

COMUNE DI TIRANO

PROVINCIA DI SONDRIO

AREE CON FATTORE DI CRITICITA'

AC-6 - EX AUTORIMESSA SALA IN VIA SAN GIUSEPPE

DISTINTA AL CATASTO CENSUARIO DI TIRANO AL FOGLIO n. 33, MAPPALI n. 11, 13, 16, 17, 74, 337, 398, 399

COMMITTENTE

BONFADINI COSTRUZIONI S.R.L.

23100 SONDRIO, De Simoni, 75
telefono 0342 214471
P.IVA 00604550145
email info@bonfadinicostruzioni.it

PROPRIETARIO

BIEDERMEIER S.R.L.

20154 MILANO, Via Tommaso Agudio, 3
P.IVA 13562890965

PROGETTISTI

IVAN BONFADINI INGEGNERE

23100 SONDRIO, De Simoni, 75
telefono 338 75 02 031
P.IVA 00861540144
pec ivan.bonfadini@ingpec.eu

STEFANO VIGANÒ ARCHITETTO

23100 SONDRIO, Via Venusti 12
telefono 347 99 43 943
P.IVA 00903580140
email me@stefanovigano.com

MASSIMO SPINELLI PIANIFICATORE TERRITORIALE

23100 SONDRIO, Via Vanoni 12
telefono 320 35 04 132
P.IVA 00932020142
email mspinelli1@gmail.com

OGGETTO

RICHIESTA PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
IN VARIANTE AL PGT

TAVOLA

all.C

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS
RAPPORTO PRELIMINARE

SCALA

FILE

DATA:

MAGGIO 2026

AGG.

AGG.

Sommario

1. Inquadramento	3
1.1. Premessa	4
1.2. Il Programma integrato di intervento in variante al PdR	5
2. Avvio della procedura di Verifica di assoggettabilità	9
2.1. Avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS	10
2.2. Un metodo per la verifica di assoggettabilità alla VAS.....	10
2.3. Figure di riferimento per la verifica di assoggettabilità.....	10
2.3.1. Proponente.....	11
2.3.2. Autorità procedente	11
2.3.3. Autorità competente per la VAS	11
2.3.4. Soggetti competenti in materia ambientale ed enti territorialmente interessati.....	11
2.3.5. Il pubblico interessato.....	12
2.4. VIC sui Siti Rete Natura 2000 e soggetti competenti	12
3. Contesto di sviluppo del piano attuativo in variante al PdR/PdS	14
3.1. Contesto di riferimento per l'analisi di Coerenza esterna	15
3.1.1. PTR PPR RER	15
3.1.2. PTCP.....	18
3.1.3. PGT.....	21
3.2. Contesto di riferimento per l'analisi di Coerenza interna.....	24
3.2.1. Componente socio-economica.....	24
3.2.2. Componente aria.....	25
3.2.3. Componente acqua	26
3.2.4. Componenti suolo e sottosuolo	27
3.2.5. Componente ecosistemi	28
3.2.6. Componenti paesaggio e beni culturali	29
3.2.7. Componente rischio naturale.....	30
3.2.8. Componente rischio antropico.....	31
3.2.9. Componente sistema insediativo.....	32
3.2.10. Componenti mobilità, reti tecnologiche, energia.....	33
4. Sintesi degli effetti del Programma integrato di intervento.....	36
4.1.1. Profilo di sostenibilità.....	37
4.1.2. Conclusioni.....	42

1. Inquadramento

1.1. Premessa

Il Comune di Tirano, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 14/03/2012, si è dotato di PGT reso vigente con pubblicazione sul BURL del 27/06/2012. In seguito, come riporta il portale regionale Multiplan PGWeb, è stata approvata unicamente una “Correzione di errori materiali o rettifica” con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 30/09/2022 resa vigente con pubblicazione sul BURL del 11/01/2023.

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”, è depositaria di delega/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, a presentare all'Amministrazione Comunale di Tirano istanza per l'attuazione del comparto denominato AC-6 del Piano delle Regole del PGT, che si localizza al civico n. 16 di Via San Giuseppe.

Detta area, attualmente consta della presenza di due fabbricati a destinazione d'uso produttiva/magazzino (capannoni) lungo i confini est ed ovest dell'ambito, di uno spazio coperto da un'ampia tettoia lungo il confine nord, mentre lungo il confine sud, in aderenza al capannone lato est, vi è un piccolo fabbricato residenziale. Il centro del comparto è interamente libero da edificazione. L'intera proprietà, quando non chiusa dai fabbricati, è delimitata da un alto muro di cinta.

L'area, da decenni, versa in condizioni di sottoutilizzo e abbandono e, essendosi sviluppato progressivamente un contesto di edilizia residenziale lungo la via S. Giuseppe, il PGT ha ritenuto di classificarla come “Area con fattori di criticità”, assoggettandola a cambio di destinazione d'uso ed interventi di ristrutturazione urbanistica, al fine di trasformarla in riserva edificatoria residenziale interna al consolidato urbano di Tirano, oltreché coerenziarla con il contorno sviluppatosi in anni recenti.

A queste condizioni iniziali di carattere proprietario e urbanistico, si aggiungano quelle socio-economiche di contesto relative alla realtà del Comune di Tirano, il quale da anni sta vivendo una vivace stagione della sua economia legata al turismo indotto dalla presenza del Trenino Rosso del Bernina. In questo scenario una parte del patrimonio edilizio della Città viene preferibilmente impiegata per remunerativi affitti brevi e/o soggiorni in strutture ricettive non alberghiere, di fatto negandola alla domanda abitativa. Da qui un rialzo del costo degli affitti e una significativa tenuta del costo degli immobili che hanno già in parte visto alcune famiglie preferire altre realtà periurbane del tiranese (i Comuni di Villa di Tirano, di Bianzone e Sernio per primi). Destano quindi interesse nell'Amministrazione Comunale operazioni di investimento immobiliare che, oltre a riqualificare ed ammodernare parti del tessuto urbano cittadino, rafforzino la dimensione abitativa della vivace cittadina.

Tutto ciò premesso, l'Attuatore, Bonfadini Costruzioni S.r.l., con la proprietà, Biedermeier S.r.l., ha ritenuto di dare impulso all'intervento di ristrutturazione urbanistica previsto dal PGT come disciplinato per mezzo dell'art. 58.2 delle NTA del PdR, nonché della scheda n. 6 di cui all'allegato D alle NTA del PdR medesimo. È previsto il 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: i) lo stato di sottoutilizzo/abbandono che determina degrado del paesaggio urbano; ii) la destinazione d'uso non più del tutto coerente con il contesto; iii) lo sviluppo morfotipologico dei fabbricati divenuto estraneo al contesto.

La scheda prevede il necessario ricorso ad intervento preventivo che, a seconda della volumetria che si intende reimpiegare, può essere un Piano attuativo o, in alternativa, un Programma integrato di intervento in variante al PGT.

Inquadramento

Come dettagliato nel paragrafo successivo, richiamato l'art. 58.2 delle NTA, il PdR ritiene *“auspicabile che la proprietà intraprenda la via della pianificazione negoziata”*, tuttavia specificando come *“Gli interventi meno importanti che rispettino i seguenti requisiti: i) Eliminazione dei fattori di criticità riscontrati; ii) Destinazione d'uso coerente con quella indicata nella scheda; iii) Recupero delle volumetrie esistenti e delle superfici coperte fino al raggiungimento degli indici urbanistici dell'immediato contesto; nel caso di coesistenza di contesti diversi in aderenza alla medesima area, si terrà conto dell'indice urbanistico minore [...] essi “potranno essere consentiti con pianificazione attuativa”*.

Ciò detto, se ne deduce che quando - come nel caso di specie - nel sito di intervento fosse disponibile una volumetria che s'intenda recuperare tale da determinare un indice fondiario/territoriale superiore *“agli indici urbanistici dell'immediato contesto”*, l'attuazione del comparto dovrebbe necessariamente avvenire per mezzo di Programma integrato di intervento.

1.2. Il Programma integrato di intervento in variante al PdR

In base a quanto sopra riportato, l'Attuatore ha inteso proporre il PII relativo all'AC n. 6 “Ex Autorimessa SALA” in variante urbanistica al PdR, intendendo 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.

Tale operazione, è opportuno precisare, avviene non solo nel pieno rispetto della normativa regionale sul consumo del suolo, in quanto le aree interessate sono pienamente 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).

LA SITUAZIONE DI FATTO

Per mezzo di sopralluoghi e rilievi strumentali (cfr. elaborato grafico “A02 – Verifica volume esistente” del PII) è appurata la consistenza dei manufatti attualmente esistenti nell'ambito di intervento come segue:

ST	3.201,00 mq
V	9.458,31 mc
SCOP	1.515,55 mq

Tutti i corpi di fabbrica 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 c.ca 3 m.

Come anticipato tutto l'edificato esistente, comprese tettoie, muri di cinta e spazi pavimentati, versa in cattive condizioni di manutenzione, oltre ad essere stato originariamente realizzato con materiali di bassa qualità architettonica, consoni agli usi per i quali il contesto produttivo di Via San Giuseppe era vocato tra gli anni '50 e '80 del secolo scorso.

IL PROGETTO

L'intervento prevede il reimpiego di pressoché la totalità degli ingombri del corpo edificato determinando un indice di edificabilità territoriale (It) maggiore rispetto agli indici esistenti nel contesto circostante da assumere come riferimento.

Per tale motivazione, impiegandosi una volumetria maggiore di quella prevista dal PGT (ossia quella minima del circondario), si rende necessario, sempre a norma dell'art. 58.2, secondo paragrafo, delle

Inquadramento

NTA del PdR, procedere per mezzo di Programma integrato di intervento (PII), a norma del Capo I, Titolo VI, Parte II della LR 12/2005, che si attiverà in variante al PGT.

Per tale motivazione, in ossequio alla DIR 2001/42/CE, al D.Lgs 152/2006, alla LR 12/2005 nonché alla DGR 9/761 e relativo allegato 1m, è previsto l'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione ambientale strategica (VAS) di cui alla presente relazione.

Sempre a norma dell'art. 58.2 delle NTA del PdR, l'intervento oggetto di PII dovrà essere inserito nel Documento di Piano.

A norma dell'art. 13 comma 11 della LR 12/2005, la variante puntuale determinata dal PII acquisterà efficacia con la pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale sul Bollettino Ufficiale della Regione, da effettuarsi a cura del comune.

indici e parametri di progetto

ST	3.201,00	mq	(come da rilievo strumentale)
V	8.054,91	mc	(pari all'85% di quello esistente che è di 9.458,31 mc)
It (V/St)	2,52	mc/mq	non verificata rispetto a quello minimo esistente nelle adiacenze (ricorso a PII in variante urbanistica)
SLP	2.645,34	mq	
De	minimo 10 m		verificata
Ds	minimo 5 m dalla Via San Giuseppe		verificata
Dc	minimo 5 m su tutti i lati		verificata
Distanze di rispetto ferroviario			
	minimo 30 m dal binario esterno RFI		verificata
	minimo 30 m dal binario esterno RhB		non verificata e pari a 9,46 m (cfr. istanza di deroga a RhB)
Cessioni	987,00 mq		(cfr. paragrafo successivo)
Sf	2.214	mq	(3.201,00 - 987,00 mq)
Sc	967,43 mq	(edif. A = 506,07 mq edif. B = 333,51 mq pensilina = 127,85 mq)	
Rc	44	%	
Sd (rispetto a ST)	49	%	migliorativa rispetto allo stato di fatto

L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto al rispetto del principio di invarianza idraulica di cui al RR 7/2017. La relazione di invarianza sarà allegata alla richiesta di rilascio del titolo abilitativo.

Destinazione d'uso

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 verificata

Inquadramento**cessioni per opere di urbanizzazione**

l'attuazione del comparto, a norma dell'art. 10 delle NTA del PdS, prevede una dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non inferiore a 18 mq/abitante, con la capacità insediativa teo-rica calcolata sulla base del parametro 150 mc/abitante.

CESSIONI

urbanizzazione primaria	672,00 mq	(parcheggio in fregio a Via San Giuseppe)
urbanizzazione secondaria	315,00 mq	(verde pubblico lato nord in fregio alla RhB)
totale (≥ del fabbisogno min.)	987,00 mq	(min. = $8.054,91 \text{ mc} / 150 \text{ mc/ab} * 18 \text{ mq/ab} = 966 \text{ mq}$)

opere di urbanizzazione a scomputo oneri

sono realizzati a scomputo degli oneri di urbanizzazione il parcheggio pubblico posto in fregio alla Via San Giuseppe e l'area verde di filtro alberata in fregio alla ferrovia retica sul lato nord dell'ambito di intervento. Per ulteriori dettagli si rinvia agli elaborati grafici e all'allegato B del Programma integrato di intervento ripor-tante i relativi computi metrici estimativi di livello esecutivo.

dotazioni pertinenziali

in applicazione dell'art. 4 comma 1 delle NTA del PdR che rinviando all'art. 41-sexies della L 1150/1942, come modificata dalla L 122/1989, è prevista negli interrati del fabbricato la realizzazione di almeno 1 mq di parcheggio pertinenziale ogni 10 mc di costruzione. In particolare, il PGT prevede una dotazione di almeno un posto auto di 2,30 m x 5,00 m per unità immobiliare. Complessivamente, a fronte di 35 unità immobiliari residenziali, il progetto prevede la realizzazione di 32 box auto al piano interrato unico dei due edifici con accesso da Via San Giuseppe mediante rampa/corsello dedicato lungo il confine est dell'ambito, oltre a 6 posti auto privati coperti in superficie con accesso dal parcheggio pubblico previsto lungo Via San Giuseppe, con accesso da Via Vecchio Mulino sul lato ovest dell'ambito. Per ulteriori dettagli si rinvia agli elaborati grafici del Programma integrato di intervento.

sviluppo architettonico

Il progetto di ristrutturazione urbanistica prevede la demolizione dei manufatti esistenti e la costruzione di due nuovi edifici a destinazione residenziale.

L'impianto urbano prevede l'occupazione della fascia di rispetto dalla ferrovia italiana (RFI) con un'area a parcheggio pubblico 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. L'area, destinata a parcheggio pubblico, consta di 13 posti auto (di cui uno per disabili) con accesso carraio da Via Vecchio Mulino (lato ovest del comparto) e accesso pedonale dal marciapiede che corre lungo Via San Giuseppe, in fregio all'ambito. Gli stalli sono separati dal marciapiede pubblico da una fascia verde in cui si prevede la messa a dimora di alberature che donano respiro al tratto di strada interessato rispetto alla ferrovia italiana, modulando la percezione degli ingombri dei nuovi edifici oltre a creare adeguata ombreggiatura ai nuovi parcheggi pubblici rispetto alla calura estiva.

Sul fronte nord del comparto è prevista la cessione di una fascia di profondità pari a circa 5 m per la quale è prevista la realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, di un'area verde di filtro rispetto alla presenza della Ferrovia Retica (RhB), funzionale a schermare e mitigare i nuovi volumi che ricadono entro la "buffer zone" UNESCO.

Gli spazi privati pertinenziali al contorno degli edifici sono occupati da aree verdi condominiali, in parte anche piantumate, che fungono da raccordo con gli spazi pubblici di cessione e quelli esistenti.

Inquadramento

Per tutte le aree verdi, sia pubbliche che private, le essenze sono scelte idoneamente sulla base del contesto (non sono messe a dimora conifere, in quanto fuori fascia altimetrica) e alla “lista nera della specie esotiche” di cui alla DGR n. 2658/2019.

L'accesso alle proprietà private avviene tramite un elemento architettonico che unisce sia l'accesso pedonale ai fabbricati che il parcheggio privato coperto. Questo corpo è caratterizzato da un basamento di altezza pari a 1 ml realizzato in cls a vista su cui è posata una struttura metallica leggera rivestita internamente in legno ed esternamente in lamiera grigio scuro. Accesso pedonale e area parcheggio privato sono separati da un'aiuola dove è messo a dimora un albero (acero rosso). La pavimentazione di stalli e percorsi pedonali verrà realizzata in masselli autobloccanti di colore grigio.

Varcato l'accesso pedonale sulla sinistra troviamo lo spazio coperto per il ricovero delle biciclette; a seguire una rampa in pendenza (5%) conduce all'accesso agli edifici. Lo spazio aperto tra i due edifici è adibito a cortile comune e attrezzato con panchine e aiuole.

Gli edifici constano di quattro livelli fuori terra e un attico arretrato rispetto al perimetro degli stessi. L'ala ovest, con andamento nord-sud, prevede la realizzazione di cinque appartamenti a piano mentre l'ala est, con andamento est-ovest, prevede tre appartamenti a piano. Al piano attico, vista la ridotta superficie, sono presenti complessivamente solo tre unità immobiliari. Gli alloggi previsti sono bilocali, trilocali, quadrilocali dotati tutti di portico-balcone coperto e posto auto privato.

L'edificio consta anche di un livello interrato dove trovano collocazione le autorimesse private e i locali tecnici (pompa di calore e contatori).

I fronti sono caratterizzati dai balconi aggettanti, di profondità variabile, con parapetto in parte pieno, in parte in vetro satinato. Doghe in legno verticali uniscono gli aggetti dei balconi e concorrono ad impreziosire l'aspetto delle facciate, oltre a variarne il “ritmo”.

Le facciate hanno finitura ad intonaco civile di colore grigio brunoastro, mentre gli aggetti dei balconi (solai e parapetti) e il piano attico sono in colore grigio scuro. Il basamento presenta una zoccolatura in lastre di pietra.

I serramenti sono in legno o pvc ad effetto legno e presentano frangisole oscuranti in colore grigio scuro analogo a quello degli aggetti e dell'attico.

Il colore grigio scuro delle lattonerie e della copertura in lamiera si accompagna a quello dei balconi, dell'attico, degli oscuranti.

Sulla sommità della copertura, si prevede la messa in opera di pannelli fotovoltaici a coprire il fabbisogno di energia rinnovabile previsto per legge.

2. Avvio della procedura di Verifica di assoggettabilità

Avvio della procedura di Verifica di assoggettabilità**2.1. Avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS**

Ai sensi della DIR 2001/42/CE, così come recepita nell'ordinamento italiano dal Titolo II del D.Lgs 152/2006, quindi, a livello regionale, dalla LR 12/2005, dalla DCR n. 8/351 del 13 marzo 2007 e dalla più recente DGR n. n. 9/761 del 10 novembre 2010, tutti gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale (ad esclusione dei piani economici e di quelli militari), si sottopongono a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

L'esigenza di dare avvio all'endo-procedimento di VAS, ai sensi dell'art. 4 comma 2 e 2-bis della LR 12/2005, discende dalla necessità, prevista dal PGT, di dare attuazione al comparto denominato AC-6 "Ex Autorimessa SALA" di Via San Giuseppe da PdR del PGT con il reimpiego - per mezzo di ristrutturazione urbanistica - di una cubatura superiore a quella minima tra quelle delle aree adiacenti già edificate.

Il tutto avviene nel rispetto di quanto sancito dall'art. 5 comma 4 della LR 31/2014, ossia senza produrre effetti sul consumo del suolo.

2.2. Un metodo per la verifica di assoggettabilità alla VAS

Assunto l'impegno di procedere alla verifica di esclusione dalla VAS da parte delle Autorità procedente e competente, si delinea un elenco dei contenuti che la stessa dovrà analizzare in breve per motivare la limitatezza degli impatti sul territorio e sull'ambiente. L'Autorità procedente, d'intesa con l'Autorità competente per la VAS, convocherà pertanto i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati/limitrofi, alla Conferenza di verifica di assoggettabilità.

In questa sede (cfr. par. 4.2 dell'All. 1m alla DGR n. 9/761), sarà presentato in linea generale lo sviluppo del piano attuativo in variante urbanistica ai sensi dell'art. 12 della LR 12/2005, unitamente al Rapporto di verifica di assoggettabilità, documento attorno al quale i summenzionati soggetti competenti possono esprimere il proprio contributo in materia ambientale, preliminarmente all'espressione dell'effettivo parere in sede di adozione.

Nel rispetto di quanto previsto dalla lettera f) dell'Allegato I della DIR 2001/42/CE, la VAS si occupa di indagare i possibili effetti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio. In funzione della qualità e della quantità delle informazioni disponibili, l'elaborato per la verifica dell'assoggettabilità alla VAS si farà carico di:

- 1) esaminare in maniera sintetica il quadro della coerenza tra il programma integrato in variante al PdR e gli strumenti di pianificazione locale e sovralocale e l'incidenza in termini di variante;
- 2) determinare un grado di giudizio degli impatti dell'intervento rispetto alle componenti del sistema territoriale come di seguito definite (cfr. DIR 2001/42/CE e DIR 85/337/CE).

Nel complesso ed in termini non esaustivi, ma generali, le componenti di cui la VAS (quindi anche la verifica di assoggettabilità) deve tenere conto sono: Sociale ed economica; Aria; Acqua; Suolo e sotto-suolo; Biodiversità ed ecosistemi; Paesaggio e beni storico – culturali; Rischio connesso alla natura dei luoghi ed alle attività antropiche; Sistema insediativo; Energia; Rifiuti; Mobilità e le reti tecnologiche.

2.3. Figure di riferimento per la verifica di assoggettabilità

Ai sensi del par. 3 dell'Allegato 1m alla DGR n. 9/761 della Lombardia, si definiscono come segue, le figure di riferimento per la verifica di assoggettabilità alla VAS.

Avvio della procedura di Verifica di assoggettabilità

Soggetti interessati al procedimento

Sono definiti in qualità di soggetti interessati dal procedimento:

- l'Autorità procedente;
- l'Autorità competente per la VAS;
- i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati;
- il pubblico e il pubblico interessato.

2.3.1. Proponente

È il soggetto pubblico o privato, secondo le competenze previste dalle vigenti disposizioni, che elabora il piano attuativo in variante al PGT. **SOGGETTO PROPONENTE:**

BONFADINI COSTRUZIONI S.r.l. | BIEDERMEIER S.r.l.

2.3.2. Autorità procedente

È il rappresentante della pubblica amministrazione che recepisce la proposta di variante urbanistica, ossia è il rappresentante dell'Area tecnica, con compito di responsabile dell'Ufficio tecnico comunale. Ad esso compete l'eventuale elaborazione della dichiarazione di sintesi. Tale autorità è individuata all'interno della pubblica amministrazione tra coloro che hanno responsabilità nei procedimenti di carattere urbanistico.

AUTORITA' PROCEDENTE | (cfr. delibera di avvio del procedimento di PII in variante al PdR)

2.3.3. Autorità competente per la VAS

È il rappresentante della pubblica amministrazione cui compete l'adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità e l'elaborazione del parere motivato. L'autorità competente per la VAS è individuata con atto formale dalla pubblica amministrazione che procede all'approvazione del PA, nel rispetto dei principi generali stabiliti dai D.Lgs 16 gennaio 2008, n. 4 e 18 agosto 2000, n. 267.

Essa deve possedere i seguenti requisiti: a) separazione rispetto all'autorità procedente; b) adeguato grado di autonomia nel rispetto dei principi generali stabiliti dal D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 29, comma 4, legge n. 448/2001; c) competenze in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale e di sviluppo sostenibile.

AUTORITA' COMPETENTE | (cfr. delibera di avvio del procedimento di PII in variante al PdR)

2.3.4. Soggetti competenti in materia ambientale ed enti territorialmente interessati

Sono soggetti competenti in materia ambientale le pubbliche amministrazioni e gli enti pubblici che, per le loro specifiche competenze o responsabilità in campo ambientale, possono essere interessate agli impatti sull'ambiente dovuti all'attuazione dei PGT.

L'Autorità procedente, d'intesa con l'Autorità competente per la VAS, individua, con atto formale, i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati, ove necessario anche transfrontalieri, da invitare alla conferenza di verifica e/o di valutazione.

In termini indicativi, rinviando per ogni dettaglio alla deliberazione di avvio del procedimento di PII in variante al PdR, segue un elenco non esaustivo di possibili soggetti ed enti designati.

Avvio della procedura di Verifica di assoggettabilità**A) SONO SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE:**

- ARPA, Dipartimento Lecco-Sondrio;
- ATS della Montagna;
- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese;
- Comunità Montana Valtellina di Tirano;

B) SONO ENTI TERRITORIALMENTE INTERESSATI:

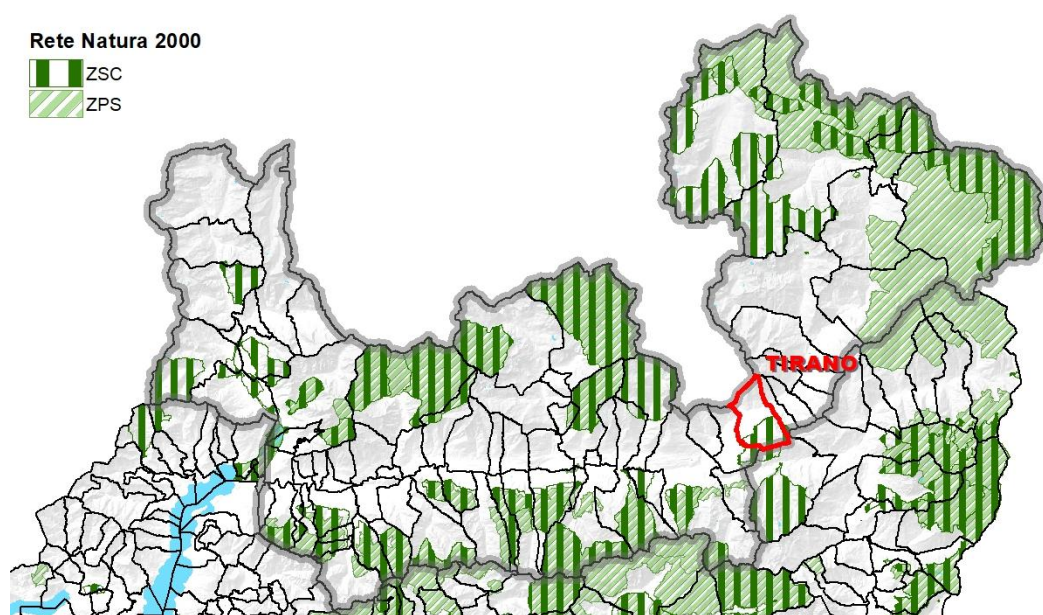
- Provincia di Sondrio;
- Regione Bernina e Cantone dei Grigioni;
- Comuni confinanti: Villa di Tirano, Sernio, Vervio, Corteno Golgi (BS); Brusio (CH).

C) ENTI/AUTORITÀ CON SPECIFICHE COMPETENZE

- Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.;
- Rhätische Bahn RhB S.A.;
- S.EC.AM. Spa, Società per l'Ecologia e l'Ambiente;
- E-distribuzione – area di Sondrio;
- UTR della Montagna, sede di Sondrio.

2.3.5. Il pubblico interessato

L'Autorità procedente d'intesa con l'Autorità competente per la VAS, promuove la partecipazione della CITTADINANZA IN GENERALE, degli altri enti/soggetti pubblici e privati e del pubblico.

2.4. VIC sui Siti Rete Natura 2000 e soggetti competenti

Le istituzioni di ZSC e ZPS nel contesto territoriale di Tirano

Avvio della procedura di Verifica di assoggettabilità

Il Programma integrato di intervento AC-6 “ex Autorimessa SALA”, segnatamente l’elemento che esso introduce in variante al PdR del PGT, ossia la densità volumetrica superiore rispetto a quella minima esistente nei lotti contigui, **NON INTRODUCE MODIFICAZIONI** allo stato dei Siti Rete Natura 2000 esistenti nel contesto territoriale di Tirano.

Segnatamente il sito RN 2000 più vicina è la ZSC IT 2040024 “da Monte Belvedere a Vallorda”, sita nel versante settentrionale della dorsale che da Piscè giunge al Monte Padrio e sottende Trivigno. Nel punto più vicino dista 1,6 km in linea d’aria dal sito di intervento, con un dislivello di oltre 300 m in elevazione.

La ZPS più vicina è la IT 2040401 “Parco delle Orobie Valtellinesi”, sita nel versante orobico che domina Aprica con, nel mezzo, la dorsale montuosa sopra richiamata che da Piscè giunge al Monte Padrio.

NON È QUINDI PREVISTA VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE (VInCA) e a tal proposito non viene designata l’Autorità preposta al raccordo tra procedure di VAS e VInCA.

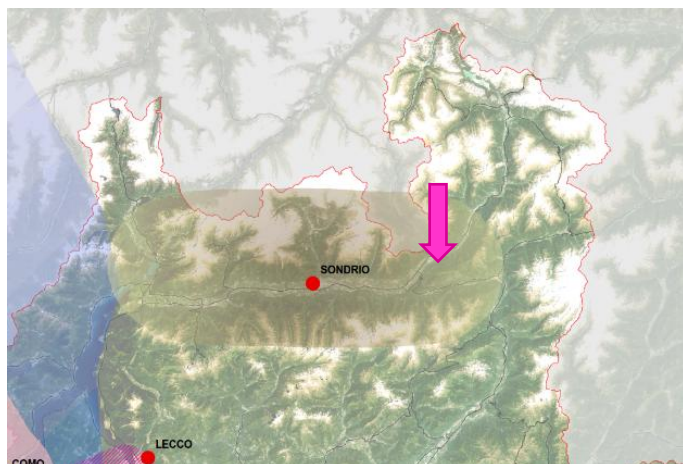
3. Contesto di sviluppo del piano attuativo in variante al PdR/PdS

Contesto di sviluppo del piano attuativo in variante al PdR/PdS

3.1. Contesto di riferimento per l'analisi di Coerenza esterna

3.1.1. PTR | PPR | RER

Il Piano Territoriale Regionale del 2010, in continuo aggiornamento annuale, mette in evidenza, per il territorio comunale, quanto segue.



(tav. 1)

_l'appartenenza al sistema della polarità emergente "Valtellina" a poco meno di 25 km dal polo di sviluppo regionale della Città di Sondrio;

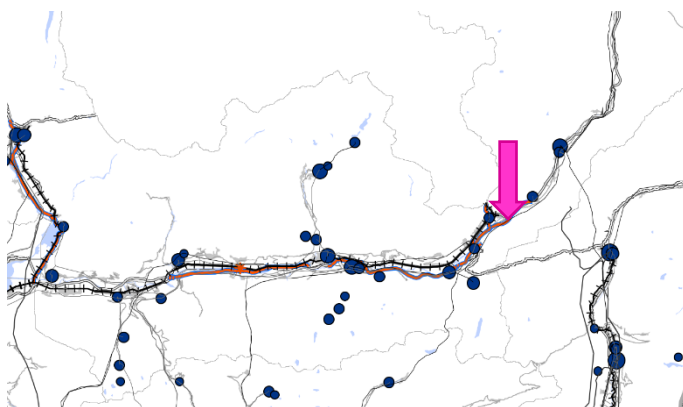
- Polarità Emergenti**
- La Valtellina
 - Triangolo Lodi - Crema - Cremona
 - Lomellina-Novara
 - Triangolo Brescia - Mantova - Verona
 - Sistema Fiera - Malpensa
 - Triangolo Insubrico
 - Poli di sviluppo regionale



(tav. 2)

_la presenza di diversi scenari PGRA H, M, L e di tre frane all. 4.2 PAI Zona1-2 ex PS 267/2000;

_l'assenza di Siti Rete Natura 2000 o altre aree sensibili sotto al profilo naturalistico-ambientale;



(tav. 3)

_il transito della dorsale viabilistica della SS38 dello Stelvio, con la prossima apertura della Tangenziale di Tirano e della SS38 dello Stelvio dir-A, verso il Confine di Stato e il raccordo con la Strada cantonale 29 del Passo del Bernina (CH);

_il capolinea della linea ferroviaria italiana RFI LECCO-TIRANO;

_il capolinea italiano della linea ferroviaria RhB del Passo del Bernina (CH);

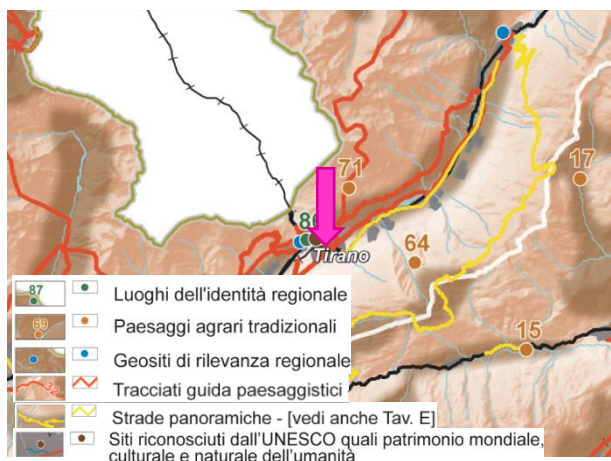
_la prossimità della Centrale idroelettrica Poschiavino di Enel in Comune di Villa di Tirano e della centrale di Lovero relativa al bacino di Sernio in Comune di Lovero;

_il transito di elettrodotti in AT anche da 132, 220 e 400 kV nel territorio comunale, con parti significative oggetto di interrimento nell'ambito degli accordi quadro Terna-Regione-comuni.

Contesto di sviluppo del piano attuativo in variante al PdR/PdS

Il vigente PGT del Comune di Tirano, nell'introdurre l'Ambito di Criticità n. 6 "ex Autorimessa SALA", ha già valutato la presenza o meno di questi elementi. Si anticipa come lo sviluppo del comparto per mezzo di Programma integrato di intervento in variante al PdR non contribuisca ad apportare modifiche di alcun genere che possano incidere negativamente su di essi, diversamente da quanto già autorizzato con il PGT.

Il Piano Paesaggistico Regionale del 2010-2012 mette in evidenza, per il territorio comunale e l'ambito di intervento, quanto segue.



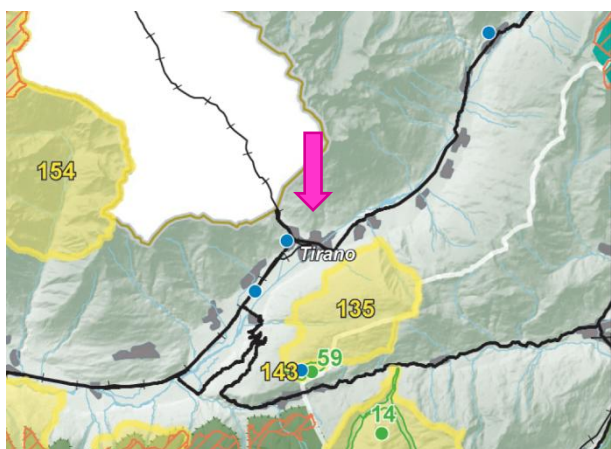
(tav. B)

_la presenza lungo il Fiume Adda, del tracciato guida paesaggistico n. 10 del Sentiero Valtellina e sue varianti;

_il Luogo dell'identità regionale n. 86 "Madonna di Tirano" legato all'omonimo Santuario Mariano alle porte di Tirano;

_il geosito petrografico di rilevanza regionale n. 234 di Madonna di Tirano;

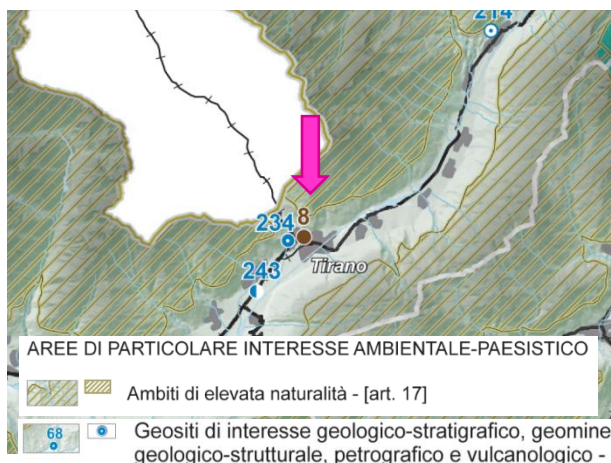
_il Sito UNESCO della Ferrovia Retica.



(tav. C)

_l'assenza di istituzioni per la tutela della natura nelle immediate vicinanze del sito di intervento:

> il sito più vicino è la ZSC IT 2040024 "Da Monte Belvedere a Vallorda" e dista, nel punto più vicino, 1,6 km in linea d'aria dal sito di intervento, con un dislivello di oltre +300 m in elevazione.



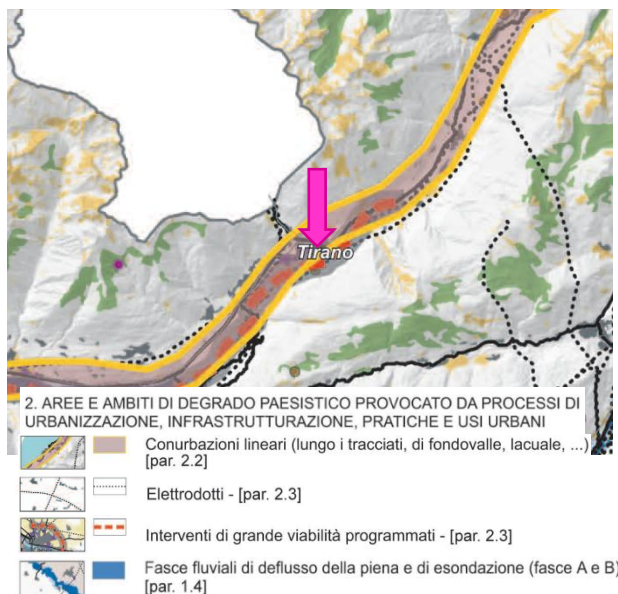
(tav. D)

_la presenza di aree di particolare interesse ambientale e paesistico:

> ambiti di elevata naturalità oltre i 1000 m per il versante retico e oltre i 1.200 m per il versante della dorsale Monti Belvedere, Padrio,

_il geosito petrografico di rilevanza regionale n. 234 di Madonna di Tirano.

Contesto di sviluppo del piano attuativo in variante al PdR/PdS



(tav. G)

la presenza di aree di degrado paesistico determinato da:

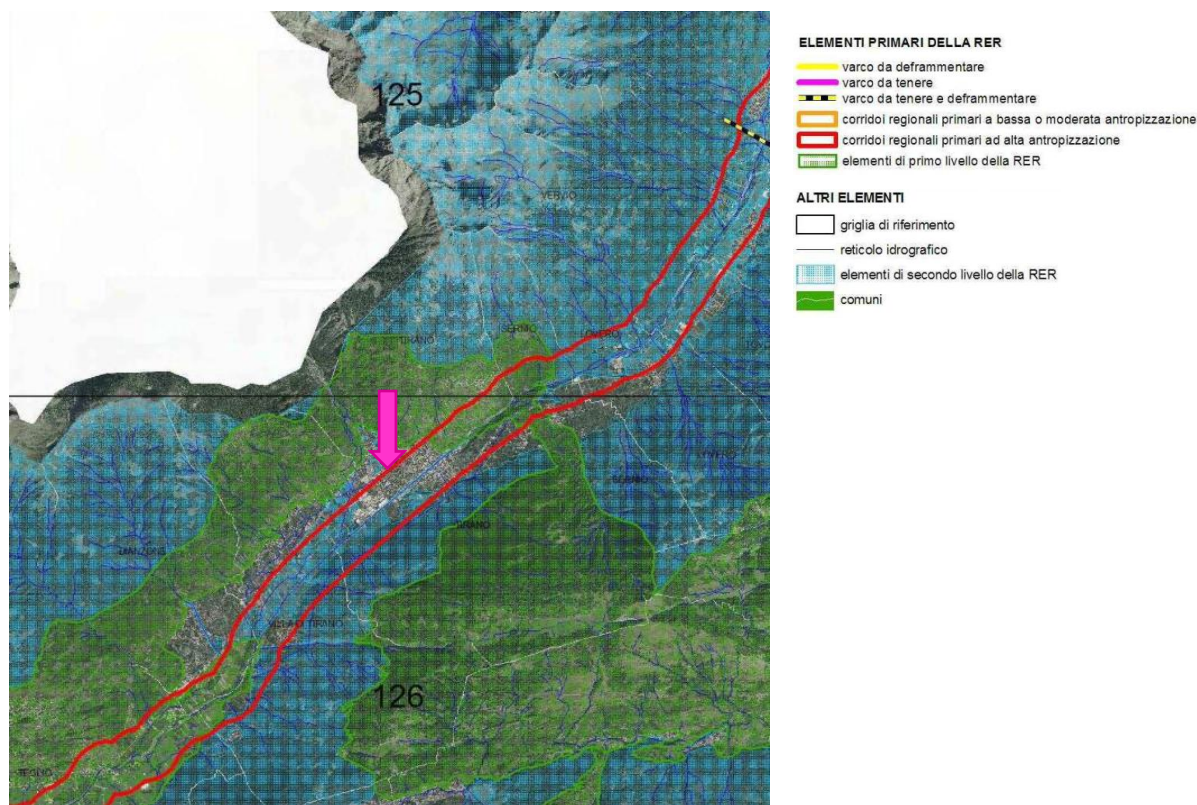
> conurbazione lineare di fondovalle lungo il corridoio infrastrutturale della SS38 dello Stelvio;

> la presenza di grandi interventi viabilistici programmati (nuova SS38 dello Stelvio tangenziale di Tirano);

> la presenza di elettrodotti in AT che corrono lungo il fondovalle e primo versante;

> la presenza di fasce fluviali di deflusso della piena del PAI.

Il vigente PGT del Comune di Tirano, nell'introdurre l'Ambito di Criticità n. 6 "ex Autorimessa SALA", ha già valutato la presenza o meno di questi elementi e ne ha tenuto conto, recependo e declinando alla scala locale gli indirizzi di tutela del paesaggio espressi dal PPR. Si anticipa come lo sviluppo del comparto per mezzo di Programma integrato di intervento in variante al PdR non contribuisca ad apportare modifiche di alcun genere che possano incidere negativamente su di essi, diversamente da quanto già autorizzato con il PGT.



Estratto dal documento della Rete Ecologica Regionale, settori RER n. 125 Valtellina di Grosio e 126 Valtellina di Tirano

Contesto di sviluppo del piano attuativo in variante al PdR/PdS

La Rete Ecologica Regionale mette in evidenza, per il territorio comunale, quanto segue, con riferimento ai quadranti n. 125 Valtellina di Grosio e 126 Valtellina di Tirano:

_ELEMENTI DI PRIMO LIVELLO: insistono sulla pressoché totalità delle aree del versante retico dalla base sino a quote variabili da 1.000 a 1.600 m slm, comprese aree boscate, terrazzate e gli insediamenti di Roncaiola, Baruffini e limitrofi; insistono altresì sul corridoio fluviale del Torrente Valchiosa che mette in comunicazione il versante retico con quello del gruppo dei Monti Belvedere-Padrio, sul cui versante settentrionale a partire da quota 750 m slm (all'altezza di Canali divengono 1.100 m slm) insistono sempre elementi di primo livello;

_ELEMENTI DI SECONDO LIVELLO: occupano la parte alta del versante retico, oltre le quote 1.000-1.600 m slm sino al confine comunale, oltreché la parte bassa del versante settentrionale del gruppo dei Monti Belvedere-Padrio a quote inferiori a 1.100-750 m slm. Si aggiungono le aree boscate sul versante che ospita la frazione di Dosso, oltre a parti di pianura agricola posta a sud-ovest, nonché alcune aree pianeggianti libere e residuali, talvolta puntiformi, che intervallano il consolidato urbano in località Madonna di Tirano, a sud della Piazza Basilica, sino a Rasica, San Rocco risalendo verso la Svizzera.

_CORRIDOI REGIONALI PRIMARI AD ALTA ANTROPIZZAZIONE: la fascia di profondità di 500 m in sponda idrografica destra e sinistra del Fiume Adda, a comprendere la maggior parte del consolidato urbano di Tirano, compreso la vasta polarità produttiva sud-ovest (PIP). Il limite settentrionale lambisce l'ambito di intervento oggetto della presente relazione;

_VARCHI: non sono segnalati varchi.

3.1.2. PTCP

La lettura della Tavola n. 6 "Previsioni progettuali strategiche" del PTCP mette in evidenza i seguenti istituti strategici per lo sviluppo, la tutela e la valorizzazione del territorio comunale, che si trovano nelle immediate adiacenze o prossimità dell'ambito di intervento:

_lo scalo ferroviario di Tirano, capolinea della Rete Ferroviaria Italiana e della Ferrovia Retica (CH), quale snodo ferroviario strategico in prossimità del confine di Stato;

_la previsione del nuovo scalo merci presso l'area industriale di Tirano, per quanto si tratti di una previsione da revisionare ed aggiornare;

_il progetto di prolungamento della ferrovia italiana tratto Tirano-Bormio sia in galleria che fuori terra, per quanto ad una significativa distanza dall'ambito di intervento e senza ricadute dirette;

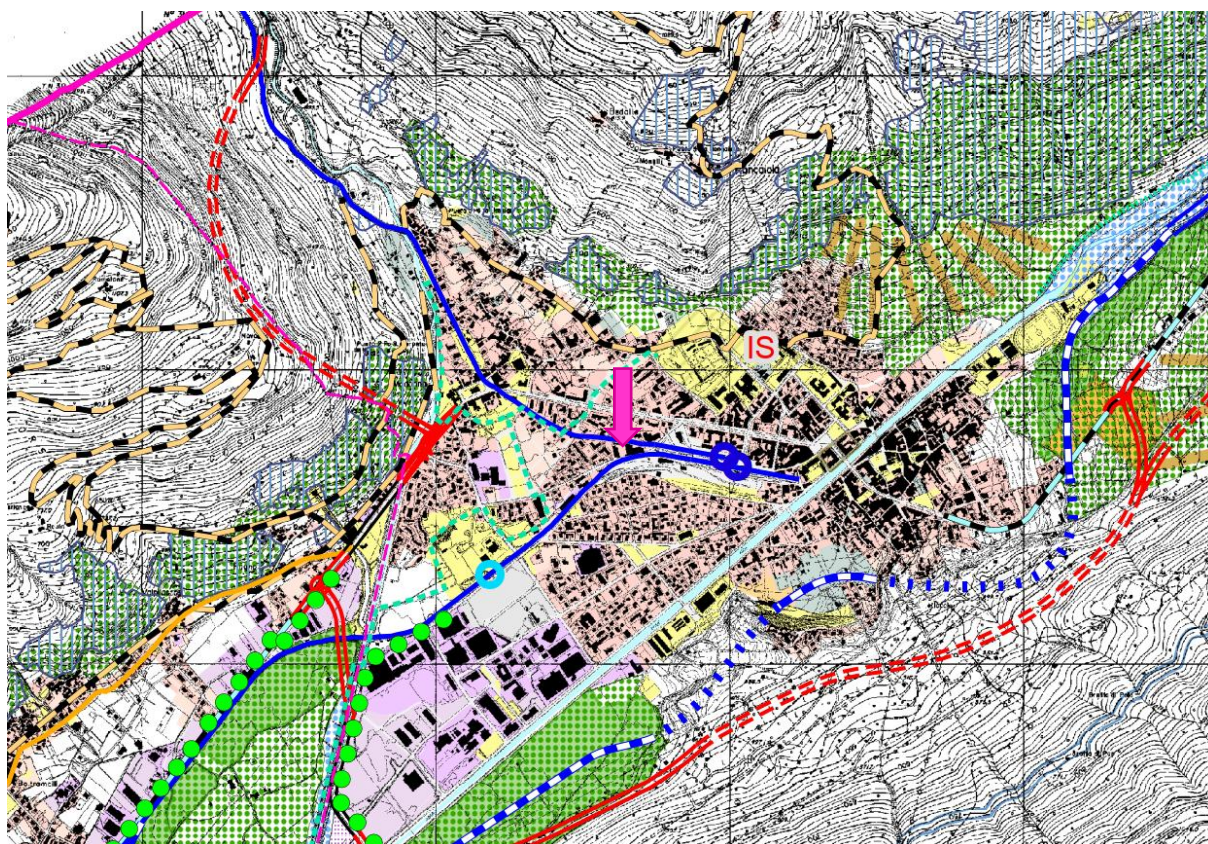
_il tracciato, pur ad una certa distanza dall'ambito di intervento e senza ricadute dirette sullo stesso, del realizzando tracciato della tangenziale di Tirano SS38. Rileva segnalare l'infrastruttura per le ricadute che la sua apertura potrà avere rispetto all'attuale percorso della SS38 in attraversamento della Città di Tirano, ossia il Viale Italia, cui l'ambito di intervento è ben collegato per mezzo della Via San Giuseppe (c.ca 230 m);

_il progetto di variante stradale SS38/strada cantonale 29 per il Passo del Bernina;

_il collegamento stradale tra l'attuale tracciato della SS38 e il nuovo lungo il corso del Poschiavino;

_non si segnala, altresì, la presenza di istituti di tutela paesistico-ambientale nelle immediate prossimità dell'ambito di intervento.

Contesto di sviluppo del piano attuativo in variante al PdR/PdS



Previsioni urbanistiche

Residenziale esistente

Le infrastrutture a rete

[art.50] Strade (tracciati SS 36 e SS 38 della progettazione regionale):

Fuori terra
Galleria

[art.50] Ferrovie

Esistente
Nuovo tracciato proposto fuori terra
Nuovo tracciato proposto in galleria
Nuovo tracciato proposto su viadotto
Stazione/Scalo esistenti
Stazione/Scalo previsti
Scalo merci previsto

[art.57] Rete dei sentieri e delle piste ciclabili

Sentieri di interesse provinciale L.U.-3.4.1
Pista ciclabile esistente L.U.-3.4.1
Pista ciclabile da integrare L.U.-3.4.1

Estratto dalla tav. 6 "Previsioni progettuali strategiche", quadrante 7

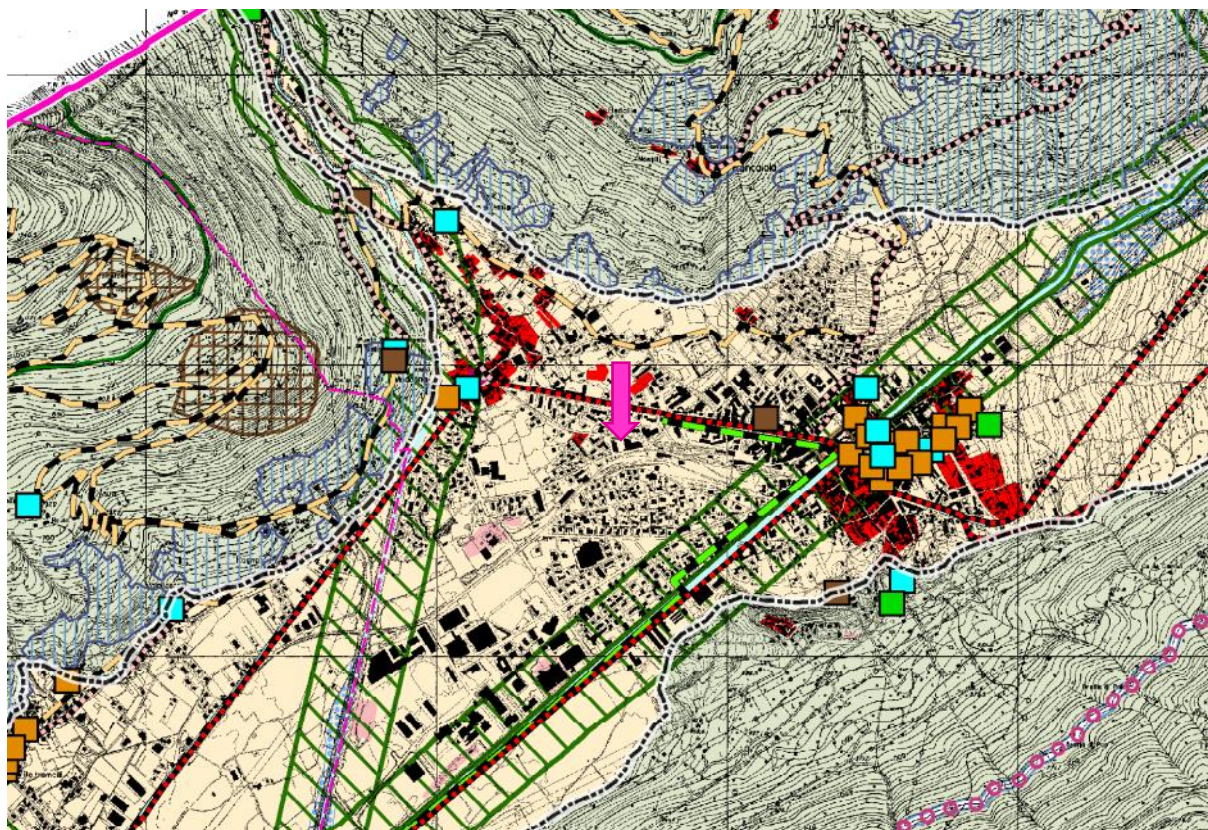
La lettura della Tavola n. 4 "Elementi paesistici e rete ecologica" del PTCP mette in evidenza i seguenti istituti per la tutela paesistica ed ecologica e la valorizzazione del territorio comunale che si trovano nelle immediate adiacenze o prossimità dell'ambito di intervento:

la macrounità di paesaggio recante "Paesaggio di fondovalle" (art. 2);

la via storica/tracciato principale (art. 18) del Viale Italia, storico tratto della SS38 dello Stelvio che transita a circa 200 m a nord dell'ambito di intervento;

l'assenza di vincoli di paesaggio ex parte III del D.Lgs 42/2004.

Contesto di sviluppo del piano attuativo in variante al PdR/PdS



Rilevanze di interesse storico, architettonico

- Vie storiche: tracciati principali L.U.-3.2.4
- Vie storiche: tracciati secondari L.U.-3.2.4
- Centri storici e nuclei antichi L.U.-3.2.5

Unità tipologiche di paesaggio

- Macrounità 2 - Paesaggio di fondovalle L.U.-2.2.1
- Macrounità 3 - Paesaggio di versante L.U.-2.2.2

Vincoli [art.7]

- Bellezze d'insieme L.U.-6.1.4
- Bellezze individue L.U.-6.1.3
- Ambiti di particolare interesse ambientale L.U.-6.1.7 e L.U.-6.3.1
- Territori alpini L.U.-6.1.7
- Territori contermini ai laghi L.U.-6.1.5
- Ghiacciai L.U.-6.1.8
- Territori contermini ai fiumi L.U.-6.1.6
- Zone umide L.U.-6.1.12

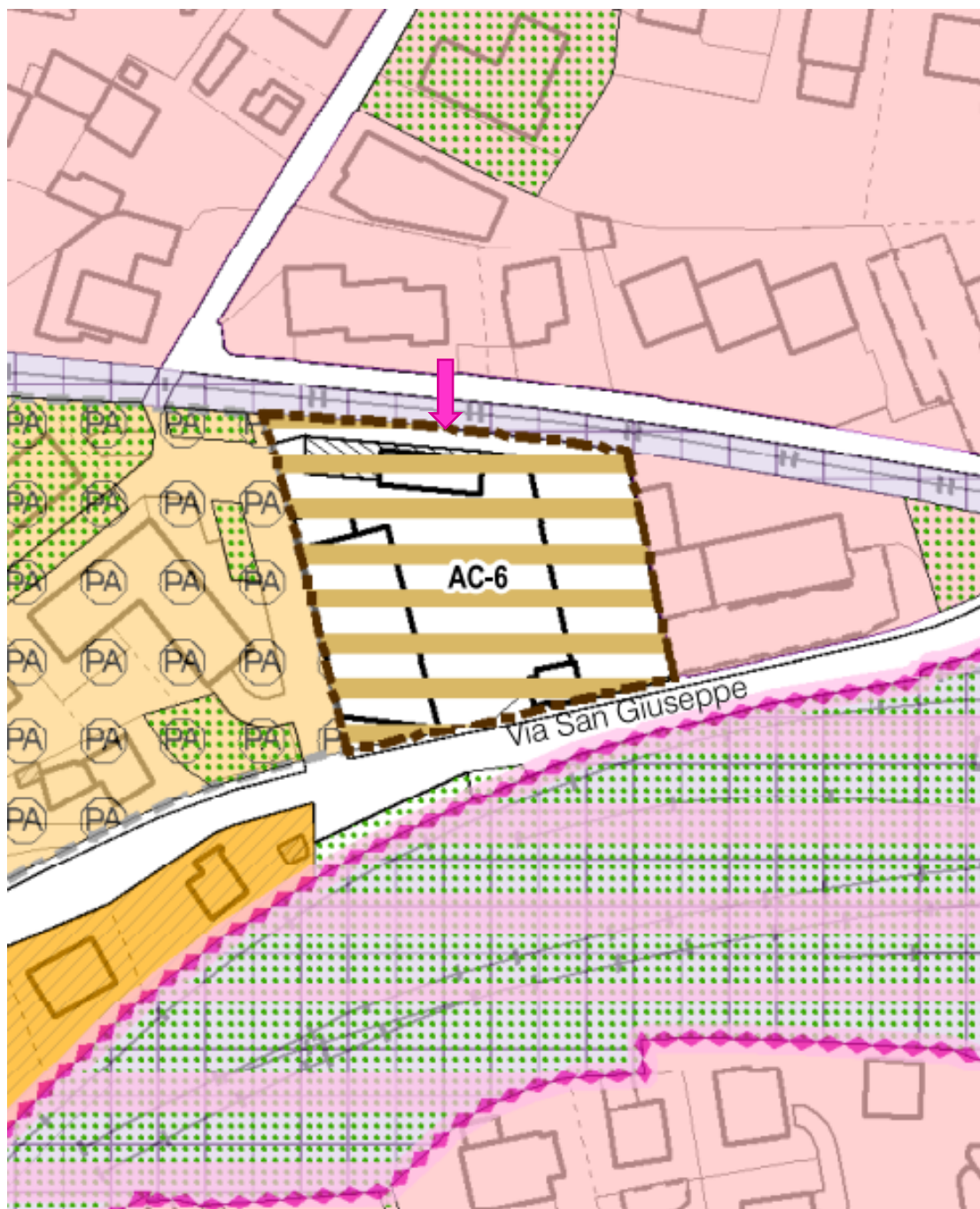
Estratto dalla tav. 4 "Previsioni progettuali strategiche", quadrante 7

Il vigente PGT del Comune di Tirano, nell'introdurre l'Ambito di Criticità n. 6 "ex Autorimessa SALA", ha già valutato la presenza o meno di questi elementi e ne ha tenuto conto, recependo e declinando alla scala locale gli indirizzi di tutela del paesaggio espressi dal PPR. Si anticipa come lo sviluppo del comparto per mezzo di Programma integrato di intervento in variante al PdR non contribuisca ad apportare modifiche di alcun genere che possano incidere negativamente su di essi, diversamente da quanto già autorizzato con il PGT.

Pare infine utile richiamare il fatto che la Provincia di Sondrio, con deliberazione del Presidente n. 17 del 6 febbraio 2020, ha dato avvio al procedimento di integrazione e aggiornamento del vigente PTCP e alla contestuale procedura di Valutazione ambientale strategica. L'iter non ha ancora dato luogo ad integrazioni agli elaborati di riferimento sopra analizzati.

Contesto di sviluppo del piano attuativo in variante al PdR/PdS**3.1.3. PGT**

Il PGT del Comune di Tirano, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 14/03/2012, reso vigente con pubblicazione sul BURL del 27/06/2012 e, in seguito, oggetto di sola "rettifica" approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 30/09/2022 resa vigente con pubblicazione sul BURL del 11/01/2023, disciplina l'uso del suolo dell'ambito di intervento che risulta sotteso alla seguente normativa:

***AMBITI DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO***

 Art. 58.2 - Aree con fattori di criticità (AC)

Stralcio della PR1.1 del PdR del PGT | Disciplina del Tessuto Urbano Consolidato

Contesto di sviluppo del piano attuativo in variante al PdR/PdS



COMUNE DI TIRANO (SO)

Piano di Governo del Territorio

AREE CON FATTORI DI CRITICITÀ

N° area

AC-6

Denominazione: Ex autorimessa SALA

Località: Via San Giuseppe

Descrizione area L'area comprende due grandi capannoni ad uso autorimessa, un fabbricato a 2 piani ad uso residenziale, una tettoia ed un cortile interno sterrato. L'area è chiusa con un muro di recinzione.

Rif. fotografico dell'area



Planimetria di riferimento



Destinazione d'uso prevalente attuale

Deposito autorimessa

Superficie territoriale Mg.	Area coperta Mg.	Volume orientativo Mc.
2.187,65	1.380,00	8.300,00

Importante volume ad uso deposito in zona urbanizzata

Importante volume ad uso deposito in zona residenziale

Proposta di adeguamento

In considerazione delle caratteristiche dell'area, della posizione e dei fattori di criticità riscontrati, è auspicabile che la proprietà intraprenda la via della pianificazione negoziata

Destinazione d'uso potenziale ammessa

Residenziale art. 5.1 N.T.A. del Piano delle Regole

Contesto di sviluppo del piano attuativo in variante al PdR/PdS**Art.58.2 Aree con fattori di criticità**

Nella tavola PR1 sono segnalate le aree in cui sorgono costruzioni che presentano criticità in relazione:

- alla destinazione d'uso contrastante rispetto a quella prevalente;
- alle dimensioni ed alla tipologia del costruito, in contrasto con il contesto circostante.

Le aree con fattori di criticità sono state sinteticamente descritte nelle schede di cui "all'Allegato D" delle presenti norme. In considerazione della caratteristiche dell'ambito, della posizione e dei fattori di criticità è auspicabile che la proprietà intraprenda la via della pianificazione negoziata, secondo gli indirizzi indicati nelle schede stesse. Gli eventuali programmi integrati di intervento dovranno essere inseriti nel DP.

Gli interventi meno importanti che rispettino i seguenti requisiti:

- o Eliminazione dei fattori di criticità riscontrati;
- o Destinazione d'uso coerente con quella indicata nella scheda;
- o Recupero delle volumetrie esistenti e delle superfici coperte fino al raggiungimento degli indici urbanistici dell'immediato contesto; nel caso di coesistenza di contesti diversi in aderenza alla medesima area, si terrà conto dell'indice urbanistico minore.

potranno essere consentiti con pianificazione attuativa.

In considerazione della delicatezza delle aree nelle quali ricadono gli ambiti di criticità, nella pianificazione attuativa si dovranno porre in essere tutte le attenzioni paesaggistiche ed ambientali. Oltre a quanto previsto all'art 37 e 38 delle NTA dovranno essere prodotte simulazioni fotografiche dai principali punti di vista ed eventuale modello in scala atto ad una migliore comprensione della distribuzione volumetrica e del rapporto con il contesto.

Nel frattempo, all'interno delle aree con fattori di criticità, sono ammissibili solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo le eventuali eccezioni indicate nelle singole schede.

Estratto dall'art. 58.2 della NTA del PdR

Art. 5.1 Destinazioni d'uso generali per gli ambiti residenziali

Sono attività e destinazioni principali, complementari, accessorie e compatibili degli ambiti residenziali:

- 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, per una SLP non superiore a 200 mq. o comunque a quella preesistente;
- g) teatri e cinematografi;

Contesto di sviluppo del piano attuativo in variante al PdR/PdS

h) uffici privati, studi professionali e relative pertinenze.

Sono **escluse** da questi ambiti:

- le industrie,
- le attività artigianali produttive, ovvero non al servizio della persona, incompatibili con la residenza in quanto richiedono strutture a capannone, ospitano cicli lavorativi con generazione di inquinamento acustico, luminoso, termico o percepibile in termine di polveri ed odori, necessitano di ampi spazi all'aperto e al coperto per depositi ed accumuli di materiale,
- le stalle ed altre strutture per attività di allevamento,
- le attività commerciali con unità aventi superficie di vendita superiore ai 150 mq (esercizi di cui all'art. 4 lett. d) del D.Lgs. 114/98), fatto salvo quanto stabilito dall'art. 69;
- impianti per la distribuzione di carburante,
- le industrie insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/34;
- ogni attività non residenziale priva di adeguata dotazione di servizi, e comunque tutte quelle opere destinate ad usi che risultino in contrasto con il carattere residenziale o che siano insediabili in altri ambiti di più appropriata destinazione.

Estratto dall'art. 5.1 della NTA del PdR

3.2. Contesto di riferimento per l'analisi di Coerenza interna

3.2.1. Componente socio-economica

In sintesi, la realtà socio-economica comunale mette in evidenza quanto segue:

_la realtà comunale di Tirano presenta, al 1 gennaio 2026, 8.849 abitanti (ISTAT). Il picco massimo di popolazione si è verificato nel 2009, con 9.248 abitanti. Visto il numero di abitanti pari a 8.823 a fine 2021, si può solamente ipotizzare che si stia assistendo, ad oggi, ad una lieve, ma progressiva decrescita, in via di stabilizzazione;

_il saldo naturale è quasi costantemente negativo da oltre un ventennio, compensato tuttavia dal saldo migratorio, che dopo una flessione significativa negli anni immediatamente successivi alla crisi economica globale del 2008-2012, vede nel periodo post pandemia una buona ripresa verso valori vicini agli anni pre-crisi;

_l'età media è elevata e pari a 48,1 anni nel 2025, oltre all'età media provinciale, che è pari a 47,4 anni, ben oltre quella regionale che è pari a 46,4 anni e a quella nazionale che è pari a 46,9 anni, nel medesimo periodo di riferimento;

_per analizzare i riflessi socio-economici di tale fenomeno, si osserva l'indice di ricambio della popolazione attiva che, nel 2025 vede 231,1 soggetti di età compresa tra i 60 e i 65 anni ogni 100 soggetti di età compresa tra i 15 e i 19 anni, vale a dire che chi esce dal mercato del lavoro è quasi due volte e mezzo rispetto a chi si appresta ad entrarvi. Allo stesso modo l'incidenza dei soggetti "a carico" o indice di dipendenza strutturale, è sintomatico dell'andamento demografico e ancor più dell'appetibilità lavorativa dell'area in esame: a Tirano nel 2025 si sono registrati ben 61,8 soggetti a carico (0-14 anni e oltre 65 anni), ogni 100 soggetti compresi tra i 15 e i 64 anni, contro una media provinciale di 60,6, regionale di 56,4 e italiana di 57,8;

_volendo sintetizzare il Comune di Tirano (così come in parte anche il territorio provinciale), presenta caratteristiche demografiche in linea con la tendenza nazionale e regionale (calo ed invecchiamento demografico), ma con valori più accentuati. Analizzare la piramide delle età per soglie storiche aiuta a

Contesto di sviluppo del piano attuativo in variante al PdR/PdS

comprendere un fenomeno decisivo. Osservando la piramide delle età del 2005, rispetto a quella del 2025 una delle differenze più marcate è quella relativa al numero di soggetti in età fertile. Se nel 2005 le fasce d'età comprese tra i 25 e i 45 anni erano ancora quelle numericamente più rappresentative, nel 2025 esse sono ormai divenute quelle tra i 45 ed i 65 anni. Ciò colpisce ancor di più se si considera che le fasce di bambini e adolescenti, dal punto di vista numerico, hanno sì subito delle variazioni, ma non paragonabili. In tale quadro generale pare utile non trascurare, tuttavia, la presenza di una discreta presenza di soggetti in età compresa tra 25 e 30, tendenzialmente imputabile a flussi migratori per motivi di lavoro;

_interessante osservare l'andamento dell'indice di struttura della popolazione attiva, vale a dire il rapporto tra la popolazione lavorativa anziana (40-64 anni) e quella giovane (15-39 anni) che manifesta in anni recenti una riduzione con il 2025 a segnare un ritorno a valori pre 2018. Se, infatti il valore massimo è stato toccato nel 2022 con 152,3, nel 2025 si è tornati a 147,2. Certamente non delineano un cambiamento profondo nella struttura della popolazione, tuttavia manifestano interessanti segnali di tenuta rispetto ai fabbisogni insorgenti nella popolazione;

_Tirano è una realtà caratterizzata da una prevalenza di impiego nel terziario, segnatamente nel direzionale e nei servizi (amministrativi, scolastici, sanitari), oltretutto nel turismo e nel commercio, la quale tuttavia manifesta anche, grazie ad un ampio e competitivo polo produttivo, consistenti attrattività ed impiego nel manifatturiero e nella logistica, con alcune imprese che manifestano - in anni recenti - ottimi segnali di ripresa, ammodernamento e competitività a scala anche nazionale;

_il turismo merita un approfondimento a parte, poiché, per quanto storicamente presente in Tirano per via della sua collocazione geografica di crocevia alpino tra diverse realtà (Valtellina, Alta Valtellina, Valcamonica bresciana e alta bergamasca, Cantone dei Grigioni - CH), in seguito all'iscrizione della Ferrovia Retica del Bernina nel patrimonio mondiale dell'umanità (UNESCO) ha visto una potente crescita che ha in parte trasformato e rilanciato un pezzo di economia della Cittadina retica. Significativo questo dato poiché, a fronte delle recenti acquisizioni delle banche locali del territorio della provincia di Sondrio da parte di gruppi maggiori a scala nazionale, con conseguenti prospettive di perdita di impiego e ricadute benefiche in termini di investimenti a scala locale, certamente il dinamismo delle attività turistiche in Tirano, prive di connotazione stagionale, ma stabili durante l'intero arco dell'anno, costituisce un significativo antidoto al potenziale decadimento occupazionale nelle attività finanziarie.

3.2.2. Componente aria

In sintesi, la componente aria mette in evidenza quanto segue:

_il Comune di Tirano e, in particolare, le sue aree pedemontane e di fondovalle, sono classificate come zona D "Fondovalle" dalla zonizzazione per la qualità dell'aria di ARPA Lombardia. Presso la realtà di Tirano ARPA Lombardia¹, sul proprio portale, non dichiara ad oggi la presenza di stazioni fisse, ma la presenza di una stazione mobile presso Madonna di Tirano. All'epoca della campagna di misurazione del 2018 era presente anche una stazione fissa RRQA sita a pochi metri dalla SS38 dello Stelvio nel tratto iniziale del Viale Italia all'intersezione con la Ferrovia Retica, oltre ad un laboratorio mobile sito nel parcheggio di Via Fucina. Dalla consultazione del portale ARPA Lombardia mediante (giornate campione nel periodo di stesura del presente documento) l'Indice di qualità dell'aria (IQA) risulta attestarsi tra valori che oscillano tra BUONA e ACCETTABILE, anche a seconda delle condizioni atmosferiche. A contribuire in negativo sono principalmente le concentrazioni dei livelli di ozono (O3) e, in inverno, le concentrazioni di PM10. I fattori scatenanti sono molteplici: dapprima la presenza del traffico veicolare determinato dalla SS38 dello Stelvio che transita all'interno dell'abitato di Tirano, comportando evidenti disagi in termini di qualità dell'ambiente urbano; in secondo luogo la presenza del polo produttivo

¹ <https://www.arpalombardia.it/Pages/Aria/Dettaglio-Comune.aspx?idComune=369>

Contesto di sviluppo del piano attuativo in variante al PdR/PdS

tivo di dimensioni rilevanti a sud-ovest dell'abitato e in continuità con lo stesso, per quanto non si riscontrano la presenza di attività specificatamente ad alti livelli di emissioni; in ultimo luogo il riscaldamento domestico invernale che contribuisce, evidentemente, ad innalzare l'inquinamento dell'aria, per quanto Tirano possa contare su un efficace sistema di teleriscaldamento a biomassa, con consistente riduzione degli inquinanti. Infine, pare utile portare all'evidenza come la realizzazione della variante alla SS38 dello Stelvio denominata Tangenziale di Tirano, dopo decenni di attesa, potrà finalmente sgravare il centro abitato dall'ingente traffico, per una significativa parte pesante. La fine dei lavori è attesa per l'anno corrente;

Il INEMAR 2023 di ARPA Lombardia relativamente alla realtà comunale esplicita che: i) le emissioni di ossidi di zolfo (SO₂) raggiungono valori ALTI; ii) le emissioni di ossidi di azoto (NO_x) raggiungono valori MEDIO-ALTI; iii) le emissioni di composti organici volatili (COV) raggiungono valori MEDIO-ALTI; iv) le emissioni di metano (CH₄) raggiungono valori BASSI; v) le emissioni di anidride carbonica (CO₂) raggiungono valori BASSI; vi) le emissioni di ossidi di azoto (N₂O) raggiungono valori MEDI; vii) le emissioni di ammoniaca (NH₃) raggiungono valori BASSI; viii) le emissioni di particolato 2.5 (PM 2.5) raggiungono valori MEDIO-BASSI; ix) le emissioni di particolato 10 (PM₁₀) raggiungono valori MEDIO-BASSI; x) le emissioni di polveri sospese totali (PTS) raggiungono valori BASSI. Infine, la densità di emissione di metalli pesanti, che viene evidenziata al par. 6.2 del rapporto INEMAR, mostra livelli significativi soprattutto tra Cadmio (Cd), Cromo (Cr), Mercurio (Hg), Nichel (Ni), Piombo (Pb), Selenio (Se), Zinco (Zn). Ipoteticamente la concentrazione di metalli pesanti è riconducibile alla presenza del comparto industriale. Le problematiche più significative sono dettate, come di consueto dalla stagione invernale, nel corso della quale le emissioni atmosferiche sono consistenti per via del riscaldamento domestico, influenzato da fattori fisico-geografici, in particolare il fatto che la Città si sviluppi nel fondovalle ove, sovente, si verificano fenomeni di inversione termica e stagnazione dei prodotti di combustione per alcune giornate anche per periodi prolungati di qualche settimana.

3.2.3. Componente acqua

In sintesi, la componente acqua mette in evidenza quanto segue:

La mappatura del monitoraggio dello stato ecologico dei corpi idrici naturali, con particolare riferimento al Livello di Inquinamento da Macrodescriptors per lo stato ecologico (LIMeco) pubblicato sul portale di ARPA Lombardia alla soglia 2024², consente di verificare per le stazioni di rilevamento di Tirano, Torrente Poschiavino (operativo) e Fiume Adda (sorveglianza), condizioni di ELEVATA qualità dei corpi idrici, mentre, nel medesimo periodo di riferimento, verificano BUONE CONDIZIONI dello stato chimico;

Le conclusioni del rapporto di ARPA del 2012, benché riferite all'intera Provincia di Sondrio, sono da ritenersi valide e applicabili anche alla situazione comunale: "Lo stato dei corpi idrici della Provincia di Sondrio nel 2012 è risultato migliore di quello del triennio precedente. Il raggiungimento dello stato Buono o il mantenimento dello stato Elevato previsti entro il 2015 sono ad oggi raggiunti per tutti i corsi d'acqua e per i laghi ad eccezione di quello di Novate che meriterebbe un approfondimento poiché potrebbe portare ad una rapida accelerazione del normale processo di interrimento di un bacino lacustre mentre per gli altri è necessario continuare ad adottare misure di mantenimento e miglioramento. La principale preoccupazione per lo stato dei corpi idrici provinciali rimane comunque la presenza di elevato trasporto solido (naturale o a seguito della gestione delle derivazioni a scopi idroelettrici) che incide principalmente sulla fauna macrobentonica riducendola numericamente e qualitativamente; da segnalare anche presenza di E. Coli da reflui. Le azioni da intraprendere sono la pulizia degli alvei, la gestione integrata degli invasi insistenti su un singolo fiume, il potenziamento di alcuni impianti di depurazione e il corretto collettamento delle acque reflue";

² <https://www.arpalombardia.it/indicatori/2020/acqua/stato-ecologico-fiumi/>

Contesto di sviluppo del piano attuativo in variante al PdR/PdS

_il Comune è dotato di rete di adduzione e distribuzione dell'acqua potabile in gestione a S.EC.AM. S.p.A.; nel corso degli ultimi anni il gestore del servizio idrico integrato ha ri-mappato le sorgenti ed aggiornato la conoscenza e le apparecchiature di verifica delle portate. La rete acquedottistica di Tirano è alimentata da 16 opere di presa e 4 pozzi stando alle banche dati S.EC.AM. Le opere di presa sono: Canale Inferiore, a quota 915 m s.l.m., portata media 4 l/s; Canale Superiore a quota 936 m s.l.m.; Ciocca a quota 793 m s.l.m., presso, località Ronco, portata media 25 l/s; Piattamala centro, nord e sud, a quota 490 m s.l.m. c.ca, portata media rispettivamente 6,5, 3, 5 l/s; Piazza a quota 1000 m s.l.m.; Stavello Case Alte, Intermedio e Superiore, a quota rispettivamente 988, 996, 1012, 1026 m s.l.m., a monte dei Baruffini; Trivigno a quota 1723 m s.l.m., portata media 2,5 l/s; Valchiosa, quota 735 m s.l.m., presso loc. Spinera, portata media 7 l/s; Valle dei Morti a quota 1227 m s.l.m.; Valle Tigozzi inferiore e superiore, a quota 868 m s.l.m. portata media di 4 l/s per entrambe. I pozzi sono: Foro Boario est ed ovest, entrambi a quota 425 m s.l.m. e con portata media di 55 l/s; Trivigno nord e sud, entrambi a quota 1791 m s.l.m. e portata media di 0,75 l/s;

_il sistema idrico integrato è in gestione a S.EC.AM. S.p.A., società partecipata dai Comuni della Provincia di Sondrio, membri dell'ATO. Relativamente alla qualità delle acque che servono la Città e le sue frazioni, S.EC.AM., periodicamente esegue le analisi e pubblica i risultati circa la qualità microbiologica delle acque. In particolare, sfrutta come campioni delle acque circolanti in rete di adduzione/distribuzione, le fontane distribuite sul territorio dell'ATO. Alla data dell'ultimo rilevamento pubblicato, le acque di tutte le fontane risultano "microbiologicamente conformi ai parametri previsti nel D.Lgs. 31/2001;

_la depurazione delle acque reflue della Città di Tirano avviene presso l'impianto di Teglio, sino alla confluenza in Adda. L'impianto di trattamento copre i comuni dell'agglomerato AG01406501 che sono Tirano, Villa di Tirano, Bianzone, Teglio, per una potenzialità di progetto pari a 30.000 AE. Il carico effettivo trattato è pari a 21.051 AE e l'impianto raggiunge i requisiti di conformità di ARPA Lombardia. L'impianto di depurazione di Teglio, dopo gli interventi apportati nel corso della gestione S.EC.AM., non ha fatto registrare problematiche particolari. Valutando tuttavia il carico organico afferente, si rileva che i reflui influenti presentano una concentrazione di contaminanti poco significativa e pertanto si desume che gli stessi siano caratterizzati dalla presenza di acque parassite, causa di forte diluizione, che a sua volta determina un basso valore di abbattimento percentuale.

3.2.4. Componenti suolo e sottosuolo

In sintesi, la componente suolo e sottosuolo mette in evidenza quanto segue:

_la lettura della Carta della capacità d'uso dei suoli (LCC) di Regione Lombardia evidenzia la presenza di suoli che, in prevalenza, esprimono moderata o nulla propensione all'uso agricolo. Si ha, infatti: classe IV in tutto il fondovalle, con limitazioni pedologiche in sponda orografica destra dell'Adda e limitazioni per eccesso d'acqua in sponda orografica sinistra; classe V su tutto il rilevato morfologico che dalle propaggini orientali dell'abitato risale il Campone fino a Cologna, a comprendere la vasta area coltivata a meleto, oltre a tutta l'area terrazzata di Baruffini; alternanza di classe VI, VII e VIII nel resto del territorio comunale, con le classi VI e VII prevalentemente associate a copertura boschiva e VIII classe associata ad affioramenti rocciosi;

_l'analisi della banca dati Metland 2018 (un'ulteriore affinamento delle elaborazioni della LCC) pubblicata da Regione Lombardia e impiegata da PTR, mette in evidenza come: le aree ad alto valore agricolo siano circoscritte alle parti di pianura in sinistra idrografica dell'Adda a valle del Foro Boario e, ad oggi, interferite dall'infrastrutturazione lineare; le aree a basso valore agricolo siano associate al versante coperto da boschi e foreste; ii) le aree a moderato valore agricolo siano associate alle aree coltivate a vigneto e meleto;

Contesto di sviluppo del piano attuativo in variante al PdR/PdS

_relativamente alle coltivazioni prevalenti e più note, il meleto e il vigneto, appunto, giova ricordare come l'intero territorio comunale benefici del marchio IGP per quanto riguarda la produzione delle mele, oltreché della DOC per il vino Rosso di Valtellina, DOCG per il vino Valtellina Superiore (sottozona Valgella) e dello Sforzato, oltre alla IGT per il vino Alpi Retiche;

_relativamente a valutazioni di carattere più generale, il fondovalle di Tirano che, geograficamente, forma un crocevia tra la Media Valtellina, l'Alta Valtellina, la Val Poschiavo si trova in condizioni di forte antropizzazione, fatta eccezione di alcune marginali aree libere al piede del versante retico e le aree pianeggianti coltivate a meleto a sud-ovest. Il resto del territorio comunale vede: dapprima coltivazioni intensive a meleto nelle aree di primo versante che attraverso "il Campone" portano Valchiosa, Cologna e al confine con Sernio, oltreché quelle a vigneto nel versante basale del Monte Masuccio (Roncaiola, Baruffini, ...); versanti con copertura boschiva di latifoglie (selve castanili in prossimità degli abitati, con betuleti e corileti, ...) sino a quota 1.200 m s.l.m. c.ca, succeduti da copertura di conifere (lariceto, cembro, pino silvestre, arbusteti...) sino al diradamento della vegetazione.

3.2.5. Componente ecosistemi

In sintesi, la componente ecosistemi mette in evidenza quanto segue:

_nel comune di Tirano non vi sono aree protette (parchi e riserve nazionali e regionali, monumenti naturali, PLIS). Copre una significativa parte del versante a valle di Trivigno (costa tra i Monti Belvedere e Padrio in direzione Mortirolo) la ZSC IT 2040024 "da Monte Belvedere a Vallorda" per quasi 13 kmq su 32,4 di territorio comunale, ossia circa il 40%. Gli habitat interni a detta Zona Speciale di Conservazione sono le foreste di larice e pino cembro, le praterie montane da fieno (Valle di Trivigno), le torbiere di transizione instabili, le lande alpine e boreali;

_la Rete Ecologica Regionale, con riferimento ai quadranti n. 125 Valtellina di Grosio e 126 Valtellina di Tirano, individua nel territorio comunale la presenza di: i) elementi di primo livello che insistono sulla pressoché totalità delle aree del versante retico dalla base sino a quote variabili da 1.000 a 1.600 m s.l.m, comprese aree boscate, terrazzate e gli insediamenti di Roncaiola, Baruffini e limitrofi; insistono altresì sul corridoio fluviale del Torrente Valchiosa che mette in comunicazione il versante retico con quello del gruppo dei Monti Belvedere-Padrio, sul cui versante settentrionale a partire da quota 750 m s.l.m (all'altezza di Canali divengono 1.100 m s.l.m) insistono sempre elementi di primo livello; ii) elementi di secondo livello che occupano la parte alta del versante retico, oltre le quote 1.000-1.600 m s.l.m sino al confine comunale, oltreché la parte bassa del versante settentrionale del gruppo dei Monti Belvedere-Padrio a quote inferiori a 1.100-750 m s.l.m. Si aggiungono le aree boscate sul versante che ospita la frazione di Dosso, oltre a parti di pianura agricola posta a sud-ovest, nonché alcune aree pianeggianti libere e residuali, talvolta puntiformi, che intervallano il consolidato urbano in località Madonna di Tirano, a sud della Piazza Basilica, sino a Rasica, San Rocco risalendo verso la Svizzera; iii) corridoi regionali primari ad alta antropizzazione con una fascia di profondità di 500 m in sponda idrografica destra e sinistra del Fiume Adda, a comprendere la maggior parte del consolidato urbano di Tirano, compreso la vasta polarità produttiva sud-ovest (PIP); iv) non sono segnalati varchi;

_dal punto di vista naturalistico ed ecologico si alternano nel territorio comunale ambienti montani tipici delle Alpi Retiche, che culminano nei 2.813 m. s.l.m. del Monte Masuccio, e che includono praterie d'alta quota, rupi e pietraie, arbusteti nani, boschi di conifere, misti e di latifoglie, torrenti; la fascia inferiore è caratterizzata da ambienti xerotermici di grande pregio naturalistico, con prati magri e boscaglie termofile alternate a vigneti, soprattutto alle quote più basse; vi è quindi la fascia di fondovalle, caratterizzata dalla presenza del fiume Adda e relativi ambienti ripariali, nonché di vaste aree di praterie da fieno con siepi e filari, di notevole interesse per l'avifauna nidificante e per l'entomofauna; il settore meridionale comprende un ampio tratto della dorsale che collega il passo dell'Aprica al passo del Mortirolo, con vaste aree boscate, ampie aree prative e torbiere di grande pregio naturalistico. Tra i principali elementi di frammentazione si segnalano il consumo di suolo derivante dalla espansione dell'urbanizzato nelle

Contesto di sviluppo del piano attuativo in variante al PdR/PdS

aree di fondovalle; la SS n. 38 che percorre il fondovalle e risale verso la Val Poschiavo; le piste forestali (elemento di frammentazione, a discapito ad esempio del Gallo cedrone); i cavi aerei sospesi, che possono rappresentare una minaccia per numerose specie ornitiche nidificanti (in primo luogo il Gufo reale) e migratrici (avifauna di grandi dimensioni quali rapaci, ardeidi, ecc.);

_la Rete Ecologica Provinciale nella realtà comunale individua la presenza del nodo di cui alla già citata ZSC IT 2040024 “da Monte Belvedere a Vallorda”, oltre ad istituire il corridoio ecologico (fascia di connessione tra opposti versanti di cui all’art. 11 delle NdA del PTCP) del Torrente Valchiosa al confine con Sernio (declinando alla scala locale un elemento di primo livello della RER), e a definire le aree di naturalità fluviale (quali corridoi fluviali) dell’Adda a nel tratto del Fiume che dal Parco degli Ontani risale verso il bacino di Sernio.

3.2.6. Componenti paesaggio e beni culturali

In sintesi, la componente paesaggio e beni culturali mette in evidenza quanto segue:

_la realtà comunale è interessata da un cospicuo numero di beni immobili soggetti a dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell’art. 10.1 del D.Lgs 42/2004. Sono ben 80 e si distribuiscono principalmente tra gli agglomerati storici principali di Tirano e Madonna di Tirano. Si tratta di: DOGANA PRINCIPALE DI TIRANO | CAMPANILE DEL SANTUARIO DELLA MADONNA DI TIRANO | CAMPANILE DI S.MARTINO | SAGRESTIA NUOVA DEL SANTUARIO DELLA MADONNA DI TIRANO | CAPPELLA DELLA MADONNA DEL SANTUARIO DELLA MADONNA DI TIRANO | FORTE SERTOLI | CASA CANTONIERA STRADA STATALE 38 DELLO STELVIO KM 62 695 | ANTICHE BOTTEGHE IN PIAZZA BASILICA DELLA MADONNA DI TIRANO | CASA FOPPOLI, CASA SITA IN VIA VISCONTI VENOSTA AL CIVICO N. 53, EX CASA MARINONI, PALAZZO D'ORO GIÀ LAMBERTENGHI | FABBRICATO ANNESSO ALLA CASA PARROCCHIALE | EX SCUOLA ELEMENTARE DELLA FRAZIONE COLOGNA | FABBRICATO PARROCCHIA BARUFFINI | EX COLONIA MONTANA | CASA GIÀ CATTANEO | CHIESA DI S. MARTINO | SANTUARIO DELLA MADONNA DI TIRANO | PORTA POSCHIAVINA | CASTELLO DI S. MARIA | CASTELLO DI PIATTAMALA | PALAZZO SERTOLI-SALIS | PALAZZO FOPPOLI | PALAZZO BUTTAFAVA | PALAZZO ANDRES | PALAZZO VENOSTA | CASA DEL PENITENZIARE | CASA LAMBERTENGHI | PALAZZO S. MICHELE | CASA MAZZA | PALAZZO TORELLI | PALAZZO MERIZZI | CHIESA DI S. GAETANO | CHIESA DI S. PERPETUA | ORATORIO DI S. PIETRO | PALAZZO MARINONI | CHIESA DI S. TERESA DETTA DI S. AGOSTINO | PALAZZO DI ABITAZIONE IN VIA S. CARLO, 4 | CASA D'ABITAZIONE PLURIFAMILIARE IN VIA S. CARLO, 10 | PALAZZO DI ABITAZIONE IN VIA LIGARI, 7 | CASA D'ABITAZIONE PLURIFAMILIARE IN VIA XX SETTEMBRE, 43, 39, 41, 45 | PALAZZO QUADRIO-CURZIO | FONTANA IN VIA SALIS | TORRE TORELLI | TORRE MEDIEVALE (RESTI) | PALAZZO CAMAGNI | CASA QUADRIO | FONTANA LA STORIA | PALAZZO PRETORIO | CHIESA DI S. CARLO | CHIESA DEGLI ANGELI CUSTODI | CASA D'ABITAZIONE NEL CORTILE INTERNO IN VIA VISCONTI VENOSTA, 4 | CASA DELLA PERGOLA | PALAZZO PARRAVICINI | PALAZZO D'ABITAZIONE IN VIA DELLA REPUBBLICA, 36 | CHIESETTA DELL'ADDOLORATA | FONTANA IN PIAZZA PARRAVICINI | VILLA MARTINELLI (EX) | CASA CAFFÈ MERIZZI | CASA PEREGO | SCUOLA MATERNA ING. SAVERIO QUADRIO CURZIO | PALAZZO CASA PIEVANI-ARCARI | CHIESA DI S. GIACOMO (EX) | EDIFICIO IN VIA ARCARI | CASA D'ABITAZIONE E BOTTEGHE IN PIAZZA DELLA BASILICA, 42, 38, 39, 40, 41, 43, 44 | FONTANA IN PIAZZA DELLA BASILICA | CHIESA DI S. ROCCO | CHIESA DEI SS. STEFANO E LUCIA | CHIESA DI S. PIETRO MARTIRE | CHIESA DELLA SS. TRINITÀ | CASA PLURIFAMILIARE IN VIA PERGOLA, 1 | FABBRICATO VIA ARCARI, TIRANO | EX CINEMA ITALIA | ZONA DI RISPETTO A CASA GIÀ CATTANEO E PALAZZO TORELLI | ORFANOTROFIO GIOVANNI CAMAGNI ANCHE PALAZZO VISCONTI VENOSTA;

_di assoluta rilevanza la presenza del Sito UNESCO della Ferrovia Retica del Bernina che dallo scalo ferroviario di Piazza delle Stazioni risale fino al confine elvetico passando in maniera del tutto suggestiva nella già suggestiva Piazza Basilica. Oltre al sedime della ferrovia (a scartamento ridotto), anche le aree

Contesto di sviluppo del piano attuativo in variante al PdR/PdS

buffer che includono buona parte del centro storico e dell'abitato di Tirano lungo l'asse Ferrovia/Viale Italia, quindi le aree basali all'imbocco della Valle Poschiavo. Non sono ad oggi esistenti disposizioni specifiche prodotte dagli enti locali (comune e provincia) relativamente a dette zone tampone che sono da prevedere a norma dell'art. 23 delle NTA del PPR e art. 23 delle NdA del PTCP. Si ritiene tuttavia che l'inserimento ambientale degli interventi di trasformazione del territorio che si trovino in detta zona buffer richiedano attenzione alla qualità architettonica, compositiva e materica oltre ad eventuali misure di mitigazione;

_altresì sono presenti vaste aree assoggettate a provvedimenti di tutela paesaggistica qualificate come immobili ed aree di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136 comma 1 lett. c) e d). In particolare si ritrovano: la "Zona del centro storico a destra del fiume Adda, Tirano" posta in fregio all'intersezione tra il Fiume Adda e la SS38 dello Stelvio caratterizzata da punti di vista di belvedere;

_nell'ambito del territorio comunale sono identificate altresì le tutele paesaggistiche di cui all'art. 142 comma 1: lett. c) "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna" relativamente a: l'intero corso del FIUME ADDA; l'intero corso del FIUME POSCHIAVINO; il TORRENTE RIVALONE dallo sbocco fino all'Alpe Trivigno e Alpe Giovello; il TORRENTE VALCHIOSA dallo sbocco per 3 km verso monte; il FOSSO FONTANINO dallo sbocco all'ultimo opificio | lett. d) "le montagne per la parte eccedente 1.600 m" relativamente al MONTE MASUCCIO e alla dorsale che dal MONTE BELVEDERE si sviluppa sino al MONTE PADRIO | lett. g) "i territori coperti da foreste e da boschi" relativamente a tutte le aree del versante retico e della dorsale che dal Monte Belvedere si sviluppa sino al Monte Padrio;

_tra le tutele paesaggistiche rilevanti anche la presenza degli ambiti di elevata naturalità ex art. 1-ter della L 431/1985, oggi ripreso dall'art. 17 del Piano Paesaggistico Regionale previgente e in parte ripresi/attuati dall'art. 15-bis della Disciplina del Progetto di Valorizzazione del Paesaggio adottato con DCR n. XI/2137 del 02.12.2021; si tratta delle parti del territorio comunale al di sopra dei 1.000 m slm di quota nel versante del Monte Masuccio e quota 1.200 m slm nella dorsale sud verso il Monte Padrio.

3.2.7. Componente rischio naturale

In sintesi, la componente rischio naturale mette in evidenza quanto segue:

_la lettura della carta dei vincoli della componente geologica di PGT, consente di osservare le aree a maggiore pericolosità (frane attive, frane quiescenti, aree di potenziale esondazione e dissesto morfologico a carattere torrentizio a pericolosità media ed elevata, trasporti in massa su conoidi attivi non protetti o parzialmente protetti, aree ad elevata pericolosità per fenomeni valanghivi, limiti di fasce fluviali A e B o B di progetto del PAI, fasce PGRA, fasce di rispetto per vincoli di polizia idraulica, aree contenute nell'All. 4.2 all'elaborato 4.2 del PAI;

_la carta PGRA vigente classifica tutte le aree di fondovalle, all'infuori della località Dosso, ivi comprese le aree agricole che lungo "il Campone" risalgono verso Valchiosa e Cologna, come soggette a scenario raro "L", con la sola eccezione di contenute aree ricadenti in scenario poco frequente "M" (alla confluenza tra il Fiume Adda e il Fiume Poschiavino, in prossimità delle aree agricole poste a sud-ovest del territorio comunale e in riva idrografica sinistra dell'Adda, a sud-est di Dosso, lungo il Torrente Valchiosa) e scenario frequente "H" entro gli argini dei Fiumi Adda e Poschiavino, del Torrente Valchiosa, nell'ambito del conoide attivo della Valle di Canale;

_la carta di fattibilità geologica del PGT vigente definisce una consistente parte del territorio comunale in classe IV, con particolare riferimento a: il basso versante in imbocco alla Valle Poschiavo; buona parte del versante ovest della convalle affacciata sul Torrente Valchiosa; buona parte della pianura agricola posta a sud-ovest e oggi interessata dal transito del tracciato della variante alla SS38/Tangenziale di Tirano; circoscritte aree di scivolamento tra Alpe Trivigno e Alpe Giovello; porzioni di versante che insistono sul Torrente Rivalone al confine con Aprica/Villa di Tirano; puntuali situazioni nel versante

Contesto di sviluppo del piano attuativo in variante al PdR/PdS

in prossimità di Canali; significative parti del versante del Masuccio, sia in fascia basale, che intermedia che ad alta quota; la conoide della Valle di Canale. È verificato un buon livello di sicurezza (classe II) per gran parte dell'abitato di Tirano, Madonna di Tirano, Cologna compresi gli spazi agricoli a meieto a valle di Cologna lungo "il Campone". Il resto del territorio comunale è classificato in classe III con differenti connotazioni di rischio.

_in termini di rischio radon il comune non è ad oggi classificato quale area a rischio, posizionandosi in fascia medio-alta (Probabilità di superamento del valore limite di 200 Bq/m³ pari al 10-20%) secondo la mappatura di ARPA Lombardia. Essa esprime la probabilità che un'abitazione posta al piano terreno possa riscontrare valori oltre il limite di sicurezza. Il problema si riscontra in tutta la Provincia di Sondrio, i cui comuni si collocano per buona parte in fascia media e alta. Fortunatamente, anche per consuetudini ed esigenze dettate da fattori climatici, non è facile ritrovare, in Provincia di Sondrio, spazi ad uso abitativo posti al piano terreno senza locali interrati.

3.2.8. Componente rischio antropico

In sintesi, la componente rischio antropico mette in evidenza quanto segue:

_il territorio comunale è interessato dall'attraversamento di alcuni elettrodotti; sono da segnalare principalmente quelli in alta tensione di Terna Rete Elettrica Nazionale S.p.A. Nella fattispecie sono: 1) un breve tratto della "merchant line" con la Svizzera 150 kV in uscita da Campocologno (CH), che passando per la centrale di Villa di Tirano, si mantiene al di là del confine comunale lungo il Fiume Poschiavino, per rientrare in territorio di Tirano all'altezza della confluenza con l'Adda e dirigersi in rete interrata, sotto la provinciale SP26 verso Tovo di Sant'Agata e raggiungere la tratta S. Fiorano-Robbio; 2) il tratto in 380 kV della RTN che dalla SE di Grosio si dirige su Villa di Tirano in aereo. A queste si aggiunge un complesso di tratti in media tensione collocati principalmente a sud del fondovalle, nel basso versante, tra Volpera, Dosso, Castellaccio, Cologna. Tutte le linee descritte e le relative DPA rilevano interferenze minime con edifici residenziali o assimilabili. In linea generale, infatti, tali impianti sono realizzati per non interferire con gli abitati, anche se, in talune circostanze, non è stato sempre possibile adottare distanze uguali o superiori alle DPA prescritte dalla normativa. In questi contesti gli insediamenti residenziali o assimilabili hanno verificato il rispetto dei valori limite di campo elettromagnetico, che deve essere misurato tenuto conto delle 3 dimensioni spaziali e non solo in pianta, in quanto lo sviluppo del campo elettromagnetico attorno ai cavidotti è tridimensionale e può di volta in volta essere verificato con misurazioni in loco al fine di garantire adeguati livelli di protezione per gli abitanti;

_il catasto dei sistemi di telecomunicazione di ARPA Lombardia (CASTEL)³, riporta la presenza di: 26 impianti per la televisione, di cui ben 17 collocati in località S. Perpetua II, 4 in località Dosso della Croce (Trivigno), 5 collocati in località Costamoscia-Madonna delle Grazie | 11 trasmettitori per la telefonia di cui 2 in Viale Italia n. 22 c/o Centrale Telecom, 4 in località Santa Perpetua II, 2 in Via Vanoni zona industriale, 2 in località Dosso della Croce (Trivigno), 1 in Via Cappuccini | 16 trasmettitori per la radiofonia, di cui 2 in località Santa Perpetua II, 7 in località Costamoscia-Madonna delle Grazie, 6 in località Dosso della Croce (Trivigno), 1 in località Corce dei Motti (Trivigno Bassa). Il Comune di Tirano non è dotato di classificazione del territorio comunale ai fini dell'installazione di impianti fissi per la telecomunicazione e la radiotelevisione ai sensi della DGR VII/7351, ma per l'installazione delle suddette apparecchiature sono verificati i requisiti di legge;

_il comune è dotato di Piano di Classificazione Acustica ai sensi della L 447/1995 e della LR 13/2001 e approvato con DCC n. 4 del 14/03/2012; dallo stesso emergono alcuni elementi di potenziale disturbo localizzati sul territorio comunale. Significativa la presenza del grande polo produttivo (PIP) che si estende per circa 500.000 mq e ricade in classe V, insieme a puntuali episodi quali la falegnameria Ghilotti posta all'incrocio tra Via Polveriera e Via San Giuseppe, un piccolo centro logistico posto in Via

³ <http://castel.arpalombardia.it/castel/viewer/selezionaMappa.aspx?codFunzione=01>

Contesto di sviluppo del piano attuativo in variante al PdR/PdS

S. Giuseppe, in aderenza alla ferrovia italiana, il complesso produttivo Selva Marine tra Viale Industria e Via Omobono Tenni, una piccola porzione di territorio slungo la SP 24. Insolitamente buona parte delle altre aree occupate da insediamenti e quelle a ridosso della SS38 e SS38 Dir A ricadono in classe IV, per quanto residenziali. In classe III le aree insediate di Dosso, Castellaccio, una parte dell'abitato compresa tra Viale Italia, la strada comunale che risale a Baruffini e che ingloba le aree in classe II degli istituti scolastici, dell'ex ospedale, del cimitero. Sempre in classe II le altre aree degli istituti scolastici e/o altri siti sensibili e la rimanente parte del territorio comunale. Assente la classe I;

_ai sensi della DIR 2002/49/CE e del D.Lgs 194/2005, il Comune di Tirano dovrebbe essere in possesso del Piano d'Azione conseguente alla mappatura acustica del tratto di SS38 dello Stelvio che ricade nel suo territorio, con particolare riferimento a Via Sondrio, Viale Italia, Via delle Repubblica, in quanto interessati da un transito annuale superiore a 3.000.000 di veq;

_il territorio di Tirano è attraversato dal tronco della SS38 dello Stelvio, la quale, ad oggi, transita in pieno centro abitato a coprire Via Sondrio, Viale Italia, Via della Repubblica, oltre al relativo ramo di collegamento al confine di Stato denominato SS38 Dir A, che si collega direttamente alla Strada Cantonale 29 del Passo del Bernina (CH). Sono in corso i lavori per il completamento della Variante/Tangenziale di Tirano, attesi da alcuni decenni e che finalmente nell'anno corrente dovrebbero essere ultimati. Questo consentirà di sgravare dal notevole traffico, in special modo dal traffico pesante, non solo la Città di Tirano, ma anche tutto il Comune di Villa di Tirano, oramai divenuto il "parco commerciale" cittadino fuori dal confine comunale. Il Comune non è dotato di PGTU;

_la Città di Tirano è servita dalla rete ferroviaria italiana (RFI), di cui rappresenta capolinea ed è dotata di un'unica linea ferroviaria che, in corrispondenza della stazione RFI, trova 3 binari operativi ed altri numerosi di manovra/parcamiento dei convogli, in quanto presso la stazione di Tirano è presente anche lo scalo merci che ad oggi conta soprattutto il carico per il trasporto di acque minerali provenienti dall'Alta Valtellina. Si attesta parallelo allo scalo italiano anche il capolinea della Ferrovia Retica (RhB), con relativo scalo merci e i binari destinati al trasporto passeggeri. Questi ultimi hanno raggiunto in anni recenti un notevole transito, tra andata e ritorno, pari a c.ca 1.000.000 di passaggi, grazie al riconoscimento UNESCO della Ferrovia del Bernina che ha dato un notevole impulso alle attività turistiche di Tirano e del suo mandamento. Relativamente al traffico ferroviario, sospeso nelle ore notturne, non sono note problematiche specifiche di impatto sulla qualità della vita o dell'ambiente in genere;

_il territorio comunale non ospita attività umane di una qualche effettiva pericolosità e, dalla consultazione del c.d. "Inventario Seveso D.Lgs. 105/2015" sul relativo sito del MiTE, risulta come la realtà di Aprica si trovi in posizione distante e protetta dai siti esistenti in provincia di Sondrio e nelle altre province lombarde più vicine. Rileva segnalare solo due attività di stoccaggio GPL poste lungo il fondovalle valtellinese, una in Comune di Sondrio a circa 25 km in linea d'aria e -100 m di quota e una in Comune di Villa di Tirano a c.ca 2,5 km in linea d'aria dai primi insediamenti industriali e a c.ca 3 km dai primi insediamenti residenziali entro il confine comunale⁴.

3.2.9. Componente sistema insediativo

In sintesi, la componente sistema insediativo mette in evidenza quanto segue:

_l'armatura insediativa del territorio comunale di Tirano ha la sua matrice primigenia del compatto e vasto Nucleo di antica formazione centrale, il quale si impenna sui tracciati storici delle principali vie di comunicazione i cui accessi al Nucleo sono ancora visibili grazie alle antiche porte: Porta Poschiavina, che portava verso il confine con la Svizzera (tra il 1500 e il 1800 sotto la dominazione Grigionese il confine in realtà non era tale), porta Bormina, da cui passava la cavallera che conduceva al Contado di Bormio, porta Milanese, che guardava verso la bassa Valtellina in direzione del Trivio di Fuentes, quindi

⁴ https://www.rischioindustriale.isprambiente.gov.it/seveso-query-105/inventario_listatolist.php

Contesto di sviluppo del piano attuativo in variante al PdR/PdS

di Milano. Vi era poi il Nucleo di Madonna di Tirano, posto in prossimità dell'imbocco della Valle di Poschiavo, ben separato dalla Città di Tirano, oltre a vari nuclei frazionali, ossia Cologna, Gilera, Castellaccio, Dosso, San Rocco, Roncaiola, Baruffini, ... Successivamente alla dominazione Grigionese, sotto l'Impero Austro-Ungarico, quindi il Regno Lombardo-Veneto, le nuove vicende dell'economia e della società sette-ottocentesca comportarono diverse esigenze logistiche e videro la Valtellina come valle di rapido transito tra Vienna e Milano, portando alla realizzazione di quella che ancor oggi, seppure con le modifiche occorse nel tempo, è la Strada Statale del Passo dello Stelvio. Con essa, nel tempo, arrivando fino al secondo dopoguerra, si ebbe la saldatura tra gli abitati di Tirano e Madonna di Tirano, quindi San Rocco;

_la testimonianza più diretta dell'importanza strategica della Città di Tirano quale presidio su un crocevia di collegamento tra il centro e il sud dell'Europa è data dal suo vasto centro storico, ricco di palazzi nobiliari e di apprezzabili architetture di matrice certamente non rurale. La qualità degli insediamenti e la presenza di famiglie nobili sono una chiara evidenza della fiorente economia della cittadina che si basava sugli scambi commerciali e sulla produzione vitivinicola. Dopo le guerre di indipendenza e l'Unità d'Italia la Città perse il suo ruolo chiave, poiché le esigenze di collegamento tra Milano e Vienna vennero meno, anche se la posizione geografica di Tirano resta quella di imprescindibile nodo della viabilità tra la Media Valtellina, con affaccio sul Lago di Como, la Brianza e l'hinterland milanese, l'Alta Valtellina, il Cantone dei Grigioni (CH), la Valle Camonica via Passo di Aprica;

_il Comune di Tirano assume oggi il ruolo di capoluogo mandamentale e rappresenta il terzo centro della Provincia di Sondrio per numero di abitanti. È il cuore dell'economia dei collegamenti e dei servizi per il relativo mandamento che conta poco meno di 30.000 abitanti, distribuiti in 12 comuni con un territorio di circa 452 kmq. Tirano è un polo attrattore per la realtà provinciale e in quanto tale è provvisto di un importante sistema di servizi e dotazioni territoriali di interesse pubblico, siano esse pubbliche o private. In particolare, la Città: i) ha un importante scalo merci e nodo di interscambio ferro-ferro, ferro-gomma, oltreché il nodo turistico per il Trenino Rosso del Bernina; ii) ha un buon sistema di istituti scolastici secondari di secondo grado, è sede del Comando Compagnia Carabinieri di Tirano, della Polizia di Frontiera, del Distaccamento dei Vigili del Fuoco, del Comando Tenenza della Guardia di Finanza, dello sportello dell'Agenzia delle Entrate, ecc., iii) è sede di Presidio Ospedaliero con Pronto Soccorso, Poliambulatorio e servizio di guardia medica, dista 25 km dall'Ospedale di Sondrio e 20 km dall'Ospedale di Sondalo; iv) è un polo terziario.

3.2.10. Componenti mobilità, reti tecnologiche, energia

In sintesi, la componente mobilità, reti tecnologiche mette in evidenza quanto segue:

_la Città di Tirano è servita dalla rete ferroviaria italiana (RFI), di cui rappresenta capolinea ed è dotata di un'unica linea ferroviaria che, in corrispondenza della stazione RFI, trova 3 binari operativi ed altri numerosi di manovra/parcamento dei convogli, in quanto presso la stazione di Tirano è presente anche lo scalo merci che ad oggi conta soprattutto il carico per il trasporto di acque minerali provenienti dall'Alta Valtellina. Si attesta parallelo allo scalo italiano anche il capolinea della Ferrovia Retica (RhB), con relativo scalo merci e i binari destinati al trasporto passeggeri. Questi ultimi hanno raggiunto in anni recenti un notevole transito, tra andata e ritorno, pari a c.ca 1.000.000 di passaggi, grazie al riconoscimento UNESCO della Ferrovia del Bernina che ha dato un notevole impulso alle attività turistiche di Tirano e del suo mandamento. Relativamente al traffico ferroviario, sospeso nelle ore notturne, non sono note problematiche specifiche di impatto sulla qualità della vita o dell'ambiente in genere;

_la qualità dei collegamenti ferroviari risente di alcune problematiche: in primis gli oltre 150 km che dividono il capoluogo dalla stazione di Milano C.le sono percorsi ad una bassa velocità media, in special modo a causa della tratta Colico-Lecco, che, all'infuori dell'armamento, è sostanzialmente la medesima da oltre un secolo e consta numerose gallerie con altezze nette tali da non permettere il transito di

Contesto di sviluppo del piano attuativo in variante al PdR/PdS

convogli a due piani, innumerevoli curve, che non consentono di raggiungere velocità sostenute e stazioni poste tra gallerie con banchine non prolungabili per convogli eventualmente più lunghi. Queste limitazioni scoraggiano investimenti sui collegamenti ferroviari oramai da decenni. Al contempo lo scalo ferroviario, serve quasi esclusivamente il trasporto delle acque minerali provenienti dall'Alta Valtellina e, a causa delle "fragilità" della rete, non viene sfruttato per altre merci, pur esistendo la possibilità di servire in maniera diretta il polo produttivo di Tirano (PIP);

_il territorio di Tirano è attraversato dal tronco della SS38 dello Stelvio, la quale, ad oggi, transita in pieno centro abitato a coprire Via Sondrio, Viale Italia, Via della Repubblica, oltre al relativo ramo di collegamento al confine di Stato denominato SS38 Dir A, che si collega direttamente alla Strada Cantonale 29 del Passo del Bernina (CH). Sono in corso i lavori per il completamento della Variante/Tangenziale di Tirano, attesi da alcuni decenni e che finalmente nell'anno corrente dovrebbero essere ultimati. Questo consentirà di sgravare dal notevole traffico, in special modo dal traffico pesante, non solo la Città di Tirano, ma anche tutto il Comune di Villa di Tirano, oramai divenuto il "parco commerciale" cittadino fuori dal confine comunale. Il Comune non è dotato di PGTU;

_il Comune, oltre ad essere allacciato alla rete della telefonia ordinaria, sia fissa che mobile - con numerose SRB -, è stato anche recentemente cablatto dalla rete della Banda Ultra Larga (BUL) ossia in fibra ottica/wireless. Le opere afferenti l'infrastruttura in fibra ottica risultano eseguite e attualmente in concessione, compresa la rete wireless⁵;

_il catasto dei sistemi di telecomunicazione di ARPA Lombardia (CASTEL), riporta anche la presenza di numerosi radio impianti al servizio delle telecomunicazioni televisive, radiofoniche, telefoniche fisse e mobili di riferimento per la Media e Alta Valtellina;

_oltre al transito degli elettrodotti in AT già citati, la capillare rete elettrica in BT di E-distribuzione serve le aree residenziali e similari, mentre il PIP è servito dalle reti di MT;

_il Comune è dotato di rete di adduzione e distribuzione dell'acqua potabile in gestione a SECAM S.p.A. con ben 16 opere di presa, nei versanti, e 4 pozzi, in pianura. Il sistema idrico integrato è in gestione a S.EC.AM. S.p.A., società partecipata dai Comuni della Provincia di Sondrio, membri dell'ATO. Relativamente alla qualità delle acque che servono la Città e le sue frazioni, S.EC.AM., periodicamente esegue le analisi e pubblica i risultati circa la qualità microbiologica delle acque. In particolare, sfrutta come campioni delle acque circolanti in rete di adduzione/distribuzione, le fontane distribuite sul territorio dell'ATO. Alla data dell'ultimo rilevamento pubblicato, le acque di tutte le fontane risultano "microbiologicamente conformi ai parametri previsti nel D.Lgs. 31/2001;

_la depurazione delle acque reflue della Città di Tirano avviene presso l'impianto di Teglio, sino alla confluenza in Adda. L'impianto di trattamento copre i comuni dell'agglomerato AG01406501 che sono Tirano, Villa di Tirano, Bianzone, Teglio, per una potenzialità di progetto pari a 30.000 AE. Il carico effettivo trattato è pari a 21.051 AE e l'impianto raggiunge i requisiti di conformità di ARPA Lombardia. L'impianto di depurazione di Teglio, dopo gli interventi apportati nel corso della gestione S.EC.AM., non ha fatto registrare problematiche particolari. Valutando tuttavia il carico organico afferente, si rileva che i reflui influenti presentano una concentrazione di contaminanti poco significativa e pertanto si desume che gli stessi siano caratterizzati dalla presenza di acque parassite, causa di forte diluizione, che a sua volta determina un basso valore di abbattimento percentuale;

_il Comune è dotato di impianto di teleriscaldamento a biomassa di legno vergine 100% rinnovabile, situato presso il polo produttivo e servente buona parte degli abitati. La centrale di teleriscaldamento di Tirano fornisce calore dal 2000 ha una capacità connessa complessiva di 61 MW con una rete di tubazioni che si estende per 33 km. Per la produzione di energia termica sono funzionanti 1 caldaia da 8

⁵ <https://bandaultralarga.italia.it/mappa/?entity=14004>

Contesto di sviluppo del piano attuativo in variante al PdR/PdS

MW e 2 da 6 MW a biomassa e un cogeneratore ORC da 1,1 MW elettrici. Nel corso degli anni dal 2012 al 2017 sono stati inseriti 3 serbatoi a pressione di rete da 130 mc e nel 2023 serbatoio da 700 mc a pressione atmosferica.

4. Sintesi degli effetti del Programma integrato di intervento

Sintesi degli effetti del Programma integrato di intervento

4.1.1. Profilo di sostenibilità

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE AL PdR PER L'ATTUAZIONE DELL'AC-6 "EX AUTORIMESSA SALA" BONFADINI COSTRUZIONI S.r.l. | BIEDERMEIER S.r.l.

Sintesi descrittiva

Nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti di cui al Titolo VI, Capo I, Parte II della LR 12/2005, degli indirizzi e delle prescrizioni del PGT di cui all'art. 58.2 delle NTA e scheda n. 6 denominata "AC-6 ex autorimessa SALA" di cui all'allegato D alle NTA del PdR del PGT, nonché delle decisioni assunte in sede di concertazione P/P tra l'AC e l'Attuatore, sono definiti gli elementi di variante alla pianificazione urbanistica comunale per l'Ambito di Criticità n. 6 denominato "ex autorimessa SALA" dal PdR del PGT. L'Attuatore, per mezzo di procedimento di Programma Integrato di Intervento in variante al PdR del PGT, ACQUISISCE un maggiore indice edificatorio rispetto a quello minimo presente nell'immediato contesto, come previsto dal richiamato art. 58.2 delle NTA del PdR. Infatti, a fronte di una volumetria esistente pari a 9.458,31 mc, il PII in variante al PGT, per mezzo di intervento di ristrutturazione urbanistica, provvede a demolire completamente l'esistente e a riedificare 8.054,91 mc (pari all'85% di quello esistente), per un It pari a 2,52 mc/mq, a fronte dell'indice minimo di riferimento indicato dal PGT non superiore a 2 mc/mq. Segue una sintesi delle verifiche urbanistiche.

ST	3.201,00mq	(come da rilievo strumentale)
V	8.054,91mc	(pari all'85% di quello esistente che è di 9.458,31 mc)
It (V/St)	2,52 mc/mq	non verificata rispetto a quello minimo esistente nelle adiacenze (ricorso a PII in variante urbanistica)
SLP	2.645,34mq	
De	minimo 10 m	verificata
Ds	minimo 5 m dalla Via San Giuseppe	verificata
Dc	minimo 5 m su tutti i lati	verificata
Distanze di rispetto ferroviario		
	minimo 30 m dal binario esterno RFI	verificata
	minimo 30 m dal binario esterno RhB	non verificata e pari a 9,46 m (cfr. istanza di deroga a RhB)
Cessioni	987,00 mq	verificate
Sf	2.214 mq	(3.201,00 - 987,00 mq)
Sc	967,43 mq	(edif. A = 506,07 mq edif. B = 333,51 mq pensilina = 127,85 mq)
Rc	44 %	
Sd	49 %	(calcolata rispetto alla ST, migliorativa rispetto allo stato di fatto)

L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto al rispetto del principio di invarianza idraulica di cui al RR 7/2017.

Destinazione d'uso verificata
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.

Sintesi degli effetti del Programma integrato di intervento**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE AL PdR
PER L'ATTUAZIONE DELL'AC-6 "EX AUTORIMESSA SALA"
BONFADINI COSTRUZIONI S.r.l. | BIEDERMEIER S.r.l.****Commenti**

Le aree oggetto di intervento sono classificabili come "Superficie urbanizzata" nello stato di fatto e di diritto a norma del combinato disposto dall'art. 2 comma 1 lett. b) della LR 31/2014 e dal par. 4.2 dei "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" di cui all'integrazione al PTR approvata con DCR 411/2018.

Altresì il comparto oggetto di intervento presenta caratteristiche rientranti in quelle del "patrimonio edilizio dismesso con criticità" di cui all'art. 40-bis della LR 12/2005 (introdotto dalla LR 18/2019), tant'è che il PGT, già nel 2012 prima dell'entrata in vigore di detto dispositivo normativo, aveva identificato l'ambito come "Area con fattori di criticità" rispetto alla quale intervenire ai fini del miglioramento delle condizioni di qualità urbana e ambientale.

Per tali motivazioni, si può affermare come gli interventi proposti dal PII siano in linea con le disposizioni di legge vigenti in materia di riduzione del consumo del suolo - non intaccando superficie agricola o naturale - e rigenerazione urbana, recuperando un ambito produttivo dismesso da tempo e ormai fuori contesto.

Tutto ciò premesso, in considerazione del fatto che la riduzione del consumo del suolo e la rigenerazione urbana costituiscono obiettivi di rilevanza pubblica meritevoli di intervento da parte del legislatore nazionale, regionale, nonché riconosciuti dalla giurisprudenza, oltre ad essere - la riqualificazione del comparto "ex autorimessa SALA" - specifico obiettivo espresso dal DdP e dal PdR del PGT, l'Attuatore ne propone - e l'Amministrazione Comunale ne concede - un intervento di ristrutturazione urbanistica che tenga conto dell'ingombro volumetrico dell'intero corpo edificato attualmente insistente sull'area, superfici accessorie comprese, restituendo i seguenti obiettivi di pubblico interesse:

- rigenerazione e riqualificazione del comparto con benefiche ricadute sulle adiacenze e miglioramento del paesaggio urbano senza consumo di nuovo suolo;
- modifica della destinazione d'uso che diviene coerente con il contesto;
- arretramento dei fabbricati ed eliminazione degli alti muri di recinzione con miglioramento della permeabilità e fruibilità, anche percettive, dello spazio urbano pubblico e privato;
- incremento della dotazione di parcheggi pubblici in fregio alla Via San Giuseppe (attualmente sottodotata) al servizio del nuovo edificio e dell'intero contesto con facilità di accesso al Corso Italia.
- realizzazione di aree verdi di mitigazione, pubbliche e private, poste a corona dei realizzandi fabbricati, con particolare attenzione al miglioramento paesistico-ambientale dell'intero contesto, segnatamente lungo il fronte della Ferrovia Retica patrimonio UNESCO.

Sintesi degli effetti del Programma integrato di intervento

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE AL PdR PER L'ATTUAZIONE DELL'AC-6 "EX AUTORIMESSA SALA" BONFADINI COSTRUZIONI S.r.l. | BIEDERMEIER S.r.l.

Variazione sulle componenti		Incidenza/impatti	
Coerenza esterna	Positivo	Negativo	Neutro
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE REGIONALE (PTR)		•	
L'attuazione dell'intervento è in linea con la pianificazione regionale ed i suoi obiettivi di riduzione del consumo del suolo e rigenerazione urbana, in quanto propone un ampliamento della dotazione abitativa a servizio della residenzialità in area montana, con particolare riferimento al contesto territoriale oggetto del PTR della MAV, mediante il recupero dell'85% c.ca di volumetrie produttive dismesse ed in stato di degrado/abbandono, dando così vita ad un intervento di rigenerazione urbana per mezzo di ristrutturazione urbanistica senza consumo di nuovo suolo.			
IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)		•	
L'intervento avviene all'interno dell'area buffer del bene UNESCO della Ferrovia Retica del Bernina, proprio in fregio alla linea ferroviaria stessa, introducendo diversi elementi migliorativi, in ossequio agli indirizzi di cui alla buffer zone UNESCO e al PPR/PTRA MAV. In particolare si tratta di: i) l'arretramento di 10 m rispetto alla linea ferroviaria; ii) la realizzazione di una fascia verde di mitigazione in cui verrà messa a dimora un filare alberato a mitigazione dei fabbricati; iii) una destinazione più consona al contesto; iv) la composizione architettonica più armoniosa e curata, compresa la presenza di inserti in materiali di un certo pregio in facciata.			
LA RETE ECOLOGICA REGIONALE (RER)		•	
Non si ravvisano impatti rispetto alla rete ecologica regionale vigente.			
PIANIFICAZIONE PROVINCIALE (PTCP)		•	
Nel sito di intervento o nelle sue adiacenze il PTCP non identifica elementi rilevanti rispetto ai quali possono essere ritrovati elementi di contrasto. Valgono altresì le considerazioni relative al miglioramento della qualità del paesaggio urbano rispetto al bene UNESCO.			

Sintesi degli effetti del Programma integrato di intervento

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE AL PdR PER L'ATTUAZIONE DELL'AC-6 "EX AUTORIMESSA SALA" BONFADINI COSTRUZIONI S.r.l. BIEDERMEIER S.r.l.			
Variazione sulle componenti	Incidenza/impatti		
Coerenza interna	Positivo	Negativo	Neutro
COMPONENTE SOCIO-ECONOMICA	•		
L'attuazione del comparto consente, riqualificando un'area in stato di degrado e abbandono, di incrementare la dotazione di patrimonio abitativo del Comune, incentivando l'insediamento di nuove famiglie e nuovi residenti, in una attuale situazione che vede il mercato immobiliare carente di offerta abitativa, innalzamento dei prezzi di accesso all'abitazione, conseguente ad quasi un ventennio di svolta turistica legata la Trenino Rosso del Bernina che, con tutte le esternalità positive del caso, ha tuttavia precettato alloggi esistenti che sono stati messi a disposizione di un remunerativo mercato di affitti brevi residence.			
COMPONENTE ARIA	•		
Non si ravvisano impatti rispetto a detta componente, se non quelli determinati dalle attività di cantiere e quelli dettati dalla presenza di nuovi alloggi che saranno muniti di impianto di riscaldamento. Nel primo caso trattasi di impatti temporanei, nel secondo caso giova sottolineare come i nuovi fabbricati saranno in classe energetica massima, con sistemi impiantistici estremamente performanti e provvisti di ampio parco fotovoltaico a norma di legge sulla copertura.			
COMPONENTE ACQUA	•		
Non si ravvisano impatti rispetto a detta componente, se non quelli determinati dalle attività di cantiere e quelli dettati dalla presenza di nuovi alloggi che saranno muniti di impianto di riscaldamento. Nel primo caso trattasi di impatti temporanei.			
COMPONENTI SUOLO E SOTTOSUOLO	•		
L'intervento non comporta impatto sui suoli, in quanto si colloca in contesto urbanizzato. Vi sono aspetti di miglioramento dell'uso del suolo da considerare, con il miglioramento della permeabilità rispetto alla situazione di fatto e la riqualificazione di un complesso degradato e fatiscente.			
COMPONENTE ECOSISTEMI			•
Non si ravvisano impatti rispetto a detta componente.			
COMPONENTI PAESAGGIO E BENI CULTURALI	•		
Certamente si assiste ad un miglioramento del paesaggio urbano sia per l'ambito di intervento che per il suo contesto. IN particolare modo giova ricordare l'affaccio dell'area sottesa al PII sulla Ferrovia Retica del Bernina cui si trova in aderenza sul lato nord, oltre all'appartenenza alla buffer zone UNESCO. Pertanto sono a favore degli impatti su detta componente sia l'arretramento dei fabbricati rispetto all'area ferroviaria, sia l'inserimento di un'area verde di mitigazione con filare alberato in fregio alla ferrovia stessa, oltre alla cura del progetto architettonico, mediata dalla Commissione paesaggio comunale, che offre naturalità delle scelte cromatiche, alternanza di vuoti e pieni, balconi e facciate impreziosite da elementi lignei su tutti i fronti, piano attico per entrambe le due palazzine.			
COMPONENTE RISCHIO NATURALE			•
Non si ravvisano impatti rispetto a detta componente.			
COMPONENTE RISCHIO ANTROPICO			•
Non si ravvisano impatti rispetto a detta componente.			
COMPONENTE INSEDIAMENTI	•		
L'intervento è certamente migliorativo dell'armatura insediativa comunale, con particolare attenzione alla riqualificazione degli spazi ex-produttivi raccolti attorno alla Via San Giuseppe e da anni in trasformazione. Inoltre l'intervento, oltre ad avvenire nel rispetto dei principi del consumo del suolo, è perfettamente allineato alla politica di rigenerazione urbana regionale. Inoltre il PII prevede la riduzione delle volumetrie già esistenti.			
COMP. MOBILITÀ, RETI TECNOLOGICHE, ENERGIA	•		
L'attuazione del comparto prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico in fregio alla Via San Giuseppe, in posizione strategica rispetto al Viale Italia (c.ca 250 m), che ne potrà giovare in esito alla prossima apertura della tangenziale di Tirano. L'allacciamento alle reti di distribuzione e adduzione dei servizi non desta preoccupazioni particolari rispetto alla capacità di assorbire una ventina di nuove unità abitative di taglio medio, medio-piccolo.			

Sintesi degli effetti del Programma integrato di intervento**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE AL PdR
PER L'ATTUAZIONE DELL'AC-6 "EX AUTORIMESSA SALA"
BONFADINI COSTRUZIONI S.r.l. | BIEDERMEIER S.r.l.****IMPATTO IN FASE DI ESCUZIONE DELLE OPERE DI CANTIERE**

In via ipotetica e non esaustiva, l'attuazione delle previsioni edificatorie del PII in variante al PdR secondo quanto indicato negli elaborati progettuali, comporta attività di cantiere che avranno le seguenti caratteristiche:

- la durata prevista è pari a 18 mesi;
- sono previste attività di demolizione di tutti i 1.515,55 mq di SC, oltreché lo scavo in profondità (4 m) per la realizzazione delle fondazioni e del piano interrato destinato ad autorimessa. Le relative emissioni di rumori e polveri sono determinate anche dalla qualità dei materiali di demolizione e scavo. Giova segnalare che le superfici coperte in via di demolizione sono particolarmente voluminose, ma 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) mentre, 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). Nel complesso si tratta di valori non particolarmente rilevanti, considerato il contesto a destinazione mista, non esclusivamente residenziale, ma con infrastrutture e attività produttive;
- durante il cantiere verranno inoltre 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 ...);
- l'accessibilità dei mezzi all'area di cantiere viene garantita dalla Via san Giuseppe sino a raggiungere le dorsali principali (SS38 dello Stelvio attuale e di prossima apertura). Non vengono interessati in alcun modo ambiti agricoli (nessuna nuova pista) o in maniera significativa insediamenti abitati;
- il numero di viaggi più impattanti stimati per i mezzi di cantiere è, indicativamente e non esaustivamente pari a:
 - a. furgone cassonato per trasporto operatori, materiali e attrezzature - n. 2 viaggi al giorno (per tutta la durata del cantiere - 18 mesi);
 - b. camion per trasporto terre di scavo - n.12 viaggi al giorno (per la durata delle attività di demolizione);
 - c. camion betoniere per fornitura cls – n. 4 viaggi al giorno (per la durata delle attività di getto).

Sintesi degli effetti del Programma integrato di intervento**4.1.2. Conclusioni**

Volendo giungere a conclusioni rispetto a quanto sin qui illustrato, si sintetizzano i seguenti punti:

- lo sviluppo del PII in variante al PdR prevede, in termini di variante urbanistica, esclusivamente il ricorso ad un indice territoriale leggermente superiore a quello di riferimento stabilito dal PdR del PGT; altresì giova ricordare che la cubatura che verrà realizzata per mezzo di quella che di fatto costituisce una ristrutturazione urbanistica, è inferiore del 15% rispetto a quella esistente;
- l'intervento si pone del tutto in linea con le politiche territoriali di Regione Lombardia rispetto al contenimento del consumo del suolo e della rigenerazione urbana, portando inoltre giovamento rispetto a quanto previsto dal PPR, dal PTR della MAV e dal PTCP rispetto alla situazione di fatto di un contesto attualmente in stato di degrado all'interno della buffer zone UNESCO e, ancor di più, in fregio alla Ferrovia Retica del Bernina;
- non sono verificate incidenze rispetto ai siti Rete Natura 2000 e/o aree protette.
- necessita l'autorizzazione alla deroga della distanza di rispetto ferroviaria di 30 m prevista dall'art. 49 del DPR 753/1980 fino ai 10 m previsti dal progetto, il quale è comunque migliorativo dello stato di fatto, in quanto nella situazione attuale almeno due fabbricati esistenti sono a distanza di 6 m dal limite esterno del binario più vicino della Ferrovia Retica;
- rispetto alle condizioni di contesto (coerenza interna) l'intervento è migliorativo rispetto all'incremento dell'offerta abitativa del Comune di Tirano, la quale, da qualche anno a questa parte registra una tendenza al sottodimensionamento e al rialzo dei prezzi di accesso all'abitazione a causa dell'impiego di una consistente parte dello stock abitativo per la ricettività non alberghiera, causa l'effetto "Trenino Rosso";
- lo sviluppo del PII in variante al PdR, in termini ambientali, produce effetti che possono considerarsi del tutto assorbibili all'interno della massa urbana e del sistema infrastrutturativo e dei servizi di Tirano, senza determinare scompensi di qualche genere in questa fase identificabili. I maggiori impatti previsti, di fatto, sono a carattere temporaneo e indotti dalle attività di cantiere come meglio specificato ai paragrafi precedenti.

Per tutto quanto sin qui esposto, motivato e documentato, si propone che il **PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE URBANISTICA AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT NON NECESSITI DI ESSERE ASSOGGETTATO ALL'INTERA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.**

Tirano, lì 26/05/2026

Il soggetto Attuatore/Proponente

I progettisti del PII ed estensori della VAS

Bonfadini Costruzioni S.r.l. | Biedermeier S.r.l.

ing. I. Bonfadini | arch. S. Viganò | pianif. M. Spinelli