

Comune di Sondrio



Piano di Governo del Territorio 2022

Relazione illustrativa

Adottato con DCC n° ... del -

Approvato con DCC n° .. del

Progettisti

d:rh architetti
associati

Arch. Sergio Dinale
Arch. Paola Rigonat Hugues

Arch. Kristiana D' Agnolo

Venezia
via Temanza 1
30174 Venezia Mestre
tel +39 041 959850
fax +39 041 5067610

Como
via Pessina 15
22100 Como
tel/fax +39 031 3371748

studio@drhassociati.com

settembre 2022

Amministrazione Comunale

Sindaco

Ing. Marco Scaramellini

Assessore all'Urbanistica

Arch. Carlo Mazza

Area tecnica

Arch. Elena Abbiati

Geom. Luciano Balsarri

Ing. Luca Gugliatti

Geom. Maura Libera

Arch. Luca Orsatti

INDICE

1.	INTRODUZIONE	4
1.1.	Elementi amministrativi.....	4
1.2.	Finalità dell'aggiornamento del PGT	5
1.3.	Il documento di indirizzi per la redazione della Variante al Piano di Governo del Territorio	5
1.4.	Il percorso partecipativo.....	10
1.5.	I documenti del PGT	10
2.	IL QUADRO RICOGNITIVO E I CONTRIBUTI	12
2.1.	I contributi dei privati.....	12
2.1.	I contributi degli uffici comunali.....	14
3.	AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO	15
3.1.	Premessa. Un quadro conoscitivo unitario	15
3.2.	Il quadro dei vincoli e delle tutele	16
3.2.1.	Beni culturali e beni paesaggistici.....	16
3.2.2.	Vincoli e fasce di tutela.....	19
3.3.	Il quadro della programmazione e della progettazione in corso	21
3.4.	Lo stato di attuazione delle previsioni di piano.....	25
3.4.1.	Le previsioni relative agli ambiti di trasformazione del Documento di Piano.....	25
3.4.2.	Le previsioni relative ai tessuti di completamento del Piano delle Regole.....	27
3.4.3.	Ambiti interessati da pianificazione urbanistica attuativa	29
4.	IL QUADRO PROGETTUALE: ASPETTI GENERALE	31
4.1.	Il disegno complessivo.....	31
4.2.	L'asse nord - sud	31
4.3.	L'asse est - ovest: dal centro storico al confine con Montagna.....	34
4.4.	L'asse est - ovest: dal centro storico al parco Bartesaghi.....	35
5.	IL QUADRO PROGETTUALE: LE MODIFICHE APPORTATE	36
5.1.	Quadro di sintesi delle modifiche	36
5.2.	Le modifiche al Documento di Piano	38
5.3.	L'aggiornamento del Piano delle Regole	46
5.4.	L'aggiornamento del Piano dei Servizi	48
5.4.1.	Sintesi delle principali modifiche.....	48
5.4.2.	Modalità attuative del Piano dei Servizi.....	50



5.4.3.	Classificazione del territorio ai fini della compensazione urbanistica	52
5.4.4.	Piano dei Servizi: la rete ecologica comunale	54
5.4.5.	Il dimensionamento dei servizi.....	56
5.5.	Il Piano delle attrezzature religiose	57
5.5.1.	Il Piano delle Attrezzature Religiose nella LR 12/2005	57
5.5.2.	Il Piano delle Attrezzature Religiose nell'adeguamento del PGT di Sondrio.....	58
6.	PROPOSTA DI PIANO E CONSUMO DI SUOLO (PIANO TERRITORIALE REGIONALE - PTR)	60
6.1.	Il consumo di suolo	60
6.2.	Consumo di suolo e adeguamento al PTR del PGT.....	63
6.2.1.	Criteri regionali per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo.....	63
6.2.2.	Verifica del PGT in rapporto al tema della riduzione del consumo di suolo	64
6.2.3.	Qualità dei suoli.....	66
7.	CONFRONTO PTCP – VARIANTE PGT 2022	74
7.1.1.	Ambiti agricoli strategici - AAS.....	74
7.1.2.	Terrazzamenti.....	75
8.	COERENZA DELLE PREVISIONI DELLO SVILUPPO RESIDENZIALE PREVISTE DALLA VARIANTE	76
	APPENDICE_ SUGGERIMENTI E PROPOSTE.....	78



1. INTRODUZIONE

1.1. Elementi amministrativi

Il Comune di Sondrio è dotato di PGT approvato, ai sensi della LR 12/2005, con Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 06/06/2011.

Nel periodo tra il 2012 e la data attuale sono state approvate alcune varianti puntuali secondo il seguente riepilogo:

descrizione	deliberazione del Consiglio comunale		reso vigente sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia	
	n.	del	n.	del
VARIANTE puntuale al PGT vigente del Comune di Sondrio, per la realizzazione in Loc. MAIONI - Fraz. MOSSINI - di parcheggio pubblico ed altre infrastrutture legate al trasporto pubblico	38	28/05/2021	47	24/11/2021
VARIANTE al PGT vigente relativa all'ampliamento di parcheggio pubblico esistente in Fraz. Ponchiera	72	25/10/2019	4	22/01/2020
PIANO ATTUATIVO AMBITO di TRASFORMAZIONE 2.3 (via Europa - via Nani) in VARIANTE al PGT vigente, con VARIANTE per ripermimetrazione in riduzione dell'AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2.8 (via Germania - via Europa - via Spagna)	18	23/03/2018	20	16/05/2018
Variante al Piano di Governo del Territorio - Piano Urbano Generale dei Servizi in Sottosuolo (PUGSS) ad integrazione del Piano dei Servizi (PdS)	60	28/10/2016	47	23/11/2016
Variante al Piano di Governo del Territorio - Revisione conservativa dell'impostazione originaria complessiva	81	28/11/2014	2	07/01/2015
Variante al Piano di Governo del Territorio - Piano Attuativo AT 2.4 di Via Stelvio	6	31/01/2014	14	02/04/2014
Variante al Piano di Governo del Territorio connessa al P.A. dell'Ambito n.11 del Piano delle Regole	54	27/09/2012	1	02/01/2013
Variante al Piano di Governo del Territorio - Variante relativa alla riclassificazione del complesso conventuale di San Lorenzo	15	22/03/2013	21	22/05/2013
Variante al Piano di Governo del Territorio - Variante al Piano delle Regole - Piano Attuativo dell'Ambito n.15 dei Tessuti di Completamento	44	20/07/2012	44	31/10/2012
Piano di Governo del Territorio	40	06/06/2011	40	05/10/2011

Con delibera del Consiglio Comunale n° 19 del 23/3/2018 è stata prorogata la validità del Documento di Piano in ottemperanza alle indicazioni dell'art. 5 della LR 31/2014.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 73 del 20/3/2019 è stato avviato il processo di adeguamento del Piano di Governo del Territorio e di redazione del Piano delle Attrezzature Religiose.

Il 9 ottobre del 2019 sono state avviate le attività tecniche per l'aggiornamento del Piano di Governo del Territorio mediante l'affidamento del relativo incarico.

La Giunta Comunale, il primo dicembre 2021, alla conclusione dell'emergenza sanitaria legata al COVID-19, ha approvato il documento di indirizzi per la redazione della variante al Piano di Governo del Territorio. Il Documento di indirizzi è stato integrato con Delibera della Giunta Comunale n° 47 del 10 marzo 2022.



In relazione al procedimento di VAS:

- con avviso del 21.03.2022 l'Autorità procedente per la VAS ha dato notizia del deposito presso il Settore Servizi Tecnici e sugli stessi siti web del Documento di Scoping
- il giorno 26.04.2022 si è svolta la prima Conferenza (fase di scoping).

1.2. Finalità dell'aggiornamento del PGT

Le finalità dell'aggiornamento del Piano di Governo del Territorio derivano dalla necessità di:

- aggiornare il Documento di Piano e, conseguentemente, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, in relazione alla sua scadenza
- introdurre le disposizioni in materia di riduzione del consumo di suolo, a cui i comuni devono adeguare i PGT in occasione della scadenza del Documento di Piano
- recepire quanto previsto dalla normativa regionale (LR 31/2014 e LR 18/2019) e dalla pianificazione sovralocale (in particolare dal PTR) in materia di rigenerazione urbana e territoriale, anche in riferimento a quanto stabilito con Delibera del Consiglio Comunale n° 48 del 24/7/2020
- recepire i risultati degli studi relativi ai temi del Rischio Alluvioni e della Invarianza Idraulica affdai, nel frattempo, a professionisti competenti
- valutare quanto presentato dai soggetti singoli e dalle associazioni a seguito dell'avvio del procedimento di aggiornamento del PGT
- dotare il comune del Piano delle Attrezzature religiose
- recepire le indicazioni programmatiche della nuova amministrazione comunale, per le quali si rinvia al successivo paragrafo.

1.3. Il documento di indirizzi per la redazione della Variante al Piano di Governo del Territorio

Le linee di indirizzo definite dall'Amministrazione Comunale mediante l'atto deliberativo sopra citato sono:

Verifica dello stato di attuazione delle previsioni di trasformazione del Documento di Piano del PGT vigente.

In particolare si tratterà di valutare l'effettiva possibilità attuativa degli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano che non sono ancora stati oggetto di pianificazione attuativa.

Nel dettaglio dei singoli ambiti di trasformazione gli indirizzi e gli obiettivi di piano sono i seguenti:

Ambito di trasformazione di via Ventina (AT 2.1): si tratta di valutare l'opportunità di mantenere la previsione attuale considerato che la stessa era stata definita sull'ipotesi di realizzazione di un polo tecnologico.

L'ambito sud - ovest lungo l'asta del Mallero (classificato come Ambito di Rigenerazione dall'amministrazione comunale di Sondrio), anche a seguito del completamento del parco Bartesaghi, può essere più opportunamente orientato verso il rafforzamento delle attività sportivo-ricreative e turistico-ricettive.

- Ambito di trasformazione di via Tonale (AT 2.2): l'ambito è interessato dalla presenza di una attività produttiva in funzione. L'ambito è posto a cerniera tra l'area Carini (interessata da trasformazione urbanistica ancora in fase di completamento) e il campus scolastico) e gode pertanto di un indubbio interesse nell'ipotesi di riqualificazione complessiva della zona sud di Sondrio. In particolare è in corso lo studio per la realizzazione di una Arena nella quale possano essere svolti concerti e manifestazioni di natura e interesse territoriale al fine di rafforzare il ruolo di centralità di Sondrio.



In funzione dell'obiettivo di realizzare l'Arena vanno valutate le possibili necessità degli spazi di servizio (in particolare i parcheggi).

Si tratta quindi di valutare se mantenere l'ipotesi di radicale trasformazione urbanistica o, al contrario mantenere in essere, totalmente o parzialmente, l'attività produttiva esistente.

- Ambito di trasformazione di via Nani (AT 2.3): l'ambito è interessato da un piano attuativo approvato, con relativa convenzione sottoscritta, ma non ancora avviato. Il piano attuativo non interessa la porzione posta a nord di via Stelvio per la quale andrà rivalutata la destinazione e le modalità di intervento.

Tale ambito, inoltre, è stato classificato come ambito di dall'amministrazione comunale di Sondrio urbana e partecipa ad un bando di finanziamento per il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQUA). A tal fine è stato predisposto uno studio di fattibilità basato sulla sinergia pubblico/privato. Qualora l'intervento accedesse al finanziamento, in fase di aggiornamento del Documento di Piano dovranno conseguentemente essere modificate le disposizioni relative all'ambito di intervento

- Ambito di trasformazione di via Stelvio (AT 2.4). Le previsioni sono in fase di avanzata attuazione. L'ambito dovrà quindi essere ri-classificato come Piano Attuativo in corso di realizzazione o come tessuto consolidato qualora gli interventi previsti risultassero completati e gli obblighi convenzionali assolti.
- Ambito di trasformazione Fossati (AT 2.6): l'ambito mantiene una forte valenza strategica in relazione al suo ruolo di cerniera tra il centro storico, il Castel Masegra e i terrazzamenti. Dovranno essere pertanto valutate le più ampie possibilità di trasformazione degli edifici esistenti per la rigenerazione complessiva dell'area. Tale ambito è stato classificato come ambito di rigenerazione urbana dall'amministrazione comunale di Sondrio.
- Ambito di trasformazione di via Torelli (AT 2.7). Le previsioni sono in fase di avanzata attuazione. L'ambito dovrà quindi essere ri-classificato come Piano Attuativo in corso di realizzazione o come tessuto consolidato qualora gli interventi previsti risultassero completati e gli obblighi convenzionali assolti.
- Ambito di trasformazione di via Germania (AT 2.8): l'ambito è interessato da un piano attuativo in corso di approvazione e dalla cessione di una porzione derivante dagli obblighi convenzionali dell'AT 2.3.

Rimane da valutare le modalità di intervento per le parti residuali, anche ai fini di un snellimento delle modalità attuative e quindi di dare effettivo avvio alle previsioni vigenti mantenendo il loro carattere produttivo.

- Ambito di trasformazione di Mossini (AT 2.9): dovrà essere valutato il mantenimento dell'attuale previsione considerando sia le richieste di alcuni proprietari volte alla eliminazione della previsione, sia gli impatti sul sistema dei terrazzamenti.
- Ambito di trasformazione di Triangia (AT 2.10): dovrà essere valutato il mantenimento dell'attuale previsione considerando sia le richieste di alcuni proprietari volte alla eliminazione della previsione, sia gli impatti sul sistema dei terrazzamenti, sia, infine, le difficoltà attuative considerato che la nuova edificazione deve essere accompagnata dalla realizzazione di un nuovo tracciato stradale.
- Ambito di trasformazione di via Samaden (AT 2.11): il mantenimento delle previsioni deve



essere rivisto in relazione alla riorganizzazione complessiva dell'ambito e, in particolare, del miglioramento dell'accessibilità alle strutture pubbliche esistenti a sud dell'ambito stesso oltre che alla luce del Documento Semplificato del Rischio Idraulico.

Verifica dello stato di attuazione delle previsioni relative ai tessuti di completamento del Piano delle Regole del PGT vigente.

In particolare:

- eventuale classificazione in tessuto consolidato degli interventi attuativi;
- verifica delle possibilità realizzative degli interventi non ancora attuati.

Aggiornamento del Piano dei Servizi.

Verifica dello stato di attuazione delle previsioni dei servizi in relazione:

- alle mutate condizioni economiche che portano ad una riduzione della componente direzionale e ad un aumento della componente turistica-ricettiva e sportivo-ricreativa;
- ai progetti e ai programmi in corso, tra i quali:
 - o la nuova passerella sul torrente Mallero di connessione tra Mossini e Ponchiera che rafforza la continuità dell'ambito dei terrazzamenti,
 - o o gli interventi previsti nel "Bando periferie" tra i quali la sistemazione delle aree a verde del quartiere della Piastra e la realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali (in particolare il percorso a sbalzo sul Mallero lungo via Torelli e la passerella di collegamento con il parco Bartesaghi);
 - o la realizzazione della ciclostazione presso la stazione ferroviaria.
- alle effettive possibilità realizzative delle attuali previsioni;
- al potenziamento delle attrezzature in funzione dell'ipotesi di Sondrio città dello sport e del tempo libero; in particolare la realizzazione dell'Arena sopra citata che è già stata ammessa ad un finanziamento per 900.000 euro nell'ambito del Bando del Consiglio dei Ministri – INVESTITALIA denominato City Branding 2020);
- alle possibilità di intervento relativamente alla struttura dell'ex Psichiatrico il cui recupero persegue l'obiettivo di rigenerare un sistema di spazi pubblici, di attrarre risorse e servizi privati, di ripensare un intero brano della città e incidere in modo significativo sulla qualità urbana dell'intero Capoluogo. In particolare, relativamente a tale area, è stata predisposta proposta di strategia preliminare di sviluppo urbano sostenibile (MONTE SALUTE SONDRIO – La nuova vita dell'ex ospedale psichiatrico di Sondrio) al fine di ottenere un finanziamento regionale;
- alla localizzazione della caserma della Polizia di Stato;
- al rafforzamento della componente ciclo-pedonale.

Bordo sud di Sondrio

L'intero bordo sud della città di Sondrio va inquadrato entro un progetto complessivo in grado di definire le modalità di utilizzo di questa importante zona dal punto di vista paesaggistico e ambientale, oggi caratterizzata da usi che non ne valorizzano la posizione in rapporto al fiume Adda e alla infrastruttura del Sentiero Valtellina.

In particolare si tratta di:

- integrare e rafforzare le connessioni tra i diversi ambiti; dall'area sportiva di viale Stadio, al



parco Bartesaghi, alla Piastra e al campo sportivo comunale, al Campus scolastico fino al comparto agricolo est attraversato dal canale Enel, per il quale possono essere valutate ipotesi di utilizzo legate al tempo libero. In questa ottica è utile ricordare la realizzazione (in corso) della passerella sul Mallero a valle del settimo ponte a monte della tangenziale;

- individuare connessioni tra l'area urbana centrale di Sondrio, in particolare il bordo sud, e il Sentiero Valtellina;
- coordinare lo strumento urbanistico con le previsioni del PUMS (nuovo tracciato a sud del campus scolastico e sue connessioni con la maglia viaria esistente);
- individuare modalità di coinvolgimento dell'iniziativa privata nella realizzazione di servizi di interesse pubblico o di valorizzazione turistica dell'area (aree di sosta, aree sportive attrezzate, ecc.).



Terrazzamenti e frazioni

L'ambito del terrazzamenti del versante retico svolge funzione analoga al sistema fluviale dell'Adda.

Gli obiettivi per tale ambito sono rappresentati da:

- rafforzamento della via dei Terrazzamenti (percorso ciclopedonale che collega Morbegno a Tirano) che verrà ulteriormente valorizzata mediante la prevista realizzazione della passerella sul Mallero tra Mossini e Ponchiera attualmente in corso di realizzazione;
- connessione della via dei Terrazzamenti con i sentieri minori (Sentiero Rusca e Sentiero Mossini-Arquino, Sentiero della Memoria) e con la rete dei collegamenti storici tra le frazioni;
- valutazione delle richieste di riduzione delle aree edificabili al fine di ridurre la pressione insediativa, ridisegnare i nuclei delle frazioni, incentivare il recupero degli edifici esistenti;
- individuazione degli interventi pubblici e delle misure di incentivazione al fine di rivitalizzare le frazioni;
- permettere l'insediamento di piccole attività di servizio (punti di ristoro, chioschi vendita prodotti, punti informativi, ecc.).

Riqualificazione area centrale

Nel programma di riqualificazione urbana va rafforzato il sistema centrale mediante specifiche previsioni progettuali riguardanti:

- l'area costituita dall'edificio dismesso Fossati e dal Castel Masegra
- la connessione pedonale tra piazza del mercato e Castel Masegra
- la strada dei palazzi
- la piazza della stazione e gli edifici ferroviari (via Nervi e piazzale Bertacchi)
- l'ambito ferroviario verso sud e la stazione delle corriere
- il campus scolastico
- il sentiero Valtellina

La sequenza lungo l'asse nord-sud degli elementi sopra indicati rappresenta un importante obiettivo di piano che punta al rafforzamento delle connessioni tra le aree del lungo Adda, a sud dell'area urbana, con il sistema dei terrazzamenti, a nord.

Adempimenti in relazione al tema del consumo di suolo e della rigenerazione

La Regione Lombardia ha emanato ulteriori disposizioni in materia di contenimento del consumo di suolo e di rigenerazione.

Si tratta quindi di adeguare lo strumento urbanistico vigente mediante:

- redazione della carta del consumo di suolo;
- individuazione delle eventuali e ulteriori aree di rigenerazione urbana, oltre a quelle già deliberate dal Consiglio Comunale, e precisazione delle schede degli obiettivi relativi a ciascun ambito; • individuazione degli immobili dismessi che causano particolari criticità (salute, sicurezza idraulica e strutturale, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio);
- individuazione delle aree o dei singoli immobili ove escludere l'applicazione delle deroghe



(all'altezza e alle norme quantitative, morfologiche, tipologie di intervento) in funzione di specifiche esigenze di tutela paesaggistica o di tutela del valore storico e monumentale degli immobili stessi;

- individuazione delle attività produttive e logistiche, da localizzare prioritariamente negli ambiti di rigenerazione.

Attrezzature religiose

Obiettivo della variante è di integrare le strutture religiose mediante l'adeguamento delle norme dei diversi ambiti consolidati ma senza l'individuazione di aree a destinazione specializzata. Le norme dovranno quindi valutare le eventuali limitazioni (ad esempio la dimensione massima) e le necessarie dotazioni (in particolare la dotazione di parcheggi).

1.4. Il percorso partecipativo

Il percorso di aggiornamento del Piano di Governo del Territorio è stato condizionato dall'emergenza sanitaria che ha impedito lo svolgersi di assemblee e incontri pubblici. Per risolvere in parte il problema è stato dato particolare rilievo all'analisi degli interessi attivati mediante la raccolta e la puntuale verifica delle proposte e dei suggerimenti da parte dei privati o di loro associazioni non stabilendo alcun termine per la presentazione delle stesse.

Tale attività è peraltro prevista dalla LR 12/2005 il cui articolo 3 prevede che *Prima del conferimento dell'incarico di redazione degli atti del PGT, il comune pubblica avviso di avvio del procedimento su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale e sui normali canali di comunicazione con la cittadinanza, stabilendo il termine entro il quale chiunque abbia interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi, può presentare suggerimenti e proposte. Il comune può, altresì, determinare altre forme di pubblicità e partecipazione.*

Si è inoltre scelto di associare a questo percorso di ascolto anche il corrispondente relativo al Piano Urbano del Traffico; ciò al fine di cogliere le evidenti relazioni tra i due strumenti.

1.5. I documenti del PGT

L'occasione dell'aggiornamento del Piano di Governo del Territorio è stata utilizzata anche per arrivare ad una maggiore semplificazione dei documenti costitutivi del piano stesso.

- In materia di norme si propone l'accorpamento dei testi normativi in un unico fascicolo
- In materia di cartografia si propone una articolazione delle diverse tavole in aderenza con l'evoluzione della legislazione regionale.

Conseguentemente i documenti del Piano di Governo del Territorio sono i seguenti:

Elaborati testuali

- Norme tecniche di attuazione
- Relazione illustrativa generale

Elaborati grafici del Documento di Piano

- DP1: Carta di sintesi delle previsioni di piano - scala 1:10000,

Elaborati grafici del Piano delle Regole

- PdR.1.a: Beni culturali e paesaggistici - scala 1:1'000,



- PdR.1.b: Vincoli e fasce di tutela, scala 1:10000,
- PdR.1.c: Disposizioni della Pianificazione e programmazione sovracomunale - scala 1:10000,
- PdR.2: Ambiti di applicazione della disciplina del piano delle regole - scala 1:5000, 2 fogli
- PdR.3a1. Carta delle tipologie di intervento negli ambiti di antica formazione. Nucleo centrale - scala 1:1000
- PdR.3a2. Carta delle tipologie di intervento negli ambiti di antica formazione. Ambito di fondovalle - scala 1:2000
- PdR.3b. Carta delle tipologie di intervento negli ambiti di antica formazione. Ambiti di versante - scala 1:5000
- PdR.3c. Carta delle tipologie di intervento negli ambiti di antica formazione. Ambiti di versante - scala 1:5000
- PdR.4. Carta della sensibilità paesaggistica - scala 1:10000
- PdR.5. Carta del consumo di suolo - scala 1:10000

Elaborati grafici del Piano dei Servizi

- PdS.1. Ambiti di applicazione della disciplina del Piano dei Servizi - scala 1:5000, 1 foglio
- PdS.2. Carta della Rete Ecologica - scala 1:10000
- PdS. 3. Carta delle modalità attuative - scala 1:5000, 1 foglio
- PdS 4. Carta dei parametri per la perequazione e compensazione urbanistica - scala 1:10000



2. IL QUADRO RICOGNITIVO E I CONTRIBUTI

2.1. I contributi dei privati

A seguito dell'avvio del procedimento, in applicazione del comma 2 dell'art. 13 della LR 12/2005 di Variante al PGT sono giunti 109 suggerimenti e proposte da parte di soggetti privati (tre contributi da parte di associazioni) di cui 4 relative al Piano per le attrezzature religiose

I principali argomenti trattati sono:

- eliminazione delle previsioni di edificazione (da tessuti edificabili a territorio agricolo).
- modifica delle previsioni di servizi per la destinazione agricola
- classificazione dei terreni di proprietà come edificabili:
- incremento delle capacità edificatorie dei terreni (incremento degli indici o riduzione del lotto minimo necessario per l'edificazione
- modifica della classificazione dei suoli già edificabili
- temi generali di tutela del territorio (aspetti paesistici, ambientali, culturali, ecc. volti principalmente alla difesa del suolo e alla riduzione delle previsioni di espansione).

Da notare come la principale richiesta dei privati sia indirizzata alla eliminazione delle previsioni di nuova edificazione e il conseguente ripristino della destinazione agricola. Le richieste di nuova edificazione (da precedenti zone destinate a servizi o agricole) sono solamente 12 e tutte riferite a situazioni di modesta entità (singoli lotti per lo più in contiguità con il tessuto edificato esistente).

Si rinvia alla tabella di sintesi dei contributi in appendice alla presente relazione.



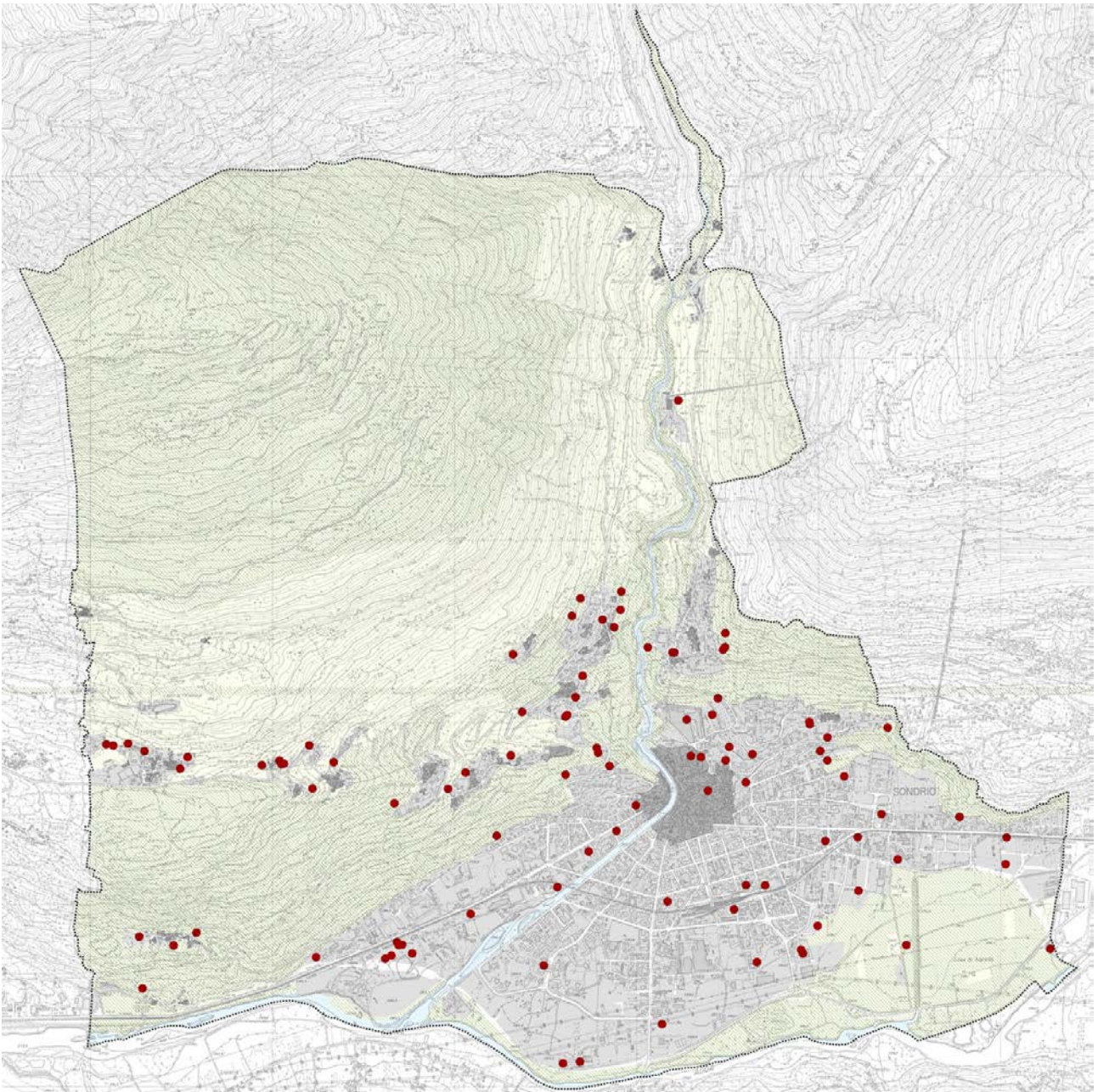


Figura 1 Quadro ricognitivo: individuazione dei contributi e dei suggerimenti dei privati



2.1. I contributi degli uffici comunali

Durante l'intero percorso di aggiornamento e adeguamento del Piano di Governo del Territorio l'Area Tecnica del Comune di Sondrio ha individuato e trasferito un importante insieme di annotazioni, derivanti dalla gestione del piano vigente e dalle problematiche emerse, volte principalmente a:

- precisare l'apparato normativo relativamente ai parametri edilizi e alle modalità attuative
- inserire nell'apparato normativo gli aggiornamenti necessari in ordine alla legislazione regionale e nazionale (ad esempio il tema della invarianza idraulica o il tema dell'efficientamento energetico degli edifici)
- individuare elementi da sottoporre a misure di tutela (ad esempio le aree verdi di pregio)
- riportare nel PGT gli esiti del confronto con l'amministrazione provinciale, tuttora in corso, e finalizzati alla perimetrazione degli ambiti terrazzati o alle aree agricole strategiche
- aggiornare le categorie di intervento relative agli edifici esistenti nei nuclei di antica formazione
- adeguare le previsioni di piano in relazione ai progetti di opere pubbliche realizzate (la nuova passerella sul Mallero) o in fase di programmazione (ad esempio il Piano del Traffico Urbano) o ai programmi di finanziamento ai quali l'amministrazione ha aderito (il programma *Monte Salute Sondrio*, relativo al riuso dell'ex ospedale psichiatrico, i progetti relativi al *Bando periferie* focalizzati sulla riqualificazione della Piastra, le ipotesi di riuso e valorizzazione di Castel Masegra)
- aggiornare la rete dei sentieri e dei percorsi ciclo-pedonali;
- aggiornare la cartografia di base (DBT regionale) che ha comportato il completo ridisegno delle tavole di piano.



3. AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO

3.1. Premessa. Un quadro conoscitivo unitario

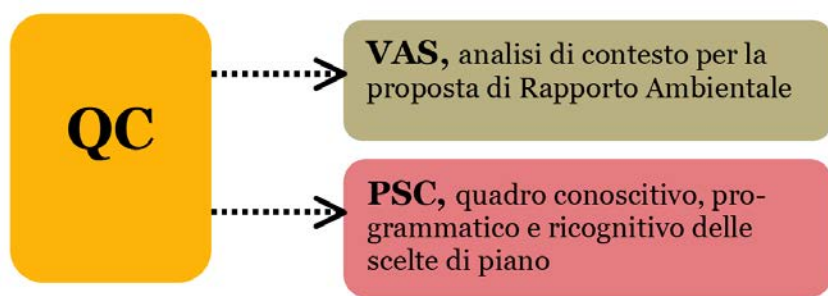
Questa parte della Relazione generale del Documento Preliminare assume e sviluppa i seguenti contenuti:

- per quanto concerne il PGT, quelli di cui al punto b del comma 2 dell'art. 8 della LR 12/2005
- per quanto concerne la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PGT, quelli di cui alle lettere b), c), d), e) dell'allegato VI al D.Lgs.4/2008, come sintesi complementare di quanto sviluppato nei rapporti VAS

e più in generale della parte del sistema dispositivo relativo a PGT e VAS che definisce ruolo, funzione e contenuti del quadro conoscitivo e orientativo delle scelte di piano.

Il Quadro conoscitivo provvede alla organica rappresentazione e valutazione dello stato del territorio comunale, dell'ambito geografico di riferimento e dei processi evolutivi che lo caratterizzano, e costituisce riferimento per la definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano e per la loro integrazione ambientale.

In questo senso, il Quadro conoscitivo è quindi parte sostanziale e costitutiva sia del PGT sia del Rapporto Ambientale della procedura di VAS.



In questo modo si intende dare seguito ai principi, richiamati dal quadro dispositivo nazionale e comunitario, della **consustanzialità tra il processo di pianificazione e la relativa valutazione ambientale** e della **piena integrazione delle considerazioni ambientali nelle scelte di piano**.

Più in particolare il QC del PGT descrive:

- il Quadro normativo e di pianificazione
- il Quadro ambientale
- il Quadro socio-economico e del capitale sociale
- il Quadro dei vincoli e delle tutele
- il Quadro della programmazione e progettazione in corso
- il Quadro dello stato di attuazione delle previsioni di piano

Relativamente al Quadro normativo e di pianificazione, al Quadro ambientale, al Quadro socio economico si rinvia a quanto elaborato in seno alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Di seguito si riportano l'insieme di considerazioni relative al Quadro dei vincoli, della programmazione e progettazione in corso, allo stato di attuazione delle previsioni di piano.



3.2. Il quadro dei vincoli e delle tutele

3.2.1. Beni culturali e beni paesaggistici

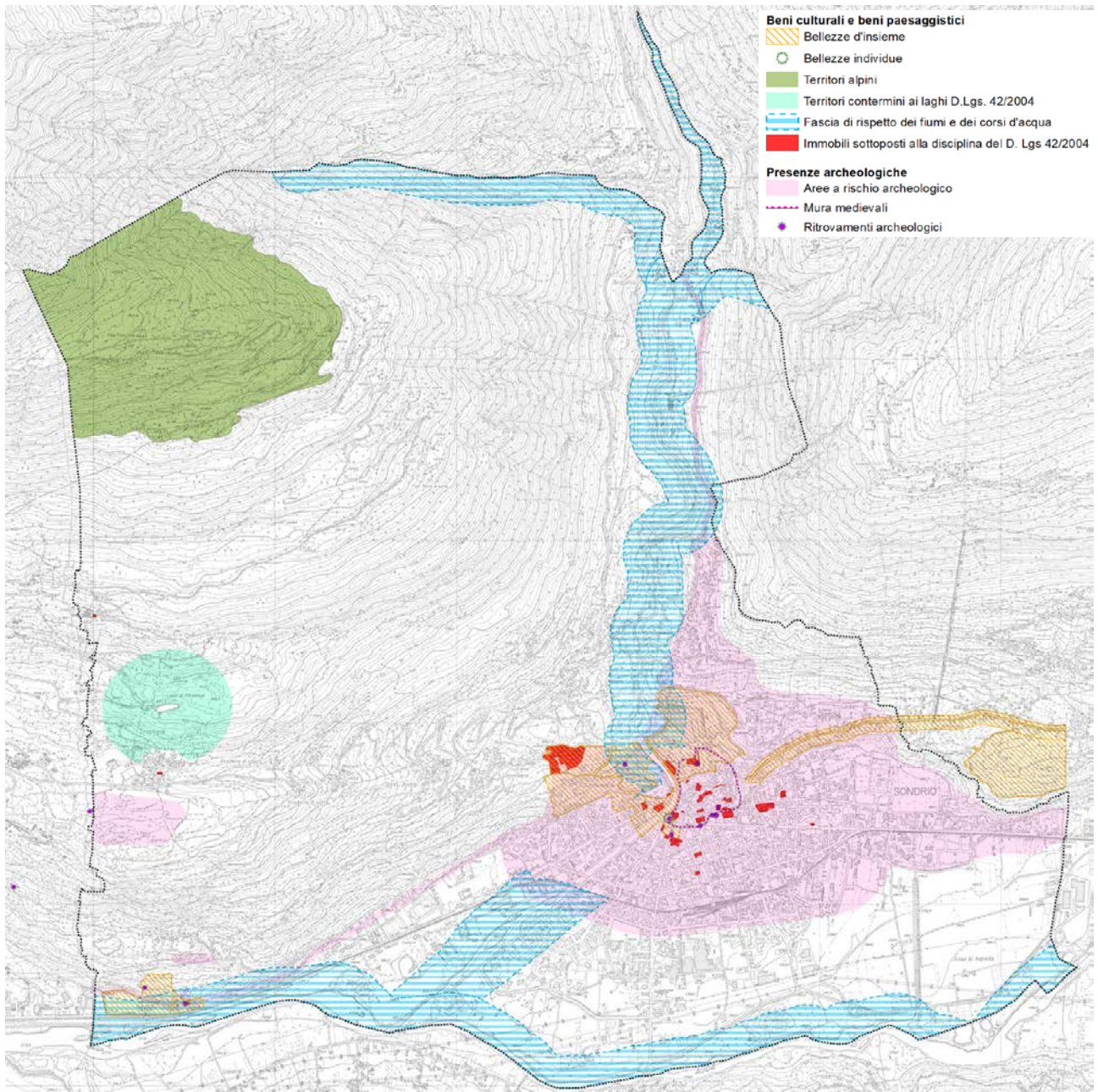


Figura 2 Quadro conoscitivo: individuazione dei beni culturali e dei beni paesaggistici. Intero territorio comunale



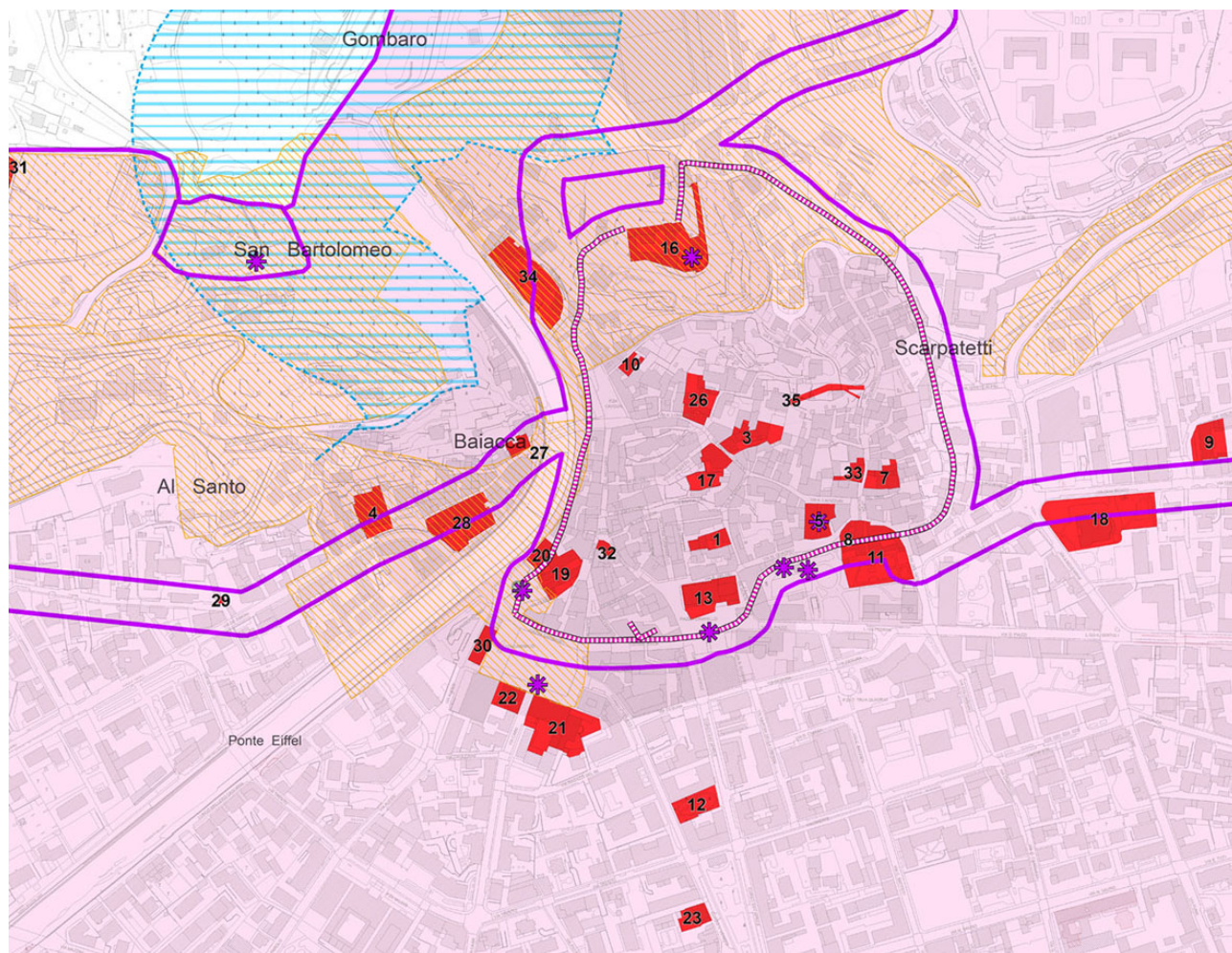


Figura 3 Quadro conoscitivo: individuazione dei beni culturali e dei beni paesaggistici. Nucleo di antica formazione

Nr	DATA	DESCRIZIONE	LOCALITA'	VIA	FG	MAPP.
1	11/03/1912	Casa del 1516 (Casa Livizzari)	Sondrio	Parravicini, 5	32	473
2	11/03/1912	Chiesa della Madonna della Sassella	Sassella	Sagrato della Chiesa della Madonna della Sassella	46	A
3	11/03/1912	Casa Carbonera (del XV secolo con portale scolpito)	Sondrio	dell'Angelo Custode (oratorio)	32	252
4	12/10/1917	Casa Carbonera	Sondrio	P.tta Carbonera n 3-4	33	18-20
5	22/07/1931	Palazzo ex Sassi Dè Lavizzari (sede del museo)	Sondrio	Quadrio, 27	32	499
6	28/07/1931	Oratorio di Lighe o Oratorio di S Giovanni Battista	Ligari	strada comunale per Ligari	9	A
7	28/07/1931	Casa Stoppani Pelizzati	Sondrio	Scarpatetti, 2	32	338
8	28/07/1931	Oratorio S Francesco Saverio, annesso Palazzo Sertoli	Sondrio	P.zza Quadrio	32	533 parte



Nr	DATA	DESCRIZIONE	LOCALITA'	VIA	FG	MAPP.
9	31/07/1937	Oratorio S Rocco	Sondrio	P.zza S Rocco, 8	35	30 parte
10	10/08/1937	Casa detta dei Ligari	Sondrio	salita Ligari, 2	32	148
11	13/11/1952	Palazzo Sertoli con annesso giardino e zona di rispetto	Sondrio	P.zza Quadrivio-via del Gesu	32	533
12	06/06/1962	Giardino di Palazzo Muzio	Sondrio	Vittorio Veneto-XXV Aprile	33	169
13	11/03/1912	Chiesa parrocchiale SS Gervasio e Protasio	Sondrio	Pelosi-Rusca-P.Campello	32	B-525
14	12/06/1962	Chiesa parrocchiale di Triangia	Triangia	strada comunale per Triangia-Ligari	24	A
15	24/11/1970	Fabbricato dell'ospedale vecchio	Sondrio	Stelvio, 25	35	90
16	11/03/1912	Castello detto di Masegra	Sondrio	de Capitani di Masegra	32	57
17	14/11/1979	Casa Marlianici	Sondrio	Angelo Custode, 10	32	425
18	03/07/1980	Villa e giardini Quadrio	Sondrio	IV Novembre - Don Bosco	32	67
19	17/06/1980	Palazzo Martinengo	Sondrio	Dante Alighieri - P.zza Garibaldi	32	394
20	10/07/1980	Palazzo dell'Archivio di Stato	Sondrio	lungo Mallero - L Cadorna, 28	32	393
21	11/07/1980	Palazzo e giardino Hotel Posta	Sondrio	P.zza Garibaldi, 19	33	127
22	09/10/2008	Banca d'Italia	Sondrio	P.zza Garibaldi, 21	33	126
23	30/06/1983	Casa Grolli	Sondrio	P.le Bertacchi, 15	41	120
24	27/05/1991	Torre della Sassella e locali sottostanti	Sassella	strada comunale della Sassella	46	144
26	07/11/1992	Palazzo Longoni	Sondrio	Longoni - vicolo S Siro	32	165
27	04/06/1993	Edificio inizio secolo XIX (Casa Mozzi)	Sondrio	Romegialli, 2	32	108-109
28	18/10/2006	Immobile via Romegialli - via Diaz (sede BIM)	Sondrio	Romegialli - Diaz	33	46-514
29	22/12/1994	Cappella dell'Annunziata	Sondrio	Bassi	33	
30	20/12/2005	Palazzo Lambertenghi	Sondrio	P.zza Garibaldi - Col e Alessi	33	121
31	23/04/2013	Convento S. Lorenzo e aree a vigneto	S. Anna	S. Anna, 1	31	vari
32	23/09/2011	Casa a graticcio	Sondrio	P.tta Rusconi, 8	32	503 sub 6
33	18/10/2006	Casa Falcinelli	Sondrio	Scarpateggi n 3	32	300-299
34	29/05/1999	Società operaia di mutuo soccorso (edifici con giardino)	Sondrio	Lungo Mallero Luigi Cadorna	32	64-66, 666 a 669
35	03/11/2020	Rifugio antiaereo di via Scarpateggi	Sondrio	via Scarpateggi	32	780



3.2.2. Vincoli e fasce di tutela

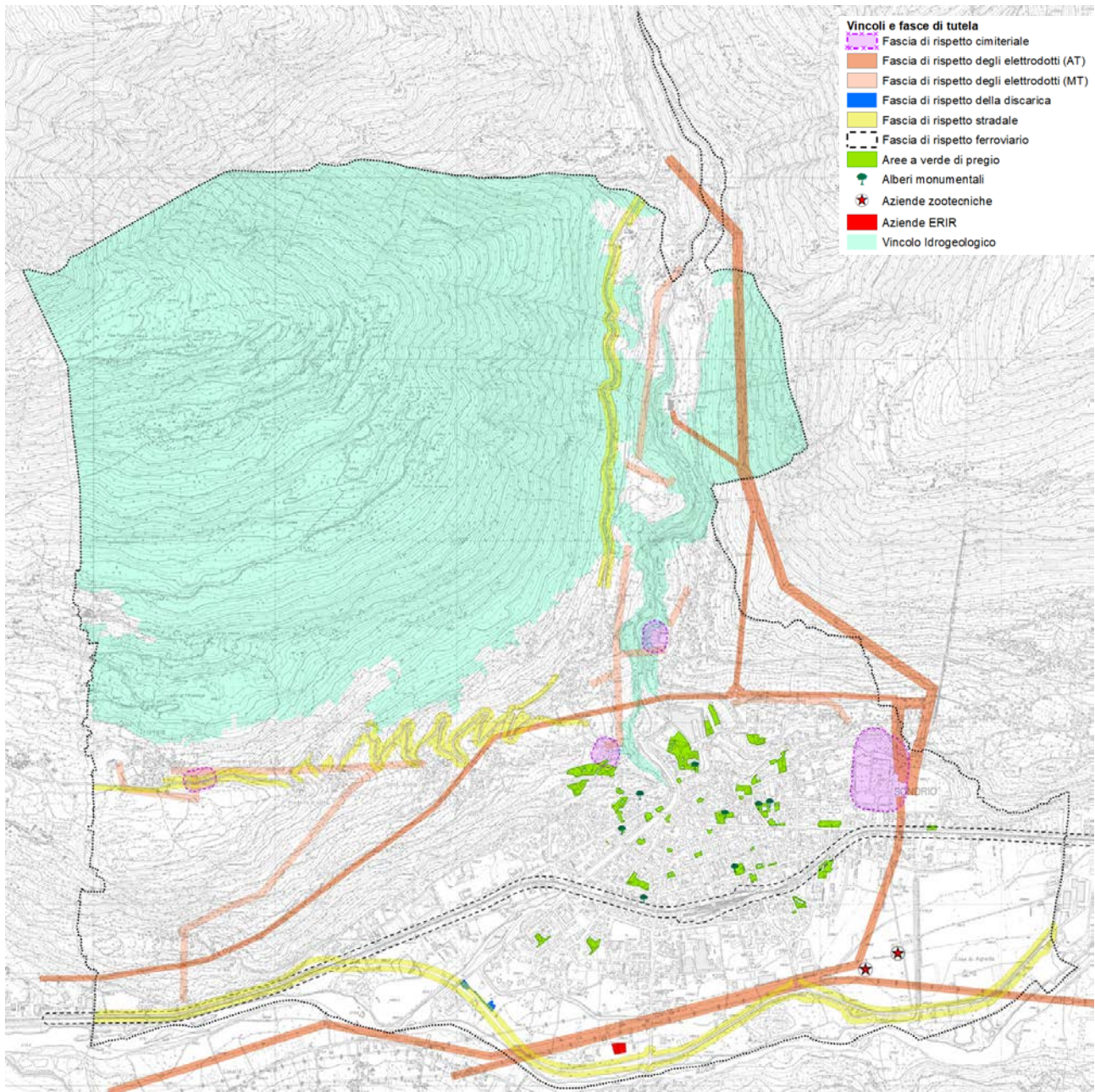


Figura 4 Quadro conoscitivo: individuazione dei vincoli e delle fasce di tutela



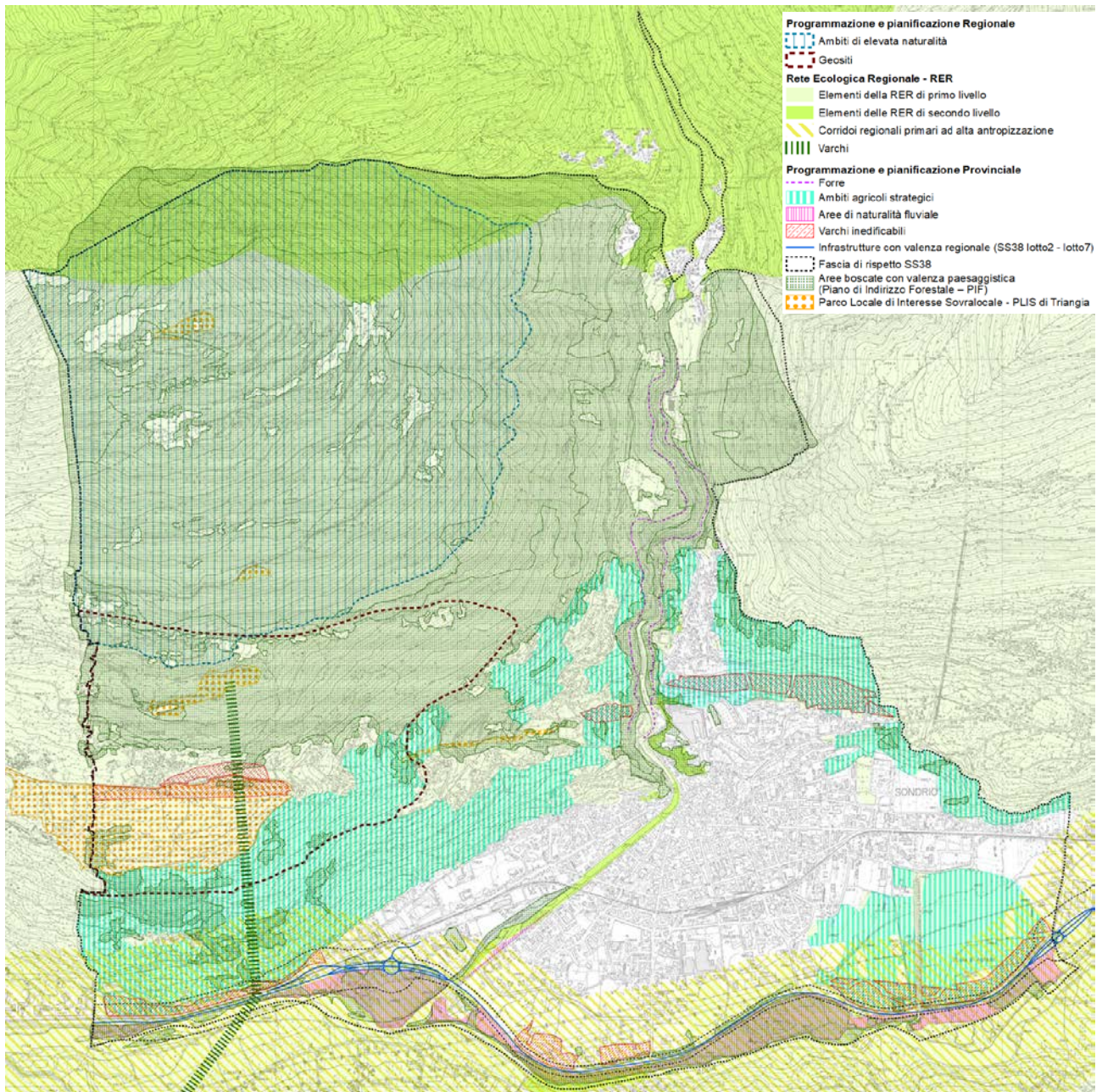


Figura 5 Quadro conoscitivo: individuazione degli ambiti interessati da indicazioni e prescrizione sovracomunali



3.3. Il quadro della programmazione e della progettazione in corso

L'amministrazione comunale di Sondrio ha individuato e avviato un programma di interventi relativi a opere pubbliche o a progetti di riqualificazione urbana e territoriale i cui principali elementi, rappresentati complessivamente nella figura 10, sono i seguenti:

- programma di riqualificazione *Bando periferie* finalizzati al recupero della zona della Piastra articolati in un insieme di opere alcune delle quali aventi rilevanza urbanistica

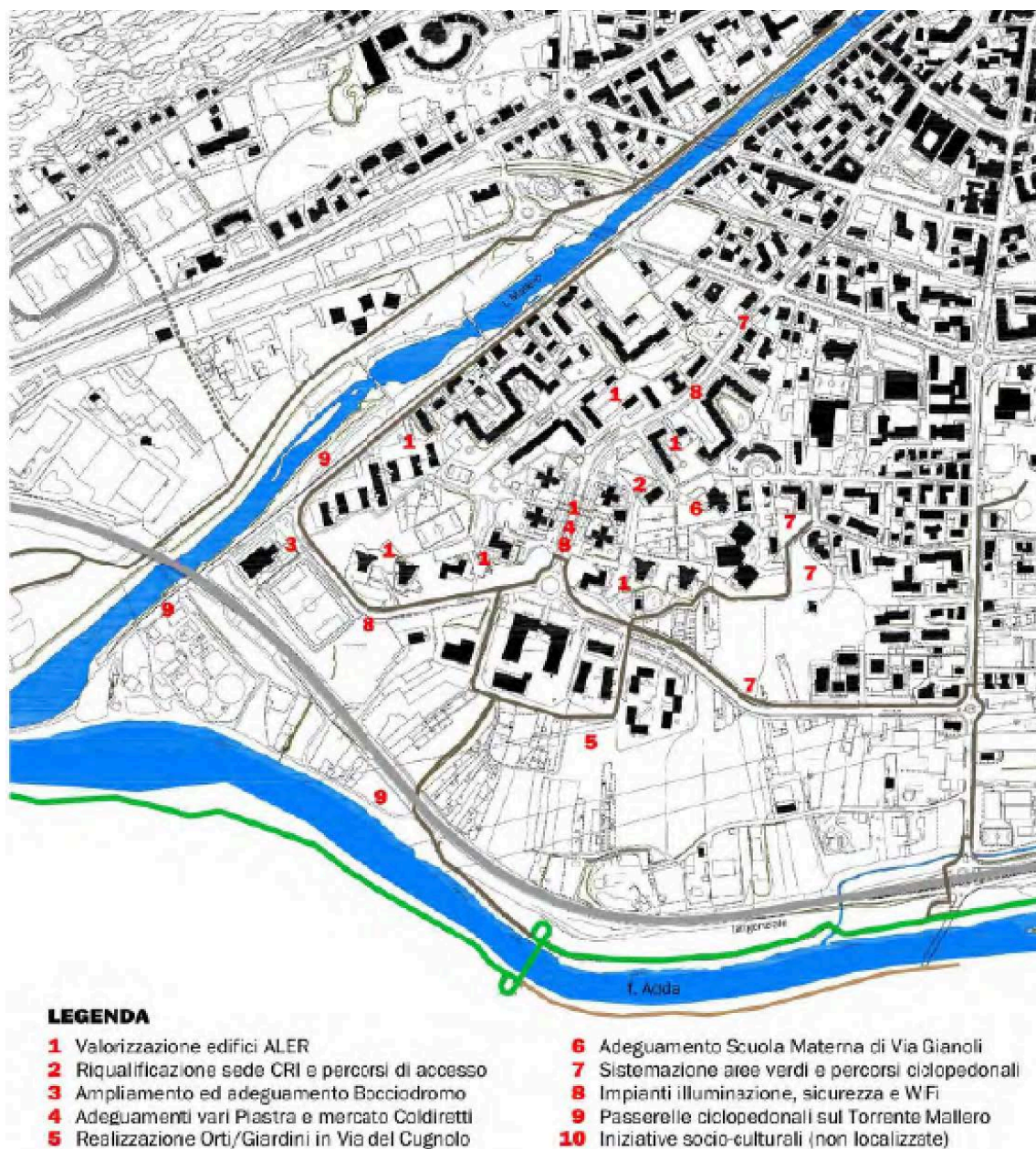


Figura 6 Programma Periferie: schema generale degli interventi



- piano generale del traffico urbano (al quale si rinvia anche per gli aspetti relativi al quadro conoscitivo)

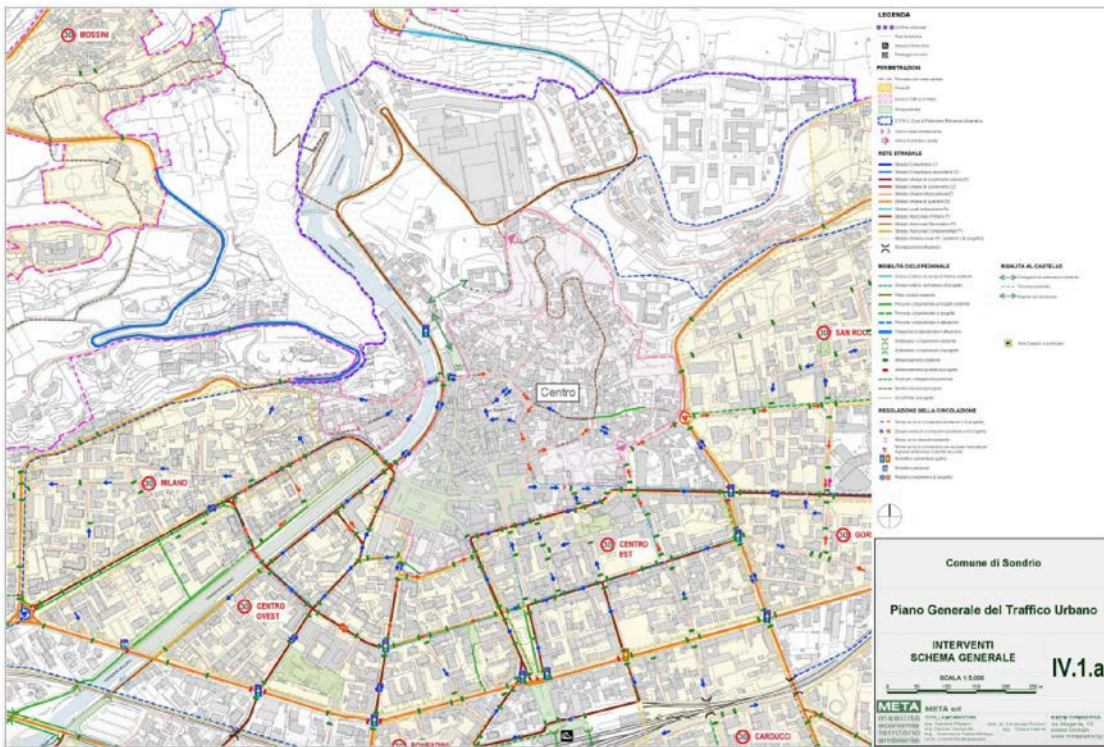


Figura 7 Piano generale del traffico urbano. Schema degli interventi nell'area centrale

- la nuova passerella sul Mallero e le connessioni tra le frazioni di Ponchiera e Mossini lungo le aree terrazzate

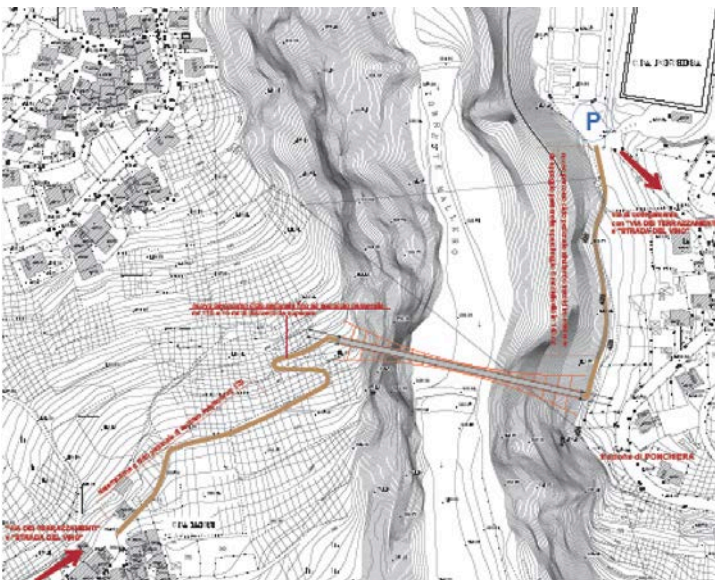


Figura 8 Nuova passerella sul Mallero tra Ponchiera e Mossini



- il programma di riuso del Castel Masegra e dell'ex Ospedale Psichiatrico (progetto Monte Salute);
- i piani attuativi in corso di realizzazione.

A questi si aggiungono i programmi dell'Amministrazione Provinciale tra i quali la riqualificazione dell'Istituto Tecnico nel Policampus, l'adeguamento della viabilità carrabile di accesso all'area, la rete ciclopedonale

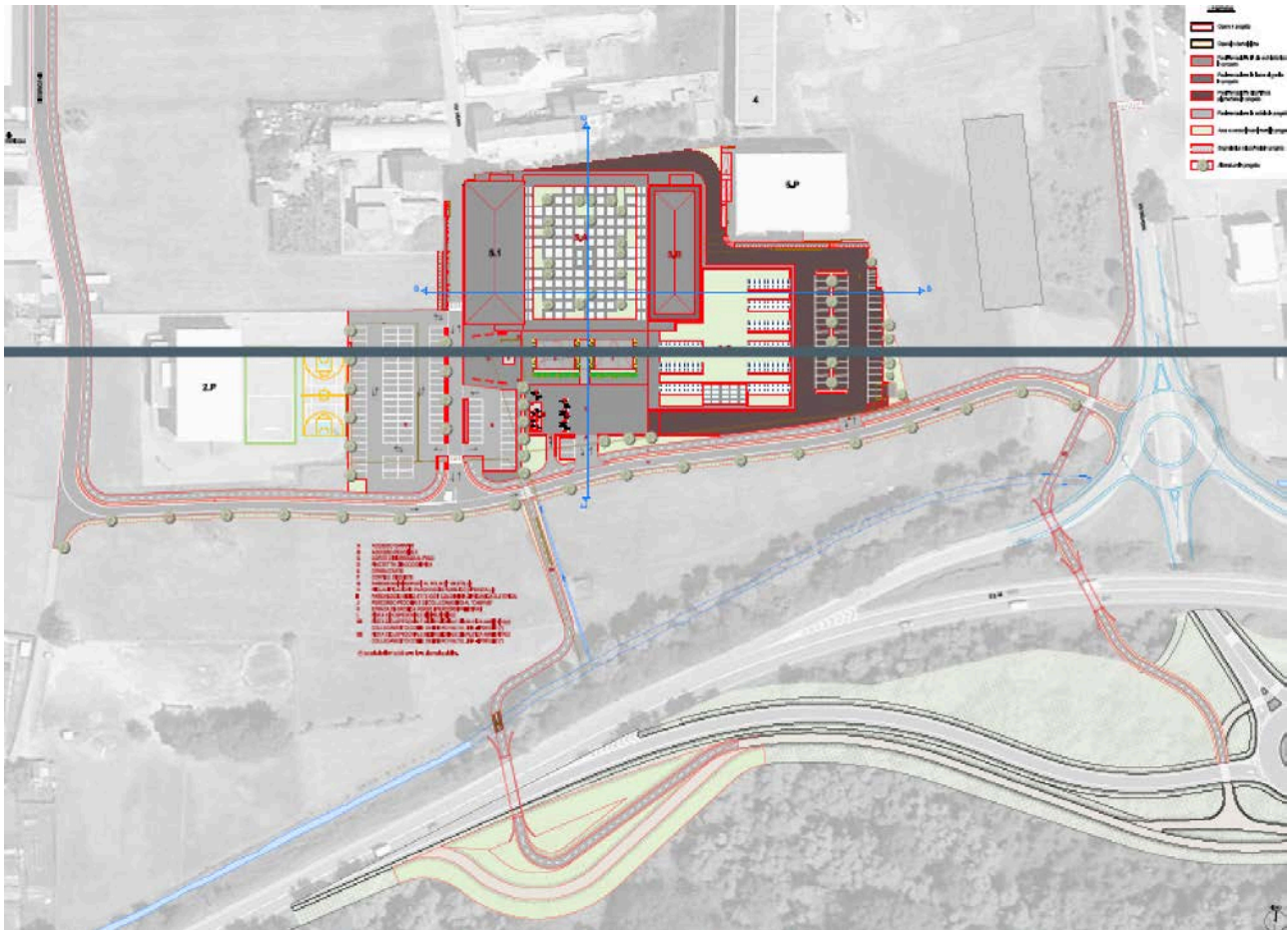
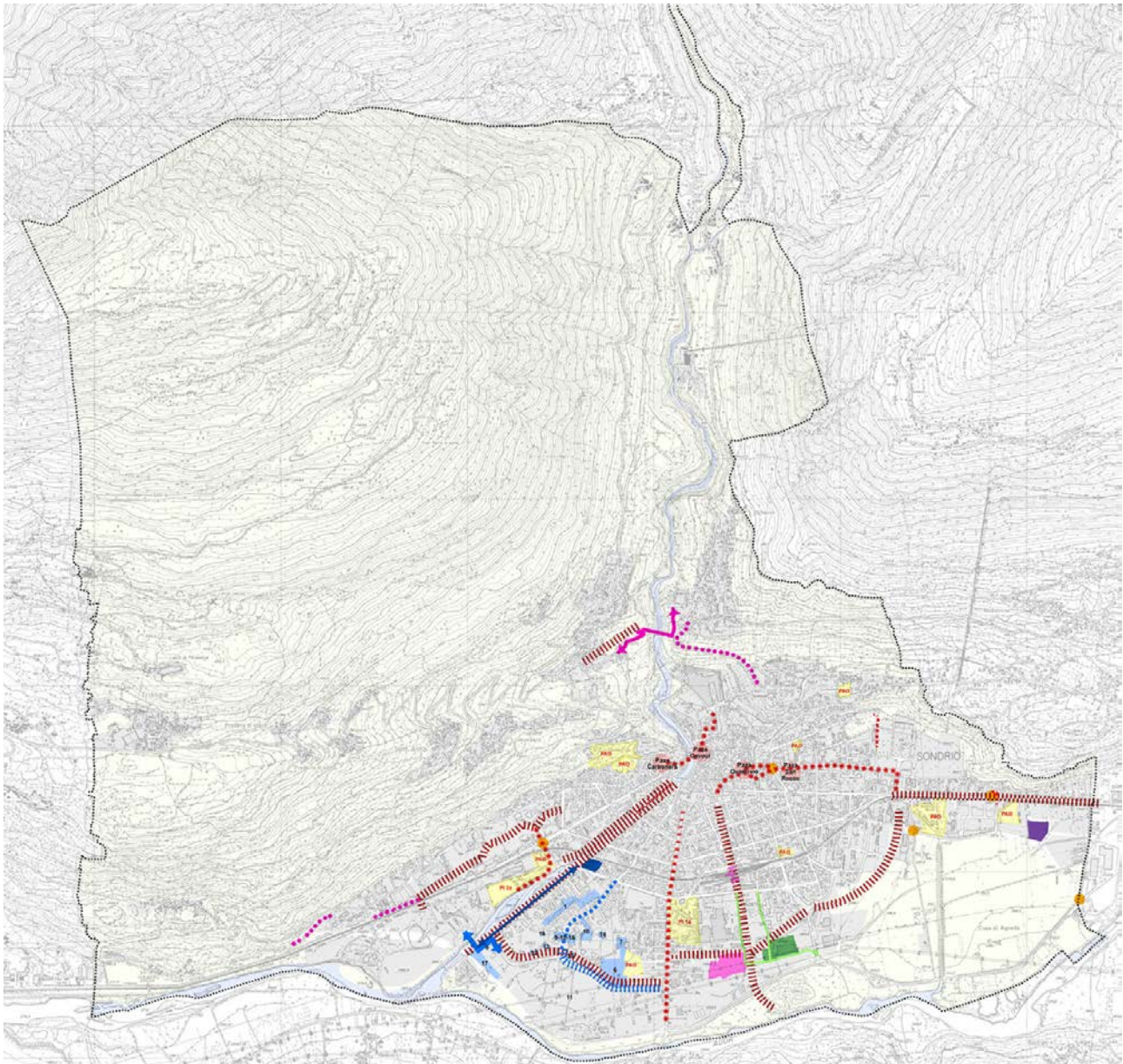


Figura 9 Interventi dell'amministrazione provinciale per il Policampus





Bando periferie per il quartiere "Piastra"

- ↔ Realizzazione passerella ciclo-pedonale a sbalzo sul torrente M allero lungo via Torelli
- Realizzazione percorso ciclopedonale via M affei
- ↔ Realizzazione ponte ciclopedonale di collegamento tra il quartiere e il Parco Bartesaghi
- |||| Riqualficazione percorso ciclopedonale via Giuliani
- Progetti del bando periferie

Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU)

- *** Collegamento strategico da potenziare/realizzare
- |||| Macro collegamento strategico
- Viabilità urbana primaria in previsione
- Piazz e da riqualificare
- Rotatoria di progetto

Altro

- ↔ Passerella ciclopedonale sulle cassandre del Mallero
- Connessioni ciclo pedonali in corso di realizzazione
- ⊕ Allargamento sottopasso ferroviario
- Viabilità di connessione alla rete principale
- Piani attuativi in corso
- Riqualficazione laboratori didattici Istituto Tecnico Industriale
- Arena
- Area manifestazioni
- Raddoppio parcheggi (struttura in elevazione)

Figura 10 Quadro conoscitivo: individuazione degli ambiti interessati da indicazioni e prescrizione sovracomunali



3.4. Lo stato di attuazione delle previsioni di piano

3.4.1. Le previsioni relative agli ambiti di trasformazione del Documento di Piano

Il PGT vigente di Sondrio, in particolare il Documento di Piano, individua 11 ambiti di trasformazione. Lo stato di attuazione è rappresentato nella figura a seguire e analiticamente descritto nella successiva tabella .

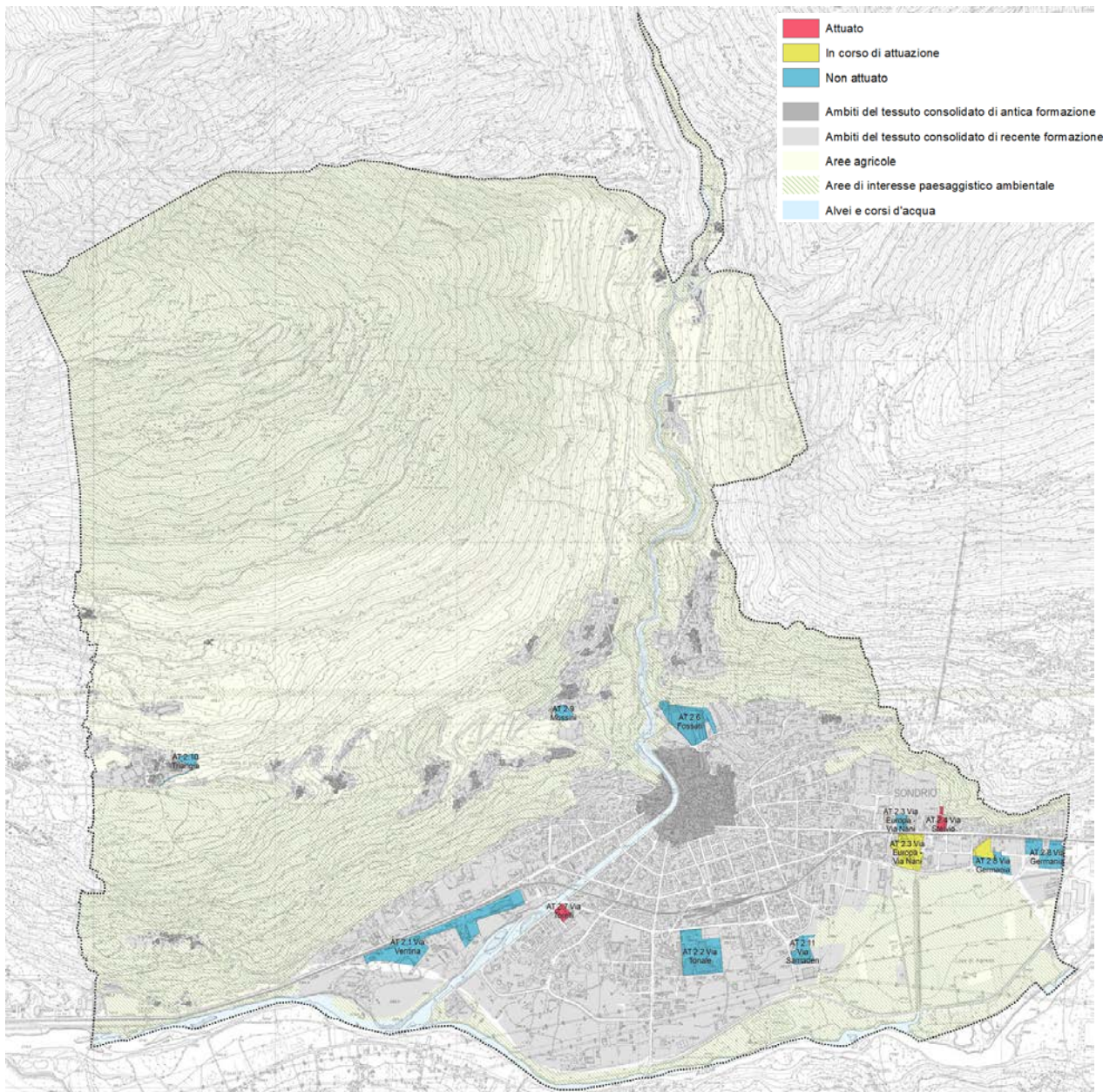


Figura 11 Quadro conoscitivo: stato di attuazione delle previsioni del Documento di Piano: gli Ambiti di Trasformazione



NOME	AREA	ATTUATO	IN CORSO DI ATTUAZIONE	NON ATTUATO
	mq	mq	mq	mq
AT 2.1 Via Ventina	77.114			77.114
AT 2.2 Via Tonale	48.595			48.595
AT 2.3 Via Europa - Via Nani	4.899			4.899
AT 2.3 Via Europa - Via Nani	27.752		27.752	
AT 2.4 Via Stelvio	5.323	5.323		
AT 2.6 Fossati	41.657			41.657
AT 2.7 Via Torelli	5.055	5.055		
AT 2.8 Via Germania	47.800		6.473	41.327
AT 2.9 Mossini	6.359			6.359
AT 2.10 Triangia	6.653			6.653
AT 2.11 Via Samaden	13.857			13.857
AMBITI DI TRASFORMAZIONE	285.064	10.378	34.225	240.461

Come si evince dalla tabella, solo due ambiti di trasformazione hanno trovato completa attuazione; mentre altri due hanno avuto un'attuazione parziale. In termini percentuali solo il 15% delle previsioni, espresse in superficie territoriale, ha trovato concreta attuazione.

Da considerare che:

- l'area di via Ventina (AT2.1), localizzata nel centro urbano lungo l'asse del torrente Mallero, è interessata dalle problematiche del Credito Valtellinese e dalla modifica dei programmi di sviluppo dell'istituto bancario per la realizzazione del proprio centro direzionale,
- l'area di via Tonale (AT2.2), localizzata nel centro urbano, è interessata da un'attività in essere che non ha evidentemente interesse ad una delocalizzazione,
- l'area Fossati (AT 2.6), localizzata a nord del castello e dismessa, evidenzia difficoltà attuative sia in termini di assetto proprietario sia in termini di costo di bonifica,
- l'area di via Germania (At 2.8), in parte già urbanizzata e con caratteristiche di completamento del tessuto produttivo esistente, risente di problematiche relative all'assetto fondiario non unitario.

L'insieme delle 4 aree sopra indicate interessa una superficie di 215.000 mq circa pari al 75% delle previsioni complessive di trasformazione.



3.4.2. Le previsioni relative ai tessuti di completamento del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole vigente prevede 20 ambiti di completamento del tessuto edificato da assoggettare a Piano urbanistico attuativo o, nei casi meno complessi, a Permesso di costruire convenzionato. Lo stato di attuazione di tali previsioni è rappresentato nella figura a seguire e analiticamente descritto nella successiva tabella .

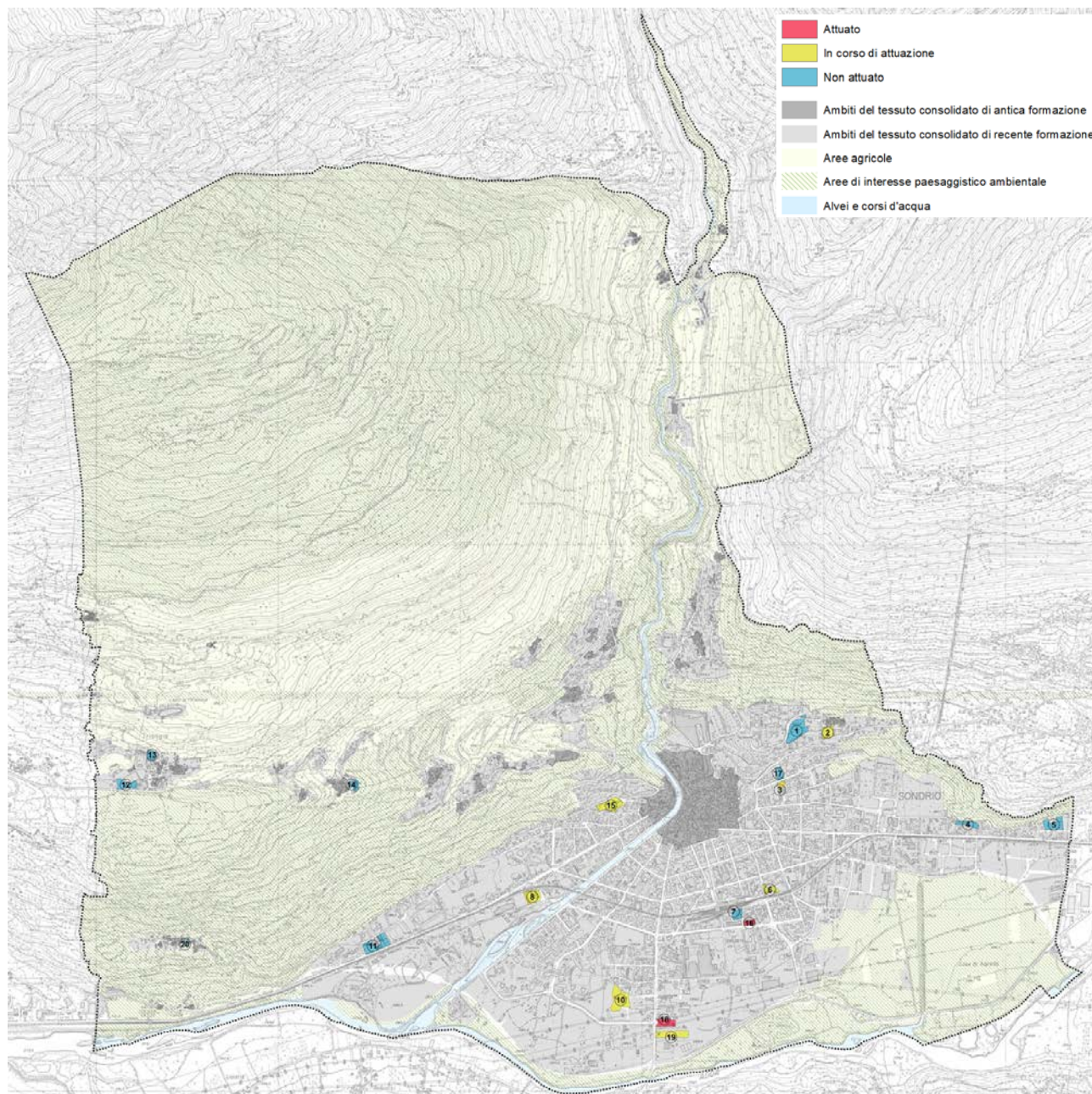


Figura 12 Quadro conoscitivo: stato di attuazione delle previsioni del Piano delle Regole i tessuti di completamento



NOME	AREA	ATTUATO	IN CORSO DI ATTUAZIONE	NON ATTUATO
	mq	mq	mq	mq
Tc.1 (sud)	9.746			9.746
Tc.1 (nord)	457			457
Tc.2	3.721		3.721	
Tc.3	1.547		1.547	
Tc.4	3.271			3.271
Tc.5	5.617			5.617
Tc.6	2.780		2.780	
Tc.7	2.823			2.823
Tc.8	5.629		5.629	
Tc.10	10.003		10.003	
Tc.11	7.709			7.709
Tc.12	4.340			4.340
Tc.13	2.439			2.439
Tc.14	2.530			2.530
Tc.15	7.187		7.187	
Tc.16	1.693	1.693		
Tc.17	2.552			2.552
Tc.18	4.163	4.163		
Tc.19	6.616	6.616		
Tc.20	716			716
TESSUTI DI COMPLETAMENTO	85.537	12.472	30.866	42.199

Come si evince dalla tabella circa metà delle previsioni relative ai completamenti del tessuto edificato è stato attuato.



3.4.3. Ambiti interessati da pianificazione urbanistica attuativa

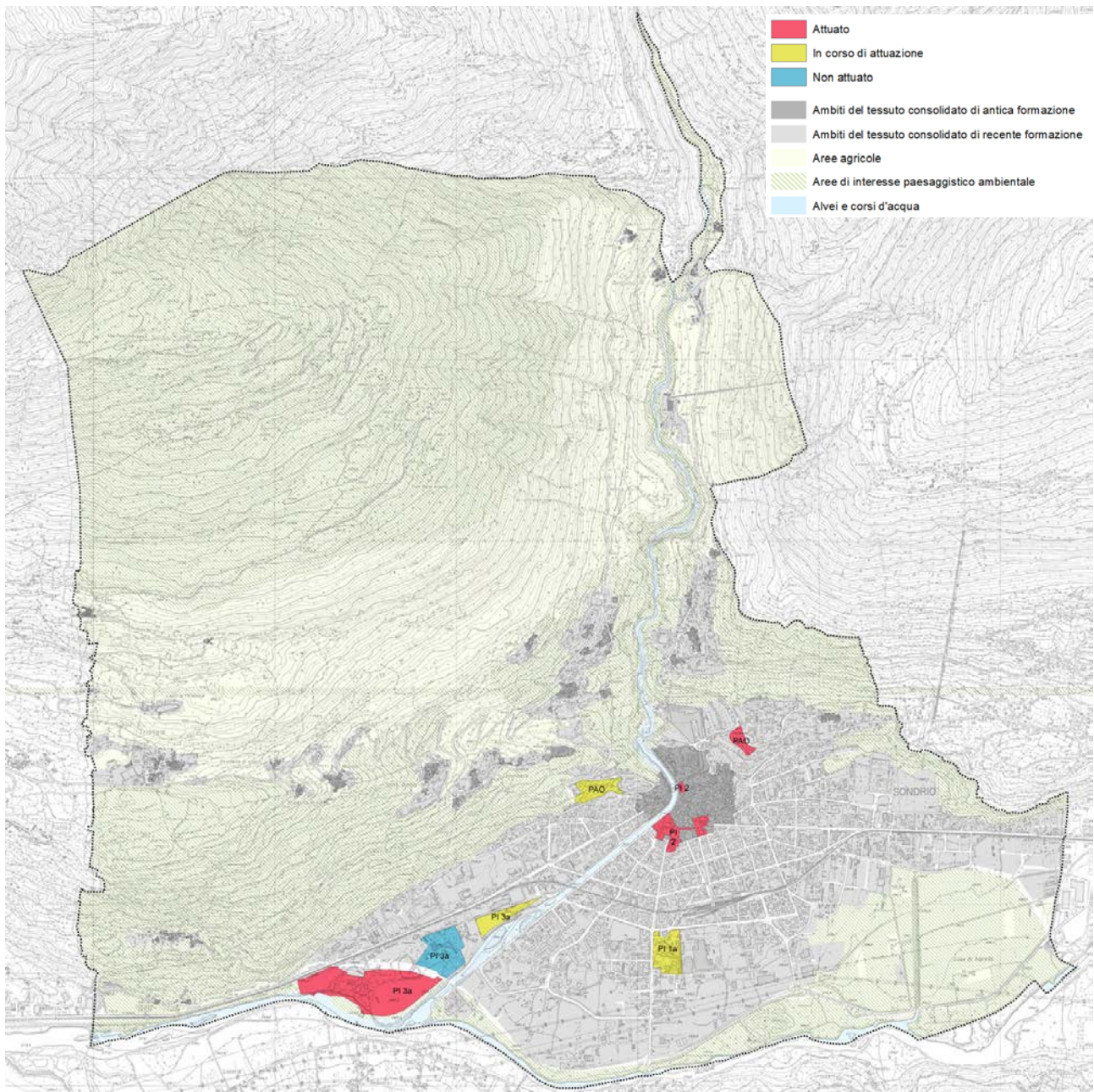


Figura 13 Quadro conoscitivo: ambiti oggetto di provvedimenti attuativi approvati



NOME	AREA	ATTUATO	IN CORSO DI ATTUAZIONE	NON ATTUATO
	mq	mq	mq	mq
PI 2	1.891	1.891		
PI 2	25.569	25.569		
PAO Campoledro	22.771	16.000		6.771
PAO Moncucco	10.391	10.391		
PI 1a	33.727	25.651		8.076
PI 3a Centro	49.493			49.493
PI 3a Nord	19.855	8.668		11.187
PI 3a Sud (Parco)	126.279	126.279		
AMBITI OGGETTO DI PROVVEDIMENTI APPROVATI	289.977	214.450	0	75.527



4. IL QUADRO PROGETTUALE: ASPETTI GENERALE

4.1. Il disegno complessivo

Il disegno complessivo di piano si basa sull'individuazione di alcuni assi di riqualificazione e identificazione urbana e territoriale:

- l'asse nord sud tra il sistema dei terrazzamenti e l'asta fluviale dell'Adda
- l'asse est-ovest lungo via Stelvio, dal centro storico fino al confine con Montagna
- l'asse est-ovest lungo l'asta del Mallero, dal centro storico fino al parco Bartesaghi

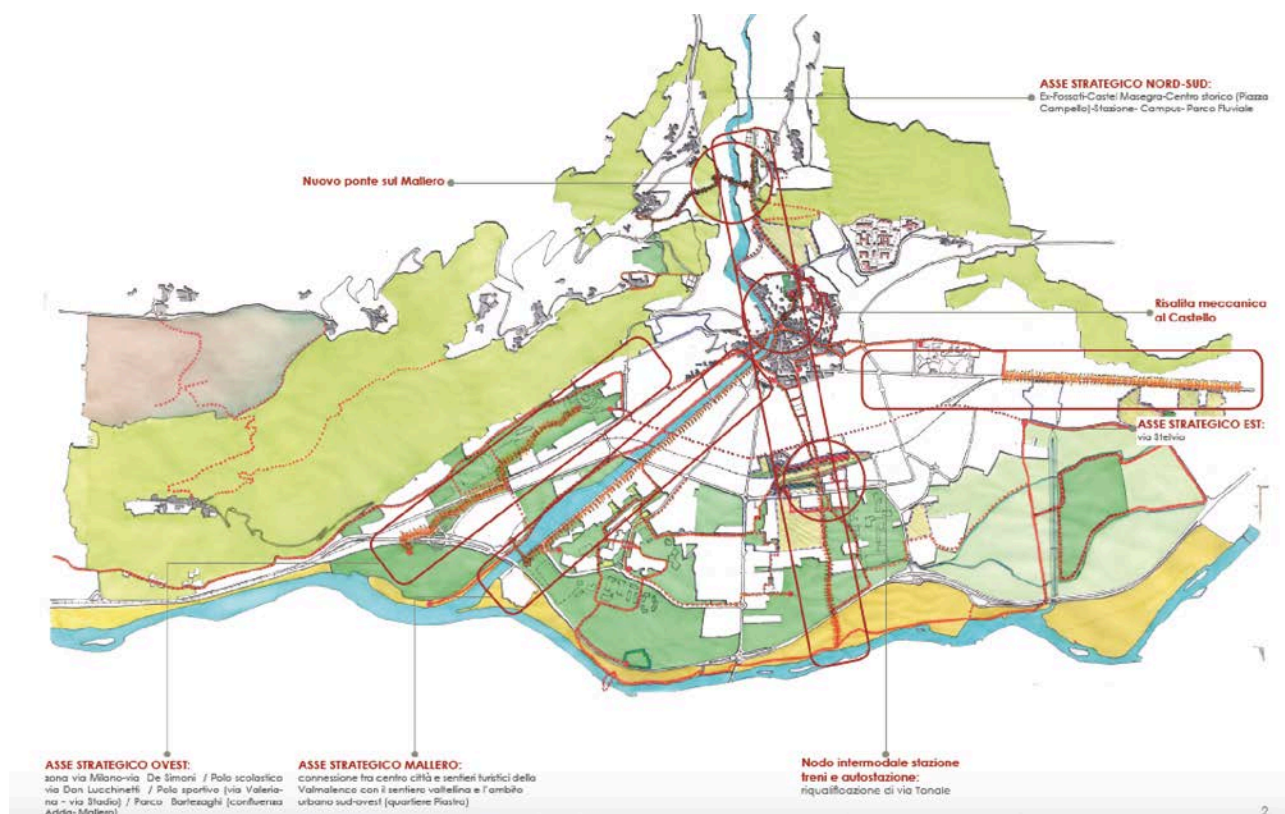


Figura 14 Schema riassuntivo del disegno generale di piano

4.2. L'asse nord - sud

Il rafforzamento dell'asse nord - sud è orientato al potenziamento delle connessioni tra il sistema paesaggistico dei terrazzamenti e quello del fiume Adda.

L'ambito dei terrazzamenti si caratterizza per la presenza del paesaggio vitato sul quale sono collocati i nuclei frazionali (Ponchiera, Mossini, Triangia e Triasso). La recente realizzazione della passerella sul Mallero e il relativo sistema di percorsi pedonali e sentieristici ha permesso di unificare il versante orientale con quello occidentale. Relativamente ai terrazzamenti il piano propone la possibilità di riutilizzare il patrimonio edilizio esistente (compreso l'ex convento di San Lorenzo) per l'insediamento di attività ricettive alberghiere e par alberghiere) e la possibilità di realizzare piccole strutture a servizio del settore turistico (punti di ristoro, punti di vendita di prodotti, ecc.).

L'ambito fluviale è caratterizzato dalla presenza del Sentiero Valtellina che si caratterizza come percorso a valenza territoriale, ormai riconosciuto come risorsa turistico-ricreativa. Relativamente



all'ambito fluviale il piano ripropone la realizzazione del parco fluviale, l'individuazione di alcune aree di sosta dei camper, l'insediamento di nuovi servizi (ad esempio la caserma della Polizia di Stato a sud della Piastra).

Il rafforzamento delle relazioni tra i due ambiti passa però attraverso alcuni interventi puntuali, alcuni dei quali già in corso di programmazione e realizzazione:

- il recupero dell'area dell'ex cotonificio Fossati che, unitamente a Castel Masegra, rappresenta cerniera tra il nucleo di antica formazione e l'area dei terrazzamenti
- il collegamento pedonale tra Piazza Cavour e Castel Masegra (PGTU)
- la riqualificazione del nucleo storico centrale (attraverso il distretto del commercio e la via dei Palazzi)
- piazzale Bertacchi e il fronte nord della stazione ferroviaria con la realizzazione di un spazio pedonale e il recupero degli edifici ferroviari
- il fronte sud della stazione ferroviaria con la realizzazione di un nuovo spazio pubblico e la riorganizzazione della stazione degli autobus mediante la riduzione dello spazio oggi non più utilizzato delle infrastrutture ferroviarie
- il potenziamento del Policampus con le relative opere viarie di connessione con la strada statale e di rafforzamento delle relazioni ciclo-pedonali con il sentiero Valtellina (intervento già programmato dall'amministrazione comunale)
- la realizzazione della nuova arena in adiacenza al Policampus

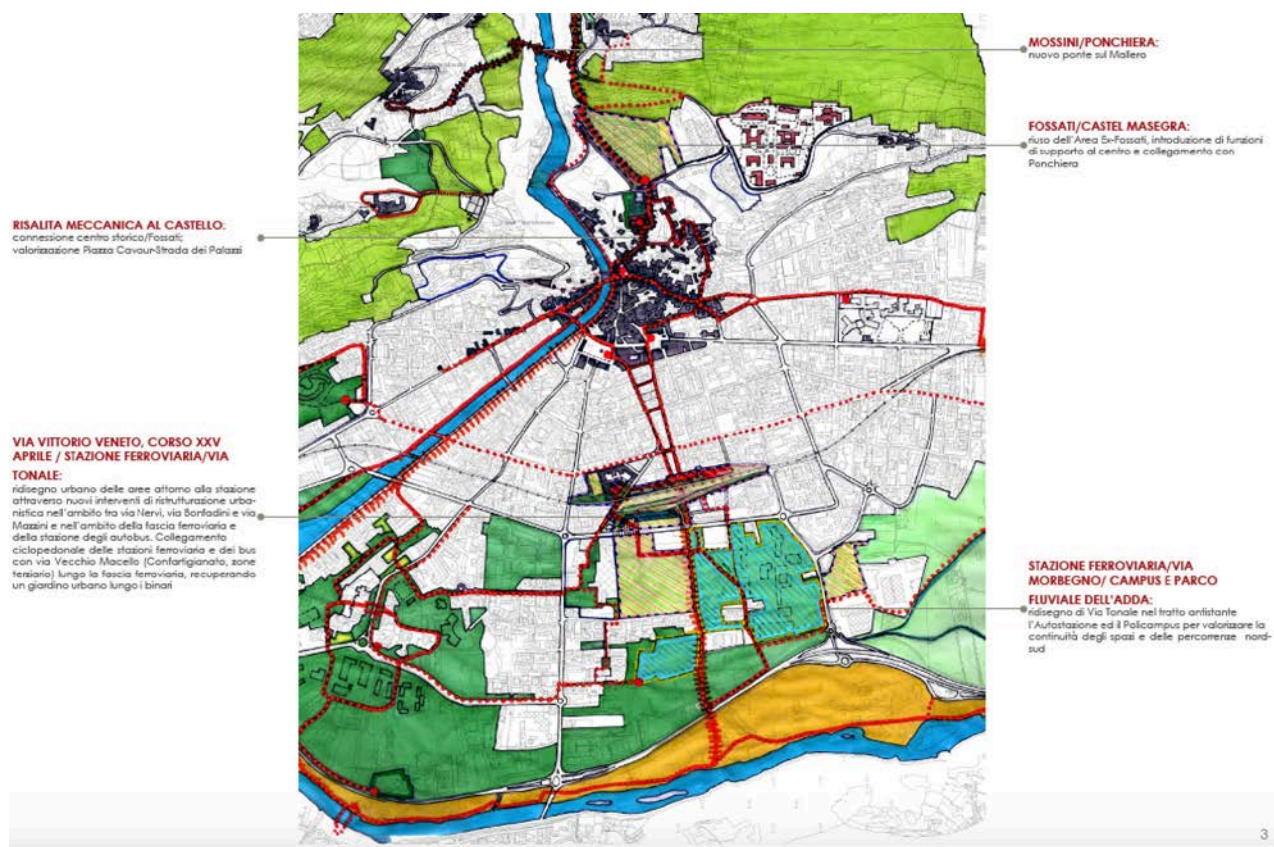


Figura 15 Schema per il rafforzamento dell'asse nord-sud



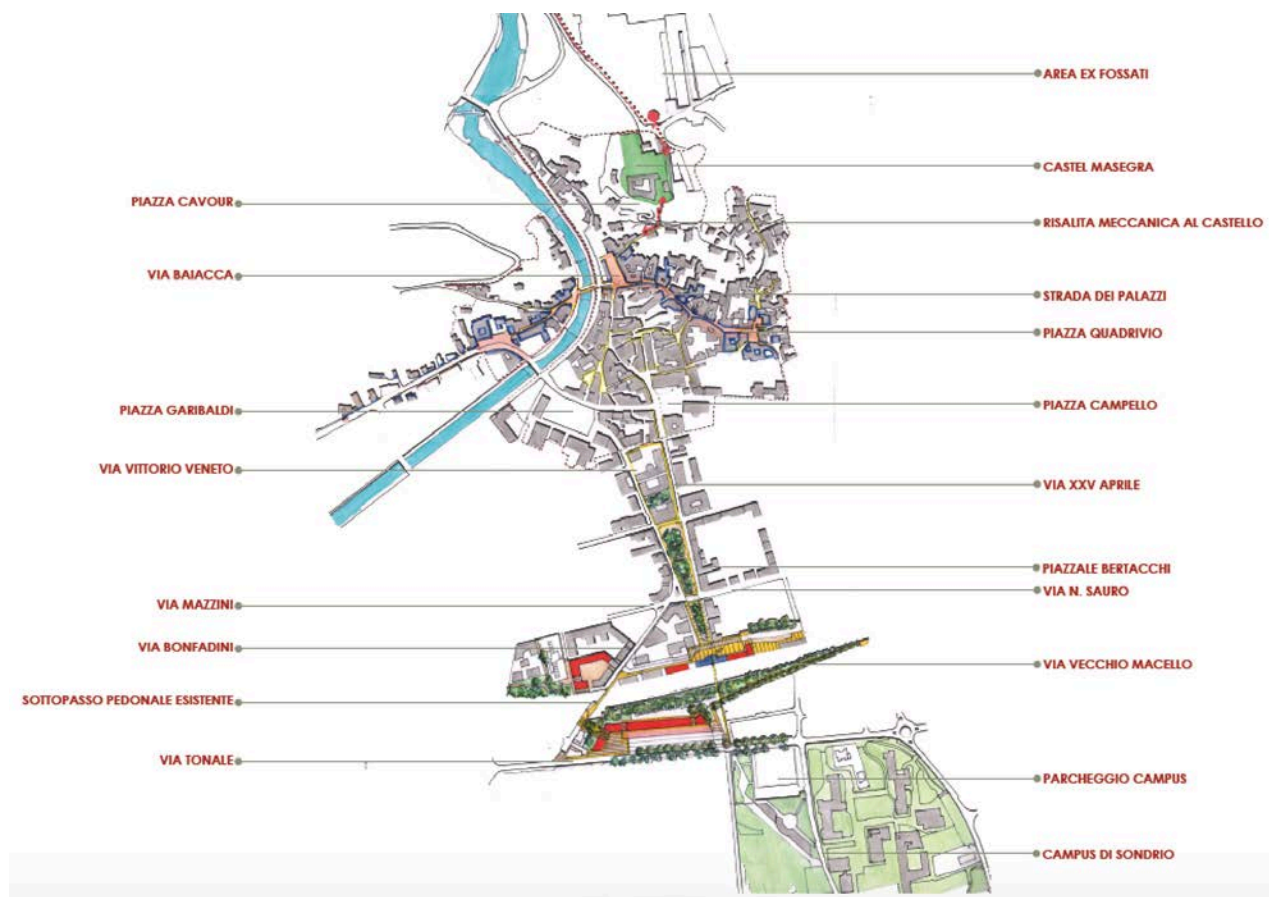


Figura 16 Schema per il rafforzamento dell'asse nord-sud

L'area della stazione ferroviaria

All'interno del disegno complessivo sopra delineato assume forte rilievo la riqualificazione dell'area della stazione ferroviaria e delle aree occupate dai binari.

La stazione ferroviaria e il fascio dei binari rappresentano oggi una forte cesura tra l'area a nord (sulla quale si è consolidato il centro storico e la prima corona edificata e quella a sud, nella quale, più recentemente si sono localizzate le principali strutture di servizio della città e di Sondrio capoluogo di Provincia e si sono realizzati i principali interventi di riuso di aree dismesse (ad esempio l'area ex Carini). Tale cesura non può essere superata dal solo sottopasso ferroviario ma deve diventare un nuovo nodo urbano.

I principali interventi previsti, oltre ai collegamenti ciclabili e pedonali tra le due parti di città separate dal fascio dei binari, riguardano la riduzione della fascia ferroviaria a vantaggio della realizzazione di una nuova area destinata alla stazione autocorriere ed altre funzioni complementari; tale riduzione permette di ridisegnare sia lo spazio pubblico antistante via Tonale sia lo spazio retrostante realizzando un percorso ciclopedonale alberato est - ovest di collegamento tra l'autostazione e le zone del Vecchio Macello (Confartigianato, zone terziario).

A nord della fascia ferroviaria viene inoltre previsto il completamento dell'isolato affacciato su via Bonfadini e sull'area a giardino pubblico e la riqualificazione del parcheggio di via Mazzini; inoltre è prevista la riqualificazione / nuova edificazione del fronte in continuità con l'edificio della stazione ferroviaria. Assieme a questi interventi è previsto il rifacimento / sistemazione delle connessioni pedonali e possibilmente ciclabili di superamento della cesura ferroviaria.



Figura 17 La riqualificazione delle aree ferroviarie quale cerniera e ricucitura tra zona nord e zona sud

4.3. L'asse est - ovest: dal centro storico al confine con Montagna

L'ambito est del territorio comunale si identifica come l'area da destinare alle attività assistenziali e sanitarie. Gli interventi riguardano:

- il recupero dell'area dell'ex Ospedale Psichiatrico da destinare ad una pluralità di funzioni (si veda il programma Monte Salute)
- il completamento della maglia viaria a nord del cimitero
- l'individuazione di nuove connessioni pedonali con l'area a sud della linea ferroviaria



Figura 18 La via dei Palazzi quale cerniera tra zona est e zona ovest

4.4. L'asse est – ovest: dal centro storico al parco Bartesaghi

Il PGT vigente caratterizza l'asse di via Ventina, parallelo all'asta del torrente Mallero, come asse di rafforzamento delle attività direzionali, in continuità con l'adiacente Piano Integrato di Intervento riguardante l'area sulla quale si ipotizzava di realizzare il Polo Tecnologico.

Tale ipotesi appare oggi venir meno; ciò a fronte di una più opportuna caratterizzazione di tale asse come ambito da destinare ad attività ricettive e ricreative. Per tale motivo il piano prevede di rivedere complessivamente le precedenti previsioni mediante:

- l'eliminazione dell'ambito di trasformazione di via Ventina (AT 2.1) e riclassificazione delle aree parte come conferma delle attività in essere, parte come aree per servizi (aree per parcheggi e a verde), parte come area da destinare all'insediamento di strutture ricettive (in particolare il tratto terminale dell'ex ambito di trasformazione adiacente al parco Bartesaghi)
- la revisione dell'ambito già interessato dal Piano Integrato e sua riclassificazione come aree per servizi e aree consolidate;
- l'individuazione di nuove connessioni ciclo-pedonali tra l'ambito di via Ventina e il parco Bartesaghi con l'area sportiva di viale Stadio (e più a sud con la palestra di roccia) e con le aree immediatamente a sud della Piastra; tali interventi consentono di identificare un polo integrato di attività ricreative e sportive alla confluenza del torrente Mallero sul fiume Adda.

Tale revisione si integra con gli interventi in corso di programmazione che riguardano, in particolare, il rafforzamento pedonale delle sponde del Mallero e il programma di riqualificazione della Piastra (Programma Periferie).

5. IL QUADRO PROGETTUALE: LE MODIFICHE APPORTATE

5.1. Quadro di sintesi delle modifiche

Le principali modifiche previste dalla revisione e aggiornamento del Piano di Governo del Territorio sono rappresentate da:

- modifiche relative alle previsioni del Documento di Piano: in particolare:
 - eliminazione di due ambiti di trasformazione e ripristino della destinazione agricola con contestuale riduzione del consumo di suolo (AT 2.9 Mossini e AT 2.10 Triangia)
 - modifica della classificazione di due ambiti di trasformazione che vengono disciplinati all'interno del piano delle Regole e del Piano dei Servizi (AT 2.1 via Ventina e AT 2.8 via Germania)
 - introduzione di un nuovo ambito di trasformazione relativo alla stazione ferroviaria, senza consumo suolo
- modifiche relative alle previsioni del Piano delle Regole:
 - riduzione delle aree edificabili e della destinazione agricola con contestuale riduzione del consumo di suolo
 - individuazione di una unica area, oggi interclusa nell'edificato, da destinare alla nuova edificazione (tessuto con funzione ecologica e paesaggistica)
 - riclassificazione come tessuto consolidato degli ambiti già interessati da trasformazione e completamente realizzati
- modifiche relative alle previsioni del Piano dei Servizi:
 - revisione della classificazione interna alle aree per servizi: da servizi senza consumo di suolo a servizi con consumo di suolo al fine di poter insediare nuove infrastrutture (in la nuova Arena, la caserma di Polizia e le aree attrezzate per la sosta dei camper lungo il sentiero Valtellina) o al fine di permettere l'ampliamento delle strutture scolastiche (il Policampus e il complesso scolastico di via Torelli)
 - riclassificazione di alcune aree consolidate in aree per servizi in quanto coerenti con lo stato di fatto
 - eliminazione di alcune previsioni per servizi in quanto non ancora acquisite e non funzionali alla città pubblica.



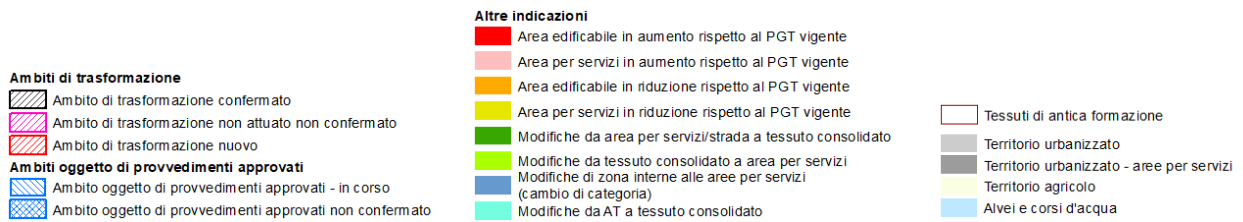
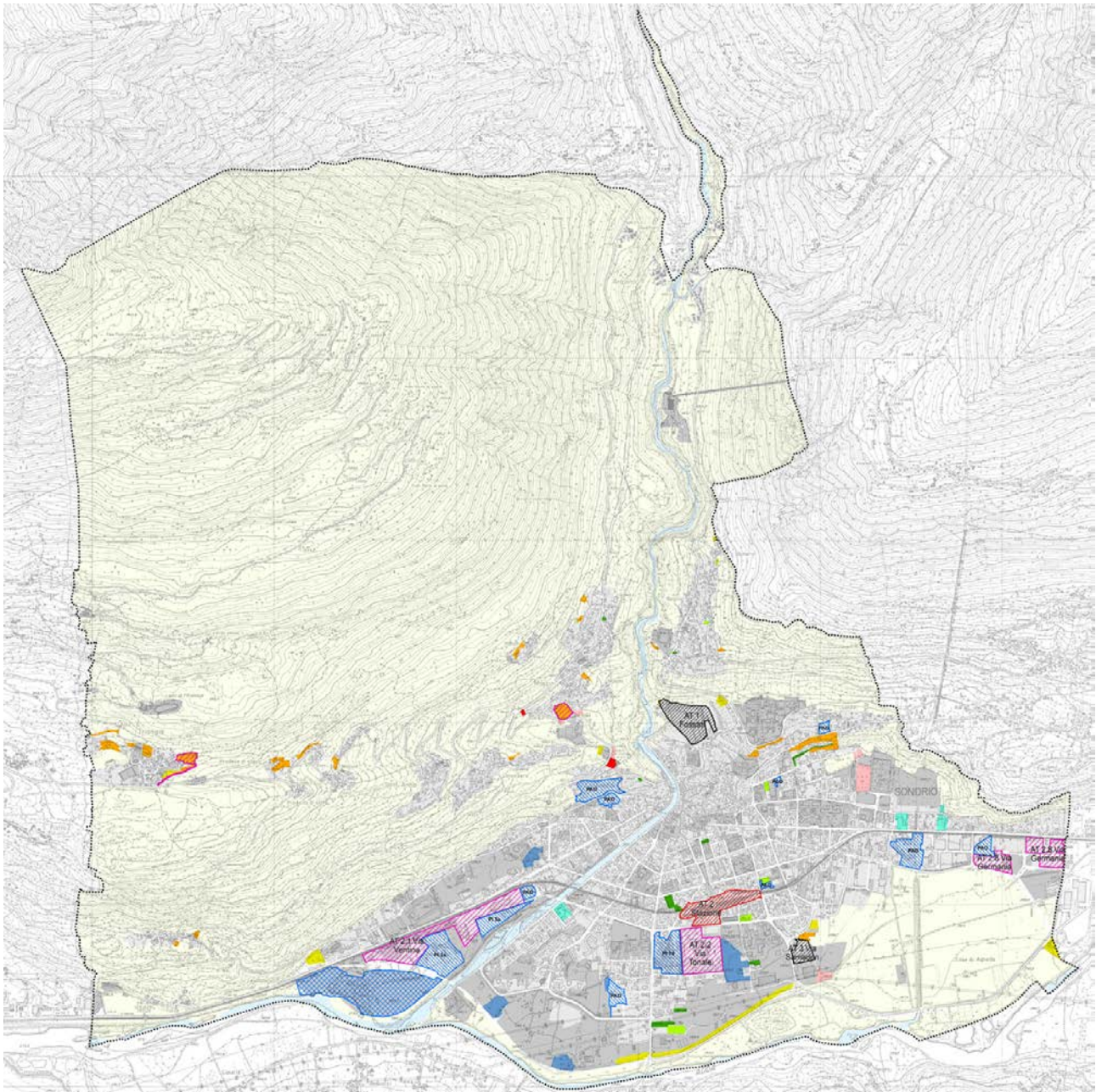


Figura 19 Confronto tra PGT vigente e adeguamento 2022



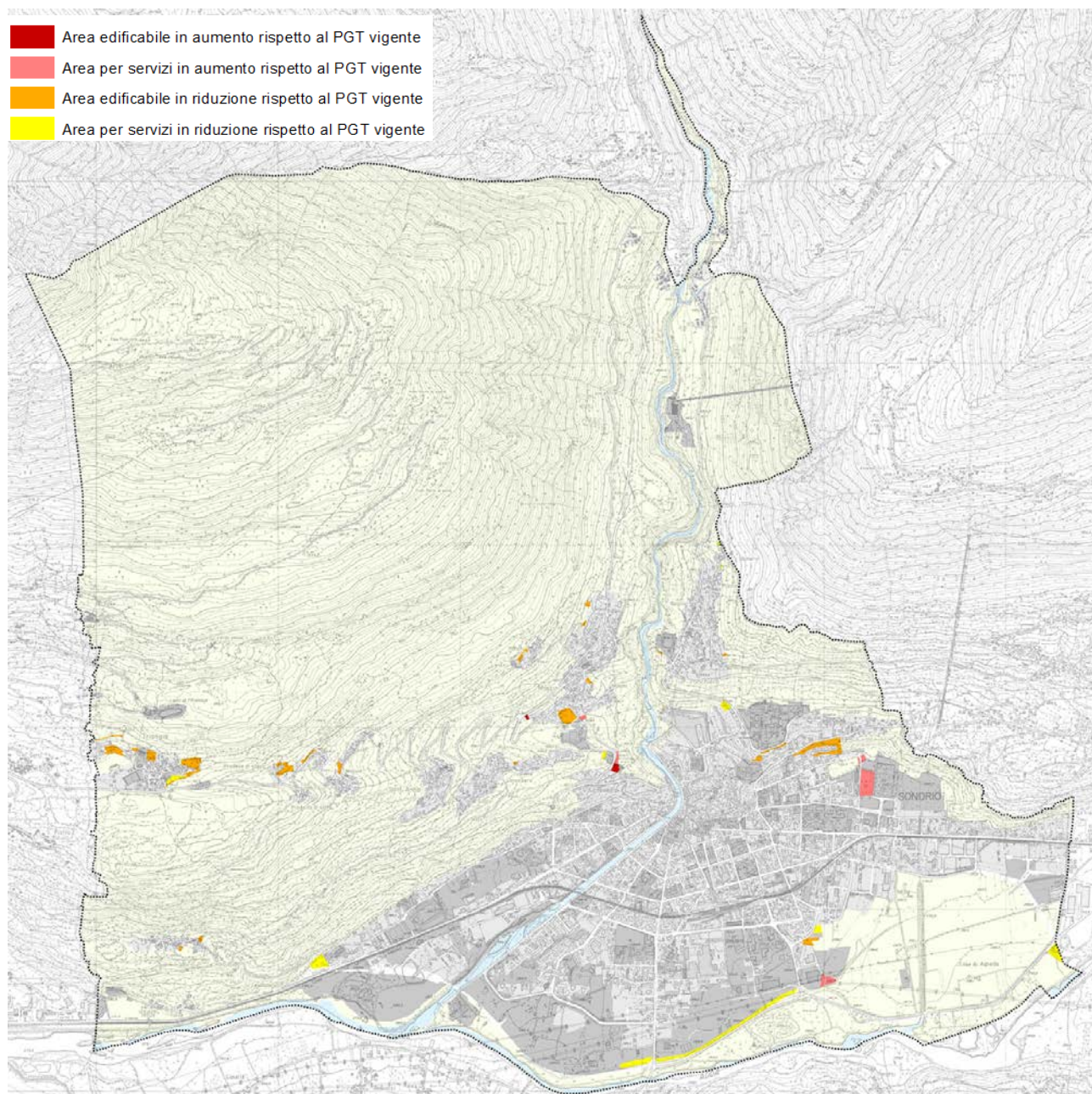


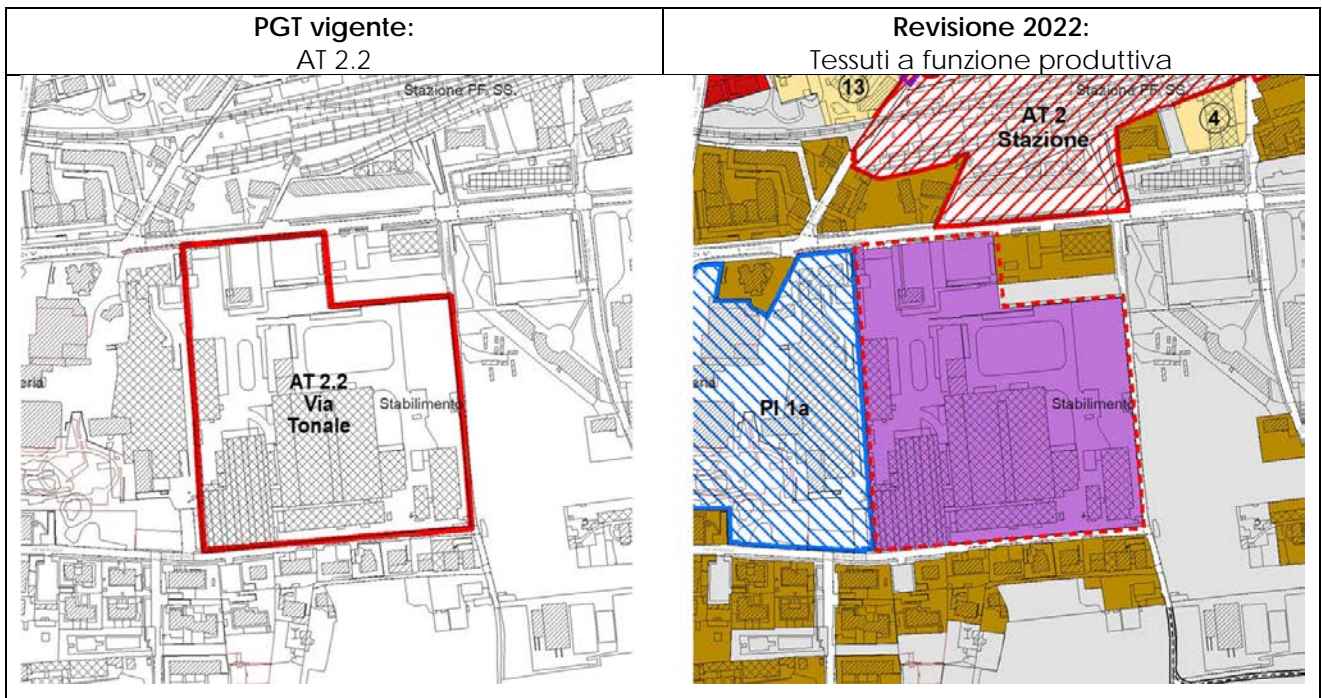
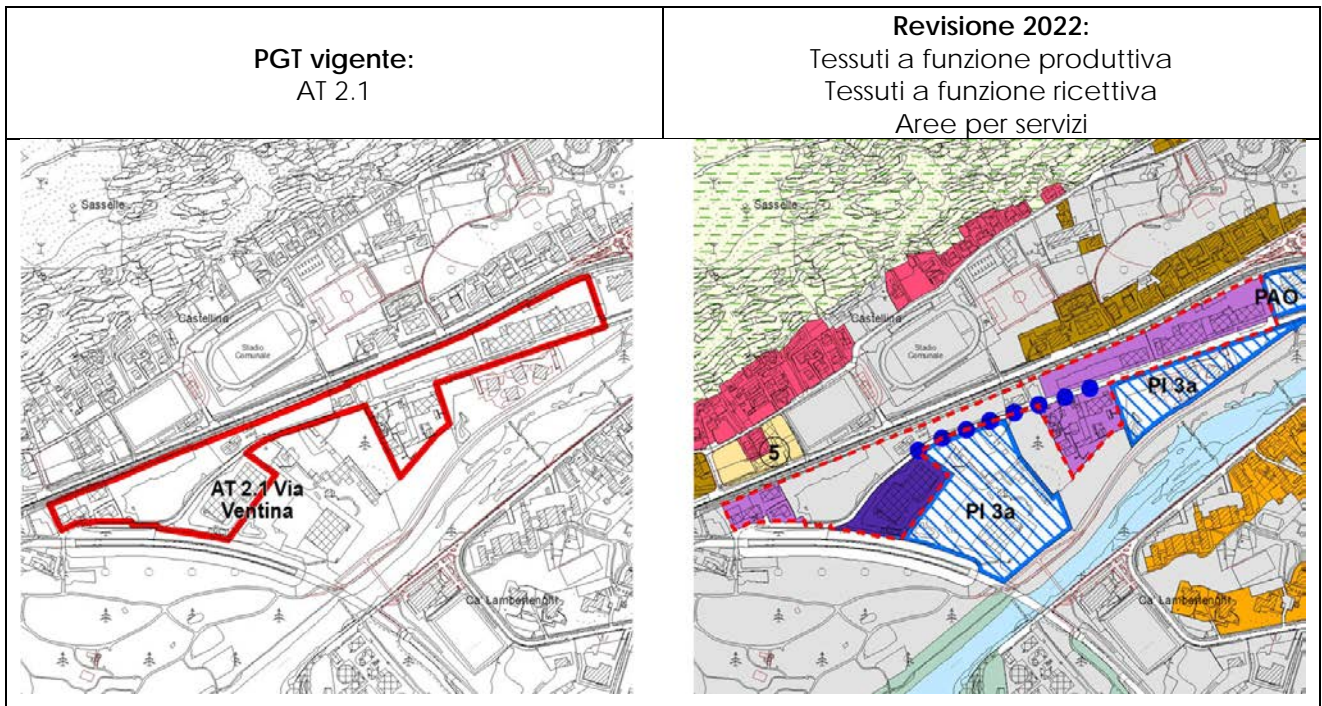
Figura 20 Confronto PGT Vigente e adeguamento 2022: individuazione delle previsioni in diminuzione (giallo) e in aumento (rosso) relative ai servizi e agli ambiti edificabili

Modifica	mq
Area edificabile in aumento rispetto al PGT vigente	2.131
Area per servizi in aumento rispetto al PGT vigente	17.103
Area edificabile in riduzione rispetto al PGT vigente	-48.538
Area per servizi in riduzione rispetto al PGT vigente	-35.528
<i>saldo</i>	<i>-64.832</i>

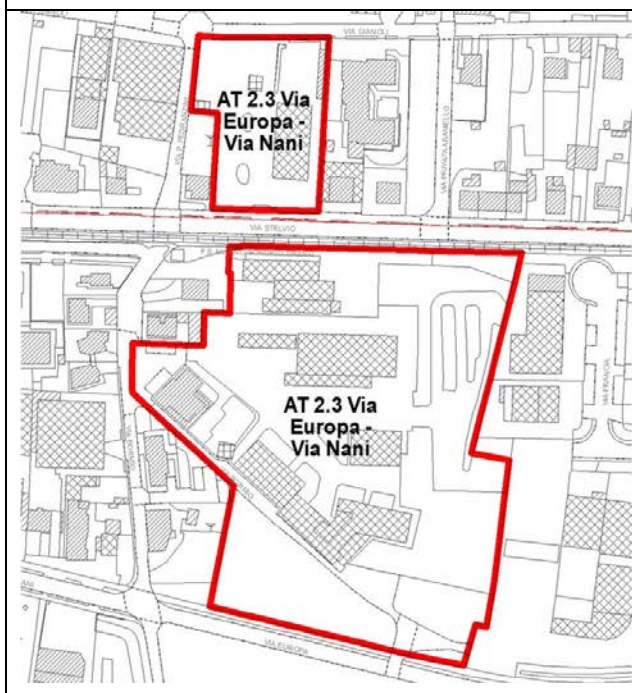
5.2. Le modifiche al Documento di Piano



Di seguito sono illustrate nel dettaglio le modifiche apportate agli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano

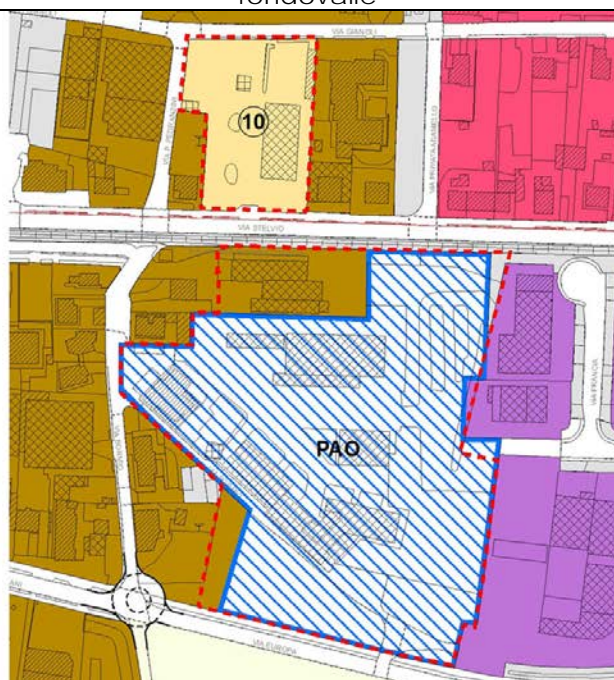


PGT vigente:
AT 2.3

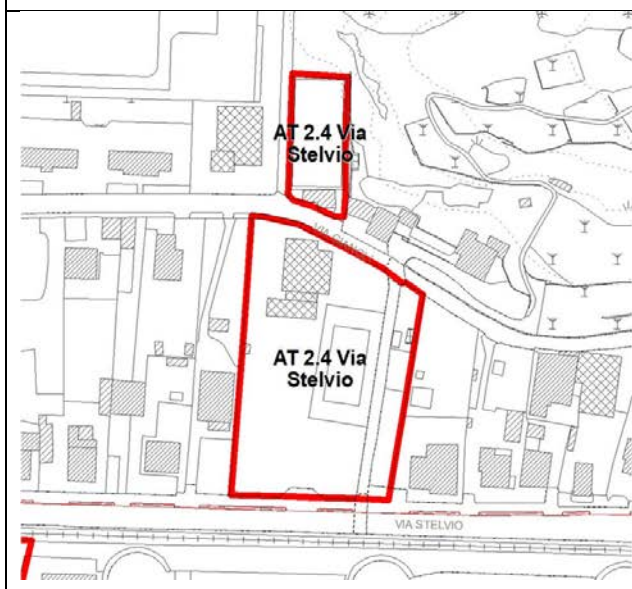


Revisione 2022:

Nord: Tessuti di completamento (n.10)
Sud: Ambiti oggetto di provvedimenti approvati
Tessuti urbani a corona del nucleo centrale del
fondovalle



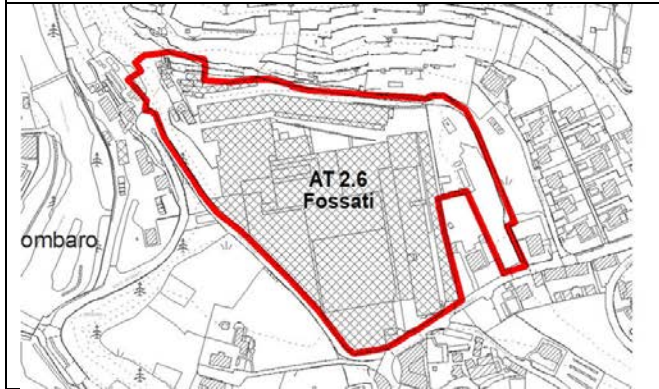

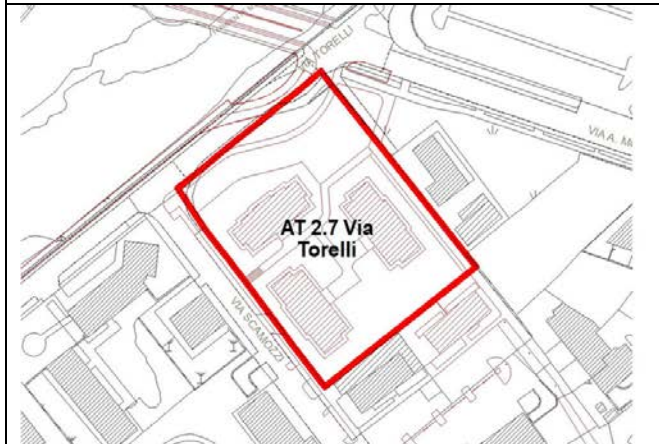

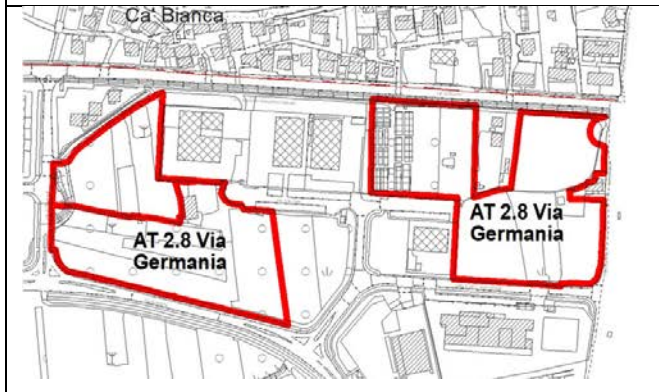

PGT vigente:
AT 2.4



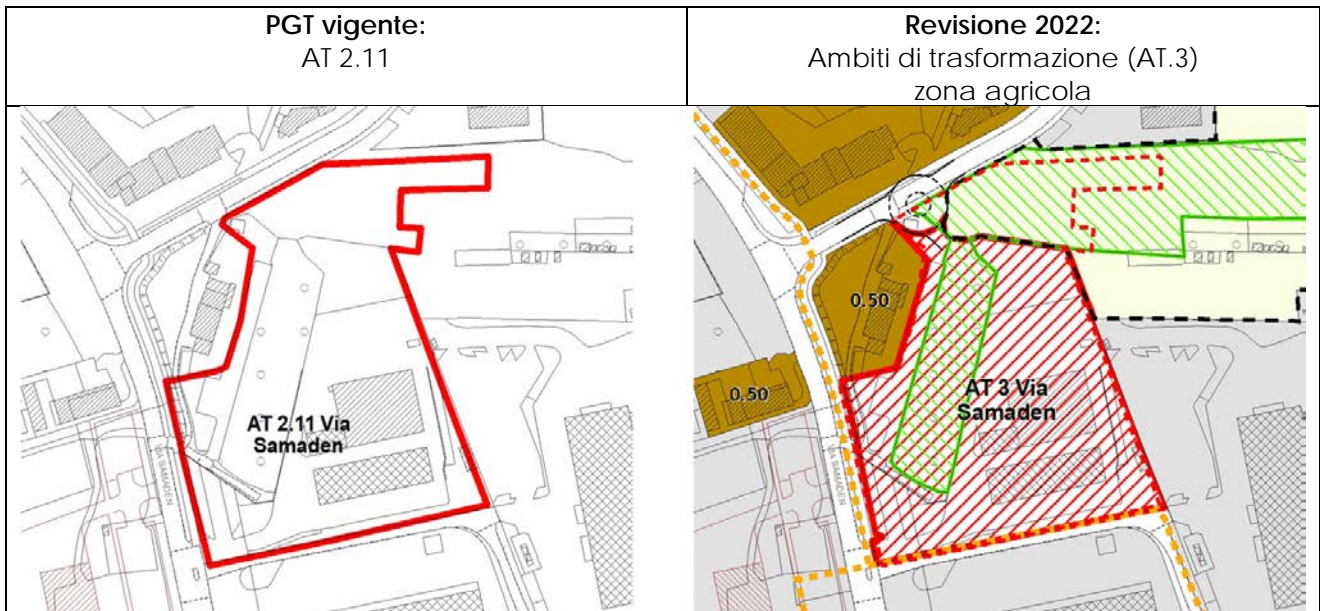
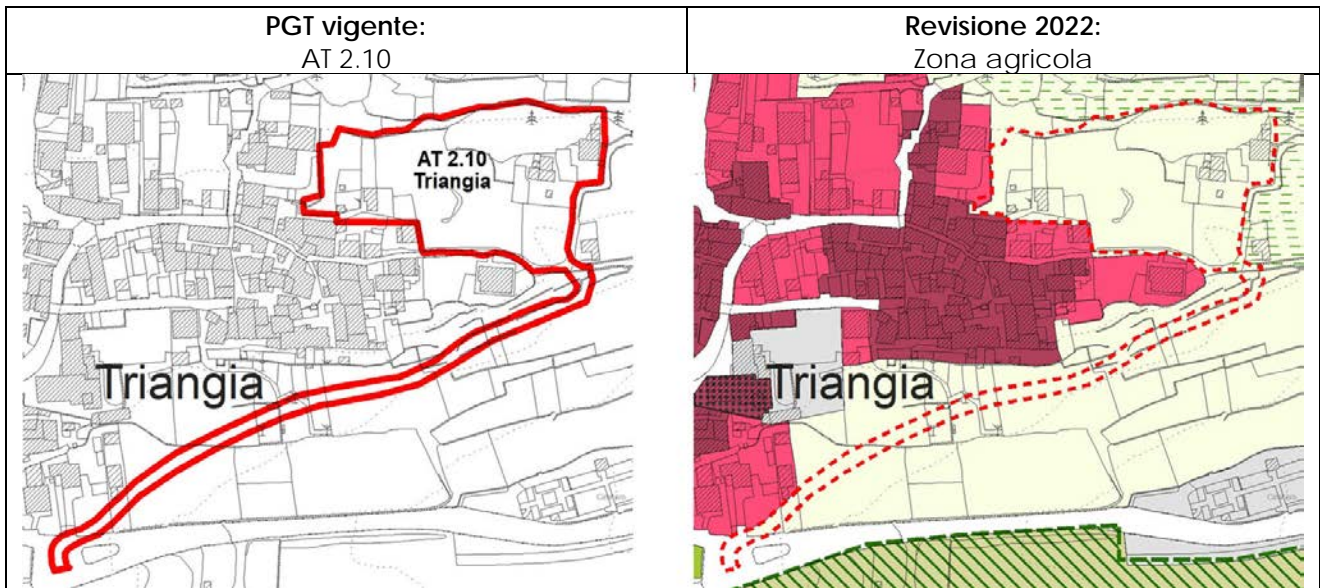
Revisione 2022:

Tessuti urbani degli ambiti di versante
Aree per servizi

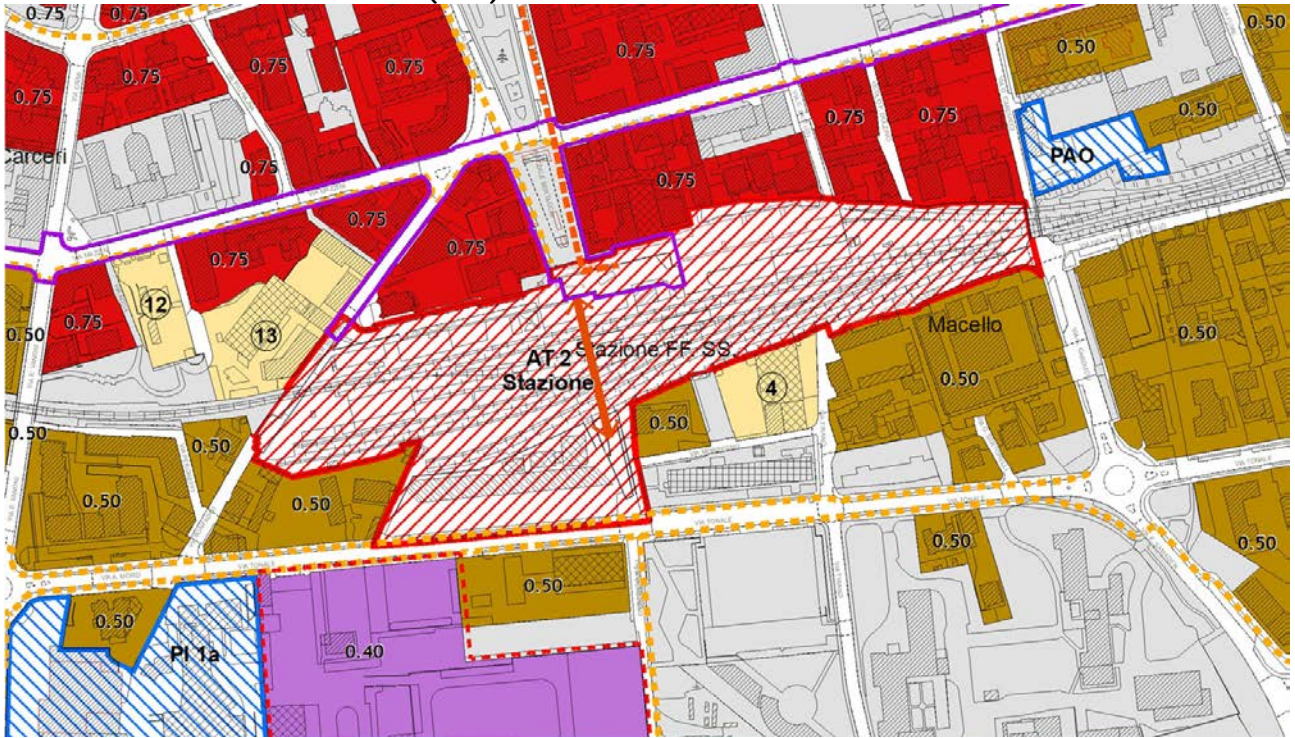


<p>PGT vigente: AT 2.6</p>	<p>Revisione 2022: Ambiti di trasformazione (AT.1)</p>
	
<p>PGT vigente: AT 2.7</p>	<p>Revisione 2022: Tessuti omogenei o saturi Aree per servizi</p>
	
<p>PGT vigente: AT 2.8</p>	<p>Revisione 2022: Ambiti oggetto di provvedimenti approvati Tessuti a funzione produttiva Aree per servizi</p>
	





Nuovo Ambito di trasformazione (AT.2)



Ambiti di trasformazione

Ambiti di trasformazione

Ambiti di competenza del Piano delle Regole

Territorio urbano consolidato

- Ambiti del tessuto consolidato di antica formazione
- Ambiti del tessuto consolidato di recente formazione
- Aree interessate da pianificazione attuativa in corso

Territorio extraurbano

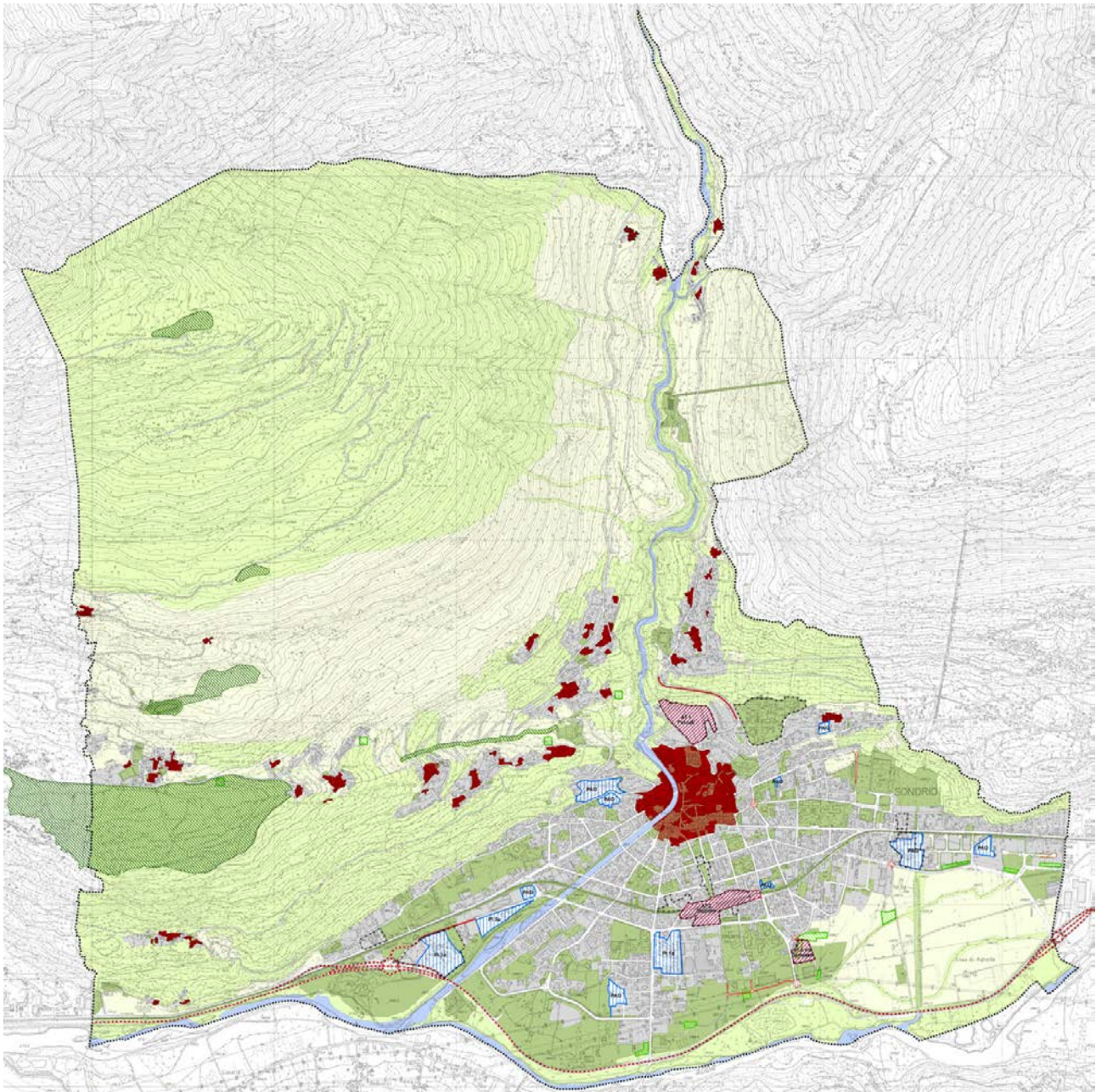
- Aree agricole
- Aree di interesse paesaggistico ambientale

Ambiti di competenza del Piano dei Servizi

- Aree per servizi esterne ai tessuti di antica formazione
- Aree per servizi interne ai tessuti di antica formazione
- Viabilità esistente
- Viabilità di progetto
- Viabilità di progetto - tracciati stradali di potenziamento
- Infrastrutture con valenza regionale - SS38 lotto2 - lotto7
- Pils Triangia
- Alvei e corsi d'acqua

- Servizi strutturali previsti dallo studio di gestione del rischio idraulico
- Ambiti di rigenerazione





Ambiti di trasformazione

Ambiti di trasformazione

Ambiti di competenza del Piano delle Regole

Territorio urbano consolidato

Ambiti del tessuto consolidato di antica formazione

Ambiti del tessuto consolidato di recente formazione

Aree interessate da pianificazione attuativa in corso

Territorio extraurbano

Aree agricole

Aree di interesse paesaggistico o ambientale

Ambiti di competenza del Piano dei Servizi

Aree per servizi esterne ai tessuti di antica formazione

Aree per servizi interne ai tessuti di antica formazione

Viabilità esistente

Viabilità di progetto

Viabilità di progetto - tracciati stradali di potenziamento

Infrastrutture con valenza regionale - SS38 lotto2 - lotto7

Pils Trianglia

Alvei e corsi d'acqua

Servizi strutturali previsti dallo studio di gestione del rischio idraulico

Ambiti di rigenerazione

Figura 21 Documento di Piano: Carta di sintesi delle previsioni di piano



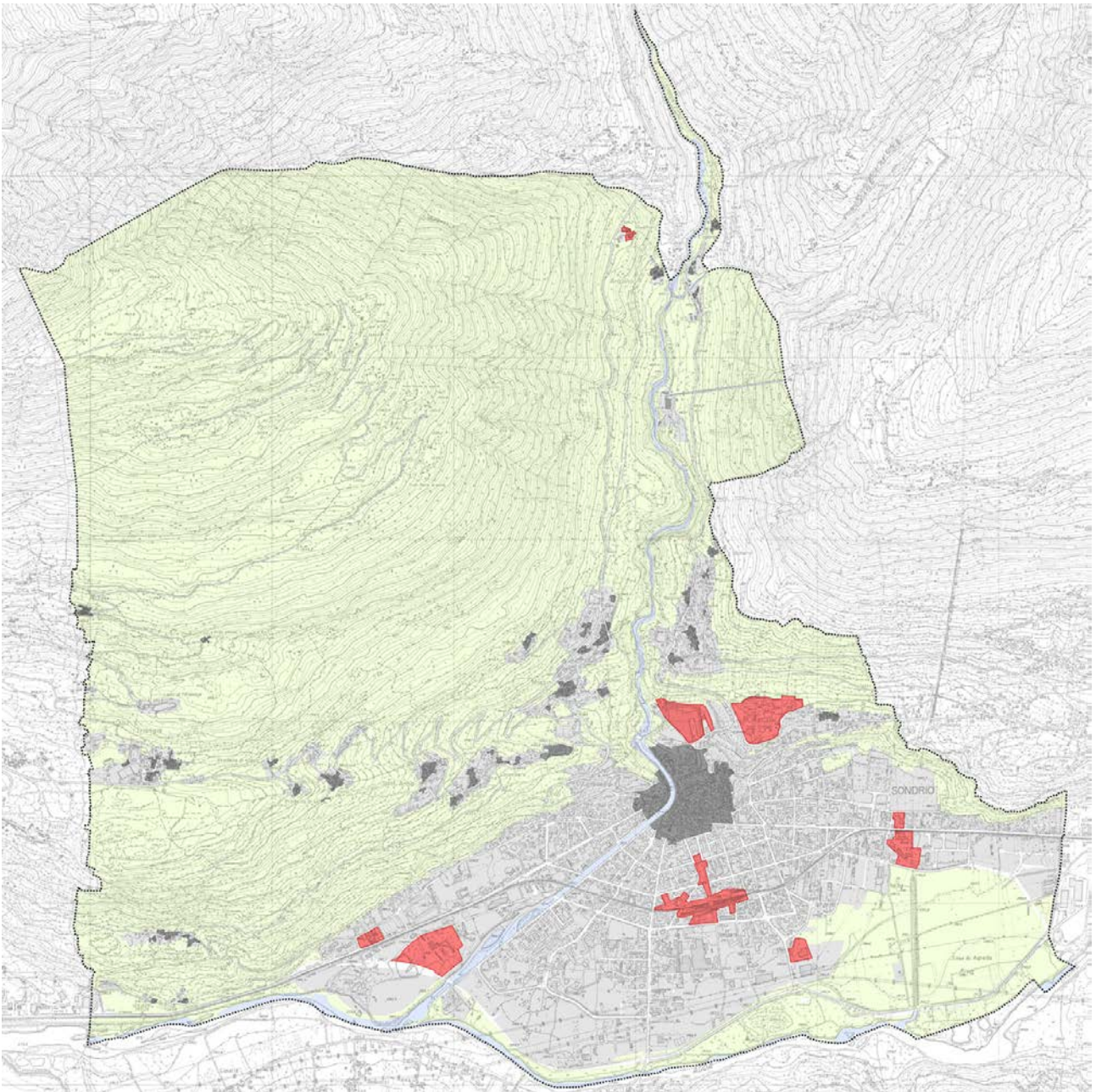


Figura 22 Individuazione degli ambiti di Rigenerazione urbana come da DCC n.48 del 24/07/2020



5.3. L'aggiornamento del Piano delle Regole

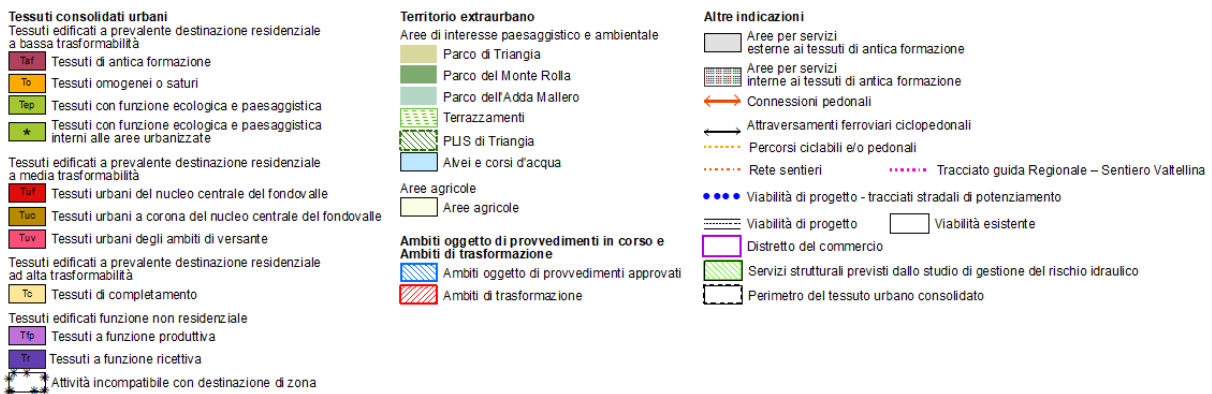
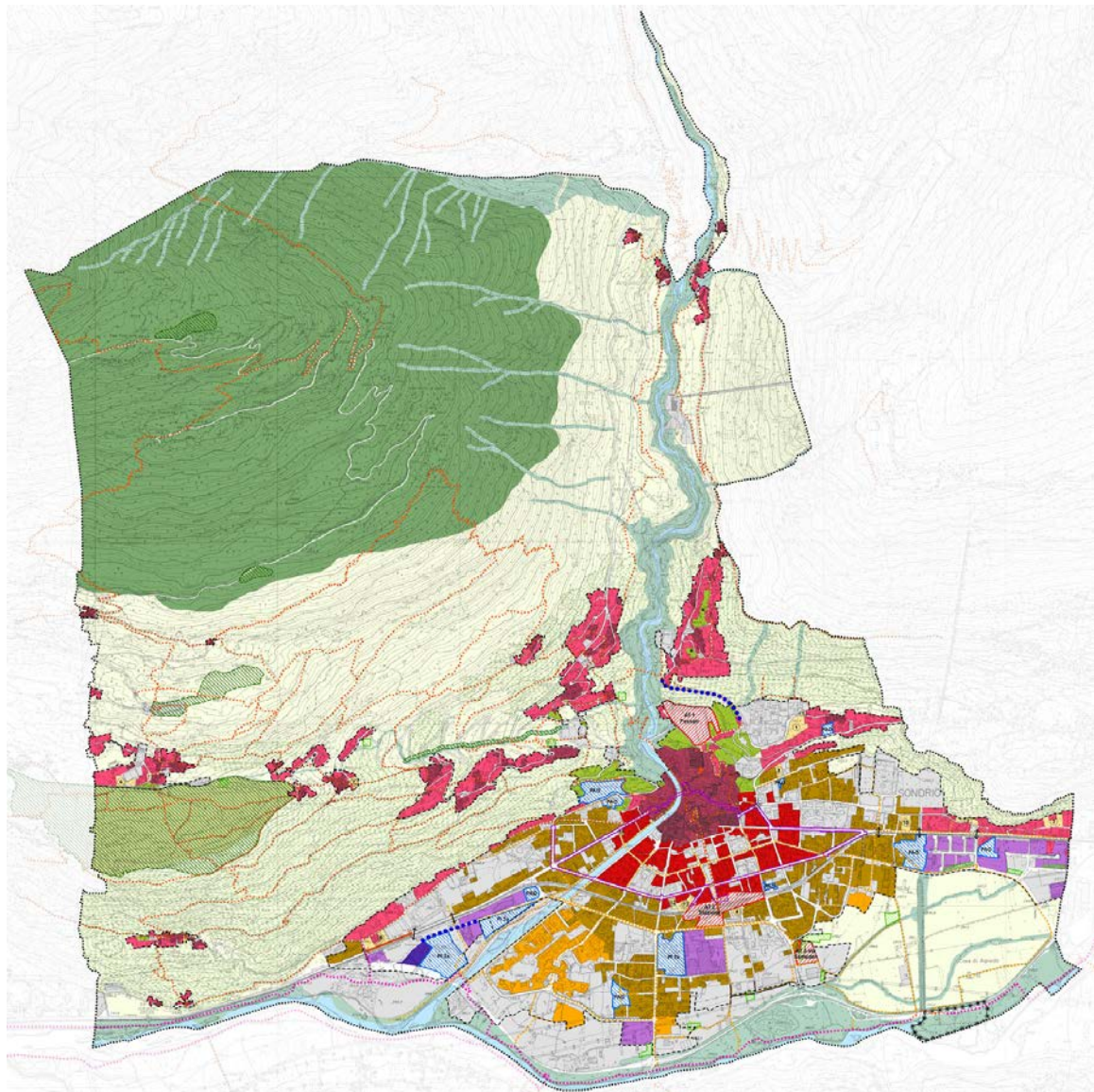


Figura 23 Piano delle Regole 2022: Ambiti di applicazione della disciplina del piano delle regole



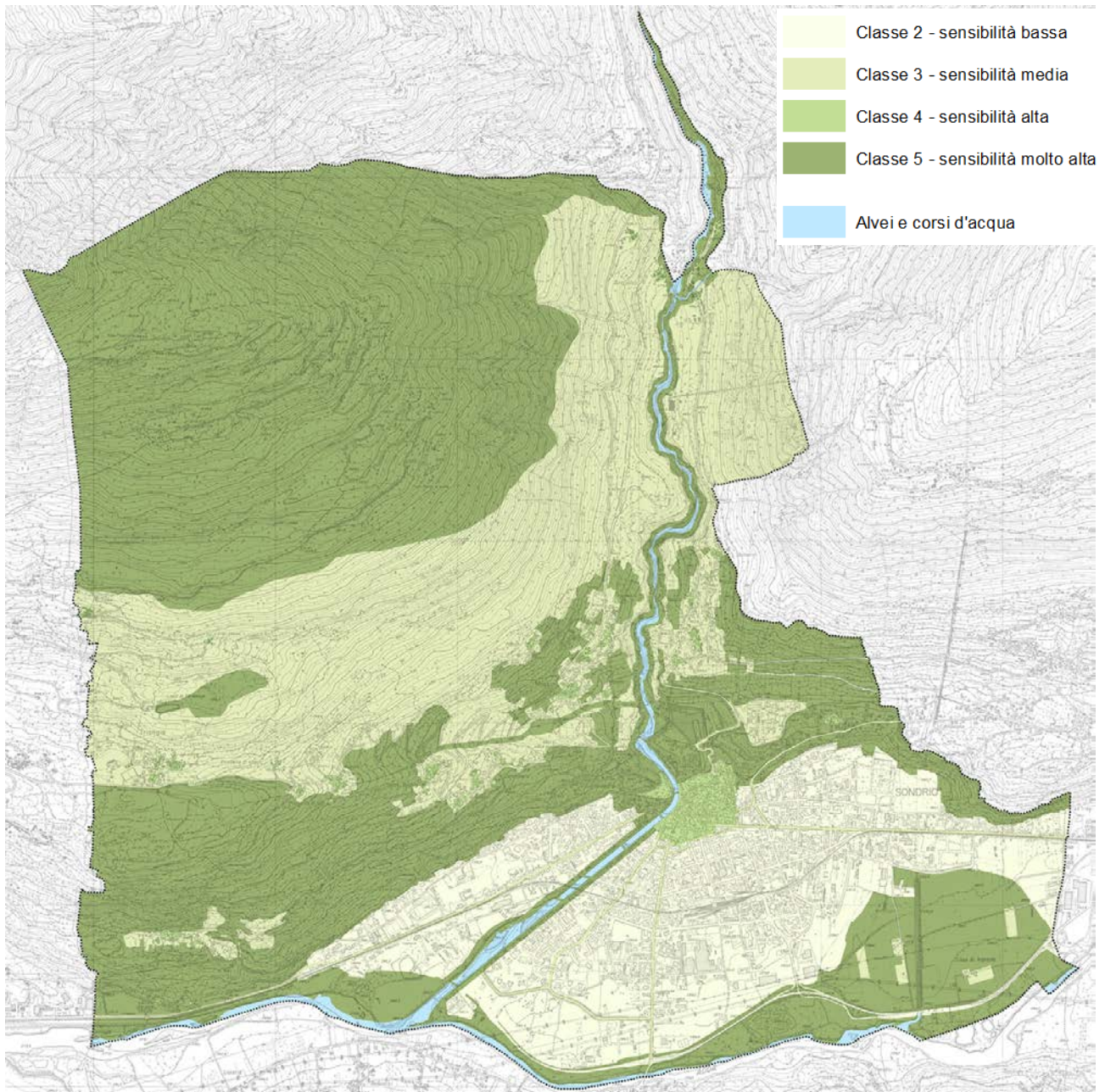


Figura 24 Piano delle Regole 2022: Carta della sensibilità paesaggistica



5.4. L'aggiornamento del Piano dei Servizi

5.4.1. Sintesi delle principali modifiche

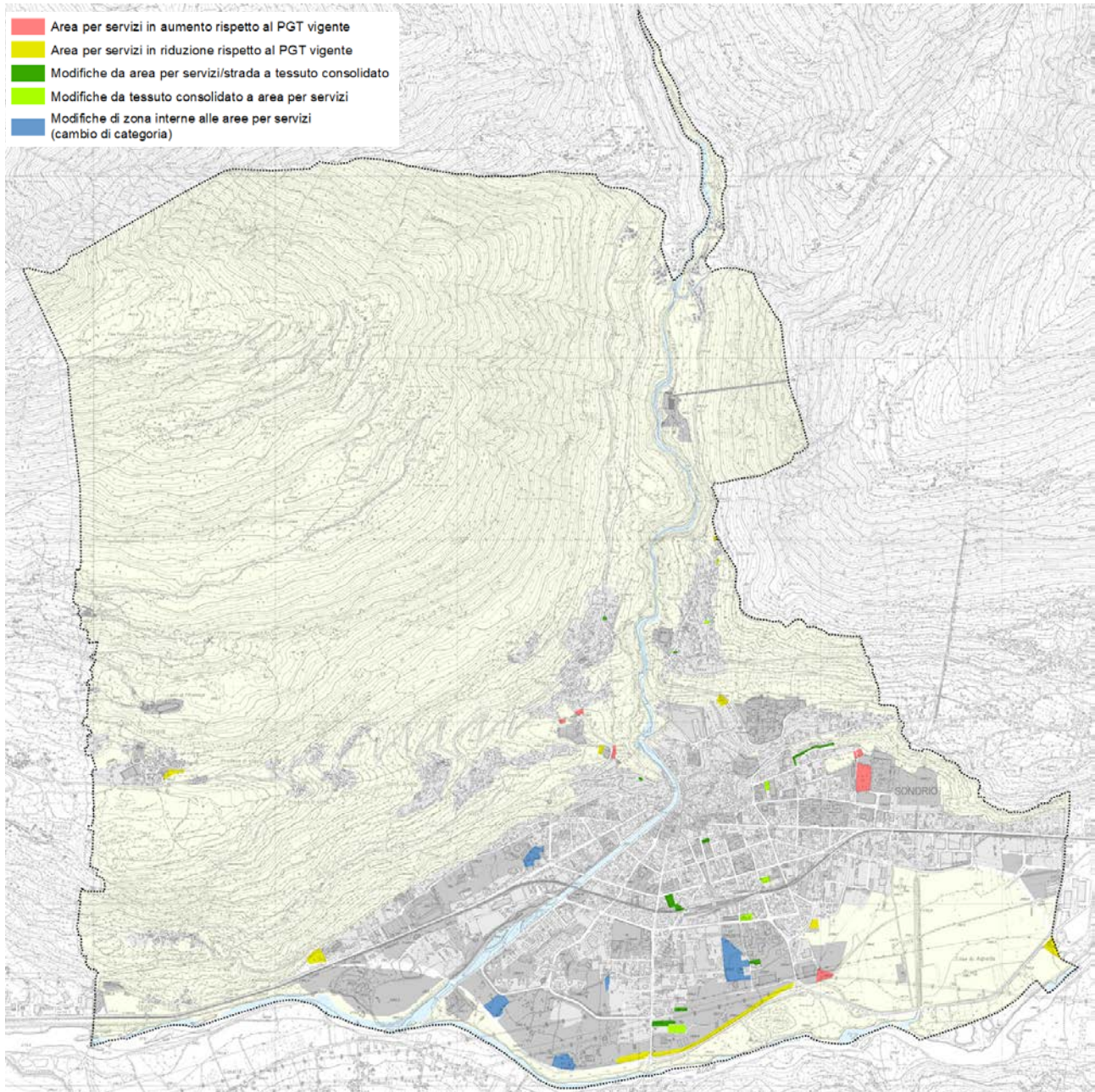


Figura 25 Individuazione delle modifiche al Piano dei Servizi

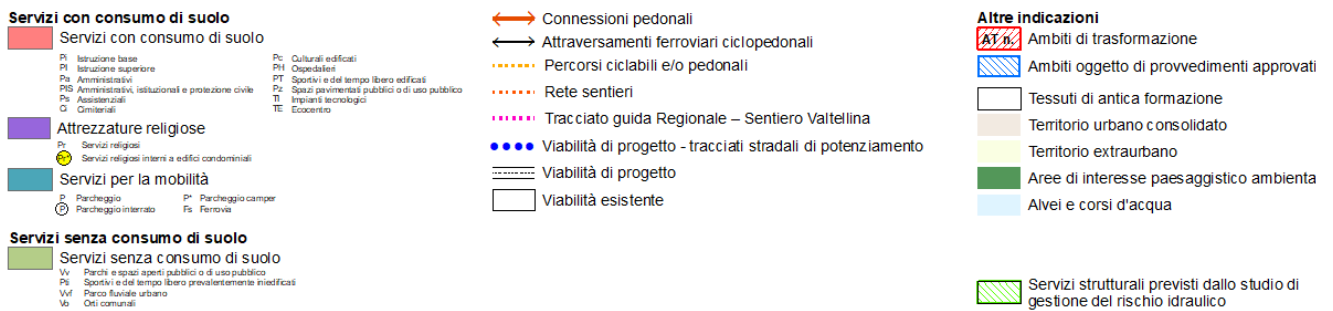
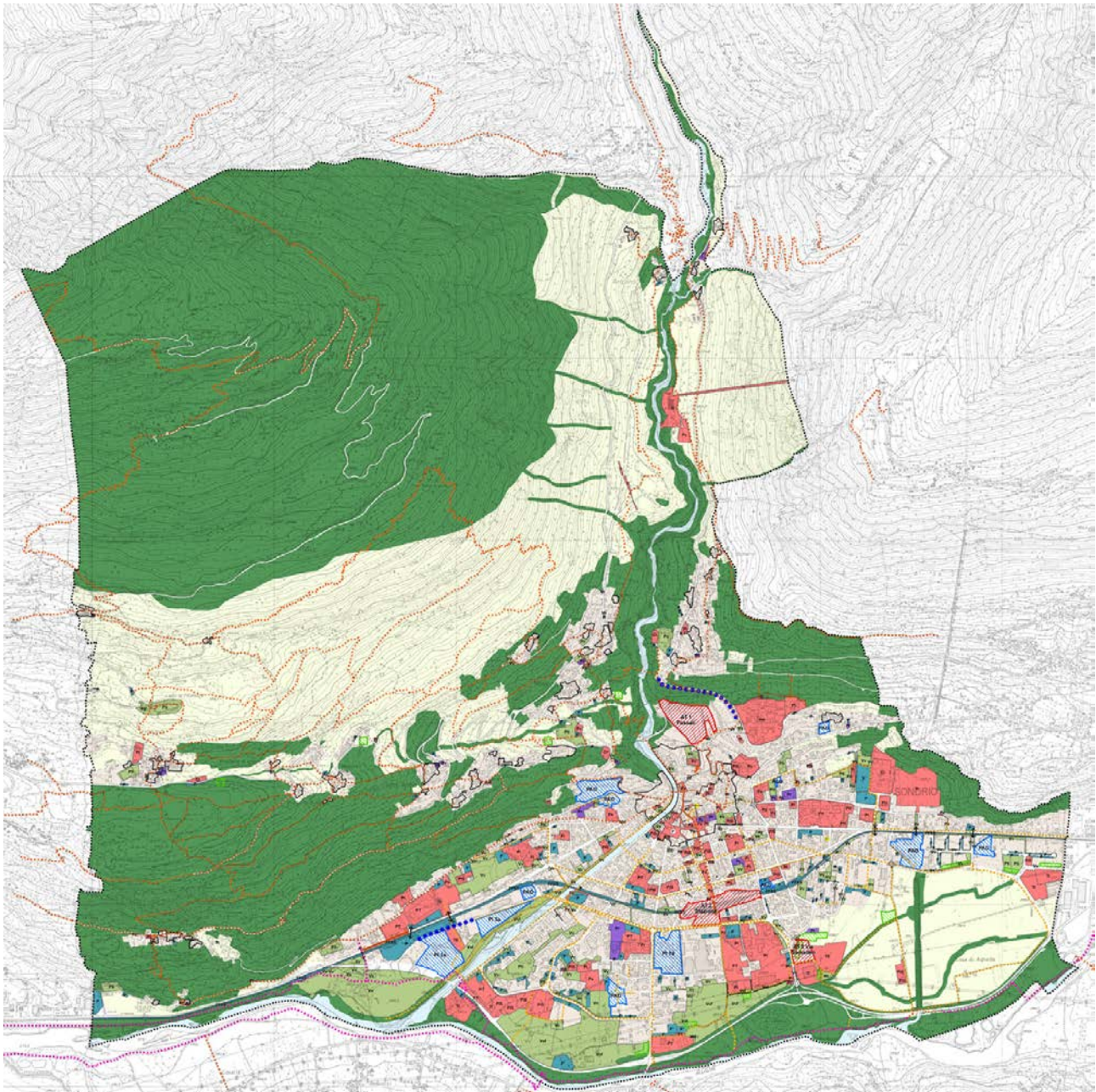


Figura 26 Ambiti di applicazione della disciplina del Piano dei Servizi

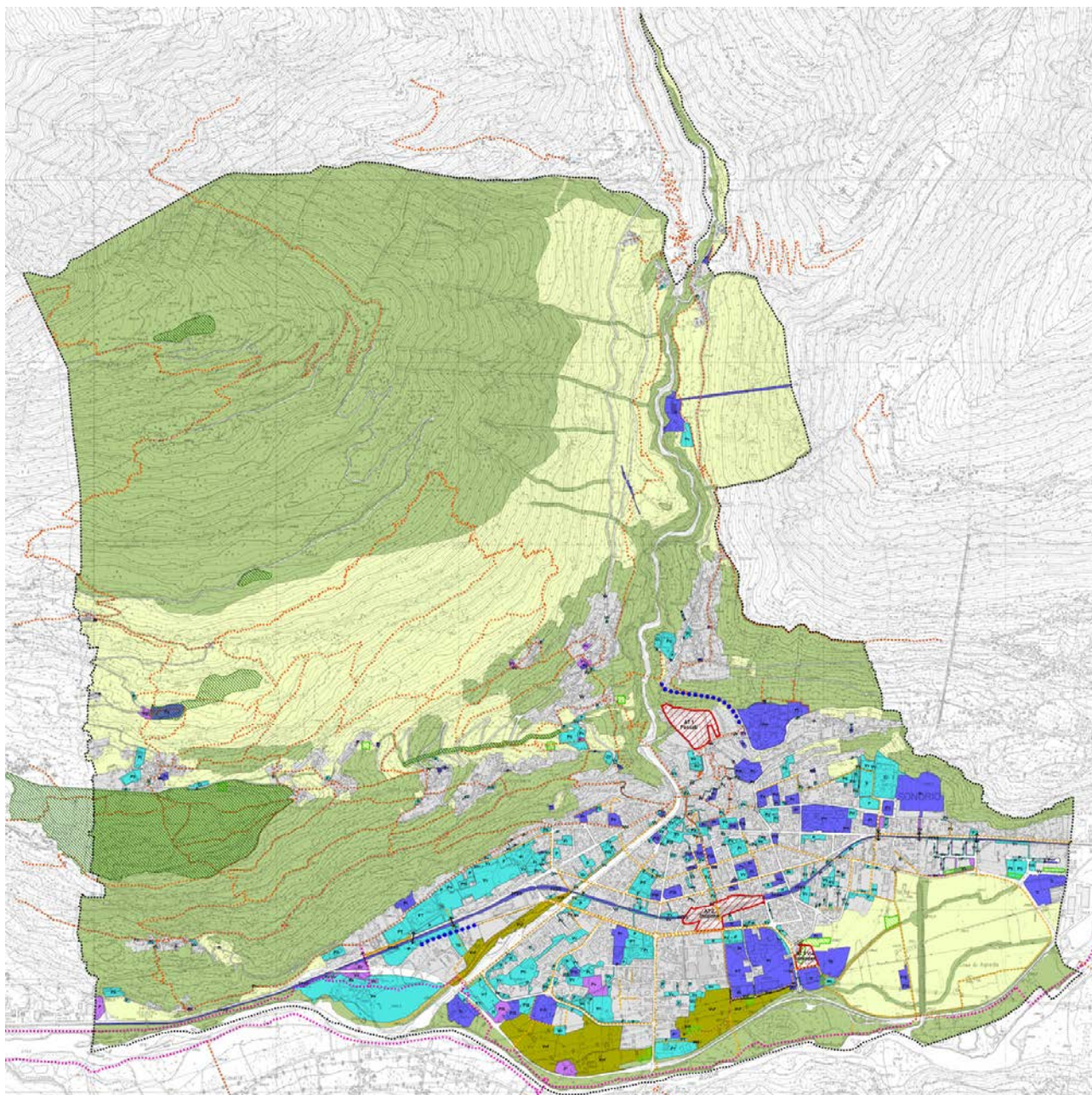


5.4.2. Modalità attuative del Piano dei Servizi

L'articolazione delle modalità attuative relative ai servizi è riportato nella seguente tabella di sintesi:

TIPO		AREA	PROPRIETA' COMUNALE <i>con vincolo di acquisizione o con compensazione e urbanistica</i>	PROPRIETA' ALTRI ENTI	VINCOLO DI DESTINAZIONE	COMPENSAZIONI E URBANISTICHE <i>per la formazione del parco fluviale</i>
Pi	Istruzione base	53.447	49.917	3.530	0	0
PI	Istruzione superiore	110.569	6.873	103.696	0	0
Pa	Servizi amministrativi	1.202	1.202	0	0	0
PIS	Servizi amministrativi-istituzionali e protezione civile	92.094	18.690	65.683	7.721	0
Ps	Servizi assistenziali	37.633	2.026	24.276	11.331	0
Ci	Servizi cimiteriali	37.079	37.079	0	0	0
Pc	Servizi culturali edificati	19.007	19.007	0	0	0
PH	Servizi ospedalieri	99.196	2.602	96.594	0	0
PT	Servizi sportivi e del tempo libero edificati	123.185	101.189	21.997	0	0
TE	Ecocentro	30.503	7.199	23.304	0	0
TI	Impianti tecnologici	145.837	8.053	137.784	0	0
Pz	Spazi pavimentati pubblici o di uso pubblico	35.503	35.503	0	0	0
Pr	Servizi religiosi	38.620	101	38.518	0	0
<i>Servizi con consumo di suolo</i>		823.875	823.875	289.441	515.382	19.052
FFSS	Ferrovia	55.890	0	55.890	0	0
P	Parcheggi	170.362	158.297	2.625	9.440	0
P*	Parcheggi CAMPER	12.549	0	2.359	7.827	2.364
<i>Servizi per la mobilità</i>		238.802	158.297	60.875	17.267	2.364
Vo	Orto comunale	10.752	10.752	0	0	0
Vv	Parchi e spazi aperti pubblici o di uso pubblico	337.140	309.035	890	27.214	0
Vvf	Parco fluviale urbano	282.064	0	0	0	282.064
Pti	Servizi sportivi e del tempo libero ineditati	95.753	76.606	16.095	3.052	0
<i>Servizi senza consumo di suolo</i>		725.708	396.393	16.985	30.267	282.064
TOTALE		1.788.385	844.130	593.242	66.586	284.428





Modalità attuate

- | | | |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Aree per servizi di proprietà comunale, con vincolo di acquisizione o con compensazione urbanistica Aree per servizi di proprietà di altri enti Aree per servizi con vincolo di destinazione Aree per servizi con compensazione urbanistica per la formazione del parco fluviale Ambiti di trasformazione con previsione di aree per servizi | <ul style="list-style-type: none"> Connessioni pedonali Attraversamenti ferroviari ciclopedonali Percorsi ciclabili e/o pedonali Rete sentieri Tracciato guida Regionale - Sentiero Valtellina Viabilità di progetto - tracciati stradali di potenziamento Viabilità di progetto Viabilità esistente | <ul style="list-style-type: none"> Territorio urbano consolidato Territorio extraurbano Aree di interesse paesaggistico ambientale PIs di Triangia Servizi strutturali previsti dallo studio di gestione del rischio idraulico |
|---|---|---|

Figura 27 Piano dei Servizi: Carta delle modalità attuate



5.4.3. Classificazione del territorio ai fini della compensazione urbanistica

Il Piano di Governo del Territorio di Sondrio utilizza gli istituti della Perequazione e Compensazione urbanistica e delle misure di incentivazione con le definizioni di seguito specificate.

La Compensazione urbanistica, in particolare, è l'istituto giuridico mediante il quale viene permesso ai proprietari di aree ed edifici destinate a servizi e alla viabilità, anche oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, nella forma di diritti edificatori (espressi in Superficie lorda), su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo. Tale diritto edificatorio si genera a favore dei privati proprietari delle aree destinate a servizi e alla viabilità nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale per la realizzazione dei servizi e della viabilità.

La Compensazione urbanistica si specifica secondo le indicazioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole e sulla base dell'elaborato PdS4 "Carta dei parametri per la perequazione e compensazione urbanistica" all'interno del quale vengono attribuiti gli indici a fini compensativi, e deve essere oggetto di specifica convenzione.



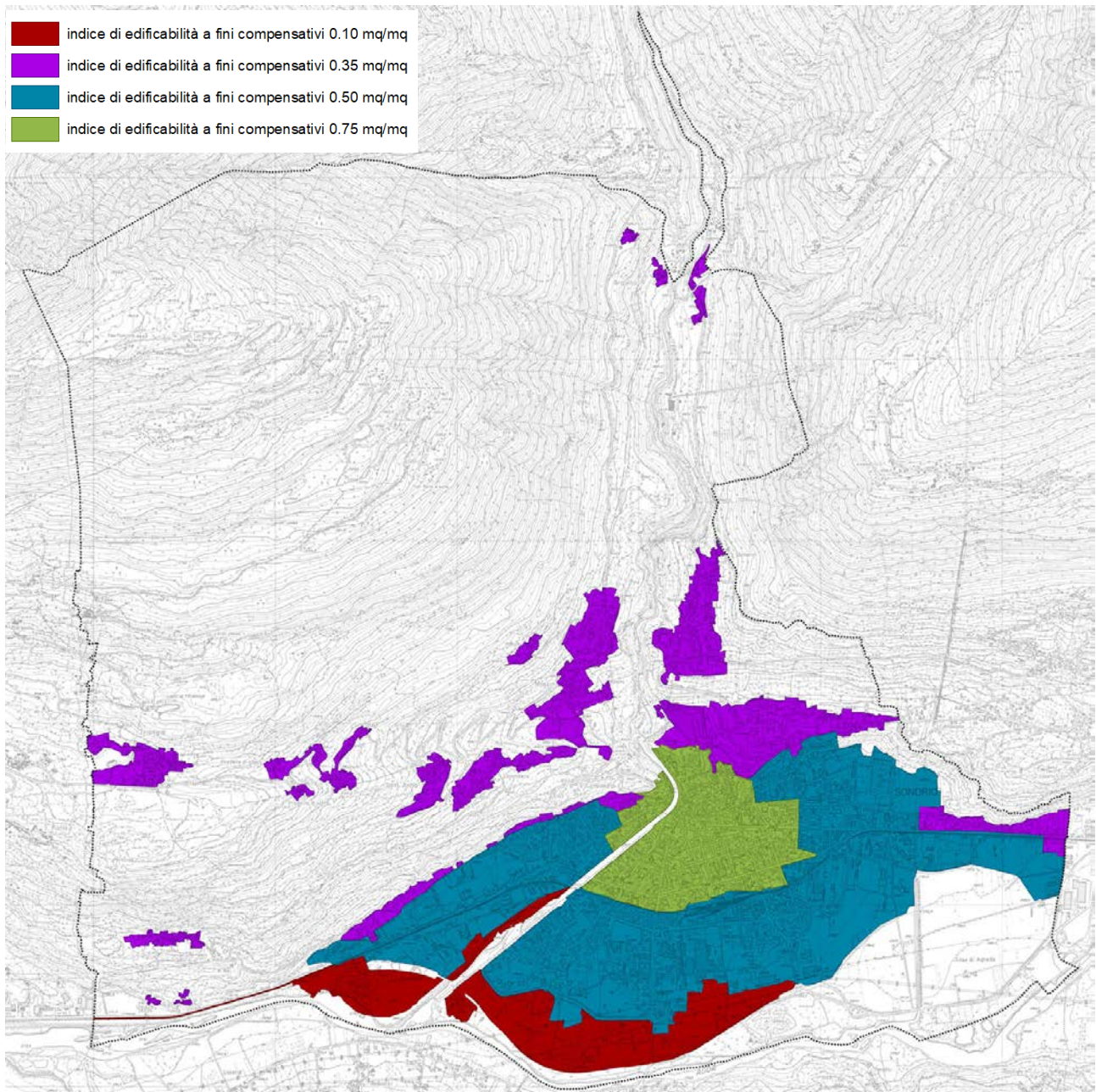
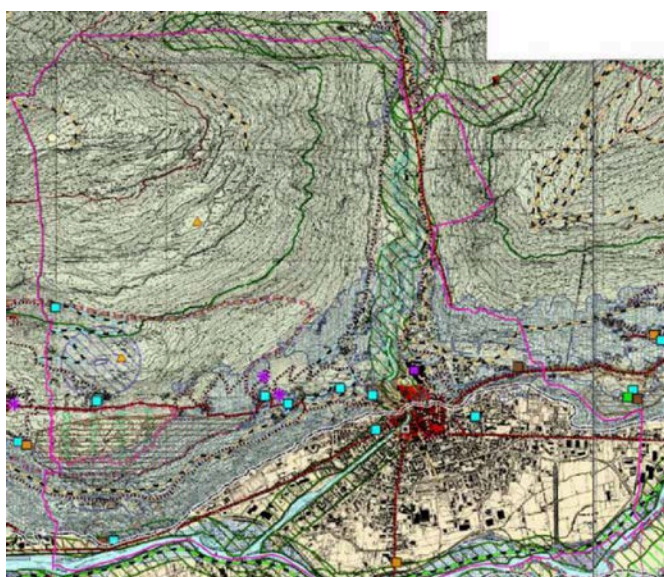


Figura 28 Piano dei Servizi: Carta dei parametri per la perequazione e compensazione urbanistica

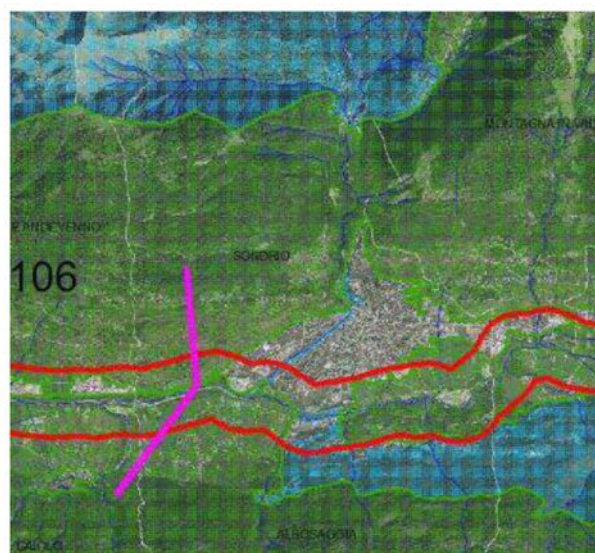
5.4.4. Piano dei Servizi: la rete ecologica comunale

Il piano dei Servizi disciplina le aree che concorrono alla formazione della rete ecologica comunale. Essa è articolata in:

- elementi della rete ecologica di scala sovracomunale
 - o elementi della rete ecologia regionale (RER)
 - o elementi della rete ecologica provinciale
 - o le aree boscate per come individuate dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF)
- elementi della rete ecologica di scala comunale
 - o gli alvei e i corsi d'acqua
 - o i servizi comunali senza consumo di suolo
 - o le aree a verde di pregio.



Ptcp di Sondrio: estratto della tavola n° 4 "Elementi paesistici e rete ecologica"



Estratto dal documento della Rete Ecologica Regionale

ELEMENTI PRIMARI DELLA RER	
	varco da deframmentare
	varco da tenere
	varco da tenere e deframmentare
	corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione
	corridoi regionali primari ad alta antropizzazione
	elementi di primo livello della RER
ALTRI ELEMENTI	
	griglia di riferimento
	reticolo idrografico
	elementi di secondo livello della RER
	comuni



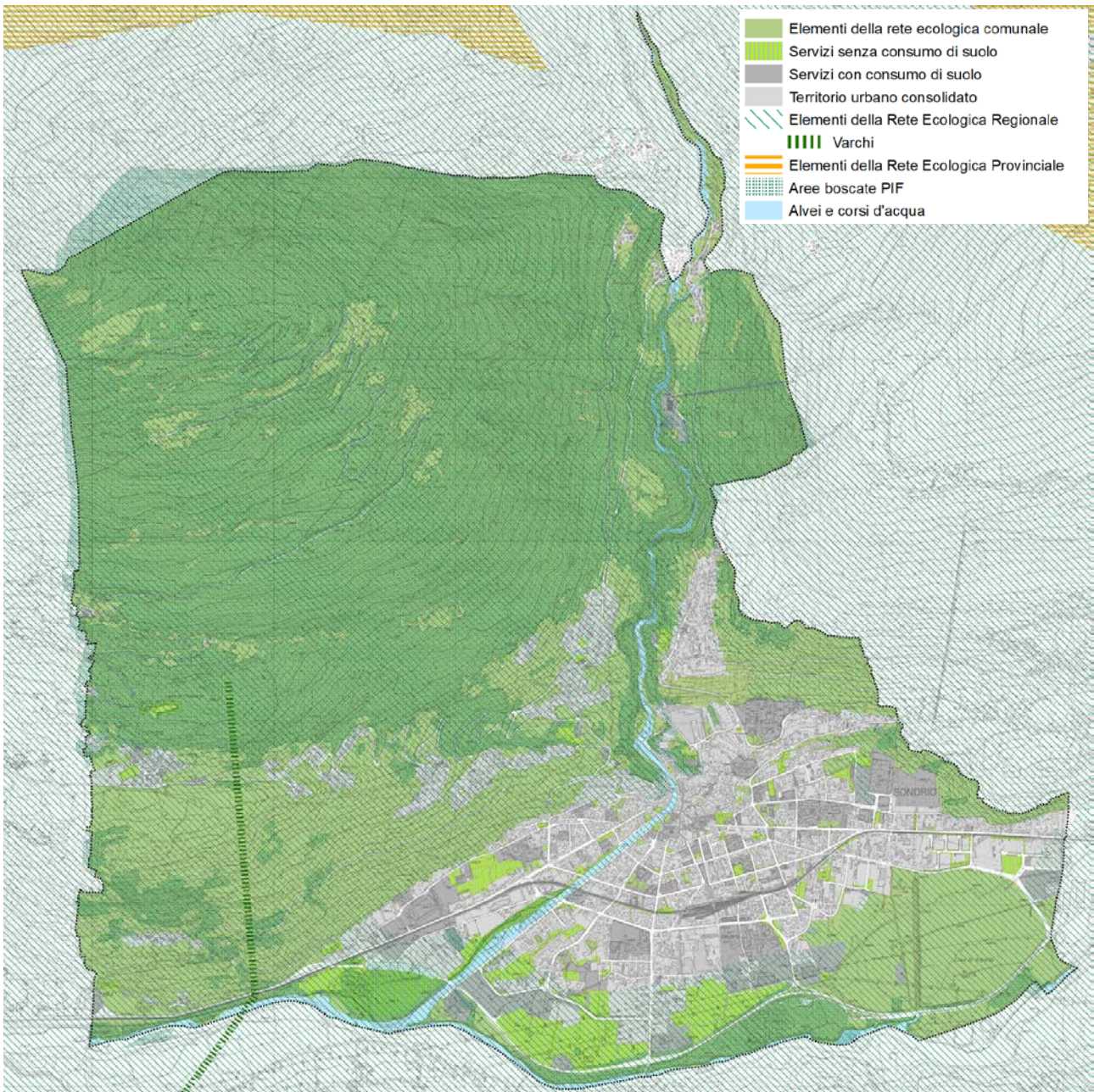


Figura 29 Carta della Rete Ecologica



5.4.5. Il dimensionamento dei servizi

Il dimensionamento delle aree per servizi della variante al PGT è riportato nella seguente tabella di sintesi:

TIPO		AREA mq	ATTUATO mq	NON ATTUATO mq
Pi	Istruzione base	53.447	47.153	6.293
PI	Istruzione superiore	110.569	110.569	0
Pa	Servizi amministrativi	1.202	1.202	0
PIS	Servizi amministrativi-istituzionali e protezione civile	92.094	82.641	9.453
Ps	Servizi assistenziali	37.633	37.633	0
Ci	Servizi cimiteriali	37.079	37.079	0
Pc	Servizi culturali edificati	19.007	19.007	0
PH	Servizi ospedalieri	99.196	99.196	0
PT	Servizi sportivi e del tempo libero edificati	123.185	101.189	21.997
TE	Ecocentro	30.503	23.304	7.199
TI	Impianti tecnologici	145.837	145.837	0
Pz	Spazi pavimentati pubblici o di uso pubblico	35.503	35.503	0
Pr	Servizi religiosi	38.620	38.620	0
<i>Servizi con consumo di suolo</i>		823.875	778.933	44.942
FFSS	Ferrovia	55.890	55.890	0
P	Parcheeggi	170.362	128.754	41.608
P*	Parcheeggi CAMPER	12.549	2.364	10.186
<i>Servizi per la mobilità</i>		238.802	187.009	51.793
Vo	Orto comunale	10.752	10.752	0
Vv	Parchi e spazi aperti pubblici o di uso pubblico	337.140	308.848	28.291
Vvf	Parco fluviale urbano	282.064	34.681	247.383
Pti	Servizi sportivi e del tempo libero inedificati	95.753	78.629	17.124
<i>Servizi senza consumo di suolo</i>		725.708	432.910	292.798
TOTALE (*)		1.788.385	1.398.852	389.533
Abitanti al 31/12/2020		mq/ab	mq/ab	mq/ab
21.202		84	66	18

Nel conteggio sopra riportato (*) non compaiono le superfici per servizi interne a PA in corso e AT pari a mq 57.037



5.5. Il Piano delle attrezzature religiose

5.5.1. Il Piano delle Attrezzature Religiose nella LR 12/2005

Nel 2015 la Regione Lombardia, attraverso la l.r. 2/2015, interviene sulla LR 12/2005 introducendo un apposito strumento, il Piano delle attrezzature religiose, "*atto separato*" benché "*facente parte del piano dei servizi*", cui viene affidata la pianificazione urbanistica per l'insediamento di luoghi di culto e relative attrezzature sulla base delle esigenze locali, valutate anche le istanze pervenute dagli enti delle confessioni religiose.

Il comma 2 dell'art. 72, come riscritto dalla L.R. n. 2/2015, prevede che la realizzazione di nuove attrezzature religiose sia possibile solo se sia stato adottato il Piano delle attrezzature religiose.

Sul testo della legge è intervenuta la Corte Costituzionale con due successive sentenze.

Con la sentenza n. 63 del 24 marzo 2016 dichiara l'illegittimità costituzionale:

- delle disposizioni che dettano i requisiti che le confessioni prive di intesa con lo Stato devono avere per poter essere ammesse alla normativa in materia di attrezzature religiose, rimettendone la valutazione ad una consulta regionale, per contrasto con gli artt. 8 e 19 della Costituzione in materia di libertà religiosa (art. 70 co. 2-bis lett. a) e b);
- della necessità di prevedere l'acquisizione di pareri delle forze di polizia in sede di formazione del Piano delle attrezzature religiose, e delle disposizioni che impongono la realizzazione di impianto di videosorveglianza esterno all'edificio religioso.

Con la sentenza n. 254 del 5 dicembre 2019 la Corte costituzionale afferma che la lesione della libertà religiosa è riscontrabile nella disposizione che espressamente subordina alla previa approvazione del PAR l'installazione di qualsiasi nuova attrezzatura religiosa (comma 2 dell'art. 71 della LR 12/2005), e non nella previsione che demanda ad uno specifico strumento la localizzazione e la disciplina di tali attrezzature (comma 1 dell'art. 71 della LR 12/2005).

La Corte giudica quindi costituzionalmente illegittimo il secondo comma dell'articolo 72 della LR 12/2005, che subordina l'insediamento di qualsiasi attrezzatura religiosa alla previa adozione del Piano delle Attrezzature.

Per la Corte costituzionale non sono in discussione i contenuti del Piano delle attrezzature religiose quanto il fatto che il diniego opposto dall'Amministrazione alle istanze delle associazioni religiose fosse motivato dall'assenza del Piano delle attrezzature religiose.

Ad avviso della Corte, la disposizione non appare retta da ragioni urbanistiche là dove:

- vieta l'insediamento di qualsiasi struttura religiosa in assenza di PAR, indipendentemente dalle caratteristiche e dimensioni, vietando quindi anche l'insediamento di attrezzature prive di rilevanza urbanistica;
- introduce un regime differenziato rispetto a tutte le altre opere di urbanizzazione secondaria, anche aventi notevole rilevanza urbanistica, in alcun modo sottoposte alla previa approvazione di uno specifico piano che le individui.



Di qui la conclusione secondo cui la disciplina in questione ha come obiettivo "*quello di limitare e controllare l'insediamento di (nuovi) luoghi di culto*", così compromettendo la libertà di esercizio del culto, costituzionalmente garantita.

Oggetto di censura è inoltre l'articolo 72 comma 5 secondo periodo, della LR n. 12/2005 laddove prescrive che il Piano delle attrezzature religiose, se non approvato nei 18 mesi successivi all'entrata in vigore della riforma, possa essere approvato solo contestualmente alla variante generale di PGT, mentre non è ammessa una sua approvazione separata. Il che comporta che le istanze di insediamento di attrezzature religiose siano destinate a essere decise in tempi del tutto incerti e aleatori, in considerazione del fatto che il potere del comune di procedere alla formazione del PGT o di una sua variante generale, condizione necessaria per poter adottare il Piano (a sua volta condizione perché la struttura possa essere autorizzata), ha per sua natura carattere assolutamente discrezionale per quanto riguarda l'an (ovvero il se dell'evento) e il quando dell'intervento.

Anche questa norma, secondo la Corte, integra una violazione degli articoli 2, 3 e 19 della Costituzione in quanto mina la libertà religiosa sottoponendola ad un'attività eventuale e discrezionale dell'Amministrazione.

In conclusione, la disciplina lombarda delle attrezzature religiose, a seguito dell'intervento della Corte costituzionale:

- non prevede più la previa approvazione del Piano delle attrezzature religiose quale condizione per installare un'attrezzatura religiosa;
- non impone più che l'approvazione del Piano delle attrezzature religiose debba avvenire contestualmente alla approvazione del PGT o di sua variante generale.

Di fatto le disposizioni relative al Piano delle attrezzature religiose hanno visto venire meno gli obiettivi da cui era originata la modifica della LR 12/2005 a seguito della LR 2/2015.

Sul punto si veda <https://www.dirittopa.it/it/interventi/urbanistica/luoghi-di-culto-in-lombardia-nuovo-intervento-della-corte-costituzionale/>.

5.5.2. Il Piano delle Attrezzature Religiose nell'adeguamento del PGT di Sondrio

Nell'adeguamento del PGT il Piano delle attrezzature religiose:

- dal punto di vista del quadro ricognitivo: sono state raccolte e verificate i suggerimenti e le proposte specificatamente rivolte al Piano delle Attrezzature religiose
- dal punto di vista del quadro conoscitivo: sono state individuate negli elaborati del Piano dei Servizi le attrezzature religiose esistenti
- dal punto di vista progettuale: si propone di agire dal punto di vista normativo inserendo nelle norme relative al Piano dei servizi le disposizioni relative alle nuove attrezzature religiose (zone dove è ammesso il loro insediamento, dotazioni da garantire).



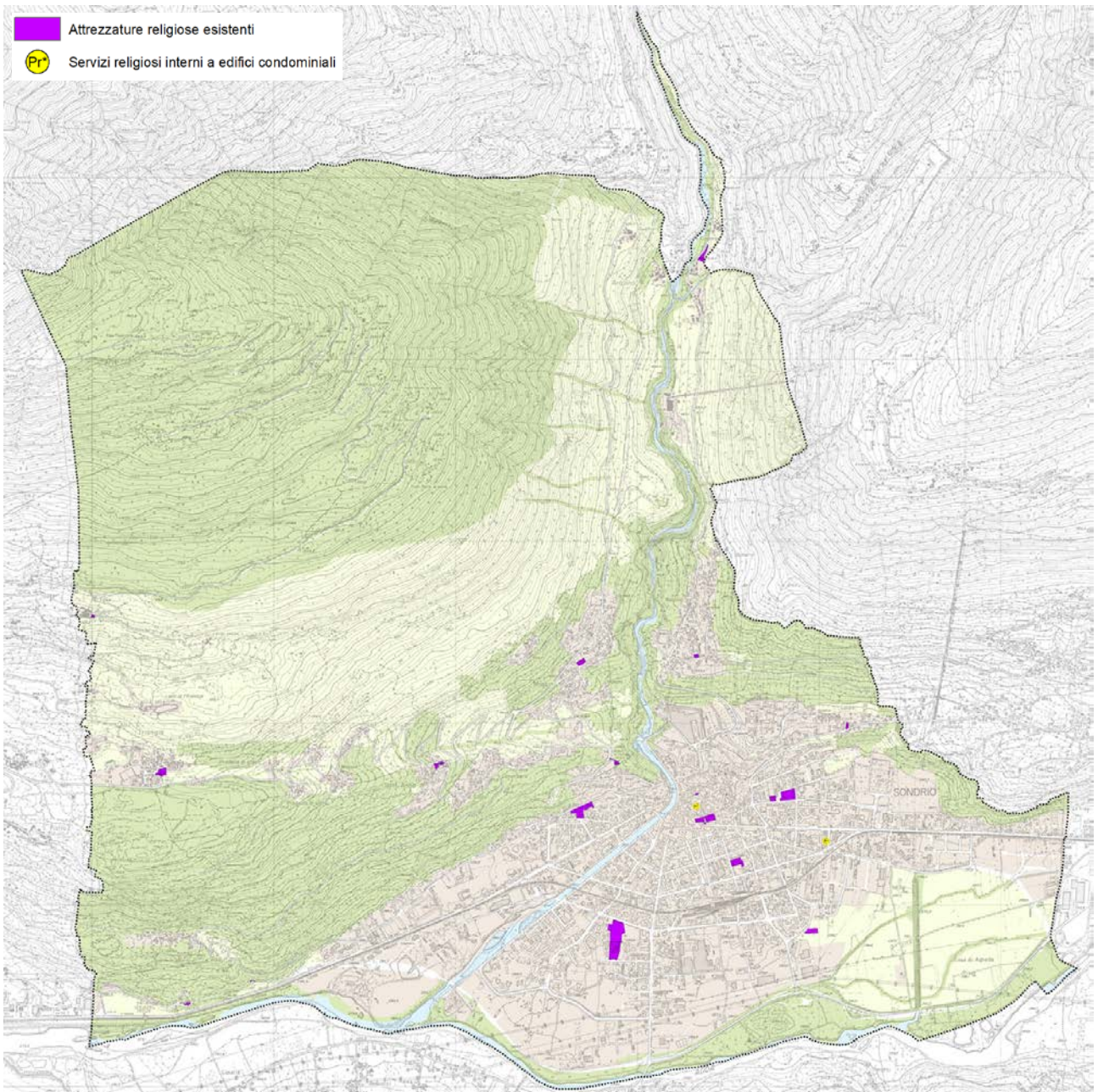


Figura 30 Attrezzature religiose esistenti



6. PROPOSTA DI PIANO E CONSUMO DI SUOLO (PIANO TERRITORIALE REGIONALE - PTR)**6.1. Il consumo di suolo**

Con riferimento ai "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo – Progetto di integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/14", la Variante PGT prevede la Carta del consumo di suolo quale elaborato del Piano delle Regole.

La metodologia regionale (come confermata e articolata dalla Provincia) prevede la verifica e il confronto tra il PGT vigente e la Variante.

La contabilizzazione delle aree secondo il suddetto metodo porta al risultato riportato nella tabella sottostante.

DESCRIZIONE	AREA
A - Superfici edificate e piani attuativi approvati	2.488.748
B - Superfici edificate per attrezzature pubbliche o di uso pubblico	923.224
C - Superfici occupate da strade	819.937
D - Superfici di lotti liberi e aree verdi pubbliche < 5.000 mq	150.654
E - Sedime infrastrutture mobilità	80.209
Totale superficie urbanizzata	4.462.772
I - Superfici edificabili > 5.000 mq	56.385
J - Aree per servizi previsti NON contigui alla sup urbanizzata > 5.000 mq	7.827
K - Aree per servizi previsti contigui alla sup urbanizzata > 5.000 mq	67.642
Totale superficie urbanizzabile	131.854
Parchi urbani e aree verdi del PdS > 5.000 mq	599.522
Superficie alvei o corsi d'acqua	311.658
Superficie agricola o naturale	14.876.383
Totale superficie agricola a naturale	15.787.563



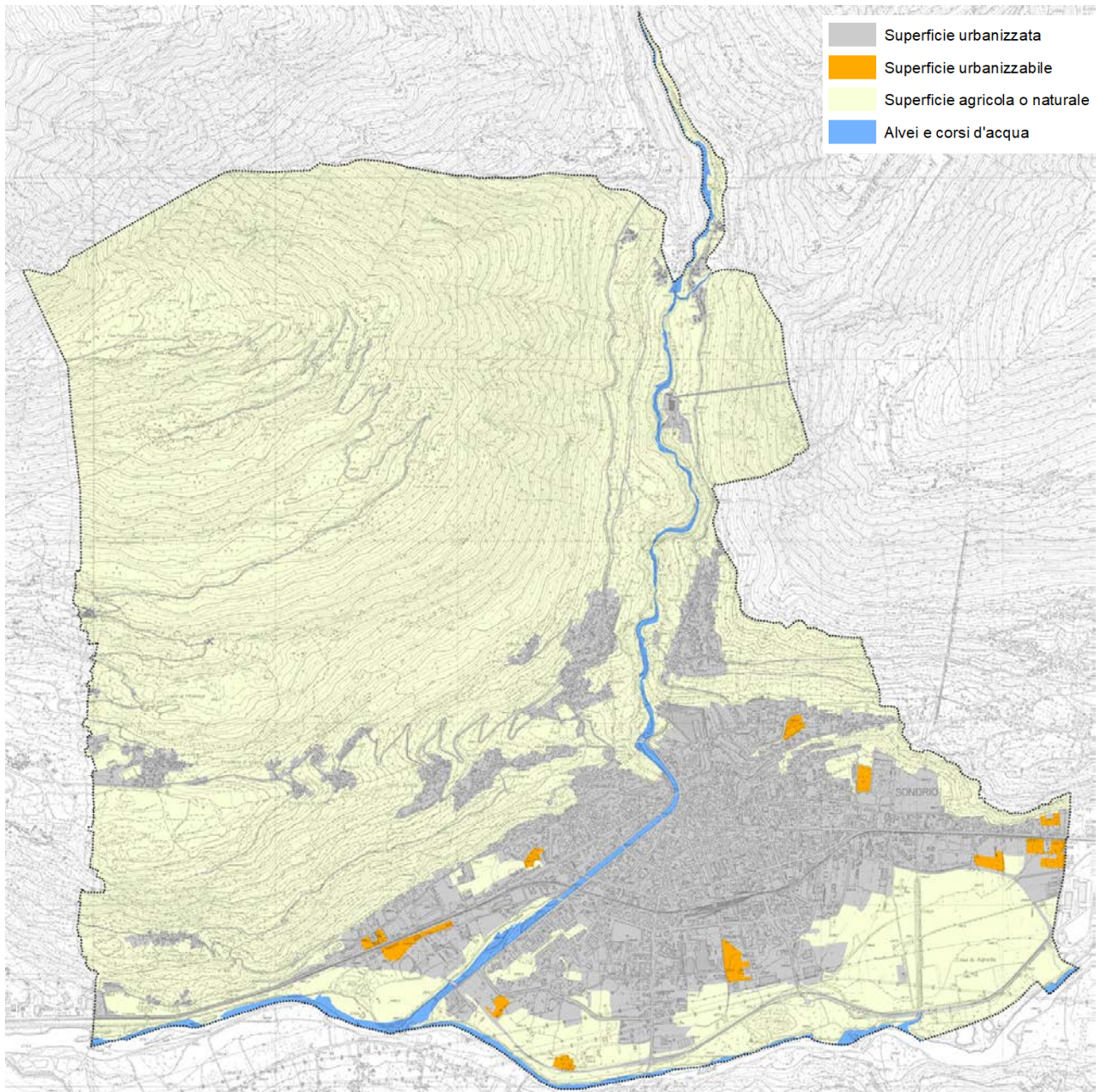
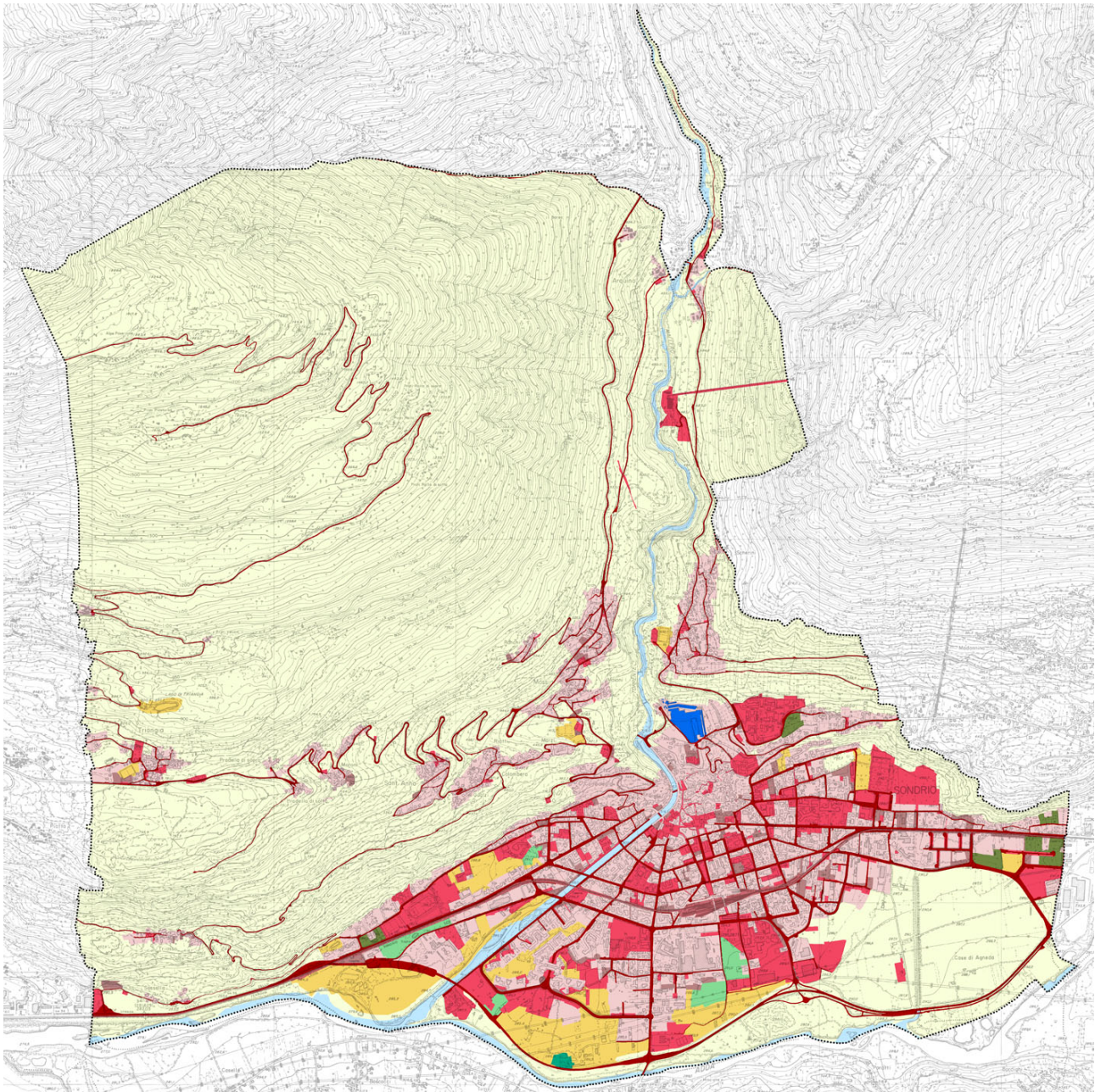


Figura 31 Consumo di suolo (criteri del Piano Territoriale Regionale). Sintesi





- Superficie urbanizzata**
- A - Superfici edificate e piani attuativi approvati
 - B - Superfici edificate per attrezzature pubbliche o di uso pubblico
 - C - Superfici occupate da strade
 - D - Superfici di lotti liberi e aree verdi pubbliche < 5.000 mq
 - E - Sedime infrastrutture mobilità
- Superficie urbanizzabile**
- I - Superfici edificabili > 5.000 mq
 - J - Aree per servizi previsti non contigui alla superficie urbanizzata > 5.000 mq
 - K - Aree per servizi previsti contigui alla superficie urbanizzata > 5.000 mq
- Superficie agricola o naturale**
- Parchi urbani e aree verdi del PdS > 5.000 mq
 - Superficie agricola o naturale
 - Alvei e corsi d'acqua
- Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale**
- Patrimonio edilizio dismesso con criticità

Figura 32 Consumo di suolo (criteri del Piano Territoriale Regionale). Dettaglio



6.2. Consumo di suolo e adeguamento al PTR del PGT

6.2.1. Criteri regionali per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo

Il PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014 individua la soglia regionale di riduzione del consumo di suolo, tenendo conto dei fabbisogni insediativi, dell'indice di urbanizzazione territoriale e delle potenzialità di rigenerazione rilevati sul territorio. La metodologia utilizzata per procedere alla definizione del valore quantitativo della soglia è esplicitata nel Progetto di Piano e nelle Analisi socio-economiche e territoriali.

La soglia regionale di riduzione del consumo di suolo è fissata:

- per il 2030 pari al 45% della superficie complessiva degli Ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente residenziale e vigenti al 2 dicembre 2014, ridotta al 20-25% al 2025;
- per il 2025, pari al 20% degli Ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente per altre funzioni urbane e vigenti al 2 dicembre 2014.

Pur essendo le soglie indicate dal PTR, soglie tendenziali, tutti i territori lombardi sono chiamati a concorrere al loro raggiungimento, in quanto la riduzione del consumo di suolo costituisce obiettivo prioritario di Regione Lombardia.

Inoltre il PTR rimodula la soglia regionale di riduzione in rapporto alle specificità insediative e previsionali delle singole Province e della CM, ossia in considerazione dell'indice di urbanizzazione territoriale, del rapporto tra ambiti di trasformazione previsti su suolo urbanizzato e fabbisogno e delle potenzialità della rigenerazione.

La soglia regionale di riduzione del consumo di suolo per le destinazioni prevalentemente residenziali è articolata di conseguenza in soglie provinciali nel seguente modo:

- tra il 20% e il 25% per le Province di Bergamo, Brescia, Como, Cremona, Lecco, Lodi, Mantova, Pavia e Sondrio;
- tra il 25% e il 30% per le Province di Monza e Brianza, Varese e la CM di Milano.

Facendo riferimento alle destinazioni per altre funzioni urbane, si assume per tutte le Province la soglia di riduzione del consumo di suolo del 20%.

Nel caso in cui, in sede di adeguamento alla l.r.31/2014 o di altra variante al documento di piano, siano modificate le destinazioni d'uso, da funzione residenziale ad altra funzione urbana o viceversa, degli ambiti di trasformazione previgenti, ai fini della quantificazione della soglia di riduzione non deve essere considerata la variazione solo "nominale" (in incremento e riduzione) che ne deriva. Le valutazioni di coerenza rispetto agli obiettivi di riduzione del consumo di suolo considereranno il saldo complessivo di riduzione.

Allo stesso modo che al precedente capoverso, anche al fine di consentire l'indifferenza funzionale o la flessibilità del piano comunale, il rispetto della soglia di riduzione può essere verificato in termini di saldo assoluto di riduzione del consumo di suolo dovuto per le diverse destinazioni degli AT del PGT vigente (residenziale o altra funzione urbana), a prescindere dalla destinazione finale assunta nella Variante di PGT.

Laddove per comprovate necessità urbanistiche o connesse alle qualità dei suoli i Comuni propongano la riduzione di consumo di suolo afferente ai Piani Attuativi su suolo libero del Piano delle Regole anziché degli Ambiti di Trasformazione su suolo libero del Documento di Piano, tale riduzione potrà essere computata nella soglia di riduzione del consumo di suolo, fatte salve le verifiche, da parte delle Province/CM, della coerenza rispetto ai presenti criteri di riduzione del CdS.

Tali soglie, misurate a far tempo dall'entrata in vigore della l.r. 31/2014 (2 dicembre 2014), sono tendenziali ovvero da verificare ai vari livelli di pianificazione alla luce:

- dell'adeguatezza delle informazioni disponibili. Alla scala locale sarà necessario delineare



- con maggiore precisione il rapporto fra offerta e domanda di nuove trasformazioni e calibrare i metodi di stima del fabbisogno;
- delle esigenze e delle criticità rilevabili a scala locale. La necessità di riduzione del consumo di suolo, evidente a tutti i livelli di pianificazione deve confrontarsi con lo stato di fatto e di diritto dei suoli e con la difficoltà legale e fattuale di eliminazione di previsioni che, ancorché non completamente attuate, hanno già prodotto effetti fisici sul territorio o sulla finanza pubblica quali: la realizzazione anche parziale di urbanizzazioni o viceversa la costruzione di edifici che necessitano di adeguate urbanizzazioni, la cessione o monetizzazione di aree per servizi, ecc... Ciò potrebbe comportare la necessità di completare, rigenerare o ripianificare gli ambiti non attuati nella logica dell'efficienza territoriale e, ove possibile, della riduzione del consumo di suolo;
 - delle vocazioni territoriali dei singoli Comuni, ma anche delle singole aree all'interno dei territori comunali, in funzione della loro localizzazione e dei criteri di qualità insediativa delineati nel relativo capitolo del presente documento (si veda cap.3);
 - dell'effettiva efficacia delle politiche introdotte dal complesso di norme regionali e dal PTR di attivare e sostenere i processi di riqualificazione e rigenerazione necessari sia per risolvere le problematiche di degrado e riorganizzazione territoriale, che per allocare fabbisogni insediativi rilevati.

Per tali complesse ragioni, le soglie individuate dal PTR, così come la loro articolazione per Province/CM, sono sottoposte a una prima fase di verifica attraverso un processo di co-pianificazione circolare, in cui il ruolo di Regione è quello di fornire supporto metodologico e tecnico-scientifico, mentre Province/CM e Comuni hanno il compito di raccogliere dati aggiornati e sperimentare le metodologie proposte restituendo:

- l'effettivo stato di attuazione della pianificazione comunale;
- le criticità di uso del suolo utile netto in rapporto alla qualità dei suoli e ai valori della qualità ambientale;
- le potenzialità e la fattibilità della rigenerazione nelle singole aree;
- il calcolo del fabbisogno residenziale e di altre funzioni urbane.

I PGT che, prima dell'adeguamento dei PTCP/PTM ai sensi della l.r. 31/2014, siano almeno adottati in recepimento dei criteri del PTR, continuano a valere sino alla scadenza naturale del nuovo DdP. Alla scadenza di quest'ultimo tali PGT si adegueranno alle eventuali diverse indicazioni contenute nel PTCP/PTM.

6.2.2. Verifica del PGT in rapporto al tema della riduzione del consumo di suolo

Nella successiva tabella sono riportati gli esiti della verifica dell'adeguamento del PGT in tema di riduzione del consumo di suolo così come previsto e descritto nel paragrafo precedente.

Come evidenziato dalla tabella la proposta di adeguamento del PGT risulta coerente sia relativamente alla destinazione residenziale (il 100% delle aree che prevedevano consumo di suolo al 2014 vengono ricondotte a suolo agricolo o a suolo naturale) sia relativamente alla destinazione non residenziale (in questo caso il 68% delle aree che prevedevano consumo di suolo al 2014 vengono ricondotte a suolo agricolo o a suolo naturale).



NOME AMBITO	DFUN_PREV1	DESTINAZIONE VARIANTE PGT	SUPERFICIE TOTALE	SUP. SUOLO CONSUMATO	SUP. SUOLO LIBERO al 2014	DA RICONDURRE A SUP AGRICOLA O NATURALE
AT 2.4 via Stelvio 1	100 – Residenziale	Tessuti urbani degli ambiti di versante, Servizi con consumo di suolo	1.182	1.182		0
AT 2.5 corso XXV Aprile	100 – Residenziale	Servizi con consumo di suolo	4.481	4.481		0
AT 2.7 via Tonelli	100 – Residenziale	Tessuti omogenei o saturi, Aree per servizi	4.263	4.263		0
AT 2.9 Mossini	100 – Residenziale	Aree agricole	13.385	13.385		0
AT 2.10 Triangia	100 – Residenziale	Aree agricole	6.299		6.299	6.299
		AT.2 Stazione	6.742		6.742	6.742
			40.782	40.782		0
			77.135	64.093	13.042	13.042
						100%
NOME AMBITO	DFUN_PREV1	DESTINAZIONE VARIANTE PGT	SUPERFICIE TOTALE	SUP. SUOLO CONSUMATO	SUP. SUOLO LIBERO al 2014	DA RICONDURRE A SUP AGRICOLA O NATURALE
AT 1.1 Dorsale sud	101 – Produttivo	Aree agricole, Tessuti urbani a corona del nucleo centrale del fondovalle	92.584	15.066	77.518	77.518
AT 1.2 via Vanoni	103 – Turistico/Ricettivo	Tessuti omogenei o saturi, Servizi per la mobilità	10.896	2.159	8.737	0
AT 2.1 via Ventina	102 – Terziario	Tessuti a funzione produttiva, Tessuti a funzione ricettiva, Aree per servizi (P. 50% verde)	78.737	57.707	21.030	10.515
AT 2.2 via Tonale	101 – Produttivo	Tessuti a funzione produttiva	48.030	48.030		0
AT 2.3 via Europa - via Nani	101 – Produttivo	Tessuti di completamento n.10	4.864	4.864		0
		Servizi con consumo di suolo	1.352	1.352		0
		Ambiti oggetto di provv. Approvati	28.144	28.144		0
AT 2.8 via Germania	101 – Produttivo	Ambiti oggetto di provv. approvati, Tessuti a funzione produttiva, Servizi senza consumo di suolo	30.908		30.908	4.088
		Tessuti a funzione produttiva	24.094			0
AT 2.11 via Samaden	102 – Terziario	AT.3 Via Samaden, zona agricola	14.013	8.461	5.552	5.552
			333.621	165.783	143.744	97.673
						68%
NOME AMBITO	DFUN_PREV1	DESTINAZIONE VARIANTE PGT	SUPERFICIE TOTALE	SUP. SUOLO CONSUMATO	SUP. SUOLO LIBERO al 2014	DA RICONDURRE A SUP AGRICOLA O NATURALE
AT 2.6 Fossati	105 – Servizi	AT.1 Fossati	41.873	41.873		0
			41.873	41.873	0	0
						0%

Relativamente all'ex AT 2.1. via Ventina (a destinazione direzionale) l'adeguamento del PGT prevede che parte dell'area sia destinata a servizi della mobilità di cui almeno il 50% sia destinato a suolo naturale.



6.2.3. Qualità dei suoli

Di seguito si rappresenta la sovrapposizione degli ambiti di trasformazione (PGT vigente e PGT variante) sulla classificazione della qualità dei suoli desunta dal portale open data della Regione Lombardia e scaricabile al seguente link <https://www.dati.lombardia.it/Territorio/Valore-agricolo-suoli-Anno-2018/wj99-4smx/data>

La ripartizione del territorio agricolo e/o naturale viene fatta nelle seguenti classi:

Valore agricolo alto: comprende suoli ad elevato valore produttivo, adatti a tutte le colture e particolarmente pregiati dal punto di vista agricolo;

Valore agricolo moderato: comprende i suoli a minore valore produttivo adatti all'agricoltura e destinati a seminativo o prati e pascoli;

Valore agricolo basso: comprende le aree naturali non interessate dalle attività agricole, le aree marginali e le aree abbandonate o in via di abbandono non aventi potenzialità di recupero all'attività agricola stessa.



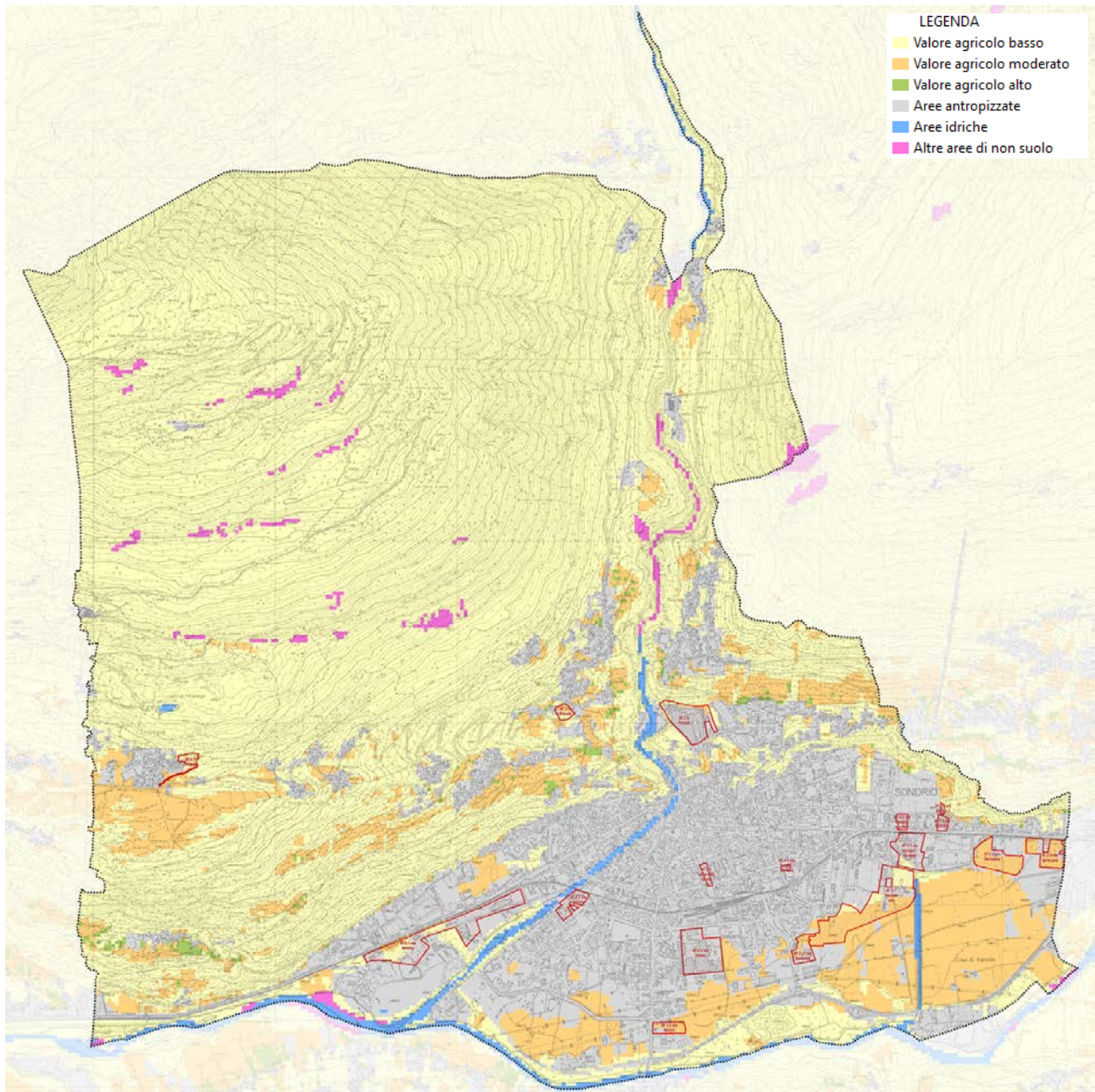


Figura 33 Individuazione degli ambiti di trasformazione e qualità dei suoli – PGT Vigente



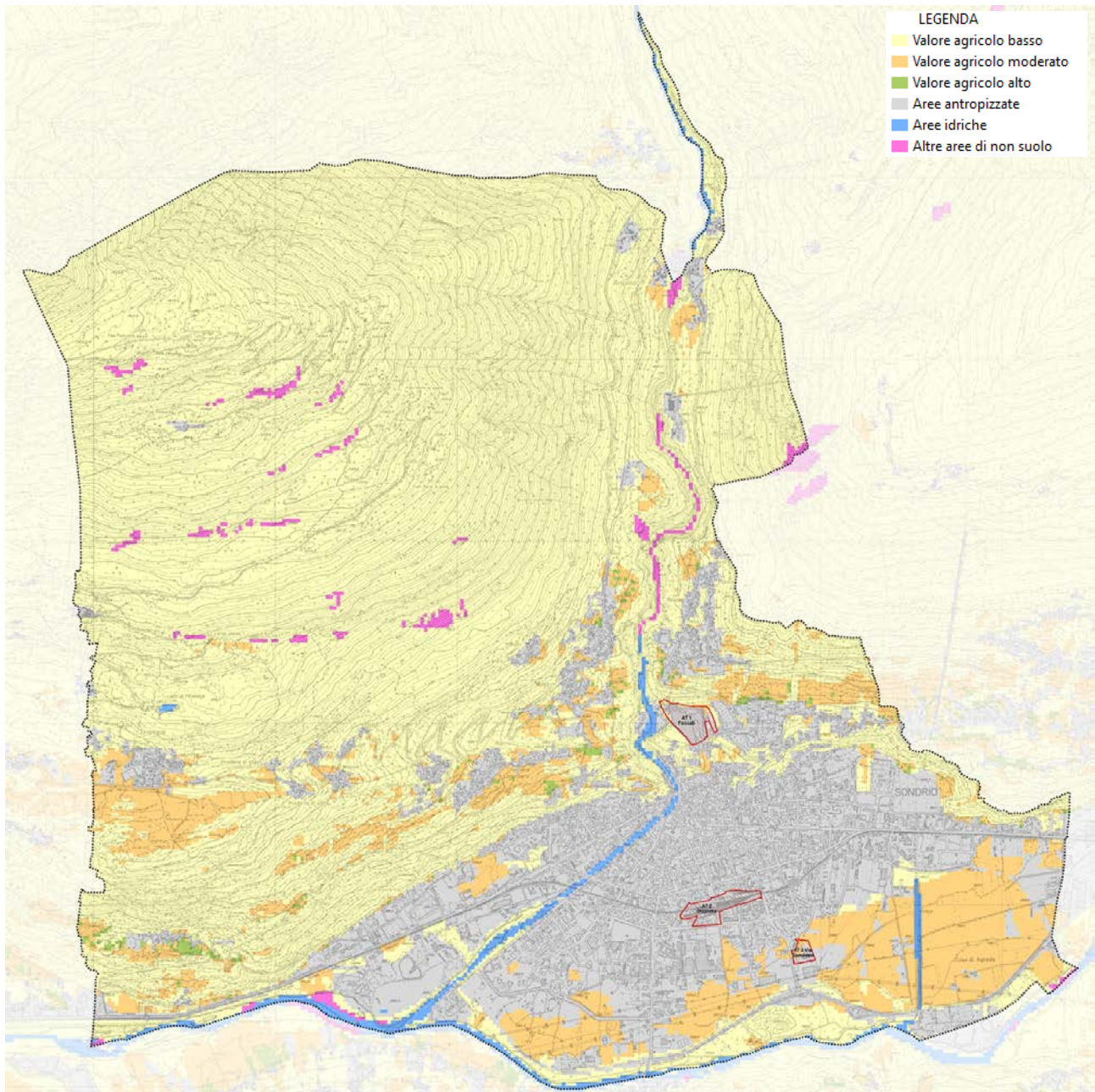


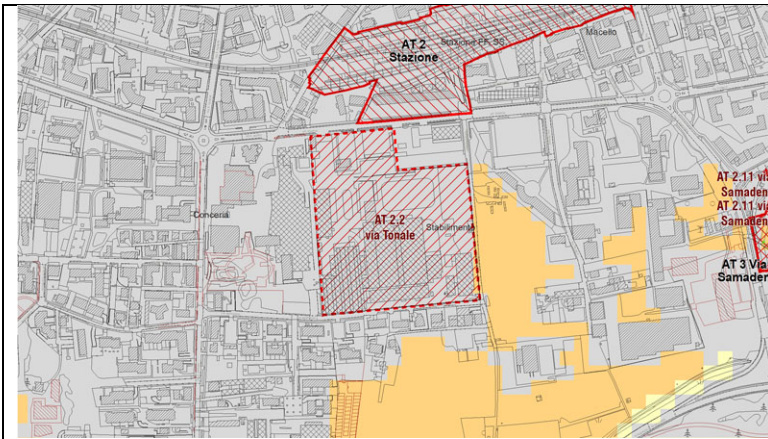
Figura 34 Individuazione degli ambiti di trasformazione e qualità dei suoli – PGT Variante



Dalle immagini sotto riportate emerge chiaramente che gli ambiti di trasformazione da ricondurre a suolo agricolo o naturale hanno una soglia di qualità con un moderato valore agricolo. Nello specifico hanno la seguente qualità dei suoli:

	<p>AT 1.1 Dorsale sud non è stato riconfermato, nel nuovo PGT è classificato come Aree agricole e una piccola parte come Tessuti urbani a corona del nucleo centrale del fondovalle. Ha un valore agricolo moderato</p>
	<p>AT 1.2 via Vanoni è stato stralciato dagli ambiti di trasformazione e inserito nel PdR risulta parzialmente attuato con pdc e viene classificato come Tessuti omogenei o saturi e Servizi per la mobilità. La superficie su suolo libero ha un valore agricolo moderato</p>
	<p>AT 2.1 via Ventina non è stato riconfermato, è classificato come Tessuti a funzione produttiva, Tessuti a funzione ricettiva, e Aree per servizi alla mobilità. Relativamente al Parcheggio, dovrà essere garantita la permeabilità dei suoli per almeno il 50% della superficie (circa 10.515 mq); quest'area ha un valore agricolo basso/moderato.</p>





AT 2.2 via Tonale non è stato riconfermato, nel nuovo PGT è classificato come Tessuti a funzione produttiva.

Non ha nessun valore agricolo in quanto rientra tra le aree antropizzate



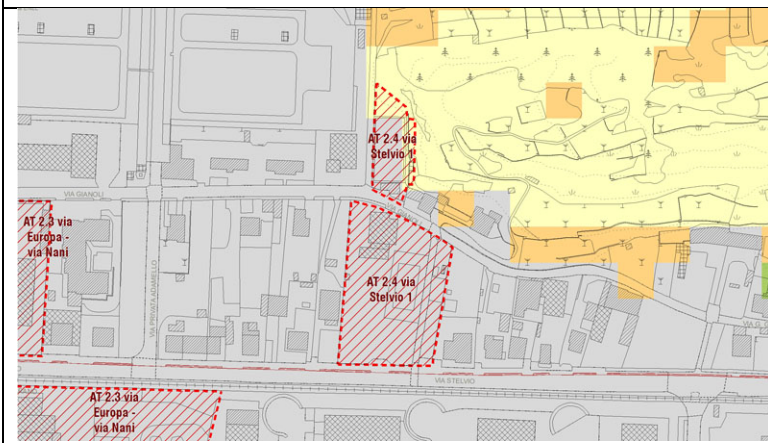
AT 2.3 via Europa - via Nani:

a) è stato stralciato dall'AT e classificato come area per servizi con consumo di suolo;

b) non è stato riconfermato, nel nuovo PGT è classificato come Tessuti di completamento n.10;

c) è in corso è classificato come Ambiti oggetto di provvedimenti Approvati.

Le tre aree rientrano tra le superfici antropizzate quindi senza valore agricolo



AT 2.4 via Stelvio 1 è completato e viene classificato come Tessuti urbani degli ambiti di versante e Servizi con consumo di suolo.

Non ha nessun valore agricolo in quanto rientra tra le aree antropizzate



	<p>AT 2.5 corso XXV Aprile è stato annullato e viene classificato Servizi con consumo di suolo.</p> <p>Non ha nessun valore agricolo in quanto rientra tra le aree antropizzate</p>
	<p>AT 2.6 Fossati è confermato come AT.1; non ha nessun valore agricolo in quanto rientra tra le aree antropizzate</p>
	<p>AT 2.7 via Torelli è completato e classificato come Tessuti omogenei o saturi e Aree per servizi</p> <p>Non ha nessun valore agricolo in quanto rientra tra le aree antropizzate</p>

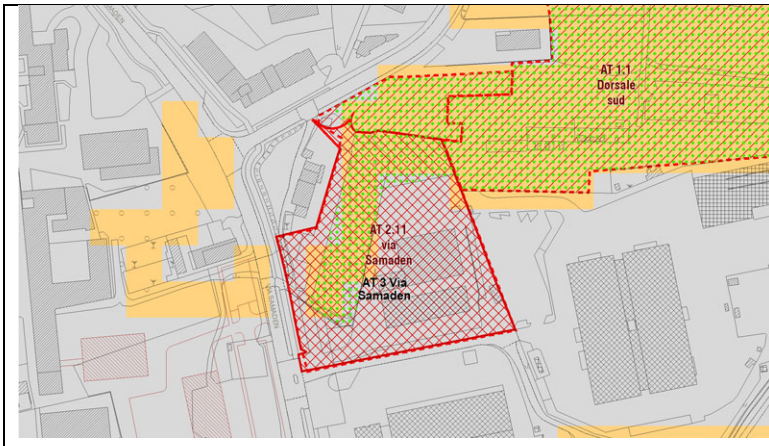
- | | | |
|---|--------------------------|-------------------------|
| Ambiti di trasformazione PGT 2014 | Valore agricolo basso | Aree antropizzate |
| Ambiti di trasformazione PGT variante | Valore agricolo moderato | Aree idriche |
| Area da ricondurre a superficie agricola o naturale | Valore agricolo alto | Altre aree di non suolo |



<p>Ca Bianca</p> <p>AT 2.8 via Germania (a)</p> <p>AT 2.8 via Germania (b)</p>	<p>AT 2.8 via Germania :</p> <p>a) l'area in corso è classificata come Ambiti oggetto di provvedimenti approvati, la restante parte come Tessuti a funzione produttiva e Servizi senza consumo di suolo;</p> <p>b) non è stato riconfermato, nel nuovo PGT è classificato come Tessuti a funzione produttiva.</p> <p>L'area per servizi senza consumo di suolo da ricondurre a superficie agricola o naturale è pari a 4.088 mq e ha un Valore agricolo moderato</p>
<p>Prati Mossini</p> <p>AT 2.9 Mossini</p>	<p>AT 2.9 Mossini non è stato riconfermato, nel nuovo PGT è classificato come Aree agricole.</p> <p>Quest'area ha un valore agricolo basso/moderato</p>
<p>Triangia</p> <p>AT 2.10 Triangia</p>	<p>AT 2.10 Triangia non è stato riconfermato, nel nuovo PGT è classificato come Aree agricole.</p> <p>Quest'area ha un valore agricolo basso/moderato</p>

	Ambiti di trasformazione PGT 2014		Valore agricolo basso		Aree antropizzate
	Ambiti di trasformazione PGT variante		Valore agricolo moderato		Aree idriche
	Area da ricondurre a superficie agricola o naturale		Valore agricolo alto		Altre aree di non suolo





AT 2.11 via Samaden è in parte confermato come AT.3 e in parte riclassificato come aree agricole è inoltre presente una superficie destinata a servizi strutturali previsti dallo studio di gestione del rischio idraulico.

L'area da ricondurre a superficie agricola o naturale è pari a 5.552 mq e ha un Valore agricolo moderato

- | | | |
|---|--------------------------|-------------------------|
| Ambiti di trasformazione PGT 2014 | Valore agricolo basso | Aree antropizzate |
| Ambiti di trasformazione PGT variante | Valore agricolo moderato | Aree idriche |
| Area da ricondurre a superficie agricola o naturale | Valore agricolo alto | Altre aree di non suolo |



7. CONFRONTO PTCP – VARIANTE PGT 2022

7.1.1. Ambiti agricoli strategici - AAS

La variante ha operato una revisione degli gli ambiti agricoli strategici del PTCP; Le modifiche apportate sono relative a rettifiche, precisazioni e miglioramenti delle perimetrazioni dei poligoni per adeguamenti cartografici alla scala di dettaglio.

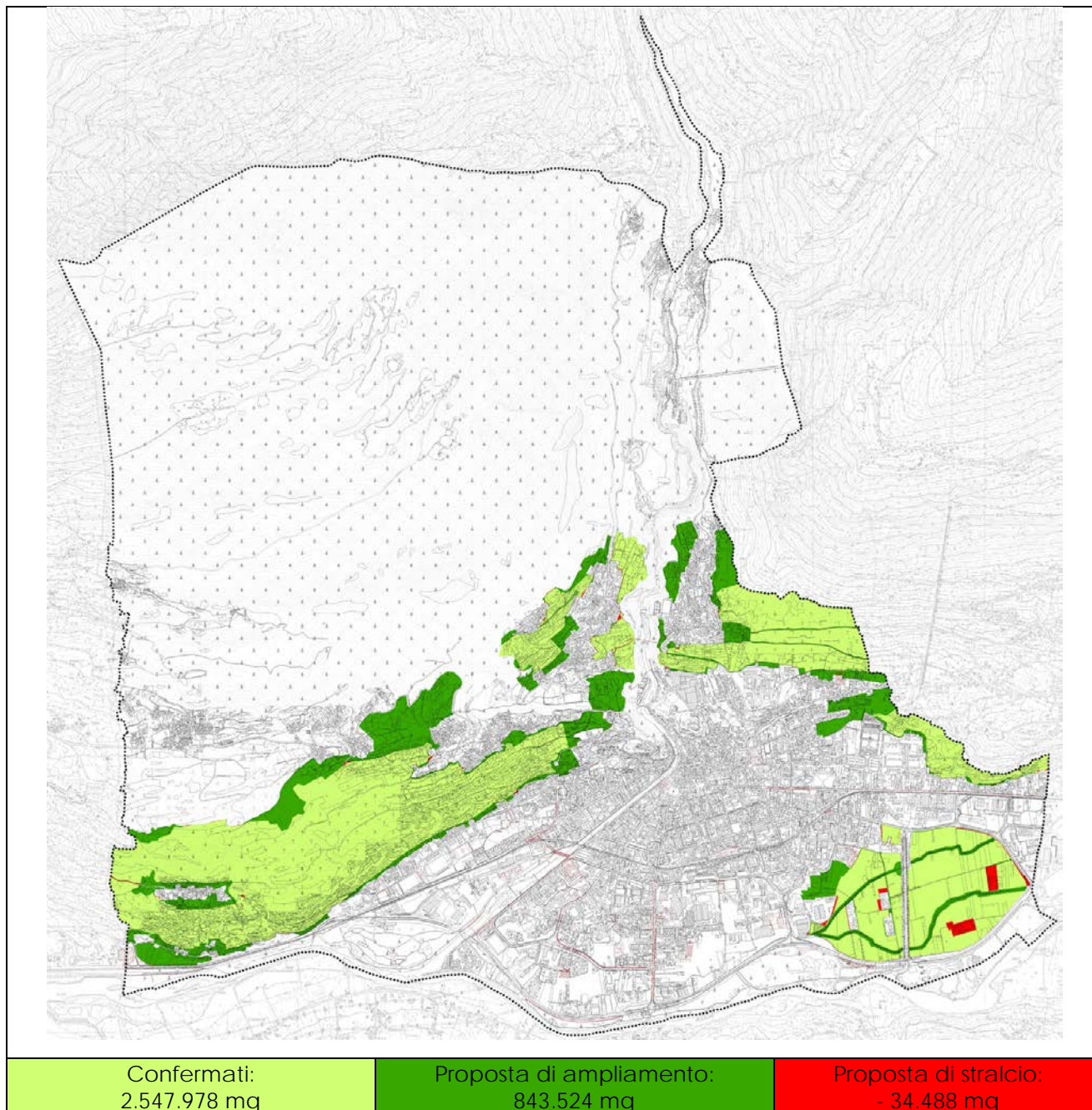


Figura 35 – Individuazione degli Ambiti Agricoli Strategici (AAS). Confronto PGT Vigente e adeguamento 2022

7.1.2. Terrazzamenti

La variante ha operato una attenta revisione dei terrazzamenti del PTCP adeguandoli al reale stato dei luoghi; Le modifiche apportate sono relative a rettifiche, precisazioni e miglioramenti delle perimetrazioni dei poligoni per adeguamenti cartografici alla scala di dettaglio.

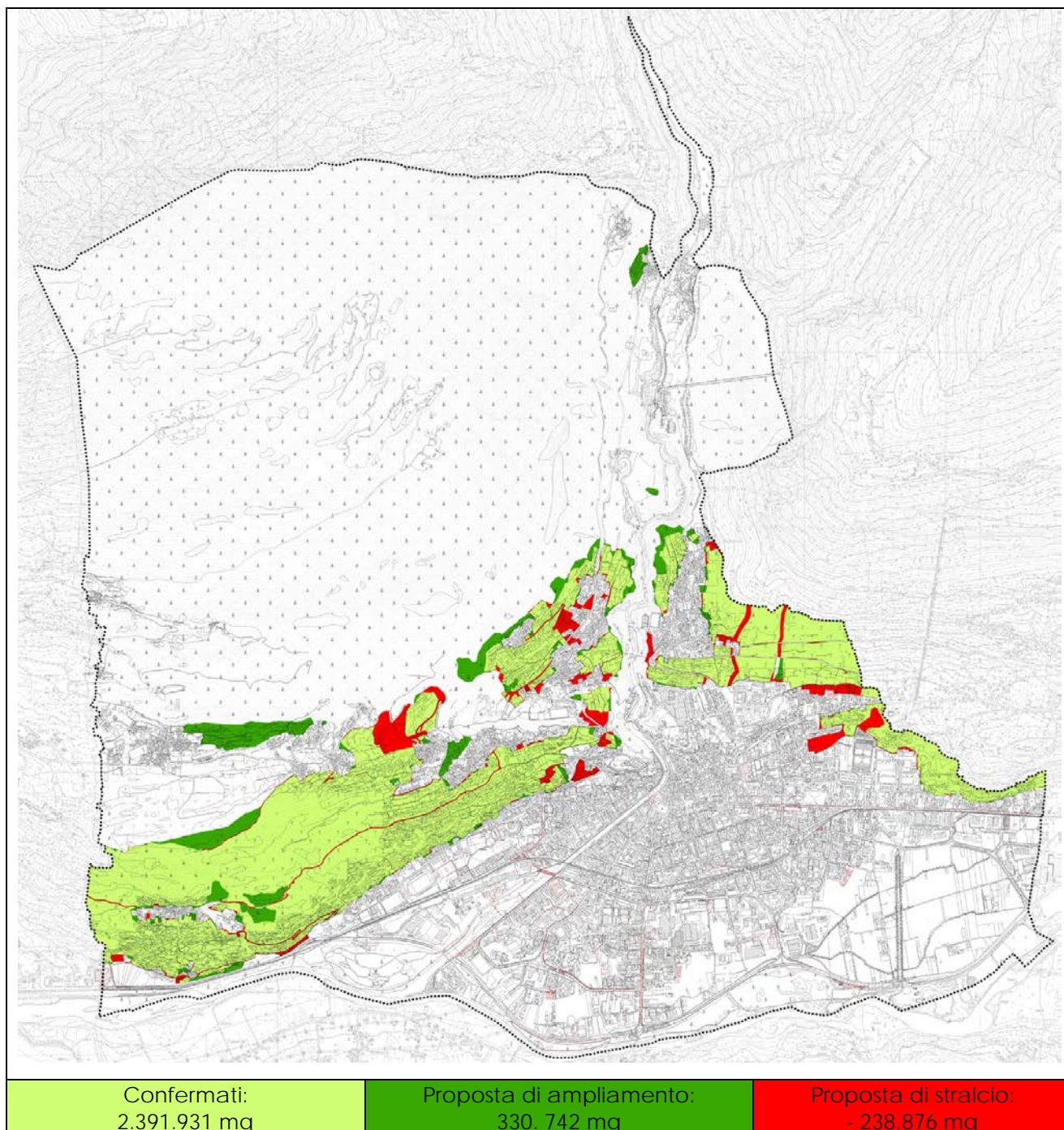


Figura 36 – Individuazione dei Terrazzamenti. Confronto PGT Vigente e adeguamento 2022



8. COERENZA DELLE PREVISIONI DELLO SVILUPPO RESIDENZIALE PREVISTE DALLA VARIANTE

Obiettivi di sviluppo e stima del fabbisogno residenziale

La legislazione urbanistica regionale (in particolare il suo aggiornamento avvenuto a seguito della LR 31/2014) prevede che il Documento di Piano debba determinare gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo e, in particolare, l'effettivo fabbisogno residenziale, tenendo conto della minimizzazione del consumo di suolo.

Il tema proposto dalla rinnovata legislazione regionale è quello del dimensionamento del Piano, ovvero della corrispondenza tra la domanda abitativa e l'offerta di nuove aree residenziali.

Per lungo tempo la pianificazione urbanistica ha considerato che la crescita demografica rappresentasse un dato e che questo potesse essere fatto discendere dall'analisi dell'andamento della popolazione, inizialmente del suo andamento naturale (differenza tra nati e morti) e, all'emergere di dinamiche migratorie, successivamente affinato mediante l'andamento del saldo sociale (differenza tra iscritti e cancellati all'anagrafe comunale).

La teoria sulla quale si è basata questa modalità di costruzione del piano urbanistico, sulla scorta dell'idea dell'*existenzminimum* (ossia dell'abitazione per il livello minimo di esistenza) formulata nel CIAM del 1929), è che ad ogni abitante debba corrispondere una determinata quantità di superficie o di volume. Da qui, peraltro, il concetto di *abitante teorico* assunto dalla stessa legislazione italiana ai fini della definizione del dimensionamento. Da qui inoltre l'idea che un *buon piano* potesse essere valutato sulla base di un *buon dimensionamento* e che l'urbanistica trovasse qui un proprio fondamento *scientifico*.

Tale impostazione, che ha ormai una gestazione ormai centennale e che quindi risente della sua inevitabile obsolescenza teorica è entrata in crisi con l'emergere di alcuni nuovi fenomeni:

- l'aleatorietà di alcune previsioni di piano e la constatazione che le previsioni di crescita si sono sempre dimostrate errate anche se basate su presunte metodologie di analisi della domanda;
- la difficoltà a comprendere la differenza tra abitante e abitante insediato, inteso quest'ultimo come quantità di spazio, ovvero di metri cubi, riferibili alle esigenze di un abitante in quanto soggetto storico i cui bisogni e desideri continuano a cambiare nel tempo (basti pensare agli effetti del COVID sulle esigenze abitative)
- il fatto che l'andamento del saldo sociale non sia facilmente proiettabile essendo lo stesso esito di dinamiche sempre meno locali;
- le differenti scelte nelle politiche del welfare delle comunità locali (alcune orientate a privilegiare la popolazione giovane, altre quella anziana)
- il saldo naturale ormai costantemente e strutturalmente negativo, almeno nel medio/lungo periodo



- le differenze dei mercati immobiliari e gli spostamenti che queste possono indurre nella popolazione di un territorio usato in modo sempre più estensivo e diffuso
- le crescenti condizioni di scarsità di risorse a disposizione delle amministrazioni locali per le proprie politiche. in conseguenza di ciò il piano è oggi sempre più, consapevolmente o meno, "leva urbanistica" a partire dalla quale si attivano gli operatori privati che, in un'ottica di cooperazione con l'amministrazione pubblica, possono contribuire in questo modo in forme più incisive alla riqualificazione della città e del territorio.

Tutto ciò ha portato a mettere in discussione la tradizionale tendenza di considerare l'analisi demografica come dato e l'emergere dell'idea che esso rappresenti più correttamente un costruito e, in quanto tale, direttamente conseguenza delle politiche che le amministrazioni locali intendono adottare.

Tutto ciò premesso, in relazione al tema della coerenza tra andamento demografico (che nel caso di Sondrio è costantemente negativo dal 2010) e previsioni di sviluppo residenziale, nello specifico della variante al PGT di Sondrio si riportano le seguenti considerazioni:

- sono state eliminate tutte le previsioni di sviluppo residenziale relative agli ambiti di trasformazione che presuppongono consumo di nuovo suolo
- sono state mantenute le sole previsioni di sviluppo residenziale relative agli ambiti di trasformazione che interessano aree già trasformate sia dal punto di vista edilizio sia dal punto di vista edilizio; si tratta delle previsioni per le quali la modifica della destinazione d'uso attuale prevedendo anche la destinazione residenziale rappresenta la condizione minima per garantire l'attuazione delle ipotesi di riqualificazione
- sono state mantenute le residuali previsioni del Piano del Regole di completamento di aree residenziali, per gran parte in stato di avanzata definizione dei relativi strumenti attuativi
- non è stato modificato il perimetro del territorio consolidato per il quale non sono stati previsti incrementi degli indici di edificabilità

L'impostazione generale della variante al PGT è quindi indirizzata verso la riqualificazione dell'esistente a discapito di nuove previsioni di espansione.



APPENDICE_ SUGGERIMENTI E PROPOSTE



N ID	AREE INTERESSATE	RICHIESTA	NOTE UT	CATEGORIA
1	Fg 27 mapp.905 e 998 a Moroni	richiesta di passare da Tuv a Agricolo	le aree oggetto della richiesta sono adiacenti al mapp.41, su cui sorge la residenza del richiedente, con indice circa triplo di quello definito dal PGT vigente	ELIMINAZIONE PREVISIONI
2	Fg 24 mapp. da 217, 226, da 229 a 231, 1246 a Triangia	richiesta di togliere la edificabilità alle aree	Le aree costituiscono l'Ambito n.13 del PdR. Non è chiaro se TUTTI i proprietari abbiano firmato la richiesta	ELIMINAZIONE PREVISIONI
3	Fg 57 mapp 76	richiesta di stralcio dal PdS e di riclassificazione nel PdR	l'edificio esistente è stato sanato e catastalmente censito come D8 (speciali esigenze di Attività Commerciali) e si intende adibirlo a riparazione/assistenza/ vendita di carrelli elevatori. L'area di pertinenza dell'edificio ricade per circa il 50% in territorio di Montagna al Piano, dove è censito dal PGT come area di naturalità fluviale.	CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
4	Fg 21 mapp. 732 e 733 in AT 2.9 a Mossini	richiesta di stralciare l'area dall'AT, destinandola ad Agricolo	vedere insieme a richiesta GRILLO DELLA BERTA del 28/06/2019	ELIMINAZIONE PREVISIONI
5	Fg 28 mappali vari (edificati) in Loc. Colombera	richiesta di passare da Taf a Tuv o (in alternativa) dalla classificazione "edifici storici di antico impianto degradato" a quella "episodi edilizi da re-inserire nel contesto o nella cortina edilizia"		CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
6,1	1) Fgg 47 e 48 mapp. vari in AT 2.1 via Ventina; 2) Fgg 39 e 47 mapp. vari in v.le Stadio	richiesta di: 1) passare da edificabile a destinazione agricola;	da valutare nel contesto - vedere anche richieste PAROLO del 01/07 e DELL'AGOSTINO del 25/06	ELIMINAZIONE PREVISIONI
6,2	1) Fgg 47 e 48 mapp. vari in AT 2.1 via Ventina; 2) Fgg 39 e 47 mapp. vari in v.le Stadio	2) passare da destinazione varie ad Agricola, ma con possibilità di realizzare un'area camper	da valutare nel contesto - vedere anche richieste PAROLO del 01/07 e DELL'AGOSTINO del 25/06	CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
7	Fg 48 mapp. 69, 179, 181 e 182 in AT 2.1 via Ventina	richiesta di passare da edificabile a destinazione agricola	da valutare nel contesto - vedere anche richieste ANTINORI del 01/07 e DELL'AGOSTINO del 25/06	ELIMINAZIONE PREVISIONI
8	Fg 32 mapp. 1009 in via Scarpatetti	richiesta che venga confermata l'attuale destinazione a Tep		CONFERMA ZONA
9.1	senza riferimento	Interventi di riduzione del consumo di suolo: riduzione nuovi interventi, agevolare opere di sottosuolo, asportazione di suolo		GENERALE
9.2		Azzerare il consumo di suolo sui beni paesaggistici tutelati (Castel Masegra)		CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
9.3		Azzerare il consumo di suolo negli ambiti "Tessuti con funzione ecologica e paesaggistica" o stralciare gli ambiti tutelati da decreti ministeriali		CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
9.4		Eliminare la possibilità di realizzare costruzioni accessorie nei "Tessuti con funzione ecologica e paesaggistica"		NTA
9.5		Riutilizzo delle gallerie antiaree in via Scarpatetti anche per un loro utilizzo come cantine di aziende agricole		CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
9.6		Stabilire obbligo di manutenzione del verde, vietare piante troppo alte, divieto di insediare depositi. In particolare si fa riferimento alla zona Moncucco		GENERALE



N ID	AREE INTERESSATE	RICHIESTA	NOTE UT	CATEGORIA
9.7		Maggiore tutela della zona Moncucco: rimozione di residui diritti edificatori, rimozione della gru in piedi al Moncucco		GENERALE
10	Fg 21 mapp. 281 in AT 2.9 a Mossini	richiesta di stralciare l'area dall'AT	si ipotizza che venga riportato a destinazione agricola - vedere altre richieste analoghe	ELIMINAZIONE PREVISIONI
11	Fg 52 mapp. 500, 501, 721 e 722 via Guicciardi	richiesta di: 1) togliere il vincolo di "varchi inedificabili";	1) il vincolo "varchi inedificabili" è di natura sovracomunale;	VINCOLI
	Fg 52 mapp. 500, 501, 721 e 722 via Guicciardi	2) modificare la zonizzazione o la relativa normativa, al fine di poter realizzare un capannone per attività richiedente, oltre ad altre strutture identificabili come "servizi"	2) l'attuale normativa (art.15.2 delle NTA del PdS) già prevede il recupero delle SIp esistenti (anche tramite sostituzione edilizia) per destinazioni COMPATIBILI (quella attuale non lo è, come rilevabile dalla tav.PdR2sud). Da valutare attentamente le possibilità in relazione anche alle classi di fattibilità geologica ed alle individuazioni del PGRA	NTA
12	Fg 20 mapp. 162 strada per Ronchi a Mossini	richiesta di passare da Terrazzamenti - Aree agricole strategiche a Tuv dell'area, insieme a molte altre NON di sua proprietà	appaiono discutibili sia le motivazioni sia la proposta sia la forma sia la posizione	NUOVE PREVISIONI
13	Fg 54 mapp. 188 AT 2.11 via Samaden (ex Telecom)	richiesta di aprire il confronto sulla revisione del PII		CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
14	Fg 37 mapp. 44 e 45 parte alla Cà Bianca (Ambito n.4 PdR)	richiesta di togliere il vincolo di non trasformabilità x motivi di instabilità del versante, introducendo nella norma l'obbligo di consolidamento prima dell'intervento edificatorio		VINCOLI
15	Fg vari mapp. vari in Campoledro/Canzelée e Mossini	richiesta di svincolare dalla Cl.di fattib.geol. 4 i mapp. 27, 28, 29 e 30 del Fg 31; richiesta di modificare da Terrazzamenti a Tep gli stessi mappali oltre ai mapp. 433 e 434 del Fg. 21	le aree di cui si chiede il cambio di destinazione sono effettivamente terrazzati e vitati	NUOVE PREVISIONI
16	Fg 22 mapp.1287 in via Fossati / Tirundel	richiesta di abbassare (da 5.000 a 3.000) la soglia minima di area necessaria per intervenire (in Tep)	vedi anche richiesta COLOMBERA CRISTINA del 17/06/2019 e MELERI DEL 18/06/2019	CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
17	Fg 33 mapp.14 in via Valmalenco Vecchia	richiesta di derubricare l'immobile dal "particolare pregio architettonico" , per poterne recuperare la volumetria	l'immobile è una tettoia aperta su 4 lati, in cattivo stato di conservazione, e l'intenzione è di intervenire riqualificando contestualmente i mapp.306 e 354 (attività di gommista in fase di dismissione) e l'area scoperta del mapp.15	VINCOLI
18	Fg 41 mapp. 362 parte 401, 402, 403 via Mazzini	richiesta di passare da Servizi P a Servizi Vv (mapp.402 e 403)	in soprassuolo del mapp. 362 esiste già un volume edificato, in stato di degrado	CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
	Fg 41 mapp. 362 parte 401, 402, 403 via Mazzini	richiesta di passare da Servizi P a a Tuf con If 0,75 (mapp, 362 parte e 401	in soprassuolo del mapp. 362 esiste già un volume edificato, in stato di degrado	
19	Fg 14 mapp.653 parte a Mossini	richiesta di passare da Terrazzamenti - Aree agricole strategiche a Tuv una piccola porzione di 50 mq, al fine di realizzare parrecheggio di pertinenza della residenza poco distante	la difficoltà di trovare soluzioni alternative è effettiva, la richiesta sarebbe in continuità con il Tuv attualmente vigente, e l'area non è coltivata	NUOVE PREVISIONI
20	Fg 28 mapp. 838 e 1442 a S.Anna	richiesta di declassare da 4A a ??? Della Componente Geologica	l'area è individuata dal PGT vigente come Terrazzamenti, e comunque inedificabile	VINCOLI
21	Fg 22 mapp. 776 a Ponchiera	richiesta di cambiare da Servizi Vv a Tuv	era ipotizzata una "scorciatoia"; la stessa situazione si riscontra sul contiguo mapp.777, di altra proprietà (vedi sotto)	CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
22	Fg 22 mapp.777 a Ponchiera	richiesta di cambiare da Servizi Vv a Tuv	la stessa situazione si riscontra sul contiguo mapp.776, di altra proprietà (vedi sopra)	CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI



N ID	AREE INTERESSATE	RICHIESTA	NOTE UT	CATEGORIA
23	strada vicinale dei Tarchi a Mossini	richiesta dei poter cedere le porzioni dei diversi proprietari al Comune, che le prenda in carico	la richiesta non è strettamente pertinente il PGT, e va valutata in termini di opportunità concreta da parte della AC	CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
24	AT 2.6 ex-cotonificio Fossati	contributo per la riformulazione degli obiettivi	le indicazioni/ricieste possono essere così riassunte: 1) rafforzare gli obiettivi pubblici introducendo funzioni attrattive, che possano trainare l'insediamento di funzioni complementari ed accessorie; 2) di consentire gli usi ricreativi e di MSV, e di non porre limiti percentuali alla residenza; 3) prevedere (entro indici massimi) una indifferenza funzionale, che consenta l'uso ibrido degli spazi e faciliti il cambio di di destinazione senza necessità di quote aggiuntive di servizi; 4) eliminare la previsione di una quota di edilizia sociale e la percentuale minima di diritti edificatori da misure compensative	CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
25	Castello Masegra e aree limitrofe	creazione di un Parco Urbano del Masegra, con normativa specifica	andrebbe vista in relazione alla trasformazione dell'ex Cotonificio, ed ai collegamenti di viabilità leggera e veicolare di questa zona con il Centro urbano - riprende la richiesta del prot. 40279/2016	CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
26	fg 46 mapp 289 a Triasso	richiesta di passare da Servizi Vv (art.12 NTA PdS) ad Agricolo, in quanto scosceso	potrebbe essere incluso tra le "aree non trasformabili"	ELIMINAZIONE PREVISIONI
27	Fg 44 mapp. 1075, 1001, 1010, 1017, 1029, 1031, 1022, 1024 area produttiva in Via Spagna	richiesta di passare da Servizi Vv a produttivo, per poter razionalizzare il sistema degli accessi	le aree sono di proprietà comunale	CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
28	Fg 48 mapp. 13 e 157 in AT 2.1 di via Ventina	richiesta di consentire la realizzazione per stralci, in particolare rendendo autonoma la realizzazione sul mapp. 157 e ottimizzando (si suppone in fase di pianificazione attuativa) la previsione viabilistica per il mapp.13		NTA
29	Fg 19 mapp.628, 629 e 630 a Mossini	richiesta di poter utilizzare la capacità edificatoria attuale del mapp. 630 (in Tuv) sui mapp. 628 e 629 (in Terrazzamenti) al fine di poter avere una congrua distanza dalla residenza esistente con cui confina	le aree su cui interessa edificare non sono effettivamente coltivate, né terrazzate	NUOVE PREVISIONI
30	Fg 48 mapp. 97, 98, 161 e 133 in AT 2.1 di via Ventina	richiesta di 1) stralciare l'area dall'AT;		CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
	Fg 48 mapp. 97, 98, 161 e 133 in AT 2.1 di via Ventina	2) assegnargli un indice negoziabile congruo rispetto a quello costituito dalla edificazione già esistente;		
	Fg 48 mapp. 97, 98, 161 e 133 in AT 2.1 di via Ventina	3) consentire l'attività commerciale fino a 1.500 mq di SV		
31	Fg 27 mapp. 310, 314, 318 e 869 a Pradella di Sotto	richiesta di passare da Agricola ad area edificabile	sono in continuità con il Tuv, ma di chiara natura agricola. Inoltre richiederebbe ulteriori opere di infrastrutturazione (Strada, acquedotto ecc ecc) che inciderebbe ulteriormente sul contesto agro/ambientale	NUOVE PREVISIONI
32	Fg 14 mapp.269, 316, 447 e 448 a Mossini	richiesta di passare da Terrazzamenti ad area edificabile		NUOVE PREVISIONI



N ID	AREE INTERESSATE	RICHIESTA	NOTE UT	CATEGORIA
33	Fg 44 mapp. 1003 e 1056 in AT 2.8	richiesta di essere stralciati dall'AT e di passare a "tessuti a funzione produttiva" per poter intervenire con edificazione diretta o, in alternativa, a "Area per servizi"	interessante l'ipotesi alternativa (area per servizi) in quanto consentirebbe di allargare l'area già stralciata dall'AT 2.8 (alla quale è contigua) destinata alla realizzazione dello spazio - fiere	CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
34	Fg 24 mapp. 473 e 1252 a Triangia	richiesta di passare da Tuv ad Agricolo		ELIMINAZIONE PREVISIONI
35	Fg 35 mapp.491 in via Lusardi	richiesta di passare da Tep a Tuc	il lotto non è contiguo al Tuc attuale, e richiederebbe la trasformazione anche dei mapp. 37, 223, 224, 227 e 497 (di altra proprietà?)	CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
36	Fg 27 mapp.49 a Pradella di Sopra	richiesta di passare da Tuv ad Agricolo	da vedere insieme a richiesta N.49 ROSSATTI del 04/06/2019	ELIMINAZIONE PREVISIONI
37	Fg 27 mapp.50 Pradella di Sopra	richiesta di passare da Tuv ad Agricolo	come sopra	ELIMINAZIONE PREVISIONI
38	Fg 26 mapp.63 Pradella di Sopra	richiesta di passare da Tuv ad Agricolo	come sopra	ELIMINAZIONE PREVISIONI
39	Fg 27 mapp.48 Pradella di Sopra	richiesta di passare da Tuv ad Agricolo	come sopra	ELIMINAZIONE PREVISIONI
40	Fg 13 mapp.11 Arquino	richiesta di modificare la destinazione da Servizi (Centrale Elettrica) ad Agricolo (è stato stralciato ed acquistato nel 2004)	la riclassificazione potrebbe interessare anche il mapp. 127	ELIMINAZIONE PREVISIONI
41	Fg 7 mapp. 54 via Morbegno (Ambito 7 del PdR)	richiesta di poter operare in modo legato dalle altre proprietà, secondo le modalità di demolizione e ricostruzione	si ipotizza anche la realizzazione di marciapiede sul lato est (su area pubblica o privata, non è chiaro). Viene dichiarato lo stato di degrado dell'edificio esistente, con coperture in Eternit.	CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
42	fg 52 mapp.210, 211, 497, 498, 499, 500, 502, 503, 504, 505, 506 via Guicciardi	richiesta di consentire nelle Aree x Servizi Parco Fluviale la realizzazione di manufatti (magazzini) completamente interrati al servizio delle aziende artigianali esistenti	occorre tenere conto anche delle limitazioni di natura sovralocale (corridoi ecologici e vincoli di natura idraulica)	NTA
43	fg.22 mapp. 611, 613, 614, 705 Moncucco	1 = modificare destinazione da Tep a Tuv	le aree del richiedente ammontano a mq 1.640, ma nel comparto quelle libere ed utilizzabili per riaggiungere il lotto minimo (senza interruzione di continuità) sono più di 6.440	CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
	fg.22 mapp. 611, 613, 614, 705 Moncucco	.2 (alternativa) = abbassare o eliminare il lotto minimo di 5.000 mq		
44	fg 32 mapp.833, 834, 984 via V Alpini	richiesta di passare da Tep con rc 3% e lotto min. 5.000 mq a Tep rc 8% lotto min. 2.000 (come Ponchiera) per ampliamento mediante nuova costruzione		CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
45	fg 34 mapp. 115, 522, 534, 678, 679, 725, 726 Moncucco	richiesta di modifica del mapp.115 da Tep a ??? con assegnazione di indice trasferibile su confinanti lotti PAO Moncucco	i dati di proprietà catastale ad oggi non trovano riscontro	CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
46	fg 30 mapp. 261 e 262 via Valeriana	richiesta di modifica da Terrazzamenti - aree non trasformabili - aTuv	l'individuazione sarebbe in continuità con l'esistente a dx e sx, e avrebbe finalizzato alla realizzazione di cantina lavorazione uva ipogea, con ripristino dell'impianto vitato soprastante (vedi SUAP Bettini, a Ponchiera 2019)	NUOVE PREVISIONI
47	fg 30 mapp. 290-310 AT 2.1 via Ventina	richiesta di cambiare destinazione principale (residenziale e commerciale) con possibilità di poter realizzare ATTREZZATURE RELIGIOSE	sarebbe da inserire nel Piano Attrezzature Religiose (con indicazione "diffusa" anziché "puntuale"?)	CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
48	fg 36 mapp. 628 via Stelvio (via Giuseppe Gianoli)	area per servizi (P) - richiesta di modifica della modalità attuativa: da art.12 ad art.14 NTA PdS		NTA
49	Fg 26 mapp. 838, 843 e 844 C.da Pradella di Sopra	richiesta di passare da Tuv ad agricolo	nel caso di accoglimento occorrerebbe cambiare destinazione anche ai mapp.li 18 e 19 del Fg. 27, di proprietà degli stessi	ELIMINAZIONE PREVISIONI



N ID	AREE INTERESSATE	RICHIESTA	NOTE UT	CATEGORIA
50	Fg 44 mapp. 125 e 126 AT 2.3 via Europa - via Nani (ex ENEL)	richiesta di stralciare da AT 2.3, mantenendo capacità edificatoria	l'area è al margine dell'AT2.3 (il proprietario non ha trovato accordo con gli operatori) e contigua al Tuc con If = 0,50, cui potrebbe essere ricondotta	CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
51	Fg 24 mapp. 168 parte a Triangia	richiesta di passare da Tuv ad agricolo, come l'altra parte del mappale	il mappale è ai margini dell' Tuv, ed ha conformazione scoscesa	ELIMINAZIONE PREVISIONI
52	fg 56 mapp. 55 e 172 Agneda	richiesta di riclassificazione da agricola strategica ad agricola, finalizzata ad una maggior flessibilità di interenti sui fabbricati agricoli ivi esistenti	il proprietario è titolare della Azienda Agricola Agneda, frontistante sull'altro lato di via Bormio	CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
53	fg 24 mapp.830 a Triangia	richiesta di stralcio e di riportare a destinazione agricola	da considerare insieme alle altre aree del Tuv (per le quali non vi sono altre richieste). Valutare se accorpate questa area al Taf, per la sua contiguità al Mapp. 790, in parte di proprietà della richiedente (o, in caso di inattuabilità di questa ipotesi, graffiarlo al detto mapp.790)	ELIMINAZIONE PREVISIONI
54	fg 24 mapp. 340 e 341 (e altri) a Triangia (AT 2.10)	richiesta di stralcio e di riportare a destinazione agricola	la superficie complessiva (mq 4.296) delle aree i cui proprietari hanno firmato la richiesta equivale a al 78% di quella della "corpo centrale" dell'AT (quello edificabile) ovvero al 65% di quella complessiva dell'AT (mq 6.653 - compresa la strada di accesso dal basso e le porzioni attualmente agricole che andrebbe ad occupare)	ELIMINAZIONE PREVISIONI
55	fg 22 mapp 882 parte - via Fossati x Ponchiera	da SERVIZI (Vv) a AGRICOLO	della stessa area x Servizi fanno parte (di altra proprietà) il mapp.881 parte (pertinenza privata) e il mapp. 801 (già arborato e utilizzato come verde condominiale, anche se asservito ad uso pubblico dal 1985) DA VALUTARE IL DA FARSI	ELIMINAZIONE PREVISIONI
56	fg 54 mapp 7 via Tirano/Morbegno	consentire interventi diretti sull'immobile, svincolandolo dall'Ambito n.7 del PdR	l'attuale norma di PdR x l'Ambito n.7 prevede l'obbligo di cessione di aree standard, per ampliamento parcheggio esistente a Ovest	CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
57	fg 43 mapp 55 via Nani	richiesta di acquisizione	* si tratta della risposta del Comune. La richiesta è al prot. 31455 del 04.11.2017 - l'A.C. ipotizza di ridurre la profondità della fascia a Vv - da valutare anche in relazione alla realizzazione del sottopasso di via Nani.	CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
58	fg 48 mapp 3 via Ventina	revisione previsione	inserito nell'AT 2.1	CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
59	fg 35 mapp 305 via Grumello	da SERVIZI (Pti) a AGRICOLO	è adiacente a verde pubblico attrezzato(realizzato) e finalizzato al suo ampliamento	ELIMINAZIONE PREVISIONI
60	fg 24 mapp 461-462 Triangia	da Tuv a AGRICOLO	una modifica andrebbe valutata su una area più ampia	ELIMINAZIONE PREVISIONI
61	fg 43 mapp 915 parte via Marinai d'Italia	da SERVIZI (P) a Tuc	* si tratta della risposta del Comune. La richiesta è al prot. 37919 del 15.11.2017 - VERIFICARE SE L'INTERESSE E' ANCORA ATTUALE	CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
62	fg 45 mapp 402-403 Sassella	inserire incisioni rupestri	nella zona della nuova palestra di arrampicata libera	VINCOLI
63	fg 32 mapp 251-252 via Angelo Custode	ridimensionamento individuazione SERVIZI (Pi)	da verificare in relazione sia alle destinazioni effettive che a quelle catastali	CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
64	fg 32 mapp 58 Castel Masegra	da SERVIZI (Vv) a AGRICOLO	l'area rappresenta la possibilità di collegamento pedonale tra un ipotetico elevatore (che dal Centro porti sotto le mura del Castello) e la via Fossati (accesso al Castello nonché all'area dell'ex-Cotonificio) - la previsione potrebbe essere precisata meglio, consentendo di ridurre il vincolo	ELIMINAZIONE PREVISIONI
N	AREE INTERESSATE	RICHIESTA	NOTE UT	CATEGORIA



ID				
65	Castello Masegra e aree limitrofe	creazione di un Parco Urbano del Masegra, con normativa specifica	(VEDI N.25) andrebbe vista in relazione alla trasformazione dell'ex Cotonificio, ed ai collegamenti di viabilità leggera e veicolare di questa zona con il Centro urbano	CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
66	fg 21 mapp 125 - fg 20 mapp 580 Mossini	da Tuv a ????	una modifica andrebbe valutata su una area più ampia... a Tep???	CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
67	fg 21 mapp 689 parte c/o Cimitero Mossini	da SERVIZI (Ci) a TERRAZZAMENTI	andrebbe valutata insieme a BERTARINI (prot.17116/2016 - che però propone una soluzione diversa) e Menesatti/Crapella - mapp 427 parte - e Boscacci - mapp 546 - (che NON hanno fatto richiesta)	ELIMINAZIONE PREVISIONI
68	fg 22 mapp 387 parte Ponchiera	da Tuv a TERRAZZAMENTI	la modifica va considerata congiuntamente al prot. 37895 (stessa data) relativa all'adiacente mapp 386 parte. ***dal 28/12/2016 l'area è diventata di proprietà di Bettini Davide	ELIMINAZIONE PREVISIONI
69	fg 22 mapp 386 parte Ponchiera	da Tuv a TERRAZZAMENTI	la modifica va considerata congiuntamente al prot. 37896 (stessa data) relativa all'adiacente mapp 387 parte. ***dal 09/02/2018 l'area è diventata di proprietà di Bettini Davide	ELIMINAZIONE PREVISIONI
70	fg21 mapp.61 e 62 a Mossini	da Tuv a TERRAZZAMENTI	pur non presentando le caratteristiche tipiche della definizione, l'area è omogenea e indivisa da quelle adiacenti a Est, aventi tale definizione, ed a ceduto la sua capacità volumetrica nel 1967 per la costruzione dei fabbricati sui mapp. 92 e 93	ELIMINAZIONE PREVISIONI
71	fg 34 mapp 543-545 Colda	da Tep a TERRAZZAMENTI	andrebbe considerata l'opportunità di trasformare in Terrazzamenti una porzione più ampia (anche mapp. 193, 196, 197, 200, 547, 549, 571, 573, 564 parte e 402 parte - e anche 557) e in Tuv i mapp. 572 e 574 + 564 parte	ELIMINAZIONE PREVISIONI
72	fg 20 parte mapp. 342-343-344- 1082 a Mossini	da SERVIZI (P) a Tuv	il parcheggio a cui erano destinate le aree è già stato realizzato, di dimensioni minori. VERIFICARE che i richiedenti siano consapevoli dell'onere fiscale connesso.	CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
73	fg 21 mapp 429 parte c/o Cimitero Mossini	mod att. SERVIZI (Ci) da art.12 NTA Pds a art.14	andrebbe valutata insieme a BRUNALLI (prot.39082/2016 - che però propone una soluzione diversa) e Menesatti/Crapella - mapp 427 parte - e Boscacci - mapp 546 - (che NON hanno fatto richiesta)	CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
74	fg 34 mapp 607 via Lusardi	da Tuc a Tep	non si riscontrano controindicazioni	CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
75	fg 22 mapp 647 parte a Ponchiera	da SERVIZI (Ci) a ... TERRAZZAMENTI???	da valutare, insieme al mapp. 117 e 338 (parti) parte di proprietà diversa (che NON hanno presentato richiesta)	ELIMINAZIONE PREVISIONI
76	fg 46 mapp 289 parte a Triasso	da SERVIZI (P) a TERRAZZAMENTI	il contiguo mapp 297 ha stessa proprietà (Tognala Renato) e stessa destinazione (come l'altro piccolo mapp 294 di proprietà Ciccone) ma non ne viene chiesto il cambio destinazione. Da valutare se mantenere la destinazione a Servizi dell'intera previsione: comunque il sottostante mapp 47 (a castagneto) è già nelle disponibilità del Comune, come il lavatoio del mapp 208	ELIMINAZIONE PREVISIONI
77	fg 42 mapp 116 vicolo Dolzino	da Tuf a SEDE STRADALE	si tratta di una presa d'atto (valida anche ai fini fiscali) della situazione in essere da tempo; riguarda anche gli adiacenti mapp 115, 117 e 119, edificati e fiscalmente esenti	CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI



N ID	AREE INTERESSATE	RICHIESTA	NOTE UT	CATEGORIA
78	fg 28 mapp 774 parte a Riatti	da Tuv a AGRICOLA	non si riscontrano controindicazioni	ELIMINAZIONE PREVISIONI
79	fg 55 mapp 413 e 415 via Tirano	da SERVIZI (Pi) a Tuc	forse andrebbe considerata l'opportunità di estendere la modifica agli adiacenti mapp 48 e 431, di diversa proprietà?	CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
80	Fg 34 mapp.li 62, 63, 228, 354, 530, 532 e 609	richiesta di rivedere le perimetrazioni del Tep e del Tuv vigenti sulle aree indicate, al fine di consentire un consistente incremento dell'edificio già esistente in area Tep	*** planimetrie sostituite con n.88 prot. del 17.01.2022 n. 1606 (cfr) la revisione proposta si potrebbe definire "permutativa" in quanto non modifica il bilancio complessivo delle attuali previsioni (è sostanzialmente "a pareggio" - circa 600 mq contro 600 mq) e tiene conto dell'effettivo stato dei luoghi (accesso già esistente, che resterebbe a Tuv, e terrazzamento vitato di recente impianto, che da Tuv diventerebbe Tep. l'intenzione sarebbe di edificare sulla porzione di mapp.le 609 che da Tep diventerebbe Tuv.	CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
81	Fg 19 mapp.270 fraz. Ronchi	chiede la retrocessione da area edificabile ad area priva di capacità edificatoria	da respingere	ELIMINAZIONE PREVISIONI
82	Fg 27 ,app 1173, 1190, 1169, 1175, 240, 1181	chiede che da Tuv venga rivista la previsione urbanistica, rimuovendo la possibilità edificatoria	UTC non ha nulla da obiettare in merito	ELIMINAZIONE PREVISIONI
83	Fg 33 mapp. 99, 374, 375, 376, 377, 378 e 547 (519)	Rivedere la potenzialità edificatoria del mapp 519, contenendola e adeguandola al contesto ambientale di riferimento a salvaguardia dell'impatto estetico dell'ingresso in città e della tutela e sicurezza dell'albero monumentale (il mapp 519 è confinante con mapp 376 dove si trova albero monumentale)	L'istanza comporta qualche considerazione, in quanto il progetto di edificio su lotto adiacente a quello del richiedente (sottoposto alla Commissione Paesaggio un paio di anni fa , per un preparare a cui per fortuna non è più seguito niente) pur essendo rispondente alle attuali norme di zona era certamente fortemente turbativo del contesto, che è un po' "di cerniera" tra tipologie e densità differenti...	CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
84	Fg 21 mapp.li 438, 465, 466, 468 e 664 a Campoledro - San Bartolomeo	richiesta di passare da Parco Adda/Mallero a Tep una parte delle aree (una parte lo è già)	una parte esigua (grosso modo corrispondente ai mapp.li 466 e 468) è in classe fattibilità geologica 4, ma questo non inficia la richiesta. C'è in corso una pratica x abuso sul mapp. 665, che è in corso di definizione. Si ritiene accettabile la trasformazione a Tep ad eccezione del mapp. 438, che è intenzionato a cedere al Comune x Servizi. Sono già stati ceduti al Comune i mapp.li 436 e 437: x questi 3 mapp.li si propone la classificazione a SERVIZI.	NUOVE PREVISIONI
85	Fg 42 mapp.li 126, 127, 172, 244, 249, 7, 111, 134 e 243 (Tc - Ambito 6 del PdR)	richiesta di togliere dalle NTA dell'Ambito 6 la scritta x cui "L'intervento deve contribuire all'allargamento di Via Carducci"	si ritiene accoglibile in quanto l'AC si è già espressa in questo senso nel 2018	NTA
86	Fg. 28 mapp. 1574 e 902 parte - Sant'Anna	1) trasformazione da Agricola a Tuv (circa 350 mq) x realizzare autorimessa interrata e ampliare fabbricato esistente sull'adiacente mapp.903; 2) traslare al margine ovest del mapp. 1573 e 1574 il sentiero comunale esistente tra i mapp.li 903 e 1573	1) da valutare l'aspetto "consumo di suolo" 2) il sentiero esistente non prosegue oltre, a valle, però consente agli abitanti di Paiosa di abbreviare il percorso pedonale per raggiungere il sentiero Sant'Anna - Colombera (e la contrada Le Cà). Rettificarlo come richiesto ne aumenterebbe la pendenza.	NUOVE PREVISIONI



N ID	AREE INTERESSATE	RICHIESTA	NOTE UT	CATEGORIA
87	Fg. 53 mapp.li 419, 803 e 805, adiacenti all'Ambito n.19 del PdR, in via Vanoni	riclassificazione Servizi (Parco Fluviale) a Ambito 19 del PdR	L'area di cui si chiede la trasformazione ha superficie catastale di mq 3.091. Dal punto di vista del Consumo di suolo, potrebbe essere accolta parzialmente, per una superficie max di mq 1560 pari a quella ceduta nel 2016 al Comune (parte mapp.li 448, 169 e 363) x la realizzazione di parcheggio camper (non ancora realizzato) compensando il bilancio tra le 2 destinazioni, modificando il perimetro dell'Ambito (x includere la nuova area) e lasciandone invariato l'indice.	NUOVE PREVISIONI
88	Fg 34 mapp.li 62, 63, 228, 354, 530, 532 e 609, in Fraz. Colda	rivedere le perimetrazioni del Tep e del Tuv vigenti sulle aree indicate, al fine di consentire un consistente incremento dell'edificio già esistente in area Tep	sostituisce (n.80) ***SOSTITUISCE LE PLANIMETRIE già presentate con prot. del 13.12.2019 n. 49914 - la revisione proposta si potrebbe definire "permutativa" in quanto non modifica il bilancio complessivo delle attuali previsioni (è sostanzialmente "a pareggio" - circa 750 mq contro 750 mq) e tiene conto dell'effettivo stato dei luoghi (accesso già esistente, che resterebbe a Tuv, e terrazzamento vitato di recente impianto, che da Tuv diventerebbe Tep. l'intenzione sarebbe di edificare sulla porzione di mapp.le 609 che da Tep diventerebbe Tuv.	CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
89	fg 31 mapp 107 parte, in v.le Milano	da Tep a Tuc, come il resto del mappale	la richiesta dovrebbe essere valutata in relazione al confinante mapp. 167 (nelle identiche condizioni) per il quale non risulta alcuna richiesta analoga.	CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
90	fg 28 mapp 774 parte, in C.da Riatti (Sant'Anna)	da Tuv ad agricolo, come il resto del mappale	la richiesta è accoglibile, in quanto è coerente con lo stato di fatto: non rientra nella area di pertinenza del fabbricato esistente, e non accessibile dalla rete viaria.	ELIMINAZIONE PREVISIONI
91	fg 22 mapp.li 110, 1289, 689, 299, 300, 301, 302, 305, 306 e 1362 a Ponchiera (Strada dei Vitari)	da Terrazzamenti e aree agricola strategiche a Tuv, per creare spazi accessori di servizio a fabbricati esistenti e/o realizzare nuovi fabbricati	la richiesta appare inopportuna ed in contrasto con gli strati informativi del PTCP per quanto riguarda i mapp.li 299, 300, 301, 302, 305 e 306. Appare accoglibile (a NON in contrasto con gli strati del PTCP) per i mapp.li 1362 (già parzialmente in Tuv, e interessato da fabbricati esistenti) 110, 689 e 1289 (fabbricato urbano e sue pertinenze). Opportuno x dare continuità mettere in Tuv anche il mapp.1404 (di altra proprietà, non richiedente) già edificato in sottosuolo e pertinenza del fabbricato censito al mapp.le 69, già in Tuv	NUOVE PREVISIONI
92	fg 22 mapp 882 parte - via Fossati x Ponchiera	da SERVIZI (Vv) a AGRICOLO	ripete la richiesta n.55 di cui al prot. n.42396 del 03/12/2018 - DA VALUTARE IL DA FARSI, IN RELAZIONE AI COLLEGAMENTI PEDONALI CHE L'A.C. STA METTENDO IN CANTIERE	ELIMINAZIONE PREVISIONI
93	fg.11 parte mapp.li nn. 407, 601, 603 e 607 a Mossini	riclassificazione da Tuv a Agricoli (strategici o Terrazzamenti)	l'accoglimento della richiesta non pregiudica la coerenza del piano	ELIMINAZIONE PREVISIONI



N ID	AREE INTERESSATE	RICHIESTA	NOTE UT	CATEGORIA
94	fg. 46 parte mapp. 79 , a Triasso	svincolo dalla destinazione a Servizi della parte residua dalla realizzazione del parcheggio, in corso di realizzazione	si ritiene che la nuova destinazione dovrebbe essere a Terrazzamenti, in coerenza con il contesto. Sarebbe opportuno estendere la trasformazione anche alla piccola porzione di mapp. 70, adiacente as Est, di altra proprietà, interessato dalla stessa tematica (vedere perimetrazione OO.PP.)	ELIMINAZIONE PREVISIONI
95	fg.48 mapp.175 - AT 2.1 via Ventina	richiesta di trasformazione da edificabile ad agricolo	è da considerare in relazione alle altre richieste riguardanti lo stesso AT 2.1	CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
96	fg.36 parte (circa 1.000 mq) dei mapp.408 e 526 a Colda	richiesta di riclassificazione da Terrazzamenti a Tuv	richiesta che viene valutata negativamente sotto diversi aspetti: 1) l'area è effettivamente terrazzamento vitato 2) la richiesta contraddice la normativa sul contenimento del consumo di suolo 3) non è neppure in adiacenza al Tuv già individuato dal PdR	NUOVE PREVISIONI
97	AT 2.11 via Samaden	richiesta di definire indice base pari a 0,50 mq/mq + indice negoziabile 0,10 mq/mq con realizzazione opere qualitative o monetizzazione	costituisce articolazione della comunicazione prot.25966 del 28.06.2019, ed integrazione di quella prot. 31874 del 22/09/2020	NTA
98	AT 2.11 via Samaden	richiesta di definire indice base pari a 0,50 mq/mq + indice negoziabile 0,10 mq/mq con realizzazione opere qualitative o monetizzazione	costituisce articolazione della comunicazione prot.25966 del 28.06.2019, ed integrazione di quella prot. 31874 del 22/09/2020	NTA
99	AT 2.11 via Samaden	richiesta di introdurre usi: 1) direzionale 2) residenza libera 3) commercio di vicinato (T1) medie strutture di vendita (T2) somministrazione (T5) ingrosso (T6) 4) ricettivo alberghiero 5) produttivo artigianale (P1) e di servizio (P2)	costituisce articolazione della comunicazione prot.25966 del 28.06.2019	NTA
100	fg 30 mapp. 290-310 AT 2.1 via Ventina	ANNULLARE LA PRECEDENTE RICHIESTA DI VARIAZIONE N. 48 (prot. n. 23377 del 11-06.2019)		NTA
101	fg.40 mapp. 113 via Chiareggio	richiesta di declassare la edificabilità dell'area- viene proposta la funzione Tep - artt. 12 e 13 delle NTA	la richiesta fa riferimento erroneamente a via Ventina - CONTATTI TELEFONICO FANNO RITENERE POSSIBILE CHE LA RICHIESTA VENGA RITIRATA.	CAMBIO DESTINAZIONE e/o MODIFICA INDICI
102	Fg 21 mapp.li 438, 465, 466, 468 e 664 a Campoledro - San Bartolomeo	richiesta di passare da Parco Adda/Mallero a Tep una parte delle aree (una parte lo è già)	una parte esigua (grosso modo corrispondente ai mapp.li 466 e 468) è in classe fattibilità geologica 4, ma questo non inficia la richiesta. C'è in corso una pratica x abuso sul mapp. 665, che è in corso di definizione. Si ritiene accettabile la trasformazione a Tep ad eccezione del mapp. 438, che è intenzionato a cedere al Comune x Servizi. Sono già stati ceduti al Comune i mapp.li 436 e 437: x questi 3 mapp.li si propone la classificazione a SERVIZI.	NUOVE PREVISIONI



N ID	AREE INTERESSATE	RICHIESTA	NOTE UT	CATEGORIA
103	Fg 42 mapp.li 126, 127, 172, 244, 249, 7, 111, 134 e 243 (Tc - Ambito 6 del PdR)	richiesta di togliere dalle NTA dell'Ambito 6 la scritta x cui "L'intervento deve contribuire all'allargamento di Via Carducci"	si ritiene accoglibile in quanto l'AC si è già espressa in questo senso nel 2018	NTA
104	Fg.45 mapp. 156 e 157	rendere possibile il recupero di fabbricati esistenti, per riutilizzarli per attività vinicola	valutare le diverse possibilità per rendere fattibile l'intervento	NTA
105	Fg.45 mapp. 156 e 157	rendere possibile il recupero di fabbricati esistenti, per riutilizzarli per attività vinicola	valutare le diverse possibilità per rendere fattibile l'intervento	NTA

RICHIESTE PRIVATI PAR (Piano Attrezzature Religiose)

N ID	AREE INTERESSATE	RICHIESTA	CATEGORIA
1	Fg 49 mapp. 73 sub 22 in via Maffei	richiesta di inserire nel PAR l'immobile	PIANO ATTREZZATURE RELIGIOSE
2	Fg 43 mapp. 28 sub2 in via Malta	richiesta di inserire nel PAR l'immobile (attuale sede, proprietà del richiedente)	PIANO ATTREZZATURE RELIGIOSE
3	Fg 54 mapp. 379, 381, 120 e 121 in via Donatori di Sangue	richiesta di confermare la destinazione a Servizi religiosi (già nel PGT) anche nel PAR, estendola agli interi mapp. 120 e 121	PIANO ATTREZZATURE RELIGIOSE
4	Fg 54 mapp. 120 e 121 parte, 379 e 381 in via Donatori di Sangue	richiesta di confermare la destinazione a Servizi religiosi (già nel PGT) anche nel PAR	PIANO ATTREZZATURE RELIGIOSE

