



PROVINCIA DI SONDRIO

SETTORE RISORSE NATURALI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio Pianificazione territoriale

COMUNE DI MAZZO DI VALTELLINA. ADOZIONE CON D.C.C. N. 08 DEL 07.04.2026 DELLA VARIANTE AL PGT
**VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PTCP E CON IL PTRA AI SENSI DELL'ART. 13 C. 5 DELLA
L.R. 12/05 E VERIFICA TECNICA DI COMPATIBILITA' CON LA L.R. 31/14**

Il Comune di Mazzo di Valtellina è dotato di PGT, approvato con DCC n. 1 del 29.01.2015 ed efficace dal 13.05.2015. Al PGT hanno fatto seguito diverse rettifiche, varianti puntuali e sportelli per le attività produttive.

Nella fase consultiva di Valutazione ambientale relativa alla variante in esame, conclusasi con Decreto prot. n. 1332 del 19.03.2026 di non assoggettabilità alla Vas, la Provincia, in qualità di ente territoriale, ha partecipato alla seduta di 1^a Conferenza, con proprio contributo prot. n. 8381 del 11.03.2026.

A conclusione delle procedure ambientali, il Comune ha adottato, con DCC n. 8 del 07.04.2026, la variante al PGT in oggetto e ha trasmesso, unitamente alla delibera, l'istanza, qui registrata al prot. 13560 del 22/04/2026, per l'espressione del parere di compatibilità della variante con il PTCP, nonché gli elaborati di Piano.

Il provvedimento di verifica di VAS ha preso in carico tre istanze da parte di privati non comprese nel vaglio di quelle valutate nel corso del procedimento, rinviandone l'eventuale recepimento all'atto di adozione del piano. Dette istanze di variante, recepite in adozione e costituenti modifiche al PGT, non sono state esplicitate nella relazione di variante adottata, pertanto si rileva la necessità di integrare la relazione di variante ai fini della sua approvazione, tenendo in debita considerazione anche quanto è espresso a loro riguardo nel presente parere di compatibilità.

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 4, 13, 15 e 18 della L.R. 12/2005, la Provincia valuta la compatibilità degli strumenti urbanistici comunali e loro varianti con il PTCP, approvato con DCP n. 4 del 25.01.2010 e pubblicato sul BURL S.I. n. 14 del 7.04.2010, mentre è posta in capo ai Comuni la corretta rispondenza delle procedure ambientali (VAS) ed urbanistiche alle rispettive legislazioni vigenti, nonché l'approvazione dello strumento di pianificazione comunale.

L'istruttoria provinciale è comprensiva del parere di compatibilità con il PTRA, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 c. 6 della legge regionale 12/2005, ed è integrata con la verifica tecnica di coerenza del PGT con il PTR31/2014, ovvero con le politiche regionali di riduzione del consumo di suolo e rigenerazione, atteso che la variante si pone in regime transitorio, ovvero quale variante parziale al Documento di Piano e variante al Piano delle Regole e dei Servizi nel rispetto del solo bilancio ecologico di suolo, minore o uguale a zero..

Con nota n. 14424 del 28.04.2026 è stata data comunicazione di avvio del procedimento al Comune richiedente.



Al confronto, avvenuto in presenza in data 30.06.2026, hanno partecipato il Sindaco sig. Saligari, i professionisti urbanisti incaricati arch. M. Spinelli e arch. M. de Giovanni e, per la Provincia, la sottoscritta dott.ssa S. Lauzi, responsabile del Servizio Pianificazione territoriale.

Sintesi dei contenuti della variante al Piano di Governo del Territorio

Temi della variante sono:

- la revisione della disciplina degli interventi sugli edifici, manufatti e spazi aperti all'interno dei centri storici e dei Nuclei di antica formazione, con particolare attenzione agli interventi di riqualificazione e di rigenerazione e alla corretta applicazione della LR 18/2019;
- l'introduzione di alcune modifiche alla disciplina degli Ambiti di trasformazione;
- l'accoglimento di modifiche al tessuto urbano consolidato in recepimento di istanze private e di segnalazioni dell'ufficio tecnico comunale;
- il corretto inserimento delle aree pubbliche o di interesse pubblico disciplinate dal Piano dei Servizi, siano esse esistenti o in previsione;

Nella fase partecipativa gli argomenti di maggiore interesse sono stati la modifica della disciplina degli interventi sui Nuclei di antica formazione e la revisione degli ambiti di trasformazione.

Atteso che il Comune ha popolazione inferiore a 2.000 abitanti (1017 abitanti al 01.01.2025 – dato ISTAT), la variante si compone di elaborati costitutivi del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi che, ai sensi dell'art. 10 bis della l.r. 12/2005, sono articolazioni di un unico atto; la componente geologica adottata è la sola carta PAI-PGRA aggiornata, che integra il quadro conoscitivo e conformativo idrogeologico e geologico del territorio comunale, per le restanti parti vigente ed invariato. Le considerazioni sulla componente geologica di variante sono riportate nello specifico paragrafo che segue.

La compatibilità del Documento di Piano con il PTCP è espressa in riferimento ai contenuti prescrittivi e prevalenti dell'art. 18 della l.r. 12/2005 ed in coerenza con le disposizioni delle l.r. 31/2014 e l.r. 18/2019, avvalendosi degli atti adottati di PGT nella loro completezza. Le altre disposizioni, dettate da articoli diversi da quelli aventi efficacia prescrittiva e prevalente ai sensi del citato art. 18 della l.r. e dell'art. 2, c. 2 delle NA del PTCP, partecipano in termini di direttive e/o indirizzo per gli atti di PGT e concorrono alla verifica complessiva di compatibilità al PTCP, al fine di salvaguardarne gli obiettivi e i limiti di sostenibilità, in applicazione a quanto disposto dall'art. 18 comma 1 della L.R. 12/05.

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ' CON IL PTCP E CON IL PTR

L'art. 18, comma 2, della l.r. 12/05, dispone efficacia prescrittiva e prevalente per le previsioni del PTCP in materia di:

- a) tutela dei beni ambientali e paesaggistici;
- b) localizzazione delle infrastrutture della mobilità in riferimento alla programmazione regionale;
- c) individuazione di ambiti agricoli strategici;
- c bis) individuazione degli ambiti territoriali idonei alla localizzazione degli insediamenti logistici sovracomunali;
- d) rischio idrogeologico e sismico

Tutela dei beni ambientali e paesaggistici

Il quadro conoscitivo e conformativo dei beni paesaggistici di cui al titolo III del Codice Urbani nel territorio di Mazo di Valtellina è stato definito nelle precedenti pianificazioni; esso resta confermato e non ci sono osservazioni, fatto salvo quanto di seguito riportato:



- l'osservazione n. 8 presentata in sede di Vas, registrata al protocollo comunale con n. 1069 del 06.03.2026 e non oggetto di istruttoria negli elaborati D2 (DdP) e 05 ((Report istanze)), è tesa a dimostrare che la rappresentazione cartografica del reticolo idrografico del t. Carogna all'altezza della loc. Prada nel Sistema Informativo dei Beni Ambientali (SIBA) di Regione Lombardia, utilizzata per la perimetrazione della fascia di rispetto del vincolo paesaggistico di 150 metri dal corso d'acqua, è errata; con l'effettivo tracciato del torrente, peraltro arginato e dunque facilmente individuabile sul posto, e la cartografia di base corretta, è possibile perimetrare la corrispondente fascia di rispetto dell'asta, escludendo dal vincolo un edificio residenziale posto al suo limite esterno. Fatta salva la precisazione che la rappresentazione cartografica dei vincoli paesaggistici ha comunque valore solo indiziario e non probatorio, l'osservazione è stata verificata dagli estensori del PGT e dall'Ufficio Sit provinciale con riscontro positivo di quanto segnalato; pertanto l'istruttoria provinciale è favorevole all'accoglimento della maggior precisazione cartografica del vincolo paesaggistico, come recepito nella tav. R3b Vincoli e tutele del PGT in variante, con l'indicazione al Comune di provvedere a segnalare anche a Regione Lombardia la proposta modifica, ai fini della condivisione del quadro conoscitivo.

- per quanto riguarda l'integrazione del quadro vincolistico con l'individuazione degli usi civici, che ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. h) del Codice Urbani sono rappresentati nelle tav. R3.A e R3.B del PdR, è stato chiarito nel corso del confronto con il Comune che la fonte informativa utilizzata per la rappresentazione cartografica è quella delle proprietà pubbliche del geoportale regionale e che essa ha valore ricognitivo, pertanto non è sufficiente per la chiusura dell'iter istruttorio di accertamento degli usi civici (da formalizzare con un atto amministrativo di competenza della scrivente Provincia). Si propone di chiarire nelle tavole di PGT e nei dispositivi di norma la valenza conoscitiva e non vincolistica di tale rappresentazione, nelle more della conclusione dell'iter provinciale per l'individuazione degli usi civici.

Non ci sono osservazioni sugli ambiti di elevata naturalità (art. 17 delle Na del PPR, art. 7 delle NA del PTCP, art. 72 delle NA del PdR), individuati in corrispondenza dell'isoipsa di DBT posta a q. 1000 m s.l.m. su entrambi i versanti, fatta salva la raccomandazione della coerenza degli interventi in essi ricadenti, quali ad esempio le trasformazioni nelle aree di elevato valore paesaggistico ed ambientale del Mortirolo (Mrt- art.13 delle NA del PdS), con le disposizioni di tutela.

In prossimità del fondovalle dell'Adda, le aree di naturalità fluviale (art.13 delle NA del PTCP), comprese tra i due assi stradali principali, sono incluse nel PGT tra gli ambiti agricoli dell'Adda con le tutele che nell'art. 75 del PGT declinano quelle provinciali. La variante equipara l'estensione dell'area di naturalità fluviale a quella del corridoio fluviale della rete ecologica comunale, in analogia con il PTCP che riconosceva le aree di naturalità fluviale come elemento della rete provinciale; si chiede di rivalutare la perimetrazione del corridoio, in quanto esso è riduttivo perché non considera, pur con le necessarie precisazioni nel passaggio di scala, l'estensione del corridoio di fondovalle nella rete ecologica regionale, riprodotto nella tav. D1- Evidenze della pianificazione sovracomunale. La variante individua anche la Greenway dell'Adda (ob. 1B del DdP del PTR) che, per i limiti dimensionali della rete ecologica comunale nel fondovalle sopra descritti, non è interamente compresa nel perimetro del corridoio primario fluviale.

Atteso che l'utilizzo e la localizzazione di schermature arboree come indicato nelle tavole del PdR è condivisibile, si chiede di darne evidenza, oltre che in cartografia, anche nelle disposizioni di PGT.

La perimetrazione dei nuclei di antica formazione interessa porzioni di territorio comunale caratterizzate dalla presenza di complessi edificati di matrice storica su entrambi i versanti, in relazione ai quali la variante ha introdotto una generalizzata revisione normativa per consentire interventi di rigenerazione urbana. Oltre alla verifica dei perimetri nei nuclei già individuati dal PGT vigente, sono stati classificati come nucleo di antica formazione anche il complesso del Castello Foppoli (Castello e Torre di Pedenale) e le relative pertinenze. La Soprintendenza ha emesso nel 2025 decreto di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 del Codice Urbani e nella



variante agli immobili è stato attribuito il grado di "restauro (art. 32-34 delle Na del PdR)"; l'area del compendio, ora nucleo di antica formazione, è oggetto di un'istanza pervenuta in sede di VAS per la realizzazione di parcheggi pertinenziali.

La tipologia dei gradi di intervento nei nuclei di antica formazione è stata mutuata anche agli edifici rurali sparsi ai fini del loro recupero mirato.

Reti della mobilità e reti tecnologiche

L'accessibilità al territorio di Mazza di Valtellina è assicurata sul fondovalle dal tracciato della nuova SS38 dello Stelvio, circa parallelo all'asse del fiume Adda e interamente esterno all'abitato, a cui è raccordato con rampe di ingresso e uscita all'altezza del ponte di Vione; in quota il territorio comunale è attraversato dal tracciato della SS42 dir. A che collega, attraverso il Passo del Mortirolo, la provincia di Sondrio con la Val Camonica (Monno). La viabilità provinciale collega gli abitati tra loro e occupa il sedime della ex SS38, ora SP n. 27 "per il Passo dello Stelvio". In relazione agli interventi infrastrutturali di carattere strategico, il PGT conferma la fascia di rispetto della previsione di prolungamento ferroviario tra Tirano e Bormio, già individuata nel PTCP (artt. 50/51 delle NA) e nel PTR (ob. 2A del PTR MAV), ora inserita anche nel quadro della programmazione delle opere di interesse regionale del PTR approvato con DCR 1157/2025. Il PGT, all'art. 62 delle NA, dispone l'ampiezza della fascia di rispetto pari a m. 30 in coerenza con la disposizione del PTR MAV.

La variante non introduce proposte di modifica sulle infrastrutture di rango sovracomunale e l'unica nuova previsione viabilistica riguarda la realizzazione di una viabilità di collegamento tra la via Braschin (in fregio all'Adda e all'ambito produttivo ex ATP2 ora PA6) e il piazzale asfaltato di deposito ex Anas, a lato della SP27. Nel corso del confronto è stato chiarito che la classificazione funzionale del tratto stradale sottostante la strada provinciale nella tav. S.2B del PdS sarà "F2", ovvero "Strada locale extraurbana a traffico limitato". La previsione, motivata per risolvere l'attuale criticità di accesso dei mezzi all'area produttiva direttamente dalla SP27, comporterà la realizzazione di un sottopasso della SP27 in corrispondenza della spalla destra del ponte sull'Adda, e l'occupazione di circa 500 mq di suolo agricolo, senza tuttavia incidere in via definitiva alla risoluzione del nodo viabilistico in corrispondenza degli accessi tra la via Vione e la via Braschin, già segnalato nell'osservazione provinciale in sede di valutazione ambientale.

Per quanto riguarda la mobilità dolce, la variante è occasione per la presa d'atto del Masterplan "Mortirolo Eco Bike Park", sistema integrato della rete sentieristica e ciclabile e dei servizi ad essa connessi, finalizzato alla valorizzazione dei beni storico culturali del fondovalle e al riconoscimento sportivo del versante del Mortirolo con inserimento di alcune previsioni urbanistiche di servizi in quota.

Con riferimento alle reti tecnologiche, ed in particolare a quelle per il trasporto dell'energia, il PGT introduce cartograficamente sul fondovalle un corridoio di salvaguardia e ne detta le disposizioni normative finalizzate alla realizzazione di una stazione elettrica di raccordo, ubicata in comune di Tovo di Sant'Agata, funzionale all'attuazione, tra Grosio e Tirano, di un tratto della direttrice a 380 kV "Tirano – Venina" prevista nella fase B dell'Accordo di Programma Razionalizzazione della Rete di Trasmissione Nazionale (RTN) della Lombardia Nord orientale. Il tratto di detto corridoio in comune di Mazza è stato indicato nelle tavv. R.3B (Vincoli) e R.1A (Uso e disciplina dei suoli) e occupa spazi agricoli comunali, interessati anche da previsioni provinciali (varchi inedificabili e ambiti agricoli strategici) e sedimi infrastrutturali (viabilità ordinaria e poderale). Il corridoio, ricadente entro l'ambito di fattibilità già individuato nel Protocollo d'intesa sottoscritto nel luglio 2024 da Regione Lombardia, Provincia di Sondrio e Terna S.p.A. - Rete Elettrica Nazionale, a conclusione del tavolo di lavoro con i Comuni interessati dall'attuazione dell'Accordo nel tratto compreso tra Grosio e Villa di Tirano; è rappresentato in modo da potervi comprendere l'alloggiamento del nuovo cavo interrato a 380 kV, secondo quanto prospettato da TERNA nel



progetto definitivo datato 31/07/2021 depositato presso il Ministero Infrastrutture Sviluppo Economico, ora Ministero dell'Ambiente e Sicurezza Energetica.

La norma di PGT della previsione adottata ha una portata di interesse sovracomunale, che ha comportato la necessità di prevedere, alla scala di pianificazione locale (art. 65 delle NA del PdR), il permanere nelle aree occupate dal corridoio di salvaguardia, della destinazione agricola in condizioni di inedificabilità, anche ai fini agricoli, sino all'approvazione del progetto definitivo delle opere o di altro atto equivalente.

Ambiti agricoli strategici ed aree agricole ordinarie

La variante al PGT semplifica la disciplina d'uso vigente nel territorio extraurbano, distinto in 9 sub-ambiti, anche sulla base di contenuti paesaggistici, introducendo nel PdR quattro aree extraurbane con destinazione agricola, ovvero gli ambiti agricoli dell'Adda (AGA- art. 53), quelli agricoli ordinari (AGO – art. 54), agricoli di versante (AGV – art. 55) e agricoli sommitali (AGS – art. 56). Nella cartografia adottata gli ambiti agricoli strategici del PTCP sono localizzati nelle aree agricole dell'Adda e nelle aree agricole ordinarie, sono identificati con un sovrassimbolo che ne richiama la disciplina prescrittiva e prevalente del PTCP alla scala comunale (art. 82 delle NA del PdR) e la loro estensione corrisponde a quanto indicato nel PTCP approvato nel 2010. L'accorpamento effettuato dalla variante pare non tenere in considerazione che, sin dalla stesura del primo PGT, il Comune aveva introdotto aree denominate AAS1 (ambiti agricoli strategici non edificabili) prospettando l'ampliamento degli ambiti agricoli strategici del PTCP (parere di compatibilità con DGP 118/2014) e che, in occasione della variante comunale che ne precisava ulteriori condizioni d'uso (AAS1 ambiti agricoli strategici non edificabili e AAS2 ambiti agricoli strategici edificabili), il parere provinciale (det. 246/2020) attestava che *"le modifiche arealmente più significative, peraltro tutte in ampliamento rispetto a quanto rappresentato nel PTCP, sono proposte di modifica agli ambiti agricoli strategici del piano territoriale, che il PGT propone in variante in quanto obiettivo particolare di interesse comunale che tuttavia assume caratterizzazione territoriale di area vasta, e, come tali, saranno valutate nella fase di predisposizione della variante di PTCP"*. Quanto sopra, risulta chiaramente nella tav. D2 della variante, nella quale, utilizzando come base cartografica la disciplina d'uso del PGT vigente, sono state ubicate le istanze di modifica. La proposta di revisione in ampliamento degli ambiti agricoli strategici, così come avanzata dal Comune nelle sopra citate pianificazioni, è stata recepita nel quadro conoscitivo e di programmazione della revisione in corso del PTCP, anche avvalendosi dei corrispondenti livelli informativi che il Comune ha messo a disposizione in occasione della pubblicazione del Piano vigente sul BURL. Atteso che in sede di confronto il Comune ha chiarito che intende confermare l'iniziativa di ampliamento degli ambiti agricoli strategici demandandone il recepimento alla revisione del Piano territoriale in corso, si chiede di esplicitare nella relazione di variante tale proposta, nonché la sua estensione territoriale sul versante di Vione e sul fondovalle dell'Adda.

In assenza di tale specificazione, il dispositivo dell'art. 53 Aree AGA - Ambiti agricoli dell'Adda, che nella definizione attuale afferma che essi aderiscono agli ambiti agricoli strategici, non è corretto.

Dal momento che essi generano diritti volumetrici ma non possono essere edificati, si chiede di chiarire se la nuova edificazione consentita nel paragrafo del dispositivo denominato "attuazione" è un refuso.

La variante introduce con l'art. 51 delle NA del PdR modifiche ai parametri orientativi e di indirizzo dell'art. 48 delle NA del PTCP, dimensionando, in accoglimento ad alcune segnalazioni di privati, il lotto minimo pari a 3.000 mq (anziché 5.000 mq del PTCP), ridotto a 2.000 mq in caso di ampliamento di strutture esistenti, e la possibilità di accorpamento volumetrico e superficiale entro +/- 300 m di dislivello anziché +/- 150 metri.

In applicazione all'art. 10bis, c. 8, della L.R. 12/2005, il PGT individua ambiti esterni al tessuto urbano consolidato, non adibiti ai fini agricoli ed idonei a qualsiasi tipo di utilizzo, quali "ambiti non soggetti a trasformazione



urbanistica” (titolo III, Capo II delle NA del PdR), comprendendovi i greti, gli invasi, gli alvei fluviali e le aree rocciose sterili in quota, che in Comune di Mazza coincidono con le aree a monte dell’Alpe Salina sul versante retico e con quelle presso il Monte Calore sul versante del Mortirolo . Si chiede di chiarire il testo dell’art. 58 c. 5 delle NA, ove si prevede che la nuova edificazione sia assoggettata a parere della Commissione del paesaggio comunale, dal momento che gli stessi non hanno capacità edificatoria e sono sottratti a qualsiasi forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo dallo stato di fatto.

Componente geologica e idrogeologica

La delibera di adozione del PGT è comprensiva dell’aggiornamento della carta PAI-PGRA vigente, datata 2022 e redatta dalla professionista geol. T. Da Prada, ora adeguata in coerenza ai contenuti del Piano di Assetto idrogeologico e delle Mappe della pericolosità e del rischio di alluvione del PGRA del distretto idrografico del fiume Po - bacino dell’Adda sopralacuale (PAI-PGRA), approvato con Decreto n. 5 del 27.01.2025 del Segretario Generale dell’Autorità di Bacino distrettuale del Fiume Po ed entrato in vigore il 29.01.2025.

Il PGT adottato è sprovvisto di qualsiasi supporto testuale di accompagnamento a tale elaborato, fatto salvo un generico richiamo nella Relazione generale del DdP riguardo i propositi della variante, tra i quali rientra la volontà di: *“adeguare la componente geologica alle sopravvenute disposizioni di legge in materia”* (elenco puntato I) di pag. 5 della Relazione).

Il recepimento delle nuove perimetrazioni delle fasce fluviali nell’aggiornamento della carta PAI-PGRA comporta la verifica ed eventuale coerenza alla stessa della tavola dei vincoli e delle classi di fattibilità geologica sottese, di cui la delibera di adozione e la componente geologica non danno riscontro.

Si chiede pertanto di procedere con la coerenza complessiva della componente geologica, oppure di rinviare l’adeguamento, completo di tutti gli elaborati a corredo, in occasione della prossima variante utile. La variante in esame dovrà inoltre essere comprensiva dell’allegato di asseverazione della congruità tra le previsioni urbanistiche e le classi di fattibilità geologica (Allegato 1 – Schema di asseverazione, di cui alla DGR XII/6314/2022).

Con l’occasione si ritiene inoltre necessaria una verifica delle due citate tavole (Vincoli e Fattibilità geologica) rispetto al reticolo idrico minore vigente, dal momento che non c’è corrispondenza tra la rappresentazione cartografica della classe di fattibilità e il relativo livello informativo fornito per la pubblicazione del PGT vigente sul BURL.

Rete ecologica

La Rete Ecologica Comunale (REC) è rappresentata nelle tavole del Piano dei Servizi S.3A e S.3B e trattata al titolo III delle NA del PdS; indicazioni riguardanti la REC si trovano anche agli art. 73-74-75-76 delle NA del Piano delle Regole.

Il disegno della REC è articolato secondo le indicazioni della DGR 10962/2009. Si chiede tuttavia di ridefinire i confini del corridoio fluviale dell’Adda, ricomprendendo al suo interno, oltre alla naturalità fluviale del PTCP, gli altri ambienti naturali e seminaturali inclusi nel Corridoio regionale in vigore dal 2010 e la Greenway dell’Adda (ob. 1B del DdP del PTR), nonché di aggiungere agli elementi di criticità lineari anche le linee elettriche aeree MT, più pericolose per uccelli di grandi dimensioni rispetto a quelle di AT per il rischio aggiuntivo di elettrocuzione.

Il Corridoio ecologico della RER, già ampiamente compromesso dall’edificato esistente, subirà ulteriori impatti con l’attuazione degli Ambiti di Trasformazione. Per quelli non ancora attuati che ricadono all’interno del Corridoio della RER, nel documento “DN - Criteri per l’attuazione degli AT” le rispettive schede dovrebbero contenere già l’indicazione degli interventi di compensazione ecologica da realizzare, quali quelli indicati all’art. 24 delle NA del PdS, con relativa localizzazione all’interno del Corridoio, o almeno l’indicazione che in occasione dell’attuazione



degli ambiti dovranno essere previsti tali interventi. La previsione di accogliere richieste di riduzione delle superfici di mitigazione ambientale per aree verdi è in contrasto con gli obiettivi della rete ecologica.

Riguardo alle norme del Titolo III del PdS si chiede di integrare il testo delle disposizioni con quanto indicato di seguito con la sottolineatura:

1. art. 21 punto 2 "Sono tutelati gli ambienti umidi naturali ed artificiali in particolare quali habitat di specie di piccola fauna di cui alla LR 10/2008.";
2. art. 21 punto 3 "Richiamati i principi e le norme contenute nella Convenzione di Berna del 19.09.1979 recepita a livello nazionale con L. 503/1981, nella Direttiva Habitat 92/43/CEE del 21.05.1992 recepita a livello nazionale con DPR 357/1997, nella Direttiva Uccelli recepita a livello nazionale con L 157/1992, il Comune tutela le specie di piccola fauna di importanza nazionale e regionale durante tutte le fasi biologiche della loro esistenza...";
3. artt. 24, 25, 26 (ogni qualvolta si cita la DGR 2658/2019) "A tutela degli ecosistemi al loro interno valgono le disposizioni di cui alla DGR 48740/2000 (allegato 1) e alla DGR 2658/2019, cui si rinvia per le indicazioni sull'uso di specie vegetali autoctone e il contenimento delle esotiche invasive.

Nel punto degli art. 24 e 25 che tratta le recinzioni si chiede di sostituire il termine "in corrispondenza" con "nelle strette pertinenze".

Sia al fine di migliorare la connettività ecologica, sia quale adattamento ai cambiamenti climatici sarebbe utile inserire l'indicazione di equipaggiare le aree a parcheggio (art. 18 NA del PdS), i marciapiedi e le piste ciclabili (art. 18 NA del PdS), con alberature ombreggianti e fasce arbustive con specie di cui alla DGR 48740/2000 (allegato 1). Analogamente, le disposizioni degli art. 42 e 43 delle NA del PdR dovrebbero incentivare il mantenimento degli spazi aperti a verde e prevedere una pavimentazione drenante solo al sorgere di particolari problematiche.

A garanzia della tutela degli ambienti umidi, nell'art. 50 comma 6 delle NA del PdR va specificato che le opere di bonifica non devono compromettere corsi d'acqua e torbiere.

VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTR 31/2014

Nel PTR il comune di Mazza di Valtellina appartiene all'ambito territoriale omogeneo (ATO) della Media e Alta Valtellina. Il Comune di Mazza di Valtellina ha già effettuato una variante nel 2021, di cui anche l'attuale si avvale per la verifica del rispetto del valore di BES.

Ambiti di trasformazione

La variante si pone in regime transitorio dell'art. 5 della LR 31/2014, pertanto le osservazioni riferite agli ambiti di trasformazione non sono finalizzate alla verifica del rispetto della soglia comunale di riduzione del consumo di suolo, ma ai loro contenuti secondo quanto previsto dall'art. 8 della LR 12/2005.

In comune di Mazza di Valtellina sono presenti 8 ambiti di trasformazione; ad oggi, solo due sono stati ricondotti al Piano delle Regole, in quanto uno è attuato e assoggettato a convenzione (ATP 2), e uno è parzialmente attuato (ATR 6). La variante reitera tutti gli altri AT, sia residenziali che produttivi, introducendo modifiche riguardo alle quali si fanno le seguenti considerazioni:

- ambiti di trasformazione a destinazione residenziale (AT01, AT04, AT05 e AT06): sono stati ripermetrati su base cartografica aggiornata con conseguenti limitate modifiche delle superficie territoriali, che nel complesso interessano circa 26.600 mq di suolo libero; per incentivarne lo sviluppo, l'ambito AT05 è stato suddiviso in lotti



funzionali, in analogia con quanto precedentemente avvenuto nell'AT06 che è stato arealmente ridotto con aggiornamento della scheda d'ambito di trasformazione, essendone già stato realizzato uno stralcio.

Con riferimento ai richiami contenuti nelle disposizioni generali (DN – Criteri per l'attuazione degli AT) si segnala che:

- negli ambiti su suolo libero, agricolo nello stato di fatto, è prevista la maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione, secondo quanto definito dall'art. 43, c. 2 sexies della LR12/2005; tale maggiorazione è obbligatoriamente destinata alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale;
- a parziale correzione di quanto indicato nell'art. 4 c. 4 delle DN (Regime transitorio), si specifica che le previsioni del Documento di Piano, in quanto il comune ha popolazione inferiore a 2000 abitanti, sono soggette a verifica ogni 5 anni, calcolati a far data della delibera di consiglio di approvazione del PGT. La declinazione dell'art. 2 delle NA del PdR è più corretta.

- ambiti di trasformazione a destinazione extra residenziale (AT03, AT08 e AT09): sono tre ambiti tutti a destinazione produttiva, localizzati, in tutto (AT09) o in parte, su suolo libero, con una dotazione territoriale complessiva di circa 60.500 mq, il cui sviluppo attuativo è stato subordinato alla preventiva verifica di valutazione ambientale, stante la relativa estensione ed indeterminatezza (o modifica) delle attività che vi si andranno ad insediare. In occasione della verifica di VAS, qualora gli AT ricadano anche nel corridoio regionale ad alta antropizzazione, dovranno essere esplicitate esaustivamente le caratteristiche di mitigazione e compensazione ad essi collegati, atteso che i parametri e gli indici delle schede di piano (altezza, rapporto di copertura, area a verde, etc) risultano in generale tutte modificate con effetti potenzialmente di maggior impatto.

Gli ambiti sono stati reiterati con limitati aggiustamenti sulla scorta delle nuove basi cartografiche delle superfici territoriali. Fa eccezione l'AT03 che, introdotto nel 2021 con superficie di circa 5.300 mq, e inizialmente assoggettato a verifica di VAS per dar corso ad un piano attuativo a destinazione produttiva che non ha avuto seguito, con la variante in esame viene ampliato a sud di circa 1800 mq per potervi comprendere una porzione di tessuto urbano consolidato, occupato da una ex falegnameria ora dismessa. La variante introduce nell'AT la destinazione logistica (max 800 mq) e quella commerciale, anche nella forma di centro commerciale per strutture di MV (media vendita) fino a max di SLP=1500 mq, in luogo dei 500 mq nella norma di indirizzo art. 64 delle NA del PTCP. Nel Report - tav. D5 del PGT non è possibile risalire all'istanza relativa al cambio di destinazione dell'ATP03, in quanto essa non risulta cartografata nella tav. D2 del DdP.

La relazione "Analisi della situazione commerciale", datata Aprile 2026 e allegata al PGT, fornisce alcune minime valutazioni da rinviare ad un'indagine più approfondita in relazione alla valenza comunale o, più probabilmente, intercomunale della struttura insediabile nell'AT, nel rispetto di criteri di sostenibilità socioeconomica e territoriale, ambientale e degli effetti ed impatti sulla viabilità e sull'inquinamento acustico e atmosferico che al momento non sono in esame.

Si segnala che la tipologia di centro commerciale rientra nella categoria dei "Progetti di infrastrutture" da sottoporre a verifica di valutazione di impatto ambientale in capo al Comune (tipologia 07.b6 della LR 5/2010).

Bilancio ecologico del suolo (BES)

Per la verifica del rispetto del bilancio ecologico nella variante sono stati utilizzati i valori restituiti dalla tavola DP25 – Carta del Consumo di suolo del Documento di Piano vigente, approvato nel 2023, confermativa della quantificazione del bilancio ecologico già effettuata in occasione della variante approvata nel 2021, nella quale il PGT attestava la restituzione ad uso agricolo di 472 mq. Si prende atto che alcuni cambi di destinazione del Piano



delle Regole da area agricola a tessuto consolidato (R residenziale / P2 produttivo) sul fondovalle e lungo la via Roma hanno peso "neutro" nel bilancio di variante perché risultano già superficie urbanizzata anteriormente all'entrata in vigore della LR 31/2014. Con l'occasione si chiede di correggere i riferimenti descrittivi dell'art. 48 (P2 – tessuto produttivo artigianale misto) delle NA del PdR.

Analogamente, per quanto riguarda il calcolo del BES nel Piano dei Servizi, sono considerate trasformazioni "neutre" l'area a servizio delle infrastrutture (Asi - art. 17 delle Na del PdS) in fregio alla SP 27, in quanto l'uso a piazzale e deposito dei mezzi ANAS è antecedente al 2014, e il cambio di destinazione dell'area adiacente il "Rifugio Alpini" in quanto verde attrezzato (Vpa – art. 11 delle Na del PdS) con superficie pari a circa 2000 mq, a condizione che il suo utilizzo sia compatibile con i vincoli sovraordinati provinciali e riconducibile a quanto consentito nelle "aree agricole o naturali" come definite dai Criteri regionali (attrezzature leggere).

Il bilancio della variante in esame tiene conto della restituzione ad uso agricolo di un'area a vocazione agricola impropriamente inserita nel tessuto urbano e della perdita di suolo a destinazione agricola in corrispondenza di un tratto della nuova viabilità di accesso alla piazzola ANAS e per una modesta espansione del tessuto consolidato. In esito a quanto sopra specificato, il bilancio ecologico di suolo è quantificato nella relazione di variante con saldo negativo pari a **BES = - 225 mq**, ovvero minore di 0 e pertanto coerente con l'art. 5, c. 4 della LR 31/2014.

Il bilancio della variante costituisce aggiornamento dei valori riportati nella tavola previgente DP25, che dovrà essere adeguata e aggiornata anche rispetto agli indicatori di PGT di cui la regione Lombardia prevede la fornitura: superficie urbanizzata, superficie urbanizzabile e suolo agricolo o naturale.

Tra gli indicatori, ai fini del monitoraggio riferito all'attuazione delle politiche di riduzione del consumo di suolo e di rigenerazione, si chiede di fornire il valore della rigenerazione, atteso che i nuclei di antica formazione sono stati assimilati alle aree di rigenerazione.

PARERE CONCLUSIVO

Il territorio del Comune di Mazza di Valtellina occupa una limitata porzione di fondovalle del f. Adda con ridotti spazi aperti pianeggianti, nei quali sussistono elementi prescrittivi e prevalenti di PTCP, fatti propri anche dal PTR, quali ambiti agricoli strategici, varchi inedificabili e naturalità fluviale, sui quali la variante non interferisce, considerato che si occupa principalmente della revisione normativa degli ambiti di trasformazione e delle modalità di intervento nei nuclei di antica formazione e negli edifici isolati in ambito agricolo, al fine di dare impulso alla loro attuazione. Sulla scorta della documentazione geologica adottata, è stata data indicazione al Comune di procedere all'integrazione della componente geologica con la Carta dei vincoli e con la Carta della fattibilità geologica, oppure di rinviare l'adeguamento, completo di tutti gli elaborati a corredo, in occasione della prossima variante utile. Non si rilevano elementi ostativi alla compatibilità della variante parziale con il PTCP e il PTR, nonché con le politiche di riduzione del consumo di suolo di cui alla LR 31/2014 dal momento che essa si pone in regime transitorio con il solo rispetto del bilancio ecologico di suolo, e si esprime **parere favorevole** alla sua approvazione, subordinatamente al recepimento dei contenuti della presente istruttoria.

Sondrio, 7 luglio 2026

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO

dott.ssa Susanna Lauzi

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