



VARIANTE GENERALE AL PGT

INIZIA IL PERCORSO

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 123 del 29 luglio scorso il Comune di Grosio ha dato avvio al procedimento che porterà all'approvazione della Variante generale al vigente Piano di Governo del territorio.

Venerdì 28 agosto si è tenuto un primo incontro pubblico per introdurre l'argomento tra la popolazione, invitata, in questa fase, a presentare suggerimenti e/o proposte.

Al momento non v'è nulla di predisposto su cui ragionare perché questo è l'avvio di un percorso.

Il PGT attualmente in vigore è stato approvato dal Consiglio Comunale il 15 dicembre 2012 ed è divenuto efficace il 27 marzo 2013 con la pubblicazione dell'avviso di deposito dei relativi atti sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.

Nel corso degli anni il piano è stato modificato e aggiornato più volte con alcune varianti parziali: nel 2017, nel 2019, nel 2023 e nel 2024. Nel 2021 sono stati individuati gli ambiti di rigenerazione urbana.

Nonostante le modifiche introdotte negli anni l'impianto complessivo del PGT continua ad essere quello costruito più di dieci anni fa. E in dieci anni, nel territorio e nella normativa, sono successe molte cose.

Oggi ci troviamo davanti a un quadro normativo, territoriale e sociale molto diverso da quello del 2012:

- sono cambiate le norme regionali e nazionali;
- è cambiata la pianificazione territoriale sovraordinata – Piano Territoriale Regionale;
- è cambiato il modo in cui Regione Lombardia affronta il tema del consumo di suolo;
- è stato introdotto e progressivamente sviluppato il tema della rigenerazione urbana;
- sono cambiate le esigenze del territorio e sono cambiate anche le condizioni economiche e sociali nelle quali cittadini e imprese si trovano ad operare.

Ci sono previsioni del vecchio PGT che sono state attuate, altre che non lo sono state, altre ancora che probabilmente devono essere ripensate.

Ecco perché l'Amministrazione ha ritenuto che non fosse più sufficiente intervenire sul PGT attraverso singole modifiche ma fare una revisione complessiva con una Variante generale.

Gli obiettivi che l'Amministrazione intende perseguire con la Variante generale, indicati nella delibera di avvio del procedimento, sono sostanzialmente questi:

- un riassetto complessivo della cartografia di piano e l'aggiornamento degli elaborati rispetto alle modifiche avvenute sul territorio;



COMUNE DI GROSIO

PROVINCIA DI SONDRIO

- la costruzione di un nuovo Documento di Piano che metta a fuoco le potenzialità, le peculiarità e le strategie di sviluppo del territorio, con l'adeguamento alla normativa ed alla pianificazione regionale subentrata dopo l'approvazione del PGT e, in particolare, alla LR 31/2014 - Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato - e al nuovo Piano territoriale regionale che prevede una consistente riduzione delle aree edificabili;
- l'incentivazione delle attività di rigenerazione urbana, orientando prioritariamente gli interventi edilizi verso aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate, da riqualificare o rigenerare;
- il recepimento delle proposte ritenute ammissibili che deriveranno dal processo partecipativo aperto in questo periodo con la raccolta delle istanze, osservazioni e suggerimenti presentati dai cittadini, dagli operatori economici e dai portatori di interessi diffusi, finalizzato a raccogliere le esigenze del territorio per aggiornare il Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi;
- la revisione e l'aggiornamento delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) da armonizzare con le più recenti leggi regionali e nazionali di riferimento;
- il recepimento delle definizioni tecniche uniformi contenute nel Regolamento edilizio tipo aventi incidenza urbanistica;
- la ricognizione dello stato di attuazione dei servizi previsti con l'eventuale modifica/implementazione delle previsioni dei servizi stessi; più in generale, rendere coerenti le previsioni del Piano dei servizi al programma delle opere pubbliche approvato;
- l'apporto di eventuali correzioni, modifiche e perfezionamenti necessari su vari aspetti di dettaglio.

La legge prevede che, dopo l'avvio del procedimento, chiunque abbia interesse possa presentare suggerimenti e/o proposte per la formazione del PGT. Il Comune, nella Delibera di avvio del procedimento, ha stabilito un termine di 45 giorni dalla pubblicazione dell'avviso, termine che scade il 28 settembre. A seguito di quanto emerso nel primo incontro pubblico, l'Amministrazione ritiene tuttavia di prolungare di circa un mese questo lasso di tempo proprio per favorire un'ampia partecipazione del pubblico in questa fase di avvio e preparazione della Variante.

E' importante raccogliere il contributo dei cittadini, dei professionisti, degli operatori economici, dei portatori di interessi diffusi: sono elementi molto utili nella costruzione della Variante di piano.

Il consumo di suolo: una delle questioni centrali della Variante

C'è un tema che caratterizzerà in maniera molto significativa il lavoro della Variante ed è il tema del consumo di suolo.

Negli ultimi anni Regione Lombardia ha progressivamente modificato il modo in cui i Comuni devono affrontare la pianificazione urbanistica. La legge regionale n. 31 del 2014 ha



COMUNE DI GROSIO

PROVINCIA DI SONDRIO

introdotta un principio molto importante: il suolo è una risorsa non rinnovabile e, quindi, le nuove trasformazioni devono essere orientate prioritariamente verso il recupero e la rigenerazione delle aree già urbanizzate, dismesse o sottoutilizzate.

Questo principio è stato poi sviluppato attraverso il Piano Territoriale Regionale, entrato in vigore il 28 gennaio 2026, che conferma e rafforza questo indirizzo. Il quadro regionale prevede un percorso progressivo di riduzione del consumo di suolo. L'obiettivo tendenziale regionale è quello di arrivare, nel 2030 a una riduzione del 45% delle superfici degli Ambiti di Trasformazione su suolo libero a prevalente destinazione residenziale, assumendo come riferimento le previsioni vigenti al 2 dicembre 2014, data di entrata in vigore della L.R. 31/2014. Questo è un aspetto essenziale per la redazione della Variante.

Stiamo avviando la Variante Generale nel 2026.

È ragionevole pensare, considerati i tempi necessari per la sua redazione, per la Valutazione Ambientale Strategica, per le conferenze, per l'adozione, il periodo delle osservazioni, l'approvazione e tutti gli altri passaggi previsti dalla legge, che possa diventare efficace indicativamente agli inizi del 2028.

Stiamo quindi costruendo oggi uno strumento urbanistico che dovrà governare il territorio negli anni che ci porteranno verso il 2030.

Per questo bisogna guardare già da adesso all'obiettivo del 2030, evitando di costruire un piano che, una volta approvato, si trovi immediatamente a dover essere nuovamente modificato per adeguarsi agli obiettivi regionali.

Ciò significa che il nuovo PGT dovrà necessariamente rivedere il sistema delle previsioni di trasformazione oggi esistenti - le aree edificabili su lotti liberi - e ridurre in modo consistente e con un lavoro molto articolato quelle poste all'interno degli Ambiti di trasformazione.

Sarà necessario:

- ricostruire la situazione di riferimento, partendo dalle previsioni esistenti al 2 dicembre 2014;
- verificare quali ambiti insistano effettivamente su suolo libero, quali siano stati attuati, quali siano stati modificati, quali siano ancora effettivamente urbanizzabili;
- distinguere le diverse destinazioni funzionali e applicare i criteri previsti dalla pianificazione regionale.
- Dopo questo lavoro sarà possibile determinare concretamente la quantità di superficie che dovrà essere ridotta e come tale riduzione potrà essere distribuita sul territorio.

La partecipazione dei proprietari degli Ambiti di trasformazione

In questa fase di partecipazione chiediamo ai cittadini di non limitare il proprio contributo alla richiesta di trasformazione del proprio terreno in area edificabile.



COMUNE DI GROSIO

PROVINCIA DI SONDRIO

Questa sarà infatti una richiesta particolarmente difficile da accogliere, considerata la necessità di ridurre in modo consistente le superfici oggi interessate dalle previsioni di trasformazione.

Il PGT deve occuparsi di molto altro.

È importante evidenziare:

- quali servizi mancano?
- quali aree potrebbero essere recuperate?
- quali attività dovrebbero essere sostenute?
- quali parti del territorio sono particolarmente importanti e da tutelare?
- quali previsioni del vecchio PGT sono ancora utili e quali invece non hanno più senso?
- quali norme di Piano potrebbero essere modificate?

Vi è però un invito specifico che l'Amministrazione rivolge ai proprietari dei terreni ricompresi negli Ambiti di Trasformazione non ancora attuati.

Chi intende effettivamente procedere alla trasformazione della propria area è invitato, già in questa fase, a presentare una proposta concreta, seria e fattibile per l'attuazione dell'Ambito, indicando le condizioni e le tempistiche realisticamente ipotizzabili per dare avvio all'intervento.

È un passaggio importante. Gli Ambiti di Trasformazione sono previsioni urbanistiche introdotte con il PGT approvato nel 2012. Alcune di queste aree, inoltre, erano già edificabili nel precedente Piano Regolatore Generale risalente al 1986.

Oggi, però, il quadro è cambiato.

La Regione impone un percorso di progressiva riduzione del consumo di suolo e il nuovo PGT dovrà necessariamente ridurre in misura significativa le superfici interessate dalle previsioni di trasformazione. Di conseguenza, non sarà possibile mantenere indiscriminatamente tutte le previsioni edificatorie oggi esistenti.

Per questo l'Amministrazione ritiene importante conoscere, già in questa fase, quali proprietari abbiano un concreto interesse e una reale disponibilità a dare attuazione agli Ambiti di Trasformazione e, soprattutto, quali siano le proposte effettivamente realizzabili e in quali tempi.

La mancata presentazione di una proposta concreta non comporterà automaticamente la cancellazione della previsione edificatoria, così come la presentazione di una proposta non ne comporterà automaticamente la conferma.

Le informazioni raccolte costituiranno tuttavia uno degli elementi che potranno essere considerati nell'ambito della successiva attività di pianificazione.

L'Amministrazione dovrà infatti procedere alla revisione complessiva degli Ambiti di Trasformazione e, alla luce delle verifiche effettuate, degli obiettivi di Piano, della disciplina



COMUNE DI GROSIO

PROVINCIA DI SONDRIO

regionale e dell'interesse pubblico complessivo, dovrà individuare le previsioni da mantenere, modificare o eliminare.

È quindi nell'interesse dei proprietari che intendono realmente attuare le previsioni edificatorie far conoscere tempestivamente all'Amministrazione le proprie intenzioni e presentare elementi concreti che consentano di valutarne la possibile attuazione.

La partecipazione, tuttavia, non costituisce un diritto alla conferma della previsione urbanistica.

Le proposte saranno raccolte e valutate nell'ambito del procedimento di formazione della Variante, senza che la loro presentazione determini automaticamente il loro accoglimento.

Quello che l'Amministrazione vuole fare in questo momento è cominciare a porre le domande giuste e costruire insieme un quadro il più possibile completo delle esigenze e delle opportunità del territorio.

Nei prossimi mesi il lavoro sarà necessariamente articolato.

Saranno ancora organizzati degli incontri pubblici preventivi, ci sarà la raccolta delle istanze, il lavoro del pianificatore, le analisi territoriali.

Ci saranno il procedimento di VAS e la Valutazione di Incidenza. Ci saranno i momenti di confronto con gli enti e con i soggetti interessati. E, progressivamente, da questo lavoro emergeranno le scelte del nuovo PGT.

Un percorso nel quale l'obiettivo non è semplicemente modificare delle tavole urbanistiche, ma provare a costruire una visione di Grosio per i prossimi anni.

Una visione nella quale sviluppo, tutela del territorio, rigenerazione, attività economiche, servizi e qualità della vita possano trovare un giusto equilibrio.

A tutti i cittadini è rivolto l'invito a un'ampia partecipazione.

Grosio, 08/09/2026