COMUNE DI LIVIGNO

Provincia di Sondrio

«LOGA S.n.c.»

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE AL PGT

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

All. V.2 - Sintesi non tecnica

Ottobre 2026

CONFERENZA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'	del 23 dicembre 2024
PROVVEDIMENTO DI VERIFICA CON DECRETO DI ASSOGGETTAMENTO A VAS	del 23 dicembre 2024
SECONDA CONFERENZA DI VAS	del __ . _____ . 2026

Soggetto attuatore

LOGA di Longa Onorato & C. S.n.c.

Galli Rita | Longa Nicola | Longa Onorato | Longa Claudio | Longa Mirko Longa Antonio

Progettisti

ALBERTO BOSELLI | geometra

Via della Repubblica n. 56, 23037 Tirano (SO)

tel. 0342 703269 | mob. 335 5472251 | @ albe.boselli@tiscalinet.it

MASSIMO SPINELLI | pianificatore territoriale

Via Vanoni n. 12, 23100 Sondrio (SO)

mob +39 320 3504132 | @ mspinelli1@gmail.com | www.labte

ID

Massimo Spinelli

04/11/2026 15:31:10 UTC+0100

SOMMARIO

1. Inquadramento 3

1.1. Premessa 4

1.2. La situazione di fatto 5

1.3. Il progetto di PII 6

1.3.1. Opere private 6
1.3.2. Opere pubbliche o di interesse pubblico 9
1.3.3. Diritti e servitù 11
1.3.4. Opere esterne di completamento 11

2. Avvio della procedura di Verifica di assoggettabilità alla VAS 13

2.1. Avvio della procedura di verifica di assoggettabilità 14

2.2. Un metodo per la verifica di assoggettabilità alla VAS 14

2.3. Figure di riferimento per la verifica di assoggettabilità 15

2.3.1. Proponente 15
2.3.2. Autorità procedente 15
2.3.3. Autorità competente per la VAS 15
2.3.4. Soggetti competenti in materia ambientale ed enti territorialmente interessati 16
2.3.5. Il pubblico interessato 16

2.4. VIC sui Siti Rete Natura 2000 e soggetti competenti 17

3. Sintesi degli effetti del PII e conclusioni 19

1. Inquadramento

1.1. Premessa

Il Comune di Livigno è dotato di PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 19/06/2013 e reso vigente con pubblicazione sul BURL del 02/01/2014. A questo sono state apportate otto varianti puntuali, di cui due relative a Programmi integrati di intervento ed una relativa ad un progetto in variante urbanistica a mezzo di procedura di SUAP. In seguito è stata redatta la variante generale/nuovo PGT approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 31/05/2022 e resa vigente con pubblicazione sul BURL del 17/08/2022. A questa, ad oggi, sono state apportate due varianti puntuali, una per aree pubbliche e adeguamenti geologici, una per opere al servizio di aree sciistiche.

Tra gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale sono compresi anche gli atti di pianificazione esecutiva previsti dalla legge (Piani attuativi, Piani di recupero, Programmi Integrati di Intervento) in corso di vigenza e/o attuati. In particolar modo il Comune ha ritenuto di impiegare il Programma Integrato di Intervento - di cui agli artt. 87-93 della LR 12/2005 - nei casi in cui l'iniziativa privata potesse divenire strumento per dare attuazione anche ad opere ed obiettivi di rilevanza pubblica, tenuto conto altresì del marcato valore che gli investimenti immobiliari assumono nella realtà territoriale livignese e dell'Alta Valtellina in genere, potendo quindi beneficiare di aperture negoziali con i privati attuatori certamente superiori rispetto a quelli della realtà provinciale.

La società LOGA di Longa Onorato e C. S.n.c. (di seguito, per brevità denominata LOGA S.n.c.) e Intertransport S.n.c. sono due società di proprietà della famiglia Longa, la quale sin dal 1973 svolge le proprie attività su buona parte delle aree oggetto del PII in oggetto. LOGA S.n.c., in particolare, rappresenta la ferramenta e rivendita di materiali per l'edilizia, mentre Intertransport S.n.c. si occupa di trasporto di materiali per l'edilizia all'ingrosso e si serve di una parte delle aree interessate dal PII per il loro deposito, oltreché per il ricovero degli automezzi. Il Programma Integrato di Intervento "LOGA S.n.c." (di seguito anche PII) prende nome dall'omonima e storica ferramenta per quanto l'Attuatore sia rappresentato dalla LOGA di Longa Onorato & C. S.n.c. e da soggetti della famiglia Longa soci amministratori e proprietari delle aree.

Il progetto di PII nasce in questa cornice ed è mirato alla riqualificazione ambientale e realizzazione di opere di pubblico interesse in un complesso di aree che attualmente versa in stato di parziale degrado, in quanto sono state occupate per lungo tempo da un'attività di stoccaggio e rivendita di materiali edili, oltreché ricovero per automezzi pesanti adibiti al trasporto dei suddetti materiali.

In seguito all'accertamento (risalente a fine anni '90/primi anni 2000) di usi impropri non urbanisticamente conformi delle aree interessate oltreché della presenza di manufatti realizzati in assenza degli opportuni titoli abilitativi, è stato dato corso ad un articolato di attività tecnico-legali per mezzo delle quali in ultima istanza, in ossequio all'accordo transattivo raggiunto tra l'Attuatore e il Comune di Livigno, in data 14 aprile 2026, è stata protocollata al Comune, a firma dei progettisti, comunicazione circa l'avvenuta rimozione degli abusi edilizi e delle violazioni urbanistiche interessanti l'area distinta al FG 29, MAPP 1204, 663, 1471, 1473 presso Via Li Pont – Via Dala Madonina.

L'uso delle aree e la presenza di manufatti (baraccamenti e tettoie per la protezione dei materiali edili) non conformi sotto al profilo urbanistico-autorizzativo è una condizione emersa anche in sede di conferenza di Verifica di Valutazione ambientale strategica del PII LOGA S.n.c. in variante al PGT del 23 dicembre 2024, nel corso della quale è stato poi decretato dalle Autorità Competente e Procedente l'assoggettamento all'intero iter previsto dalla DGR 9/761, ossia quello di redazione di un completo Rapporto ambientale a corredo della proposta di PII in variante al PGT, in attesa che venisse dato fattivamente corso agli obblighi di cui al già citato accordo transattivo.

Anche il Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia di Sondrio, chiamato ad esprimere il proprio contributo in fase di VAS (prot. Livigno 27252/2024 del 15/10/2024), ha chiaramente espresso la necessità, prima di autorizzare una variante urbanistica sulle aree interessate, di provvedere ad "una

nuova formulazione" del Rapporto preliminare di Verifica di VAS, "*sulla scorta dello stato di fatto che si verrà a creare dopo che il proponente avrà adempiuto agli obblighi di smantellamento assunti con l'accordo transattivo dal quale risulta l'impegno del Comune all'avvio del PII e della soc. Loga a compiere il definitivo smantellamento di tutte le opere abusive presenti nell'area oggetto di intervento*".

In base a questo l'Autorità Competente, d'intesa con l'Autorità Procedente, ha ritenuto di assoggettare il PII LOGA S.n.c. all'intero iter di VAS, da espletarsi solo in seguito all'avvenuto smantellamento dei manufatti non autorizzati.

Tutto ciò premesso, il PII LOGA S.n.c. prevede la realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale adibito a ferramenta da realizzare in fregio alla Via Li Pont, per quanto arretrato di c.ca 24 m dalla stessa, con cambio di destinazione d'uso dell'area sottesa da Zona a Verde privato (Vpv) e Zone per nuove attrezzature turistico alberghiere (T2) a Zone residenziali e commerciali (B1). È inoltre prevista la demolizione e ricostruzione a scopo residenziale di una consistente parte dei fabbricati oggi destinati alla ferramenta in zona B1. Tutto questo mentre l'attività di deposito dei materiali per l'edilizia, nonché quella di autotrasporto, sono stati delocalizzati nella nuova area industriale in Località Compart - Via All in esito al già citato accordo transattivo con il Comune. Giova ricordare come l'attuazione del PII preveda - ad onere dell'Attuatore - oltre al versamento di oneri di urbanizzazione e contributi sul costo di costruzione, anche la realizzazione di un ampio parcheggio pubblico in fregio alle Vie Li Pont – De La Madonina, come peraltro previsto dal PGT, oltre al versamento di un contributo straordinario previsto dall'Amministrazione Comunale di Livigno per il mutamento della destinazione d'uso in variante al PGT, richiamato l'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001. Il tutto a suggellare il forte interesse pubblico nell'operazione oltre alla riqualificazione ambientale delle aree, già urbanizzate ai sensi dell'art. 2 della LR 31/2014, e in stato di parziale degrado.

1.2. La situazione di fatto

L'ambito sotteso al Programma Integrato di Intervento LOGA S.n.c. occupa complessivamente 5.192 mq di ST, suddivisi secondo le seguenti destinazioni d'uso dal PdR del PGT:

Vpv Zone a verde privato vincolato	art. 68	1.651	mq
B1 Zone residenziali e commerciali	art. 41	793	mq
T2 Zone per nuove attrezzature turistico-alberghiere	art. 50	577	mq
F1 Zone per attrezzature pubbliche Ac/P (*)	art. 52	2.171	mq

(*) Da segnalare come dei 2.171 mq complessivi di aree destinate ad attrezzature pubbliche e parcheggi (zona F1), 583 mq c.ca siano di proprietà del Comune di Livigno che mette a disposizione dette aree al fine di poter realizzare opere di pubblico interesse.

Sul complesso di aree qui sopra indicato insistono, regolarmente realizzati o condonati i seguenti manufatti:

- sull'area destinata a verde privato vincolato Vpv:

  FG 29 MAPP 633 — uso magazzino, autorizzato con PdC prot. 4818, progressivo n. 2153 del 02.03.2009;

- sull'area destinata a zona residenziale e commerciale B1:

  FG 29 MAPP 644 — uso promiscuo commerciale-abitativo; la porzione sul lato ovest è di proprietà di terzi ed è stato ristrutturato con la pratica edilizia n. 54/2002.

FG 29 MAPP 825, 832	uso commerciale ferramenta, officina per riparazione autocarri, autorimessa e deposito. All'origine la ferramenta fu autorizzata come falegnameria e ampliata con licenza di costruire n. 15/1975 e successiva concessione n. 05/12/2001; poi con PdC n. 181/2005, è stata modificata la destinazione d'uso da falegnameria a ferramenta (parte MAPP 644 e 832). Nel 1982 con provvedimento edilizio n. 61/82 venne realizzato l'ampliamento dell'autorimessa ora MAPP 825.

1.3. Il progetto di PII

Posto, come anticipato, che la sistemazione delle aree come da accordo transattivo di cui al 6 maggio 2024 è condizione necessaria per dare definitivamente impulso al PII LOGA S.n.c., l'obiettivo più generale è quello di dare avvio ad un'operazione di razionalizzazione dell'uso del territorio, delocalizzando le attività produttive meno "nobili" (trasporto e deposito materiali per l'edilizia, soprattutto le movimentazioni mezzi relative alla lavorazione del ferro che sono allocate nel nuovo capannone in località All) nella nuova area industriale di Livigno in Località Compart - Via All, liberando così spazi che possono essere impiegati per la realizzazione di opere private e pubbliche compatibili con il decoro di un brano di consolidato urbano di Livigno, quello gravitante su Via dala Gesa e Via Rasia, il quale nel corso degli ultimi 15-20 anni si è definitivamente trasformato da realtà periferica a bassa densità e destinazione mista, ad area residenziale e commerciale a media densità fortemente vocata al turismo, anche grazie alla realizzazione del centro "Aquagranda", della tangenzialina di Via Li Pont e, in parte, all'espansione mista residenziale e di ricettività non alberghiera di Via Pemont, oltre ai relativi campeggi.

1.3.1. Opere private

DESTINAZIONI DI ZONA

In primo luogo, il progetto di PII - entro il cui perimetro si riconoscono 793 mq che ospitano gli interventi di ristrutturazione e 4.399 mq che ospitano gli interventi di nuova costruzione, per complessivi 5.192 mq di ST - prevede il mutamento della destinazione d'uso della parte dell'ambito di intervento che è destinata ad accogliere le nuove costruzioni. Detta porzione, avente superficie complessiva pari a 4.399 mq, (di cui nello stato di fatto 1.651 mq destinati a Vpv, 577 mq destinati a T2, 2.171 mq destinati a F1), va ad assumere un profilo di destinazioni d'uso differente, assimilabile a quello delle adiacenti zone B1, cui si aggiunge la facoltà di realizzare una quota parte di SL a destinazione produttiva esclusivamente annonaria al piano seminterrato posto ad oltre -2 m sotto alla quota stradale, pertanto esclusa dalla percezione delle aree circostanti l'intervento.

Altresì la zona destinata a servizi pubblici comunali compresa tra la Via Li Pont e l'attuale area destinata a Vpv, ossia i 2.171 mq in F1 di cui sopra, viene ad essere anch'essa inglobata dal perimetro del PII divenendo di fatto l'area in cui vengono realizzate - a cura e spese dell'Attuatore - le opere di pubblico interesse di contropartita agli interventi privati di nuova realizzazione a destinazione commerciale, terziaria e annonaria.

Sulla parte di ambito destinata a zona B1 viene confermata la destinazione d'uso ed è proposto un intervento di ristrutturazione edilizia pesante con cambio di destinazione d'uso degli immobili, la quale si conforma maggiormente alla vocazione funzionale di zona, ossia quella residenziale.

NUOVE COSTRUZIONI

In secondo luogo, sull'area edificabile in precedenza descritta e assimilabile ad una zona B1, è prevista la realizzazione di un fabbricato a destinazione d'uso mista la cui SL è di seguito meglio specificata:

- PIANO SEMINTERRATO/INTERRATO

superficie annonaria	effettiva	525,20	mq
superficie commerciale (h ≥ 3,20 m) (*)	effettiva	312,70	mq
	virtuale	390,88	mq

- PIANO TERRA

superficie commerciale (ferramenta) (**)	effettiva	291,25	mq
	virtuale	324,23	mq

- PIANO PRIMO/SOTTOTETTO

superficie direzionale (uffici)	effettiva	69,25	mq

SOMMANO	**effettiva**	**1.198,40**	**mq**
	virtuale	**1.309,55**	**mq**

(*) richiamato l'art. 4.13 delle Norme Generali del PGT, ai fini della verifica di alcuni parametri urbanistici, la SL viene calcolata "virtualmente" dividendo il valore del volume effettivo per un'altezza lorda di riferimento pari a 3,20 ml, quando l'altezza lorda reale interpiano sia superiore a detto parametro.

(**) La SL commerciale complessiva è suddivisa in due parti distinte, una al piano seminterrato e l'altra al piano terra, ciascuna con accesso indipendente e propria dotazione di parcheggi pertinenziali. In tutti i casi (sia che la Superficie di vendita - SV - coincida con la SL o meno) è pertanto da escludersi la configurazione in un centro commerciale, rispettando il limite di 450 mq di SV previsto dall'art. dell'art. 79 delle NTA del PdR e "Regolamento comunale commerciale". Sono inoltre rispettate le disposizioni di cui al all'art. 4 comma 1 lett. e) del D.Lgs 114/1998, nonché i criteri di indirizzo di cui all'art. 64 comma 3 delle NdA del PTCP.

Alla SL sin qui specificata si aggiunga una dotazione di Superfici accessorie significative (escludendo vani tecnici, corpi scale, …) come segue:

- PIANO SEMINTERRATO/INTERRATO

spazio di deposito e servizi igienici	279,90	mq
autorimessa n. 1	205,80	mq
autorimessa n. 2	422,25	mq
SOMMANO	**907,95**	**mq**

Per quanto sin qui non meglio specificato si rinvia agli elaborati del PII, con particolare riferimento a quelli grafici.

RISTRUTTURAZIONI

Sull'area destinata a zona residenziale e commerciale B1 esistente, avente superficie fondiaria pari a 793 mq, ossia quella ove attualmente è insediata la ferramenta (FG 29 MAPP 644 –parte-, 825, 832) è

previsto un intervento di ristrutturazione dei fabbricati esistenti (ad uso deposito, autorimessa, commerciale di vicinato-ferramenta) con totale demolizione, ricostruzione e cambio di destinazione d'uso a residenziale per una SL complessiva così distribuita:

▪ PIANO INTERRATO			
uso abitativo taverna	effettiva	84,03	mq
▪ PIANO TERRA			
uso abitazione (4 unità immobiliari)	effettiva	265,10	mq
▪ PIANO PRIMO			
uso abitazione (3 unità immobiliari)	effettiva	240,30	mq
	virtuale	243,81	mq
SOMMANO	**effettiva**	**589,43**	**mq**
	virtuale	**592,94**	**mq**

DOTAZIONI DI PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI

Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 33 comma 4 delle NTA del PdR del PGT, la dotazione di parcheggi privati pertinenziali è dimensionata come segue in base alla SL di progetto:

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

- SL commerciale S1 390,88 * 1 stallo/25 mq = 16 posteggi
- SL annonaria S1 525,20 mq * (3,00+0,30) m (***) * (1 mq/10 mc) / 25 mq = 7 posteggi
- SL commerciale PT 324,23 * 1 stallo/25 mq = 13 posteggi
- SL direzionale P1 (69,25 mq * 3,20 m) * 1/10 mq/mc / 12,5 mq/stallo = 2 posteggi

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE

- SL residenziale 592,94 mq unità immobiliari ≥ 90 mq = 0
  unità immobiliari ≤ 90 mq = 7

si hanno quindi:

(****) 7 unità * 2 stalli/u.i. ≤ 90 mq = 14 posteggi

SOMMANO **= 52 posteggi**

(***) trattandosi di superficie a destinazione d'uso produttiva, in applicazione dell'art. 33 comma 4 lett. g) delle NTA del PdR, si considera 1 mq ogni 10 mc di volume lordo comprensivo di stalli e spazi di manovra dei veicoli.

(****) in applicazione dell'art. 33 comma 4 lett. a) delle NTA del PdR si hanno minimo due posti auto ogni unità immobiliare con SL fino a 90 mq

Il fabbisogno di parcheggi privati pertinenziali indotto dallo sviluppo del PII è pertanto pari a 52 posti auto e viene assolto interamente entro il perimetro della Superficie fondiaria del PII, senza dover ricorrere a monetizzazione. Necessariamente, al fine di non configurare un centro commerciale, i posti auto relativi alla struttura commerciale posta al piano S1 sono fisicamente separati e con accesso proprio rispetto a quelli relativi alla struttura commerciale posta al piano terra. Per la localizzazione dei parcheggi privati pertinenziali alle attività insediate si rinvia alla consultazione dell'elaborato grafico recante "Planimetria generale di progetto".

1.3.2. Opere pubbliche o di interesse pubblico

CESSIONI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PRIVATI

Richiamato l'art. 46 comma 1 lett. a) della LR 12/2005 e come anticipato al precedente paragrafo, all'estradosso della soletta di copertura (quindi al piano strada) della struttura seminterrata/interrata a destinazione d'uso annonaria, deposito e autorimesse è realizzata un'ampia superficie destinata, oltreché ai parcheggi privati pertinenziali alle attività commerciale e direzionale site ai piani terra e primo, anche a parcheggi pubblici e verde di mitigazione ambientale.

L'opera, in seno agli accordi convenzionali, costituisce la dotazione di aree pubbliche relativa al complesso direzionale, commerciale e annonario previsto dal PII, e viene realizzata a cura e spese dell'Attuatore su aree che vengono cedute (in superficie) dall'Attuatore medesimo e, in parte (attuale banchina/scarpata stradale), messe a disposizione dall'Amministrazione Comunale.

Le aree oggetto di cessione e realizzazione del parcheggio e opere di mitigazione ambientale sono poste a quota + 0,4 m circa rispetto alla pubblica via, pertanto sono raccordate ad essa, con particolare riferimento al fronte est su Via Li Pont, per mezzo di un piccolo dosso artificiale di circa 1 m di altezza con copertura vegetale che, in continuità con il parcheggio già realizzato dal Comune in fregio alla Via De La Madonina, mitiga la presenza dei veicoli in sosta. La superficie occupata dal dosso è costituita principalmente dalla banchina stradale ed è messa a disposizione dal Comune.

Richiamato il combinato disposto dall'art. 25 delle NTA del PdS e art. delle 47 NTA del PdR, la superficie minima complessiva da cedere è pari a:

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE				
▪ SL annonaria (****)	(525,20 mq - 76,80 mq) / 0,35 mq/mq	20 %	= 256	mq
▪ SL commerciale	324,23 mq + 390,88 mq	100%	= 715	mq
▪ SL direzionale (uffici)	69,25 mq	100%	= 69	mq
INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE				
▪ SL residenziale (*****)	(592,94 mq / 31,25 mq/ab * 18 mq/ab) – 170,46 mq		= 172	mq
SOMMANO		**1.212**	**mq**	

(****) ai fini del dimensionamento dell'area di cessione derivante dalla SL produttiva annonaria, prendendo spunto dall'art. 47 comma 1 delle NTA del PdR, ricostruita per formula inversa la superficie del lotto di intervento a destinazione produttiva, è da cedere il 20% della relativa superficie. Non viene calcolata la superficie annonaria già autorizzata e oggetto di demolizione con recupero della volumetria;

(*****) ai fini del calcolo della dotazione di servizi pubblici o di interesse pubblico da cedere si considera già assolto l'obbligo di cessioni pari al 100% della SL commerciale esistente e pari a 170,46 mq di SL.

Ciò premesso, il progetto di PII, che contempla anche il progetto delle opere pubbliche destinate a parcheggio e verde di mitigazione ambientale al piano strada come sopra descritto e il relativo computo metrico estimativo, prevede la cessione in favore del Comune di 911 mq del diritto di proprietà in superficie delle aree poste sulla copertura dei fabbricati privati siti al piano seminterrato/interrato S1.

I requisiti minimi di cui al calcolo precedente vengono pertanto soddisfatti previo la monetizzazione di 301 mq di mancate cessioni (1.212 mq – 911 mq = 301 mq).

A tali fini si applicano i valori previsti dalla DGC n. 112 del 28 agosto 2014 che, per equivalenza di ambito urbanistico di PGT conseguito con il PII in variante urbanistica, sono assimilabili a quelli di un tessuto urbano consolidato tipo B1 all'interno della "ZONA 2 | Via Domenion e tutto il territorio a nord della zona 1 - zona Pemont - tutto il territorio compreso fra Rin da Rin e tutta la Via Florin", come definita dalla deliberazione sopra richiamata.

Per i dettagli di carattere economico si rinvia all'Allegato F alla relazione tecnica di PII.

URBANIZZAZIONI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PRIVATI

Richiamato l'art. 46 comma 1 lett. b) della LR 12/2005 e il precedente paragrafo, sull'area di 911 mq ceduta in diritto di proprietà in superficie in favore all'Amministrazione Comunale e posta al piano stradale sopra al solaio di copertura delle opere privata interrate e seminterrate, unitamente all'area occupata dalla scarpata delle Vie Lì Pont e De La Madonina messe a disposizione dal Comune per 583 mq, è realizzato - a cura e spese dell'Attuatore - un parcheggio dotato di 28 posti auto (compresi quelli accessibili a soggetti con disabilità), di mitigazioni ambientali e opere di raccordo con la pubblica via.

Per tutto quanto sin qui non specificato si rinvia alla consultazione degli elaborati del PII, con particolare riferimento agli Allegati E ed F alla relazione, nonché alle planimetrie, ai prospetti e alle sezioni di progetto relativi a detta opera, la quale viene realizzata a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, mentre restano da versare gli oneri di urbanizzazione secondaria.

OPERE QUALITATIVE AGGIUNTIVE

In applicazione dell'art. 46 comma 1 lett. c) della LR 12/2005, richiamati i principi di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001 (per quanto disapplicato nel territorio della Regione Lombardia), in seno alla concertazione p/p è determinata l'applicazione di un contributo straordinario da versare in favore dell'Amministrazione Comunale e calcolato come percentuale rispetto alla rivalutazione del valore economico delle aree oggetto di variante urbanistica. In particolare si hanno i seguenti mutamenti della destinazione d'uso di:

da zona [a.]	(*) con valore [b.]	a zona (**) [c.]	(*) con valore [d.]	Δ €/mq [e.] = [d.] – [b.]	area (mq) [f.]	rivalutazione € [g]. = [e.] * [f.]
T2	206 €/mq	B1	274 €/mq	68	577	39.236
Vpv	40 €/mq	B1	274 €/mq	234	1.651	386.334
F1	0 €/mq	D1	104 €/mq	104	525 (***)	54.600
		Pp	25 €/mq	25	1.646 (***)	41.150
					SOMMANO	**521.320**

(*) si applichi la valorizzazione ai fini IMU di cui alla DGC di Livigno n. 112/2014.

(**) la "zona di progetto" costituisce un mero riferimento in base alle destinazioni d'uso ammesse.

(***) di 2.171 mq di superficie complessiva 525 mq sono impiegati per la destinazione d'uso produttiva annonaria, mentre i rimanenti 1.646 mq sono destinati a depositi e autorimesse interrate.

L'Attuatore si impegna a versare, alla sottoscrizione della Convenzione urbanistica, il **12%** della rivalutazione delle aree oggetto di variante urbanistica in favore dell'Amministrazione Comunale.

1.3.3. Diritti e servitù

La realizzazione delle opere pubbliche e private compartecipanti alla formazione e attuazione del PII LOGA S.n.c. determina la necessità di formalizzare alcuni diritti e alcune servitù per mezzo dell'atto di convenzionamento. Nel dettaglio:

- l'Attuatore si impegna a cedere in favore del Comune il diritto di proprietà in superficie per 911 mq, ricavati sulla copertura delle opere private interrate e seminterrate, per la realizzazione del parcheggio pubblico; resta in capo all'Attuatore il diritto di proprietà in sottosuolo della medesima area che concorre ad ospitare le opere private interrate e seminterrate;
- il Comune si impegna a cedere in favore dell'Attuatore il diritto di proprietà in sottosuolo per 232 mq di parte delle aree che, nella situazione di fatto, costituiscono la scarpata delle Vie Lì Pont e De La Madonina e dove verrà realizzata parte delle opere private interrate/seminterrate. Al fine di acquisire il diritto di edificare nel sottosuolo, l'Attuatore si impegna a versare in favore del Comune un controvalore calcolato in applicazione dei parametri previsti per la valorizzazione ai fini IMU dalla DGC di Livigno n. 112/2014 come segue:

  SL INTERRATA

  • alla parte di SL a destinazione annonaria, ossia il magazzino al piano S1 (15 mq) si applichi il valore previsto per la zona omogena cui la destinazione è assimilabile, ossia la D1, per 104 €/mq.

  SUPERFICI ACCESSORIE (parcheggi e depositi interrati)

  • alla parte di autorimessa privata asservita come pertinenza della SLP residenziale frutto di ristrutturazione (35 mq), si applichi il 70% del valore previsto per la zona omogena cui la destinazione è assimilabile, ossia la zona B1 per 274 €/mq * 70% = 192 €/mq;

  • alla parte di autorimessa privata non asservita ad alcuna SLP (182 mq) si applichi il valore di 25 €/mq;

  I valori derivanti sono esplicitati nell'Allegato E, recante "Quadro generale oneri e costi".
- resta in capo al Comune il diritto di proprietà in superficie della medesima area che concorre ad ospitare le opere di urbanizzazione del comparto di cui sopra;
- il Comune si impegna a garantire idonea servitù di passaggio in favore dell'Attuatore, di soggetti ad esso riconducibili e/o a clienti delle attività economiche in capo ad essi, relativamente alle aree di proprietà comunale e quelle oggetto di cessione in favore del Comune medesimo nell'ambito dell'attuazione del PII, a garanzia dell'accesso ai manufatti privati interrati, seminterrati, a quelli posti ai piani terra e primo e a tutte le relative pertinenze.

1.3.4. Opere esterne di completamento

In attuazione del già citato accordo transattivo raggiunto tra l'Attuatore e il Comune di Livigno in data 6 maggio 2024, come da come da comunicazione di avvenuto smantellamento delle opere non conformi inviato a firma dei tecnici scriventi in dara 14 aprile 2026, l'area fuori comparto assegnata alla destinazione urbanistica "T2 - Zone per nuove attrezzature turistico-alberghiere" ai sensi dell'art. 50 delle NTA del PdR e censita al catasto terreni del Comune di Livigno al FG 29 MAPP 1204 (parte per c.ca 1.385 mq), viene ripristinata a verde prato con un filare arboreo-arbustivo messo a dimora lungo i confini est e nord.

Pur essendo già autorizzato, l'Attuatore, di concerto con il Comune, ha ritenuto di rinviare l'intervento di ripristino dell'area verde in concomitanza con le opere di attuazione del PII in oggetto, posto che la medesima area è già stata oggetto di sgombero dei baraccamenti abusivi.

***

Per tutto quanto sin qui non meglio specificato si rinvia alla consultazione dell'intera documentazione costituente il PII.

2. Avvio della procedura di Verifica di assoggettabilità alla VAS

2.1. Avvio della procedura di verifica di assoggettabilità

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

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

L'esigenza di dare avvio al procedimento di VAS, ai sensi dell'art. 4 comma 2 e 2-bis della LR 12/2005, è determinata dal fatto che, primariamente, le modifiche che si intendono apportare incidono, seppur in maniera puntuale e circoscritta, sulla destinazione d'uso di due porzioni di azzonamento del PdR del PGT che ricadono all'interno del perimetro del PII. In particolar modo si introduce un'area assimilabile ad una "Zona residenziale e commerciale - B1" del PGT in luogo di un'area destinata in parte a "Verde privato vincolato - Vpv" e in parte a "Zone per nuove attrezzature turistico-alberghiere - T2". Altresì sono concesse condizioni speciali allo sfruttamento in interrato/seminterrato all'area destinata a "Zone per attrezzature pubbliche - F1" coinvolta. **Per tali motivazioni è redatto il presente Rapporto di verifica di assoggettabilità alla VAS.**

Tutto quanto sin qui descritto avviene nel pieno rispetto di quanto sancito dall'art. 5 comma 4 della LR 31/2014, vista anche la Carta del Consumo del Suolo prodotta nell'ambito della variante generale al PGT approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 31/05/2022.

2.2. Un metodo per la verifica di assoggettabilità alla VAS

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

In questa sede (cfr. par. 4.2 dell'All. 1m-bis alla DGR n. 9/761), sarà presentato in linea generale lo sviluppo del piano attuativo in variante urbanistica ai sensi dell'art. 12 della LR 12/2005, unitamente al Rapporto di verifica di assoggettabilità, documento attorno al quale i summenzionati soggetti competenti possono esprimere le proprie osservazioni, pareri e proposte di modifica e integrazione.

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

1) esaminare in maniera sintetica il quadro della coerenza tra il piano attuativo in variante al PdR e gli strumenti di pianificazione locale e sovralocale e l'incidenza in termini di variante;

2) determinare un grado di giudizio degli impatti dell'intervento rispetto alle componenti del sistema territoriale come di seguito definite (cfr. DIR 2001/42/CE e DIR 85/337/CE).

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

2.3. Figure di riferimento per la verifica di assoggettabilità

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

Soggetti interessati al procedimento. Sono definiti in qualità di soggetti interessati dal procedimento:

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

2.3.1. Proponente

È il soggetto pubblico o privato, secondo le competenze previste dalle vigenti disposizioni, che elabora lo stralcio di completamento del PII.

SOGGETTI PROPONENTI: LOGA di Longa Onorato & C. S.n.c., Galli Rita, Longa Nicola, Longa Onorato, Longa Claudio, Longa Mirko, Longa Antonio (tutti insieme definiti anche Attuatore).

2.3.2. Autorità procedente

È il rappresentante della pubblica amministrazione che recepisce, adotta o approva, la variante, vale a dire il rappresentante dell'Ufficio tecnico comunale. Ad esso compete l'elaborazione della dichiarazione di sintesi. Tale autorità è individuata all'interno della pubblica amministrazione tra coloro che hanno responsabilità nel procedimento di variante.

AUTORITA' PROCEDENTE: Geom. Cantoni Daniele Responsabile Supplente del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Livigno.

2.3.3. Autorità competente per la VAS

È il rappresentante della pubblica amministrazione cui compete l'adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità e l'elaborazione del parere motivato.

L'autorità competente per la VAS è individuata con atto formale dalla pubblica amministrazione che procede alla formazione del PGT o di sue varianti, nel rispetto dei principi generali stabiliti dai D.Lgs 16 gennaio 2008, n. 4 e 18 agosto 2000, n. 267. Essa deve possedere i seguenti requisiti: a) separazione rispetto all'autorità procedente; b) adeguato grado di autonomia nel rispetto dei principi generali stabiliti dal D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 29, comma 4, legge n. 448/2001; c) competenze in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale e di sviluppo sostenibile.

AUTORITA' COMPETENTE: Ing. Cinzia Camilla Divitini, Responsabile del Servizio Lavori Pubblici del Comune di Livigno.

2.3.4. Soggetti competenti in materia ambientale ed enti territorialmente interessati

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

L'autorità procedente, d'intesa con l'autorità competente per la VAS, individua, con atto formale, i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati, ove necessario anche transfrontalieri, da invitare alla conferenza di verifica e/o di valutazione. **Segue quanto riportato nella deliberazione della Giunta Comunale n. 120 del 26 luglio 2024 di avvio del procedimento.**

A) SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE:

- Provincia di Sondrio;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano;
- Regione Lombardia, Direzione Generale Territorio ed Urbanistica, U.O. Pianificazione Territoriale ed Urbana;
- Ufficio Territoriale Regionale Montagna – Sondrio;
- A.R.P.A. Dipartimento di Lecco e Sondrio;
- ATS Montagna – Ambito distrettuale Valtellina – Distretto di Bormio;
- Direzione Generale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia;
- Comunità Montana Alta Valtellina;
- Comune di Valdidentro;
- Comando VV.F. di Sondrio.

B) ENTI TERRITORIALMENTE INTERESSATI:

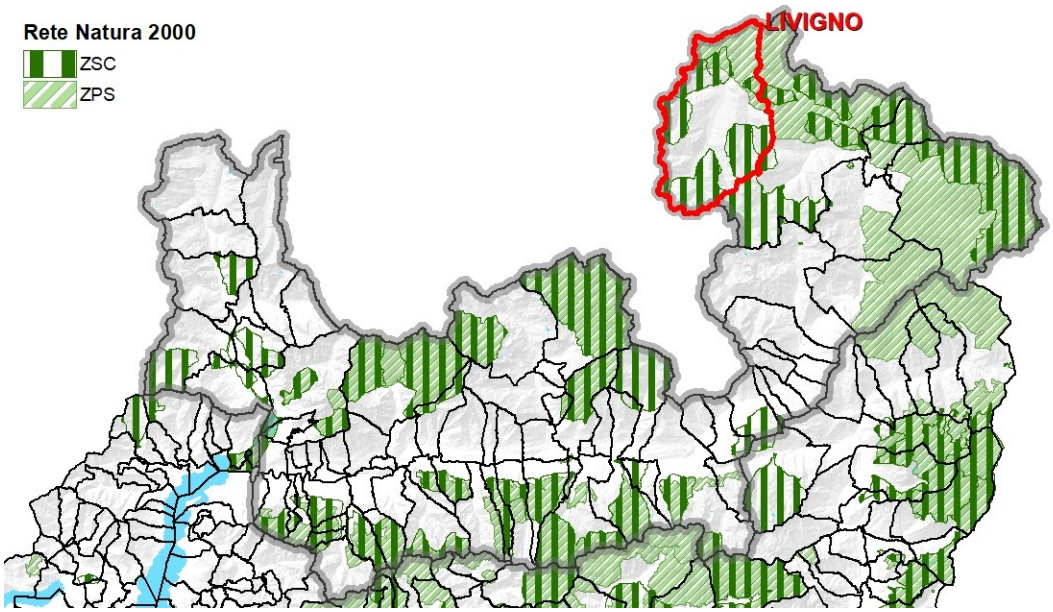
- Non meglio specificati nella deliberazione di avvio del procedimento, se non nel passaggio di pag. 5 ove è precisato che "[…] non sussistono impatti transfrontalieri".

2.3.5. Il pubblico interessato

La DGC n. 120/2024 specifica che "non esistono particolari settori del pubblico interessati all'iter decisionale, trattandosi di variante di poca entità".

2.4. VIC sui Siti Rete Natura 2000 e soggetti competenti

Il Comune di Livigno **È' INTERESSATO DA SITI RETE NATURA 2000**.



Il sito più vicino all'ambito di intervento (1,4 km in linea d'aria in direzione nord a pari quota di circa 1.810 m slm) occupa la parte bassa del bacino idrografico della Valle Viera, indicativamente compreso tra il Lago di Livigno, La Motta, il Piz dal Dardaglin, la Corna dai Cavalli e Il Motto. Si tratta della Si tratta della **ZSC IT IT2040001 Val Viera e Cime Di Fopel.**

Altresì, a pari distanza planimetrica in linea d'aria (1,4 km in direzione nord-ovest), ma con un dislivello positivo pari a c.ca +200 m slm si trova la ZSC del Motto di Livigno e Val Saliente, la quale occupa a sua volta il bacino idrografico della Val Saliente dal Monte Saliente sino alla località Paluaccia, oltre al tratto del versante idrografico sinistro della Val Federia compreso tra il Rjn da Termvedro a quota 2.100 m slm c.ca sino alla località Paluaccia.

Parimenti la più vicina **ZPS**, ossia la **IT 2040044 Parco dello Stelvio**, dista circa 2,4 km in linea d'aria e a pari quota (Lago di Livigno all'altezza della foce della Valle Viera), o 2,3 km in linea d'aria, ma con Frapposto il Monte Crapenè e il crinale de La Parè (La Vallaccia in prossimità del Ponte delle Capre).

Ai fini della valutazione di cui al presente capitolo giova ricordare come l'area sottesa al PII e avente una superficie complessiva pari a 5.192 mq di ST è già parte del Tessuto urbano consolidato nella situazione di fatto e che, nonostante sia essa sottesa ad azzonamento di Verde privato vincolato (che non esclude di fatto la presenza di attività antropiche), essa già ora ospita un magazzino per la rivendita di materiali edili su spazi coperti ed aperti, oltre ad una parte di piazzale destinata al ricovero di automezzi per il trasporto di materiale edile all'ingrosso, regolarmente autorizzati.

Il mutamento della destinazione d'uso e le conseguenti opere proposte dal PII, di fatto, non alterano in maniera strutturale le caratteristiche di sfruttamento dell'area ai fini urbanistici: essa resta un brano del consolidato urbano, già classificato come superficie urbanizzata. Da considerare come l'attività di ferramenta venga semplicemente ricollocata lungo la Via Li Pont e non più lungo la Via dala Gesa, mentre l'attività di logistica e trasporto di materiale edile all'ingrosso è già stata ricollocata in Via All in funzione degli accordi transattivi anticipati in Premessa alla presente relazione. Ai fini ambientali l'area oggetto della presente relazione beneficia del trasferimento dell'attività di logistica e del traffico pesante, il quale viene ridimensionato al mero rifornimento delle attività commerciali.

Tutto ciò premesso, per quanto le distanze in linea d'aria siano consistenti anche se non ragguardevoli e verificato come la presenza di interposte infrastrutture e insediamenti di varia natura di fatto riduca o diluisca considerevolmente le incidenze del PII sugli habitat e sulle specie che li popolano, è ragionevolmente verificato come gli unici effettivi impatti degni di nota siano tendenzialmente riconducibili alle opere di esecuzione del cantiere, pertanto a carattere temporaneo e reversibile con impatto determinato essenzialmente dal rumore delle attività di cantiere e -minimamente- dalle emissioni atmosferiche dei mezzi d'opera.

Tutto ciò premesso, stante la natura della variante urbanistica e le distanze verificate sui siti Rete Natura 2000, **NON È PREVISTA VALUTAZIONE DI INCIDENZA (VIC)** e a tal proposito non viene designata l'Autorità preposta al raccordo tra procedure VAS/VIC.

3. Sintesi degli effetti del PII e conclusioni

PII LOGA S.n.c.
art. 87 e successivi LR 12/2005

Descrizione / commenti

In termini di modificazioni introdotte in variante all'assetto della pianificazione urbanistica comunale del PGT, valgono le seguenti considerazioni:

i. IN TERMINI DI DESTINAZIONI DI ZONA, è perimetrato e assoggettato a specifico regime normativo un comparto di complessivi 5.192 mq di ST, di cui 4.399 mq interessati da interventi di nuova costruzione con modifica della destinazione d'uso di zona (da Vpv, T2 e F1 a zona assimilabile a zona B1) e 793 mq interessati da interventi di ristrutturazione edilizia con conformazione alla destinazione di zona esistente (ossia B1). Ciò premesso la destinazione d'uso dei nuovi fabbircati si conforma a quella delle adiacenti zone B1, con la sola eccezione rappresentata da quella annonaria che viene autorizzata al piano seminterrato/interrato;

ii. IN TERMINI DI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI, *i)* l'area sottesa a zona B1 esistente prevede un intevento di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso a residenziale dei c.ca 593 mq di SL esistente senza ampliamento; *ii)* sulle aree che subiscono modificazione della destinazione di zona vengono realizzati c.ca 1.310 mq di nuova SL a destinazione direzionale, commerciale e annonaria, oltre ad un complesso di superfici accessorie adibite a deposito e autorimesse; *iii)* si ha un'equivalenza tra la superficie territoriale ST e la superficie fondiaria SF dell'area di cui al precedente p.to *ii) di* 4.399 mq ospitante le nuove costruzioni, poiché le opere di urbanizzazione serventi la nuova SL sono realizzate nel soprassuolo, mentre il relativo sottusuolo ospita SL annonaria e le superfici accessorie.

Nel complesso, sommando i valori delle aree oggetto di ristrutturazione e delle aree oggetto di nuova costruzione, sono verificati i seguenti indici e parametri:

▪ IF → pari a 1.310+593 = 1.903 mq/5.192 mq = 0,37 mq/mq, inferiore all'indice massimo delle zone B1 - prevalenti nel contesto - che è pari a 0,45 mq/mq;

▪ IC → pari a 341+525+280+206+422+285 mq / 5.192 mq = 39%, inferiore al 40% massimo consentito nelle zone B1 prevalenti nel contesto;

▪ IPF/IPT → pari a 1.012 mq / 5.192 mq = 19 %, inferiore al 20% massimo consentito nelle zone B1 prevalenti nel contesto;

▪ Superficie sistemata a verde → pari a 1.086 mq = 21 % (non vi sono indicazioni di PGT da rispettare, ma comunque superiore al IPF/IPT;

▪ Altezza urbanistica → pari a 11,0 m, conforme a quella massima consentita nelle zone B1 prevalenti nel contesto;

iii. IN TERMINI DI DOTAZIONI TERRITORIALI, *i)* la dotazione di parcheggi privati pertinenziali conforme a quella prevista dall'art. 33 comma 4 delle NTA del PGT in base alla destinazione della SL e pari a 52 posteggi; *ii)* la cessione in favore del Comune di aree è conforme a quanto previsto dall'art. 25 delle NTA del PdS, prevedento 911 mq ceduti in forma di diritto di proprietà in superficie oltre a 301 mq che vengono opportunamente monetizzati come previsto dalla norma sopra richiamata e secondo i parametri previsti dalla DGC n. 112 del 28 agosto 2014; *iii)* in base agli esiti della concertazione pubblico/privato, sulle aree oggetto di cessione del diritto di proprietà in

superficie è realizzato un parcheggio pubblico in fregio alla Via Li Pont dotato di 28 posti auto; il relativo costo è interamente a carico dell'Attuatore a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, la cui valorizzazione è ampiamente inferiore al costo dell'opera;

iv. IN TERMINI DI OPERE QUALITATIVE AGGIUNTIVE, in base degli esiti della concertazione pubblico/privato l'attuazione del PII prevede il versamento di un contributo straordinario in applicazione dell'art. 46 comma 1 lett. c) della LR 12/2005, richiamato anche l'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001;

v. IN TERMINI DI CONFORMITA' A PRECEDENTI INTESE STRAGIUDIZIALI (accordo transattivo raggiunto tra l'Attuatore e il Comune di Livigno in data 14 aprile 2026), all'esterno del comparto oggetto di intervento, in adiacenza allo stesso e in concomitanza con la realizzazione delle relative opere pubbliche e private, è prevista la sistemazione a verde di una parte del FG 29 MAPP 1204 per c.ca 1.385 mq, deestinata dal PdR del PGT a "T2 - Zone per nuove attrezzature turistico-alberghiere".

In estrema sintesi, in termini di variazioni apportate all'assetto della pianificazione urbanistica comunale, il PII amplia una zona urbanistica assimilabile in tutto e per tutto alle zone B1 (che sono prevalenti nel coontesto) su un'area (4.399 mq) attualmente destinata a Vpv-T2-F1, con la sola eccezione per la presenza di una quota parte di SL annonaria ammessa al piano seminterrato per la realizzazione di un deposito coperto di piccole dimensioni (525 mq), sulla copertura del quale è realizzato un parcheggio pubblico.

Altresì, per quanto attiene alla zona F1, essa è sì sostituita in qualche misura dalla zona assimilabile alla B1, pur tuttavia viene confermata la previsione del parcheggio pubblico come prevista dal PGT alla quale, grazie al PII, viene data effettiva attuazione a carico dell'Attuatore privato.

Ad carico di quest'ultimo anche il versamento, oltreché del contributo sul costo di costruzione sulla SL dovuto per legge, anche quello degli oneri di urbanizzazione secondaria e il contributo straordinario pattuito in seno alla concertazione p/p.

Tutto quanto sin qui esposto, motivato e documentato, il profilo di sostenibilità del PII LOGA S.n.c. è verificato POSITIVAMENTE, tenuto conto sinteticamente di quanto segue:

- le caratteristiche del PII LOGA S.n.c. rispondono ai requisiti previsti dall'art. 87 della LR 12/2005, soddisfacendo tutti e tre i criteri previsti dal relativo comma 2, segnatamente: "*a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica, […]; b) compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; […] c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano*.";
- gli elementi di variante introdotti rispetto al PGT sono circoscrivibili al mutamento della destinazione d'uso delle aree attualmente destinate a Vpv-T2-F1 e ricadenti entro i limiti del PII, che vengono ridestinate ad area assibilabile ad una zona B1 (prevalente nel contesto) in termini di indici, parametri urbanistici, distanze e destinazioni d'uso, con la sola eccezione rappresentata dalla presenza di una modesta quantità di SL annonaria (produttiva) allocata al piano seminterrato sotto alle superfici destinate a parcheggio;
- relativamente alle dotazioni territoriali e alle cessioni il PII si conforma a quanto previsto dal combinato disposto dagli artt. 33 comma 4, 25 e 47 delle NTA del PGT; sono previste opere qualitative aggiuntive nella forma di un contributo straordinario da versare in favore del Comune conformemente all'art. 46 comma 1 lett. c) della LR 12/2005, richiamato l'art. 16 comma 4) lett. d-ter) del DPR 380/2001;
- gli elementi di variante urbanistica introdotti non snaturano le previsioni del Documento di Piano, ma anzi rafforzano gli obiettivi di qualità degli insediamenti dell'area abitata e commerciale di Livigno e permettono di dare attuazione - a carico dell'operatore privato - delle opere pubbliche previste dal PGT;
- gli elementi di variante urbanistica non interferiscono o sono in contraddizione con la pianificazione sovracomunale (PTCP, PTRA, PTR-PPR, RER) e non sono ravvisati impatti evidenti rispetto alle aree protette e o ai siti Rete Natura 2000;
- si prefigura un miglioramento sotto al punto di vista paesistico-ambientale e della organizzazione del sistema insediativo e viabilistico, in particolar modo grazie a: i) riqualificazione ambientale e urbanistica dell'area; ii) spostamento dell'accesso allo spazio commerciale-ferramenta da Via Dala Gesa a Via Li Pont/Dela Madonina; iii) incremento della dotazione di parcheggio lungo la "tangenzialina" di Via Li Pont, con rapido accesso al sistema Via Rasia/Via Ostaria, nonché alla ciclopedonale dello Spöl, quindi alle attrezzature ricettive di Pemont.

Livigno, lì 03/11/2026

il proponente	i progettisti del PII ed estensore della VAS	
Galli Rita | Longa Nicola | Longa Onorato | Longa Claudio | Longa Mirko | Longa Antonio	Alberto Boselli geometra	Massimo Spinelli pianificatore territoriale

firmato digitalmente