



COMUNE DI COSIO VALTELLINO

Provincia di Sondrio

PGT 2026

DOCUMENTO DI PIANO

D.R - Relazione generale

Luglio 2026

ADOTTATO	con DCC n. ____ del ____.
APPROVATO	con DCC n. ____ del ____.
PUBBLICATO SUL BURL	con DCR n. ____ del ____.

Sindaco

GIORGIO DE GIOBBI

Vicesindaco

ALAN VANINETTI

Ufficio tecnico comunale

GIULIO ROVEDATTI

Progettista

MASSIMO SPINELLI

**pianificazione e progettazione
urbanistica, territoriale, ambientale**

Via Ezio Vanoni n. 12, 23100 Sondrio (SO)
mob. +39 3203504132 | @ mspinelli1@gmail.com

Sommario

1. Generalità.....	3
2. Il nuovo Documento di Piano	6
2.1. Ambiti di Trasformazione (AT)	7
2.2. Interventi preventivi per la riqualificazione del TUC	12
2.3. Mobilità	13
2.4. PAI/PGRA.....	14
2.5. Altre previsioni confermate.....	14
3. Dinamiche demografiche	15
4. Verifiche sul consumo di suolo e sulla capacità edificatoria	18
4.1. Consumo del suolo	19
4.2. Capacità edificatoria.....	20

1. Generalità

Generalità

Il Comune di Cosio Valtellino è dotato, in prima stesura, di PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 13/10/2011 e reso vigente con pubblicazione sul BURL del 11/07/2012. Nel seguito è stata approvata una revisione generale approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 13/11/2017 e vigente con pubblicazione sul BURL del 31/01/2018, oltre ad una rettifica di carattere cartografico approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 30/04/2026 e vigente con pubblicazione sul BURL del 03/06/2026.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 59 del 4 giugno 2026 il Comune di Cosio Valtellino ha dato avvio al procedimento di redazione del nuovo Documento di Piano del PGT, in quanto, ai sensi dell'art. 8 comma 4 della LR 12/2005, le previsioni di quello vigente, in assenza di intervenute deliberazioni di proroga della validità dello stesso di cui all'art. 5 della LR 31/2014, risultano scadute.

Pertanto, al fine di garantire continuità alla validità delle previsioni del Documento di Piano, segnatamente degli Ambiti di trasformazione, in attesa della redazione della revisione complessiva e stesura del nuovo PGT - sono formalmente già a bilancio del Comune le necessarie risorse - si procede a riapprovare le previsioni dell'ultimo Documento di Piano adeguandole esclusivamente alle sopravvenute principali modifiche della pianificazione sovracomunale intercorse.

I propositi del nuovo Documento di Piano sono pertanto:

- in primo luogo garantire continuità alle previsioni insediative del Documento di Piano pre-vigente, riconfermandone di fatto tutte le scelte;
- in secondo luogo recepire nel Documento di Piano i principali istituti o le principali modifiche introdotte con la pianificazione sovracomunale, con particolare riferimento a: i) recepimento del PAI/PGRA vigente nella documentazione cartografica del DdP; ii) recepimento della cancellazione dalle previsioni infrastrutturali di interesse regionale, quindi dal PTR approvato con DCR n. 1157 del 18.11.2025, del raddoppio del tracciato della SS38 dello Stelvio tra lo svincolo di Cosio Valtellino e quello del Tartano; iii) recepimento di puntuali modifiche alla VASP introdotte con la revisione del PIF della Comunità Montana Valtellina di Morbegno approvata con DCP n. 17 del 12.10.2020;

Si può sintetizzare come le scelte del nuovo Documento di Piano non siano altro che la effettiva riproposizione di quelle contenute nel Documento di Piano previgente - peraltro già recepite nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi non soggetti a scadenza, quindi vigenti - strumentale a dare loro continuità in attesa della imminente revisione più complessiva del PGT.

Detto questo tutte le scelte del nuovo Documento di Piano sono già state oggetto di VAS conclusasi con provvedimento n. 11086 del 9 novembre 2017 contenente il Parere motivato finale e la Dichiarazione di sintesi finale.

Le sole modifiche alle previsioni del Documento di Piano che intervengono sono quelle di adeguamento rispetto alle previsioni della pianificazione sovracomunale sopra richiamate, le quali sono a loro volta già state oggetto di VAS in seno ai procedimenti di approvazione dei rispettivi strumenti (PAI/PGRA, PTR, PIF).

Altresì è utile anticipare, come verrà specificato in seguito, come la revisione del PGT di Cosio Valtellino approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 13/11/2017 e vigente con pubblicazione sul BURL del 31/01/2018, ossia quella relativa all'ultimo Documento di Piano pre-vigente e a cui appartengono il Piano delle Regole e Piano dei Servizi in corso di vigenza, contemplava già - prima della approvazione dei criteri per la riduzione del consumo del suolo del PTR datati 2019 - una consistente riduzione della superficie urbanizzabile degli AT rispetto alla prima stesura del PGT approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 13/10/2011 e resa vigente con pubblicazione sul BURL del 11/07/2012. Detta riduzione ammonta complessivamente al 23% c.ca della ST degli AT vigenti con il primo PGT, raggiungendo anzitempo (nel 2017) la soglia tendenziale di riduzione del consumo del

Generalità

suolo prevista dal PTR nel 2019 pari al 20-25% e da applicarsi per le revisioni dei PGT successive a tale data.

Tutto ciò premesso, richiamati **i)** il principio di “non duplicazione delle valutazioni” di cui all’art. 13 comma 4 del D.Lgs 152/2006, il quale prevede che, per evitare duplicazioni della valutazione, possano essere utilizzati, se pertinenti, approfondimenti già effettuati ed informazioni ottenute nell’ambito di altri livelli decisionali o altrimenti acquisite in attuazione di altre disposizioni normative, **ii)** l’articolo 12 comma 6 del medesimo D.Lgs 152/2006 sul “principio di non duplicazione delle procedure di VAS” per le modifiche e varianti a piani già precedentemente sottoposti a valutazione ambientale, laddove non si riscontrino nuovi impatti ambientali significativi, **iii)** il par. 2.2 ultimo capoverso dell’Allegato 1.a alla DGR 9/761 del 2010 che riprende il “principio di non duplicazione delle procedure di VAS”, il nuovo Documento di Piano non viene sottoposto a VAS né a Verifica di assoggettabilità, considerato il fatto che tutti i contenuti e le scelte in esso contemplate sono già state oggetto di precedenti valutazioni.

Infine, è utile ricordare come con la deliberazione della Giunta Comunale n. 59 del 4 giugno 2026, oltre a dare l’avvio al procedimento di formazione del nuovo Documento di Piano, è stato anche avviato l’iter per mezzo del quale chiunque ne avesse avuto interesse avrebbe potuto presentare il proprio contributo partecipativo, limitatamente ai contenuti dello strumento oggetto di stesura. Ciò detto sono pervenute due istanze:

- una riguardante un comparto edificabile del TUC, pertanto avente ad oggetto la disciplina del Piano delle Regole
- una riguardante l’attuazione di un intervento di adeguamento della sede stradale già previsto dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi del PGT.

In entrambi i casi le istanze sono state ritenute non pertinenti.

2. Il nuovo Documento di Piano

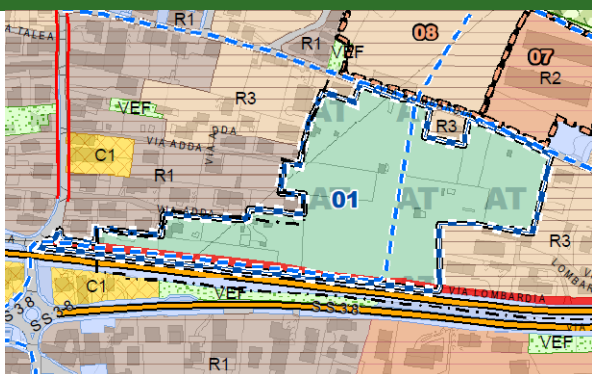
2.1. Ambiti di Trasformazione (AT)

Il Documento di Piano del PGT di Cosio Valtellino, all'approvazione dell'ultima variante del 2017 contemplava 15 ambiti di trasformazione, di cui 8 ambiti di trasformazione a prevalente destinazione d'uso residenziale e 7 a prevalente destinazione d'uso produttiva. Essi si localizzano come segue:

- A PREVALENTE DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE
 - AT 01, 02, 03, 05, 06 presso Regoledo
 - AT 11, 12 presso Cosio
 - AT 14 presso Piagno
- A PREVALENTE DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA
 - AT 04, 07 presso Regoledo
 - AT 08, 09, 10 presso Cosio
 - AT 13, 15 presso Piagno

Il nuovo Documento di Piano conferma tutte queste previsioni insediative, senza modificarne né il perimetro, né la normativa di attuazione. In sintesi permangono nello stato di Ambito di trasformazione su suolo libero 204.738 mq di Superficie territoriale, di cui 82.450 mq a prevalente destinazione residenziale e 122.288 mq a prevalente destinazione d'uso produttiva. Segue una sintetica panoramica.

AT 1 residenziale -> reiterato



Estratto "Tavola delle Previsioni di Piano" rinnovata, pari alla pre-vigente

Località/Via	Regoledo / Via Lombardia
Sup. territ. (mq)	28.495

Previsto dalla prima stesura del PGT come AT R.3b, costituiva il subcomparto maggiore dell'ambito R.3. Il suo complementare AT R.3a, immediatamente a nord di Via Lombardia è stato attuato e determina l'interclusione dell'AT.01 tra i tessuti consolidati a bassa e alta densità circostanti e la barriera della ferrovia a sud. Si tratta di un'area completamente libera da edificazione e di dimensioni considerevoli. E' stato reiterato dal PGT 2017 e viene reiterato dal DdP 2026.

AT 2 residenziale -> reiterato



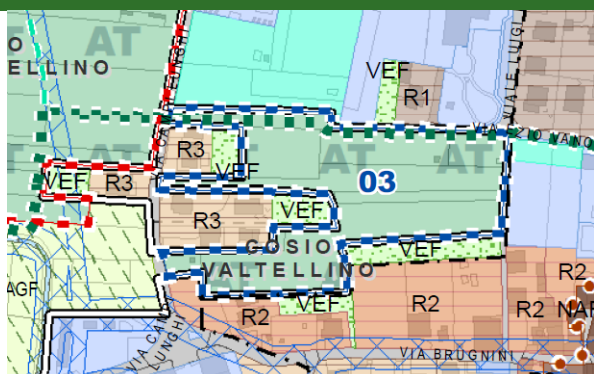
Stralcio della tavola delle "Previsioni di Piano" rinnovata, pari alla pre-vigente

Località/Via	Regoledo / Via Piazzzi
Via Roncaletti	Sup. territ. (mq) 11.728

Previsto dalla prima stesura del PGT come AT R.2 viene ripreso dalla variante '17 e dal nuovo DdP 2026. L'addensamento edilizio dovrà avvenire in direzione degli insediamenti radi esistenti lungo il lato est del comparto, mentre le aree libere dovranno localizzarsi in direzione degli ambiti a destinazione agricola ad ovest.

Il nuovo Documento di Piano

AT 3 residenziale -> reiterato

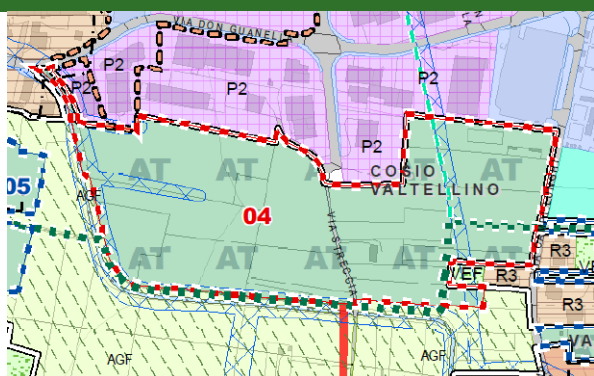


Stralcio della tavola delle "Previsioni di Piano" rinnovata, pari alla pre-vigente

Località/Via Regoledo / Via Campi Lunghi/Vanoni
Sup. territ. (mq) 13.302

Previsto dal previgente PGT come AT R.1g, era parte del più vasto ed articolato R.1 (rimodulato ed in parte stralciato dalla variante 2017), del quale costituiva un grosso comparto residenziale. Viene reiterato dal DdP 2026, si localizza immediatamente a sud del polo per servizi (scuole, cimitero, verde attrezzato in previsione) della centrale Via Don Guanella, occupando un ambito completamente libero da edificazione di grandi dimensioni e parzialmente intercluso.

AT 4 produttivo -> reiterato

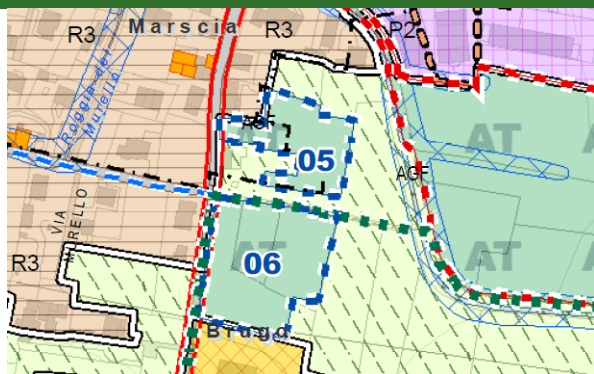


Stralcio della tavola delle "Previsioni di Piano" rinnovata, pari alla pre-vigente

Località/Via Regoledo / Via Guanella–Via Streccia
Sup. territ. (mq) 43.732

Previsto dalla prima stesura del PGT suddiviso in comparti (AT R.1c, R.1e, R.1f) costituisce la porzione più rilevante a destinazione produttiva del vasto ed articolato AT R.1 (rimodulato ed in parte stralciato dalla variante '17). Si localizza immediatamente a sud degli insediamenti produttivi di Via Don Guanella a Regoledo, dei quali costituisce la naturale espansione. Date le estese dimensioni, la vicinanza con l'abitato di Regoledo e l'intersezione con aree vincolate, è necessario introdurre un'area verde di "filtro". Viene reiterato dal DdP 2026

AT 5 residenziale -> reiterato



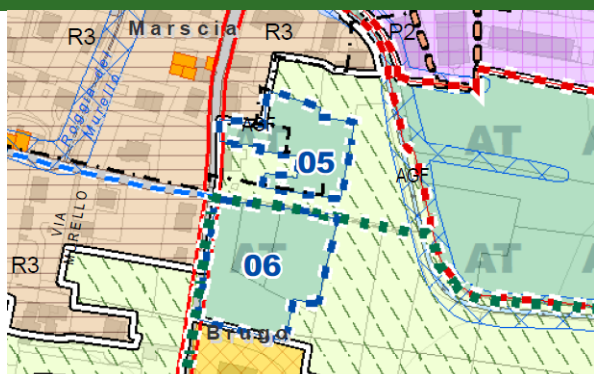
Stralcio della tavola delle "Previsioni di Piano" rinnovata, pari alla pre-vigente

Località/Via Regoledo / Via Marcia – nord
Sup. territ. (mq) 2.751

Previsto dalla prima stesura del PGT come AT R.1b, parte del più vasto ed articolato AT R.1, è riproposto dalla variante 2017 come AT residenziale indipendente e con una St ridotta. Viene reiterato dal DdP 2026, si localizza immediatamente ad ovest degli insediamenti produttivi di Via Don Guanella a Regoledo e dell'AT.04 produttivo, dal quale resta separato grazie ad una fascia agricola residuale. E' complementare all'AT.06 residenziale.

Il nuovo Documento di Piano

AT 6 residenziale -> attuato

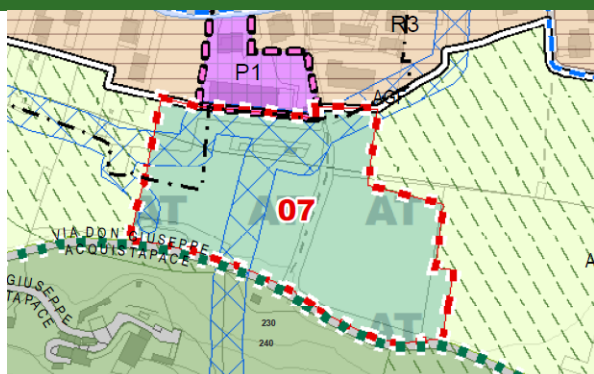


Stralcio della tavola delle "Previsioni di Piano" rinnovata, pari alla pre-vigente

Località/Via Regoledo / Via Marcia – sud
Sup. territ. (mq) 5.105

Previsto dalla prima stesura del PGT come AT R.1a, parte del più vasto ed articolato AT R.1, è riproposto dalla variante 2017 come AT residenziale indipendente e con una St ridotta. Si localizza immediatamente ad ovest degli insediamenti produttivi di Via Don Guanella a Regoledo e dell'AT.04 produttivo, dal quale resta separato grazie ad una fascia agricola residuale. È complementare all'AT.05 residenziale. Il DdP 2026 prende atto della sua attuazione con PA approvato con DGC n. 125 del 2019.

AT 7 produttivo -> reiterato



Stralcio della tavola delle "Previsioni di Piano" rinnovata, pari alla pre-vigente

Località/Via Cosio / Via Stelvio-Via Acquistapace
Sup. territ. (mq) 17.822

Introdotta dalla variante '17 in sostituzione dell'AT C.5a del PGT 2013 in quanto incompatibile con norme prevalenti del PTCP, fa fronte alle esigenze espresse dal comparto produttivo Galbusera che occupa i lotti a nord della Via Stelvio (Galbusera) e che intende espandersi negli spazi ora occupati dal posteggio. È destinato ad ospitare parcheggi aziendali e fabbricati accessori alla produzione (magazzini, depositi, uffici, servizi ...) e non strutture produttive. Interessa una porzione di territorio agricolo pedemontano sottesa a vincoli di natura idraulica, che ne limitano l'utilizzabilità alla porzione nord. Viene reiterato dal DdP 2026

AT 8 produttivo -> reiterato



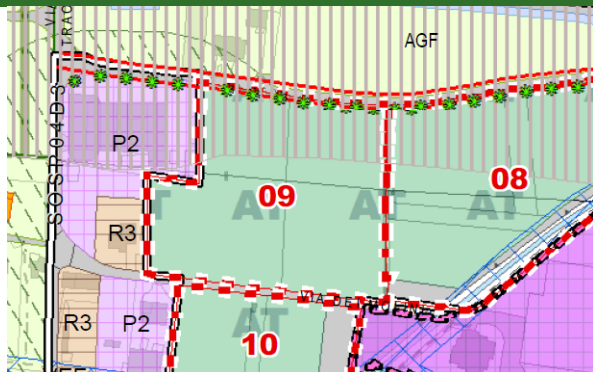
Stralcio della tavola delle "Previsioni di Piano" rinnovata, pari alla pre-vigente

Località/Via Cosio/Via Dei Molini–Via Boschi Vecchi
Sup. territ. (mq) 16.673

Previsto dalla prima stesura del PGT (AT C.3a) rappresenta la naturale espansione del comparto produttivo industriale Zecca prefabbricati immediatamente ad est. Eventuali ampliamenti devono tenere conto della presenza del fosso della bonifica e delle disposizioni in materia idraulica, nonché della Via Dei Molini (pubblica), alzaia del canale stesso. A carico dei lottizzanti la sistemazione della strada, del fosso e le eventuali mitigazioni. È stato reiterato dal PGT 2017 e viene reiterato dal DdP 2026.

Il nuovo Documento di Piano

AT 9 produttivo -> reiterato

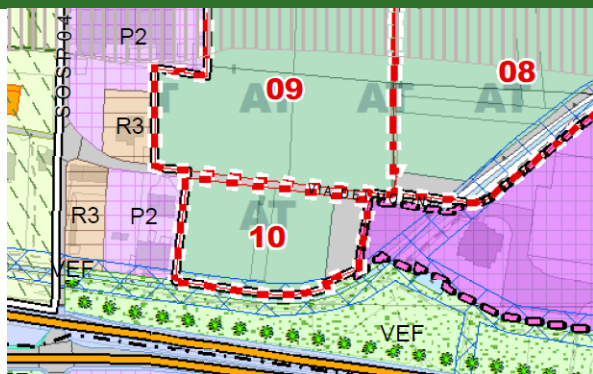


Stralcio della tavola delle "Previsioni di Piano" rinnovata, pari alla pre-vigente

Località/Via Cosio/Via Dei Molini-Via Boschi Vecchi
Sup. territ. (mq) 15.077

Previsto dalla prima stesura del PGT in due comparti (AT C.4b e AT C.4c) è una consistente espansione produttiva di Regoledo a nord della ferrovia, come i complementari AT.08 e AT.10. A carico dei lottizzanti la realizzazione della strada (cfr. As.1 PdS) di attraversamento del comparto che da Via Dei Molini conduce a Via Dei Boschi Vecchi separando l'ambito dall'AT.08. Devono essere garantiti la permeabilità e gli spazi aperti verdi che consentano la circolazione della fauna tra le aree agricole e fluviali a nord e gli spazi verdi ed il fosso a sud dell'AT.10. E' stato reiterato dal PGT 2017 e viene reiterato dal DdP 2026.

AT 10 produttivo -> reiterato



Stralcio della tavola delle "Previsioni di Piano" rinnovata, pari alla pre-vigente

Località/Via Cosio / Via Dei Molini
Sup. territ. (mq) 6.519

Previsto dal previgente PGT (AT C.4a) rappresenta un'ulteriore espansione del comparto produttivo di Regoledo già esistente a nord della ferrovia, come i complementari AT.08 e AT.09. Devono essere garantiti la permeabilità e gli spazi aperti verdi che consentano la circolazione della fauna tra gli spazi verdi ed il fosso a sud dell'ambito e le aree agricole e fluviali a nord dell'AT.08 e dell'AT.09. E' stato reiterato dal PGT 2017 e viene reiterato dal DdP 2026.

AT 11 residenziale -> reiterato



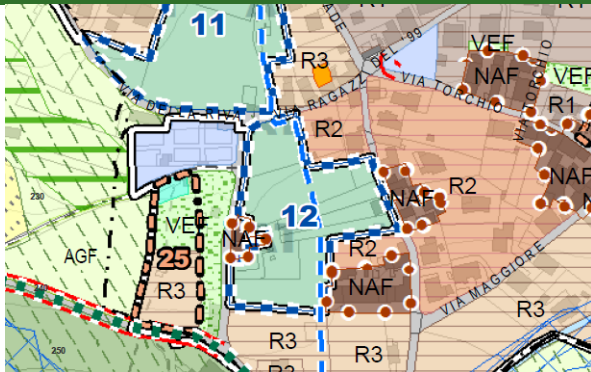
Stralcio della tavola delle "Previsioni di Piano" rinnovata, pari alla pre-vigente

Località/Via Cosio / Via Della Riva
Sup. territ. (mq) 8.166

Previsto dalla prima stesura del PGT come AT C.2a, è un'espansione residenziale del nucleo di Cosio Valtellino sull'ampio conoide del torrente omonimo. Saturata una porzione agricola rimasta quasi interclusa tra il TUC, fatto di tessuti edilizi residenziali radi ad ovest, sud ed est, ed il cimitero. La presenza proprio della fascia di rispetto del cimitero deve essere debitamente tenuta in considerazione dalla pianificazione attuativa. E' stato reiterato dal PGT 2017 e viene reiterato dal DdP 2026.

Il nuovo Documento di Piano

AT 12 residenziale -> reiterato

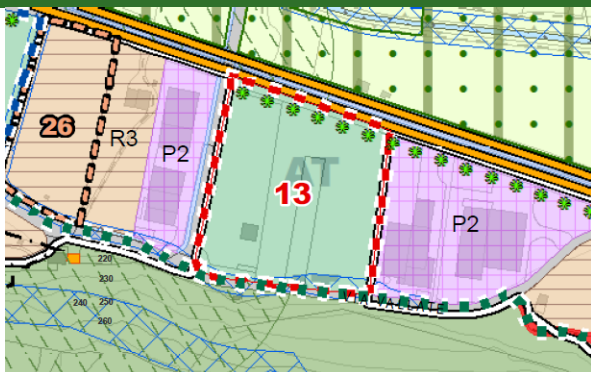


Stralcio della tavola delle "Previsioni di Piano" rinnovata, pari alla pre-vigente

Località/Via Cosio / Via Ragazzi '99 – Via Casade
Sup. territ. (mq) 6.909

Previsto dalla prima stesura del PGT come AT C.2b, è un'espansione residenziale del nucleo di Cosio Valtellino sull'ampio conoide del torrente omonimo. Saturata una porzione agricola marginale interessata da piccoli frammenti di TUC e strutture agricole ed ex-agricole (ovest e sud) e confinata ad est e a nord dal TUC medesimo. La presenza della fascia di rispetto del cimitero deve essere debitamente tenuta in considerazione dalla pianificazione attuativa. E' stato reiterato dal PGT 2017 e viene reiterato dal DdP 2026.

AT 13 produttivo -> reiterato

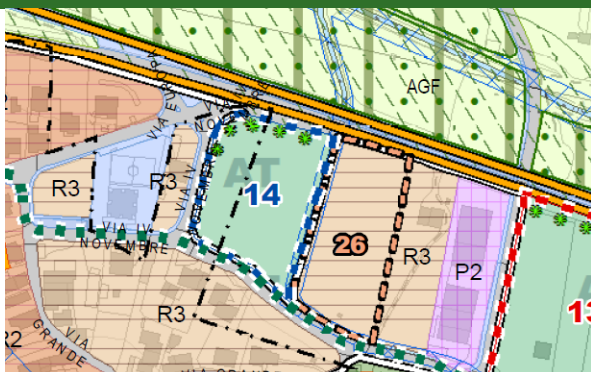


Stralcio della tavola delle "Previsioni di Piano" rinnovata, pari alla pre-vigente

Località/Via Piagno / Via Statale – Via Vallate
Sup. territ. (mq) 11.345

Previsto dalla prima stesura del PGT (AT P.2c) è una porzione agricola rimasta interclusa tra la direttrice della vecchia SS38, il cavalcavia di Via Bolgia che conduce all'omonima piana agricola a nord della ferrovia ed alcune espansioni produttive/commerciali ad est. La presenza delle fasce di rispetto delle infrastrutture e del cavalcavia della Via Bolgia, compatibilmente con le possibilità di un pieno sviluppo dell'AT, suggeriscono di addensare l'edificazione sul lato est. E' stato reiterato dal PGT 2017 e viene reiterato dal DdP 2026.

AT 14 residenziale -> reiterato



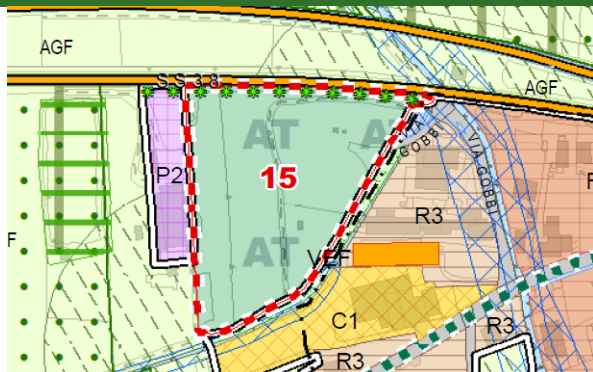
Stralcio della tavola delle "Previsioni di Piano" rinnovata, pari alla pre-vigente

Località/Via Piagno / Via Statale–Via IV Novembre
Sup. territ. (mq) 5.899

Previsto dalla prima stesura del PGT (AT P.2a) è una porzione agricola rimasta interclusa tra la direttrice della Via Stelvio-SS38 e la Via IV Novembre. Il contesto è quello di Piagno, laddove non si riconoscono tessuti produttivi a destinazione industriale, quanto piuttosto artigianale e commerciale. L'area, completamente libera da edificazione, vede sul lato est un PL in atto con la medesima destinazione d'uso. Quand'anche sarà declassata, la Via Statale resta un'arteria di scorrimento, per cui non sono consentiti accessi diretti. E' stato reiterato dal PGT 2017 e viene reiterato dal DdP 2026.

Il nuovo Documento di Piano

AT 15 produttivo -> reiterato



Stralcio della tavola delle "Previsioni di Piano" rinnovata, pari alla pre-vigente

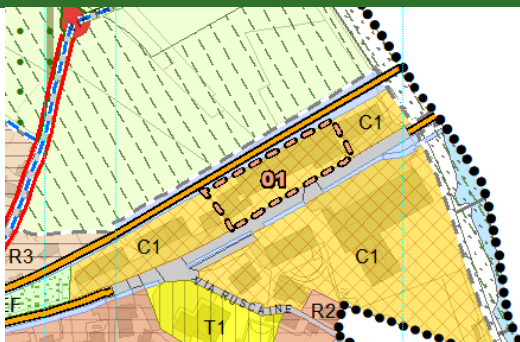
Località/Via Piagno / Via Statale
Sup. territ. (mq) 13.659

Previsto dal previgente PGT (AT P.1a) è un'ampia porzione agricola pedemontana del nucleo di Piagno, adiacente al TUC sul lato est e limitata a nord dalla Via Statale (SS38). Si tratta di un comparto di dimensioni significative in un'area completamente libera da edificazione. Quand'anche sarà declassata, la Via Statale resta un'arteria di scorrimento, per cui non sono consentiti accessi diretti. E' stato reiterato dal PGT 2017 e viene reiterato dal DdP 2026.

2.2. Interventi preventivi per la riqualificazione del TUC

Pur non essendo disciplinate dal Documento di Piano pre-vigente, bensì dal Piano delle Regole vigente, vista la loro strategicità pare utile sottolineare come il disegno di PGT contempli anche la presenza di due comparti industriali dismessi in attesa di interventi di riqualificazione e rigenerazione. Sono di seguito esaminati.

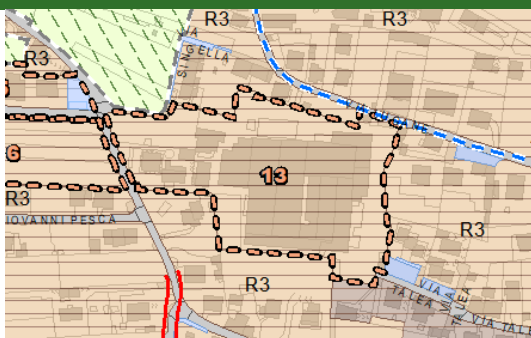
Modalità di attuazione speciale nel TUC n. 01 "PR ex Magni" -> reiterata



Stralcio della tavola delle "Previsioni di Piano" rinnovata, pari alla pre-vigente

Si tratta di un comparto di 3104 mq di St. Nasce con la variante 2017 che ha commutato un AT interno al TUC previsto dalla prima stesura del PGT in intervento preventivo soggetto a Piano di Recupero. Al suo interno sono ricompresi fabbricati produttivi dismessi che necessitano interventi per la riqualificazione urbanistica dell'intero contesto, poiché posti all'immediato ingresso est di Regoledo, lungo la Via Statale, in prossimità del confine con Morbegno. La riqualificazione richiede anche la razionalizzazione degli accessi alla Via Statale. Da porre attenzione nella scelta delle destinazioni d'uso, per via della presenza della ferrovia, immediatamente a nord del comparto, a causa dei possibili impatti sulla salute umana (rumore e vibrazioni in particolare) per determinati tipi di insediamenti. Viene reiterato dal DdP 2026.

Modalità di attuazione speciale nel TUC n. 13 "PIL ex Luciantex-MC" -> reiterata



Stralcio della tavola delle "Previsioni di Piano" rinnovata, pari alla pre-vigente

Si tratta di un unico grande lotto interno al TUC che in passato è stato occupato da insediamenti produttivi industriali del settore tessile. La dismissione delle attività produttive industriali in esso localizzate, determina la necessità di una rilettura del grande lotto (16000 mq circa di Sf), che è attorniato da ambiti consolidati residenziali, verso destinazioni con essi maggiormente compatibili. Gli interventi di trasformazione richiedono gli approfondimenti previsti dalla normativa vigente relativamente alla presenza di inquinanti nel suolo. Introdotto dal PGT 2017 Viene reiterato dal DdP 2026.

2.3. Mobilità

CONNESSIONI CICLO PEDONALI

La variante prende atto delle previsioni sulla mobilità del PGT 2017 in corso di vigenza/pre-vigenti reiterandole. In particolare, per quanto riguarda le connessioni ciclo-pedonali è confermato quanto previsto dal Documento di Piano 2017, ossia una razionalizzazione della rete ciclabile attraverso la creazione di:

- una connessione principale est-ovest pedemontana;
- una connessione est-ovest tra i centri abitati di Regoledo, Cosio e Piagno;
- tre connessioni secondarie trasversali di collegamento tra i centri abitati e il Sentiero Valtellina, posizionato al limite settentrionale del Comune in corrispondenza del fiume Adda.

Il nuovo Documento di Piano 2026, altresì, prende atto dell'avvenuta realizzazione del ponte ciclopedonale in località Prati Bitto per la continuità del Sentiero Valtellina tra Morbegno e Cosio Valtellino. L'opera è stata progettata e realizzata a cura della Comunità Montana Valtellina di Morbegno.

VIABILITA' STRADALE

Il nuovo DdP 2026 rinnova le medesime previsioni del PGT 2017 senza introdurre alcuna variazione. In particolare si hanno:

- **RIQUALIFICAZIONE DI TRACCIATI STRADALI ESISTENTI**
L'intervento maggiore riguarda la riqualificazione di tratti della Strada Provinciale Orobia SP n. 30 (tra Piagno e Cosio e tra Cosio e Regoledo); interventi minori di adeguamento sono previsti in tutti i centri abitati (Regoledo, Cosio, Piagno, Bolgia, Sacco e Mellarolo).
- **REALIZZAZIONE DI NUOVI TRACCIATI STRADALI**
Gli interventi di maggior rilievo sono costituiti da nuovi tracciati extraurbani (collegamento tra via dei Boschi Vecchi e via Statale a Cosio, collegamenti tra Sacco e Mellarolo in continuazione delle esistenti via Mellarolo e Strada San Bernardo). Interventi di minor peso sono rivolti alla realizzazione di nuova viabilità all'interno degli Ambiti di Trasformazione.
- **ADEGUAMENTO SEDI STRADALI ESISTENTI**
Gli interventi più consistenti riguardano alcune strade locali extraurbane a traffico limitato (Via Adda a Regoledo, Via dei Prati Vecchi a Cosio, Via Bolgia - Via dei Martinenghi tra Piagno e Cosio, Via Dosso e Strada San Bernardo tra Sacco e Mellarolo). Gli adeguamenti sono inoltre rivolti ad alcune strade locali urbane all'interno dei centri abitati di Regoledo e Cosio.
- **REALIZZAZIONE NUOVA VIABILITÀ**
Anche in questo ambito gli interventi di maggior rilievo sono costituiti da nuove strade locali extraurbane a traffico limitato (collegamento tra via Prati Bitto a Regoledo e via al Bitto a Morbegno, con attraversamento del torrente, collegamento tra via dei Boschi Vecchi e via Statale a Cosio – già presente nel PGT vigente, collegamenti tra Sacco e Mellarolo in continuazione delle esistenti via Mellarolo e Strada San Bernardo – già presenti nel PGT vigente). Interventi di minor peso sono rivolti alla realizzazione di connessioni locali urbane, principalmente localizzate nel centro abitato di Regoledo.

Le uniche modifiche apportate alle previsioni viabilistiche sono quelle derivanti dal recepimento dei piani di livello sovracomunale, con particolare riferimento al PTR della Lombardia e al PIF della CMV di Morbegno.

Il nuovo Documento di Piano

In particolare il nuovo PTR, approvato con DCR n. 1157 del 18.11.2025, prevede la cancellazione dalle previsioni infrastrutturali di interesse regionale del raddoppio del tracciato della SS38 dello Stelvio tra lo svincolo di Cosio Valtellino e quello del Tartano. Il nuovo Documento di Piano del PGT fa propria tale revisione di tracciato nei propri elaborati grafici, oltre a ridurre la relativa fascia di rispetto stradale. In attesa della revisione del PTCP, il quale dovrà recepire il venire meno della previsione infrastrutturale a livello regionale, permane il relativo corridoio di tutela di cui all'art. 51 NdA PTCP e DGP n. 27/2013.

Sono quindi state recepite alcune puntuali modifiche al Piano VASP del Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana Valtellina di Morbegno, la cui ultima variante è stata approvata con DCP n. 17 del 12.10.2020. Si tratta di modifiche che non incidono sul regime dei suoli e non hanno evidenze strategiche per il territorio comunale tali da influenzare il quadro pianificatorio del Documento di Piano.

Per ulteriori dettagli si rinvia alla consultazione della tavola delle "Infrastrutture per la mobilità" e alla tavola delle "Previsioni di Piano" del Documento di Piano.

2.4. PAI/PGRA

L'Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po (AdBPo), con le Deliberazioni della Conferenza Istituzionale Permanente (CIP) n. 10 e 11 del 18 dicembre 2025 e con il Decreto del Segretario Generale (SG) n. 4 del 19 gennaio 2026 ha preso atto della Revisione 2025 delle Mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni e ha dato disposizioni in merito agli adempimenti conseguenti.

In particolare sono state pubblicate e a disposizione dei comuni, per la redazione dei propri strumenti di pianificazione territoriale, le rinnovate fasce del PAI relative, nel caso specifico, al corso del Fiume Adda.

Il nuovo Documento di Piano 2026 recepisce le previsioni del PAI/PGRA vigente come prevede la normativa. In particolare sono recepiti nella tavola recante "Vincoli e tutele", cui si rinvia, le mappature PGRA conformi 2007/60/CE, nonché le derivanti perimetrazioni delle fasce PAI.

2.5. Altre previsioni confermate

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Il nuovo Documento di Piano 2026 prende atto e reitera le scelte operate dal PGT 2017 circa la perimetrazione dei Nuclei di antica formazione. Tali scelte sono peraltro già acquisite e vigenti nel Piano delle Regole del PGT, unitamente alla disciplina di intervento sugli edifici nei NAF.

RETE ECOLOGICA COMUNALE

Il nuovo Documento di Piano 2026 prende atto e reitera le scelte operate dal PGT 2017 circa la definizione della Rete Ecologica Comunale. Tali scelte sono peraltro già acquisite e vigenti nel Piano dei Servizi del PGT.

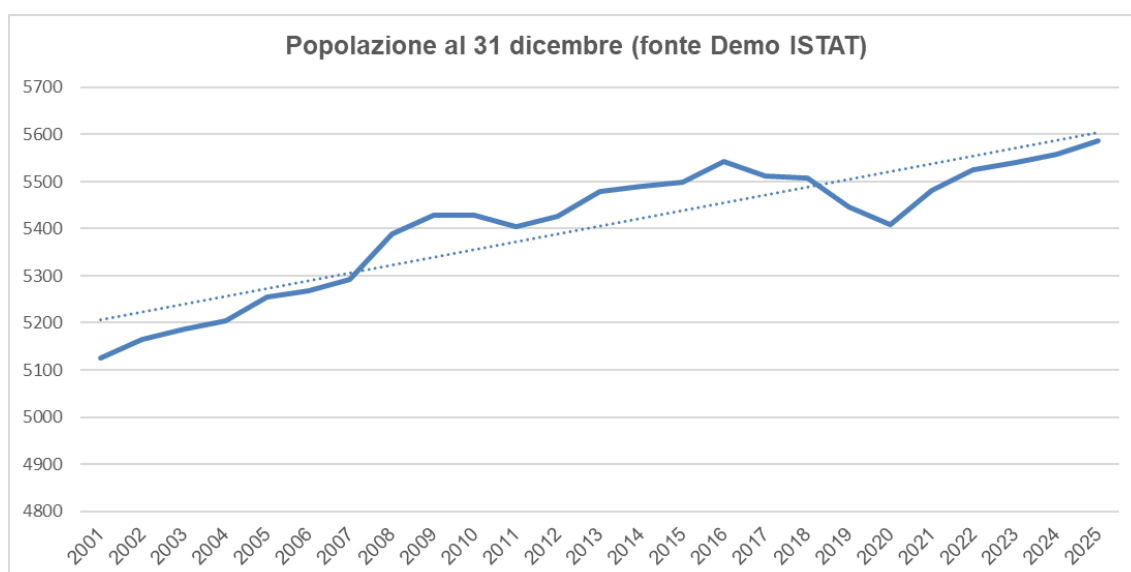
Dinamiche demografiche

3. Dinamiche demografiche

Dinamiche demografiche

Richiamate ed aggiornate le indagini demografiche condotte con la variante al PGT del 2017, è confermato il trend crescente della popolazione residente nel Comune. In particolare l'analisi più dettagliata relativa al trend demografico registrato tra il 2001 e il 2025 mostrano con chiarezza un trend in costante crescita nel corso dell'ultimo ventennio.

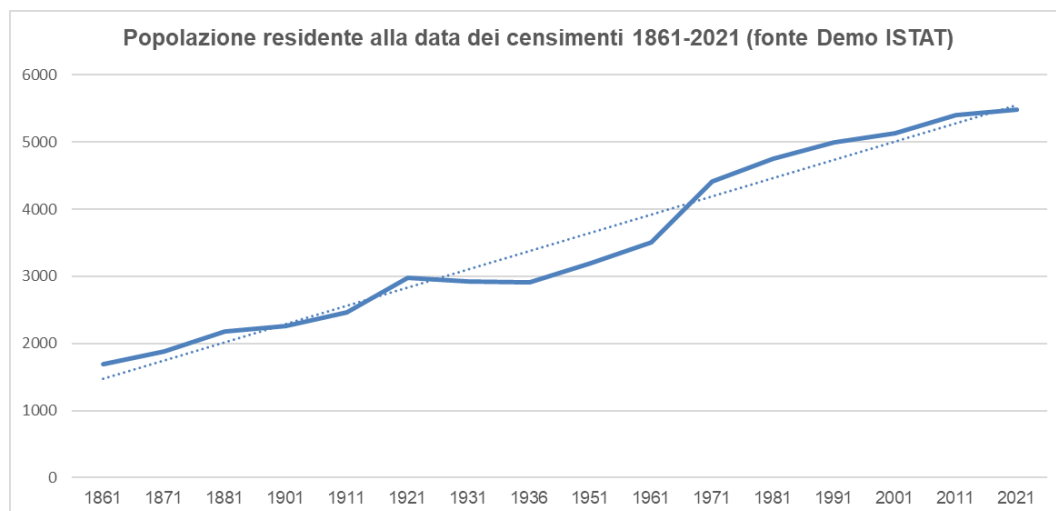
Anno	Popolazione al 31/12	Variazione assoluta
2001	5126	
2002	5164	38
2003	5187	23
2004	5205	18
2005	5254	49
2006	5268	14
2007	5292	24
2008	5389	97
2009	5428	39
2010	5429	1
2011	5404	-25
2012	5427	23
2013	5480	53
2014	5489	9
2015	5498	9
2016	5543	45
2017	5512	-31
2018	5507	-5
2019	5445	-62
2020	5409	-36
2021	5482	73
2022	5526	44
2023	5541	15
2024	5559	18
2025	5586	27



Dinamiche demografiche

Questo dato conferma in realtà una tendenza che ha origine addirittura dal primo censimento della popolazione del 1861.

Anno censuario	Popolazione al 31/12	Variazione %
1861	1692	
1871	1880	11,1%
1881	2180	16,0%
1901	2255	3,4%
1911	2460	9,1%
1921	2971	20,8%
1931	2927	-1,5%
1936	2904	-0,8%
1951	3194	10,0%
1961	3505	9,7%
1971	4413	25,9%
1981	4757	7,8%
1991	4990	4,9%
2001	5135	2,9%
2011	5404	5,2%
2021	5482	1,4%



Tali tendenze demografiche sono significative ai fini della lettura delle previsioni insediative che il nuovo Documento di Piano conferma esattamente pari a quelle pre-vigenti.

Il trend demografico positivo trova infatti motivazione sia nel posizionamento della realtà comunale felice ai fini delle ricadute insediative residenziali, ossia l'appartenenza alla conurbazione Talamona-Morbegno-Cosio Valtellino, una delle più importanti realtà industriali della provincia di Sondrio e capace di attrarre residenti anche in anni recenti di stasi e diminuzione demografica, sia, per converso, grazie alla presenza, proprio nel comune, di un sistema di attività produttive particolarmente significativo.

La presenza del vicino Comune di Morbegno, rispetto al quale Regoledo è, di fatto, espansione insediativa, facilmente raggiungibile anche a piedi o in bicicletta attraverso un tessuto urbano che non presenta soluzione di continuità, costituisce il catalizzatore di tale significativa crescita demografica. Ciò che Morbegno - per saturazione o per costi di accesso - non è più in grado di allocare direttamente sul proprio territorio, tendenzialmente cerca occasione insediativa in Cosio Valtellino, Talamona o Traona.

Verifiche sul consumo di suolo e sulla capacità edificatoria

4. Verifiche sul consumo di suolo e sulla capacità edificatoria

Verifiche sul consumo di suolo e sulla capacità edificatoria**4.1. Consumo del suolo**

È opportuno richiamare quanto espresso in premessa alla presente relazione, vale a dire il fatto che la revisione del PGT di Cosio Valtellino, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 13/11/2017 e vigente con pubblicazione sul BURL del 31/01/2018, ossia quella relativa all'ultimo Documento di Piano pre-vigente e a cui appartengono il Piano delle Regole e Piano dei Servizi in corso di vigenza, contemplava già - prima della approvazione dei criteri per la riduzione del consumo del suolo del PTR datati 2019 - una consistente riduzione della superficie urbanizzabile degli AT rispetto alla prima stesura del PGT approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 13/10/2011 e resa vigente con pubblicazione sul BURL del 11/07/2012.

Detta riduzione ammontava complessivamente al 23% c.ca della ST degli AT previsti con la prima stesura del PGT, raggiungendo anzitempo (nel 2017) la soglia tendenziale di riduzione del consumo del suolo prevista dal PTR nel 2019 pari al 20-25% e da applicarsi per le revisioni dei PGT successive a tale data.

Posto che, come esplicitato in premessa alla presente relazione e come verificato al precedente capitolo 2.1, il nuovo Documento di Piano non introduce alcuna modificazione alle previsioni di Ambiti di trasformazione su suolo libero approvati con la pre-vigente variante 2017, valgono le medesime considerazioni analitiche già occorse in occasione della stesura del PGT 2017, qui di seguito richiamate e riproposte nel raffronto tra prima stesura di PGT e nuovo Documento di Piano 2026.

SUOLI AGRICOLI OCCUPATI DA AT	St (mq)	Differenziale Δ (mq)	Differenziale Δ (%)
Nuovo DdP	204738	- 59837	- 23,0
Prima stesura di PGT	264576		

Verifiche sul consumo di suolo e sulla capacità edificatoria

4.2. Capacità edificatoria

TRASFORMAZIONI PIU' SIGNIFICATIVE PREVISTE DAL DdP/PGT

PRIMA STESURA PGT 2012 →		VARIANTE 2017 →		NUOVO DdP 2026	Vocazione funzionale	Località	St / Sf (mq)	Ut_base (mq/mq)	Ut_max (mq/mq)	Slp_bas e (mq)	Slp_ma x (mq)	V res max (mc)	Slp pro- max (mq)	Δ It / Ut base/ma x (mq)
R4a	Reiterato come PR nel TUC	MOD_ATT	Reiterato	MOD_ATT	Res	Regoledo	3104					14000	0	
R3a	Reiterato	AT01	Reiterato	AT01	Res	Regoledo	28833	0,25	0,33	7208	9515	28545	0	2307
-	PII nel TUC ex area MC (cambio d'uso di parte della Slp)	MOD_ATT	Reiterato	MOD_ATT	Mix	Regoledo	16163	0	0	0	0	22500	2900	0
R2a+R2b	Reiterato	AT02	Reiterato	AT02	Res	Regoledo	11699	0,25	0,33	2925	3861	11582	0	936
R1g	Reiterato	AT03	Reiterato	AT03	Res	Regoledo	13458	0,25	0,33	3364	4441	13323	0	1077
R1c+R1d+R1e+ R1f	Reiterato con stralcio AT.R1d	AT04	Reiterato	AT04	Pro	Regoledo	43722	0,45	0,70	19675	30605	0	30605	10931
R1b	Reiterato	AT05	Reiterato	AT05	Res	Regoledo	2730	0,25	0,33	682	901	2702	0	218
R1a	Reiterato	AT06	ATTUATO	AT06	Res	Regoledo	5014	0,25	0,33	1253	1654	4963	0	401
C5a	Stralciato rilocalizzato in parte	AT07	Reiterato	AT07	Pro	Regoledo	17822	0	0	0	2000	0	2000	
C3a	Reiterato	AT08	Reiterato	AT08	Pro	Cosio	15052	0,50	0,70	7526	10536	0	10536	3010
C4b+C4c	Reiterato	AT09	Reiterato	AT09	Pro	Cosio	14988	0,50	0,70	7494	10491	0	10491	2998
C4a	Reiterato	AT10	Reiterato	AT10	Pro	Cosio	6579	0,50	0,70	3290	4605	0	4605	1316
C2a	Reiterato	AT11	Reiterato	AT11	Res	Cosio	8151	0,25	0,33	2038	2690	8070	0	652
C2b	Reiterato	AT12	Reiterato	AT12	Res	Cosio	6712	0,25	0,33	1678	2215	6645	0	537
P2c	Reiterato	AT13	Reiterato	AT13	Pro	Piagno	10887	0,50	0,70	5443	7621	0	7621	2177
P2a	Reiterato	AT14	Reiterato	AT14	Res	Piagno	5855	0,25	0,33	1464	1932	5796	0	468
P1a	Reiterato cambio dest. uso	AT15	Reiterato	AT15	Pro	Piagno	13239	0,50	0,70	6619	9267	0	9267	2648
TOTALE												118126	78025	29675