



COMUNE DI MADESIMO

Fraz. Pianazzo - Via Nazionale, 20

23024 Madesimo (SO)

C.F. e P.Iva: 00133750141

Tel. Centralino: 0343 53257 – Fax: 0343 54057

E-mail: utc@comune.madesimo.so.it

PEC: protocollo.madesimo@cert.provincia.so.it

Marca da bollo da Euro 16,00
n. 01230546616835 del
07/11/2023
assolta con dichiarazione del
26/04/2023

Diritti di segreteria
Euro 15,00 riscossi con
PagoPA del 10/11/2023

Prot. n. 7933 del 23/11/2023

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Vista la richiesta pervenuta al protocollo di questo Comune in data 06/09/2023 al n. 5981, certifica che la destinazione urbanistica, in base al P.G.T. approvato con delibera C.C. n. 33 del 29.07.2016 e vigente dal 28.12.2016, dei terreni ubicati in Comune di Madesimo e distinti:

Foglio	Mappale	Zona di PGT
71	328-338-632-693	T1 - Tessuto urbano dell'abitato di Madesimo
<p>P.I.I.-4 – Area Villa Ragazzi e ampliamento di pattinaggio su ghiaccio. (Art. 48) Delibera di C.C. n. 20 del 30.05.2008 “Approvazione in seconda adozione del Programma Integrato di Intervento Area Villa Ragazzi ed impianto di pattinaggio su ghiaccio artificiale presso centro sportivo comunale in variante al Piano Regolatore Generale vigente, ai sensi della L.R. 12/2005”.</p>		

Le prescrizioni urbanistiche riguardanti tali zone sono le seguenti:

PIANO DELLE REGOLE – NORME TECNICHE

Art. 22 – T1 - Tessuto urbano dell'abitato di Madesimo

SIMBOLOGIA DI ZONA

 T1_Tessuto urbano dell'abitato di Madesimo

Ambito del tessuto urbano consolidato relativo all'abitato di Madesimo, oggetto di trasformazioni non recenti, caratterizzato da scarso valore storico ed architettonico con una densità fondiaria elevata

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Insedimenti residenziali, attività commerciali, professionali uffici pubblici e privati, attività assistenziali, culturali e ricreative, artigianali compatibili, attività turistiche e ricettive, autorimesse private o pubbliche.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. 11 delle presenti NORME TECNICHE.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola

Non è ammessa la destinazione residenziale nelle porzioni di fabbricato collocate nei piani terra e nei piani inferiori degli immobili attualmente già destinati ad attività commerciale.

3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo
 lettera d. ristrutturazione edilizia
 lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq.	0.70
Rapporto di copertura		33%
Indice di saturazione del lotto		70%
Altezza massima	ml.	9,50

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale ml. 5,00

L'amministrazione comunale potrà imporre distanze minori di mt. 5,00 in armonia e allineamento con i fabbricati esistenti. Per particolari esigenze la distanza dal ciglio stradale potrà essere nulla.

Dai confini ml. 5,00

Tra edifici ml. 10,00

Per gli interventi di sostituzione e ricostruzione o ampliamento la distanza dal confine e dai fabbricati preesistenti potrà essere mantenuta solo per la porzione di facciata preesistente; eventuali eccedenze potranno essere a confine o in adiacenza o, in caso di arretramento dal confine o dai fabbricati, alla distanza prevista dal codice civile.

6. PIANI ABITABILI

Numero massimo piani abitabili consentito

N° 3 (compreso sottotetto)


7. MODALITA' D'INTERVENTO





- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA)
- Intervento urbanistico preventivo

8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture, materiali e cromie.
- Tutti gli interventi in ampliamento dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.
- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- Gli interventi di nuova costruzione saranno improntati alla ricerca forme e materiali riconducibili alla tradizione locale.

9. NORME PARTICOLARI

Le zone identificate sulle tavole dell'azzonamento con il simbolo  sono destinate ad Edilizia Convenzionata o sovvenzionata, in favore dei residenti del Comune; in tali aree l'indice fondiario è pari ad 1.2 mc/mq.

- Nell'area contraddistinta con il simbolo  è possibile un intervento di recupero della volumetria esistente nella proprietà, con traslazione dei volumi arretrati e cessione dell'area per l'allargamento della pista secondo le indicazioni riportate sulla tavola dell'azzonamento; l'intervento è soggetto a piano di recupero.
- Nell'area contraddistinta con il simbolo  è consentito un intervento di ristrutturazione urbanistica, con l'aggiunta dei 250 mc rispetto alle volumetrie esistenti, a condizione che l'intervento preveda l'arretramento del fabbricato per tutto il corpo aggiunto, e la cessione dell'area per l'allargamento stradale.
- Nell'area contraddistinta con il simbolo  sono consentiti soltanto ampliamenti di adeguamento igienico e tecnologico e la realizzazione di autorimesse, da realizzare negli interrati.
- Il simbolo  indica il limite di arretramento delle costruzioni.
- Alla scadenza del P.A.-a situato in località fondovalle e individuato sulla tavola dell'azzonamento con la sigla PA-a, l'ambito è ricondotto alla normativa del presente articolo, e della normativa geologica di riferimento, con esclusione di possibili aumenti volumetrici.

Nei interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti, l'altezza sarà pari a quella preesistente, incrementabile dello spessore tecnico necessario per il rifacimento del tetto di cm 40.

10. NORME RELATIVE ALLA CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA DEL RISCHIO VALANGHE

Nella zona perimetrata sulla tavola di progetto con apposita simbologia riguardante la Classe 4 rossa, la Classe 3 blu, la Classe 2 gialla, l'attività edilizia ed edificatoria è subordinata alle norme dello studio geologico redatto ai sensi della legge 41/ 97, così come modificato con l'integrazione della normativa riguardante le valanghe.

11. NORME RELATIVE ALLA PEREQUAZIONE

In applicazione a quanto contenuto nell'art. 3 delle disposizioni normative del documento di Piano ed all'art. 15 delle presenti NTA, nella zona T1- Tessuto urbano dell'abitato di Madesimo, è possibile utilizzare i diritti edificatori disponibili dal sistema di perequazione, compensazione ed incentivazione, portando l'indice fondiario fino ad un massimo di 1 mc/mq.

Art. 48 – Programmi integrati di intervento e piani attuativi vigenti

Il Piano delle regole individua sulle tavole di progetto i piani urbanistici vigenti con apposita simbologia, per i quali la normativa di riferimento è quella contenuta nelle convenzioni, salvo diverse disposizioni contenute nel presente articolo.

P.I.I. Vigenti	Descrizione	Atto di approvazione
P.I.I.-1	Riqualificazione ed ampliamento Albergo Cascata e Cristallo	Delibera n. 74 del 05/11/2004
P.I.I. -2	Riqualificazione Torre – P.A.14 nuovo albergo e piscina.	Delibera n. 73 del 05/11/2004
P.I.I. -4	Area Villa Ragazzi e ampliamento di pattinaggio su ghiaccio.	Delibera n. 20 del 30/05/2008

P.A. Vigenti	Descrizione	Atto di approvazione
P.A.-a	P.L. di iniziativa privata in località Baroi – Madesimo	Delibera n. 2 del 15/02/2007
P.A.-b	Inserimento di edilizia residenziale pubblica in frazione Madesimo in località Andossi.	Delibera n.12 del 20.03.2009
P.A.-c	P.L. di iniziativa privata in frazione Madesimo	Delibera approvazione n. 13 del 20.03.2009
P.A.-d	P.L. in frazione Pianazzo in località Roticci.	Delibera n. 62 del 28/11/2005
P.A.-e	P.A. in località Isola	Delibera approvazione n. 4 del 14.03.2011

I Piani di lottizzazione vigenti alla data di approvazione del presente P.G.T. mantengono la loro validità per l'intera durata dei piani stessi, sia per quanto attiene ai parametri urbanistici che agli obblighi convenzionali assunti tra le parti.

Il PII 2 – Riqualificazione Torre – a seguito di variante urbanistica già adottata alla data di adozione del PGT, può prevedere modifiche relative al potenziamento della struttura alberghiera con l'applicazione dei seguenti parametri:

-Volume totale massimo residenziale commerciale	mc.	9.290
-Volume massimo alberghiero, esclusa SPA e piscina	mc.	16.000
-Altezza massima fabbricato	mt.	16

Nel PA-a – alla scadenza del Piano attuativo si applicano le disposizioni riportate all'art. 22 delle presenti norme.

Il presente certificato viene rilasciato ai sensi dell'art. 30, comma 3 del D.P.R. 6.6.2001, N° 380.

Il presente certificato viene emesso fatto salvo le Normative vigenti e le Tutele territoriali di settore, quali: Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio e s.m.i. e regimi di tutela idrogeologici di tipo vincolistico.

Si rammenta pertanto di prendere visione della documentazione di PGT pertinente.

Dalla Residenza Municipale, 23 Novembre 2023.

IL RESPONSABILE AREA TECNICA

Ing. Francesco Ialuna

Firma digitale ai sensi dell'art.21 del D. Lgs. n.82/2005



N=80600

Agenzia del Territorio - Ufficio di SONDRIO - Direttore: DOT. ING. D. MUSCI



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Per Visura

comune: MADESIMO
oglio: 71

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 287.000 x 189.000 metri

19-Lug-2007 14:49
Prot. n. 606572/2007

Firmato Da: BERTOLINI RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b231d4755c5ee5c6b26ffc687c13485

Allegato " B " al Rep. N. 187535/18815

565



COMUNE DI MADESIMO

Provincia di SONDRIO

Prot. N° 3837

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

certifica che la destinazione urbanistica del terreno ubicato in Comune di Madesimo e distinto:

Foglio	Mappale
71	632

E' la seguente:

E' per il 100% contenuta nella Zona A2 – Verde privato

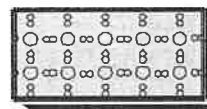
E' per il 66,1% parte della Zona 2a – Fattibilità con modeste limitazioni – sottoclasse 2a

E' per il 33,9% parte della Zona 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

Le prescrizioni urbanistiche riguardanti tale zona sono le seguenti:

ART. 30 - ZONA OMOGENEA A2

SIMBOLOGIA DI ZONA



DENOMINAZIONE DI ZONA

Verde privato

DESTINAZIONE DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni residenziali esistenti, attività commerciali, attività ricettive.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.79 n° 457 e dell'art. 14 delle presenti N.T.A.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale

INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	= Preesistente	Vedi nota 1
Rapporto di copertura	= Preesistente	Vedi nota 2
Altezza massima	= Preesistente	Vedi nota 3

Per interventi di ristrutturazione l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare quello preesistente, computato senza tener conto delle sovrastrutture e delle superfetazioni prive di valore storico-ambientale.

DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	= Preesistente	Vedi nota 4
Dai confini	= Preesistente	Vedi nota 5
Tra edifici	= Preesistente	Vedi nota 6

Per interventi di nuova costruzione o di sostituzione, la distanza dalla strada è di m 3, mentre per il resto si applicano le norme di cui all'art. 29 delle N.T.A. (zona omogenea A1) relative alle distanze minime.

MODALITÀ D'INTERVENTO

Intervento edilizio diretto con Permesso di Costruire. Intervento con Piani attuativi.

NORME PARTICOLARI

Nota 1 - Per interventi di ristrutturazione l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare quello preesistente.

Ai fabbricati esistenti è consentito un incremento volumetrico "una tantum", pari al 10% del volume esistente all'atto dell'adozione del P.R.G., per la realizzazione di impianti tecnologici e per l'adeguamento dei requisiti igienici e funzionali (altezza e superficie dei locali) a condizione che l'intervento consenta il mantenimento ordinato degli elementi architettonici principali (gronde, fasce marcapiano, ecc.); e' consentita la traslazione di volumi all'interno dello stesso lotto.

Nota 2 - Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) il rapporto di copertura dovrà essere quello preesistente oppure non dovrà superare il valore di 1/2.

Nota 3 - Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) l'altezza massima non dovrà in ogni caso superare i mt. 9

Nota 4 - Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) la distanza dal ciglio stradale sarà di ml 5 in caso di strada carrabile o di ml 3 in caso di strada solo pedonale.

Nota 5 - Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) gli edifici dovranno rispettare le norme del codice civile.

Nota 6 - Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) gli edifici dovranno rispettare le norme del codice civile.

NORME SPECIALI

E' consentita la traslazione di volumi all'interno dello stesso lotto, attraverso l'intervento edilizio diretto con Permesso di Costruire.

NTA CLASSE 2a:

PRESCRIZIONI GENERALI. SETTORI DI VERSANTE MONTUOSO (NUCLEI RURALI)

Sottoclasse 2a

Interessa gran parte delle aree di versante montuoso; la presenza di coperture glaciali che presentano differenziazioni elevate, di possibile aree boscate e versanti con acclività discreta, raccomanda particolare attenzione nell'uso territoriale, anche con apposito approfondimento geologico per determinati interventi che modifichino l'assetto idrologico ed idrogeologico dell'area (scavi, aumento del deflusso delle acque bianche e reflue, deflussi concentrati di acqua).

LOCALITÀ PRINCIPALI	PROBABILE LITOLOGIA PRESENTE
Isola	Riporto
Abitato Pianazzo	Substrato roccioso (gneiss)
Monte Garden	Substrato roccioso (gneiss)
"Cresta Andossi"	Substrato roccioso carbonatico
Sx idrografica t. Groppera	Deposito glaciale
Fondovalle Madesimo	Conoide
Fondovalle Madesimo	Deposito fluviale

In tali ambiti vige comunque il rispetto delle vigenti norme di legge che qui si intendono integralmente riportate (D.M 11/03/88, norma PAI)

Nei settori di classe 2a si ritiene comunque necessario valutare per ogni singola proposta di nuova edificazione e cambio di destinazione d'uso di fabbricati, da utilizzarsi a fini abitativi, la

predisposizione di una perizia geologica che individui puntualmente le soluzioni tecniche congeniali allo stato dei luoghi.

NTA: prescrizioni specifiche

1. Analisi della pericolosità locale e valutazione della possibile interferenza con l'intervento prospettato;
2. Definizione dei presidi temporanei e/o definitivi attinenti sia alla fase di cantiere sia all'opera finita;
3. Caratterizzazione meccanica delle terre e valutazione dell'interazione con il programma di lavoro proposto, con particolare riferimento alle problematiche idrogeologiche ed idrologiche (individuazione delle strutture di drenaggio, tipologie di scarico al suolo ed interazione areale, risalita capillare).

Assetto idrogeologico

1. La valutazione geologica, dovrà tener conto del possibile flusso idrico e/o ristagno, considerando:
 - Il flusso idrico e la possibilità di scarichi al suolo.
 - In caso di sistemi di drenaggio delle acque tramite pompe (adeguatamente dimensionate in termini di portata), dovrà essere valutata la possibile interazione delle stesse con eventuali edifici attigui e lo scarico corretto delle acque emunte.
2. Gli ambiti di versante ricadenti in tale classe sono caratterizzati da un basso grado di permeabilità con conseguenti possibili problemi di smaltimento delle acque, legati ad esempio allo smaltimento delle acque reflue tramite pozzi perdenti.
 - In questo caso dovranno essere attentamente valutate le scelte operative, privilegiando la realizzazione di sistemi di scarico alternativo (trincee drenanti, subirrigazione) eventualmente abbinata a scarichi di tipo standard (Imhoff e pozzi perdenti).

Particolare cura dovrà essere individuata nelle eventuali opere di sistemazione esterne alle aree di intervento (es. depositi di materiale di scavo, realizzazione di opere di sostegno, ecc).

CLASSE 3: FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

Comprende le zone in cui si sono riscontrati consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi esistenti nelle aree.

L'utilizzo delle zone, ai fini urbanistici è **subordinato alla realizzazione** di supplementi di indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell'area e del suo intorno, per consentire di precisare le esatte volumetrie e ubicazioni, le idonee destinazioni d'uso, nonché le eventuali opere di difesa."

Tali supplementi sono attuabili sia singolarmente, che per più ambiti (es. Pl-Pa, ecc) in riferimento alle differenti proposte.

In generale in tale area sono indicati i territori più acclivi, interessati da fenomeni di dissesto idrogeologico diretto, o dalla potenzialità di fenomeni alluvionali e/o valanghivi.

Si tratta di fenomenologie più marcate e/o dirette che spesso richiedono la necessità di realizzare opere di difesa."

Nel caso in esame sono state individuate una serie di aree in classe tre, aree che presentano problematiche geologiche variabili; si tratta in genere di ambiti interessati, per morfologia, da possibile fasce di esondazione di torrenti, o legate a situazioni morfologiche con pendii ad elevata acclività, con segni di instabilità diffusa o di interazione con la dinamica valanghiva.

Nell'area comunale è stata individuata una sottoclasse 3* con prescrizioni particolari per tutti quegli ambiti di territorio soggetti a rischio valanghe.

La differenza sostanziale fra le due sottoclassi è la **possibilità nella classe 3* di:**

nuova realizzazione di edifici destinati ad abitazione

strutture che prevedano la presenza di persone

aumenti di volume dell'edificato esistente **solo dopo lo svolgimento di studi approfonditi in merito al rischio valanghe.**

CLASSE 3: NTA

<i>LOCALITA' PRINCIPALI</i>	<i>PROBABILE LITOLOGIA PRESENTE</i>
Alpe Boscone	Deposito glaciale
Alpe Frondaglio	Deposito glaciale
Alpe Borghetto	Deposito glaciale
Alpe Frondaglio	Deposito glaciale
Abitato Pianazzo (zona a monte)	Deposito glaciale e/o detritico
Alpe Groppera	Deposito glaciale e/o conoide
Versante Andossi	Substr. Roccioso carbonatico e/o Dep. glaciale
Madesimo(Pianello-Villette)	Deposito glaciale
Valfebbraro (nuclei rurali)	Deposito glaciale
Montespluga (parte edificato)	Deposito fluviale
Valle del Liro (ambiti edificati)	Deposito fluviale

In questa classe sono ricadenti gli interventi di trasformazione ed uso del territorio e dovranno essere preventivamente valutati previa analisi puntuale ed areale della proposta, in riferimento alle situazioni di rischio presenti ed in relazione alle differenti condizioni legate alla possibile presenza di opere di difesa o che verranno effettuate a posteriori della presente verifica.

Gli interventi attuabili, fra tutti quelli previsti dal PRG nel differente azzonamento, dovranno essere assoggettati alle norme del presente articolo.

In particolare, per gli interventi proposti nel rispetto delle prescrizioni di NTA del PRG dovranno essere definite sia le caratteristiche meccaniche dei terreni e delle rocce, sia le condizioni di pericolosità dell'area in riferimento allo stato attuale e a quello di progetto.

L'analisi dovrà condurre anche ad una valutazione idrologica ed idrogeologica che valuti la possibile interazione della proposta con l'assetto idrogeologico attuale.

Nel rispetto della normativa vigente (D.M. 11/03/1988), ogni nuova proposta dovrà prevedere una accurata valutazione geologica, idrogeologica e geotecnica ed in particolare:

Aspetti geotecnici e geologici

1. La caratterizzazione geotecnica delle terre e/o ammassi rocciosi mediante indagini in sito e/o laboratorio;
2. La stratigrafia del sito e l'assetto idrogeologico con particolare riferimento all'individuazione dei processi morfodinamici attivi o quiescenti;
3. Analisi della pericolosità locale e valutazione della possibile interferenza con l'intervento prospettato e definizione degli interventi eventualmente necessari volti a mitigare il grado di pericolo evidenziato;
4. Verifica di stabilità dell'area con valutazione prima e dopo l'intervento ed individuazione di soluzioni tecniche per ridurre il grado di interferenza;
5. Interazione con la dinamica territoriale relativa allo stato di degrado degli ammassi rocciosi e dei versanti;
6. Definizione dei presidi temporanei e/o definitivi attinenti sia alla fase di cantiere sia all'opera finita.

Assetto idrogeologico

La valutazione geologica, dovrà tener conto del possibile flusso idrico e/o ristagno, considerando :
Il flusso idrico e la possibilità di scarichi al suolo.

In caso di sistemi di drenaggio delle acque tramite pompe (adeguatamente dimensionate in termini di portata), dovrà essere valutata la possibile interazione delle stesse con eventuali edifici attigui e lo scarico corretto delle acque emunte.

Nelle aree di classe 3, per gli interventi ricadenti nelle zone di rispetto di sorgenti e/o pozzi dovrà essere effettuata una indagine idrogeologica che accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità della risorsa idrica sotterranea, indicandone anche prescrizioni sulla modalità di attuazione degli stessi interventi.

Anche in tale classe nelle aree di versante sono essenzialmente individuate coperture a basso grado di permeabilità con conseguenti problemi di smaltimento delle acque, legati ad esempio allo smaltimento delle acque reflue tramite pozzi perdenti.

In questo caso dovranno essere attentamente valutate le scelte operative, privilegiando la realizzazione di sistemi di scarico alternativo (trincee drenanti, subirrigazione) eventualmente abbinate a scarichi di tipo standard (Imhoff e pozzi perdenti).

Assetto idrologico

La valutazione del grado di pericolo dovrà tener conto dell'assetto idrologico dell'area con particolare riferimento a:

1. Analisi del reticolo superficiale e tipologia della dinamica morfologica del bacino;
2. Definizione delle portate di piena del reticolo idrografico presente, individuazione di eventuali punti critici e definizione del grado di deflusso delle sezioni esistenti;
3. Valutazione della possibile evoluzione territoriale e degli interventi attivi e/o passivi proponibili al fine di mitigare il rischio;
4. Individuazione delle soluzioni tecniche da attuarsi nel programma d'intervento per la riduzione del grado di rischio presente.

Il presente certificato viene rilasciato ai sensi dell'Art. 30, comma 3 del D.P.R. 6.6.2001, N° 380.-

Dalla Residenza Municipale, 25 Luglio 2007.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

