

COMUNE DI GROSIO

PROVINCIA DI SONDRIO

progetto	PIANO DI RECUPERO DEL FABBRICATO UBICATO IN LOCALITA' "SCIEN" FG. 36 MAPPALE 383 CON CREAZIONE DI PARCHEGGIO DI SERVIZIO E SISTEMAZIONE AGRONOMICA DEI TERRENI CIRCOSTANTI FG. 36 MAPPALI 322 E 422, FG. 35 MAPPALI 718, 719, 720, 721			Professionista incaricato
				GEOMETRA PINI PIERINO PNIPRN66L20E200F
oggetto			allegato	Progettista
	RELAZIONE ILLUSTRATIVA		A	
N. archivio	data			ARCHITETTO BESSEGHINI GIULIANO BSSGLN85P03L1750
108-2020	DICEMBRE 2024			
1 aggiorn.	2 aggiorn.	3 aggiorn.	scala	committente
SALA ADELINA				

architettura | progettazione d'interni | ingegneria | successioni | patrimoniali | catasto  
direzione lavori | sicurezza | amm.ne condominio | energia | detrazioni fiscali | rilievi | grafica

STUDIO TECNICO  
via Roma 84b  
23033 Grosio SO  
P.IVA 00803160142

REZIA<sup>+</sup>

T. 0342 84 70 11  
F. 0342 06 80 20  
studio@reziapiu.it  
www.reziapiu.it

arch. BESSEGHINI Giuliano | arch. BESSEGHINI Michele | geom. BESSEGHINI Placido | geom. CASPANI Pietro | geom. PINI Pierino

**RELAZIONE TECNICA PER ISTANZA DI PIANO ATTUATIVO****Fabbricato distinto al f. 36 mapp. 383 - Località "Scien", Comune di Grosio (SO)****1. PREMESSA**

La presente relazione tecnica ha lo scopo di accompagnare l'istanza per l'approvazione del piano attuativo relativo al fabbricato sito in Località Scien, nel Comune di Grosio, distinto al foglio catastale 36, mappale 383. L'intervento proposto prevede principalmente:

- Un ampliamento entro il 10% della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) esistente, in conformità con quanto previsto dall'art. 4.6.2 del Piano di Governo del Territorio (PGT).
- La realizzazione di un nuovo parcheggio di servizio.

Il fabbricato in oggetto ricade nel vigente PGT nelle aree de "Il Territorio extra Urbano riservato all'agricoltura", in particolare in "AGR\_T -Edifici a matrice rurale non più adibiti ad usi agricoli – Edifici con destinazione residenziale stabile" art. 4.6.2 delle Norme Tecniche.

**2. SOGGETTI COMMITTENTI**

L'intervento edilizio descritto è promosso da un'unica committente:

- Sig.ra SALA ADELINA codice fiscale SLADLN57A43E200I, nata a Grosio (SO) il 03.01.1957, residente a Grosio (SO) in Via Alpini n.9 e PROPRIETARIA fabbricato sopra citato.

**3. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO DEL FABBRICATO**

Il fabbricato oggetto dell'intervento è situato in località "Scien" – Valgrosina a quota 1240m s.l.m., nel Comune di Grosio, e si sviluppa su tre piani: piano seminterrato, primo terra e primo piano. Il fabbricato è composto da un corpo principale e uno adiacente sul lato est e composto solo da piano terra.

**3.1. Piano Seminterrato**

Al piano seminterrato si trovano tre locali: uno ad uso cantina, un locale sgombero e un ripostiglio. Tutti i locali sono dotati di accesso diretto indipendente e raggiungibili mediante scala esterna posta sul lato sud dell'edificio.

**3.2. Piano Terra**

Il piano terra è destinato ad uso residenziale e comprende diversi locali. Si compone di disimpegno, bagno, cucina, camera e terrazza (corrente lungo tutto il lato ovest dell'edificio). L'accesso è posto sul lato est. Il corpo adiacente, sempre sul lato est del corpo principale, si compone di un unico locale destinato a magazzino agricolo.

**3.3. Piano Primo**

Il piano primo è un unico locale ad uso solaio al quale si accede tramite scala interna.

### 3.4. Esterni

L'esterno del fabbricato presenta murature perimetrali rifinite ad intonaco civile con zoccolatura a intonaco rustico; la parte alta sottotetto a piano primo è invece rivestita con perlinatura in legno. La struttura portante del tetto è in legno a due falde con manto di copertura in lamiera aggraffata e lattoneria in lamiera preverniciata. Il magazzino agricolo annesso all'edificio presenta struttura portante in tronchi tondi di legno posati verticalmente; la copertura è anch'essa in tondi di legno con manto di copertura in lamiera ondulata. I serramenti esistenti sono in legno con ante di oscuro anch'esse in legno. Sul lato est piano strada, è presente un parcheggio privato di circa 55mq con muro di sostegno e scala esterna gettata (lato sud) che permette la discesa al piano seminterrato. Il muro di sostegno presenta segni di cedimento e danneggiamento. Sul lato ovest e sull'area parcheggio sono presenti delle staccionate in legno di protezione.

## 4. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

### 4.1. Ampliamento della SLP

L'intervento prevede un ampliamento della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) esistente pari al 10%, nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 4.6.2 del PGT, che regola le modalità di ampliamento degli edifici esistenti per miglioramenti igienici e funzionali. L'ampliamento sarà realizzato in modo da garantire la compatibilità con l'edificato preesistente e nel rispetto delle distanze minime, degli indici di fabbricabilità e dei parametri volumetrici previsti dal PGT. In particolare l'intervento prevede la realizzazione a piano seminterrato di una nuova struttura in c.a.; sarà costruita parzialmente in aderenza al lato est del fabbricato esistente, sviluppandosi nello spigolo sud-est. Al suo interno è prevista la realizzazione di un unico locale ad uso deposito. L'accesso al nuovo ampliamento avverrà sul lato ovest, l'unico lato visibile. Il nuovo locale si svilupperà sotto il parcheggio privato andando a rimuovere e sostituire l'esistente muro di sostegno danneggiato. Sopra il nuovo solaio in c.a. sarà ripristinata e uniformata l'area a parcheggio con la posa di nuova pavimentazione in lastre di pietrame.

#### 4.1.1. materiali e indicazioni di intervento

- Struttura a piano seminterrato in c.a.: magrone, guaina anfibia impermeabile idroreattiva risvoltata sulle pareti controterra, platea e muri in c.a. con finitura esterna del lato ovest a vista come quella del fabbricato principale, solaio in c.a.
- Porta di accesso e finestra in legno con doppia vetrocamera e anta di oscuro in legno simili a quelli esistenti nel fabbricato adiacente; davanzali in pietra a spacco.

### 4.2. Interventi sul fabbricato esistente

È intenzione della proprietaria intervenire anche sulle coperture del fabbricato esistente. Si prevede la sostituzione del manto di copertura con nuova sempre in lamiera aggraffata color grigio ardesia; durante la sostituzione, se si renderà necessario, saranno rimpiazzati eventuali legni

e tavole in legno ammalorati. A completamento dell'intervento saranno sostituite anche tutte le lattonomie con nuove in lamiera preverniciata color grigio ardesia.

#### **4.3. Parcheggio di servizio**

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo parcheggio di servizio sui mappali nn. 422 e 322 fg.36, con particolare attenzione alla gestione del terreno e all'accessibilità per i mezzi.

Il parcheggio sarà realizzato su due mappali contigui; lo scavo si protenderà verso monte per una profondità di 6 metri dalla strada principale adiacente. Una volta effettuato lo scavo, per contenere il terreno esistente e garantire la stabilità dell'area, verrà costruito un muro di contenimento in pietrame a secco. Questo muro avrà un'altezza massima di circa 2,80 metri, e sarà realizzato utilizzando pietre naturali disposte in modo da non richiedere leganti, favorendo la naturale permeabilità e il drenaggio dell'acqua. Questo tipo di muro, oltre ad avere una funzione strutturale, garantirà anche un impatto visivo armonioso con l'ambiente circostante. Per consentire l'accesso dei mezzi agricoli al terreno situato sul mappale n. 721, foglio 35, sarà realizzata una rampa di accesso. Questa rampa collegherà il parcheggio con il terreno soprastante, permettendo ai mezzi di raggiungere facilmente l'area. La pendenza della rampa sarà progettata in modo da garantire un passaggio sicuro e agevole, tenendo conto del tipo di veicolo e della tipologia del terreno.

#### **4.4. Sistemazione terreni**

Profilatura e livellamento dei terreni con riutilizzo nell'ambito del cantiere del materiale scavato – circa 180mc totali da distribuire su porzioni di mappali nn. 718, 719, 720 fg. 35 e mappale n. 383 fg. 36, non interessate dalle attività di scavo. Per rendere i terreni più agibili e sicuri saranno convogliati sottoterra i piccoli corsi d'acqua che seguono i confini del mappale n. 718 e fatti convergere nella canalina di scolo già presente nella bretella a valle. Sarà quindi effettuato uno scavo in corrispondenza dei due corsi d'acqua e verranno posate delle tubazioni adeguate al drenaggio in un letto di ghiaia. A completamento dell'intervento sarà poi posizionata una membrana geotessile e ricolmato lo scavo con il terreno di riporto.

### **5. NORMATIVE DI RIFERIMENTO**

L'intervento è conforme alle seguenti normative:

- **Art. 4.6.2 del PGT:** Disposizioni per l'ampliamento della SLP esistente.
- Norme edilizie e urbanistiche locali del Comune di Grosio.

### **6. IMPATTI AMBIENTALI E URBANISTICI**

L'intervento, pur prevedendo un ampliamento della SLP, non comporta modifiche sostanziali al contesto urbanistico e paesaggistico. L'ampliamento sarà realizzato con materiali compatibili con l'edificio esistente e nel pieno rispetto delle normative edilizie e paesaggistiche.

La costruzione del locale accessorio seminterrato non altera l'uso del suolo, ma contribuisce alla funzionalità dell'edificio e alla messa in sicurezza dell'area parcheggio privato.

## **7. CONCLUSIONI**

L'intervento proposto è conforme alle normative urbanistiche e edilizie in vigore, in particolare alle previsioni del PGT del Comune di Grosio. Il progetto risponde alle esigenze funzionali della committente rispettando il contesto urbanistico e ambientale. Si ritiene pertanto che il piano attuativo possa essere approvato, fermo restando il rispetto di tutte le disposizioni previste dalla normativa vigente.