

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
	STRALCIO DELLO STRUMENTO URBANISTICO		1 <sup>B</sup>	
N. archivio	data			ARCHITETTO BESSEGHINI GIULIANO BSSGLN85P03L1750
108-2020	DICEMBRE 2024			
1 aggiorn.	2 aggiorn.	3 aggiorn.	scala VARIE	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

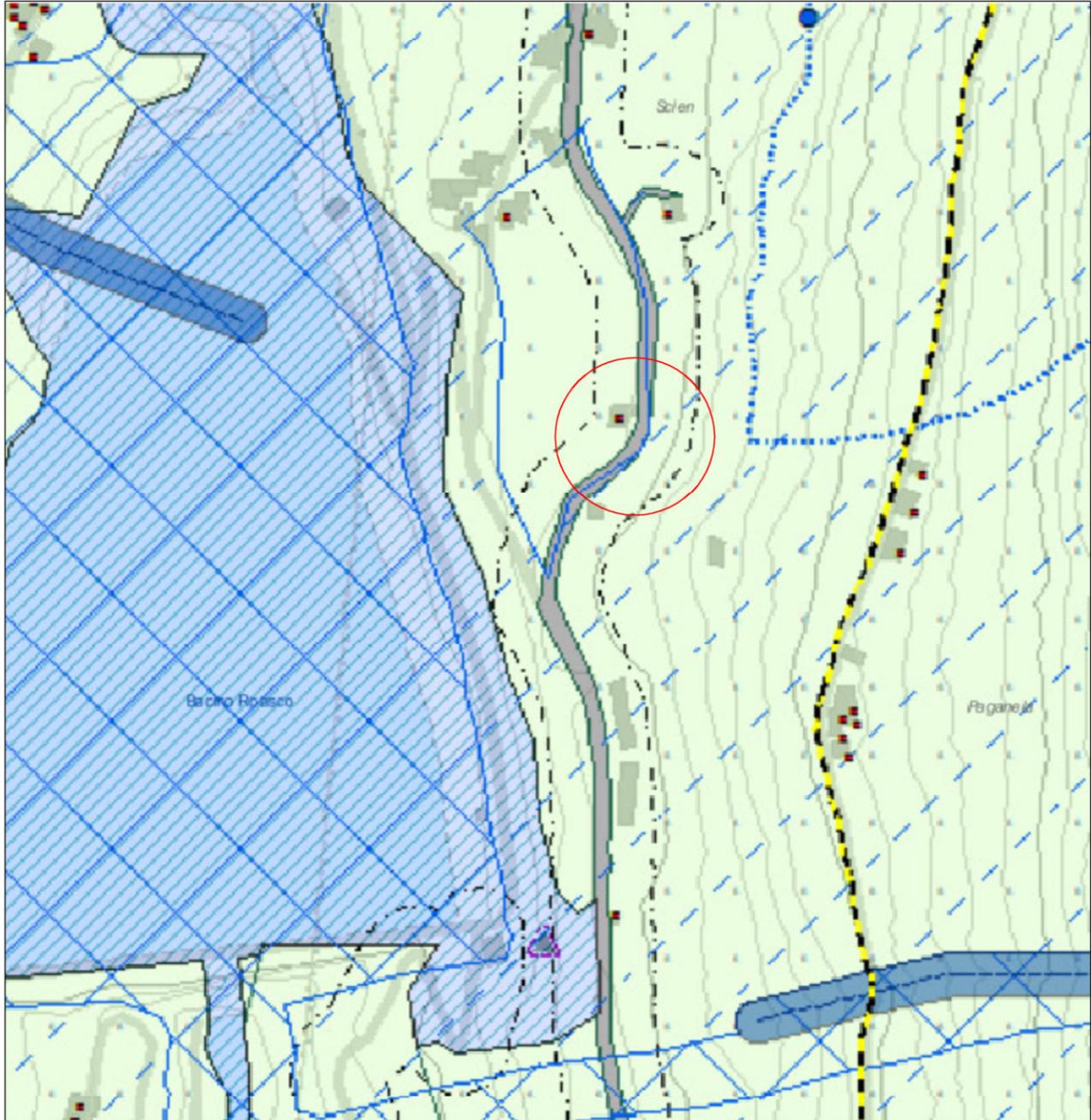
arch. BESSEGHINI Giuliano | arch. BESSEGHINI Michele | geom. BESSEGHINI Placido | geom. CASPANI Pietro | geom. PINI Pierino

# COMUNE DI GROSIO

ESTRATTO DI PGT - piano delle regole

Tav R.02 Carta della disciplina delle aree

Foglio 36 particelle 383, 322, 422 Foglio 35 particelle 718, 719, 720, 721



#### 4.6.2 - AGR\_T - Edifici a matrice rurale non più adibiti ad usi agricoli

- 🏠 Edifici con destinazione artigianale produttiva
- 🏡 Edifici con destinazione residenziale stagionale
- 🏠 Edifici con destinazione residenziale stabile
- 🏭 Rilocalizzazione manufatto per interesse pubblico

#### 4.6.3 - Aree AGR\_1 - Aree agricole di livello sovracomunale

#### 4.6.4 - Aree AGR\_2 - Aree agricole ordinarie

#### 4.6.5 - Aree AGR\_Z - Aree agricole in cui è consentita la realizzazione di strutture zootec. intensive

#### 4.6.6 - Aree AGR\_V - Aree agricole di potenziale trasformazione

	dell'ambiente, tali distanze devono essere minimo di 50 ml, salvo diverso parere di ASL ed ARPA.
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI:</b>	<p>La Tavola "R.03 – "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale"" stabilisce per ciascun areale la classe di sensibilità paesistica a cui si devono rigorosamente attenere tutti gli interventi.</p> <p>Al fine di salvaguardare la continuità e la compattezza del territorio agricolo non edificato, le edificazioni destinate alla residenza dei coltivatori saranno prioritariamente ricavate attraverso il recupero degli edifici esistenti.</p> <p>In caso venga dimostrato che non è possibile ricavare negli edifici esistenti i sufficienti spazi abitativi che servono agli agricoltori per vivere decorosamente, le nuove edificazioni saranno realizzate preferibilmente in prossimità dei complessi rurali esistenti e con le medesime caratteristiche.</p> <p>Scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione sono vietati, salvo diverso avviso dell'Ufficiale Sanitario, che dovrà esprimersi su ogni singolo impianto, tenuto conto del parere dell'ASL e degli uffici provinciali competenti.</p>
<b>VINCOLI E FATTIBILITA' GEOLOGICA:</b>	Si rammenta che alcune aree sono assoggettate a vincoli che possono limitare l'edificabilità dei lotti a prescindere dalla destinazione urbanistica, come nel caso dei vincoli connessi con l'assetto idrogeologico del territorio. (Cfr. R.01 – "Carta dei vincoli")

**Disposizione specifica:** vasca per il deposito dei reflui zootecnici in previsione a Casale Lago:

	<p>In corrispondenza delle particelle 104, 105, 552, 618 e 864 del foglio 65 è eccezionalmente consentita la realizzazione di una vasca per lo stoccaggio dei reflui zootecnici (concimaia) delle dimensioni massime di 15 x 20 m in deroga alla norma di cui all'art. 3.8.1 – Paesaggio a prevalente struttura agraria – "Varchi inedificabili". Essa dovrà risultare interrata, pertanto i muri che ne delimiteranno la sagoma dovranno essere raccordati al terreno circostante su almeno tre lati e il quarto non dovrà emergere rispetto al terreno sistemato per più di 100 cm</p>
---	--

#### **4.6.2. - AGR\_T – (Edifici a matrice rurale non più adibiti ad usi agricoli)**

L'art. 10, comma 4 della LR 12/2005 prescrive l'obbligo di individuare gli edifici esistenti, non più adibiti agli usi agricoli, che si trovano nelle aree destinate all'agricoltura e/o nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica.

La Tav. R.02 – "Carta della disciplina delle aree" del Piano delle Regole individua pertanto, in tali ambiti, gli edifici che non sono più adibiti alla attività primaria; le categorie individuate sono le seguenti:

- edifici con destinazione artigianale produttiva
- edifici con destinazione residenziale (stabile o temporanea)

Quest'ultima categoria comprende, in particolare, molti edifici preesistenti che, in seguito a dismissione dell'attività agricola, non fanno più parte di un'azienda e sono stati adattati o recuperati alla destinazione residenziale estiva (caso in genere delle baite sparse), ma anche a stabile dimora, soprattutto quando facilmente accessibili con mezzi meccanici.

Premesso che nell'azienda agricola l'abitazione del conduttore è considerata più che "residenza", parte funzionale delle "attrezzature" strettamente connesse alla conduzione del

fondo agricolo, è pur vero che anche le strutture esistenti non più connesse con l'attività agricola non devono andare perdute, tanto più che spesso si tratta di costruzioni con interessanti caratteri tipologici. La casistica molteplice di tipologie e destinazioni d'uso che si presenta nelle aree agricole, dovuta anche a situazioni storiche diverse, alle risultanze di condoni o di sanatorie intervenute nel tempo, per tutti gli edifici che risultano censiti al catasto urbano ed in regolare posizione amministrativa è consentito effettuare tutti gli interventi di cui all'art. 27 comma 1 lettere a) b) c) d) della l.r. 11.3.2005, n.12, purché nel rispetto delle indicazioni delle citate RNS.01 - "Modalità d'intervento negli ambiti di antica formazione e negli edifici sparsi" Interventi in ampliamento o di ristrutturazioni sono invece subordinati ad uno studio unitario ma di dettaglio che preveda la classificazione per categorie omogenee degli edifici sparsi mediante una scheda in grado di evidenziarne consistenza, caratteristiche tipologiche e destinazioni d'uso e gradi di intervento, tenendo anche presente che particolari strutture potranno essere recuperate alla destinazione agrituristica (Cfr. n.3/1992 - Disciplina regionale dell'agriturismo e valorizzazione del territorio rurale) oltre che residenziale sempre che l'intervento sia compatibile con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio originario, come previsto nell'elaborato già citato sopra (RNS.01 - "Modalità d'intervento negli ambiti di antica formazione e negli edifici sparsi").

In assenza delle schede con indicazioni puntuali sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento della SLP esistente e purché volti alla conservazione ed all'adeguamento dell'esistente.

 Rilocalizzazione manufatto per interesse pubblico

#### **Trasferimento edificio per pubblica utilità**

Con il simbolo sopra rappresentato si individua sulla tavola R.02 – “Carta della disciplina delle aree” un ambito in cui trasferire una capacità edificatoria (60 mq di SLP) per compensare la demolizione del manufatto censito al Foglio 21, mappale 151 in località Piatta (Val Grosina) che si è resa necessaria per l'ampliamento e messa in sicurezza della strada veicolare di accesso alla citata località; si ritiene pertanto che l'intervento sia realizzabile in deroga a quanto previsto dall'art. 17 della Normativa paesaggistica del PTR.

#### **Disposizioni particolari per i Nuclei rurali sparsi**

FOTO ESEMPIO



*Foto 15 – Ex case rurali di Oltre Adda*



*Foto 16 – La cascata a valle di Eita e gli edifici riattati*

<b>CARATTERI PECULIARI:</b>	Particolare attenzione è prevista per i piccoli nuclei a matrice rurale che si trovano numerosi e disseminati sui versanti della montagna, soprattutto in Val Grosina, puntualmente individuati anch'essi con un semplice contrassegno (4.6.2. - AGR_T - (Edifici a matrice rurale non più adibiti ad usi agricoli)) sulla tavola R.02 - "Carta della disciplina delle aree", non essendo possibile, per evidenti ragioni di scala, una rappresentazione più adeguata.
<b>OBIETTIVI</b>	<p>Premesso che si tratta in larga misura di recuperare "baite" con elevate caratteristiche tipologiche da conservare, per di più inserite in un ambiente di elevata naturalità, utilizzate saltuariamente come seconde case, anche se ormai quasi tutte accatstate all'urbano, la rivitalizzazione di tali edifici è legata all'instaurazione di un turismo secondario, prettamente estivo, extra-alberghiero o agriturismo.</p> <p>Il Documento di Piano ha previsto che tale obiettivo debba essere incoraggiato, a condizioni che con il cambio delle destinazioni d'uso non vengano alterate le caratteristiche tipologiche e architettoniche delle tradizionali costruzioni.</p> <p>Fusino ed Eita sono un esempio di queste località di versante in cui peraltro sopravvivono ancora anche alcune attività agricole che non hanno infastidito la graduale pressione di un turismo strettamente locale e poco invasivo.</p> <p>In considerazione delle caratteristiche dei luoghi è consentito il mantenimento dei piccoli ricoveri per animali attualmente esistenti.</p> <p>Le finalità che si intendono perseguire sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• valorizzare le strutture esistenti per migliorare anche l'aspetto paesaggistico e ambientale.</li> <li>• mantenere l'assetto che si è venuto a creare con una certa simbiosi tra turismo e agricoltura finalizzata anche alla manutenzione del territorio</li> <li>• consentire il mantenimento delle piccole stalle o i ricoveri per animali attualmente esistenti.</li> </ul>
<b>MODALITA' DI INTERVENTO</b>	<p>Su queste aree non sono ammessi interventi di nuova costruzione, ma solo il recupero, anche con cambio della destinazione d'uso, degli edifici esistenti, purché nel rispetto delle modalità previste per gli edifici sparsi dalle Norme Tecniche di cui all'elaborato R.NS.01.</p> <p>Comunque fino alla predisposizione da parte del comune di un censimento puntuale, in scala adeguata, finalizzato a determinarne consistenza, destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche da conservare per ciascun edificio, essi sono soggetti obbligatoriamente ad interventi mediante Piani di Recupero, la cui esecuzione deve essere preceduta dallo scrupoloso rilievo geometrico e materico di ciascuno di essi e delle relative pertinenze.</p> <p>La redazione delle schede invece potrà già fornire per ciascun edificio criteri e modalità di intervento; in ogni caso non potranno mai essere superati i seguenti parametri:</p> <p>SLP pari all'esistente con maggiorazione massima "una tantum" del 10% per miglioramenti igienici e funzionali. La proposta progettuale dovrà tendere a mantenere riconoscibile o inalterato il manufatto esistente aggiungendo eventualmente volumi ben qualificabili, senza demolire i muri perimetrali (salvo che per aperture di porte e finestre).</p> <p style="text-align: center;"><b>HF esistente con tolleranza + - 10%</b> <b>HE esistente con tolleranza + - 10%</b></p> <p>Gli edifici di particolare valore architettonico ambientale o tipologicamente rilevanti (Cfr. schede) qualora avessero problemi di ordine statico, dovranno essere risolti con le tecniche del restauro sotto la guida di tecnico competente nel settore.</p>
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI:</b>	<p>Non sono consentite in queste aree la realizzazione di recinzioni chiuse, ciò al fine di consentire sempre il passaggio e il pascolo agli animali domestici e selvatici e non si prevede la realizzazione di nuove residenze stagionali, ma il graduale recupero dell'esistente anche con cambio della destinazione d'uso.</p> <p>E' consentito il recupero anche degli edifici diroccati, in ossequio alla "memoria storica" del luogo, purché sia leggibile l'originario sedime e purché sia documentabile inequivocabilmente l'assetto tipologico e dimensionale dell'edificio originario.</p> <p>In tutte le aree del versante si raccomanda l'impegno di mantenere e rispettare il patrimonio dendrologico, quando presente, che deve essere accudito e reintegrato in caso di caduta o abbattimento, con essenze autoctone analoghe</p>

### 4.6.3. - Aree AGR\_1 – (Agricole di livello sovracomunale)

**CARATTERI  
PECULIARI  
DELL'AMBITO**

Il PGT individua sulla tavola R.03 – “Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale” gli ambiti agricoli strategici ai fini dell'applicazione del comma 4 dell'articolo 15 della l.r. 12/05, ovvero le aree connotate da uno specifico e peculiare rilievo in relazione all'attività agricola, all'estensione e alle caratteristiche agronomiche del territorio, per le quali, in relazione a quanto previsto dall'art. 15, comma 4 della LR. 11.3.2005, n.12, fatti salvi gli insediamenti preesistenti, viene prescritta la permanenza in tali aree dell'uso agricolo.

Sono pertanto aree connotate da uno specifico e peculiare rilievo in relazione all'attività agricola, all'estensione e alle caratteristiche agronomiche del territorio comunale, individuate dal PTCP della Provincia di Sondrio ai fini dell'applicazione del comma 4 dell'art. 15 della L.R. 12/05 e successive integrazioni e modificazioni, e poste in relazione agli studi di maggior dettaglio di cui alle tavole di analisi del PGT.

**FOTO ESEMPIO**



Foto 17 Ambiti agricoli presso Tolo



Foto 18 – Area tra l'abitato di Grosio e il fiume Adda

**OBIETTIVI**

Nel caso di Grosio non si tratta di aree con estensione elevata, ma data la cura con cui vengono coltivate, meritano di essere conservate nella loro attuale destinazione anche in ragione del loro ruolo di connessione tra l'abitato e il fiume Adda già evidenziato nella tavola delle strategie di piano del DdP.

### 4.6.4. - Aree AGR\_2 – (Aree agricole ordinarie)

**FOTO ESEMPIO**



Foto 19 – Aree agricole a Fusino



Foto 20 – Aree agricole verso Eita

**CARATTERI  
PECULIARI  
DELL'AMBITO**

Non sono considerate dal PTCP aree agricole strategiche le aree boscate, le selve castanili, le aree prative dei maggenghi ed i pascoli d'alpeggio.

Come si può vedere dalle foto, ormai non tutti i prati vengono sfalcati, problema che porta con il tempo ad una alterazione delle biodiversità tradizionalmente presenti sul territorio montano.

Rientrano nelle aree agricole a gestione comunale anche quelle molto frammentate e più prossime alle aree già urbanizzate, che si intendono mantenere libere da strutture agricole di qualsiasi tipo in quanto si configurano, in alcune situazioni, un polmone verde che interrompe il continuo urbano, mentre in altri casi rappresentano ambiti di potenziale trasformazione per gli sviluppi futuri degli abitati.

Si tratta in genere di aree a verde privato, a volte anche coltivate ad orto, che bene si prestano al ruolo di definizione del margine urbano, e integrano il passaggio dall'ambiente costruito agli spazi aperti, completando la rete ecologica.

Le superfici fondiarie di queste zone, come quelle di tutte le aree agricole, sono computabili ai fini della determinazione della edificabilità delle altre aree agricole, anche se non

	<p>fisicamente insediabili, fatto salvo quanto previsto dalle norme generali per le zone agricole.</p> <p>Al contrario tutte le aree indicate dal Documento di Piano come aree di trasformazione non sono computabili ai fini di cui sopra fino alla scadenza (cinque anni) del Documento di Piano.</p>
<b>OBIETTIVI</b>	<p>Promuovere lo svolgimento della coltivazione dei fondi nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente, senza la realizzazione di nuove costruzioni, ma favorendo il recupero dei numerosi rustici già presenti sul territorio</p>
<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	<p>In queste aree sono ammessi solo gli interventi necessari per la salvaguardia del territorio e per la realizzazione di impianti, servizi pubblici ed opere di interesse generale realizzate dagli Enti all'uopo preposti con modalità d'intervento previste per ciascun specifico settore.</p>

#### 4.6.5. - Aree AGR\_Z – (Agricole in cui è consentita la realizzazione di strutture zootecniche intensive).

<b>CARATTERI PECULIARI DELL'AMBITO</b>	<p>Sono aree agricole riservate alla realizzazione di stalle con elevato numero di capi (o bovini equivalenti) individuate in ambiti in cui l'allevamento intensivo possa arrecare meno disturbo a residenti e cittadini, pur consentendo una conduzione di elevato livello professionale di tale attività.</p> <p>Si prevedono distinte tipologie in relazione alla prossimità con altre destinazioni urbanistiche in cui vi sia costante presenza di persone.</p>
<b>OBIETTIVI</b>	<p>Evitare la realizzazione di stalle con elevato numero di capi in modo diffuso nelle aree agricole ordinarie o di livello sovracomunale;</p> <p>Favorire ed incentivare l'attività zootecnica limitando i problemi di ordine paesaggistico e compensare gli inevitabili impatti ambientali.</p> <p>Proteggere le funzioni residenziali con l'individuazione di aree ben defilate rispetto all'urbanizzato, nelle quali sia possibile realizzare strutture consone alle esigenze di funzionalità richieste dagli allevatori, senza particolari restrizioni per la conduzione di tale importante attività.</p>
<b>ZOOTECNICHE INTENSIVE</b>	<p>Le aree AGR_Z - "zootecniche intensive", (alcune già esistenti) hanno lo scopo di consentire l'instaurazione di allevamenti intensivi (stalle con più di 60 bovini equivalenti) in cui tale attività assume una organizzazione di tipo industriale finalizzata al conferimento dei prodotti alla catena distributiva, piuttosto che alla vendita diretta al pubblico.</p>
<b>ZOOTECNICHE ESISTENTI</b>	<p>Gli imprenditori agricoli che dispongono di strutture zootecniche esistenti con almeno 20 capi bovini (o equivalenti), purché ubicate all'esterno del perimetro di 100 metri dalle aree a prevalente destinazione residenziale, possono ampliare la propria azienda in loco fino ad un massimo di 60 capi, fatte salve altre tipologie di vincolo (geologico, idrogeologico, ambientale, paesaggistico, territoriale ecc.) ne impediscano la fattibilità.</p>
<b>ZOOTECNICHE IN ALPE</b>	<p>Eventuali richieste per realizzare strutture zootecniche con un numero di capi (bovini equivalenti) superiore a 10 (dieci) sui versanti in quota (aree agricole di versante, maggenghi, alpeggi) potranno essere prese in considerazione con specifica variante del Piano delle Regole e valutazione paesaggistico ambientale al fine di valutare approfonditamente il rapporto della nuova struttura con le caratteristiche dei luoghi.</p>
<b>DESTINAZIONI</b>	<p>In queste zone non sono ammesse la residenza, ad eccezione di quella dell'imprenditore agricolo se funzionale alla conduzione del fondo, e le destinazioni ad essa generalmente connesse (commerciali, direzionali, ricettive ecc.), in quanto si prevedono concentrazioni di stalle e di ambienti poco compatibili con tali permanenze.</p> <p>Scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione sono vietati, salvo diverso avviso dell'ASL e degli uffici provinciali competenti, che dovranno esprimersi su ogni singolo impianto.</p> <p>Fermi restando gli indici di legge per le aree agricole, il piano si attua per semplice intervento edilizio diretto, disponendo di un lotto unitario su cui realizzare un rapporto di copertura fino ad un massimo del 10% ovvero RC = 0,10 m2/m2</p>