

COMUNE DI GROSIO

PROVINCIA DI SONDRIO

progetto	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO DELL'IMMOBILE SITUATO IN LOCALITA' PIAZ MARTIN NEL COMUNE DI GROSIO E DISTINTO AL F.73 PART.108			progettista
				ARCHITETTO MICHELE BESSEGHINI BSSMHL88H06L175E
oggetto	Pratica Autorizzativa		ALLEGATO	A
	TITOLO TAVOLA RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA			
data	Dicembre 2024	disegnatore ARCHITETTO MICHELE BESSEGHINI		
N. archivio	078 2023	nome file 078_2023_Maria Caspani Piaz Martin.3.1.pln		
1 aggiorn. 15/01/2025	2 aggiorn.	3 aggiorn.	scala	committente MARIA CASPANI PAOLO PRUNERI

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.IVA00803160142

REZIA⁺

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. 73 mapp. 108 - Località "Piaz Martin", 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 Piaz Martin, nel Comune di Grosio, distinto al foglio catastale 73, mappale 108. L'intervento proposto prevede principalmente:

- Un ampliamento del 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).
- Una variazione della destinazione d'uso di un locale al piano terra.
- La realizzazione di un'intercapedine per il risanamento dei vani interrati.
- La costruzione di un locale accessorio interrato con superficie netta < 8m², in base all'art. 2.12 del PGT.

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.

1.1. Scrittura privata tra le parti

Il giorno 25.06.2024 a Grosio (SO) è stata sottoscritta una scrittura privata tra i sigg. Ghilotti Barbara, Ghilotti Riccardo, Pruneri Paolo, Besio Gianna e Caspani Maria i quali prendendo atto dell'intervento edilizio di ristrutturazione con ampliamento proposto dalla sig. Caspani Maria e acconsentono alla sua esecuzione.

1.2. Accordo tra i sigg. Paolo Pruneri e Maria Caspani

L'ampliamento proposto dalla sig.ra Caspani Maria è finalizzato a migliorare e ampliare gli spazi abitativi del suo subalterno. Tuttavia, l'intervento richiede l'autorizzazione del sig. Pruneri Paolo, in quanto la parte interessata dall'ampliamento ricade anche sulla sua quota di proprietà. Paolo acconsente poiché non possiede terreni limitrofi che gli consentirebbero di effettuare tale intervento per la sua proprietà.

In cambio, la sig.ra Caspani Maria accoglie la richiesta del sig. Pruneri Paolo di realizzare una finestra per il suo locale a piano primo. Sebbene la finestra si apra su un terreno di proprietà di Maria, quest'ultima accetta tale modifica come segno di gratitudine per la disponibilità di Paolo a consentire l'ampliamento.

2. SOGGETTI COMMITTENTI

L'intervento edilizio descritto è promosso da due distinti committenti, in quanto il fabbricato esistente è composto da due subalterni di diversa proprietà. I soggetti committenti sono i seguenti:

- Sig.ra CASPANI MARIA codice fiscale CSPMRA85T48L175I, nata a Tirano (SO) il 08.12.1985, residente a Grosio (SO) in Via Dosso n.23 e PROPRIETARIA del subalterno n.2 e dei terreni distinti al f.73, mapp. 821 e 823;
- Sig. PRUNERI PAOLO codice fiscale PRNPLA63L15E200B, nato a Grosio (SO) il 15.07.1963, residente a Grosio (SO) in Via Casale Stanga n.18 e PROPRIETARIO del subalterno n.1.

Entrambi i committenti sono concordi nell'attuare l'intervento ristrutturazione edilizia, rispettando le disposizioni urbanistiche e gli accordi tecnici per la gestione dell'edificio condiviso.

3. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO DEL FABBRICATO

Il fabbricato oggetto dell'intervento è situato in località "Piaz Martin" a quota 1010m s.l.m., nel Comune di Grosio, e si sviluppa su tre piani: piano terra, primo piano e secondo piano. Il fabbricato è composto da due subalterni (subalterno 1 e subalterno 2), di proprietà separata.

3.1. Piano Terra

Al piano terra si trovano tre locali ad uso cantina; i due posti a nord-ovest fanno parte del subalterno 1, mentre la cantina a sud-est fa parte del subalterno 2 ed è oggetto di cambio di destinazione d'uso. Tutti i locali di piano terra sono dotati di accesso diretto indipendente.

3.2. Primo Piano

Il primo piano è destinato ad uso residenziale e comprende diversi locali. Si compone di cucina, camera e terrazza per il sub.1, poste nella parte ad ovest del fabbricato e di una cucinaccia zootecnica posta ad est per il sub.2. L'accesso al sub.2 è posto sul lato sud-est, mentre quello per il sub.1 è situato sul lato sud-ovest al quale si arriva mediante scala esterna aderente all'edificio. Nel complesso non presenta particolari criticità strutturali, ma sono previste alcune modifiche interne per ottimizzare la disposizione degli spazi in relazione all'ampliamento previsto e per garantire una migliore funzionalità dell'edificio.

3.3. Secondo Piano

Il secondo piano è anch'esso destinato ad uso residenziale ed è composto da camera e solaio facenti parte del sub.1 (posti sempre ad ovest) e da locale dormitorio appartenente al sub.2 (posto ad est). Al piano si accede tramite scale interne indipendenti per i due subalterni. Come per il piano inferiore, saranno apportate modifiche interne per adeguare e migliorare le unità abitative.

3.4. Vani Interrati

Il fabbricato presenta anche delle zone interrato: il lato sud-est e parzialmente il lato nord-est di piano terra. Le condizioni di umidità dei vani interrati sono favorevoli per l'attuale uso a cantine dei locali a piano terra, ma diventano problematiche per il locale cantina del sub.2 in previsione del cambio di destinazione d'uso. Per tale motivo, è prevista la realizzazione di un'intercapedine completamente interrata e con larghezza inferiore a 2,5m (in base alle norme del vigente PGT) per il risanamento del locale.

3.5. Esterni

Il fabbricato presenta muratura portante con finitura a raso pietra; la copertura è a doppia falda con colmo in direzione nord-est – sud-ovest, struttura portante in tronchi tondi di legno, manto di copertura in piode completo di due lucernari sulla falda a nord e lattonerie in lamiera. I serramenti sono in legno a doppio vetro con ante di osкуро in legno.

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 primo di una nuova struttura prefabbricata in legno lamellare; sarà costruita in aderenza al lato nord-est del fabbricato esistente, sviluppandosi nello spigolo est. Al suo interno è prevista la realizzazione di locale cucina, disimpegno e bagno; l'accesso al nuovo ampliamento avverrà dal fabbricato esistente tramite la creazione di una nuova porta.

4.1.1. materiali e indicazioni di intervento

- Struttura prefabbricata in legno lamellare con barriera vapore, strato di coibentazione in lana di roccia e rivestimento esterno in tavole di larice di recupero.
- Copertura con struttura portante in legno lamellare spazzolato, con trattamento antitarlo, assito in abete, barriera vapore, isolamento in lana di roccia in due strati sfalsati, telo traspirante impermeabile antivento, rigoni per aerazione 6cm, assito, manto di copertura in lastre di pietra locale piode.
- Canali di gronda, tubi pluviali, scossaline, comignoli, sfiati e fermaneve in rame.
- Serramenti in legno di larice spazzolato con doppia vetrocamera.

4.2. Variazione della Destinazione d'Uso

Si propone una variazione della destinazione d'uso di un locale ubicato al piano terra, attualmente destinato ad uso cantina, in modo da adeguarlo alle nuove necessità funzionali dell'edificio. La destinazione d'uso sarà conforme alle previsioni del PGT, che consente modifiche interne per esigenze di utilizzo più adeguate alla tipologia dell'immobile. In particolare si prevede di trasformare il locale cantina in locale pluriuso/taverna.

4.3. Realizzazione di un'Intercapedine per il Risanamento dei Vani Interrati

Per migliorare le condizioni igienico-sanitarie e strutturali del vano interrato oggetto di cambio di destinazione d'uso, si prevede la realizzazione di un'intercapedine nell'angolo est a piano terra, che consentirà un migliore gestione dell'umidità e quindi della vivibilità dell'ambiente. L'intervento

risponde alle necessità di protezione contro l'umidità del fabbricato esistente. Il vano sarà completamente interrato ad eccezione del lato a nord-ovest sul quale verrà realizzata la porta di accesso all'intercapedine.

4.3.1. materiali e indicazioni di intervento

Struttura a piano terra in c.a.: magrone, guaina anfibia impermeabile idroreattiva con freno al radon risvoltata sulle pareti controterra, platea e muri in c.a. con rivestimento esterno delle porzioni a vista in malta e pietrame, solaio in c.a.

4.4. Costruzione di un Locale Accessorio Interrato

Si prevede la costruzione di un locale accessorio interrato, con l'obiettivo di ottimizzare l'utilizzo degli spazi e per ospitare impianti tecnici e/o come locale di deposito. Questo intervento è conforme all'art. 2.12 del PGT, che consente la realizzazione di locali accessori interrati per l'ampliamento delle dotazioni funzionali dell'edificio, purché in armonia con le caratteristiche dell'ambito urbanistico di riferimento. Questo vano sarà realizzato a piano terra, a fianco alla nuova intercapedine (lungo il lato posto a nord-est) e completamente interrato ad eccezione del lato a nord-ovest sul quale verrà realizzata la porta di accesso.

4.4.1. materiali e indicazioni di intervento

Struttura a piano terra in c.a.: magrone, guaina anfibia impermeabile idroreattiva con freno al radon risvoltata sulle pareti controterra, platea e muri in c.a. con rivestimento esterno delle porzioni a vista in malta e pietrame, solaio in c.a.

4.5. Interventi interni al fabbricato esistente

Subalterno 1: creazione di nuova apertura sul lato nord est a piano primo nel locale camera, affacciata sul terreno distinto al f.73, mapp. 821, con installazione di nuovo serramento in legno di larice spazzolato con doppia vetrocamera.

Subalterno 2: il locale cucinaccia a piano primo diventerà soggiorno; a piano secondo saranno realizzate nuove tramezze per la creazione di due camere nell'attuale locale dormitorio. Nella camera ad est sarà creata una nuova apertura sul lato nord est affacciata sul terreno distinto al f.73, mapp. 821, con installazione di nuovo serramento in legno di larice spazzolato con doppia vetrocamera. L'altra camera disporrà invece di un lucernario a tetto già esistente. I rapporti aeroilluminanti dei locali esistenti resteranno invariati rispetto allo stato di fatto (nei locali dove non sono previsti interventi), nei locali oggetto di intervento invece risultano verificati in deroga per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente come previsto al p.to 3.5.71 del "Regolamento locale di igiene".

4.6. Interventi esterni

Realizzazione di percorso esterno nel terreno di pertinenza (mapp. 821-823) posizionato a nord-est per collegamento del piano interrato con il piano terra delle nuove costruzioni. La scalinata sarà costituita da gradoni che avranno alzate in legno di larice e pedate a "verde" con terreno di riporto e seguirà il naturale declivio del terreno.

Profilatura esterna del terreno con riutilizzo nell'ambito del cantiere del materiale scavato – circa 150mc totali da distribuire sulle porzioni di mappali 821 e 823 (circa 250m²) di proprietà non interessate dalle attività di scavo.

Sistemazione del piazzale d'ingresso con posa di lastre in pietra locale posate a "opus incertum"; realizzazione di muretto di contenimento in malta e pietrame con staccionata di protezione in legno di larice.

5. NORMATIVE DI RIFERIMENTO

L'intervento è conforme alle seguenti normative:

- **Art. 4.6.2 del PGT:** Disposizioni per l'ampliamento della SLP esistente.
- **Art. 2.12 del PGT:** Regolamentazioni relative alla costruzione di locali accessori interrati.
- Norme edilizie e urbanistiche locali del Comune di Grosio.

6. IMPATTI AMBIENTALI E URBANISTICI

L'intervento, pur prevedendo un ampliamento della SLP e una variazione della destinazione d'uso, 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. L'intervento non prevede la modifica dell'assetto viabilistico e non influirà negativamente sul traffico locale.

L'intervento di risanamento dei vani interrati e la costruzione del locale accessorio interrato non alterano l'uso del suolo, ma contribuiscono al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie e della sicurezza dell'edificio.

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 dei committenti e alle necessità di risanamento e ammodernamento del fabbricato, 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.

Grosio, 15.01.2025



Firma del Tecnico Responsabile

Michele Besseghini

Architetto

A handwritten signature in black ink that reads "Besseghini Michele".