

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		tavola	1b
	TITOLO TAVOLA <b>STRALCIO DELLO STRUMENTO URBANISTICO</b>			
data	Dicembre 2024	disegnatore ARCHITETTO MICHELE BESSEGHINI		
N. archivio	078   2023	nome file 078_2023_Maria Caspani Piazz Martin.3.pln		
1 aggiorn.	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

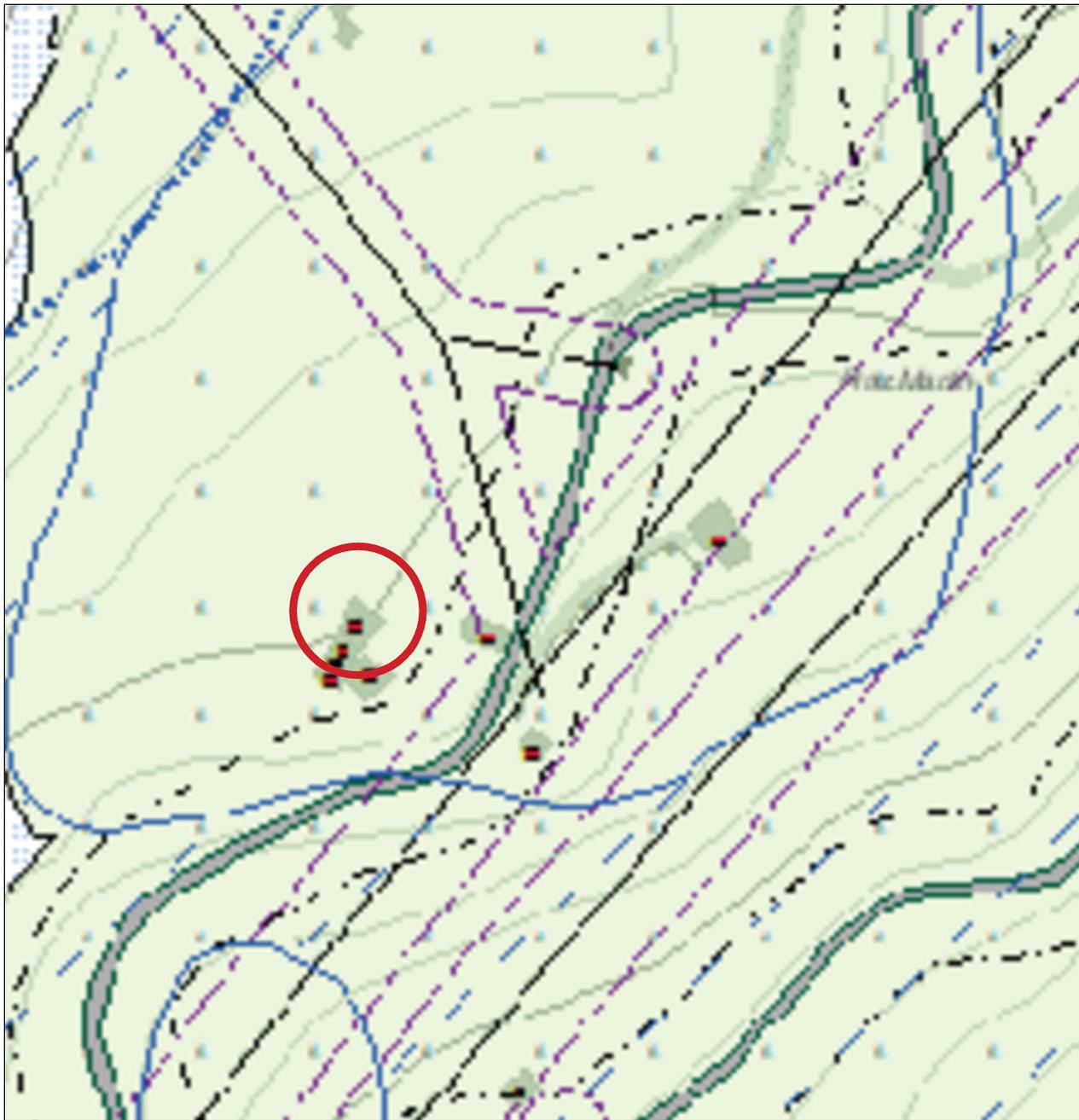
STUDIO TECNICO  
via Roma 84b  
23033 Grosio SO  
P.IVA00803160142

**REZIA<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

PROVINCIA DI SONDRIO  
**COMUNE DI GROSIO**  
ESTRATTO DI PGT - Piano delle regole  
Tav R.02 Carta della disciplina delle aree  
Foglio 73 particella 108



**4.6.2 - AGR\_I - 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>