

MARTINO FRANZINI

# STUDIO TECNICO

ing FRANZINI MARTINO

ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DI SONDRIO AL N. 715  
Via San Faustino 73/B Grosio (SO) 23033 Tel. 3498363477  
P. Iva 00876330143 C.F. FRNMTN80B06L175Y email: martino.franzini@gmail.com

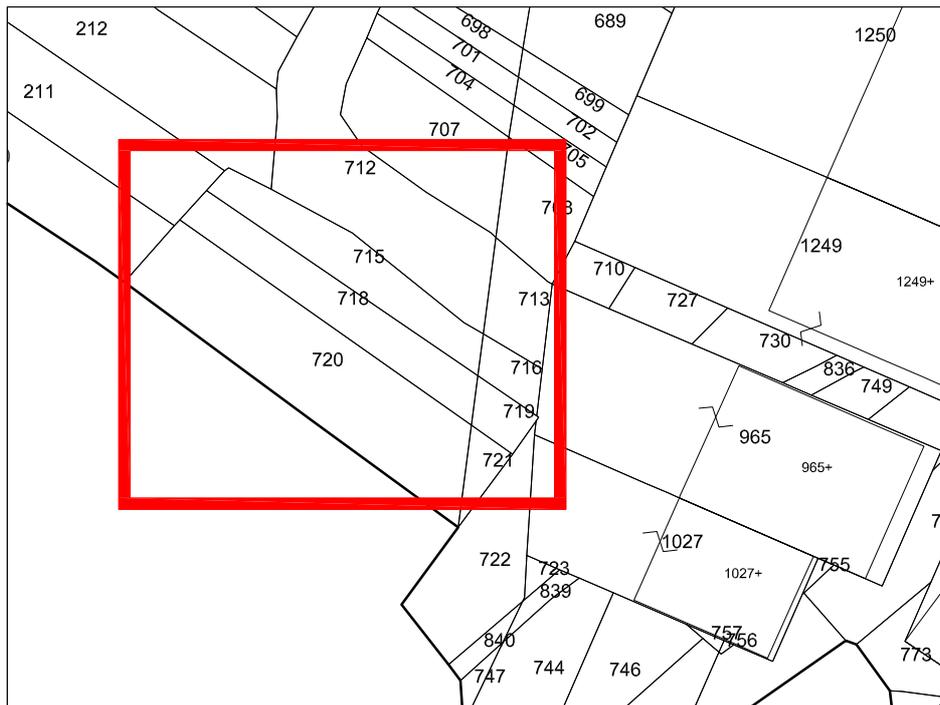


Tavola:

# A\_01

Firma del Progettista

**COMUNE DI GROSIO**

**PROVINCIA DI SONDRIO**

Committente:

**PASQUALONE Eleonora** C.F.PSQLNR91M561828B  
Via Dell'Artigianato, snc 23033 Grosio (SO)

Progettista:

**FRANZINI ing. Martino** Via San Faustino 73/B  
23033 Grosio (SO) C.F. FRNMTN80B06L175Y  
P.iva: 00876330143

Progetto:

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 16 - PIANO ATTUATIVO DI PORZIONE DEL  
COMPARTO PA\_1**

Elaborato:

**RELAZIONE TECNICA**

scala: nessuna

data: marzo 2025

file: 45\_2024

modificato il: 19 marzo 2025

rev. 001

**OGGETTO:** Progetto di **AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 16 - PIANO ATTUATIVO DI PORZIONE DEL COMPARTO PA\_1**

**Progettista:** ING. FRANZINI Martino iscritto all'ordine degli ingegneri, della provincia di SONDRIO, al n. 715 CF: FRN MTN 80B06 L175Y P.iva 00876330143

## RELAZIONE TECNICA

### **Premessa**

Per incarico della signora Pasqualone Eleonora, titolare dell'omonima impresa individuale di recente costituzione, attualmente inattiva, il sottoscritto Ing. FRANZINI Martino, residente a Grosio (SO) in via S. Faustino 73/b, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di SONDRIO col n. 715, ha realizzato lo studio della presente proposta progettuale per lo stralcio di un'area ubicata nell'ambito di trasformazione n.16, zona artigianale del comune di Grosio, dal Piano attuativo di appartenenza, sulla quale si prevede di realizzare un impianto produttivo per l'autolavaggio di veicoli.

### **Ubicazione dell'area**

Catastralmente la superficie interessata risulta posizionata a sud-ovest dell'area artigianale, sul confine tra i comuni di Grosotto e Grosio, individuata con i mappali N. 715, 718 e 720 di Fg 71 posta sul lato destro di Via dell'Artigianato.

### **Urbanistica**

Sotto il profilo urbanistico, nel vigente PGT, fa parte dei lotti posti a sud-ovest dell'area artigianale – Ambito n. 16 -, attualmente divisa in due parti dalla via dell'Artigianato. Quella ad est, è già stata completata con la realizzazione dei piani attuativi (PA) n. 4-5 e 6 sui quali sono stati edificate diverse infrastrutture produttive. Quella ad ovest, costituita dai PA n. 1, 2 e 3, è attualmente libera, non edificata, parzialmente occupata da depositi temporanei di vari materiali sciolti.

### **Fattibilità dell'intervento**

Come previsto dalle norme di attuazione del Documento di Piano la committente, proprietaria dei mappali sopraccitati, segnala con la presente proposta-richiasta il proprio interesse a dar corso allo sviluppo della potenzialità edificatoria di una parte dell'area sopraindividuata, compresa nel lotto PA 1, allocata sul lato più sud-ovest dell'area artigianale, parzialmente edificabile nelle sue dimensioni, in quanto limitata da vincoli attivi imposti dal tracciato di linee

elettriche ad alta tensione tra le quali, al netto delle fasce di rispetto previste dalle leggi vigenti, è possibile quantificare, come si evince dalle risultanze degli allegati elaborati grafici (vedi Tav. D\_02), una superficie di m<sup>2</sup> 1049 ritenuti idonei e sufficienti per l'intervento e le opere che si intende proporre e realizzare. Tra l'altro, vista la sua collocazione, difficile è l'accordo con gli altri lottizzanti per lo sviluppo integrale del piano attuativo cartografato. L'edificabilità prevista, sarà sviluppata nel presente studio, con la realizzazione di un servizio di interesse pubblico, non ammesso, pare, negli altri ambiti comunali edificabili e ritenuto importante per la zona.



*Vista aerea dell'area interessata*

### **Opere di urbanizzazione**

L'intera area artigianale è dotata dei più importanti servizi: viabilità principale (la citata via dell'Artigianato) acquedotto e fognatura per lo smaltimento delle acque reflue consistente, questa, nel collettore principale della parte alta del mandamento Grosio ed Uniti, infrastrutture già utilizzate per le esigenze degli insediamenti produttivi presenti sul lato sinistro di via dell'Artigianato. Altre opere di urbanizzazione primaria mancanti (parcheggi, marciapiede, aiuole o piantumazioni) potrebbero essere realizzate lungo il lato destro della via principale con cessione della superficie necessaria, pro quota, da parte della committente. L'esecuzione di queste opere di urbanizzazione, risulterebbe fruibile e funzionale anche in caso di mancata attuazione degli altri comparti del piano attuativo a seguito dell'accoglimento della presente richiesta di trasformazione/ripartizione. Questa proposta di stralcio di area limitata, parte del PA non pregiudica l'attuazione della restante parte dell'ambito; non limita gli spazi per strade

e servizi presenti o prevedibili che possono mantenere la loro integrità anche con i completamenti futuri secondo necessità a causa delle limitazioni presenti e citate.

L'attuazione dell'intervento che si propone in questa parte, poco appetibile, del piano attuativo PA1 di iniziativa privata, trova il consenso dei lottizzanti confinanti perché sarà così possibile una valutazione alla pari nella ripartizione delle rimanenti superfici senza nulla togliere all'area stralciata che viene rivalutata con la realizzazione di un nuovo impianto tecnologico in grado di soddisfare le esigenze e le aspettative non solo del comparto produttivo dell'area artigianale ma anche della zona che interessa i paesi di Grosio, Grosotto e Sondalo.

## **Il progetto**

Sull'area individuata si propone di realizzare una struttura coperta per il lavaggio di autoveicoli organizzata, nel suo aspetto morfologico e architettonico, in modo da essere esaustiva e funzionale anche al mutare delle condizioni meteorologiche. Sul lato nord, verso il mappale n. 712 il fabbricato verrà costruito a confine, con la possibilità, da parte del proprietario del mappale 712, di stare a confine con la nuova costruzione.

La struttura principale sarà composta da una tettoia realizzata con telaio in struttura metallica ancorato ad una fondazione costituita da una platea in calcestruzzo nella quale, secondo quanto sarà dettagliato nel progetto esecutivo, sarà posato l'impianto idrico e di raccolta - smaltimento delle acque di lavaggio. Il perimetro della tettoia sarà parzialmente chiuso con murature di tamponamento o, preferibilmente, con pannelli metallici compositi, tipo sandwich, opportunamente coibentati e meccanicamente ancorati alla struttura portante principale. La copertura, in lamiera ondulata-grecata, sarà ad una falda con altezza di circa m. 3,80 a sud-ovest e di m. 5,00 a nord-est; la pendenza per lo smaltimento delle acque meteoriche, sarà contenuta (8÷10% max) in modo da limitare lo sviluppo in altezza del manufatto. Per la finitura delle pannellature perimetrali e di copertura si prevede di adottare un colore con tonalità tenue (grigio, antracite o canna di fucile non troppo scuro) per contenere l'impatto del volume nell'ambiente. Si è pensato anche ad una possibile differenziazione tra il colore della copertura e quello delle pareti. Comunque per fare una scelta più consapevole si pensa di fare riferimento alle disponibilità del mercato (per avere maggior consapevolezza abbiamo fatto richiesta ai fornitori e siamo in attesa di risposta) e, tra queste disponibilità che ci saranno segnalate, la committenza è disposta a tenere in considerazione le valutazioni della Commissione Paesaggio.

Fisicamente il volume risulta composto da tre moduli: uno, chiuso e attrezzato per il lavaggio meccanico, con rulli e guide metalliche di avanzamento automatico dei mezzi, più lungo, e

due moduli adiacenti, agganciati, a 90°, al primo nei quali saranno presenti lance di polverizzazione dei detergenti e dell'acqua di lavaggio per quegli automezzi che non intendono, o non possono, usufruire dei rulli meccanici. Si pensa ad una struttura tipo rispondente allo schema sotto riportato.



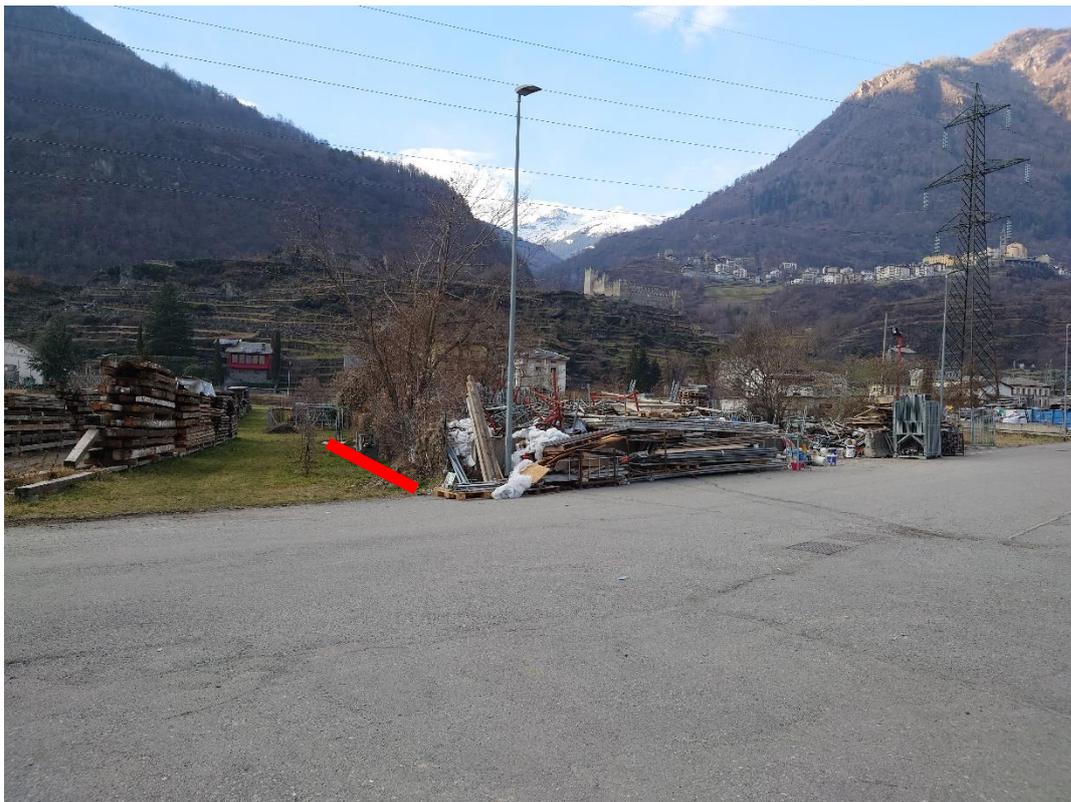
*Schema del possibile impianto da realizzare da dettagliare nel progetto esecutivo*

Operativamente per questo impianto di lavaggio autoveicoli si intende adottare una gestione "self service" ritenuta la più economica e rispondente alle esigenze della clientela per prestazioni e orario di utilizzo.

A completamento della struttura è prevista la posa di un impianto di laminazione, depurazione e trattamento acque per Autolavaggi prima della loro immissione nel collettore delle acque reflue. Le acque di laminazione saranno disperse nel terreno, le vasche di raccolta saranno realizzate con elementi plastici modulari che permettono l'accumulo e la dispersione nel terreno (vedi tavola dei particolari costruttivi e la relazione sull'invarianza idraulica).

### **Sistemazioni esterne**

Esternamente alla struttura sarà sistemato il piazzale con la viabilità di accesso, l'organizzazione dei parcheggi privati e le opere di recinzione. Per la presenza di un piccolo dislivello, sul lato sud ovest (vedi foto allegata), sarà realizzato un muro di contenimento con altezza variabile determinata esattamente dal cordolo di circa 20-30 cm che sarà realizzato sopra tutto il piano finito del piazzale maggiore.



*Dislivello fra la parte di proprietà nel comparto 16 a dx e la parte sud-ovest esclusa*

Per gli altri tre lati del piazzale il cordolo/muretto e la fondazione saranno in calcestruzzo completati superiormente, su tutto il perimetro, con una pannellatura di colore grigio meglio descritto negli schemi grafici progettuali allegati. La finitura del piazzale sarà realizzata con manto bituminoso opportunamente sagomato, nelle pendenze, verso i pozzetti di intercettazione e raccolta delle acque piovane. Sul confine di nord-est sono presenti tre piccoli depositi di bombole per gas GPL consistenti in piccole baracche distanziate tra loro e organizzate in area recintata di proprietà comunale, attualmente ceduti in gestione ad un commerciante. Con il presente studio si propone un utilizzo, ai fini produttivi, dell'area descritta che, come argomentato, per la sua collocazione e le limitazioni che la riguardano rimarrebbe improduttiva, disordinata e fonte di pericoli per il transito lungo la via dell'Artigianato.

Per meglio comprendere le finalità e l'entità della presente proposta si rimanda agli elaborati grafici allegati.

Il Tecnico

Ing. Franzini Martino

## TABELLA RIASSUNTIVA INDICI URBANISTICI

<b>AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 16 - PIANO ATTUATIVO DI PORZIONE DEL COMPARTO PA_1 MAPPALI OGGETTO DI INTERVENTO: F. 71 NUMERI 715, 718 E 720 SUPERFICIE RILEVATA 1049 mq</b>					
<b>DATI CATASTO E INDICI URBANISTICI</b>			<b>PROGETTO</b>		
Sup. lotto		1049 mq			
Superficie cessione	20%	209,8 mq	Superficie cessione		209,8 monetizzata
Superficie fondiaria	80%	839,2 mq			
Rapporto di copertura	40%	335,68 mq	Superficie copertura in progetto		200,54 mq
Rapporto minimo drenante	30%	251,76 mq	Superficie drenante in progetto		252,45 mq