TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

Art. 01 – Efficacia e durata del Piano Regolatore Generale Intercomunale

1) - Richiami legislativi

Il Piano regolatore generale intercomunale si applica in conformità alla legislazione urbanistica nazionale (L. 17/08/1942 n° 1150 e s.m.i., D.M. 01/04/1968 n° 1404, D.M. 02/04/1968 n° 1444, L. 28/10/1977 n° 10, L. 167/62, Codice della Strada e Decreto di Attuazione D.P.R. n° 495 del 16/12/1992 e s.m.i., D.P.R. 06/06/2001 n° 380, modificato dal D.Lgs 301/2002) e regionale (L.R. 56/77 e s.m.i.) attualmente vigenti. Le modifiche alla legislazione urbanistica di carattere nazionale o regionale successive all'adozione della presente Variante non costiuiranno variante allo strumento urbanistico generale.

2) - Efficacia e limiti di applicazione del P.R.G.I..

La presente Variante Generale al P.R.G.I. per il solo Comune di Grondona disciplina l'uso del suolo su tutto il territorio comunale in accordo con gli orientamenti espressi nella Relazione Illustrativa, tenendo conto delle indicazioni del Piano Territoriale della Provincia di Alessandria, secondo le linee e i vincoli urbanistici esposti negli elaborati grafici riguardanti la viabilità principale, l'azzonamento, i servizi sociali, le attrezzature pubbliche e secondo le disposizioni delle presenti Norme di Attuazione.
Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ai sensi del titolo V, della L.R. 56/77 e s.m.i., deve essere compatibile con i disposti delle presenti N.T.d'A..

3) - Attività di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale.

Rientrano in questa categoria le esecuzioni di opere edilizie, i cambiamenti di destinazione d'uso, l'uso delle risorse naturali e le modifiche alle caratteristiche dei luoghi comprese le attività estrattive, fatti salvi l'impianto, la scelta o la modificazione delle colture agricole, i mutamenti di destinazione d'uso e gli interventi di manutenzione ordinaria regolati dall'art. 48 della L.R. 56/77 e s.m.i..

4) - Durata delle previsioni del P.R.G.I..

Le previsioni insediative del presente P.R.G.I. sono riferite ad un periodo di 10 anni, mentre la sua validità è da intendersi operante sino al momento in cui non venga sostituito da nuovo strumento urbanistico generale.

Art. 02 - Elaborati della Variante strutturale al P.R.G.I.

1) - Elenco degli elaborati costituenti il Progetto Definitivo di Variante Strutturale al P.R.G.I. per il solo Comune di Grondona.

Elab	**Relazione illustrativa**	
Elab	**Norme Tecniche di Attuazione**	
Elab	**Analisi di compatibilità ambientale**	
Elab	**Controdeduzioni**	
Elab	**Verifica di congruità delle proposte urbanistiche rispetto al Piano di classificazione acustica del territorio comunale**	
Elab	**Scheda quantitative dei dati urbani**	
Tav. A	**Uso del suolo**	**Scala 1:10.000**
Tav. B	**Opere di urbanizzazione: rete fognaria in scala**	**Scala 1:10.000**
Tav. 1	**Planimetria sintetica del piano**	**Scala 1:25.000**
Tav. 2.1.a	**Planimetria di piano relativa alla zona nord – ovest**	**Scala 1:5.000**
Tav. 2.1.b	**Planimetria di piano relativa alla zona nord – est**	**Scala 1:5.000**
Tav. 2.1.c	**Planimetria di piano relativa alla zona sud**	**Scala 1:5.000**
Tav. 2.2.a	**Sviluppo relativo a Varianta – Chiapparolo – La Torretta**	**Scala 1:2.000**
Tav. 2.2.b	**Sviluppo relativo a Grondona e Sezzella**	**Scala 1:2.000**
Tav. 2.2.c	**Sviluppo relativo a Sasso di Sotto – Sasso di Sopra – Lemmi – Ca di Lemmi**	**Scala 1:2.000**
Tav. 2.3	**Sviluppo relativo ai Centri Storici**	**Scala 1:1.000**
	Relazione Geologica – Relazione Geologico – Tecnica – Allegati (parte A) **Allegati (parte B)**	
Tav 01	**Carta geologico – strutturale con elementi di caratterizzazione litotecnica dei terreni**	**Scala 1:10.000**
Tav. 02	**Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore**	**Scala 1:10.000**
Tav. 03	**Carta geoidrologica**	**Scala 1:10.000**
Tav. 04	**Carta delle opere idrauliche censite**	**Scala 1:10.000**
Tav. 05	**Carta dell'acclività**	**Scala 1:10.000**
Tav. 06	**Carta di raffronto tra i dissesti rilevati e i dissesti riportati dal PAI**	**Scala 1:10.000**
Tav. 07	**Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'doneità all'utilizzazione urbanistica**	**Scala 1:10.000**
Tav. 8.a	**Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sulla base della planimetria di P.R.G.I. relativa alla zona nord-ovest**	**Scala 1:5.000**
Tav. 8.b	**Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sulla base della planimetria di P.R.G.I. relativa alla zona nord-est**	**Scala 1:5.000**
Tav. 8.c	**Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sulla base della planimetria di P.R.G.I. relativa alla zona sud**	**Scala 1:5.000**

La relazione illustrativa e gli allegati tecnici hanno contenuto illustrativo.
Le presenti N.T.d'A. e le tavole di P.R.G. e gli allegati geologico- tecnici sono prescrittivi: in caso di controversa interpretazione tra tavole a scala diversa o di non corrispondenza fra tavole a scala diversa è vincolante la tavola di maggior dettaglio.

I perimetri di comparto e in generale tutte le perimetrazioni riportate in cartografia (Centro Storico, Centro abitato, SUE) sono da intendere coincidenti con le delimitazioni delle particelle catastali interessate da tali perimetri.

Art. 03 - Natura delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.I.

1) ***Obiettivi delle N.T.d'A:.***

Le Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.I. per il solo Comune di Grondona esplicitano i contenuti pianificatori dello strumento urbanistico generale fornendo le modalità relative alle destinazioni d'uso, ai tipi di intervento, ai modi di attuazione e alla gestione del Piano.

2) ***Rapporti con il Piano Territoriale Regionale:***

La Regione Piemonte è dotata di Piano Territoriale Regionale approvato con D.C.R. n° 388/9126 del 19/06/1997.

Le previsioni della presente Variante al P.R.G.I. non risultano in contrasto con le norme cogenti di P.T.R..

3) ***Rapporti con il Piano Territoriale Provinciale:***

La Provincia di Alessandria ha adottato con Delibera Consiglio Provinciale n° 29/27845 in data 03/05/1999 il Piano Territoriale Provinciale; il Consiglio Regionale con deliberazione n° 223-5714 del 19/02/2002 lo ha approvato.
Le previsioni del PTP per l'ambito territoriale omogeneo in cui è incluso Grondona sono dettagliatamente descritte nella analisi di impatto ambientale parte integrante della presente Variante.

La cartografia della Variante, alle scale 1:5000 e 1:2000, localizza e precisa alcuni elementi di vincolo, di tutela e di identificazione del paesaggio quali i "Margini della configurazione urbana", gli "Ingressi Urbani", gli "Elementi naturali caratterizzanti il paesaggio", i "Percorsi panoramici".

Le presenti Norme Tecniche si correlano con gli indirizzi di sviluppo previsti dal PTP.

4) ***Disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale approvato con delibera del C.C. n° 09 del 06/06/2003, pubblicato sul BUR Piemonte n° 30 del 24/07/2003.***

Per quanto non disciplinato dalle presenti norme si rimanda ai disposti del regolamento Edilizio di cui in epigrafe.

5) ***Disposizioni del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e s.m.i..***

Le disposizioni contenute nel D.P.R. n° 380 del 06/06/2001, modificato dal D.Lgs n° 301/2002, denominato nel seguito "Testo Unico", prevalgono sulle presenti N.T.d'A. in caso di discordanza o contrasto.

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI CHE REGOLANO L'EDIFICAZIONE

Art. 04 - Parametri urbanistici ed edilizi.

Per i parametri edilizi ed urbanistici si rimanda alle definizioni uniformate contenute nel Regolamento Edilizio, conforme al Regolamento Edilizio tipo della Regione Piemonte, approvato con delibera C.C. n° 09 del 06/06/2003 ai sensi della L.R. 19/99. Quelli di seguito riportati sono specificamente introdotti a titolo integrativo per consentire la funzionalità delle presenti norme.

1) Spp. - Superficie a parcheggio privato:

è la superficie di terreno di proprietà privata da riservare nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse per parcheggio privato: tali spazi possono essere realizzati anche nel sottosuolo.

2)) Svp. - Superficie a verde privato:

è la superficie di terreno di proprietà privata da sistemare o mantenere a verde permeabile.

3) Riduzione delle distanze dai confini:

Le distanze dai confini possono essere ridotte fino ad essere totalmente escluse nel caso in cui sia prodotto atto trascritto nei registri della proprietà immobiliare, con cui i proprietari, ed ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire la riduzione o l'ommissione predetta e si obblighino a rispettare nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.
Le autorimesse e gli edifici pertinenziali (porticati, depositi attrezzi, ecc.) di altezza (H) inferiore a ml 2,60 possono essere disposte sul confine, senza assenso del confinante, quando specificatamente ammesso dalla normativa per l'area di appartenenza.

4) Ute. - Unità minima di tessuto edilizio:

corrisponde ad una o più corti del tessuto edilizio esistente prese per intero ed equivalenti ad una o più proprietà definite catastalmente.

5) Ue. - Unità edilizia minima di intervento:

è la quantità edilizia minima, oggetto di intervento, corrispondente ad un singolo edificio architettonicamente definito ed indipendente strutturalmente e distributivamente da quelli adiacenti, sia esso costituito da una sola o più Ua.

6) Ua.- Unità abitativa o immobiliare:

è la quantità edilizia minima in grado di costituire abitazione per un nucleo familiare o unità edilizia autonoma destinata ad attività compatibili ammesse nelle zone, distributivamente indipendente da quelle adiacenti, facenti parte della stessa o delle limitrofe Ue, secondo la definizione degli art. 40 e seguenti del DPR 1142/49.

7) Sagoma massima:

é il massimo perimetro di superficie coperta individuabile in un lotto, con vincolo topograficamente definito dai piani esecutivi: l'estensione della sagoma massima deve essere definita dai piani esecutivi nel rispetto delle quantità minime di Spp e di Svp.

8) Sagoma:

per sagoma si intende la definizione planivolumetrica del corpo del fabbricato con esclusione degli aggetti inferiori o uguali a m. 1,50, valutata dal punto di spiccato delle murature perimetrali fino a comprendere la struttura del tetto.

9) CIR - capacità insediativa residenziale:

si definisce come tale la quantità di popolazione al cui insediamento é presupposto un intervento edilizio, in ragione delle caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso dell'intervento stesso in ottemperanza ai disposti dell’art. 20 della l.r. 56/77 e s.m.i.. Ai fini del calcolo di detta capacità si assume per il territorio comunale di Grondona e che ad ogni unità di popolazione corrisponda il seguente "utilizzo" convenzionale volumetrico o di superficie utile lorda (SUL): 90 mc/ab o 30 mq/ab.

A tale computo è sottratta la seguente casistica:

- destinazioni d'uso esclusivamente residenziali (edilizia pubblica), alle quali è attribuito un utilizzo volumetrico di SUL pari a 75 mc/ab o 25 mq/ab.

10) Utilizzazione degli indici:

l'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata area (S.T. o S.F.) esclude ogni possibilità di successiva richiesta di altre concessioni di nuova costruzione, indipendentemente da frazionamenti o passaggi di proprietà. La data a cui si fa riferimento per l'utilizzazione degli indici é la situazione catastale allo 01/01/2003.

11) Tipologie e definizioni degli interventi edilizi:

Ferme restando le tipologie degli interventi edilizi indicate dalla legislazione statale e regionale e le relative definizioni generali, la presente norma individua le singole opere edilizie riconducibili a ciascuna differente tipologia, con la finalità di agevolare la qualificazione tecnico - giuridica delle opere in progetto.
L'individuazione delle singole opere riconducibili a ciascuna differente tipologia di intervento edilizio è da considerare esemplificativa e non tassativa, non escludendo pertanto altre opere deducibili dalla definizione generale.
La qualificazione tecnico - giuridica delle opere ha per oggetto l'intervento edilizio considerato nell'insieme e non per parti e, comunque, valutato nella sua unità temporale e/o funzionale con altri eventuali interventi edilizi interessanti la stessa unità immobiliare o lo stesso edificio.

Manutenzione ordinaria
Sono qualificate di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

<u>Opere interne</u>

1. Opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
2. Riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali;
3. Riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne e rinforzo delle solette di calpestio, anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armati;
4. Riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne;
5. Riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni, anche con l'inserimento di doppio vetro;
6. Apertura e chiusura di vani porta all'interno della stessa unità immobiliare;
7. Costruzione di arredi fissi, piccole opere murarie come creazione di nicchie, muretti, aperture in pareti divisorie, non portanti, della stessa unità immobiliare;
8. Posa in opera di doppi serramenti nonché di cancelletti di sicurezza posti all'interno;
9. Installazione e spostamento di pareti mobili purché vengano rispettati, per ogni singolo locale, i rapporti aeroilluminanti previsti dai regolamenti vigenti;
10. Le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici e le reti tecnologiche esistenti;
11. Riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e degli apparecchi igienico-sanitari.

Opere esterne

1. Opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni, anche con l'impiego di materiali diversi, purché non siano alterati i caratteri originari;
2. Ricorsa del manto di copertura, riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde, anche con materiali diversi, purché non siano alterate la sagoma, le pendenze e le caratteristiche della copertura;
3. Ripristino e tinteggiatura parziale delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche;
4. Riparazione di balconi e terrazzi, rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservati i caratteri originari;
5. Riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine e delle porte di ingresso dei negozi, anche con materiali diversi, purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori;
6. Installazione di zanzariere e di tende solari;
7. Sostituzione di serrande a maglia con serrande piene e viceversa;
8. Riparazione e sostituzione di recinzioni con le medesime caratteristiche;
9. Installazione di grate limitatamente ai vani finestra;
10. Realizzazione di posti auto a raso mediante pavimentazione del terreno con autobloccanti;
11. Collocazione nel verde o sui terrazzi di elementi ornamentali quali statue, vasche, fioriere, pergolati.

Altre opere

1. Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
2. Interventi di abbattimento delle barriere architettoniche non riconducibili a rampe e ascensori esterni o a manufatti che alterano la sagoma degli edifici.

Manutenzione straordinaria

Sono qualificate di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

1. le opere di consolidamento, rinnovo e sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, strutture verticali e orizzontali;
2. rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
3. rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
4. le opere di rifacimento totale delle coperture che ne alterino la sagoma, le pendenze e le caratteristiche o che riguardino l'orditura principale e secondaria;
5. le opere di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte delle aperture, la realizzazione parziale di nuove aperture, la chiusura di parte delle aperture esistenti purchè non alterino la tipologia del prospetto;
6. le opere relative alla realizzazione e alla sostituzione di piccoli elementi accessori di decoro delle costruzioni;
7. le modificazioni dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari;

8. le parziali modificazioni dell'assetto distributivo interno delle costruzioni, anche con l'accorpamento di unità immobiliari;
9. le opere necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici all'interno della sagoma dell'edificio;
10. le opere necessarie per realizzare ed integrare gli impianti tecnologici, compresi quelli finalizzati al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, e le relative reti nonché per realizzare i conseguenti volumi tecnici;

Restauro

Sono qualificate di restauro le seguenti opere:

1. le opere finalizzate alla conservazione della costruzione, della sua qualità, del suo significato e dei suoi valori mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento degli elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti per consentirne un uso adeguato, anche con una modifica della destinazione, purchè non risultino alterate la forma e la distribuzione;
2. le opere finalizzate alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentalmente autentici;
3. le opere finalizzate alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi di per sè significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

Risanamento conservativo

Sono qualificate di risanamento conservativo le seguenti opere:

1. le opere sistematiche di recupero igienico e funzionale delle unità immobiliari e delle costruzioni finalizzate a consentirne un uso adeguato sia con riferimento alla destinazione d'uso esistente sia con riferimento ad una diversa destinazione d'uso, purchè nel rispetto dei caratteri tipologici originari;
2. sostituzione delle strutture edilizie fatiscenti verticali, orizzontali o inclinate, anche con soluzioni tecniche innovative, purchè nel rispetto delle posizioni e dei caratteri tipologici originari;
3. inserimento di impianti tecnici, anche con l'aggiunta di nuovi volumi tecnici, purchè nel rispetto dei caratteri tipologici originari;
4. parziali adeguamenti dei fronti edilizi, delle coperture e della distribuzione interna, purchè non vengano alterati i caratteri tipologici originari e siano salvaguardati, ove esistono, gli elementi di interesse architettonico ed ambientale;
5. sistemazione delle aree cortilizie, nel rispetto delle preesistenze , anche in funzione della diversa destinazione d'uso.

Ristrutturazione Edilizia

Sono qualificati ristrutturazione i seguenti interventi:

1. il ripristino e la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti nonchè la trasformazione tipologica parziale o complessiva degli organismi edilizi;
2. ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione: interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio anche con demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, senza modifica della conformazione planovolumetrica;
3. sostituzione edilizia: interventi rivolti alla realizzazione di un nuovo, anche diverso, organismo edilizio in sostituzione di uno da demolire: parametri edilizi, modalità e prescrizioni per la riedificazione sono dettati dal Piano Regolatore e dal Regolamento Edilizio.

Cambio di destinazione d'uso

Costituisce mutamento di destinazione d'uso subordinato a concessione, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:

a. destinazioni residenziali;
b. destinazioni produttive, industriali o artigianali;
c. destinazioni commerciali;
d. destinazioni turistico – ricettive;
e. destinazioni direzionali;
f. destinazioni agricole;

Sono qualificati di cambio di destinazione d'uso gli interventi, accompagnati da opere edilizie che non configurano un insieme sistematico ovvero non accompagnati da opere edilizie, che modificano l'uso delle unità immobiliari o delle costruzioni.
Il cambio di destinazione d'uso non accompagnato da opere edilizie è regolamentato dall'art. 48 comma 1 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Nuove costruzioni

Sono qualificate di nuova costruzione le seguenti opere:

1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
4. l'installazione di torri e tralicci per gli impianti di radio - ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.
6. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

7. gli interventi pertinenziali che le norme tecniche del P.R.G.I., in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

Ristrutturazione urbanistica

Sono qualificati interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti , degli isolati e della rete stradale.

Art. 5 - Opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, viabilità e accessibilità.

1) Opere di urbanizzazione primaria:

per opere di urbanizzazione primaria si intende l'insieme delle opere e dei servizi tecnologici atti a rendere edificabile un'area.
Tali opere sono quelle di cui all'art. 51 della L.R. 56/77 ed in particolare sono da considerare tali:

a) le strade di servizio al lotto edificabile idonee al traffico veicolare fornite di adeguata pavimentazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori (marciapiedi, soste, ecc.);

b) le aree pubbliche di parcheggio a livello di quartiere;

c) le condotte per lo smaltimento delle acque chiare o luride, con i relativi accessori tecnologici (caditoie, pozzetti, ecc.)

d) le condotte per l'erogazione dell' acqua potabile, impianti di captazione, di sollevamento e opere accessorie;

e) le condotte per l'erogazione del gas con relative opere accessorie;

f) l'illuminazione strade e gli impianti elettrici generali;

g) la rete telefonica, ivi comprese le relative centraline al servizio dei fabbricati;

h) le attrezzature a verde a servizio del nucleo residenziale.

2) Opere di urbanizzazione secondaria:

per opere di urbanizzazione secondaria si intende l'insieme di infrastrutture atte a soddisfare le esigenze socio-culturali della popolazione.
Tali infrastrutture sono le opere di cui al p.to 2 dell'art. 51 L.R. 56/77.

3) Opere di urbanizzazione indotta:

per opere di urbanizzazione indotta si intendono i parcheggi a livello comunale, gli impianti tecnici di interesse comunale, gli impianti di smaltimento dei rifiuti solidi le sistemazioni a verde delle fasce di protezione stradale di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi e quanto altro indicato al p.to 3 dell'art. 51 L.R. 56/77.

4) Aree destinate alla viabilità ed accessibilità:

il P.R.G.I. individua nelle tavole grafiche le aree destinate alla viabilità ed accessibilità veicolare e pedonale, esistenti e in progetto per il solo Comune di Grondona.
Il tracciato delle viabilità in progetto potrà subire variazioni, in sede di progettazione esecutiva o di strumenti urbanistici esecutivi, senza che queste comportino variante al P.R.G.I.
Gli SUE definiscono la viabilità interna al loro ambito e con rilevanza limitata all'insediamento in progetto: le strade di lottizzazione non potranno avere larghezza della sede veicolare inferiore a mt. 6,00 e dovranno essere munite di almeno un marciapiede di larghezza non inferiore a m. 1,50.

Art. 6 – Aree destinate a servizi pubblici

1) Aree destinate a servizi pubblici:

per aree destinate a servizi pubblici si intendono gli standard urbanistici previsti dall'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.

a) aree per l'istruzione (asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media)
b) aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali assistenziali, sanitarie, amministrative);
c) aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
d) aree per parcheggi pubblici.

Dette aree e gli edifici in esse ricadenti e connessi alla destinazione d'uso delle aree stesse, potranno essere di proprietà pubblica o privata ma destinate all'uso pubblico.
E' consentito il riuso degli edifici esistenti, quando non esistono previsioni puntuali previste da norme specifiche, tramite i tipi di intervento previsti dall'art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i. lettera a-b-c-d.
Sono, inoltre, consentiti ampliamenti finalizzati a realizzare o integrare la dotazione di servizi igienici o gli impianti tecnici, o migliorare la funzionalità dell'impianto anche con modifica dei volumi e delle superfici degli edifici.

Gli interventi di nuova costruzione e/o gli ampliamenti saranno regolati dai seguenti disposti:

a) aree per l'istruzione

- dovranno rispettare norme e parametri vigenti in materia di edilizia scolastica;
- dc, df, ds, saranno conformi a quelli delle zone di P.R.G.I. che li comprendono;
- le aree di pertinenza dovranno essere sistemate a verde o lastricate nel rispetto delle quantità minime di verde permeabile previsto per la zona;

b) aree per attrezzature di interesse comune

- Rc – rapporto di copertura max: 0,50;
- dc, df, ds saranno conformi alle zone di P.R.G.I. adiacenti;
- h. max m. 10,00 con esclusione degli edifici per il culto;
- le aree di pertinenza dovranno essere sistemate a verde o lastricate e, ove possibile, dovranno essere osservati i parametri minimi di permeabilità;
- sono ammesse, ad integrazione della destinazione di zona, modeste costruzioni da destinare a chioschi non eccedenti la misura massima di mq. 100 di SUL. L'altezza di tali costruzioni non potrà eccedere un piano fuori terra e le dc, df, ds saranno conformi a quelli delle zone di P.R.G.I. adiacenti;

c) aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport

1) le aree destinate a parco e per il gioco dovranno essere alberate, attrezzate per la sosta con panchine, dotate di aree pavimentate e di attrezzature da gioco per l'infanzia, di piste ciclabili, di servizi igienici e di quanto altro occorrente per consentirne la fruibilità; sono ammesse, ad integrazione della destinazione di zona, modeste

costruzioni da destinare a chioschi non eccedenti la misura massima di mq. 100 di SUL. L'altezza di tali costruzioni non potrà eccedere un piano fuori terra e la dc, df, ds saranno conformi a quelli delle zone di P.R.G.I. adiacenti;

2) le aree destinate allo sport sono finalizzate alla realizzazione di attrezzature ed impianti riferiti alla finalità dell'area, sono ammesse, ad integrazione della destinazione di zona, costruzioni o ampliamenti che osservino i seguenti parametri:
Rc – rapporto di copertura max: 0,35;
Dc, df, ds: conformi a quelli delle zone di P.R.G.I. adiacenti;

d) aree a parcheggi pubblici

dette aree devono essere sistemate con pavimentazione fornita di segnaletica orizzontale e verticale, alberature e percorsi pedonali.
L'attuazione avverrà o per intervento diretto del Comune o contestualmente agli interventi edilizi e urbanistici ammessi.
In caso di insediamenti commerciali al dettaglio di nuovo impianto sono richiamati i disposti dell'art. 21 comma 1, punto 3) che prevedono una dotazione minima stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di perimetro con aree destinate a parcheggio pubblico in misura non inferiore al 50% delle menzionate dotazioni.
Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiori a mq 400 devono essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici di cui al comma 2 dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i..

2) Disposizioni di carattere geologico:

Per gli interventi di nuova edificazione nelle aree a servizi si deve assicurare la piena osservanza di tutte le prescrizioni di carattere geologico-tecnico dettate nella Relazione Geologico-tecnica generale ed eventualmente nella Relazione Geologico-tecnica mirata sulle aree di insediamento previste, relativi elaborati e successive integrazioni nonché dalla carta di Sintesi della idoneità all'utilizzo urbanistico. Qualora in alcune aree a parco e per il gioco fosse accertata la sussistenza di particolari condizioni di rischio, sulla base dei riscontri emergenti dalle indagini geologico-tecniche, oltre a tenere conto delle conseguenti limitazioni alle possibilità edificatorie, risulterà impedito il ricorso alle procedure **di cui agli artt. 10 e 19 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" approvato con D.P.R. 8 giugno 2001 n° 327, modificato ed integrato dal D.P.R. 27 dicembre 2002, n° 302** finalizzate alla modifica della destinazione d'uso.

3) Interventi ammessi nelle aree private individuate a servizi:

Nelle aree di proprietà privata destinata a servizi pubblici sono consentite manutenzioni, ripristino e costruzione di recinzioni previa formale rinuncia dell'interessato alle pretese di indennizzi attinenti all'opera, in caso di realizzazione dell'area per servizi.

TITOLO II - ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

CAPO I – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 7-Strumenti di attuazione del Piano Regolatore Generale Intercomunale

1) *Strumenti di attuazione:*

l'attuazione del P.R.G.I. avverrà mediante:

a) piani particolareggiati di cui agli artt. 13 e seguenti della L. 17/8/42 n°. 1150 e successive modificazioni e di cui agli artt. 38-39-40 della L.R. 05/12/77 n°. 56 e s.m.i.;

b) piani per le aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L. 22/12/71 n°. 865 e di cui all'art.42 della L.R. 05/12/1977 n°. 56 e s.m.i.;

c) piani per l'edilizia economica popolare di cui alla L. 18/ 4/1962 n°. 167 e successive modificazioni e di cui all'art. 41 della L.R. 5/12/77 n°. 56; e s.m.i.;

d) piani di recupero di cui agli artt.28 e 30 L. 05/08/78 n°. 457 e di cui all'art. 41/bis della L.R.5/12/77 n°. 56 e s.m.i.;

e) programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 L. 179/92;

f) piani esecutivi convenzionati di cui all'art. 43 della L.R. 5/12/77 n°. 56 e s.m.i.;

g) piani tecnici esecutivi di opere pubbliche di cui all'art. 47 L.R. 56/77 e s.m.i.;

h) denuncia di inizio attività o permesso di costruire ai sensi del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia (D.P.R. 06/06/2001, n° 380, modificato dal D.Lgs 301/2002, nel seguito denominato TESTO UNICO).

1) *Reperimento degli standards urbanistici previsti dallo art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. in caso di attuazione del P.R.G.I. tramite S.U.E.:*

Per tutte le aree per cui l'intervento é subordinato alla preventiva formazione di S.U.E. dovranno essere reperite, e, a seconda dei casi, assoggettate ad uso pubblico o cedute al Comune, le aree di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., nelle quantità previste dalle presenti norme e, in difetto, dalle disposizioni di legge in materia.

CAPO II - MODALITA' D'INTERVENTO EDILIZIO

Art. 08 – Titoli abitativi dell'attività edilizia.

1) – Interventi soggetti a permesso di costruire.

Con riferimento all'art. 10 del TESTO UNICO sono subordinati a permesso di costruire:

a) interventi di nuova costruzione;
b) interventi di ristrutturazione urbanistica;
c) interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso;
d) gli interventi che trasformano l'organismo edilizio anche con demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, senza modifica della conformazione planovolumetrica;
e) gli interventi di sostituzione edilizia;
f) gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Sono inoltre subordinati al permesso di costruire:

a) i mutamenti di destinazione d'uso disciplinati al comma 1, articolo 8 della legge regionale 8 luglio 1999, n° 19;
b) gli interventi di recupero disciplinati dalla legge regionale 6 agosto 1998, n° 21 "Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti";
c) gli interventi di recupero disciplinati dalla leggeregionale 29 aprile 2003, n° 9, "Norme per il recupero funzionale dei rustici";
d) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere.

2) - Interventi subordinati a denuncia di inizio attivtà.

Con riferimento all'art. 22 del TESTO UNICO sono obbligatoriamente realizzabili mediante D.I.A. gli interventi non riconducibili all'elenco di cui al comma 1 e al successivo comma 3 che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, vigenti e adottati, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico – edilizia vigente.

Sono, inoltre, realizzabili mediante D.I.A. senza attendere alcun termine per l'inizio dei lavori e purchè presentate prima dell'ulrimazione dei lavori stessi, le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante D.I.A.:

a) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al presente articolo, comma 1, lettera c);
b) gli interventi di ristrutturazione edilizia classificati alla lettera d) del primo comma del presente articolo, quelli di sostituzione edilizia e quelli disciplinati dalle leggi regionali 6 agosto 1998 n°

c) 21, “Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti”, e 29 aprile 2003 n° 9, “Norme per il recupero funzionale dei rustici”;
d) gli interventi di sostituzione edilizia, di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresigli atti negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali ecostruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale con l’approvazione degli stessi piani o con atto di ricognizione di quelli vigenti;
e) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano – volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti: qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all’entrata in vigore della Legge 21 dicembre 2001, n° 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro 30 giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall’atto di ricognizione, purchè il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l' esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate.

3) - Interventi non soggetti a titolo abitativo.

I seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- gli interventi di manutenzione ordinaria;
- gli interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe e ascensori esterni ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell’edificio;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato.

Non sono inoltre necessari né permesso di costruire, né denuncia di inizio attività:

a) per i mutamenti di destinazione d’uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc che siano compatibili con le norme di attuazione del P.R.G. e/o degli strumenti esecutivi;
b) per l’impianto, la scelta o le modificazioni delle culture agricole, fermo restando l’obbligo di munirsi dela sola preventiva autorizzazione paesistica nei casi richiestii dal Decreto Legislativo 29 ottobre n° 490.”.

I predetti interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle normative di settore incidenti sulla disciplina dell’attività edilizia e in particolare delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29/10/99 n° 490.

4) Disposizione particolare relativa alla correlazione dei procedimenti di rilascio dei permessi di costruire e delle autorizzazioni commerciali:

per la correlazione di cui al D.Lgs n° 114/98 art. 6, punto 2, lettera d) e per quanto previsto dall'art. 28 della DCR n° 563-13414 del 29/10/1999 le richieste di permesso di costruire o di autorizzazione commerciale per gli esercizi commerciali al dettaglio dovranno risultare compatibili con le norme, in materia di commercio in sede fissa, definite dai provvedimenti regionali e comunali.

Art. 9 - Norme di adeguamento alle disposizione del D.Lgs 114/98 della L.R. 28/99 e della DCR n° 563-13414 del 29/10/99 adottata con deliberazione di C.C. n° *29* del *28/11/2003*.

1) L'adeguamento del P.R.G.I. per il Comune di Grondona

L'adeguamento degli strumenti urbanistici, ai sensi e nel rispetto delle indicazioni fornite dal complesso di norme statali e regionali disciplinanti la materia (ed, in particolare, D.Lgs. 114/98; L.R.28/99; D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999; D.G.R. n.42-29532 del 1.3.2000; D.G.R. n.43-29533 del 1.3.2000), avviene secondo la procedura prevista dalla D.G.R. n.42-29532 del 1.3.2000, Capitolo 1, lett. b3), punto 2., tramite l'adozione di una deliberazione di Consiglio Comunale di recepimento dei parametri contenuti negli indirizzi e criteri regionali di cui alla D.C.R. 563-13414 in data 29.10.1999 (di seguito indicata come "Criteri Regionali"), ossia senza adozione di una vera e propria Variante al P.R.G.I.
Ciò è reso possibile dal fatto che la vocazione commerciale del territorio comunale corrisponde già ai principi di cui all'art. 22 dei Criteri Regionali per quanto riguarda la destinazione d'uso, gli indici di edificabilità, gli standard ed il fabbisogno di parcheggi, nonché la conformità alle previsioni di cui agli artt. 13, 14 e 17 dei succitati Criteri Regionali in relazione al riconoscimento degli addensamenti e della compatibilità territoriale dello sviluppo.
Le scelte di programmazione operate dall'Amministrazione Comunale, secondo le finalità e gli obiettivi di cui alla Parte prima, Titolo primo, dei Criteri Regionali, hanno configurato la rete distributiva in modo tale da garantire un adeguato servizio al consumatore ed un equilibrato sviluppo tra le diverse tipologie d'offerta.
In relazione al disposto dell'art. 3 della L.R. 28/99 che, al comma 2, lett. c), disciplina l'assetto territoriale della rete distributiva e classifica i comuni secondo la dotazione dei servizi, le condizioni socio-economiche e la consistenza demografica, il Comune di Grondona è collocato nella Rete Secondaria di Alessandria e tra i Comuni minori.

L'Amministrazione Comunale, valutando la classificazione contenuta nell'allegato C) alla L.R. 28/99 e sulla base delle indicazioni fornite dai Criteri Regionali, ha individuato al momento, nell'ambito del proprio territorio, l' addensamento A.1 come risulta dalla cartografia allegata, redatta sulle Tavola 2.2a e 2.2c del P.R.G.I. vigente in scala 1:2000.
Fuori dalla perimetrazione dell' addensamento, verificata la conformità urbanistica, è sempre consentita l'apertura di un esercizio di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq.) così come definito all'art. 4, comma 1, lett. d), del D.Lgs.114/98.

CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

▫ *A.1. ADDENSAMENTI STORICI RILEVANTI.*

La perimetrazione dell'area individuata come A.1. ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE è stata riconosciuta nell'area centrale avente carattere storico-artistico, così come definiti dall'articolo 24 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e successive modifiche ed integrazioni nel concentrico di Grondona nella frazione Variana.
Si tratta di ambiti commerciali di vecchia formazione che si sono sviluppati spontaneamente all'interno del tessuto urbano storico.
Tali addensamenti sono caratterizzati da una minima densità commerciale e di servizi e da una discreta densità residenziale.

Ai sensi del presente adeguamento al Piano Regolatore Generale Intercomunale le destinazioni urbanistiche ivi individuabili corrispondono alle seguenti:

- ***AREE ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO***

Le prescrizioni urbanistiche relative sono quelle precisate al Titolo IV Capo I, artt. 17 e 18 delle Norme Tecniche di Attuazione.

- ***AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI A LIVELLO COMUNALE***

Le prescrizioni urbanistiche relative sono quelle precisate al Titolo I, Capo II, art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La presente norma, che si applica nel rispetto della L.R. 56/77 e ss.mm.ii nonché delle norme urbanistico-edilizie costituisce adeguamento del PRGI vigente approvato con D.G.R. n° 169-31016 del 06/12/1993. Essa ha costituito mero adeguamento degli strumenti urbanistici alle disposizoni del D.Lgs 114/98, della L.R. 28/99 e della DCR n° 563-13414 del 29/10/1999.
E' consentita la deroga alla tabella delle compatibilità di sviluppo delle tipologie di strutture distributive adottata nel caso previsto dall'art. 28, comma 6, dei Criteri Regionali.
Per tutto quanto non espressamente previsto dalle presenti NORME DI ADEGUAMENTO, si fa riferimento al complesso di disposizioni statali e regionali disciplinanti la materia.

Si riporta di seguito la tabella citata in epigrafe che disciplina lo sviluppo delle attività commerciali nel territorio comunale:

TABELLA DELLA COMPATIBILITA' TERRITORIALE DI SVILUPPO DELLE TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE – COMUNE MINORE

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (mq)	ADDENSAMENTO A1
VICINATO	**fino a 150**	**SI**
M-SAM1	**151-250**	**SI**
M-SAM2	**251-900**	**SI**
M-SAM3	**901-1500**	**NO**
M-SE1	**151-400**	**SI**
M-SE2	**401-900**	**SI**
M-SE3	**901-1500**	**NO**
M-CC	**151-1500**	**SI**
G-SM1	**1501-4500**	**NO**
G-SE1	**1501-3500**	**NO**
G-CC1	**FINO A 6000**	**NO**

LEGENDA

Classificazione delle zone di insediamento commerciale

A1 = addensamenti storici rilevanti

Classificazione delle tipologie di strutture distributive

Le tipologie di strutture distributive medie e grandi sono determinate dalle caratteristiche quantitative e qualitative dell'offerta comemrciale.
Al fine di favorire l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie, nel rispetto del principio della libera concorrenza e per migliorare la produttività del sistema, l'informazione e la qualità dei servizi da rendere al consumatore, le medie e grandi strutture di vendita sono classificate come segue:

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

- *offerta alimentare e/o mista*
  M-SAM1: superficie di vendita di mq 151 a mq 250
  M-SAM2: superficie di vendita da mq 251 a mq 900
  M-SAM3: superficie di vendita da mq 901 a mq 1500

- *offerta extraalimentare*
  M-SE1: superficie di vendita da 151 a mq 400
  M-SE2: superficie di vendita da 401 a mq 900
  M-SE3: superficie di vendita da 901 a mq 1500

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

- *offerta commerciale mista*
  G-SM1: superficie di vendita di mq 1501 a mq 4500

- *offerta commerciale extraalimentare*
  G-SE1: superficie di vendita da mq 1501 a mq 3.500

CENTRI COMMERCIALI

- *medie strutture di vendita*
  M-CC: superficie di vendita di mq 151 a mq 1500

- *grandi strutture di vendita (oltre i limiti massimi di cui sopra)*
  G-CC1: superficie di vendita fino a 6.000 mq.

La modifica o l'aggiunta di settore merceologico ad un esercizio commerciale e il passaggio da una classe dimensionale ad un'altra sono soggetti alle norme stabilite per le nuove autorizzazioni, per il trasferimento e per le variazioni di superficie dall'articolo 15 della DCR n° 563-13414 in data 29/10/1999.

Art. 10 - Interventi per la valorizzazione e il potenziamento degli insediamenti commerciali

1) Progetti di riqualificazione urbana (PQU) e progetti integrati di rivitalizzazione (PIR)

L'Amministrazione Comunale al fine di preservare, sviluppare e potenziare le dinamiche competitive del commercio e gli effetti positivi che queste forniscono ai consumatori, alle forme di aggregazione sociale e all'assetto urbano, promuove la realizzazione di progetti e programmi anche di natura urbanistica edilizia, volti alla riqualificazione del tessuto commerciale, al rafforzamento dell'immagine e dell'identità urbana locale, al superamento di situazioni di lacuna del servizio commerciale ai sensi degli artt. 18 e 19 dei criteri regionali, anche ricorrendo ad appositi stanziamenti e facilitazioni. Per dare attuazione al contenuto dei successivi commi, l'Amministrazione Comunale potrà emanare apposito provvedimento contenente le indicazioni programmatiche e procedurali attinenti.

Nell'ambito di queste finalità sono previste le seguenti tipologie di intervento:

a) Progetti di Riqualificazione Urbana (PQU) delle aree di addensamento commerciale;
b) Progetti Integrati di Rivitalizzazione (PIR).

Sulla base di appositi studi sulle problematiche della distribuzione commerciale locale e sulla qualità ambientale delle aree urbane all'interno delle quali la presenza di insediamento commerciale, di pubblici esercizi, di aree mercatali, di servizi e di attività turistico-ricettive è generatrice di fenomeni di aggregazione sociale e di animazione urbana, l'Amministrazione Comunale può adottare specifici "Progetti di Qualificazione Urbana" che prevedono interventi di carattere strutturale e forme integrate di facilitazione.

L'Amministrazione approva i PQU con apposito atto deliberativo congiuntamente ad un programma di attuazione contenente anche i tipi, i tempi e le modalità di realizzazione degli interventi, la valutazione di impatto ambientale, i soggetti pubblici e privati attori del progetto e il piano finanziario con esplicitazione delle risorse investite dai diversi operatori.
Contestualmente individua i collegati strumenti incentivanti.
I progetti possono essere proposti e redatti oltre che dall'Amministrazione Comunale anche da Associazione dei consumatori, da imprese, da privati o in collaborazione tra questi.

Gli interventi a carattere strutturale ammessi possono essere i seguenti:

- creazione di parcheggi pubblici o privati anche pluripiano o interrati;
- rifacimento della rete di illuminazione pubblica;
- ripavimentazione di vie e piazze;
- pedonalizzazione e moderazione del traffico, lungo vie e piazze, contestualmente ad altre adeguate ristrutturazioni del sistema del traffico urbano;

- ristrutturazione delle reti dei trasporti pubblici extraurbani e realizzazione di piantumazioni alberate e aree da destinare a verde pubblico di livello locale;
- realizzazione di arredi urbani tali da ottenere un miglioramento della visibilità, dell'identità e delle forme di richiamo nell'ambito dell'insediamento commerciale;
- recupero di facciate dotate di valori storici, artistici e culturali;
- recupero di immobili pubblici da adibire ad attività commerciali, paracommerciali e di servizio pubblico integrato;
- recupero di piazze e spazi pubblici da destinare a commercio in area pubblica o a luoghi di esposizione, di mostre e di attività culturali a carattere non permanente;
- creazione di spazi per l'insediamento delle attività commerciali nel rispetto della presente normativa;
- creazione di spazi polifunzionali destinati ad attività di intrattenimento e di svago;
- ogni altro intervento ritenuto idoneo alla riqualificazione economica ed urbana dell'ambito oggetto dell'i intervento.

Le forme di facilitazione collegate possono essere le seguenti:
- agevolazioni (suolo pubblico, scomputo oneri di urbanizzazione, ecc.);
- disciplina dell'orario di apertura e chiusura degli esercizi commerciali, anche in deroga al dettato del D.Lgs 114/98 e della L.R. 28/99;
- disciplina della chiusura infrasettimanale, domenicale e festiva dell'esercizio commerciale, anche in deroga al dettato del D.Lgs 114/98 e della L.R. 28/99;
- sviluppo di merceologie idonee all'innalzamento dellq qualità dell'addensamento e organizzazione di idonee aree pubbliche da destinare alla realizzazione di attività commerciale su area pubblica integrative e complementari del commercio al dettaglio in sede fissa.

Per garantire il decoro e il buon funzionamento delle attività insediate nell'area interessata dal PQU si potranno stabilire:
- divieto di vendita di merceologie non compatibili con i caratteri ambientali dell'addensamento, in ogni caso non in contrasto con le regole della libera concorrenza;
- definizione di priorità o obblighi di con testualità nella realizzazione delle iniziative programmate.

Al fine di superare situazioni di lacuna del servizio commerciale, l'Amministrazione Comunale adotta specifici Progetti Integrati di Rivitalizzazione. La predisposizione di tali progetti avviene nel rispetto delle norme contenute nell'art. 19 dei criteri regionali.

Art. 11 - Zonizzazione acustica del territorio comunale.

In ottemperanza ai disposti della Legge Quadro n° 447 del 26/1/1995 e della L.R. 52/2000è stata definita la classificazione acustica del territorio comunale.
La proposta di classificazione acustica è stata adottata dal C.C. con deliberazione n° 23 del 28/11/2003, pubblicata all'Albo Pretorio e trasmessa alla Provincia e ai Comuni contermini.

Le previsioni della Variante al P.R.G.I. vigente sono state verificate alla luce delle risultanze della proposta di zonizzazione acustica del territorio e non si sono evidenziate incompatibilità.

Art. 12- Condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia.

1) Riferimenti normativi per il rilascio del permesso di costruire:

Il rilascio del permesso di costruire di cui al vigente TESTO UNICO è subordinato al rispetto:
a) della vigente legislazione nazionale e regionale in materia urbanistica;
b) delle prescrizioni del P.R.G.I. comunale;
c) dei regolamenti edilizi e di igiene;
d) delle norme che per legge disciplinano in particolare l'oggetto del permesso di costruire.

2) Condizioni generali per il rilascio del permesso di costruire:

a) i fabbricati che insistono su proprietà di superficie insufficiente nei confronti della loro quantità edificabile dovranno, in caso di ammissibile demolizione e ricostruzione, rispettare tutte le norme del P.R.G.I.;

b) ogni nuovo fabbricato dovrà avere una superficie fondiaria di pertinenza sufficiente a giustificare la sua quantità edificabile conformemente alle prescrizioni del P.R.G.I.; non è ammesso che tale quantità edificabile provenga da acquisizioni che riducono la superficie fondiaria necessaria per soddisfare il computo della quantità edificabile relativa a fabbricati comunque esistenti in altra proprietà limitrofa;

c) non è ammesso che le quantità edificabili di cui alla lettera b) provengano da frazionamenti che riducono la superficie fondiaria necessaria al computo della quantità edificabile dei fabbricati comunque esistenti nella proprietà;

d) non è ammesso che le quantità edificabili di cui alla lettera b) siano afferenti ad aree non urbanisticamente omogenee o assoggettate a diverso tipo di intervento;

e) dovrà essere versato il contributo di costruzione ai sensi degli artt. 16 e 17 del TESTO UNICO con i tempi e le modalità in esso previste.

f) ogni intervento oggetto di permesso di costruire dovrà prevedere la sistemazione urbanistica dell'area asservita all'intervento stesso, secondo le norme e le prescrizioni del P.R.G.I.;

g) nelle nuove costruzioni gli atti progettuali dovranno essere corredati da un piano quotato dell'area ed eventualmente dei sedimi limitrofi da approvarsi contestualmente al progetto dell'edificio.

TITOLO III - PREVISIONI DI P.R.G.I.

CAPO I - PRESCRIZIONI NORMATIVE GENERALI DEL P.R.G.I.

Art. 13 - Sintesi della pericolosita' geomorfologica, dell'attitudine all'utilizzo urbanistico e suddivisione in classi di idoneita'.

Tale carta, redatta alla scala 1:10.000, consente di individuare mediante un unico elaborato un quadro sintetico del territorio per una sua facile lettura al fine di una corretta pianificazione del territorio comunale.
Sulla base di quanto emerso dalla redazione delle tavole 1, 2, 3, 4, 5, 6, dalla ricerca storica, dall'esame della Banca Dati Geologica e dagli studi pregressi e secondo quanto disposto dalla circolare n. 7 LAP e relativa Nota tecnica esplicativa, l'intero territorio viene suddiviso in classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica; si richiama qui il fatto che l'elemento fondamentale della suddivisione è la "pericolosità geomorfologica" intesa come valutazione degli elementi intrinseci propri del territorio, indipendentemente da valutazioni di tipo probabilistico.
Di seguito viene fornito un quadro sintetico degli elementi che hanno contribuito all'attribuzione delle classi:
Dissesti in atto o potenziali ed elementi geomorfologici significativi
acclività (l'elevata acclività è stata considerata come elemento peggiorativo delle condizioni del territorio)
ubicazione rispetto ai corsi d'acqua
soggiacenza della prima falda
caratteristiche litotecniche

La Classe II, contraddistinta da moderata pericolosità geomorfologica, è stata inserita in corrispondenza degli ampi pianori presenti nella parte occidentale del territorio, delimitati da alte scarpate (15 – 20 m) sullo Spinti ed estesi sino alle propaggini collinari, oppure interessa aree collinari e montane caratterizzate da una media o bassa acclività, assenza di fenomeni franosi ed aree situate su crinali o piccoli poggi.
Nella parte subpianeggiante del territorio, la classe II comprende gli abitati di Rio delle Case, Chiapparolo, Variana, Torrotta e la località Formighezzo, oltre all'ampio territorio pianeggiante ubicato sul terrazzo attraversato dalla S.P. 144.
Inoltre la classe è stata inserita, nei pressi di Grondona, nella porzione di territorio lungo la S.P. a valle dell'abitato e nella zona della chiesa, situata a quote più elevate rispetto alle aree circostanti. Queste due aree infatti non sono soggette a rischio di esondazione, né a rischio di crolli provenienti dal versante.
Nel settore montano del territorio comunale sono stati inseriti in questa classe l'abitato di Lemmi, situato su di un crinale senza evidenti problematiche di versante, ed il piccolo pianoro su cui si trovano la C.na Prega e la località Madonna di Lourdes.

La Classe III è caratterizzata da elevata pericolosità geomorfologica, principalmente alto rischio di esondazione o dissesti di versante, è stata suddivisa in sottoclassi:
III a, aree inedificate non idonee all'urbanizzazione;
III b, aree urbanizzate con problematiche dovute ad esondazione - sottoclasse IIIb (e), instabilità di versanti - sottoclasse IIIb (v), oppure entrambi - sottoclasse IIIb (v,e);
III indifferenziata, che necessita di ulteriori studi per valutarne il grado di pericolosità e può essere ridefinita solo tramite Variante di Piano.

La Classe III a comprende le fasce a pericolosità di esondazione elevata e molto elevata dei torrenti Spinti e Dorzegna, che interessano l'intero alveo attivo e le immediate vicinanze.

Questa classe interessa la gran parte del territorio comprendendo i versanti particolarmente instabili, sui quali sono stati individuati dei fenomeni franosi, caratterizzati da acclività elevate, o interamente boscati, particolarmente impervi ed inidonei all'urbanizzazione.

La Classe IIIb comprende aree edificate ad elevato rischio geomorfologico, generalmente circondate da aree in IIIa.

Nella Classe IIIb (e), rientrano aree soggette ad alto rischio di esondazione: una parte del centro abitato del Capoluogo di Grondona ed altre case verso monte, direttamente interessate dall'esondazione del Rio Dorzegna del 1995.

La Classe IIIb (v) comprende zone edificate situate su versanti particolarmente acclivi, in frana o con problematiche legate all'instabilità del versante. Rientrano in questa classe gli abitati di Sezzella, circondato da versanti particolarmente franosi, e Cà di Lemmi, caratterizzato da problematiche alla strada di accesso, da una zona particolarmente acclive e da un rio a valle dell'abitato in forte attività erosiva. Inoltre questa classe è stata inserita nella porzione dell'abitato di Grondona interessata da possibili crolli, immediatamente a valle della frana complessa che minaccia il paese, e sui due edifici a NW di Formighezzo, situati a mezza costa, con una ripida scarpata a valle ed un calanco immediatamente a monte.

Nella Classe IIIb (v,e), rientra un'area dell'abitato di Grondona (parte E del paese) soggetta sia all'alto rischio di esondazione da parte del Rio Dorzegna (vedi esondato storico del 1995) sia a rischio di crolli provenienti dal versante a monte.

La carta di sintesi inserisce anche un'ulteriore distinzione all'interno della Classe III: si tratta della Classe III indifferenziata, localizzata su alcuni pianori ed alcune zone di crinale all'interno della zona collinare, ad esempio nella zona del Santuario della Madonna della Guardia, i pianori a SE di Grondona, i poggi nei pressi della C.na Prega e nella zona di Lemmi, in località Costa la Lubbia.

La carta di sintesi individua i corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche presenti nel territorio in esame, cioè il *T. Spinti*, il *Rio Dorzegna* ed il *Rio di Ati*. Questi corsi d'acqua sono soggetti alle seguenti tutele: fascia di rispetto di 10 m, ai sensi dei disposti del Testo Unico di Polizia Idraulica n. 523/1904 nelle zone edificate essa permane se non sono presenti difese; se viceversa esistono difese adeguate tale fascia può essere ridotta, compatibilmente con le indicazioni del R.D. 523 del 1904.; fascia di rispetto di m 100 a partire dal limite del demanio, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77; fascia di rispetto di m 150 a partire dal limite del demanio, ai sensi della L. 431/85.

I corsi d'acqua di proprietà demaniale, presenti nel territorio comunale, sono il *Rio Avi*, all'estremità orientale, *il Rio Gavassana*, il tratto terminale del *Rio delle Case* ed il *Rio Curlè – Rio della Madonna*. Per questi corsi d'acqua è prevista una fascia di inedificabilità assoluta di 10 metri a partire dalle sponde.

Tutti gli altri corsi d'acqua minori, tra i quali il *Rio Sambuseigo* ed il *Rio Sezzella* sono di proprietà privata, anche per questi è prevista una fascia di inedificabilità minima assoluta di 10 metri a partire dalle sponde.

Inoltre la carta di sintesi segnala i dissesti idraulici areali, che identificano le aree di possibile esondazione del T.Spinti e del Rio Dorzegna considerate con un livello di pericolosità molto elevato, e già descritte in precedenza al paragrafo 7.2.2..

Nella pagina seguente sono riportate le descrizioni delle classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica utilizzate per la carta oggetto del presente capitolo.

CLASSI DI IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

CLASSE II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M.LL.PP. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.
Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

CLASSE III

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

Classe III a: porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato nell'Art. 31 della L.R. 56/77

Classe III b: Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non alterino il carico antropico.
Nuove opere e nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità
Suddivisa in:

CLASSE IIIb (v)
Settori di territorio con problematiche di versante. Situazione di aumento progressivo dell'instabilità generale in mancanza di interventi di sistemazione globale. Possibilità di interventi edificatori (eventuali completamenti) solo in seguito alla esecuzione delle

opere di riassetto territoriale e la certificazione dell'avvenuto miglioramento del grado di stabilità generale.

- **CLASSE IIIb (e)**

Settori di territorio con problematiche dovute a possibilità di esondazione

- **CLASSE IIIb (v,e)**

Settori di territorio con problematiche dovute sia a problematiche di versante che di esondazione.

- **CLASSE III indifferenziata**

Porzioni di territorio a cui si applicano le norme della classe IIIa, dove sono necessari ulteriori studi di dettaglio mirati (con il supporto di indagini geognostiche, geotecniche, monitoraggi, ecc.) per individuare eventuali situazioni locali a diversa pericolosità. Tale procedura potrà essere attuata esclusivamente tramite Variante di Piano Regolatore.

Norme tecniche associate alle classi di pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica

CLASSE II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M.11marzo 1988 e realizzati a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante (circ. 7/LAP)
Nell'ambito di questa classe, in rapporto alle condizioni geomorfologiche e litotecniche del territorio, possono presentarsi le seguenti condizioni:

Aree subpianeggianti

Settori di territorio sub-pianeggianti o collinari, a debole acclività, che presentano condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, idrogeologica o geolitologica.
Situazione di discreta stabilità. Gli elementi di moderata pericolosità geomorfologica derivano da scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione (aree di versante moderatamente acclivi con presenza di copertura eluvio colluviali).
Gli interventi previsti dovranno rispettare le opportune prescrizioni, quali:

- *predisposizione di una indagine geologica e geotecnica particolareggiata che determini l'andamento del substrato oltre l'area di imposta dell'edificio (D.M.L.P. 11/3/1988);*
- *eventuale realizzazione di trincee drenanti e canalizzazioni superficiali;*

Aree di versante

Settori di territorio collinari che presentano condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, idrogeologica o geolitologica.
Situazione di mediocre stabilità. L'edificazione è subordinata alla valutazione della stabilità globale del versante, ad indagini di tipo idrogeologico e geotecnico con prescrizioni di carattere generale per quanto concerne l'utilizzo.
Gli interventi previsti dovranno rispettare le opportune prescrizioni, quali:

- *predisposizione di una indagine geologica e geotecnica particolareggiata che determini l'andamento del substrato oltre l'area di imposta dell'edificio (D.M.L.P. 1/3/1988);*
- *limitare scavi e riporti.*
- *eventuali opere di sostegno;*
- *eventuale realizzazione di trincee drenanti e di canalizzazioni superficiali;*

- Concetto di intorno significativo

Possono presentarsi casi in cui la sistemazione del lotto da edificarsi può ragionevolmente essere estesa ai lotti confinanti, senza per questo assumere carattere di vero e proprio riassetto territoriale. (per esempio: manutenzione ordinaria della rete di drenaggio superficiale privata). Ovviamente tali sistemazioni (che potranno comprendere interventi di

pulizia dell'alveo, piccole manutenzioni, ecc., escludendo la realizzazione di interventi strutturali afferenti alla classe III b), andranno realizzate prima dell'edificazione dei settori interessati e garantite nel tempo dai proprietari dei lotti coinvolti, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale.

CLASSE III

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. (circ. 7LAP)
Gli ambiti compresi in questa classe sono stati ulteriormente suddivisi in ulteriori sottoclassi, come di seguito riportate:

CLASSE IIIa

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. (Circ. 7LAP).
Negli ambiti compresi in questa classe non sono ammessi nuovi interventi.
Relativamente ad eventuali edifici esistenti, ubicati in classe IIIa e non altrimenti perimetrati, se non direttamente interessati da aree dissestate, sono ammessi gli interventi sotto indicati:

a) manutenzione ordinaria (con eventuale adeguamento igienico funzionale, ai sensi della normativa vigente, senza aumento di superficie o volume);
b) manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico-funzionale;
c) restauro e risanamento conservativo;
d) ristrutturazione edilizia;

La fattibilità degli interventi indicati ai punti c) – d) dovrà essere verificata da una specifica relazione geologica e geotecnica.
Per gli eventuali edifici rurali ubicati in classe IIIa e non perimetrati come classe IIIb dagli elaborati cartografici del Piano, se non direttamente interessati da aree dissestate, sono ammessi gli interventi sotto elencati:

a) manutenzione ordinaria (con eventuale adeguamento igienico funzionale, ai sensi della normativa vigente, senza aumento di superficie o volume);
b) manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico-funzionale;
c) restauro e risanamento conservativo;
d) ristrutturazione edilizia;
e) interventi di modeste dimensioni come definiti al punto "Zona agricola"

La fattibilità degli interventi indicati ai punti c) – d) – e) dovrà essere verificata da una specifica relazione geologica e geotecnica.
Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili, si dovrà fare riferimento a quanto indicato all'art. 31 della L.R.56/77.

CLASSE IIIb aree Edificate

Porzioni di territorio edificate in cui gli elementi di pericolosità geologica o di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente. (Circ. 7LAP)
Settori di territorio con problematiche di versante e/o di esondazione. *Situazione di aumento progressivo dell'instabilità generale in mancanza di interventi di sistemazione*

globale. Possibilità di interventi edificatori (eventuali completamenti) solo in seguito alla esecuzione delle opere di riassetto territoriale e la certificazione dell'avvenuto miglioramento del grado di stabilità generale.

Gli interventi per il riassetto territoriale dovranno rispettare le tipologie sotto riportate:

- manutenzione di canali di scolo e delle tombinature;
- costruzione di rete fognaria e isolamento dei pozzi perdenti;
- corretta regimazione acque superficiali;
- eventuale realizzazione di opere drenanti;
- eventuale realizzazione di opere di consolidamento, sistemazione e protezione dei versanti anche con tecniche di ingegneria naturalistica;
- eventuale realizzazione di opere idrauliche relative all'attività torrentizia;
- eventuale realizzazione di opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore;
- corretto utilizzo del suolo ai fini agricoli;

In seguito all'avvenuta realizzazione delle opere di difesa e di riassetto idraulico, potranno essere consentite nuove edificazioni e cambi di destinazioni d'uso, alle seguenti condizioni:

- *predisposizione di una indagine geologica e geotecnica particolareggiata che determini l'andamento del substrato oltre l'area di imposta dell'edificio (D.M.L.P. 11/3/1988)*
- *limitare scavi e riporti.*

In assenza delle opere prescritte, definite in dettaglio da una progettazione del riassetto territoriale, sono ammessi unicamente gli interventi definiti nei paragrafi successivi:

CLASSE IIIb(e)

Settori di territorio con problematiche dovute ad esondazione

In assenza delle opere di riassetto programmate o previste, si potrà, fare riferimento ai disposti dell'Art. 9 Comma 5 delle Norme di Attuazione del PAI.

Gli interventi necessari per il riassetto territoriale dovranno ricadere in una o più delle tipologie di sotto riportate:

- Opere di difesa idraulica spondali, longitudinali e trasversali;
- Bacini o casse di laminazione;
- Riordino della rete idrografica minore;
- Realizzazione di adeguata regimazione delle acque superficiali;
- Scolmatori.

In seguito all'avvenuta realizzazione delle opere di difesa e di riassetto idraulico, potranno essere consentite nuove edificazioni, alle seguenti condizioni:

- accertamento geotecnico nel rispetto del D.M.L.P. 11/3/1988, volto a determinare al quota d'imposta delle fondazioni;
- esecuzione preventiva di una corretta regimazione delle acque superficiali e/o di falda, previa relazione geologica;
- l'edificazione finalizzata a destinazioni d'uso che comportano la presenza continuativa di persone dovranno essere realizzate in ambienti aventi il piano di calpestio ad una quota di sicurezza da determinare preventivamente con una valutazione del rischio idraulico, che definisca puntualmente la quota di riferimento;
- le sistemazioni esterne relative a recinzioni di proprietà, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena;
- in queste aree è vietata in ogni caso la realizzazione di seminterrati, interrati nonché lo stoccaggio e le discariche di ogni tipo di rifiuti;

- gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati ad una quota compatibile con la piena di riferimento.

In assenza delle opere prescritte sono ammessi unicamente gli interventi definiti nella Tabella II

A seguito della realizzazione delle opere di riassetto saranno consentiti gli interventi di cui alle allegate tabelle:
TAB. 1: SCHEMA DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI NELLE VARIE CLASSI DI PERICOLOSITA';
e
TAB.2: INTERVENTI AMMESSI NELLE ZONE IN CLASSE IIIB NEL TERRITORIO COMUNALE

CLASSE IIIb (v)

Settori di territorio con problematiche di versante. Situazione di aumento progressivo dell'instabilità generale in mancanza di interventi di sistemazione globale. Possibilità di interventi edificatori (eventuali completamenti) solo in seguito alla esecuzione delle opere di riassetto territoriale ed alla certificazione dell'avvenuto miglioramento del grado di stabilità generale.

Gli interventi per il riassetto territoriale dovranno rientrare nelle tipologie sotto riportate:

- manutenzione di canali di scolo e delle tombinature;
- costruzione di rete fognaria e isolamento dei pozzi perdenti;
- corretta regimazione acque superficiali;
- opere drenanti;
- opere di consolidamento, sistemazione e protezione dei versanti anche con tecniche di ingegneria naturalistica;
- opere idrauliche relative all'attività torrentizia;
- opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore;
- corretto utilizzo del suolo ai fini agricoli;

In seguito all'avvenuta realizzazione delle opere di difesa e di riassetto idraulico, potranno essere consentite nuove edificazioni e cambi di destinazioni d'uso, alle seguenti condizioni:

- *predisposizione di una indagine geologica e geotecnica particolareggiata che determini l'andamento del substrato oltre l'area di imposta dell'edificio (D.M.L.P. 11/3/1988)*
- *limitare scavi e riporti.*

A seguito della realizzazione delle opere di riassetto saranno consentiti gli interventi di cui alle allegate tabelle:
TAB.1: SCHEMA DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI NELLE VARIE CLASSI DI PERICOLOSITA';
e
TAB.2: INTERVENTI AMMESSI NELLE ZONE IN CLASSE IIIB NEL TERRITORIO COMUNALE

In assenza delle opere prescritte, definite in dettaglio da una progettazione del riassetto territoriale, sono ammessi unicamente gli interventi definiti nelle allegate:
TAB.1: SCHEMA DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI NELLE VARIE CLASSI DI PERICOLOSITA';
e
TAB.2: INTERVENTI AMMESSI NELLE ZONE IN CLASSE IIIB NEL TERRITORIO COMUNALE

CLASSE IIIb (v,e)

Settori di territorio con problematiche di versante e di esondabilità. Valgono tutte le indicazioni e le norme relative alle classi IIIb(v) e IIIb(e), e, in ogni caso, le più restrittive

Nuclei abitati in dissesto attivo perimetrati in classe IIIb

Relativamente ai nuclei abitati perimetrati come classe IIIb e ricadenti in aree interessate da dissesti attivi saranno unicamente gli interventi definiti nelle:
TAB.1: SCHEMA DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI NELLE VARIE CLASSI DI PERICOLOSITA'
e
TAB.2: INTERVENTI AMMESSI NELLE ZONE IN CLASSE IIIB NEL TERRITORIO COMUNALE

Incremento di carico antropico

L'affermazione relativa alla Classe IIIb: "*In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non alterino il carico antropico*" va intesa come segue: fatte salve le situazioni di grave pericolo individuate dalla cartografia tematica degli studi geologici a supporto dello strumento urbanistico (in particolare si veda la Carta Geomorfologica), a seguito di opportune indagini di dettaglio sono accettabili gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltre che gli adeguamenti igienico - funzionali.

Meccanismo attuativo degli interventi di riassetto per l'eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità in Classe IIIb

La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la mitigazione del rischio (progettazione, realizzazione) potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione comunale o da altri soggetti pubblici o privati. In entrambi i casi, completate le opere e fatte salve le procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate. L'Ufficio tecnico comunale potrà avvalersi della collaborazione di geologi e professionisti competenti.

Edifici sparsi in zone potenzialmente pericolose

Gli edifici singoli o i piccoli gruppi di edifici, i cimiteri, le aree urbanizzate, ricadenti in classe III a, difficilmente cartografabili sulla Tav. 6 degli elaborati geologici alla scala 1 : 10.000, sono comunque da intendersi in classe III b o III non differenziata. Anche qui, per maggiore chiarezza, si riporta quanto espresso nella sopracitata Nota Tecnica Esplicativa: "*Ad esclusione degli edifici ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, saranno consentiti la manutenzione dell'esistente, e qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione. In questi casi, le ristrutturazioni e gli ampliamenti verranno condizionati, in fase attuativa di P.R.G. (a livello di singola concessione edilizia) all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire*

localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione."

Zona agricola

In classe III a e III b in zona agricola è possibile, se le condizioni di pericolosità dell'area lo permettono tecnicamente (assenza di fenomeni franosi attivi o quiescenti, posizione esterna rispetto alle aree individuate come Ee o Eb), la realizzazione di nuove costruzioni, preferibilmente in adiacenza all'esistente. Tali edifici dovranno risultare non altrimenti localizzabili nell'ambito della proprietà; la loro fattibilità andrà comunque verificata per mezzo di idonee indagini geologiche, idrogeologiche, geotecniche e, se necessario, geognostiche dirette, in ottemperanza a quanto previsto dalla circolare 16 URE e dal D.M. 11/03/88; la progettazione dell'intervento dovrà prevedere specifici accorgimenti finalizzati alla minimizzazione del rischio e dei fattori di pericolosità.
Non è comunque ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza.
Piccoli capanni, ricoveri attrezzi e concimaie: possono essere realizzati anche in classe IIIa a condizione che venga individuata nell'ambito della proprietà la situazione a minor rischio, in assenza di fenomeni dinamici in atto, accertata tramite studio geologico puntuale di fattibilità e verifica strumentale dei terreni interessati direttamente ed indirettamente dal complesso opera-fondazione e dagli sbancamenti, ai sensi del D.M. 11-03-1988

Cambi della destinazione d'uso di immobili siti in aree "pericolose"

Nel caso di modesti interventi è possibile il cambio di destinazione d'uso nelle aree di classe III, IIIa e IIIb. Tale cambio di destinazione è tuttavia consentito solo a seguito di indagini puntuali che dettaglino il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare, e verifichino, dopo la loro realizzazione, l'avvenuta riduzione del rischio.

Aree soggette a monitoraggio

Il risultato di eventuali monitoraggi non consente la declassazione di aree pericolose in classi a minor rischio: sia nel caso di risultati negativi derivanti dal monitoraggio (assenza di movimento) che nel caso di realizzazione di interventi di riassetto territoriale tali aree non potranno essere riclassificate in senso meno cautelativo (ossia non potranno risultare di classe II)

Campeggi

Nuovi campeggi non potranno essere realizzati in aree inserite nelle Classi terze.

Parcheggi e aree di interesse pubblico

Nuovi parcheggi e aree di interesse pubblico potranno essere realizzati in territori cassificati in classe IIIa e IIIb a condizione che non comportino eccessivi scavi e riporti e che non siano altrimenti localizzabili ai fini della loro fruibilità.

Settori di versante vulnerabili

Per i settori di versante vulnerabili per gli aspetti di stabilità le pratiche agronomiche devono essere improntate ad evitare peggioramenti delle condizioni della stabilità limite; sono pertanto da evitare quelle pratiche che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale (per es. arature profonde)

Corsi d'acqua

La fascia di inedificabilità dei corsi d'acqua pubblici presenti nel territorio in esame è di 15 metri dalle sponde; nelle zone edificate essa permane se non sono presenti difese; se viceversa esistono difese adeguate tale fascia può essere ridotta, compatibilmente con le indicazioni del R.D. 523 del 1904.
Per i corsi d'acqua minori, demaniali e non – anche per i tratti intubati - valgono in ogni caso, sempre, le fasce di rispetto di 10 metri, da considerarsi come classe di pericolosità IIIa. Per i corsi d'acqua demaniali, inoltre, tale distanza è da considerarsi anche fascia di rispetto ai sensi del R.D. 25 luglio 1904 n. 523.

La copertura dei corsi d'acqua principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione, non è ammessa in nessun caso
Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene", misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.
Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua (incluse le zone di testata) tramite riporti vari
Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche dev'essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde ai fini ispettivi e manutentivi.

Certificato urbanistico

Nel certificato urbanistico dovrà essere contenuta l'indicazione della classe o delle classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica individuata nella Cartografia di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree interne alle perimetrazioni di dissesto a pericolosità molto elevata (Ee)

Si fa riferimento alle allegate tabelle:
TAB.1: SCHEMA DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI NELLE VARIE CLASSI DI PERICOLOSITA';

e
TAB.2: INTERVENTI AMMESSI NELLE ZONE IN CLASSE IIIB NEL TERRITORIO COMUNALE
E' comunque vietata la realizzazione di discariche di ogni tipo di rifiuti.

Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree interne alle perimetrazioni di dissesto a pericolosità molto elevata (Fa), elevata (Fq), medio-moderata (Fs)

Si fa riferimento alle allegate tabelle:
TAB.1: SCHEMA DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI NELLE VARIE CLASSI DI PERICOLOSITA';
e
TAB.2: INTERVENTI AMMESSI NELLE ZONE IN CLASSE IIIB NEL TERRITORIO COMUNALE
E' comunque vietata la realizzazione di discariche di ogni tipo di rifiuti.

In tutte le classi terze sono sempre ammessi gli interventi di demolizione senza ricostruzione

Tab. 1 SCHEMA INTERVENTI AMMISSIBILI NELLE VARIE CLASSI DI PERICOLOSITA' NEL COMUNE DI GRONDONA

	Aree esterne alle perimetrazioni di dissesto	**Perimetrazioni di dissesto a pericolosità media o moderata (frane stabilizzate, ecc)**	**Perimetrazioni di dissesto a pericolosità elevata (frane quiescenti, ecc)**	**Perimetrazioni di dissesto a pericolosità molto elevata (frane attive, aree Ee)**
II	**a,b,c,d,e,f,g**, con: · Prescrizioni geologiche	**a,b,c,d,e,f,g**, con: · Prescrizioni geologiche		
IIIa – III non differenziata	Per edifici isolati: **a,b,c,d** ammessa la realizzazione di nuove pertinenze rurali non residenziali; ammesso limitato incremento del carico antropico solo se strettamente legato all'attività agricola; non ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza.	Per edifici isolati: **a,b,c,d** ammessa la realizzazione di nuove pertinenze rurali non residenziali; ammesso limitato incremento del carico antropico solo se strettamente legato all'attività agricola; non ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza.	Per edifici isolati: **a,b,c** non ammessa la realizzazione di nuove pertinenze rurali; non ammessi aumenti di carico antropico; non ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico	Per edifici isolati: **a** non ammessa la realizzazione di nuove pertinenze rurali; non ammessi aumenti di carico antropico; non ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico
IIIb senza opere di riassetto territoriale	**a,b,c,d (tipo A)** non ammessi aumenti di carico antropico; non ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico	**a,b,c,d (tipo A)** non ammessi aumenti di carico antropico; non ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico	**a,b,c** non ammessi aumenti di carico antropico; non ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico	**a** non ammessi aumenti di carico antropico; non ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico
IIIb con opere di riassetto territoriale (e avvenuta minimizzazione del rischio)	**a,b,c,d,e,f** con: · Prescrizioni geologiche · Manutenzione opere di riassetto	**a,b,c,d,e,f** con: · Prescrizioni geologiche · Manutenzione opere di riassetto	**a,b,c** (da valutare caso per caso possibilità di **d,e,f**: vedi tabelle specifiche) con: · Prescrizioni geologiche · Manutenzione opere di riassetto	**a,b,c** (non ammessi incrementi di carico antropico e la trasformazione di volumi non residenziali in residenza) con: · Prescrizioni geologiche · Manutenzione opere di riassetto

(*) il rispetto del D.M.L.P. 11/3/1988 è da intendersi comunque valido in tutte le casistiche, anche laddove non esplicitato nella presente tabella.

Tipi di interventi edilizi (vedi anche Circ. P.G.R. Piemonte n. 5/SG/URB del 27/4/1984):

a) Manutenzione ordinaria (con eventuale adeguamento igienico-funzionale, ai sensi della normativa vigente, senza aumento di superficie o volume)
b) Manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico-funzionale
c) Restauro e risanamento conservativo
d) Ristrutturazione edilizia
e) Ristrutturazione urbanistica
f) Completamento
g) Nuovo impianto

TAB. 2 Interventi ammessi nelle zone in classe IIIb nel territorio comunale

Area	Classe	**Tipologie degli interventi di riassetto territoriale**	**Interventi ammessi senza la realizzazione delle opere di riassetto**	**Interventi ammessi <u>a seguito della realizzazione delle opere di riassetto</u>**
Grondona	IIIb (v)	▪ Attività di sorveglianza (monitoraggi) e manutenzione ▪ disgaggi ▪ consolidamenti ▪ drenaggi ▪ opere di protezione (per es. reti paramassi) ▪ opere di contenimento ▪ canalizzazione delle acque superficiali	a) manutenzione ordinaria, con eventuale adeguamento igienico funzionale ai sensi della normativa vigente, senza aumenti di superficie e volume; b) manutenzione straordinaria; c) restauro e risanamento conservativo; d) ristrutturazione edilizia (tipo A); La fattibilità degli interventi ai punti c) – d) dovrà essere verificata da una specifica relazione geologico – geotecnica da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'opera.	In seguito all'avvenuta realizzazione delle opere di difesa e di riassetto idraulico, potranno essere consentite nuove edificazioni e cambi di destinazioni d'uso. In particolare gli interventi ammessi sono i seguenti: a) manutenzione ordinaria, con eventuale adeguamento igienico funzionale ai sensi della normativa vigente; b) manutenzione straordinaria; c) restauro e risanamento conservativo; d) ristrutturazione edilizia; e) ristrutturazione urbanistica f) completamento

TAB. 2 Interventi ammessi nelle zone in classe IIIb nel territorio comunale

Area	Classe	**Tipologie degli interventi di riassetto territoriale**	**Interventi ammessi senza la realizzazione delle opere di riassetto**	**Interventi ammessi <u>a seguito della realizzazione delle opere di riassetto</u>**
Grondona	IIIb (e)	▪ Opere di difesa idraulica spondali, longitudinali e trasversali; ▪ Bacini o casse di laminazione; ▪ Riordino della rete idrografica minore; ▪ Realizzazione di adeguata regimazione delle acque superficiali; ▪ esecuzione preventiva di una corretta regimazione delle acque superficiali e/o di falda, previa relazione geologica	<u>In assenza delle opere prescritte sono ammessi unicamente gli interventi</u> seguenti: a) manutenzione ordinaria, con eventuale adeguamento igienico funzionale ai sensi della normativa vigente, senza aumenti di superficie e volume;	<u>In seguito all'avvenuta realizzazione delle opere di difesa e di riassetto idraulico</u>, potranno essere consentiti: a) manutenzione ordinaria, con eventuale adeguamento igienico funzionale ai sensi della normativa vigente; b) manutenzione straordinaria; c) restauro e risanamento conservativo; alle seguenti condizioni: • accertamento geotecnico nel rispetto del D.M.L.P. 11/3/1988, volto a determinare al quota d'imposta delle fondazioni; • le sistemazioni esterne relative a recinzioni di proprietà, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena; • in queste aree è vietata in ogni caso la realizzazione di seminterrati, interrati nonché lo stoccaggio e le discariche di ogni tipo di rifiuti; • gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati ad una quota compatibile con la piena di riferimento.

TAB. 2 Interventi ammessi nelle zone in classe IIIb nel territorio comunale

Area	Classe	**Tipologie degli interventi di riassetto territoriale**	**Interventi ammessi senza la realizzazione delle opere di riassetto**	**Interventi ammessi <u>a seguito della realizzazione delle opere di riassetto</u>**
Grondona	IIIb (v, e)	▪ Attività di sorveglianza (monitoraggi) e manutenzione ▪ disgaggi ▪ consolidamenti ▪ drenaggi ▪ opere di protezione (per es. reti paramassi) ▪ opere di contenimento ▪ canalizzazione delle acque superficiali ▪ Opere di difesa idraulica spondali, longitudinali e trasversali; ▪ Bacini o casse di laminazione; ▪ Riordino della rete idrografica minore; ▪ Realizzazione di adeguata regimazione delle acque superficiali;	a) manutenzione ordinaria, con eventuale adeguamento igienico funzionale ai sensi della normativa vigente, senza aumenti di superficie e volume;	In seguito all'avvenuta realizzazione delle opere di difesa e di riassetto idraulico, potranno essere consentiti i seguenti interventi: a) manutenzione ordinaria, con eventuale adeguamento igienico funzionale ai sensi della normativa vigente; b) manutenzione straordinaria; c) restauro e risanamento conservativo;
Case a monte della strada per Sasso, Lemmi, in corrispondenza della FQ5 n. 21, 22	IIIb (v)	▪ Attività di sorveglianza e manutenzione ▪ eventuali disgaggi, consolidamenti, drenaggi, opere di protezione, opere di contenimento ▪ canalizzazione delle acque superficiali e di scarico, evitando la dispersione incontrollata sul pendio	a) manutenzione ordinaria, con eventuale adeguamento igienico funzionale ai sensi della normativa vigente, senza aumenti di superficie e volume; b) manutenzione straordinaria; c) restauro e risanamento conservativo; La fattibilità degli interventi al punto c) dovrà essere verificata da una specifica relazione geologico – geotecnica da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'opera.	In seguito all'avvenuta realizzazione delle opere di difesa e di riassetto idraulico, potranno essere consentite nuove edificazioni e cambi di destinazioni d'uso. In particolare gli interventi ammessi sono i seguenti: a) manutenzione ordinaria, con eventuale adeguamento igienico funzionale ai sensi della normativa vigente; b) manutenzione straordinaria; c) restauro e risanamento conservativo; d) ristrutturazione edilizia; e) ristrutturazione urbanistica f) completamento

TAB. 2 Interventi ammessi nelle zone in classe IIIb nel territorio comunale

Area	Classe	**Tipologie degli interventi di riassetto territoriale**	**Interventi ammessi senza la realizzazione delle opere di riassetto**	**Interventi ammessi <u>a seguito della realizzazione delle opere di riassetto</u>**
Case in corrispondenza del dissesto non perimetrabile a sud della FA1 n. 32	IIIb (v)	▪ Attività di sorveglianza e manutenzione ▪ eventuali disgaggi ▪ eventuali drenaggi ▪ eventuali opere di protezione e di contenimento ▪ canalizzazione delle acque superficiali	a) manutenzione ordinaria, con eventuale adeguamento igienico funzionale ai sensi della normativa vigente, senza aumenti di superficie e volume; b) manutenzione straordinaria; c) restauro e risanamento conservativo; La fattibilità degli interventi di cui al punto c) dovrà essere verificata da una specifica relazione geologico – geotecnica da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'opera.	In seguito all'avvenuta realizzazione delle opere di difesa e di riassetto idraulico, potranno essere consentite nuove edificazioni e cambi di destinazioni d'uso. In particolare gli interventi ammessi sono i seguenti: a) manutenzione ordinaria, con eventuale adeguamento igienico funzionale ai sensi della normativa vigente; b) manutenzione straordinaria; c) restauro e risanamento conservativo; d) ristrutturazione edilizia; e) ristrutturazione urbanistica f) completamento
Sezzella	IIIb (v)	▪ Attività di sorveglianza e manutenzione ▪ eventuali consolidamenti ▪ eventuali drenaggi ▪ sistemazione delle scarpate, in particolare di quelle dissestate, e dei pendii che contornano la Frazione ▪ canalizzazione delle acque superficiali e di scarico, evitando gli scarichi incontrollati sul pendio	a) manutenzione ordinaria, con eventuale adeguamento igienico funzionale ai sensi della normativa vigente, senza aumenti di superficie e volume; b) manutenzione straordinaria; c) restauro e risanamento conservativo; La fattibilità degli interventi di cui al punto c) dovrà essere verificata da una specifica relazione geologico – geotecnica da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'opera.	In seguito all'avvenuta realizzazione delle opere di difesa e di riassetto idraulico, potranno essere consentite nuove edificazioni e cambi di destinazioni d'uso. In particolare gli interventi ammessi sono i seguenti: a) manutenzione ordinaria, con eventuale adeguamento igienico funzionale ai sensi della normativa vigente; b) manutenzione straordinaria; c) restauro e risanamento conservativo; d) ristrutturazione edilizia; e) ristrutturazione urbanistica f) completamento

TAB. 2 Interventi ammessi nelle zone in classe IIIb nel territorio comunale

Area	Classe	**Tipologie degli interventi di riassetto territoriale**	**Interventi ammessi senza la realizzazione delle opere di riassetto**	**Interventi ammessi <u>a seguito della realizzazione delle opere di riassetto</u>**
Ca' di Lemmi	IIIb (v)	▪ Attività di sorveglianza e manutenzione ▪ eventuali drenaggi ▪ eventuali opere di contenimento ▪ canalizzazione delle acque superficiali	a) manutenzione ordinaria, con eventuale adeguamento igienico funzionale ai sensi della normativa vigente, senza aumenti di superficie e volume; b) manutenzione straordinaria; c) restauro e risanamento conservativo; La fattibilità degli interventi di cui al punto c) dovrà essere verificata da una specifica relazione geologico – geotecnica da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'opera.	In seguito all'avvenuta realizzazione delle opere di difesa e di riassetto idraulico, potranno essere consentite nuove edificazioni e cambi di destinazioni d'uso. In particolare gli interventi ammessi sono i seguenti: a) manutenzione ordinaria, con eventuale adeguamento igienico funzionale ai sensi della normativa vigente; b) manutenzione straordinaria; c) restauro e risanamento conservativo; d) ristrutturazione edilizia; e) ristrutturazione urbanistica f) completamento
Sasso di sopra (porzione in corrispondenza del dissesto di limitata estensione)	IIIb (v)	▪ Attività di sorveglianza e manutenzione ▪ opere di contenimento e risagomatura ▪ canalizzazione delle acque superficiali	a) manutenzione ordinaria, con eventuale adeguamento igienico funzionale ai sensi della normativa vigente, senza aumenti di superficie e volume; b) manutenzione straordinaria; c) restauro e risanamento conservativo; La fattibilità degli interventi di cui al punto c) dovrà essere verificata da una specifica relazione geologico – geotecnica da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'opera.	In seguito all'avvenuta realizzazione delle opere di difesa e di riassetto idraulico, potranno essere consentite nuove edificazioni e cambi di destinazioni d'uso. In particolare gli interventi ammessi sono i seguenti: a) manutenzione ordinaria, con eventuale adeguamento igienico funzionale ai sensi della normativa vigente; b) manutenzione straordinaria; c) restauro e risanamento conservativo; d) ristrutturazione edilizia; e) ristrutturazione urbanistica f) completamento

TAB. 2 Interventi ammessi nelle zone in classe IIIb nel territorio comunale

Area	Classe	**Tipologie degli interventi di riassetto territoriale**	**Interventi ammessi senza la realizzazione delle opere di riassetto**	**Interventi ammessi <u>a seguito della realizzazione delle opere di riassetto</u>**
Sasso di sotto (unica abitazione in corrispondenza del corso d'acqua in dissesto lineare parzialmente intubato)	IIIb (e)	Sistemazione idraulica ed idrogeologica del corso d'acqua a monte ed in corrispondenza dell'abitazione	a) manutenzione ordinaria, con eventuale adeguamento igienico funzionale ai sensi della normativa vigente, senza aumenti di superficie e volume; b) manutenzione straordinaria; c) restauro e risanamento conservativo; La fattibilità degli interventi di cui al punto c) dovrà essere verificata da una specifica relazione geologico – geotecnica da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'opera.	In seguito all'avvenuta realizzazione delle opere di difesa e di riassetto idraulico, potranno essere consentite nuove edificazioni e cambi di destinazioni d'uso. In particolare gli interventi ammessi sono i seguenti: a) manutenzione ordinaria, con eventuale adeguamento igienico funzionale ai sensi della normativa vigente; b) manutenzione straordinaria; c) restauro e risanamento conservativo; d) ristrutturazione edilizia; e) ristrutturazione urbanistica f) completamento

SCHEDE DI PIANO

COMUNE DI	*GRONDONA*
AREA	**1 produttiva**
UBICAZIONE	Rio delle Case W
USO ATTUALE	Agricolo (prato)
DESTINAZIONE PREVISTA	Produttivo
ACCESSO	Da Strada Provinciale Arquata - Grondona
GEOLOGIA – LITOLOGIA	Fluviale Recente
CARATTERI GEOMORFOLOGICI	Area pianeggiante; la scarpata di raccordo al T. Spinti è ubicata esternamente all'area.
CONDIZIONI DI STABILITA'	Buone
IDROGRAFIA PRINCIPALE E SECONDARIA	Torrente Spinti a N; Rio delle Case ad E.
IDROGEOLOGIA	Permeabilità primaria buona
OPERE DI DIFESA	Non presenti
PERICOLOSITA' IDRAULICA	Non sussiste
CLASSE DI IDONEITA'	II, ad esclusione di un piccolissimo lembo nella zona nordoccidentale, che ricade in classe IIIa
INDAGINI DA ESEGUIRSI - PRESCRIZIONI	Per le edificazioni dovranno essere eseguite le indagini geologiche e la relazione geotecnica ai sensi del D.M. 11/03/88. Le acque di gronda non dovranno essere disperse nel terreno o sulla scarpata, ma canalizzate e convogliate nei collettori principali. Per eventuali aree esterne pavimentate vale la stessa prescrizione.
NOTE	Per l'edificazione non dovrà essere utilizzato il lembo in classe IIIa

COMUNE DI	GRONDONA
AREA	**1**
UBICAZIONE	Rio delle Case
USO ATTUALE	Agricolo
DESTINAZIONE PREVISTA	Residenziale di completamento
ACCESSO	Da Strada Provinciale Arquata - Grondona
GEOLOGIA – LITOLOGIA	Fluviale Recente
CARATTERI GEOMORFOLOGICI	Area pianeggiante; la scarpata di raccordo al T. Spinti è ubicata esternamente all'area.
CONDIZIONI DI STABILITA'	Buone
IDROGRAFIA PRINCIPALE E SECONDARIA	Rio delle Case ad E; Torrente Spinti a N
IDROGEOLOGIA	Permeabilità primaria buona
OPERE DI DIFESA	Non presenti
PERICOLOSITA' IDRAULICA	Non sussiste
CLASSE DI IDONEITA'	II
INDAGINI DA ESEGUIRSI - PRESCRIZIONI	Per le edificazioni dovranno essere eseguite le indagini geologiche e la relazione geotecnica ai sensi del D.M. 11/03/88. Le acque di gronda non dovranno essere disperse nel terreno o sulla scarpata, ma canalizzate e convogliate nei collettori principali. Per eventuali aree esterne pavimentate vale la stessa prescrizione.
NOTE	

COMUNE DI	GRONDONA
AREA	**3**
UBICAZIONE	Rio delle Case
USO ATTUALE	Agricolo
DESTINAZIONE PREVISTA	Residenziale di completamento
ACCESSO	Da Strada Provinciale Arquata – Grondona
GEOLOGIA – LITOLOGIA	Fluviale Recente
CARATTERI GEOMORFOLOGICI	Area subpianeggiante delimitata da alte scarpate in corrispondenza del raccordo all strada
CONDIZIONI DI STABILITA’	Buone allo stato attuale
IDROGRAFIA PRINCIPALE E SECONDARIA	Rio delle Case ad E; Torrente Spinti a N
IDROGEOLOGIA	Permeabilità primaria buona
OPERE DI DIFESA	Non presenti
PERICOLOSITA’ IDRAULICA	Non sussiste
CLASSE DI IDONEITA’	II, un piccolo lembo nella parte orientale è classificato in IIIa
INDAGINI DA ESEGUIRSI - PRESCRIZIONI	Per le edificazioni dovranno essere eseguite le indagini geologiche e la relazione geotecnica ai sensi del D.M. 11/03/88. Le acque di gronda non dovranno essere disperse nel terreno o sulla scarpata, ma canalizzate e convogliate nei collettori principali. Per eventuali aree esterne pavimentate vale la stessa prescrizione. Dovrà essere mantenuta una distanza di sicurezza di almeno 5 metri dalla scarpata.
NOTE	Per l’edificazione non dovrà essere utilizzato il terreno in classe IIIa

COMUNE DI	GRONDONA
AREA	**4**
UBICAZIONE	Torrotta
USO ATTUALE	Agricolo
DESTINAZIONE PREVISTA	Residenziale di completamento
ACCESSO	Da Strada sterrata a S di Torrotta
GEOLOGIA – LITOLOGIA	Formazione di Monastero
CARATTERI GEOMORFOLOGICI	Subpianeggiante nella parte alta, corrispondente alla zona di cresta.
CONDIZIONI DI STABILITA'	Buone allo stato attuale
IDROGRAFIA PRINCIPALE E SECONDARIA	presenza di piccoli rii ad E e ad W di Torrotta
IDROGEOLOGIA	Permeabilità primaria scarsa
OPERE DI DIFESA	Non presenti
PERICOLOSITA' IDRAULICA	Non sussiste
CLASSE DI IDONEITA'	II, in parte IIIa
INDAGINI DA ESEGUIRSI - PRESCRIZIONI	Per l'edificazione e le opere di sostegno che eventualmente si rendessero necessarie, si richiedono le indagini geologiche e la relazione geotecnica ai sensi del D.M. 11/03/88. Gli sbancamenti e i riporti dovranno essere ridotti all'indispensabile; gli scavi non dovranno rimanere aperti oltre il tempo necessario, ed in caso di condizioni meteorologiche tali da interrompere i lavori, dovranno essere adeguatamente protetti. Le acque di gronda non dovranno essere disperse nel terreno, ma canalizzate e convogliate nei collettori principali. Per eventuali aree esterne pavimentate vale la stessa prescrizione.
NOTE	La porzione di area ricadente in classe IIIa è inedificabile, potrà comunque essere usufruibile ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità

COMUNE DI	GRONDONA
AREA	**5**
UBICAZIONE	Chiapparolo
USO ATTUALE	Agricolo
DESTINAZIONE PREVISTA	Residenziale di completamento
ACCESSO	Da Strada Comunale per Chiapparolo
GEOLOGIA – LITOLOGIA	Formazione di Monastero
CARATTERI GEOMORFOLOGICI	Zona a debole acclività raccordata alla strada da una scarpata di altezza minore di 0,5 metri protetta da un muretto in cls.
CONDIZIONI DI STABILITA’	Buone allo stato attuale
IDROGRAFIA PRINCIPALE E SECONDARIA	presenza di un rio ad W
IDROGEOLOGIA	Permeabilità primaria scarsa
OPERE DI DIFESA	Muretto di sostegno in cls in corrispondenza del raccordo alla strada
PERICOLOSITA’ IDRAULICA	Non sussiste
CLASSE DI IDONEITA’	II
INDAGINI DA ESEGUIRSI - PRESCRIZIONI	Per l’edificazione e le opere di sostegno che eventualmente si rendessero necessarie, si richiedono le indagini geologiche e la relazione geotecnica ai sensi del D.M. 11/03/88. Le acque di gronda non dovranno essere disperse nel terreno, ma canalizzate e convogliate nei collettori principali. Per eventuali aree esterne pavimentate vale la stessa prescrizione.
NOTE	

COMUNE DI	GRONDONA
AREA	**6**
UBICAZIONE	Chiapparolo
USO ATTUALE	Agricolo
DESTINAZIONE PREVISTA	Residenziale di completamento
ACCESSO	Da Strada Comunale per Chiapparolo
GEOLOGIA – LITOLOGIA	Formazione di Monastero
CARATTERI GEOMORFOLOGICI	Zona a debole acclività con presenza di ondulazioni superficiali; a valle dell'area il terreno è sostenuto da un muro in c.a. rivestito
CONDIZIONI DI STABILITA'	Buone allo stato attuale
IDROGRAFIA PRINCIPALE E SECONDARIA	presenza di un rio ad W
IDROGEOLOGIA	Permeabilità primaria scarsa
OPERE DI DIFESA	Muro in c.a. rivestito di contenimento alla scarpata a valle dell'area.
PERICOLOSITA' IDRAULICA	Non sussiste
CLASSE DI IDONEITA'	II
INDAGINI DA ESEGUIRSI - PRESCRIZIONI	Per l'edificazione e le opere di sostegno che eventualmente si rendessero necessarie, si richiedono le indagini geologiche e la relazione geotecnica ai sensi del D.M. 11/03/88. Le acque di gronda non dovranno essere disperse nel terreno, ma canalizzate e convogliate nei collettori principali. Per eventuali aree esterne pavimentate vale la stessa prescrizione.
NOTE	

COMUNE DI	GRONDONA
AREA	**7**
UBICAZIONE	Chiapparolo
USO ATTUALE	Agricolo (prato e frutteto)
DESTINAZIONE PREVISTA	Residenziale di completamento
ACCESSO	Da Strada Comunale per Chiapparolo
GEOLOGIA – LITOLOGIA	Formazione di Monastero
CARATTERI GEOMORFOLOGICI	Area subpianeggiante
CONDIZIONI DI STABILITA'	Buone
IDROGRAFIA PRINCIPALE E SECONDARIA	presenza di un piccolo rio ad W e del Rio delle Case ad E
IDROGEOLOGIA	Permeabilità primaria scarsa
OPERE DI DIFESA	Non presenti
PERICOLOSITA' IDRAULICA	Non sussiste
CLASSE DI IDONEITA'	II
INDAGINI DA ESEGUIRSI - PRESCRIZIONI	Per l'edificazione e le opere di sostegno che eventualmente si rendessero necessarie, dovranno essere eseguite le indagini geologiche e la relazione geotecnica ai sensi del D.M. 11/03/88. Le acque di gronda non dovranno essere disperse nel terreno, ma canalizzate e convogliate nei collettori principali. Per eventuali aree esterne pavimentate vale la stessa prescrizione
NOTE	

COMUNE DI	GRONDONA
AREA	**8**
UBICAZIONE	Chiapparolo
USO ATTUALE	Agricolo
DESTINAZIONE PREVISTA	Residenziale di completamento
ACCESSO	Da Strada sterrata a S di Chiapparolo
GEOLOGIA – LITOLOGIA	Fluviale Recente
CARATTERI GEOMORFOLOGICI	Area subpianeggiante con piccole scarpate a monte
CONDIZIONI DI STABILITA'	Buone
IDROGRAFIA PRINCIPALE E SECONDARIA	presenza di un piccolo rio ad W e del Rio delle Case ad E
IDROGEOLOGIA	Permeabilità primaria buona
OPERE DI DIFESA	Non presenti
PERICOLOSITA' IDRAULICA	Non sussiste
CLASSE DI IDONEITA'	II
INDAGINI DA ESEGUIRSI - PRESCRIZIONI	Per l'edificazione e le opere di sostegno che eventualmente si rendessero necessarie, dovranno essere eseguite le indagini geologiche e la relazione geotecnica ai sensi del D.M. 11/03/88. Le acque di gronda non dovranno essere disperse nel terreno, ma canalizzate e convogliate nei collettori principali. Per eventuali aree esterne pavimentate vale la stessa prescrizione
NOTE	

COMUNE DI	GRONDONA
AREA	**10**
UBICAZIONE	Variana
USO ATTUALE	Agricolo (prato) con piccola costruzione
DESTINAZIONE PREVISTA	Residenziale di completamento
ACCESSO	Da Strada Provinciale Arquata - Grondona
GEOLOGIA – LITOLOGIA	Fluviale Recente
CARATTERI GEOMORFOLOGICI	Subpianeggiante con scarpata di raccordo alla strada ed accesso esistente
CONDIZIONI DI STABILITA'	Buone
IDROGRAFIA PRINCIPALE E SECONDARIA	T. Spinti a N e presenza di un piccolo rio ad W
IDROGEOLOGIA	Permeabilità primaria buona
OPERE DI DIFESA	Non presenti
PERICOLOSITA' IDRAULICA	Non sussiste
CLASSE DI IDONEITA'	II
INDAGINI DA ESEGUIRSI - PRESCRIZIONI	Per l'edificazione e le opere di sostegno che eventualmente si rendessero necessarie, dovranno essere eseguite le indagini geologiche e la relazione geotecnica ai sensi del D.M. 11/03/88. Le acque di gronda non dovranno essere disperse nel terreno, ma canalizzate e convogliate nei collettori principali. Per eventuali aree esterne pavimentate vale la stessa prescrizione
NOTE	

COMUNE DI	GRONDONA
AREA	**11**
UBICAZIONE	Variana
USO ATTUALE	Agricolo (prato)
DESTINAZIONE PREVISTA	Residenziale di completamento
ACCESSO	Da Strada Provinciale Arquata - Grondona
GEOLOGIA – LITOLOGIA	Fluviale Recente
CARATTERI GEOMORFOLOGICI	Area subpianeggiante separata dai lotti a Nord da una scarpata che raggiunge un'altezza massima di 2 metri circa; i lotti a sud costituiscono un'ampia zona subpianeggiante che a sua volta si raccorda allo Spinti con una scarpata più alta.
CONDIZIONI DI STABILITA'	Buone
IDROGRAFIA PRINCIPALE E SECONDARIA	T. Spinti
IDROGEOLOGIA	Permeabilità primaria buona
OPERE DI DIFESA	Opere di difesa idraulica sul T. Spinti, rappresentate nella Carta delle Opere idrauliche censite e descritte nelle schede Sicod allegate alla relazione geologica (difesa di sponda)
PERICOLOSITA' IDRAULICA	Non sussiste
CLASSE DI IDONEITA'	II
INDAGINI DA ESEGUIRSI - PRESCRIZIONI	Per l'edificazione e le opere di sostegno che eventualmente si rendessero necessarie, dovranno essere eseguite le indagini geologiche e la relazione geotecnica ai sensi del D.M. 11/03/88.
NOTE	

COMUNE DI	GRONDONA
AREA	**12**
UBICAZIONE	Variana
USO ATTUALE	Agricolo
DESTINAZIONE PREVISTA	Residenziale di completamento
ACCESSO	Da Strada Comunale per Variana
GEOLOGIA – LITOLOGIA	Formazione di Monastero
CARATTERI GEOMORFOLOGICI	La parte alta, subpianeggiante, è raccordata alla strada a valle, da una zona a debole acclività.
CONDIZIONI DI STABILITA'	Buone
IDROGRAFIA PRINCIPALE E SECONDARIA	presenza di un rio ad W
IDROGEOLOGIA	Permeabilità secondaria
OPERE DI DIFESA	Non presente
PERICOLOSITA' IDRAULICA	Non sussiste
CLASSE DI IDONEITA'	II
INDAGINI DA ESEGUIRSI - PRESCRIZIONI	Per l'edificazione si consiglia di utilizzare la parte alta, subpianeggiante; dovranno essere eseguite le indagini geologiche e la relazione geotecnica ai sensi del D.M. 11/03/88, anche per le opere di sostegno che eventualmente si rendessero necessarie Le acque di gronda non dovranno essere disperse nel terreno, ma canalizzate e convogliate nei collettori principali. Per eventuali aree esterne pavimentate vale la stessa prescrizione.
NOTE	

COMUNE DI	GRONDONA
AREA	**S 8**
UBICAZIONE	Variana
USO ATTUALE	Prato, deposito legname
DESTINAZIONE PREVISTA	Parcheggio
ACCESSO	Da Strada Comunale per Variana
GEOLOGIA – LITOLOGIA	Fluviale Recente e Formazione di Monastero
CARATTERI GEOMORFOLOGICI	Si tratta di due zone su livelli diversi, separate da una scarpata. La parte a monte è quella più pianeggiante ed immediatamente utilizzabile
CONDIZIONI DI STABILITA'	Buone allo stato attuale
IDROGRAFIA PRINCIPALE E SECONDARIA	presenza di un piccolo rio ad E
IDROGEOLOGIA	Permeabilità primaria da buona a scarsa
OPERE DI DIFESA	Non presenti
PERICOLOSITA' IDRAULICA	Non sussiste
CLASSE DI IDONEITA'	II
INDAGINI DA ESEGUIRSI - PRESCRIZIONI	Nel caso si prevedano opere di sostegno o riprofilature del pendio dovranno essere eseguite le indagini e le relazioni geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 11-03.1988
NOTE	

COMUNE DI	GRONDONA
AREA	**PEC 1**
UBICAZIONE	Variana
USO ATTUALE	Agricolo (prato)
DESTINAZIONE PREVISTA	Residenziale
ACCESSO	Da Strada Comunale per Variana e dai lotti adiacenti e da strada di progetto
GEOLOGIA – LITOLOGIA	Formazione di Monastero
CARATTERI GEOMORFOLOGICI	Area complessivamente subpianeggiante e a debole acclività con alcune scarpate di altezza minore di 2 metri, non continue, in corrispondenza della strada di accesso; presenza di scarpata decisa in corrispondenza della parte sud est dell'area
CONDIZIONI DI STABILITA'	Buone
IDROGRAFIA PRINCIPALE E SECONDARIA	Presenza di un piccolo rio a est
IDROGEOLOGIA	Permeabilità secondaria
OPERE DI DIFESA	Non presenti
PERICOLOSITA' IDRAULICA	Non sussiste
CLASSE DI IDONEITA'	classe II, ad eccezione di una piccola porzione in classe IIIa
INDAGINI DA ESEGUIRSI - PRESCRIZIONI	Per l'edificazione e le opere di sostegno che eventualmente si rendessero necessarie, si richiedono le indagini geologiche e la relazione geotecnica ai sensi del D.M. 11/03/88. Gli sbancamenti e i riporti dovranno essere ridotti all'indispensabile; gli scavi non dovranno rimanere aperti oltre il tempo necessario, ed in caso di condizioni meteorologiche tali da interrompere i lavori, dovranno essere adeguatamente protetti Le acque di gronda non dovranno essere disperse nel terreno, ma canalizzate e convogliate nei collettori principali. Per eventuali aree esterne pavimentate vale la stessa prescrizione. Dovrà essere mantenuta una distanza di sicurezza di ameno 5 metri dalla scarpata in corrispondenza della parte sud est dell'area per le edificazioni.
NOTE	La porzione di area ricadente in classe IIIa è inedificabile, potrà comunque essere usufruibile ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità.Potrà inoltre essere utilizzata per la realizzazione di aree verdi e parcheggi a condizione che la relazione geologica

	che dovrà essere comunque prodotta ne determini la fattibilità e le necessarie prescrizioni.

COMUNE DI	GRONDONA
AREA	**PEC 2A**
UBICAZIONE	Variana E
USO ATTUALE	Agricolo
DESTINAZIONE PREVISTA	Residenziale
ACCESSO	Da Strada Provinciale Arquata - Grondona (parte bassa) e da strada per Sezzella (parte alta)
GEOLOGIA – LITOLOGIA	Formazione di Monastero
CARATTERI GEOMORFOLOGICI	Si tratta di due aree subpianeggianti separate da una scarpata; la parte più bassa è a sua volta separata dalla Strada Provinciale Arquata – Gondona da una scarpata nella parte sud.
CONDIZIONI DI STABILITA'	Buone
IDROGRAFIA PRINCIPALE E SECONDARIA	T. Spinti a S e Rio dell'Isola ad W
IDROGEOLOGIA	Permeabilità secondaria
OPERE DI DIFESA	Non presenti
PERICOLOSITA' IDRAULICA	Non sussiste
CLASSE DI IDONEITA'	classe II, ad eccezione di una fascia in classe IIIa in corrispondenza della scarpata e di un'altra a valle della viabilità provinciale di progetto
INDAGINI DA ESEGUIRSI - PRESCRIZIONI	Per l'edificazione e le opere di sostegno che eventualmente si rendessero necessarie, si richiedono le indagini geologiche e la relazione geotecnica ai sensi del D.M. 11/03/88. Le acque di gronda non dovranno essere disperse nel terreno, ma canalizzate e convogliate nei collettori principali. Per eventuali aree esterne pavimentate vale la stessa prescrizione. Dovrà essere mantenuta una distanza di sicurezza di ameno 5 metri dalla scarpata.
NOTE	Le porzioni di area ricadenti in classe IIIa sono inedificabili, potranno comunque essere usufruibili ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità. Ad esclusione delle zone di scarpata, utilizzabili solo come aree verdi, le zone di classe IIIa potranno inoltre essere utilizzate per la realizzazione di aree verdi e parcheggi a condizione che la relazione geologica, che dovrà essere comunque prodotta, ne determini la fattibilità e le necessarie prescrizioni.

COMUNE DI	GRONDONA
AREA	**PEC 2B**
UBICAZIONE	Variana E
USO ATTUALE	Agricolo
DESTINAZIONE PREVISTA	Residenziale
ACCESSO	Da Strada Provinciale Arquata - Grondona (parte bassa) e da strada per Sezzella (parte alta)
GEOLOGIA – LITOLOGIA	Formazione di Monastero
CARATTERI GEOMORFOLOGICI	Si tratta di due aree subpianeggianti separate da una scarpata; la parte più bassa è a sua volta separata dalla Strada Provinciale Arquata – Gondona da una scarpata nella parte sud.
CONDIZIONI DI STABILITA'	Buone
IDROGRAFIA PRINCIPALE E SECONDARIA	T. Spinti a S e Rio dell'Isola ad W
IDROGEOLOGIA	Permeabilità secondaria
OPERE DI DIFESA	Non presenti
PERICOLOSITA' IDRAULICA	Non sussiste
CLASSE DI IDONEITA'	classe II, ad eccezione di una fascia in classe IIIa in corrispondenza della scarpata e di un'altra a valle della viabilità provinciale di progetto
INDAGINI DA ESEGUIRSI - PRESCRIZIONI	Per l'edificazione e le opere di sostegno che eventualmente si rendessero necessarie, si richiedono le indagini geologiche e la relazione geotecnica ai sensi del D.M. 11/03/88. Le acque di gronda non dovranno essere disperse nel terreno, ma canalizzate e convogliate nei collettori principali. Per eventuali aree esterne pavimentate vale la stessa prescrizione. Dovrà essere mantenuta una distanza di sicurezza di ameno 5 metri dalla scarpata.
NOTE	Le porzioni di area ricadenti in classe IIIa sono inedificabili, potranno comunque essere usufruibili ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità. Ad esclusione delle zone di scarpata, utilizzabili solo come aree verdi, le zone di classe IIIa potranno inoltre essere utilizzate per la realizzazione di aree verdi e parcheggi a condizione che la relazione geologica, che dovrà essere comunque prodotta, ne determini la fattibilità e le necessarie prescrizioni.

COMUNE DI	GRONDONA
AREA	**S 20**
UBICAZIONE	Grondona - Castello
USO ATTUALE	Bosco
DESTINAZIONE PREVISTA	Area verde
ACCESSO	Da Strada per castello
GEOLOGIA – LITOLOGIA	Formazione di Monastero
CARATTERI GEOMORFOLOGICI	Area in frana quiescente, ad acclività elevata.
CONDIZIONI DI STABILITA'	Scadenti
IDROGRAFIA PRINCIPALE E SECONDARIA	T. Spinti – Rio Dorzegna ed alcuni rii minori laterali in direzione N-S
IDROGEOLOGIA	Permeabilità secondaria
OPERE DI DIFESA	Eseguiti disgaggi, consolidamenti e trincee a protezione dell'abitato
PERICOLOSITA' IDRAULICA	Non sussiste
CLASSE DI IDONEITA'	classe IIIa
INDAGINI DA ESEGUIRSI - PRESCRIZIONI	Gli interventi non dovranno peggiorare le condizioni di stabilità dell'area; in generale le acque superficiali dovranno essere canalizzate e sono da escludersi movimenti terra, a meno che non siano parte di progetti di sistemazione idrogeologica della zona. Sono espressamente vietate le edificazioni. *E' esclusa la realizzazione di nuovi manufatti in muratura che non abbiano esclusive funzioni di sostegno; ogni nuovo intervento previsto (ivi compresa la mera viabilità pedonale di accesso) dovrà essere corredato da apposita relazione geologica e geotecnica attestante il rispetto della normativa vigente in tema di fattori di sicurezza (PARERE ARPA PIEMONTE)*
NOTE	L'area potrà essere utilizzata come percorso verde – esclusivamente per passeggiate, e vietata ai mezzi a motore di qualunque tipo. La progettazione degli interventi dovrà tenere conto della potenziale fragilità dell'area. Eventuali aree di sosta

	dovranno essere posizionate in modo che non sussistano sui siti pericoli di crolli o altro.

COMUNE DI	GRONDONA
AREA	**Viabilità di progetto Variante alla SP 144**
UBICAZIONE	Frazione Variana NE, zona PEC 2 Da Molino a Sezzella
USO ATTUALE	Agricolo
DESTINAZIONE PREVISTA	Nuovo tratto di viabilità
ACCESSO	da viabilità esistente
GEOLOGIA – LITOLOGIA	Il primo tratto situato a NE di Variana ha come substrato per una buona parte la Formazione di Monastero e per i due terzi il Fluviale Recente; nella zona del ponte sullo Spinti affiorano le Alluvioni attuali. L'ultimo tratto di viabilità in progetto, unitamente a quello esistente, è impostato nella Formazione di Monastero.
CARATTERI GEOMORFOLOGICI	La zona interessata dalla viabilità in progetto è complessivamente subpianeggiante. Presenza di scarpata morfologica significativa. Nel tratto più a NE di Variana si nota la presenza di una scarpata fluviale abbastanza estesa (nei pressi della quota 278 m s.l.m.).
CONDIZIONI DI STABILITA'	Buone
IDROGRAFIA PRINCIPALE E SECONDARIA	T. Spinti e alcuni rii minori nella zona a Nord
IDROGEOLOGIA	Permeabilità primaria da elevata (alluvioni) a scarsa (formazioni marine)
OPERE DI DIFESA	Opere di difesa idraulica sul T. Spinti, rappresentate nella Carta delle Opere idrauliche censite e descritte nelle schede Sicod allegate alla relazione geologica (difesa di sponda)
PERICOLOSITA' IDRAULICA	Interessa la zona di attraversamento della viabilità sul T. Spinti
CLASSE DI IDONEITA'	classe II e classe IIIa (zona T.Spinti)
INDAGINI DA ESEGUIRSI - PRESCRIZIONI	Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni del D.M 11- 03 – 1988; le acque dovranno essere canalizzate; sbancamenti e riporti sono da contenere allo stretto indispensabile; da valutare in fase progettuale la necessità di ricorrere all'esecuzione di opere di sostegno.
NOTE	

COMUNE DI	GRONDONA
AREA	**Viabilità di progetto (2)** Variana
UBICAZIONE	Variana
USO ATTUALE	Interno alla frazione
DESTINAZIONE PREVISTA	Accesso al PEC 1
ACCESSO	Da Viabilità esistente
GEOLOGIA – LITOLOGIA	Formazione di Monastero
CARATTERI GEOMORFOLOGICI	Zona a media acclività
CONDIZIONI DI STABILITA’	Buone
IDROGRAFIA PRINCIPALE E SECONDARIA	T. Spinti a S
IDROGEOLOGIA	Permeabilità secondaria
OPERE DI DIFESA	Non presenti
PERICOLOSITA’ IDRAULICA	Non sussiste
CLASSE DI IDONEITA’	classe II,
INDAGINI DA ESEGUIRSI - PRESCRIZIONI	Si richiedono le indagini geologiche e la relazione geotecnica ai sensi del D.M. 11/03/88. Le acque non dovranno essere disperse nel terreno, ma canalizzate e convogliate nei collettori principali.
NOTE	

COMUNE DI	GRONDONA
AREA	**S28**
UBICAZIONE	Molino
USO ATTUALE	Orto botanico
DESTINAZIONE PREVISTA	Area per attrezzature e servizi
ACCESSO	Da Viabilità esistente
GEOLOGIA – LITOLOGIA	Fluviale recente e Formazione di Monastero
CARATTERI GEOMORFOLOGICI	Scarpate di pertinenza del T. Spinti
CONDIZIONI DI STABILITA’	Buone
IDROGRAFIA PRINCIPALE E SECONDARIA	T. Spinti
IDROGEOLOGIA	Permeabilità primaria e secondaria
OPERE DI DIFESA	Non presenti
PERICOLOSITA’ IDRAULICA	EeA, per la parte di area più a valle
CLASSE DI IDONEITA’	classe II e IIIa
INDAGINI DA ESEGUIRSI - PRESCRIZIONI	Nella parte in classe III sono espressamente vietate le edificazioni. In classe III è esclusa la realizzazione di nuovi manufatti in muratura che non abbiano esclusive funzioni di difesa; ogni nuovo intervento previsto (compresa la mera viabilità pedonale di accesso) dovrà essere corredato da apposita relazione geologica e idraulica attestante il rispetto della normativa vigente e la diminuzione della pericolosità idraulica.
NOTE	L’area in classe III non potrà essere edificata ed è soggetta a tutte le norme proprie di tale classe. La parte in EeA è soggetta alle relative norme

Art. 14 -Norme relative alle fasce di rispetto ed ai vincoli insistenti nel territorio comunale

1) Zone soggette a vincolo idrogeologico

Indipendentemente dalla classe di fattibilità geologica in cui ricadono, gli interventi in tali zone necessitano di relazione geologico-tecnica, qualora comportino trasformazione d'uso.
Queste relazioni ed i relativi elaborati cartografici, dovranno illustrare le condizioni geologiche, geomorfologiche e geoidriche locali ed evidenziare la compatibilità dell'intervento con la stabilità dell'area interessata tramite caratterizzazione geotecnica dei litotipi presenti e relative verifiche di stabilità secondo quanto previsto dalla L.R. 9 agosto 1989 n. 45 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi /idrogeologici- Abrogazione L.R. 12 agosto 1981 n.27 e successive disposizioni applicative e dal D.M. 11 marzo 1988".
Su tutte le aree comprese nella perimetrazione di vincolo idrogeologico ai sensi della R.D. n. 3267 del 30/12/1923, riportata nelle tavole grafiche del P.R.G., le modificazioni del suolo, le modificazioni di superfici coperte degli edifici esistenti e le nuove costruzioni potranno essere autorizzate ai sensi della precitata L.R. n° 45/89.

***2) Aree vincolate ai sensi dell'art.* 142 *del D.Lgs* 22 gennaio 2004, n° 42**

Riguardano:

a) le zone di salvaguardia dei corsi d'acqua pubblici denominati Torrente Spinti e Rio Dorzegna (art. 14**2**, comma 1, lettera c);
b) gli usi civici (art. 14**2**, comma 1, lettera h).

Dette aree sono evidenziate nella tavola n° 2 in scala 1:5.000.

***3) Beni vincolati ai sensi dell'art.* 10, *comma 1, del D.Lgs* n° 42 del 22/01/2004**

Gli interventi sulle aree e gli immobili tutelati appositamente elencate sono sottoposti ad autorizzazione della Soprintendenza competente.

4) Beni vincolati ai sensi dell'art.* 10 *del D.Lgs* n° 42 del 22/01/2004*:

Riguardano beni di proprietà comunale o di altri Enti Pubblici la cui esecuzione risalga ad oltre 50 anni.

5) Fasce e zone di rispetto:

a) nelle fasce di rispetto cartograficamente individuate, relative alla viabilità extraurbana esistente o in progetto è vietato costruire, ricostruire e ampliare edifici, salvo quanto esplicitamente previsto ai commi seguenti. Tali fasce sono destinate ad eventuali ampliamenti della viabilità esistente, nuove strade o corsie di servizio, a parcheggi pubblici, percorsi pedonali o ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura.
E' ammessa la nuova costruzione di impianti, per la distribuzione di carburante e per la realizzazione di cabine dell'energia elettrica. Si richiamano i disposti del Codice della Strada e Decreto di attuazione D.P.R. n. 495 del 16/12/1992 sostituito in parte dal D.P.R. n. 147 del 26/04/1993 integrato con D.P.R. del 16/09/1996 n. 610.
Per gli edifici esistenti sono inoltre consentiti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e restauro , ristrutturazione senza ampliamenti e senza incremento della SUL e/o del volume.
Le superfici delle fasce di rispetto sono computabili ai fini del calcolo della quantità edificabile delle aree che le comprendono.

b) Il Comune di Grondona è dotato di quattro cimiteri urbani con fasce di rispetto ridotte:
-i cimiteri di Variana e di Grondona sono dotati di fascia di rispetto ridotta a mt. 70,00;
- i cimiteri di Sasso e di Lemmi sono dotati di fascia di rispetto ridotta a mt. 50,00.
Nelle fasce di rispetto relative ai cimiteri è fatto divieto di nuove costruzioni e di ampliamento di quelle esistenti; è ammesso l'utilizzo di dette fasce per le opere di ampliamento dei cimiteri stessi, per la realizzazione di parcheggi e di parchi pubblici e l'impianto di colture arboree industriali. In caso di edifici esistenti in dette fasce, sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di quantità edificabile. Tali fasce di rispetto sono computabili al fine del calcolo delle quantità edificabili in aree esterne a detta fascia.

c) Le fasce di rispetto dai depuratori, con profondità di mt.100, sono normate secondo quanto stabilito dalla Deliberazione del Comitato di Ministri per la tutela delle Acque dall'Inquinamento: "Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d), ed e), della legge 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" -Allegato 4, punto 1.2". Si richiamano i disposti dfella Circolare del Ministro dei Lavori Pubblici pubblicata sulla G.U.n° 48 del 21/02/1977 recnte "Criteri, metodologia e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettera b), d) ed e) della Legge 10/05/1976, n° 319, (omissis)…." che consente, qualora non possa essere rispettata la fascia di rispetto degli impianti di depurazione di adottare idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite,ricovero degli impianti in spazi chiusi.
Dette fasce di rispetto hanno carattere di temporaneità e cessano quando la loro operatività si conclude o le stesse siano rilocalizzate.

d) Per le fasce di rispetto relative ad eventuali nuove opere di presa degli acquedotti di metri 200,00 è richiamato il disposto del D.P.R. 24/05/88 n.236. Dette fasce di rispetto hanno carattere di temporaneità e cessano la loro operatività quando le opere di presa degli acquedotti siano disattivate permanentemente. In caso di edifici esistenti in dette fasce è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione con un aumento non superiore al 20% della S.U.L. preesistente con un massimo di mq. 25. Le fasce di rispetto di cui ai precedenti punti sono normate secondo i disposti dell'art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i. in esse possono essere ubicati

impianti e infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia nonché attrezzature di rete per l'erogazione dei pubblici servizi..

e) Gli elettrodotti, normati ai sensi dei disposti stabiliti dal D.M.L.P. del 16/01/91 e D.P.C.M. 23/04/1992, art. 5, sono individuati nelle tavole di PRGI in scala 1:5000 e 1:2000..

f) Sono individuate in cartografia in scala 1:5000 e 1:2000 le fasce di rispetto dei Torrenti Spinti e Rio Dorzegna di mt. 15,00 ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i.; in esse è vietata ogni nuova edificazione oltre che le relative opere di urbanizzazione; sono consentite le destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorre, parcheggi pubblici.

   Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, sia pubblici che privati, anche se non cartograficamente individuati, hanno una profondità di mt. 10,00: in esse possono essere eseguite opere di sistemazione idraulica a seguito di parere degli organi competenti.

6) Zone alberate:

in tutte le zone del territorio comunale dovranno essere conservate nel limite del possibile le alberature di alto fusto esistenti e in particolare le alberature dei parchi privati: per il loro abbattimento è necessaria la preventiva autorizzazione rilasciata dal Sindaco, in conformità agli artt. 12 e seguenti L.R. 57/79 e dell'ultimo comma dell'art. 56 L.R. 56/77 e s.m.i..

7) Installazione di infrastrutture di telecomunicazione per impianti radio elettrici – TLC.:

Si richiamano i disposti della Legge n° 36/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" e della Legge 443/2001.

La presente norma stabilisce l'incompatibilità urbanistica all'insediamento delle infrastrutture in epigrafe nelle aree sottoelencate:

a) zone urbanisticamente delimitate nella cartografia di P.R.G.I. come "centro abitato";
b) aree sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs n° **42del 22/01/2004** art. **142**, comma1, punto c) .

Art. 15 -Aree destinate alla mobilità

1) Individuazione aree destinate alla mobilità:

Il P.R.G.I. individua nelle tavole di piano i tracciati delle strade e delle aree pubbliche, esistenti o previste, destinate alla mobilità.

Il tracciato delle viabilità in progetto, di cui al comma precedente, potrà subire lievi variazioni, in sede di progettazione esecutiva, senza che queste comportino Variante al P.R.G.I..

2) Definizione delle aree destinate alla mobilità negli SUE:

Gli S.U.E. definiscono la viabilità e le altre aree destinate alla mobilità interna al loro ambito e con rilevanza limitata all'insediamento in progetto: le convenzioni urbanistiche determinano il regime giuridico in cui dette aree destinate alla mobilità ricadranno con l'attuazione delle previsioni di S.U.E.. Le strade di lottizzazzione non potranno avere larghezza della sede veicolare inferiore a mt. 6,00 e dovranno essere munite di almeno un marciapiede o di un percorso pedonale e/o ciclabile di larghezza non inferiore a mt. 1,50. Qualora gli ambiti soggetti a S.U.E. siano interessati da previsioni di viabilità o di aree destinate alla mobilità, definite in sede di P.R.G.I., gli S.U.E. medesimi potranno variarne i tracciati purchè siano rispettate le connessioni esterne al perimetro di intervento nonchè le loro finalità di interesse generale.

3) Interventi ammissibili per edifici e manufatti esistenti:

Negli edifici e nei manufatti esistenti sulle aree destinate a strade e a spazi per la mobilità, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonchè di restauro o risanamento conservativo; sono consentiti altresì la manutenzione, il ripristino e la costruzione di recinzioni, previa formale rinuncia dell'interessato, da valere anche per gli aventi causa, alla pretesa di indennizzi attinenti all'opera, in caso di realizzazione dell'infrastruttura. L'atto di rinuncia predetto dovrà descrivere, sulla scorta di consulenza tecnica asseverata, in modo esatto e completo le opere che non saranno indenizzate, ed indicare il valore attuale della preesistenza che resta indennizzabile, da aggiornarsi alla data di effettivo pagamento.

L'atto di rinuncia di cui al presente comma 3 non è dovuto nel caso in cui l'acquisizione dell'area da parte dell'Ente pubblico intervenga dopo che sono decorsi cinque anni dalla data di pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione, della delibera regionale di approvazione del P.R.G.I..

4) Arretramenti degli edifici dai cigli stradali nei centri abitati:

- Nelle aree di espansione dell'abitato, sottoposte a SUE, la distanza tra gli edifici ed il ciglio delle strade principali non deve essere inferiore a ml. 10,00;
- Nelle aree edificabili sottoposte a SUE, individuate nelle tavole del P.R.G.I., devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali:

- viabilità principali: ml 10,00
- strade pubbliche: arretramento ml. **10,00 riducibili a ml. 6,00 alle condizioni di cui all'art. 27, comma 2 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii..**
- strade private: arretramento ml. 5,00

- nelle aree edificabili in cui gli interventi sono consentiti tramite titoli abilitativi singoli si fa riferimento a quanto specificato nelle singole normative di zona.

Si intendono, comunque, richiamati i disposti dell'art. 26 del D.P.R. 16/12/1992 n. 495, come modificato dal D.P.R. 16/09/1996 n. 610 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada).
Con riferimento agli accessi su strade statali e provinciali è richiamata l'ottemperanza dei disposti dell'art. 28 della L.R. 56/77 e s.m.i..

TITOLO IV - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLE DESTINAZIONI D'USO

"In ogni caso va precisato che ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire o dichiarazione di inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solamente qualora esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite dalle Norme di Attuazione delle tavole di Piano alle varie scale, dagli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del Presidente della Giunta regionale 8 maggio 1996 n° 7/LAP e ancora, qualora si tratti di are di nuovo insediamento, della Relazione Geologico – Tecnica. Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate anche le disposizioni previste dallo stesso S.U.E. approvato secondo le procedure stabilite dalla legge. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. vigente, all'acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti od alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere assentito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo: si rammentano in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del D.M. 3 marzo 1988, nonché la L.R. 26 marzo 1990, n° 13 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili". Il permesso di costruire – o modalità diverse ammesse dalla legge – per le nuove costruzioni (es.: Dichiarazione d'Inizio Attività) in casi di particolare complessità e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione, è obbligatoriamente subordinata alla stipula di convenzione o d'atto di impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie."

CAPO I - AZZONAMENTO

Art. 16 – Suddivisione del territorio comunale in comparti territoriali omogenei.

1) Suddivisione del territorio comunale:

Art. 15-Suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee

Suddivisione del territorio comunale:

ZONA A -Aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario:
comprende la parte di territorio delimitata come centro storico (art. 18)
ZONE B -Aree residenziali esistenti edi completamento:
comprendono parti di territorio completamente o parzialmente edificate diverse dalla zona A (artt. 19-20)
ZONE C -Aree residenziali dinuovo impianto:
comprendono parti di territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali (art. 21)
ZONE D1 -Aree produttive di completamento:
comprendono parti del territorio a destinazione artigianale (art. 22);

ZONE TA - Area per insediamenti ricettivi e attività di interesse turistico e per il tempo libero TA (art. 23);

ZONA E - Aree per attività agricole

comprendono parti del territorio destinate ad attività agricole (art. 24);

Zone F - Comprendono parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale (artt.25-31).

CAPO II - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Art. 17 - Norme di carattere generale

1) - Destinazioni d'uso ammesse.

Le zone individuate come residenziali (A, B e C) sono destinate ad insediamenti residenziali e a funzioni compatibili con la residenza stessa.

In esse sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenza
b) funzioni compatibili:
   attrezzature per il commercio al dettaglio e all'ingrosso purché non rechino molestia alla residenza, ristoranti, bar, cinematografi, teatri, locali di divertimento, sedi di associazioni, di partiti e di attività culturali, esposizioni, impianti e servizi sociali di utilità collettiva, autorimesse private e pubbliche purché non rechino molestia alle residenze e rispettino le disposizioni di legge per le specifiche materie; artigianato di servizio con esclusione di lavorazioni inquinanti, nocive, rumorose o comunque ritenute dalla Amministrazione Comunale incompatibili con la residenza;
c) uffici pubblici e privati

2) - Standard urbanistici

Le tavole di P.R.G.I. localizzano le aree destinate a servizi sociali riferite all'entità degli insediamenti residenziali esistenti e a quelli in progetto attuabili tramite concessione singola, quantificate in base a parametri stabiliti dall'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. punto 1). Per gli interventi sottoposti a SUE le aree da destinare a servizi sociali ai sensi del citato art. 21 L.R. 56/77 devono essere reperite all'interno del perimetro dei piani esecutivi.

3) - Parcheggi privati.

In ottemperanza ai disposti della L. 24/03/1988 n° 122 (L. Tognoli) nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi da destinare a parcheggi privati in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

4) – Verde privato:

nelle aree di pertinenza delle nuove costruzioni devono essere riservate quote di verde permeabile privato pari almeno al 20% della superficie fondiaria del lotto.
Nei lotti o nei comparti esistenti, soggetti ad intervento di recupero globale, tale dotazione dovrà essere ristabilita nella misura più prossima possibile al 10%: l'impossibilità di conseguirla dovrà essere giustificata in sede di concessione edilizia o di approvazione S.U.E..

5) – Cautele e prescrizioni idrogeologiche e di carattere geologico - tecnico:

è fatto obbligo a qualsiasi intervento comportante trasformazione edilizia e urbanistica del territorio di osservare le cautele e le prescrizioni contenute nella relazione geologica e negli elaborati cartografici di carattere geologico allegati al presente P.R.G.I. e riguardanti la zona in cui ricade l'intervento; tali prescrizioni costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti N.T.d'A..
Negli ambiti sottoposti a vincolo idrogeologico verranno anche rispettate le prescrizioni di cui alla L.R. 45/89. Si intendono nel contempo osservate le disposizioni contenute nel precedente articolo 13 delle presenti norme.

6) – Viabilità:

l'apertura di ulteriori accessi viabili sulle strade pubbliche è subordinata all'osservanza delle vigenti leggi in materia.

7) – Disposizioni in materia di commercio:

Si richiamano i contenuti delle norme e dei criteri adottati dal Comune di Grondona con deliberazione C.C. n° 29 del 28/11/2003 in attuazione della L. 114/98, della L.R. 28/99 e della DCR n° 563-13414/99.

Art. 18 – Aree ed edifici di interesse storico A1 e aree enuclei minori di interesse ambientale o documentario A2.

.

1) Finalità delle norme.

la finalità delle norme riguardanti la zona A è quella di consentire il recupero e il risanamento delle unità edilizie perimetrate come Centro Storico, nel rispetto del tessuto edilizio consolidato nel tempo.

2) Perimetrazione del comparto e caratteristiche degli edifici:

il perimetro della zona A delimita le aree aventi caratteristiche ambientali e comprende l'area individuata come Centro Storico ai sensi dell'art. 24 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e costituisce l'individuazione di cui all'art. 27 della L. n° 457/78.

Il perimetro di cui al presente articolo racchiude parti del territorio in cui gli edifici, anche quando privi di particolare valore architettonico, costituiscono nel complesso, un agglomerato di particolare pregio per le caratteristiche di continuità del tessuto edilizio e la costanza tipologica delle scelte distributive, strutturali, formali e costruttive.
I soli edifici ricadenti in tale zona ed assoggettati a restauro in toto o relativamente a parti o singoli elementi sono definiti di interesse storico-artistico e devono essere assoggettati alla procedura di cui all'ultimo comma dell'art. 49 L.R. 56/77 e successive modifiche che comporta l'acquisizione del parere vincolante da parte della Commissione Regionale per i Beni Culturali e Ambientali.

Sono distinte e perimetrate per caratteristiche specifiche che le differenziano, le seguenti categorie:
A1: insediamenti urbani, monumenti isolati, singoli edifici ed aree ad essi pertinenti, avente carattere storico-artistico e/o ambientale: centri e nuclei storici (art. 24, comma1 sub. 1 L.R. 56/77);
A2: tessuto urbano di antica formazione, nuclei minori avente carattere ambientale o documentario (art. 24 comma 1 sub 2 L.R. 56/77 e s.m.i.)
AV: monumenti isolati, singoli edifici, manufatti ed aree di pertinenza vincolati ai sensi dell'art. 139, comma 1 edell'art. 2, comma 1, D.Lgs 490/99 o individuati dal P.R.G.I..

3) Previsioni di P.R..G.I. e destinazioni d'uso ammesse:

nei perimetri di cui ai commi precedenti il P.R.G.I. prevede il recupero dell'edificato secondo le destinazioni d'uso ammesse specificate nell'articolo 17 delle presenti norme.
Le tavole di P.R.G.I. in scala 1:1000, sulla base dello stato di fatto individuano il tipo di intervento massimo ammesso per ciascuna unità edilizia (Ue) attuabile con titolo abilitativo singolo.

E' consentito individuare porzioni di tessuto edilizio per la proposta di Piani di Recupero ai sensi degli artt. 27, 28 e 30 della L. 457/78.
La delibera di C.C. di adozione del P.d.R. costituisce contestuale individuazione del perimetro della zona di recupero ai sensi dell'art. 27 L. 457/78.
Tali P.d.R. sono obbligatoriamente sottoposti al parere vincolante della Commissione di cui all'art. 40, ultimo comma, L.R. 56/77 e s.m.i..
I P.d.R. possono proporre modificazioni totali o parziali ai singoli tipi di intervento cartograficamente definiti dalle tavole del P.R.G.I. in scala 1:1.000 condotti nel rispetto di quanto previsto dall'art. 17, comma 8, punto f) della L.R. 56/77 e s.m.i., fermo restando l'obbligo di rispettare le caratteristiche del tessuto edilizio originario.

4) Tipi di intervento consentiti:

con riferimento alle definizioni di cui all'art. 4 comma 11 delle presenti norme, che si intendono qui richiamate, i tipi di intervento cartograficamente definiti sono:

1) manutenzione, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A ai sensi della circolare PGR n° 5/SG/URB/84;;

2) restauro;

3) interventi di ristrutturazione edilizia, anche con contestuali modificazioni di destinazione d'uso, purchè comprese tra quelle ammesse all'art. 17 e secondo le specificazioni definite all'art. 4, comma 11, delle presenti N.T.d'A., volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un'insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
Alle Ua residenziali comprese in edifici uni o bifamiliari esistenti al 01/01/2003 è consentito, per una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.I., un incremento di volume pari al 20% del volume esistente con un massimo di mc 150,000; mq 25 per ciascuna Ua sono sempre consentiti.

4) ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione come definita all'art. 4, comma 11, punto 2 del paragrafo "Ristrutturazione edilizia";

5) demolizione senza ricostruzione di edifici superfetativi o in stato di degrado non recuperabile.

Gli interventi di cui ai punti 3) e 4) sono subordinati a che:
- nel caso di unità edilizie (Ue) comprendenti più unità abitative (Ua) l'intervento sia unitariamente esteso al risanamento di tutte le singole Ua che le compongono;

- vengano contestualmente operate le eventuali demolizioni di edifici superfetativi di proprietà dei richiedenti la concessione e venga data adeguata sistemazione all'intera area di pertinenza del fabbricato oggetto di ristrutturazione.

- l'intervento di cui al punto 3) prevede che le quote degli orizzontameni esistenti devono, di massima, essere mantenute.

E', tuttavia, consentito il recupero del volume esistente, anche attraverso la formazione di nuovi interpiani, in caso di recupero totale della Ue; sempre in tal caso può essere consentito il recupero dell'ultimo piano attraverso una limitata modifica della quota di imposta della copertura da valutare di volta in volta da parte della C.I.E., finalizzata al raggiungimento dell'altezza minima abitabile dell'ultimo piano.

5) Autorimesse:

in tutta la zona la dotazione di autorimesse è ammessa con nuova costruzione solo quando risulti impossibile operare per recupero di immobili esistenti e comunque rispettando posizione e tecnologie costruttive tradizionali e tipiche della zona; non sono comunque ammessi, neppure in precario, box prefabbricati, in cls a vista o in metallo. Sono escluse dal computo delle quantità edificabili le autorimesse fino alla concorrenza di mq. 30.00 di SUL per ogni Ua, fermo restando il rispetto delle indicazioni tipologiche di zona e delle norme specifiche per il recupero del Centro Storico.
Nell'osservanza dell'art. 4 comma 3 delle presenti norme è consentita la costruzione a confine senza assenso del confinante.

7) - Disposizioni particolari:

1 – Le tavole in scala 1:1000 individuano i fronti di edifici o singoli elementi di progetto con valori storici, architettoni o ambientali da conservare o valorizzare;
2 – Le tavole in scala 1:1000 individuano gli spazi aperti ad uso collettivo individuati quali ambiti di interventi di riqualificazione storico – ambientale e di attrezzatura urbana;
3 – Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. secondo le finalità indicate nell'articolo 6 del D.Lgs 114/98;
4 - La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadono nelle aree disciplinate dal presente articolo, sono assoggettate alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico, in particolare per quanto riguarda le vetrine e gli accessi;
5 – Il recupero dei sottotetti a fini abitativi è disciplinato dalla L.R. n° 21 del 06/08/1998;
6 – Il recupero funzionale dei rustici è disciplinato dalla L.R. n° 09 del 29/04/2003.

Risultano vincolati ai sensi del D.Lgs 490/99, art. 139, comma 1 i seguenti ambiti:
- Castello dei Doria
- Chiesa Parrocchiale N.S. Assunta

Risultano vincolati ai sensid el D.Lgs 490/99, art. 2, comma 1 i seguenti edifici:
- Chiesa Parrocchiale, già Oratorio di S.S. Fabiano e Sebastiano a Grondona
- Chiesa Parrocchiale a Chiapparolo
- Chiesa Parrocchiale ed Antico Oratorio di Santa Lucia a Lemmi
- Chiesetta di Sant'Andrea a Sasso di Sopra
- Chiesa a Variana

E', inoltre, sottoposto a vincolo di conservazione in quanto definito di interesse architettonico/ ambientale il "Ponte in pietra".

Art. 19 - Aree totalemente edificate B1.

1) Finalità delle norme:

la finalità delle norme relative ai comparti residenziali in argomento é quella di consentire il mantenimento e/o il riutilizzo dell'edificato esistente consentendone gli adeguamenti funzionali nell'ambito del ventaglio delle destinazioni d'uso ammesse nonché la saturazione di eventuali potenzialità edificatorie non esaurite.

2) Individuazione dei comparti residenziali B:

le tavole di P.R.G.I. n° 2.1.a, 2.1.b e 2.1.c in scala 1:5000 e n° 2.2.a, 2.2.b e 2.2.c in scala 1:2000 individuano le aree di cui si tratta.

3) Previsioni di PRGI e destinazioni d'uso ammesse:

nei perimetri come sopra individuati il P.R.G.I. prevede il mantenimento dell'edificato esistente e il suo completamento: le destinazioni d'uso sono quelle specificate all'art. 17 dalle presenti N.T.d'A..

4) Tipi di intervento consentiti:

Con riferimento alle definizioni .di cui all'art. 4, comma 11, delle presenti norme, che si intendono qui integralmente richiamate, i tipi di intervento consentiti nel rispetto dei parametri di cui al successivo comma 6) sono:

1 - conservazione degli immobili allo stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le quantità edificate e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

2 - interventi di restauro e risanamento conservativo rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili;

3 – Sono qualificati ristrutturazione i seguenti interventi:

- il ripristino e la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti nonché la trasformazione tipologica parziale o complessiva degli organismi edilizi;
- ristrutturazione edilizia con demolizione e ristruzione; interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio anche con demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, senza modifica della conformazione planovolumetrica;

- sostituzione edilizia: interventi rivolti alla realizzazione di un nuovo, anche diverso, organismo edilizio in sostituzione di uno da demolire: parametri edilizi, modalità e prescrizioni per la riedificazione sono dettati dal Piano Regolatore e dal Regolamento Edilizio.

4 - interventi di demolizione senza ricostruzione di immobili fatiscenti e/o recuperabili alle destinazioni di zona;

5 - interventi di nuova costruzione:

- in lotti "n" interstiziali liberi finalizzati al completamento dell'edificazione disciplinati al successivo art. 19;
- ampliamento "una tantum" per edifici mono-bifamiliari esistenti al 31/12/2002 anche in deroga ai parametri cui al successivo comma 6) con un incremento di volume pari al 20% del volume esistente per ogni Ua residenziale con un massimo di mc. 210; comunque mq 25 di SUL per ciascuna sono sempre consentiti fatto salvo il rispetto dei i parametri relativi alla D, Dc, Df: nel caso in cui la potenzialità edificatoria del lotto non sia esaurita il presente intervento è concedibile in alternativa all'esaurimento di dette potenzialità.

6 - cambiamento di destinazioni d'uso comprese tra quelle compatibili con la residenza in assenza di interventi edilizi o contestualmente ai tipi di intervento ammessi;

7 - gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

8 -recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi del L.R. n° 21 del 06/08/1998;

9 – recupero funzionale dei rustici ai sensi della L.R. n° 9 del 29/04/03.

5) - Modi di intervento ammessi.

Gli interventi di cui al comma precedente saranno attuati tramite i titoli abilitativi all'attività edilizia dettagliatamente espressi all'art. 8 delle presenti Norme riferiti specificamente alla qualificazione dei singoli interventi edilizi definita in modo puntuale al precedente articolo 4, comma 11.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si intendono subordinati a SUE preventivo: gli ambiti da sottoporre a SUE saranno definiti mediante specifiche deliberazioni consiliari motivate in conformità ai disposti dell'art. 32, comma 2, L.R. 56/77 e s.m.i..

In caso di SUE preventivo, cartograficamente individuato nelle tavole di P.R.G.I. o conseguente ad intervento di ristrutturazione urbanistica, e qualora detti SUE contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, in alternativa al permesso di costruire, sarà ammessa la realizzazione delle opere previste mediante denuncia di inizio attività.

a. *Parametri quantitativi:*

I parametri quantitativi da osservare per gli interventi di nuova costruzione di cui al punto 5) del precedente comma 4) sono i seguenti:

If 1,50 mc/mq
Rc 40%
H ml. 7,00
Dc: mt. 5,00;
D: metà del fabbricato piú alto con un minimo di mt. 10,00 o in aderenza;
Allineamento rispetto alle strade: è ammesso il mantenimento del filo di fabbricazione preesistente nel caso di ampliamento; nel caso di nuovo edificio arretramento di mt. 6,00 dalla strada.
n.p.: max 2 per gli edifici di nuova costruzione e ricostruzione.

Autorimesse: sono escluse dal computo delle quantità edificabili le autorimesse fino alla concorrenza di mq 30 di SUL per ciascuna Ua, fermi restando gli altri parametri di zona ed in particolare il rapporto di copertura. Dette autorimesse dovranno essere edificate con H inferiore a mt. 2,60 e osservare una Dc pari a mt 5,00: nell'osservanza dell'art. 4 comma 3) delle presenti norme è consentita la costruzione a confine senza assenso del confinante.

I parametri quantitativi da osservare per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ammissibili tramite S.U.E. sono i seguenti:

- recupero fino al totale della quantità edificata preesistente;
- Rc, allineamenti, Dc, D, H, n° p.f.t. da definire nello SUE;
- autorimesse come al punto a) del presente comma.

All'interno dello SUE dovrà essere reperita la dotazione minima di aree per standards urbanistici riferita a parcheggi e verde pubblico (mq 15 per abitante insediabile): la restante quota della dotazione da prevedere ex art.21 L.R. 56/77 e s.m.i. potrà essere monetizzata.

b. *Disposizioni particolari:*

- sono fatti salvi gli SUE approvati alla data di adozione della presente Variante;
- il recupero dei sottotetti a fini abitativi è disciplinato da quanto disposto della L.R. 41/98 ed è applicabile ai soli edifici esistenti alla data dello 06/08/1998;
- il recupero funzionale dei rustici è ammesso secondo le disposizioni della L.R. 29/04/2003 n° 9 e della circolare del P.G.R. n° 5/PET del 9 settembre 2003;
- per l'insediamento denominato "Villini", che si affaccia sulle Vie Municipio, Adua, Spinti, strada interna dei Villini, Via Circonvallazione Villini in deroga alle prescrizioni del presente articolo sono ammesse le seguenti distanze minime per interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento "una tantum":
  a) da strade comunali: minimo metri 3,00;
  b) da confini: è obbligatoria l'edificazione in aderenza al confine con parte cieca verso il confine medesimo;

c. da fabbricati: in caso di confrontanza di pareti finestrate interne al lotto fondiario di esclusiva proprietà non si prevedono limitazioni: sono, parimenti, ammesse confrontanze inferiori a mt. 10,00 quando la parete dinestrate si confronta con il muro cieco su confine.

Gli ampliamenti "una tantum" dovranno essere previsti con tipologie e materiali consoni a quelli dell'insediamento originario: le altezze massime non dovranno superare quelle dell'edificio preesistente ed essere comunque contenute in due piani fuori terra, i manti di copertura sarnno in tegole simili a quelli preesistenti le murature esterne saranno tutte intonacate, le zoccolature esterne saranno realizzate in intonaco fratazzato granuloso eseguito con malte tradizionali o in lastre di pietra grezza non inferiori a cm. 70 x 60, i serramenti di porte e finestre saranno di foggia e materiali tradizionali, le tinteggiature saranno concordate con l'U.T. comunale. Nei prospetti prospicienti spazi pubblici o privati è vietato l'uso di rivestimenti ed elementi di finitura in pietra o marmo lucidati, di materiali ceramici, vetrosi o clinker e di elementi in legno perlinato. Le recinzioni dovrannoe ssere conformi a quelle originarie dell'insediamento.
Contestualmente alla richiesta di ampliamento dovrà essere richiesto l'abbattimento delle superfetazioni eventualmente esistenti nell'ambito dell'unità edilizia e la sistemazioneesterna del lotto di pertinenza. Le aree libere del lotto di pertinenza dovranno essere mantenute a verdepermeabile almeno per il 50% della loro consistenza.
Sono ammessi sporti delle strutture dei tetti non eccedenti mt. 0,60 rispetto al filo delle murature; è ammessa la costruzione di porticati e tettoie nel rispetto della distanza da strade.

Art.20 - Aree inedificate di completamento B.

1) *Finalità delle norme:*

la finalità delle norme relative ai lotti "n" identificati in cartografia è quella di consentire il completamento dell'edificazione nelle aree di frangia dell'edificato esistente già urbanizzate.

2) Individuazione dei lotti residenziali:

le tavole di P.R.G.I. n° 2.1.a, 2.1.b e 2.1.c in scala 1:5000 e le tavole n° 2.2.a, 2.2.b e 2.2.c in scala 1:2.000 individuano i lotti di cui si tratta.

3) Previsioni di P.R.G.I. e destinazioni d'uso ammesse:

nei perimetri come sopra individuati il P.R.G.I. prevede il completamento dell'edificazione: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle specificate nell'art. 17 delle presenti N.T.d'A.

4) Tipi di intervento consentiti:

con riferimento alla definizione contenuta nell'art. 4 comma 11 delle presenti norme che si intende qui integralmente richiamata, il tipo di intervento consentito è:

- nuova costruzione in lotti liberi finalizzati al completamento dell'edificazione cartograficamente individuati nelle tavole del P.R.G.I..

5) *Modi di intervento ammessi:*

l'intervento di cui al comma precedente sarà attuato tramite permesso di costruire di cui all'art. 8, comma 1, delle presenti norme: l'Amministrazione Comunale potrà subordinare il rilascio del permesso di costruire alla stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale ex art. 49 L.R. 56/77 e successive modifiche quando si intenda procedere, alla dismissione di aree, alla esecuzione diretta di opere di urbanizzazione o quando si presenti comunque la necessità di instaurare con il concessionario un rapporto di natura contrattuale.

5) Parametri quantitativi:

I parametri quantitativi da osservare per gli interventi di cui al punto 1) del precedente comma 4) sono i seguenti:

If 0,70 mc/mq
Rc 40%
H ml 7,00;
Dc: mt. 5,00;
D: metà del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10,00;
n.p..: max 2;

Ds: ml. 6.00; per nuovi edifici prospicienti strade provinciali comprese nel centro abitato è obbligatorio un arretramento minimo pari a ml. 10,00.
Autorimesse: sono escluse dal computo delle quantità edificabili le autorimesse fino alla concorrenza di mq. 30 di SUL per ciascuna Ua, fermi restando gli altri parametri di zona ed in particolare il rapporto di copertura. Dette autorimesse dovranno essere edificate con h. inferiore a mt. 2,60 e osservare una Dc pari a mt 5,00: nell'osservanza dell'art. 4 comma 3) delle presenti norme è consentita la costruzione a confine senza assenso del confinante.

7) Elenco dei lotti "n" previsti:

n° aree	Superficie fondiaria mq.	Volume edificabile (mq x 0,70 mc/mq)	Abitanti teorici (120 mc/mq)	
1 - Rio della casa	1220	854	7	
3 – Rio della casa	2260	1582	13	
4 – Torrotta	1000	700	6	
5 – Chiapparolo	1080	756	6	
6 – Chiapparolo	740	518	4	
7 – Chiapparolo	1100	770	7	
8 – Chiaparolo	1240	868	7	
9 – Variana	5150	3605	30	(1)
10 –Variana	1085	759	6	
11 –Variana	1970	1379	12	
12 –Variana	3220	2254	19	(1)
TOTALE	**14915**	**10440**	**87**	

(1) i lotti individuati con il n° 9 e n° 12 sono sottoposti a permesso di costruire ex art. 49 L.R. 56/77 e s,m,i,: in particolare la convenzione o l'atto di impegno unilaterale dovranno prevedere la cessione delle aree per parcheggi pubblici di cui al successivo comma 8) e l'esecuzione di opere di urbanizzazione dimensionate in proporzione alla entità degli interventi previsti nell'intero lotto.

8) Parcheggi pubblici:

gli interventi previsti al precedente comma 7) sono subordinati all'assoggettamento ad uso pubblico di una porzione di area di larghezza pari a ml 2,50 sul margine del lotto confinante con la sede stradale. Detta area verrà destinata a parcheggio pubblico e sistemata a verde ove non corrisponda ad accessi e/o parcheggi pubblici secondo lo schema di seguito descritto. E' obbligatorio che la recinzione del lotto edificabile sia corrispondentemente arretrata. La superficie assoggettata ad uso pubblico sarà, comunque, utile per la definizione della distanzea delle costruzioni dalle strade.
Ove l'orogorafia del luogo non consenta l'ubicazione dei parcheggi pubblici la predetta superficie verrà monetizzata alle tariffe vigenti nel territorio comunale al fine di acquisire idonee aree da destinare a parcheggi pubblici.

Art. 21 - Aree inedificate di espansione C sottoposte a SUE.

1) Finalità delle norme:

la finalità delle norme di cui al presente articolo é quella di prevedere una disponibilità di aree di nuova edificazione.

2) Individuazione delle aree:

la tavola di P.R.G.I. n° 2.1.a, 2.1.b e 2.1.c e n° 2.2.a, 2.2.b e 2.2.c rispettivamente in scala 1:5000 e 1:2000 individuano gli ambiti di nuovo impianto.

3) Previsioni del PRGI e destinazioni d'uso ammesse:

per le aree in argomento il PRGI prevede la nuova edificazione nell'ambito delle destinazioni d'uso specificate nell'art. 17 delle presenti norme e nelle allegate schede di P.E..

4) Tipi di intervento consentiti:

interventi di nuova costruzione.

5) Modi di intervento ammessi:

interventi di nuova costruzione, di cui al comma 4), punto 1) attuati tramite PEC estesi all'intero ambito perimetrano quale zona C. Per i PEC di dimensioni superiori a mq. 12.000, se non diversamente disposto dalle singole schede di PEC, è consentitia sempre tramite SUE, in alternativa, l'attuazione per parti che interessino una sueprifice territoriale (St) non inferiore al 50% del totale e garantiscano, comunque, l'attuazione dei successivi interventi nel rispetto dell'impianto urbanistico generale che dovrà essere definito all'atto della presentazione del primo SUE.

6) Parametri quantitativi:

Si rimanda alle schede di P.E. allegate alle presenti norme.

Autorimesse: sono escluse dal computo delle quantità edificabili le autorimesse fino alla concorrenza di mq. 30 di SUL per ciascuna Ua.

7) Standards urbanistici:

All'interno dei singoli PEC dovrà essere reperita la dotazione minima di aree per standards urbanistici riferita a parcheggi e verde pubblico (15 mq per abitante insediabile) mentre la restante quota della dotazione prevista ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. potrà essere monetizzata.

CAPO III -AREE PER ATTIVITA' ECONOMICHE

Art. 22 – Aree di completamento – aree edificate che si confermano nella loro ubicazione D1.

Premessa:

In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare il progetto di nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali con funzione di mitigazione visiva e sonora. Il progetto dovrà altresì assicurare la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

1) Destinazioni d'uso:

attività artigianali in sede propria con preferenza per quelle attività connesse alle coltivazioni di erbe officinali, già in atto negli edifici presenti nell'area, di trasformazione dei prodotti agricoli (anche a coltivazione biologica), di preparazione, essiccazione e vendita di erbe, miele, formaggi ed altri prodotti. Sono comunque ammesse le attività artigianali di servizio alla popolazione. Sono consentite le attività di vendita connesse alla destinazione artigianale nel limite di un esercizio di vicinato per ogni attività insediata anche per la vendita di prodotti connessi a quelli dell'attività con superficie massima di mq 150.

2) Individuazione della zona produttiva D1:

la tavola di PRGI n° 2.1.a e n° 2.2.a rispettivamente in scala 1:5000 e 1:2000 individuano l' area catalogata come D1.

3) *Tipi di intervento:*

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 4 comma 11 delle presenti norme che si intendono qui integralmente richiamate, i tipi di intervento consentiti sono:

1) conservazione degli immobili allo stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le quantità edificate e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

2) interventi di risanamento conservativo rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili;

3) Sono qualificati ristrutturazione i seguenti interventi:

a) il ripristino e la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti nonché la trasformazione tipologica parziale o complessiva degli organismi edilizi;
b) ristrutturazione edilizia con demolizione e ristruzione; interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio anche con demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, senza modifica della conformazione planovolumetrica;
c) sostituzione edilizia: interventi rivolti alla realizzazione di un nuovo, anche diverso, anche diverso edilizio in sostituzione di uno da demolire: parametri edilizi, modalità e prescrizioni per la riedificazione sono dettati dal Piano Regolatore e dal Regolamento Edilizio.

4) interventi di demolizione senza ricostruzione di immobili fatiscenti e/o non recuperabili alle destinazioni di zona;

5) interventi di nuova costruzione:

- in aree a potenzialità edificatoria non esaurita, finalizzati al completamento dell'edificazione;
- ampliamento "una tantum" per unità produttive esistenti al 31/12/2002 anche in deroga ai parametri d'edificabilità di cui al successivo comma 4) con un incremento di SUL pari al 10% della SUL esistente e con un massimo di mq 100. E' necessario rispettare sempre i parametri relativi alla D, Dc, Ds: nel caso in cui la potenzialità edificatoria del lotto non sia esaurita il presente intervento è concedibile in alternativa all'esaurimento di dette potenzialità;

4) Modi di intervento ammessi:

Gli interventi di cui al comma precedente saranno attuati tramite i titoli abilitativi all'attività edilizia dettagliatamente espressi all'art. 8 delle presenti norme riferiti specificamente alla qualificazione dei singoli interventi edilizi definita in modo puntuale al precedente art. 4, comma 11. I permessi di costruire relativi alle nuove costruzioni o agli interventi di ristrutturazione edilizia saranno subordinati alla stipula di convenzione o atto di impegno ai sensi dell'art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e ss.mm.ii. che disciplini, in particolare, l'osservanza dei commi 6), 10), 11) e 12) del presente articolo.

5) Indici urbanistici:

Uf	0,35 mq/mq
Rc	0,40 mq/mq
Dc	½ h fabbricato con un minimo di mt. 5
Ds	10,00 mt
H	6,00 mt. fatte salve le strutture tecnologiche
D	metà del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10,00

6) *Standards urbanistici:*

per gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e per gli ampliamenti eccedenti i 100 mq. di SUL dovrà essere reperita una dotazione minima di aree per standards urbanistici pari al 10% della superficie fondiaria della porzione di lotto interessato dall'intervento.
Tale dotazione potrà essere reperita nella superficie fondiaria del lotto o, a discrezione della Amministrazione Comunale, monetizzata al fine di conseguire la dotazione minima di aree per standard urbanistici prevista dal P.R.G.I.. In caso di reperimento diretto sul lotto le aree dovranno essere destinate a parcheggio pubblico ed essere ubicate esternamente alla recinzione dell'impianto produttivo.
Ai fini del conseguimento della dotazione di standards urbanistici è ammesso l'assoggettamento ad uso pubblico totale o parziale delle aree di cui sopra disciplinato da convenzione.

In caso di insediamenti commerciali al dettaglio sono richiamati i disposti dell'art 21 comma l, punto 3) che prevedono una dotazione minima stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di perimetro con aree destinate a parcheggio pubblico in misura ,non inferiore al 50% delle menzionate dotazioni.

7) *Parcheggi privati:*

Ai sensi di quanto previsto nella legge 122/89 (Legge Tognoli) nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1mq. ogni 10 mc. di costruzione.
Al fine del computo dei parcheggi privati si assume che ad ogni orizzontamento corrisponda un'altezza convenzionale pari a ml. 3,00.

8) *Permeabilità dei suoli:*

in ottemperanza e con le modalità previste nel Regolamento Edilizio, art. 30, nelle nuove costruzioni deve essere previsto il mantenimento a verde permeabile di una superficie pari almeno al 10% dell'area libera di ciascun lotto edificabile o di ciasuno SUE.

9) *Cautele e prescrizioni idrogeologiche:*

è fatto obbligo a qualsiasi intervento comportante trasformazione edilizia e urbanistica del territorio di osservare le cautele e le prescrizioni contenute nella relazione geologica e negli elaborati cartografici di carattere geologico allegati al presente P.R.G.I. e riguardanti la zona in cui ricade l'intervento; tali prescrizioni costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti N.T.d'A..

10) *Viabilità:*

l'apertura di ulteriori accessi viabili sulle strade pubbliche di cui all'art. 28 della L.R. 56/77 e s.m.i. è subordinata all'osservanza della vigente legislazione in materia.

11) *Percorso panoramico:*

con riferimento alla necessità di salvaguardare il percorso panoramico di individuazione provinciale si prescrive che le nuove edificazioni siano allontanate dalla strada provinciale almeno epr una profondità di mt. 30,00.
Ogni nuovo edificio dovrà provvedere a piantumare il proprio lotto, verso la provinciale, con un triplice filare di alberi (preferibilmente essenze autoctone) sfalsati fra di loro che che costituiscono cortina e attenuino la percezione dell'area produttiva. Glie difici dovranno essere possibilmente edificati con materiali tradizionali e tinteggiati nei colori tipici della zona: sono vietati i prefabbricati in cemento e/o lamiera di ogni tipologia. I piazzali di servizio e i parcheggi privati dovranno essere localizzati sui retri degli edifici produttivi.

12) *Impianto di depurazione esistente:*

Si richiamano i disposti della Circolare del Ministro dei Lavori Pubblici pubblicata sulla G.U. n° 48 del 21/02/1977 recante "Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettera b), d) ed e) della Legge 10/05/1976, n° 319, (omissis)…." che consente, qualora non possa essere rispettata la fascia di rispetto degli impianti di depurazione, di adottare idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

Art. 23 – Aree per insediamenti ricettivi e attività di interesse turistico e per il tempo libero TA.

1) Destinazioni d'uso:

aree destinate all'insediamento di complessi alberghieri, attrezzature di soggiorno di uso collettivo (residences, pensionati, ostelli, case di riposo), attrezzature di ristoro e turistiche in genere.
Sono inoltre ammessi impianti per il tempo libero, quali discoteche, parchi giochi, attrezzature sportive e ricreative e relative strutture di supporto.

2) Individuazione dell'area TA:

le tavole di PRGI n° 2.1.b in scala 1:5.000 e n° 2.2.c in scala 1:2.000 individuano l'area di cui si tratta nel territorio comunale di Grondona.

3) Tipi di intervento consentiti, modi di intervento ammessi, parametri quantitativi, standard urbanistici::

si rimanda alla scheda di Quadro Sinottico allegata alle presenti norme.

CAPO IV – AREE AGRICOLE

Art. 24 - Area per attività agricole (E)

1) Premessa:

Nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola dell'area eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 punto 1 della l.r. 56/77 e s.m. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G.. In ogni caso, trattandosi di opere pubbliche o di pubblica utilità, il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto attraverso le procedure di cui agli artt. 10 e 19 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" approvato con D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 ovvero, in particolare qualora si tratti di manufatti che richiedono una fascia di rispetto che vincola terreni esterni l'area su cui l'opera insiste (es. depuratori e pozzi di captazione), attraverso le procedure di cui al comma 7, art. 17 della l.r. 56/77.

Nelle aree agricole gli interventi a carattere edilizio sono disciplinati dalle disposizioni che seguono:

2) ***Nuove edificazioni***

Nelle aree agricole, i permessi di costruire per nuove edificazioni, previo rispetto delle disposizioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi genere, sono rilasciate unicamente a :
a) imprenditori agricoli singoli o associati secondo quanto definito all'art. 1 de D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 228 che testualmente recita:" E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse". In relazione all' allevamento di animali va precisato che l'attività cinotecnica (allevamento, selezione ed addestramento delle razze canine) ai sensi dell'art 2 della Legge 23 agosto 1993 n. 349 è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto.
b) soggetti di cui alle lettere b) e c), 3° comma, art. 25 l.r. 56/77 e s.m.
Ai soggetti di cui ai punti precedenti possono essere aggiunti anche gli enti locali che, pur non svolgendo attività imprenditoriale in agricoltura, intendano realizzare infrastrutture a servizio dell'agricoltura a disposizione di produttori (magazzini di stoccaggio e/o commercializzazione, cantine sociali, silos ecc. ecc.)
Agli aventi titolo, che rientrano pertanto nelle disposizioni precedenti, sono consentiti interventi di nuova costruzione di :

a) <u>Abitazioni a servizio dell'azienda agricola</u>

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole sono stabiliti dall'art. 25 comma 12°, l.r. 56/77 e s.m. e in ogni caso le cubature per le residenze a servizio dell'azienda agricola non potranno superare nel complesso il volume residenziale massimo di 1.500 mc., mentre l'altezza é determinata in un massimo di 2 piani fuori terra.
Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e/o localizzati in Comuni limitrofi.
Il permesso di costruire é subordinato al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della

Legge 10/77, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all'art. 9, lett. a) della Legge 10 che costruiscono in area agricola.
E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq 30 per ogni abitazione. L'altezza massima consentita degli edifici ad uso residenziale é determinata in due piani f.t. mentre la distanza da osservare dalle strade é determinata dalla fascia di rispetto della strada in questione oppure in metri 10 nel caso di edificazioni all'interno dei centri abitati. Tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale dovranno rispettare le disposizioni particolari, in merito alle caratteristiche edilizie, definite al successivo al paragrafo 6) . E' ammessa infine la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione previa osservanza dalle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto. Le distanze dai confini da rispettare per tutte le nuove costruzioni sono fissate in metri 5 oppure a confine qualora preesistano costruzioni in aderenza e nel caso di assenso rilasciato per iscritto del proprietario confinante: per le piscine la distanza dai confini non potrà mai essere inferiore a metri 5.

b) Fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi, scuderie ecc. :

In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione di fabbricato a servizio dell'azienda agricola dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la mesa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora e la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito agricolo circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.
I fabbricati a servizio dell'attività agricola e quelli ad essi assimilabili avranno dimensioni non superiori a 500 mq: dimensione superiori dovranno essere giustificate tramite un piano di sviluppo dell'azienda agricola.
I fabbricati non dovranno avere altezza superiore a quella determinata dall'esigenza specifica per la quale vengono realizzati; l'altezza massima sarà pertanto contenuta in metri 4,00 mentre, qualora sia necessario superarla per ragioni tecniche (es. ricovero di grandi macchine agricole ecc.) non si potranno comunque superare altezze di metri 6,00. Detti fabbricati non sono conteggiati nel computo dei volumi: la richiesta di edificare gli stessi dovrà essere giustificata tuttavia con la presentazione di un piano di sviluppo dell'azienda agricola o dell'allevamento e la nuova edificazione dovrà sottostare alle disposizioni relative alle distanze dai confini e dalle strade nonché alle seguenti prescrizioni :

- stalle di oltre 30 capi, porcili ed allevamenti avicoli di tipo industriale dovranno essere realizzate ad almeno 100 mt. dagli edifici esistenti o previsti, non appartenenti all'azienda e comunque a non meno di m. 15 dagli edifici aziendali ad uso abitativo.
- stalle con meno di 30 capi o allevamenti avicoli o cunicoli non a carattere familiare dovranno essere realizzate ad almeno 50 mt. da qualsiasi fabbricato esistente o previsto non appartenenti all'azienda, mentre la distanza da mantenere dagli altri fabbricati aziendali é limitata a metri 10.

Qualora si ravvisino esigenze di custodia il fabbricato di servizio potrà essere dotato di appartamento per il custode di entità non superiore a 100 mq. di SUL e di relativa autorimessa.

Il rilascio del permesso di costruire per interventi edificatori sia abitativi di cui al precedente punto a) sia di servizio di cui al punto b), è subordinato alla presentazione al Comune di un atto d'impegno dello avente diritto che preveda :

a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola oppure ad allevamento ;

b) le classi di coltura in atto in progetto documentate, utilizzabili al fine di determinare i volumi edificabili (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo) ;
c) il vincolo di trasferimento di cubatura (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo) ;
d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del richiedente il titolo abilitativo sui registri della proprietà immobiliare.
L'insieme delle disposizioni di cui sopra disciplina anche i casi di eventuale riedificazione conseguenti a demolizione, in quanto tale operazione assume, a tutti gli effetti, le caratteristiche della nuova edificazione e deve quindi essere adeguata alle prescrizioni ad essa inerenti, ivi compreso il rispetto della distanza da strade o da altri fabbricati anche nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione non osservi tali distanze. L'unica eccezione alla riedificazione disciplinata analogamente alla nuova costruzione è prevista nel caso in cui l'edificio esistente insista in area "instabile" o "a rischio" per particolari condizioni idrogeologiche: in tal caso si applicheranno le disposizioni per la riedificazione previste al successivo paragrafo 3).
La realizzazione delle concimaie nelle aziende agricole non è ammessa ad una distanza inferiore a metri 20 da qualsiasi edificio ad uso abitazione mentre deve rispettare le distanze dai confini fissate per i fabbricati e non può essere realizzata all'interno delle fasce di rispetto.

3) Interventi su edifici esistenti

Nei fabbricati e negli edifici esistenti in area agricola è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto, mentre il cambio di destinazione d'uso è consentito nei seguenti casi :
a) da altra destinazione alla destinazione agricola e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale ;
b) da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse disciplinate all'art 13 comma 1.delle presenti N.T.A., ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (bar, ristorante, ecc.).
Relativamente al punto a) si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs. 18 maggio 2001 e della l.r. 23.3.1995, n. 38 "Disciplina dell'agriturismo"e che regolamentano tale attività.
Il cambio di destinazione di cui al precedente punto b), nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l'edificio di cui é richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del P.R.G. adeguato alle disposizioni di cui alla l.r. 56/77 e s.m. il mutamento di destinazione d'uso é consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art. 25, l.r. 56/77 e s.m. ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio la concessione. In mancanza di tali requisiti la destinazione dovrà essere mantenuta agricola.
Gli interventi ammessi negli edifici esistenti in area agricola con intervento edilizio diretto sono i seguenti individuati secondo le definizioni del Regolamento Edilizio Comunale:
- opere interne
- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- riedificazione: l'intervento è ammesso nel solo caso in cui l'edificio esistente insista su area ritenuta "a rischio" dagli allegati geologici dello strumento urbanistico vigente e comporta il trasferimento del volume edilizio esistente su altro terreno in area agricola non

appartenente alla categoria “a rischio”. Il volume esistente dovrà essere contestualmente demolito.
- recupero volumi non residenziali esistenti fino ad un totale complessivo di mc. 1500
- recupero a fini abitativi dei sottotetti disciplinati dalla l.r. 6 agosto 1988, n. 21
- recupero funzionale dei rustici disciplinato dalla L.R. 29 Aprile 2003 n° 9
- sopraelevazione : l’intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano f.t. e per gli edifici nei quali l’ultimo piano esistente non raggiunga l’altezza minima di mt. 2,70. L’entità della sopraelevazione non può superare un piano nel caso di edifici ad un solo piano f.t. e nell’altro caso deve corrispondere alla minima altezza necessaria al raggiungimento dell’altezza media interna di mt. 2,70.
- ampliamento : per le abitazioni dei soggetti legittimati di cui al precedente paragrafo 1) tale intervento è ammesso unicamente se l’utilizzazione degli indici fondiari, definiti dall’art. 25 della l.r. 56/77 e s.m., ed applicati sull’area di proprietà del soggetto richiedente lo consente; qualora l’edificio insista all’interno di fascia di rispetto, esso dovrà osservare le disposizioni di legge che disciplinano la fascia su cui insiste. Per quanto riguarda i fabbricati esistenti a servizio dell’attività agricola l’ampliamento é disciplinato dalle stesse disposizioni previste per la nuova costruzione degli stessi, indicate al precedente paragrafo 1).

Qualora detti fabbricati abbiano destinazione residenziale o compatibile con la residenza, secondo quanto prescritto al precedente articolo 13 comma 1, l’ampliamento sarà consentito esclusivamente fino al raggiungimento di un incremento massimo pari al 20% del volume preesistente con un tetto di mc. 150,00; mq 25 per ciascuna unità abitativa (Ua) sono comunque consentiti. E’ ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell’abitazione nella misura massima di mq 30 per ogni unità abitativa (UA), ma la nuova costruzione delle stesse può essere concessa solamente nei casi di comprovata impossibilità ad utilizzare a tale destinazione rustici o comunque fabbricati esistenti o parte degli stessi. Nel caso detti fabbricati esistano, sarà consentita solamente la costruzione della superficie ad uso autorimessa mancante rispetto alla misura di cui sopra.

Tutti gli interventi ammessi dalle presenti disposizioni dovranno rispettare le prescrizioni particolari in merito alle caratteristiche edilizie, definite al successivo comma 6) del presente articolo. E’ ammessa infine, analogamente a quanto previsto al precedente punto 1), la realizzazione, anche nei casi di recupero degli edifici esistenti, di piscine a servizio dell’abitazione o dell’attività agrituristica disciplinata dalla citata l.r. 23.3.1995, n. 38, previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto.

E’ ammesso il cambiamento di destinazione d’uso di immobili rurali connessi a terreni agricoli dismessi e sottoutilizzati al fine di promuovere la fruizione turistica delle aree montane e collinari.

Detti interventi dovranno configurarsi come progetti conservativi funzionali alla didattica dell’ecologia mediante la realizzazione di orti e frutteti finalizzati alla creazione di “parchi dell’agricoltura” visitabili.

Il cambio di destinazione d’uso degli edifici potrà essere associato ad interventi di ristrutturazione edilizia con un incremento del volume esistente massimo non superiore al 30%.

Il modo di intervento previsto sarà il permesso di costruire ex art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i. che disciplinerà il coordinamento tra operatori pubblici e privati per l’attuazione dell’intervento, la realizzazione delle oepre di urbanizzazione, modalità e tempi per la realizzazione dell’intervento stesso.

4) *Depositi attrezzi o simili*.

Nelle aree agricole é ammessa per i proprietari dei fondi di superficie non inferiore a 3.000 mq., previa presentazione di un atto d'impegno a mantenere agricola la destinazione dell'immobile descritto al precedente punto 1), la realizzazione di un basso fabbricato ad uso deposito attrezzi o ricovero animali aventi superficie non superiore a mq. 27, altezza all'imposta non superiore a m. 2,30. Detti fabbricati dovranno essere realizzati con materiali e forme coerenti con la tradizione locale oppure in legno rifinito con impregnante o smalto.

5) Recinzioni

Si rimanda alle disposizioni del Regolamento Edilizio approvato dal Comune di **Grondona.**
In particolare si richiamano i disposti dell'articolo 26, punti 4 e seguenti del Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada approvato con D.Lgs n° 285 del 30/04/92 e s.m.i.. E' fatto obbligo l'uso di manufatti a giorno (reti metalliche o simili) nel caso di recinzioni di preesistenti edifici in aree successivamente definite a rischio di esondazione, anche a bassa energia o comunque nelle quali i manufatti non debbano costituire in alcun modo possibile ostacolo al deflusso della acque in caso di piena.

6)Caratteri degli edifici da tutelare nei progetti di recupero, di ampliamento o di nuova progettazione:

- composizione dei volumi semplici, con manica di larghezza limitata e con disegno dei prospetti che richiami le architetture rurali della zona;
- copertura a due o quattro falde, preferibilmente con struttura il legno, manto di copertura preferibilmente in coppo tradizionale, con inclinazini non superiori ai 25 gradi;
- serramenti esterni preferibilmente in legno, sistema di oscuramento a persiana o ad anta piena, intonaco a frattazzo;
- tinteggiature con colori tipici della zona, escludendo il bianco.

7)Impianto agricolo/produttivo obsoleto:

La tavola di P.R.G.I. individua l'impianto in epigrafe in fregio alla strada comunale vecchia di Sasso. Ferma restando la classificazione di tipo idrogeologico, e l'idoneità all'uso urbanistico di cui alla "Carta di Sintesi", è ammessa la trasformazione dell'area, senza ulteriori incrementi volumetrici, con le seguenti destinazioni d'uso e con esclusione della destinazione residenziale:

- piccole attività artigianali di produzione o di servizio a cui può essere connessa una a attività commerciale nel limite di mq 150 di superficie di vendita dei propri prodotti o di quelli connessi alla attività;
- attività ricreative e per ilt empo libero;
- attività ricettive connesse agli usi turistici del territorio.

Gli interventi saranno subordinati alla formazione di SUE preventivo che disciplini le destinazioni d'uso, le quantità edilizie (non superiori a quelle esistenti e legittimamente dimostrabili), il reperimento degli standard urbanistici e la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI

CAPO I - AREE DI INTERESSE GENERALE E AREE VINCOLATE

Art. 25 - Aree per servizi tecnologici:

1) Finalità della norma:

la finalità della norma riguarda la realizzazione di aree ad attrezzature ed impianti di carattere tecnologico quali impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione, impianti del metanodotto, cabine di trasformazione dell'energia elettrica,ecc.

2) Destinazioni d'uso ammesse:

- attrezzature ed impianti a carattere tecnologico;
- uffici inerenti le funzioni svolte.

3) Tipi di intervento ammessi:

- nuova costruzione;
- per le attrezzature esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione ed ampliamento degli impianti ed attrezzature.

4) Modi di intervento ammessi:

permesso di costruire.

5) Disposizioni particolari:

in dette aree sono ammessi ampliamenti delle strutture tecniche esistenti prescindendo dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G.I. con l'esclusione delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade previsti nella zona in cui ricade il servizio tecnologico.

Art. 26 - Aree vincolate a verde privato

1) Finalità della norma:

la finalità della norma riguarda il mantenimento delle aree individuate allo stato naturale o a giardini quando esistenti.

2) Destinazioni d'uso ammesse e tipi di intervento consentiti:

- conservazione dello stato di fatto con divieto di nuove costruzioni;
- agli eventuali edifici compresi nelle aree vincolate sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione senza aumento di volume.

Art. 27 – Previsione del Piano Territoriale della Provincia di Alessandria (PTP).

1) Generalità:

Il PTP individua il Comune di Grondona nell'ambito a vocazione omogenea n°11b "Le valli appenniniche: Val Borbera e Valle Spinti".

In detto ambito individua i seguenti obiettivi di sviluppo:

- l'incentivazione del presidio umano sul territorio;
- la tutela dei versanti;
- la tutela delle risorse umane;
- lo sviluppo del turismo di villeggiatura e naturalistico;
- lo sviluppo delle attività silvo pastorali e di trasformazione dei prodotti.

2) Margine della configurazione urbana:

Il PTP ha individuato il limite tra il territorio urbanizzato e urbanizzando e il territorio destinato agli usi agricoli.
Tenendo conto degli obiettivi del PTP la presente Variante ha verificato il margine di configurazione urbana proposto dal PTP, avendo riguardo sia alle aree già pianificate e previste dal P.R.G.I. vigente che alla nuova individuazione di aree contigue a quelle urbanizzate. Si è dovuto, in particolare, confrontarsi con la scarsa propensione del territorio alle trasformazioni urbanistiche nella quota parte appenninica del territorio. Sono pertanto confermati i margini di configurazione urbana individuati dal PTP per quanto riguarda Sezzella, Sasso, Lemmi e Grondona.

3) Percorsi panoramici:

Il PTP individua la SP 144 di Valle Spinti quale percorso panoramico da tutelare: le tavole di P.R.G.I. con apposita simbologia individuano il percorso.

Lungo il percorso segnalato le eventuali edificazioni previste dal piano o consentite a soggetti legittimati alla edificazione in zona agricola dovranno essere disposte sul terreno a mezza costa, non superare i mt. 6,00 di altezza (H) e il n° di 2 piani fuori terra, dimostrare il corretto inserimento ambientale attraverso idonei elaborati planovolumetrici che rispettino tipologie e caratteristiche degli edifici rurali tipici della zona e provvedano alla progettazione di dettaglio delle aree di pertinenza esterne con particolare riferimento alla progettazione del verde.

4) Il PTP individua l'ambito ENC.:

in essa è consentita prioritariamente la conservazione dello stato di natura e la valorizzazione delle aree boscate e della relativa copertura vegetazionale che si ritiene caratterizzante ai fini della riconoscibilità del paesaggio.
Negli ambiti boscati non sono consentite trasformazioni del territorio diverse dalle attività agro-silvo-colturali normalmente esercitate, né interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico. Sono ammessi percorsi di fruizione del bosco ed aree attrezzate per la sosta.
Nelle zone edificate esistenti o previste dal PRGI per gli eventuali interventi dovranno attenersi a quanto specificato al precedente punto 3).

5) Il PTP individua la Chiesa parrocchiale di Sasso quale architettura da salvaguardare ai fini dell'identità del paesaggio.
   Nella fascia di mt. 100,00 inotrno al manufatto sono consentiti esclusivamente interventi di conservazione dell'esistente: sono esclusi interventi di nuova costruzione qualora ammissibili ai sensi delle presenti norme.

6) *Ingressi urbani:*
   la finalità della norma riguarda l'identità e la riconoscibilità dell'ingresso in Variana ricreando l'effetto di "porta".

   I titoli abilitativi all'attività edilizia riguardanti l'ambito configurato come IU dovranno essere rilasciati a seguito di presentazione di progetti che approfondiscano il rapporto tra spazio privato e spazio pubblico e proseguano la morfologia urbana degli insediamenti nel rispetto del percorso panoramico da tutelare. La composizione dei volumi , l'uso del colore e del verde dovranno essere congruenti con la finalità urbanistica prescritta.

Art. 28 – Aree di salvaguardia ambientale EF

1) Individuazione di ambiti e indirizzi per la tutela:

- Il P.R.G.I. individua parti del territorio rurale di interesse paesistico-ambientale: aree appartenenti agli ambiti fluviali, aree collinari ed aree agricole di pianura, utilizzate prevalentemente per colture prative e boschive, ovvero mantenute incolte. Per dette aree (classificate di tipo EF), le norme stabiliscono gli indirizzi volti alla conservazione e tutela dell'ambiente e agli usi compatibili per il tempo libero e la ricreazione, nonché gli interventi edilizi ammissibili per le destinazioni d'uso previste dal P.R.G.I. e per le specifiche finalità di cui all'art. 12 p.to 2) della L.R. 56/77.

  Si precisa che ove dette aree risultino prevalentemente o totalmente boscate, a norma dell'art. 30 L.R. 56/77 le stesse, individuate in cartografia, sono classificate "Aree di particolare interesse ambientale" e sottoposte ai vincoli di inedificabilità.

  Gli indirizzi di intervento per le aree di tipo EF, dovranno tendere:

  - al mantenimento delle principali caratteristiche delle colture agricolo-produttive esistenti e alla sostituzione con coltivazioni legnose, floricole, dei piccoli frutti di bosco o simili;
  - alla conservazione dell'habitat ecologico e al potenziamento della vegetazione riapariale e montana;
  - al mantenimento e ripristino della trama viaria agricola esistente;
  - alla conservazione dei caratteri paesistici anche determinati dagli insediamenti antropici.

  In relazione alle esigenze di tutela dell'ambiente montano, collinare o fluviale, sono esclusi interventi di nuova edificazione (salvo che per aziende agricole interamente comprese in dette aree, da autorizzare di volta in volta nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni stabilite per le aree di tipo agricolo).
  Ammessi, con obbligo di adeguamento tipologico alle caratteristiche preesistenti originarie, interventi di ampliamento, ristrutturazione di edifici per residenze rurali e a servizio dell'agricoltura, secondo la normativa propria delle aree agricole, con esclusione delle attrezzature non strettamente indispensabili per la conduzione dei fondi compresi in zona di salvaguardia ambientale.
  E' consentito l'impianto di alpeggi e ricoveri per animali, anche dotati di locali per magazzini, lavorazioni e pernottamento, in misura limitata.
  E' obbligo l'autorizzazione per scavi, movimenti di terra, e boschi, costruzione di manufatti, muri di sostegno e recinzioni.

  Sono altresì ammessi interventi di riuso a fini residenziali e turistico ricettivi del patrimonio edilizio esistente non più necessario alle esigenze delle aziende agricole, nonché cambiamenti di destinazione d'uso e ampliamenti a fini agrituristici, secondo i disposti normativi di cui al precedente articolo 24.
  Le modifiche d'uso del suolo sono consentite, fatto salvo quanto disposto ai commi precedenti, unicamente per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, per opere di sistemazione del terreno ai fini ideologici nonché per l'attuazione degli indirizzi di intervento di cui al 3° comma del presente articolo.

Art. 29 – Aree di particolare interesse ambientale.

1) Individuazione degli ambiti e indirizzi per la tutela:

Il P.R.G.I. individua, all'interno delle aree di salvaguardia ambientale di cui al precedente art. 28, le parti montane e alto collinari del territorio della Comunità Montana sottoposte a vincolo speciale di tutela delle zone di particolare interesse ambientale, anche ai sensi del **D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42**.

Dette parti del territorio ricomprendono, ai sensi della citata Legge, le fasce della catena appenninica eccedenti 1.200 metri s.l.m. e zone coperte da foreste ee boschi, fermo restando il campo di applicazione del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 anche ai corsi d'acqua iscritti negli elenchi regionali delle acque di interesse pubblico ed alle zone gravate da usi civici.
Gli indirizzi di intervento per dette parti del territorio dovranno tendere oltre che alle finalità di cui al 3 comma del precedenteart. 28, alla valorizzazione dei sistemi ambientali per una loro fruizione di carattere culturale e naturalistico.
In tali aree sono pertanto ammessi unicamente gli interventi non in contrasto con i vincoli e limiti di cui al citato D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42.
L'attuazione degli interventi ammissibili in dette parti del territorio, è subordinata ad ottenimento di Autorizzazione regionale e di parere vincolante della Comunità Montana.
Sono altresì subordinati alla suddetta procedura autorizzativa gli interventi da attuarsi in aree gravate da "usi civici" ai sensi della legge 16/06/1927 n° 1766 e regolamento approvato con R.D. 26/02/1928 n° 332.
Per dette aree, anche ai sensi della Circolare 20/PRE della Regione Piemonte emessa il 30/12/1991, sono consentite opportune forme di mutamento temporaneo di destinazione al fine di favorire modalità di utilizzo di pubblico interesse.

Art. 30 - Opere in aree contigue a strade provinciali.

1) Prescrizioni:

le opere in epigrafe sono subordinate al preventivo nulla osta dell'Amministrazione Provinciale per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.
Tali accessi non possono essere autorizzati dal Comune per i tratti in cui le strade provinciali attraversano il territorio del Comune nelle zone esterne alle perimetrazioni degli abitati.
Detti accessi devono osservare i disposti dell'art. 28 L.R. 56/77 e s.m.i..

Art. 31 – Ambiti agricoli speciali

1) *Finalità della norme:*

la finalità della norma riguada il mantenimento della destinazione agricola in alcune aree.

2) *Individuazione degli ambiti:*

le tavole di P.R.G.I. n° 2 in scala 1:5.000 e la tavola 3A in scala 1:2.000 perimetrano gli ambiti speciali di cui si tratta.

3) *Previsioni del P.R.G.I. e destinazioni d'uso ammesse:*

per le aree in argomento il P.R.G.I. prevede prioritariamente la conservazione dello stato di natura e vieta l'edificazione.
Per gli edifici esistenti in detti ambiti, oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia e di risanamento conservativo, è consentito, per una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.I., un incremento di Superficie utile lorda (Sul) pari a 25 mq per ciascuna Ua e nel rispetto delle modalità previste per la zona agricola.
E' ammessa la nuova costruzione unicamente di autorimesse pertinenziali, purchè il permesso di costruire. sia corredato da relazione geologico-tecnica redatta in conformità al D.M. 11/03/88.

CAPO VI - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 32 - Pertinenze

1) Finalità ed indici:

Le pertinenze sono consentite nelle zone residenziali del territorio comunale, con esclusione della zona A, nel rispetto delle norme che disciplinano le singole zone e dei seguenti disposti:

– opere che escludono realizzazioni di SUL quali campi da tennis, percorsi pedonali, muri di sostegno , recinzioni, tettoie aperte da almeno tre lati nel limite di mq. 30, piscine, ecc.:ad esse si applicano i disposti del Codice Civile;

– opere che configurano realizzazioni di SUL quali depositi attrezzi, legnaie, ripostigli, ecc. e con esclusione delle autorimesse.

I parametri di riferimento risultano i seguenti:

- SUL non eccedente il 10% del fabbricato principale con un minimo comunque consentito di 25 mq.;

- H pari o inferiore a mt. 2,60;

- dc, df e ds come previste dalla zona di appartenenza e con le deroghe consentite dall’art. 4 comma 3 delle presenti norme.

Art. 32 bis – Disposizioni di carattere sismico riguardanti il territorio comunale

1 – Disposizioni relative alla progettazione:

Il Comune di Grondona è classificato in zona 3. Ai sensi dell'allegato 1 dell'OPCM3274/2003, come recepito dalla Regione Piemonte con DGR 61-11017 del17/11/2003, dal 23 ottobre 2005 si avviano le procedure previste dai punti 3 e 4 della Circolare PGR 1/DOP del 27/04/2004. La Normativa Tecnica diriferimento per i 18 mesi di sperimentazione è costituita dalle Norme Tecniche allegate al DM del 14/09/2005 oppure dagli Allegati 2 e 3 dell'OPCM 3274/2003 e successive modifiche ed integrazioni, oppure ancora il DM del 16/01/1996, adottando i coefficienti, ivi previsti per la terza categoria. Si ricorda la necessità, come prevista dalla Circolare PGR1/DOP, del controllo di completezza della documentazione allegata al deposito delle istanze ai sensi dell'art. 93 del DPR 380/01, da parte delle Strutture Tecniche dei Comuni, evidenziando che il protocollo della documentazione ne attesta la conformità e l'idoneità all'inizio dei lavori stessi. Le procedure ai sensi dell'art. 93 del DPR 380/01 (a seguito del rilascio del titolo abilitativo e prima dell'inizio dei lavori strutturali), devono quindi prevedere una fase di verifica preliminare sulla completezza degli elaborati, da parte delle Strutture Tecniche dei Comuni, che preceda la protocollazione della documentazione stessa. Si ricorda che le costruzioni classificate come strategiche ai sensi del punto3.1 della Circolare PGR 1/DOP del 27/04/2004 sono soggette ad autorizzazione preventiva ai sensi dell'art. 94 del DPR 380/2001, e le richieste devono essere indirizzate alla Provincia territorialmente competente per il tramite del Servizio Sismico di Pinerolo di ARPA Piemonte. Si ricorda, inoltre, che per la presentazione dei progetti va adottata la modulistica allegata alla Circ. PGR 1/DOP del 27/04/2004.

Art. 33 - Norme finali e transitorie.

1) Deroghe:

Alle presenti N.T. d'A. sono ammesse deroghe solo per impianti pubblici e di uso pubblico rispetto alla distanza dai confini, dai cigli stradali e dalle fasce di rispetto stradali, nell'osservanza di quanto previsto all'art. 16 della L. 765/67 e s.m.i. e dalla circolare Min. LL.PP. n. 3210/67 del 28/10/1967.

2) Norme in contrasto:

le norme disposte dallo strumento urbanistico generale vigente in contrasto con il presente P.R.G.I. sono sostituite dalle previsioni del presente strumento urbanistico generale, fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

3) SUE approvati:

i disposti del presente P.R.G.I. non si applicano agli strumenti urbanistici esecutivi già approvati alla data di adozione del P.R.G.I. medesimo: sono espressamente fatti salvi anche i parametri urbanistici ed edilizi del P.R.G.I. approvato con DGR n° 12-25671 del 19/10/1998 utilizzati per la formazione di detti SUE.

4) Misure di salvaguardia:

al presente P.R.G.I. si applicano le misure di salvaguardia previste dell'art.. 58 L.R. 56/77 e s.m.i..

SCHEDE NORMATIVE
E QUADRI SINOTTICI

I N D I C E

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – GENERALITA'

Art. 1 – Efficacia e durata del Piano Regolatore Generale Intercomunale
Art. 2 - Elaborati della Variante Strutturale al P.R.G.I.
Art. 3 - Natura delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.I.

CAPO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI CHE REGOLANO L'EDIFICAZIONE

Art. 4 – Parametri urbanistici ed edilizi
Art. 5 – Opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta, viabilità e accessibilità
Art. 6 – Aree destinate a servizi pubblici

TITOLO II - ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

CAPO I – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 7 – Strumenti di attuazione del Piano Regolatore Generale Intercomunale

CAPO II – MODALITA' D'INTERVENTO EDILIZIO

Art. 8 – Titoli abilitativi dell'attività edilizia
Art. 9 – Norme di adeguamentoo alle disposizione del D.Lgs 114/98 della L.R. 28/99 e della DCR n° 563-13414 del 29/10/99 adottata con deliberazione di C.C. n° 25 del 17/05/2000.
Art.10 – Interventi per la valorizzazione e il potenziamento degli insediamenti commerciali
Art. 11 - Zonizzazione acustica del territorio comunale
Art. 12 – Condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia

TITOLO III – PREVISIONI DI P.R.G.I.

CAPO I – PRESCRIZIONI NORMATIVE GENERALI DI P.R.G.I.

Art.13 - Sintesi della pericolosità geomorfologica, dell'attitudine all'utilizzo urbanistico e suddivisione in classi di idoneità
Art.14 – Norme relative alle fasce di rispetto e ai vincoli insistenti nel territorio comunale.
Art. 15 – Aree destinate alla mobilità

TITOLO IV - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLE DESTINAZIONI D'USO

CAPO I - AZZONAMENTO

Art. 16- Suddivisione del territorio comunale in comparti territoriali omogenei

CAPO II - ZONE RESIDENZIALI

Art. 17 - Norme di carattere generale
Art. 18 -Aree ed edifici di interesse storico A1 e aree e nuclei minori di interesse ambientale e documentario A2
Art. 19 – Aree totalmente edificate B1
Art. 20 – Aree inedificate di completamento B
Art. 21 – Aree inedificate di espansione C sottoposte a SUE

CAPO III – ATTIVITA' ECONOMICHE

Art. 22 – Aree di completamento – aree edificate che si confermano nella loro ubicazione D1
Art. 23 – Aree per insediamenti ricettivi e attività di interesse turistico e per il tempo libero TA

CAPO IV – AREE AGRICOLE

Art. 24 – Area per attività agricole (E)

CAPO V - AREE DI INTERESSE GENERALE E AREE VINCOLATE

Art. 25 - Aree per servizi tecnologici
Art. 26 - Aree vincolate a verde privato
Art. 27 – Previsioni del Piano Territoriale della Provincia di Alessandria (PTP)
Art. 28 – Aree di salvaguardia ambientale EF
Art. 29 - Aree di particolare interesse ambientale

Art. 30 – Opere contigue a strade provinciali
Art. 31 – Ambiti agricoli speciali

CAPO VI - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 32 – Pertinenze
Art. 32 bis – Disposizioni di carattere sismico riguardanti il territorio comunale.
Art. 33 - Norme finali e transitorie

SCHEDE NORMATIVE