



Direzione Pianificazione  
e Gestione Urbanistica

direzione19@regione.piemonte.it

Torino, - 1 GIU. 2004

Allegato "A" alla deliberazione della Giunta regionale n.30-13001 in data 12-7-04

**OGGETTO:** Comune di **MOLINO DEI TORTI**  
Provincia di Alessandria  
**VARIANTE al P.R.G.C.**  
Denominata "Variante n. 2"

Deliberazione C.C. n. 26 del 31.10.2003  
Legge Regionale 5.12.77, n. 56 e s.m.i., art. 17 comma 4°  
**Pratica n. A31195**

Modifiche da introdurre "ex officio" ai sensi dell'11° comma, art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i.:

#### **B) Norme Tecniche d'Attuazione**

**PREMESSA** da inserire dopo il "Titolo I - Disposizioni Generali":

*"In relazione all'entrata in vigore di parte del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" di cui al DPR 6 giugno 2001, n. 380, in caso di difformità tra le definizioni di cui presente apparato normativo e il menzionato T.U., si ricorda che le disposizioni di quest' ultimo sono comunque da considerare prevalenti a norma dell' articolo 3 del medesimo, che testualmente recita: "Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi".*

#### **art. 7 – DEFINIZIONI**

I paragrafi che vanno dal n. 7.1 al n. 7.15 dell' articolo in oggetto, riportanti definizioni già trattate dal citato Regolamento Edilizio, s' intendono integralmente stralciati e sostituiti dalla seguente espressione che recita: *"Per le definizioni, i criteri di identificazione, le modalità di misurazione relative ai parametri ed agli indici edilizi ed urbanistici ritenuti indispensabili per individuare le caratteristiche dimensionali delle costruzioni e le loro relazioni con l'ambito territoriale nel quale sono inserite, si rimanda al pertinente "TITOLO III – PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI" del Regolamento Edilizio Tipo approvato con DCR n. 548 – 9691 in data 29 luglio 1999, pubbl. sul BUR, suppl. al n. 35 del 1 settembre 1999".*

#### **art. 9 – Classi di destinazioni d'uso del suolo.**

All'inizio dell'articolo dopo il titolo s'intende aggiunta la seguente espressione che recita: *"Dal momento che il comune di Molino dei Torti risulta classificato nell'Allegato A – Classificazione sismica dei Comuni italiani – dell' Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003, in ZONA 4, dovranno essere individuati gli "edifici strategici" e le opere infrastrutturali la cui funzionalità assume rilievo fondamentale durante gli eventi sismici ai fini di protezione civile, nonché di quelli che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso, ai sensi della*

DGR n. 64 – 11402 del 23 dicembre 2003 (pubblicata sul BUR n. 53 del 31 dicembre 2003). I progetti relativi a tali edifici ed infrastrutture dovranno seguire le definizioni tecniche e procedurali indicate al punto 5. “Zona 4” della Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 27 aprile 2004, n. 1/DOP pubbl. sul BU n. 17 del 29 aprile 2004”.

#### **art. 10 - Tipi di intervento.**

All’inizio dell’articolo dopo il titolo, s’intende aggiunta la seguente espressione che recita: *”Richiamata la Circolare del Presidente della GR n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984 “Definizione dei tipi d’intervento”, pubblicata sul BUR n. 19 del 9.5.84 la quale fa fede per ogni eventualità, i tipi d’intervento sono i seguenti:”*

#### **art. 15 quater – Demolizione con ricostruzione**

Il testo adottato s’intende eliminato e sostituito dal seguente che recita: *“Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte edifici qualunque sia l’utilizzazione successiva dell’area risultante o di parti restanti del fabbricato. Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario e specificatamente ammesso dalla normativa dell’area in cui insiste*

#### **art. 15 quinquies – Demolizione senza ricostruzione**

Il testo adottato s’intende eliminato e sostituito dal seguente che recita: *“Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte edifici qualunque sia l’utilizzazione successiva dell’area risultante o di parti restanti del fabbricato.*

#### **art. 20 – Zone residenziali C.**

Al termine della quarta riga del punto 20.3, il riferimento “zone C2 in caso...” (errato) s’intende eliminato e sostituito dal seguente: *“zone C1 in caso...”*.

### **TITOLO VI – NORME SPECIFICHE DI ZONA.**

Si rende necessario inserire dopo il titolo “NORME SPECIFICHE DI ZONA”, la seguente Premessa che recita: *“PREMESSA. - In ogni caso va precisato che ogni intervento edilizio soggetto a dichiarazione d’inizio attività o a permesso di costruire, 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 dalle 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 aree di nuovo insediamento, della Relazione Geologico-Tecnica facenti parte dello strumento approvato. Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate naturalmente 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, alla 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”. La concessione – 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 subordinata alla stipula di convenzione o d’atto d’impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie.*

- Dal momento che il comune di Molino dei Torti risulta classificato nell'Allegato A – Classificazione sismica dei Comuni italiani – dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, in ZONA 4, dovranno essere individuati gli “edifici strategici” e le opere infrastrutturali la cui funzionalità assume rilievo fondamentale durante gli eventi sismici ai fini di protezione civile, nonché di quelli che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso, ai sensi della DGR n. 64 – 11402 del 23 dicembre 2003 (pubblicata sul BUR n. 53 del 31 dicembre 2003)”. I progetti relativi a tali edifici ed infrastrutture dovranno seguire le definizioni tecniche e procedurali indicate al punto 5. “Zona 4” della Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 27 aprile 2004, n. 1/DOP pubbl. sul BU n. 17 del 29 aprile 2004”.

#### **art. 28 – Zona rurale E.**

Si rende necessario inserir, dopo il titolo dell'articolo in oggetto, il seguente paragrafo che recita:

*“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.”*

**Paragrafo 28.2, 1° comma,** dopo le parole “a servizio dell'attività agricola” s'intende aggiunte le seguenti parole: *“oppure ad allevamento”*.

**Paragrafo 28.7.** La parola **“Soppresso”** s'intende eliminata e sostituita dal seguente paragrafo che recita: *“Fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi, scuderie ecc. Tali 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 di altezza eccezionale ecc.) potrà essere consentita un'altezza maggiore, ma 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. e di relativa autorimessa.*

*In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione di fabbricato a servizio dell'azienda agricola dovrà essere opportunamente valutato in maniera da limitarne il possibile impatto negativo sul paesaggio: in particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali e la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture*

*nell'ambito agricolo nel quale si vanno a collocare nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato."*

**Paragrafo 28.3**, al termine del paragrafo in oggetto s'intende aggiunta la seguente prescrizione che recita: *"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 già previste per le nuove edificazioni"*.

**Paragrafo 28.8**, al termine del paragrafo in oggetto s'intende aggiunta la seguente prescrizione che recita *"La realizzazione delle concimaie nelle aziende agricole deve rispettare le distanze dai confini fissate per i fabbricati e non può essere realizzata all'interno delle fasce di rispetto"*.

**Paragrafo 28.9**. La frase che va da *"E' ammessa la costruzione"* fino a *"ricovero attrezzi agricoli"* s'intende stralciata e sostituita dalla seguente locuzione che recita: *"Nelle aree agricole é ammessa per i proprietari dei fondi di superficie non inferiore a 2000 mq., previa presentazione di un atto d'impegno a mantenere agricola la destinazione dell'immobile descritto al precedente paragrafo 28.1), la realizzazione di un basso fabbricato ad uso deposito attrezzi o ricovero animali aventi superficie non superiore a mq. 16, 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."*

#### **Art. 33 bis 5 – Fasce e zone di rispetto.**

Alla sestultima riga dell'articolo, la quantità *"m. 100,00"* s'intende eliminata e sostituita dalla seguente: *"150,00"*.

Dopo l'articolo 33 bis, s'intende inserito il seguente articolo 33 ter che recita:

***art. 33 ter – Integrazioni normative derivanti dal Progetto Territoriale Operativo e dal Piano Territoriale Provinciale.***

**PREMESSA:** *Per tutte le aree oggetto del P.T.O., rientranti all'interno della fascia denominata Progetto Territoriale Operativo del Po la disciplina urbanistica vigente è tratta dalle indicazioni e dalle prescrizioni derivanti dal P.T.O. stesso. In particolare dal suddetto Progetto sono tratte le discipline delle seguenti aree e non sono pertanto modificabili se non in relazione a modifiche intervenute nel PTO stesso:*

- **Principali corridoi ecologici:** *per tali "reti ecologiche" individuati sulla cartografia della Variante – tavv. n. 6 e 7 rispettivamente in scala 1:2.000 e 1:5.000, valgono le indicazioni riportate all' art. 3.3 "Aree ed elementi d'interesse naturalistico" delle Norme di Attuazione del P.T.O.*

- **Assi portanti del sistema di accessibilità:** *per tali percorsi viari individuati sulla cartografia della Variante – tavv. n. 6 e 7 rispettivamente in scala 1:2.000 e 1:5.000, coincidenti con la via Carena e la via Marconi, valgono le indicazioni riportate all' art. 3.8 " Strade, percorsi e circuiti d'accesso e di fruizione" delle Norme di Attuazione del P.T.O.*

- **Area di interesse archeologico.** *I due tracciati evidenziati in cartografia (in scala 1:5.000 e 1:2.000) devono essere tutelati e vincolati al fine di conservare il reticolato agrario percepibile sul terreno. Tutti gli eventuali interventi che modificano il paesaggio, lo stato del sottosuolo ivi compresi cambi di coltura con modifiche delle tecniche agrarie, devono essere sottoposti a preventive autorizzazioni della Soprintendenza.*

- **Area di salvaguardia finalizzata all'istituzione di nuove aree protette.** *All'interno dell'area di salvaguardia finalizzata all'istituzione di nuove aree protette è vietata qualsiasi tipo di costruzione anche a servizio dell' agricoltura ed inoltre per tali aree*

valgono le indicazioni riportate all'art 2.5 "Le zone A, di prevalente interesse agricolo" delle Norme di Attuazione del P.T.O. relativamente alle aree A2.

- **Progetto Territoriale Operativo del Po.** Il segno grafico all' interno degli elaborati della Variante in oggetto indica l'ambito di operatività diretta del P.T.O.

- **Limite tra la fascia B e la fascia C.** Il segno grafico all' interno degli elaborati della Variante in oggetto indica il limite di cui al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali.

- **Ambiti a vocazione omogenea.** Il segno grafico all' interno degli elaborati della Variante in oggetto indica gli ambiti a vocazione omogenea individuati dal PTP in base a vocazioni prevalenti in relazione alle caratteristiche storico-culturali, paesaggistico-ambientale ecc...".

#### **art. 37 – Recinzioni.**

Al termine dell' articolo s'intende inserito il seguente paragrafo che recita:

*"37.4 - In particolare si raccomanda l'uso di manufatti a giorno (reti metalliche o simili) nel caso di recinzioni di preesistenti edifici in aree definite a rischio d'esondazione, anche a bassa energia o comunque nelle quali i manufatti non debbono costituire in alcun modo possibile ostacolo al deflusso delle acque in caso di piena."*

#### **C) Cartografia**

- All'interno delle legende relative alle tavv. n. 6 e 7 rispettivamente in scala 1:2.000 e 1:5.000, dopo la denominazione "PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE" s'intende aggiunta il seguente riferimento normativo che recita: "Art. 33 ter delle N.T.A. della Variante".

- All'interno delle legende relative alle tavv. n. 6 e 7 rispettivamente in scala 1:2.000 e 1:5.000, dopo la denominazione "PIANO TERRITORIALE OPERATIVO" s'intende aggiunta il seguente riferimento normativo che recita: "Art. 33 ter delle N.T.A. della Variante".

  
Il Referente d'area  
arch. Margherita Bianco