

REGIONE PIEMONTE BU40 02/10/2025

Comune di Belforte Monferrato (Alessandria)
VARIANTE P.R.G.I

Documento allegato



Comune di Belforte Monferrato

PROVINCIA DI ALESSANDRIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 8

OGGETTO:

Controdeduzione alle osservazioni e approvazione definitiva della variante al PRG 2006 a norma dell'art. 17 comma 5 Legge regionale 56/77

L'anno duemilaventicinque addì trentuno del mese di luglio alle ore diciotto e minuti trenta secondo la normativa vigente, convocato dal Sindaco con avvisi scritti recapitati a norma di legge, si è riunito, in sessione Straordinaria ed in Prima convocazione, il Consiglio Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. Incerpi Nadia	Sì
2. Alloisio Vittorio	Sì
3. Merlo Martina	Sì
4. Ferrari Silvia	Sì
5. Zunino Antonella	Sì
6. Galliano Mirko	Sì
7. Matteo Gaggero	Sì
8. Paolo Calcagno	No
9. Gabriele Pisciotto	Sì
10. Pipino Cristina	Sì
11. Alessandro Figus	Sì
Totale Presenti:	10
Totale Assenti:	1

Con l'intervento e l'opera del Segretario Comunale Signor Dodero Marco la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti la Signora Incerpi Nadia nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

PARERI

(Art. 49 del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 e art. 4 del Regolamento Comunale)

Regolarità tecnico-amministrativa Favorevole

Il Segretario Comunale
(F.to: Dodero Marco)

Regolarità contabile



Favorevole



Non comporta oneri

Il Segretario Comunale
(F.to: Dodero Marco)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che il Comune di Belforte Monferrato fa parte dell'Unione Montana dal Tobbio al Colma e che in precedenza faceva parte della Comunità Montana Appennino Aleramico Obertengo che per il territorio che in precedenza faceva parte della Comunità Montana Alta Val Lemme Alto Ovadese e che quindi il Comune di Belforte Monferrato per il suo territorio è dotato di Piano Regolatore Generale Intercomunale, approvato con D.G.R. n. 17-12610 del 23/11/2009;
- che in data 22/09/2011 è stata approvata, con D.C.C. n. 22, una 1ª Variante parziale ex art. 17-7c. della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- che in data 29/09/2014 è stata approvata, con D.C.C. n. 15, una 2ª Variante parziale ex art. 17-5c. della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- che in data 30/07/2019 è stata approvata, con D.C.C. n. 23, una 3ª Variante parziale ex art. 17-5c. della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- che l'Amministrazione Comunale ha deciso di predisporre una variante parziale n. 4 al P.R.G.I. ai sensi dell'art. 17 comma 5° della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- che con Determina dell'Ufficio Tecnico del Comune di Belforte Monferrato n.107/2024 è stato incaricato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico l'architetto Andrea Gandino, della redazione della variante parziale n. 4 ai sensi dell'art. 17, comma 5° della L.R. 56/77 e s.m.i.;

Ravvisata la necessità di apportare alcuni aggiustamenti per rendere attuabile il vigente Piano Regolatore Generale Comunale senza modificare le caratteristiche sostanziali dello strumento urbanistico e senza variarne l'organizzazione ed il carico urbanistico.

In particolare le modifiche da apportare al P.R.G. sono le seguenti:

- Inserimento nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di una disposizione che impedisca la realizzazione di nuovi distributori di carburante per autotrazione nelle strade comunali a fondo cieco.
- Modifica della viabilità con la previsione di inserimento di nuova rotatoria di innesto con la S.P. n.170 "Ovada-Gavi" e la comunale regione Fornace.
- stralciare l'obbligo dell'atto notarile da sostituire con impegno unilaterale del proprietario da allegare agli elaborati progettuali, mantenere la superficie coperta pari a 25 mq., ma la superficie utile interna non dovrà essere superiore a 20 mq. e pertanto non utilizzabile ai fini residenziali, la copertura potrà essere realizzata con tegole di laterizio relativamente ai Depositi attrezzi o simili: di cui al punto 4 dell'art.53 delle N.T.d.A.

La variante non modifica la capacità insediativa del P.R.G. vigente.

Il prospetto numerico della capacità insediativa residenziale non subisce variazioni.

Aree	Superficie territoriale	Indice di fabbricabilità territoriale	Indice volumetrico abitativo medio mq/mq.	Nuovi abitanti insediabili
Aree B2	15.213	0,40	40	152
Aree B3	18.240	0,15	40	68
P.E.C. 3.1	8.770	0,20	40	44
P.E.C. 3.2	880	0,20	40	5
TOTALE				269

Come desumibile dal precedente prospetto, si conferma la capacità insediativa residenziale della 4^a variante al P.R.G.I. pari a 1.690 unità.

Abitanti residenti 443

Abitanti stagionali 50

Vani vuoti in abitazioni non occupate 858

Incrementi del patr. edilizio esistente 70

Nuove edificazioni in previsione 269

TOTALE 1.690

Visto il D.lgs. 03/04/2006 n. 152 ed il successivo D.Lgs. 16/01/2008 n. 4, entrato in vigore il 31/07/2008, con il quale art. 6 comma 2, si prescrive che per tutti i piani deve essere fatta una valutazione ambientale strategica (VAS) facendo salvo, art. 6 comma 3, che l'autorità competente (nel caso specifico il comune) valuti la necessità di predisporre la VAS per i piani che determinano l'uso di piccole aree e modifiche minori, nel rispetto dell'art. 12 del citato D.Lgs. 16/01/2008 n. 4;

Vista la D.G.R. n. 25-2977 del 29 febbraio 2016 che approva le nuove disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e s.m.i. e che prescrive, nel caso di varianti parziali agli strumenti urbanistici, due schemi procedurali alternativi, relativi all'iter da seguire per pervenire all'approvazione di tali varianti: l'iter di approvazione con le procedure svolte "in maniera contestuale" e quello con le procedure svolte "in sequenza";

Vista la Delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 28.10.2024 "Approvazione Variante Parziale AL PRGI 2006 a norma dell'art. 17 comma 5 Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Vista la pubblicazione, in data 16/12/2024 e per 30 giorni consecutivi, all'Albo Pretorio del Comune di Belforte Monferrato del Progetto Preliminare di Variante Parziale n. 4 al vigente PRGI ai sensi dell'art. 17 comma 5° della L.R. 56/77 e s.m.i.;

Considerato che in data 09/01/2025 con nota prot. 78, è pervenuta dalla ditta **GREENTURE S.p.a. infrastructure for a new transport**, la richiesta di rimozione, in fase di approvazione del

progetto definitivo della variante parziale al P.R.G.I., di ogni disposizione normativa che impedisca la realizzazione di nuovi distributori di carburante per autotrazione nelle strade a fondo cieco;

Ritenuta l'osservazione non accoglibile in quanto la norma tende a controllare e garantire un corretto uso delle infrastrutture viarie comunali a fondo cieco ed impedire un traffico incontrollato sulle strade secondarie senza ulteriori sbocchi provocando disagi ai fruitori consolidati. In effetti la realizzazione di interventi di costruzione di nuovi distributori sono consentiti su tutto il territorio comunale a condizione che siano serviti da adeguata viabilità e non riguardino tratti di strada caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico come avviene nelle strade comunali a fondo cieco, per i quali l'art. 4 dell'Allegato A alla DGR n. 48-29266 del 31/01/2000 impone di non consentire la localizzazione di nuovi impianti.

Dato atto che:

- mediante PEC prot. n. 3325 del 27.11.2024 sono stati richiesti i contributi tecnici agli enti, invitandoli a esprimersi nel termine di 30 giorni dalla notifica ai sensi della D.G.R. 12-8931 del 09.06.2008
- in data 07.01.2025 al prot. 27 è stato acquisito il contributo da parte dell'ARPA;
- in data 04.04.2025 al prot. 1039 è stato acquisito il parere dell'ASLAL
- con Decreto del Presidente della Provincia n° 275 del 19.12.2024 prot. gen. 20240061280 viene pronunciata la compatibilità al Piano Territoriale Provinciale e la correttezza della Variante parziale in questione;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 10 del 27 aprile 2025 ad oggetto "NOMINA DELL'ORGANO TECNICO COMUNALE, AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA L.R. N.40/1998 E S.M.I., PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS DELLA VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE" con la quale è stata nominata la Commissione Locale Paesaggistica, quale Organo Tecnico comunale per la verifica di assoggettabilità alla VAS della variante parziale al Piano Regolatore Generale :

Dato atto che la C.L.P., in relazione all'incarico conferito, nella seduta del 26/05/2025 ha predisposto il parere favorevole e motivato di compatibilità ambientale e alla non assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica;

Vista la L.R. 25/03/2013 n. 3 che ha modificato la L.R. 56/77 e s.m.i. ed in particolare ne ha variato l'art. 17;

Considerato che le variazioni non sono in contrasto con il P.T.P., con il P.T.R. e con il P.P.R., rispondono ai criteri di interesse generale e non incidono sull'impianto strutturale del P.R.G.I. e sulle scelte strategiche e sugli obiettivi fissati per l'assetto del territorio e sono nel pubblico interesse;

Visti gli elaborati della variante parziale n. 4 ai sensi dell'art. 17, comma 5°, redatti dall'Architetto Andrea Gandino

Sentita la relazione del Tecnico Comunale;

Si procede alla votazione per alzata di mano la quale dà il seguente risultato:
presenti n. 10 – votanti 10 favorevoli 9 astenuto 1 (Figus)

DELIBERA

1. Di approvare il progetto definitivo di variante parziale n. 4 al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 17, comma 5° della L.R. 56/77 e s.m.i., così come redatto dall'arch. Andrea Gandino, costituito dai seguenti elaborati:
 - tav. 1 RELAZIONE V.A.S.
 - tav. 2 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
 - tav. 3 ELABORATO GRAFICO
 - tav. 4 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
2. Di dare atto che:
 - la presente deliberazione ed i relativi allegati della variante parziale n. 4 al P.R.G.I. verranno pubblicati sul sito informatico del Comune.
 - la presente deliberazione di approvazione ed i relativi allegati devono essere inviati in Provincia ed in Regione entro dieci giorni dalla data di esecutività.
 - la variante sarà efficace a seguito della pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione.

DICHIARA

Con separata unanime votazione la presente è dichiarata immediatamente eseguibile, a norma art. 134 – 4° comma – del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.



Del che si è redatto il presente verbale

Il Sindaco
F.to: Incerpi Nadia

Il Segretario Comunale
F.to: Dodero Marco

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

N140 del Registro Pubblicazioni

La presente deliberazione è in corso di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 17/09/2025 al 02/10/2025 come prescritto dall'art. 124, 1° comma, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n° 267.

Belforte Monferrato, li 29/09/25

Il Segretario Comunale
F.to: Dodero Marco

E' copia conforme all'originale, in carta semplice, per uso amministrativo.

Li, 29/09/25



IL SEGRETARIO INCARICATO
(Massari Simone)

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA 31/07/2025

- ☒ Perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, 4° comma, D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)
- ☐ Per la scadenza dei 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, 3° comma, D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

Belforte Monferrato, li 29/09/25

Il Segretario Comunale
F.to: Dodero Marco

**VARIANTE PARZIALE N.4
AL PIANO REGOLATORE GENERALE
LUGLIO 2025**

P.R.G.I. 2006

ai sensi del comma 5 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n.17-12610 del 23/11/2009

Variante parziale n.1 ex art.17- 7^ c. L.R.56/77 e s.m.i. – Delibera C.C. n.22 del 22/09/2011

Variante parziale n.2 ex art.17-5^c. L.R.56/77 e s.m.i. – Delibera C.C. n.15 del 29/09/2014

Modificazione del P.R.G. assunta con Delibera C.C. n.26 del 25/11/2011

Modificazione del P.R.G. assunta con Delibera C.C. n.27 del 25/11/2011

Variante parziale n.3 ex art.17-5^ c. L.R.56/77 e s.m.i. – Delibera C.C. n.23 del 30/07/2019

PROGETTO DEFINITIVO

1 - RELAZIONE DI NON ASSOGGETTAMENTO ALLA V.A.S.

**Ai sensi della D.G.R. 09/06/2008 n.12-8931,
D.G.R. 29/02/2016 n.25-2977 e D.Lgs.152/06 e
s.m.i.**

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO

dal Consiglio Comunale con Deliberazione del C. C. n. 28 in data 28/10/2024.

PRONUNCIAMENTO DI COMPATIBILITA' DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI ALESSANDRIA n. 275 del 19/12/2024.

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Belforte Monferrato, luglio 2025

arch. Andrea Gandino – studio LAGA
via Sant'Antonio n.39 – Ovada – telef. e fax 0143-86177 – e-mail progetti@studiolaga.it

INDICE

NORMATIVA		PAG.	3
1 - PREMESSA		“	3
2 - RIFERIMENTI PROCEDURALI		“	4
3 - PIANI E PROGRAMMI TERRITORIALI		“	4
4 - GENERALITA' TERRITORIALI ED ECOSISTEMI		“	5
5 - CENNI STORICI		“	6
6 - CONTENUTI DELLA VARIANTE		“	8
7 - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO		“	11
8 - ANALISI E VALUTAZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE		“	11

RIFERIMENTI NORMATIVI

La valutazione ambientale strategica è normata a livello comunitario dalla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento e del Consiglio Europeo. L'obiettivo generale della Direttiva è quello di *“garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile”*. A livello nazionale, la materia è stata recepita con Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n.152 (Norme in materia ambientale).

Al fine di chiarire l'applicazione di tale normativa, la Regione ha emanato un atto di indirizzo e coordinamento adottato con deliberazione della Giunta Regionale del 9 giugno 2008 n.12-8931 e successivamente con deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016 n.25-2977 ha approvato le disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i.

Le nuove procedure sono elencate nell'Allegato 1 al D.G.R. n.25-2977 del 29/02/2016 *“Disposizioni per lo svolgimento integrato dei procedimenti di pianificazione territoriale, urbanistica e di VAS”*.

RELAZIONE

1 – PREMESSA

La presente relazione rappresenta il Documento di Screening per la verifica preventiva di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) della proposta di Variante Parziale al Piano Regolatore Generale di Belforte Monferrato, Variante essenzialmente di tipo normativo.

L'Amministrazione comunale preliminarmente all'adozione del progetto preliminare della Variante predispone una relazione tecnica contenente le informazioni ed i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione delle previsioni della *“Variante Parziale di Piano”*.

Pertanto, in applicazione a quanto riportato, la presente relazione ha l'obiettivo di individuare quali possono essere gli effetti potenziali attesi sulle componenti ambientali interferite dall'intervento e quali dovranno essere le specifiche risposte da associarvi.

Il Comune di Belforte Monferrato ha intenzione di avviare la procedura per la predisposizione ed approvazione di una variante parziale al P.R.G. vigente ai sensi del 5^ comma dell'art.17 della Legge Regionale n.56/77 e s.m.i., richiamata alla D.G.R. n.12-8931 del 09/06/2008 e alla D.G.R. n.25-2977 del 29/02/2016 dalle quali si evince la necessità di attivare il procedimento integrato mediante l'iter di approvazione "in maniera contestuale".

La verifica di assoggettabilità (o screening) è una procedura finalizzata ad accertare se le varianti proposte debbano o meno essere assoggettate alla procedura di V.A.S. ed è regolamentata dall'art.12, Titolo II del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

La nuova variante parziale tende a modificare alcune criticità presenti nello strumento urbanistico vigente, ma garantisce l'attuale livello di salvaguardia dell'ambiente.

Il progetto preliminare alla variante parziale del P.R.G. è stato sottoposto ai pareri degli Enti preposti per la verifica di assoggettamento alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) e di seguito sono riportati i relativi pareri:

- Provincia di Alessandria prot.20240061280 del 16/12/2024
- A.R.P.A. prot. A4A9D7E/217 del 07/01/2025
- A.S.L. prot. 0037927/25 del 04/04/2025

Il comune di Belforte Monferrato ha nominato la Commissione Paesaggistica quale organo tecnico per la verifica dell'assoggettamento alla V.A.S. e ha espresso nella seduta del 26/05/2025 il parere di non assoggettabilità.

2 – RIFERIMENTI PROCEDURALI

Il presente rapporto ha lo scopo di fornire all'autorità, che deve esprimere il provvedimento di verifica, le informazioni necessarie alla decisione. Tali informazioni riguardano le caratteristiche del piano, le caratteristiche degli effetti attesi dalla sua attuazione e delle aree potenzialmente coinvolte da essi e sono dettagliatamente riportate nel successivo punto 6 "Contenuti della variante".

3 – PIANI E PROGRAMMI TERRITORIALI

Gli strumenti urbanistici sovracomunali che sono stati analizzati ai fini della verifica della compatibilità con i vincoli ambientali e territoriali previsti dalla pianificazione sovracomunale, sono i seguenti:

- Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) approvato con D.C.R. n.122-29783 del 21/07/2011: definisce la strategia e gli obiettivi a livello regionale, stabilendo le azioni da intraprendere da parte dei diversi soggetti della pianificazione;
- Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) approvato in data 03/10/2017 con D.C.R. 233-35836: definisce l'uso consapevole e sostenibile del territorio attraverso politiche fondate sul consumo del suolo, la qualificazione delle aree rurali e naturali, la rigenerazione delle parti degradate, urbane e periferiche;
- Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) adottato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n.29/27845 del 03/05/1999 approvato con deliberazione n.223-5714 del 19/02/2002. la variante di adeguamento a normative sovraordinate approvata con D.C.R. n.112-7663 del 20/02/2007. Il variante di adeguamento ed approfondimento alla Normativa sul rischio di incidente rilevante. Il Consiglio Provinciale in data 22/12/2014, con deliberazione n.37/113379 ha adottato la proposta tecnica di progetto definitivo della variante al P.T.P., ai sensi degli artt. 7 bis e 10 della L.R. n.56/77 e s.m.i., pubblicandola integralmente sul sito internet della Provincia di Alessandria. Con D.C.P. n. 17/33154 del 04/06/2015 è stato adottato il progetto della variante al PTP, ai sensi dell'art.7bis comma 6, stabilendo di applicare le misure di salvaguardia, di cui all'art.58 della L.R. 56/77, alle prescrizioni contenute negli articoli del Titolo VI delle norme di attuazione.

4 – GENERALITA' TERRITORIALI ED ECOSISTEMI

Il Comune di Belforte Monferrato fa parte del comprensorio Ovadese ed è ubicato su un sistema di colline che fanno da contrafforte al Monte Colma, l'abitato è posto ai piedi dell'attuale Castello. -

Belforte Monferrato è un paese che sembra possedere le caratteristiche che maggiormente qualificano l'Alto Monferrato: una estesa zona boschiva ancora intatta che fiancheggia la sponda destra dello Stura di Ovada con piccoli agglomerati abitativi, una zona collinare di pregiati vigneti nella quale si inserisce il centro del paese, ed infine, in basso, nell'ampia ansa del Torrente Stura, una zona pianeggiante, che oggi ospita il casello dell'Autostrada A26 (dei Trafori) ed è ricca di insediamenti artigianali, industriali e commerciali.

La zona pianeggiante risulta fortemente antropizzata con esclusione delle fasce fluviali che ospitano una variegata avifauna ed una ricca flora tra cui pioppi, castagni, carpini, querce, robinie e coperture di tipo erbaceo.

La parte collinare oltre che al nucleo abitativo si presenta con spazi a coltivo in particolare vigneti e recentemente con incolti che stanno rinaturalizzando spazi già utilizzati per il coltivo.

La maggior parte del territorio è costituita dalla zona appenninica con folti boschi e isolati fabbricati (cascine) per la maggior parte disabitati e/o utilizzati nei fine settimana, in queste zone la biodiversità intesa come varietà delle forme viventi animali e vegetali e degli habitat presenti risulta molto sviluppata riscontrando specie incolte diffuse e specie faunistiche che ritornano a ripopolare gli spazi naturali.

Oggi il centro abitato si è ampliato rispetto al passato e la popolazione residente, dopo lo spopolamento delle campagne degli anni '50 e '60 ha ampiamente superato la quota quattrocento e continua a crescere.

Il patrimonio edilizio ha una tipologia variegata che spazia dalle antiche dimore allineate su Via Prasca e Via Bertarelli (località in cui si presume sorgesse il vecchio Castello) ed edifici di recente e recentissima costruzione. Il centro storico si sviluppa tra i sagrati dell'Oratorio dell'Annunziata e della Parrocchiale, a destra di quest'ultima all'inizio della Via Rossiglione è ancora visibile una "casa forte" con torre colombaia, risalente al XVI secolo, posta sulla via del sale, era destinata all'esazione dei pedaggi. L'edificio ristrutturato recentemente, ha nell'aia interna una corte pubblica usufruibile nella bella stagione.

5 – CENNI STORICI

Secondo la tradizione, che trova però conferma nella toponomastica e nel ritrovamento di significativi materiali archeologici, la nascita del primo insediamento abitativo del luogo fu dovuta a San Colombano, il monaco irlandese nato nel 540 e morto nel 615 nell'Abbazia di Bobbio da lui stesso fondata, il quale trovò nella zona quell'isolamento e quella tranquillità che consentivano la meditazione operosa, che ben si addiceva ad un monastero dell'ordine di San Benedetto. Egli aveva già fondato in Borgogna (Francia) il monastero di Luxeuil, divenuto famoso, ed è probabilmente da "ucseil" (come si pronunciava) che venisse il nome Uxetium (volgarmente Ussecio) cioè piccolo Luxeuil, il primo nome di Belforte. Carlo Magno aggregò Uxetium al Contado di Acqui, i re Ugo e Lotario lo concessero ad Aleramo col diploma del 934, e in seguito passò a far parte dei possedimenti dei Marchesi del Bosco.

Il villaggio e il castello di Uxecium vengono citati per la prima volta in un documento, redatto in Alessandria, datato 19 agosto 1217, in quell'atto il console Baldo Rugna e 24 abitanti prestano giuramento di fedeltà al Comune alessandrino al quale donano le terre

che possiedono in Uxecium. Si tratta di un episodio della contesa che vede Alessandria contrapporsi al disegno di penetrazione oltre il giogo perseguito dal Comune di Genova. Un confronto che di lì a poco, il 29 settembre dello stesso anno, vedrà Enrico di Uxecio, Marchese del Bosco, feudatario del luogo, unitamente ai figli, donare la metà del castello e della villa di Uxecio al Comune genovese che li reinveste della proprietà facendoli così diventare vassalli del Comune, un ruolo subordinato che i marchesi mal tollereranno. -

Nel 1328, l'Imperatore Ludovico il Bavaro ottenne il possesso di Genova ed investì, l'anno seguente, Anfraone Spinola, che era suo segretario, dei feudi di Rossiglione, Campo e Belforte. -

Si vede perciò che, negli atti, il nome era ancora Uxetium o Ussecio, ma si usava anche il nome di Bellum Fortium o Belfortis cioè Belforte, che poi soppiantò l'antico nome caduto in disuso. -

Belforte passò poi nel secolo XV sotto la sovranità dei Marchesi del Monferrato senza tuttavia che mutasse la famiglia dei feudatari, gli Spinola; è del 16 luglio 1470 l'infeduzione di Belforte a Raffaele Spinola. Questo casato, anche in seguito, continuò a possedere il feudo ottenendone conferme prima dei Paleologi e successivamente dai Gonzaga, duchi di Mantova.

Nel 1533, Carlo V investiva Belforte a Battista Spinola. Alla sua morte il feudo pervenne all'unica figlia, Perinetta, sposata Grimaldi. -

Nel 1625, durante le guerre fra la Repubblica di Genova e i Savoia, il castello venne occupato dalle truppe piemontesi. Ma un'incursione di truppe irregolari polceverasche piombò sul borgo e, in quell'occasione, il paese e il castello furono saccheggiati. -

Nel 1642, il feudo passò a Lorenzo Cattaneo, patrizio genovese della Famiglia dei Della Volta, che per primo portò il titolo di Marchese di Belforte, titolo che conservano tuttora i suoi discendenti, proprietari del Castello e del parco che lo circonda. Fu compito loro la costruzione del nuovo castello che avvenne in un sito diverso dal precedente, sui ruderi dell'antico monastero benedettino inglobando, nel contempo, la vecchia torre di avvistamento.

Nel 1703, anche se giuridicamente il passaggio ufficiale avverrà nel 1708, Belforte entrò a far parte degli Stati dei Savoia, tuttavia il duca Vittorio Amedeo II riconfermò l'investitura ai Cattaneo Della Volta, che rimasero signori del luogo. -

Durante la Restaurazione, Carlo Cattaneo Della Volta, marchese di Belforte, insoddisfatto del nuovo stato di cose, aderì alla Carboneria, passando poi dopo il '30 alla mazziniana "Giovine Italia"; fu lui che scelse la zona come luogo d'incontro fra le società

segrete liguri e quelle lombarde e alessandrine. Scoperta la congiura venne condannato a morte in contumacia, essendo riparato in Francia. Tornerà a Belforte, nel 1842, ormai vecchio e malato, grazie a un indulto di re Carlo Alberto. Poi l'Unità d'Italia e l'avvento del nuovo secolo aprirono nuove prospettive per le nostre campagne e sembrarono promettere alle popolazioni un avvenire migliore.

6 – CONTENUTI DELLA VARIANTE

Il Comune di Belforte Monferrato è dotato di P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale del Piemonte con deliberazione n.17-12610 del 23/11/2009.

Successivamente ha approvato e trasmesso agli Enti le seguenti varianti parziali:

- Variante parziale n.1 ex art.17- 7^a c. L.R.56/77 e s.m.i. – Delibera C.C. n.22 del 22/9/2011
- Variante parziale n.2 ex art.17-7^ac. L.R.56/77 e s.m.i. – Delibera C.C. n.15 del 29/09/2014
- Modificazione del P.R.G. assunta con Delibera C.C. n.26 del 25/11/2011
- Modificazione del P.R.G. assunta con Delibera C.C. n.27 del 25/11/2011
- Variante parziale n.3 ex art.17-5^ac. L.R.56/77 e s.m.i. – Delibera C.C. n.23 del 30/07/2019

La nuova variante parziale è sostanzialmente riferita a:

- 1) Modifica dell'art.35 delle N.T.d.A. in cui si precisa l'impossibilità alla realizzazione di nuovi distributori di carburanti in corrispondenza delle strade comunali a fondo cieco e di seguito è allegata la normativa a confronto.

Articolo 35 AREE INEDIFICABILI (**ATTUALE**)

1- Aree destinate alla viabilità

Le aree destinate alla viabilità comprendono le sedi stradali e le loro pertinenze, i nodi stradali e le zone di rispetto stradale. -

Le strade al servizio delle attrezzature e della residenza dovranno essere conformi al vigente Codice della Strada e comunque dovranno rispettare le seguenti dimensioni minime:

- a) strade a carattere locale per la residenza: carreggiata mt. 5,50, marciapiede mt.1,50;

Articolo 35 AREE INEDIFICABILI (**CONMODIFICHE**)

1- Aree destinate alla viabilità

Le aree destinate alla viabilità comprendono le sedi stradali e le loro pertinenze, i nodi stradali e le zone di rispetto stradale. -

Le strade al servizio delle attrezzature e della residenza dovranno essere conformi al vigente Codice della Strada e comunque dovranno rispettare le seguenti dimensioni minime:

- a) strade a carattere locale per la residenza: carreggiata mt. 5,50, marciapiede mt.1,50;

b) strade a carattere locale per le attività produttive, turistiche-ricettive e commerciali: carreggiate mt.6,00, marciapiede mt.1,50.

Le strade a fondo cieco devono essere dotate di una piazzuola terminale con raggio inscritto delle seguenti dimensioni minime:

- a) al servizio della residenza = mt. 7,00;
- b) al servizio delle attività produttive, turistico-ricettive e commerciali = mt. 10,00.

Le strade extraurbane esistenti sul territorio comunale sono classificate ed individuate nella cartografia del P.R.G.C.-

A sensi del Decreto legislativo 30.04.92 n. 285 - Nuovo Codice della strada- e successivo D.P.R. del 26.04.93 n.147 - Regolamento recante modifiche agli art. 26-28 del D.P.R. del 16.12.92 n.495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada), le distanze minime dal ciglio stradale da osservare nell'edificazione (fasce di rispetto), fuori dalle zone urbanizzate, sono le seguenti:

-strade di tipo A - ml. 60,00 (autostrade);
-strade di tipo C - ml. 30,00 (strade provinciali);
-strade di tipo F - ml. 20,00 (strade provinciali secondarie e comunali);
-strade di tipo F - ml. 10,00 (strade vicinali).-

Le fasce di rispetto delle strade extraurbane fanno parte integrante delle aree destinate alla viabilità e non sono pertanto edificabili; esse sono normate all'art.70 delle presenti norme. -

Vanno osservate le prescrizioni della L.09.01.1989 n.13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" ed il Decreto Ministeriale 14.06.1989 n.236: "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica

b) strade a carattere locale per le attività produttive, turistiche-ricettive e commerciali: carreggiate mt.6,00, marciapiede mt.1,50.

Le strade a fondo cieco devono essere dotate di una piazzuola terminale con raggio inscritto delle seguenti dimensioni minime:

- a) al servizio della residenza = mt. 7,00;
- b) al servizio delle attività produttive, turistico-ricettive e commerciali = mt. 10,00.

Le strade extraurbane esistenti sul territorio comunale sono classificate ed individuate nella cartografia del P.R.G.C.-

A sensi del Decreto legislativo 30.04.92 n. 285 - Nuovo Codice della strada- e successivo D.P.R. del 26.04.93 n.147 - Regolamento recante modifiche agli art. 26-28 del D.P.R. del 16.12.92 n.495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada), le distanze minime dal ciglio stradale da osservare nell'edificazione (fasce di rispetto) fuori dalle zone urbanizzate, sono le seguenti:

-strade di tipo A - ml. 60,00 (autostrade);
-strade di tipo C - ml. 30,00 (strade provinciali);
-strade di tipo F - ml. 20,00 (strade provinciali secondarie e comunali);
-strade di tipo F - ml. 10,00 (strade vicinali).-

Le fasce di rispetto delle strade extraurbane fanno parte integrante delle aree destinate alla viabilità e non sono pertanto edificabili; esse sono normate all'art.70 delle presenti norme.-

Vanno osservate le prescrizioni della L.09.01.1989 n.13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" ed il Decreto Ministeriale 14.06.1989 n.236: "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica

sovvenzionata ed agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche".-

La nuova recinzione od il rifacimento della preesistente, di aree residenziali non soggette a strumento esecutivo o permesso di costruire con convenzione, deve prevedere verso la via pubblica, uno spazio di sosta non recintato idoneo al parcheggio di almeno due autovetture.-

sovvenzionata ed agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche".-

La nuova recinzione od il rifacimento della preesistente, di aree residenziali non soggette a strumento esecutivo o permesso di costruire con convenzione, deve prevedere verso la via pubblica, uno spazio di sosta non recintato idoneo al parcheggio di almeno due autovetture.

In fregio alle strade comunali a fondo cieco è fatto divieto di realizzare nuovi distributori di carburante per autotrazione e/o depositi degli stessi al fine di garantire un corretto uso delle infrastrutture ed impedire un traffico incontrollato su arterie secondarie.

La norma tende a ridurre il traffico veicolare nelle strade secondarie al fine di moderare il traffico in aree a vocazione rurale.

- 2) Modifica della viabilità con la previsione di inserimento di una nuova rotatoria di innesto con la Strada Provinciale n.170 "Ovada-Gavi" e la comunale regione Fornace. (Parere Provincia Alessandria Direzione Ambiente Viabilità 1 del 19/06/2024 N.P.G. 31427).



- 3) Modifica del primo comma del punto 4) dell'art.53 delle N.T.d.A. in cui si prevede lo stralcio dell'obbligo dell'atto notarile da sostituire con l'impegno unilaterale del

proprietario da allegare agli elaborati progettuali, inoltre pur mantenendo la superficie coperta pari a 25 mq. verrà inserita la norma che la superficie utile interna non dovrà essere superiore a 20 mq. per non essere in futuro utilizzabile a fini residenziali. La modifica è intesa a non variare la capacità insediativa del vigente P.R.G.

7 – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

Tutte le variazioni proposte non incidono e non modificano parti di territorio vincolato e di rispetto, non interferiscono con i principi e le discipline di tutela dei beni paesaggistici ed architettonici.

8 – ANALISI E VALUTAZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Il Comune di Belforte Monferrato nella fase di studio di fattibilità della Variante Parziale, ha condotto le indagini propedeutiche alle eventuali problematiche connesse ad aspetti paesaggistici-ambientali, nonché agli aspetti idraulici e geologici, alla qualità dell'aria e delle acque, all'uso del suolo, alla qualificazione energetica e allo smaltimento dei rifiuti, all'inquinamento luminoso e acustico, agli usi del suolo agli aspetti vegetazionali ed alla fauna, non riscontrando evidenti criticità.

Aspetti Paesaggistici e Ambientali

Gli interventi oggetto della Variante Parziale non ingenerano potenziali nuovi impatti ambientali sul territorio in quanto tendono a ridurre il traffico veicolare nelle strade comunali e secondarie attualmente caratterizzate da un traffico locale di relativo impatto ambientale.

Aspetti geologici ed idraulici

La Variante Parziale non prevede l'inserimento di nuove aree edificabili e/o la realizzazione di nuovi interventi edilizi, ma esclusivamente una riduzione del traffico veicolare nella viabilità comunale.

Qualità dell'aria

Per quanto riguarda le problematiche riguardanti la qualità dell'aria non si rilevano, nell'ambito delle modifiche da apportare nella Variante Parziale, elementi che motivino la previsione di effetti ambientali significativi in quanto la variazione apportata riduce la possibilità di generare nuovi fattori inquinanti.

La normativa di riferimento relativamente alla qualità dell'aria è rappresentata dalla Direttiva comunitaria n.2008/50/CE del 21/5/2008 recepita dal D.Lgs. n.155 del 13/8/2010 e modificata ed integrata dal D.Lgs. n.250 del 24/12/2012. Tali norme impongono il rispetto di valori limite di concentrazione in atmosfera delle sostanze inquinanti. Le modifiche alla normativa di Piano sono migliorative in quanto riducono nuovi fattori di mobilità veicolare.

Qualità delle acque

La modifica da apportare alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore sono totalmente influenti sulle problematiche della qualità dell'acqua ed i relativi deflussi in quanto non alterano e non influiscono le caratteristiche originali dello Strumento Urbanistico.

Usi del suolo e vegetazionali

La modifica che si intende apportare alle Norme Tecniche di Attuazione è esclusivamente tendente alla riduzione del traffico veicolare e pertanto non vengono variati gli usi del suolo e gli stati vegetazionali previsti nello strumento urbanistico esistente. Le modifiche alla normativa tendono a ridurre gli impatti dovuti al traffico veicolare e pertanto producono sensibili miglioramenti alle caratteristiche vegetazionali e abitudinali delle popolazioni di animali.

L'inserimento della rotatoria di cui al Parere della Provincia di Alessandria risulta un semplice aggiornamento della cartografia.

Qualificazione energetica

La modifica da apportare non varia le aree edificabili e per standards del P.R.G. non variano le attuali politiche di risparmio energetico adottate per tutto il territorio comunale.

Smaltimento rifiuti

Il comune di Belforte Monferrato aderisce ad un consorzio che attua un sistema di raccolta differenziata e la Variante Parziale al P.R.G. non aggrava e non modifica la produzione di rifiuti e conseguentemente il sistema di raccolta e smaltimento.

Inquinamento luminoso ed acustico

La Variante Parziale al P.R.G. non prevede modifiche rispetto alla zonizzazione acustica approvata.

La variante non comporta alcuna variazione negativa in relazione all'inquinamento luminoso.

Rischio di Incidente Rilevante

La modifica che sarà apportata con la Variante Parziale al P.R.G. non influenzano minimamente l'attuale classificazione e non producono situazioni di potenziale pericolo rispetto agli elementi territorialmente e paesaggisticamente vulnerabili circostanti.

Compatibilità col Piano Paesaggistico Regionale

La conoscenza, la salvaguardia e la pianificazione del paesaggio trovano attuazione con il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) quale strumento di tutela attiva e disciplina del territorio.

La variante parziale ex art.17 comma 5 della legge regionale n.56/77 e sue modifiche ed integrazioni è compatibile con gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale e coerente con il contenuto normativo del P.P.R. stesso.

Belforte Monferrato, luglio 2025

(arch. Andrea Gandino: firmato digitalmente)

**VARIANTE PARZIALE N.4
AL PIANO REGOLATORE GENERALE
LUGLIO 2025**

P.R.G.I. 2006

ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.

Approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n.17-12610 del 23/11/2009
Variante parziale n.1 ex art.17- 7[^] c. L.R.56/77 e s.m.i. – Delibera C.C. n.22 del 22/09/2011
Modificazione del P.R.G. assunta con Delibera C.C. n.26 del 25/11/2011
Modificazione del P.R.G. assunta con Delibera C.C. n.27 del 25/11/2011
Variante parziale n.2 ex art.17-5[^]c. L.R.56/77 e s.m.i. – Delibera C.C. n.15 del 29/09/2014
Variante parziale n.3 ex art.17-5[^] c. L.R.56/77 e s.m.i. – Delibera C.C. n.23 del 30/07/2019

PROGETTO DEFINITIVO

2 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO

dal Consiglio Comunale con Deliberazione del C. C. n. 28 in data 28/10/2024.

PRONUNCIAMENTO DI COMPATIBILITA' DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI ALESSANDRIA n. 275 del 19/12/2024.

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Belforte Monferrato, luglio 2025

arch. Andrea Gandino – STUDIO LAGA
Via Sant'Antonio n.39 – Ovada – telef. e fax 0143-86177 – e-mail progetti@studiolaga.it

1 – PREMESSA

Il Comune di Belforte Monferrato ha adottato una variante parziale al Piano Regolatore Generale con delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 28/10/2024 ed ha ottenuto il pronunciamento di compatibilità con decreto del Presidente della Provincia di Alessandria n. 275 del 19/12/2024.

Lo strumento urbanistico comunale è stato approvato dalla Giunta Regione Piemonte con deliberazione n.17-12610 del 23/11/2009 e successive varianti parziali del 22/09/2011 D.C.C. n.22, del 29/09/2014 D.C.C. n.15 e del 30/07/2019 D.C.C. n.23.

La variante parziale rientra tra quelle previste all'art.17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto di limitata rilevanza urbanistica e ambientale, non modifica le caratteristiche tipologiche e dimensionali, non modifica il carico antropico e l'organizzazione del piano vigente, non modifica il sistema delle tutele ambientali e non interessa aree vincolate, non modifica e non interferisce con l'organizzazione delle infrastrutture sovracomunali e non riguarda ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi, ma è riferita esclusivamente ad un insieme di aggiustamenti per rendere attuabile il vigente strumento urbanistico con lieve riduzione delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture.

2 – DESCRIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Il Comune di Belforte Monferrato fa parte del comprensorio Ovadese ed è ubicato su un sistema di colline che fanno da contrafforte al Monte Colma, l'abitato è posto ai piedi dell'attuale Castello. -

Belforte Monferrato è un paese che sembra possedere le caratteristiche che maggiormente qualificano l'Alto Monferrato Appenninico: una estesa zona boschiva ancora intatta che fiancheggia la sponda destra dello Stura con piccoli agglomerati abitativi, una zona collinare, un tempo coperta da pregiati vigneti, e attualmente con ridotte aree coltivate a vigneto, ma con prodotti di eccellenza. Il centro del paese posto a ridosso del castello, ed infine, in basso, nell'ampia ansa del Torrente Stura, una zona pianeggiante, che oggi ospita il casello dell'Autostrada A26 (dei Trafori) ed è ricca di insediamenti artigianali, industriali e commerciali. -

Oggi il centro abitato si è ampliato rispetto al passato e la popolazione residente, dopo lo spopolamento delle campagne degli anni '50 e '60 ha ampiamente superato la quota quattrocento e continua a crescere. -

Il patrimonio edilizio ha una tipologia variegata che spazia dalle antiche dimore allineate su Via Prasca e Via Bertarelli (località in cui si presume sorgesse il vecchio Castello) ed edifici di recente e recentissima costruzione. Il centro storico si sviluppa tra i sagrati dell'Oratorio dell'Annunziata e della Parrocchiale, a destra di quest'ultima all'inizio della Via Rossiglione è ancora visibile una "casa forte" con torre colombaia, risalente al XVI secolo, posta sulla via del sale, era destinata all'esazione dei pedaggi. L'edificio ristrutturato recentemente, ha nell'aia interna una corte pubblica usufruibile nella bella stagione.

3 – CENNI STORICI

Secondo la tradizione, che trova però conferma nella toponomastica e nel ritrovamento di significativi materiali archeologici, la nascita del primo insediamento abitativo del luogo fu dovuta San Colombano, il monaco irlandese nato nel 540 e morto nel 615 nell'Abbazia di Bobbio da lui stesso fondata, il quale trovò nella zona quell'isolamento e quella tranquillità che consentivano la meditazione operosa, che ben si addiceva ad un monastero dell'ordine di San Benedetto. Egli aveva già fondato in Borgogna (Francia) il monastero di Luxeuil, divenuto famoso, ed è probabilmente da "ucseil" (come si pronunciava) che venisse il nome Uxetium (volgarmente Ussecio) cioè piccolo Luxeuil, il primo nome di Belforte. Carlo Magno aggregò Uxetium al Contado di Acqui, i re Ugo e Lotario lo concessero ad Aleramo col diploma del 934, e in seguito passò a far parte dei possedimenti dei Marchesi del Bosco.

Il villaggio e il castello di Uxecium vengono citati per la prima volta in un documento, redatto in Alessandria, datato 19 agosto 1217, in quell'atto il console Baldo Rugna e 24 abitanti prestano giuramento di fedeltà al Comune alessandrino al quale donano le terre che possiedono in Uxecium. Si tratta di un episodio della contesa che vede Alessandria contrapporsi al disegno di penetrazione oltre il giogo perseguito dal Comune di Genova. Un confronto che di lì a poco, il 29 settembre dello stesso anno, vedrà Enrico di Uxecio, Marchese del Bosco, feudatario del luogo, unitamente ai figli, donare la metà del castello e della villa di Uxecio al Comune genovese che li reinveste della proprietà facendoli così diventare vassalli del Comune, un ruolo subordinato che i marchesi mal tolleravano. -

Nel 1328, l'Imperatore Ludovico il Bavaro ottenne il possesso di Genova ed investì, l'anno seguente, Anfraone Spinola, che era suo segretario, dei feudi di Rossiglione, Campo e Belforte. -

Si vede perciò che, negli atti, il nome era ancora Uxetium o Ussecio, ma si usava anche il nome di Bellum Fortium o Belfortis cioè Belforte, che poi soppiantò l'antico nome caduto in disuso. -

Belforte passò poi nel secolo XV sotto la sovranità dei Marchesi del Monferrato senza tuttavia che mutasse la famiglia dei feudatari, gli Spinola; è del 16 luglio 1470 l'infedrazione di Belforte a Raffaele Spinola. Questo casato, anche in seguito, continuò a possedere il feudo ottenendone conferme prima dei Paleologi e successivamente dai Gonzaga, duchi di Mantova.

Nel 1533, Carlo V investiva Belforte a Battista Spinola. Alla sua morte il feudo pervenne all'unica figlia, Perinetta, sposata Grimaldi. -

Nel 1625, durante le guerre fra la Repubblica di Genova e i Savoia, il castello venne occupato dalle truppe piemontesi. Ma un'incursione di truppe irregolari polceverasche piombò sul borgo e, in quell'occasione, il paese e il castello furono saccheggiati. -

Nel 1642, il feudo passò a Lorenzo Cattaneo, patrizio genovese della Famiglia dei Della Volta, che per primo portò il titolo di Marchese di Belforte, titolo che conservano tuttora i suoi discendenti, proprietari del Castello e del parco che lo circonda. Fu compito loro la costruzione del nuovo castello che avvenne in un sito diverso dal precedente, sui ruderi dell'antico monastero benedettino inglobando, nel contempo, la vecchia torre di avvistamento.

Nel 1703, anche se giuridicamente il passaggio ufficiale avverrà nel 1708, Belforte entrò a far parte degli Stati dei Savoia, tuttavia il duca Vittorio Amedeo II riconfermò l'investitura ai Cattaneo Della Volta, che rimasero signori del luogo. -

Durante la Restaurazione, Carlo Cattaneo Della Volta, marchese di Belforte, insoddisfatto del nuovo stato di cose, aderì alla Carboneria, passando poi dopo il '30 alla mazziniana "Giovine Italia"; fu lui che scelse la zona come luogo d'incontro fra le società segrete liguri e quelle lombarde e alessandrine. Scoperta la congiura venne condannato a morte in contumacia, essendo riparato in Francia. Tornerà a Belforte, nel 1842, ormai vecchio e malato, grazie a un indulto di re Carlo Alberto. Poi l'Unità d'Italia e l'avvento del nuovo secolo aprirono nuove prospettive per le nostre campagne e sembrarono promettere alle popolazioni un avvenire migliore.

3 – OBIETTIVI DELLA VARIANTE PARZIALE

La variante parziale ex art.17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. viene redatta col solo scopo di apportare alcuni aggiustamenti per rendere attuabile il vigente Piano Regolatore Generale Comunale senza modificare le caratteristiche sostanziali dello strumento urbanistico e senza vararne l'organizzazione ed il carico urbanistico.

In particolare le modifiche da apportare al P.R.G. sono le seguenti:

- 1) Inserimento nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di una disposizione che impedisca la realizzazione di nuovi distributori di carburante per autotrazione nelle strade comunali a fondo cieco.
- 2) Modifica della viabilità con la previsione di inserimento di nuova rotatoria di innesto con la S.P. n.170 "Ovada-Gavi" e la comunale regione Fornace.
- 3) Deposito attrezzi o simili: al punto 4 dell'art.53 delle N.T.d.A. stralciare l'obbligo dell'atto notarile da sostituire con impegno unilaterale del proprietario da allegare agli elaborati progettuali, mantenere la superficie coperta pari a 25 mq., ma la superficie utile interna non dovrà essere superiore a 20 mq. e pertanto non utilizzabile ai fini residenziali, la copertura potrà essere realizzata con tegole di laterizio.

La variante non modifica la capacità insediativa del P.R.G. vigente.

Il prospetto numerico della capacità insediativa residenziale non subisce variazioni.

		Superficie Ha	Abitanti P.R.G. 2006	Abitanti variante parziale 2014	Abitanti variante parziale 2025
A	Immobili consolidati allo stato di fatto	4,50	400	400	400
B	Immobili soggetti a restauro conservativo	8,50	751	751	751
C	Aree di completamento	1,18	87	87	87
D	Aree di espansione	1,00	49	49	49
E	Aree turistiche esistenti	1,31	79	79	79
F	Aree turistiche previste	0,75	4	4	4
G	Capacità insediativa in zone agricole	--	150	150	150
	Totale		1.520	1.520	1.520

Belforte Monferrato, luglio 2025

(arch. Andrea Gandino: firmato digitalmente)

**VARIANTE PARZIALE N.4
AL PIANO REGOLATORE GENERALE
LUGLIO 2025**

P.R.G.I. 2006

ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.

Approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n.17-12610 del 23/11/2009
Variante parziale n.1 ex art.17- 7^ c. L.R.56/77 e s.m.i. – Delibera C.C. n.22 del 22/09/2011
Modificazione del P.R.G. assunta con Delibera C.C. n.26 del 25/11/2011
Modificazione del P.R.G. assunta con Delibera C.C. n.27 del 25/11/2011
Variante parziale n.2 ex art.17-5^c. L.R.56/77 e s.m.i. – Delibera C.C. n.15 del 29/09/2014
Variante parziale n.3 ex art.17-5^ c. L.R.56/77 e s.m.i. – Delibera C.C. n.23 del 30/07/2019

PROGETTO DEFINITIVO

4 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO
dal Consiglio Comunale con Deliberazione del C. C. n. 28 in data
28/10/2024.
PRONUNCIAMENTO DI COMPATIBILITA' DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA
PROVINCIA DI ALESSANDRIA n. 275 del 19/12/2024.

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Belforte Monferrato, luglio 2025

arch. Andrea Gandino – studio LAGA
via Sant'Antonio n.39 – Ovada – telef. e fax 0143-86177 – e-mail progetti@studiolaga.it

... omissis

Articolo 35 AREE INEDIFICABILI (ATTUALE)

1- Aree destinate alla viabilità

Le aree destinate alla viabilità comprendono le sedi stradali e le loro pertinenze, i nodi stradali e le zone di rispetto stradale.-

Le strade al servizio delle attrezzature e della residenza dovranno essere conformi al vigente Codice della Strada e comunque dovranno rispettare le seguenti dimensioni minime:

- a) strade a carattere locale per la residenza: carreggiata mt. 5,50, marciapiede mt.1,50;
- b) strade a carattere locale per le attività produttive, turistiche-ricettive e commerciali: carreggiate mt.6,00, marciapiede mt.1,50.

Le strade a fondo cieco devono essere dotate di una piazzuola terminale con raggio inscritto delle seguenti dimensioni minime:

- a) al servizio della residenza = mt. 7,00;
- b) al servizio delle attività produttive, turistico-ricettive e commerciali = mt. 10,00.

Le strade extraurbane esistenti sul territorio comunale sono classificate ed individuate nella cartografia del P.R.G.C.-

A sensi del Decreto legislativo 30.04.92 n. 285 - Nuovo Codice della strada- e successivo D.P.R. del 26.04.93 n.147 - Regolamento recante modifiche agli art. 26-28 del D.P.R. del 16.12.92 n.495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada), le distanze minime dal ciglio stradale da osservare nell'edificazione (fasce di rispetto), fuori dalle zone urbanizzate, sono le seguenti:

- strade di tipo A - ml. 60,00 (autostrade);
- strade di tipo C - ml. 30,00 (strade provinciali);
- strade di tipo F - ml. 20,00 (strade provinciali secondarie e comunali);
- strade di tipo F - ml. 10,00 (strade

Articolo 35 AREE INEDIFICABILI (CONMODIFICHE)

1- Aree destinate alla viabilità

Le aree destinate alla viabilità comprendono le sedi stradali e le loro pertinenze, i nodi stradali e le zone di rispetto stradale.-

Le strade al servizio delle attrezzature e della residenza dovranno essere conformi al vigente Codice della Strada e comunque dovranno rispettare le seguenti dimensioni minime:

- a) strade a carattere locale per la residenza: carreggiata mt. 5,50, marciapiede mt.1,50;
- b) strade a carattere locale per le attività produttive, turistiche-ricettive e commerciali: carreggiate mt.6,00, marciapiede mt.1,50.

Le strade a fondo cieco devono essere dotate di una piazzuola terminale con raggio inscritto delle seguenti dimensioni minime:

- a) al servizio della residenza = mt. 7,00;
- b) al servizio delle attività produttive, turistico-ricettive e commerciali = mt. 10,00.

Le strade extraurbane esistenti sul territorio comunale sono classificate ed individuate nella cartografia del P.R.G.C.-

A sensi del Decreto legislativo 30.04.92 n. 285 - Nuovo Codice della strada- e successivo D.P.R. del 26.04.93 n.147 - Regolamento recante modifiche agli art. 26-28 del D.P.R. del 16.12.92 n.495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada), le distanze minime dal ciglio stradale da osservare nell'edificazione (fasce di rispetto) fuori dalle zone urbanizzate, sono le seguenti:

- strade di tipo A - ml. 60,00 (autostrade);
- strade di tipo C - ml. 30,00 (strade provinciali);
- strade di tipo F - ml. 20,00 (strade provinciali secondarie e comunali);
- strade di tipo F - ml. 10,00 (strade

vicinali).-

Le fasce di rispetto delle strade extraurbane fanno parte integrante delle aree destinate alla viabilità e non sono pertanto edificabili; esse sono normate all'art.70 delle presenti norme.-

Vanno osservate le prescrizioni della L.09.01.1989 n.13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" ed il Decreto Ministeriale 14.06.1989 n.236: "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche".-

La nuova recinzione od il rifacimento della preesistente, di aree residenziali non soggette a strumento esecutivo o permesso di costruire con convenzione, deve prevedere verso la via pubblica, uno spazio di sosta non recintato idoneo al parcheggio di almeno due autovetture.-

vicinali).-

Le fasce di rispetto delle strade extraurbane fanno parte integrante delle aree destinate alla viabilità e non sono pertanto edificabili; esse sono normate all'art.70 delle presenti norme.-

Vanno osservate le prescrizioni della L.09.01.1989 n.13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" ed il Decreto Ministeriale 14.06.1989 n.236: "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche".-

La nuova recinzione od il rifacimento della preesistente, di aree residenziali non soggette a strumento esecutivo o permesso di costruire con convenzione, deve prevedere verso la via pubblica, uno spazio di sosta non recintato idoneo al parcheggio di almeno due autovetture.-

In fregio alle strade comunali a fondo cieco è fatto divieto di realizzare nuovi distributori di carburante per autotrazione e/o depositi degli stessi al fine di garantire un corretto uso delle infrastrutture ed impedire un traffico incontrollato su arterie secondarie.

... omissis

Articolo 53 AREE PER ATTIVITÀ AGRICOLE "E" (ATTUALE)

Nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, oltre a quanto previsto ai successivi commi del presente articolo, sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.51 punto 1 della L.R. 56/77 e s.m. nonché i

Articolo 53 AREE PER ATTIVITÀ AGRICOLE "E" (CON MODIFICHE)

Nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, oltre a quanto previsto ai successivi commi del presente articolo, sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola 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.

Tuttavia, qualora tali opere siano obbligatoriamente munite di fascia di rispetto, com'è il caso dei depuratori ed i pozzi di captazione, la loro realizzazione deve essere preceduta da formazione ed approvazione di Variante che dia legittimità alle limitazioni che la fascia di rispetto pone sui terreni circostanti l'infrastruttura stessa.

Rammentato che il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico che scaturiscono dalle classi individuate dalla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica e dalla Relazione geologico-tecnica, le opere a carattere edificatorio sono disciplinate dalle disposizioni che seguono:

1) 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^a 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

manufatti necessari al loro funzionamento anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G.

Tuttavia, qualora tali opere siano obbligatoriamente munite di fascia di rispetto, com'è il caso dei depuratori ed i pozzi di captazione, la loro realizzazione deve essere preceduta da formazione ed approvazione di Variante che dia legittimità alle limitazioni che la fascia di rispetto pone sui terreni circostanti l'infrastruttura stessa.

Rammentato che il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico che scaturiscono dalle classi individuate dalla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica e dalla Relazione geologico-tecnica, le opere a carattere edificatorio sono disciplinate dalle disposizioni che seguono:

1) 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^a 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

etc.)

Agli aventi titolo, che rientrano pertanto nelle disposizioni precedenti, sono consenti interventi di nuova costruzione di:

Abitazioni a servizio dell'azienda agricola

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole sono stabiliti dall'art.25 comma 12^a, 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 è determinata in un massimo di 2 piani fuori terra e comunque non superiore a mt.7,50 al filo di gronda calcolata come specificato all'art.13 del Regolamento Edilizio Comunale.

Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non continui e/o localizzati in Comuni limitrofi, semprechè la superficie su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art.25 della L.R. 56/77 e s.m.

Il Permesso di Costruire è 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 specificata nel successivo art.60. L'altezza massima consentita degli edifici ad uso residenziale è determinata in due piani f.t. mentre la distanza da osservare dalle strade è 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 Capitolo "Inserimento ambientale e requisiti delle costruzioni" del Regolamento Edilizio.

E' ammessa infine la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto.

Le distanze dai confini da rispettare per

etc.)

Agli aventi titolo, che rientrano pertanto nelle disposizioni precedenti, sono consenti interventi di nuova costruzione di:

Abitazioni a servizio dell'azienda agricola

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole sono stabiliti dall'art.25 comma 12^a, 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 è determinata in un massimo di 2 piani fuori terra e comunque non superiore a mt.7,50 al filo di gronda calcolata come specificato all'art.13 del Regolamento Edilizio Comunale.

Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non continui e/o localizzati in Comuni limitrofi, semprechè la superficie su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art.25 della L.R. 56/77 e s.m.

Il Permesso di Costruire è 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 specificata nel successivo art.60. L'altezza massima consentita degli edifici ad uso residenziale è determinata in due piani f.t. mentre la distanza da osservare dalle strade è 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 Capitolo "Inserimento ambientale e requisiti delle costruzioni" del Regolamento Edilizio.

E' ammessa infine la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione previa osservanza delle 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 mt.5.

Fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi, scuderie etc.

I fabbricati a servizio dell'attività agricola e quelli ad essi assimilabili avranno le seguenti dimensioni:

a) Rapporto di copertura: 10% della superficie fondiaria; tale rapporto è da intendersi cumulativo di tutte le costruzioni dell'azienda stessa.

b) 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 è 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

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 mt.5.

Fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi, scuderie etc.

I fabbricati a servizio dell'attività agricola e quelli ad essi assimilabili avranno le seguenti dimensioni:

a) Rapporto di copertura: 10% della superficie fondiaria; tale rapporto è da intendersi cumulativo di tutte le costruzioni dell'azienda stessa.

b) 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 è 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 al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio nel quale si colloca. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa 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.

Le caratteristiche costruttive dovranno essere consone alla tradizione locale quali facciate intonacate e tinteggiate con colori che riducono l'impatto visivo e la copertura preferibilmente in tegole di laterizio o coppi.

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 dell'avente diritto che preveda:

- il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola oppure ad allevamento;
- b) le classi di coltura in atto 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 trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario 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

autorimessa.

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 nel quale si colloca. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa 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.

Le caratteristiche costruttive dovranno essere consone alla tradizione locale quali facciate intonacate e tinteggiate con colori che riducono l'impatto visivo e la copertura preferibilmente in tegole di laterizio o coppi.

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 dell'avente diritto che preveda:

- il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola oppure ad allevamento;
- b) le classi di coltura in atto 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 trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario 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

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 2).

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.

2) 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. 36 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

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 2).

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.

2) 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. 36 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 è richiesto il cambio di

l'edificio di cui è 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 è 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 di impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio il permesso di costruire. 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:

- opere interne
- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- riedificazione: l'intervento è ammesso al 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.1.500
- recupero a fini abitativi dei sottotetti disciplinati dalla L.R. 6/8/1988, n.21
- 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 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

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 è 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 di impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio il permesso di costruire. 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:

- opere interne
- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- riedificazione: l'intervento è ammesso al 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.1.500
- recupero a fini abitativi dei sottotetti disciplinati dalla L.R. 6/8/1988, n.21
- 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 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 pertinenza dell'edificio esistente lo

pertinenza dell'edificio esistente lo consente, e, 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 è disciplinato dalle stesse disposizioni previste per la nuova costruzione degli stessi, indicate al precedente paragrafo 1).

Qualora detti fabbricati abbiano destinazione compatibile con la residenza, secondo quanto prescritto al precedente art. 36 l'ampliamento sarà consentito esclusivamente fino al raggiungimento delle superfici massime indicate all'articolo 40.

E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di 1,00 mq. di superficie utile ogni 10 mc. di costruzione a destinazione residenziale, 20 mq. di superficie utile, per unità abitativa, sono consentiti anche se eccedono tale percentuale. 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 nelle presenti norme. 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.

3) Recinzioni

Le recinzioni sulla via pubblica sono regolamentate dall'art.28 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

consente, e, 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 è disciplinato dalle stesse disposizioni previste per la nuova costruzione degli stessi, indicate al precedente paragrafo 1).

Qualora detti fabbricati abbiano destinazione compatibile con la residenza, secondo quanto prescritto al precedente art. 36 l'ampliamento sarà consentito esclusivamente fino al raggiungimento delle superfici massime indicate all'articolo 40.

E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di 1,00 mq. di superficie utile ogni 10 mc. di costruzione a destinazione residenziale, 20 mq. di superficie utile, per unità abitativa, sono consentiti anche se eccedono tale percentuale. 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 nelle presenti norme. 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.

3) Recinzioni

Le recinzioni sulla via pubblica sono regolamentate dall'art.28 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Le recinzioni tra confini privati dovranno

Le recinzioni tra confini privati dovranno essere realizzate in manufatti a giorno (reti metalliche o simili), è consentita la realizzazione di cordolo di base non superiore a cm.50.

4) Deposito attrezzi o simili

E' consentita una-tantum la realizzazione di piccole costruzioni al servizio dell'agricoltura nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: = 0,01 mq/mq. sino ad un massimo di S.C. di 25,00 mq.;
- altezza alla gronda e massima interna: Hmax = 2,60 m.;
- distanze: - m.10,00 dai confini non derogabili;
- tipologia: -le costruzioni devono avere tetto a due falde e manto di copertura in coppi, con bucatore (aperture in genere e finestre) di piccole dimensioni e di numero limitato, non possono essere allacciate ai servizi pubblici e che nel loro interno non possono essere ricavati servizi igienici; il rilascio del Permesso di Costruire e' subordinato alla presentazione di atto di impegno unilaterale del richiedente al mantenimento della destinazione d'uso, come previsto dall'art.25 commi 7 e 8 della L.R. 56/77 e s.m.-

E' consentita una-tantum la realizzazione di n.2 box per il ricovero di equini nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

indice di utilizzazione fondiaria = 0,01 mq/mq. sino ad un massimo di S.C. di 20 mq.;

- altezza massima = H max = mt.3,50
- distanza dai confini = mt.10,00
- distanze dai fabbricati di altra proprietà = mt.20,00

5) Disposizioni particolari

Non e' ammessa la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa; con esclusione degli enti locali a cui è consentito realizzare tali infrastrutture al servizio dell'agricoltura e a disposizione dei produttori.

essere realizzate in manufatti a giorno (reti metalliche o simili), è consentita la realizzazione di cordolo di base non superiore a cm.50.

4) Deposito attrezzi o simili

E' consentita una-tantum la realizzazione di piccole costruzioni al servizio dell'agricoltura nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: = 0,01 mq/mq. sino ad un massimo di S.C. di 25,00 mq. **e mq.20,00 di S.U.;**
- altezza alla gronda e massima interna: Hmax = 2,60 m.;
- distanze: - m.10,00 dai confini non derogabili;
- tipologia: -le costruzioni devono avere tetto a due falde e manto di copertura in coppi **o in tegole di laterizio tipo coppo**, con bucatore (aperture in genere e finestre) di piccole dimensioni e di numero limitato, non possono essere allacciate ai servizi pubblici e che nel loro interno non possono essere ricavati servizi igienici; il rilascio del Permesso di Costruire e' subordinato alla presentazione di atto di impegno **unilaterale del proprietario da allegare agli elaborati progettuali per il** mantenimento della destinazione d'uso, come previsto dall'art.25 commi 7 e 8 della L.R. 56/77 e s.m.-

E' consentita una-tantum la realizzazione di n.2 box per il ricovero di equini nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

indice di utilizzazione fondiaria = 0,01 mq/mq. sino ad un massimo di S.C. di 20 mq.;

- altezza massima = H max = mt.3,50
- distanza dai confini = mt.10,00
- distanze dai fabbricati di altra proprietà = mt.20,00

5) Disposizioni particolari

Non e' ammessa la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa; con esclusione degli enti locali a cui è consentito realizzare tali infrastrutture al servizio dell'agricoltura e a disposizione dei produttori.

E' ammessa la costruzione di serre per scopi agricoli da realizzare come segue:

- La superficie coperta non dovrà superare il 50% dell'area disponibile
- Le distanze minime non dovranno essere inferiori a:

- mt.10,00 da fabbricati di abitazione di altra proprietà
- mt.5,00 dalle infrastrutture rurali, dalle case di abitazione e dai confini
- mt.5,00 dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza inferiore a mt.7,00
- mt.6,00 dal ciglio delle strade di larghezza compresa tra mt.7,00 e mt.15,00
- mt.10,00 dal ciglio delle strade di larghezza superiore a mt.15,00

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventualmente derivanti dall'esercizio dell'impianto.

Le superfici utilizzate dalle serre possono essere computate ai fini della volumetria assentibile soltanto per fabbricati funzionalmente connessi alla conduzione agraria del fondo ivi comprese le abitazioni rurali. Non è comunque consentita la costruzione di serre in zone boscate.

... omissis

Ovada, luglio 2025

(arch. Andrea Gandino: firmato digitalmente)

E' ammessa la costruzione di serre per scopi agricoli da realizzare come segue:

- La superficie coperta non dovrà superare il 50% dell'area disponibile
- Le distanze minime non dovranno essere inferiori a:

- mt.10,00 da fabbricati di abitazione di altra proprietà
- mt.5,00 dalle infrastrutture rurali, dalle case di abitazione e dai confini
- mt.5,00 dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza inferiore a mt.7,00
- mt.6,00 dal ciglio delle strade di larghezza compresa tra mt.7,00 e mt.15,00
- mt.10,00 dal ciglio delle strade di larghezza superiore a mt.15,00

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventualmente derivanti dall'esercizio dell'impianto.

Le superfici utilizzate dalle serre possono essere computate ai fini della volumetria assentibile soltanto per fabbricati funzionalmente connessi alla conduzione agraria del fondo ivi comprese le abitazioni rurali. Non è comunque consentita la costruzione di serre in zone boscate.