

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**Sezione Fallimentare**

**R.F. 63/2010**

Fallimento: **TAVERNA s.p.a. di Brokeraggio Assicurativo in liquidazione**

Giudice Delegato: **dott. Daniele BIANCHI**

Curatore Speciale: **dott. Stefano GOTTA**

**ESTRATTI DI MAPPA DEL CATASTO TERRENI**



N=4800

E=5900



**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA****Sezione Fallimentare****R.F. 63/2010****Fallimento: TAVERNA s.p.a. di Brokeraggio Assicurativo in liquidazione****Giudice Delegato: dott. Daniele BIANCHI****Curatore Speciale: dott. Stefano GOTTA****TABELLA SUPERFICI E ZONE P.R.G.C.**

PROPRIETA'	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	SUPERFICIE CATASTALE TOTALE (mq)	AREE		
					Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale		
					Attrezzature sociali sanitarie ed ospedaliere		Parchi pul- comp
					%	mq	%
A.D. TAVERNA S.P.A.	99	210	470,00	69.420,00	100	470,00	
		400	23.600,00		0	0,00	
		404	1.320,00		87	1.148,40	1
		405	2.080,00		80	1.664,00	2
		476	11.972,00		100	11.972,00	
		482	14.108,00		100	14.108,00	
		485	2.970,00		60	1.782,00	4
		486	12.900,00		66	8.514,00	3
TAVERNA IMMOBILIARE S.P.A.	99	208	27.160,00	207.654,00	100	27.160,00	
		209	2.420,00		52	1.258,40	
		403	7.850,00		28	2.198,00	
		477	3.950,00		100	3.950,00	
		496	31.729,00		16	5.076,64	
		497	16.480,00		24	3.955,20	
		498	10.500,00		0	0,00	
		554	7.270,00		42	3.053,40	5
		563	13.790,00		65	8.963,50	3
		564	230,00		0	0,00	
		578	2.990,00		45	1.345,50	5
		110	432		80,00	0	0,00
	984		15.000,00		0	0,00	
	1045		8.496,00		0	0,00	
	1105		11.800,00		0	0,00	
	1106		4.200,00		0	0,00	
	1217		31.228,00		0	0,00	
	1221		177,00		0	0,00	
	1225		8.582,00		0	0,00	
	1273	12,00	0		0,00		
1275	3.710,00	0	0,00	10			
SOCIETA' LIGURE S.R.L.	99	401	11.220,00	12.360,00	96	10.771,20	
		406	1.140,00		100	1.140,00	
				<b>289.434,00</b>		<b>108.530,24</b>	

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA****Sezione Fallimentare****R.F. 63/2010****Fallimento: TAVERNA s.p.a. di Brokeraggio Assicurativo in liquidazione****Giudice Delegato: dott. Daniele BIANCHI****Curatore Speciale: dott. Stefano GOTTA****CERTIFICATO DI DESTINAZIONE  
URBANISTICA**



**CITTÀ DI ALESSANDRIA**  
*Direzione Pianificazione attuativa, Edilizia  
privata e tutela dell'Ambiente*

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Prot. N. 4197/29292/RP/BM

Alessandria, li 27/05/2013

**IL DIRETTORE**

-Vista la richiesta presentata da **Geom. Lanero Luigi**  
**Via Magnani 2/7**  
**Genova**

- Vista la Legge Regione Piemonte; 05.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni;
- Visto l'articolo 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;
- Visti gli atti d'ufficio;

**CERTIFICA**

che l'area censita al N.C.T. di Alessandria: foglio n. 110 mapp. N. 984, 1045, 1105, 1106, 1221, 1273, 1275, 432, 1217, 1225 foglio n. 99 mapp. N. 209, 498, 477, 497, 554, 578, 496, 208, 401, 406, 563, 564, 485, 476, 210, 400, 404, 405, 482, 486, 403 è destinata:

Dal P.R.G.C. approvato con del. G.R. n° 36-29308 del 07.02.2000 a:

--Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale ( attrezzature sociali sanitarie ed ospedaliere ) di cui all'art. 32 sexies delle N.T.A. Foglio n. 99 mapp. N. 210 per il 100% 208 per il 100% 209 per il 52% 477 per il 100% 406 per il 100% 401 per il 96% 476 per il 100% 563 per il 65% 578 per il 45% 405 per il 80% 404 per il 87% 403 per il 28% 496 per il 16% 497 per il 24% 554 per il 42% 482 per il 100% 486 per il 66% 485 per il 60%

--Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale ( parchi pubblici urbani e comprensoriali) di cui all'art. 32 sexies delle N.T.A. Foglio n. 99 mapp. N. 563 per il 35% 578 per il 55% 405 per il 20% 404 per il 13% 554 per il 58% 486 per il 34% 485 per il 40% foglio n. 110 mapp n 1275 per il 100% di cui Fasce di rispetto dei principali corsi d'acqua di cui all'art. 55 delle N.T.A. Foglio n. 99 mapp. N. 485 20% 486 per il 17% 405 per il 10% 404 per il 7%

--Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale di cui all'art. 32 quinquies delle N.T.A. Foglio n. 99 mapp. N. 400 per il 30% foglio n. 110 mapp. N. 984 per il 62% 1217 per il 17%

--Aree residenziali della città di 2<sup>a</sup> classe di cui all'art. 35 delle N.T.A. soggette a "Strumento Urbanistico Esecutivo" di cui all'art. 64 delle N.T.A. Foglio n. 99 mapp. N. 209 per il 48% 401 per il 4% 403 per il 72% 496 per il 84% 498 per il 67% 497 per il 51% 400 per il 32% foglio n. 110 mapp. N. 1273 per il 100% 1221 per il 100% 1225 per il 100% 1045 per il 100% 1105 per il 100% 1106 per il 100% 984 per il 27% 1217 per il 45%

Aree destinate alla viabilità, piste ciclabili di cui all'art. 32 bis delle N.T.A. Foglio n. 99 mapp n. 498 per il 33% 497 per il 25% n. 400 per il 38%, 564 per il 100% foglio n. 110 mapp. N. 984 per il 11% 1217 per il 32% 432 per il 100%

--Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (parcheggio pubblico) di cui all'art. 32 quinquies delle N.T.A. Foglio n. 110 mapp. N. 1217 per il 6%

Inoltre:



**CITTÀ DI ALESSANDRIA**  
*Direzione Pianificazione attuativa, Edilizia  
privata e tutela dell'Ambiente*

Prescrizioni geologiche - Area di pianura classe II di cui all'art. 51 delle N.T.A. Per il 100%

Il presente certificato ha validità di un anno dalla data del rilascio, sempre che non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici vigenti e non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

l'Incaricato:  
arch. Manuela Bocchio



Il Direttore  
arch. Pierfranco Robotti

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione Fallimentare

R.F. 63/2010

Fallimento: TAVERNA s.p.a. di Brokeraggio Assicurativo in liquidazione

Giudice Delegato: dott. Daniele BIANCHI

Curatore Speciale: dott. Stefano GOTTA

**STRALCIO CARTOGRAFIA P.R.G.C.**



**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA****Sezione Fallimentare****R.F. 63/2010****Fallimento: TAVERNA s.p.a. di Brokeraggio Assicurativo in liquidazione****Giudice Delegato: dott. Daniele BIANCHI****Curatore Speciale: dott. Stefano GOTTA****STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
P.R.G.C.**

## Capo II AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

### Articolo 32

#### *Aree pubbliche e di interesse generale*

- 1 Il P.R.G.C. individua graficamente nelle 'Tavole di Piano' le seguenti aree pubbliche o di interesse generale:
  - a, aree destinate alla viabilità, piste ciclabili;
  - b, aree ferroviarie;
  - c, aree militari;
  - d, aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello locale;
  - e, aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale;
  - f, aree per impianti e servizi di carattere comprensoriale ed urbano.
- 2 Per gli interventi ammessi, gli indici ed i parametri da rispettare sono precisati negli articoli seguenti delle presenti 'Norme di Attuazione'.
- 3 Sono in ogni caso ammessi i seguenti interventi:
  - a) su edifici a prevalente destinazione residenziale sono ammessi interventi di cui al successivo art. 65
  - b) su edifici, impianti artigianali, commerciali e attrezzature destinate ad attività produttive o al servizio dell'agricoltura esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia ed ampliamenti non superiori al 20% della superficie utile legittimamente esistente alla data di adozione di P.R.G.C., fino ad un rapporto massimo di copertura del 60% ovvero, se superiore, senza aumento di superficie coperta.
- 4 Gli interventi in ampliamento di cui al precedente comma sono concessi "una-tantum".

### Articolo 32 bis

#### *Aree destinate alla viabilità, piste ciclabili*

- 1 Le aree destinate alla viabilità comprendono le sedi stradali, le loro pertinenze, i nodi stradali e le fasce di rispetto stradale.  
In sede di predisposizione dei progetti esecutivi delle nuove strade potranno essere apportate alle indicazioni grafiche contenute nelle 'Tavole del Piano' varianti o rettifiche per una più corretta realizzazione dell'opera senza che ciò si configuri come variante del P.R.G.C..
- 2 Le strade extraurbane esistenti sul territorio comunale sono state individuate nelle 'Tavole di Piano'.  
Secondo i disposti del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285: "Nuovo Codice della strada", le distanze minime dal confine stradale da osservarsi

fuori dal perimetro dei centri abitati, nella costruzione, ricostruzione o ampliamento dei manufatti o muri di cinta di qualsiasi tipo sono le seguenti:

- strade di tipo A (autostrade, superstrade, strade statali a carattere interregionale e intercomunale) ml. 60,00
- strade di tipo B (strade statali, provinciali a carattere intercomunale e comunale) ml. 40,00
- strade di tipo C (a carattere locale) ml. 30,00
- strade di tipo F (a carattere locale e di importanza secondaria) ml. 20,00

3 Il P.R.G.C. prevede nuove strade di servizio alle attività produttive ed alla residenza, da definirsi in sede di predisposizione degli strumenti urbanistici esecutivi. Tali strumenti dovranno osservare:

a, per le strade di servizio alle attività produttive è prevista una dimensione minima di: ml. 13,50

b, per le strade di servizio alla residenza è previsto:

- strada a carattere locale: ml. 10,50
  - carreggiata ml. 7,50
  - marciapiede ml. 1,50
- strada a fondo cieco: ml. 8,50
  - carreggiata ml. 5,50
  - marciapiede ml. 1,50
  - piazzola terminale con raggio iscritto ml. 7,50

4 Le piste ciclabili individuate nelle "Tavole di Piano", costituiscono i principali assi ciclabili; tali indicazioni potranno essere modificate e/o integrate con l'approvazione di progetti esecutivi coerenti al "Piano Urbano del Traffico" senza che ciò si configuri come variante del P.R.G.C.,

Per quanto riguarda le norme specifiche si rimanda alla legislazione di settore.

## Articolo 32 ter

### *Aree ferroviarie*

- 1 Sono destinate alle sedi ferroviarie ed ai relativi servizi ed impianti.
- 2 Per quanto riguarda le norme specifiche si rimanda alla legislazione di settore vigente.

Le aree ferroviarie comportano la presenza, a norma dell'articolo 49 del D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753, di una fascia di rispetto di 30 metri misurati dal binario esterno; tale fascia, anche se non rappresentata, si intende inserita nelle cartografie del P.R.G.C.

- 3 Nell'ambito delle aree di cui al presente articolo sono ammesse arterie stradali, dedicate allo scalo ferroviario anche collegate con la viabilità esterna di Piano.

- 1 Sono destinate alla localizzazione di sedi, servizi, impianti militari ed impianti necessari alla sicurezza nazionale.
- 2 Per quanto riguarda le norme specifiche si rimanda alla legislazione di settore vigente.

- 1 La dotazione minima complessiva di aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui ai punti successivi è stabilita dall'articolo 21 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.
- 2 Nel caso di nuove realizzazioni, sia dirette che soggette a "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, i parametri e gli indici da applicare sono i seguenti:
  - a. aree per l'istruzione

indice di utilizzazione fondiaria, in relazione alla ampiezza dell'area necessaria per la costruzione dell'edificio scolastico secondo il tipo di scuola ed il numero delle classi in conformità con le norme in materia edilizia scolastica vigenti.
  - b. aree per attrezzature di interesse comune

Sono destinate alle seguenti attrezzature: religiose, culturali, sociali, assistenziali, per la residenza di tipo sociale in misura non superiore al 30% della potenzialità dell'area, sanitarie, amministrative per mercati e centri commerciali pubblici.

La realizzazione di tali servizi spetta alla Pubblica Amministrazione, a esclusione delle attrezzature associative, ricreative, culturali e sociali. Per queste è ammessa la realizzazione da parte di cooperative, enti o privati -previa eventuale concessione del diritto di superficie se il suolo è pubblico- che costruendo l'edificio a proprie spese su progetto conforme alle esigenze comunali assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali secondo le modalità, tempi e termini previsti da apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale.

La realizzazione delle destinazioni previste dal P.R.G.C. avviene comunque nell'ambito del "Programma di Attuazione" se obbligatorio e al di fuori di esso limitatamente ad interventi di completamento di servizi esistenti.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

    - indice di utilizzazione fondiaria, 1,7 mq/mq;
    - rapporto massimo di copertura, 50%;
    - distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, ml. 0,00 se i lotti adiacenti sono edificati a confine, ml. 5 negli altri casi;
    - distanza minima tra pareti finestrate di edifici e pareti finestrate o no di altri edifici, ml.10;

- parcheggi pubblici non inferiori al 50% della superficie utile competente all'intervento.

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

In queste aree l'Amministrazione Comunale consente con concessione onerosa l'installazione di chioschi per attività di tipo commerciale (edicole di giornali, vendita di fiori e piante, somministrazione al pubblico di bevande, alimenti, eccetera), di strutture chiuse ad uso ristoro annesse a locali tipo bar, pizzerie, servizi ed attrezzature per il gioco dei bambini.

Tali costruzioni non dovranno creare pregiudizio al godimento ed alla agibilità del verde e dovranno rispettare i seguenti parametri:

- altezza massima consentita  $h=4,50$  m. e con un solo piano fuori terra
- superficie coperta non oltre il 10% dell'area con un massimo ammesso di mq.200.

La concessione onerosa definita in base alle tabelle parametriche per le attività commerciali, dovrà essere preceduta da convenzione o atto d'obbligo che stabilisca le relative condizioni e riserve all'Amministrazione Comunale il diritto di richiedere la risoluzione del rapporto allorquando prima della scadenza pattuita, l'area dovesse essere destinata a funzione pubblica.

All'onere della concessione si aggiunge quello relativo alla tassa di occupazione del suolo pubblico.

d. aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico

I parcheggi pubblici potranno essere realizzati a raso, in strutture pluripiano o in sottosuolo.

La realizzazione di tali servizi spetta all'Amministrazione pubblica che potrà comunque provvedervi anche mediante concessione ai sensi della Legge 24 giugno 1929, n.1137.

Oltre agli spazi di parcheggio pubblico o di uso pubblico sono da prevedere gli spazi privati necessari per la sosta, la manovra, o l'accesso degli autoveicoli secondo quanto prescritto dall'articolo 1 della Legge 6 agosto 1967, n.765: "Modifiche ed integrazioni alla Legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150".

Qualsiasi intervento di attuazione del P.R.G.C. è subordinato alla realizzazione nella zona circostante di aree di parcheggio pubblico o di uso pubblico previste dalla tabella seguente e da costruirsi anche su più piani ogni qualvolta non sia diversamente disposto da specifico "Strumento Urbanistico Esecutivo".

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale la monetizzazione di tale realizzazione ove la superficie competente all'intervento risulti inferiore 500 mq ovvero ricada nelle aree di cui all'art 34.

Tabella delle aree di parcheggio:

- a) edifici residenziali, edifici scolastici dell'obbligo: 10% della superficie utile;
- b) cinema, teatro, edifici per il culto, impianti sportivi da spettacolo, coperti, ristoranti e ritrovi pubblici: 150% della superficie utile;

c) interventi a destinazione commerciale: si applica l'articolo 25 "Standard e fabbisogno di parcheggi di altre aree per la sosta" della D.C.R. 563-13414/99, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della L.R. 56/77, come sostituito dalla L.R. 28/99: lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui all'art. 25, comma 3, ed ai commi 4 e 6, D.C.R. 563-13414/99.

La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'art. 21, 1° e 2° comma L.R. 56/77 e s.m.i., è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art. 41 sexies della legge 17/08/1942, n. 1150 come modificato dall'art. 2 legge 24/03/1989 n. 122;

- d) uffici pubblici e privati, edifici universitari, negozi: 50% della superficie utile;
- e) ospedali, ambulatori e simili, edifici culturali e sociali: 35% della superficie utile;
- f) scuole medie superiori: 50% della superficie utile;
- g) impianti sportivi scoperti con parziale funzione di spettacolo: 50% della superficie del lotto;
- h) altri impianti sportivi scoperti: 20% della superficie del lotto;
- i) depositi e magazzini, mercati all'ingrosso, edifici industriali, edifici anonari: 10% della superficie utile;

La presenza contemporanea di almeno due di tali categorie b, c, d, che utilizzino medesime aree di parcheggio, consente l'applicazione sulla somma delle aree di parcheggio necessarie singolarmente per ognuno degli edifici, di un coefficiente moltiplicativo di riduzione pari a 0,75.

3 Gli interventi edilizi di nuovi impianti, ove riguardano superfici maggiori a 5.000 mq., se attuati da privati, sono soggetti a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo".

In ogni caso gli indici ed i parametri da applicarsi sono:

- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$ , 1 mq/mq
- rapporto massimo di copertura, 50%.

Per quanto non indicato, si rimanda alla specifica legislazione di settore.

4 L'intervento sulle aree a servizio è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.

5 E' ammesso l'intervento diretto del privato su suolo privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale che definisca le modalità e le forme di utilizzazione del bene per garantirne la fruibilità pubblica.

6 E' altresì ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area e di convenzione con l'Amministrazione Comunale, che regolino le modalità

per l'esecuzione, la gestione e l'uso delle opere previste.

- 7 Nei casi di intervento all'interno dei centri storici, individuati conformemente a quanto disposto dall'art. 24, primo comma, numero 1) e di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui all'articolo 13, terzo comma, lettere e) ed f) - L.R. 56/77 e s.m.i. - la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento. Nei casi di intervento di nuovo impianto, di cui all'articolo 13, terzo comma, lettera g) L.R. 56/77, la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50% delle menzionate dotazioni.
- 8 Ai sensi del 2° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77, per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq. 400 devono essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'art. 3 della L.R. 28/99, applicando il maggiore tra quelli previsti al numero 3) del primo comma e quelli previsti dal secondo comma.

#### Articolo 32 sexies

#### *Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale*

- 1 La dotazione minima complessiva di aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale è stabilito dall'articolo 22 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.
- 2 Nel caso di nuove realizzazioni, sia dirette che soggette a "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, gli indici ed i parametri da applicare sono i seguenti:
  - a, aree per l'istruzione superiore all'obbligo  
indice di utilizzazione fondiaria, in relazione alla ampiezza dell'area necessaria per la costruzione dell'edificio scolastico secondo il tipo di scuola ed il numero delle classi in conformità con le norme in materia edilizia scolastica vigenti.
  - b, aree per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere  
Indice di utilizzazione fondiaria in relazione agli interventi di riorganizzazione del servizio ed in conformità alle norme in materia vigenti.  
L'area individuata con la simbologia "H" sarà soggetta a nuovo provvedimento di pianificazione ove la Regione in ottemperanza del protocollo di intesa del 09.09.2008 si esprima negativamente in termini di fattibilità.
  - c, aree per parchi pubblici urbani e comprensoriali  
Tali aree sono destinate alla realizzazione di parchi pubblici: 'parco urbano degli Orti', 'parco fluviale del Tanaro', 'parco archeologico di Villa del Foro', 'parco ambientale dei tre sobborghi: Casabagliano,

Cantalupo, Villa del Foro'.

Tali aree sono preordinate all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti.

Le aree che il P.R.G.C. individua specificatamente a 'parco archeologico' (Villa del Foro) e a 'parco fluviale del Tanaro', in alternativa all'esproprio possono essere cedute con accordo bonario all'Amministrazione Comunale dai proprietari o aventi titolo, previo utilizzo delle capacità edificatorie delle aree agricole da realizzarsi in aree adiacenti secondo le modalità e procedure di cui all'articolo 53 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Le cessioni devono essere di norma costituite da un unico appezzamento. La loro localizzazione ed eventuale frazionamento devono essere accettati dall'Amministrazione Comunale in sede di convenzionamento.

In ogni caso le superfici unitarie dei lotti delle aree a parco da cedere all'Amministrazione Comunale non possono essere inferiori a mq. 10.000, fatta eccezione per gli accorpamenti ad altre aree già comunali o situazioni ritenute convenienti dall'Amministrazione Comunale.

Ove nell'ambito delle aree individuate ai sensi del presente comma c), insistano attività agricole, sugli edifici a destinazione residenziale connessa con l'attività stessa e sui fabbricati adibiti ad essa sono consentiti, nei limiti previsti dall'art. 25 della Legge Regionale n. 56/77, interventi di ampliamento pari al 50% del volume esistente alla data di approvazione delle presenti Norme.

- 3 Gli interventi edilizi di nuovi impianti, ove riguardano superfici maggiori a 5.000 mq., se attuati da privati, sono soggetti a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo".

In ogni caso gli indici ed i parametri da applicarsi sono:

- indice di utilizzazione fondiaria Uf, 1 mq/mq
- rapporto massimo di copertura, 50%.

Per quanto non indicato, si rimanda alla specifica legislazione di settore.

- 4 L'intervento sulle aree a servizio è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.
- 5 E' ammesso l'intervento diretto del privato su suolo privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale che definisca le modalità e le forme di utilizzazione del bene per garantirne la fruibilità pubblica.
- 6 E' altresì ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area e di convenzione con l'Amministrazione Comunale, che regolino le modalità per l'esecuzione, la gestione e l'uso delle opere previste.
- 7 E' individuata una specifica area relativa al Parco ambientale dei tre sobborghi: Casalbagliano, Cantalupo, Villa del Foro'. Tale area è destinata alla realizzazione di spazi di tutela ambientale con gestione anche agricola a specificità e caratteristiche riconducibili alle pratiche agricole locali. Tale realizzazione potrà essere condotta direttamente dall'A.C. ovvero mediante accordi di tipo convenzionale con operatori agricoli singoli o

associati, proprietari, conduttori, nei limiti temporali di attuazione dell'insediamento logistico previsto.

La realizzazione è subordinata all'approvazione di specifico S.U.E. di iniziativa pubblica che definirà le modalità esecutive di intervento e di fruizione pubblica dell'area.

## Articolo 32 septies

### *Aree per impianti e servizi di carattere comprensoriale e urbano*

- 1 Le aree per impianti e servizi di carattere comprensoriale e urbano sono destinate ad ospitare infrastrutture tecnologiche, impianti aeroportuali, attività religiose di interesse comune, attrezzature ed impianti di interesse comprensoriale quali:
  - attività polisportive (AP)
  - aeroporto (AE)
  - caserma dei carabinieri (C)
  - centro congressi e strutture ricettive collegate (CC)
  - centrali elettriche e telefoniche (CE)
  - croce rossa (CR)
  - centro sportivo (CS)
  - elisoccorso (E)
  - fiera e strutture ricettive collegate (F)
  - istituti di ricerca (IR)
  - deposito mezzi di trasporto (T)
  - università (U)
  - vigili del fuoco (VF)
  - cimitero (X)
  - carcere (Y)
- 2 Gli interventi edilizi di nuovi impianti, ove riguardano superfici maggiori a 5.000 mq., se attuati da privati, sono soggetti a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo".

In ogni caso gli indici ed i parametri da applicarsi sono:

  - indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$ , 1 mq/mq
  - rapporto massimo di copertura, 50%.

Per quanto non indicato, si rimanda alla specifica legislazione di settore.
- 3 In particolare, le aree per infrastrutture tecnologiche sono destinate alla realizzazione di attrezzature e depositi funzionali relativi ai servizi tecnologici (depuratori, centrali elettriche, telefoniche, stazioni di pompaggio e depositi AMAG, AMIU, SIP, ENEL, eccetera).

Per quanto concerne indici e parametri si rimanda alla specifica legislazione di settore vigente.
- 4 Le aree per centro sportivo sono destinate alla realizzazione di attrezzature e di impianti per il gioco e lo sport.

In queste aree il P.R.G.C. si attua con i seguenti indici e parametri:

  - indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$ , 1,00 mq./mq di cui non più di 2/3 per impianti coperti
  - distanza minima dagli edifici con confini privati circostanti, ml.10

esclusivamente per giustificate ragioni connesse all'adeguamento delle quote interne degli orizzontamenti, sempre nel rispetto di una dimostrata coerenza progettuale nell'inserimento dell'intervento nel contesto. In tali casi è obbligatorio e vincolante il parere della Commissione edilizia Comunale;

- f) mantenimento delle strutture murarie portanti con l'esclusione di puntuali, parziali e giustificate operazioni di sostituzione ammissibili esclusivamente in presenza di accertate e documentate instabilità statiche;
- g) mantenimento dell'assetto dei sistemi distributivi interni ed dell'articolazione delle scale con la possibilità di modifica solo in presenza di giustificate ragioni di sicurezza o di adeguamento funzionale non diversamente risolvibile e per i soli edifici di categoria N. Tali modifiche possono prevedere anche la realizzazione di vani scala diversamente localizzati ove la modifica non implichi alterazione e/o perdita di leggibilità della struttura originaria dell'immobile. In tali casi è obbligatorio e vincolante il parere della Commissione edilizia Comunale.

#### Articolo 35

#### *Aree residenziali della città di 2° classe*

- 1 Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti, in via di completamento o di nuovo impianto.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali e culturali o di interesse generale;
- c) attrezzature di interesse comune;
- d) esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250;
- e) attrezzature a carattere religioso;
- f) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq.300 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel);
- h) laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività o molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel) o comunque incompatibili con la residenza limitatamente al piano rialzato, terreno, seminterrato ed interrato;
- i) attrezzature per l'istruzione, la sanità e socio-assistenziali anche private;
- j) teatri, cinematografi, sale di spettacolo o riunione;
- k) uffici pubblici, privati, banche, studi professionali, anche in sede propria;
- l) case-albergo, pensioni, alberghi;
- m) garage di uso pubblico o privato anche non direttamente funzionali

alle residenze.

2 La realizzazione di edifici con destinazioni di cui alla lettera g) e h) del presente punto è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali ed il tipo di lavorazione o commercializzazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico, eccetera) da non superare e la modalità di controllo.

3 La modificazione di detta destinazione d'uso nell'ambito delle attività produttive o di servizio è subordinata, sentiti gli organi di decentramento, a specifico aggiornamento della succitata convenzione o atto di impegno unilaterale.

In queste aree è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso proprie di zona.

4 In queste aree con interventi edilizi diretti si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria If, 3,00 mc./mq,
- altezza massima degli edifici ml 25,00
- rapporto di copertura non superiore al 45%

In tutte le aree residenziali attuabili mediante intervento edilizio diretto, in caso di intervento preventivo con Piano Esecutivo convenzionato, l'indice fondiario di zona applicato alle aree residenziali previste dal P.R.G.C. determina la volumetria realizzabile nell'ambito del perimetro del Piano stesso che ne definirà la localizzazione e le modalità operative.

La convenzione determinerà eventuali aree da cedere e le eventuali opere di urbanizzazione da realizzare a scapito degli oneri urbanizzativi dovuti.

Nel caso di aree assoggettate a "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, fermo restando il rapporto massimo di copertura del 45%, l'altezza massima degli edifici sarà definita in tale sede.

Gli indici ed i parametri sono definiti dal successivo articolo 64.

5 Gli interventi edilizi su fabbricati esistenti in tutte le aree residenziali della città di 2° classe dovranno comunque documentare, conservare e valorizzare i caratteri architettonici originali e gli apparati decorativi anche se non esplicitamente individuati e vincolati.

6 Con il "Programma di Attuazione" o con specifica deliberazione consiliare potranno essere delimitate in questa area, porzioni di territorio da sottoporre a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

#### Articolo 35 bis

#### *Aree residenziali della città di 3° classe*

1 Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti in via di completamento e con problematiche operative a seguito degli eventi alluvionali.

## Articolo 55

### *Fasce di rispetto dei principali corsi d'acqua*

- 1 Per le aree soggette a tale vincolo, la cui estensione è riportata nelle Tavole di Piano, valgono le limitazioni previste dall'articolo 29 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.
- 2 In particolare, nelle fasce di rispetto così definite sono unicamente ammesse opere di sistemazione e di protezione idraulica, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici nonché attrezzature sportive collegate con i corsi d'acqua.
- 3 Negli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e, previa autorizzazione regionale, interventi di ristrutturazione edilizia.

## Articolo 55 bis

### *Beni vincolati ai sensi della legge 431/85*

- 1 Le categorie di beni tutelate dalla Legge 431/85, sostituita dall'art. 146 del Testo Unico della legislazione in materia di beni culturali e ambientali, presenti nel territorio comunale sono sottoposte, anche qualora non individuate sulle tavole di P.R.G.C., alle disposizioni del titolo II del citato T.U.

## Articolo 56

### *Fasce di rispetto stradale*

- 1 L'indicazione grafica delle fasce di rispetto delle strade e dei nodi stradali contenuta nelle Tavole di Piano ha valore tassativo per le strade esistenti, potrà invece essere modificata in sede di progetto esecutivo per la nuova viabilità del Piano, ma sino a quel momento ha valore tassativo anche per la viabilità non ancora realizzata.
- 2 Le strade extraurbane esistenti ed in progetto secondo i disposti del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285 "Nuovo Codice della Strada" sono state raggruppate in 4 tipi; a ciascuna classe corrisponde una diversa misura della distanza dal ciglio della strada che deve essere rispettata in caso di edificazione; la distanza deve essere misurata in proiezione orizzontale:
  - strade di tipo A (autostrade, superstrade, strade statali ecc. a carattere interregionale e intercomunale): la distanza minima è di m.60;
  - strade di tipo B (strade statali, provinciali a carattere intercomunale e comunale): la distanza minima è di m.40;
  - strade di tipo C (a carattere locale): la distanza minima è di m.30;
  - strade di tipo F (a carattere locale e di importanza secondaria): la distanza minima è di m.20.
- 3 Le strade suddette sono indicate nella tavola dello schema d'insieme in scale 1:20.000; le zone di rispetto di queste strade sono segnate graficamente nelle tavole del P.R.G.C. in scala 1:5.000. Per strade di tipo F



*Delimitazione delle zone di recupero*

- 1 Nelle aree individuate cartograficamente ai sensi del presente articolo, si rende opportuno, per le condizioni di degrado, il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ristrutturazione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.
- 2 Nell'ambito di detta zona sono individuati ai sensi e con le modalità di cui all'articolo 27 della Legge n.457/78 i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla formazione dei piani di recupero.
- 3 Gli interventi edilizi sugli edifici esistenti sono ammessi secondo le indicazioni del P.R.G.C..
- 4 Le aree e gli immobili che il P.R.G.C. assoggetta a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" (Piano di Recupero) sono sottoposti alle prescrizioni di cui all'articolo 64 delle presenti 'Norme di Attuazione'
- 5 Nelle aree individuate cartograficamente ai sensi del presente articolo si applicano sistematicamente le prescrizioni di cui al c. 2d 3° capoverso del precedente articolo 62, con esclusione dell'Allegato 1 delle presenti Norme di Attuazione che riguarda esclusivamente l'area centrale storica di cui all'articolo 34 delle presenti Norme.

*Delimitazione delle aree soggette a "Strumento Urbanistico Esecutivo"*

1. Le aree comprese e delimitate cartograficamente ai sensi del presente articolo sono soggette a preventivo Strumento Urbanistico Esecutivo di cui all'articolo 11. Ogni intervento edilizio è pertanto subordinato all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo che può avvenire anche per parti.  
E' ammesso l'intervento a Strumento urbanistico esecutivo unificando aree soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo contigue, fermo restando gli stessi indici di fabbricabilità, i parametri e le eventuali quote da destinare all'Edilizia Economica Popolare.
- 2 Gli indici urbanistici ed edilizi, come di seguito riportati, devono essere computati esclusivamente sulle superfici territoriali nell'ambito delle rispettive zone.
  - a. Area centrale (aree residenziali della città di 1° classe)  
Gli "Strumenti Urbanistici Esecutivi" (Piani di Recupero) sono indicati nelle "Tavole di Piano" con numerazione progressiva dal n.1 al n.33.  
Gli interventi sono soggetti alle specifiche indicazioni dell'articolo 34, dell'articolo 62, lettera d, delle presenti 'Norme di Attuazione', ed alle prescrizioni contenute nell'allegato denominato "Tipi e modalità di intervento nell'Area Centrale".
  - b. Aree residenziali della città di 2° classe  
Indice di fabbricabilità territoriale It, pari a 2,5 mc./mq.

- Aree da cedere per opere di urbanizzazione pari al 40% della superficie territoriale.  
Parametri conformi ai disposti della zona di cui all'articolo 35 con If massimo di 4 mc/mq.
- c. Aree residenziali della città di 3° classe  
Indice di fabbricabilità territoriale It, pari a 1,5 mc./mq.  
Aree da cedere per opere di urbanizzazione pari al 40% della superficie territoriale.  
Parametri conformi ai disposti della zona di cui all'articolo 35 bis con If massimo di 2 mc/mq.
- d. Aree residenziali dei sobborghi di 1° classe  
Indice di fabbricabilità territoriale It, pari a 1,1 mc./mq.  
Aree da cedere per opere di urbanizzazione 40% della superficie territoriale.  
Parametri edilizi conformi ai disposti della zona di cui all'articolo 36 con If massimo di 2 mc/mq.
- e. Aree residenziali dei sobborghi di 2° classe  
Indice di fabbricabilità territoriale It, pari a 0,90 mc./mq.  
Aree da cedere per opere di urbanizzazione 40% della superficie territoriale.  
Parametri conformi ai disposti della zona di cui all'articolo 37 con If massimo di 1,5 mc/mq.
- f. Aree residenziali dei sobborghi di 3° classe  
Indice di fabbricabilità territoriale It, pari a 0,80 mc./mq.  
Aree da cedere per opere di urbanizzazione pari al 40%.  
Parametri conformi ai disposti della zona di cui all'articolo 37 bis con If massimo di 1,5 mc/mq.
- g. Le aree soggette a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" individuate cartograficamente con la rappresentazione numerica, dovranno rispettare gli indici di fabbricabilità territoriale e le quote da destinare ad Edilizia Economica e Popolare di seguito definiti:

## ALESSANDRIA

### 01 Unità Chiozzo:

area residenziale della città, Europa.

1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	710.876
2 Superficie territoriale non residenziale		
a) per servizi comprensoriali	mq.	23.703
b) per strade urbane	mq.	25.141
c) per verde di arredo	mq.	<u>18.647</u>
	mq.	67.491
3 Superficie territoriale residenziale	mq.	643.385
4 Aree pubbliche minime da cedere		

40% superficie territoriale residenziale	mq.	257.354
5 Superficie fondiaria	mq.	386.031
5,Indice fondiario massimo utilizzabile	4,50 mc/mq.	
6 Volumetria massima realizzabile	mc	883.000
7 Edilizia Economica Popolare 30%	mc	264.900
8 Volumetria massima ammissibile a destinaz. commerciale (vendita e deposito)	mc	88.300
<b>02 Unità Vescova</b>		
area residenziale della città, Cristo.		
1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	35.793
2 Superficie territoriale residenziale	mq.	35.793
3 Aree pubbliche minime da cedere 40% superficie territoriale residenziale	mq.	14.318
4 Superficie fondiaria	mq.	21.475
4,Indice fondiario massimo utilizzabile	3,50 mc/mq.	
5 Volumetria massima realizzabile	mc	73.000
6 Edilizia Economica Popolare	mc	0
<b>04 Unità Norberto Rosa</b>		
area residenziale della città, Norberto Rosa		
1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	162.213
2 Superficie territoriale residenziale	mq.	162.213
3 Aree pubbliche minime da cedere 40% superficie territoriale residenziale	mq.	64.885
4 Superficie fondiaria	mq.	97.327
4,Indice fondiario massimo utilizzabile	3,50 mc/mq.	
5 Volumetria massima realizzabile	mc	320.000
6 Edilizia Economica Popolare 30%	mc	96.000
<b>05 Unità Spandorara 1:</b>		
area residenziale della città, Casalbagliano.		
1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	30.512

2 Superficie territoriale non residenziale	mq.	0
3 Superficie territoriale residenziale	mq.	30.512
4 Aree pubbliche minime da cedere 40% superficie territoriale residenziale	mq.	12.204
5 Superficie fondiaria	mq.	18.307
5,1Indice fondiario massimo utilizzabile	3,50 mc/mq.	
6 Volumetria massima realizzabile	mc	60.000
7 Edilizia Economica Popolare 100%	mc	60.000

#### 06 Unità Spandonara 2:

area residenziale della città, Casalbagliano.

1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	50.135
2 Superficie territoriale non residenziale	mq.	0
3 Superficie territoriale residenziale	mq.	50.135
4 Aree pubbliche minime da cedere 40% superficie territoriale residenziale	mq.	20.054
5 Superficie fondiaria	mq.	30.081
5,1Indice fondiario massimo utilizzabile	3,50 mc/mq.	
6 Volumetria massima realizzabile	mc	96.000
7 Edilizia Economica Popolare 50%	mc	48.000

#### 07 Unità Gavigliana 1:

area residenziale della città, Casalbagliano.

1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	51.706
2 superficie territoriale non residenziale	mq.	0
3 Superficie territoriale residenziale	mq.	51.706
4 Aree pubbliche minime da cedere 40% superficie territoriale residenziale	mq.	20.682
5 Superficie fondiaria	mq.	31.024
5,1Indice fondiario massimo utilizzabile	3,50 mc/mq.	
6 Volumetria massima realizzabile	mc	108.584

7 Edilizia Economica Popolare	mc	0
<b>08 Unità Gavigliana 2:</b>		
area residenziale della città, Casalbagliano.		
1 superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	37.929
2 superficie territoriale non residenziale	mq.	0
3 Superficie territoriale residenziale	mq.	37.929
4 Aree pubbliche minime da cedere 40% superficie territoriale residenziale	mq.	15.172
5 Superficie fondiaria	mq.	22.757
5 <sub>1</sub> Indice fondiario massimo utilizzabile	3,50 mc/mq.	
6 Volumetria massima realizzabile	mc	79.650
7 Edilizia Economica Popolare 30%	mc	23.895
<b>09 Unità Cristo:</b>		
area residenziale della città, Casalbagliano.		
1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	49.186
2 Superficie territoriale non residenziale		
a) per strade urbane	mq.	4.107
b) per verde di arredo	mq.	2.827
	mq.	6.934
3 Superficie territoriale residenziale	mq.	42.252
4 Aree pubbliche minime da cedere 40% superficie territoriale residenziale	mq.	16.900
5 Superficie fondiaria	mq.	25.351
5 <sub>1</sub> Indice fondiario massimo utilizzabile	3,50 mc/mq.	
6 Volumetria massima realizzabile	mc	88.000
7 Edilizia Economica Popolare	mc	0
<b>10 Zona 14 Piano Integrato:</b>		
area residenziale della città, Cristo.		
1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	72.167
2 Superficie territoriale non residenziale		
a) per strade urbane	mq.	26.007

3 Superficie territoriale residenziale	mq.	46.160
4 Aree pubbliche previste 40% superficie territoriale residenziale	mq.	18.460
5 Superficie fondiaria	mq.	27.700
6 Volumetria massima realizzabile	mc	100.000
di cui		
area 10/a: esistente	mc	43.000
nuova edificazione	mc	<u>27.000</u>
tot.	mc	70.000
area 10/b nuova edificazione	mc	30.000
7 Aree da cedere o convenzionare ad uso pubblico	mq.	9.362
11 Unità Olva:		
area residenziale della città, Europa.		
1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	7.730
2 Superficie territoriale non residenziale	mq.	0
3 Superficie territoriale residenziale	mq.	7.730
4 Aree pubbliche minime da cedere o convenzionare con l'Amministrazione Comunale: parcheggi		
b) parch. complessivi su più piani	mq.	1.600
5 Superficie fondiaria	mq.	7.000
5,1Indice fondiario massimo utilizzabile		4,00 mc/mq.
6 Volumetria massima realizzabile	mc	28.000
7 Edilizia Economica Popolare	mc	0
12 Caserma Leopoldo Valfrè di Bonzo:		
area residenziale della città di seconda classe.		
1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	15.490
2 Superficie territoriale non residenziale	mq.	0
3 Superficie territoriale residenziale	mq.	15.490