

PIA CORRETTA COME DA DELIBERA DEL C.C. n° 276 DEL 25-6-60
COME DA DELIBERA DEL C.C. n° 505 DEL 17-12-62

PER COPIA CONFORME

Comune di Alessandria

Piano Regolatore Generale

(adottato l'11 ottobre 1958)

Relazione

Norme di attuazione

9 APR. 1963

Commissione Consultiva per la progettazione:

Ing. GABRIELE MANFREDI

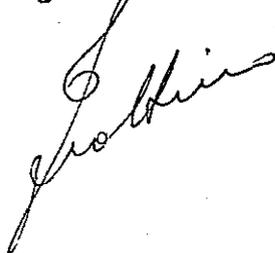
Ing. ALBERTO TODROS

Ufficio Tecnico Comunale:

Capo Div. LL. PP.: Arch. BRUNO COLIVICCHI

Ing. Capo Sezione: Ing. FRANCO LENTI

Il Segretario Generale Reggente



Comune di **Alessandria**

Piano Regolatore Generale

(adottato l'11 ottobre 1958)

Relazione

Norme di attuazione

Commissione Consultiva per la progettazione:

Ing. GABRIELE MANFREDI

Ing. ALBERTO TODROS

Ufficio Tecnico Comunale:

Capo Div. LL. PP.: Arch. BRUNO COLIVICCHI

Ing. Capo Sezione: Ing. FRANCO LENTI

INDICE

RELAZIONE SUL PIANO REGOLATORE GENERALE

DALLA RELAZIONE DELL'ASSESSORE LUCIANO MAESTRI . . . pag. 5

PARTE PRIMA

Relatore: UFFICIO TECNICO COMUNALE

I - Cenni sullo sviluppo storico della città	pag. 9
II - I piani regolatori della città	» 11
III - La documentazione e le indagini	» 14

PARTE SECONDA

Estensori: Ing. Gabriele MANFREDI e Ing. Alberto TODROS

I - Premessa	pag. 19
II - L'azzonamento	» 22
III - I servizi	» 25
IV - Le norme di attuazione del Piano	» 33

NORME DI ATTUAZIONE

Estensori: Ing. Gabriele MANFREDI e Ing. Alberto TODROS

I - Norme generali	pag. 37
II - Le zone residenziali	» 41
III - Le zone agricole	» 43
IV - Le zone industriali	» 44
V - Norme transitorie	» 45
Allegato 1 - Le zone residenziali	pag. 49
Allegato 2 - Le zone agricole	» 52
Allegato 3 - Le zone industriali	» 54

Dalla relazione dell'Assessore Luciano Maestri
al Consiglio Comunale
nella seduta del 23 novembre 1957

I criteri informativi sui quali è basato lo studio del Piano, voluti dalla Amministrazione e che sono stati il presupposto della progettazione si possono così puntualizzare:

Il Piano Regolatore Generale deve essere uno strumento di impulso vitale e di coordinamento dello sviluppo del Comune, non deve perciò costringere la vita della città e del Comune entro schemi e limiti angusti che possono soffocare le iniziative al loro sorgere, ma deve indicare e coordinare le linee di sviluppo e di ampliamento non solo edilizio ma di tutta la vita economica e sociale del Comune.

.

Previsioni quindi a largo respiro che permettano una vita lunga al Piano. Ma affinché il Piano stesso non sia uno strumento inefficace occorre che le sue previsioni siano precise nella soluzione dei problemi principali sui quali si basa il futuro assetto generale della città e del Comune, ma sufficientemente elastiche da adattarsi al caso per caso nei dettagli e nella pratica attuazione.

Tali concetti di ampia visuale delle necessità e dell'assetto futuro della città e di estrema elasticità ed adattamento alle condizioni del momento nei particolari di dettaglio e di realizzazione, questa Amministrazione ritiene siano stati concretizzati nel progetto di Piano Regolatore che si presenta.

RELAZIONE

PARTE PRIMA

- I - CENNI SULLO SVILUPPO STORICO DELLA CITTÀ
- II - I PIANI REGOLATORI DELLA CITTÀ
- III - LA DOCUMENTAZIONE E LE INDAGINI

Relatore: UFFICIO TECNICO COMUNALE

Cenni sullo sviluppo storico della città

Degli antichi quartieri della Città, quello di cui si hanno tracce di più antica origine è Borgoglio, posto sulla sinistra del Tanaro e da questi diviso dal centro cittadino.

Le sue origini risalgono probabilmente all'epoca romana, mentre nell'alto Medio Evo nacque il quartiere di Rovereto, attorno al quale si concentrarono le famiglie di Gamondio (Castellazzo Bormida) e di Marengo, che nella seconda metà del secolo XII, unitamente alle famiglie di Rovereto e Borgoglio, formarono la nuova Città.

Tali famiglie gentilizie diedero vita ad una organizzata comunità, nata per necessità di difesa nella lunga guerra contro il Barbarossa, in una posizione naturalmente forte e validamente fortificata da mura e bastioni.

Alessandria, Comune libero dal 1168 al 1313, divenne poi tributaria del Ducato di Milano e di conseguenza nel 1535 passò sotto la dominazione spagnola.

I dominatori spagnoli furono i primi a ridare grande importanza alla posizione strategica di Alessandria ed a completare e rafforzare considerevolmente le opere di difesa della Città.

Da allora Alessandria cominciò a soffrire delle ristrettezze di spazio disponibile per il suo sviluppo e quando nel 1707 passò definitivamente a far parte degli Stati Sardi, la Città subì il danno maggiore sotto il profilo urbanistico - storico - monumentale.

Infatti, Vittorio Amedeo II, nell'intento di fare di Alessandria una potente avanzata piazzaforte militare in difesa del Suo Stato, fece sgomberare il quartiere Borgoglio sulla sinistra del Tanaro, ne demolì le case, palazzi e chiese, di cui molte ammirevoli per valore storico ed artistico, e vi costruì l'attuale Cittadella che collegò alla cinta spagnola della Città da lui ancora potenziata.

I popolani di Borgoglio in parte si portarono nella vicina piana di San Michele ed in parte diedero origine alle nuove borgate di Valmadonna e Valle San Bartolomeo, mentre le famiglie nobili e loro clienti ed artigiani trovarono ospitalità nei quartieri di Rovereto e Gamondio.

L'assetto attuale della Città e dei nuovi Sobborghi ebbe quindi origine in quella occasione, adattandosi e modificandosi quanto allora esisteva alle nuove esigenze che crearono il carattere quasi esclusivamente settecentesco della Città vecchia.

Anche Napoleone, prendendo possesso della Città, ne ampliò e rafforzò

le fortificazioni costruendo anche nuove caserme e numerose opere militari. La sua opera non fu però così limitata: egli effettuò numerosi sventramenti, ampliamenti, ricostruzioni che ebbero il vantaggio di regolarizzare ed ampliare il tracciato stradale cittadino, ma che dettero il colpo di grazia alle superstiti parti monumentali della Città.

L'opera Napoleonica destò vita ed attività in Alessandria, il vecchio Duomo esistente nell'attuale Piazza della Libertà fu demolito per far luogo ad un'ampia piazza per le parate militari; vennero allargate le attuali vie Migliara, dei Martiri, vie Milano e Vochieri; presero l'attuale aspetto la piazzetta della Lega Lombarda, la via Dante e vennero costruiti moltissimi fabbricati che oggi formano la vecchia Città.

Dopo quei radicali mutamenti Alessandria non ebbe più grandi trasformazioni all'interno; essa crebbe poco a poco nell'interno della sua cinta fortificata, lottando con lo spazio ristretto, nell'impossibilità di dare respiro alla propria espansione.

Fortunatamente l'impianto viario della Città, grazie soprattutto ai rinnovamenti napoleonici, era sufficientemente sano per le esigenze di quei tempi, e la necessità di reperire aree per gli impianti di servizi pubblici trovò sfogo nelle numerosissime proprietà ecclesiastiche che, all'atto dell'incameramento dei beni della Santa Sede, vennero per la massima parte adibite ad uso pubblico (Convento di Santa Teresa dei Carmelitani, ora Ospedale Psichiatrico; Convento di San Bernardino, ora casa di pena ed Ospedale Civile; Convento della Beata Vergine di Loreto, ora scuola di Avviamento; Convento di San Rocco, ora scuole elementari ed asilo; Convento delle Orsoline, ora Scuole Magistrali; Convento di Santa Maria, ora Scuole Medie; Convento dei Barnabiti, ora Istituto Tecnico, ecc. ecc.), o ad usi militari.

Così si formò e si trasformò la Città sino alla prima metà dell'ottocento, con periodi di lenti incrementi e repentine fasi di trasformazione: sempre nel cerchio ristretto delle servitù militari con la caratteristica predominante di grande fortezza.

L'aspetto fortemente negativo di tale processo di formazione che si è manifestato essenzialmente in una povertà di spazi pubblici e nella distruzione quasi totale del patrimonio storico - monumentale cittadino, ha però avuto una contropartita in due fattori favorevoli.

1) Le due radicali trasformazioni volute da Vittorio Amedeo II e da Napoleone, hanno dato a gran parte del vecchio centro cittadino una rete viaria più moderna ed efficiente rispetto a quella più antica ed ancora oggi, in alcune sue parti, valida o di facile adattamento alle nuove esigenze.

2) La cinta fortificata esistente attorno alla Città ha permesso di conservare sino all'inizio dell'era della rivoluzione industriale, integre aree di espansione della Città, evitando di comprometterne l'assetto futuro.

E' evidente che la Città, costretta entro le mura sino agli inizi del XX secolo, al momento della caduta di tali vincoli avrebbe potuto esplodere su aree vergini e di proprietà della Pubblica Amministrazione e darsi rapidamente un nuovo aspetto urbanisticamente efficiente con notevole facilità.

Si è detto sinora del Capoluogo; occorre aggiungere che dei quattordici Sobborghi attuali, alcuni, quali Castelceriolo, Villa del Foro, Canta-

lupo, Marengo, Casalbagliano, hanno avuto origini remote tanto da riscontrarsi tracce della civiltà romana in alcuni di essi.

Di San Michele, Valmadonna e Valle San Bartolomeo si è già detta l'origine; per gli altri Sobborghi la storia si perde più o meno lontano nei tempi, senza offrire spunti di particolare interesse dal lato urbanistico.

Tali centri abitati hanno caratteristiche comuni fra loro: trattasi di veri e propri piccoli centri di vita indipendenti ed autonomi, con economia prevalentemente agricola, sorti con densità edilizia più o meno accentuata, lungo le principali vie di comunicazione, integrati, particolarmente nella zona detta della Frascetta, da numerose case sparse disseminate nel territorio circostante.

Solo Spinetta Marengo ha preso uno sviluppo fortemente industriale che ne ha promosso un rapido recente incremento edilizio, peraltro molto disorganizzato.

II

I piani regolatori della città

Si è brevemente detto attraverso quali vicissitudini sia sorta e si sia ampliata la Città sino alla prima metà dell'ottocento, vale a dire sino all'inizio della rivoluzione industriale che ha dato origine in ogni città ad un prepotente movimento di espansione e rammodernamento.

Alessandria avrebbe dovuto avvantaggiarsi di tale forza che, unitamente alla caduta naturale dei vincoli e servitù militari che sino allora l'avevano costretta in esiguo spazio, le permetteva un'espansione in condizioni particolarmente favorevoli.

Purtroppo tali condizioni non agirono concordemente e tempestivamente; infatti da ogni lato nelle vaste aree demaniali circondanti la Città decaddero in gran parte le servitù militari, ma tali aree solo parzialmente poterono essere acquisite all'edificazione privata rimanendo in parte tuttora di proprietà del demanio statale e sino ai giorni nostri in consegna alle Autorità militari; dall'altro la pianificazione e l'organizzazione delle aree acquisite allo sviluppo urbano ebbero spunti felici e previdenti, ma poco si curarono della riserva di aree per pubblici servizi e dei collegamenti reciproci fra i vari rioni.

Brevemente si può seguire la storia dei piani regolatori cittadini e dagli atti di archivio si constata che già nel 1833 si ritiene importante lo studio della sistemazione urbanistica della Città ancora praticamente racchiusa entro gli Spalti.

E' di tale anno infatti un primo piano regolatore approvato con R. D. 9-12-1834 seguito da quello studiato nel 1850 dall'architetto civico Valzone, ed approvato con R. D. 12-19-1852.

Entrambi si limitavano al riordinamento di parecchie strade con rettifiche di allineamenti e arretramenti.

Gli effetti non furono molto felici, poichè le parziali e limitate realizzazioni portarono ad una disuniformità di allineamenti di fabbricazione, con molti risalti delle vecchie costruzioni rispetto alle nuove arretrate, senza risolvere decisamente nessun problema di viabilità né di estetica.

Dal 1855 al 1886 vennero redatti tre progetti di sistemazione della Città, nella parte interessata dallo spostamento del Canale Carlo Alberto e di Porta Savona; tutti vennero approvati con Regi Decreti e furono interamente e felicemente realizzati.

Dal 1897 al 1901 si susseguirono diversi progetti, sia di piani regolatori generali, sia di piani di ampliamento che non ebbero seguito.

Acquistati nel 1908 buona parte dei terreni delle soppresse fortificazioni militari, venne nominata una Commissione per lo studio di un piano di ampliamento della Città sui terreni demaniali acquisiti al demanio comunale.

Sulla base di tali studi e valendosi della privilegiata situazione in cui veniva a trovarsi il Comune quale proprietario dei Sedimi di espansione della Città, il Comune impose negli atti di cessione ai singoli acquirenti dei terreni, determinati vincoli e direttive urbanistiche che dovevano essere osservati nell'edificazione.

Con tale sistema si era già realizzata la Piazza Garibaldi e, dopo il 1908, la zona di Piazza Matteotti, i nuovi magnifici Spalti ed in seguito tutto il nuovo quartiere della ex-Pista.

Un certo ordine veniva così garantito nella costruzione dell'ampliamento urbano, le nuove vie erano larghe e diritte, ma i problemi generali della distribuzione delle aree per i pubblici servizi e dei collegamenti dei nuovi quartieri fra loro e con il centro, non erano risolti.

Nel 1926 il Comune, preoccupato dello sviluppo disorganizzato che stavano prendendo anche altri quartieri cittadini quali Cristo ed Orti, e dal sorgere senza alcuna direttiva del nuovo quartiere di Borgo Cittadella in seguito all'abolizione delle servitù militari nella zona, predispose uno studio di piani di ampliamento interessanti tali Rioni. La necessaria approvazione ministeriale non venne ed i piani di ampliamento ebbero parziale applicazione su iniziativa privata o con singoli progetti comunali.

Si giunge così al 1937, anno in cui il problema di un definitivo e completo studio di tutti i problemi interessanti la Città viene affrontato e viene bandito un concorso nazionale per il progetto di massima del Piano Regolatore della Città.

Undici furono i progetti presentati e, sulla base di quelli premiati, il comune predisponne un programma per la compilazione di un piano generale di massima. Tale piano venne redatto ed adottato dal Comune in data 13-2-1941, ma non ottenne mai le prescritte approvazioni.

Solo il piano particolareggiato di ricostruzione del nucleo centrale della Piazza Gobetti venne approvato con Decreto Reale 30 marzo 1942, la cui efficacia, dopo una parziale applicazione, è ormai da tempo decaduta.

Si è visto come il sorgere e l'ampliarsi della città non è mai stato diretto e coordinato, in nessuna epoca, da un programma completo e di vaste visuali; piani di ampliamento parziali, piani di sistemazione, diversi tentativi di piani generali, non giunti ad efficace conclusione, si sono susseguiti ed integrati, con alterna fortuna dando alla Città l'attuale fisionomia.

disinteressandosi sempre delle sistemazioni dei sobborghi e dei problemi di più vasto respiro.

Si giungeva così alla situazione creatasi al termine dell'ultima guerra a seguito delle vaste distruzioni provocate dai bombardamenti aerei, che imponevano un pronto intervento per coordinare la ricostruzione della Città.

L'Amministrazione Comunale provvedeva immediatamente, sin dal 1945, a nominare un'apposita commissione di tecnici locali per lo studio del Piano Regolatore Generale che rapidamente concludeva i suoi studi e presentava il 26-3-1946 alla Giunta Municipale i suggerimenti e le linee di massima sulla cui base l'Ufficio Tecnico Comunale doveva stendere il progetto definitivo.

Nel maggio dello stesso anno il Comune di Alessandria era stato incluso negli elenchi previsti dalla legge 1-3-1945, n. 154, sui piani di ricostruzione e doveva perciò provvedere con urgenza alla stesura di tale piano.

L'Ufficio Tecnico dava corso ai lavori e dopo alterne vicende, il 4-8-1949, con Decreto Ministeriale, veniva approvato il Piano di Ricostruzione della Città, che è tutt'oggi in vigore.

Tale piano, redatto sulla base degli studi di piano regolatore eseguiti dalla predetta commissione di tecnici, riguarda solo una parte del vecchio nucleo cittadino ed interessa essenzialmente gli edifici e le zone danneggiate da eventi bellici e perciò da ricostruire.

Nel frattempo l'Ufficio Tecnico Comunale portava a termine la redazione del progetto di Piano Regolatore Generale che veniva approvato dal Consiglio Comunale in data 23-8-1950.

Dopo le prescritte pubblicazioni, il progetto veniva trasmesso al Provveditorato OO.PP. per il Piemonte, per l'inoltro al Ministero.

Dopo due anni e precisamente il 26-3-1953, il progetto era restituito al Comune con varie osservazioni e pareri circa particolari soluzioni urbanistiche adottate nel Piano stesso, invitando l'Amministrazione ad uniformarsi. Fondamentale tra le osservazioni fatte, è quella relativa all'estensione del territorio interessato dal Piano Regolatore che, in base alla legge urbanistica, deve comprendere tutto il Comune e non solo il Capoluogo. Il piano presentato non prevedeva, infatti, alcuno studio circa la sistemazione dei sobborghi.

Poiché tali osservazioni investivano tutto il progetto, e praticamente ne imponevano la completa revisione, l'Amministrazione deliberava di nominare una nuova commissione consultiva per rielaborare il Piano ed estenderlo a tutto il territorio comunale, ivi compresi i sobborghi della Città.

Nel frattempo, il Comune di Alessandria, era stato incluso negli elenchi di cui all'art. 8 della legge urbanistica, e perciò, in base al disposto dell'art. 17 della legge 9-8-1954, n. 640, era tenuto a predisporre la redazione del Piano Regolatore Generale e presentarlo al Ministero di Lavori Pubblici entro il 1-9-1956.

Successivamente, in considerazione della laboriosità dei lavori preparatori necessari, il Ministero stesso, in seguito ad istanza del Comune, prorogava tale termine in un primo tempo sino al 31-12-1957, quindi sino al 31-8-1958.

La documentazione e le indagini

I lavori di preparazione di carattere cartografico necessari per predisporre il materiale sufficiente per iniziare gli studi del piano, sono stati particolarmente onerosi, dovendo interessare un territorio di ben 20.370 ettari di superficie, con 14 sobborghi costituenti veri e propri centri abitati con caratteristiche simili a piccoli comuni.

La documentazione cartografica esistente era infatti del tutto insufficiente.

Unica base dalla quale partire, erano le mappe catastali, il cui aggiornamento era molto remoto, specie per quanto riguarda i fabbricati. L'Ufficio Tecnico Comunale ha dovuto perciò procedere al rilevamento diretto dei fabbricati costruiti o modificati su tutto il territorio comunale, da circa vent'anni a tutt'oggi.

Aggiornate così le mappe catastali, si è dovuto procedere alla loro riduzione in scala 1/5000, ed alla stesura della planimetria del territorio comunale in tale scala; tale planimetria ha formato il documento base di studio e di redazione del piano.

Per lo studio del centro urbano e del sobborgo di Spinetta Marengo, era necessaria una rappresentazione più dettagliata e vennero quindi redatte per tali centri planimetrie in scala 1/2000.

Completata la documentazione cartografica, che venne sempre mantenuta aggiornata durante lo svolgersi degli studi, ebbero inizio i lavori di indagine tecnico-statistica sui seguenti problemi:

A) - *Consistenza edilizia del vecchio centro urbano*: mediante rilevamento diretto effettuato da personale qualificato dell'Ufficio Tecnico Comunale, venne rilevata la consistenza edilizia di tutto il vecchio centro cittadino compreso fra gli Spalti, redigendo per ogni fabbricato apposita scheda riportante tutte le sue caratteristiche tecniche ed igieniche. Sono stati quindi divisi in diverse categorie tutti i fabbricati rilevati, tenendo conto delle loro caratteristiche tecniche, estetiche ed igieniche, ed è stata redatta planimetria riportante, mediante diversa simbologia, tali categorie. E' stato così possibile individuare su dati positivi le parti igienicamente più compromesse del vecchio nucleo cittadino, quelle rappresentanti valori economici più rilevanti, quelle di interesse storico ed architettonico. Tale indagine ha permesso di progettare, operando su basi aderenti alla reale situazione edilizia.

B) - *Consistenza e distribuzione delle aree agricole*: con rilevamento diretto, dovuto alla mancanza presso tutti gli enti competenti interpellati, di una completa documentazione, si è provveduto ad individuare le zone agricole irrigue servite da canali o corsi d'acqua o quelle rese irrigabili mediante pozzi, e quelle non irrigabili. E' stato così possibile redigere planimetria del territorio comunale riportante tali dati, al fine di individuare le aree agricole di maggior reddito. Tale indagine è stata com-

pletata da un accertamento nella distribuzione della proprietà terriera e sul suo frazionamento.

C) - *Consistenza delle attrezzature industriali*: mediante rilevamento diretto, integrato da indagini presso gli enti documentati in materia, si è localizzata la grande, media e piccola industria, sino alle forme artigianali, sia per la Città che per i sobborghi. La sua distribuzione sul territorio è stata documentata da apposita tavola.

D) - *Consistenza e distribuzione dei servizi*: con la collaborazione delle autorità scolastiche, l'Ufficio ha accertato la distribuzione delle attrezzature scolastiche nell'ambito del Comune, rilevandone le carenze sia in relazione alla loro distribuzione in rapporto alla popolazione esistente in ogni circolo didattico sia in relazione all'efficienza ed idoneità dei fabbricati esistenti. Analogamente si è operato per gli altri servizi: ospedali-ambulatori, mercati, autostazioni e autoparcheggi, centri sociali, chiese, attrezzature sportive. La loro distribuzione sul territorio è stata illustrata da apposite tavole.

E) - *Consistenza e distribuzione delle linee elettriche ad alta tensione*: vennero individuate e documentate, nella loro consistenza e tracciati, le linee elettriche attraversanti il territorio comunale al fine di studiare la riorganizzazione dei vincoli di elettrodotto.

F) - *Reti di distribuzione dei servizi igienici*: sono state redatte tavole riportanti le consistenze delle reti di fognatura e di acquedotto esistenti per studiare i possibili futuri ampliamenti.

G) - *Consistenza delle aree di proprietà demaniale e di Enti Pubblici*: con particolare riguardo alle aree di proprietà statale e comunale si è svolto lavoro di documentazione in tutte le proprietà immobiliari di Enti Pubblici. La tavola illustrante tale indagine è risultata di particolare interesse nella fase di progettazione per la distribuzione dei pubblici servizi.

H) - *Indagini sulle linee di trasporto*: la consistenza delle autolinee sia a carattere locale, sia di transito, in relazione anche al numero dei passeggeri trasportati ed ai collegamenti realizzati, è stata puntualizzata e documentata.

I) - *Indagini sui movimenti anagrafici*: particolarmente dettagliate sono state le indagini sui movimenti anagrafici del Comune: esse hanno avuto per oggetto sia i movimenti di popolazione fra Comune ed esterno, sia internamente i flussi migratori fra centro e sobborghi; grafici e tavole hanno documentato tale indagine di notevole interesse.

L) - *Indagini sulle zone allagabili*: data la particolare posizione del territorio comunale interessato da due corsi d'acqua di notevole importanza sono stati eseguiti accertamenti sulle zone soggette alle piene stagionali. Sono stati, di conseguenza, riportati su idonea planimetria i risultati di tali indagini.

Sulla base della documentazione così approvata, si è proceduto allo studio del progetto di Piano Regolatore.

PARTE SECONDA

I - PREMESSA

II - L'AZZONAMENTO

III - I SERVIZI

IV - NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Estensori: Ing. Gabriele MANFREDI e Ing. Alberto TODROS

Premessa

Dalle indagini svolte, oggetto della relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, sono emerse le caratteristiche ed i problemi di base che hanno determinato la impostazione e lo sviluppo degli studi del nuovo Piano Regolatore Generale.

Fra i Capoluoghi piemontesi di pianura, Alessandria registra i minimi incrementi demografici ed attività economica industrialmente non rilevante, malgrado la sua posizione al centro del triangolo industriale e commerciale Torino - Milano - Genova, sul punto di incrocio delle principali linee di comunicazione ordinarie e ferroviarie e malgrado la prevalenza delle parti pianeggianti su quelle collinari.

L'abolizione dei vincoli militari ha favorito nello scorso secolo un rapido incremento che nel ventennio 1881-1901 ha portato la popolazione da 62.000 a 71.300 unità, ma nella prima metà di questo secolo la popolazione di Alessandria non ha subito notevoli variazioni.

L'eccezionale immobilità demografica della città è in contrasto con la sua posizione geografica e con l'economia di pianura.

La tradizione militare che ha conservato per secoli l'attrezzatura difensiva della città fino al regno di Carlo Alberto, non ha più esercitato alcuna influenza da oltre 70 anni ed è quindi estranea alle attuali condizioni economiche e demografiche.

Le funzioni di capoluogo di provincia non corrispondono di fatto ad una particolare concentrazione degli interessi provinciali in parte notevole assorbiti da Casale, Tortona, Acqui e Novi.

L'esistenza di notevoli aree periodicamente invase dalle piene del Tanaro e del Bormida richiede una più efficiente arginatura per restituire così vaste aree allo sfruttamento edilizio ed industriale nelle zone di maggior espansione urbana.

L'attrezzatura industriale è caratterizzata dal basso numero di installazioni alimentate da forza motrice sia in rapporto al numero degli addetti che alla popolazione attiva totale.

Malgrado la notevole estensione del territorio agricolo del Comune che copre 20.370 ettari (pianura e bassa collina), e la densità relativamente elevata di oltre 400 abitanti per chilometro quadrato (media provinciale 134), il numero di addetti all'agricoltura è piuttosto basso, 4.200 contro una popolazione attiva di 34.100 unità.

Le condizioni dell'agricoltura risentono della limitata diffusione della irrigazione per la quale sono sorti consorzi privati anche negli ultimi tempi e della diffusione delle aziende di limitata estensione (inferiore ai 10 ettari) che complessivamente coprono la metà del territorio agricolo.

L'arretratezza delle condizioni in molte parti del territorio del Comune e la condizione di generale abbandono delle abitazioni rurali, fanno presumere inoltre una notevole lentezza nel processo di terrierizzazione del capitale, processo ben più evidente, ad esempio, nell'area del riso.

E' da notare a questo proposito, l'alta percentuale di aziende condotte ad economia diretta per complessivi 11.000 ettari contro 3.300 ettari occupati da aziende condotte in affitto o a mezzadria.

Le indagini condotte direttamente nei nuclei agricoli hanno confermato le statistiche comunali che denunciano un graduale abbandono dei centri rurali. Nel solo periodo 1941-1955 hanno abbandonato Cantalupo 173 unità, Casalbagliano 385, Mandrogne 208.

Attraverso un periodo di economia familiare mista rappresentata dalla convivenza sul fondo e nella vecchia casa rurale dei genitori agricoltori e dei figli operai, si raggiunge il distacco definitivo delle nuove generazioni dalla terra, in occasione della formazione delle nuove famiglie insediate nei centri del lavoro industriale.

In alcune aree malgrado la dispersione delle abitazioni tra i campi, con formazione di nuclei a forma poco compatta, non si può riconoscere l'esistenza di una vera e pura economia agricola, quale il caso di Mandrogne, la cui popolazione si è sempre dedicata a certe forme di recuperi che costituiscono una risorsa economica pressochè esclusiva.

Malgrado l'abbandono riscontrato delle aree agricole, ancora oggi circa 12.000 unità vivono in case sparse o in nuclei di poche famiglie in condizione di vita poco evoluta.

Lo scarso stimolo al rinnovamento edilizio imputabile alla immobilità demografica e all'alta percentuale di case sparse e di piccoli nuclei rurali comporta anche nelle abitazioni l'adeguamento alle condizioni economiche generali: su 26.000 abitazioni 9.760 con sola acqua di pozzo, 17.100 con latrine esterne, 129 sfornite di acqua e di latrine; con la dizione «Altri alloggi» le statistiche ufficiali designano i 175 ricoveri costituiti da baracche in cui trovano asilo più di 400 persone, baracche in aggiunta alle citate 129 abitazioni totalmente prive di servizi.

La generale carenza di servizi, comune a tutte le città italiane, si riscontra anche in Alessandria, favorita in questo caso dalla grande estensione del territorio comunale. Le accresciute esigenze delle moderne popolazioni urbane e rurali, richiedono per l'installazione dei pubblici servizi grandi disponibilità di aree di proprietà comunale adeguatamente distribuite, strumento indispensabile per svolgere un programma sociale serio e responsabile. Le aree attualmente di proprietà comunale opportunamente integrate, costituiscono un prezioso fattore per i servizi minimi indispensabili.

Il fattore attivo della vita del capoluogo, la confluenza in esso di una complessa rete viaria, è insidiato dalla esecuzione della direttissima Seravalle - Milano - Como che convoglierà su Tortona, punto di immissione nell'autostrada, buona parte del traffico locale diretto verso Genova o verso Milano.

Le difficoltà di attraversamento di Alessandria continuano a suggerire soluzioni radicali quale la variante Asti-Novati.

E' in queste condizioni, documentate dal materiale di studio preparatorio, che viene proposto il nuovo Piano Regolatore Generale.

Gli obiettivi da raggiungere con il nuovo Piano Regolatore Generale si possono riassumere in tre punti:

- disciplina nell'uso del territorio comunale mediante la ripartizione in zone a destinazione prestabilita;
- indicazione dei servizi pubblici essenziali per la formulazione dei programmi dei lavori pubblici e per la impostazione del bilancio comunale;
- controllo e stimolo della privata iniziativa allo scopo di coordinare gli investimenti privati con la spesa del pubblico denaro. In particolare le norme attuative del Piano Generale debbono facilitare l'individuazione della linea di demarcazione tra gli oneri da attribuire all'iniziativa privata e quelli da attribuire al pubblico erario per la realizzazione delle opere di urbanizzazione tecnica e sociale.

Al primo punto corrisponde il piano di azionamento che prevede le seguenti tre destinazioni principali:

- zone residenziali,
- zone industriali,
- zone agricole.

Nel piano non sono state introdotte le così dette «zone speciali», (denominazione che dovrebbe comprendere le aree interamente destinate a servizi che richiedono grandi estensioni di terreni quali, le attrezzature militari, annonarie, sportive, ecc.), ritenendo che dall'insieme del n. 3 dell'art. 7, del 2° comma dell'art. 11, del 1° comma dell'art. 40, della legge urbanistica non si possa ridurre il concetto di zona a quello di un'area destinata a servizi.

Al secondo punto corrisponde l'individuazione dei servizi pubblici per i quali è indispensabile la disponibilità di apposite aree.

Si tratta di servizi di interesse generale per l'intera città: Municipio, Prefettura, mercati generali, stadio comunale, ferrovie, ecc.; o di servizi di zona: scuola materna, scuole elementari, campi di gioco, giardini pubblici.

Si tratta di servizi che non possono trovare conveniente ospitalità in aree e in fabbricati che abbiano altre destinazioni, mentre è sempre possibile ricorrere a degli adattamenti per il centro sociale, o per il mercato.

L'indicazione grafica delle aree per i servizi sociali costituisce un grosso problema sia dal punto di vista giuridico che da quello amministrativo quanto dal punto di vista psicologico. Infatti la delimitazione e la determinazione precisa di un'area destinata a pubblici servizi non limita il diritto al privato godimento fino a quando non intervenga la dichiarazione di pubblica utilità. La delimitazione di tali aree in piano generale provoca come prima reazione il tentativo di rendere impossibile la previsione indicata dal piano, pone l'Amministrazione nella necessità di anticipare le operazioni finanziarie previste dall'art. 18 della legge urbanistica

fine di sottrarre tempestivamente l'area ad ogni sorta di compromissioni, senza presuntive svalutazioni a solo favore di avveduti speculatori che possono acquistare da quei proprietari che erroneamente ritengono definitivo il vincolo indicato nel Piano Regolatore Generale.

Come si vedrà nel capitolo riservato ai servizi pubblici, nel piano di Alessandria sono stati adottati sistemi diversi di rappresentazione a seconda del tipo di servizio (di zona o generale) e in relazione alla attuale disponibilità di adatte aree comunali o demaniali.

Al terzo punto corrisponde tutta l'impostazione delle norme di attuazione che, mentre tendono, nell'ambito della legge, a semplificare certe procedure o a proporre di nuove, dovrebbero, nell'intendimento dei pianificatori, orientare l'Amministrazione Comunale a definire quali sono gli oneri che necessariamente debbono gravare sull'intera cittadinanza e ad inserirli nel bilancio comunale attraverso ad un accurato organico programma esteso come minimo ad un quinquennio amministrativo.

Anche se la procedura per l'approvazione del regolamento edilizio è indipendente, il Piano Regolatore Generale è costituito dall'insieme di quattro documenti: planimetrie - descrizione - norme di attuazione - regolamento edilizio.

La relazione verterà quindi su di essi.

II

L'azzonamento

Il piano di azzonamento è impostato su due elementi fondamentali: la produzione e la residenza e sulla conseguente divisione del territorio in zone industriali, agricole, residenziali.

L'imposizione dei pubblici servizi è impostata sulla suddivisione in zone.

Le zone industriali

La città dispone di un embrione di zone industriali in località Pista e nella borgata Cristo, di un complesso unitario a Spinetta Marengo e di alcuni importanti stabilimenti nel vecchio centro.

Mentre è auspicabile che in futuro le industrie che sono state assorbite dall'espansione edilizia residenziale si trasferiscano nelle aree ad esse destinate, si deve riconoscere che l'espansione industriale della Pista e quella verso Spinetta Marengo rappresentano una indicazione spontanea che è opportuno conservare nel nuovo Piano Regolatore Generale.

La facilità di inserire le aree comprese tra il Capoluogo e Spinetta Marengo a sud dell'attuale strada di Genova, in una opportuna rete stra-

dale di portata regionale, la facilità delle comunicazioni con il Capoluogo e con il sobborgo di Spinetta, la natura del suolo non sempre favorevole alla agricoltura, l'opportunità di impostare un programma deciso di opere per regolare le acque di piena del Bormida limitando le zone di invaso, hanno suggerito di assegnare alla destinazione industriale gran parte del territorio comunale a sud della strada di Genova in tutto il tratto Alessandria-Spinetta.

Malgrado la stasi economica e demografica della città è stata ammessa una notevole estensione alle aree industriali ben oltre ogni previsione di sviluppo fondato sull'analisi dello stato di fatto. Lo scopo è evidente: evitare che un monopolio troppo ristretto delle aree destinate all'industria impedisca l'installazione di nuovi impianti, evitare il ricorso a varianti al piano regolatore a troppo breve scadenza dalla sua approvazione per ovviare al blocco dei prezzi delle aree privilegiate; evitare che la necessità di ammettere con varianti la formazione di nuove aree industriali porti ad una eccessiva dispersione delle aree industriali di nuova costituzione.

Le zone industriali previste dal nuovo P.R.G. sono destinate ad accogliere in prevalenza i grandi complessi e quelle industrie e lavorazioni che fuori dall'apposita zona sarebbero fonte di disturbo.

Con la creazione delle zone industriali non è esaurita la possibilità di installare impianti industriali:

— nelle zone residenziali in cui è esplicitamente ammesso nelle norme di attuazione, è consentita una modesta edilizia industriale in parziale utilizzazione della cubatura ammessa per l'edilizia civile e soggetta a norme apposite opportunamente restrittive;

— nelle zone agricole è ammessa una edilizia industriale per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, per gli allevamenti e per le attrezzature necessarie all'attività agricola.

Le zone residenziali

La determinazione delle zone residenziali è strettamente connessa con la situazione di fatto, con le prospettive reali di incremento demografico ed economico, con le finalità che si intende perseguire mediante il Piano Regolatore Generale.

Il Comune di Alessandria presenta, come è stato documentato, una condizione insolita nella nostra epoca per un capoluogo di provincia, vale a dire una eccezionale stasi economica e demografica, ma proprio per questo si è venuta maturando un'esigenza profonda di trasformazione dovuta alla lentezza del rinnovamento edilizio ed alla formazione di quartieri estremamente poveri e privi di servizi.

Nella cerchia dei bastioni è stata individuata un'ampia area (zone da 21 a 27) da risanare in cui per altro esistono ancora ampi spazi ineditati nell'interno di vasti isolati ed in cui la consistenza edilizia è rappresentata da costruzioni di piccola mole ed in istato di avanzata degradazione.

L'edilizia delle zone di espansione è in buone condizioni solo nella Pista, a Porta Marengo e in pochi gruppi di fabbricati nella borgata Cristo; per il rimanente, Orti e Cristo, si tratta di aggregati poveri ed in parte malsani.

Le borgate rurali e lo stesso sobborgo industriale di Spinetta Marengo non sono in migliori condizioni.

Nel P.R.G. si riconoscono quattro tipi fondamentali di zone destinate alla residenza:

- il vecchio centro cittadino che è possibile migliorare con l'imposizione di semplici norme di regolamento edilizio e di igiene;
- i nuovi quartieri di espansione ancora non saturati;
- le nuove aree non ancora compromesse dall'edilizia, ammesse alla espansione urbana;
- la parte del vecchio centro che richiede un deciso intervento per il suo risanamento.

Il principio della zonizzazione che impone «la divisione in zone del territorio, con precisazione di quelle destinate all'espansione dell'aggregato urbano», subordina il problema del dimensionamento delle zone destinate all'espansione residenziale all'esistenza o meno di aree di proprietà comunale di grande estensione in località adatta.

Infatti, in assenza di una adatta politica comunale delle aree per la residenza che permetta una organica e preordinata successione dei piani di attuazione con esclusione delle forme di speculazione privata, è necessario evitare che un facile monopolio delle aree edificabili private costringa a breve scadenza a revisionare il piano. In mancanza di vaste proprietà comunali il Piano Regolatore Generale deve predisporre aree per l'edilizia residenziale in tale estensione da rinviare a scadenze lontane un pericoloso contingentamento delle aree disponibili.

La caratterizzazione e la disciplina delle zone residenziali è ottenuta mediante l'imposizione di un vincolo di cubatura rappresentato dall'indice di fabbricabilità espresso in mc. edificabili per mq. di superficie territoriale.

L'indice di fabbricabilità è il risultato finale della fusione di alcuni fattori che si possono riassumere:

- necessità di una norma di igiene rappresentata da un limite massimo di edificabilità riferita alla superficie del terreno;
- necessità di una norma che permetta di prevedere la spesa per i pubblici servizi in funzione della densità della popolazione.
- opportunità di influire sui tipi di edificazione al fine di ottenere ambienti differenziati senza predisporre eccessivi vincoli sulla forma della fabbricazione.

Il Piano prevede due indici di fabbricabilità: 6 mc. per mq. per le zone più intensive e 4 mc. per mq. per le zone estensive. Tali cubature, come risulta dalle norme di attuazione, sono però soltanto ammesse in presenza di piani esecutivi mentre in mancanza di essi sono ridotte rispettivamente a 4,5 e 3 mc. per mq.

Con le zone residenziali non si esaurisce completamente la possibilità di seguire il complesso fenomeno economico che lega l'espansione urbana al mercato delle aree. Le norme introdotte nel seguente paragrafo relativo alle zone agricole si devono ritenere come parziale completamento di quelle introdotte con l'azzonamento residenziale.

Le zone agricole

Tutto il territorio che non è stato sottoposto alle destinazioni industriale e residenziale è sottoposto a destinazione agricola. Nelle zone agricole è ammessa una edificabilità di soli mc. 0,03 per mq. che corrisponde alla possibilità di edificare soltanto edifici destinati all'abitazione sui grandi fondi e ai lavoratori non stagionali.

L'esistenza però di alcuni nuclei rurali già attrezzati di strade, luce, acqua, scuola elementare, e nei quali esiste un frazionamento di piccolissima estensione, ha proposto un temperamento al limite di edificabilità.

Poichè lo scopo delle norme di Piano Regolatore e di quelle edilizie è di evitare una edilizia disordinata che riproduca condizioni di vita primitiva e nello stesso tempo un eccesso di oneri per dotarla degli indispensabili servizi municipali, si deve ritenere che la presenza dei servizi sopracitati possa consentire, con le dovute limitazioni imposte dalle norme di attuazione, una edilizia più importante di quella rurale con un indice di mc. 0,3 per mq. in pianura e mc. 0,5 per mq. in collina.

Le norme di attuazione, infine, contemplanò la facoltà di prendere in esame la creazione di interi quartieri dotati delle urbanizzazioni tecniche e sociali indispensabili anche al di fuori delle così dette zone residenziali di espansione, senza dover ricorrere a varianti al piano generale. Le condizioni particolarmente restrittive per l'attuazione di tali piani, la limitazione ad alcune zone agricole, l'imposizione di un indice di fabbricabilità non superiore ad un metro cubo per mq. nelle zone di pianura, e di mc. 1,5 per mq. in quelle collinari, permettendo, sulla base di un'economia di mercato, di controllare gli aumenti artificiali delle aree ammesse alla espansione residenziale nelle apposite zone.

E' opportuno ricordare che l'edilizia di tipo industriale, destinata alla conservazione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli, all'allevamento del bestiame ed al ricovero degli attrezzi non è soggetta a vincoli di cubatura.

III

I servizi

I pubblici servizi, con le aree relative, costituiscono l'attrezzatura necessaria per urbanizzare un territorio e renderlo adatto ad un civile insediamento umano.

In vario modo classificabili si possono inquadrare in due gruppi:

- 1) - servizi per l'urbanizzazione tecnica;
- 2) - servizi per l'urbanizzazione sociale.

Al primo gruppo appartengono:

- a) strade;
- b) fognature;

- c) illuminazione;
- d) verde pubblico;
- e) trasporti collettivi;
- f) impianti per utenze varie (acqua, gas, telefono, illuminazione privata).

Al secondo gruppo appartengono:

- a) impianti ed attrezzature per la pubblica amministrazione;
- b) impianti ed attrezzature per l'istruzione;
- c) impianti ed attrezzature per l'assistenza sanitaria;
- d) impianti ed attrezzature per la vita culturale e sociale;
- e) impianti ed attrezzature annonarie;
- f) impianti ed attrezzature sportive;
- g) impianti ed attrezzature per i trasporti;
- h) impianti ed attrezzature per divertimenti;
- i) impianti ed attrezzature per la pubblica sicurezza;
- l) impianti ed attrezzature per la prevenzione (fuoco, acqua).

Il problema della previsione dei servizi deve essere presente nella stesura del P.R.G. per il quale occorre però una scelta preventiva per evitare di inserire nel piano delle indicazioni che non gli sono proprie o in modo da creare confusione con le determinazioni riservate ai piani esecutivi.

In primo luogo occorre distinguere tra i servizi che richiedono la disponibilità di aree proprie e quelli che non esigono necessariamente isolamento dalla restante edilizia. Si deve distinguere tra servizi di zona e servizi di interesse generale.

Si deve tenere presente la disponibilità di aree comunali, e dove occorra, porre, attraverso l'istituto del piano particolareggiato, le opportune limitazioni a quelle iniziative che potrebbero compromettere la disponibilità di aree ritenute indispensabili e solo per alcuni servizi fondamentali sia di zona che generali.

I servizi di zona: il Piano Regolatore, attraverso le norme di attuazione, dà le prescrizioni sui servizi da attuare in ciascuna zona e sul loro dimensionamento calcolato in funzione della popolazione massima che la zona può ospitare. In planimetria tali servizi sono indicati simbolicamente. Nel caso però che in qualche zona esistano delle aree municipali disponibili, tali servizi sono stati precisati in posizione e in dimensione; lo stesso si deve dire nel caso di aree demaniali per dare all'autorità centrale, detentrica delle aree stesse, una indicazione abbastanza precisa del fabbisogno e facilitare così la collaborazione tra Comune e Demanio dello Stato per l'attuazione dei servizi previsti dalla legge urbanistica.

I servizi di carattere generale, quali i servizi ospedalieri, il centro di istruzione tecnica, la autostazione viaggiatori, lo stadio comunale, ecc. per quanto si tratti di semplici indicazioni, sono stati segnati nella forma e dimensione che sono state ritenute più idonee. Tali servizi sono stati inclusi in zone per le quali è tassativamente richiesto il ricorso al piano particolareggiato comunale.

I servizi previsti in sede di piano generale sono elencati sulle tabelle dell'azzonamento allegata alle norme di attuazione.

a) LA VIABILITÀ

SITUAZIONE ATTUALE:

Non esiste una gerarchia stradale impostata sulla differenziazione del traffico: di transito, di penetrazione, di quartiere.

Tre ponti servono il capoluogo, due sul Tanaro (provenienze da Asti, Casale e da Valenza) ed uno sul Bormida (provenienze da Genova e da Tortona), oltre un cavalcavia sulla ferrovia (provenienza da Savona).

Tutto il transito è per necessità vincolato a percorrere la circovallazione interna, vale a dire la linea dei bastioni con grave disagio per la circolazione sia in transito che urbana.

Le linee di penetrazione, vincolate ai tre ponti ed al cavalcavia coincidono con le grandi comunicazioni foranee con cui si confondono. L'anello dei bastioni, che le intercetta, costituisce anche il limite oltre il quale, proseguendo verso il centro commerciale e di rappresentanza della città, la circolazione diventa difficile ed il parcheggio impossibile.

In aggiunta agli inconvenienti della rete per il transito e per la penetrazione, ed ai faticosi attraversamenti dei nuclei rurali, si rileva che nella parte più orientale del territorio comunale la rete stradale convoglia i traffici piuttosto verso Tortona che verso il capoluogo. Occorre quindi anche in questo settore, unitamente al programma generale di revisione, aumentare l'area di influenza del capoluogo nel proprio territorio, riordinando e migliorando la rete stradale delle zone agricole.

LA VIABILITÀ NEL NUOVO PIANO GENERALE.

Grande viabilità

Occorre conservare l'inserimento della città nella grande rete viaria regionale malgrado le profonde trasformazioni in corso di attuazione, dovute ai nuovi tracciati autostradali.

Senza tenere conto per ora della proposta autostrada Serravalle-Novì-Alessandria-Casale-Vercelli-trafori alpini, che non è stata inserita nel Piano Regolatore Generale per il suo carattere regionale, il piano prevede una variante della Padana Inferiore che con un ampio arco raccoglie le provenienze da Asti-Casale-Valenza per collegarla con Tortona e Novì, ed un collegamento delle provenienze da Milano (progettato casello della nuova autostrada a Casei Gerola) per collegarla con Acqui-Savona.

Il sistema dei due tracciati proposti per la grande viabilità ha lo scopo di allontanare dal centro urbano un transito più dannoso che utile e nello stesso tempo di far convergere su Alessandria un traffico (in particolare Milano-Savona), già allontanato dalla distribuzione delle principali strade della rete regionale.

La disposizione dei nuovi tracciati non è però soltanto in funzione di un giusto inserimento nella rete delle grandi comunicazioni, ma ha funzioni decisamente locali a servizio della zonizzazione economica.

Infatti la grande viabilità serve le zone destinate all'espansione industriale, fra il capoluogo e Spinetta Marengo, restituendo nello stesso tempo al tronco fra Porta Marengo e Spinetta la sua funzione di asse interno per congiungere le zone industriali con quelle residenziali.

Le strade di penetrazione

La deviazione del traffico di transito ha permesso di contenere in limiti modesti le modifiche all'attuale sistema di accessi al nucleo urbano principale. Sono state inserite però nuove linee di penetrazione corrispondenti ai collegamenti mancanti quale il collegamento con la vasta area agricola a levante di Castelceriolo.

Alcune strade (sponda sinistra del Bormida fra i due tracciati della grande viabilità e sponda destra a sud del ponte compreso nel tracciato Cantalupo-Casei Gerola), coincidono con un piano di arginature indispensabili per sottrarre alle acque di piena del Bormida vaste aree destinate alla industria. Sono queste più che delle penetrazioni dei veri e propri tracciati di arroccamento che assolvono al compito di servire le zone industriali e di completare i legami con il capoluogo e con i nuclei delle zone agricole.

La viabilità interna

a) - *Il vecchio centro urbano.*

Il centro economico, dove si svolge con maggiore intensità la vita commerciale ed amministrativa della città, è difficilmente accessibile.

Le strade formano una rete con sezioni varie troppo strette e con maglie tanto minute da moltiplicare i crocicchi che si susseguono in alcune direzioni a distanza inferiore ai 50 metri.

La soluzione del problema non consiste nella creazione di una zona isolata a solo traffico pedonale, ma piuttosto in una serie di interventi atti a facilitare l'accesso al centro dei mezzi individuali di trasporto e ad accentuare la caratteristica commerciale della zona circostante la Piazza della Libertà.

La soluzione indicata nel piano consiste nell'applicazione di due principi:

— creazione, mediante allargamenti a volte modesti di strade esistenti, di alcune linee di facile transito;

— creazione di alcuni spazi in cui il traffico possa facilmente disimpegnarsi con immediata possibilità di scelta della direzione più conveniente e possa nello stesso tempo trovare sempre un punto di sosta.

Gli allargamenti viari sono stati limitati: all'ingresso del ponte sul Tanaro per raggiungere la Piazzetta della Lega con allargamento di sezione nella Via Milano in cui, d'altra parte, le esigenze del risanamento consentono maggior libertà di azione senza alterare dannosamente l'attuale situazione patrimoniale;

— all'allargamento delle Vie Guasco e Mazzini; l'ampliamento della sezione viaria di tali strade è già molto sentito;

— all'allargamento della Via Plana per congiungere la Porta Marengo con il nodo circolatorio progettato tra le Vie Savonarola, Plana, Mazzini, dei Guasco; si tratta di un'arteria di alleggerimento e raddoppio della Via Dante;

— all'allargamento della Via Verdi e suo prolungamento di fianco alla Chiesa di S. Francesco, collegando tale via al Corso XX Settembre me-

diante una diagonale Via Lanza-incrocio Via XX Settembre-Corso 100 Cannoni.

Un più deciso intervento è stato invece tentato con il taglio dell'area delle carceri per far proseguire il Corso Lamarmora fino allo Spalto Marengo al fine di vitalizzare la zona di espansione residenziale a nord dello Spalto che si estende dal Viale Milite Ignoto fin oltre il Campo sportivo CONI.

Un cenno particolare va al grande viale di ingresso dal nord fiancheggiante il parco circostante l'eliporto.

I punti di collezione e distribuzione del traffico, creati in sussidio della circolazione facente capo alla Piazza della Libertà, sono due. Uno di essi rappresenta un dato della profonda trasformazione dell'area compresa fra la Via Milano, la Piazzetta della Lega, la Via Ferrara, la Piazza della Libertà e la Via Migliara.

In tale zona dovrebbero concentrarsi attraverso un'opera di risanamento e di riqualificazione, le attività commerciali e finanziarie legate agli operatori economici di maggiore interesse locale e provinciale; i tipi edilizi dovrebbero ricalcare modelli già sperimentati di fabbricati commerciali con pratica esclusione dell'abitazione privata. Un secondo punto ha carattere soprattutto di anello per riordinare la circolazione proveniente dal nord (Via dei Guasco e Via Mazzini) e proveniente da est (Via Plana) prima della sua immissione nella Piazza della Libertà.

b) - I rioni periferici.

— Orti: al quartiere è stata conservata la caratteristica conferitagli da una edilizia spontanea che ha determinato una viabilità pedonale disordinata e pittoresca, mediante la creazione di viali alberati a destinazione prevalentemente pedonale, isolati, per quanto è possibile, dal traffico principale che si svolge sul Viale Milite Ignoto e sul Viale Teresa Michel. La soppressione della strada di separazione fra il foro boario ed il mattatoio, oltre a consentire la riunificazione dei due servizi, serve a ridurre gli accessi rotabili alla zona.

La previsione di un grande viale di circonvallazione lungo il Tanaro, permette di dare unità alla sistemazione di tutta la sponda orientale del fiume, brillantemente iniziata con la creazione della zona sportiva della piscina comunale.

— Campo sportivo C.O.N.I.: viabilità di nuovo impianto conseguente alla grande estensione prevista per le attrezzature sportive comunali e alla destinazione residenza-artigianato delle aree circostanti.

— Cristo: la viabilità di questo sobborgo è collegata con la soluzione di un annoso problema, vale a dire col raccordo del Corso IV Novembre con le provenienze da sud.

La ferrovia taglia l'abitato e, se pure non ha impedito la ripresa della espansione edilizia a sud della stazione, costituisce un elemento di separazione che deprime tutta un'area di espansione. Il cavalcavia non è sufficiente non soltanto a smaltire il traffico che si prevede fra le due parti della Città, ma soprattutto a distribuirlo in modo corretto. Nel piano la soluzione è indicata da un sottopassaggio che mette in comunicazione il

rione (e quindi le provenienze da Savona) con la Circonvallazione Liguria.

c) - *Le zone agricole di pianura.*

La viabilità nelle zone agricole è impostata su modeste modifiche dei tracciati attuali. Il criterio informatore di tali modifiche è dato da un miglioramento delle strade meridiane che congiungono i territori a nord (Filippina, San Giuliano Nuovo), con quelli a sud della ferrovia (San Giuliano Vecchio, Mandrogne), al fine di creare una linea di drenaggio dell'economia agricola di tutta la parte più orientale del territorio, e da una revisione oltre che da un miglioramento delle linee di comunicazione est-ovest di collegamento con il capoluogo.

Di particolare importanza è il raccordo Castelceriolo-nuovo ponte previsto sul Bormida - zona annonaria del capoluogo. Nel territorio a Sud della ferrovia è stato migliorato il raccordo delle zone a sud-est con la strada di Tortona e con Spinetta Marengo mediante varianti a Cascinagrossa e a Litta.

d) - *La zona collinare.*

Malgrado l'importanza che in futuro potrà assumere una zona residenziale collinare, l'unica importante proposta è costituita dal proseguimento della strada comunale di Valmadonna ad est della ferrovia per collegare, sovrappassando l'imbocco della galleria ferroviaria, la zona di alta collina più ricercata per la residenza estiva.

b) I TRASPORTI

I trasporti collettivi possono essere classificati in trasporti ferroviari, su strada ordinaria, aerei, mancando ogni possibilità di previsione di trasporti per via acqua (fiume o canale) e trascurando il Piano Regolatore i trasporti mediante fune o comunque su linee sospese.

I trasporti ferroviari

L'attuale rete ferroviaria nazionale è destinata a radicali e profonde trasformazioni dovute soprattutto alla maggiore flessibilità della rete viaria ordinaria, tuttavia nel Piano Regolatore Generale non è prevista una variazione di destinazione delle aree ferroviarie eccedenti al fabbisogno attuale, ma solo la formazione di un piazzale a servizio dello smistamento in rione Cristo.

Il motivo della rinuncia a giustificati interventi sull'area ferroviaria che impone una viabilità laboriosa anche dove sarebbe possibile concordare soluzioni semplici e vantaggiose, è dovuto ad una esperienza di particolari difficoltà che insorgono ogni qualvolta gli interessi locali richiedono di interferire con le aree in dotazione alle Ferrovie dello Stato.

Si osserva che nel piano è stata costantemente adottata la soluzione a più livelli in tutti i casi di attraversamento della linea ferroviaria.

I trasporti su via ordinaria

Illustrata la rete stradale e la sua gerarchia, non rimane che da ricordare la destinazione di un'area sul Corso 100 Cannoni a stazione per auto-trasporti collettivi viaggiatori, e la previsione di un'ampia area in prossimità della statale per Genova per una stazione autotrasporti merci.

I trasporti aerei

Le ultime esperienze sulla posizione degli aeroporti rispetto ai centri abitati, sconsigliano, pena la decadenza dei centri stessi, la scelta di aree troppo ravvicinate alla residenza: pericolo e soprattutto rumore in misura insostenibile. Soltanto i campi per volo verticale e subverticale, con esclusione degli attuali tipi di propulsione a turbogetto, possono essere ammessi in aree molto prossime all'abitato o addirittura entro all'abitato.

E' stata indicata un'area per eliporto nell'attuale piazza d'armi, il che non esclude che si possa attuare il servizio su una sponda del Tanaro in ossequio alle più recenti esperienze. Un campo volo è stato indicato a levante del Bormida in prossimità della strada di Genova.

c) I SERVIZI SOCIALI

Le norme di attuazione stabiliscono, in base alla densità della popolazione, il dimensionamento delle aree relative ai servizi sociali indispensabili per completare l'urbanizzazione del territorio destinato alla conservazione ed alla espansione dell'abitato.

Impianti ed attrezzature per l'istruzione

La condizione molto infelice delle attrezzature per l'istruzione elementare, è soltanto superata da quella per gli asili e le scuole materne.

In primo luogo è stato necessario rivedere la ripartizione dei circoli scolastici per evitare che i bambini debbano raggiungere la scuola attraversando arterie pericolose. In secondo luogo si è dovuto affrontare il problema del reperimento delle aree che, in qualche parte, è stato abbastanza facile suggerendo l'ampliamento di quelle annesse ai fabbricati esistenti, in altre, come nelle zone orientali entro la cerchia dei bastioni, si è dovuto approfittare del trasferimento di altri servizi, attualmente in località disadatta ed in fabbricati superati: una scuola elementare è stata indicata su parte dell'area dell'attuale ospedale militare, ed un'altra su parte dell'area delle carceri.

La distribuzione delle scuole materne è stata dettata dalla opportunità di dotare dei servizi di assistenza alla prima infanzia tutti i quartieri, con percorsi massimi casa-asilo di 200-300 metri.

L'istruzione media è ancora in fase di sistemazione, tenuto presente che molte scuole sono in locali di affitto o in locali costruiti per altra destinazione e adattati alla meglio. Oltre al programma già in atto per il nuovo Liceo Scientifico, per la nuova Scuola Media e per la nuova

Scuola Tecnico Professionale, è stata indicata un'area attualmente in dotazione alle forze armate sul Corso 100 Cannoni per costituire un grande centro di istruzione tecnica indispensabile ad un capoluogo di provincia.

Impianti ed attrezzature ospedaliere

Nel Piano Regolatore è stata conservata l'attuale posizione del Centro Ospedaliero e di quello assistenziale con le seguenti indicazioni: trasferimento dell'Ospedale Psichiatrico nella zona a nord-ovest del Sanatorio, sulla strada per Valmadonna, per facilitare il reperimento di ampie aree per i lavori agricoli. Le aree abbandonate nel centro cittadino vengono destinate alla edilizia residenziale.

L'Ospedale Militare del cui trasferimento si è già fatto cenno, viene spostato in prossimità dell'Ospedale Civile sullo Spalto Marengo in area di proprietà demaniale. Un altro ampliamento è suggerito a favore dell'attuale centro assistenziale e dell'Ospedale Civile.

L'organizzazione ambulatoriale di zona fa parte dei servizi sociali di zona, la cui previsione è rinviata ai piani esecutivi.

Attrezzature ed impianti sportivi

Occorre distinguere tra attrezzature di interesse comunale e provinciale, che sono fin d'ora avviate a notevole sviluppo e sono già oggetto di particolare attenzione da parte della popolazione e delle Amministrazioni, e le attrezzature di quartiere necessarie allo sport e ai giochi dei giovani e dei ragazzi. Nella distribuzione dei servizi per zona è stato tenuto particolarmente conto della necessità di avere dei campi da gioco e delle modeste attrezzature sportive in ogni quartiere raggiungibili con distanze non superiori ai 500 metri.

I servizi anonari

In alcune zone sono state indicate delle aree per mercati rionali intesi come grandi magazzini di vendita al minuto con particolare riguardo per i prodotti deperibili. L'indicazione di tali aree ha la caratteristica di essere gradita ai proprietari delle stesse in quanto corrisponde ad una forma di sfruttamento. Occorre però tenere conto che l'organizzazione dei mercati rionali come servizio sociale richiede l'intervento diretto dell'Amministrazione, almeno nella fase di impianto, richiedendo quindi la pubblica disponibilità dell'area relativa.

Ben caratterizzata è la posizione e la forma dell'area anonaria dei mercati generali e del mercato bestiame, in area di proprietà comunale, e la cui ubicazione è stata migliorata con l'introduzione di un nuovo collegamento per raggiungere le zone agricole oltre Castelceriolo e la statale per Spinetta Marengo.

Il verde pubblico

Nel Piano Regolatore Generale l'uso di vincoli è stato introdotto conforme alle disposizioni di legge.

E' stato quindi escluso il vincolo generico non aedificandi. Sono state

invece indicate vaste aree (demaniali in gran parte) da destinare a parco pubblico.

Oltre alle zone verdi di interesse generale sono state previste anche aree verdi di quartiere che costituiscono per le persone anziane il corrispettivo dei campi gioco per ragazzi, rinviando per la loro formazione alle prescrizioni di zona.

IV

Le norme di attuazione del Piano

Il Piano Regolatore Generale, illustrato nelle sue linee generali nella presente relazione corredato delle tavole di rito, è stato redatto secondo le disposizioni della legge 17-8-1942, n. 1150 e del Regolamento-Circolare del 7 luglio 1954.

La distinzione, prevista dalla legge, fra piano generale e piani particolareggiati di attuazione, rilevabile dal confronto fra gli articoli 7 e 13 della legge urbanistica, trova conferma nel Piano Generale di Alessandria.

La facoltà concessa ai privati di presentare piani esecutivi consensuali costituisce un temperamento alla procedura di attuazione che è ormai generalmente accettata e quindi prevista anche nelle norme di attuazione del presente piano.

L'esuberanza di aree sia per la residenza che per l'industria, ammessa nel piano generale per i motivi addotti nei relativi capitoli, impone la stesura di un impegnativo programma amministrativo che ponga in obbligatoria connessione la realizzazione del programma dei pubblici servizi con la concessione delle autorizzazioni a favore dell'iniziativa privata.

Unito al Piano Regolatore Generale ed alla presente relazione come parte integrante, segue un regolamento delle necessarie norme di attuazione, da tradursi in seguito a cura dell'Amministrazione Comunale, in un nuovo Regolamento Edilizio e di Igiene.

Alessandria, 23 agosto 1958.

NORME DI ATTUAZIONE

I - NORME GENERALI

II - LE ZONE RESIDENZIALI

III - LE ZONE AGRICOLE

IV - LE ZONE INDUSTRIALI

V - NORME TRANSITORIE

Estensori: Ing. Gabriele MANFREDI e Ing. Alberto TODROS

NORME GENERALI

1° - Imposizioni del P. R. G.

Il Piano Regolatore Generale estende le norme di allineamento e di azzonamento a tutto il territorio comunale disciplinandone l'uso nei modi e con le caratteristiche indicate dalle planimetrie fondamentali in scala 1 : 5000 e 1 : 2000 tenute presenti le disposizioni della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, ed in relazione alla circolare n. 2495, del 7 luglio 1954.

2° - Azzonamento

Il territorio comunale è suddiviso in zone classificate secondo la destinazione:

- zone residenziali,
- zone industriali,
- zone agricole.

3° - Norme generali di attuazione

L'attuazione del Piano Regolatore Generale avverrà:

a) mediante piani esecutivi;

b) mediante lottizzazione in conformità dell'art. 28, 1° comma, della detta legge, che prevede la facoltà da parte dell'Amministrazione di approvare lottizzazioni a scopo edilizio nelle parti di territorio ove non esiste piano particolareggiato approvato, e secondo gli allineamenti e prescrizioni di zona in conformità dell'art. 11 della legge 17-8-1942 che impone di osservare « nelle costruzioni e nelle ricostruzioni, le linee e prescrizioni di zona che sono indicate nel piano ».

4° - Piani esecutivi

I piani esecutivi sono rappresentati da:

a) piani particolareggiati apprestati a cura del Comune ed eventuali comparti edificatori;

b) piani esecutivi consensuali.

I piani esecutivi possono contemplare una intera zona o una parte di essa. I piani estesi all'intera zona dovranno contenere tutte le attrezzature d'interesse pubblico e le relative aree prescritte in quella zona.

I piani estesi ad una sola parte della zona dovranno contenere le attrezzature d'interesse pubblico e le relative aree in misura mai inferiore a quella che, proporzionalmente alla superficie dell'intera zona, compete al territorio da essi disciplinato.

Sono compresi fra i servizi di pubblico interesse che debbono essere previsti nelle zone e determinati nei piani esecutivi sia totali che parziali, anche quei servizi indicati in P.R.G. che per la destinazione e per la estensione corrispondono ad esigenze diverse da quelle proprie della zona.

Estensione dei piani esecutivi.

L'estensione dei piani esecutivi attuati dal Comune, sarà determinata dall'Amministrazione.

L'estensione dei piani esecutivi consensuali non può essere inferiore alla superficie minima indicata nelle caratteristiche di ciascuna zona.

Piani esecutivi consensuali.

Salva la facoltà dell'Amministrazione di procedere all'esecuzione di piani particolareggiati, viene riconosciuta ai privati la facoltà di apprestare ed attuare piani esecutivi consensuali e di sottoporli all'approvazione dell'Amministrazione purchè siano nel pieno rispetto delle indicazioni del piano generale ed abbiano il contenuto in appresso specificato.

Per i piani esecutivi consensuali sono previste due fasi, quella del « piano di sistemazione » e quella eventuale del « piano edilizio », ma è facoltà dei proponenti di procedere direttamente alla presentazione di un piano edilizio che comprenda tutti gli elementi che sono richiesti per l'approvazione di un piano di sistemazione.

a) Norme e contenuto dei piani di sistemazione:

— il piano di sistemazione deve riportare e determinare le indicazioni del piano regolatore generale relativo al suo territorio;

— deve riprodurre le caratteristiche di zona;

— deve determinare la rete viaria pubblica con i relativi arretramenti minimi;

— deve fissare la distribuzione della densità edilizia nei vari isolati secondari senza superare in complesso la quantità totale di fabbricazione che, in virtù delle prescrizioni di zona, compete all'area oggetto del piano di sistemazione;

— deve determinare le aree destinate ad opere o ad impianti d'interesse pubblico che il Comune imporrà, in conformità con le prescrizioni di zona anche in eccedenza alla aliquota che proporzionalmente competerebbe al territorio oggetto del piano di sistemazione;

— deve avere una estensione non inferiore a quella prescritta nella zona per i piani parziali;

— deve essere attuato a spese e cure degli interessati;

— deve essere redatto nella forma degli atti di vincolo da stipularsi con la partecipazione obbligatoria del Comune e seguirne la procedura.

Tali prescrizioni si estendono a quei piani edilizi che assorbono gli elementi prescritti per i piani di sistemazione.

b) Norme e contenuto dei piani edilizi:

— i piani edilizi sono dei piani di sistemazione o parte di essi, in cui

siano anche precisate, oltre alla distribuzione della volumetria, anche la forma e la posizione degli edifici, la viabilità privata, i servizi consortili, i vincoli e le servitù insorgenti per fatto del piano e degli accordi fra le proprietà interessate;

— oltre al limite massimo di cubatura, nei piani edilizi dovrà essere rispettato, se prescritto nella zona, anche il limite minimo di cubatura;

— se per la loro attuazione i piani edilizi non comportano oneri per l'Amministrazione non vi sono prescrizioni sulla loro estensione;

— se per la loro attuazione i piani edilizi comportano oneri di qualsiasi genere o entità per l'Amministrazione la superficie minima da essi impegnata non può essere inferiore a 10.000 mq. e comunque ad 1/5 di quella del piano di sistemazione debitamente approvato, di cui il piano edilizio proposto fa parte;

— nel caso che il piano edilizio contempli vincoli o servitù tra proprietà private deve essere redatto nella forma degli atti di vincoli da stipularsi con registrazione a favore del Comune ed eventualmente con la partecipazione del Comune.

— nel caso che il piano edilizio non contempli vincoli o servitù tra proprietà deve seguire le norme e la procedura previsti per l'approvazione dei progetti.

5° - Lottizzazioni

La lottizzazione consiste nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione tecnica necessarie per rendere fabbricabile un'area che in un piano regolatore generale sia stata ammessa alla fabbricazione.

In mancanza di un piano esecutivo operante, il progetto di lottizzazione può essere respinto nella presunzione che possa compromettere gli eventuali obiettivi di un futuro piano particolareggiato. In particolare, anche se il progetto di lottizzazione non contrasta con le indicazioni del piano regolatore generale non potrà essere approvato qualora contrasti con una conveniente disposizione e con una sufficiente estensione delle aree per l'urbanizzazione sociale (art. 28 - 1° capoverso della Legge 17-8-1942, n. 1150).

Il progetto di lottizzazione non può sostituire un piano esecutivo vero e proprio.

Norme e contenuto delle lottizzazioni:

— il progetto di lottizzazione deve prevedere le seguenti opere: strade - fognatura bianca - fognatura nera - acquedotto - illuminazione pubblica;

— il progetto della rete stradale deve essere esteso fino agli allacciamenti con altre esistenti e, se queste sono private, deve essere corredato dalla documentazione comprovante la relativa servitù attiva;

— il progetto delle fognature bianche e nere deve anche precisare il sistema di dispersione o di smaltimento finale e l'eventuale allacciamento ad altra rete esistente con le relative concessioni;

— il progetto di acquedotto deve anche precisare le modalità di allacciamento alla rete esistente, la capacità e posizione di eventuali serbatoi e deve documentare le relative concessioni da parte della società erogatrice;

— il progetto dell'illuminazione pubblica va esteso a tutto il tracciato stradale e deve anche precisare le modalità di allacciamento alla rete esistente, le caratteristiche delle eventuali cabine di trasformazione e deve documentare le relative concessioni da parte della società erogatrice;

— la lottizzazione deve rispettare le linee e le prescrizioni di zona;

— la lunghezza effettiva dei percorsi per raggiungere una adeguata pubblica scuola elementare comunale esistente non potrà mai superare i m. 600, ed il percorso non potrà obbligare l'attraversamento di vie percorse da traffico intenso, di ferrovie o di corsi d'acqua;

-- la cubatura massima ammessa per le lottizzazioni in aree che non sono comprese in piani esecutivi approvati è quella ridotta indicata in ciascuna zona;

— la richiesta di autorizzazione ad eseguire le lottizzazioni deve essere accompagnata da impegno ad effettuare le opere colle modalità e nei termini fissati dal Comune e deve seguire la procedura degli atti di vincolo trascritti a favore del Comune.

6° . Volumetria

Con la eccezione delle zone comprendenti il centro storico, tutte le altre zone residenziali sono soggette ad un vincolo volumetrico rappresentato da un indice di fabbricabilità espressa in metri cubi di fabbricazione per metro quadrato di territorio.

Tale indice costituisce un limite massimo tassativo e come tale non può essere superato, e non può essere oggetto di deroga.

7° - Allineamenti

Il Piano Regolatore Generale prescrive gli allineamenti lungo le pubbliche strade, in parte con indicazioni grafiche ed in parte mediante le seguenti norme:

a) la grande viabilità di interesse regionale indicata con il simbolo «V.R.» e con quello della doppia sede comporta un arretramento simmetrico sui due lati: l'ampiezza complessiva della parte riservata alla viabilità compresi gli arretramenti sui due lati è di m. 150.

b) La grande viabilità di interesse locale e provinciale individuata dal simbolo «G.V.» comporta un arretramento simmetrico sui due lati: l'ampiezza complessiva della parte riservata alla viabilità compresi gli arretramenti sui due lati è di m. ~~60~~ 40

c) La viabilità nelle zone agricole che non è compresa sotto le precedenti voci a) e b) comporta un arretramento proporzionale alla larghezza con un minimo prestabilito: l'arretramento dei fabbricati su ciascun lato della strada non deve essere inferiore ad 1/5 della larghezza della strada con una distanza minima delle costruzioni dall'asse stradale di m. 8.

La larghezza effettiva della strada sarà invece quella stabilita volta in volta dall'autorità comunale che potrà anche designare alcune vie interne agli abitati, dei sobborghi lungo i quali il f. di fabbricazione è già chiaramente determinato dalle costruzioni esistenti, arretramenti minori e maggiori di quelli sopra fissati al fine di garantire l'uniformità delle sistemazioni viarie.

quella indicata nel nuovo piano abbia una larghezza non inferiore a m. 10. L'arretramento massimo richiesto sarà di ml. 10 per parte.

Salvo eventuali diverse prescrizioni di zona, per le strade di sezione inferiore a m. 10 gli arretramenti eventuali sono soggetti alle sole norme del regolamento edilizio.

e) Gli arretramenti prescritti non comportano l'obbligo di un allineamento dei fabbricati sulla linea di arretramento ma impongono solo l'osservanza della minima distanza dall'asse o dal filo stradale.

f) Nelle zone centrali senza indice di cubatura non sono imposti arretramenti che non siano indicati nel regolamento edilizio.

g) Nelle zone industriali, lungo i confini di zona, sono previste norme speciali.

8° - Rettifiche di allineamenti

In caso di costruzione, ricostruzione o di notevole trasformazione di edifici, il Comune potrà, senza ricorrere all'adozione di piani esecutivi, imporre la rettifica di allineamenti tortuosi e di strettoie, per una profondità non superiore ai metri 6 dalla linea di fabbrica, o dalla recinzione già esistente sulla linea stessa.

II

LE ZONE RESIDENZIALI

9° - Classificazione

Le zone residenziali sono classificabili sia in relazione alla densità ammessa che alle condizioni di fatto al momento dell'approvazione del Piano Regolatore Generale.

Il riferimento alla densità è dato dalla massima cubatura edificabile per metro quadrato di territorio, cubatura che nel Piano Regolatore Generale definisce due tipi di zone:

- zone intensive,
- zone estensive.

Il riferimento alle condizioni di fatto su cui si innesta il nuovo Piano Regolatore suggerisce una dizione particolare:

- zone di risanamento,
- zone centrali (non soggette a vincolo di cubatura).

10° - Indice di fabbricabilità delle zone residenziali soggette a vincolo di cubatura

a) *Zone residenziali intensive.*

— cubatura massima ammessa in area sottoposta a piani esecutivi debitamente approvati: mc. 6 per mq.;

lita di
are per
il filo
ioni esi
a al fine

-- cubatura massima ammessa in aree non sottoposte a piani esecutivi debitamente approvati: mc. 4,5 per mq.

b) *Zone residenziali estensive.*

-- cubatura massima ammessa in aree sottoposte a piani esecutivi debitamente approvati: mc. 4 per mq.;

-- cubatura massima ammessa in aree non sottoposte a piani esecutivi debitamente approvati: mc. 3 per mq.

L'imposizione del vincolo di cubatura deve essere integrata dal Regolamento Edilizio con particolare riferimento alla forma dei fabbricati.

Art. 11 - FABBRICAZIONE NELLE ZONE RESIDENZIALI NON SOGGETTE A VINCOLO DI CUBATURA E LIMITE MASSIMO DI ALTEZZA DEI FABBRICATI.-

Le zone non soggette a vincolo di cubatura sono quelle comprese entro i seguenti tracciati :

- a) - Via Tiziano - Spalto Borgoglio - Piazzale Curiel - Sp. Borgoglio - Corso Borsalino - Via Cavour - Corso 100 Cannoni - Piazza Valfré - Corso 100 Cannoni - Via Monterotondo - Sp. Gamondio - Via Piave - Via D. Chiesa - Via Sclavo - Viale E. Massobrio - Sp. Marengo - Via Don Gasparolo - Via 1821 - Piazza Goite - Via Venezia - Via S. Caterina - Sp. Marengo - Sp. Rovereto - Via Guasco - Via Schiavina - Via Verona - Via Dossena - Corso Monferrato - Via Casale - Sp. Borgoglio - Lungo Tanaro S. Martino - Via Tiziano -
- b) - Sp. Borgoglio - Corso T. Borsalino - Via XI Settembre - Via Wagner - Via Pacinotti - Via Buoizzi - Via Amendola - Sp. Gamondio - Corso IV Novembre - Via Pernisetti - Cir. Liguria - Via G. Stepheson - FF.SS. - Sp. Borgoglio -

Nelle aree sopra definite la fabbricazione sarà regolata dalle sole norme di regolamento edilizio, con facoltà al Comune di imporre, ove e quando lo ritenga opportuno, il ricorso al comparto edificatorio nella dimensione non inferiore a quella dell'isolato.

Nelle zone residenziali, sia soggette a vincolo di cubatura che soggette al solo rispetto del Regolamento Edilizio l'altezza massima dei fabbricati non potrà superare rispettivamente :

- c) - Nella zona del vecchio centro storico delimitato da : Corso Crimea - Corso 100 Cannoni - Corso Lamarmora - Via Don Gasparolo - Sp. Rovereto - Lungo Tanaro Solferino - Sp. Borgoglio i ml. 21,00.-
- d) - Nelle altre zone i ml. 24,00.-

Tali altezze devono intendersi misurate dal piano marciapiede alla linea di gronda;

I limiti massimi predetti potranno essere raggiunti solo se verranno rispettati sia i vincoli di cubatura prescritti per ogni zona, sia i rapporti previsti dal Reg. Edilizio vigente, in relazione alle larghezze degli spazi pubblici esistenti ed alle dimensioni dei cortili.

Potranno essere concesse deroghe a tali limiti massimi di altezza, per comprovate necessità, solo quando siano rispettati i vincoli di cubatura e di altezza previsti dal Regolamento Edilizio e con

-- cubatura massima ammessa in aree non sottoposte a piani esecutivi debitamente approvati: mc. 4,5 per mq.

b) *Zone residenziali estensive.*

-- cubatura massima ammessa in aree sottoposte a piani esecutivi debitamente approvati: mc. 4 per mq.;

-- cubatura massima ammessa in aree non sottoposte a piani esecutivi debitamente approvati: mc. 3 per mq.

L'imposizione del vincolo di cubatura deve essere integrata dal Regolamento Edilizio con particolare riferimento alla forma dei fabbricati.

Art. 11 - FABBRICAZIONE NELLE ZONE RESIDENZIALI NON SOGGETTE A VINCOLO DI CUBATURA E LIMITE MASSIMO DI ALTEZZA DEI FABBRICATI.-

Le zone non soggette a vincolo di cubatura sono quelle comprese entro i seguenti tracciati :

- a) - Via Tiziano - Spalto Borgoglio - Piazzale Curiel - Sp. Borgoglio - Corso Borsalino - Via Cavour - Corso 100 Cannoni - Piazza Valfré - Corso 100 Cannoni - Via Monterotondo - Sp. Gamondio - Via Piave - Via D. Chiesa - Via Sclavo - Viale E. Massobrio - Sp. Marengo - Via Don Gasparolo - Via 1821 - Piazza Goito - Via Venezia - Via S. Caterina - Sp. Marengo - Sp. Rovereto - Via Guasco - Via Schiavina - Via Verona - Via Dossena - Corso Monferrato - Via Casale - Sp. Borgoglio - Lungo Tanaro S. Martino - Via Tiziano -
- b) - Sp. Borgoglio - Corso T. Borsalino - Via XI Settembre - Via Wagner - Via Pacinotti - Via Buoizzi - Via Amendola - Sp. Gamondio - Corso IV Novembre - Via Parnisetti - Cir. Liguria - Via G. Stepheson - FF.SS. - Sp. Borgoglio -

Nelle aree sopra definite la fabbricazione sarà regolata dalle sole norme di regolamento edilizio, con facoltà al Comune di imporre, ove e quando lo ritenga opportuno, il ricorso al comparto edificatorio nella dimensione non inferiore a quella dell'isolato.

Nelle zone residenziali, sia soggette a vincolo di cubatura che soggette al solo rispetto del Regolamento Edilizio l'altezza massima dei fabbricati non potrà superare rispettivamente :

- c) - Nella zona del vecchio centro storico delimitato da : Corso Crimea - Corso 100 Cannoni - Corso Lamarmora - Via Don Gasparolo - Sp. Rovereto - Lungo Tanaro Solferino - Sp. Borgoglio i ml. 21,00.-
- d) - Nelle altre zone i ml. 24,00.-

Tali altezze devono intendersi misurate dal piano marciapiede alla linea di gronda;

I limiti massimi predetti potranno essere raggiunti solo se verranno rispettati sia i vincoli di cubatura prescritti per ogni zona, sia i rapporti previsti dal Reg. Edilizio vigente, in relazione alle larghezze degli spazi pubblici esistenti ed alle dimensioni dei cortili.

Potranno essere concesse deroghe a tali limiti massimi di altezza, per comprovate necessità, solo quando siano rispettati i vincoli di cubatura ed i rapporti in relazione alle norme del regolamento Edilizio e con l'osservanza di quanto disposto dall'Art. 3 della Legge 21/12/1955 n° 1357.-

LE ZONE AGRICOLE

13° - Indice di fabbricabilità nelle zone agricole

~~Nelle zone agricole è soggetta a vincolo di cubatura la sola edilizia destinata all'abitazione.~~ La cubatura massima ammessa è di mc. 0,03 per mq. con i seguenti temperamenti:

- a) -- cubatura massima ammessa in aree sottoposte a piani esecutivi approvati: mc. $\frac{1,5}{4}$ per mq. con le condizioni stabilite al n. 14;
- b) -- cubatura massima ammessa in aree *non* sottoposte a piani esecutivi ma già dotate dei seguenti servizi: strada carrozzabile accessibile a non più di 100 m. di percorso effettivo da ciascun fabbricato, acqua potabile, luce per uso pubblico e privato, ~~scuola elementare comunale raggiungibile con 600 m. di percorso effettivo.~~ ⁽¹⁾ mc. $\frac{0,2}{1}$ per mq. con le condizioni indicate al n. 14;

Una zona agricola con caratteristiche particolari è stata delimitata in area collinare:

- c) $\frac{1,7}{1,5}$ cubatura massima in area sottoposta a piani esecutivi approvati: mc. $\frac{1,5}{1,5}$ per mq.;
- d) -- cubatura massima ammessa in aree *non* sottoposte a piani esecutivi ma già dotate dei seguenti servizi: strada carrozzabile accessibile a non più di 100 m. di percorso effettivo da ciascun fabbricato, acqua potabile, luce per uso pubblico e privato, ⁽¹⁾ scuola elementare comunale raggiungibile con 600 m. di percorso effettivo, mc. $\frac{0,2}{1}$ per mq. con le condizioni indicate al n. 14;

14° - Modalità di attuazione della fabbricazione ammessa dal P.R.G. nelle zone agricole

Le costruzioni ammesse e soggette a vincolo di cubatura sono quelle destinate all'abitazione ed attività ausiliarie connesse (garage, piccoli magazzini, piccoli laboratori artigianali, negozi e simili) anche in fabbricati sono ammessi e non soggetti a vincolo di cubatura le costruzioni relative ad industrie agricole, fabbricati e locali per la trasformazione di prodotti agricoli, per il ricovero degli animali, degli attrezzi ecc..

~~soggetta alle norme del regolamento~~

— I piani esecutivi cui compete un indice di mc. $\frac{1}{4}$ e $\frac{1,5}{4}$ per mq. sono dei veri e propri «piani di sistemazione» con una condizione complementare: il piano di sistemazione proposto in zone agricole deve contemplare attorno a tutta l'area destinata alla edificazione una fascia continua destinata ad uso pubblico di m. 50 di larghezza minima.

La cubatura edificabile nell'intero piano di sistemazione comprende anche quella competente alla fascia di m. 50, tuttavia la cubatura media riferita alla parte destinata allo sfruttamento (dedotta la predetta fascia)

non può superare l'indice medio dell'intero piano di sistemazione moltiplicato per tre.

I piani di sistemazione ammessi nelle zone agricole dovranno prevedere almeno i seguenti servizi a cura del proponente: scuola elementare per tutte le classi, asilo, giardino pubblico e campi gioco, proporzionalmente alla massima popolazione.

Un'eccezione a quanto sopra specificato in tutte le Z.A. escluse le Z.A. 1 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 12 - 19 - 21, è ammessa la costruzione di grandi complessi

industriali o di deposito merci che soddisfino i seguenti requisiti:

- 1° - Il complesso industriale deve essere autosufficiente per quanto riguarda tutti i servizi ivi compresi scarichi di acque bianche e nere, allacciamenti e rete stradale, energia elettrica, acquedotto sia potabile che ad uso industriale, mezzi di trasporto per merci e personale, servizi aziendali di assistenza al personale.
- 2° - L'attività industriale non deve essere nociva né all'agricoltura né alla residenza.
- 3° - I fabbricati adibiti a lavorazioni o deposito dovranno distare più di 1000 mt. in linea d'aria da edifici scolastici pubblici.
- 4° - Per l'insediamento di tali complessi industriali o commerciali deve essere redatto un piano di sistemazione esteso ad una superficie non inferiore a 10 ha, che dovrà essere totalmente usufruita dallo stesso complesso industriale; la cubatura massima ammessa è di mc. 0,50 per mq. per i fabbricati adibiti a lavorazione o deposito, sono esclusi da vincolo di cubatura i fabbricati adibiti a servizi sociali, aziendali ed interaziendali, e preparazione professionale dei lavoratori, uffici, abitazione del direttore e del custode e, di quel personale che per necessità inerenti al processo industriale o commerciale deve avere pronto reperimento. È fatto assoluto ed esplicito divieto di cessione in affitto o proprietà di tali abitazioni a persone non comprese nell'elenco predetto.
- 5° - Dovrà essere destinato a verde con alberi di alto fusto almeno il 20% della superficie totale lorda della proprietà.
- 6° - Il piano di sistemazione con le caratteristiche sopra illustrate deve essere redatto con le forme degli atti di vincolo da stipularsi con la partecipazione obbligatoria del Comune e

non può superare l'indice medio dell'intero piano di sistemazione moltiplicato per tre.

I piani di sistemazione ammessi nelle zone agricole dovranno prevedere almeno i seguenti servizi a cura del proponente: scuola elementare per tutte le classi, asilo, giardino pubblico e campi gioco, nonché, in base alla massima popolazione, un servizio di pubblica utilità.

La deroga a quanto sopra specificato in tutte le Z.A. espresse nelle Z.A. 1 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 12 - 19 - 21, è ammessa la costruzione di grandi complessi industriali o di deposito merci che soddisfino i seguenti requisiti:

1° - il complesso industriale deve essere autosufficiente per quanto riguarda tutti i servizi ivi compresi scarichi di acque bianche e nere, allacciamenti e rete stradale, ecc.

Nelle zone industriali sono consentite, senza limitazione di numero, le costruzioni inerenti al processo produttivo, all'organizzazione amministrativa e commerciale, quelle comunque collegate con attività di assistenza sociale, assistenziale ed intermediazione professionale dei lavoratori sia assistenziale che intermediazione professionale. Nelle zone industriali può essere consentita la costruzione di fabbricati per magazzini, depositi, silos, servizi di trasporto anche se indipendenti da complessi industriali. Sono tollerate le abitazioni di custodi, del titolare e del direttore personale che per necessità inerenti al processo industriale sono in pronto riperinamento.

È fatto assoluto ed esplicito divieto di cessione in affitto di proprietà di tali abitazioni a persone non comprese nell'elenco

Lungo i confini di zone non è ammessa la fabbricazione di edifici inerenti al processo industriale, per una profondità minima di m. 10 oltre gli arretramenti imposti dalle norme sugli allineamenti stradali.

Nella predetta fascia di m. 10 sono consentiti tutti quei fabbricati destinati ad uffici, alle abitazioni ammesse ed all'assistenza, ricreazione, istruzione e soggiorno del personale.

Le proprietà di oltre 10.000 mq. dovranno destinare a verde con alberi di alto fusto almeno il 15% della superficie totale al netto delle strade.

Aree con una dimensione inferiore a m. 7,50 non possono venire computate per costituire il predetto 15%.

L'autorizzazione ad ogni nuovo impianto è subordinata soltanto alla esistenza dei necessari accessi stradali ed alla esistenza di adatti scarichi bianchi, neri ed industriali.

(1) lorda delle proprietà

NORME TRANSITORIE

Al fine di consentire un graduale adattamento della situazione di fatto alle prescrizioni del nuovo Piano Regolatore Generale sono ritenute indispensabili alcune norme di carattere transitorio.

Tali norme riguardano due settori: i pubblici servizi e le attrezzature private per la produzione.

a) *Pubblici servizi.*

In alcune norme è richiesta la presenza di una scuola elementare comunale esistente. Tale scuola come ovvio deve contenere tutte le classi, eseguite secondo le prescrizioni di legge con adeguato personale insegnante.

Ai fini delle autorizzazioni richieste dai privati la norma transitoria consente per 10 anni dall'approvazione del Piano, senza possibilità di proroga, di considerare come scuole elementari comunali esistenti anche quelle scuole che non rispondono ai due fondamentali requisiti della completezza tecnica e della comunalità.

~~Nello stesso periodo è ammessa la norma transitoria che impone un percorso minimo effettivo di mt. 700 in luogo dei 600 previsti all'articolo 5 Lottizzazioni.~~

b) *Attrezzature per la produzione.*

A tutte le industrie non moleste e non nocive che si trovino in contrasto con la destinazione di zona è riconosciuta (salva sempre la facoltà concessa ai Comuni dall'art. 18 della Legge Urbanistica) di rimanere in sito per 20 anni dalla approvazione del Piano e di eseguire lavori di miglioria e di ampliamento purchè, con adatte convenzioni, tali lavori non costituiscano aumento di valore in caso di esproprio.

Dopo tale periodo le industrie che si trovano in contrasto con la destinazione di zona potranno rimanere in sito ma non avranno più diritto alla concessione di ampliamenti e di trasformazioni.

A partire dall'approvazione del P.R.G. in caso di trasferimento dell'industria, la relativa area dovrà sottostare alle prescrizioni di zona anche per la destinazione.

NORME TRANSITORIE

Al fine di consentire un graduale adattamento della situazione di fatto alle prescrizioni del nuovo Piano Regolatore Generale sono ritenute indispensabili alcune norme di carattere transitorio.

Tali norme riguardano due settori: i pubblici servizi e le attrezzature private per la produzione.

a) *Pubblici servizi.*

In alcune norme è richiesta la presenza di una scuola elementare comunale esistente. Tale scuola come ovvio deve contenere tutte le classi, eseguite secondo le prescrizioni di legge con adeguato personale insegnante.

Ai fini delle autorizzazioni richieste dai privati la norma transitoria consente per 10 anni dall'approvazione del Piano, senza possibilità di proroga, di considerare come scuole elementari comunali esistenti anche quelle scuole che non rispondono ai due fondamentali requisiti della completezza tecnica e della comunaltà.

~~Nello stesso periodo è ammessa la norma transitoria che impone un percorso minimo effettivo di mt. 700 in luogo dei 600 previsti all'articolo 5 Lottizzazioni.~~

b) *Attrezzature per la produzione.*

A tutte le industrie non moleste e non nocive che si trovino in contrasto con la destinazione di zona è riconosciuta (salva sempre la facoltà concessa ai Comuni dall'art. 18 della Legge Urbanistica) di rimanere in sito per 20 anni dalla approvazione del Piano e di eseguire lavori di miglioria e di ampliamento purchè, con adatte convenzioni, tali lavori non costituiscano aumento di valore in caso di esproprio.

Dopo tale periodo le industrie che si trovano in contrasto con la destinazione di zona potranno rimanere in sito ma non avranno più diritto alla concessione di ampliamenti e di trasformazioni.

A partire dall'approvazione del P.R.G. in caso di trasferimento dell'industria, la relativa area dovrà sottostare alle prescrizioni di zona anche per la destinazione.

I vincoli imposti dal P. R. sono quelli indicati nel testo delle norme e negli specchi allegati 1 - 2 - 3.

Le indicazioni grafiche relative alle attrezzature collettive di zona e alle attrezzature collettive generali sono indicative. Sono indicate le attrezzature collettive di zona per le quali è indispensabile un'area apposita indipendente.

Alcuni servizi prescritti, quali i campi gioco e i giardini pubblici di zona possono essere attuati su aree consortili.

Il riferimento della annessa tabella agli abitanti corrisponde alla attribuzione di mc. 100 di fabbricazione ammessa per abitante.

<i>Servizi di zona:</i>	<i>mq. per abitante</i>
A - Scuola materna e giardino d'infanzia	0,6
Se - Scuola Elementare	1,5
Cg - Campi gioco	0,6
GP - Giardino pubblico	2,5

Abbreviazioni:

- Sm - Scuola media.
- Am - Ambulatorio.
- M - Mercato.
- Ris. - Risanamento.
- P.e. - Piano esecutivo.
- Sc. - Servizi per il culto.

Allegato 1: PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA NELLE ZONE RESIDENZIALI

ZONA	Indice di cubatura		Attrezzature collettive di zona	Attrezzature collettive generali	Vincoli di zona e edilizia ammessa	Piani esecutivi e lottizzazioni	NOTE	ZONA
	con p.e.	senza p.e.						
ZR 1	—	—	1 A - 1 Cg		Reg. edilizio	Sup. min. piani esecutivi e comparti 1 isolato		ZR 1
ZR 2	—	—	1 A - 1 Se - 1 Cg - 1 Gp	1 Sm - 1 M - 1 Am - Tribunale - Teatro Comunale - Parco pubblico	Reg. edilizio	come Zona 1	Se - nella ZR 2 Sm - liceo scientifico	ZR 2
ZR 3	—	—		Municipio - 1 M	Reg. edilizio	come Zona 1		ZR 3
ZR 4	—	—	1 A - 2 Gp - 1 Cg	Prefettura - Liceo Musicale - Pinacoteca - Biblioteca - Scuola medico pedagogica - Questura 2 Sm	Reg. edilizio	come Zona 1	A - Se - nella ZR 14 Cg - nella ZR 14 Se - nella ZR 14	ZR 3 — <i>part. strale</i> ZR 4 — "
ZR 5	—	—	1 A - 1 Cg - 1 Gp	Casa di riposo - 1 Sm	Reg. edilizio	come Zona 1	Se e M - nella ZR 17	ZR 5 — "
ZR 6	—	—	2 A - 1 Cg - 1 Gp	1 Sm	Reg. edilizio	come Zona 1	Se - nella ZR 17	ZR 6
ZR 7	—	—	1 A - 1 Cg - 1 Gp - 1 Se		Reg. edilizio	come Zona 1		ZR 7
ZR 8	—	—	1 A - 1 Cg		Reg. edilizio	come Zona 1	Se - nella ZR 31	ZR 8
ZR 9	—	—	3 A - 3 Gp - 3 Cg - 1 Se		Reg. edilizio	come Zona 1		ZR 9
ZR 10	—	—	2 A - 2 Cg - 1 Se - 2 Gp		Reg. edilizio	come Zona 1		ZR 10
ZR 11	—	—			Reg. edilizio ZR 11 - ZR 12 - ZR 13 sono indente per la valoriz. del centro commerciale	come Zona 1	Piano particolareggiato comunale obbligatorio	ZR 11 — <i>zona strale da sottoporre a nuovo st</i>
ZR 12	—	—		Posta centrale	Reg. edilizio	come Zona 1	Piano particolareggiato comunale obbligatorio	ZR 12 — "
ZR 13	—	—			Reg. edilizio	come Zona 1	Piano particolareggiato comunale obbligatorio	ZR 13 — "
ZR 14	—	—	1 A - 1 Se - 1 Cg		Reg. edilizio	Sup. min. piani esecutivi estesa intera zona	Piano particolareggiato comunale obbligatorio è previsto il trasferimento dell'attuale ospedale militare.	ZR 14 — "
ZR 15	1	3		Attrezzature sportive Cg - Gp		come Zona 14	Piano particolareggiato comunale obbligatorio	ZR 15
ZR 16	6	4,5	2 A - 2 Cg	Ospedale Civile - Attrezzature assistenziali - 1 M		come Zona 14	Piano particolareggiato comunale obbligatorio	ZR 16 — <i>part. strale</i>
ZR 17	6	4,5	1 A - 1 Se - 1 Cg	1 Sm		come Zona 14	Piano particolareggiato comunale obbligatorio	ZR 17
ZR 18	4	3	3 A - 1 Se - 3 Cg - 1 M	Attrezzature ospedaliere: Osp. infantile - maternità - Osped. milit. - 1 Parco pubblico		come Zona 14	Piano particolareggiato comunale obbligatorio	ZR 18
ZR 19	6	4,5	2 A - 1 A	Autostazioni viaggiatori - Centro tecnico di istruz. media - Parco pubblico		Sup. min. piani esecutivi 1 isolato	Piano particolareggiato comunale obbligatorio	ZR 19

(*) Le indicazioni di cui alle colonne precedenti valgono solo per le parti di zone usi stalciate

ZONA	Indice di cubatura		Attrezzature collettive di zona	Attrezzature collettive generali	Vincoli di zona e edilizia ammessa	Piani esecutivi e lottizzazioni	NOTE	ZONA
	con p.e.	senza p.e.						
ZR 20	6	4,5	1 A - 1 Cg - 1 Gp	1 M		come Zona 19	Piano particolareggiato comunale obbligatorio	ZR 20
ZR 21 ris.	6	4,5	1 A		1) Reg. Ed.	Sup. min. piani esecutivi 2 ha. come ZR 1	Se - nella ZR 2	ZR 21 ris.
ZR 22 ris.	6	4,5	1 A - 1 Cg		Tutte le strade che coincidono con le linee di delimitazione delle zone da 21 a 27 incluse, in caso di costruzione e ricostruzione non potranno mai avere sezione inferiore a 12 mt.	come Zona 21	Se - nella ZR 24 ris.	ZR 22 ris.
ZR 23 ris.	6	4,5	1 A - 1 Cg			come Zona 21	Se - nella ZR 24 ris.	ZR 23 ris.
ZR 24 ris.	6	4,5	1 A - 1 Cg - 1 Se - 1 M			come Zona 21		ZR 24 ris.
ZR 25 ris.	6	4,5	1 A - 1 Cg - 1 Gp			come Zona 21	Se - nella ZR 27 ris. come ZR 24	ZR 25 ris.
ZR 26 ris.	6	4,5	1 A - 1 Cg - 1 Gp			come Zona 21	Se - nella ZR 27 ris. come ZR 11	ZR 26 ris.
ZR 27 ris.	6	4,5	1 A - 1 Cg - 1 Gp - 1 Se			come Zona 21		ZR 27 ris.
ZR 28	6	4,50	1 A	1 campo sportivo - Gasometro		Sup. min. piani esecutivi 2 ha. Sup. min. lottizzazioni 0,5 ha.	Se - nella ZR 27 ris. Lungo il Viale Milite Ignoto sul lato Ovest fra lo Spallo Rovereto e l'incrocio con la grande circonvallazione « V. R. », l'arretramento è eccezionalmente di soli mt. 3.	ZR 28
ZR 29	1	3	3 A - 3 Gp - 3 Cg - 1 Se - 1 M 1 Am	Mercato bestiame - mercato ortofrutticolo - attrezzature trasporti urbani		come Zona 28		ZR 29
ZR 30	1	3	3 A - 3 Gp - 3 Cg - 1 Se - 1 M 1 Am	Centrale latte - Se	(*) Nel caso di eccezione di fabbricati industriali e laboratori la cubatura massima della zona non può in alcun caso superare mc. 3 per mq. I fabbricati ed i laboratori non potranno assorbire più di mc. 1,5 per mq.	come Zona 28		ZR 30
ZR 31	6	4,5	1 A - 1 Cg - 1 Gp - 1 Se	Servizio antincendio		Sup. min. piani esecutivi 1 isolato		ZR 31
ZR 32	1	3	3 A - 2 Cg - 1 Se - M			come ZR 30	sup. min. piani esecutivi 2 ha sup. min. lottizzazioni 0,5 ha	ZR 32
ZR 33	1	3	1 A - 1			come ZR 30	come Zona 32	ZR 33

part. stalciate
H (H)
Hava stalciate da sotto porre a nuovo studio come ZR 24
come ZR. 24

"é ammessa la costruzione di fabbricati industriali e laboratori;

(*) i fabbricati adibiti al processo industriale non possono in alcun caso assorbire più di mc. 1,50 per mq."

ZONA	Indice di cubatura		Attrezzature collettive di zona	Attrezzature collettive generali	Vincoli di zona e edilizia ammessa	Piani esecutivi e lottizzazioni	NOTE	ZONA
	con p.e.	senza p.e.						
ZR 34	4	3	2 A - 2 Cg - 1 Se	Se	come ZR 30	sup. min. piani esecutivi = 2 ha sup. min. lottizzazioni = 0,5 ha		ZR 34
ZR 35	4	3	2 A - 2 Cg - 1 Se - 1 Gp		come ZR 30	sup. min. piani esecutivi = 1 isolato	Il limite minimo delle strade senza arretramento è portato a ml. 16.	ZR 35
ZR 36	4	3	2 A - 2 Cg - 1 Se		come ZR 30	come Zona 35	Il limite minimo delle strade senza arretramento è portato a ml. 16.	ZR 36
ZR 37	4	3	2 A - 2 Cg		come ZR 30	come Zona 35	Se - nella ZR 38	ZR 37
ZR 38	6	4,5	4 A - 4 Cg - 2 Gp - 1 Se	1 M - 1 Am		sup. min. piani esecutivi = 2 ha sup. min. lottizzazioni = 0,5 ha		ZR 38
ZR 39	4	3	3 A - 3 Cg - 1 Gp - 1 Se		come ZR 30	come Zona 38		ZR 39
ZR 40	4	3	1 A - 1 Cg - 1 Gp		come ZR 30	sup. min. piani esecutivi = 1 isolato	Se - nella ZR 41	ZR 40
ZR 41	4	3	1 A - 1 Cg - 1 Gp - 1 Se	Campo sportivo	come ZR 30	sup. min. piani esecutivi = 2 ha sup. min. lottizzazioni = 0,5 ha		ZR 41
ZR 42	4	3	2 A - 2 Cg - 1 Gp - 1 Se	Se	come ZR 30	come ZR 41		ZR 42
ZR 43	4	3	1 A - 2 Cg - 1 Gp		come ZR 30	come ZR 41	Se - nella ZR 44	ZR 43
ZR 44	4	3	1 A - 1 Cg - 1 Gp - 1 Se	Campo sportivo	come ZR 30	come ZR 41		ZR 44
ZR 45	4	3	1 A - 1 Cg		come ZR 30	come ZR 41	Se - nella ZR 44	ZR 45
ZR 46	4	3	2 A - 2 Cg - 1 Se	1 Sm - 1 M	come ZR 30	come ZR 41		ZR 46
ZR 47	4	3	2 A - 2 Cg - 1 Se		come ZR 30	come ZR 41		ZR 47
ZR 48	4	3	1 A - 1 Cg		come ZR 30	come ZR 41	Se - nella ZR 47	ZR 48

Allegato 2: PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA NELLE ZONE AGRICOLE

ZONA	Indice di cubatura		Attrezzature collettive di zona	Attrezzature collettive generali	Vincoli di zona e edilizia ammessa	Piani esecutivi e lottizzazioni	NOTE	ZONA
	con p.e.	senza p.e.						
ZA 1	—	0,03		Attrezzature sportive CONI				ZA 1
ZA 2	—	0,03		Attrezzature sportive - Gp			Da sottoporre a tutela del Min. Pubbl. Istruz.	ZA 2
ZA 3	—	0,03		Parco pubblico - Eliporto Cimitero				ZA 3
ZA 4	—	0,03						ZA 4
ZA 5	—	0,03						ZA 5
ZA 6	—	0,03		Carcere giudiziario e mandamentale				ZA 6
ZA 7	—	0,03			E' ammesso il temperamento previsto alla lett. b) dell'art. 13 delle norme di attuazione			ZA 7
ZA 8	—	0,03			come ZA 8			ZA 8
ZA 9	—	0,03			come ZA 8			ZA 9
ZA 10	—	0,03						ZA 10
ZA 11	—	0,03		Attrezzature ferroviarie e militari				ZA 11
ZA 12	—	0,03			come ZA 8			ZA 12
ZA 13	—	0,03						ZA 13
ZA 14	—	0,03		Parco pubblico e cittadella	come ZA 8		Da sottoporre a tutela del Min. Pubbl. Istruz.	ZA 14
ZA 15	—	0,03			come ZA 8			ZA 15
ZA 16	—	0,03			come ZA 8			ZA 16
ZA 17	—	0,03			come ZA 8			ZA 17
ZA 18	—	0,03		Nuovo ospedale psichiatrico	Sono ammessi i temperamenti previsti alle lettere a) e b) dell'art. 13 delle norme di attuazione	Sup. min. piani esecutivi 10 ha		ZA 18
ZA 19	—	0,03			come ZA 18 (1)	Sup. min. piani esecutivi 10 ha 4 ha		ZA 19
ZA 20	—	0,03			come ZA 8	come ZA 19		ZA 20
ZA 21	—	0,03			Sono ammessi i temperamenti previsti alla lett. c) dell'art. 13 delle norme di attuazione come ZA 19	Sup. min. piani esecutivi 6 ha 3 ha		ZA 21
ZA 22	—	0,03						ZA 22

(1) Sono ammessi i temperamenti previsti alle lettere c) d) e) dell'art. 13 delle N.A.

ZONA	Indice di cubatura		Attrezzature collettive di zona	Attrezzature collettive generali	Vincoli di zona e edilizia annessa	Piani esecutivi e lottizzazioni	NOTE	ZONA	
	con p.e.	senza p.e.							
ZA 23	-	0,03						ZA 23	
ZA 24	-	0,03						ZA 24	
ZA 25	-	0,03						ZA 25	
ZA 26	-	0,03						ZA 26	
ZA 27	-	0,03						ZA 27	
ZA 28	-	0,03						ZA 28	
ZA 29	-	0,03						ZA 29	
ZA 30	-	0,03						ZA 30	
ZA 18 bis	-	0,03		Campo volo - parco pubblico del Castello di Marengo	come ZA 18 come ZA 8 come ZA 8 come ZA 8 come ZA 18 come ZA 18 come ZA 8 come ZA 8	Sup. min. piani esecutivi = 10 ha Sup. min. piani esecutivi = 10 ha Sup. min. piani esecutivi = 10 ha		come ZA 19 come ZA 19	ZA 18 bis

Allegato 3: PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA NELLE ZONE INDUSTRIALI

ZONA	Indice di cubatura		Attrezzature collettive di zona	Attrezzature collettive generali	Vincoli di zona e edilizia ammessa	Piani esecutivi e lottizzazioni	NOTE	ZONA
	con p.c.	senza p.c.						
ZI 1					Esclusione di edilizia residenziale lungo i confini di zona, arretramenti dei fabbricati industriali di 10 m. oltre gli allineamenti relativi alle strade - (1)		Zona in corso di saturazione	ZI 1
ZI 2				Strada argine	come ZI 1			ZI 2
ZI 3				Strada argine	come ZI 1			ZI 3
ZI 1				Strada argine	come ZI 1			ZI 4
ZI 5					come ZI 1			ZI 5
ZI 6				Strada argine	Zona riservata alla grande industria. L'arretramento di 10 m. prescritto nella ZI 1 è portato a metri 20		L'installazione dei nuovi impianti è subordinata all'esistenza della grande viabilità Castellazzo Bormida - Casei Gerola e a quella di demarcazione della zona 7.	ZI 6
ZI 7					Arretramento come ZI 1		L'installazione dei nuovi impianti è subordinata all'esistenza della strada di demarcazione con la zona 6 e con il suo collegamento oltre la ferrovia con la strada di Tortona	ZI 7

(1) "unicamente per questa zona, in caso di trasferimento totale dell'impianto industriale esistente, in altra zona, è ammessa l'utilizzazione del sedime ad uso residenziale con le caratteristiche della adiacente Z.R. 10. Tale facoltà é applicabile solo nel caso in cui il cambiamento di destinazione sia contemporaneo per tutto l'isolato esistente al momento della approvazione del P.R.G.".