

CERTIFICATORE ENERGETICO ACCREDITATO REGIONE EMILIA ROMAGNA N. 01400 – REGIONE LOMBARDIA N. 8594
ISCRITTO AL COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROV. DI PIACENZA N. 1430
ISCRITTO REG. CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE DI PIACENZA N. 229
COORDINATORE ALLA SICUREZZA DEI CANTIERI EDILI
VIA SAN GIOVANNI N. 10
29121 PIACENZA

Tel. 0523 - 337160
Fax 0523 - 304584

**TRIBUNALE DI PIACENZA - SEZIONE ESECUZIONI,
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 315/2012 e N. 03/2013.
ALLEGATO N. 8) Certificato di Destinazione Urbanistica cespiti.
N. 13 pagine esclusa la presente**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Collegio Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Piacenza
N.° 1430
Michele PASSINI

Michele Passini
Dott. Michele Passini
Via San Giovanni n. 10
29121 Piacenza

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Comune di Piacenza

Direzione Operativa Riqualificazione e Sviluppo Territorio
Staff Amministrativo Contabile Riqualificazione e Sviluppo del Territorio

ASTE GIUDIZIARIE
COMUNE DI PIACENZA
Protocollo Generale

Prot. n. 33905-13

OGGETTO: certificato di destinazione urbanistica.

n. 0035143 del 03/05/2013
Classificazione: 10/10

IL DIRIGENTE

Vista la domanda presentata in data **29.04.2013** prot. n. **33905** dal **Dott. Passini Michele** tesa ad ottenere Certificato di Destinazione Urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche del terreno censito al **N.C.T.** del Comune di Piacenza al **fg. 35 mapp. 292-295** ed al **fg. 71 mapp. 1891**;

Visti gli strumenti urbanistici di pianificazione territoriale comunale e di attuazione del P.R.G. Vigente nel Comune di Piacenza;

Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 06.06.2001, il quale ai commi 2° e 3° dispone che il Dirigente del competente Ufficio rilasci un Certificato di Destinazione Urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni interessati da atti tra vivi aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali;

CERTIFICA

Che il terreno censito al N.C.T. del Comune di Piacenza al **fg. 35 mapp. 292-295** ed al **fg. 71 mapp. 1891** risulta classificato dalla Variante Generale al P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 127 del 29.03.2001, come segue:

Foglio 35

Mapp. 292 quale "AREA DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA" (Scheda n. **AL3 Aguzzafame dell'elaborato Pr6**) disciplinata dagli artt. **32 e 33** delle relative N.T.A. e dagli artt. **14 e 19** delle Norme di adeguamento degli strumenti urbanistici generali e attuativi agli indirizzi e ai criteri regionali emanati in attuazione del D.LGS. 31 Marzo 1998 N° 114; tale terreno è compreso in un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (**P.P.I.P.**) approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 294 del 04.12.2006 e convenzionato con atto del Notaio Dott. Astrua Francesco del 29.01.2008 n. 63809 di Repertorio e n. 16131 della Raccolta.

Mapp. 295 per la quasi totalità quale "AREA DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA" (Scheda n. **AL3 Aguzzafame dell'elaborato Pr6**) disciplinata dagli artt. **32 e 33** delle relative N.T.A. e dagli artt. **14 e 19** delle Norme di adeguamento degli strumenti urbanistici generali e attuativi agli indirizzi e ai criteri regionali emanati in attuazione del D.LGS. 31 Marzo 1998 N° 114 ed in parte minima quale "INFRASTRUTTURE PER LA VIABILITA' (Sede Stradale)" disciplinata dall'art. **40.07** delle relative N.T.A.; la parte di terreno classificata quale "AREA DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA" è compresa in un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (**P.P.I.P.**) approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 294 del 04.12.2006 e convenzionato con atto del Notaio Dott. Astrua Francesco del 29.01.2008 n. 63809 di Repertorio e n. 16131 della Raccolta.

Via Scalabrini, 11 - 29100 Piacenza - Web : www.comune.piacenza.it
tel 0523.492233 - fax 0523.492228 - e-mail adolfo.zilocchi@comune.piacenza.it
Partita IVA e Codice Fiscale n. 00229080338

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



P.R.G. VIGENTE.

Art. 32 Criteri generali d'intervento per le Aree di Trasformazione

- 32.01 Per *Aree di Trasformazione* si intendono ambiti urbani, individuati con specifica numerazione progressiva nelle tavole P2. Tali ambiti riguardano due tipologie di aree: aree dismesse e aree libere.
- 32.02 All'interno delle Aree di Trasformazione il piano prevede una completa trasformazione urbanistica relativa a nuovi insediamenti, a nuovi servizi, e ad interventi di riuso urbano, disciplinati in generale dalle presenti norme.
- 32.03 Le Aree di Trasformazione sono distinte in *unitarie* e *coordinate*:
- le *Aree di Trasformazione unitarie* sono ambiti omogenei ancorché appartenenti a diversi proprietari;
 - le *Aree di Trasformazione coordinate* sono ambiti costituiti da aree contigue e collegate funzionalmente; l'edificabilità complessiva è data dalla somma delle edificabilità parziali delle singole aree.
- 32.04 Nelle aree di trasformazione, per quanto possibile in relazione all'ubicazione ed alla dimensione delle medesime, l'attuazione avviene con PUA estesi a tutto l'ambito perimetrato; possono essere presentati piani attuativi suddivisi in subambiti, all'interno dei quali dovrà essere garantito il rispetto, pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per l'ambito unitario; in tale caso all'atto di presentazione del primo PUA di subambito dovrà essere presentato uno schema di assetto generale (in scala non inferiore a 1:1.000), esteso a tutto l'ambito unitario, alla cui approvazione è subordinata l'approvazione del PUA stesso; contestualmente al deposito del PUA, l'Amministrazione invita gli altri proprietari compresi nell'Ambito perimetrato a presentare eventuali proposte alternative o richieste di modifica; i PUA dei successivi subcomparti dovranno adeguarsi allo schema generale approvato. In sede di prima attuazione potranno essere accolti solo i P.U.A. di subambito estesi ad almeno il 51% della superficie territoriale complessiva.
- 32.05 Nelle Aree di Trasformazione integrate di cui al successivo art. 33, viene sempre garantita la compresenza degli Usi appartenenti alla funzione abitativa e di alcuni Usi appartenenti alle funzioni terziarie e alberghiere; tale compresenza è definita come *Mix funzionale*: alla funzione residenziale i Piani urbanistici attuativi riserveranno una presenza minima del 40% in termini di superficie utile Su realizzabile; alle funzioni terziarie e alberghiere riserveranno una presenza minima del 25% nell'area urbana; la quota di edificabilità eccedente quella minima garantita ai due gruppi di Usi, è assegnata alla funzione residenziale o alle funzioni terziarie e alberghiere, ovvero ad ambedue i gruppi di Usi, su proposta della proprietà formulata in sede di PUA.
- 32.06 Nelle Aree di Trasformazione integrata previste nelle frazioni, ove non sia previsto l'insediamento di funzioni terziarie di cui al comma 12.02, è concessa un'edificabilità aggiuntiva del 10% da destinare agli usi U2/1, U2/2, U2/3 e U2/4.
- 32.07 Le Aree di Trasformazione sono di norma ripartite nelle seguenti tre *zone funzionali*:
- una zona all'interno della quale è concentrata l'edificabilità, definita come Superficie edificabile *Se*; oltre alla Superficie fondiaria *Sf* comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde privato e i parcheggi P1 di pertinenza degli edifici, comprese le eventuali rampe di accesso, qualora gli stessi non siano realizzati a raso;
 - una zona destinata a Verde privato con valenza ecologica *Ve* attrezzata a verde privato (prato, arbusti, alberi di alto fusto) secondo i parametri prescritti dalle presenti norme; in essa possono essere localizzati le attrezzature private per lo sport e la ricreazione e parcheggi P1 di pertinenza degli edifici, non realizzabili nella *Se*, con una edificabilità aggiuntiva, riferita alla sola *Se*, di 0,03 mq/mq;
 - una zona destinata a Verde pubblico di compensazione *Vp*; oltre alla quota di *standard* per verde pubblico fissati dalla normativa regionale, può comprendere anche le altre attrezzature relative agli *standard* urbanistici fatto salvo che i parcheggi P2 non potranno superare il 20% della stessa superficie *Vp*.
- Tale ripartizione funzionale rappresenta un vincolo di PRG, dovranno comunque essere rispettate le dotazioni minime di standard urbanistici previste dalla legislazione sovraordinata vigente.

- 32.08 Nelle aree di trasformazione la superficie Vp prescritta rappresenta la quantità minima di aree da destinarsi a servizi pubblici o privati secondo le specifiche prescrizioni di zona; nella stesura dei P.U.A. dovrà comunque risultare sempre garantita la dotazione minima degli standard di servizi pubblici prescritti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali in funzione delle specifiche destinazioni d'uso che saranno attribuite alle aree in sede di P.U.A. e comunque sempre comprese in quelle ammesse dalle presenti norme.
- 32.09 Le Aree di trasformazione produttiva di cui al successivo art. 35 e commerciale di cui al successivo art. 36 sono ripartite nelle due sole zone Se e Vp.
- 32.10 La viabilità di accesso agli insediamenti, privata da assoggettare eventualmente a servitù di uso pubblico, le piazze e i parcheggi privati P1, oltre che all'interno della Se potranno essere localizzati all'interno della Ve, occupandone una percentuale non superiore al 15%.
- 32.11 Negli articoli successivi viene specificata, per ogni tipologia di aree di trasformazione, la quantità percentuale rispetto alla superficie territoriale St della ripartizione funzionale per ogni Area di Trasformazione. Tale ripartizione quantitativa è prescrittiva, ad eccezione delle Aree di Trasformazione di cui ai successivi punti 33.03.03 e 33.03.04, per le quali le zone Se e Ve possono essere accorpate.
- 32.12 I relativi PUA dovranno quindi attenersi alle indicazioni grafiche riportate nelle tavole P2 e nell'elaborato Pr6, salvo diverse soluzioni progettuali ritenute idonee dall'Amministrazione in sede di approvazione del PUA, che dovranno comunque rispettare la tripartizione quantitativa specificata per ciascuna Area di Trasformazione.
- 32.12bis Salvo quanto previsto ai successivi commi 32.13 e 32.14, la Su degli edifici esistenti all'interno dell'area di trasformazione, ove ne venga proposto il recupero, concorre alla determinazione della Su realizzabile.
- 32.13 Nelle Aree di Trasformazione Integrata relative ad AID, la Su di eventuali edifici esistenti con classificazione catastale residenziale e non compresi nel complesso produttivo dismesso è da considerarsi aggiuntiva a quella determinata dall'applicazione dell'indice Ut di cui al successivo comma 33.03.02.
- 32.14 Nelle aree di trasformazione A.L., A.P.P., A.P e A.C, gli edifici ex agricoli esistenti compresi nella zona Ve possono essere recuperati, senza che la Su relativa concorra alla determinazione della Su realizzabile, con la modalità di intervento del risanamento conservativo o della ristrutturazione edilizia e destinati agli usi U1/1, U2/3, U2/4, U2/5, U2/9, U5/1; nelle Aree di Trasformazione Produttive è ammesso anche l'uso U2/10
- 32.15 Nell'Area Libera Coordinata AL12 (Malchioda) le indicazioni urbanistiche e progettuali contenute negli elaborati P2 e Pr6 avranno carattere di prescrizioni limitatamente all'area verde di forma triangolare in fregio a via Grazioli.
Mix funzionale (Usi previsti):
U 1/1 e U1/2 Superficie utile minima = 75% Su
Usi terziari e alberghieri : U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/9, U2/10 e U5/1 Superficie utile massima = 25% Su.
- 32.16 E' ammesso, unicamente per le Aree di Trasformazione Produttive, il reperimento e la cessione di aree collocate al di fuori del perimetro del comparto oggetto dell'intervento di trasformazione, purché in aree previste dal Piano dei Servizi di cui all'art. 13 della L.R. 47/78, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici. Questa possibilità dovrà essere comunque specificamente motivata in sede di pianificazione attuativa.

ALLEGATO AL CERTIFICATO

Prot. n. 33905 / 35143 del - 3 MAG. 2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IL DIRIGENTE
(Dott.ssa Daniela Crippa)

P.R.G. VIGENTE.

Art. 33 Aree di Trasformazione Integrate

33.01 Sono le Aree di Trasformazione destinate ai nuovi insediamenti residenziali e terziari integrati.

33.02 Sulla base dello stato di fatto e di diritto in cui tali aree si trovano, il PRG individua tre tipologie di Aree di Trasformazione Integrate, a cui corrispondono normative differenziate, e precisamente:

- le Aree Libere comprese nell'area urbana identificate con la sigla AL
- le Aree Libere delle frazioni identificate con la sigla ALf
- le Aree Industriali Dismesse identificate con la sigla AID; per le aree con St inferiore a 3 ha è prevista una normativa differenziata; in questa tipologia sono comprese anche le aree già interessate da PUA vigenti, ma non attuati.

33.03 *Indici urbanistico-ecologici e ripartizione funzionale :*

33.03.01 AID10 (Fonderia – solo parte ex fonderia), AID22 (Guazzo), AID25 (XXI Aprile), AID26 (Bagarotti), AID27 (Farnesiana), AID28 (Fiera), AID29 (Pallastrella) e AID30 (Campo Ostacoli), AL32 (Ponchielli)

- Se = 30% St
- Ve = 30% St
- Vp = 40% St
- Ut = 5.000 mq/ha
- Ip (Se) > 20% Se
- Ip (Ve) > 80% Ve
- Ip (Vp) > 90% Vp (escluse strade e parcheggi)
- H = 21 m
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

33.03.02 AL12 (Malchioda), AID13 (Sift), AID17 (Acna), AID18 (Arbos), AL19 (BeniStabili), AID20 (Camuzzi), AID21 (Consorzio), AL23 (Silva), AID24 (Unicem) e AL31 (Madonnina) e AID31 (Manifattura Tabacchi)

- Se = 30% St
- Ve = 30% St
- Vp = 40% St
- Ut = 3.500 mq/ha
- Ip (Se) > 30% Se
- Ip (Ve) > 80% Ve
- Ip (Vp) > 90% Vp (escluse strade e parcheggi)
- H = 21 m
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

33.03.03 AL2 (Paradiso), AL3 (Aguzzafame), AL4 (Borgotrebba), AL6 (SantAntonio), AL11 (Barattiera), AL14 (Università), AL15 (Spinazzi) e AL16 (Raffalda), ALf1 e ALf2 (Quarto), ALf3, ALf4 e ALf5 (LaVerza), ALf7, ALf8, ALf9 e ALf10 (Pittolo), ALf11 e ALf12 (SanBonico), ALf14, ALf15 e ALf16 (Mucinasso), ALf18, ALf19, ALf20, ALf21 e ALf22 (Ivaccari), ALf23 (Borghetto), ALf24 (Ponte del Nure), ALf25 (Roncaglia), ALf27, ALf28 e ALf29 (Gerbido), ALf30, ALf31, ALf32 (Mortizza), ALf33 (Vallera), ALf34 (Vallera).

- Se = 30% St
- Ve = 30% St
- Vp = 40% St
- Ut = 1.500 mq/ha
- Ip (Se) > 40% Se; per le Aree con Se e Ve accorpate Ip (Se) > 50%
- Ip (Ve) > 80% Ve
- Ip (Vp) > 90% Vp (escluse strade e parcheggi)
- H = 10,50 m
- A = 80 alberi/ha; Ar = 120 arbusti/ha



- 33.03.04 AL5 (Casazza), AL7 (Galleana), AL8 (Germoglio), AL9 (Cascine), AID10 (Fonderia – solo parte extra fonderia)
- Se = 30% St
 - Ve = 10% St
 - Vp = 60% St
 - Ut = 1.500 mq/ha
 - Ip (Se) > 40% Se; per le Aree con Se e Ve accorpate Ip (Se) > 50%
 - Ip (Ve) > 80% Ve
 - Ip (Vp) > 90% Vp (escluse strade e parcheggi)
 - H = 10,50 m
 - A = 80 alberi/ha; Ar = 120 arbusti/ha
- 33.04 *Mix funzionale* (Usi previsti)
- U1/1e U1/2 Superficie utile minima = 40% Su
 - Usi terziari e alberghieri (solo area urbana, escluse ALf): U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/9, U2/10 e U5/1 Superficie utile minima = 25% Su.
- 33.04.01 Nell'Area Libera AL4 (Borgotrezza), AL2 (Paradiso), AL3 (Aguzzafame) e AL11 (Barattiera) le destinazioni d'uso seguiranno il seguente Mix funzionale (usi previsti):
- U1/1 e U1/2 Superficie utile minima = 75% Su
 - Usi terziari e alberghieri: U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/9, U2/10 e U5/1 Superficie utile massima = 25% Su.
- 33.04.02 Nell'Area Libera AL31 (Madonnina) le destinazioni d'uso seguiranno il seguente Mix funzionale (usi previsti):
- U1/1 e U1/2 Superficie utile massima = 30% Su
 - Usi terziario/direzionali: U2/2, U2/3, U2/4 e U2/5 Superficie utile minima = 25% Su.
 - Usi terziario/commerciali: U2/1 e U2/2 Superficie utile minima = 40% Su
- 33.05 Nelle aree AID13 (Sift), AL8 (Germoglio) e AL9 (Cascine), il progetto di piano particolareggiato dovrà prevedere che almeno il 10% della superficie utile edificabile sia obbligatoriamente destinato ad interventi P.E.E.P.
- 33.06 Nell'area AID17 (Acna) la quota del 30% di Ve può essere ridotta a vantaggio della percentuale di Vp; l'indice di permeabilità della zona Ve può inoltre essere ridotto rispetto alle norme generali, a causa delle caratteristiche specifiche idrogeologiche dell'area e della conseguente opportunità di convogliare una parte consistente dell'acqua piovana nel sistema fognario.
- 33.07 Nelle aree AL19 (BeniStabili), AL23 (Silva) e AL31 (Madonnina), oggetto di P.U.A. già approvati, la superficie utile (Su) realizzabile è quella risultante dalle convenzioni approvate.
- 33.08 Nel P.U.A. relativo all'area AL11 (Barattiera) le aree di uso pubblico dovranno essere disposte parallelamente all'asse viario per tutto il suo sviluppo e la tipologia edificatoria dovrà essere analoga a quella che caratterizza gli edifici antistanti preesistenti.
- 33.09 Il P.U.A. relativo all'area AL31 (Madonnina) dovrà essere sottoposto alla procedura di screening di cui alla L.R. 9/99.
- 33.10 Nel P.U.A. relativo all'area AL32 (Ponchielli) la superficie utile (Su) realizzabile non potrà essere superiore a mq 990.
- 33.11 I P.U.A. relativi alle aree ALf20, ALf21 e ALf22 (Ivaccari) dovranno essere proposti nel rispetto dell'art. 55 (Zone di tutela della struttura centuriata).
- 33.12 I P.U.A. relativi alle aree ALf3, ALf4 e ALf5 (LaVerza) dovranno essere proposti nel rispetto degli articoli 28 (Zone interessate da bonifiche storiche di pianura) e 35 (Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei) del P.T.C.P.
- 33.13 I P.U.A. relativi all'area AID10 (Fonderia) non potranno prevedere complessivamente una superficie edificabile Se superiore a mq. 15.000; la rimanente superficie territoriale St dovrà essere destinata per il 50% a Verde privato ecologico Ve e per il 50% a Verde pubblico di compensazione Vp.

- 33.14 Alle aree denominate AL3 (Aguzzafame), ALf25 (Roncaglia), ALf29(Gerbido) e Alf32 (Mortizza), si applicano inoltre le disposizioni di cui al successivo articolo 47bis.
- 33.15 Nell'area "AID18 Arbos" sono consentite le seguenti opzioni:
- 33.15.01 abrogato (vedi art. 19.02.06 Allegato B)
- 33.15.02 In luogo della cessione della quota di "Vp" compensativa, aggiuntiva rispetto alla quota di standard fissato dalla normativa regionale, è ammessa la cessione di "Su" per servizi di quartiere, individuati dal Comune nell'ambito di procedure negoziali.
- 33.15.03 L'area interessata dalla pertinenza idraulica denominata "Colatore Riello", effettivamente assoggettabile a uso pubblico, avente requisiti prestazionali di accessibilità e fruibilità rispondenti ai parametri d'uso degli spazi pubblici, è computabile agli effetti del calcolo della quota di "Vp" di compensazione eccedente lo standard regionale.
- 33.15.04 Le zone definite "superficie edificabile" (Se) e "verde privato ecologico" (Ve) possono essere accorpate (Se+Ve) con Ip superiore al 50%.
- 33.15bis Nell'Area Libera AL2(Paradiso): la superficie a Vp non dovrà essere inferiore a mq. 4.741; la superficie utile non potrà essere superiore a mq 1.658.
- 33.16 Il P.U.A. relativo all'area AID31 (Manifattura Tabacchi) dovrà essere attuato nell'ambito di un Programma di Riqualificazione Urbana (ex art. 4 della L.R. 19/1998) che preveda la realizzazione degli accordi di cui all'art. 17.11.05 dell'Al. B alle presenti norme. Nell'ambito del P.U.A. è consentita una superficie utile massima pari a quella esistente. Il mix funzionale è così determinato:
residenza libera e convenzionata = > 80% della Su esistente;
altri usi: U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/10 e U5/1.
L'altezza massima consentita è pari a ml 23,00.
- 33.16.01 Nell'area destinata alla nuova delegazione degli uffici comunali, all'interno del comparto AID24 (Unicem), è ammessa la realizzazione di mq 9.500 di superficie utile.

ALLEGATO AL CERTIFICATO

Prot. n. 33905 /35143 del - 3 MAG. 2013



IL DIRIGENTE
(Dott.ssa Daniela Crippa)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORME DI ADEGUAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI E ATTUATIVI AGLI INDIRIZZI E AI CRITERI REGIONALI EMANATI IN ATTUAZIONE DEL D.LGS 31 MARZO 1998 N° 114

Art. 14 Suddivisione in Zone

14.01 Ai soli fini della disciplina delle attività commerciali di cui al presente Allegato B alle NTA del PRG vigente, il territorio comunale è suddiviso per ZONE ed AREE secondo la seguente classificazione:

- ZONA 1: Centro storico, come identificato nelle Tavole P3 e dal Titolo II, Capo II delle NTA del PRG;
- ZONA 2: Città consolidata e frazioni come identificato nelle Tavole P2 e dal Titolo II, Capo III delle NTA del PRG;
- ZONA 3: Territorio Extraurbano, come identificato nelle Tavole P2 e dal Titolo II, Capo VI delle NTA del PRG;
- AREE DI TRASFORMAZIONE come identificate nelle Tavole P2 e dal Titolo II, Capo IV della NTA del PRG.

Art.19 Disposizioni generali relative alle attività commerciali nelle Aree di Trasformazione

19.01 Fermi restando i contenuti della L.R. 5 luglio 1999 N° 14, dei conseguenti provvedimenti applicativi regionali e quelli del PTCP, nelle Aree di Trasformazione di cui al Titolo II, Capo VI delle NTA del PRG, si applicano le disposizioni di cui ai commi successivi e i criteri - condizioni generali per il rilascio dell'autorizzazione all'apertura, al trasferimento e all'ampliamento delle Medie strutture di vendita approvati ai sensi dell'art. 8, commi 3 e 4 del D.Lgs N° 114/98.

19.01.01 Tutte le Aree di Trasformazione sono soggette a PUA di iniziativa pubblica o privata nel rispetto delle prescrizioni previste dalle NTA del PRG vigente e della dotazione minima di parcheggi di cui agli articoli 10 e 11. Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici di livello comunale di cui alla L.R. N° 20/2000 (PSC, POC, RUE), in materia di aree da cedere ad uso pubblico per standard urbanistici, si applicano le norme di cui all'art. 46 della L.R. N° 47/78 come integrate dall'art. 60 delle NTA del PTCP (mq 8 per abitante insediabile).

19.01.02 La dotazione minima di parcheggi P1 e P2 di cui all'art. 10 è prescritta in tutti i casi e non è monetizzabile se non nei casi di cui al punto 5.1.2 della D.C.R. 23.09.99 N° 1253.

19.01.03 Gli usi a Media e Grande struttura di vendita di prodotti alimentari sono ammessi unicamente nei casi espressamente previsti ai commi successivi delle presenti norme.

19.01.04 *Norma transitoria*

Nei Piani Particolareggiati approvati prima dell'adeguamento del PRG ai contenuti del D.Lgs N° 114/1998, ossia prima dell'08.05.2000 (data di conclusione della Conferenza provinciale dei Servizi) per i quali non sia ancora stata intrapresa la relativa attuazione alla data di adozione delle presenti Norme (ossia al 12.02.2007) sono consentiti gli interventi commerciali già previsti, sulla base delle classificazioni del PRG, nei limiti di edificabilità stabiliti dal PUA e nel rispetto della dotazione minima dei parcheggi di cui agli articoli 10 e 11, purché per le strutture commerciali previste venga rilasciata la specifica autorizzazione entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di adozione delle norme medesime, ossia entro il 12.02.2010.

19.02 *Aree di trasformazione integrate*

Nelle Aree di Trasformazione Integrata come definite dall'art. 33 delle NTA del PRG, per le quali non siano ancora stati approvati i relativi PUA alla data di adozione delle presenti norme (ossia al 12.02.2007), al fine di garantire la compresenza delle funzioni residenziali e di quelle terziarie, fra cui il commercio, sono ammessi i seguenti usi, ad eccezione dei casi specifici disciplinati ai successivi commi del presente art. 19.02.

19.02.01 *Aree industriali dismesse (AID < 3 ha)*

Esercizi di vicinato e una sola Medio - piccola struttura di vendita non alimentare, di tipo A.



19.02.02 *Altre aree industriali dismesse (AID > 3 ha)*

- a) Esercizi di vicinato
- b) una sola Medio - piccola struttura di tipo A non alimentare.

19.02.03 *Aree Libere (AL)*

- a) all'interno dell'area urbana: Esercizi di vicinato e una Medio - piccola struttura di vendita di tipo A non alimentare
- b) nelle frazioni e località di Quarto, Vallera, Ivaccari, S.Bonico, Gerbido, Mortizza, Mucinasso, Borghetto, Borgotrebbia, Pittolo, La Verza, Roncaglia: Esercizi di vicinato e una sola (per ogni frazione o località) Medio - piccola struttura di vendita di tipo A alimentare o mista o non alimentare.

19.02.04 *AID 17 (ACNA)*

Nell'Area di Trasformazione AID17 (ACNA), area industriale dismessa, è ammessa la realizzazione di un "Complesso Commerciale di vicinato" o "Galleria Commerciale di vicinato" con superficie di vendita complessiva nei limiti delle previsioni del PUA, al cui interno è consentita la destinazione d'uso ad Esercizi di vicinato, e la realizzazione di una Medio - piccola struttura di vendita di tipo C, anche per il perseguimento degli obiettivi di cui all'art. 15 comma 2 numero 7, esclusivamente alle condizioni di cui al Capo IV della presente normativa e previa approvazione di PUA. E' inoltre ammessa la realizzazione di Esercizi di vicinato, del settore non alimentare, in altro immobile diverso dalla "Galleria Commerciale", nei limiti di edificabilità commerciale previsti dal PUA.

19.02.05 *Borgo Faxall (Piano Urbanistico Attuativo vigente ex art. 38 NTA)*

Nel comparto denominato "Borgo Faxall", configurato come "Galleria Commerciale di vicinato" sulla base e nei limiti delle superfici di vendita e tipologie previste nel relativo PUA, rappresentando il comparto stesso un'aggregazione di esercizi di vendita e di funzioni commerciali e non, con la presenza anche di Medio - piccole strutture e di esercizi paracommerciali e ricreativi, è ammessa la realizzazione di una Medio - piccola struttura di tipo C per prodotti alimentari; l'uso a Esercizi di vicinato e a Medio - piccole strutture è inoltre ammesso fino alla quota complessiva (alimentare e non alimentare) prevista nel relativo PUA.

19.02.06 *AID18 (ex Arbos)*

Nell'Area di Trasformazione AID18 (ex Arbos), nei limiti di edificabilità previsti nella convenzione di PUA e nel rispetto della dotazione di parcheggi pertinenziali, è ammessa la realizzazione di due unità commerciali disgiunte, di cui la prima, rappresentata da una Medio - piccola struttura di tipo C non alimentare e la seconda da un Centro Commerciale di Vicinato comprendente Esercizi di vicinato, esercizi paracommerciali e la realizzazione di una Medio - piccola struttura di tipo B non alimentare.

19.02.07 *AID 27 (Farnesiana)*

Nell'Area di Trasformazione AID 27 (Farnesiana), nei limiti di edificabilità previsti nella convenzione di PPIP e nel rispetto della dotazione minima di parcheggi pertinenziali di cui all'art.10 delle presenti norme, sono consentiti Esercizi di vicinato e la realizzazione di una nuova Medio - piccola struttura di vendita di tipo B per prodotti alimentari e misti o non alimentari. E' inoltre ammessa, ma solo per trasferimento di altra media struttura alimentare in attività nel territorio, la realizzazione di una Medio - piccola struttura di tipo C, per prodotti alimentari e misti.

19.02.08 *AL 10 (ex Fonderia Mazzoni)*

Nell'Area di Trasformazione AL 10 (Fonderia) è consentita la realizzazione di Esercizi di vicinato e la realizzazione di una Medio - piccola struttura di vendita di tipo C, per prodotti alimentari. In sostituzione di tutto quanto previsto sopra, è ammessa la realizzazione di una Medio - grande struttura alimentare subordinatamente al preventivo raggiungimento di un Accordo, tra il soggetto privato ed il Comune, a norma dell'art.18 della L.R. N° 20/2000, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti di terzi. L'accordo dovrà prevedere attraverso opportuni atti amministrativi, l'impegno del privato a cedere all'Amministrazione comunale un'area a verde ubicata in via Raffalda angolo via Cella al fine di poter anche recuperare funzionalmente la cascina esistente.

- 19.02.09 *AL23 (Silva)*
Nell'Area di Trasformazione Integrata AL23 (Silva), previo adeguamento della convenzione di PUA e nel rispetto della dotazione minima di parcheggi pertinenziali, è ammessa, in deroga all'art 19.02.03, punto b), la realizzazione di Esercizi di vicinato e di una sola Medio - piccola struttura di tipo B, per prodotti alimentari, misti o non alimentari.
- 19.02.10 *AID24 (Unicem)*
Nell'Area di Trasformazione Integrata AID24 (Unicem), previo adeguamento della convenzione di PUA e nei limiti di edificabilità commerciale, è ammessa la realizzazione di n° 2 Medio - piccole strutture di tipo B non alimentari nel rispetto della dotazione minima di parcheggi pertinenziali di cui all'art.10 delle presenti Norme.
Nell'area destinata alla nuova delegazione degli uffici comunali, ad integrazione della funzione terziaria principale prevista nel PUA AID24 (UNICEM), è ammessa la realizzazione di superfici commerciali e paracommerciali di mq 1.500.
- 19.02.11 *AID20 (Camuzzi)*
Nell'Area di Trasformazione Integrata AID20 (Camuzzi), nei limiti di edificabilità, è ammessa la realizzazione di n° 2 Medio - piccole strutture di tipo B non alimentari nel rispetto della dotazione minima di parcheggi pertinenziali di cui all'art. 10 delle presenti norme.
- 19.02.12 Nelle Aree di Trasformazione Integrate di cui all'art. 33 delle NTA del PRG destinate a nuovi insediamenti, non disciplinate specificamente dalle presenti NTA, per le quali non siano già stati approvati i relativi PUA alla data di adozione delle presenti Norme (ossia al 12.02.2007), è ammessa la realizzazione di Esercizi di vicinato e l'insediamento di una (una per ogni Area di Trasformazione) sola nuova Medio - piccola struttura di tipo A esclusivamente per la vendita di prodotti non alimentari, fatta eccezione per le frazioni ove è ammesso anche il settore alimentare.
- 19.02.13 Nelle Aree di Trasformazione Integrate di cui all'art.33 delle NTA del PRG per le quali siano già stati approvati i relativi PUA alla data di adozione delle presenti Norme (ossia al 12.02.2007), è ammessa la realizzazione di Esercizi di vicinato ed il solo insediamento di eventuali medie strutture commerciali di vendita previste espressamente in convenzione.
- 19.03 *Aree di Trasformazione Produttive Polifunzionali*
- 19.03.01 Nelle Aree di Trasformazione (APP) destinate a nuovi insediamenti produttivi polifunzionali, di cui all'art. 34 delle NTA del PRG, per le quali non siano ancora stati approvati i relativi PUA alla data di adozione delle presenti Norme (ossia al 12.02.2007) è ammessa la nuova destinazione ad Esercizi di vicinato purché non in fregio alla viabilità principale di scorrimento. E' inoltre ammesso l'insediamento di una (una per ogni Area di Trasformazione) sola nuova Medio - piccola struttura di tipo A esclusivamente per la vendita di prodotti non alimentari.
- 19.03.02 Nelle Aree di Trasformazione (APP) destinate a nuovi insediamenti produttivi polifunzionali, di cui all'art. 34 delle NTA del PRG, per le quali siano già stati approvati i relativi PUA alla data di adozione delle presenti Norme (ossia al 12.02.2007) è ammesso solo l'insediamento delle eventuali medie strutture commerciali di vendita previste espressamente in convenzione.
- 19.03.03 *APP 5 (SS45)*
Nell'Area di Trasformazione APP 5 (SS45), a modifica delle previsioni del PUA approvato, è consentita la realizzazione di una Medio - piccola struttura di tipo C per la vendita di prodotti non alimentari.
E' inoltre ammessa la realizzazione di una Medio - grande struttura di vendita per prodotti non alimentari nel rispetto e alle condizioni di cui all'art. 12.04bis delle presenti Norme e della dotazione di parcheggi pertinenziali nonché degli standard urbanistici.
- 19.04 *Aree di Trasformazione Produttive*
- 19.04.01 Nelle Aree di Trasformazione (AP) destinate ai nuovi insediamenti produttivi, è vietato l'insediamento di Esercizi di vicinato.
- 19.04.02 Nelle Aree di Trasformazione (AP) destinate a nuovi insediamenti produttivi, di cui all'art. 35 delle NTA del PRG, per le quali non siano ancora stati approvati i relativi PUA alla data di adozione delle presenti Norme (ossia al 12.02.2007), è ammesso l'insediamento di una (una per ogni

Area di Trasformazione) sola nuova Medio - piccola struttura di tipo A esclusivamente per la vendita di prodotti non alimentari.

- 19.04.03 Nelle Aree di Trasformazione (AP) destinate a nuovi insediamenti produttivi di cui all'art.35 delle NTA del PRG, per le quali siano già stati approvati i relativi PUA alla data di adozione delle presenti Norme (ossia al 12.02.2007), è ammesso solo l'insediamento delle eventuali medie strutture commerciali di vendita previste espressamente in convenzione.
- 19.04.04 *AP 1 Le Mose (Dossarelli)*
Nell'Area di Trasformazione AP 1 (Le Mose) è ammesso l'uso di una Medio - piccola struttura non alimentare, su area già di proprietà del Comune di Piacenza.
- 19.05 *Aree di Trasformazione Commerciali*
- 19.05.01 Le Aree di Trasformazione destinate ad insediamenti commerciali (AC) sono ubicate lungo Via Conciliazione ed in località Montale ed individuate rispettivamente, sulle tavole di PRG, come AC1 e AC2; tali Aree comprendono anche il PUA denominato "Madonnina".
- 19.05.02 *AC 1 (Conciliazione)*
E' ammesso, nella struttura esistente, l'uso a Medio - grande struttura di vendita di prodotti alimentari e misti nel rispetto delle norme del PRG e del relativo PUA approvato.
- 19.05.03 *AC 2 (Montale)*
L'insediamento si configura come "Centro commerciale d'attrazione di livello superiore" con valenza di Polo funzionale.
Sono ammessi gli usi ad Esercizio di vicinato e a Grande struttura di vendita di livello superiore per la vendita di prodotti alimentari e misti e non alimentari.
E' inoltre ammesso l'insediamento di una Grande struttura di vendita di livello inferiore per la vendita di prodotti non alimentari.
- 19.05.04 *AL 31 (Madonnina)*
Come previsto nel vigente PTCP, l'insediamento denominato "Madonnina" si configura come "Area Commerciale integrata" al cui interno è ammessa la realizzazione di un Centro Commerciale di Livello Inferiore ai sensi della D.C.R. N°1253/99 e s.m.i., con una Grande struttura per prodotti alimentari ed una Grande struttura per prodotti non alimentari; è inoltre ammesso l'uso a Medio piccole strutture e ad Esercizi di vicinato per la vendita di prodotti non alimentari.
- 19.05.05 Nei Centri Commerciali di cui ai commi 19.05.03 e 19.05.04 ogni Media struttura di vendita dovrà essere funzionalmente separata dagli Esercizi di vicinato. Per "funzionalmente separata" s'intende che la superficie di vendita di detti esercizi dovrà essere delimitata da pareti inamovibili a tutta altezza.
- 19.05.06 Nel P.U.A. convenzionato relativo al comparto ex Massarenti in via Gadolini – via Manfredi è ammessa esclusivamente la realizzazione di una Medio - piccola struttura di tipo C, alimentare e mista.
- 19.06 *Interventi di iniziativa pubblica e di riqualificazione urbana*
- 19.06.01 Nell'ambito delle previsioni del Centro Polifunzionale Piazza Paolo VI, di cui alla delibera del C.C. N° 240 del 29.01.2004, al Quartiere Farnesiana, è ammessa la realizzazione di una Centro Commerciale di Vicinato con superficie massima di mq 1.500, con l'eventuale presenza di una Medio - piccola struttura di tipo A o di tipo B, alimentare, mista o non alimentare, di Esercizi di vicinato e di attività paracommerciali, privilegiando l'insediamento all'interno, di attività esistenti nell'intorno del comparto aventi caratteristiche disarmoniche e in contrasto sotto il profilo viabilistico, sociale ed ambientale.

ALLEGATO AL CERTIFICATO

Prot. n. 33905 / 35143

del- 3 MAG. 2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IL DIRIGENTE
(Dott.ssa Daniela Crippa)

P.R.G. VIGENTE.

Art. 40 Attrezzature di interesse pubblico

- 40.01 Comprendono tutte le aree destinate a spazi, attrezzature e servizi di interesse e di uso pubblico anche realizzati da privati a livello comunale o sovracomunale di cui all'art. 41 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni. Sono classificate come zone F ai sensi dell'art. 13 della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni. La proprietà delle aree può anche non essere pubblica.
- 40.02 Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di PRG con apposite simbologie. Modifiche a tali specifiche destinazioni, sempre rimanendo all'interno delle destinazioni previste dalle zone F e G, possono essere approvate con delibera del Consiglio Comunale e, previa dimostrazione del rispetto degli standard minimi di Legge, non costituiscono variante ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.
- 40.03 In tali zone il PRG si attua per intervento edilizio diretto, salvo i casi di realizzazione parziale dei servizi previsti, nel qual caso è necessaria la predisposizione di un progetto unitario, esteso all'intera zona omogenea, che deve definire in modo particolareggiato l'organizzazione e la sistemazione degli spazi, caratteristiche, prescrizioni e modalità dell'intervento, la struttura fisico funzionale, la definizione della quantità edificatoria e delle categorie di destinazioni d'uso.
- 40.04 L'Amministrazione Comunale può affidare la progettazione degli interventi agli Enti istituzionalmente competenti o ai proprietari delle aree; i progetti relativi dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi; l'Amministrazione Comunale può inoltre concedere a privati di costruire e/o gestire le opere previste, sulla base di una convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, che garantisca l'uso pubblico dell'opera realizzata.
- 40.05 Nelle zone già edificate si applicano le prescrizioni dell'art. 22.05.02

..... omissis

40.07 Infrastrutture per la viabilità

- 40.07.01 Comprendono le sedi stradali e le relative fasce di rispetto di cui al nuovo "Codice della Strada". Le indicazioni del PRG relative alla viabilità saranno ulteriormente precisate e specificate in sede di progettazione esecutiva delle singole opere.
- 40.07.02 Le zone di rispetto stradale sono destinate alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di strade esistenti, alla realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, alla sistemazione a verde, alla rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica e alla realizzazione di barriere antirumore.
- 40.07.03 Nelle zone di rispetto stradale è consentita l'edificazione di recinzioni, parcheggi o impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori, previa stipula di una convenzione con il Comune o presentazione di atto unilaterale d'obbligo redatto in conformità allo schema di convenzione approvato dalla Amministrazione, con firme autenticate.
- 40.07.04 Ove il PRG preveda la sovrapposizione delle zone destinate a fasce di rispetto con altra zona, quest'ultima è per intero computabile ai fini edificatori.
- 40.07.05 I nuovi tratti di viabilità urbana, relativi a zone residenziali o integrate, sono classificati nelle seguenti tre categorie:
- *viabilità urbana interquartiere*, con strade di larghezza complessiva di almeno m 12 comprensiva di marciapiedi e pista ciclabile, eventualmente da attrezzare con spartitraffico

centrale e da alberare almeno su un lato; su tali strade non sono direttamente ricavabili parcheggi pubblici;

- *viabilità di quartiere*, con strade di larghezza complessiva massima di m 11 comprensiva di marciapiedi alberati; su tali strade non sono ricavabili parcheggi pubblici;
- *viabilità locale*, con strade di larghezza complessiva massima di m 10,50 comprensiva di marciapiedi, eventualmente alberate; su tali strade sono ricavabili parcheggi pubblici sia a pettine che in linea;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO AL CERTIFICATO

Prot. n. 33905 / 35143 del - 3 MAG. 2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IL DIRIGENTE
(Dott.ssa Daniela Crippa)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it