



**CITTÀ DI ALESSANDRIA**  
SETTORE URBANISTICA E SVILUPPO ECONOMICO

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI ALESSANDRIA

**VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.C.**  
(P.R.G.C. approvato con DGR. n.13 -29915 del 13/04//2000)  
**EX art. 17 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i**  
**PROGETTO PRELIMINARE**

**NORME DI ATTUAZIONE MODIFICATE**

Il Dirigente - RUP  
Settore Urbanistica e Sviluppo Economico  
*arch. Claudio Delponte*

Il Segretario Generale  
*dott.ssa Lucia Pepe*

Il Progettista  
The Blossom Avenue Partners  
*arch. Marco Facchinetti*

Il Sindaco  
Assessore all'Urbanistica  
*Giorgio Angelo Abonante*

Maggio 2026

## 1. PREMESSA

La Variante parziale propone la modifica degli articoli 40, 32 quinquies e 64 del vigente apparato normativo del PRGC con l'introduzione di specifici commi relativi all'area oggetto di variante.

Di seguito la proposta di modifica degli articoli richiamati, con evidenziato **in rosso** il nuovo testo

## 2. MODIFICA ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRGC:

Articolo 40

*Aree per insediamenti industriali*

1. Sono considerate aree per insediamenti industriali di nuovo impianto tutte quelle individuate cartograficamente.

2. Destinazione d'uso: quelle del precedente articolo 39 delle presenti 'Norme di Attuazione', compresi esercizi commerciali per la vendita al dettaglio anche organizzati in medie o grandi strutture o centri commerciali, nel rispetto degli indirizzi e disposizioni regionali vigenti attuative del D.Lgs. n.° 114/98 e L.R. n. 28/99 e s.m. e i., a seguito di specifiche individuazioni di addensamenti o localizzazioni commerciali.

Strumento di intervento: "Strumento Urbanistico Esecutivo" esclusi i casi di ampliamenti e di opere necessarie all'adeguamento dell'impianto produttivo esistente alle disposizioni di carattere legislativo in materia di riduzione dei fattori inquinanti, che s'intendono soggetti ad intervento diretto.

Modalità di intervento:

parametri urbanistici:

- Standards: è fatto riferimento alla superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti, stabilendo le seguenti dotazioni minime:

a) per i punti a, b, c, dell'articolo 39 una quantità minima pari al 20% delle superfici territoriali interessate ed indicativamente ripartite in:

5% per servizi sociali;

5% per aree verdi;

10% per parcheggi.

- Indice di utilizzazione territoriale Ut, 0,6 mq./mq.

parametri edilizi:

- indice di utilizzazione fondiaria Uf, 0,8 mq./mq.

- rapporto di copertura Rc, 60% della superficie fondiaria;

- distanza minima dai confini circostanti:

ml.10,00 o in aderenza a confine previo accordo fra i confinanti;

- distanza minima dalle strade interne: ml.5 salvo diverse disposizioni dello "Strumento Urbanistico Esecutivo".

- distanza minima dalle strade principali: m. 10 in conformità ai disposti di cui al comma 2, art. 27 della l.r. 56/77 e s.m..

3. Per quanto riguarda l'area per insediamenti produttivi denominata D8 si dovrà, in sede di predisposizione dello S.U.E., predisporre un idoneo studio ambientale secondo le indicazioni definite dall'Organo tecnico Comunale (vedasi D.D. n.° 1429 del 09/10/2020) che ha verificato e deciso la non assoggettabilità della Variante 2020 alla fase di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e precisamente

a) devono essere imposti per la nuova zona industriale D8, requisiti qualitativi per l'assegnazione dei lotti ad aziende non inquinanti.

b) l'area di interferenza tra la nuova zona industriale D8 e la zona di rispetto allargata del pozzo idropotabile Rana, come definita dalla Regione Piemonte con Determinazione n. 230 del 31/10/2010, deve risultare inedificabile e all'interno della stessa potranno essere realizzate esclusivamente opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, aree verdi, opera a rete).

c) in ambito convenzionale di SUE dovranno essere previste opere di compensazione ambientale e di minimizzazione paesaggistica con approfondimenti sul rapporto con il bordo urbano e periurbano del sobborgo di Spinetta Marengo. - In sede di strumento urbanistico esecutivo e in fase di insediamento delle singole nuove attività nel rispetto dei documenti programmatori a seguito dell'adesione della Città di Alessandria al Patto dei Sindaci (Covenant of Mayors) con realizzazione del PAES e PAESC, devono essere recepite le seguenti prescrizioni: - Adozione di soluzioni tecniche che consentano di mitigare gli scenari rispetto ai fenomeni di isola di calore - aumento della temperatura – previo isolamento delle strutture con assorbimento e drenaggio controllato delle acque meteoriche

- Adozione delle misure di cui al protocollo degli Acquisti Pubblici Ecologici (APE) ed ai Criteri Minimi Ambientali (CAM) ministeriali riferite principalmente alle progettazioni delle aree da cedere al Comune e su quelle da assoggettare ad uso pubblico. - Realizzazione di aree ecologicamente attrezzate che propongano un "approccio di cluster", e caratterizzate dall'applicazione di principi riconducibili all'ecologia industriale o all'adozione di sistemi di gestione ambientale d'area (rif.to L.R. 22 novembre 2004, n. 34 "Interventi per lo sviluppo delle attività produttive", Deliberazione di Giunta regionale 28 luglio 2009, n. 30 – 11858 "Adozione delle Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate").

4. Nel caso di piani già approvati (P.I.P. - P.E.C.) per l'attuazione

degli interventi di ristrutturazione o di completamento si fa riferimento alle norme tecniche approvate dai piani stessi.

5. Inoltre, per quanto riguarda l'area per insediamenti industriali con la sigla D.8.2 si prevedono nello specifico le seguenti disposizioni:

Modalità di intervento: "Strumento Urbanistico Esecutivo": Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio.

L'approvazione del PECO potrà avvenire solo ad avvenuta e certificata cessione a favore del Comune di Alessandria delle aree afferenti al comparto *dell'Ex* Polo Logistico Quartiere Europa, previste dalle presenti norme a compensazione della quota della dotazione minima di aree per Standard urbanistici non reperita dall'intervento. La cessione completerà l'acquisizione da parte del Comune, dell'intero comparto *dell'Ex* Polo Logistico Quartiere Europa prevista, per la porzione residua, nell'ambito della procedura di Variante semplificata ai sensi articolo 8 del D.P.R. 07/09/2010 n. 160 relativa all'ambito identificato con la sigla D.8.1.

L'intervento non è soggetto alla corresponsione del contributo straordinario previsto dall'articolo 16, comma 4° lett. d-ter del DPR 380/01 in quanto l'ambito D8.2 risulta generato dalla rilocalizzazione di una previsione previgente relativa *all'Ex Polo Logistico Quartiere Europa*.

Parametri urbanistici:

- Standard: dotazione minima pari al 20% della superficie territoriale

dell'Area D8.2 da reperirsi secondo le seguenti condizioni:

- Parte della dotazione minima richiesta di servizi pubblici dovrà trovare attuazione tramite la cessione dell'area a servizi pubblici identificata con la lettera "P" ad est dell'ambito D.8.2 e in continuità con la zona D.8.
- La quota di dotazione residua di aree a servizi pubblici eventualmente non reperita dall'intervento è compensata tramite la cessione gratuita di aree afferenti al comparto *dell'Ex Polo Logistico Quartiere Europa*.

Tenuto conto che il trasporto delle merci mediante mezzi pesanti costituisce, nel caso di interventi di logistica, attività prevalente e strutturale, gli spazi di stazionamento di veicoli in attesa nelle aree di carico e scarico contribuiscono al reperimento della dotazione di parcheggi prescritta dall'articolo 41-sexies della legge 1150/1942, al fine di garantire un'adeguata dotazione di aree per la sosta in rapporto alle specifiche caratteristiche degli insediamenti previsti dal presente comma.

Per l'attuazione delle previsioni afferenti all'area denominata D.8.2, dovranno essere osservate e messe in atto le prescrizioni definite in sede di verifica di assoggettabilità VAS della Variante parziale relativa all'introduzione dell'area D.8.2.

## Articolo 32 quinquies

### *Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale*

1 La dotazione minima complessiva di aree per servizi sociali ed attrezzature

pubbliche e di uso pubblico di cui ai punti successivi è stabilita dall'articolo 21 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni, o da eventuali diverse e maggiori dotazioni indicate da specifica normativa di settore di carattere nazionale, regionale o comunale vigente per le diverse tipologie insediative.

2 Nel caso di nuove realizzazioni, sia dirette che soggette a "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, i parametri e gli indici da applicare sono i seguenti:

#### **a. aree per l'istruzione**

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

#### **b. aree per attrezzature di interesse comune**

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

La realizzazione di tali servizi spetta in via prioritaria alla Pubblica Amministrazione. È peraltro ammessa la realizzazione da parte di altri soggetti, -previa eventuale concessione del diritto di superficie o di altra forma concessoria se il suolo è pubblico- che costruendo l'edificio a proprie spese su progetto conforme alle esigenze comunali assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali secondo le modalità, tempi e termini previsti da apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale.

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

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

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

- parcheggi pubblici non inferiori al 50% della superficie utile

competente all'intervento.

fatto salvo per le costruzioni di tipo sportivo nel caso di realizzazione di coperture di campi calcio, tennis, con strutture leggere e per le quali la superficie coperta massima ammissibile è fissata entro il limite del 67%.

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

In queste aree l'Amministrazione Comunale potrà consentire, - previa valutazione dell'interesse pubblico della trasformazione in relazione al pregio dell'area di insediamento ed alla tipologia di struttura proposta - e con permesso di costruire oneroso l'installazione di chioschi per attività di tipo commerciale (edicole di giornali, vendita di fiori e piante, somministrazione al pubblico di bevande, alimenti, eccetera), di strutture chiuse ad uso ristoro annesse a locali tipo bar, pizzerie, servizi ed attrezzature per il gioco dei bambini.

Tali costruzioni dovranno essere realizzate in via prioritaria con strutture prefabbricate in legno, vetro, metallo o tendaggi di agevole amovibilità, non dovranno creare pregiudizio al godimento ed alla agibilità del verde e dovranno rispettare i seguenti parametri:

- altezza massima consentita  $h=4,50$  m. e con un solo piano fuori terra

- superficie coperta non oltre il 10% dell'area con un massimo ammesso di mq.200 ogni 5.000 mq di area.

Il permesso di costruire oneroso definito in base alle tabelle parametriche per le attività commerciali, dovrà essere preceduto da convenzione o atto d'obbligo che stabilisca le relative condizioni e riservi all'Amministrazione Comunale il diritto di richiedere la risoluzione del rapporto allorquando prima della scadenza pattuita, l'area dovesse essere destinata a funzione pubblica. All'onere della concessione si aggiunge quello relativo alla tassa di occupazione del suolo pubblico.

Qualora le aree siano finalizzate ad attività sportive valgono le previsioni di cui al precedente punto b) con dotazioni di parcheggi così come previsto dal presente articolo nella tabella delle aree di parcheggio del successivo punto d).

Per quanto riguarda l'area per Spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport afferente all'area dell'Ex Polo Logistico Quartiere Europa la stessa sarà oggetto della realizzazione delle misure di compensazione ecologica, ambientale e paesaggistica a carico del soggetto attuatore previste nell'ambito della procedura di Variante Semplificata dell'ambito identificato dalla sigla D.8.1 di cui all'articolo 40bis, attraverso la realizzazione di un parco agricolo urbano.

L'area dovrà essere ceduta a favore dell'Amministrazione Comunale preliminarmente all'approvazione dello strumento di intervento per l'attuazione dell'ambito identificato

dalla sigla D.8.2 di cui all'articolo 40 bis.

## Articolo 64

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

1 (omissis)

2 (omissis)

3 Gli "Strumenti Urbanistici Esecutivi" definiti e non individuati con rappresentazione numerica di cui al precedente punto g. possono in tutto o in parte reperire le aree da cedere per opere di urbanizzazione anche all'esterno del perimetro dello stesso in aree specificatamente individuate dal P.R.G.C. a destinazione pubblica, **previa valutazione favorevole e approvazione di ~~een~~ accordo convenzionale ~~een~~ da parte dell'Amministrazione Comunale e fermo restando le volumetrie assentibili ed il rispetto dei parametri edilizi del P.R.G.C.. Le aree interne allo "Strumento Urbanistico Esecutivo" non edificabili restano destinate a verde privato, con esclusione di tale vincolo di destinazione per le aree produttive di cui al Capo IV delle presenti NTA; le aree interne al PEC produttive e non cedute (in quanto reperite e cedute aree a servizi equivalenti all'esterno del PEC) concorrono al calcolo della superficie coperta per la metà della loro estensione, fermi restando gli altri parametri edilizi.**

4 (omissis)

5 (omissis)

6 (omissis)

7 (omissis)

8 (omissis)

