



CITTÀ DI
CASALE MONFERRATO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

PIANO DELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

LEGGE REGIONE PIEMONTE 5/12/1977 n. 56 art. 42

NUOVO P.I.P. 5
Variante n. 1

NORME DI ATTUAZIONE

Progetto definitivo

Il Responsabile del Procedimento:

Ing Roberto Martinotti

I Progettisti:

Ing Roberto Martinotti

Arch. Simona Cane

Arch. Iacopo Loreti

Il Sindaco:

Federico Riboldi

Adottata con Delibera G.C. n. 352 del 20/10/2020

Approvata con Delibera G.C. n. del

Il Segretario Generale:

Dott. Sante Palmieri

Casale Monferrato, 18/01/2021

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii

SOMMARIO NORME DI ATTUAZIONE NUOVO P.I.P.5

pag.

Art.1- Ambito di applicazione	1
Art.2- Elaborati del P.I.P.	1
Art.3- Interventi ammessi	1
Art.4- Utilizzo del lotto destinato al “centro servizi”	2
Art.5- Utilizzo dei lotti produttivi	3
Art.6- Edifici isolati. Distanze dai confini e tra fabbricati	3
Art.7- Edifici a blocco o in linea. Distanze da confini e distacchi	4
Art.8- Recinzioni	4
Art.9- Marciapiedi e ingressi carrai	5
Art.10- Parcheggi di pertinenza dei lotti industriali	5
Art.11- Sistemazioni interne	5
Art.12- Fasce di rispetto	6
Art.13- Tutela ambientale	6
Art.14- Accorpamento e frazionamento lotti	6
Art.15- Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione	6
Art.16- Prevenzione e riduzione integrate dell’inquinamento	6
Art.17- Norme transitorie	8

Art.1 - Ambito di applicazione

1. Le presenti norme si applicano nell'ambito del Piano per gli insediamenti produttivi, denominato Variante n. 1 al "NUOVO P.I.P. 5" e sono da considerare disposizioni particolari e prescrizioni edilizie ad integrazione e specificazione delle norme di attuazione del vigente P.R.G.C.

Art.2 - Elaborati del P.I.P.

1. Il piano particolareggiato è composto dai seguenti elaborati:
 - 1) DOCUMENTO TECNICO DI VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS;
 - 2) Relazione Tecnica
 - 3) Tav. 1 Previsioni di P.R.G.C. scala 1:2000
 - 4) Tav. 2 Planimetria generale del P.I.P. scala 1:2000
 - 5) Tav. 3 Suddivisione in lotti viabilità e fasce di rispetto scala 1:2000
 - 6) Tav. 4a Schema planimetrico opere di urbanizzazione primaria scala 1:2000
 - 7) Tav. 4b Schema planimetrico opere di urbanizzazione primaria scala 1:5000
 - 8) Tav. 5a Piano Particellare scala 1:2000
 - 9) Tav. 5b Elenco delle proprietà catastali
 - 10) Norme di attuazione

Art.3 - Interventi ammessi

1. La parte del territorio regolamentata dal presente Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) è destinata a nuovi insediamenti di carattere produttivo industriale, artigianale e complementare come definiti alla lettera c) dell'art. 12 del vigente P.R.G.C..
2. Sono esclusi tutti gli insediamenti che non siano direttamente complementari alle attività specificate al comma precedente.
3. Sono parimenti esclusi gli stabilimenti soggetti a pericolo di incidenti rilevanti in cui sono presenti sostanze pericolose in quantità uguali o superiori a quelle indicate nell'allegato I del decreto legislativo 17.8.1999 n.334.
4. Sono ammessi gli stabilimenti industriali non rientranti tra quelli indicati al precedente comma nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.5 del decreto legislativo 17.8.1999 n.334.
5. Ai sensi dell'art.5 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 è ammessa la vendita commerciale annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale. La superficie di vendita, dovrà essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione. Essa non dovrà superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato (mq. 250 di superficie lorda di pavimento) e non dovrà comunque superare il 30% della superficie utile lorda destinata all'attività produttiva.
6. E' ammessa la destinazione d'uso residenziale limitatamente all'abitazione del proprietario e del personale di custodia agli impianti e ai depositi.

7. La superficie destinata ad abitazioni dovrà essere contenuta entro il limite tassativo di 120 mq di superficie utile lorda per ogni alloggio e non dovrà comunque superare il 20% della superficie utile lorda destinata all'attività produttiva.
8. E' consentita la realizzazione di non più di due alloggi per ogni lotto produttivo.
9. I volumi edilizi, siano essi destinati ad abitazione o alle attività produttive, dovranno essere in ogni caso improntati alla più grande semplicità volumetrica e di materiale di rivestimento, nel rispetto dei caratteri ambientali e di coerenza dell'aspetto dell'insediamento nel suo complesso.
10. Il piano inoltre individua particolari aree produttive destinate alla realizzazione del “centro servizi”. All'interno di tali aree è ammessa la realizzazione di servizi qualificati, pubblici o privati, connessi allo svolgimento delle attività insediate nel presente Variante n. 1 NUOVO P.I.P.5, quali ad esempio a titolo indicativo e non esaustivo:
 - a) locali di rappresentanza, sala per congressi, riunioni e incontri di lavoro, centro di esposizione con eventuale vendita e distribuzione di prodotti;
 - b) locali per la vigilanza e per il primo soccorso, presidio farmaceutico e simili
 - c) servizi vari per imprese (centro posta, sportelli bancari, terziario superiore di uffici e servizi, logistica, laboratori di analisi-prove e controllo, servizi di consulenza aziendale, centro contabilità e/o elaborazione dati, per la formazione professionale ecc.), artigianato di servizio ecc.
 - d) modeste attività commerciali con superficie di vendita non superiore a quella massima prevista per gli esercizi di vicinato (mq. 250 di superficie lorda di pavimento). Per l'offerta alimentare è ammessa una superficie di vendita non superiore a complessivi mq. 400 di superficie lorda di pavimento anche se realizzata in più esercizi. E' esclusa la formazione di centri commerciali.
 - e) esercizi pubblici, locali per il ristoro (bar, ristorante, mense, tabacchi, giornalaio ecc.), per il soggiorno temporaneo (motel), nonché attività ricreative con superficie complessiva non superiore a mq.600, ginnico e sportive ecc.

Art.4 - Utilizzo del lotto destinato al “centro servizi”

1. Sull'immobile esistente ogni intervento dovrà essere rivolto a conservare gli organismi edilizi e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano le destinazioni d'uso espressamente previste dal P.I.P.
2. Le delimitazioni di proprietà, siano esse contestuali o successive alla formazione degli edifici a blocco, interne a tale organismo, costituiscono confini interni tra parti del medesimo blocco.
3. Al fine di garantire il corretto inserimento ambientale, i materiali e i caratteri costruttivi, dovranno essere adeguati al contesto ambientale circostante. Sono da preferire finiture esterne di tipo nervato con esclusione di finiture e/o superfici lisce da getto o da cassero, rivestimenti ceramici, serramenti esterni in materiale anodizzato ecc.. Eventuali grate di protezione esterne saranno in ferro a disegno semplice, senza decorazioni o lavorazioni particolari.
4. All'interno del “centro servizi” è obbligatoria una progettazione coordinata. Tale obbligo non comporta necessariamente una progettazione unitaria e contemporanea di tutti gli edifici previsti, ma comporta caratteri di omogeneità per quanto riguarda aspetto formale, particolari architettonici e materiali di facciata. Per tale motivo l'approvazione del primo progetto edilizio stabilirà di fatto le caratteristiche qualitative dell'intero ambito.
5. Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente articolo si applicano le norme degli articoli successivi per quanto compatibili. In particolare all'interno di ciascun lotto dovranno essere ricavate quote di aree a verde e a parcheggio di tipo privato come successivamente

specificato. Tali aree dovranno essere prioritariamente individuate in posizioni tali da integrare le funzioni delle analoghe aree pubbliche.

6. L'altezza degli edifici non potrà superare il limite massimo di tre piani fuori terra e di m. 11,50. Tale altezza può essere superata per l'inserimento di elementi di protezione e di sicurezza quali parapetti, ringhiere e simili.
7. Non è ammessa la realizzazione di piani interrati o semi-interrati a qualsiasi uso destinati.

Art.5 - Utilizzo dei lotti produttivi

1. L'indice di copertura ammesso per l'utilizzo delle aree è calcolato come rapporto tra la superficie coperta di tutte le aree edificate e la superficie del lotto di pertinenza, in conformità alle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente.
2. L'indice di copertura massimo è fissato nello 0,60, secondo quanto stabilito dal P.R.G.C. vigente.
3. L'indice di copertura minimo è fissato nello 0,20. Fanno eccezione gli stabilimenti che per l'espletamento delle loro attività richiedono un'ampia superficie libera corredata di attrezzature speciali a cielo aperto e da edifici di limitata entità per la sede degli uffici ed il riparo del custode (per es. stoccaggio di materiali edili, autolavaggi ecc.).
4. L'assegnatario del lotto è tenuto alla realizzazione di interventi edilizi tali da raggiungere l'indice minimo di copertura entro il limite fissato all'atto della convenzione.
5. Contravvenendo l'assegnatario a tale impegno saranno applicate le sanzioni previste dalla convenzione.
6. L'altezza degli edifici non potrà superare il limite massimo stabilito di m. 20, come stabilito all'art.13.9 del vigente P.R.G.C. .
7. Non è ammessa la realizzazione di piani interrati o semi-interrati a qualsiasi uso destinati.

Art.6 - Edifici isolati. Distanze dai confini e tra fabbricati

1. Nel caso di edifici isolati, ogni edificio deve avere distacchi dai confini del lotto su cui insiste e dai corpi di fabbrica appartenenti allo stesso lotto pari almeno alla massima altezza degli edifici prospettanti e comunque in nessun caso inferiori a m. 5,00.
2. I distacchi di cui sopra saranno considerati rispetto alle maggiori sporgenze del perimetro dell'edificio.
3. Per quanto riguarda ciminiere, antenne, torri di raffreddamento, piani di carico, ponti mobili silos o altre attrezzature speciali strettamente connesse alla funzionalità dello stabilimento, esse dovranno mantenere dai confini dei lotti la distanza di m. 6,00, mentre sono esonerati dai maggiori distacchi dai confini e dai fabbricati appartenenti allo stesso lotto di cui al primo comma precedente.
4. Lungo i confini dei lotti, salve le fasce di rispetto, è consentita l'edificazione di fabbricati complementari fino ad una altezza massima di m 4,00 (altezza da calcolarsi all'estradosso del manto di copertura).
5. Dette costruzioni, ammesse lungo i confini del lotto e per uno sviluppo massimo pari al 25% del perimetro del lotto stesso, non potranno impegnare le fasce di rispetto di cui ai successivi artt.12

e 13 e dovranno mantenere la distanza minima dai fabbricati principali dello stesso complesso come stabilito al primo comma del presente articolo.

6. I fabbricati di cui sopra potranno essere esclusivamente destinati alla sosta o alla rimessa di mezzi di trasporto e allo stoccaggio di merci con l'esclusione di ogni altra destinazione.
7. E' comunque esclusa qualsiasi edificazione nelle fasce di rispetto di strade, canali, ferrovia, e lungo i confini che dividono i lotti fondiari dalle aree pubbliche, salvo il disposto del comma seguente.
8. E' ammessa, nelle fasce di rispetto di cui sopra, la costruzione di cabine elettriche di servizio, siano esse predisposte dall'Ente pubblico o dal privato per suo proprio uso, salvo quanto stabilito dall'art.17 delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente.
9. Tali cabine elettriche potranno essere allineate lungo i confini dei lotti, e dovranno comunque mantenere dai fabbricati principali distanze non inferiori a m 5,00.

Art.7 - Edifici a blocco o in linea. Distanze da confini e distacchi

1. Sono considerati edifici a blocco o in linea quegli interventi edilizi che, pur articolandosi al proprio interno in più funzioni e proprietà, rappresentano nel proprio insieme un organismo unitario dal punto di vista strutturale e formale.
2. Le delimitazioni di proprietà, siano esse contestuali o successive alla formazione dell'edificio a blocco, interne a tale organismo, costituiscono confini interni tra parti del medesimo blocco.
3. Per ciascuna di queste parti dovranno comunque essere rispettati gli indici di copertura fissati dall'art. 5 delle presenti norme.
4. L'intero organismo edilizio (blocco o linea), insieme alle diverse proprietà, dovrà mantenere dai confini dei lotti contermini la distanza minima di cui al primo comma dell'art. 6 delle presenti norme.
5. I distacchi di cui sopra saranno considerati rispetto alle maggiori sporgenze del perimetro dell'intero blocco o linea.
6. Eventuali ampliamenti o nuovi fabbricati, sia che interessino tutte le proprietà del blocco o linea oppure una sola o alcune di loro, potranno sorgere anche in adiacenza ai confini interni di cui al precedente secondo comma.
7. Per quanto non espressamente indicato valgono i disposti di cui ai commi 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 del precedente art.6.

Art.8 - Recinzioni

1. I lotti produttivi, salvo quelli individuati nel “centro servizi”, dovranno necessariamente essere recitati.
2. La recinzione dovrà essere:
 - a) per i lati fronteggianti la strada e per risvolti di almeno m. 10,00 sui lati perimetrali, a giorno costituita da semplici elementi verticali in ferro o calcestruzzo, di altezza non superiore a m. 1,50 su zoccolo pieno di altezza inferiore o uguale a m. 0,50, per una altezza massima di m. 2,00.
 - b) sugli altri lati di altezza non superiore a m. 2,00 con disegno uguale a quello del lato fronteggiante la strada, oppure in muratura piena, o in semplice rete metallica.

Art.9 - Marciapiedi e ingressi carrai

1. Il Piano precisa i fronti lungo i quali non sarà ammessa l'apertura di ingressi carrai, siano essi a servizio di edifici singoli o di edifici a blocco.
2. Ogni lotto convenzionato non potrà avere più di due accessi carrai.
3. I lotti convenzionati di superficie fondiaria superiore o uguale a mq. 15.000, in aggiunta a quanto stabilito al precedente comma, possono aprire due nuovi passi carrai per ogni lato superiore il primo prospiciente sulla viabilità pubblica prevista o esistente.
4. Per gli edifici a blocco o in linea e nel caso di successivo frazionamento di edificio unitario, saranno concessi due soli ingressi carrai per l'intero organismo edilizio. La distribuzione ai singoli lotti frazionati dovrà avvenire mediante strada privata interna al lotto fondiario, con sbocco in corrispondenza degli accessi carrai consentiti.
5. L'apertura degli ingressi carrai, la modifica dei marciapiedi ed i punti di allacciamento alle reti elettrica, idrica e fognaria, possono essere autorizzati solo nel rispetto delle modalità e prescrizioni tecniche esecutive dettate dal Settore G.U.T. del Comune di Casale Monferrato.
6. Le specifiche tecniche fornite dal Settore G.U.T. del Comune di Casale Monferrato dovranno essere allegate al progetto oggetto di domanda di concessione.
7. I progetti allegati alla domanda di concessione dovranno essere redatti in conformità alle norme tecniche suddette, pena il diniego della concessione stessa .

Art.10 - Parcheggi di pertinenza dei lotti industriali

1. All'interno del perimetro dei lotti produttivi dovranno essere previste zone di parcheggio al fine di coprire il fabbisogno espresso dagli addetti impegnati sul lotto in questione in ragione di un posto macchina per addetto e nel rispetto delle modalità costruttive di cui al successivo art.16.
2. La parte destinata a parcheggio in ogni caso, dovrà essere almeno pari a quella stabilita dall'art.15 delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente.

Art.11 - Sistemazioni interne

1. Per ogni lotto produttivo, oltre alla superficie destinata a parcheggio è prevista una parte a verde.
2. Essa dovrà corrispondere almeno a quella stabilita dal sopra richiamato art.15 delle norme di attuazione del P.R.G.C. e dovrà essere orientativamente sistemata a prato alberato fino alla concorrenza del rapporto di 1 albero ogni 40 mq con prescrizione di utilizzo di essenze locali (tiglio, acero ...).
3. L'arredo delle aree previste dal presente articolo dovrà risultare dagli appositi elaborati di progetto presentati al Comune.
4. La sistemazione a verde e le alberature dovranno essere realizzate e mantenute in condizioni decorose a cura e spese degli aventi diritto alla edificazione.
5. Qualora gli aventi diritto alla edificazione non provvedano alla sistemazione dell'area verde di loro competenza entro due anni dal completamento delle opere edilizie di ogni singolo edificio, l'Amministrazione comunale provvederà alla esecuzione dei lavori, quali risulteranno dal

progetto approvato, a spese degli assegnatari del lotto, utilizzando a tale fine il deposito cauzionale all'uopo prestato in sede di convenzione.

Art.12 - Fasce di rispetto

1. Per le fasce e zone di rispetto, anche non espressamente indicate dal presente piano, ma previste da particolari prescrizioni di legge, varranno i limiti derivati dal combinato disposto delle suddette prescrizioni, dell'art. 27 e 29 della L.R. 56/77 e delle prescrizioni del vigente P.R.G.C. .

Art.13 - Tutela ambientale

1. Il torrente Gattola è compreso tra le acque definite pubbliche e tutelate ai sensi dell'art. 1 della legge 8 agosto 1985 n. 431.
2. Ai sensi dell'art. 10 della legge 3 aprile 1989 n. 20 è fatto obbligo, entro una fascia di rispetto di m. 150 dalle sponde del suddetto torrente, di richiedere l'autorizzazione, preventiva al permesso di costruire, per intraprendere i lavori.
3. I lotti ricadenti nella fascia di rispetto di cui al precedente comma non potranno avvalersi della facoltà di costruire i bassi fabbricati definiti all'art. 6 delle presenti norme in aderenza ai confini con aree a destinazione pubblica. Inoltre, in sede di progetto, dovranno individuare l'area verde di cui all'art. 11 delle presenti norme in adiacenza al confine di lotto rivolto verso il torrente Gattola, in modo da integrare la fascia di verde pubblico predisposta a protezione del torrente stesso .

Art.14 - Accorpamento e frazionamento lotti

1. E' consentito sia l'accorpamento che il frazionamento dei lotti, senza che ciò costituisca variante al piano.

Art.15 - Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

1. L'ammontare degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione sono stabiliti e regolamentati in sede di convenzione tra il Comune ed il concessionario o l'acquirente.
2. Per le parti dei fabbricati destinate ad uso residenziale, dovranno essere corrisposti al Comune, in aggiunta agli oneri determinati in base alla superficie del lotto, anche gli oneri previsti per l'urbanizzazione secondaria dei fabbricati destinati ad uso abitativo, e gli importi relativi al costo di costruzione.

Art.16 - Prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento

1. Le ditte concessionarie di aree nel presente P.I.P. si obbligano a adottare le opportune misure di prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento proveniente dalle proprie attività applicando le migliori tecniche disponibili. Per inquinamento si intende l'introduzione diretta o indiretta di sostanze, vibrazioni, calore o rumore nell'aria, nell'acqua o nel suolo, che potrebbero nuocere alla salute umana o alla qualità dell'ambiente.
2. In particolare:

- a) deve essere evitata la produzione di rifiuti in genere e, soprattutto, quelli pericolosi e da imballaggio. In caso contrario dovranno essere recuperati o, se tecnicamente ed economicamente impossibile, eliminati evitandone e riducendone l'impatto sull'ambiente, a norma del decreto legislativo 03.04.2006 n.152 e successive modificazioni e integrazioni; l'energia deve essere utilizzata in modo efficiente; devono essere prese le misure necessarie per prevenire gli incidenti e limitarne le conseguenze e, infine deve essere evitato qualsiasi rischio d'inquinamento al momento della cessazione definitiva dell'attività ed il sito stesso ripristinato ai sensi della vigente normativa in materia di bonifica e ripristino ambientale.
- b) deve essere evitato l'inquinamento atmosferico. Le emissioni inquinanti in atmosfera, con esclusione degli impianti termici non inseriti in un ciclo produttivo e destinato esclusivamente al riscaldamento di ambienti, al riscaldamento di acqua per utenze civili (comprese cucine, mense, forni da pane ed altri pubblici esercizi destinati ad attività di ristorazione), devono possedere i requisiti di cui al decreto legislativo 03.04.2006 n.152 e successive modificazioni ed integrazioni.
- c) devono essere evitati gli scarichi di acque meteoriche e/o di rifiuto provenienti da insediamenti civili e produttivi sul suolo, sottosuolo o in acque superficiali. Tali scarichi devono essere obbligatoriamente convogliati nelle pubbliche fognature previa autorizzazione dell'autorità competente al controllo ai sensi del decreto legislativo 03.04.2006 n.152 e legge regionale 26.03.1990 n.13 e successive modificazioni. In particolare la domanda di autorizzazione agli scarichi di acque reflue industriali deve essere accompagnata dalle indicazioni di cui all'art.125 del sopracitato decreto legislativo. Tutti gli scarichi devono essere resi accessibili per il campionamento da parte dell'autorità competente. Ai fini del Piano di Tutela delle Acque (P.T.A.), approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.117-10731 del 13.03.2007, i nuovi insediamenti devono obbligatoriamente prevedere misure dirette:
1. al risparmio e all'uso razionale delle risorse idriche (art.42 delle Norme del P.T.A) con:
 - l'installazione di contatori singoli per ogni unità immobiliare o per singola utenza indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile;
 - la dotazione di sistemi di separazione e convogliamento delle acque meteoriche in apposite cisterne o vasche di accumulo dimensionate in ragione di mc.2,50 ogni mq. 1.000 di superficie del lotto edificabile, affinché le stesse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza dell'immobile;
 2. alla riduzione delle portate meteoriche drenate e delle superfici urbane impermeabilizzate (art.32 delle Norme del P.T.A.), in attesa di specifiche direttive della Giunta Regionale, mediante realizzazione dei parcheggi di cui al precedente art.10, limitatamente agli spazi destinati al posto macchina, con pavimentazione drenante (masselli autobloccanti forati ecc.) finalizzati alla successiva inerbitura.
- d) deve essere evitata qualunque emissione sonora che provochi sull'uomo effetti indesiderati, disturbanti o dannosi o che determini un qualsiasi deterioramento qualitativo dell'ambiente. Le emissioni sonore non dovranno superare i valori limite massimi del livello sonoro equivalente stabilito per le aree prevalentemente industriali dal D.P.C.M. 1.03.1991 e successive normative di settore.

Art.17 - Norme transitorie

1. Per tutti gli edifici esistenti su aree destinate a pubblici servizi, fino alla realizzazione di questi, saranno ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché - limitatamente agli edifici destinati ad attività produttive - le opere di ristrutturazione di tipo "a" strettamente

indispensabili al mantenimento degli usi in atto ed all'esercizio delle attività insediate nei suddetti edifici; tali opere non potranno comportare aumenti delle superfici utili lorde.

2. Le disposizioni di cui al precedente comma si applicano anche per tutti gli edifici esistenti su aree destinate ad impianti produttivi fino alla sottoscrizione della convenzione prevista dagli art.27 e 35 della legge 865/1971.