



**REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI ALESSANDRIA
COMUNE DI CASALE MONFERRATO (AL)**

**PEC - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AREA "EX GAIERO"
VIA CADUTI SUL LAVORO - STRADA VECCHIA MORANO
CASALE MONFERRATO (AL)**

I proprietari:	Firma:
FERR.I.S. FERRABOSCHI INVESTIMENTI SVILUPPO S.R.L. Castel D'Ario (MN), Via Boldrini, 22	
GLASS ITALIA S.R.L. Casale Monferrato (AL), Via G. Mameli, 4	
CAPPELLARI MASSIMO Casale Monferrato (AL), Frazione Popolo Cantone Chiesa, 77	
ZOTAJ EDEALDA Casale Monferrato (AL), Via E. Bertana, 32	
VAROSHI GEZIM Casale Monferrato (AL), Via G. Visconti, 5	

Titolo dell'elaborato grafico:	Formato:	Scala:
Piano Esecutivo Convenzionato "Ex Gaiero" via Caduti sul Lavoro - Strada Vecchia Morano NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		

Progettista:		Progettista:	
Arch. GAIA Michele Casale Monferrato (AL), P.zza P. Bernotti, 1 E mail: archigaia@libero.it		Arch. MUZIO Daniele Casale Monferrato (AL), P.zza C. Battisti, 6 E mail: daniele.muzio01@gmail.com	
	Riferimenti urbanistici:	Descrizione revisione:	
	Data:	Rev.:	Data:

Oggetto: PEC - Piano Esecutivo Convenzionato Area "Ex Gaiero" - Casale Monferrato (AL)

E' fatto divieto a chiunque di procedere, in qualsiasi modo e in qualsiasi forma alla produzione, anche parziale, ovvero di divulgare a terzi qualsiasi informazione in merito al presente elaborato, senza preventiva autorizzazione rilasciata per scritto dallo Studio Tecnico Arch. Michele Gaia.

Art.1 - Ambito di applicazione

1. Le presenti norme si applicano nell'ambito del Piano Esecutivo Convenzionato denominato "Ex Gaiero" diretto alla realizzazione di insediamenti di carattere produttivo industriale, artigianale e complementare, su area sita in Casale Monferrato, via Caduti sul Lavoro e strada Vecchia Morano 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.E.C.

1. Il piano esecutivo convenzionato è composto dai seguenti elaborati:
 - Relazione illustrativa
 - Tav. 1 Previsioni di P.R.G.C. e identificativi catastali – scala 1: 2000
Documentazione fotografica
 - Tav. 2 Stato di fatto: planimetrie, prospetti, sezioni scala varie
 - Tav. 3 Previsioni del P.E.C.: – Planimetrie e verifiche scala 1:1000
urbanistiche
 - Documento tecnico di verifica di assoggettabilità a V.A.S.
 - Norme Tecniche di Attuazione
 - In conformità all'art. 43 comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i., costituisce allegato del piano anche lo schema di convenzione.

Art.3 - Interventi ammessi

1. La parte del territorio regolamentata dal presente P.E.C. è destinata a 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 legislative 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 all'interno dell'area, dovrà essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione. Essa non dovrà superare per l'intero lotto funzionale quella massima prevista per gli esercizi di vicinato (mq. 250 di superficie lorda di pavimento). La superficie massima di vendita potrà essere ripartita all'interno dei singoli subloti e non dovrà, comunque, superare il 30% della superficie utile lorda destinata

all'attività produttiva ivi individuata. Tale ripartizione è verificata al momento della richiesta dei singoli permessi a costruire.

6. Le classi di destinazioni d'uso dei singoli lotti funzionali sono quelle espressamente indicate nella tavola 3 del P.E.C. Il passaggio da una all'altra delle classi di destinazioni d'uso non è consentito.
7. I volumi edilizi, di nuova edificazione destinati 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.

Art.4 - Utilizzo dei lotti, altezza degli edifici e sistemazioni interne a parcheggio e verde

1. L'indice fondiario di copertura è calcolato come rapporto tra la superficie coperta dal complesso degli edifici e la superficie fondiaria dell'intero lotto funzionale di pertinenza in conformità alle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente.
2. L'indice di copertura massimo è fissato dall'art.13.7 delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente, in rapporto alla tipologia degli interventi edilizi.
3. La verifica complessiva dei parametri urbanistici (rapporto di copertura, aree verdi e parcheggio di carattere privato ecc.) deve essere garantita per l'intero lotto funzionale, e non per i singoli sublotti costituenti un insieme condominiale. La localizzazione delle aree verdi e delle aree a parcheggio di carattere privato possono essere individuate anche sui singoli sublotti.
4. L'altezza degli edifici produttivi di nuova costruzione non potrà superare il limite massimo di m. 11, come stabilito all'art. 13.7 del vigente P.R.G.C.
5. Non è ammessa la realizzazione di nuovi piani interrati o semi-interrati a qualsiasi uso destinati.
6. All'interno della superficie fondiaria del lotto funzionale dovranno essere riservati appositi spazi destinati alla:
 - a) formazione di parcheggi, ai sensi e nella misura di cui all'art.18 della L. 765/67 e successive modificazioni ed integrazioni (mq 1 ogni mc 10 di volume). La superficie a piano di campagna dovrà essere piantumata nel rapporto minimo di 1 albero ogni mq 40 di area a parcheggio e nel rispetto delle modalità costruttive di cui al successivo art.13.
 - b) formazione di verde piantumato nella misura minima, pari al 15% della superficie fondiaria per le destinazioni produttive prevista dall'art. 15 delle norme di attuazione del P.R.G.C. Le piantumazioni delle alberature, nel rapporto orientativo di 1 albero ogni 40 mq di superficie a verde, dovrà essere prevalentemente rivolta verso i confini esterni del lotto, in modo da costituire barriera sonora per le zone circostanti.
7. Le aree verdi di carattere privato, con prescrizione di utilizzo di essenze locali di medio e alto fusto, di cui al precedente comma 6, indipendentemente dalla loro ubicazione, dovranno essere mantenute in condizioni decorose a cura e spese di tutti gli aventi diritto alla edificazione.
8. La regolamentazione di quanto sopra e le utenze comuni, (passi carrai, fognature, ecc.) sarà descritta nel regolamento del lotto funzionale costituente un insieme condominiale ed allegato ad ogni singolo atto di vendita.

9. Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'articolo 20.1 ed in particolare "AREA OMOGENEA "CLASSE IIIb3" del P.R.G.C.

Art.5 - Prescrizioni particolari e caratteristiche tipologiche degli interventi

1. Al lotto funzionale compete una tipologia edilizia vincolante così come indicata nelle tavole del piano.
2. Gli edifici a blocco, pur articolandosi al proprio interno in più funzioni e proprietà, deve rappresentare nel proprio insieme un organismo unitario dal punto di vista strutturale e formale. 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. L'intero organismo edilizio, insieme alle diverse proprietà, dovrà mantenere dai confini perimetrali del lotto funzionale la distanza minima pari almeno alla massima altezza degli edifici prospettanti e comunque in nessun caso inferiori a m. 5,00.
4. I distacchi di cui sopra saranno considerati rispetto alle maggiori sporgenze del perimetro del fabbricato.
5. E' ammessa la demolizione e la ricostruzione in aderenza di fabbricati ritenuti strutturalmente non idonei.
6. La soluzione progettuale previste nel P.E.C., è proposta a titolo esemplificativo per quanto riguarda la distribuzione interna, mentre è vincolante per quanto riguarda le destinazioni d'uso, l'aspetto esterno del fabbricato, e l'individuazione degli spazi pubblici. Sono ammesse variazioni di lieve entità nel rispetto delle caratteristiche massime indicate nelle varie tavole del P.E.C.
7. Per quanto riguarda ciminiere, antenne, torri di raffreddamento, piani di carico, ponti mobili silos o altre attrezzature speciali strettamente connesse alla funzionalità delle varie attività, dovranno mantenere dai confini perimetrali del lotto funzionale la distanza minima di m. 5,00.
8. Nel rispetto dell'indice di copertura massimo e delle norme sull'utilizzazione della superficie fondiaria di cui al precedente art. 4, è consentita l'edificazione di fabbricati complementari fino ad un'altezza massima di m. 4,00 (altezza da calcolarsi all'estradosso del manto di copertura). Tali fabbricati 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.
9. Dette costruzioni, ammesse lungo i confini liberi dei sublotti e per uno sviluppo massimo pari al 25% del perimetro libero del sublotto specifico di intervento, non potranno impegnare le fasce di rispetto di cui ai successivi art.10, e dovranno mantenere la distanza minima di m. 5,00 dai fabbricati principali.
10. E' comunque esclusa qualsiasi edificazione nelle fasce di rispetto di strade, ferrovia, e lungo i confini che dividono i sublotti fondiari dalle aree pubbliche, salvo il disposto del comma seguente.
11. 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.

12. 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.
13. Al fine di garantire un corretto inserimento ambientale, la realizzazione degli edifici dovranno utilizzare tipologie di materiali e forme adeguate al contesto circostante e preesistente nonché rispettose dell'originario carattere del fabbricato. In particolare sono esclusi rivestimenti ceramici, serramenti esterni in materiale anodizzato, blocchi di calcestruzzo di tipo splittato e non; si dovranno prediligere le finiture con pannelli lisci colorati, intonaci colorati, bordi in metallo colorato per i portoni, serramenti in ferro e vetrate in alluminio nei colori RAL armonizzati con i colori delle pareti. Eventuali grate di protezione esterne saranno in ferro a disegno semplice, senza decorazioni particolari
14. Gli spazi e volumi necessari per gli impianti tecnologici (approvvigionamento idrico, condizionamento, climatizzazione, riscaldamento, distribuzione energia elettrica, ecc.) sono da considerarsi elementi della costruzione e la loro realizzazione dovrà essere architettonicamente inserita nel contesto del fabbricato principale sia per aspetto formale sia per compatibilità dei materiali.

Art.6 – Le insegne, i cartelli, i pannelli e gli altri mezzi pubblicitari

1. Le insegne, i cartelli, i pannelli e gli altri mezzi pubblicitari dotati di idonee strutture di sostegno, possono essere realizzati in materiale di qualsiasi natura, purchè in armonia con le caratteristiche dell'edificio sul quale sono installate e con le esigenze di salvaguardia del contesto ambientale circostante. La posa deve iscriversi armonicamente nelle partiture architettoniche degli edifici sui quali sono collocate ed evitare il costituirsi di situazioni di particolare densità ed intensità luminosa.

Art.7 - Recinzioni

1. I lotti produttivi dovranno essere recintati.
2. Le recinzioni prospettanti su spazi pubblici potranno essere realizzate a giorno costituite da semplici elementi verticali in ferro o Orsogrill, su zoccolo pieno di altezza inferiore o uguale a m. 0,50. Eventuali recinzioni interne di delimitazione dei singoli sublotti potranno essere in muratura piena intonacata, in mattoni paramano o facciavista, blocchi splittati. Sono ammesse anche recinzioni in rete metallica senza zoccolo oppure siepi vive.
3. In ogni caso non sono ammesse altezze superiori a mt. 3,00.
4. E' consentita la sostituzione della recinzione esistente con elementi verticali in ferro o orsogrill della stessa tipologia e dimensione di cui al precedente comma 2.

Art.8 - Ingressi carrai

1. Il P.E.C. prevede e precisa i punti in cui è ammessa l'apertura di accessi carrai a servizio degli edifici esistenti.
2. Il lotto funzionale non potrà avere più di due accessi carrai dalla viabilità pubblica.
3. Nel corso di frazionamento dell'intero lotto funzionale, l'accesso ai singoli sublotti frazionati dovrà avvenire mediante strada privata interna con sbocco in corrispondenza degli accessi carrai consentiti.

4. L'apertura degli ingressi carrai, ed i punti di allacciamento alle reti elettrica, idrica ecc., potranno essere autorizzati nel rispetto delle modalità e prescrizioni tecniche esecutive dettate dal Settore G.U.P. del Comune di Casale Monferrato.

Art.10 - 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.11 – Accorpamento e frazionamento lotti

1. Nel rispetto delle quantità massime indicate dal P.E.C. per singola destinazione funzionale, è consentito sia l'accorpamento che il frazionamento della superficie del lotto funzionale in singoli sublotti costituenti comunque un insieme condominiale, senza che ciò costituisca variante al piano.

Art.12 – Contributo di costruzione

1. L'ammontare degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione sono determinati in sede di rilascio del Permesso di Costruire secondo le tariffe unitarie vigenti al momento del rilascio.

Art.13 - Prevenzione e riduzione integrata dell'inquinamento

1. Il proponente il P.E.C. si obbliga ad 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) preventivamente a qualsiasi intervento di trasformazione d'uso, si dovrà procedere obbligatoriamente alla caratterizzazione ambientale ai sensi del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e eventuale bonifica delle aree e degli immobili dai residui di lavorazione, dalle scorie inquinanti e dai manufatti contenenti amianto, seguendo i procedimenti prescritti dalla normativa vigente.
 - b) 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.
 - c) 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.

- d) 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 in apposite cisterne delle acque meteoriche 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.4, limitatamente agli spazi destinati al posto macchina, con pavimentazione in masselli autobloccanti forati finalizzati alla successiva inerbitura.
- e) 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.

Casale Monferrato, li 09/06/2025