



C i t t à d i C a s a l e M o n f e r r a t o

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

PIANO PARTICOLAREGGIATO POLO SPORTIVO E RICREATIVO SAN BERNARDINO

LEGGE REGIONE PIEMONTE 5/12/1977 n. 56 art. 40

VARIANTE N.3

NORME COORDINATE DI ATTUAZIONE

CASALE MONFERRATO LI

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

I PROGETTISTI

IL SINDACO

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. N. DEL

APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. DEL

IL SEGRETARIO GENERALE

Il Settore P.U.T. - Pianificazione Urbana e Territoriale - del Comune di Casale Monferrato ha redatto il testo coordinato delle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato “Polo sportivo e ricreativo San Bernardino” approvato con deliberazione consiliare n .65 del 6/12/2005 e successiva:

- Variante n. 1, approvata con delibera C.C. n. 57 del 06.12.2007;
- Variante n. 2, approvata con delibera C.C. n. 35 del 01.07.2008

Il testo coordinato è redatto al solo fine di facilitare la lettura delle disposizioni delle Norme di Attuazione. Restano pertanto invariati il valore e l'efficacia degli atti amministrativi qui riportati.

In colore rosso sono riportate le varianti normative introdotte con il progetto della variante n.3

NORME DI ATTUAZIONE P.P. “POLO SPORTIVO E RICREATIVO SAN BERNARDINO.

	Pag.
Art.1 - Ambito di applicazione	1
Art.2 - Elaborati del piano particolareggiato	1
Art.3 - Destinazioni d’uso	1
Art.4 - Utilizzo dei lotti	2
Art.5 - Prescrizioni particolari e caratteristiche tipologiche degli interventi	3
Art.6 - Sistemazioni interne	4
Art.7 - Prescrizioni particolari per le aree pubbliche a parco, per la sosta e viabilità	4
Art.8 – Le insegne, i cartelli, i pannelli e gli altri mezzi pubblicitari	5
Art.9 - Recinzioni	5
Art.10 - Marciapiedi e ingressi carrai	5
Art.11 - Fasce di rispetto	5
Art.12 - Prevenzione e riduzione integrate dell’inquinamento	5

Art.1 - Ambito di applicazione

1. Le presenti norme si applicano nell'ambito del Piano particolareggiato denominato "Polo sportivo e ricreativo San Bernardino", e sono da considerare disposizioni particolari e prescrizioni edilizie ad integrazione e specificazione delle norme di attuazione del vigente P.R.G.C.
2. Sono fatte salve le destinazioni d'uso, le norme e gli obblighi convenzionali previsti dal piano esecutivo convenzionato "P.E.C. NOVACOOP San Bernardino" approvato con delibera consiliare n. 24 del 14.4.2005, diretto alla realizzazione di un centro commerciale classico (tipologia G-CC2) sulle aree di sottocategoria D5.
3. Sono altresì fatte salve le modalità d'intervento diretto conformi alle norme di attuazione del PRGC per l'area di sottocategoria Fg n.32 "C.na S.Bernardino" dirette al recupero funzionale dell'immobile per attività turistico-ricettiva e congressuale.
4. Sono fatte salve le destinazioni d'uso, le norme e gli obblighi convenzionali che saranno previsti dal piano esecutivo convenzionato (P.E.C.O.), da redigersi obbligatoriamente, ai sensi dall'art. 13.9 delle N.d.A. del P.R.G.C., per l'attuazione degli interventi sull'area commerciale, sottocategoria D5 prevista dalla Variante 14 del PRGC. Per tale area il presente piano particolareggiato assume la valenza del progetto unitario di coordinamento (PUC) previsto dall'art. 29 comma 3 bis della D.C.R. 29.10.1999 n.563-13414 e s.m.i., in quanto contenente apposita valutazione di compatibilità ambientale e le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali di organizzazione dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, ecc... ecc.... In sede di P.E.C.O., il proponente dovrà produrre specifico studio della capacità di deflusso del traffico della rete viabile ed in particolare nei nodi e nelle rotatorie. Tale studio sarà calibrato sul reale incremento di traffico generato dall'effettiva superficie di vendita e tipologia distributiva dei prodotti commercializzati.

Art.2 - Elaborati del piano particolareggiato

1. Il piano particolareggiato è composto dai seguenti elaborati:

Relazione illustrativa

Tav. 1	Previsioni di P.R.G.C. e inquadramento fotografico	scala 1:2000
Tav. 2	Piano particellare ed elenco delle proprietà catastali.	scala 1:2000
Tav. 3	Planimetria generale: Zonizzazione	scala 1:2000
Tav. 4	Planimetria generale: Classi di destinazione d'uso	scala 1:1000
Tav. 5	Planimetria generale: Opere di urbanizzazione	scala 1:2000
Tav. 6	Progetto planovolumetrico	scala 1:2000

Norme di attuazione

Art.3 - Destinazioni d'uso

1. La parte del territorio regolamentata dal presente Piano è preminentemente destinata a attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi per l'impiego sociale del tempo libero. Le destinazioni d'uso delle aree sono quelle espressamente indicate nelle tavole del piano particolareggiato. In sede esecutiva potranno subire variazioni dispositive secondo il criterio dell'omogeneità funzionale e d'integrazione tra attività collaterali a garanzia di una migliore aderenza alle situazioni effettivamente in atto, senza che ciò comporti necessità di variante.

2. In particolare sono escluse, in quanto non considerate d'interesse pubblico o coerenti con le destinazioni indicate dal P.R.G.C., le attività ricreative il cui svolgimento implica abitualmente orari di chiusura notturni quali discoteche, locali con spettacoli di arte varia e simili, e le attività sportive fonte di rumore (autodromi, piste da go-kart, motocross, ecc), salvo quanto di seguito specificato.
3. Sono ammesse nel rispetto dei limiti della volumetria massima, del numero di piani e altezza massima a disposizione di ogni singola area:
 - le abitazioni, limitatamente alle esigenze del personale di gestione/custodia o del proprietario degli impianti. In tal caso la superficie destinata all'abitazione dovrà essere contenuta entro il limite tassativo di 120 mq di superficie utile lorda e non dovrà comunque superare il 20% della superficie utile lorda destinata all'attività da custodire/gestire;
 - le attività terziarie limitatamente a modeste attrezzature di pubblici esercizi e ricreative strettamente subordinate agli usi pubblici o ad altri servizi o impianti specificatamente indicati dal piano. La superficie di vendita commerciale annessa agli impianti sportivi e ricreativi deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene l'attività e non dovrà superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato (mq. 250 di superficie lorda di pavimento) e, comunque, il 30% della superficie utile lorda dell'impianto;
 - l'attività direzionale;
 - l'impianto di una nuova caserma dei Carabinieri;
 - impianti tecnologici di interesse generale per la produzione e distribuzione di energia e/o teleriscaldamento o similari nonché stazione di servizio per l'erogazione di carburante e/o impianto di autolavaggio e relativi accessori (con esclusione di locali per autoriparazione).
 - le attività sportive con appositi spazi attrezzati per le competizioni di auto-moto modelli.
4. Nelle aree a disposizione aperte alla generalità dei cittadini sono ammesse attività finalizzate al soddisfacimento degli interessi generali della collettività a fini sportivi e ricreativi all'aperto e per il tempo libero quali: attività campestri, ginnico-sportive, di spettacolo e simili. Tali aree dovranno essere opportunamente attrezzate con la creazione di percorsi ciclo-pedonali, piccola arena, per la sosta e il ristoro degli utenti, attrezzature per lo sport (pista ciclabile, di pattinaggio, verde ecc.).
5. Nelle aree destinate a parco e servizi pubblici, oltre alle attività di cui al precedente comma 4., sono ammesse attività sportive e ricreative per l'impiego sociale del tempo libero: campi da gioco, locali per attività didattiche sportive e ricreative (scuole, palestre, saune ecc), impianti sportivi di vario tipo (palazzetto dello sport, centro natatorio polivalente, palestre, impianti sportivo per il calcio e calcetto, tiro a segno ecc.) e per la sosta degli autoveicoli. Sono ammesse inoltre aree attrezzate per la sosta di roulotte e camper nonché per le competizioni di auto-moto modelli.
6. L'esercizio e l'impianto di tali attività sportive e ricreative potranno essere concessi anche a privati a condizione che con apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale sia garantito l'utilizzo a fini pubblici delle aree e gli immobili oggetto d'intervento.

Art.4 - Utilizzo dei lotti

1. A ciascun lotto edificabile compete una classe di destinazione d'uso vincolante, così come indicata nella tavola n. 4 del piano. Il passaggio da una all'altra delle classi d'uso non è consentito. ~~In particolare per il lotto edificabile con specifica destinazione "campi da calcetto" non sono ammessi utilizzi che prevedono una diversa tipologia d'impianto sportivo.~~
2. Gli interventi sulle aree destinate ad attrezzature sportive e ricreative e per impianti tecnologici, salvo quanto di seguito specificato, di norma non avranno limitazioni di densità e di altezza, e

saranno soggetti esclusivamente alle prescrizioni che disciplinano la confrontanza degli edifici, i distacchi dai confini di proprietà e l'utilizzazione della superficie fondiaria di cui in altra parte delle presenti norme.

3. I locali destinati alla formazione di servizi ed accessori (spogliatoi, di ristoro, abitazioni custodi, ecc.) potranno essere ottenuti con nuovi edifici nel rispetto dei limiti volumetrici massimi assegnati per ciascun lotto, e non potranno superare l'altezza massima m.7,50 e 2 piani fuori terra.
4. Gli impianti e i connessi servizi accessori funzionali alle destinazioni assegnate dal piano sulle aree pubbliche attrezzate per attività sportive e ricreative all'aperto (attività campestri, ginnico-sportive, di spettacolo e simili, competizioni di auto-moto modelli ecc.), non potranno impegnare più del 20% dell'area. Le parti attrezzate non potranno coprire con manufatti di oltre un piano fuori terra e altezza massima di m. 7,00 alla linea di gronda, più del 10% della superficie dell'area.
5. Gli interventi finalizzati alla realizzazione della nuova Caserma dei Carabinieri dovranno avvenire nel rispetto della densità fondiaria non superiore a 5,00 mc/mq. e della altezza massima non superiore a m.20 e 5 piani fuori terra.
- 5.1. Gli interventi sull'area destinata a stazione di servizio, dovranno essere realizzati ad una distanza non inferiore a m. 10 dal ciglio stradale e rispettare le distanze dai confini e dalle costruzioni di seguito indicate. Detti interventi non potranno avere superficie coperta complessiva superiore al 33% dell'area di pertinenza, né altezza superiore a m. 7,50.
- 5.2. Gli interventi sull'area destinata a centro direzionale, dovranno avvenire nel rispetto della densità fondiaria non superiore a 1,5 mc/mq., della S.L.P. non superiore a mq. 9.000 (vedi P.R.G.C.) e dell'altezza massima di m. 11 e 3 piani fuori terra.
6. E' ammessa la realizzazione di piani interrati o semi-interrati esclusivamente destinati a locali per impianti tecnologici, nella misura strettamente necessaria a contenere macchinari e impianti e alla loro manutenzione, o per motivi di pubblica sicurezza opportunamente documentati.
7. Nel caso di edifici isolati, ogni edificio dovrà avere distacchi dai confini del lotto su cui insiste pari almeno m. 6,00 e dai corpi di fabbrica pari almeno alla massima altezza degli edifici prospettanti e comunque in nessun caso inferiori a m. 10,00.
8. I distacchi di cui sopra saranno considerati rispetto alle maggiori sporgenze del perimetro dell'edificio.
9. Non saranno comunque ammessi impianti per la realizzazione dei quali occorrono movimenti di terra consistenti e variazioni importanti dello stato dei luoghi. Eventuali sistemazioni esterne non devono presentare muri contro terra di altezza superiore a m. 1,50. Tali murature di contenimento dovranno essere del tipo a secco.

Art.5 - Prescrizioni particolari e caratteristiche tipologiche degli interventi

1. A ciascun lotto edificabile compete una tipologia edilizia vincolante così come indicata nella tavola n. 4 del piano.
2. Per garantire la coerenza formale degli interventi, le nuove costruzioni dovranno essere realizzate nel rispetto delle caratteristiche tipologiche di altezza, dimensionamento e numero massimo di piani fuori terra riportate alla tav. 4 del presente piano.
3. Le soluzioni progettuali previste nella tav. 4 del piano, salvo quanto successivamente specificato, sono da ritenersi indicative del prodotto edilizio che si vuole ottenere. Sono ammesse variazioni di lieve entità nel rispetto delle caratteristiche massime di cui al precedente punto 2.

4. 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.
5. Al fine di garantire un corretto inserimento ambientale, la realizzazione degli edifici dovrà utilizzare tipologie di materiali e forme adeguate al contesto circostante e preesistente nonché rispettose dell'originario carattere rurale dell'area. In particolare sono escluse finiture con pannelli e/o superfici lisce da getto o da cassero, rivestimenti ceramici, serramenti esterni in materiale anodizzato ecc.. Le parti di tamponamento in metallo e vetro dovranno essere associate a materiali tradizionali quali mattoni a faccia vista o simili, blocchi in calcestruzzo del tipo slittato di colorazione adeguata. Eventuali grate di protezione esterne saranno in ferro a disegno semplice, senza decorazioni o lavorazioni particolari.
6. 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 nell'immobile principale sia per aspetto formale sia per compatibilità dei materiali.
7. All'interno del piano 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.

Art.6 - Sistemazioni interne

1. All'interno del perimetro dei lotti di carattere privato, 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 10 mc. di volume). Tali spazi dovranno essere piantumati nel rapporto di 1 albero ogni mq. 100 di superficie a parcheggio. Le piazzole di sosta dovranno essere realizzate con "elementi modulari in cls inerbiti" o altre soluzioni di sicuro ed apprezzabile inerbimento.
 - b) formazione di verde piantumato nella misura minima di cui all'art.15 lett. b) delle norme di attuazione del P.R.G.C. per tutte le destinazioni sportive, **direzionali**, impianti tecnologici di interesse generale e stazione di servizio. Le piantumazioni delle alberature, nel rapporto orientativo di 1 albero ogni 40 mq di superficie verde, dovrà essere prevalentemente rivolta verso i confini esterni del lotto, in modo da costituire barriera sonora per le zone residenziali e agricole contermini.
2. L'arredo delle aree previste dal presente articolo dovrà risultare dagli appositi elaborati di progetto presentati al Comune.
3. La sistemazione a verde e le alberature dovranno essere realizzate e mantenute in condizioni decorose a cura e spese degli aventi diritto all'edificazione.

Art.7 - Prescrizioni particolari per le aree pubbliche a parco, per la sosta e viabilità

1. La pavimentazione delle aree pubbliche destinate alla sosta dovrà essere prevalentemente realizzata con materiali discontinui che consentano l'inerbitura del fondo.
2. L'illuminazione dovrà essere garantita con il possibile minor numero di corpi illuminanti adottando, preferibilmente ove possibile, la tipologia delle torri-faro.

3. Nel caso della realizzazione di piccola arena per spettacoli all'aperto, o di impianto per le competizioni di auto-moto modelli, dovrà essere prevista la realizzazione di una quinta alberata di medio e alto fusto avente funzione di barriera acustica.

Art.8 – 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, purché in armonia con le caratteristiche dell'edificio sul quale sono installate e con le esigenze di salvaguardia del contesto ambientale circostante. La loro posa deve iscriversi armonicamente nelle partiture architettoniche degli edifici sui quali sono collocate ed evitare situazioni di particolare densità ed intensità luminosa.

Art.9 - Recinzioni

1. Sono ammesse esclusivamente recinzioni in siepi vive di altezza non superiore a 2 mt, e/o rete metallica, su paletti e senza zoccolatura, salvo che apposita normativa di settore preveda l'obbligo di recinzioni a giorno per ragioni di protezione e sicurezza delle aree ed impianti previsti dal piano.
2. Sono inoltre ammesse eventuali reti di protezione nelle aree destinate ai campi da gioco strettamente indispensabili alla sicurezza della circolazione e utenti stradali.

Art.10 - Marciapiedi e ingressi carrai

1. Il Piano precisa i fronti lungo i quali non è ammessa l'apertura di ingressi carrai.
2. Ogni lotto non può avere più di due accessi carrai.
3. Nel caso di successivo frazionamento, sono concessi due soli ingressi carrai per l'intero lotto originario. La distribuzione ai singoli lotti frazionati deve avvenire mediante strada privata interna al lotto fondiario, con sbocco in corrispondenza degli accessi carrai consentiti.
4. 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.

Art.11 - 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.
2. In particolare sono previste le seguenti fasce di rispetto:
 - m.30 dalla più vicina rotaia lungo la linea ferroviaria ai sensi del D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753.

Art.12 - Prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento

1. I titolari delle aree comprese nel presente piano, 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) gli impianti di riscaldamento devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica nel rispetto della legge 9.01.1991 n.10 e del D.P.R. 412 del 26.08.1993 e successive modificazioni ed integrazioni. Ai sensi dell'art.26 della legge 10/1991, gli impianti di riscaldamento devono essere progettati e realizzati in modo tale da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare;
- b) deve essere evitato l'inquinamento atmosferico. Le emissioni inquinanti in atmosfera degli impianti termici destinati esclusivamente al riscaldamento di ambienti e di acqua per utenze civili, devono possedere i requisiti di cui alla legge 9.01.1991 n.10 e successive modificazioni ed integrazioni;
- c) gli scarichi delle acque meteoriche possono essere sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, esclusivamente se separati da quelli delle acque di rifiuto, ai sensi dell'art.29 del D.Lgs 152/1999;
- d) gli scarichi delle acque reflue assimilabili a quelli domestici derivanti dalle attività insediate devono essere regolarmente autorizzati dall'autorità competente al controllo ai sensi del decreto legislativo 11.05.1999 n.152 e legge regionale 26.03.1990 n.13 e successive modificazioni. Tutti gli scarichi devono essere resi accessibili per il campionamento da parte dell'autorità competente.
- 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 di tipo misto [prevalentemente di classe III (Aree di tipo misto) e parzialmente di classe IV (Aree di intensa attività umana) relativa alla fascia lungo la linea ferroviaria secondo la D.G.R.6.08.2001 n. 85-3802 e dal D.P.C.M. 1.03.1991 e successive normative di settore], salvo eventuali ed occasionali manifestazioni di spettacolo a carattere temporaneo, a cui si rimanda all'apposito regolamento comunale da approvare ai sensi dell'art.5 comma 5 della L.R. 52/2000, per la gestione e il rilascio delle autorizzazioni per lo svolgimento delle attività in oggetto.