



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

Variante n. 3

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

CASALE MONFERRATO LI 07.07.2010

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

RELAZIONE VARIANTE N.3 DEL P.P. “POLO SPORTIVO E RICREATIVO SAN BERNARDINO”

	pag.
1 PREMESSE	1
1.1 Il quadro normativo vigente	1
1.2 Obiettivi della variante del piano particolareggiato	2
2 IL PIANO PARTICOLAREGGIATO	4
2.1 Inquadramento urbanistico e aspetti paesaggistici	4
2.2 Caratteristiche del territorio e aspetti geologici	4
2.3 Verifica urbanistica della variante n. 3	5
2.4 Norme di attuazione della variante n. 3	6
2.5 Analisi di compatibilità ambientale del piano	7
3 TEMPI DI ATTUAZIONE	7
3.1 Validità della variante n. 3 del Piano Particolareggiato	7

1 PREMESSE

1.1 Il quadro normativo vigente

a) La pianificazione sovracomunale

L'area in oggetto:

- non è compresa all'interno del piano stralcio delle Fasce Fluviali (in seguito chiamato PS FF) approvato con D.P.C.M. 24.07.1998 redatto ai sensi del comma 6-ter dell'art.17 della legge 19.05.1989 n.183.
- non è compresa all'interno delle aree in dissesto geomorfologico individuate dal piano per l'assetto idrogeologico (PAI) approvato con D.P.C.M. 24.05.2001 ai sensi dell'art.17 della legge 18.05.1989 n.183.
- non è compresa all'interno del piano d'area "Sistema regionale delle aree protette della fascia fluviale del fiume Po" approvato con D.C.R. del 8.03.1995 n.982-4328;
- non è compresa all'interno dell'ambito di operatività diretta del Progetto Territoriale Operativo (P.T.O.) "Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po" approvato con D.C.R. del 8.03.1995 n.981-4186;
- non è compresa nel più ampio territorio dichiarato di notevole interesse pubblico con D.M. 1.08.1985 (cosiddetto galassino delle falde collinari calcifere sulla sponda destra del fiume Po ricadente nei comuni di Coniolo e Casale Monferrato) pubblicato sulla G.U. 298 del 19.12.1985.
- nel Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) approvato con D.C.R. del 19.02.2002 n.223-5714, è individuata come area del Sistema insediativo "territorio urbanizzato" (tav.1) e del Sistema funzionale "aree per attrezzature sportive di rilevanza territoriale" (tav.3)

b) Il Piano Particolareggiato vigente

Il Comune di Casale Monferrato con deliberazione consiliare n.65 del 6.12.2005, esecutiva a termini di legge, ha approvato ai sensi dell'art.40 della L.R. 56/77 e s.m.i., il piano particolareggiato "Polo Sportivo e Ricreativo San Bernardino" delle aree comprese tra la linea ferroviaria per Asti e le zone urbanizzate residenziali di c.so Verdi.

In ragione delle esigenze manifestatesi successivamente alla data di approvazione del Piano Particolareggiato, è stata approvata, con deliberazione consiliare n. 57 del 06.12.2007, la "Variante n. 1" e successivamente con deliberazione consiliare n. 35 del 01.07.2008 la "Variante n. 2" al Piano Particolareggiato "Polo sportivo e ricreativo San Bernardino".

Il piano prevede essenzialmente quattro ambiti serviti dalla viabilità locale, a loro volta articolati in settori con funzioni specifiche variamente integrate:

- 1) ambito composto dall'area destinata alla realizzazione del nuovo centro commerciale, così come approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 24 del 14.04.2005 e della implementazione della superficie destinata ad ospitare attività commerciali di tipo "L2" (Localizzazione urbano periferiche non addensate) pari a mq. 15.000, proposte a seguito dell'adeguamento del P.R.G.C. alla nuova normativa commerciale (Variante 14), in applicazione della deliberazione del Consiglio Regionale del 29.10.1999 n. 563-13414 come modificata ed integrata con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006, completamente dotato delle necessarie aree per la sosta e i parcheggi e per il verde sia pubblico che privato;
- 2) ambito occupato dall'immobile denominato "c.na San Bernardino" diretto al recupero funzionale per l'insediamento dell'attività turistico-ricettiva e congressuale;
- 3) ambito composto dall'area destinata alla realizzazione di un centro direzionale entro il limite massimo della superficie fondiaria di mq. 20.000 per una superficie lorda di pavimento di mq. 9.000, con un'altezza del manufatto non superiore a ml. 11.00 ed a 3 piani fuori terra

4) ambito integrato polifunzionale composto da:

- a) aree attrezzate con impianti sportivi e ricreativi di vario tipo (palazzetto dello sport, centro natatorio polivalente, palestre, impianti sportivo per il calcio e calcetto, tiro a segno ecc) e locali destinati ad attrezzature per attività didattiche-sportive per il tempo libero;
- b) parco pubblico e aree per servizi pubblici attrezzati per le attività all'aperto (sportive campestri, ludiche ed eventualmente di spettacolo) con la creazione di percorsi pedonali e ginnico-sportivi, e per il ricovero temporaneo dei visitatori, nonché impianti per lo sport all'aperto (pista ciclabile, pattinaggio ecc.);
- c) aree pubbliche per la sosta;
- d) aree per impianti di interesse generale (caserma carabinieri, impianti tecnologici per la produzione e distribuzione di energia e/o teleriscaldamento o similari e impianto per la distribuzione del carburante ed eventuale annesso impianto di lavaggio autovetture).

Complessivamente il piano particolareggiato prevede, fatte salve le aree commerciali (mq. 90.000) del piano esecutivo convenzionato "P.E.C. NOVACOOP San Bernardino" (mq. 75.000) e della nuova localizzazione "L2" (mq. 15.000), nonché l'area (mq. 14.640) di sottocategoria Fg n.32 "C.na S.Bernardino", la seguente ripartizione delle aree di sottocategoria Fr1:

- servizi pubblici (art. 21 LR 56/77-art.13.16 lett.b nda del PRGC)			mq. 196.060
di cui in ambiti residenziali:	gioco, verde	mq.	36.175
	sport-corona scuole medie	mq.	146.165
	parcheggio	mq.	13.720
di cui al servizio ambito direzionale:	gioco, verde	mq.	4.500
	parcheggio	mq.	4.500
- parco pubblico (art. 22 L.R. 56/77-art.13.16 lett.a nda del PRGC)			mq. 26.095
- a disposizione per l'esercizio e l'impianto di attività sportive e ricreative aperte alla generalità dei cittadini anche di carattere privato (art.13.6 lett.c. delle N.d.A del PRGC)			mq. 9.360
- aree di sottocategoria Ft per impianti di interesse generale			mq. 5.077
di cui	caserma carabinieri	mq.	4.272
	impianto tecnologico	mq.	805
- aree da destinare a stazione di servizio e autolavaggio			mq. 5.031
- area da destinare ad attività direzionale			mq. 20.000
- Superficie stradale			mq. 33.945
di cui	da PRGC	mq.	21.098
	da Fr1	mq.	12.847

1.2 Obiettivi della variante del piano particolareggiato

La variante n.2 del P.P., ridistribuendo le aree destinate ad impianti sportivi e concentrando il fabbisogno dei relativi standards urbanistici, ha anche imposto al lotto 8 la specifica destinazione di campo da calcetto.

In seguito al fallito tentativo di asta pubblica per la cessione del diritto superficie di tale area, si ritiene opportuno togliere il vincolo di specifica destinazione al fine di ampliare le opportunità di insediamento di generici impianti sportivi.

Inoltre nel frattempo è sorta l'esigenza di individuare una nuova area da destinare ad impianti di interesse generale quale impianti tecnologici per la produzione e distribuzione di energia e/o teleriscaldamento o similari, oltre quella di piccole dimensioni già esistente in prossimità del palazzetto dello sport. Considerata la volontà dell'Amministrazione comunale di favorire lo sviluppo della tecnologia del teleriscaldamento, la variante individua una nuova area a tale scopo destinata.

Tali variazioni sono previste su aree di proprietà comunale. La presente variante è formata ai sensi dell'art.40 e 42 della L.R. 56/77 e s.m.i.,

In attuazione a quanto sopraccitato e nel rispetto dei criteri generali adottati in sede di redazione del Piano Particolareggiato originario e delle successive 2 varianti approvate, le modifiche da apportarsi riguardano:

- l'individuazione, in prossimità del cavalcavia ferroviario di strada S.Bernardino, di una nuova area da destinare ad impianti di interesse generale quale impianti tecnologici per la produzione e distribuzione di energia e/o teleriscaldamento (mq. 3.600);
- l'eliminazione del vincolo normativo relativo alla specifica destinazione di campo da calcetto imposto al lotto 8 al fine di ampliare le opportunità di insediamento di generici impianti sportivi.

2 IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

2.1 Inquadramento urbanistico e aspetti paesaggistici

Il sistema dei parchi urbani individuato dal P.R.G.C. vigente può essere sinteticamente descritto secondo il seguente schema strutturale:

- a) il recupero della vasta zona della Cittadella, sia per funzioni di parco urbano (rivalutando un complesso ambientale di grande prestigio) e di impianti sportivi di interesse generale, sia per funzioni parascolastiche, sportive e socioculturali (recupero magazzini Eternit);
- b) la ridefinizione del parco collinare di Montesasso, che potrà interessare un ambito più organico tra Salita S.Anna ed il viale Priocco;
- c) la riutilizzazione della fascia rivierasca lungo il Po, ad est del ponte ferroviario e a ovest del centro abitato lungo il Ronzone, per usi sportivi e per il tempo libero di interesse generale, anche nella prospettiva di un parco fluviale tra Casale e Valenza così come individuato nel Piano d'area approvato dalla regione Piemonte

L'area interessata dal presente piano si colloca nella parte sud del centro abitato di Casale Monferrato a ridosso della linea ferroviaria per Asti in posizione contigua a quelle urbanizzate residenziali di c.so Verdi. Il sistema viario di accesso è costituito dalla viabilità esistente di via Visconti e di c.so Verdi per la parte urbana e dalla Bretella di distribuzione extraurbana posta nelle vicinanze. Il P.R.G.C. vigente propone il potenziamento di quest'ultimo collegamento attraverso la costruzione della nuova viabilità diretta al superamento della strettoia costituita dal passaggio a livello della linea ferroviaria Casale-Asti e il ponticello sul canale Lanza, la cui realizzazione è prevista nell'ambito degli obblighi convenzionali derivanti dalla realizzazione del centro commerciale della Novacoop.

Nelle vicinanze si nota l'emergenza architettonica di rilevante interesse storico e culturale denominata "Cittadella" destinata all'uso ricreativo.

Il contesto paesaggistico è prettamente urbano caratterizzato dalla presenza di un'edificazione residenziale prevalentemente condominiale in aree P.E.E.P. (anni 70-80) a completamento di edificazione più remota (anni 50-60) di piccole costruzioni mono-bifamiliari.

Su parte di essa sorge l'impianto comunale del Palazzetto dello Sport e l'immobile rustico denominato "C.na San Bernardino" destinata al recupero funzionale a fini turistico-ricettivi. Accanto al Palazzetto dello Sport, è in corso di realizzazione il nuovo impianto polivalente natatorio progettato dal Comune di Casale Monferrato.

Attualmente è destinata all'uso agricolo e non è soggetta a vincoli di usi civici, né a particolari fasce di rispetto o di tutela (acquadotti, discariche, linee elettriche importanti ecc) se non quelle stradali del codice della strada e ferroviarie. L'area non è boscata o compresa in ambiti classificabili tali in base alla vigente normativa regionale o statale.

2.2 Caratteristiche del territorio e aspetti geologici

Il terreno si presenta pianeggiante e geologicamente stabile senza propensione al dissesto ed esente da movimenti franosi (tav.1 allegato tecnico A1b e tav.1 allegato tecnico A1d del P.R.G.C.) e idrogeologicamente privo da rischi di inondazione. L'area non è compresa all'intero di terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D.L. 30.12.1923 n. 3267. Il piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) approvato con D.P.C.M. 24 maggio 2001 non individua particolari problemi di dissesti o rischi idraulici e idrogeologici.

La relazione geologica allegata alla presente variante redatta in conformità alla circolare del P.G.R. 7/LAP del 6.05.1997, classifica l'area in **classe I** poiché le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988.

In base a quattro sondaggi geognostici (profondità m.15,00) finalizzati alla realizzazione del palazzetto dello sport, la situazione litostratigrafia del suolo è costituita da una coltre di terreno vegetale dello spessore variabile di circa cm. 60, sotto alla quale è posto un materasso prevalentemente argilloso della potenza di circa m. 2,00, poggiante su depositi alluvionali ghiaioso-sabbioso di 7,00 – 9,00 metri. Al di sotto di tale deposito ricompare un substrato di fondo limo-sabbioso-argilloso pliocenico. Il livello statico della falda è posto ad una profondità di 7 metri circa rispetto al piano di campagna.

La raccolta e lo smaltimento delle acque piovane e nere è garantita dalla rete fognaria prevista dal piano particolareggiato che attraversa trasversalmente l'intera area e si collega successivamente al grosso collettore fognario della zona industriale con deflusso al depuratore comunale e Lanca Piardarossa.

Per un più approfondito esame si rimanda agli specifici allegati del P.R.G.C. e del P.A.I

2.3 Verifica urbanistica della variante n. 3

Il vigente P.R.G.C., in seguito alla variante n. 15, prevede la seguente classificazione della superficie territoriale del presente piano:

- Superficie territoriale			mq. 400.208
di cui:	Fr1	mq. 274.470	
	sedimi stradali	mq. 21.098	
	D5	mq. 90.000	
	Fg (32)	mq. 14.640	

La Tav. 3e "legenda repertorio dei servizi" del P.R.G.C. localizza, all'interno dell'area Fr1 "Cittadella", aliquote di aree da destinare a servizi locali (gioco, verde, sport e parcheggi di corona per le attrezzature scolastiche), con le seguenti tipologie e misure:

- servizi pubblici (art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.)			mq. 167.954
di cui:	gioco, verde	mq. 27.580	
	sport-corona scuole medie	mq. 134.470	
	parcheggio	mq. 5.904	
- parco pubblico (art. 22 L.R. 56/77 e s.m.i.)			mq. 26.069
- a disposizione per l'esercizio e l'impianto di attività sportive e ricreative aperte alla generalità dei cittadini anche di carattere privato			mq. 80.447

Inoltre in sede di piano esecutivo, è ammessa la localizzazione di aree da intendersi di sottocategoria Ft, da destinare alla costruzione della nuova caserma dell'Arma dei Carabinieri; di impianti tecnologici di interesse generale per la produzione e distribuzione di energia e/o teleriscaldamento o similari; di un'area da destinare a stazione di servizio e autolavaggio, nonché di uno spazio da destinare ad attività direzionale.

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 e del P.E.C. da redigersi obbligatoriamente ai sensi dell'art. 13.9 delle N.d.A. di P.R.G.C. per l'attuazione degli interventi sulla nuova area commerciale di sottocategoria D5, nonché le modalità d'intervento diretto per l'area di sottocategoria Fg n. 32 "C.na S.Bernardino", conformi alle norme di attuazione del PRGC, il

presente piano, come meglio evidenziato nella tavola n. 3, propone la seguente ripartizione della superficie territoriale delle aree di sottocategoria Fr1:

- servizi pubblici (art. 21 LR 56/77-art.13.16 lett.b nda del PRGC)		mq. 196.060
di cui al servizio degli ambiti residenziali:		
gioco, verde	mq.	31.675
sport-corona scuole medie	mq.	146.165
parcheggio	mq.	9.220
di cui al servizio dell'ambito direzionale:		
gioco, verde	mq.	4.500
parcheggio	mq.	4.500
- parco pubblico (art. 22 L.R. 56/77-art.13.16 lett.a nda del PRGC)		mq. 26.095
- a disposizione per l'esercizio e l'impianto di attività sportive e ricreative aperte alla generalità dei cittadini anche di carattere privato (art.13.6 lett.c. delle N.d.A del PRGC)		mq. 5.760
- aree di sottocategoria Ft per impianti di interesse generale		mq. 8.677
di cui caserma carabinieri	mq.	4.272
impianti tecnologici	mq.	4.405
- aree da destinare a stazione di servizio e autolavaggio		mq. 5.031
- area da destinare ad attività direzionale		mq. 20.000
- Superficie stradale		mq. 33.945
di cui da PRGC	mq.	21.098
da Fr1	mq.	12.847

Il confronto della nuova ripartizione rispetto quella precedentemente approvata con la variante n.2, evidenzia che le variazioni consistono unicamente in una maggiore superficie delle aree destinate ad impianti tecnologici (mq. 4.405 rispetto a mq. 805) ed una analoga diminuzione delle aree a disposizione per l'esercizio e l'impianto di attività sportive e ricreative (mq. 5.760 rispetto ai precedenti mq. 9.360).

Per quanto riguarda i criteri di verifica delle aree destinate a servizi pubblici, l'impostazione metodologica e organizzazione della viabilità, l'analisi di compatibilità ambientale e valutazioni di impatto sulla viabilità avente contenuto PUC nonché la relazione finanziaria, si rimanda alla relazione della precedente variante n.2 del piano particolareggiato.

In particolare si segnala che la nuova area destinata ad impianti tecnologici è posta in una zona marginale del piano incuneata tra il canale Lanza e il cavalcavia ferroviario di strada S.Bernardino, in modo da mimetizzarne la visuale.

2.4 Norme di attuazione della variante n. 3

Si segnala inoltre che la presente variante propone anche la soppressione del vincolo normativo relativo alla specifica destinazione di campo da calcetto imposto al lotto 8, eliminando l'ultimo capoverso del 1° comma dell'articolo 4 delle norme di attuazione.

2.5 Analisi di compatibilità ambientale del piano

La VAS è stata introdotta a livello europeo dalla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente «la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente».

La Direttiva 42/2001/CE è stata recepita in Italia dal D.Lgs. 152/2006 “Norme in materia ambientale” (e successivamente modificato e integrato dal D.Lgs. 4/2008 “Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152, recante norme in materia ambientale”) che, per i piani e programmi la cui approvazione spetta alle Regioni o agli Enti locali, prevede che le procedure specifiche di VAS siano disciplinate da leggi regionali o provinciali.

Ai sensi dell'art.35 del d.lgs152/2006, fino a quando le Regioni non avranno adeguato il proprio ordinamento alle disposizioni del decreto, trovano applicazione le norme regionali al momento vigenti.

In attesa dell'adeguamento dell'ordinamento regionale, in Piemonte, trova applicazione l'art.20 della Legge Regionale 14 dicembre 1998, n. 40 “Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione”, che prevede l'adozione e l'approvazione di determinati piani e programmi alla luce dell'analisi di compatibilità ambientale.

In particolare la D.G.R. 9.06.2008 n.12-8931 ha emanato i “primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi”, nella quale, richiamando la circolare del P.G.R. 13.01.2003 n. 1/PET, si evidenzia in linea generale l'opportunità di rendere proporzionato alla scala di riferimento territoriale ed al genere di strumento in oggetto il tipo di analisi ambientale da condurre, escludendo di norma dal processo della valutazione ambientale le varianti parziali non riguardanti interventi soggetti a procedure di VIA, che non prevedano la realizzazione di nuovi volumi, se non ricadenti in contesti già edificati, ovvero che riguardino modifiche non comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente o che non interessino aree vincolate ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del DLG 42/2004 e s.m.i. nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi.

Nel caso specifico si osserva che la variante in oggetto è attuativo della variante n.15 del P.R.G.C., che è stata esclusa dal processo di valutazione ambientale in quanto ricorrevano i presupposti di esclusione indicati nella deliberazione della Giunta Regionale 12-8931/2008

Conseguentemente anche il presente piano è escluso dalla Valutazione ambientale.

Si osserva comunque che nei vari capitoli della presente relazione sono contenute le analisi richieste nell'allegato F della L.R. 40/98 e l'impostazione del piano particolareggiato e le successive varianti, per quanto possibile, hanno tenuto conto delle indicazioni dell'art.20 della L.R. 40/1998 stessa e del comunicato del Presidente della G.R. del 6.11.2000.

In particolare modo si segnala che nei vari capitoli della relazione sia del piano particolareggiato sia delle successive varianti, a cui si rimanda per maggiori approfondimenti, sono stati trattati gli obiettivi e conformità del piano con la pianificazione comunale e sovracomunale e ove necessario gli aspetti di verifica urbanistica e organizzazione della viabilità, paesaggistici, caratteristiche del territorio e geologici delle aree.

3 TEMPI DI ATTUAZIONE

3.1 Validità della variante n. 3 del Piano Particolareggiato

La presente variante non modifica i termini temporali di efficacia del P.P. approvato con delibera consiliare n. 65 del 6.12.2005. (art. 16 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni, dispone che il piano approvato ha efficacia per dieci anni dalla data del decreto, ora deliberazione Consiliare di approvazione).