



CITTÀ DI
CASALE MONFERRATO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

PIANO PARTICOLAREGGIATO
POLO SPORTIVO E RICREATIVO SAN
BERNARDINO
Variante n. 4

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

E

NORME DI ATTUAZIONE

CASALE MONFERRATO LI 18.11.2013

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

I PROGETTISTI

IL SINDACO

ADOTTATO CON DELIBERA G.C. N. DEL

APPROVATO CON DELIBERA G.C. N. DEL

IL SEGRETARIO GENERALE

RELAZIONE VARIANTE N. 4 DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO “POLO SPORTIVO E RICREATIVO SAN BERNARDINO”

1. Il Piano Regolatore Generale comunale vigente e il P.P approvato

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”, con deliberazione consiliare n. 35 del 01.07.2008 la “Variante n. 2” e successivamente con deliberazione consiliare n. 55 del 17.11.2010 la “Variante n. 3” 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. NOVACOOOP 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 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

2. La Variante

La variante n.4., riguarda essenzialmente la modificazione di alcuni articoli contenuti all'interno delle norme di attuazione del piano particolareggiato, dovute alla presa d'atto che la tendenza originaria dell'ambito originariamente orientata allo "loisir", nel corso degli anni e delle relative varianti apportate allo strumento esecutivo vigente, è stata declinata su vocazioni funzionali o destinazioni d'uso legate alla presenza di servizi/attività di carattere direzionale pubbliche e private.

Nello specifico, lo scopo della revisione di parte dell'impianto normativo è quello di consentire nel lotto destinato a centro direzionale, l'utilizzo di un linguaggio architettonico che esulando dai componenti e materiali che contrassegnano l'ambito edificato, si pone come obiettivo il raggiungimento di un vision aziendale attraverso l'utilizzo di prodotti, elementi e sistemi costruttivi che concorrono all'identificazione degli stilemi del brand. Viene altresì ammessa, per l'intero ambito di piano particolareggiato, la realizzazione di piani interrati o semi-interrati, a qualunque uso destinati, nel rispetto dei parametri edilizi previsti dall'art. 14 delle NdA di PRGC vigente.

In attuazione a quanto sopraccitato e nel rispetto dei criteri generali adottati in sede di redazione del Piano Particolareggiato originario e delle successive tre varianti approvate, le modifiche da apportarsi non incidono sul dimensionamento complessivo del piano e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di edificabilità e alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, avendo carattere esclusivamente normativo le cui modifiche riguardano specificatamente parti degli articolo 4, 5 e 9 delle norme di attuazione.

Non modificando in alcun modo l'impostazione urbanistica del Piano Particolareggiato "Polo sportivo e ricreativo San Bernardino", la presente variante parziale è esclusa dalla procedura di valutazione ambientale strategica ai sensi della D.G.R. 9.06.2008 n.12-8931.

NORME DI ATTUAZIONE VARIANTE N. 4 DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO “POLO SPORTIVO E RICREATIVO SAN BERNARDINO”

1 Articolo unico

Le norme di attuazione del 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, approvato con deliberazione consiliare n. 65 del 6.12.2005 e successive Varianti n.1, n.2 e n.3 approvate ai sensi dell’art.40 della L.R. 56/77, sono modificate come segue:

All’articolo 4 il comma 6 è interamente sostituito con il seguente:

“6. E’ ammessa la realizzazione di piani interrati o seminterrati, a qualunque uso destinati, nel rispetto delle norme di sicurezza ed igienico sanitarie vigenti. La superficie ed il volume determinato da detti piani, sono conteggiati come indicato nell’art. 14 delle NdA di PRGC vigente”;

All’articolo 5 al comma 5 è aggiunto in fine il seguente capoverso:

“Nell’area destinata a centro direzionale potranno essere utilizzati materiali di recente applicazione con costi di manutenzione contenuti ed alte prestazioni tecnologiche come laminati metallici derivati dall’alluminio, ferro anodizzato, cor-ten, inox, nonché specchiature con vetri bassi emissivi aventi adeguato isolamento acustico e termico, nonché sistemi di schermatura dall’irraggiamento solare tipo brise-soleil, tettucci o similari.”

All’articolo 9 al comma 1 è aggiunto in fine il seguente capoverso:

“in particolare per l’area destinata a centro direzionale sono ammessi montanti verticali in inox o similari nonché zoccolature in materiale lapideo.”