

Comune di Casale Monferrato (Alessandria)

**CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONI PRESENTATE E APPROVAZIONE PIANO ESECUTIVO E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE A SCOPO EDIFICATORIO CON DESTINAZIONE COMMERCIALE DENOMINATO “AREA EX IBL” SU AREA SITA IN VIA ADAM NN 61-63 QUARTIERE OLTREPONTE AI SENSI DEGLI ARTT. 26, VIII COMMA E 43 DELLA LEGGE REGIONALE N. 56/1977 E S.M.I.**

**LA GIUNTA COMUNALE**

Premesso che:

- la società SPAZIO CASALE s.r.l., cf. e p.Iva 03077520041, con sede in Vicoforte (CN), strada Statale n. 28, per proprio conto e anche in nome della società AREA QUATTRO s.r.l., cf. e p.Iva 10607530010, con sede legale in Torino (TO), via Ottavio Assarotti n. 7, in forza di Procura Speciale stipulata in data 20 aprile 2016 - Notaio Dott. Paolo VIGLINO ha presentato istanza in data 10/12/2019, prot. n. 2028 e successiva integrazione in data 13/12/2019 prot n. 2058 per l’approvazione del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.;
- il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato ed il relativo schema di convenzione presentato, hanno per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica degli ex immobili produttivi di proprietà della società Immobiliare SPAZIO CASALE s.r.l. individuati al Catasto Terreni al foglio n. 23 mappali n. 34 e 786 e al foglio 38 mappale 294 e della società AREA QUATTRO s.r.l, individuati a Catasto terreni al foglio n. 23 mappali n. 167, 198 e 199, di superficie catastale complessiva pari a 34.730,00 mq. all’interno della quale è compresa l’area fondiaria di mq. 20.154,00 da destinare all’edificazione commerciale, i rispettivi standards urbanistici di mq. 11,665,00 individuati su aree private per le quali è previsto l’assoggettamento gratuito ed in perpetuo ad uso pubblico, nonché un’area di mq. 1.748,00 destinata a viabilità pubblica da cedere gratuitamente al Comune;
- la parte del territorio regolamentata dal presente PEC è destinata alla realizzazione di un’unico lotto edificatorio previa ristrutturazione degli edifici esistenti e realizzazione di un nuovo edificio, al fine di realizzare un centro commerciale sequenziale (tipologia G-CC) di superficie di vendita complessiva pari a 7.100,00 mq come definito dal comma 2 dell’art.8 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. e superficie lorda di pavimento mq 10.296,00, composto da sette unità commerciali e da un bar, rispettivamente una con offerta alimentare e sei con offerta extra-alimentare con le seguenti caratteristiche:
  - M-SAM3: superficie lorda di pavimento massima pari (SLP) a mq 2.502,00, e superficie di vendita pari a mq. 1.500,00;
  - M-SE3: superficie lorda di pavimento massima (SLP) pari a mq 1.734,00 e superficie di vendita pari a mq. 1.300,00;
  - M-SE3: superficie lorda di pavimento massima (SLP) pari a mq 1.454,00 e superficie di vendita pari a mq. 1.000,00;
  - M-SE3: superficie lorda di pavimento massima (SLP) pari a mq 2.051,00 e superficie di vendita pari a mq. 1.600,00;
  - M-SE2: superficie lorda di pavimento massima (SLP) pari a mq 662,00 e superficie di vendita pari a mq. 450,00;
  - M-SE2: superficie lorda di pavimento massima (SLP) pari a mq 799,00 e superficie di vendita pari a mq. 600,00;

- M-SE2: superficie lorda di pavimento massima (SLP) pari a mq 782,00 e superficie di vendita pari a mq. 650,00;

Dato atto che:

- le aree interessate dal piano esecutivo costituiscono il 90% della Localizzazione commerciale L2 di via Adam, oggetto del Progetto unitario di coordinamento (P.U.C.) approvato con delibera C.C. n.57 del 19.12.2012 nel quale sono indicate le soluzioni viabilistiche per il potenziamento della rete infrastrutturale di Via Adam, funzionalmente connessa alla suddetta localizzazione L2 ;
- dette opere viabilistiche, meglio definite dallo Studio di fattibilità tecnico economica delle opere di adeguamento della viabilità allegato al PEC, dovranno essere realizzate ai sensi dell'articolo 19 delle norme di attuazione del P.R.G.C., a cura e spese degli attuatori del PEC ;

Vista la bozza di convenzione urbanistica allegata al PEC che prevede:

- l'assoggettamento gratuito ed in perpetuo ad uso pubblico a favore del Comune, delle aree private destinate a pubblici servizi di superficie complessiva di mq. 11.665,00 sulle quali saranno realizzate, a cura e spese della Soc. Spazio Casale srl e Area Quattro srl o aventi causa, le opere di urbanizzazione a parcheggio pubblico ed a verde pubblico afferenti le attività commerciali così ripartite:
  - aree destinate a parcheggio di uso pubblico: mq 6.340
  - aree destinate a verde di uso pubblico: mq. 5.523,00
- la cessione gratuita al Comune di Casale Monferrato dell'area per le opere di urbanizzazione primaria (viabilità pubblica) della superficie di mq. 1.748;
- la realizzazione a cura e spese dell'attuatore, delle opere infrastrutturali riguardanti l'adeguamento di via Adam su aree esterne al perimetro di PEC in parte di proprietà comunale ed in parte su aree che verranno espropriate.

Dato atto che:

- il progetto di piano esecutivo e il relativo schema di convenzione sono stati accolti con determina del Dirigente Settore Pianificazione Urbana e Territoriale n. 1 del 07/01/2020 e successivamente depositati presso la Segreteria Generale dal 9/01/2020 al 23/01/2020 compreso;
- a seguito della pubblicazione degli atti, entro il termine previsto dal c. IV del citato art. 43 - ovvero nei 15 giorni successivi alla scadenza del deposito (7/02/2020 compreso), è stata presentata l'osservazione e proposta scritta dall'Ing. Bisoglio Mauro, oggetto di controdeduzione nell'all.A) alla presente deliberazione;
- con Delibera della Giunta Comunale n. 76 del 12/03/2020, sulla scorta dei contributi espressi dai soggetti competenti in materia ambientale (ASL AL, ARPA, Provincia di Alessandria), e dell'Organo tecnico comunale, il PEC in oggetto è stato escluso dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica – V.A.S.;

Vista la documentazione relativa al piano, opportunamente modificata in seguito alle controdeduzioni delle osservazioni presentate, che si compone degli atti ed elaborati di cui al successivo deliberato;

Considerato che:

- gli atti e gli elaborati presentati sono quelli richiesti dall'art. 39 della L.R. n. 56/77, rapportati alla dimensione dell'intervento progettato;
- la domanda in oggetto è da ritenersi conforme al vigente Piano Regolatore Generale Comunale approvato con DGR del 6.6.1989 n. 93-29164 e successive varianti, nonché nel rispetto di quanto disposto dall'art.20 della L.R. 40/1998 ;
- con l'assoggettamento gratuito ed in perpetuo ad uso pubblico al Comune delle aree per urbanizzazione primaria individuate all'interno del perimetro del piano, soddisfa gli standards urbanistici del PRGC.

Atteso che il procedimento seguito è regolare.

Vista la legge n. 1150 del 17.8.1942 e successive modificazioni ed integrazioni.

Visto l'art.5 comma 13 del decreto legge 13.05.2011 n.70 convertito in legge 12.07.2011 n.106;  
 Viste le leggi regionali n. 56 del 5.12.1977 e n.40 del 14.12.1998 e rispettive s.m.i.  
 Vista la legge regionale n. 28/1999 e la D.C.R. 29.10.1999 n.563-13414  
 Visto il P.R.G.C. approvato con DGR del 6 giugno 1989 n. 93-29164 e successive varianti.  
 Visto l'allegato parere tecnico espresso dal Responsabile del Servizio ai sensi dell'art. 49 del Dlgs. n.267/2000 e s.m.i.

### **DELIBERA**

1. Di accogliere l'osservazione e proposta presentata al progetto di PEC dall'Ing. Bisoglio Mauro progettista del Pec, con nota prot. 4257 del 7/02/2020, come meglio specificato nell'allegato A) al presente provvedimento;
2. di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. n. 56 del 5.12.77 e s.m.i., il progetto di Piano Esecutivo e il relativo schema di convenzione, presentato dalla Soc. SPAZIO CASALE s.r.l., cf. e p.Iva 03077520041, con sede in Vicoforte (CN), strada Statale n. 28, per proprio conto e anche in nome della società AREA QUATTRO s.r.l., cf. e p.Iva 10607530010, con sede legale in Torino (TO), via Ottavio Assarotti n. 7, in forza di Procura Speciale stipulata in data 20 aprile 2016 - Notaio Dott. Paolo VIGLINO, a scopo edificatorio per la realizzazione di un centro commerciale sequenziale (tipologia G-CC) di superficie di vendita complessiva pari a 7.100,00 mq come definito dal comma 2 dell'art.8 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. e superficie lorda di pavimento mq. 10.296,00, composto da sette unità commerciali e da un bar, rispettivamente una con offerta alimentare e sei con offerta extra-alimentare, sito in via Adam 61 - 63 nel quartiere di Oltreponte;
3. di dare atto che con Delibera Giunta Comunale n. 76 del 12/03/2020, come meglio indicato in premessa, il PEC in oggetto è stato escluso dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica – V.A.S.;
4. di dare atto che la documentazione relativa al piano esecutivo convenzionato, debitamente vistata, si compone dei seguenti elaborati:

#### 1 Relazioni

- |       |  |  |
|-------|--|--|
| 1.1   | Relazione illustrativa generale  |  |
| 1.2   | Relazione di verifica esclusione procedura Valutazione Ambientale Strategica (VAS) |  |
| 1.2.1 | All. 1: Relazione geologica  |  |
| 1.2.2 | All. 2: Relazione idraulica  |  |
| 1.2.3 | All. 3: Relazione impatto atmosferico  |  |
| 1.2.4 | All. 4: Relazione impatto acustico   |  |
| 1.2.5 | All. 5: Relazione impatto viabilistico   |  |

#### 2 Elaborati grafici

- |     |       |   |                               |
|-----|-------|---|-------------------------------|
| 2.1 | Tav.1 | Corografia + Ortofoto   | Scala 1:5000<br>Scala 1:10000 |
| 2.2 | Tav.2 | Estratto catastale - Sovrapposizione progetto-mappa catastale - Proprietà | Scala 1:1000                  |
| 2.3 | Tav.3 | Estratto PRGC   | Scala 1:2000                  |

2.4	Tav.4	Stato attuale: rilievo	
2.5	Tav.5	Stato attuale: sezioni rilievo (S1, S2, S3)	Scala 1:200
2.6	Tav.6	Stato attuale: sezioni rilievo (S4, S5)	Scala 1:200
2.7	Tav.7	Stato attuale: planimetria generale + doc. fotografica	Scala 1:1000
2.8	Tav.8	Stato attuale: planimetria, sezioni, prospetto principale	Scala 1:500_1:200
2.9	Tav.9	Verifiche urbanistiche e commerciali: destinazione d'uso aree	Scala 1:1000
2.10	Tav.10	Verifiche urbanistiche e commerciali aree ad uso pubblico	Scala 1:1000
2.11	Tav.11	Verifiche urbanistiche e commerciali aree private	Scala 1:1000
2.12	Tav.12	Calcolo delle superfici	Scala 1:500
2.13	Tav.13	Progetto planivolumetrico: planimetria, sezioni, prospetto principale	Scala 1:200
2.14	Tav.14	Progetto planivolumetrico: piante, sezioni,	Scala 1:200
2.15	Tav.15	Progetto planivolumetrico: viste 3D	
3	Allegato 1: Studio di fattibilità tecnico economica opere di urbanizzazione su aree assoggettate ad uso pubblico.		
3.1		Aree uso pubblico: Relazione tecnico illustrativa	
3.2	Tav. All.1-1	Aree uso pubblico: planimetria di progetto	Scala 1:500
3.3	Tav. All.1-2	Aree uso pubblico: profili longitudinali	Scala 1:500- 1:100
3.4	Tav. All.1-3	Aree uso pubblico: sezioni tipo e particolari costruttivi	Scala varie
3.5	Tav. All.1-4	Reti tecnologiche: planimetria e particolari smaltimento acque bianche	Scala varie
3.6	Tav. All.1-5	Reti tecnologiche: planimetria e particolari costruttivi rete acque nere	Scala varie
3.7	Tav. All.1-6	Reti tecnologiche: planimetria e particolari costruttivi rete idrica	Scala varie
3.8	Tav. All.1-7	Reti tecnologiche: planimetria e particolari costruttivi rete telefonica e dati	Scala varie
3.9	Tav. All.1-8	Reti tecnologiche: planimetria e particolari costruttivi rete elettrica ed illuminazione	Scala varie
3.10		Aree uso pubblico: computo metrico estimativo	

4	Allegato 2: Studio di fattibilità tecnico economica opere di urbanizzazione primaria su aree esterne al PEC		
4.1	Relazione tecnico illustrativa		
4.2	Relazione idraulica		
4.3	Relazione impianto elettrico e verifiche illuminotecniche		
4.4	Tav. All.2-1	Corografia	Scala 1:10000
4.5	Tav. All.2-2	Planimetria di rilievo	Scala 1:500
4.6	Tav. All.2-3	Planimetria fotografica	Scala 1:500
4.7	Tav. All.2-4	Planimetria di PRGC	Scala 1:2000
4.8	Tav. All.2-5	Planimetria sottoservizi esistenti	Scala 1:500
4.9	Tav. All.2-6	Planimetria di progetto su ortofoto	Scala 1:1000
4.10	Tav. All.2-7	Planimetria generale di progetto	Scala 1:500
4.11	Tav. All.2-8	Planimetria di progetto	Scala 1:250
4.12	Tav. All.2-9	Profili longitudinali	Scala 1:500-1:100
4.13	Tav. All.2-10	Sezioni tipo e particolari costruttivi	Scala varie
4.14	Tav. All.2-11	Sezioni trasversali rotatoria "A"	Scala 1:200
4.15	Tav. All.2-12	Sezioni trasversali asse principale - Via Adam	Scala 1:200
4.16	Tav. All.2-13	Sezioni trasversali Via Caduti sul lavoro	Scala 1:200
4.17	Tav. All.2-14	Sezioni trasversali ramo interno PEC	Scala 1:200
4.18	Tav. All.2-15	Sezioni trasversali rotatoria "B"	Scala 1:200
4.19	Tav. All.2-16	Sezioni trasversali Via Camurati	Scala 1:200
4.20	Tav. All.2-17	Sezioni trasversali Via Carrera	Scala 1:200
4.21	Tav. All.2-18	Planimetria smaltimento acque bianche e nere	Scala 1:500
4.22	Tav. All.2-19	Particolari costruttivi smaltimento acque bianche e nere	Scala varie
4.23	Tav. All.2-20	Planimetria e particolari costruttivi rete illuminazione	Scala varie
4.24	Tav. All.2-21	Planimetria segnaletica	Scala 1:500

4.25	Tav. All.2-22	Planimetria particellare	Scala 1:500
4.26	Tav. All.2-23	Planimetria suddivisione stralci	Scala 1:500
4.27		Elenco ditte	
4.28		Computo metrico estimativo generale	
4.29		Computo metrico estimativo competenza comparto EX IBL	
5		Norme di Attuazione (NdA)	
6		Schema di Convenzione	

### CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE N.1

Presentata dall'ing. Mauro Bisoglio in qualità di progettista del piano esecutivo convenzionato da approvare.

L'osservazione ha per oggetto la correzione di un errore materiale nella rappresentazione grafica delle aree destinate a parcheggio e verde pubblici.

Nella stesura del piano il progettista, fornendo il dato complessivo della superficie a servizi pubblici ha erroneamente rappresentato il numero dei parcheggi uso pubblico (n. 187) non corrisponde a quello effettivamente rappresentato (n. 171).

Si chiede pertanto di aggiornare gli elaborati del piano con l'indicazione corretta della quantità numerica dei posti auto pubblici e nell'aggiornamento della superficie a parcheggio uso pubblico che da mq 6.142 a mq 6.340; di conseguenza la superficie a verde ad uso pubblico passa da mq 5.523 a mq 5.325 mantenendo comunque inalterate le verifiche urbanistiche.

Si controdeduce prendendo atto del nuovo dato numerico della superficie a parcheggio uso pubblico che da mq 6.142 a mq 6.340 e della superficie a verde ad uso pubblico passa da mq 5.523 a mq 5.325 con complessivi parcheggi pubblici pari a n. 187.

Si aggiornano conseguentemente i seguenti elaborati del pec:

1.1	Relazione illustrativa generale	
1.2	Relazione di verifica esclusione procedura Valutazione Ambientale Strategica (VAS)	
2.2 Tav.2	Estratto catastale - Sovrapposizione progetto-mappa catastale - Proprietà	Scala 1:1000
2.9 Tav.9	Verifiche urbanistiche e commerciali: destinazione d'uso aree	Scala 1:1000
2.10 Tav.10	Verifiche urbanistiche e commerciali aree ad uso pubblico	Scala 1:1000
2.11 Tav.11	Verifiche urbanistiche e commerciali aree private	Scala 1:1000
2.12 Tav.12	Calcolo delle superfici	Scala 1:500
2.13 Tav.13	Progetto planivolumetrico: planimetria, sezioni, prospetto principale	Scala 1:200
2.14 Tav.14	Progetto planivolumetrico: piante, sezioni,	Scala 1:200
2.15 Tav.15	Progetto planivolumetrico: viste 3D	
3.2 Tav. All.1-1	Aree uso pubblico: planimetria di progetto	Scala 1:500
3.3 Tav. All.1-2	Aree uso pubblico: profili longitudinali	Scala 1:500-1:100
3.4 Tav. All.1-3	Aree uso pubblico: sezioni tipo e particolari costruttivi	Scala varie
3.5 Tav. All.1-4	Reti tecnologiche: planimetria e particolari smaltimento acque bianche	Scala varie

3.6	Tav. All.1-5	Reti tecnologiche: planimetria e particolari costruttivi rete acque nere	Scala varie
3.7	Tav. All.1-6	Reti tecnologiche: planimetria e particolari costruttivi rete idrica	Scala varie
3.8	Tav. All.1-7	Reti tecnologiche: planimetria e particolari costruttivi rete telefonica e dati	Scala varie
3.9	Tav. All.1-8	Reti tecnologiche: planimetria e particolari costruttivi rete elettrica ed illuminazione	Scala varie
3.10		Aree uso pubblico: computo metrico estimativo	

## 6 Schema di Convenzione

Omissis