

OSSERVAZIONE AL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT
AMBITO 1 – EX ENEL SUB AMBITO OVEST A
PRESENTATO DALLA SOC. LA GESTION SRL
DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N. 77 DEL 31.10.2023
(ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i.)

SCHEDA DI SINTESI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 1

OSSERVANTE:

Avvocato Maroncelli Claudio, curatore fallimentare della società Intersel s.r.l., proprietaria dell'area individuata catastalmente con foglio 9 mappale n. 6723 sub. 701

PRESENTATA IL:

30.11.2023 Prot. 72046

SINTESI OSSERVAZIONE:

Premesso che:

1. con Delibera di Consiglio Comunale n. 77/2023 è stata adottata la modifica del Piano Attuativo in variante al P.G.T. comportante l'esclusione della proprietà immobiliare della società Intersel s.r.l.;
2. la società Intersel s.r.l. è fallita e nell'ambito della procedura fallimentare risulta impossibile assumere impegni o sottoscrivere convenzioni e/o accordi di qualsiasi genere;
3. atteso che la variante non può comportare modifiche che riducano il valore delle proprietà stralciate.

Si chiede:

1. definire in modo puntuale in quale ambito urbanistico e quali siano le previsioni urbanistiche dell'ambito interessanti le aree e gli immobili stralciati dall'originario perimetro del Piano Attuativo;
2. specificare che la destinazione urbanistica non deve comportare una riduzione di valore del cespite immobiliare.

CONTRODEDUZIONI TECNICHE:

Accoglibile secondo i termini indicati nella presente controdeduzione. La richiesta del Curatore della Società Intersel Srl trova la risposta nell'articolato della delibera di adozione, nella quale si è provveduto ad esplicitare le modifiche apportate alle norme vigenti (art. 5.1 – Ambito 1 Enel).

Le norme così come modificate definiscono in modo puntuale in quale ambito urbanistico ricadono le aree della società Intersel (Sub Ambito Ovest B) e quali siano le relative previsioni e parametri urbanistici, che risultano invariati.

Si riporta il testo delle norme del Piano dei Servizi aggiornato come disposto nella Delibera di Adozione:

ART. 5.1 - AMBITO 1 - ENEL

1.- Il P.A. dovrà garantire una superficie a verde e parcheggi non inferiore a 8.500 mq, comprensiva delle aree per servizi da reperire ai sensi dell'art. 9 e provvederà a delimitare due lotti edificabili per funzioni residenziali e uno per funzioni terziarie commerciali. E' ammessa la facoltà di monetizzare fino al 50% delle superfici a servizi richieste in accordo con l'Amministrazione.

I lotti per funzioni residenziali saranno edificabili nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

SUB AMBITO OVEST A

- *Sf = 4.245 mq.*
- *SLP = 5.750 mq.*
- *Hmax = 16 m. 5 piani fuori terra*
- *Superfici per servizi minima = 3800 mq*

SUB AMBITO OVEST B

- *Sf = 1.083 mq.*
- *SLP = 703 mq.*
- *Hmax = 13 m. 4 piani fuori terra*
- *Superfici per servizi minima = 700 mq*

Il lotto per funzioni terziarie commerciali sarà edificabile nel rispetto dei seguenti parametri:

- *Sf = 6.600 mq.*
- *SLP = 6.300 mq.*
- *Hmax = 13 m., 4 piani fuori terra*
- *Superfici per servizi minima = 4000 mq*

Tale edificazione commerciale dovrà provvedere all'interno del lotto una dotazione di parcheggi pertinenziali nelle misure di legge e una dotazione di parcheggi pubblici pari a quella di cui al successivo art. 9.

2.- Nell'area a verde attrezzato sono ammesse specifiche sistemazioni del suolo e attrezzature ludiche, ricreative, di somministrazione alimenti e bevande che non comportino la realizzazione di SLP. Nel lotto a destinazione residenziale è ammessa la categoria di utilizzazione residenziale (R), per attrezzature turistico/ricettive (Pr), per esercizi commerciali al minuto fino alla media struttura di vendita di tipo 1, di somministrazione di alimenti e bevande (Pc), utilizzazioni produttivo-direzionali (Pd) o artigianato di servizio (Pi). Nel lotto a destinazione terziaria commerciale è ammessa la categoria di utilizzazione commerciale (Pc) a condizione che non venga superata la dimensione della media struttura di vendita di tipo 2; per attrezzature turistico/ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd) o artigianato di servizio (Pi).

3.- In assenza del P.A. e sono ammessi, per gli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, per sole destinazioni artigianali (Pi) o magazzinaggio con versamento dei contributi di costruzione in sede di rilascio del titolo abilitativo.

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE:
