

**Piano delle Alienazioni  
e delle Valorizzazioni Immobiliari**  
**Variante Art.58 L. 133/2008**

**Immobile di via Bagnoli  
ex scuola elementare di Bagnoli ed area di pertinenza**

**Aree in Zona Industriale**

**Relazione  
Prc Vigente e Variante**

Ufficio Urbanistica  
**Responsabile Servizio Sviluppo Territoriale  
del Comune di Cadoneghe**  
Arch. Nicoletta Paiaro



## **Immobile di via Bagnoli ex scuola elementare di Bagnoli ed area di pertinenza**

### **RELAZIONE**

Il Comune di Cadoneghe è proprietario di un edificio scolastico denominato “ex scuola elementare Maretto” in località Bagnoli, già destinato all’alienazione per effetto dell’aggiornamento del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.5 del 28/03/2012.

Tale deliberazione aveva attribuito al bene da alienare la destinazione a “Sottozona B1b”, identificando nello specifico la relativa disciplina urbanistica che – tra gli altri parametri – poneva in capo al soggetto attuatore dell’intervento edilizio ammissibile la previsione di destinare una superficie per opere di urbanizzazione pari al 50 % della superficie territoriale da cedere gratuitamente al Comune, aventi destinazione a parcheggi o verde pubblico, secondo le indicazioni contenute nella tabella allegata alla variante approvata con DGRV 370 del 20/02/2007.

A maggior chiarimento si riporta di seguito l’attuale disciplina che regola urbanisticamente le sottozone “B1b”:

### **SOTTOZONA B1B**

Lotti di completamento all’interno della Zone Significative.

Nelle zone residenziali di tipo B1b gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice territoriale 1mc/mq;
- superficie coperta massima 50% del fondo edificabile, al netto delle opere di urbanizzazione;
- numero massimo di piani fuori terra 2;
- altezza massima degli edifici ml 7,5;
- distanza minima dai confini di proprietà e di zona ml 5,00;
- distacco minimo tra i fabbricati ml 10,00;
- la distanza dal ciglio stradale pari a ml 5,00 fatta salva la possibilità di costruire secondo prevalenti allineamenti di fabbricazione esistenti;
- superficie per opere di urbanizzazione 50 % della superficie territoriale;
- tutte le aree relative alle opere di urbanizzazione, nelle quantità sopra descritte, dovranno essere destinate a parcheggi o a verde pubblico, secondo le indicazioni contenute nella

tabella allegata alla variante approvata con DGRV 370 del 20/02/2007, realizzate e cedute gratuitamente al Comune;

Alla luce di considerazioni maggiormente circostanziate, soprattutto rivolte a collocare favorevolmente il bene nel delicato meccanismo del mercato immobiliare, attualmente poco dinamico a causa della congiuntura economica, risulta necessario modificare la destinazione urbanistica dell'immobile ancora di proprietà comunale, in modo tale da delinearne con più evidenza le potenzialità e renderlo così apprezzabile, mantenendo nel contempo inalterati gli equilibri del dimensionamento di Piano Regolatore Comunale.

Tale orientamento rende necessaria un'ulteriore modifica della destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25/06/2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla Legge 06/08/2008, n. 133, che prevede:

- al comma 1 : “Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni ed altri Enti Locali, ciascun Ente con deliberazione dell’Organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi ed uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all’esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, redigendo il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da allegare al Bilancio di Previsione”;
- al comma 2 : “L’inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica”;

La norma sopraccitata e le valutazioni aggiornate in merito agli immobili in discussione, induce a mantenerne l’inserimento nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari, assegnando una destinazione più adeguata per perseguire l’interesse pubblico prevalente sollecitato dalla stessa disposizione di legge sopra richiamata.

Considerato che l’immobile è collocato a ridosso di aree urbanizzate di tipo B e C, come prescritto dalla circolare regionale n.1 del 14 gennaio 1999 una più corretta destinazione urbanistica appare quella della zona di completamento, istituendo una nuova zona denominata “C1.5”, per la quale si formula la seguente disciplina di riferimento:



### **“Zone territoriali omogenee tipo “C 1.5”**

Nelle zone residenziali di tipo “C 1.5” gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- tipologia: monofamiliare, bifamiliare, a schiera
- densità fondiaria massima: 1,00 mc/mq.
- superficie coperta massima: 40%
- altezza massima degli edifici: ml. 7.50
- numero massimo di piani fuori terra: 2
- distanza minima dai confini di proprietà e di zona: ml. 5.00
- distanza minima dagli edifici: ml. 10.00
- distanza dal ciglio stradale secondo le disposizione dell’articolo 57.3.”.

A seguito della diversa attribuzione di destinazione alle aree, come meglio identificate di seguito

Identificazione catastale		Destinazione vigente	Destinazione in variante	Localizzazione del bene oggetto di variante
fg	mapp			
6	145	B1b	C1.5	Via Bagnoli
6	419	B1b	C1.5	Via Bagnoli

il dimensionamento degli standard del Piano Regolatore Comunale vigente risulta comunque rispettato.

La procedura di variante si configura nell’iter dettato dall’art. 18 della L.R. 11/2004.

## **Aree in Zona Industriale**

### **RELAZIONE**

All'interno della Zona Industriale – in Via Einstein - è individuabile un'area di modeste dimensioni che il Comune di Cadoneghe avrebbe interesse ad inserire nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, in aggiornamento a quello approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.5 del 28/03/2012, meglio identificata nell'elaborato grafico che accompagna la presente relazione.

Si tratta di un'area sul lato sinistro della viabilità, indistintamente inclusa nella particella 605 del Foglio 1, che funge da area a sosta temporanea esterna ai lotti industriali, in aggiunta alla già cospicua quantità di aree a servizio della viabilità. Si consideri che i lotti industriali della zona in analisi hanno ampie aree di pertinenza che consentono la manovra e la sosta dei mezzi. E' da ritenere favorevole quindi l'ipotesi di rendere alienabile questo bene demaniale includendolo nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.

L'altra area oggetto delle presenti valutazioni è dislocata poco distante, sul lato destro di via Einstein, avente destinazione a verde pubblico "Fc", catastalmente identificabile come segue:  
NCT Fg.1 Particelle 919 (mq.392), 1417 (mq.60), 1419 (mq.44), 1421 (mq.235) per una superficie catastale complessiva di circa mq. 731.

L'esiguità della consistenza, la collocazione e la presenza di un'area a verde pubblico antistante, avente caratteristiche più idonee a svolgere tale funzione, giustificano la previsione di prevederne l'alienazione. La variante viene estesa anche alla rimanente area che l'attuale PRC considera a verde pubblico in tutto l'intorno dell'ambito identificante l'edificio n.16 di pregio storico-artistico-ambientale, considerato che non risulterebbe ragionevole né vantaggioso frammentare ulteriormente la destinazione originaria. La destinazione "D0" ben si coniuga a questa esigenza, avendo la finalità di conservare e tutelare lo stato di fatto, mantenendo gli equilibri di dimensionamento del PRC.

Per le aree da includere nel piano delle alienazioni e valorizzazioni viene quindi prevista la riclassificazione in "zona industriale a tutela dello stato di fatto "D0"", ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25/06/2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla Legge 06/08/2008, n. 133, il cui testo esplicativo della norma è già stato riportato nella precedente relazione riferita all'ex scuola Maretto in località Bagnoli.

L'istituzione della Zona Industriale a tutela dello stato di fatto "D0" comporta l'implementazione delle norme tecniche di attuazione per la previsione della specifica disciplina che si indica di seguito:

**“Zona Industriale a tutela dello stato di fatto “D0”**

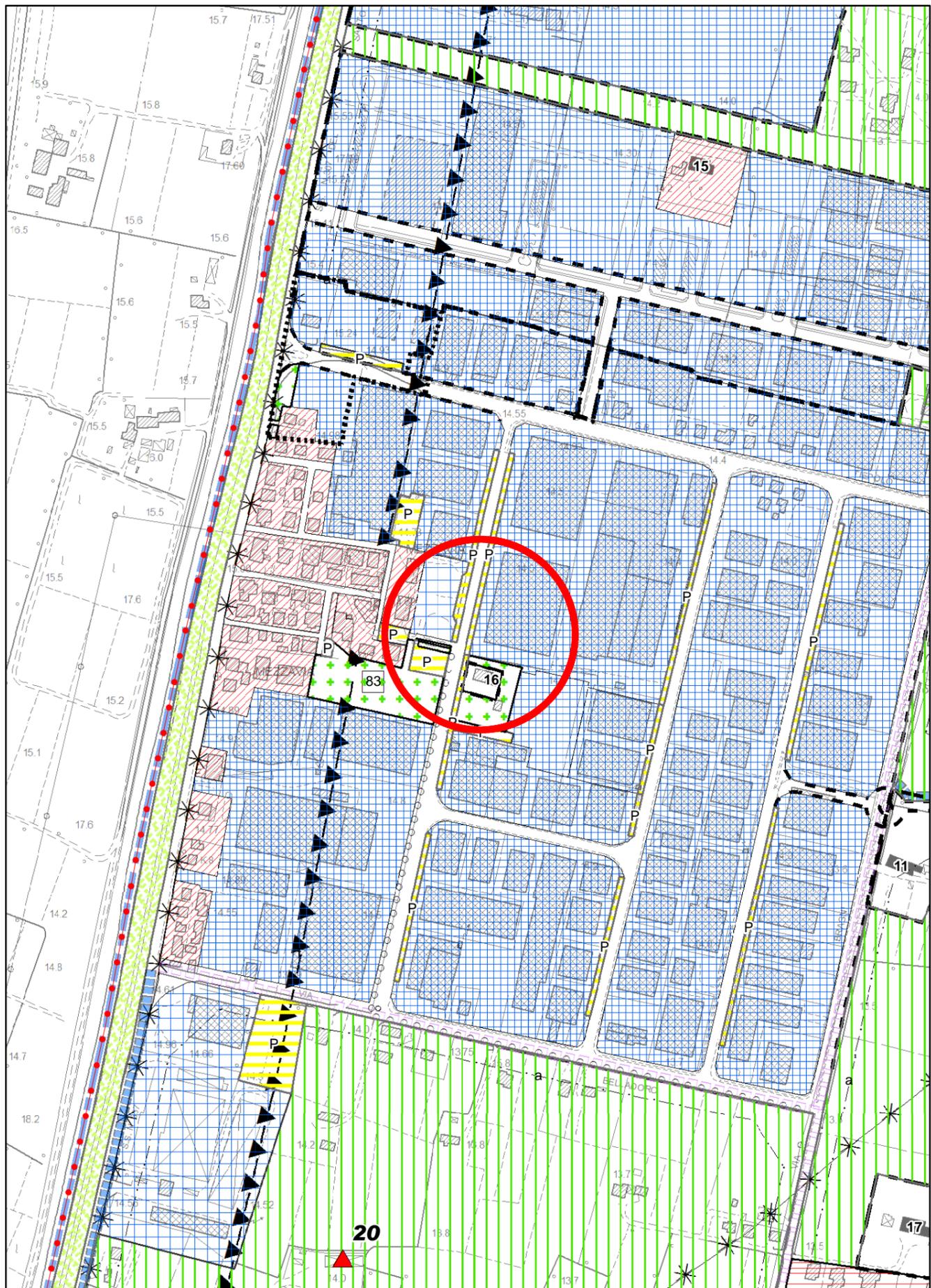
In queste zone è confermata la volumetria e/o superficie coperta esistente alla data di adozione del Piano degli Interventi.

Sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione.

E' consentito il recupero delle superfetazioni e degli edifici precari esistenti, purchè regolarmente assentiti o condonati, con la riorganizzazione e l'accorpamento di tali volumi al fine di migliorare l'organizzazione volumetrica dell'insieme e la qualità ambientale delle aree di pertinenza degli edifici esistenti.”;

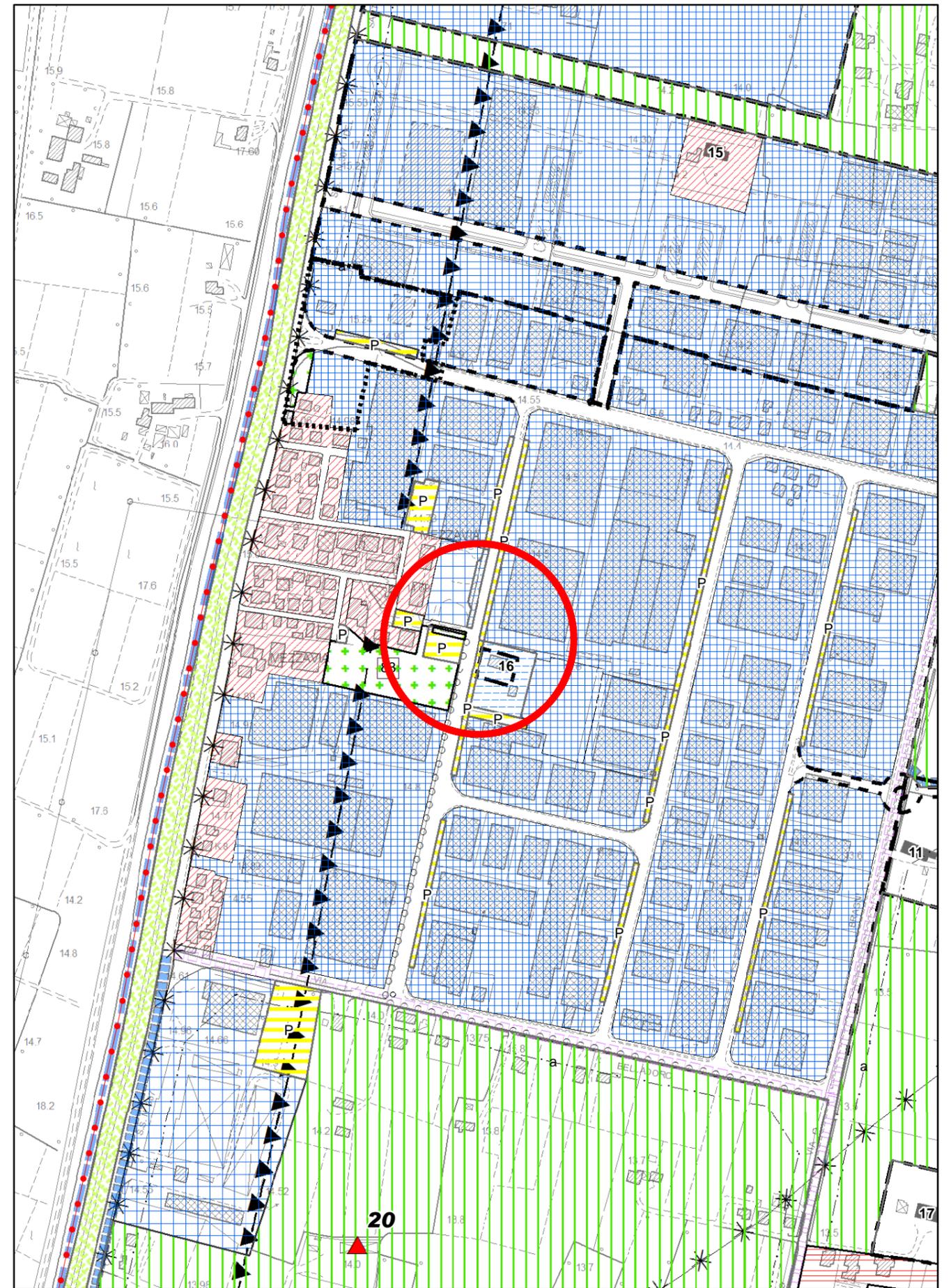
Anche per quest'area la procedura di variante si configura nell'iter dettato dall'art. 18 della L.R. 11/2004.”

L'inserimento nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari e la conseguente modifica di destinazione urbanistica, comporta la variazione al Piano degli interventi, considerato che il Comune di Cadoneghe ha approvato il PATI Cadoneghe-Vigodarzere.



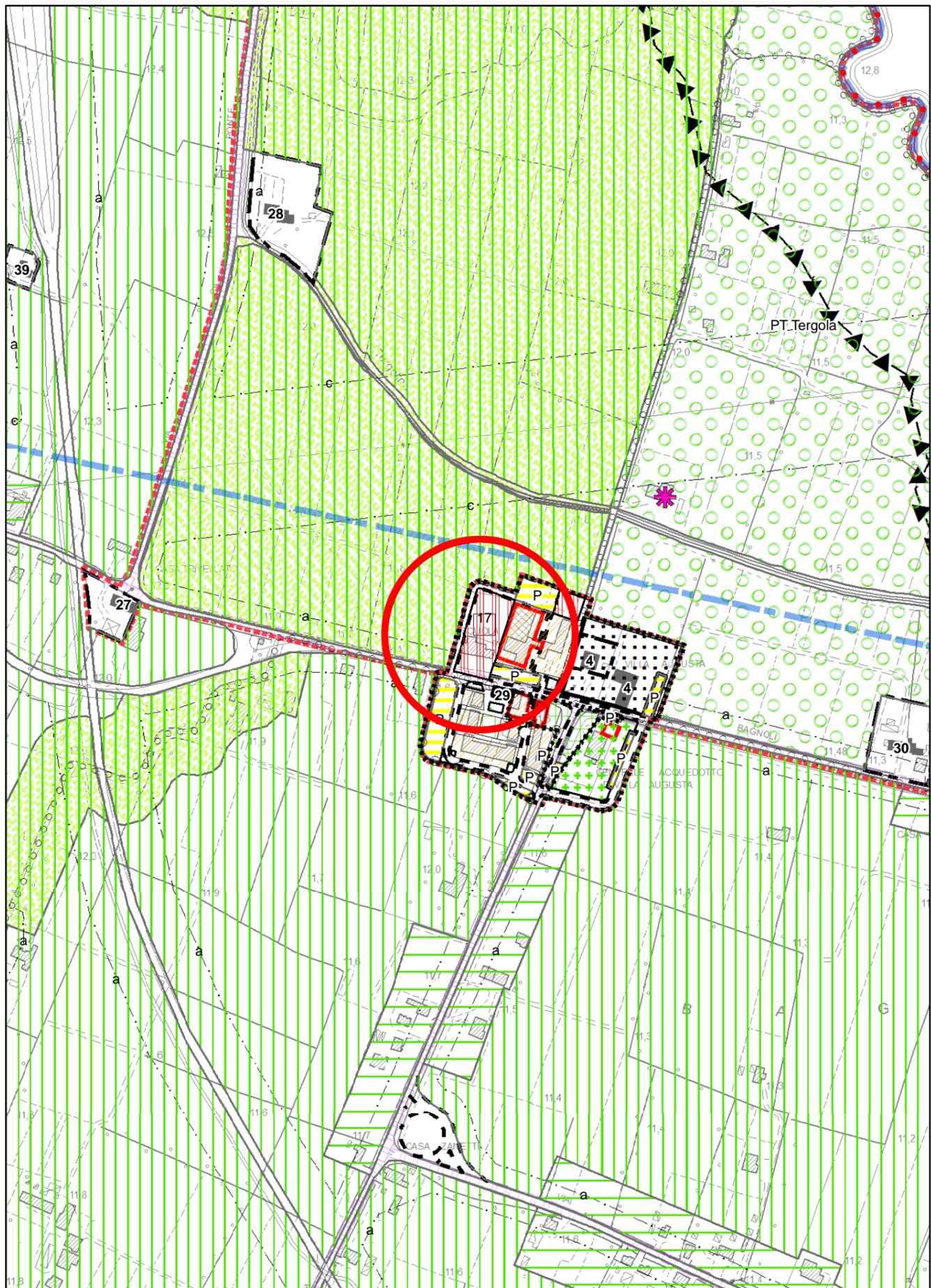
PRG Vigente

1:5.000



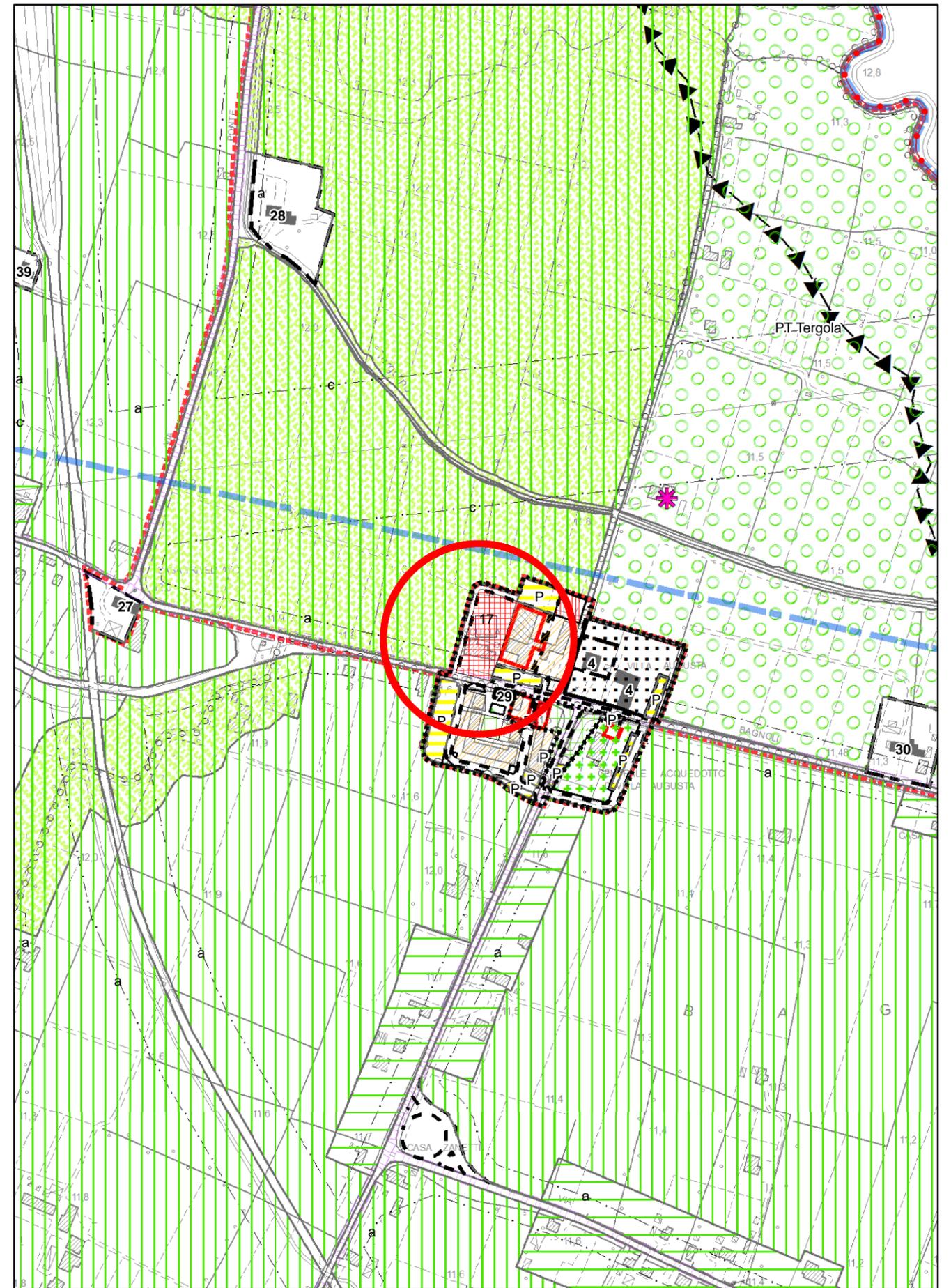
PRG Variante

1:5.000



PRG Vigente

1:5.000



PRG Variante

1:5.000