

OGGETTO: **Variante al Piano degli Interventi secondo la procedura di cui all'art.18 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, relativamente all'Isolato 2 della zona significativa "Castagnara-Mejaniga" e la ex scuola denominata "Maretto" in località Bagnoli.**

**Approvazione**

*Proposta di deliberazione di iniziativa del Sindaco*

*Relatore: Assessore Pietro Basso*

*L'Assessore relaziona sulla proposta di deliberazione, con cui si propone al Consiglio Comunale l'approvazione di una variante urbanistica finalizzata a modificare la disciplina urbanistica di riferimento relativa a due aree comunali su cui insistono edifici inseriti nel vigente piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, al fine di promuovere le opportune azioni che concorrano con successo alla loro vendita.*

*L'assessore, richiamando i contenuti della deliberazione di adozione, ricorda che la prima variante riguarda l'isolato 2 della Zona Significativa Castagnara-Mejaniga nella parte in cui la scheda in scala 1:500, che rappresenta le previsioni urbanistiche sull'isolato, individua un ampio parcheggio sul lato ovest dell'esistente viabilità, sull'area dove insiste un edificio comunale per il quale si intende mantenere e confermarne l'alienazione.*

*La seconda variante ha la finalità di modificare la destinazione dell'immobile comunale ex scuola "Maretto" in località Bagnoli, compresa l'area di pertinenza. Si tratta di un immobile già presente nel piano delle alienazioni vigente, oggetto di bandi infruttuosamente esperiti. Per questo immobile, pur mantenendo in quota parte la vocazione di carattere civico, la variante che si propone di approvare ridefinisce la disciplina urbanistica al fine di esperire nuove procedure per l'alienazione perseguendo un più ampio margine di successo.*

*La variante urbanistica è stata adottata con delibera consiliare n.68 del 23/12/2014. Successivamente all'adozione è stato effettuato il deposito nelle forme previste dall'art.18 della vigente L.R. 11/2004.*

*La presente proposta di deliberazione è intesa a perfezionare e concludere l'iter procedurale mediante l'approvazione.*

*L'Assessore conclude l'esposizione dell'argomento all'ordine del giorno proponendo l'adozione della variante.*

### **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

VISTO l'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito in legge 133/2008 e ss.mm.ii, il quale dispone:

- al comma 1, che per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione;

- al comma 2, che:

- l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale;
- la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili;

RICHIAMATO l'art.35 della Legge Finanziaria Regionale n.11 del 16.02.2010 che recita:

*“1. Il piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del comune, di cui all'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 “Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria” convertito in legge con modificazioni della legge 6 agosto 2008, n. 133, qualora determini una nuova destinazione urbanistica dei beni ivi inseriti e sia approvato dal consiglio comunale, costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico generale; la variante è approvata con le procedure di cui all'[articolo 18](#), commi 3, 4, 5 e 6 della [legge regionale 23 aprile 2004, n. 11](#) “Norme per il governo del territorio” e, nel caso in cui comporti una modifica al PAT, con le procedure di cui all'[articolo 14](#), commi da 2 a 8 della medesima [legge regionale 23 aprile 2004, n. 11](#).”*

PRESO ATTO che il Comune di Cadoneghe è dotato:

- di P.A.T.I., approvato nella Conferenza di Servizi del 10.05.2011 e ratificato con deliberazione di Giunta Provinciale n.194 del 29.09.2011 e che pertanto la procedura va riferita alle disposizioni dell'art.18 della Legge Regionale n.11/2004;
- di Piano degli Interventi approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.47 del 05/11/2012, aggiornato con la variante n.2 - avente profilo di variante normativa alle NTO e Prontuario - approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 03/03/2014; attualmente è in itinere la variante n.3, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n.7 del 05/02/2014 – in fase di deposito;

DATO ATTO che con deliberazione di Consiglio Comunale n.68 del 23/12/2013 è stata adottata una variante urbanistica, attivata contemporaneamente alla modifica ed integrazione del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari, interessante i seguenti due immobili comunali:

- a) un edificio in Via Manin, catastalmente distinto al N.C.T. Fg.8 Particella 2388 – ente urbano - che risulta inserito nel piano delle alienazioni approvato con deliberazione consiliare n. 50 del 25/08/2008, per il quale è già stata appurata l'insussistenza dell'interesse culturale ai sensi del D.Lgs.42/2004.

Sotto il profilo urbanistico l'immobile è situato all'interno dell'isolato 2 della Zona Significativa Castagnara-Mejaniga disciplinato dalle Schede di intervento urbanistico relative agli isolati di tali zone – Elab.9 del vigente Piano degli Interventi;

Nella rappresentazione grafica in scala 1:500 dell'isolato (Elaborato 3 del PI) le previsioni urbanistiche della scheda, risalenti alla variante generale al PRG approvata con DGRV 5236 del 29/09/1989, individuano una zona di ampio parcheggio sul lato ovest di Via Manin, che interessa in gran parte l'edificio sopra individuato ed altre aree private a nord. Tale previsione è stata stralciata con la Variante al PRG approvata con DGRV 370 del 20/2/2007 e pertanto si configura come una pianificazione non più vigente; a tal fine si evidenzia che il comma 4 dell'articolo 26.3 a) “Zone significative –criteri generali” delle vigenti NTO del PI dispone che: *“Per quanto riguarda gli spazi ad uso pubblico destinati a viabilità, verde pubblico e parcheggio vale quanto indicato nelle tavole generali, alla scala 1:5.000 e 1:2.000; le tavole in scala 1:500 rimangono valide per quanto riguarda sedimi, demolizioni, numero piani e volumi assegnati.”*

L'eliminazione della zona a parcheggio operata dalla citata variante richiede la ridefinizione della linea di margine est delimitante l'isolato per includere il fabbricato comunale sopra catastalmente identificato, nonché la riclassificazione della categoria di intervento sull'immobile da "D – demolizione" ad "A – Manutenzione ordinaria, straordinaria, e ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, con aumento del volume non superiore al 5% del volume esistente";

- b) un edificio comunale ex sede della scuola denominata "Maretto" in località Bagnoli, comprensivo dell'area di pertinenza.

Al fine di addivenire all'alienazione del bene, stante l'infruttuoso esito dei bandi esperiti fino ad oggi, risulta necessario l'adeguamento dei parametri urbanistici dell'area, prevedendo una diversa disciplina urbanistica che renda il bene più accessibile;

A tal fine si intende modificare la destinazione urbanistica dell'area su cui ricade l'immobile comunale da "zone residenziali di tipo "C 1.5" in "zona residenziale di tipo C 1.6".

I parametri urbanistici della zona residenziale di tipo C1.6, identificati nell'elaborato allegato sub b) della citata delibera di adozione della variante, sono i seguenti:

**“Zone territoriali omogenee tipo “C 1.6”**

Nelle zone residenziali di tipo "C 1.6" gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- tipologia: monofamiliare, bifamiliare, a schiera
- densità fondiaria massima: 0,5 mc/mq.
- 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.”.

Nella zona, oltre alle attrezzature di interesse comune private – di cui all'articolo 46 delle vigenti Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi – dovrà essere ricavato una attrezzatura di interesse comune pubblica per una volumetria massima di mc.450.”

PRESO ATTO che le modifiche di carattere urbanistico riferite all'edificio in Via Manin ed alla ex scuola "Maretto" in località Bagnoli, sono illustrate descrittivamente e graficamente negli allegati sub a) e sub b) alla citata deliberazione consiliare n.68 del 23/12/2013;

DATO ATTO che, in applicazione a quanto previsto dall'art.18 della vigente L.R. 11/2004:

- è stato effettuato deposito della deliberazione di adozione a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi;
- dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante avviso prot.n.124 del 03/01/2014 pubblicato:
  - a. all'albo pretorio on-line del Comune per sessanta giorni dalla data del 10/01/2014;
  - b. in data 10/01/2014 su "Il Mattino di Padova" e "Corriere del Veneto-Edizione Padova";

VISTI:

- l'art.35 della Legge Finanziaria Regionale n.11 del 16/02/2010;
- l'art.18 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni;
- l'art. 42 del D. Lgs. 267/2000;
- il D.Lgs. 33/2013 in materia di obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione delle informazioni da parte della Pubblica Amministrazione e dato atto che la proposta della presente deliberazione è stata pubblicata sul sito istituzionale dell'ente nella sezione "Amministrazione Trasparente";

PRESO atto dei pareri riportati in calce, espressi sulla presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000;

### **SI PROPONE**

Per quanto in premessa:

1. di approvare la variante urbanistica composta dagli allegati sub a) e sub b) – già adottati con la delibera consiliare n.68 del 23/12/2013 - agli atti del Comune rispettivamente prot.n.27780 e prot.n.27785 in data 13/12/2014, che per le finalità espresse in premessa:
  - a) disciplina le modifiche apportate all'Isolato 2 della Zona Significativa Castagnara-Mejaniga;
  - b) disciplina la riclassificazione dell'area comprendente la ex scuola denominata "Maretto" in località Bagnoli, secondo i nuovi parametri urbanistici della Zona Territoriale Omogenea tipo "C 1.6", come identificati nelle premesse;
2. di demandare al Responsabile del Servizio Sviluppo Territoriale gli adempimenti conseguenti l'adozione della variante urbanistica introdotta con la presente proposta di deliberazione;

---

---

### **PARERI:**

Ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo 18.8.2000, n. 267: si esprime parere favorevole relativamente alla regolarità tecnica.

Cadoneghe,

Il Responsabile Servizi Sviluppo Territoriale  
Arch. Nicoletta Paiaro

In ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000:

- si esprime parere favorevole.
- si esprime parere contrario, per le motivazioni di cui in allegato.
- si attesta che il parere non è dovuto, in quanto la proposta di deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Cadoneghe,

Il Responsabile dei Servizi Economico-Finanziari  
Dott. Giorgio Bonaldo