

Piano delle Alienazioni
e delle Valorizzazioni Immobiliari
Variante L. 133/2008 – L.R. 11/20010 art.35

**Ex scuola “Maretto” ed area di pertinenza
Località Bagnoli**

**Relazione
P.I. Vigente e Variante**

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



Ex scuola “Maretto” ed area di pertinenza. Località Bagnoli

RELAZIONE

Il Comune di Cadoneghe è proprietario di un edificio scolastico in località Bagnoli denominato “ex scuola Maretto”, 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 .

Con successiva variante urbanistica ai sensi del combinato disposto della Legge 133/2008 e art.18 L.R. 11/2004, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.38 del 26/09/2012 l’immobile comunale e la relativa area di pertinenza sono stati riclassificati in “Zona Territoriale Omogenea C1.5” , individuando i parametri urbanistici di riferimento come segue:

“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.”.

Sono state promosse, sulla base di tali parametri urbanistici, alcune infruttuose procedure di vendita il cui esito obbliga l’Amministrazione a valutare altre strategie per delineare con più evidenza le potenzialità del bene in alienazione e renderlo così apprezzabile, mantenendo nel contempo inalterati gli equilibri del dimensionamento di Piano Regolatore Comunale.

Risulta pertanto necessario rivedere i parametri urbanistici dell’area ancora di proprietà comunale, in modo da poter esperire nuovi tentativi di collocazione utile sul mercato nell’ottica della rivalutazione del patrimonio immobiliare comunale non più strumentale all’esercizio delle funzioni istituzionali.

Tale orientamento rende necessaria un'ulteriore modifica dei parametri urbanistici 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 per perseguire l’interesse pubblico prevalente, mantenendo invariata la destinazione residenziale ed individuando per la stessa una nuova Zona Territoriale Omogenea “C1.6” con i seguenti parametri urbanistici:

“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.



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	C1.5	C1.6	Via Bagnoli
6	419	C1.5	C1.6	Via Bagnoli

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