


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

~~ADOTTATO~~
~~APPROVATO~~ con delibera del C.C./G.C.
N. 47 DEL 26.10.2011
IL PRESIDENTE IL SEGRETARIO COMUNALE

~~ADOTTATO~~
~~APPROVATO~~ con delibera del C.C./G.C.
N. 5 DEL 28.03.2012
IL PRESIDENTE IL SEGRETARIO COMUNALE

Immobile di via Bagnoli, ex scuola elementare di Bagnoli

 COMUNE DI CADONEGHE POSTA IN ARRIVO	
Prot. N. <u>22585</u>	CAT. <u>6</u>
<u>17 OTT. 2011</u>	CL. <u>I</u>
Uff. Resp. <u>Paiano</u>	FASC.
Copie	ATTI
Allegati	

Relazione
Inquadramento territoriale
Prg Vigente e Variante

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

RELAZIONE

Il Comune di Cadoneghe è proprietario di alcune aree situate sul territorio comunale come di seguito identificate ed individuate:

fg	mapp	Mq	ubicazione	Tipologia
6	145	310	Via Bagnoli	Terreno
6	419	2986	Via Bagnoli	Ente Urbano

Per una superficie catastale pari a mq 3.296.

L'art. 58 del D.L. 25/06/2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla Legge 06/08/2008, n. 133, prevede:

- al comma 1 che: "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 che: "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 la valutazione dell'attuale situazione degli immobili in oggetto, induce a prevederne l'inserimento nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari, allegato al Bilancio di Previsione 2011 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 14/02/2011.

Procedendo quindi ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito in Legge 133/2008, se ne variano le destinazioni d'uso per consentirne una migliore valorizzazione, assegnando una destinazione urbanistica più adeguata perseguendo, in tal modo, l'interesse pubblico prevalente sollecitato dalla stessa disposizione di legge sopra richiamata.

Considerato inoltre che l'immobile non risulta più necessario all'esercizio delle funzioni istituzionali, e che lo stesso è collocato a ridosso di aree urbanizzate di tipo B e C come prescritto dalla circolare regionale n.1 del 14 gennaio 1999, trova più corretta destinazione urbanistica l'assegnazione come di seguito riportato, utilizzando come articolo normativo attuativo quello già presente all'interno delle Norme del PRG n. 7-B.

Di seguito viene elencata, per ogni area, la precedente destinazione urbanistica e la nuova, assegnata con la presente variante:

fg	mapp	DestPrec	DestVariata	ubicazione
6	145	Fb	B1B	Via Bagnoli
6	419	Fb e Fd	B1B	Via Bagnoli

Estratto della normativa vigente per le aree F:

“ART. 25 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE “FB”

Tali zone sono destinate esclusivamente a sede di servizi pubblici o di interesse comune, funzionali e necessari alla vita associativa della comunità, realizzabili dall'Amministrazione Comunale, da altri Enti pubblici nonché da soggetti privati e numerati corrispondentemente al tipo di servizio nella Tavv. 13.1 di P.R.G.

Qualora l'opera sia realizzata da uno o più soggetti privati, l'intervento è ammesso, nel rispetto della destinazione specifica dell'area secondo la numerazione della Tavv. 13.1 di PRG e solo previa sottoscrizione di specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale che regoli le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso della opere previste.

Le attrezzature realizzabili all'interno delle zone individuate in grafia di piano sono le seguenti:

a) *centri civili, uffici di quartiere e sedi decentrate dell'Amministrazione locale; sedi di associazioni di partecipazione dei cittadini all'attività politico-amministrativa delle frazioni, organi decentrati dell'Amministrazione pubblica (Poste e Telegrafo, Pubblica Sicurezza, etc...) servizi sociali, assistenziali, educativi, ricreativi, sanitari, attrezzature per attività culturali, ricreative, sportive, sedi di partiti, servizi sanitari di gestione pubblica quali poliambulatori, farmacie, etc...;*

b) *edifici per il culto, opere parrocchiali, istituti religiosi.*

Le attrezzature di interesse comune private sono consentite nelle aree residenziali di qualsiasi tipo e devono rispettare gli indici della zona in cui sono ubicate.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare i seguenti parametri:

- *distanza dai confini: minimo ml. 5.00*
- *distanza tra fabbricati: minimo ml. 10.00*
- *distanza dal ciglio stradale: la distanza degli edifici dal ciglio stradale non può essere inferiore a ml. 5.00 per strade di larghezza uguale o inferiore a ml. 7.00 e di ml. 7.50 per strade di larghezza superiore;*
- *distanza minima tra pareti finestrate contrapposte: ml. 10.00*
- *percentuale di area coperta: massimo 30%*
- *numero massimo di piani fuori terra: 3.”*

"ART. 28 - AREE A PARCHEGGIO "FD"

Sono aree destinate alla sosta dei veicoli; su di esse è vietato qualsiasi tipo di costruzione.

La pavimentazione deve essere preferibilmente realizzata con modi e materiali tali da consentire il percolamento dell'acqua, in particolare intorno alle aiuole.

Nell'area deve trovare collocazione un adeguato numero di alberi ad alto fusto e di essenze a rapido sviluppo, a chioma alta, disposti in modo da non precludere gli spazi di manovra e di sosta dei veicoli e di formare una cortina di protezione ed eventuali fabbricati circostanti.

Le specie scelte devono garantire la massima protezione dell'inquinamento, secondo quanto indicato nell'allegata tabella A).

Le alberature devono essere poste con una idonea protezione dagli autoveicoli, in funzione della specie piantumata, devono essere convenientemente dimensionate le aiuole pertinenti alle alberature.

Possono essere realizzati parcheggi interrati, qualora la superficie sia sufficientemente estesa e la presenza di edificazioni all'intorno non consenta il reperimento degli spazi necessari alla dotazione degli standard prescritti.

La realizzazione di parcheggi interrati, qualora avvenga in aree individuate a tale scopo dal P.R.G., se fatta da soggetto diverso dall'Amministrazione Comunale deve essere convenzionata.

La convenzione deve disciplinare:

- a) le modalità di esecuzione delle opere;*
- b) i prezzi di cessione e gli eventuali canoni di locazione;*
- c) la quota da riservare ai privati e quella ceduta gratuitamente al Comune;*
- d) i limiti di aggiornamento dei prezzi e dei canoni;*
- e) le prescrizioni e/o limitazioni per l'utilizzo, oltre allo schema di bando pubblico per l'assegnazione dei posti macchina.*

Le autorimesse saranno realizzate secondo criteri di massimo sfruttamento spaziale (è ammessa la costruzione, completamente sotto il piano campagna, fino al ml. 0.50 dai confini di altre proprietà) e prevedendo unicamente la realizzazione di posti macchina.

Nel caso di intervento diretto dei privati proprietari, questi potranno utilizzare in proprio fino al massimo del 50% dei posti macchina disponibili; il restante 50% dovrà essere ceduto al Comune in uso pubblico."

Estratto della normativa di progetto per la zona B1B:

"ART. 7-B - 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;

E' facoltà del Responsabile del Servizio Sviluppo Territoriale di convenire la monetizzazione delle aree a standard secondo i criteri fissati nella delibera di approvazione delle presenti norme, in tutti i casi in cui il progetto dimostri, e il Responsabile del Servizio Sviluppo Territoriale riconosca, l'impossibilità funzionale a realizzare l'opera pubblica."

Nel caso specifico, essendo l'area di nuovo inserimento rispetto all'originaria approvazione, non trova applicazione il penultimo comma del sopra riportato articolo 7-B delle NTA vigenti, in quanto si riferisce ad un allegato approvato con la DGR 370/2007 che non riporta la presente area oggetto di trasformazione.

Per tale motivo la presente variante prevede la seguente indicazione puntuale riguardante unicamente gli immobili oggetto della presente variazione:

"le aree relative alle opere di urbanizzazione nell'ambito della ex scuola di Bagnoli, nelle quantità previste e pari al 50% della superficie territoriale, dovranno essere destinate a parcheggio e verde pubblico, realizzate e cedute gratuitamente al Comune."

A seguito di tale variante il dimensionamento degli standard del Piano Regolatore Generale vigente risulta comunque rispettato.

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

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

