

OGGETTO: **Adozione 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'immobile denominato "ex cinema parrocchiale" di Mejaniga, ai fini dell'inserimento nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari**

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'adozione di una variante urbanistica finalizzata all'inserimento di un bene di proprietà comunale nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.

Il bene ad oggetto della variante e dell'inserimento nel piano delle alienazioni e valorizzazione è costituito dall'immobile denominato "Ex cinema parrocchiale" sito in località Mejaniga, a cui si intende attribuire destinazione residenziale, integrando la scheda normativa dell'Isolato 28 nella con la disciplina da riferire al fabbricato in analisi.

L'iter procedurale di profilo urbanistico va attivato con l'adozione della variante urbanistica parziale, il deposito degli atti ed il recepimento delle eventuali osservazioni e l'approvazione finale, secondo la disciplina di riferimento costituita dall'art.18 della L.R. 11/2004.

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

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

PREMESSO che:

- con deliberazione consiliare n.17 del 24/03/2010 ai fini della valorizzazione dell'edificio che ospitava l'ex cinema parrocchiale di Mejaniga si è programmato di alienare l'immobile;
- con la stessa deliberazione si è ritenuto opportuno indire un concorso di idee, finalizzato a fornire all'Amministrazione soluzioni progettuali atte a riqualificare e recuperare l'area e a verificarne le possibilità di recupero in considerazione anche dello sviluppo urbanistico dell'intera zona che presenta un interesse rilevante.
- con determinazione del Responsabile Servizi Sviluppo Territoriale n. 23 del 23.02.2011 e n.32 del 16.03.2011, sono stati approvati il bando e il disciplinare di gara per il concorso e modificato il calendario di gara;
- con determinazione del Responsabile Servizi Sviluppo Territoriale n.190 del 21/12/2011 sono stati approvati i verbali della commissione giudicatrice e decretati i tre vincitori;

VISTO il risultato del concorso che, identificando i vincitori e i progettisti che hanno elaborato le proposte ritenute meritevoli di particolare menzione da parte della commissione giudicatrice come segue:

- 1° classificato arch. BALDI ROLAND
- 2° classificato ex aequo RAPPOSELLI MARCO, PUGGINA PIERO
- 2° classificato ex aequo GOMIERO ELENA, BOGON LAURA
- 2° classificato ex aequo 9 MENEGHINI MANUELE, PINTON FRANCESCO
- Menzione: FORESE GIOVANNI, FORESE MASSIMO, MOGNATO NADIR, VITTADELLO PIERCESARE, ZAUPA MARCO
- Menzione: SCHIAVO DARIO

PRESO ATTO delle motivazioni sulla base delle quali la commissione ha attribuito il maggior punteggio al progetto dell'arch. Roland Baldi, di seguito riportate:

“Il progetto n°11, vincitore, sceglie due elementi forti costituiti da edifici ad “L” che si integrano, con linguaggio discreto e originale, oltre che con le architetture esistenti anche con gli spazi pedonali che, grazie anche all’articolata proposta spaziale, diventano luoghi da scoprire prima e da vivere e frequentare poi, soprattutto con riferimento all’idea di ripensarli come succedanei delle funzioni assolute dagli spazi costruiti.

Il ridisegno delle pavimentazioni esterne legandole alle pavimentazioni degli spazi prospicienti la biblioteca Pier Paolo Pasolini e la chiesa di Sant’Antonino, oltre a coinvolgere gli spazi esistenti e il recente intervento edilizio attiguo riformula anche l’idea di evidenziazione delle aree riservate all’uso veicolare proponendo una soluzione che le “declassa”, sottraendo alla circolazione meccanica un ruolo di preminenza e restituendo agli spazi urbani centrali la propria vocazione pedonale. La permeabilità fisica degli spazi, articolati su diversi livelli che assecondano le quote diverse del terreno e la relazione spaziale con il campanile e la facciata della chiesa che diventano elementi percepibili anche dalla piazzetta retrostante l’auditorium- ex cinema progettato, forniscono risposte concrete alle esigenze di continuità spaziale e sociale.

Dal punto di vista architettonico si propone un linguaggio contemporaneo caratterizzato da grande riconoscibilità e da una forma compatta che influisce positivamente sull’adozione di soluzioni impiantistiche finalizzate al risparmio energetico con attivazione termica delle masse per la climatizzazione.

La forma compatta degli edifici che dal punto di vista della distribuzione propongono una struttura semplice e flessibile risulta idonea ad ottenere una rilevante versatilità dal punto di vista funzionale rilevante.

Il progetto nell’aver analizzato in dettaglio la presenza di elementi di arredo e di piantumazioni, presenti nell’area ripropone sia la tipologia del piccolo giardino con essenze arboree che dei giochi d’acqua.”

CONDIVISO l’assetto urbanistico delineato dal progetto vincitore e preso atto che nel contesto dello stesso la cessione dell’immobile denominato “ex cinema” può fungere da punto di partenza per la riqualificazione dell’intera zona che presenta un rilevante interesse pur trovandosi in un notevole stato di degrado;

RICHIAMATO 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](#).

- *2. Per i comuni che non sono dotati di PAT, in deroga al comma 1, dell’[articolo 48](#), della [legge regionale 23 aprile 2004, n. 11](#), le varianti allo strumento urbanistico generale di cui al comma 1, sono approvate dal comune con la procedura di cui ai commi da 4 a 8 dell’[articolo 50](#) della [legge regionale 27 giugno 1985, n. 61](#) “Norme per l’assetto e l’uso del territorio” ovvero con la procedura di cui ai commi da 9 a 14 del medesimo articolo 50 nel caso di varianti relative ai terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente o che comportino variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente.*

DATO ATTO che il Comune di Cadoneghe è dotato:

- di PATI, approvato nella Conferenza di Servizi del 10/05/2011 e ratificato con deliberazione di Giunta Provinciale n.194 del 29/09/2011;
- di Piano degli Interventi approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.47 del 05/11/2012;
- che l’immobile ad oggetto della presente proposta si trova all’interno del tessuto residenziale in zona B e che pertanto le destinazioni d’uso ammissibili per lo stesso, come per tutto l’ambito indagato dal concorso di idee, saranno quelle residenziali e compatibili al residenziale;

RITENUTO che:

- al fine di facilitarne la rifunzionalizzazione, di consentire un aumento volumetrico dell’immobile assegnando allo stesso una volumetria massima di 2.100 mc per un’altezza massima di 8 m.;
- per le finalità finora individuate, vada ridefinita la destinazione d’uso dell’immobile da “Cinema parrocchiale” a residenziale ed altre destinazioni compatibili con la residenzialità, secondo la disciplina indicata dalla Scheda d’intervento urbanistico relativa all’“Isolato 28” delle Zone Significative, come riformulata nella parte indicante le categorie d’intervento ammesse per lo specifico fabbricato in analisi, in evidenza nell’allegato a) alla presente proposta di deliberazione;
- la ridefinizione dei parametri urbanistici ammessi per l’immobile comunale definito “ex cinema parrocchiale” di Mejaniga con la modifica della scheda d’intervento è necessaria ai fini dell’inserimento nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ed in tal senso è necessario adottare una variante urbanistica che preveda il cambio d’uso e le indicazioni volumetriche massime assegnate all’ex cinema parrocchiale come risulta dalle modifiche apportate dall’allegato a) alla Scheda d’intervento urbanistico relativa all’“Isolato 28” delle Zone Significative;
- la procedura della variante urbanistica va riferita alle disposizioni dell’art.18 della Legge Regionale n.11/2004;

VISTO:

- 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;

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 prendere atto delle risultanze del concorso di idee finalizzato ad individuare le proposte progettuali che meglio hanno interpretato il concetto di riqualificazione e rifunzionalizzazione degli spazi nel centro della località di Mejaniga, così come più ampiamente delineato dai verbali della commissione giudicatrice approvati con determinazione del Responsabile Servizi Sviluppo Territoriale n.190 del 21/12/2011;
2. di adottare la variante urbanistica per la rifunzionalizzazione dell'ex cinema parrocchiale di Mejaniga, mediante ridefinizione della destinazione d'uso da "Cinema parrocchiale" a residenziale ed altre destinazioni compatibili con la residenzialità, secondo la disciplina indicata dalla Scheda d'intervento urbanistico relativa all'"Isolato 28" delle Zone Significative, come riformulata nella parte indicante le categorie d'intervento ammesse per lo specifico fabbricato in analisi nonché i limiti volumetrici ammessi, in evidenza nell'allegato a) alla presente proposta di deliberazione;
3. di dare atto che la variante è finalizzata all'inserimento dell'immobile nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari;
4. 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, 18/04/2013

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

*Comune di Cadoneghe – Piano degli Interventi
Schede di intervento urbanistico relative agli isolati delle Zone Significative*

Aggiornamento della Scheda Isolato 28 – D.C.C. n. ... del ...

In carattere rosso viene inserita la parte normativa aggiuntiva riferita alla disciplina applicata al fabbricato denominato “ex cinema parrocchiale”

ISOLATO 28

Scheda di intervento relativa all'Isolato compreso tra via Gramsci, via Cantù, via Cipro.

E' caratteristica di questo Isolato la differenza qualitativa delle due strade laterali che lo delimitano a ovest e ad est.

La prima a ovest, via Cantù, è raffinatissima come paesaggio urbano nei rapporti fra il costruito e il verde, ma va ampliata sul lato a est conservandone il più possibile il suo carattere di solco sottile che, da un lato e dall'altro, ha un suo spazio delimitato da cortine di verde che degradano e da cui si intuisce la dimensione spaziale con gli alberi che ne puntualizzano i parametri figurativi.

Le nuove costruzioni previste formano una cortina di tre piani interna all'Isolato articolata con un principale parallelo alla via Gramsci e unito alla Sala parrocchiale, e un corpo di una lunghezza che non compromette gli alberi esistenti; verso la via Gramsci questo edificio, si collega, con un ulteriore volume a un piano, al corpo di fabbrica su via Gramsci quale intervento necessario a promuoverne l'ampliamento commerciale.

La sala dell'ex cinema parrocchiale potrà essere rifunzionalizzata con un cambio d'uso compatibile con la zona residenziale, ed un aumento volumetrico massimo di 2.100 mc., da realizzarsi in sopraelevazione per un'altezza massima di mt.8,00, ovvero in aderenza con un intervento che non snaturi i caratteri del luogo

Parallelamente a questo fabbricato è formata una piazza pedonale che si congiunge attraverso un sottopassaggio pubblico, con la via Gramsci.

Questo sottopassaggio crea un asse ideale, ortogonale all'asse urbano principale di via Gramsci .

E' un asse che collega il giardino pubblico antistante alla biblioteca, stimolandovi un'animazione funzionale.

Il piano prevede che lo spazio intermedio privato – interno all'Isolato – abbia una pavimentazione di selciato e non di asfalto, con un disegno adatto ai caratteri iconografici dei nuovi edifici.

Questo infine, deve trovare, nel rapporto tra i vuoti e i pieni e nei colori, una relazione convincente con la configurazione molto variata degli edifici circostanti per valorizzare la parte di verde che si vede e si intuisce alle sue spalle.

Il piccolo parco, da acquistare, è parte di un'area golenale che possiede ancora le caratteristiche dalla vegetazione tipica dell'antico corso del Brenta, da salvaguardare.

Esso dovrà essere sistemato in modo da non perdere l'aspetto “romantico” di tali caratteristiche e bastano perciò pochi interventi d'arredo che lo rendono gradevole

all'uso pubblico; al suo interno, in coordinamento con un progetto specifico delle piantumazioni arboree, è reperita in un'area di parcheggio di 450 mq..

L'altra strada a est, via Cipro, è piuttosto squallida perché a differenza di molte altre strade di Cadoneghe è priva di proporzioni adeguate tra gli edifici che si fronteggiano e tra gli elementi degli edifici stessi è necessaria, perciò, una loro profonda ristrutturazione.

Viene previsto di lasciare inalterati i volumi e di migliorarne l'attuale terrazzo creato dalle differenze di quota tra i due estremi della via Cipro: questo miglioramento consiste nella formazione di un portico continuo a partire dall'imbocco su via Gramsci, lungo tutto il fianco dell'edificio attualmente adibito a Patronato; il portico si estende fino al fabbricato di abitazione contiguo al patronato stesso ed è definito con struttura metalliche per distinguersi come oggetto facente parte della strada .

In sintonia con questa immagine, dovrà essere ristrutturato anche il terrazzo, migliorandone le scale di accesso e rifacendone il paramento esterno in calcestruzzo lavorato.

Alle spalle della via Cipro, verso l'interno dell'isolato, il volume dell'attuale sala Parrocchiale che potrebbe avere altre future destinazioni pubbliche divide in due l'area.

In continuità con la testata dalla sala stessa, prevede la costruzione di una cortina edilizia, con altezza di tre piani, che termina il limite dell'isolato verso la nuova viabilità prevista al confine con il Comune di Padova.

Gli spazi liberi interni a questa parte di Isolato sono destinati a rendere più razionale l'attuale Asilo con una adeguata nuova struttura edilizia a un piano, che lo collega al corpo della Sala, con spazi all'aperto definiti nella pavimentazione e negli arredi in modo da caratterizzarne la funzione; una zona di verde lo divide dalla nuova viabilità prevista.

Tutte queste aree e gli edifici che vi si affacciano sono vincolati alla funzione di "Servizi pubblici a gestione privata".

L'intero Isolato, verso l'isola di Torre, al confine con il Comune di Padova, è delimitato dalla nuova viabilità prevista, lungo questa strada sono situati: il parco in contiguità alla via Cantù, il nuovo edificio disposto parallelamente alla via Gramsci, che dovrà essere caratterizzato da grande semplicità nella organizzazione dei vuoti e dei piani, l'ingresso al parcheggio da cui si intravede lo spazio interno di uso pubblico e la testata dell'edificio esistente che si sviluppa lungo via Cipro.

Lungo la via Gramsci, tenendo presente che gli edifici di questo Isolato fronteggiano una delle zone morfologicamente e funzionalmente più significative del centro urbano (la Chiesa e il giardino pubblico con edificio destinato ad attività culturali), si prescrive che le trasformazioni integrino la notevole varietà degli edifici che vi si affacciano; non si prevedono sostanziali aumenti di volume e trasformazioni, ma le seguenti prescrizioni integrative :

- a) l'unione dell'edificio d'angolo con via Cantù e di quello contiguo con un corpo di fabbrica intermedio di due piani e sottopassaggio pedonale ;
- b) l'unione in arretramento tra la sala parrocchiale e l'asilo<
- c) la formazione di un portico metallico leggero per regolarizzare in modo piacevole il prospetto delle botteghe, dalla sala parrocchiale fino al fabbricato ad angolo con la via Cantù, così come indicato nella planimetria in scala 1:500.

