

Proposte di interventi su edifici ricadenti all'interno del Sistema insediativo della Città storica centrale, Città storica diffusa, edifici di valore ambientale e Corti Rurali di pregio, da disciplinare puntualmente ai sensi dell'art. 71, comma 16 delle NTO del PI

***Cambio di destinazione d'uso dell'edificio denominato "Cinema Corallo"
Proposta di Accordo ai sensi dell'art. 6 Legge Reg. 11/2004 in Variante al P.I.***

Relazione tecnico-illustrativa



Richiedente:
EGG s.r.l.

Tecnico Incaricato:
Arch. Paolo Richelli –

Inquadramento normativo e quadro vincolistico attuale

“Cinema Corallo”

Via IV Spade – Vicolo Cieco Padovano

Dati catastali:

Foglio 156

Mappale 269 – Sub 8

Il Decreto di Vincolo ai sensi della Legge 1089 del 01/06/1939 è stato emesso il 03/11/1995 dal Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali

Il Decreto di vincolo è accompagnato da relazione storico-artistica



Vincolo Paesaggistico

Vincolo art. 136 Dlgs 42/2004 – Beni Paes.

D.M. 7/03/1996

Vincolo entro Mura Magistrali

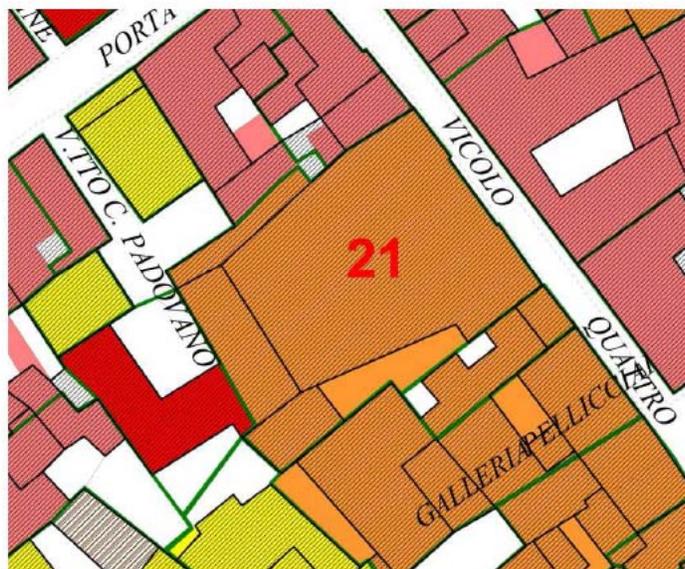
G.U. 3/5/66 n° 107



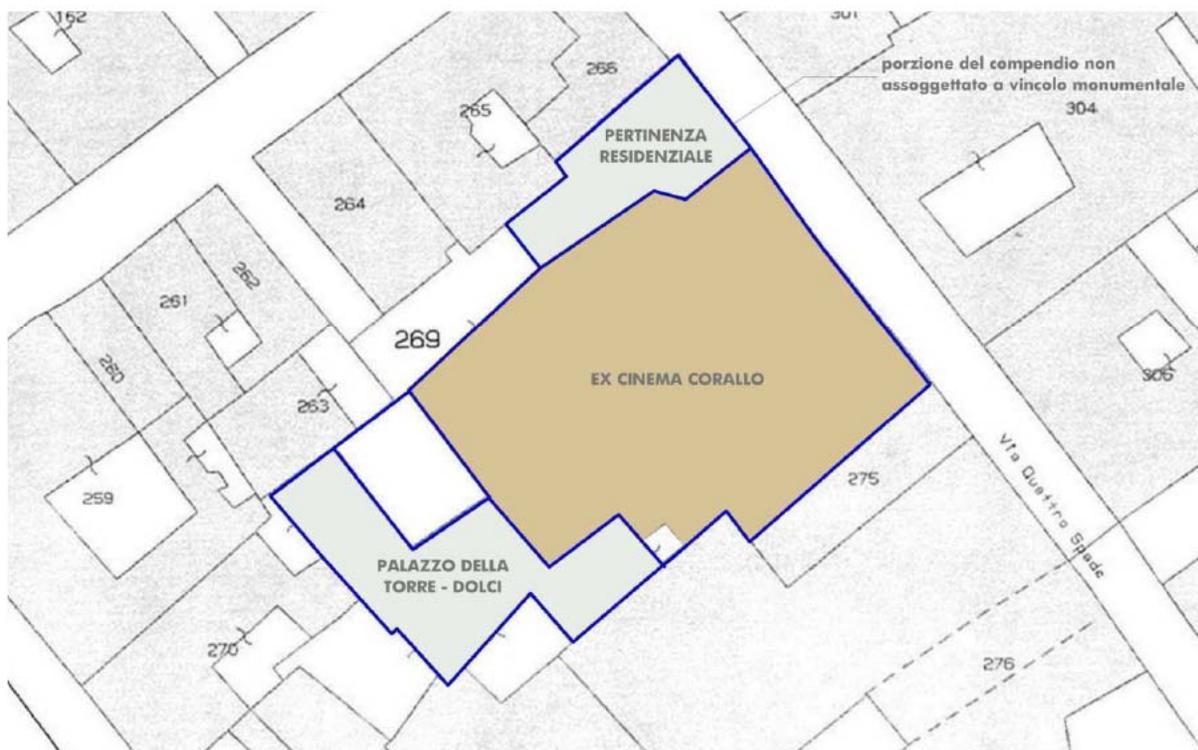
2

Estratto Piano degli Interventi Tav. 04 – disciplina Regolativa – Centro storico Maggiore

Art.114 - Ambito di progettazione dei Programmi Complessi



Premessa:



3

Il compendio, come sopra identificato sull'estratto di mappa, si articola in tre corpi di fabbrica che planimetricamente sembrano essere ben distinti, ma che nella realtà si intersecano, sovrapponendosi nello sviluppo ai vari piani.

La Ditta EGG. S.r.l. dispone della piena proprietà di tutti e tre i fabbricati indicati e intende dare corso ad un'opera di unitaria riqualificazione del compendio che allo stato attuale ricade in una situazione di totale inutilizzo e degrado .

Con la presente istanza la Ditta EGG. S.r.l. chiede che venga modificata la destinazione d'uso dell'edificio denominato "Cinema Corallo" mantenendo inalterata la destinazione abitativa dell'edificio identificato come "Palazzo della Torre – Dolci" e dell'edificio planimetricamente distinto come "pertinenza residenziale"

La presente richiesta di inserimento della nuova destinazione d'uso, nella prossima rimodulazione del vigente Piano degli Interventi, è volta alla sua riconversione in spazio commerciale identificato negli usi del P.I. come U/2.2

Situazione attuale dell'immobile e ragioni della richiesta:

Attualmente l'immobile "Cinema Corallo" è normato nel P.I. vigente dall'art. 114 "Ambiti destinati alla realizzazione di programmi complessi e ristrutturazione urbana, anche in attuazione della Variante n. 2 al PAQUE".

E' identificato come Unità Edilizia n. 1400110 Categoria di Intervento A.4 – Edificio di valore storico documentario ed ambientale con modificazioni pesanti e assimilabili.

Come già specificato, a seguito di formale richiesta di parere sulla compatibilità urbanistica per la nuova destinazione d'uso, il Coordinamento Pianificazione Territoriale ricorda che l'edificio denominato ex Cinema Corallo è individuato dal PAT con l'art. 53 "Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale"

Attualmente l'intervento di modifica alla destinazione d'uso da Cinema a superficie commerciale è subordinato all'approvazione di un accordo tra Comune e proprietà

Nella stessa missiva di risposta alla richiesta di parere il Coordinamento Pianificazione Territoriale ricorda che la L.R. n. 50/2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto" nell'ottica di agevolare lo sviluppo del sistema economico sociale e la riqualificazione dei "contenitori" dismessi all'interno dei centri storici, favorisce l'inserimento degli interventi commerciali all'interno dei centri storici.

L'opportunità di richiedere l'inserimento nella Variante al P.I. della modifica alla destinazione d'uso del "Ex Cinema Corallo" viene oltremodo richiamata nel "Documento del Sindaco" allegato alla Deliberazione del Consiglio n. 5 del 23/01/2014 nel quale in previsione della parziale revisione dello strumento urbanistico vigente, anche in adeguamento alle nuove normative regionali sopravvenute, si fa riferimento alla:

..... a) *Legge Regionale sul commercio (L.R. n. 50/2012 che prevede l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali ai criteri di pianificazione*

L'attuale situazione del "Ex Cinema Corallo" è nota a tutti e può essere definita come un esempio di involucro dismesso, origine di situazioni di degrado e fonte di criticità statiche e igienico-sanitarie anche per la sua collocazione particolarmente "compressa" tra edifici residenziali e commerciali del centro storico, in una posizione baricentrica rispetto alle vie più importanti e note della città.

A seguito di una attenta valutazione delle qualità formali, materiali e spaziali dell'immobile, nonché della sua particolare collocazione, appare evidente che l'individuazione della destinazione commerciale è quella che si ritiene maggiormente adatta alle caratteristiche spaziali e distributive del complesso che, nato come teatro e cinematografo, ha perso ormai (la chiusura risale a più di 15 anni fa) la possibilità di essere ripristinata sia per le attuali condizioni economiche che non ne consentirebbero la "sopravvivenza", sia per le vigenti normative in materia di sicurezza che non consentirebbero all'involucro di adeguare la dotazione degli standard necessari (scale, vie d'esodo, uscite di sicurezza, etc.).

La destinazione che assegna la funzione maggiormente sostenibile, in relazione all'attuale situazione economica e finanziaria, è senza dubbio quella commerciale, che consentirebbe anche di limitare al minimo le alterazioni interne mantenendo intatte le caratteristiche formali e spaziali dell'immobile.

Si allega all'istanza anche una BOZZA di SCHEDA NORMA secondo lo schema in uso nel P.I. vigente,

dove si evidenzia che la SUL totale richiesta, in realtà è pari a **mq 2.800** in ragione delle caratteristiche edilizie e del vincolo monumentale esistente. La SUV effettiva è pari a **mq 4.860**, che derivano dalla conversione della volumetria esistente secondo le previsioni dell'art.184 del P.I.

In relazione alla perimetrazione dell'art. 114 del P.I. – Ambito di Progettazione dei Programmi Complessi – si rileva che il perimetro stesso non prende in considerazione la totalità dell'immobile "Ex Cinema Corallo".

Nelle tavole del P.I. infatti viene esclusa la porzione finale dell'involucro che si completa con il palcoscenico e una altrettanto importante porzione degli spazi distributivi del cinema, che collegano lo stesso con Vicolo Padovano e che lo completano con i servizi posti nell'angolo a sud.

Si chiede che venga ripermetrato l'ambito tenendo conto delle suddette porzioni dell'immobile. Di seguito vengono inseriti due estratti del P.I. attuale e del P.I. con la modifica al perimetro richiesta.

