

COMUNE DI PADOVA

Settore Urbanistica e Servizi Catastali



P.I.
Centro Storico

Intervento/i

70

Anno

2024

Scala

1:1000

VARIANTE AL PI IN CENTRO STORICO, PER LA RICLASSIFICAZIONE DI UNA UNITA' DI PIANO RELATIVA AD UNA PALAZZINA NOVECENTESCA IN VIA BEATO LUCA BELLUDI, ANGOLO PRATO DELLA VALLE

Localizzazione: QUARTIERE CENTRO



ZONA oggetto di VARIANTE

Capo Settore
arch. Nicoletta Paiaro

Funzionario A.S.
avv. Luisa Zugolaro

Progettista
Funzionario Tecnico
arch. Attilio Dello Vicario

GRUPPO DI LAVORO
Funzionario con
Elevata Qualificazione
arch. Vanni Baldisseri

Funzionario Tecnico
arch. Enrico Ferreguti

Istruttore tecnico
geom. Letizia Moletta

RELAZIONE: Variante al P.I. vigente - Zona Centro Storico

marzo 2024

**VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI in Centro Storico,
per la riclassificazione di una unita' di piano relativa
ad una palazzina novecentesca,
in via Beato Luca Belludi angolo Prato Della Valle**

RELAZIONE

RELAZIONE PROGRAMMATICA

Dopo l'approvazione nel 2004 della nuova Legge Urbanistica Regionale n.11, il Piano Regolatore

Comunale si suddivide, in relazione ai contenuti disciplinati, su due livelli:

- il Piano d'Assetto del Territorio (PAT);
- il Piano degli Interventi (PI).

Il Comune di Padova è dotato di:

- PATI della Comunità Metropolitana di Padova approvato nella Conferenza di Servizi del 18.07.2011, ratificato con Deliberazione di Giunta Provinciale n.50 del 22.02.2012;
- PAT del Comune di Padova, approvato con deliberazione consiliare n.51 del 7 aprile 2009, ratificato dalla Giunta provinciale con deliberazione n.142 del 4 settembre 2014;
- P.I. approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.6 del 13 febbraio 2023.

Il Piano degli Interventi si presenta quindi come uno strumento flessibile a disposizione dell'Amministrazione chiamata a gestirne direttamente l'attuazione, in un contesto in continua evoluzione, scegliendo anche di volta in volta i temi al fine di attuare un processo di rinnovamento all'interno del quadro degli obiettivi fissati dal PAT sul quale dovranno essere radicate tutte le varianti al PI.

PROCEDURA DI FORMAZIONE DEL PI E SUE VARIANTI

Come stabilito dall'art. 18 della LR 11/04, dopo l'illustrazione in Consiglio comunale del Documento del Sindaco, la procedura di formazione è la seguente:

1. Il piano degli interventi è adottato e approvato dal Consiglio comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.
2. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e sul sito istituzionale Padovanet; il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.
3. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.
4. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla Provincia ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione.
5. Il comune trasmette alla Giunta regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui all'articolo 11 bis dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio; la trasmissione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del piano.

6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

LA VARIANTE

Con deliberazione del Consiglio Regionale n. 6294 del 27 ottobre 1992 è stata approvata la variante per il centro storico, confermata dal recente PI approvato con D.C.C. n.6 del 13/02/2023, per una disciplina urbanistica più completa ed integrata, riguardante non solo gli interventi sugli edifici, ma anche sulle componenti funzionali, strumentali e morfologiche della città storica.

In particolare per gli interventi nel centro storico è stata redatta una prima analisi degli edifici che successivamente, in caso di intervento, può essere confermata o modificata sulla base di una analisi storica approfondita. Pertanto l'analisi storica in sede di progetto assume un rilievo fondamentale nella eventuale realizzazione degli interventi edilizi con le relative modalità di intervento.

Per gli edifici sono state individuate 5 classi, da A ad E, nelle quali il grado di protezione A (edifici con maggiore valore storico, architettonico, urbanistico) prevede il restauro scientifico e la classe E (edifici posteriori al 1936) la completa ristrutturazione. Ad ogni classe di appartenenza degli edifici corrisponde una modalità di intervento e le destinazioni d'uso relative.

In particolare l'articolo 15 "ZTO A1 a carattere storico, artistico e di particolare pregio paesaggistico-ambientale" delle N.T.O. del P.I. approvate con D.C.C. sopracitata, consente l'attuazione di modalità di intervento attribuite ad altra classe previo adeguato iter amministrativo.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 18 della L.R. n.11/2004, la presente variante è stata preceduta dall'illustrazione del Documento preliminare alla stessa da parte del Sindaco nella seduta del Consiglio comunale del 27/11/2023.

A seguito della presentazione al Consiglio comunale del Documento preliminare, lo stesso è stato pubblicato sul sito istituzionale del comune di Padova e inviato agli enti e associazioni portatrici di interesse per l'espressione di eventuali contributi partecipativi stabilendo come termine per l'invio degli stessi il 11/12/2023. Entro tale termine non sono giunti contributi e/o osservazioni.

RELAZIONE TECNICA

A seguito dell'istanza da parte dei proprietari della palazzina novecentesca oggetto di vincolo ai sensi della parte II del Codice dei B.B.A.A., al fine di tutelare e valorizzare maggiormente l'edificio, anche attraverso la possibilità di insediamento di destinazioni plurime, riservate ad immobili per i quali siano presenti elementi e caratteristiche, meritevoli di maggiore salvaguardia al fine della sua rigenerazione, è stato dato avvio alla proposta di variante.

La tutela del Centro Storico, ed in particolare di determinati ambiti quali il Prato della Valle e la zona del Santo, si esplica anche tramite l'aggiornamento del Piano degli Interventi, dettando indirizzi di maggior tutela su unità di piano che, a fronte di specifici approfondimenti a livello storico, artistico, stilistico e tipologico emergenti dalla la redazione di una adeguata analisi storica, possono subire modifiche della classificazione della specifica unità di piano.

Tale tutela viene attuata tramite l'obbligo di eseguire nell'immobile interventi edilizi più o meno conservativi, in base alla classe di appartenenza dell'edificio rilevabile dalle tavole del P.I.

FINALITA' E CONTENUTI DELLA VARIANTE

La presente variante prevede, all'interno dell'unità di piano composta dal palazzo principale ed alcune pertinenze esistenti nel cortile interno, una maggiore tutela con la modifica della classe di appartenenza, passando dalla attuale Unità di Piano di classe C, che consente interventi edilizi di restauro, ricomposizione dei prospetti anche con limitate modifiche, restauro degli ambienti interni solo se di documentata importanza; a Unità di Piano di classe A, con interventi edilizi consentiti di restauro scientifico, ricostruzione filologica, e ripristino dei caratteri distributivi di valore culturale; classe di maggiore tutela e adeguata alla storicità dell'immobile.

Tale classe si ritiene adeguata anche per le pertinenze esistenti nel cortile interno dell'edificio, in quanto risultano coeve all'edificio principale. Le destinazioni d'uso dell'unità di piano saranno quelle prescritte al punto a) del comma 5 dell'art.15 e precisamente, residenziale, commerciale, direzionale, turistica, artigianale per l'artigianato di servizio e/o artistico, senza le limitazioni di cui alle lettere b), c) d) del citato comma 5 dell'art.15 delle NTO del PI.

Richiamato l'art. 10 delle N.T.O. la proprietà per la procedura del cambio di classe propone un contributo straordinario di 21.400 euro ritenuto congruo in quanto coerente e rispettoso dei criteri e delle modalità operative stabilite dalle "Linee guida per l'applicazione della perequazione

urbanistica, credito edilizio e compensazione” allegato B2 del P.I. vigente.

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA

Quanto alla valutazione di compatibilità idraulica della modifica al Piano degli Interventi di cui alla variante urbanistica in argomento, si rinvia allo specifico documento “Asseverazione idraulica”, redatto ai sensi e per gli effetti della delibera di Giunta Regionale n. 2948 del 6 ottobre 2009, e relativo Allegato A, dal quale si evince che la variante non comporta aumenti del locale tasso di impermeabilità.

VINCA – Valutazione di Incidenza Ambientale

La variante in argomento è corredata di specifico studio di Incidenza Ambientale redatto ai sensi della DGR n. 1400 del 29/8/2017 .

VAS – Valutazione Ambientale Strategica

Ai sensi della DGR Veneto n. 61 del 21/01/2020 e successivo parere motivato n. 259 del 14 ottobre 2021 la variante non è soggetta a “Valutazione Ambientale Strategica” in quanto rientrante nelle varianti al PAT/PATI o al PI riguardanti la modificazione d’uso dei singoli edifici esistenti.

Documenti tecnici integrati nel documento:

- scheda tecnica fabbricato
- ortofoto 2023
- NCT
- PI Centro Storico vigente
- PI Centro Storico variante
- legenda PI Centro Storico

SCHEDA EDIFICIO
PALAZZINA NOVECENTESCA,
in via Beato Luca Belludi, angolo Prato Della Valle



INQUADRAMENTO URBANISTICO GENERALE

Il complesso edilizio è costituito da un edificio, inserito nel Centro Storico della città, ed interessato da:
vincolo ai sensi del D. Lgs 22/01/2004 n. 42
(ex legge 1089/1939 ed ex legge 1497/1939).

CARICHI INSEDIATIVI (consistenza):

I dati urbanistici della trasformazione in oggetto, fanno riferimento alla superficie lorda di pavimento che resta invariata così come la volumetria.

DATI CASTATALI

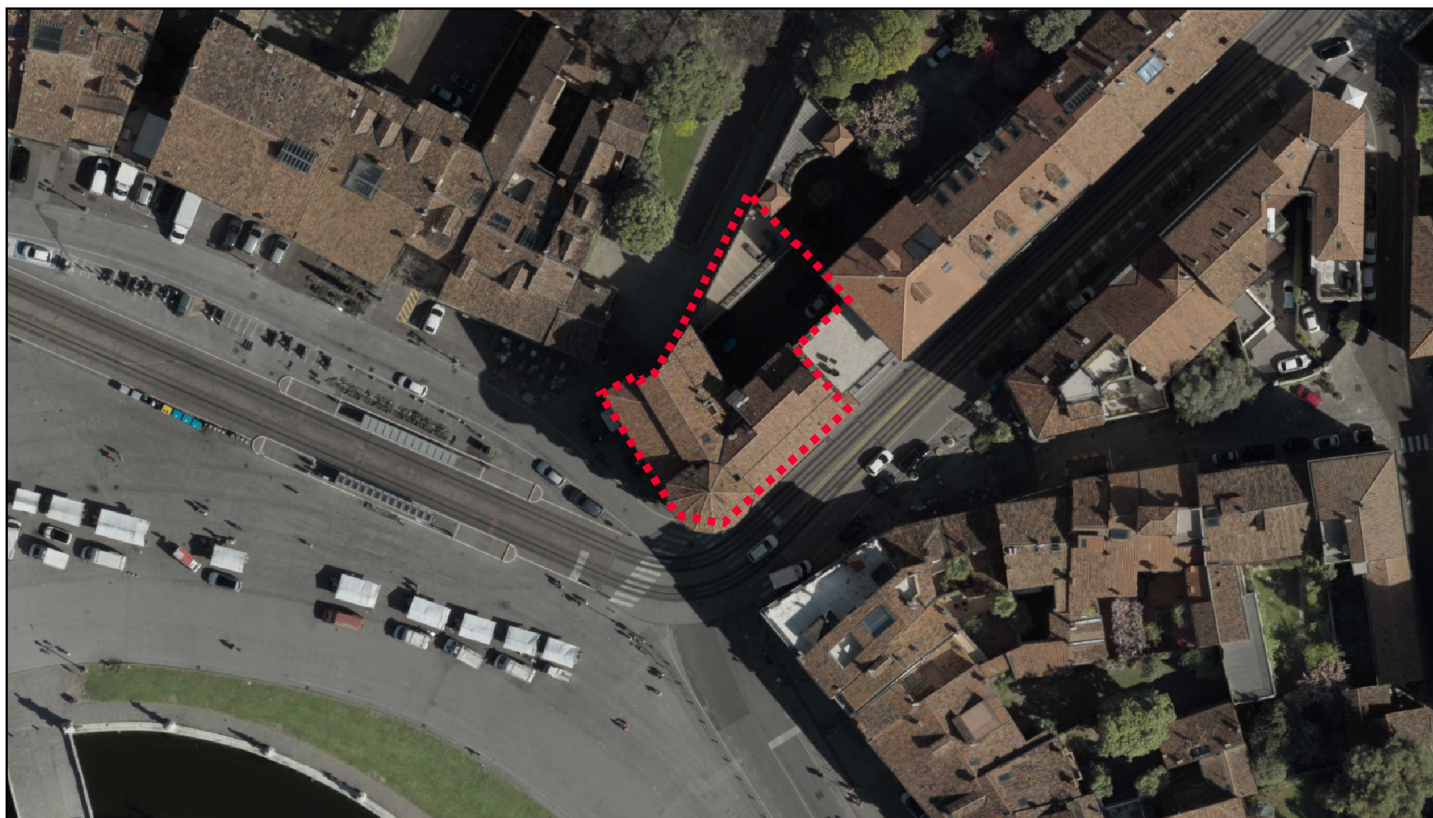
N.C.T. Fg 127 mappale 917

DESTINAZIONI P.I. vigente

Zona del Centro Storico Unità di Piano classe C
Residenziale, commerciale, direzionale, turistica e artigianale

DESTINAZIONI P.I. variante

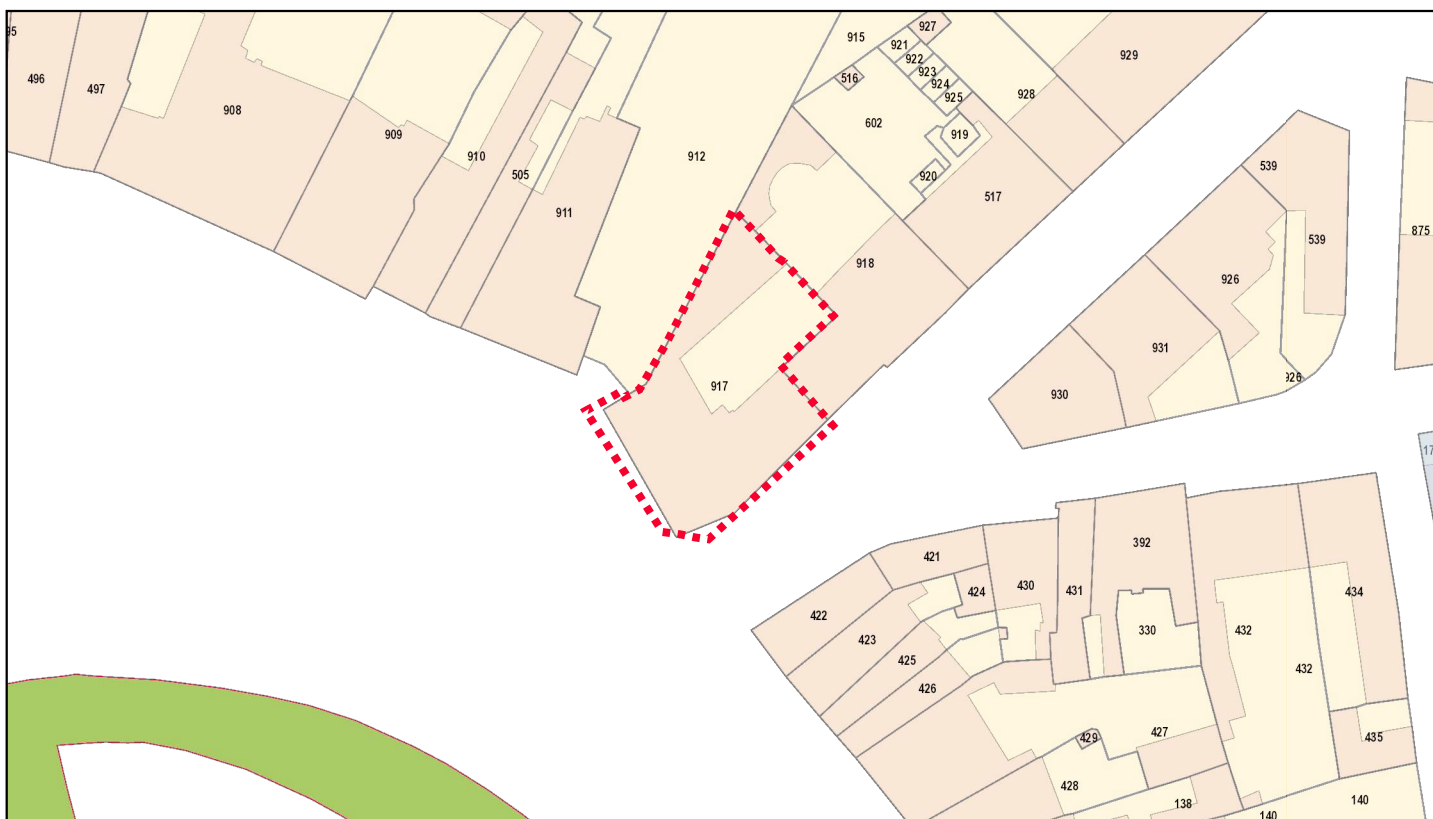
Zona del Centro Storico Unità di Piano classe A
Residenziale, commerciale, direzionale, turistica e artigianale



ESTRATTO ORTOFOTO anno 2023

 PERIMETRO VARIANTE

1:1.000



ESTRATTO N.C.T. foglio 127 mappale 917
(con evidenziate le proprietà comunali)

 PERIMETRO VARIANTE

1:1.000



PIANO DEGLI INTERVENTI: VIGENTE

PERIMETRO VARIANTE

1:1.000



PIANO DEGLI INTERVENTI: VARIANTE

PERIMETRO VARIANTE

1:1.000

LEGENDA PI vigente

Zona del Centro Storico - MODALITA' DI ATTUAZIONE

MODALITÀ DI ATTUAZIONE - (ex) B1

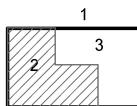
Art. 15, c. 2



Centro Storico

STRUTTURA DELLE UNITÀ DI PIANO ALL'INTERNO DEGLI ISOLATI

Art. 15, c. 3

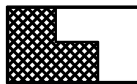


- 1 Perimetro Unità di piano
- 2 Unità elementare area coperta
- 3 Unità elementare area scoperta

MODALITÀ DI INTERVENTO NELLE UNITÀ DI PIANO

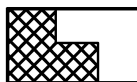
[La classificazione delle Unità di Piano è derivata dall'edificio con più alto valore culturale]

Art. 15, c. 11



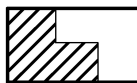
Unità di piano di classe "A"
Modalità di tipo "A" - RESTAURO SCIENTIFICO

Art. 15, c. 11



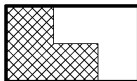
Unità di piano di classe "B"
Modalità di tipo "B" - RESTAURO

Art. 15, c. 11



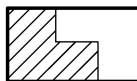
Unità di piano di classe "C"
Modalità di tipo "C" - RESTAURO

Art. 15, c. 11



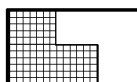
Unità di piano di classe "D"
Modalità di tipo "D" - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Art. 15, c. 11



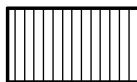
Unità di piano di classe "E"
Modalità di tipo "E" - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Art. 15, c. 11



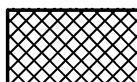
Unità di piano di classe "F"
Modalità di tipo "F" - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Art. 15, c. 11



Unità di piano di classe "G"
Modalità di tipo "G" - NON EDIFICAZIONE

Art. 15, c. 11



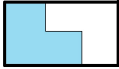
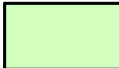
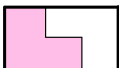
Unità di piano di classe "H"
Modalità di tipo "H" - NUOVA EDIFICAZIONE

LEGENDA PI vigente






Zona del Centro Storico - DESTINAZIONI D'USO - PERIMETRI

DESTINAZIONI D'USO - (ex) B2

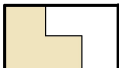


SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

- Art. 15, c. 4, 6  Istituzioni religiose
- Art. 15, c. 4, 6  Aree sistemate a verde
- Art. 15, c. 4, 6  Attrezzature di interesse comune

AREE PER SERVIZI PUBBLICI





- Art. 15, c. 4, 6  Istruzione
- Art. 15, c. 4, 6  Servizi di interesse comune e servizi religiosi
- Art. 15, c. 4, 6  Verde pubblico attrezzato
- Art. 15, c. 4, 6  Istruzione superiore all'obbligo
- Art. 15, c. 4, 6  Parcheggi e autorimesse

ALTRE DESTINAZIONI

- Art. 15, c. 4, 5  Destinazione residenziale, commerciale, direzionale, turistica e artigianale
- Art. 15, c. 5  Ambiti centrali
-  Modifiche ai sensi dell'Art. 5.1.1 del PAT (con aumento di volume)

PERIMETRI

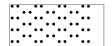


MODALITÀ DI INTERVENTO

- Art. 15, c. 8  Accordo di programma
- Art. 13, 48  Area da sottoporre ad Accordo Pubblico Privato
- Art. 15, c. 13  Architettura del Novecento
- Art. 11, c. 2  Manufatto incongruo (Art. 2, comma 1, lett. b, LR 14/2019)


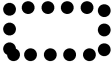


DISPOSIZIONI PARTICOLARI

- Art. 15, c. 16  Sistema Prato della Valle
- Art. 15, c. 17  Città giardino

Sistema Bastionato (Parco delle Mura e delle Acque)

- Art. 15, c. 15  Aree di tutela
- Art. 15, c. 15  Aree a verde
- Art. 15, c. 15  Aree a parco

Siti sottoposti a tutela dall'UNESCO e relativa Buffer zone

- Art. 15, c. 20  Sito UNESCO "I cicli affrescati del secolo XIV di Padova" (Urbs Picta) - Core area
- Art. 15, c. 18, 19  Sito UNESCO "I cicli affrescati del secolo XIV di Padova" (Urbs Picta) - Buffer zone
- Art. 15, c. 21  Sito UNESCO "Orto botanico" - Buffer zone
- Art. 15, c. 21  Sito UNESCO "Orto botanico" Fascia di rispetto 40 ml della Core area

Ambiti di riqualificazione

- Art. 15, c. 25  Zone di degrado in Centro Storico
- Art. 15, c. 25  Piano urbanistico attuativo (PUA) in Centro Storico