

# COMUNE DI PADOVA

Settore Urbanistica e Servizi Catastali



**P.I.**  
Centro Storico

Intervento/i

**70**

Anno

**2023**

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  
dott. Danilo Guarti

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

DOCUMENTO PRELIMINARE: Variante al P.I. vigente - Zona Centro Storico

novembre 2023

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

**DOCUMENTO PRELIMINARE**

A seguito dell'istanza ai sensi dell'art. 18 L.R. 11/2004, da parte dei proprietari dell'immobile in oggetto, al fine di poter recuperare e utilizzare l'immobile in maniera più completa con la possibilità di inserire un maggior numero di funzioni, che sono riservate ad immobili per i quali siano esistenti determinate caratteristiche di maggiore salvaguardia, si dà avvio alla presente variante.

La tutela del Centro Storico, ed in particolare di determinati ambiti quali il Prato della Valle, si esplica anche tramite l'aggiornamento del Piano degli Interventi, intervenendo con indirizzi di maggior tutela su determinate unità di piano che, dopo 30 anni dall'approvazione del P.I. del Centro Storico, necessitano di un maggiore approfondimento a livello storiografico, e per le quali è prodromica, alla presentazione del progetto edilizio, la redazione di una adeguata analisi storica.

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..

La presente variante prevede, all'interno dell'unità di piano composta dal palazzo principale ed alcune pertinenze esistenti nel cortile interno, una maggiore conservazione con la modifica della classe di appartenenza, passando dalla unità di piano di classe C, con interventi edilizi consentiti 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, rilevata a seguito dell'approfondita analisi storica effettuata. Le pertinenze retrostanti l'edificio principale, coeve all'edificio originario, avranno le stesse modalità di intervento della classe A. La destinazione d'uso dell'unità di piano resterà invariata e sarà pertanto possibile inserire la destinazione residenziale, commerciale, direzionale, turistica, artigianale per l'artigianato di servizio e/o artistico, come in tutte le unità di piano del Centro Storico che non sono destinate a servizi.

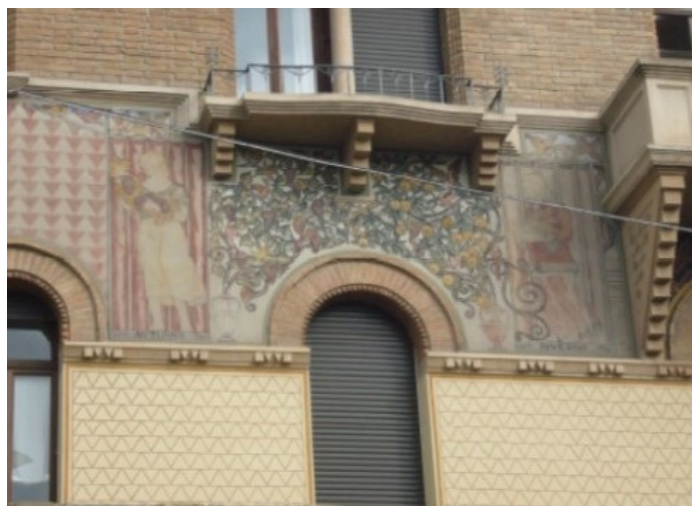
Con il presente Documento Preliminare si dà avvio pertanto alla procedura di Variante al Piano degli Interventi ai sensi di quanto disposto dall'art. 18 della L.R. n. 11/2004, aprendo la concertazione con altri Enti Pubblici ed Associazioni economiche e sociali eventualmente interessati, nonché comunicazione alle proprietà private interessate.

## **IL SINDACO**

*Documenti tecnici integrati nel documento:*

- scheda edificio
- PI vigente
- PI variante
- Ortofoto 2023
- NCT

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



**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

VARIANTE AL P.I.nella zona del Centro Storico  
PALAZZINA NOVECENTESCA

VARIANTE

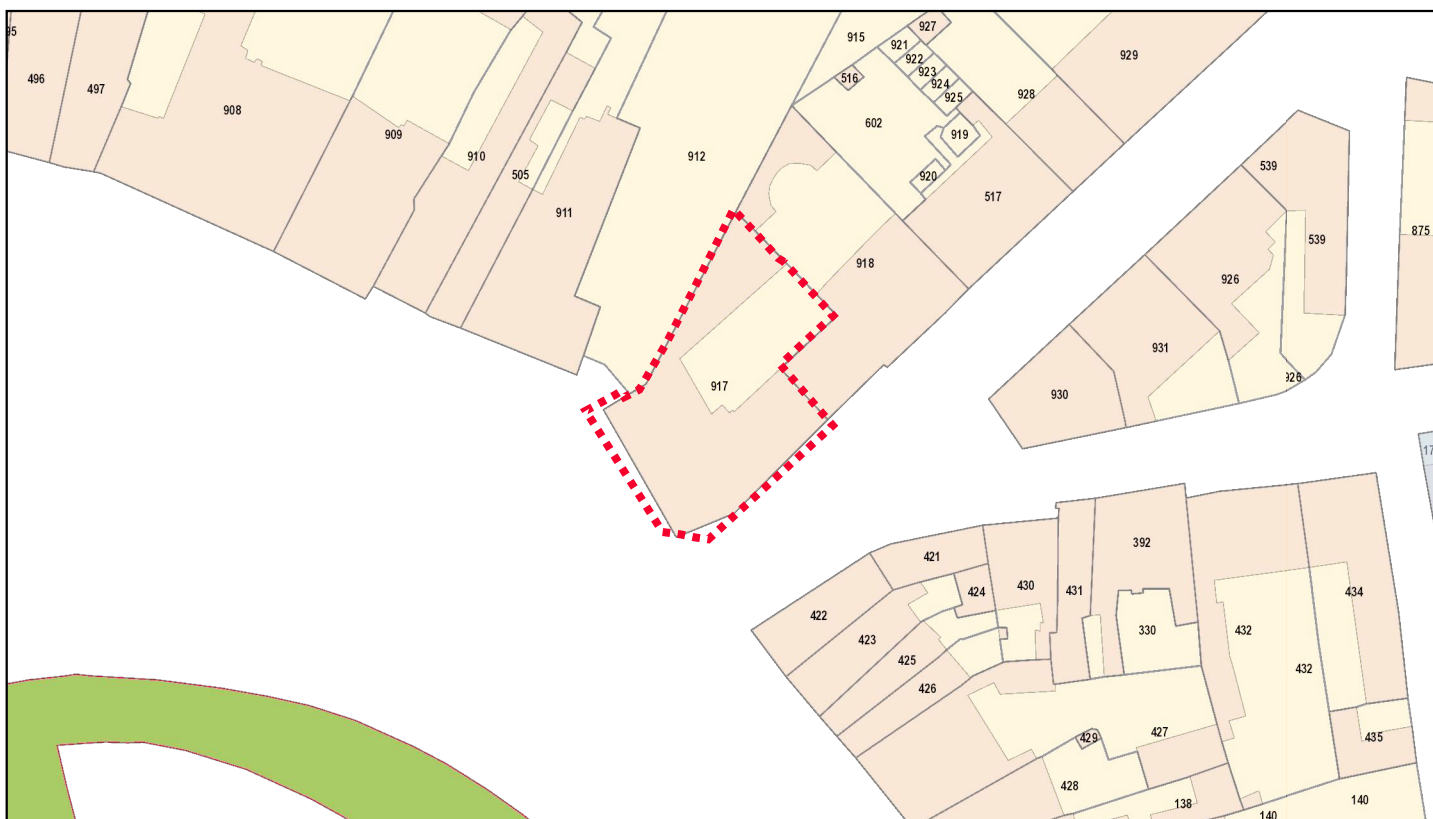
N.70



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

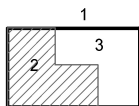
Art. 15, c. 2



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



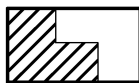
Unità di piano di classe "A"  
Modalità di tipo "A" - RESTAURO SCIENTIFICO

Art. 15, c. 11



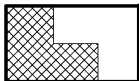
Unità di piano di classe "B"  
Modalità di tipo "B" - RESTAURO

Art. 15, c. 11



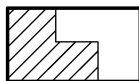
Unità di piano di classe "C"  
Modalità di tipo "C" - RESTAURO

Art. 15, c. 11



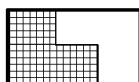
Unità di piano di classe "D"  
Modalità di tipo "D" - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Art. 15, c. 11



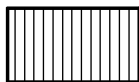
Unità di piano di classe "E"  
Modalità di tipo "E" - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Art. 15, c. 11



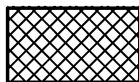
Unità di piano di classe "F"  
Modalità di tipo "F" - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Art. 15, c. 11



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

Art. 15, c. 11



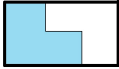
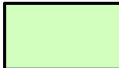
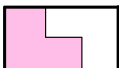
Unità di piano di classe "H"  
Modalità di tipo "H" - NUOVA EDIFICAZIONE

# LEGENDA PI vigente






## Zona del Centro Storico - DESTINAZIONI D'USO - PERIMETRI

### DESTINAZIONI D'USO - (ex) B2

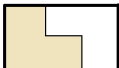


#### SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

- 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)


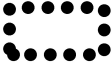


#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

- 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