

' ( !)\* + !

! ! " # \$ % &

, - . \* \* !! / 0 \*  
1 \$ 22 3 \$ 1

' 4/ )  
\*6 7 \*  
' !! \$/ ! 2/8

\$ \* +++ "

% 5

**VARIANTE AL P.I. PER LA RICLASSIFICAZIONE DI UNA UNITA' DI PIANO IN CENTRO  
STORICO – PALAZZO BOLASCO IN PRATO DELLA VALLE EX ART.6 DELLA L.R.V. N.  
11/2004.**

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 consigliere n.51 del 7 aprile 2009, ratificato dalla Giunta provinciale con deliberazione n.142 del 4 settembre 2014;
- adeguamento del previgente Piano Regolatore Generale (PRG) divenuto Piano degli Interventi ad avvenuta approvazione del PAT, con deliberazione di Consiglio comunale n.34 del 9 maggio 2016; successivamente il Piano degli Interventi ha subito numerose varianti puntuali al fine di dare risposta a specifiche esigenze di

governo del territorio. 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; 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, 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, deve 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 42.4 delle N.T.A. del P.I. 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 25/01/2021.

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 09/02/2021. Entro tale termine non sono giunti contributi e/o osservazioni.

#### **RELAZIONE TECNICA**

A seguito dell'istanza da parte dei proprietari dell'immobile denominato "Palazzo Bolasco" ai sensi dell'art. 15.3 N.T.A. del P.I., 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, è stato dato avvio alla proposta di 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..

#### **FINALITA' E CONTENUTI DELLA VARIANTE**

La presente variante prevede, all'interno dell'unità di piano composta dal palazzo principale ed alcune pertinenze circostanti il cortile interno, una maggiore conservazione di "Palazzo Bolasco" 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. Per le pertinenze retrostanti l'edificio principale, vengono mantenute le modalità di intervento della "classe D". 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.

La presente procedura di cambio di classe è soggetta al contributo straordinario di cui all'art. 15.3 lettera B) delle N.T.A. del P.I.

#### **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.

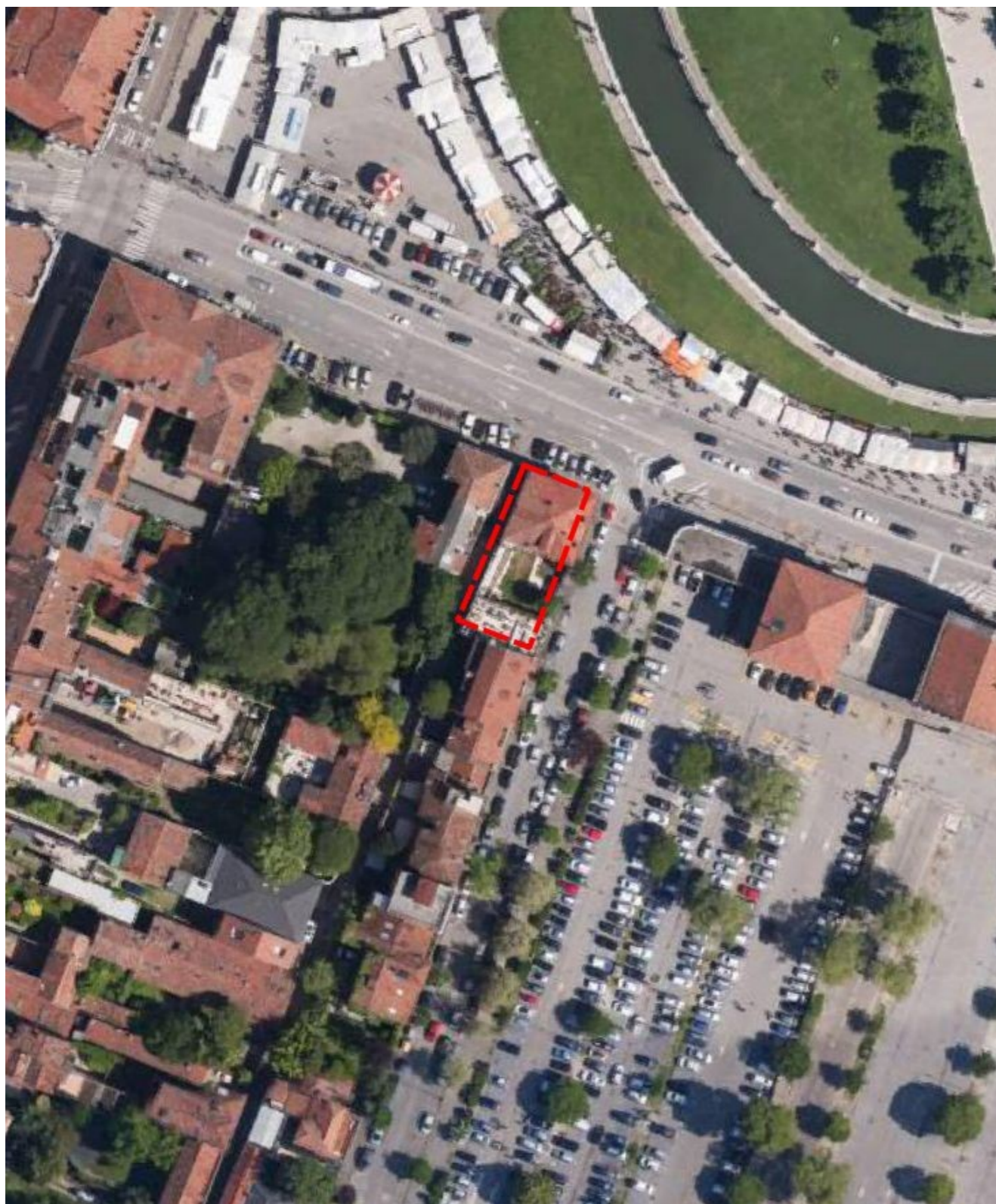
### **VINCA – Valutazione di Incidenza Ambientale**

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 la variante è soggetta a “Valutazione Facilitata di Assoggettabilità” da attuarsi dopo l’adozione della variante.





## SCHEDA EDIFICIO “PALAZZO BOLASCO”

### Inquadramento urbanistico generale :

Il complesso edilizio è costituito da un edificio, inserito nel Centro Storico della città, ed interessato dal Decreto di vincolo in merito alla visione prospettica di Prato della Valle e Chiesa di Santa Giustina.

### Carichi insediativi (consistenza)

I dati urbanistici della trasformazione in oggetto, fanno riferimento alla superficie lorda di pavimento pari a mq. 563 che resta invariata così come la volumetria.

### Dati catastali

N.c.t. Fg 138 mapp.li 580-849

### Destinazioni P.I. - Zona del Centro Storico VIGENTE

Centro Storico Unità di Piano classe C tav. (B ex B1)  
Destinazione: residenziale, commerciale, direzionale, turistica, artigianale per l'artigianato di servizio e/o artistico (B ex B2)

### Destinazioni P.I. - Zona del Centro Storico VARIANTE

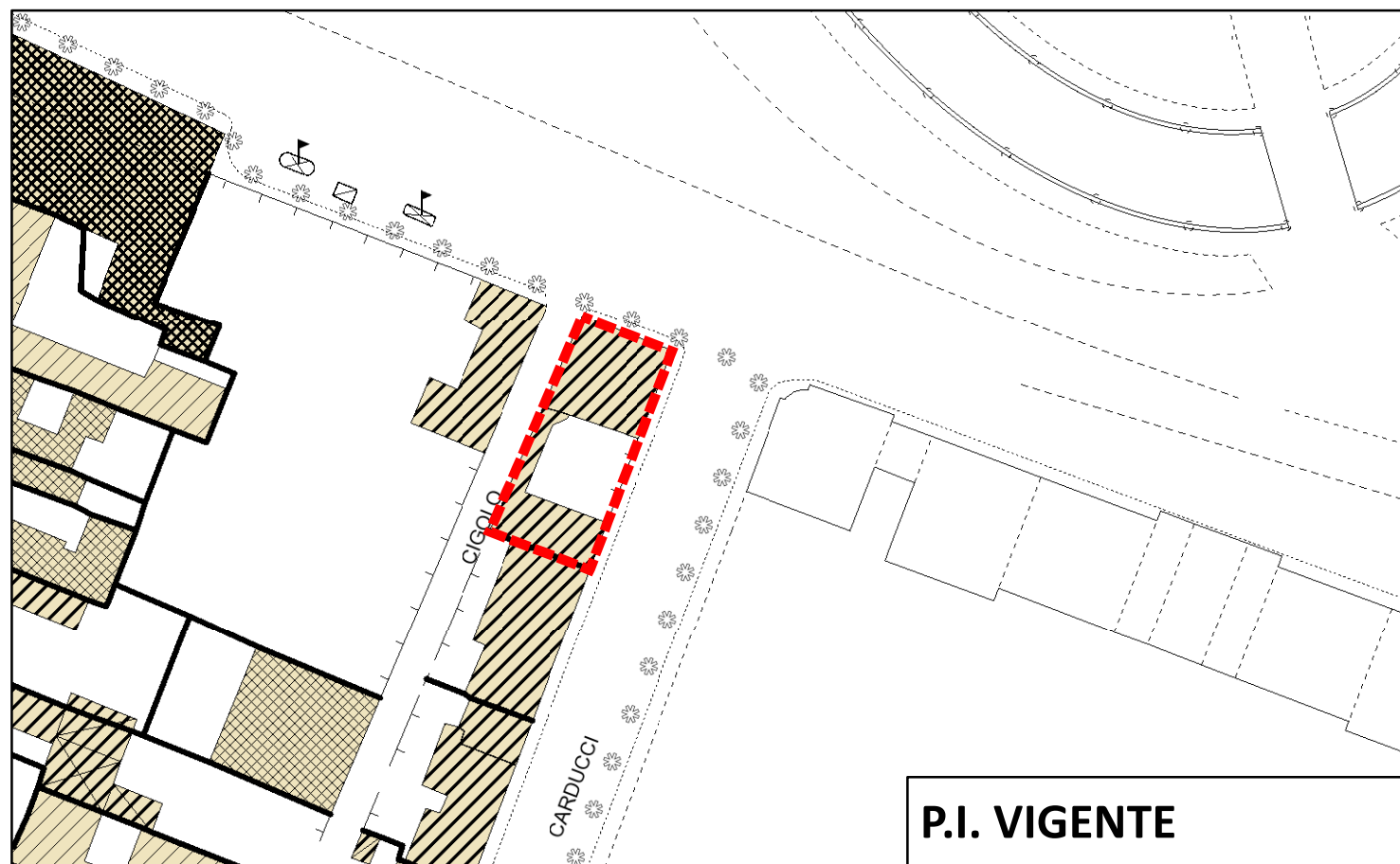
Centro Storico Unità di Piano classe A (B ex B1)  
Destinazione invariata : residenziale, commerciale, direzionale, turistica, artigianale per l'artigianato di servizio e/o artistico (B ex B2)

# VARIANTE AL P.I. C.S. n. 46 - "PALAZZO BOLASCO"

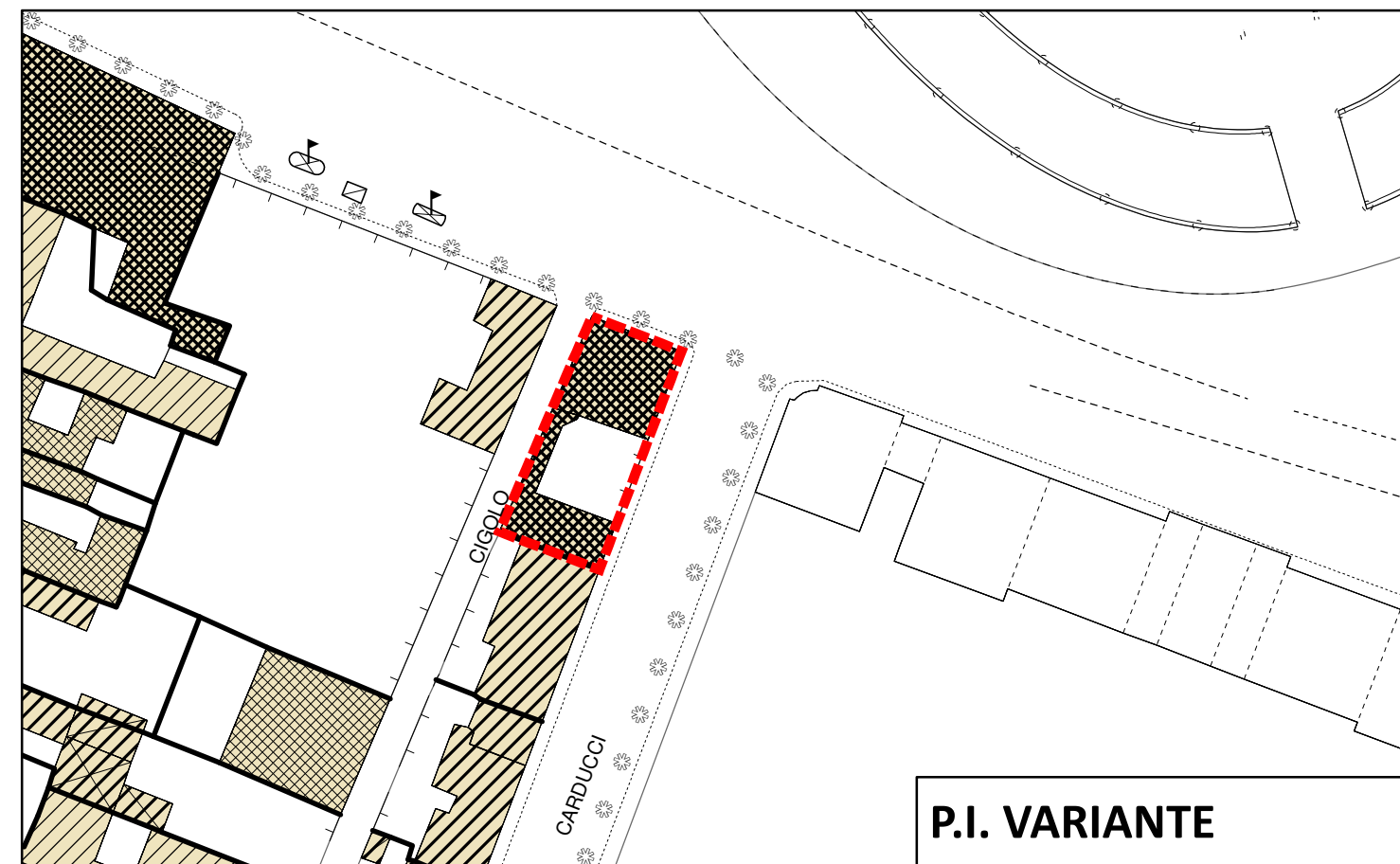
AMBITO della VARIANTE



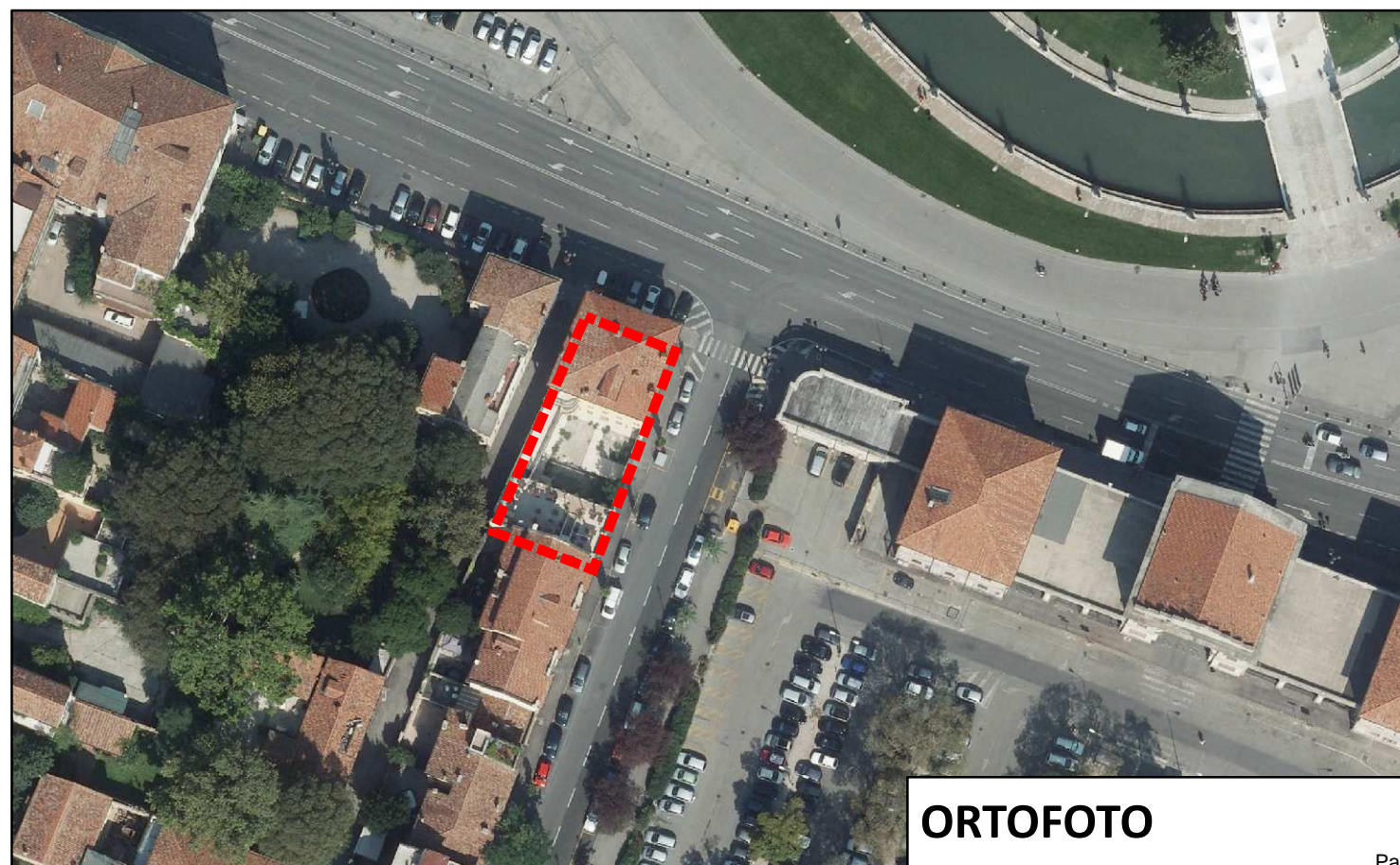
## Variante per la modifica di classe di una Unità di Piano in Centro Storico



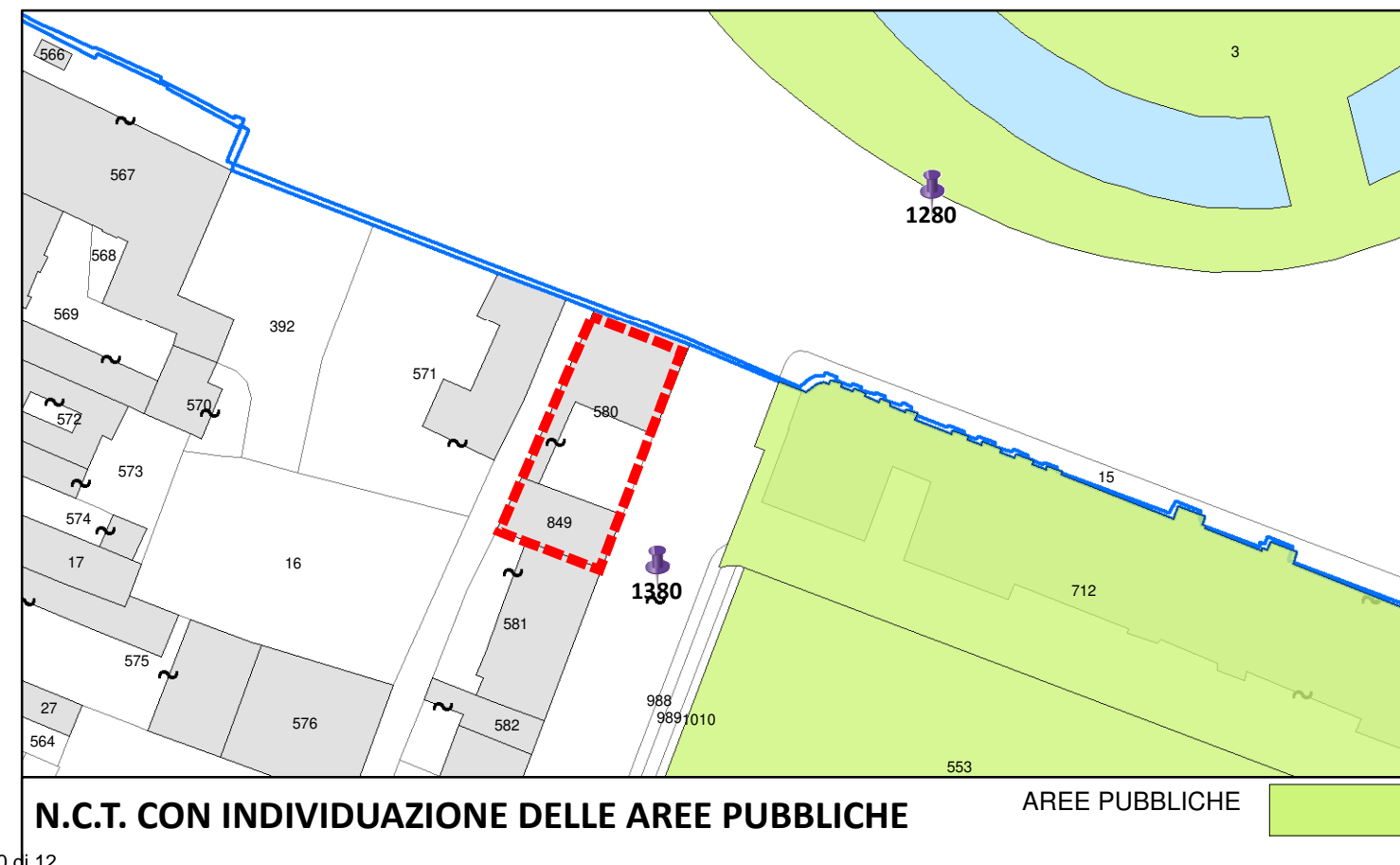
1:1.000



1:1.000



1:1.000



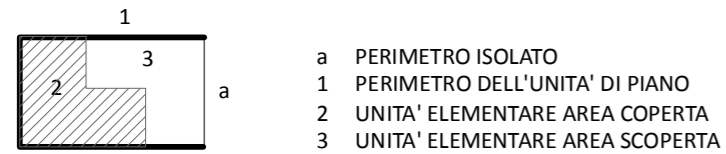
1:1.000

# LEGENDA - (ex) B1

(MODALITA' DI ATTUAZIONE)

● ● ● PERIMETRO DEL CENTRO STORICO

STRUTTURA DELLE UNITA' DI PIANO ALL'INTERNO DEGLI ISOLATI



PERIMETRO DEL SISTEMA PRATO DELLA VALLE



PERIMETRO DELL'AREA DI TUTELA DELL'ORTO BOTANICO



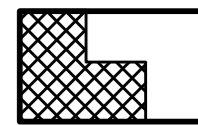
LIMITE DI MT. 40 DI DISTACCO DAI CONFINI DELL'ORTO BOTANICO

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLE UNITA' DI PIANO

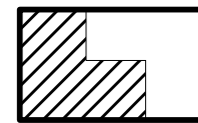
CLASSIFICAZIONE DELLE UNITA' DI PIANO DERIVATA DALL'EDIFICIO CON PIU' ALTO VALORE CULTURALE



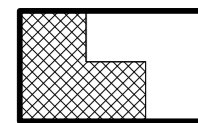
UNITA' DI PIANO DELLA CLASSE A  
MODALITA' DI TIPO A - RESTAURO SCIENTIFICO



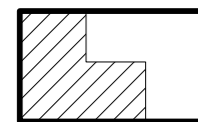
UNITA' DI PIANO DELLA CLASSE B  
MODALITA' DI TIPO B - RESTAURO



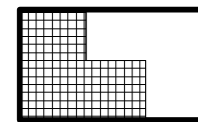
UNITA' DI PIANO DELLA CLASSE C  
MODALITA' DI TIPO C - RESTAURO



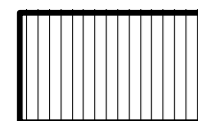
UNITA' DI PIANO DELLA CLASSE D  
MODALITA' DI TIPO D - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA



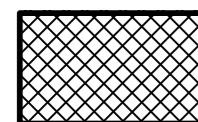
UNITA' DI PIANO DELLA CLASSE E  
MODALITA' DI TIPO E - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA



UNITA' DI PIANO DELLA CLASSE F  
MODALITA' DI TIPO F - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

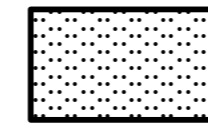


UNITA' DI PIANO DELLA CLASSE G  
MODALITA' DI TIPO G - NON EDIFICAZIONE

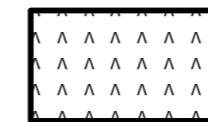


UNITA' DI PIANO DELLA CLASSE H  
MODALITA' DI TIPO H - NUOVA EDIFICAZIONE

Modalità di intervento nelle aree del "Sistema Bastionato"



AREE DI TUTELA



AREE A PARCO



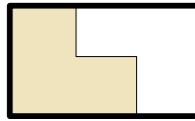
AREE A VERDE

# LEGENDA - (ex) B2

(DESTINAZIONI D'USO)

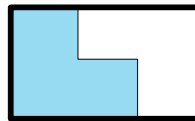
DESTINAZIONE RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE,  
TURISTICA E ARTIGIANALE

ART. 43 N.T.A.

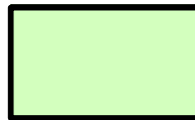


SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

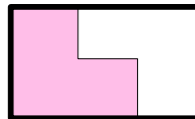
ART. 43 N.T.A.



ISTITUZIONI RELIGIOSE



AREE SISTEMATE A VERDE



ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

AREE PER SERVIZI PUBBLICI

ART. 43 N.T.A.



ISTRUZIONE  
Asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo.



INTERESSE COMUNE (1) - SERVIZI RELIGIOSI



VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO



ISTRUZIONE SUPERIORE ALL'OBBLIGO



PARCHEGGI E AUTORIMESSE