

COMUNE DI PADOVA

Settore Urbanistica e Servizi Catastali



P. I.

Zona del Centro Storico

Intervento/i

68

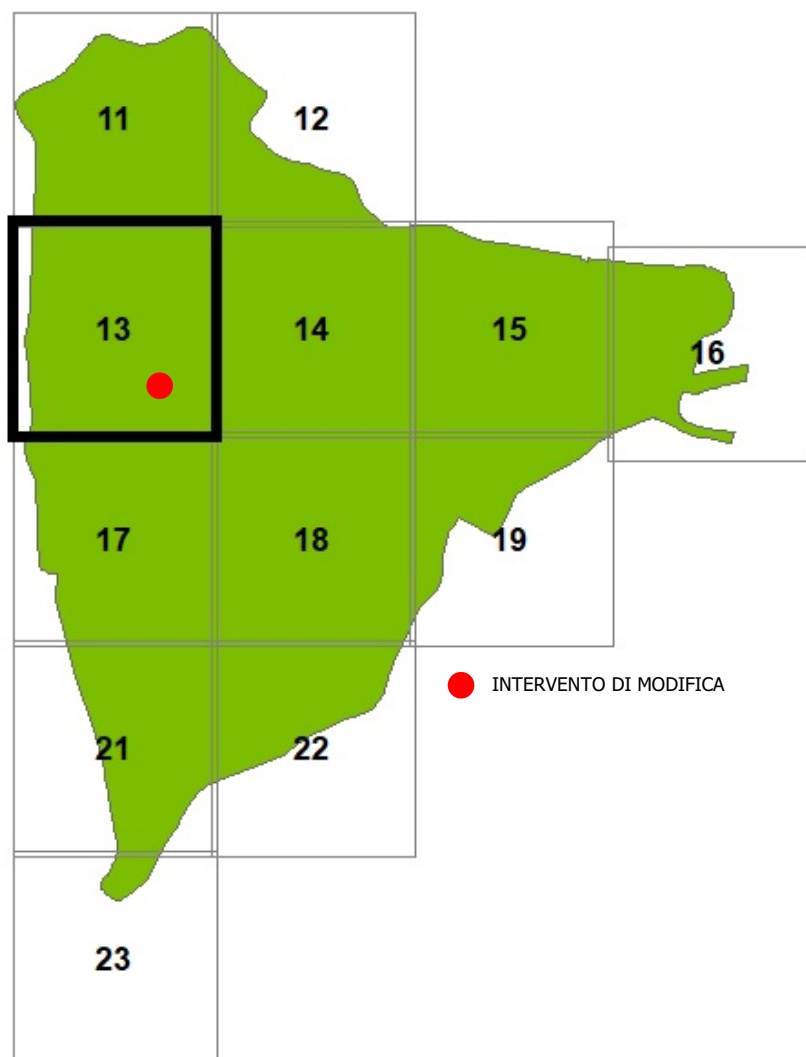
Anno

2023

Scala

1:1000

**MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO
DA SERVIZI DI INTERESSE GENERALE - ISTITUZIONI RELIGIOSE
A RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICO E ARTIGIANALE
DI UN FABBRICATO SITO IN VICOLO SELVATICO ESTENSE
ai sensi dell'art. 15.4 N.T.O. del P.I.**



Capo Settore
dott. Danilo Guarti

Funzionario A.S.
avv. Luisa Zugolaro

Progettista
Funzionario Tecnico
arch. Attilio Dello Vicario

Funzionario Tecnico
arch. Enrico Ferreguti

Collaboratori:
dott. Manuele Nicoletta
geom. Letizia Moletta

MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO DA SERVIZI DI INTERESSE GENERALE - ISTITUZIONI RELIGIOSE A RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICO E ARTIGIANALE DI UN FABBRICATO SITO IN VICOLO SELVATICO ESTENSE AI SENSI DELL'ART. 15.4 N.T.O. DEL P.I.

RELAZIONE TECNICA

Al fine di poter trasformare l'immobile destinato a Servizi di Interesse Generale in vicolo Selvatico Estense n° 9, destinandolo a Residenziale o destinazione compatibile, funzione che meglio si adatta alla zona del Centro Storico ed all'attuale momento economico, si procede alla modifica ai sensi dell'art. 15.4 N.T.O. del P.I.

La tutela del Centro Storico, ed in particolare di determinati ambiti quali la storica zona "Carrarese" del Duomo, si esplica anche tramite l'aggiornamento del Piano degli Interventi, intervenendo con indirizzi di maggior tutela e vivibilità su determinate unità di piano.

Dopo 30 anni dall'approvazione del P.I. del Centro Storico, si rende necessario un aggiornamento sulle funzioni o un maggiore approfondimento a livello storiografico, per le quali è prodromica, una adeguata analisi storica ed una riflessione sulle attuali funzioni territoriali.

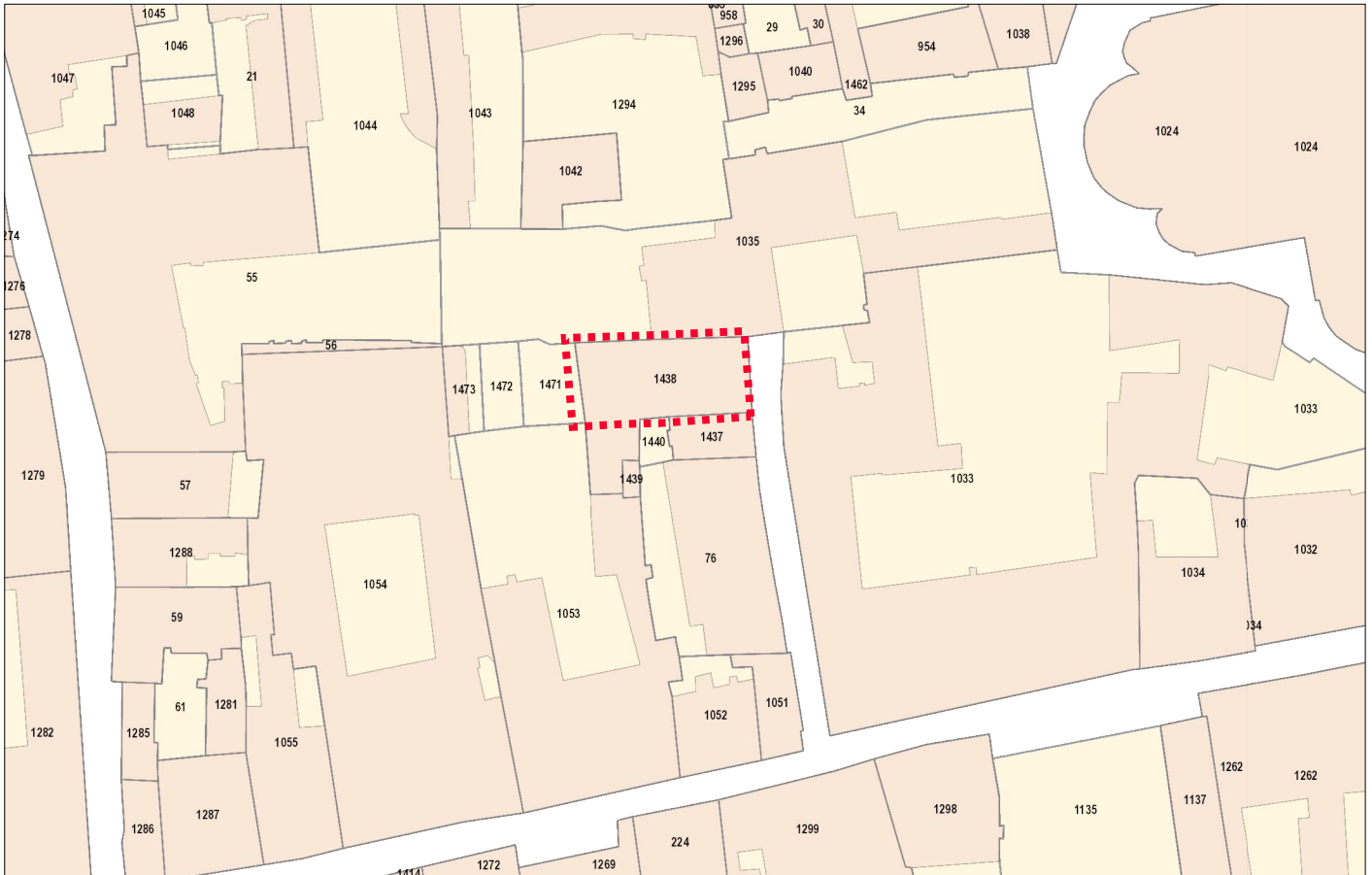
Tale tutela viene attuata tramite l'obbligo di eseguire nell'immobile interventi edilizi conservativi, in base alla classe di appartenenza dell'edificio rilevabile dalle tavole del P.I. per quanto riguarda il bene in se stesso, e inserendo funzioni adeguate al suo utilizzo, che permettano un mantenimento del bene.

La presente modifica della destinazione d'uso prevede, all'interno dell'unità di piano composta da due unità edilizie, la modifica di una di esse, da "Servizi di Interesse Generale - Istituzioni Religiose" a "Residenziale, Commerciale, Direzionale, Turistico e Artigianale", mantenendo la stessa classe di tutela edilizia con interventi consentiti di restauro, ricomposizione dei prospetti anche con limitate modifiche, restauro degli ambienti interni solo se di documentata importanza; ma ampliando la possibilità di immissione del bene nel mercato immobiliare da parte del privato eventualmente interessato.

La destinazione d'uso dell'immobile sarà pertanto allineata alle unità di piano del Centro Storico che non sono destinate a servizi.


La presente procedura di modifica della destinazione d'uso è soggetta al contributo straordinario di cui all'art. 15.4 lettera c) delle N.T.O. del P.I., il quale, data la storicità dell'immobile, l'altezza non convenzionale di alcuni locali e gli interventi ammissibili non invasivi che non permettono aumenti di superficie, sarà calcolato come di consueto in questi casi, sulla superficie commerciale moltiplicata per l'altezza convenzionale di ml. 3,00.

L'ammontare del contributo straordinario è di euro 81.330,85 e andrà versato entro 60 gg dall'approvazione della modifica, inoltre in sede di presentazione della pratica edilizia verranno versati gli oneri di urbanizzazione primari, secondari e il costo di costruzione in quanto dovuti.



ESTRATTO ORTOFOTO 2021



 area oggetto di modifica

0 20 40 m


Scala 1:1000

PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



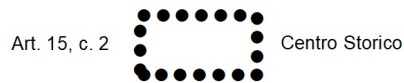
PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE - MODIFICA



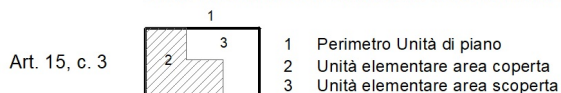
 area oggetto di modifica

0 20 40 m
Scala 1:1000

MODALITÀ DI ATTUAZIONE - (ex) B1

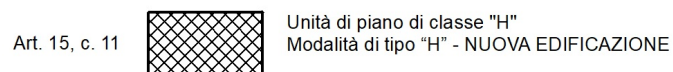
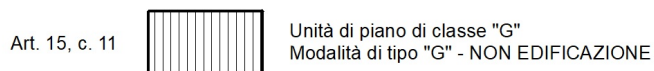
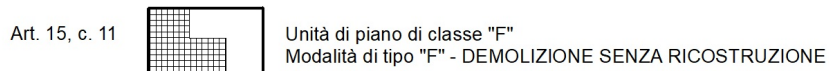
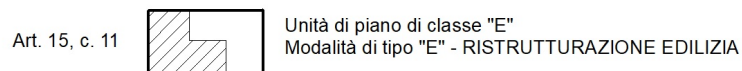
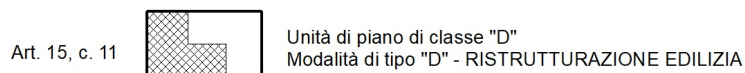
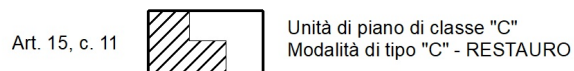
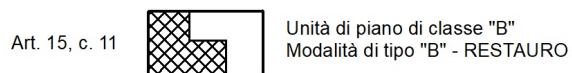
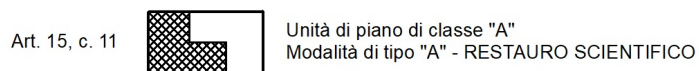


STRUTTURA DELLE UNITÀ DI PIANO ALL'INTERNO DEGLI ISOLATI



MODALITÀ DI INTERVENTO NELLE UNITÀ DI PIANO

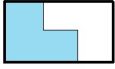

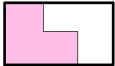
[La classificazione delle Unità di Piano è derivata dall'edificio con più alto valore culturale]








LEGENDA PIANO DEGLI INTERVENTI - CENTRO STORICO

DESTINAZIONI D'USO - (ex) B2

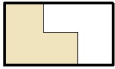


SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

- 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

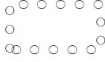



- Art. 15, c. 4, 6  Istruzione
- Art. 15, c. 4, 6  Servizi di interesse comune e servizi religiosi
- Art. 15, c. 4, 6  Verde pubblico attrezzato
- Art. 15, c. 4, 6  Istruzione superiore all'obbligo
- Art. 15 c. 4, 6  Parcheggi e autorimesse

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