

## COMPLESSO PALAZZO «DA ZARA» - PADOVA

### 1. INDIRIZZO:

Via Umberto I, 100 – 35122 PADOVA - <https://goo.gl/maps/KJyFedUAtmqd5NgV7>

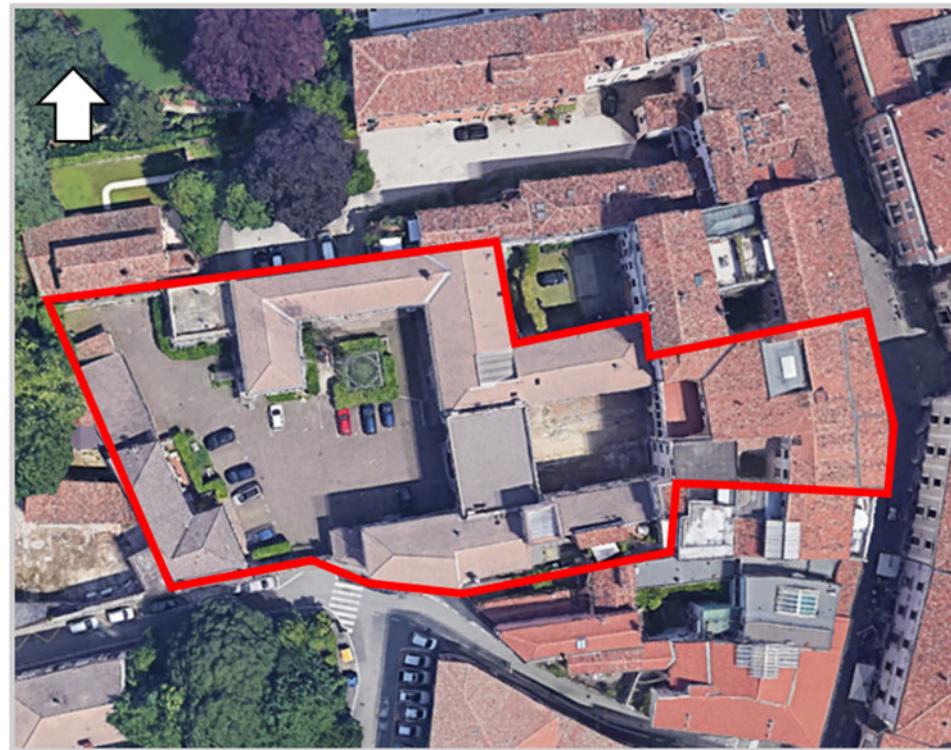
### 2. DESCRIZIONE E INFORMAZIONI TERRITORIALI:

Il compendio in questione, in uso all'Aeronautica Militare, consta di un immobile principale costituito da un palazzo storico (prospiciente via Umberto I) in stile Lombardo, costruito circa nel '700, da cui si dipartono due ali interne laterali che insieme ad una terza ala trasversale racchiudono un piccolo cortile scoperto; ad esso è adiacente una seconda parte di fabbricati.

Il sito è ubicato nel centro storico (zona Prato della Valle) a poche centinaia di metri dai più importanti luoghi di interesse storico, culturale, turistico e universitario della città e a circa 2 km (a piedi) dalla stazione ferroviaria di Padova.



Inquadramento geografico in ambito comunale



Ortofoto 2d del sedime da valorizzare



AERONAUTICA MILITARE

### 3. PRINCIPALI COLLEGAMENTI:



**AUTO:** A4 Torino – Milano – Venezia – Trieste (6 km), A13 Padova – Bologna (6 km)



**TRENO:** stazione di Padova (5 km), linea ferroviaria Milano-Venezia



**AEREO:** aeroporto di Venezia (45 km) – Verona (97 km)



**Inoltre:** Padova è capoluogo della provincia omonima in Veneto, è il terzo comune della regione per popolazione dopo Verona e Venezia e il più densamente popolato; costituisce il fulcro dell'area metropolitana più popolosa del Veneto, con circa 407.000 abitanti.

Padova è servita dalle Autostrade A14 (Bologna – Padova) e A4 Serenissima (Torino- Trieste) ed è dotata di varie stazioni ferroviarie, la principale delle quali è la stazione di Padova, con collegamenti con tutte le principali città italiane.

**4. PUNTI DI INTERESSE DELLA ZONA:**

1. Compendio da valorizzare
2. Basilica di Sant'Antonio di Padova
3. Prato della Valle
4. Piazza delle Erbe
5. Duomo e Battistero



**Distanze tra il sito ed i punti di interesse:**

- da 1 a 2 circa 400 m
- da 1 a 3 circa 150 m
- da 1 a 4 circa 600 m
- da 1 a 5 circa 700 m



## **5. CARATTERISTICHE GENERALI:**

**Data di costruzione (da verificare):** 1700 (parte storica)

**Superficie totale:** circa 3.400 mq

**Superficie coperta:** circa 1.700 mq

**Superficie scoperta:** circa 1.700 mq

**Volumi:** circa 18.000 mc

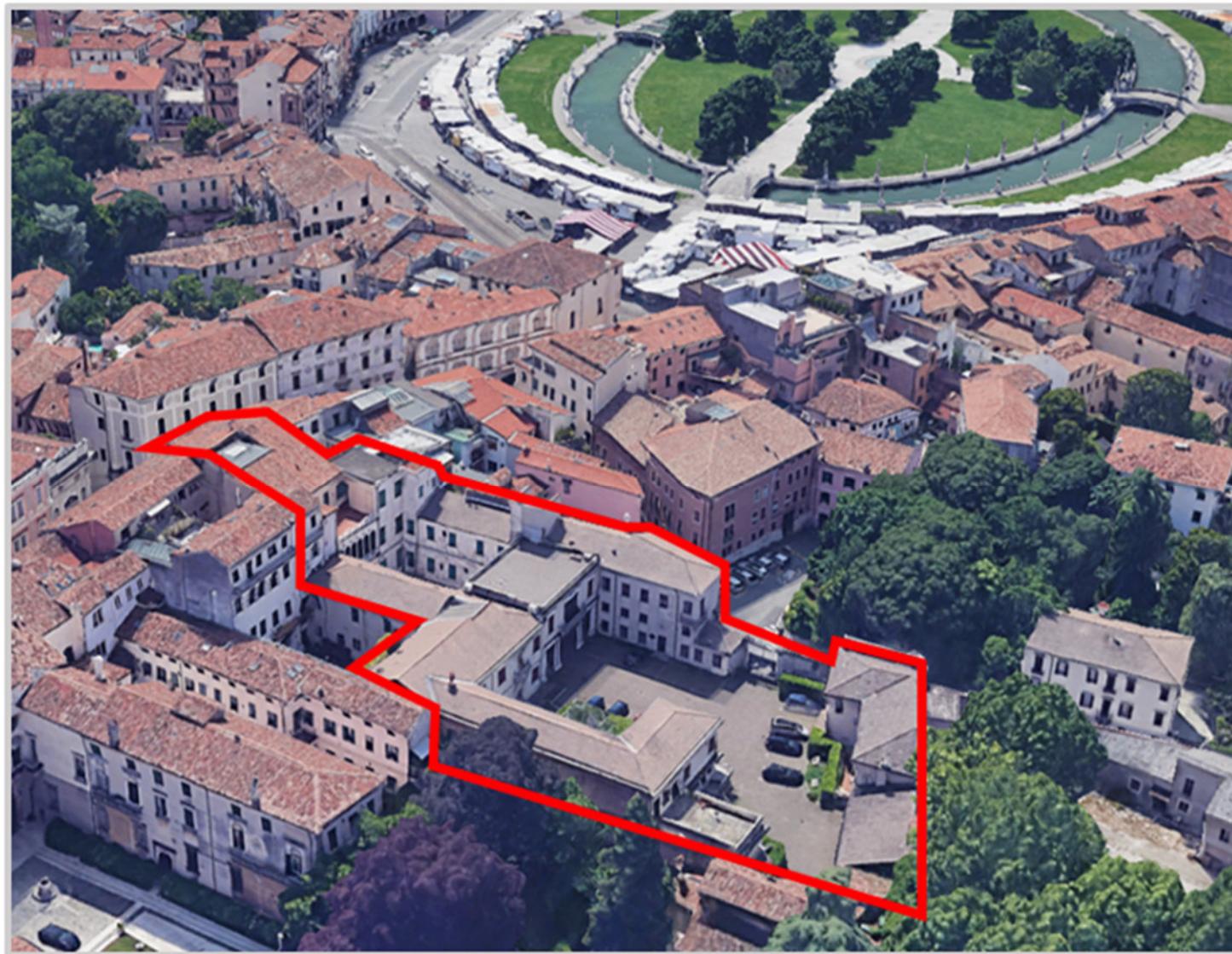
**Numero di manufatti:** 2

**Stato occupazionale:** libero

**Destinazione d'uso attuale:** logistica/alloggiativa/uffici

**Destinazione d'uso futura:** turistico-ricettiva – senior housing

campus studio/ricerca o altra da definire

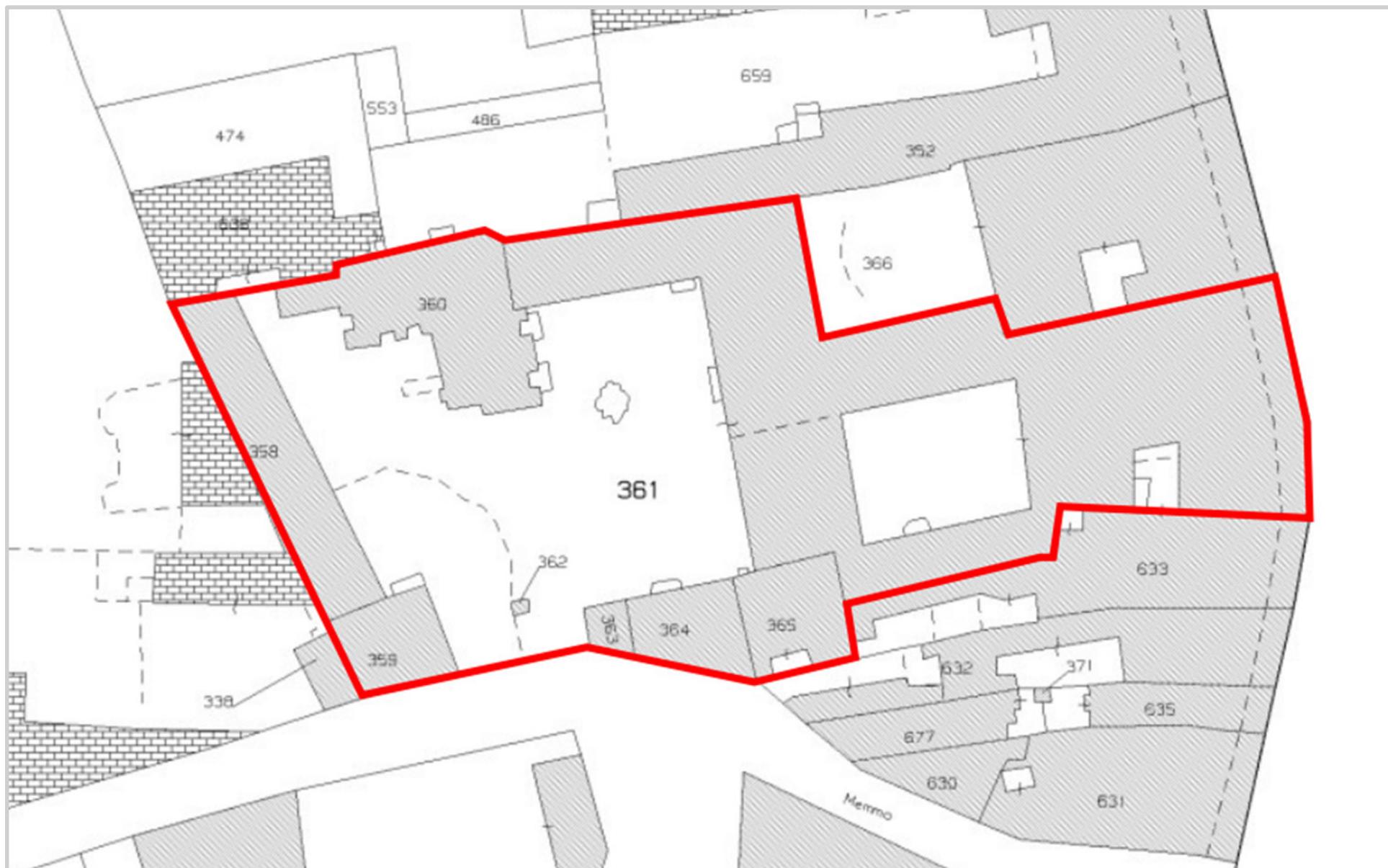


**6. INFORMAZIONI CATASTALI:**

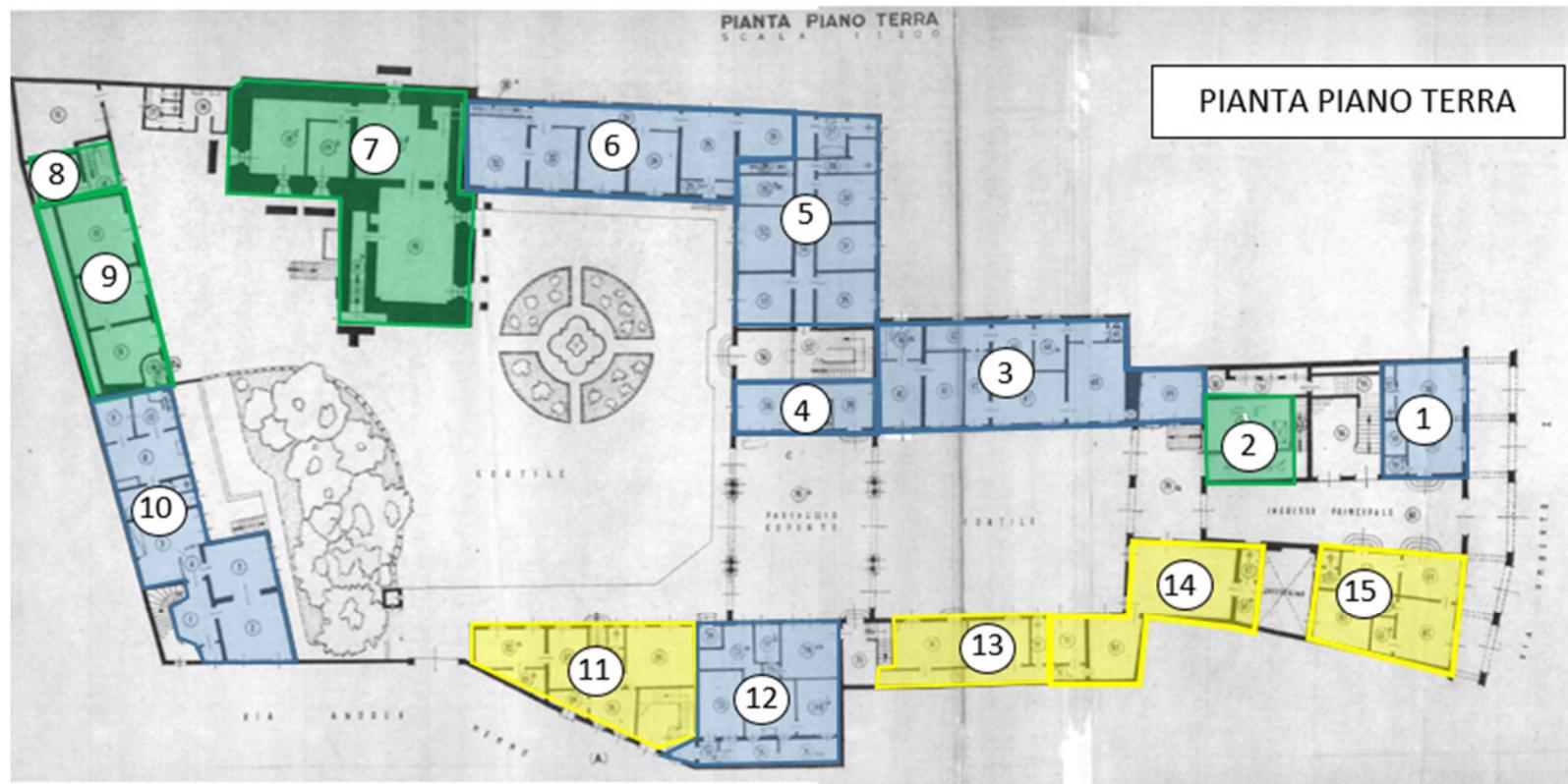
**Comune censuario:** Padova

**Foglio:** 125

**Mappali:** 358, 359, 360, 361,  
362, 363, 364 e 365



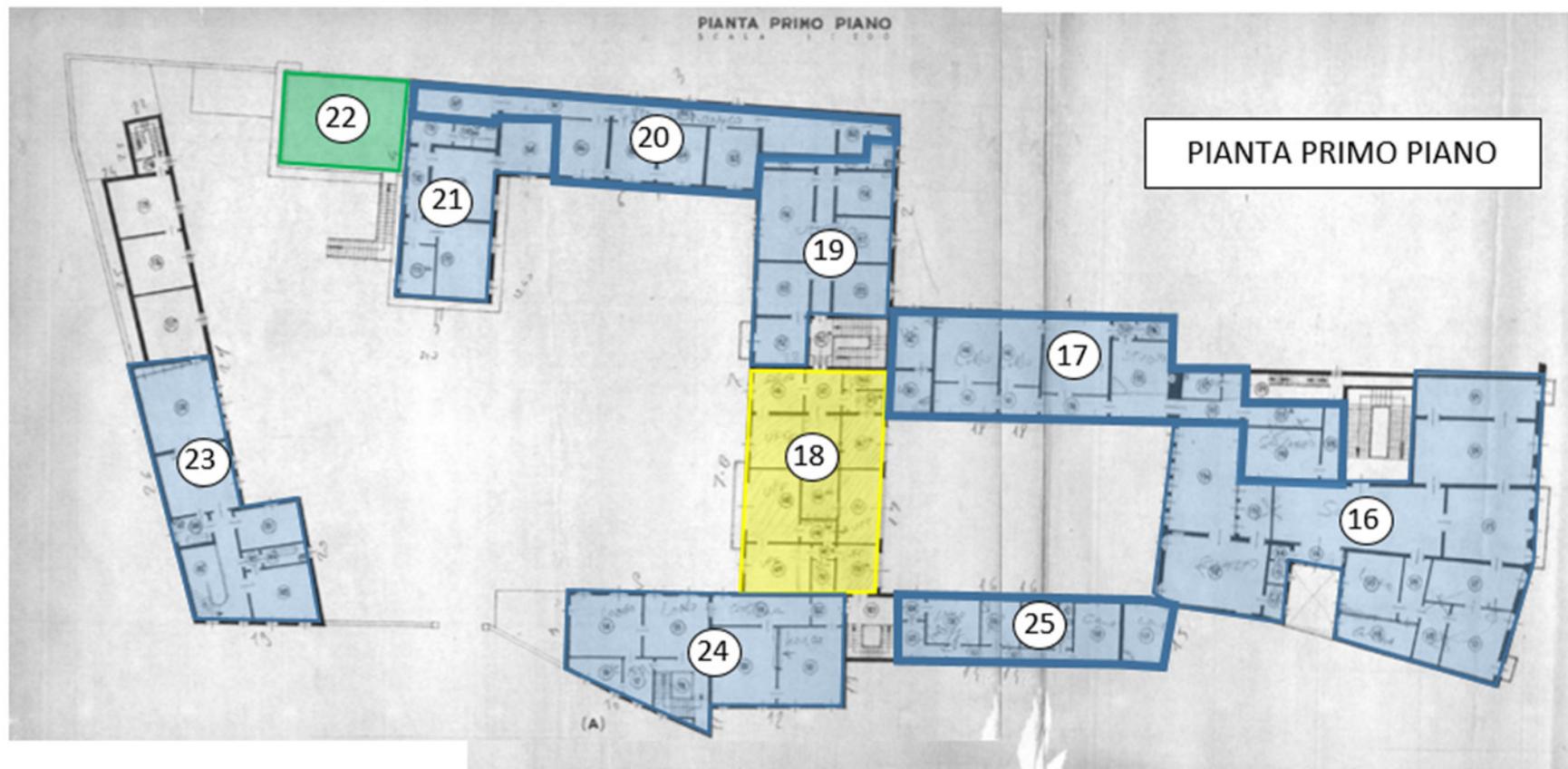
**7. ELABORATI GRAFICI:**



**Legenda:**

- |  |   |
|--|---|
| 1: alloggio piantoni (30,00 mq)                      | 9: garage e C.T. (64,38 mq)               |
| 2: locali caldaia (30,00 mq)                         | 10: alloggio int.1b - APD1015 (103,67 mq) |
| 3: alloggio int.12 - APD1021 (136,51 mq) – inagibile | 11: ex gabinetto dentistico (76,07 mq)    |
| 4: alloggio APP (28,50 mq)                           | 12: alloggio int.3 - APD1013 (104,73 mq)  |
| 5: alloggio int.2 - APD1011 (110,46 mq)              | 13: locali ANFCMA (68,20 mq)              |
| 6: alloggio int.1 - APD1012 (111,37 mq)              | 14: locali AAA (41,75 mq)                 |
| 7: bunker / rifugio (110,00 mq)                      | 15: locali piantoni (50,00 mq)            |
| 8: locali tecnici (15,00 mq)                         |   |

**7. ELABORATI GRAFICI:**

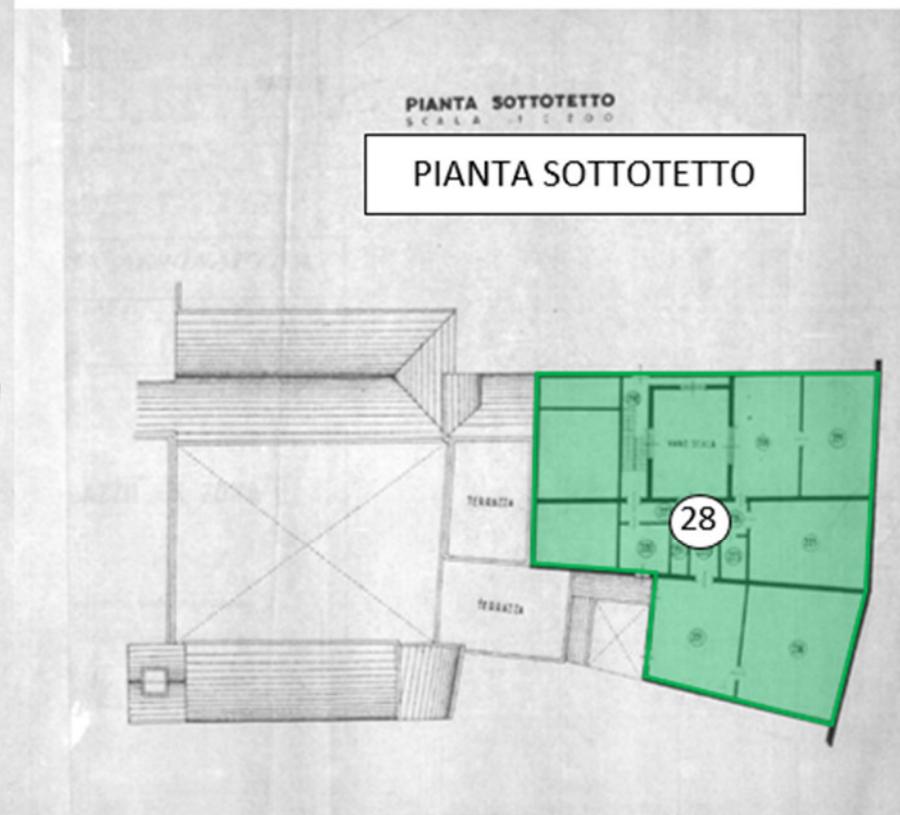
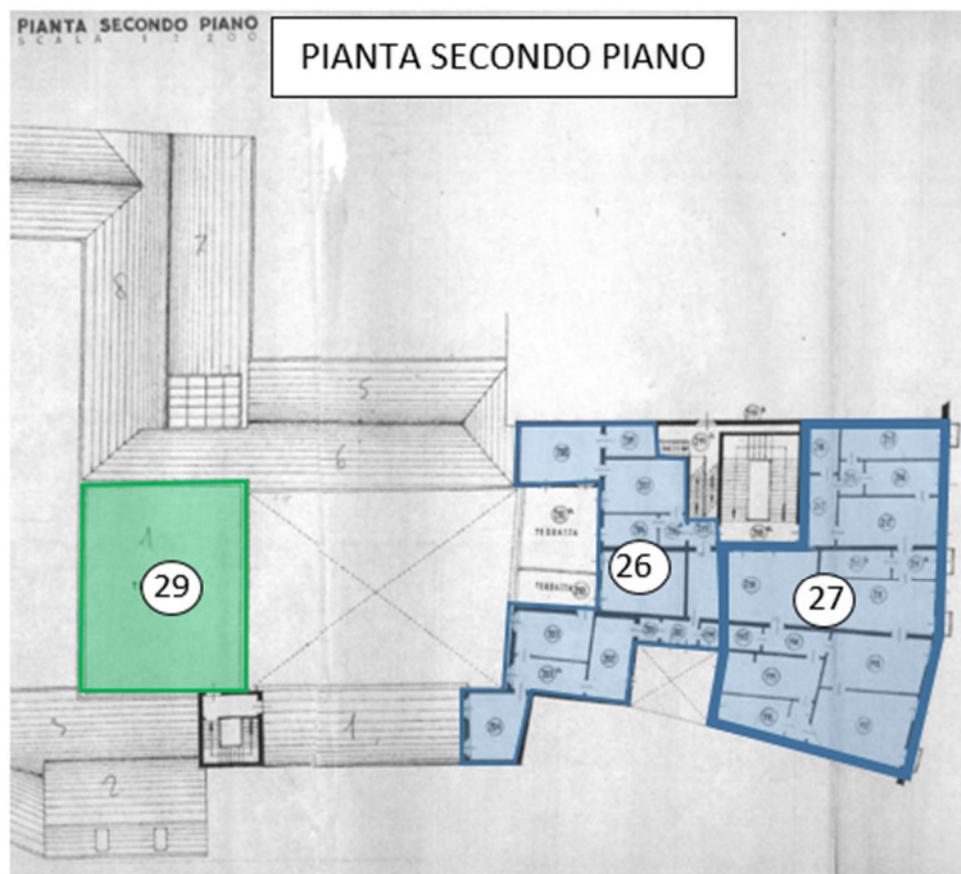


**Legenda:**

16: alloggio int.13 - APD1018 (345,90 mq – ex ASIR)  
 17: alloggio int.9 - APD1017 (178,43 mq – inagibile)  
 18: uffici (150,08 mq)  
 19: alloggio int.6 - APD1020 (122,87 mq)  
 20: alloggio int.5 - APD1010 (124,61 mq)  
 21: alloggio int.4 - APD1022 (95,16 mq)

22: terrazza (54,00 mq)  
 23: alloggio int.2b - APD1014 (109,99 mq)  
 24: alloggio int.7 - APD1023 (135,07 mq)  
 25: alloggio APD1019 (71,52 mq) - inagibile

**7. ELABORATI GRAFICI:**



**Legenda:**

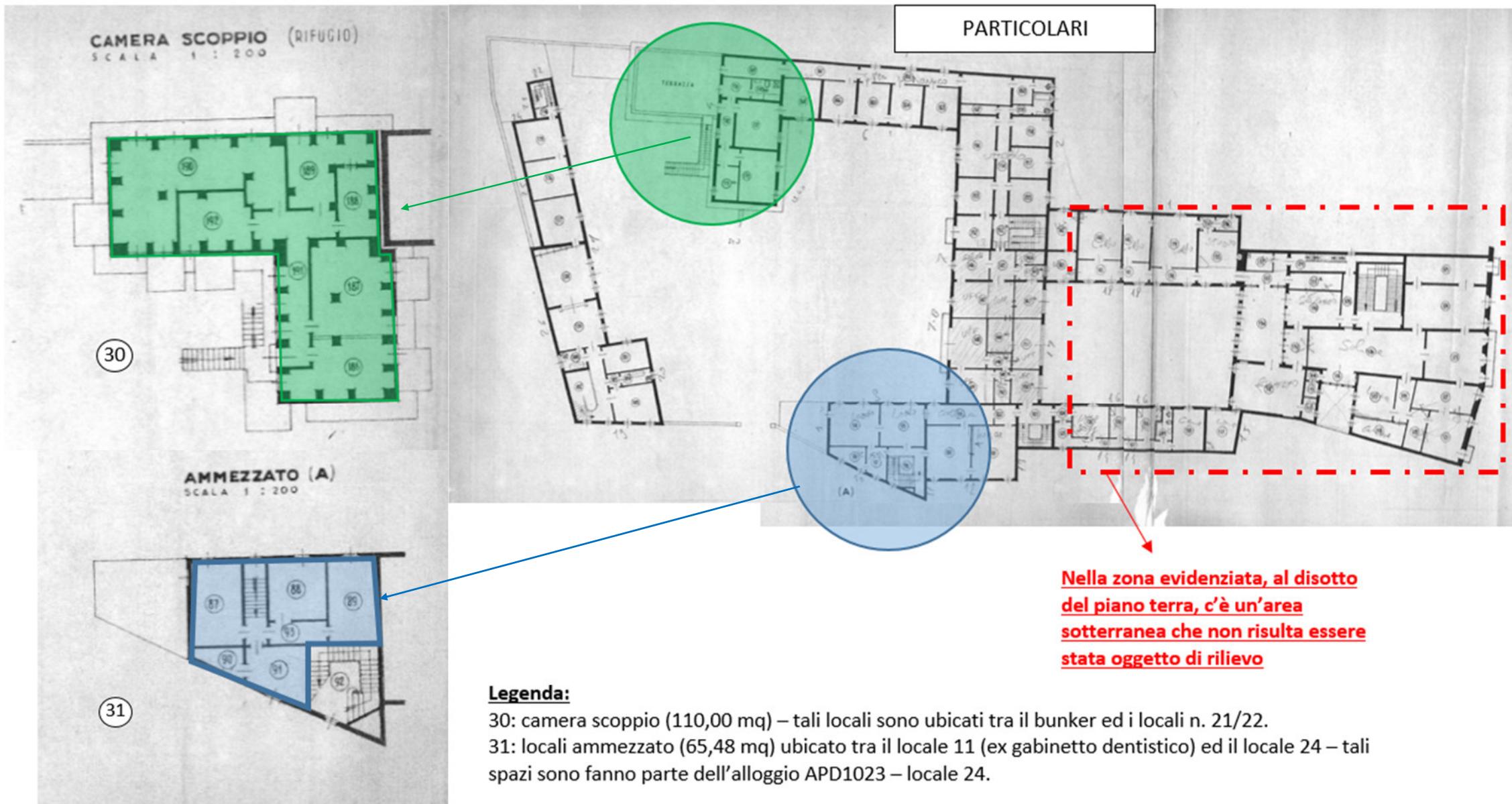
26: alloggio int.10 - APD1024 (141,80 mq)

27: alloggio int.11 - APD1016 (227,32 mq)

28: locali sottotetto (336,30 mq)

29: terrazza (125 mq)

**7. ELABORATI GRAFICI:**



**Nella zona evidenziata, al disotto del piano terra, c'è un'area sotterranea che non risulta essere stata oggetto di rilievo**

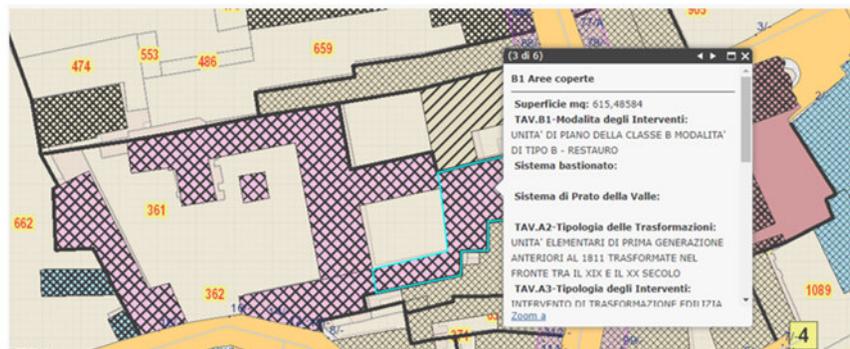
**Legenda:**

30: camera scoppio (110,00 mq) – tali locali sono ubicati tra il bunker ed i locali n. 21/22.

31: locali ammezzato (65,48 mq) ubicato tra il locale 11 (ex gabinetto dentistico) ed il locale 24 – tali spazi sono fanno parte dell'alloggio APD1023 – locale 24.



## 8. INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI:



### B1 Aree coperte

Superficie mq: 615,48584

#### TAV.B1-Modalità degli Interventi:

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

Sistema bastionato:

#### Sistema di Prato della Valle:

#### TAV.A2-Tipologia delle Trasformazioni:

UNITA' ELEMENTARI DI PRIMA GENERAZIONE ANTERIORI AL 1811 TRASFORMATE NEL FRONTE TRA IL XIX E IL XX SECOLO

#### TAV.A3-Tipologia degli Interventi:

INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA CARATTERIZZATO DA AMPLIAMENTO DEL VOLUME EDILIZIO

#### TAV.A4-Carta dei Valori Culturali:

EMERGENTI

#### TAV.A5-Caratteri Tipologici ed Inseguenti:

EDIFICIO RESIDENZIALE DI CARATTERE SINGOLARE, CORRISPONDENTE A RESIDENZA GENTILIZIA DEI SECOLI SCORSI

#### TAV.A6-Articolazione in Classi

EDIFICI ANTERIORI AL 1811 CON CARATTERE DI PERMANENZA STORICA E DI VALORE DOCUMENTALE O CON CARATTERE DI PERMANENZA STORICA LIMITATA ALLE SAGOME PLANIMETRICHE E DI PARTICOLARE VALORE ARCHITETTONICO ED URBANISTICO

#### TAV.A7-Immobili Vincolati:

VINCOLO DIRETTO LEGGE NUMERO 1089 DEL 1939 ARTICOLO 1

#### TAV.A8-STATO DI FATTO - Destinazioni di Uso:

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

**COMUNE DI PADOVA**  
Settore Urbanistica e Servizi Catastali

**PIANO DEGLI INTERVENTI**

Elaborato

**P.I.**

**N.T.A.**

**Norme Tecniche di Attuazione**

ELABORATO REDATTO AI SENSI DEL PUNTO 2 DEL DISPOSITIVO DELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N.962 DEL 18-02-1983 E AGGIORNATO SULLA SCORTA DELLE SUCCESSIVE VARIANTI E MODIFICHE APPROVATE

P.A.T. ratificato con D.G.P. n.147 del 4 settembre 2014 e pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Veneto (Gazzetta) n.91 del 19 settembre 2014. Aggiornamento R.L.A. 09 APRILE 2024

### Art. 9 ZONA DEL CENTRO STORICO

Per la Zona del Centro Storico, definita da perimetro nelle planimetrie del P.I. in scala 1:5000, valgono le previsioni stabilite nelle planimetrie del P.I., in scala 1:1000, della serie B (ex B1 e B2), nonché le Norme Tecniche di Attuazione di cui alla parte III del presente documento; valgono inoltre tutte le altre norme tecniche non in contrasto con la suddetta parte III.

## PARTE III

### ZONA DEL CENTRO STORICO

#### Art. 41 FINALITÀ E CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme sono dirette alla tutela ed alla valorizzazione dei caratteri urbanistici, architettonici e artistici del Centro Storico, in seguito definiti “valori culturali” del Centro Storico.

Sono sottoposti alla presente disciplina **tutti gli interventi pubblici e privati**, compresi gli interventi realizzabili senza opere edilizie.

Le norme contengono:

- a) **le prescrizioni e i vincoli nei confronti di ogni soggetto pubblico e privato;**
- b) **gli indirizzi per la redazione dei progetti unitari riguardanti gli interventi negli spazi pubblici e di uso pubblico con le relative modalità di approvazione e attuazione.**

La Zona del Centro Storico, definita da perimetro nelle planimetrie del P.I., e divisa in spazi interni agli isolati e spazi esterni agli isolati.

Gli isolati sono divisi in Unita di Piano, delimitate da perimetro nelle planimetrie del P.I., intese come unita minime di riferimento della disciplina urbanistico-edilizia. In tali spazi la disciplina di P.I. definisce:

- a) gli interventi ammessi in diretta attuazione del P.I. o mediante strumenti urbanistici attuativi di cui al successivo art. 42;
- b) le modalità di attuazione degli interventi nelle Unita di Piano ordinate nelle classi A, B, C, D, E, F, G, H di cui al successivo art. 42 e alle planimetrie della serie B1;
- c) le destinazioni d'uso di cui al successivo art. 43 e alle planimetrie della serie B2.

Nelle planimetrie di Piano degli Interventi in scala 1:5000 vengono definiti gli ambiti delle zone di degrado e gli ambiti dove gli interventi sono soggetti a strumenti urbanistici attuativi ai sensi della Legge Regionale n. 11/2004.

Gli spazi esterni agli isolati sono disciplinati dai successivi articoli 44 e 45.

**Tutti gli interventi, compresi quelli di modifica della destinazione d'uso senza opere edilizie, ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, sono soggetti alla presentazione di un progetto redatto come stabilito dal Regolamento Edilizio da approvare o assentire ai sensi di legge o di regolamento.**

## **8. INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI:**

### **Art. 42 INTERVENTI NELLE UNITA' DI PIANO**

#### **3. Classificazione delle Unità di Piano**

Le Unità di Piano sono ordinate nelle seguenti classi per ognuna delle quali vengono definite le modalità di intervento consentite.

Unità di Piano della **Classe A** costituita da:

- Edifici anteriori al 1811 con carattere di permanenza storica e di particolare valore architettonico e urbanistico.
- Edifici che risalgono al periodo 1811-1936 e di particolare valore architettonico e urbanistico.

Unità di Piano della **Classe B** costituita da:

- Edifici anteriori al 1811 con:
  - a) carattere di permanenza storica e di valore documentale;
  - b) carattere di permanenza storica limitato alle sagome planimetriche e di particolare valore architettonico ed urbanistico.

#### **4. Disposizioni generali per le Unità di Piano delle classi A, B, C, D, E**

**4.1** - Le classi A, B, C, D, E delle Unità di Piano sono definite dal valore culturale prevalente rilevato all'interno di ogni singola Unità di Piano e rappresentato nelle planimetrie di P.I. della serie A di analisi.

**4.2** - L'Unità di Piano può comprendere anche immobili o parti di immobili di diverso valore, ivi comprese parti dell'immobile o degli immobili di valore culturale prevalente. Il diverso valore culturale può essere rilevato nelle planimetrie di P.I. della serie A o dalle analisi preliminari alla progettazione, redatte secondo quanto stabilito dal Regolamento Edilizio. In tal caso negli immobili con valore culturale diverso da quello prevalente, ivi comprese specifiche parti individuate all'interno dell'immobile di valore culturale prevalente, sono consentite, sulla base del parere favorevole della Commissione Edilizia, modalità di intervento attribuite ad altre classi di Unità di Piano senza modificare la classe definita dal P.I..

**4.3** - Il Consiglio Comunale in base a un parere favorevole dell'ufficio competente, può deliberare la modifica della classe attribuita a singole Unità di Piano, limitatamente alle categorie di tipo B, C, D, E, senza che ciò comporti variante al Piano degli Interventi, qualora le analisi presentate documentino un valore culturale prevalente diverso da quello attribuito dal Piano degli Interventi. Lo scivolamento consentito è solo di un grado.

#### **Unità di Piano della Classe B - Modalità di tipo B**

Gli interventi devono essere attuati con la tecnica del restauro ed esclusivamente mediante una o più delle seguenti modalità di intervento:

- a) restauro o ripristino di parti ed elementi esterni;
- b) restauro o ripristino degli ambienti interni qualora vi siano elementi di documentata importanza;
- c) conservazione o ripristino dei caratteri distributivi di valore culturale;
- d) consolidamento o sostituzione di parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota delle murature portanti interne ed esterne, dei solai, delle volte, delle scale, del tetto il cui manto di copertura deve essere ripristinato con materiale adeguato al carattere dell'edificio;
- e) inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali alla funzionalità dell'edificio nel rispetto dei caratteri architettonici, decorativi e costruttivi dell'immobile;
- f) restauro o ripristino degli spazi scoperti;
- g) ripristino tipologico mediante:
  - ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali di uso collettivo (androni, blocchi scale, portici, ecc.);
  - ripristino della forma, delle dimensioni e dei rapporti fra le unità edilizie preesistenti e le aree scoperte (corti, chiostri, ecc.);
  - ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio (partitura delle finestre, ubicazione di elementi principali ed elementi particolari).

Sono consentite modifiche alla utilizzazione in atto nel rispetto di quanto indicato al successivo art. 43 e modifiche al numero e alle dimensioni delle unità immobiliari, purché tali modifiche siano compatibili con i valori culturali dell'edificio, dell'ambiente circostante e nel rispetto delle modalità di intervento.

Sono consentite modalità di intervento di tipo C, D nei casi previsti al punto 4.2; sono sempre ammesse le modalità di tipo A.

## **8. INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI:**

### **Art. 43 DESTINAZIONI D'USO NELLE UNITA' DI PIANO**

Le planimetrie del P.I. della serie B, comprensiva dei contenuti delle serie B1 e B2, distinguono le Unità di Piano nelle seguenti categorie, per ognuna delle quali vengono indicate le destinazioni d'uso consentite salvo le specificazioni di cui ai successivi punti 1, 2, 3, 4.

Unità di Piano nelle quali sono consentite destinazioni d'uso residenziali, commerciali, direzionali, turistiche, artigianali limitatamente all'artigianato di servizio e all'artigianato di produzione manuale e/o artistico, purché non inquinante; sono inoltre consentiti i servizi pubblici e i servizi di interesse generale.

Unità di Piano destinate a servizi pubblici.

Unità di Piano destinate a servizi di interesse generale:

1) Istituzioni religiose

2) Aree sistemate a verde

3) Attrezzature di interesse comune, al cui interno risultano ammissibili le seguenti destinazioni specifiche:

a) uffici amministrativi;

b) attrezzature per l'istruzione diverse dalle attrezzature di quartiere;

c) centri culturali;

d) università;

e) centri di interesse scientifico;

f) attrezzature per l'igiene e la sanità e attrezzature clinico-ospedaliere;

g) attrezzature assistenziali;

h) attrezzature sociali;

i) poste e telefoni;

l) vigili del fuoco, polizia, carabinieri;

m) autosilos;

n) impianti tecnologici.

### **1. Unità di Piano con destinazione residenziale, commerciale, direzionale, turistica, artigianale per l'artigianato di servizio e/o artistico.**

Nelle Unità di Piano delle classi B, C, D, E interessate da strumenti urbanistici attuativi, sono consentite solo le seguenti destinazioni:

residenziale;

commerciale, limitatamente al commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a mq 250 (duecentocinquanta), ai locali per la vendita o la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, ai locali destinati ad uffici funzionalmente annessi ad attività commerciali, alle autorimesse di uso pubblico, agli studi professionali, ai locali per attività artistiche, culturali, sociali;

sportelli bancari di servizio al pubblico nei limiti indicati ai precedenti commi;

turistica con le limitazioni di cui al presente articolo;

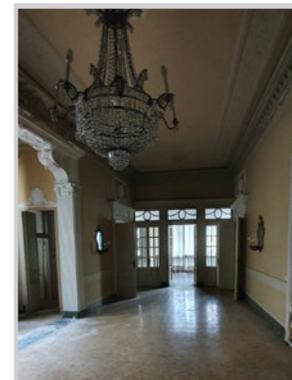
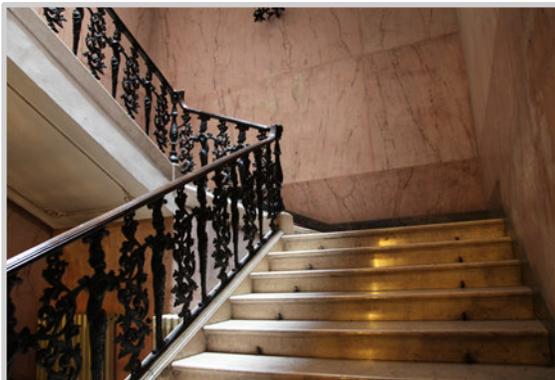
artigianale limitatamente all'artigianato di servizio e all'artigianato di produzione manuale e/o artistica, purché non inquinante.

La modifica di utilizzazione di pubblici esercizi di valore storico-ambientale o comunque anteriori al 1936, nonché di attività e/o attrezzature di interesse pubblico: sociali, assistenziali, culturali-ricreative (cinema, teatri, ecc.), è consentita previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale e comunque nel rispetto delle destinazioni d'uso consentite dal Piano degli Interventi.

Non sono consentite utilizzazioni che, a giudizio del Comune siano in contrasto con le tradizioni storiche e culturali del Centro Storico.

I nuovi alberghi, pensioni e locande devono garantire spazi vincolati a parcheggio privato, reperibili anche al di fuori dell'Unità di Piano, nella misura di un posto macchina per ogni tre camere; tale disposizione vale anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia complessiva e di aumento del numero dei posti letto di esercizi esistenti.

**9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**



**9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**

