

COMUNE DI PADOVA

Settore Urbanistica e Servizi Catastali



P.I.

Intervento/i

83

Anno

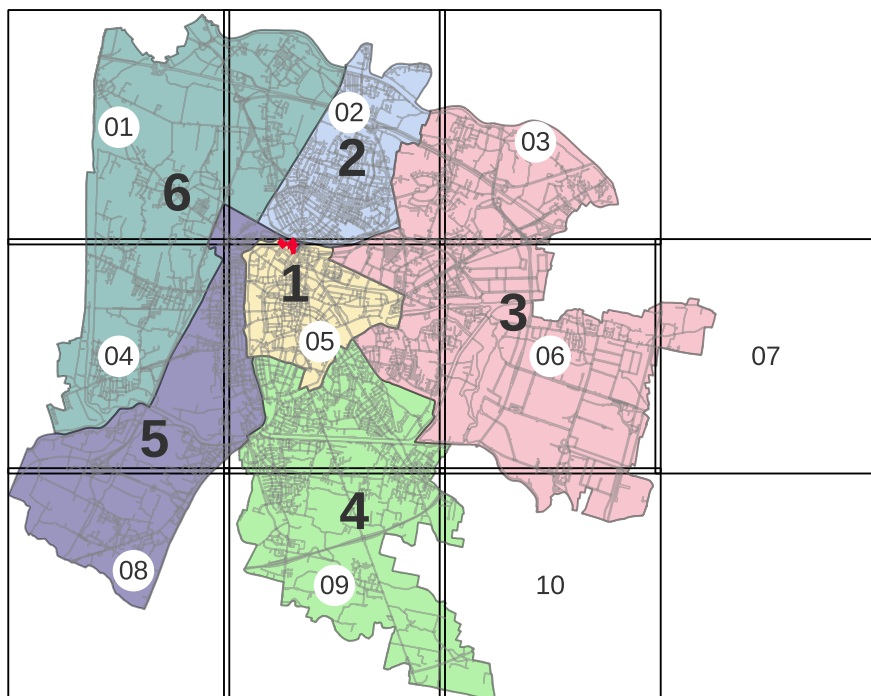
2024

Scala

1000

MODIFICA AL P.I. PER L'ESCLUSIONE DI UN EDIFICIO UBICATO IN VIA FRA' PAOLO SARPI, DALL'ELABORATO " D4 ARCHITETTURE DEL NOVECENTO " - SCHEDA 053

Localizzazione: QUARTIERE 5



Capo Settore
arch. Nicoletta Paiaro

Funzionario E.Q. A.S.
avv. Luisa Zugolaro

Progettista
Funzionario E.Q.O
arch. Vanni Baldisseri

GRUPPO DI LAVORO

Funzionario E.Q.
arch. Attilio Dello Vicario

Istruttore Tecnico
geom. Letizia Moletta

 ZONA oggetto di MODIFICA

MODIFICA AL P.I. VIGENTE: RELAZIONE

ottobre 2024

**MODIFICA AL P.I. PER L'ESCLUSIONE DI UN EDIFICIO
UBICATO IN VIA FRA' PAOLO SARPI,
DALL'ELABORATO
" D4 ARCHITETTURE DEL NOVECENTO " - SCHEDA 053**

RELAZIONE DI MODIFICA

RELAZIONE

PREMESSE E IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio oggetto della presente relazione fa parte degli edifici che la Regione ha ritenuto meritevoli di tutela come edifici testimoniali della produzione architettonica del secolo scorso e che a seguito di approfondita analisi è risultato di modesto valore testimoniale, tale da proporre l'esclusione dal citato elenco.

L'edificio risulta ubicato in Padova, via Frà Paolo Sarpi n. 38 e catastalmente censito al N.C.E.U. al foglio 50 mappale 180.

L'edificio risulta attualmente schedato all'interno del PTRC nel "DOCUMENTO PER LA VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO VENETO" con la scheda n. 62 e nel Piano degli Interventi del Comune di Padova con la scheda n. 53 all'interno dell'elaborato "D4-ARCHITETTURE DEL NOVECENTO"

QUADRO NORMATIVO

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.

Il Piano degli Interventi individua e, all'interno delle Norme Tecniche Operative, disciplina, le modalità e le possibilità di intervento sugli edifici testimoniali della produzione architettonica del secolo scorso, censiti come "architetture del novecento".

LA MODIFICA URBANISTICA

Gli edifici inseriti nel "DOCUMENTO PER LA VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO VENETO" allegato al PTRC, la cui norma di riferimento è l'art. 71 delle Norme Tecniche del PTRC, sono stati riportati nel vigente (secondo) Piano degli Interventi del Comune di Padova con la grafia "*architettura del Novecento*" (in coerenza con dettato normativo di livello regionale) e la loro disciplina di dettaglio è stata inserita nell'art. 16 delle NTO del P.I..

È utile precisare che in occasione della formazione del secondo Piano degli Interventi, in attuazione dell'art. 71 delle N.T. del PTRC, l'elenco Regionale delle architetture del '900 è stato oggetto di modifica in termini di aggiunta di edifici che ad una prima analisi siano risultati meritevoli della medesima tutela di quelli già individuati dallo strumento di pianificazione Regionale.

La disciplina di cui il Comune di Padova si è dotato per la tutela degli edifici testimoniali della produzione architettonica del secolo scorso, rinvenibile come già anticipato nell'art. 16 delle NTO del Piano degli Interventi, ammette, a seguito di analisi storica, l'aggiornamento dell'elenco di cui all'art. 79 delle Norme Tecniche del PTRC, aggiornamento che non costituisce variante al Piano degli Interventi.

L'edificio oggetto della presente modifica, del quale si tratterà in dettaglio nel successivo paragrafo della presente relazione, a seguito della presentazione di un'analisi storica da parte di professionista incaricato dalla proprietà dell'immobile, in attuazione delle previsioni di cui all'art. 71 delle NT del PTRC e dell'art. 16 delle NTO del P.I., è stato oggetto di un'approfondita attività istruttoria, condivisa con l'ordine degli architetti, al termine della quale ha preso avvio l'iter per la proposta di esclusione dall'elenco regionale di quelli meritevoli di tutela.

RELAZIONE TECNICA

A seguito della presentazione da parte dei proprietari dell'immobile, di un'istanza edilizia finalizzata ad attuare un intervento di rigenerazione dell'ambito degradato attraverso la demolizione, ricostruzione e ampliamento sull'edificio oggetto di tutela, intervento che ne garantisce il recupero dell'immagine e della memoria storica, è stato dato avvio all'istruttoria per la verifica della sussistenza o meno dei valori che hanno portato la Regione ad inserire l'edificio nell'elenco di cui all'art. 79 delle N.T. del PTRC e il comune al suo recepimento all'interno della propria strumentazione urbanistica.

L'istruttoria, che per completezza viene allegata alla presente relazione, nel valutare la Relazione storica presentata dal professionista incaricato dalla proprietà per l'accertamento delle condizioni che comportano il "declassamento" dell'edificio da architettura del '900, conferma, in sintesi, la sussistenza delle condizioni prospettate, anche in relazione alla previsione di recupero degli elementi lapidei in trachite euganea, presenti sul fronte strada, dei quali viene preannunciato il reimpiego nella stessa posizione del fabbricato che sorgerà sullo stesso sedime e che nella facciata principale ne richiamerà la memoria stilistica sia per forma che per dimensioni.

La presente relazione è, pertanto, finalizzata a proporre l'esclusione dell'edificio in trattazione dall'elenco di quelli oggetto di tutela ai sensi dell'art. 79 delle NT del PTRC e dell'art. 16 delle NTO del P.I., per modesto valore delle caratteristiche architettoniche, materiche e stilistiche che ne hanno comportato, in un primo momento, l'inserimento nell'elenco regionale e, conseguentemente, nella strumentazione urbanistica comunale.

La proposta prende avvio, oltre che dagli esiti della relazione storica presentata, anche dalla dettagliata analisi e ricostruzione operata nell'istruttoria tecnica allegata e, infine, dalla previsione di recupero della memoria storica dell'edificio così come rappresentata nell'istanza edilizia, previsione che garantisce la tutela del "modesto valore" come architettura del novecento dell'edificio attuale.

Con la presente relazione, pertanto, viene attestato il modesto valore testimoniale dell'edificio ubicato in via Frà Paolo Sarpi n. 38 e catastalmente censito al N.C.E.U. al foglio 50 mappale 180 e, conseguentemente, proposta la sua esclusione da quelli inseriti negli elenchi

regionale e comunale, essendo garantita la tutela del modesto valore testimoniale dell'immobile tramite le operazioni sopra descritte e attestate dai proponenti l'intervento.

MODIFICHE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

L'accoglimento della presente proposta di modifica comporta le seguenti modifiche al Piano degli Interventi, modifiche che non necessitano di variante urbanistica allo stesso:

- eliminazione del perimetro "architettura del novecento" nell'elaborato A1-Usi e modalità di intervento del Piano degli Interventi, limitatamente all'edificio sito in via Sarpi n. 38 e catastalmente censito al N.C.E.U. al foglio 50 mappale 180;
- esclusione della scheda n. 053 dall'elaborato "D4-ARCHITETTURE DEL NOVECENTO" allegata al Piano degli Interventi;

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

Ai sensi dell'art. 79 delle NT del PTRC, le modifiche operate dai comuni in materia di edifici individuati come "architetture del novecento", devono essere comunicate alla Regione stessa pur non necessitando, ai sensi dell'art. 82, comma 3, lettera d) delle NT del PTRC, di procedura di variante al PTRC stesso.

Ai fini della conservazione della memoria storica della presenza dell'edificio, il progetto dovrà riproporre, anche rivisitati, gli elementi architettonici caratteristici, in particolare il portale in trachite dell'edificio in demolizione.

Vanni BALDISSERI architetto

Documenti tecnici integrati nel documento:

- Istruttoria tecnica
- NCT
- ortofoto 2023
- PI vigente
- PI modifica
- Scheda tecnica fabbricato n.053

“Edifici in Via Fra Paolo Sarpi 38”

RELAZIONE STORICO – ARTISTICA

Proprietà: Immobiliare Sarpi - Polimar

Foglio 50 mappale 179-180

Il territorio comunale di Padova è interessato da un ricco patrimonio edilizio di interesse storico, architettonico e testimoniale, riconoscibile in particolare nella città storica entro e attorno alle Mura, ma anche nel sistema di edifici, manufatti e sistemi di edifici rappresentativi della produzione architettonica del Novecento.

Quest'ultima è stata oggetto di un approfondito lavoro svolto al fine di determinare quali edifici, sulla base di determinati criteri, potessero essere assoggettati a forme di tutela nell'ambito del Piano degli Interventi, con l'obiettivo di estendere (idealmente) il Centro Storico anche al di fuori delle Mura. Con questo si è inteso dare valore oltre al patrimonio oggetto di tutela UNESCO, anche al patrimonio diffuso che abbia una qualità architettonica riconoscibile anche risalente ad una “storia recente”

Sono stati individuati 150 edifici e/o complessi di edifici come Architetture del Novecento, 90 sono di tipo comunale per le quali vi sono delle schede di valutazione e 60 sono stati "ereditati" dal PTRC per i quali vi è solo una pubblicazione più simile ad uno strumento di indirizzo generale che prescrittivo in quanto l'edificio è sommariamente descritto.

In termini operativi la tutela delle Architetture selezionate, l'inserimento di quelle nuove e l'aggiornamento degli elenchi anche con cancellatura di quelle la cui analisi storica non confermasse i valori storici, architettonici e testimoniali è demandata agli elaborati

prescrittivi del PI e, in particolare, alle disposizioni riguardanti le Sottozone A2 art 16 delle N.T.O., ai sensi del quale è stata presentata la relazione di analisi storica da parte dell'arch. Giulio Muratori.

La realizzazione dell'edificio così come si presenta oggi risale agli anni 40 del dopo guerra per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione civile ed industriale da parte della ditta F.lli Canova Trasporti, l'immobile verrà poi rimaneggiato negli anni 50 con la realizzazione di un nuovo volume per arrivare nel 1986 alla presentazione del Condono Edilizio coerente con lo stato attuale dei luoghi.

Si tratta di un fabbricato ad uso residenziale e produttivo, con impianto rettangolare che si sviluppa su tre piani più uno in arretramento e copertura a falda. Il prospetto è simmetrico e presenta al centro un portale di pietra sovrastato da due balconi. Sul lato destro sono situate due logge, e al piano in arretrato è presente una struttura architravata in cemento, sorretta da pilastri accoppiati. La facciata è ingentilita dagli inserti lapidei del portale, che peraltro non nascondono la povertà di una facciata dove emerge solo quest'unico elemento, esaltando il fatto che il fabbricato non ha un particolare stile che lo distingue in una visione di tutela degli edifici del 900.

L'attuale complesso edificato da anni giace nel più totale abbandono e versa in totale degrado con grave situazione ambientale, dalla relazione presentata, anche strutturale, si evince che i materiali costruttivi dell'edificio in questione risultano poveri e soggetti all'usura del tempo e non risulta percorribile la strada del recupero dell'edificio.

Il valore del portale si ritiene che potrà essere riproposto inserito in una impaginazione del prospetto coerente con il prospetto esistente, preso atto che dalla relazione viene evidenziato come l'edificio sia stato realizzato con materiali di recupero ponendo dei seri dubbi anche sulla staticità dell'edificio.

L'analisi di fattibilità in merito alla cancellazione del vincolo è stata svolta sia in base al parere del Settore Lavori Pubblici (Ufficio Autorizzazioni Paesaggistiche), che con l'Ordine degli Architetti con esito favorevole a condizione che gli interventi autorizzabili sul fabbricato oggetto di parere, dovranno rimandare nelle forme e nello stile al fabbricato esistente, per preservarne la memoria storica, inoltre dovrà essere previsto il recupero degli elementi lapidei in trachite presenti sul fronte strada previsto il loro reimpiego nella stessa posizione del fabbricato, si propone pertanto di prendere atto della relazione di analisi storica e statica dell'edificio ai sensi dell'art. 16 comma 7 N.T.O. del P.I. e di aggiornare le modalità di intervento delle Architetture del 900, nonché l'elenco di cui all'Art. 79 comma 1 delle N.T. del PTRC della Regione Veneto.

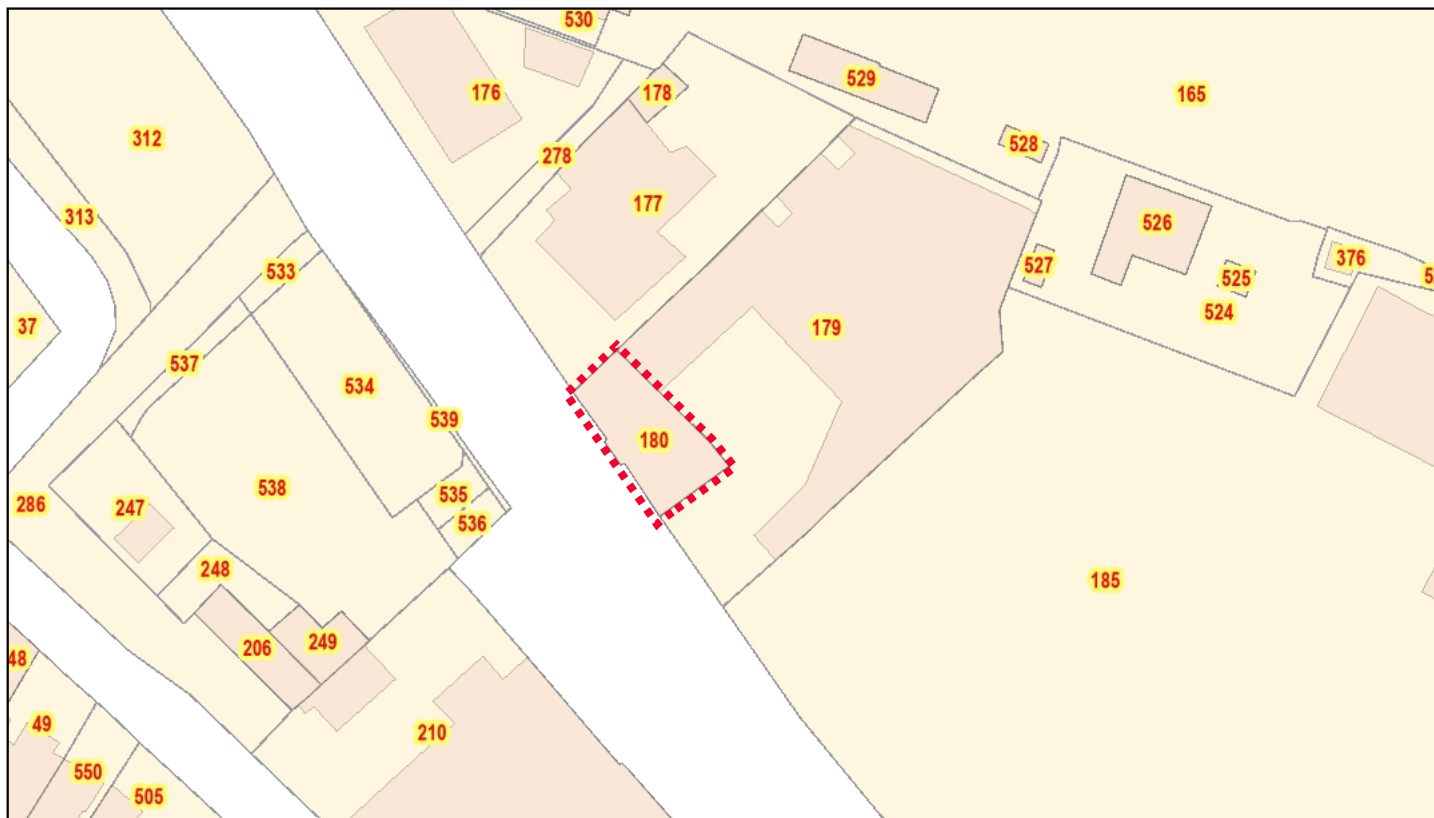
IL FUNZIONARIO

arch. Attilio Dello Vicario

**MODIFICA AL P.I. PER L'ESCLUSIONE DI UN EDIFICIO
UBICATO IN VIA FRA' PAOLO SARPI,
DALL'ELABORATO
" D4 ARCHITETTURE DEL NOVECENTO " - SCHEDA 053**

MODIFICA

83



ESTRATTO N.C.T. foglio 50 mappale 180
Via Frà Paolo Sarpi

 PERIMETRO MODIFICA

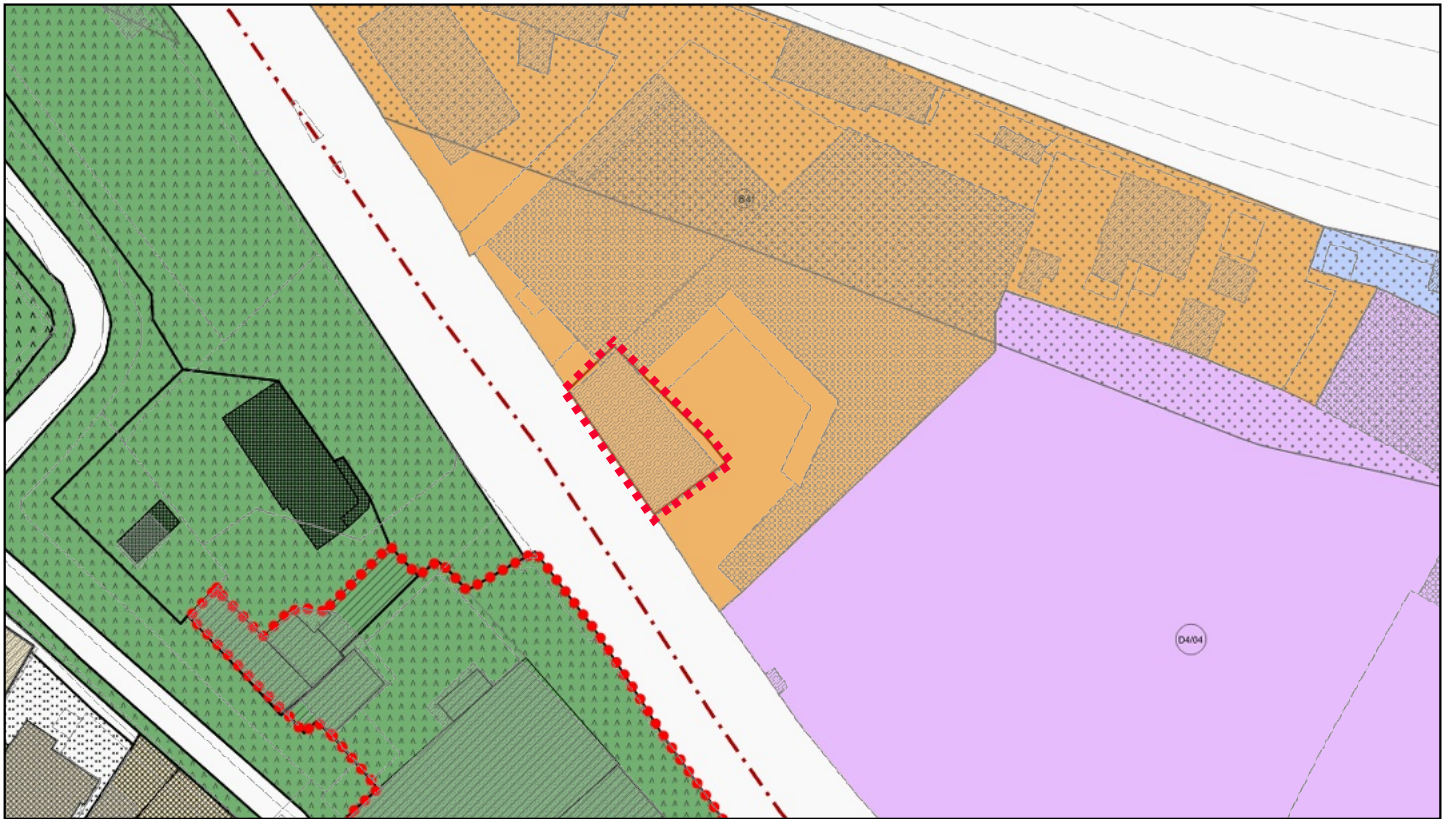
1:1.000



ESTRATTO ORTOFOTO anno 2023
Via Frà Paolo Sarpi

 PERIMETRO MODIFICA

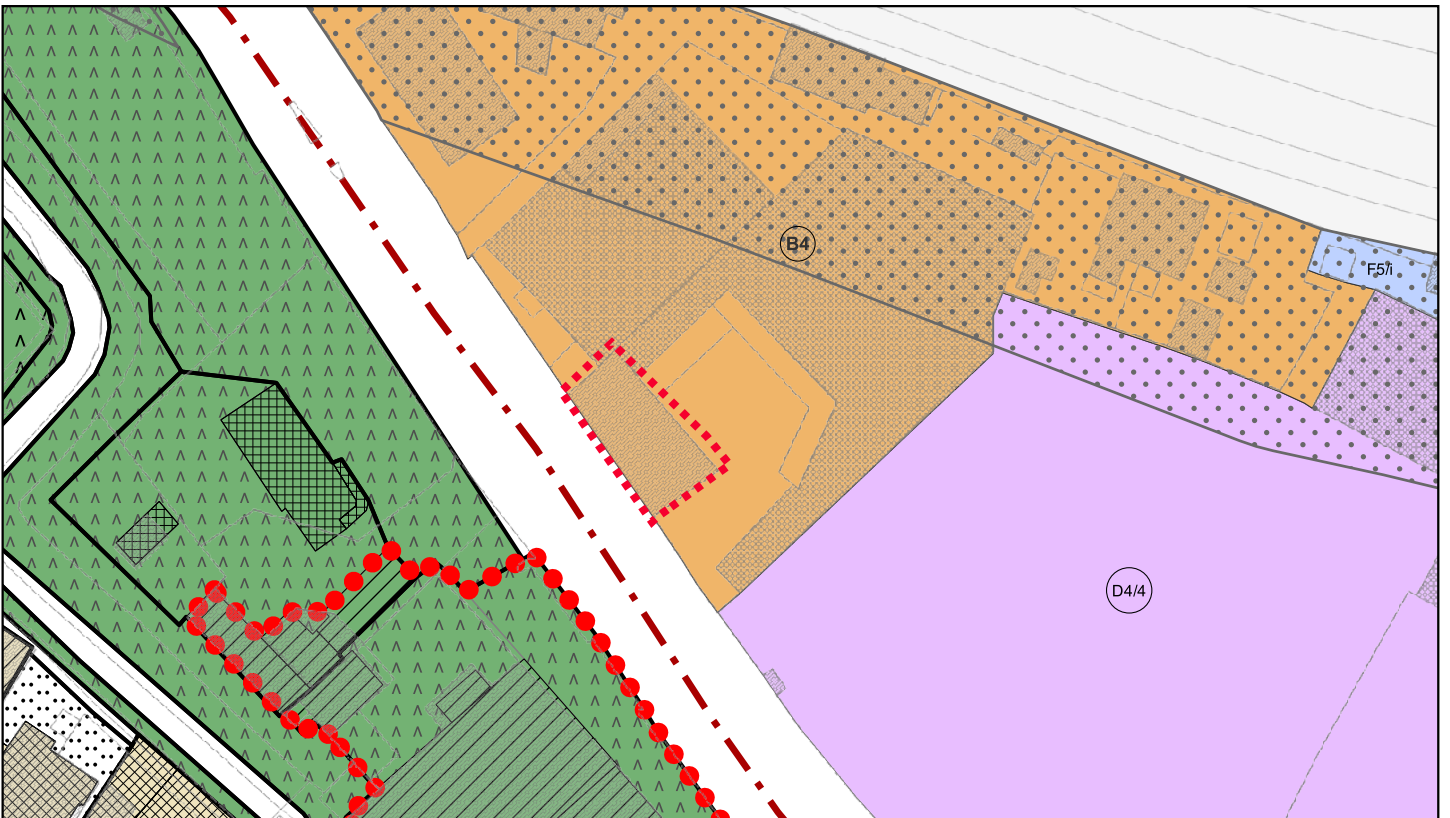
1:1.000



ESTRATTO P.I. VIGENTE
Via Frà Paolo Sarpi

 PERIMETRO MODIFICA

1:1.000



ESTRATTO P.I. MODIFICA
Via Frà Paolo Sarpi

 PERIMETRO MODIFICA

1:1.000

**MODIFICA AL P.I. PER L'ESCLUSIONE DI UN EDIFICIO
UBICATO IN VIA FRA' PAOLO SARPI,
DALL'ELABORATO
" D4 ARCHITETTURE DEL NOVECENTO " - SCHEDA 053**

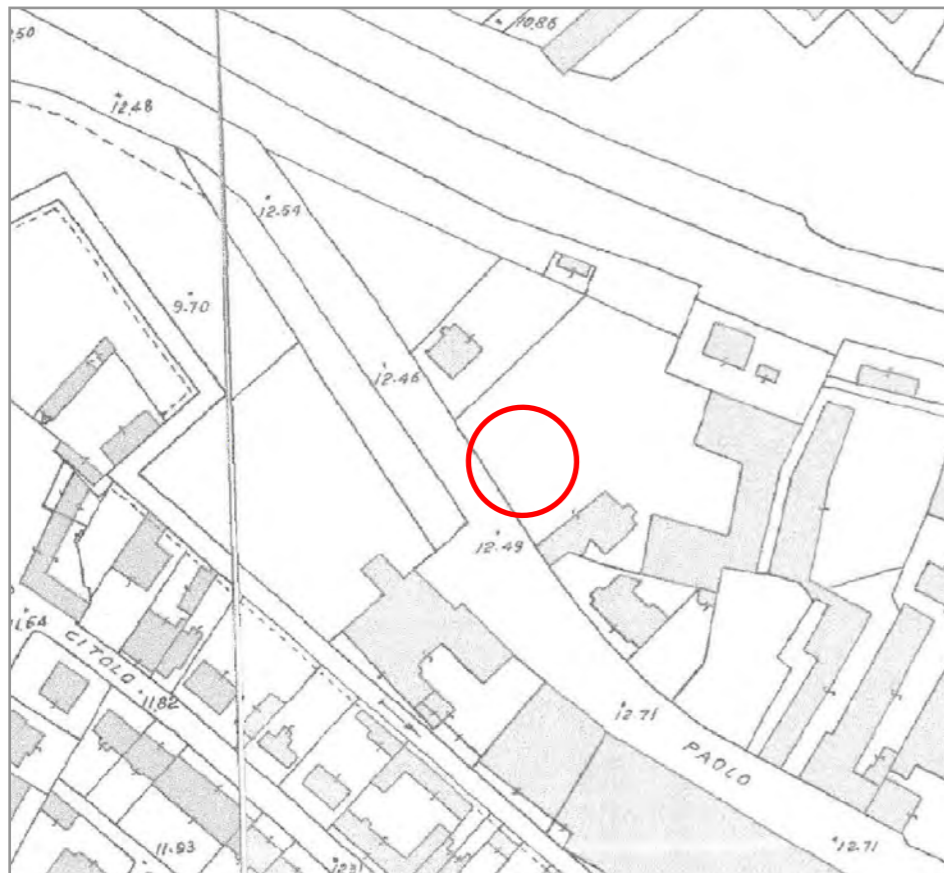
MODIFICA

83

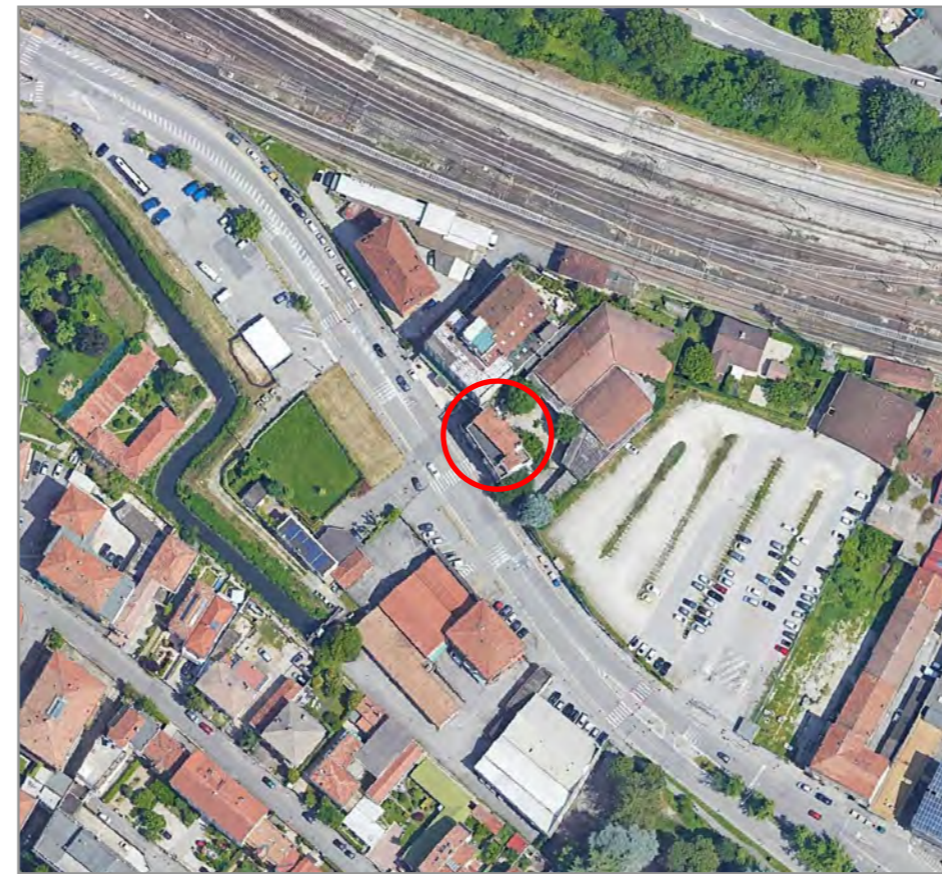
**Stralcio
ALLEGATO
"D4 ARCHITETTURE DEL NOVECENTO"**

**SCHEDA N. 053
da escludere con la modifica**

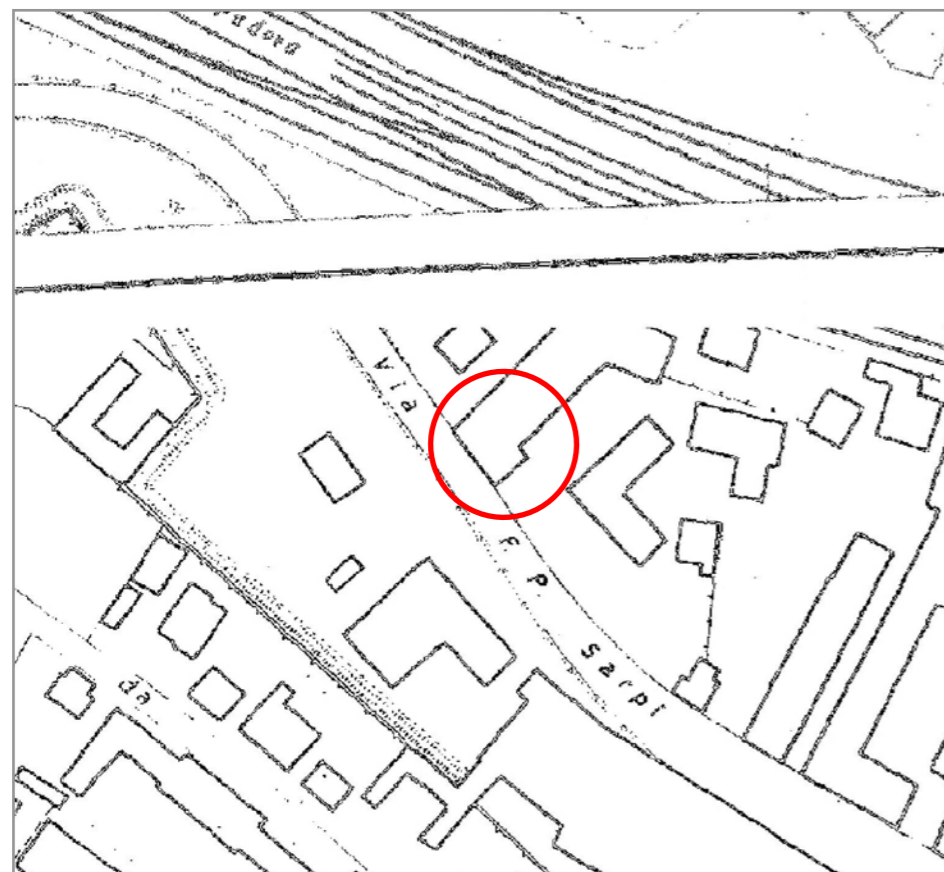
Aerofotogrammetrico 1936



Ortofoto 2020



Aerofotogrammetrico 1953



Documentazione fotografica



Dati di sintesi

QUARTIERE: Porta Trento sud

VIA: Fra' Paolo Sarpi

EDIFICIO INDIVIDUATO DAL

PTRC 2020 (Art. 79 delle NT)

PI (Art. 17, comma 2, lett. e) della LR 11/2004)

EPOCA IMPIANTO ORIGINARIO

Prima del 1933-36

Tra il 1933-36 e il 1953

Dopo il 1953

INTERVENTI SUCCESSIVI

SI

NO

TIPOLOGIA

Isolato

In cortina / linea / blocco

Edificio speciale

Altro

CONTESTO

Parco / giardino

Edificato

Piazza / piazzale

Altro

STATO CONSERVAZIONE

Buono

Mediocre

Cattivo

NOTE

Edificio residenziale e commerciale

Fabbricato ad uso residenziale e produttivo, ha impianto rettangolare regolare e si sviluppa per tre piani più un quarto arretrato, con copertura a falda. Il prospetto regolare e simmetrico presenta al centro un portale in pietra sovrastato da due balconi. Sul lato destro trova spazio una loggia per piano, leggermente ribassata rispetto al corpo centrale. L'ultimo livello in facciata evidenzia un terrazzo con una struttura architravata in cemento, sorretta da pilastri accoppiati.