

Comune di Padova	
Protocollo generale: ENTRATA	
0410586	15/09/2023
Classificazione: 2023 - 6.1	
 20230410586	UOR: Settore Urbanis tica e Servizi Cat

Padova, 10 agosto 2023

**Spettabile Comune di Padova**  
**Settore Pianificazione Urbanistica, Servizi Catastali**  
Via F.P. Sarpi, 2  
Padova

e p.c.

**Dott. Diego Bonavina,**  
in qualità di Assessore allo Sport, Impianti Sportivi e Manifestazioni Sportive  
Palazzo Moroni, Via Municipio, 1  
Padova

**Oggetto: aree di proprietà della Soc. Immobiliare La Volta srl**  
**Proposta di accordo di pianificazione ex art. 6 – L.R. 11/2004,**  
**mediante permuta con il Comune di Padova.**

Il sottoscritto

il quale non agisce per proprio conto ma  
in qualità di L.R. della Soc. Immobiliare La Volta srl, con sede in Padova in Viale  
dell'Industria, 23, P.I. 02205310283 con la presente intende sottoporre a  
codesta Spettabile Amministrazione Comunale la seguente proposta di Accordo  
di Pianificazione mediante permuta.

La Società Immobiliare la Volta srl è proprietaria di un compendio immobiliare  
sito in Via Bainsizza, in zona Basso Isonzo, composto dalle seguenti particelle  
iscritte all'NCTR di Padova – fg. 134

Part. 6 – semin. Arbor. Mq. 225.

Part. 7 – semin. Arbor. Mq. 3129.

Part. 311 – semin. Arbor. Mq. 85.

Part. 312 – semin. Arbor. Mq. 25.

Part. 588 – semin. Arbor. Mq. 49769.

Part. 590 – semin. Arbor. Mq. 156;

per complessivi mq. 53389 catastali.

Tale compendio si caratterizza come un terreno coltivato, di forma regolare sui lati est, sud ed ovest e di forma allungata con cuspidi sul lato nord. L'area, pianeggiante, si affaccia a sud su Via Bainsizza (salvo una particella, la n. 13, che sul lato est ne interrompe la regolarità).

Il contesto in cui è inserito il terreno è caratterizzato da aree per lo più prive di edificazione, frammentate da un'edilizia spontanea di tipo uni e bi familiare e da qualche piccolo condominio.

L'area oggetto della proposta è raggiungibile a piedi dal centro del Quartiere Sacra Famiglia (Via Siracusa) con un percorso di circa 18 minuti, ed in macchina con un percorso di circa 3 minuti.

Essa è attualmente iscritta nel vigente Piano degli Interventi come Zona Agricola di Tipo E1.

Nel previgente strumento di Pianificazione Generale era iscritta come facente parte del c.d. Quadrante Ovest, ed inserita nel Parco Basso Isonzo, come zona di Perequazione Ambientale con indice 0,15 mc/mq.

Nonostante i molteplici tentativi volti a procedere alla trasformazione secondo quanto indicato dal previgente P.I., la Proprietà non è mai riuscita ad ottenere l'approvazione di uno strumento urbanistico, né tanto meno a dare seguito ai lavori.

Il Comune di Padova è Proprietario di un compendio immobiliare posto tra le Vie Loreto, Perugia ed Urbino, e composto delle seguenti particelle di terreno iscritte all'NCTR di Padova al fg. 136, n. 1360. 709, 352, 344, 357, 349, 350 – parte, di complessivi (circa) mq. 13.550.

Esso è attualmente iscritto nel vigente Piano degli Interventi come Zona per Servizi Urbani Territoriali di tipo F6/a - Impianti ed Attrezzature Sportive di Interesse Territoriale.

Si tratta di impianti sportivi tutt'ora utilizzati, posti all'interno del tessuto urbano quartierale, localizzati nella zona centrale della Sacra Famiglia; tali impianti

sono dedicati al calcio ed al calcetto, con spazi di servizio piuttosto vetusti, ancorché funzionanti.

Le particelle catastali coinvolte nell'accordo sono state inserite per intero, salvo la part. 350, che è stata utilizzata ai fini della presente proposta, per la sola parte oggi utilizzata ad impianto sportivo, lasciando all'edificio scolastico la parte sistemata a verde, attualmente utilizzata dalla struttura.

La proposta contempla nella sostanza una modifica del P.I. vigente che prevede:

da una parte la modifica della attuale destinazione di zona dell'area della Soc. Immobiliare Volta da Zona di tipo E1 a Zona di tipo F6a per Impianti ed Attrezzature Sportive di Interesse Territoriale, nonché l'attrezzamento e la cessione al Comune di Padova di un impianto sportivo dedicato prevalentemente al calcio e al rugby, articolato in varie funzioni.

Dall'altra, la modifica della attuale destinazione di Zona da F6a - Impianti ed Attrezzature Sportive di Interesse Territoriale di proprietà del Comune di Padova, a zona Residenziale di Espansione, dotata di un indice di edificabilità fondiaria, avente destinazione esclusivamente residenziale e la cessione alla Società Proponente.

Si premette che, valutato preventivamente il vigente PGRA, non vi sono limitazioni alle trasformazioni urbanistiche contemplate nella presente proposta.

Per il dimensionamento economico ed urbanistico della proposta si è tenuto conto, oltre che dei valori di costo riscontrati per la realizzazione di opere simili, anche dei valori richiamati nelle *"Linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica"* approvato dal Consiglio Comunale di Padova il 17/05/2021.

In particolare la proposta di realizzazione dell'opera pubblica si articola in:

un campo sportivo 1, di 3763 mq, regolamentare, completo di illuminazione, del costo di € 650.000,00;

un campo sportivo 2, di 3763 mq, regolamentare, completo di illuminazione, del costo di € 650.000,00;

un campetto sportivo per l'allenamento, di mq. 2886, completo di illuminazione, del costo di € 420.000,00;

un fabbricato di mq. 260, destinato a tribuna con affaccio su entrambi i campi regolamentari, completo di spogliatoi, uffici, magazzini, servizi per il pubblico del costo di € 800.000,00;

un parcheggio per gli ospiti posto lungo Via Bainsizza, di mq 3415, completo di viabilità pedonale di collegamento agli impianti, di mq. 545, del costo di € 450.000,00;

una strada con accesso da Via Bainsizza e un parcheggio, di servizio per gli operatori, le manutenzioni, ecc. di mq. 3365, del costo di € 370.000,00;

la sistemazione a verde a parco dell'area residua che somma a 35400 mq circa, con un costo di € 530.000,00;

Il tutto per un valore in opere di € 3.870.000,00 al quale prima si deve aggiungere il valore del terreno da trasformare, stabilito per questo tipo di aree in 9,00 €/mq (53.389 mq x 9,00 €/mq), per complessivi € 480.500,00, e successivamente sottrarre il valore del bene trasformato fissato in 30,00 €/mq limitatamente alle porzioni di area oggetto di edificazione (30,00 €/mq x 17997 mq) ed in 9,00 €/mq per la parte restante (9,00 €/mq x 35392 mq) per complessivi – 858.438,00.

il valore complessivo di area ed opere proposto al Comune di Padova dalla Società somma ad € 4.350.000,00.

Il valore della trasformazione urbanistica da E1 a F6a è di – € 858.438,00.

Il beneficio pubblico è di € 3.522.000,00.

Per quanto attiene l'area di proprietà del Comune di Padova, il valore unitario del terreno da urbanizzare, stabilito dalle "Linee guida" per la zona di tipo **C6a**, è di 160,00 €/mc.

Il valore complessivo del beneficio pubblico ammonta a € 3.522.000,00, che parametrato al valore unitario del volume urbanistico della zona C6a (160,00 €/mc) genera un volume urbanistico complessivo di mc 22.012.

Tale volume urbanistico ben si adatta all'area di atterraggio in virtù del fatto che la densità fondiaria e le altezze dei fabbricati presenti nel contesto sono piuttosto elevate.

La soluzione planivolumetrica contempla, oltre agli attrezzamenti urbanistici a raso, la realizzazione di edifici a blocco e di tipo estensivo a destinazione esclusivamente residenziale organizzati in forma di residence, su una superficie di circa 8300 mq.

L'area attualmente utilizzata a campo sportivo posto lungo via Urbino verrà trasformata in un'ampia area a parco pubblico.

Le dotazioni a standard, dimensionate ben oltre le necessità stabilite dalla norma, sono caratterizzate da:

- un'area a parcheggi posta a nord del compendio di circa 640 mq;
- una seconda area a parcheggio posta a sud che ottimizza l'impianto esistente, prevedendo stalli a pettine e non in linea, per una superficie di circa 220 mq;
- un'area per verde pubblico di circa 4200 mq nella parte sud del compendio.

La presente proposta è corredata da tavole grafiche che rappresentano:

- l'inquadramento territoriale delle aree oggetto di trasformazione urbanistica;
- la soluzione planimetrica dell'area di proprietà del Proponente;
- la soluzione planovolumetrica dell'area di proprietà Comunale proposta in permuta.

Una volta concluso il procedimento valutativo, nel caso la PA intenda aderire alla presente proposta la Proprietà è disponibile ad avviare una più attenta ricognizione degli argomenti in discussione, per arrivare alla sottoscrizione –

anche in tempi brevi - di quanto necessario per il positivo proseguo dell'Accordo,  
fornendo conseguentemente tutte le attività specialistiche necessarie.

Nell'attesa di un vs. riscontro è gradita l'occasione per porgere i migliori saluti.

**Per Immobiliare La Volta srl**

Viale dell'Industria, 23 - Padova

**Pec: lavolta.srl@legalmail.it**

**IMMOBILIARE LA VOLTA S.r.l.**

Viale dell'Industria, 23

35129 PADOVA

P.Iva 02205310283

Tel. 049.8010818 - 049.8010466



PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE VIA BAINSIZZA (INQUADRAMENTO TAVOLA 01)



PLANIMETRIA GENERALE  
SCALA 1:1000

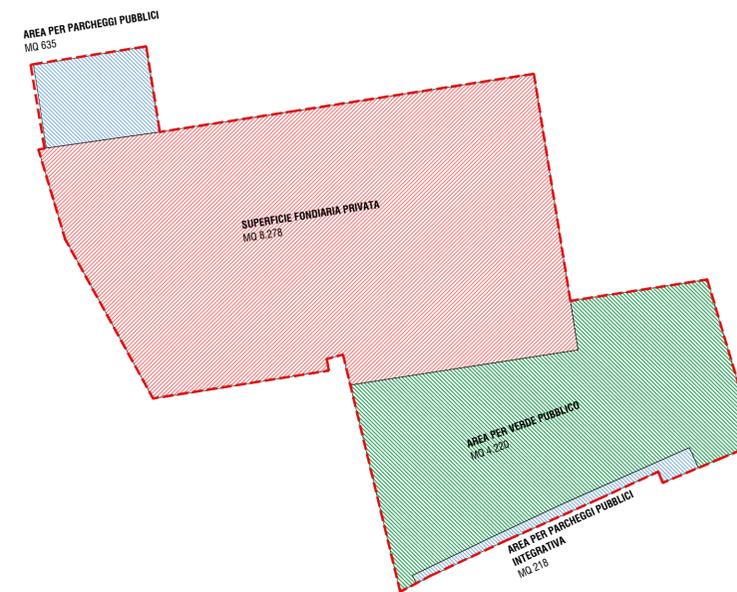
 SUPERFICIE AMBITO DI INTERVENTO MQ 55.230

PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE VIA SIRACUSA (INQUADRAMENTO TAVOLA 02)



PLANIMETRIA GENERALE  
SCALA 1:1000

 SUPERFICIE AMBITO DI INTERVENTO MQ 13.354



PLANIMETRIA - IPOTESI DI UTILIZZO  
SCALA 1:1000

	AREA PER PARCHEGGI PUBBLICI	MQ 853
	AREA A VERDE PUBBLICO	MQ 4.220
	SUPERFICIE FONDIARIA PRIVATA	MQ 8.278

LUOGO **VIA BAINSIZZA - VIA SIRACUSA, PADOVA**

COMMITTENTI **SOCIETA' IMMOBILIARE LA VOLTA S.R.L.**

OGGETTO **ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART.6 L.R. 11\2004**

PROGETTO **MENEGAZZI MICHELON  
ARCHITETTI ASSOCIATI**  
VIA FORNACE MORANDI 18/4 - 35133 PADOVA  
TEL. 049 2814894 - E MAIL: mail@menegazziarchitettoni.it

CODICE **2304**

FASE **PROPOSTA DI ACCORDO**

TAVOLA **PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE PER L'AREA DI  
VIA BAINSIZZA E VIA SIRACUSA**

**2304-A 03.0**

DATA **SETTEMBRE 2023**

SCALA **1:1000**

NOTE

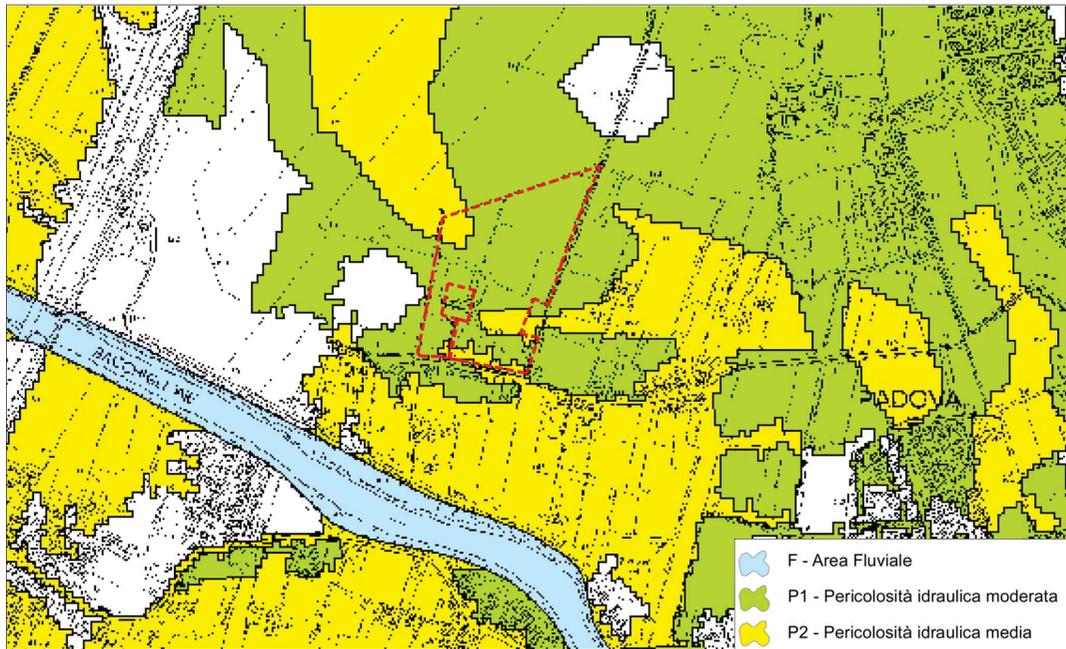
FILE Z:\LAVORI\2304-PADOVA-VIABAINSIZZA\GENERALE\PROPOSTA\2023.08.XX



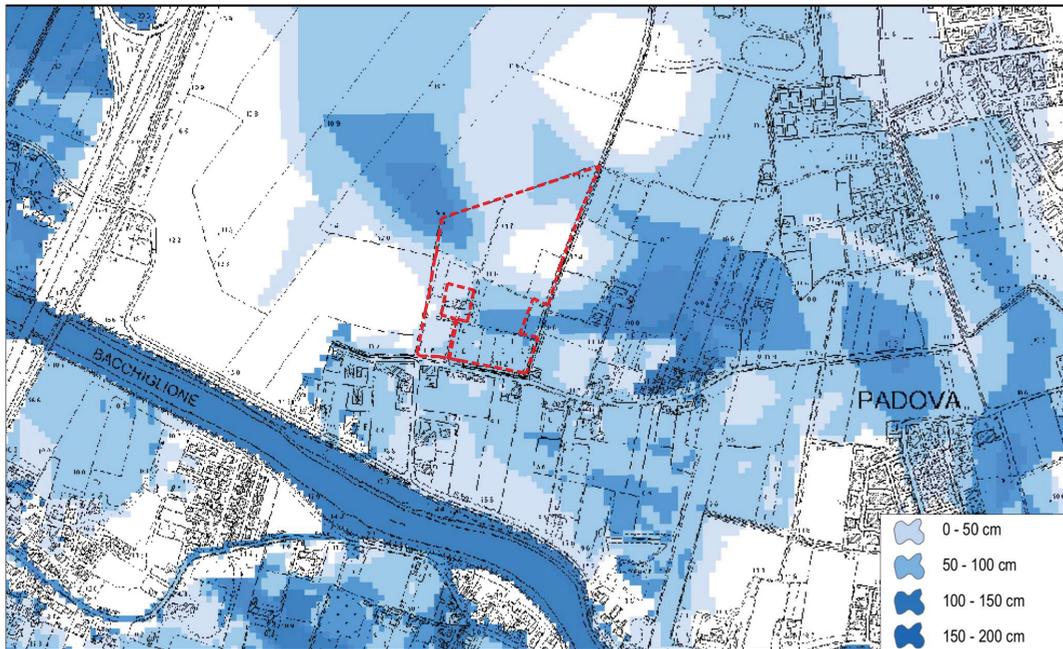
ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI  
SCALA 1:2000



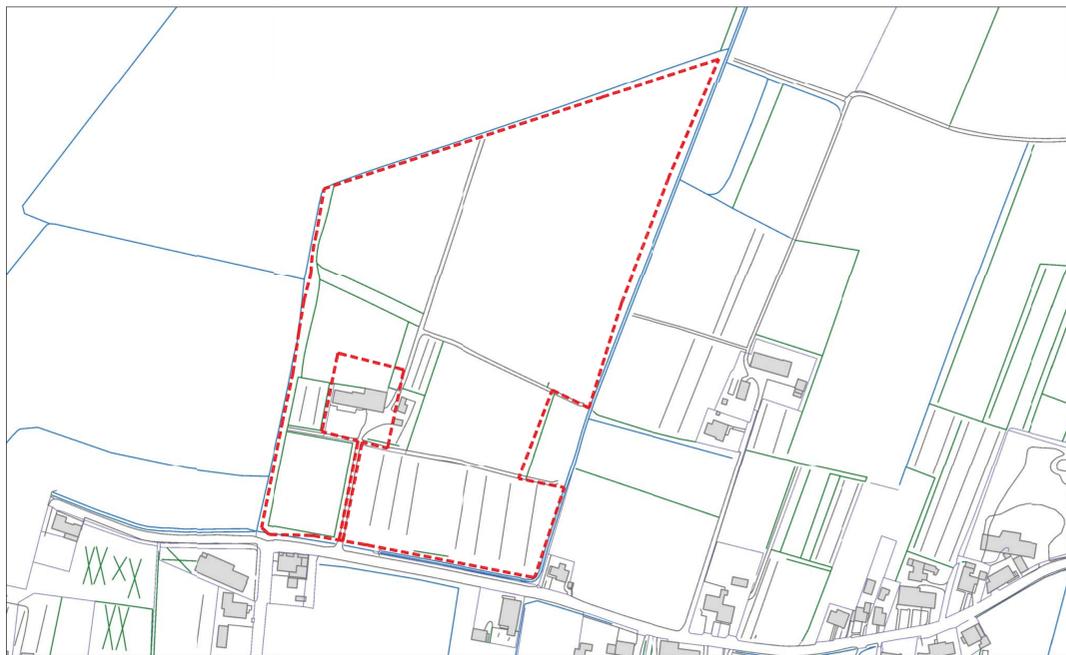
NUOVO CATASTO TERRENI  
SCALA 1:2000



ESTRATTO CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA  
SCALA 1:5000



ESTRATTO CARTA DELLA ALTEZZE IDRICHE - SCENARIO DI MEDIA PROBABILITA'  
SCALA 1:5000



CARTA TECNICA REGIONALE  
SCALA 1:2000



FOTOPIANO  
SCALA 1:2000

LUGGO **VIA BAINSIZZA - VIA SIRACUSA, PADOVA**

COMMITTENTI **SOCIETA' IMMOBILIARE LA VOLTA S.R.L.**

OGGETTO **ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART.6 L.R. 11/2004**

PROGETTO **MENEGAZZI MICHELON  
ARCHITETTI ASSOCIATI**  
VIA FORNACE ARZAVO 16/A - 35133 PADOVA  
TEL. 049 211800 - E MAIL: info@menegazziarchitects.it

CODICE **2304**

FASE **PROPOSTA DI ACCORDO**

TAVOLA **INQUADRAMENTO TERRITORIALE -  
VIA BAINSIZZA**

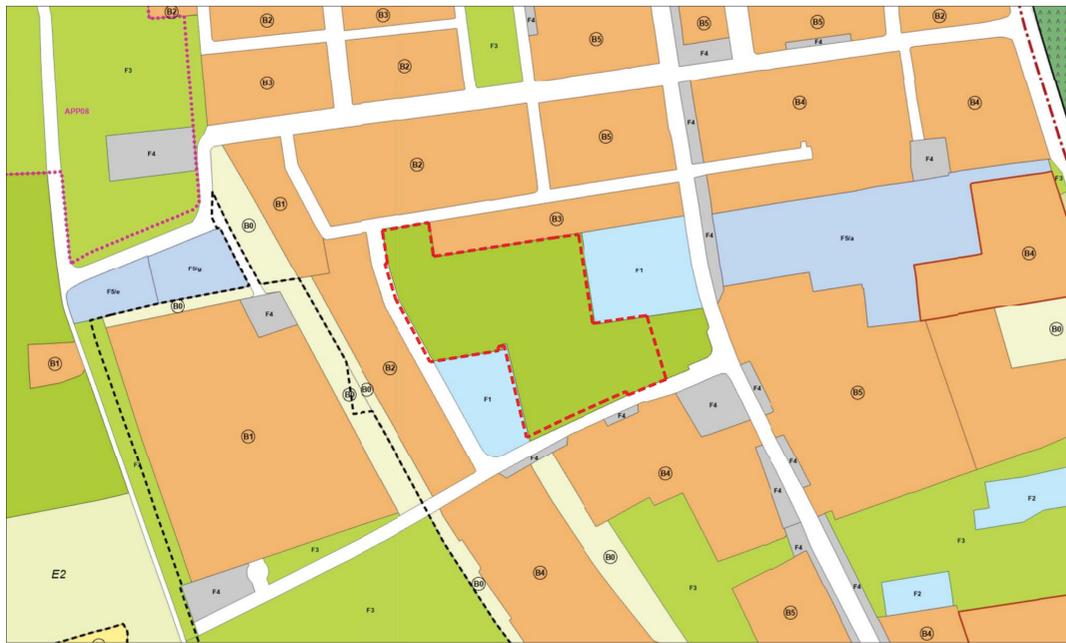
**2304-A 01.0**

DATA **SETTEMBRE 2023**

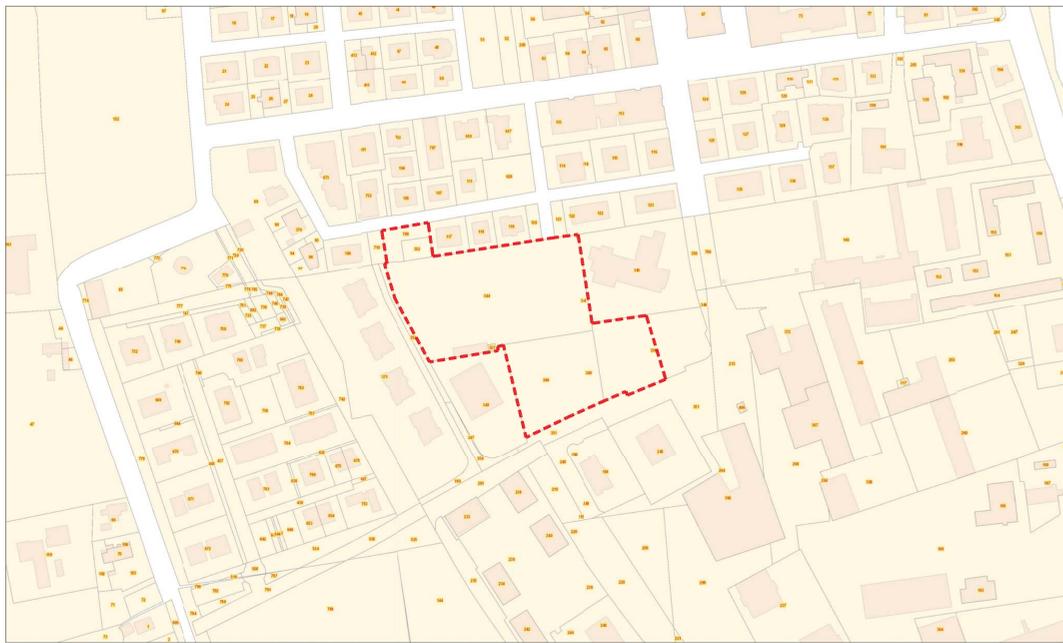
SCALA **1:2000 - 1:5000**

NOTE

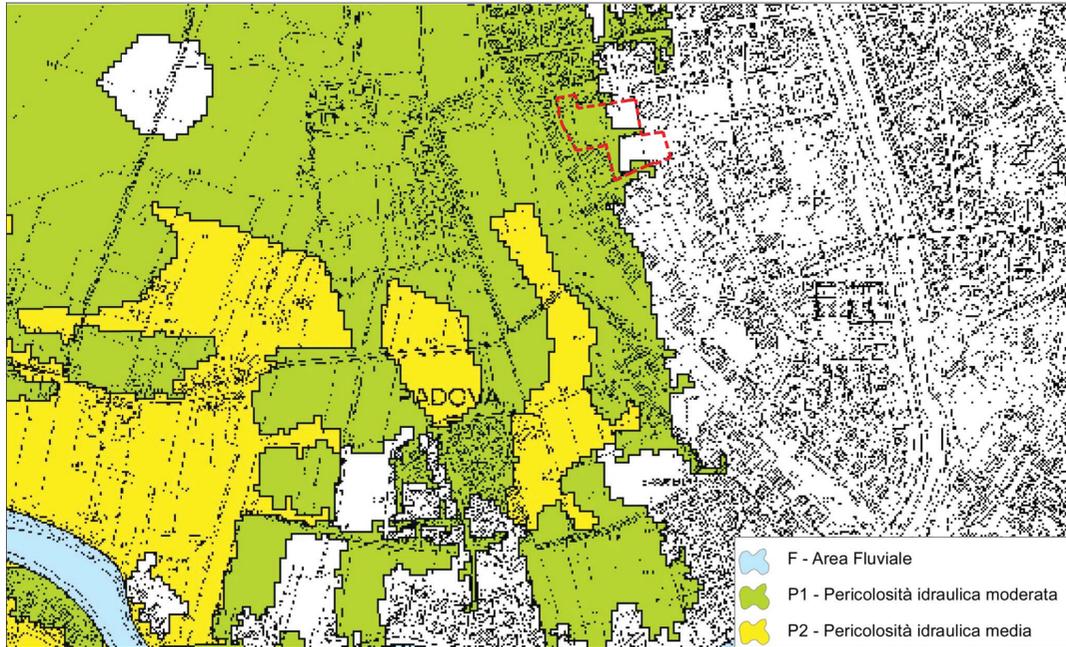
FILE Z:\LAVORI\2304-PADOVA-VIABAINSIZZA-GENERALE\PROPOSTA\2023.08.XX



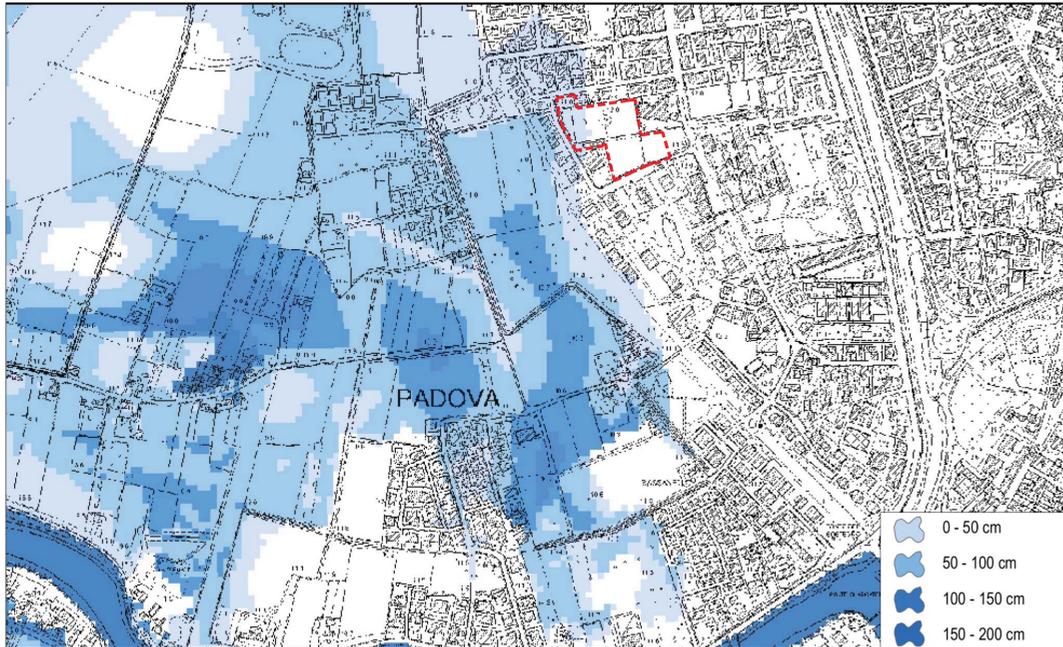
ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI  
SCALA 1:2000



NUOVO CATASTO TERRENI  
SCALA 1:2000



ESTRATTO CARTA DELLA PERICOLOSITÀ IDRALICA  
SCALA 1:5000



ESTRATTO CARTA DELLE ALTEZZE IDRICHE - SCENARIO DI MEDIA PROBABILITÀ  
SCALA 1:5000



CARTA TECNICA REGIONALE  
SCALA 1:2000



FOTOPIANO  
SCALA 1:2000

LUOGO **VIA BAINSIZZA - VIA SIRACUSA, PADOVA**

COMMITTENTI **SOCIETÀ IMMOBILIARE LA VOLTA S.R.L.**

OGGETTO **ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART.6 L.R. 11/2004**

PROGETTO **MENEGAZZI MICHELON  
ARCHITETTI ASSOCIATI  
VIA FORNACE MEDIANE 16/A - 35133 PADOVA  
TEL. 049 261806 - E MAIL: info@menegazzimichelon.it**

CODICE **2304**

FASE **PROPOSTA DI ACCORDO**

TAVOLA **INQUADRAMENTO TERRITORIALE -  
VIA SIRACUSA**

**2304-A 02.0**

DATA **SETTEMBRE 2023**

SCALA **1:2000 - 1:5000**

NOTE

FILE **Z:\LAVORI\2304-PADOVA-VIABAINSIZZA\GENERALE\PROPOSTA\2023.08.XX**