

# COMUNE DI PADOVA



QUARTIERE  
SAN LAZZARO

P.U.A. "SAN LAZZARO - IR2" (Approvato con Del.C.C. n°69/2009)

## PLANIVOLUMETRICO DI AGGIORNAMENTO DELLA UMI 3 ai sensi dell'art.13 delle Norme tecniche particolari del P.U.A.

### PROPONENTI:

VIA SAN LAZZARO PROPERTIES S.R.L.  
via Uberto Visconti di Modrone, 27  
20122 MILANO (MI)

MIMOSA S.R.L.  
via Gaspare Gozzi, 24  
35131 PADOVA (PD)

IMMOBILIARE GALZIGNANO S.P.A.  
via Maroncelli, 121  
35129 PADOVA (PD)

RELAZIONE GENERALE

SCALA

ELAB. N°

PA-A

### PROGETTISTI:

ARCH. ANGELO BARBATO  
Via Dante, 61 – 30035 MIRANO (VE)  
Tel. 041 5701822  
e-mail studiobarbato.a@gmail.com  
pec: angelo.barbato@archiworldpec.it

ARCH. GIANFRANCO ZULIAN  
Via Savonarola, 256 – 35100 PADOVA (PD)  
Tel. 049 8721524  
arch.gfz@gmail.com

REDATTO :

NOVEMBRE 2025 AGG.

MARZO 2026 AGG.

MAGGIO 2026 AGG.

AGG.

## PUA "IR2 S. LAZZARO"

### PLANIVOLUMETRICO DI AGGIORNAMENTO DELL'UMI 3 CON CONTESTUALE REALIZZAZIONE DELLA UMI 2b RELAZIONE GENERALE

#### PREMESSA

Richiamato che:

- il PUA in oggetto è stato approvato con D.C.C. n. 2018/0437 del 20.07.2018 sulla scorta di un Preaccordo tra il Consorzio Quadrante Nord Est e il Comune di Padova;
- il Comune di Padova come da impegno assunto con il citato Preaccordo e a seguito della Convenzione sottoscritta il 14.9.2018, ha realizzato la viabilità principale, a fronte della cessione da parte del Consorzio al Comune sia delle aree per la viabilità che quelle accorpate ad est finalizzate alla realizzazione del nuovo ospedale;
- il PUA si articola in Unità Minime di Intervento (UMI) ovvero in stralci funzionali, attuabili quindi anche separatamente, contestualmente ai servizi afferenti;
- allo stato risultano ottemperati i rispettivi impegni e precisamente, da parte del Comune, come già detto, la realizzazione della viabilità principale; da parte del Consorzio la cessione di tutte le aree sopra citate, rimanendo a carico dello stesso le opere di completamento della viabilità inerenti in particolare ai percorsi ciclo-pedonali, ai servizi a rete previsti ai lati della stessa viabilità principale ed in continuità con le aree edificabili nonché opere inerenti all'invarianza idraulica.
- l'attuazione di dette opere rappresenta il presupposto per poter dare, anche singolarmente, attuazione alle varie UMI comprese le opere di urbanizzazione ad esse strettamente afferenti, con richiamo l'art.10 della Convenzione che recita: *"il progetto unitario per l'esecuzione del completamento della viabilità principale, da parte del Consorzio, potrà essere attuato anche per stralci funzionali contestualmente all'attuazione di una o più UMI"*;
- a questo fine è importante sottolineare che è stato rilasciato il Permesso a Costruire inerente al progetto unitario di completamento della viabilità n.2021/056660 del 09.02.2022, e che il soggetto attuatore di dette opere non risulta più il Consorzio Quadrante Nord Est, essendo nel frattempo stato sciolto, ma bensì le ditte proprietarie le aree: soc. Via S. Lazzaro Properties srl e la soc. Immobiliare Galzignano, già facenti parte del suddetto Consorzio, che hanno fatte proprie, per quanto di spettanza, le obbligazioni assunte dal Consorzio con la sottoscrizione della convenzione e che qui partecipano per quanto di competenza.

#### 1.PLANIVOLUMETRICO DI AGGIORNAMENTO

Rispetto alle UMI in cui risulta articolato il PUA, viene presentato il planivolumetrico di aggiornamento inerente esclusivamente alla UMI n°3.

Il planivolumetrico di aggiornamento è redatto, come detto, ai sensi dell'art. 13 delle NTP del PUA, con richiamo al punto 13.2 *"L'assetto urbano di ogni singola UMI, di cui al precedente punto, può essere precisato e/o modificato a seguito della presentazione di un Planivolumetrico di Aggiornamento interessante tutta l'UMI, nel rispetto dei criteri informativi generali e dei contenuti prescrittivi (art. 11 punto 11.2).*

L'aggiornamento in parola interessa la UMI 3 nell'ambito della quale è prevista la realizzazione di una MSV, nel rispetto peraltro di quanto già previsto dal PUA vigente.

L'esigenza dell'aggiornamento si motiva sia alla luce del lungo tempo trascorso dalla data di approvazione del piano, con conseguente ovvia verifica dei contenuti progettuali, sia per l'esigenza di assicurare un'area/fascia di rispetto di m 5,00 dalla parete esterna del capannone esistente lungo tutto il confine ovest dell'UMI3, area già destinata dal PUA in parte a parcheggi privati ed in parte a parcheggi pubblici e

verde pubblico; area utile anche per raccordare le due proprietà data la differenza di livello che necessariamente si verrà a creare rispetto alle quote di imposta della nuova edificazione definite in sede della compatibilità idraulica ai sensi del PGRA, in particolare con la definizione progettuale (edifici ed opere) della UMI 5.

In merito alle quote di riferimento dell'edificazione e delle correlate opere di urbanizzazione, va richiamato che la viabilità principale eseguita dal Comune è stata impostata, in fase realizzativa, con quote superiori al preesistente piano campagna circostante con punte superiori ad a m +1.00

Nello specifico, considerato l'assetto stradale e alla luce della compatibilità idraulica, che ha definito la quota di sicurezza pari a 10,98 m s.l.m., la quota di calpestio degli edifici viene definita in m.11,10 s.l.m. e la quota delle pavimentazioni esterne di viabilità dei parcheggi di uso pubblico non inferiori a m. 10,98, salvo nei tratti di raccordo con le aree confinanti .

Alla luce di quanto sopra, in particolare per la previsione dell'area lungo il confine ovest, da destinare ad area privata, necessariamente comporta un diverso assetto dell'UMI 3, nello specifico delle aree scoperte, della volumetria dell'edificio e della SLP già ipotizzate; il tutto nel rispetto dei caratteri prescrittivi definiti per ogni UMI (vedi art.11 delle NTP del PUA): linee di massimo inviluppo e altezza massima, volumetria, dotazione delle aree pubbliche o di uso pubblico (strade, parcheggi, verde), a fronte però del recupero/compensazione di una parte dei parcheggi e minor misura del verde, ricorrendo all'istituto della monetizzazione come normativamente previsto e concordato con l'ufficio.

E' in questo contesto che si prevede il presente aggiornamento planivolumetrico della UMI 3, finalizzato alla realizzazione di una MSV di circa mq 1.200 di vendita, per una SLP di mq 1.800, per un volume di 7.200 mc (altezza sotto trave di m 4,00 su m.5,00 max.), con la riduzione del volume rispetto al PUA approvato (da mc 9.000 a mc 7.200) ed anche della SLP e quindi della SC da mq 2.000 a mq 1.800.

Più nel merito, nella sostanziale conferma dell'assetto urbanistico già previsto, nell'ambito dell'UMI 3 viene assicurata tutta la dotazione dei parcheggi privati (1 mq ogni 10 mc = 720 mq) e gran parte della dotazione dei parcheggi di uso pubblico già previsti (mq 1.133,54 su mq 1.557,74); il verde di uso pubblico risulta parzialmente ridotto di mq 58,55 (178,94 su mq 237,49). A fronte di ciò viene prevista la monetizzazione di mq 424,20 di parcheggi di uso pubblico e di mq 58,55 di verde di uso pubblico per un totale mq 482,75, assicurando così la previsione complessiva delle aree pubbliche previste per la UMI 3 (mq 1.833,66), come di seguito riportato.

Fermo quanto sopra, per evidenti ragioni di complementarietà e funzionalità, viene prevista la contestuale attuazione dell'adiacente UMI 2b, a seguito dell'accordo con la proprietà della stessa, interamente destinata a servizi, confermando le superfici a servizi già previste dal PUA:

- parcheggi di uso pubblico mq 3.740,19;
- verde di uso pubblico mq 1.412,50;
- strada mq 105,22;
- superficie complessiva mq 5.257,91.

## **2. DATI METRICI E VOLUMETRICI DELLA UMI 3 – MONETIZZAZIONE**

<b>- Superficie complessiva della UMI 3</b>	<b>mq 5.536,90</b>		
<b>- Dotazione aree pubbliche :</b>			
parcheggi privati di uso pubblico	mq 1.557,74 di cui:	mq 1.133,54 da realizzare	mq 424,20 da monetizzare
verde di uso pubblico	mq 237,49 di cui:	mq 178,94 da realizzare	mq 58,55 da monetizzare

strada di accesso di uso pubblico mq 38,43  
**Totale area a servizi mq 1.833,66**

### **Dotazione aree private**

Superficie area privata mq 4.184,99 di cui a parcheggi privati mq 720,00

A fronte di quanto sopra, sulla scorta di quanto statuito con il regolamento approvato con D.C.C. n. 4 del 2.3.2022, il valore della monetizzazione da corrispondere in sede del rilascio del PDC delle opere di urbanizzazione e/o dell'edificazione (ai sensi dell'art.13 punto 13.3) delle NTP del PUA, risulta così articolato e definito:

#### **zona isovalore D4 terreni non urbanizzati valore area €/mq 55,00**

parcheggi di uso pubblico: mq 424,20 arrotondati a mq 425

area: mq 425 x €/mq 55,00 = € 23.375,00

attrezzamento: mq 425 x €/mq 100 = € 42.500,00

**Totale = € 65.875,00**

Verde di uso pubblico: mq 58,55 arrotondati a mq 59

area: mq 59 x €/mq 55,00 = € 3.245,00

attrezzamento: mq 59 x €/mq 32,00 = € 1.888,00

**Totale = € 5.133,00**

**TOTALE COMPLESSIVO = € 71.008,00**

### **3.ELABORATI**

Il Planivolumetrico di Aggiornamento, ferma la presente relazione generale, si compone dei seguenti elaborati:

- Tav. 01 Raffronto PUA approvato – Planivolumetrico di aggiornamento;
- Tav. 02 UMI 2b e 3: Planimetria dello stato di fatto
- Tav. 03 Rappresentazione planivolumetrica generale;
- Tav. 04 UMI 2b e 3 - Verifica dei parametri di edificazione e delle prescrizioni edilizie;
- Tav. 05 Estratto Piano degli Interventi previgente; Estratto Piano degli Interventi vigente; Mosaico delle Proprietà UMI 2b e 3 su estratto di mappa catastale.
- Tav. 06 UMI 2b e 3: Aree da vincolare ad uso pubblico