

LUOGO **PADOVA**
VIA FORCELLINI, VIA FILIASI, VIA COLLEONI E PINTON.

COMMITTENTE **CONSORZIO FORCELLINI**
VIA EGIDIO FORCELLINI 150,
35128 PADOVA

OGGETTO **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO
"PIANO FORCELLINI" TRA LE VIE FORCELLINI,
FILIASI, COLLEONI E PINTON**

VARIANTE N. 2

PROGETTO **MENEGAZZI MICHELON ARCHITETTI ASSOCIATI**
VIA FORNACE MORANDI 18/4 , 35133 PADOVA
TEL. 049 8649367 E MAIL mail@menegazzimichelon.it

CODICE **2102**

FASE **ADEGUAMENTO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
ALLE PRESCRIZIONI DI CUI ALLA DELIBERA DI GIUNTA
2026/0031 DEL 20/01/2026**

TAVOLA **RELAZIONE TECNICA**

2102-E

DATA **APRILE 2026**

SCALA **-**

NOTE

FILE ...LAVORI\2102 - PADOVA PUA DI VIA FORCELLINI , FILIASI ,
COLLEONI\PIANIFICAZIONE\E - VARIANTE N. 2 AL P.U.A\2025.12.XX -
INTEGRAZIONE\PRODOTTI DA STUDIO\DSEGN\DWG

Il progetto di variante al PUA denominato di Via Forcellini, Filiassi, Colleoni e Pinton a Padova riguarda alcune componenti della variante al progetto del 2017, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 482 del 4/10/2022 ed in particolare comprende:

1. una diversa distribuzione dei volumi urbanistici dei lotti 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10. Il volume complessivo nel PUA vigente è di mc. 18.656; quello indicato nei sopracitati lotti è di complessivi mc 13.696. Il volume di questa quota parte del PUA, pur restando invariato nel suo complesso, ha permesso di riequilibrare l'indice fondiario rendendolo più omogeneo.

Ad esempio, il lotto 3 passa da un indice 0,9 (da mc. 203/mq 2257) ad un indice 1,61 (mc 3626/mq 2259).

Il lotto 8/9/10 passa da un indice 2,77 mc/mq (mc 6000/mq 2166) ad un indice 2,32 (mc5035/mq 2166);

2. una lieve modifica degli stalli in prossimità del lotto 1, necessari per consentire un più agevole accesso al lotto;

3. una lieve modifica alla organizzazione delle aree pubbliche e private in prossimità dei lotti 2 e 3; è stato eliminato un percorso di collegamento ritenuto inutile e di difficile gestione da parte della P.A.;

4. una nuova localizzazione della cabina elettrica; la posizione precedentemente identificata prospettava uno stallo per parcheggio pubblico. Se occupato, al momento della effettiva necessità non avrebbe consentito l'affiancamento di un mezzo di servizio per le attività di

manutenzione; pertanto, su indicazione del Gestore è stato spostato in più idonea posizione da loro indicata.

5. la cessione volontaria da parte di un lottizzante a favore del Comune di Padova della porzione di un'area posta in prossimità del lotto 1, a condizione che parte di questa possa essere utilizzata quale scoperto privato del lotto medesimo; comprende anche l'aggiornamento delle linee di massimo inviluppo fuori terra;



PUA 2022



PUA 2024

6. l'aggiornamento delle NTA;

Dopo la sottoscrizione della convenzione urbanistica (21/05/2024) sono intervenuti lo stesso giorno diverse compravendite che hanno conformato un

nuovo mosaico delle proprietà. Conseguentemente la tavola 1 del PUA è stata aggiornata sulla scorta di tale nuovo assetto. Viene allegato il fascicolo degli atti di provenienza aggiornato.

Il progetto, oltre a contemplare gli aggiornamenti sopra rappresentati, è redatto in modo tale consentire alla Giunta Comunale di dichiarare la sussistenza delle c.d. *“precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche e costruttive”* per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di tutti i fabbricati, mediante SCIA alternativa al PDC.

Il progetto di variante contiene – per quanto attiene le opere di urbanizzazione - tutte quelle componenti necessarie per l’adozione ed in particolare:

il progetto esecutivo dell’illuminazione pubblica, già concertato con gli uffici competenti del Comune di Padova e di Hera Luce, completo di schemi unifilari e relazione ai sensi della L.R. 17/2009;

il progetto elaborato da FiberCop per la fibra.

È stata depositata istanza al gestore della forza motrice (e-Distribuzione); viene allegato nel fascicolo “Pareri Enti” l’istanza depositata via PEC il 3 luglio 2024; a fine luglio 2024 è stato effettuato un sopralluogo ed è stato indicato dai tecnici di zona di posizionare la cabina elettrica lungo la nuova tratta stradale in modo tale da consentire le operazioni di manutenzione. Il preventivo risulta in fase di predisposizione.

Sempre via e-mail è stata depositata istanza di aggiornamento del preventivo da parte di Acegas per la fornitura dell’acqua. Il preventivo con il relativo progetto verrà rilasciato entro il mese di novembre 2024.

* * *

Inoltre, a seguito della diversa organizzazione e conformazione degli ingombri nei manufatti, e per le lievi modifiche precisate ai punti 1, 2, 3, 4 di cui sopra,

è stata aggiornata la VCI; questo al fine di ottenere un nuovo parere da parte del Consorzio Bacchiglione.

La presente istanza contiene quindi l'intera documentazione necessaria all'emissione del parere (Relazione e tavole da 1 a 6), con la precisazione che la rete presente nelle strade è rimasta invariata rispetto al progetto ed al parere del 2022, mentre è stato modificato il bacino di laminazione; quest'ultimo prevede un incremento del volume di invaso.

Per completezza viene consegnato l'intero materiale già validato dal Consorzio Bacchiglione nel 2022; vengono aggiornate e sostituite la Relazione idraulica e la Tavola n. 6 relativa al bacino di invaso.

L'aggiornamento del progetto di invarianza, la cui esigenza è sorta per le modifiche di natura edilizia ed urbanistica apportate al progetto, si riverbera esclusivamente su una diversa sagomatura del bacino di laminazione, lasciando inalterata la conformazione dell'intera rete idraulica del PUA.

In particolare, il volume di invaso del bacino di laminazione viene incrementato da 860 mc (precedente progetto approvato dal Consorzio) a 1064 mc; tale maggior volume viene ottenuto mediante un affossamento di 5 cm del fondo del bacino e una espansione della sua sagoma, posta in essere sul lato est (lato campo da calcio), ovvero la parte non utilizzata dal percorso ciclo/pedonale di collegamento al PUA Margherita.

Viene allegato il C,M.E. elaborato sulla base degli aggiornamenti contenuti nel Piano.

Non è prevista la realizzazione della rete gas.

Per quanto attiene le precise disposizioni dei fabbricati, si segnala che ogni Scia alternativa relativa ad ogni singolo lotto comprende le verifiche urbanistiche, la verifica della L.122/1989, la permeabilità, le sistemazioni

esterne, la verifica della L. 13/1989, le piante, le sezioni, i prospetti e i particolari di facciata.

Come precisato nelle NTA che vengono allegate al progetto di variante, con riferimento all'articolo 51, 2° comma, delle vigenti NTO, entrato in vigore con il 2° Piano degli Interventi, *"...sono confermate le norme vigenti al momento di approvazione del PUA da parte della Giunta Comunale o del Consiglio Comunale"*.

Pertanto, i progetti edilizi sono stati redatti sulla scorta delle previgenti NTA.

Dopo l'adozione in Giunta Comunale della seconda variante al PUA intervenuta con delibera n. 31/2026 in data 20/01/2026, l'Amministrazione Comunale con DGC n. 169 del 31/03/2026 si è espressa in merito alle osservazioni nel frattempo pervenute.

In particolare, la Giunta Comunale ha invitato, ed il Consorzio Forcellini ha provveduto, ad effettuare alcuni aggiustamenti planimetrici ed urbanistici del Piano, relativamente a:

- a) Ridimensionamento della tratta stradale che collega da est ad ovest l'intera lottizzazione; in particolare tale tratta permetteva il collegamento tra le vie Filiasi e Pinton/Bellorini.

L'Amministrazione Comunale ha accolto tale osservazione, riconoscendo tale asse stradale previsto dal PUA vigente come elemento generatore di traffico di attraversamento improprio.

Viene quindi chiesto ai lottizzanti di modificare tale percorso, rendendolo utile solo ai mezzi di servizio e di soccorso, riducendo la sezione stradale a 4,50 mt.

Al fine di consentire la dissuasione di attraversamenti impropri, il Consorzio metterà in opera due manufatti in cls atti ad ospitare eventuali pilomat da porre in opera da parte della P.A.

- b) Traslazione verso est di 6,00 mt del lotto n. 1, al fine di ricavare uno spazio sufficiente alla realizzazione del percorso ciclo pedonale che da Via Filiasi consente di raggiungere l'area della ex Grotta Azzurra (oggi Associazione di Quartiere Andrene), e di collegarsi al PUA Margherita. Tale soluzione consente di salvaguardare le alberature presenti nell'area di proprietà di un Consorziato, poste sul confine con il boschetto di proprietà dell'Ater. A tal scopo è stata effettuata anche una indagine fitopatologica redatta dal Dott. Sergio Sgrò, che viene allegata al materiale del PUA. Lo scopo è quello di conoscere lo stato di salute delle alberature presenti e comprendere quali azioni di salvaguardia mettere in atto al fine di ridurre i rischi per i cittadini e per i futuri immobili.

L'allegato A alla presente Relazione Integrativa individua le piante rilevate digitalmente (pag. 1), ne stabilisce le specie (pag. 2) ed indica le operazioni da mettere in atto per la loro salvaguardia (pag. 3) (cfr - Relazione sulle condizioni fitostatiche – Dott. Sergio Sgrò).

Il nuovo percorso ciclo pedonale sostituisce quello inizialmente previsto ad est del lotto 1.

E' stata eliminata la fascia a verde a sud del lotto 1; le alberature sono state trasposte nel nuovo parcheggio previsto a nord del comparto.

- c) Realizzazione di un parcheggio di servizio in prossimità della ex Grotta Azzurra. Tale previsione, richiesta a titolo di compensazione, prevede la realizzazione di 9 posti auto, un posto auto disabili ed una zona per

lo stallo delle biciclette. La soluzione progettuale salvaguarda la tua (albero di) attualmente a dimora.

- d) Diversa dislocazione dei percorsi ciclo pedonali previsti nella parte sud del PUA in prossimità del c.d. Verde Primario.

Allo scopo di conformare il PUA modificato ai contenuti di cui ai punti a-d, le seguenti componenti del PUA sono state aggiornate:

- 1) Il computo metrico estimativo e conseguentemente il dimensionamento della fidejussione.
- 2) Il progetto illuminotecnico.
- 3) Progetto di invarianza idraulica.

Inoltre, sono state aggiunte ed ulteriormente dettagliate le sezioni esecutive necessarie a completare il quadro descrittivo utile all'esecuzione delle opere di urbanizzazione mediante Scia alternativa.

Infine, le tavole di inquadramento territoriale di alcune SCIA degli edifici (lotti 1 e 567A) sono state aggiornate per effetto della lieve modifica dell'impianto urbanistico.

Inoltre ancora, per effetto dell'obbligo assunto dal lottizzante proprietario del lotto1, registrato e trascritto, di cedere al Comune di Padova un'area della superficie indicativa di mq.739 (consistenza dell'area determinata sul dato catastale), ed in relazione all'impossibilità, stante il nuovo disegno di garantire allo stesso un'area cortilizia di 240 mq, è emersa la necessità di ampliare l'ambito di intervento, la cui consistenza è ben all'interno dei limiti fissati dalla Legge Regionale (10% della superficie d'ambito).

Mediante l'estensione dell'ambito di mq. 240 e per effetto della trasposizione di aree e zone, il rapporto complessivo delle aree pubbliche e delle aree private resta di fatto invariato ed il lotto risulta avere la conformazione e la consistenza del lotto così come rappresentato in sede di adozione.

In particolare si segnala come con l'ultima convenzione stipulata nel 2024, le consistenze superficiali delle aree in cessione al Comune di Padova risultino essere i seguenti:

Superficie complessiva delle aree in futura cessione al Comune di Padova:

mq. 25.003

Di cui per verde pubblico attrezzato (verde primario)

mq. 1.154

Di cui per parcheggi pubblici (parcheggi primari)

mq. 1.688

Di cui per strade e marciapiedi mq 5612

mq. 5.612

Cabina Enel e isole ecologiche

mq. 88

Verde con parziale attrezzamento

mq. 16.461

* * *

La nuova soluzione urbanistica, che si ricorda comporta una estensione dell'ambito di intervento di 240 mq, che non influisce però sulle quantità complessive delle aree in cessione, prevede vengano trasferite al Comune di Padova le seguenti tipologie di aree:

Superficie complessiva delle aree in futura cessione al Comune di Padova:

mq. 25.003

Di cui per verde pubblico attrezzato (verde primario)

mq. 1.154

Di cui per parcheggi pubblici (parcheggi primari)	mq.1.827
Di cui per strade e marciapiedi	mq. 4981
Cabina Enel e isole ecologiche	mq. 78
Verde con parziale attrezzamento	mq. 16.963

Padova, 19 maggio 2026

Arch. Fabio Michelin



ALLEGATO A -
INDIVIDUAZIONE DELLE ALBERATURE IN PROSSIMITA' DEL LOTTO 1 - POSTE ALL'INTERNO
DELL'AMBITO DI INTERVENTO DEL PUA O NELL'AREA DI PROPRIETA' DI UN LOTTIZZANTE



Via J. Filiasi - Padova



Legenda

- Alberi analizzati
- Area di intervento

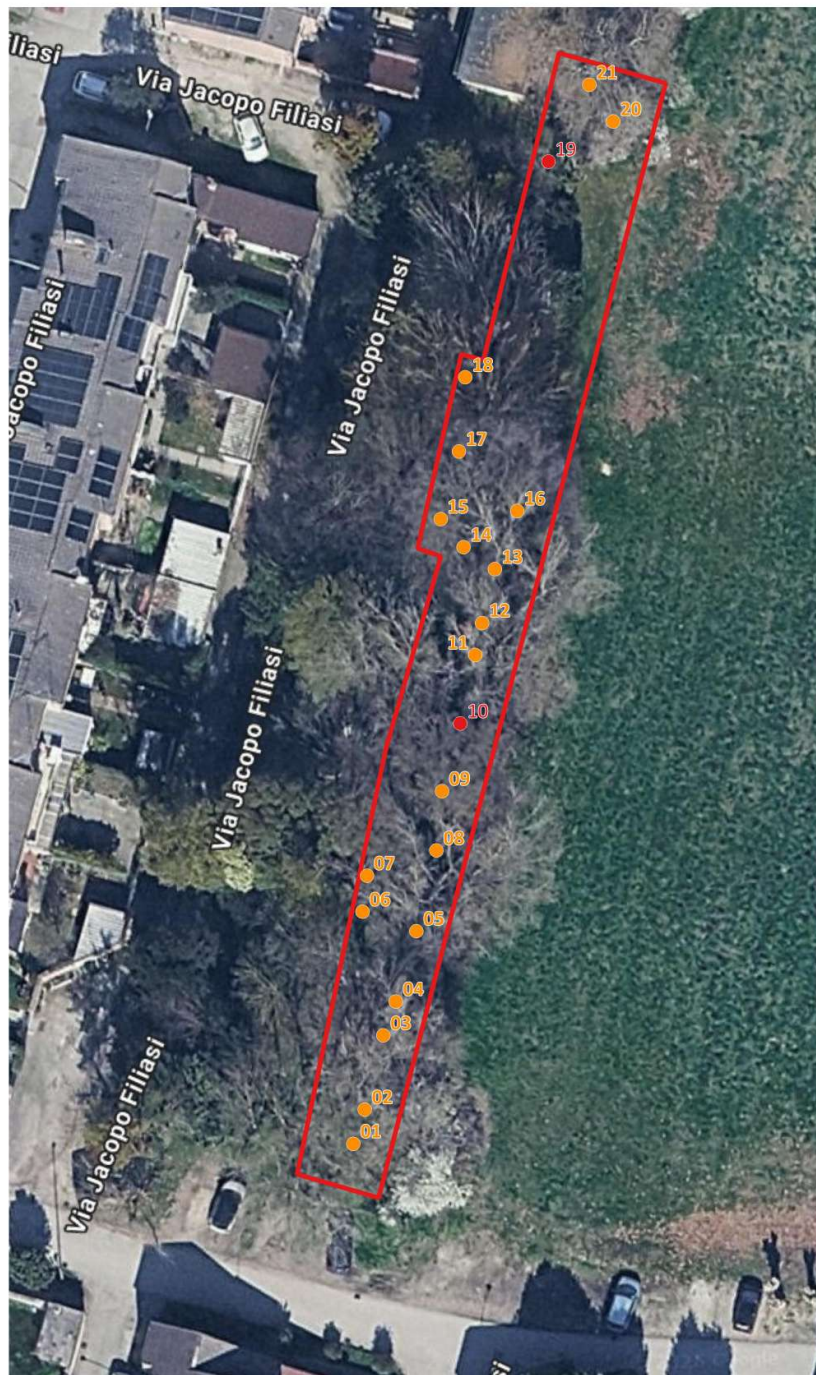
Specie:

- 01 - Prunus spp
- 02 - Populus nigra
- 03 - Acer campestre
- 04 - Populus nigra
- 05 - Populus nigra
- 06 - Ulmus minor
- 07 - Ulmus minor
- 08 - Ulmus minor
- 09 - Ulmus minor
- 10 - Populus nigra
- 11 - Populus nigra
- 12 - Populus nigra
- 13 - Acer campestre
- 14 - Ulmus minor
- 15 - Acer negundo
- 16 - Ulmus minor
- 17 - Acer negundo
- 18 - Acer negundo
- 19 - Prunus cerasifera 'Pissardii'
- 20 - Prunus spp
- 21 - Platanus hybrida

0 10 20 m



Via J. Filiasi - Padova



Legenda

Interventi:

- Potatura
- Abbattimento
- Area di intervento

Specie:

- 01 - Prunus spp
- 02 - Populus nigra
- 03 - Acer campestre
- 04 - Populus nigra
- 05 - Populus nigra
- 06 - Ulmus minor
- 07 - Ulmus minor
- 08 - Ulmus minor
- 09 - Ulmus minor
- 10 - Populus nigra
- 11 - Populus nigra
- 12 - Populus nigra
- 13 - Acer campestre
- 14 - Ulmus minor
- 15 - Acer negundo
- 16 - Ulmus minor
- 17 - Acer negundo
- 18 - Acer negundo
- 19 - Prunus cerasifera 'Pissardii'
- 20 - Prunus spp
- 21 - Platanus hybrida

0 10 20 m

