

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. 1

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

CODICE **2102**

FASE **VARIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

TAVOLA **RELAZIONE TECNICA**

2102-A

DATA **GENNAIO 2022**

SCALA **-**

NOTE

FILE ..Z:\LAVORI\2102 - PADOVA PUA DI VIA FORCELLINI , FILIASI ,
COLLEONI\PIANIFICAZIONE\A - VARIANTE AL PUA\2021.12.XX -
INTEGRAZIONE\PRODOTTI DA STUDIO\DISEGNI\DWG



La presente proposta di variante riguarda il PUA denominato "Piano Forcellini" posto tra le Vie E. Forcellini, J Filiasi, B. Colleoni e P. Pinton, adottato, approvato e convenzionato.

La proposta di variante viene formulata dal Consorzio Forcellini.

Essa riguarda i seguenti aspetti del Piano:

1. L'aggiornamento del particellare di esproprio;
2. L'aggiornamento del progetto di invarianza idraulica e la conseguente proposta per l'attrezzamento di un'area per verde pubblico da realizzare nella parte nord est dell'ambito di intervento;
3. L'adeguamento della viabilità tra le Vie Filiasi e Colleoni;
4. La proposta per la modifica dell'assetto urbanistico delle aree limitrofe alla proprietà della Signora L. E., ricorrente contro il Comune di Padova, avverso la delibera di Giunta Comunale di approvazione del PUA in questione (cfr ricorso avv. M. G. di Padova del 29/12/2017).

La proposta di modifica nasce dall'esigenza di consentire la puntuale attuazione del Piano, ovvero di depositare l'istanza di PDC ad urbanizzare, ottimizzando i costi e razionalizzando/risolvendo elementi di criticità emersi in fase di elaborazione del permesso ad urbanizzare.

1. All'atto dell'approvazione del PUA i soggetti dissenzienti sono stati identificati nell'elaborato grafico del PUA denominata *Tav. 12 – Piano Particellare di esproprio*; a seguito delle comunicazioni promosse da parte dei professionisti incaricati alla stesura del PUA, essi hanno potuto manifestare la propria volontà di non aderire all'atto della formazione dello strumento attuativo; il Piano, in sede di approvazione, ha identificato i soggetti aderenti ed i soggetti non aderenti, pesando le carature della aree delimitate nel rispetto dell'articolo 20 della L.R. 11/2004.

Successivamente in sede di sottoscrizione della convenzione urbanistica, il quadro dei soggetti non aderenti è mutato in ragione di mutate esigenze patrimoniali o di interesse personale dei soggetti coinvolti.

La presente proposta di modifica registra la ricognizione eseguita dal Notaio rogante in sede di sottoscrizione della convenzione urbanistica relativamente ai soggetti aderenti e non aderenti al PUA.

Mediante l'elaborato grafico denominato *Tav. 12.1 – Aggiornamento del Piano Particellare di esproprio* viene quindi aggiornato il particellare di esproprio che è documento necessario, una volta approvata la presente Varante al PUA, all'avvio della suddetta attività.

Sulla base di quanto emerso in sede di sottoscrizione della convenzione urbanistica verranno espropriate per l'intero le particelle 261, 262; verranno espropriate per la quota parte necessaria alla attuazione del PUA le particelle 258 e 285.

Inoltre la particella 331 verrà espropriata solamente per la quota parte di $\frac{1}{4}$ afferente alla proprietà di R. L., poichè gli altri proprietari della medesima particella hanno aderito al Piano.

2. L'esigenza dell'aggiornamento del progetto dell'invarianza idraulica è motivata dalle seguenti necessità:
 - i. contenere i costi di realizzazione del progetto di invarianza come approvato dal Consorzio Bacchiglione;
 - ii. contenere i costi di manutenzione generati dal progetto di invarianza come approvato dal Consorzio Bacchiglione;
 - iii. non realizzare le previsioni di collegamento alle opere di laminazione come indicate nella delibera di Giunta Comunale di adozione del PUA

previste in Via Gerardo, in quanto ritenuto non più necessario dal
Consorzio Bacchiglione;

Il progetto di invarianza approvato unitamente al PUA, al di là delle previsioni d'uso (condotte in cls di varie sezioni), contempla la realizzazione di una vasca interrata di laminazione in calcestruzzo delle dimensioni 65x18x2,5 mt per un volume complessivo interrato pari a 3861 mc, il cui costo di costruzione, impermeabilizzazione, attrezzamento, di manutenzione e di utilizzo della parte soprastante rendono tale impianto non conveniente, difficilmente manutentabile con il rischio che con il passare del tempo venga ridotta la capacità di laminazione.

Inoltre l'utilizzo della parte superficiaria a verde pubblico sarebbe fortemente compromessa dalla struttura in calcestruzzo, rendendo difficile l'attecchimento del verde (alberi, arbusti, tappeto erboso).

La proposta di variante/modifica contempla la realizzazione di una vasca di laminazione la cui profondità media è compresa tra i 90 ed i 110 cm con una sponda inclinata con un rapporto massimo di 1 a 3.

In contemplazione di tale possibile soluzione idraulica è stato elaborato un nuovo progetto di invarianza redatto dall'Ing. M. T. di Padova. Il progetto è stato sottoposto al parere del Consorzio Bacchiglione, il quale si è espresso favorevolmente in data 7/07/2020, e successivamente in data 27/07/2020 con una precisazione. A seguito del parere del Consorzio, in collaborazione con gli uffici comunali preposti, è stato sviluppato uno studio di fattibilità che in conclusione ha previsto una rete di raccolta con tubazioni sovradimensionate, una condotta di raccolta e una sola vasca di laminazione superficiale attrezzata a verde.

Si allega alla presente istanza l'intero progetto idraulico comprensivo dello studio di fattibilità, completo del C.M.E. e del parere espresso dall'Ente.

Il nuovo progetto esclude, per manifesta richiesta del Consorzio, la realizzazione delle opere di collegamento agli impianti di Via Gerardo, di cui il Consorzio è proprietario e gestore.

Tale previsione è in contrasto con quanto prescritto in sede di adozione del PUA dalla Giunta Comunale, la quale dovrà prendere atto di tale nuova previsione in sede di adozione/approvazione della variante al PUA.

Le opere di invarianza idraulica fissate del PUA vigente, benché computate in modo sommario trattandosi di progetto di massima, sommano complessivamente in € 919.021,84 (€ 459.151,67 rete fognatura bianca + € 459,870,17 vasca di laminazione).

Il nuovo C.M.E., elaborato sulla scorta e prezzi indicati nel prezzario della Regione Veneto, stabilisce che il costo complessivo delle opere di invarianza sommerà ad € 502.865,19, con un conseguente contenimento del costo di attrezzamento di € 416.056,65, rispetto al progetto iniziale.

Tale differenza verrà parzialmente compensata dall'attrezzamento dell'area dove sorgerà il bacino di laminazione, attrezzamento non previsto in sede di approvazione del PUA, trattandosi di area soggetta a semplice cessione della proprietà.

La proposta di attrezzamento, rappresentata nella tavola **9CD-1** allegata alla presente, prevede la realizzazione di un percorso ciclo - pedonale di collegamento al PUA Margerita posto a nord del Piano in questione, da realizzarsi in stabilizzato, e dotato di illuminazione pubblica; è prevista inoltre la messa dimora di n. 30 alberature e la realizzazione di un impianto di irrigazione ad ala gocciolante, completo di centralina automatica; il costo di dette opere, rappresentato nell'allegato CME, è di € 72.055,82.

Il costo complessivo dell'intera opera proposta è di € 574.921,01 (Invarianza, percorso ciclopeditonale ed attrezzamento del verde).

3. La proposta di adeguamento della viabilità tra le vie Colleoni e Filiasi è maturata nell'ambito dei colloqui con i tecnici del Settore Urbanistica svolti per illustrare le esigenze del Consorzio relativamente all'invarianza idraulica e successivamente mediante confronti con il tecnico preposto del Settore Mobilità e Traffico.

Tali modifiche alle opere di viabilità rappresentano quindi una richiesta della P.A., che chiede una limitata modifica nel quadrante sud ovest del PUA, consistono nel trasferimento del percorso pedonale dal lato est al lato ovest del di Via Filiasi, la modifica, con incremento, dei posti auto disponibili e del senso di marcia della parte sud di Via Filiasi.

Vengono ottimizzati alcuni attraversamenti pedonali e viene realizzata una mini rotonda all'intersezione tra le Vie Filiasi e Colleoni.

Tale proposta di modifica interviene esclusivamente sulle consistenze delle aree pubbliche, e seppur con differenze di scarsa consistenza, determinerà dei saldi diversi tra le quantità superficiali fissate nella convenzione urbanistica, lasciando altresì invariata la consistenza delle aree da cedere a favore del Comune di Padova.

4. La proposta per la modifica dell'assetto urbanistico delle aree limitrofe alla proprietà della Sig.ra L. E., ricorrente anche contro il Comune di Padova avverso la delibera di Giunta Comunale di approvazione del PUA in questione, è stata negoziata tra il Consorzio e l'Attore con lo scopo di consentire al Consorzio di procedere all'attuazione del PUA.

La soluzione, ferme ed invariate le consistenze dei lotti privati, viene incontro all'esigenza del ricorrente, modificando solo le consistenze delle varie tipologie delle aree pubbliche, incidendo in modo minimale sulle aree a standard.

Si propone di traslare verso sud il parcheggio posto di fronte alla abitazione della ricorrente, così da creare una fascia filtro di verde d'arredo che separi la

proprietà dalle restanti aree pubbliche, elemento richiesto dall'Attore per il buon fine della transazione.

NOTE INTEGRATIVE.

A seguito dei colloqui con il Settore Verde Pubblico è emersa la disponibilità di prendere in carico l'intero comparto delle aree per servizi a condizione che il Consorzio assumesse l'onere di realizzare percorsi pedonale e ciclo pedonali integrativi.

Per questo motivo le tavole 6, 7, 8 sono state aggiornate, contemplando due ulteriori percorsi ciclo pedonali; uno, nel quadrante nord ovest dell'ambito, ed uno di collegamento tra il bacino di laminazione e l'area verde a standard.

I percorsi saranno realizzati completi di illuminazione pubblica.

Gli elaborati grafici sono stati depurati di previsioni quali orti urbani, casette di servizio e quant'altro non ritenuto utile dal Settore Verde, che di contro assumerà le aree per servizi in proprietà e possesso piantumandole secondo propri criteri, salvo l'area del bacino di laminazione dove la proposta di accordo con il Comune di Padova prevede la messa a dimora di alcune decine di piante.

Le ulteriori opere integrative relative alla viabilità ciclo pedonale sommano, secondo il computo elaborato, in € 74.728,18.

Per quanto attiene le aree per standard urbanistici e per servizi, queste hanno subito conseguentemente delle modifiche minimali in forza di:

- Modifica delle aree a parcheggio in prossimità della proprietà L.
- Trasposizione dei percorsi pedonali su richiesta del Comune di Padova (Settore Mobilità) lungo Via Colleoni e realizzazione di una minirotatoria.
- Implementazione di percorsi nuovi percorsi ciclo – pedonali;

Tali modifiche sono state registrate nella tavole 6, 7, 8.

Nella tavola 7 sono state appuntate le consistenze delle aree pubbliche fissate in convenzione, così che vi possa essere un rapido raffronto, fermo restando che la consistenza complessiva resta invariata.

Il costo complessivo dell'urbanizzazione sarà pertanto composto dalle seguenti voci di costo:

- | | |
|-------------------|---|
| 1. € 775.964,46 | CME originario depurato delle voci "acque bianche ed invarianza" |
| 2. € 502.865,19 | Nuova invarianza e rete acque bianche (Progetto Tortorelli) |
| 3. € 72.055,02 | Percorso pedonale e sistemazioni a verde in prossimità del bacino |
| 4. € 74.728,18 | Ulteriori percorsi ciclopedonali. |
| 5. € 64.000,00 | Opere di viabilità e percorsi pedonali extra ambito |
| 6. € 1.489.613,50 | Costo complessivo delle opere di urbanizzazione. |

Si precisa che il costo definitivo sarà determinato in modo puntuale in sede di redazione progetto esecutivo per il conseguimento del titolo abilitativo ad urbanizzare, nel quale verranno rappresentati anche tutti i costi di realizzazione delle reti di servizi (acqua, gas, energia, telecomunicazioni, acque bianche e nere) mediante i preventivi dei gestori a rete.

Sono stati conseguentemente aggiornati sia la tabella degli oneri di urbanizzazione sia il computo metrico estimativo.

Per quanto attiene la tavola del 6 - Regime delle aree, è stato appurato che la conformazione delle aree private discende anche dalla necessaria sdemanializzazione di un'area demaniale di proprietà comunale, da trasferire, una volta sdemanializzata, al privato per la conformazione di lotti.

Inoltre la Tavola 1 del Pua è stata aggiornata a seguito di una ricognizione degli aggiornamenti catastali intervenuti, sia per quanto attiene la mappa catastale sia per quanto attiene le Ditte intestatarie.

Allegato alla presente Relazione è disponibile un fascicolo delle visure alla data attuale.

Padova, marzo 2022.

Arch. Fabio Michelon

Arch. Marco Menegazzi

