



**Gruppo tematico**  
**Processi partecipati sui Parchi Urbani**  
**Parco Gozzano**

Verbale dell'incontro del 24 gennaio 2008

**Partecipanti**

<b>Gruppo Ente</b>	<b>Partecipante</b>
Amici della Bicicletta	Vendramin Luigino
APS Circolo di Campagna Wigwam	Pagnin Stefano
CdQ4 – Commissione Urbanistica	Storti Franco
CdQ4 – Commissione Urbanistica	Dirocco Luciana
CdQ 4 – Commissione Verde-Ambiente	Benetazzo Giuseppe
CdQ 4 – Commissione Verde-Ambiente	Carraro Mauro
CdQ 4 – Commissione Verde-Ambiente	Franco Andrea
CdQ 4 – Commissione Verde-Ambiente	Zecchinato Maria Luisa
CdQ4 – Consigliere	Zanetti Daniele
CdQ 5 – Presidente	Pavan Francesco
Comitato Parco Guizza	Bernini Cosetta
Comitato Parco Guizza	Furegato Patrizia
Comitato Parco Guizza	Zardini Franco
Collegio Prov.le Agrotecnici	Povelatto Carlo
CSI – Centro Sportivo Italiano	Illotti Marco
IUAV	Cunico Maria Pia
Legambiente	Cabrelle Lorenzo
	La Grassa Giuseppe
	Ortolani Francesco
	Pernechele Maurizio
	Pistelli Enrico
	Ruzza Giampaolo
	Zangirolami Tiziana

L'incontro viene introdotto da Matteo Mascia, che fa una sintesi dei passaggi susseguiti all'ultima riunione del gruppo tematico e preparatori al presente appuntamento. In questo periodo si è svolto un importante lavoro di verifica ed approfondimento sulle possibili soluzioni da adottare per il parco a partire dalle richieste del gruppo stesso: da una parte l'incontro tra una commissione ristretta di A21 e i tecnici competenti del Comune, dove è stato possibile analizzare la Norma e confermare la possibilità tecnica di attuazione dello strumento della "perequazione ad arcipelago", ipotizzato da alcuni partecipanti e la conseguente elaborazione di una proposta da parte degli uffici; dall'altra l'incontro tra i tecnici del Comune e i proprietari dei terreni più ampi localizzati all'interno delle aree destinate a perequazione ambientale (dove si prevede la costruzione del futuro parco) e a perequazione integrata (vicina alla prima), per discutere sulla disponibilità di entrambi ad accettare la suddetta ipotesi.

Alla riunione sono presenti Francesco Bicciato (Assessore all'Ambiente e all'Agenda 21), Giampaolo Barbariol (Capo-Settore Verde e Arredo Urbano), l'arch. Gianfranco Zulian (Capo-Settore Pianificazione Urbanistica) e il dott. Barison (Assessore all'Urbanistica del Comune di Albignasego).

Segue un breve intervento dell'Assessore Bicciato che sottolinea l'importanza dei momenti di informazione e di aggiornamento, quale il presente incontro sui passaggi tecnici svolti in questi



ultimi mesi dall'amministrazione. Tali momenti sono funzionali a fornire strumenti utili alla realizzazione del processo partecipativo.

Il dott. Barbariol inizia l'aggiornamento segnalando come premessa che la parte interessata alla costruzione del futuro parco localizzata nel Comune di Albignasego ha già trovato l'accordo per la localizzazione degli insediamenti.

Riguardo la proposta ipotizzata dal gruppo di applicazione dello strumento della perequazione ad arcipelago, sono stati analizzati i principali vincoli:

- il cosiddetto vincolo fisico, rappresentato dalla presenza dell'elettrodotto che taglia i terreni, e che è di difficile spostamento, principalmente nel tratto che sorpassa l'area a perequazione integrata. Difficoltà data dagli alti costi per la realizzazione di tale opera, traducendosi in tempi indefiniti per la possibilità di costruire;
- il vincolo dato dalla disponibilità o meno dei proprietari di realizzare tale operazione. In questo caso, sono stati realizzati momenti di dialogo con i due gruppi di proprietari che sono in possesso delle due aree più consistenti interessate da tale intervento.

Con base nei vincoli fisici, il Settore Verde e Arredo Urbano ha fatto alcune verifiche, dalle quali emerge che: per la realizzazione degli spostamenti di parte della cubatura<sup>1</sup> dell'area a perequazione ambientale, non è sufficiente lo spazio libero<sup>2</sup> localizzato nell'area a perequazione integrata. Si è ipotizzato, quindi, il cambio della destinazione urbanistica della zona a parcheggio adiacente a tale area, trasformandola in edificabile. Il parcheggio sarebbe spostato, in parte sotto l'elettrodotto nelle vicinanze della rotonda della Strada Alternativa, e in parte nell'area Nord del Parco.

L'ipotesi avanzata dal gruppo prevedeva inoltre che il rimanente delle costruzioni previste all'interno del parco (riguardanti le aree a sud del terreno più consistente) fossero localizzate al confine con il Comune di Albignasego, ingrossando il nucleo di case già esistenti ad ovest della Palestra Polisportiva di via Gozzano.

In sintesi, le condizioni per realizzare tale operazione sarebbero:

- il cambio di destinazione urbanistica e la possibilità di spostare le aree a parcheggio;
- l'adesione dei proprietari dei due terreni più consistenti;
- il coinvolgimento dei proprietari degli altri terreni all'interno dell'area del futuro parco.

Dai colloqui con i proprietari del terreno più ampio all'interno dell'area del futuro parco è emersa la loro indisponibilità a spostarsi, indicando come motivazione la maggior qualità ambientale, e il conseguente valore immobiliare, dei terreni in loro possesso a discapito di quelli localizzati nell'area a perequazione integrata.

Dalla discussione successiva i partecipanti hanno posto, in sintesi, le seguenti questioni:

- I proprietari dell'area a perequazione integrata non sono l'accordo tra loro per cui è difficilmente ipotizzabile che possano trovare un accordo più ampio con quelli dell'area del parco.
- Viene criticato l'accordo fatto dall'amministrazione con il Petrarca Rugby.

---

<sup>1</sup> Riguardante la cubatura riferita al terreno più consistente

<sup>2</sup> In questo caso, per "spazio libero" si intende quello non interessato né dalle costruzioni previste dalla perequazione integrata né dal passaggio dell'elettrodotto.



- Viene richiamata una delle ipotesi presentata nella riunione precedente per capire se è possibile lo spostamento di parte dell'edificato previsto nel terreno più consistente del parco contigualmente all'area di futura costruzione del Petrarca Rugby.
- Viene sottolineato come la decisione ultima nell'applicare la perequazione ad arcipelago spetti al Comune e che esiste un prevalente interesse pubblico nei confronti di quello privato. All'amministrazione è chiesto più coraggio nell'imporre dove localizzare le nuove edificazioni.
- Quali tipologie edilizie sono possibili nell'area del parco e quale destinazione d'uso: esclusivamente residenziale o anche commerciale?
- Viene considerata non opportuna la costruzione del parco sotto l'elettrodotto, perché il successivo interrimento richiederebbe di rifare i lavori di realizzazione del parco.

A seguito di queste considerazioni si è chiesto all'arch. Zulian di chiarire le questioni sollevate dai partecipanti:

- La divisione tra i proprietari dell'area a perequazione integrata risulta anche ai tecnici del Comune. Gli unici che si sono dimostrati disponibili sono quelli che dovrebbero spostarsi verso il confine con il Comune di Albignasego all'interno dell'area del futuro parco.
- riguardo alla possibilità di costruire data al Petrarca Rugby - nell'ambito della revisione alla variante ai servizi, realizzata precedentemente all'avvio dei lavori del futuro PAT, viene prevista la cessione al Comune di una superficie di circa 39.000mq, con destinazione d'uso a verde pubblico, dall'Associazione Rugby Petrarca s.r.l. In cambio, il Comune di Padova, per atto d'obbligo, permetterà all'Associazione di costruire 16.500mc all'interno degli 11.000mq di superficie a essa rimasti, di cui 3500mc saranno destinati a edilizia residenziale pubblica (ERP). Tale area è localizzata a sud-ovest dell'area destinata alla perequazione ambientale, ed è collegata sia ad Albignasego che all'area verde appartenente all'Amusement Park.
- lo strumento della perequazione ad arcipelago è un'opzione in più data al Comune per riuscire a collegare e/o liberare aree di interesse. Comunque, imporre questa alternativa significherebbe senz'altro allungare di molto i tempi, visto che i proprietari possono ricorrere, e che in conclusione il TAR potrebbe anche giudicare quale interesse prevalente da far rispettare il diritto di proprietà. Comunque, qualora a seguito dei ricorsi si arrivasse ad un risultato positivo per il Comune, quest'ultimo dovrebbe mettere in atto un piano particolareggiato e espropriare le aree. Considerando il raddoppio dei valori d'esproprio e il taglio delle risorse dei Comuni, l'opzione che più giova l'interesse pubblico sembra essere quella che cerca un accordo con i proprietari.
- sull'ipotesi di utilizzare lo strumento della perequazione ad arcipelago per spostare le edificazioni previste nel terreno più ampio dell'area a perequazione ambientale, in parte nell'area a perequazione integrata e in parte nelle adiacenze al terreno che dovrà essere edificato dal Petrarca Rugby, l'arch. Zulian precisa che tale strumento prevede che: quando si mettono insieme aree a perequazione ambientale e integrata, l'obiettivo è che la prima rimanga totalmente libera, il che condiziona lo spostamento di tutta l'edificazione prevista verso la seconda. Un'altra questione da tener conto è che l'area ceduta dal Petrarca al Comune è destinata a verde pubblico, cambiare la destinazione vuol dire modificare la convenzione fatta, il che potrebbe renderla nulla. Inoltre, l'idea iniziale quando si è deciso di fare la convenzione era di avere una sorta di "corridoio" ambientale, localizzare edificazioni nell'area ceduta dal Petrarca taglierebbe tale percorso.
- sull'ipotesi di cambio di destinazione dell'area a parcheggio di via Guizza in area edificabile, l'architetto sottolinea che tale operazione è possibile soltanto spostando la destinazione all'interno di un piano di lottizzazione.



- l'indice di edificabilità non potrà essere rivisto e/o modificato dal Comune.
- con gli indici permessi dalla perequazione ambientale la tipologia prevalente sarebbe di case singole o a schiera, con 1 o 2 piani. Per quanto riguarda la destinazione, a Padova l'uso prevalente è il residenziale, con la possibilità di una minima parte destinata ad uso commerciale di quartiere (uffici, piccoli negozi, ambulatori, ecc); ad Albignasego invece parte è destinata a residenze parte al commercio.

Interviene l'Assessore Bicciato, che precisa che l'interramento dell'elettrodotto è un'operazione prevista e necessaria, il problema è la cifra spropositata richiesta da ENEL per realizzarla, sulla quale si sta negoziando. Sottolinea come il percorso di A21 ha l'obiettivo di ragionare su un argomento e, se possibile, trovare la migliore soluzione condivisa tra i vari attori coinvolti. Riguardo alla questione degli espropri, questi sono certamente una strada percorribile, ma a determinate condizioni: la prima è quella di carattere economico (non irrilevanti dati i prezzi e le disponibilità del bilancio comunale), la seconda è data dalla preferenza a ricercare un accordo con i proprietari anche per evitare di allungare troppo i tempi di realizzazione dell'opera. Per l'amministrazione la costruzione del parco rappresenta infatti l'attuazione di un impegno programmatico e la possibilità di fornire la Guizza di uno spazio verde di qualità.

Nel suo percorso di valutazione delle alternative possibili il gruppo di A21 è chiamato a valutare tutte le informazioni a disposizione considerando gli aspetti positivi e negativi delle diverse opzioni percorribili.

In conclusione, l'Assessore Bicciato evidenzia che l'incontro è stato un importante momento di confronto e di scambio di informazioni. Considerando che non si deve per forza prendere una decisione nell'immediato, propone di realizzare un ulteriore incontro con i proprietari, per capire gli spazi reali di negoziazione. Invita quindi il dott. Barbariol ad organizzare tale incontro a breve, sottolineando che il suo intento principale è di poter decidere solo dopo aver approfondito tutte le possibili soluzioni, tenendo in debito conto le indicazioni del gruppo di A21.

Il prossimo incontro sarà perciò convocato dopo questo ulteriore momento di verifica tra i proprietari e l'amministrazione, si ipotizza nell'arco delle prossime 2-3 settimane.