



Gruppo tematico
“PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO”
SISTEMA RESIDENZIALE E SISTEMA AMBIENTALE

Verbale dell'incontro del 17 gennaio 2008

Oggetto: Il patrimonio edilizio esistente e il fabbisogno abitativo per il prossimo decennio a Padova

*Relatori: arch. Gianfranco Zulian (Capo Settore Urbanistica del Comune di PD)
Ing. Giuliano Marella (Consulente del Comune di PD)
Ing. Alice Candido (Consulente del Comune di PD)*

Partecipanti

Gruppo - Ente	Partecipante
Ass. Archibiodesign	Gramegna Francesco
Ass. Bioarchitettura VE – sez. Padova	Chiuppani Anna Elisa
Ass. S.O.S Insieme per il Territorio	Levante Mario
Ass. Salvaguardia Idraulica	Crotti Carlo
CDQ 5 – Sud Ovest	Pavan Francesco
Circolo di Campagna WIGWAM “Il Presidio” sotto il Portico	Pagnin Stefano
Coldiretti Padova	Cavuto Enrico
Collegio Geometri di Padova	Dal Zotto Giovanni
Comitato Parco Guizza e Salvaguardia del Verde	Bernini Cosetta
Laboratorio di Quartiere 5 – Sud-Ovest	Rossetto Maurizio
Legambiente	Cabrelle Lorenzo
Legambiente	Lironi Sergio
Unindustria Padova	Dal Pos Rino
Conitato iris	Ginestri Ernesto
ATES s.r.l	Arch. Matteraglia
ATES s.r.l	Davide Boscolo

L'incontro è stato introdotto da Matteo Mascia, che presenta i relatori e sottolinea l'importanza della tematica trattata nella presente riunione per le previsioni strategiche del futuro PAT. Segnala, inoltre, che il prossimo appuntamento con il gruppo tematico è previsto per giovedì 7 febbraio 2008, quando l'architetto Vitillo parlerà dei “Scenari strategici del PAT”, recuperando il primo dei due incontri rimandati nel periodo precedente alle feste di fine anno.

Segue l'intervento iniziale dell'arch. Gianfranco Zulian, che indica come la verifica del fabbisogno abitativo della città era necessaria a prescindere del PAT. L'indagine era stata richiesta dal “Settore Edilizia Residenziale”, ed è volta a capire qual è la necessità effettiva di nuova edilizia abitativa di carattere sociale, visto che le nuove normative indicano l'obbligo di individuare spazi per l'edilizia sociale nelle aree di espansione della città.

L'ing. Marella fa una breve introduzione, dove segnala che il lavoro sul patrimonio immobiliare del Comune di Padova non è ancora completo e definitivo e che alcuni dati potranno variare nella



predisposizione finale del rapporto. La presentazione è stata suddivisa in due parti: la prima, sul patrimonio edilizio residenziale a livello urbano; la seconda, sui criteri per le previsioni e il dimensionamento del fabbisogno abitativo futuro¹.

Nel suo intervento l'ing. Candido indica, a sua volta, come viene distribuita la prima parte dell'indagine: caratteristiche dell'edificato esistente (quantitativo, stratificazione storica, caratteristiche tipologiche e costruttive); caratteristiche delle abitazioni (assetto proprietario, dotazione a livello comunale, consistenza); analisi catastale. In questa prima parte, le analisi hanno preso in considerazione i dati statistici dell'ultimo censimento, che risale al 2001, e sinteticamente indicano che:

- La densità abitativa (abitanti/mq) è elevata rispetto agli altri capoluoghi di provincia della Regione Veneto;
- 93% degli edifici localizzati nel Comune sono destinati a uso residenziale;
- 55% degli edifici ad uso abitativo nel territorio comunale sono stati costruiti tra il 1946 e il 1971;
- La tipologia prevalente degli edifici residenziali del Comune sono uni e bi-familiari indipendenti;
- Del patrimonio residenziale esistente meno del 6% non viene utilizzato;
- Nel decennio 1991-2001 sono state costruite circa 15.000 nuove abitazioni (+ 19% rispetto al decennio precedente);
- Tra 1991 e 2001 si è verificata una diminuzione sostanziale degli affitti e un conseguente aumento degli immobili di proprietà.

Nella seconda parte dell'intervento, l'ing. Marella introduce i dati sulla produzione annua di alloggi, sui profili demografici a partire dallo studio più volte citato del prof. Feltrin (di cui si è considerato lo scenario medio), sulla domanda di alloggi, sul disagio abitativo e sul fenomeno dell'erosione, che sono riportati nella presentazione allegata. Queste informazioni e dati sono stati utilizzati per definire alcuni elementi di calcolo della capacità insediativi a partire dal quale fare una prima indicativa, e non definitiva, previsione riguardo alla domanda di alloggi per il prossimo decennio che saranno oggetto di definizione nel PAT.

Ne risulta che:

- la domanda di alloggi prevista per il prossimo decennio è di 5.350 (complessiva di alloggi privati e sociali);
- considerato il dato di 170 mc/abitante la cubatura equivalente è di circa 2.889.000 mc;
- di questi 1.842.000 mc sono già previsti nella normativa attuale (PRG e varianti) e principalmente disciplinati con il principio della perequazione, ma non ancora attuati;
- i rimanenti 1.047.000 mc dovrebbero rientrare nella previsione del PAT così suddivisi: 319.000 mc per edilizia privata e 728.000 mc per edilizia sociale.

Seguono gli interventi dei partecipanti, che vengono sinteticamente riportati di seguito:

- Viene evidenziata l'importanza di alcuni aspetti emersi nell'indagine, come la minore dimensione degli edifici localizzati nel Comune di Padova in relazione agli altri capoluoghi di provincia del Veneto, il che viene ritenuto positivo dal punto di vista del paesaggio urbano. Inoltre, si sottolinea la maggior crescita di popolazione negli altri Comuni della Provincia di PD rispetto al capoluogo, che può essere spiegata, tra i tanti fattori, dalla disponibilità più alta di spazi liberi localizzati nelle città contermini, oltre che dai prezzi più convenienti. Infine, viene indicata come di grande importanza per la previsione e

¹ La presentazione completa con tutti i dati è riportata in allegato.



- pianificazione futura dell'espansione abitativa, la verifica dei luoghi di occupazione di coloro che risiedono in un determinato luogo (problema mobilità);
- Riguardo le strategie di espansione, considerando che ci sia veramente la necessità di aumento edilizio emersa dall'indagine, cosa sarebbe meglio fare: concentrare nel centro o spostare verso il comprensorio? Per definire quanto costruire a PD sarebbe necessario prendere in considerazione il territorio a livello sovracomunale. In questo senso, sembra interessante pensare ad una pianificazione in termini di città policentrica, sommata ad un trasporto pubblico più efficiente;
 - Aggiungendo il tema dei servizi: anche questi andrebbero valutati e dimensionati a scala sovracomunale; è in base anche alla presenza o meno di servizi attrattivi che si va decidere se insediare o meno, e come.
 - Si solleva la questione della capacità residua del PRG vigente.

Riguardo a questo tema, l'arch. Zulian ribadisce che in realtà non esistono più aree libere rilevanti tra quelle che erano state previste dall'antico PRG. Inoltre, prendendo spunto da quanto sollevato in precedenza nella discussione, l'architetto precisa che la diminuzione dei nuclei familiari ha comportato, in realtà, la crescita del rapporto mq / abitanti. Rapporto che aumenta anche grazie a fattori collegabili a cambi culturali e di stili di vita.

- Si solleva l'ipotesi di prendere in considerazione lo scenario di minima emerso dal lavoro del prof. Feltrin, invece di quello medio, giacché si verifica una diminuzione delle costruzioni a PD rispetto gli altri Comuni del comprensorio. Considerando i dati economici delle famiglie, lo scenario più probabile è il più basso.

A tale proposito, l'arch. Zulian indica che dal lavoro del prof. Feltrin emerge che il Veneto non ha visto crisi. La quantità di persone che sono arrivate e che vogliono restare è cresciuta. È d'accordo sulla necessità di prendere in considerazione il comprensorio, ma le analisi vanno fatte anche per ogni Comune, perché l'attrattività di PD è sicuramente diversa dagli altri comuni della provincia.

- Riguardo alla domanda prevista dall'indagine, viene sottolineata la necessità di "disagregarla", visto che questa può essere determinata da moltissimi fattori diversi. In una città come PD andrebbero indagate delle categorie in particolare: studenti, immigrati, anziani. Tali componenti creano domande diverse che necessitano di risposte diverse.

Nelle conclusioni l'ing. Marella sottolinea brevemente alcune questioni: il tessuto edilizio padovano è di densità bassa, e lo studio conferma questo dato, inoltre considerato il limitato territorio comunale di PD questo effetto è addirittura maggiore del percepito. Relativamente all'effetto sul mercato delle politiche urbanistiche (vedi tema della rendita fondiaria) era un tema molto di moda negli anni passati: tuttavia, le previsioni di tali studi si sono dimostrate piuttosto errate. I mercati sono molto frammentanti nella domanda e difficili da ricondurre a concetti generali. Infine, si dice disponibile per ulteriori approfondimenti su temi specifici.

Il prossimo incontro, intitolato "*I scenari strategici del PAT*", avrà come relatore l'arch. Giorgio Vitillo ed è programmato per **giovedì 7 febbraio 2008**, alle **ore 17:30** presso **Informambiente**.