



Comune di Padova

Settore Servizi Istituzionali e Advocatura

V COMMISSIONE CONSILIARE

POLITICHE DEL TERRITORIO, DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITA'

Urbanistica, Lavori Pubblici, Infrastrutture e Manutenzioni, Edilizia Comunale, Edilizia Privata, Edilizia Residenziale, Accessibilità e Vita Indipendente, Valorizzazione e Accessibilità Complesso Municipale, Coordinamento Strategico PNRR – Opere speciali e pianificazioni territoriali, Grande Padova e Città Metropolitana, Progetto Arcella, Mobilità e Viabilità, Ciclabilità

Verbale n. 10 del 15 marzo 2023

L'anno 2023, il giorno 15 del mese di marzo, regolarmente convocata con lettera d'invito del Presidente, si è riunita, alle ore 14.30 a Palazzo Moroni, presso la Sala Anziani, la V Commissione consiliare.

Sono presenti (P), assenti (A) ed assenti giustificati (Ag) i seguenti Consiglieri Comunali:					
CACCIAVILLANI Bruno	Presidente	P	MONETA Roberto Carlo	Capogruppo	A
CRUCIATO Roberto	V. Presidente	P	BARZON Anna	Componente	P
GABELLI Giovanni	V. Presidente	A	BEAN Pietro	Componente	P
BERNO Gianni	Capogruppo	A	TISO Nereo	Componente	P
TARZIA Luigi	Capogruppo	Ag**	TOGNON Alessandro	Componente	P
NALIN Marta	Capogruppo	A	PILLITTERI Simone	Componente	P
SACERDOTI Paolo Roberto	Capogruppo	A	GALLANI Chiara	Componente	P
FORESTA Antonio	Capogruppo	A	TURRIN Enrico	Componente	P
CAVATTON Matteo	Capogruppo	P	LONARDI Ubaldo	Componente	P
PEGHIN Francesco Mario	Capogruppo	Ag*	MENEGHINI Davide	Consigliere	P*
MOSCO Eleonora	Capogruppo	P	BATTISTELLA Valentina	Consigliera	P**
BIANZALE Manuel	Capogruppo	A			

* PEGHIN delega MENEGHINI; **TARZIA delega BATTISTELLA

Sono presenti, in rappresentanza dell'Amministrazione Comunale: l'Assessore all'Urbanistica Andrea Ragona, per il Settore Urbanistica e Servizi catastali il Capo Settore dr. Danilo Guarti, il funzionario P.O. arch. Vanni Baldisseri.

Partecipano gli uditori: Giovanni Bettin e Stefano Roncali.

Segretari presenti Claudio Belluco e Roberta Lazzaretto; verbalizzante Roberta Lazzaretto.

Alle ore 14.35 il Presidente Bruno Cacciavillani, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta pubblica.

OGGETTO: Trattazione dei seguenti argomenti:

- Variante al Piano degli Interventi per un Accordo Pubblico Privato ex art. 6 L.R. 11/2004, finalizzato all'ampliamento del parco del Basso Isonzo. Adozione;
- Variante al Piano degli Interventi per l'attuazione dell'Accordo Pubblico Privato ex scheda n. APP09 del P.I., finalizzato all'ampliamento del parco Iris e all'acquisizione delle aree funzionali alla linea tranviaria SIR3. Documento preliminare.

Presidente Cacciavillani	Saluta i presenti ed introduce il primo argomento all'Ordine del Giorno: "Variante al Piano degli Interventi per un Accordo Pubblico Privato ex art. 6 L.R. 11/2004, finalizzato all'ampliamento del parco del Basso Isonzo. Adozione" precisando che l'argomento è già stato discusso il 16 novembre 2022 in quanto è stato illustrato il documento preliminare, ed invita a relazionare l'Assessore Ragona
Assessore Ragona	Saluta i presenti e inizia a presentare l'adozione di variante al P.I., precisando che questa adozione risulta l'attuazione dell'accordo pubblico privato, documento preliminare che è stato approvato in C.C. lo scorso aprile e che prevede lo spostamento della cubatura dall'area Basso Isonzo all'area "ex Rizzato" in via Venezia a fianco del Parco Europa per la maggior parte e una parte residuale viene trasferita nell'area PT1 in via Delle Grazie. L'impegno del Comune consiste nell'attuare questa variante con questi spostamenti di cubatura per permettere nell'area PT1 commerciale non alimentare, di poter insediare anche del direzionale, che attualmente non è previsto, ed una palestra, mentre nell'area "ex Rizzato" mantenere la stessa destinazione ma con più volumetria diventando zona D3 con la

	possibilità di realizzare degli studentati.
Presidente Cacciavillani	Chiede se ci sono interventi e nell'attesa invita il Dr Guarti a spiegare il punto 6 della relazione, in cui sono tabelle con cessioni che vanno incontro a richieste dell'Amministrazione
Dr. Guarti	Prende la parola per precisare che il punto 6 riguarda il contributo straordinario: in una tabella vengono evidenziate le variazioni dei valori e nelle altre tabelle l'attuazione secondo le linee guida dei crediti edilizi per la perequazione e compensazione urbanistica adottate dalla G. C. nel 2022 e approvate in C.C. del 13 febbraio 2023. Valori che si trasformano in crediti edilizi in mc, che si basano su valori OMI determinati dall'Agenzia delle Entrate. Spiega cosa avviene quando un mc decolla da una parte e va ad atterrare in un'altra perché il territorio di Padova è stato suddiviso dall'Agenzia delle entrate in macro aree, con valori pressoché omogenei. In queste tabelle viene spiegato questo passaggio, un mc di residenziale che decolla dall'area del Basso Isonzo (che ha un valore alto di circa 250 €/mc) ad un'area meno pregiata come l'ex Rizzato (dove ha un valore più basso di 200 €/mc): al fine di garantire la parità di valore, il mc decollato dalla zona Basso Isonzo, atterrando in via Venezia diventa 1,16 mc; diventa maggiore. In realtà nella trattativa con l'Azienda ci si è accordati per non aumentare la cubatura e fare un passaggio 1 a 1 senza considerare il maggior valore a favore del Comune di Padova. Nella tabella si vede quanti mc sarebbero stati in più, circa 4.800, che come precisato non sono previsti nell'accordo quindi i 30.200 mc di residenziale del Basso Isonzo vengono trasferiti nelle aree senza aumentare a 35.000 mc. Le linee guida prevedono inoltre che il trasferimento di mc da residenziale ad un'altra destinazione d'uso, come per esempio commerciale/direzionale, dovrebbe essere moltiplicato per un valore di conversione, in quanto se con 3 mc faccio un mq di residenziale la stessa cosa non si riesce a fare con il commerciale/direzionale perché servono maggiori altezze, quindi servono più mc. Per cui da residenziale a commerciale/direzionale va moltiplicato per coeff. 1,1 mentre il contrario da commerciale/direzionale a residenziale va moltiplicato per 0,9. Tornando a prima il valore massimo sarebbe stato 30.200 mc x 1,16. Nel caso specifico non è stato concesso, mantenendo il rapporto 1 a 1.
Bettin	Interviene con una domanda: quando detto si riferisce a via Venezia mentre per il PT1?
Dr. Guarti	Risponde precisando che nel PT1 di fatto non atterrano crediti edilizi in quanto la proprietà anni fa aveva acquisito degli altri immobili facenti parte della stessa zona urbanistica ma fuori dal PUA già approvato, ed è prevista la loro demolizione riportando la loro superficie all'interno del piano. Quindi fermo restando le superfici di vendita già autorizzate da tempo, che non aumentano, di portare all'interno del PT1 le superfici delle loro proprietà con destinazione a direzionale; in cambio viene ceduta tutta l'area a verde di rispetto della zona cimiteriale, dove prima era prevista la realizzazione di un parcheggio Aspiag che certamente non faceva tutela dell'area cimiteriale.
Tiso	Chiede, nella zona "ex Rizzato", dove viene trasferita la cubatura esattamente.
Dr. Guarti	Illustra a video l'area rigata definita R/17/b, dove erano già previsti circa 30.000 mc poco più, autorizzati con permesso di costruire già rilasciato con una superficie di vendita supermercato alimentare di circa 1.800 mq e resto direzionale. Il PUA risale ai primi anni 2000. Si portano altri 30.000 mc diventando in totale 60.000 mc, sempre nella stessa area mantenendo la superficie di vendita uguale e si sale in altezza, considerato che a fianco a nord c'è la Torre di Botta, piuttosto alta, e di fronte ci sono altri edifici dell'università alti, con la possibilità di realizzare hotel o direzionale o studentato o università, non residenziale.
Turrin	Chiede se si può ripetere i valori delle diverse destinazioni sia del Basso Isonzo che di via Venezia.
Dr. Guarti	Quando c'è un decollo e atterraggio di volumetria il punto di partenza è il valore del mc residenziale da moltiplicare per i valori di conversione. Un mc di residenziale nel Basso Isonzo se urbanizzato vale 250 €/mc se da urbanizzare 160 €/mc. Nel PUA "ex Rizzato" il valore urbanizzato è 200 €/mc da urbanizzare 130 €/mq.
Turrin	Quanto detto vale per i mc residenziali se invece la destinazione fosse commerciale? Considerando che la destinazione del commerciale dal Basso Isonzo a via Venezia abbia valore più basso e che sia più alta quindi in via Venezia.
Dr. Guarti	Nel caso di specie non si sposta valore commerciale, si fa comunque riferimento ai valori di mercato con cui l'Agenzia delle Entrate fa le stime.
Assessore Ragona	Precisa che non è conosciuto il valore commerciale nel Basso Isonzo, in quanto non c'è.
Dr. Guarti	Definisce: 1- I mc che vengono trasferiti non possono generare superfici di vendita commerciali; 2- per trasformare il mc di residenziale in superficie commerciale servono più mc in quanto per fare un mq di residenziale servono 3 mc [mq x (2,7 h+ 0,30 solaio)] mentre per fare un mq di superficie commerciale servono più mc di residenziale perché hanno H maggiori di 3, quindi per parificare questi valori esiste un fattore di trasformazione/conversione k, riportato nelle linee guida del prof. Stanghellini, massima autorità in materia di estimo. Da volume residenziale a volume commerciale k > 1 ed è un moltiplicatore. Se si trasferiscono 10 mc di residenziale a commerciale diventano 13 mc . Ma nel nostro caso i mc trasferiti rimangono gli stessi non vengono moltiplicati per il fattore K,

	quindi 1 a 1 e non possono avere > destinazione commerciale, la superficie di vendita rimane quella autorizzata con il permesso di costruire.
Presidente Cacciavillani	Non rilevando ulteriori richieste di intervento ringrazia, passando al secondo punto dell'ordine del giorno: <i>"Variante al Piano degli Interventi per l'attuazione dell'Accordo Pubblico Privato ex scheda n. APP09 del P.I., finalizzato all'ampliamento del parco Iris e all'acquisizione delle aree funzionali alla linea tranviaria SIR3. Documento preliminare"</i> , invita a relazionare l'Assessore Ragona.
Assessore Ragona	Ringrazia, è inizia spiegando che si tratta dell'area a nord del parco Iris lungo la pista ciclopedonale e l'area di via Forcellini. Su questa area esisteva un accordo pubblico privato inserito nel PI del 2016 che permetteva alle proprietà di costruire circa 2/3 condomini per un totale di 8000 mc, le proprietà erano suddivise in gruppi per metà da proprietari privati e il resto Soc. IRA e IRBEA. La collocazione prevista per l'edificazione dei condomini era lungo il parco con un intervento edilizio impattante sul parco e a seguito di varie discussioni tra le proprietà e la Consulta del territorio è stata discussa una variante in Giunta Comunale circa un anno e mezzo fa, che prevede lo spostamento, della cubatura dei privati, circa la metà, più a nord sempre all'interno dello stesso piano, mentre la cubatura restante, in capo alle Società in un altro lotto. Nello studio della realizzazione della nuova linea tramviaria SIR 3 (secondo stralcio) si voleva trovare un accordo, in poco tempo, per evitare lungaggini dovuti agli espropri. Nella Commissione quindi viene presentato il Documento preliminare di questa variante dove avviene lo spostamento della cubatura e in cambio vengono cedute al Comune due aree una a fianco del parco Iris per ampliamento area cani e l'altra verso nord per la realizzare un passaggio ciclopedonale per raggiungere la fermata del tram, indicate a video con un tratteggio blu/azzurro, attualmente utilizzate come passaggio pedonale anche se sterrato, creato spontaneamente. Come opere di urbanizzazione sono previste la sistemazione di una stradina stretta senza marciapiede di difficile percorso, tra via Cavacio e via Ongarello, anche ai mezzi di Acegas che ricorrono all'intervento della polizia locale per rimuovere i mezzi parcheggiati per passare e l'allargamento dell'ultimo tratto di via Ongarello creando un senso unico, razionalizzando la viabilità.
Lonardi	Interviene chiedendo di indicare nel progetto quanto detto per comprendere la variante.
Dr. Guarti	Prende la parola e indica con il puntatore, nelle immagini proiettate, il documento preliminare che dà avvio alla variante urbanistica: la zona si trova tra via Forcellini a nord e la passeggiata Bianchini più sotto dove a fianco passerà il Sir 3. Le proprietà delle società IRA e IRPEA sono quelle segnate in azzurro. Nel 2016 era previsto che a fronte della cessione di quelle due aree in azzurro, avrebbero potuto costruire dove evidenziato con un rettangolo rosso circa 3704 mc. Con questo nuovo accordo si trasferisce il volume di 3704 mc non molto lontano, in un'area tra via Testa e via Bordignon, indicata nell'ortofoto distante circa 400 ml, di proprietà del Comune e già urbanizzata, in un lotto di 1900 mq, a parità di volume, di superficie e di valore. In cambio vengono cedute al Comune, le due aree identificate in azzurro. Quale beneficio comporta per il Comune questa variante, si allarga il tratto di via Ongarello che attualmente è una strettoia per garantire alle abitazioni due accessi per creare un senso unico e la realizzazione di un marciapiede. Un'urbanizzazione più consona ad un'area cresciuta negli anni '70 in modo disordinato. Inoltre con la cessione si sistema un percorso ciclopedonale che potrà mettere in comunicazione via Forcellini con il parco e la linea tramviaria aumentando i servizi per la città.
Presidente Cacciavillani	Chiede se ci sono domande o osservazioni.
Tognon	Interviene per capire gli altri 4.000 mc dei privati dove sono stati trasferiti.
Dr. Guarti	Spiega che sono stati trasferiti lì vicino nell'area verde, indicata a video, di proprietà degli stessi; variante già attuata.
Assessore Ragona	Specifica ulteriormente che è una variante all'interno dello stesso PUA, di deliberazione della Giunta Comunale.
	<i>La Commissione, ha preso atto dell'illustrazione degli argomenti all'odg.</i>
Presidente Cacciavillani	Non rilevando ulteriori richieste, dichiara chiusa la seduta pubblica della Commissione alle ore 15:16.

Il Presidente della V Commissione
Bruno Cacciavillani

La segretaria verbalizzante
Roberta Lazzaretto