



# Comune di Padova

Settore Servizi Istituzionali e Avvocatura

## V COMMISSIONE CONSILIARE

### POLITICHE DEL TERRITORIO, DELL'AMBIENTE E DELLE INFRASTRUTTURE

Urbanistica, Mobilità e Viabilità, Edilizia Privata, Edilizia Comunale e Residenziale, Lavori Pubblici, Infrastrutture e Manutenzioni, Arredo Urbano, Verde, Parchi e Agricoltura, Ambiente, Agenda 21, Acque Fluviali, Grande Padova e Città Metropolitana, Politiche del Territorio e Sviluppo Urbano Sostenibile, Accessibilità e Vita Indipendente, Programma Periferie Urbane, Progetto Arcella.

Verbale n. 07 del 28 febbraio 2022

L'anno 2022, il giorno 28 del mese di febbraio, regolarmente convocata con lettera d'invito del Presidente, si è riunita, alle ore 14.45 a Palazzo Moroni, presso la Sala Consiglio, la V Commissione consiliare.

Sono presenti (P), assenti (A) ed assenti giustificati (Ag) i seguenti Consiglieri Comunali:					
FORESTA Antonio	Presidente	P	MOSCO Eleonora	Componente	P
LUCIANI Alain	V.Presidente	A	BARZON Anna	Componente	P
SACERDOTI Paolo Roberto	V.Presidente	A	BETTELLA Roberto	Componente	P
BERNO Gianni	Capogruppo	P	GABELLI Giovanni	Componente	P
RAMPAZZO Nicola	Capogruppo	A	TISO Nereo	Componente	A
SCARSO Meri	Capogruppo	P	MARINELLO Roberto	Componente	A
PASQUALETTO Carlo	Capogruppo	A	RUFFINI Daniela	Componente	P
PELLIZZARI Vanda	Capogruppo	P	SANGATI Marco	Componente	Ag*
BITONCI Massimo	Capogruppo	Ag	PILLITTERI Simone	Componente	A
CUSUMANO Giacomo	Capogruppo	P	TARZIA Luigi	Componente	A
MONETA Roberto Carlo	Capogruppo	A	LONARDI Ubaldo	Componente	A
CAPPELLINI Elena	Capogruppo	P	TURRIN Enrico	Componente	P
CAVATTON Matteo	Capogruppo	P	FERRO	Delegato	P

\* Sangati delega Ferro

Sono presenti, in rappresentanza dell'Amministrazione Comunale: l'Assessore alla Mobilità e all'Urbanistica Andrea Ragona, il Capo Settore Urbanistica dott. Danilo Guarti, il Funzionario con A.S. dott.ssa Luisa Zugolaro.

E' presente l'arch. Daniele Rallo della soc. MATE.

Partecipano gli uditori Giovanni Bettin e Luisa Calimani.

Segretari presenti Claudio Belluco ed Attilio Dello Vicario; verbalizzante Attilio Dello Vicario.

Alle ore 15.00 il Presidente Antonio Foresta, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

OGGETTO: Trattazione dei seguenti argomenti all'ordine del giorno:

- *Illustrazione Il Piano degli Interventi del Comune di Padova. Continuazione*
- *Varie ed eventuali.*

Presidente Foresta	Saluta e ringrazia i presenti, propone di continuare anche per le prossime sedute sull'argomento con le commissioni in presenza. Introduce il primo argomento all'ordine del giorno " <i>Illustrazione II Piano degli Interventi del Comune di Padova. Continuazione</i> ", invita a relazionare l'Assessore alla Mobilità.
Assessore Ragona	Spiega che in seguito ai bandi pubblicati la scorsa estate per interventi di rigenerazione, nuova edificazione o lotti singoli, sono pervenute 88 istanze, alcune ammissibili altre non ammissibili, sono state viste con i consiglieri nelle precedenti sedute della commissione, oggi vengono esposte anche agli uditori.
Guarti	Sono state ritenute accoglibili 29 richieste per la rigenerazione, i nuovi ambiti e i singoli lotti fino a 600 mc. su 600 mq,. A tutti i consiglieri è stata consegnata l'istruttoria di tutte le richieste e la precedente discussione in commissione. Vengono illustrate le schede: RC1 è una richiesta di rigenerazione in via Antonio da Rio che riprende un vecchio accordo e coinvolge anche altre due aree in via Nazareth e

	via Chieti. La proprietà cede le aree di via Nazareth e via Chieti recupera un vecchio stabile e realizza una nuova strada di collegamento tra via Antonio da Rio e il nuovo parcheggio scambiatore del SIR3.
Ruffini	Chiede notizie in merito all'area di via Nazareth che viene ceduta.
Guarti	Spiega che si tratta di circa 3.300 mq. alla fine di via Nazareth. Accordo R02, via Forcellini centro Papa Luciani. La società chiede un radicale cambio d'uso dei 42.000 mc. L'accordo prevede 2 stralci da attuarsi tramite P.U.A. con 2 piani su una superficie di 51.000 mq., realizzando 35.000 mc. di residenziale. Vengono ceduti 11.000 mq. per ampliare il parco Iris, la piastra polivalente e il campo da calcio, verranno inoltre versati 35.000 euro.
Barzon	Chiede un approfondimento sulla viabilità.
Guarti	Spiega che potrebbe migliorare in quanto l'intervento è residenziale e i parcheggi saranno realizzati all'interno.
Ruffini	Chiede come si fa a non consumare suolo in questo caso.
Guarti	Spiega che oggi su 52.000 mq. ci sono 42.000 mc., un domani saranno 35.000 mc. e cedono aree verdi e parcheggi, inoltre la superficie impermeabilizzata non cambia.
Calimani	Chiede se gli impianti saranno pubblici o privati.
Guarti	Spiega che oggi sono privati, verranno ceduti all'Amministrazione.
Foresta	Invita a porre le domande alla fine dell'esposizione.
Guarti	Accordo R03, Amusement Parck, sono 26.000 mq. con edificati 18.000 mc. , l'accordo prevede la cessione al Comune di 16.000 mq. rinaturalizzati, sui restanti 10.000 mq. verranno realizzati 17.000 mc. residenziali. Accordo R04 Corso Australia, negli anni 90 la proprietà aveva già ceduto dei terreni per la costruzione di Corso Australia senza realizzare la volumetria che era stata assegnata in cambio di questa cessione. L'accordo prevede la realizzazione di un capannone di 8.000 mc., il risanamento dell'ex vivaio e la ridefinizione della rotatoria su via Montà, la destinazione non sarà commerciale ma logistica. Accordo R05 zona industriale a Camin via Vigonovese, si tratta dell'asestamento di un capannone che ricade in parte nel Comune di Padova e in parte nel comune di Saonara, l'immobile è gestito da una cooperativa e chiede la destinazione a servizi. R06 in via Treponti, su di un'area di 2.700 mq. viene proposto un accordo per fare un chiosco per bevande e prodotti agricoli. Si propone un chiosco con superficie di 100 mq. che verrà rimosso a fine stagione. Accordo R07 via Plana via Cave, adiacente alla scuola San Benedetto da Norcia, l'area di 20.000 mq. a bosco genera un volume di 2.400. mc. che atterreranno in via del Plebiscito. R08 è la scheda che prevede l'atterraggio in via Plebiscito del volume della scheda R07 e la cessione all'Amministrazione di 20.000 mq. della scheda R07. Accordo R09 ex PIRUEA Temanza, vengono cedute le aree che ricadono nel perimetro dell'urbanizzazione consolidata per circa 40.000 mq., viene assegnata una cubatura di 4.500 mc., evidenza che il vecchio PIRUEA prevedeva un grande manufatto per l'urbanizzazione primaria che ora realizzerà il privato. Accordo R10 via Sarpi, si tratta di un edificio in disuso, viene demolito e realizzata una media struttura di 1.500. mq. non alimentare, versando inoltre 100.000 euro all'Amministrazione. Accordo R12 via Arimondi, ex edificio delle poste, la proposta è la demolizione del volume esistente e la realizzazione di due edifici con destinazione turistico ricettiva per 65.000 mc., la cessione al Comune di 4.116 mq. ed il versamento di 1.700.000 euro. Accordo R12 via San Marco via Ponticello, accorpano i volumi sparsi esistenti sull'area, versano 100.000 euro e cedono lungo tutto il fronte una fascia larga ml. 4.00 dove passerà il tram. Accordo R13 a Ponte di Brenta in via delle Ceramiche, si tratta di un area che viene ceduta al Comune e mette in comunicazione e connette altre aree pubbliche, in cambio vengono previsti circa 8.000 mc. che atterreranno in via Zwirner con un misto di destinazioni e divieto di realizzazione delle medie strutture alimentari. Accordo R14 a Brusegana ex Extra Extra, l'attuale volume esistente è di 6.844 mc. viene richiesto un incremento di 800 mc. per realizzare un complesso residenziale, cedendo 38 posti auto, realizzando marciapiedi e verde di arredo per mq. 1554. Accordo R15 via Dalle Molle, la soc. Arcella Calcio vuole realizzare un centro sportivo, a seguito di convenzione verrà concesso al Comune di Padova l'utilizzo di tutti gli impianti per 10 volte in un anno, e l'utilizzo di due palestre per le scuole. Accordo R16 via del Pescarotto – Ceccato motors, l'accordo prevede la demolizione dell'edificio che restringe notevolmente la sede stradale, verrà pertanto allargata la strada, il proponente chiede un incremento di 3.000 mc. per realizzare gli uffici della concessionaria versando un contributo di 170.000 euro.
Scarso	Chiede in merito all'accordo R04 quali opere faranno relativamente a Corso Australia.
Guarti	Spiega che è necessario sistemare la rotatoria tra via Montà e via Bordiga che è in sofferenza, e adegueranno la rampa di accesso a c.so Australia come da indicazioni del Settore LL.PP.
Ruffini	Chiede in merito all'accordo R02 centro Papa luciani, nei 35.000 mc. quanti appartamenti vengono realizzati, in merito all'accordo Ex Temanza cosa viene realizzato e cosa resta alla città, e quanti introiti ricava l'amministrazione dagli accordi.
Guarti	Spiega che per l'Ex temanza, si rinuncia a 1.000 mq. di verde ma ne vengono acquisiti 16.000 mq. e il residenziale viene realizzato su 1.300 mq., inoltre viene realizzata un opera di urbanizzazione primaria dove ora c'è il fosso, sistemano i parcheggi e versano 40.000 euro. In merito al centro Papa luciano potrebbero essere circa 60 appartamenti dipende dalla dimensione.
Ragona	Spiega che la realizzazione del centro Papa Luciani avviene con due piani, in quanto vi è la necessità di partire subito con i lavori su di una parte dell'area, precisando che la cessione delle aree

	avviene con la presentazione del primo Piano Attuativo.
Guarti	Precisa che In merito agli accordi le entrate potrebbero aggirarsi tra i 3 o 4 milioni di euro.
Gabelli	Chiede notizie sull'accordo delle ex Poste Italiane.
Guarti	Spiega che vi era un vecchio progetto che prevedeva la realizzazione di due edifici, uno con altezza 60 mt. l'altro con altezza 15 mt., si è chiesto di abbasse l'edificio più alto.
Berno	Precisa che in merito all'accordo che prevede la cessione del bosco in via Plana, l'intervento si collega alla richiesta per la realizzazione nella zona di un percorso ciclo pedonale in sicurezza, in merito all'Extra Extra, sono anni che il quartiere attende la riqualificazione dell'area.
Calimani	Spiega che in alcuni comuni, la valutazione delle aree viene calcolata tenendo conto della modifica della destinazione d'uso a cui può essere sottoposta l'area, distinguendo anche se vi sono vincoli decaduti. Propone nei certificati di destinazione urbanistica, di indicare quali sono i diritti edificatori con vincolo vigente e decaduto. In merito all'accordo che prevede la realizzazione di campi sportivi in area agricola chiede quale è il vantaggio per l'amministrazione, in merito all'accordo Ex Temanza sottolinea che sono preziosi anche solo 1.000 mq. di verde e che avrebbero dovuto essere tenuti.
Ragona	Spiega che in merito al verde l'Amministrazione è perfettamente d'accordo, infatti nell'accordo Ex Temanza si recuperano 16.000 mq di verde, invece dei 1.000 previsti precedentemente.
Guarti	In merito al valore delle aree, spiega che con la pubblicazione degli avvisi per partecipare ai bandi per la riqualificazione sono stati pubblicati anche i criteri per il calcolo dei valori.
Calimani	Suggerisce che venga reso pubblico il valore della trasformazione.
Foresta	Spiega che oltre alle schede relative alla rigenerazione vi sono le schede delle nuove urbanizzazioni, e invita a relazionare il dott. Guarti.
Guarti	Spiega che vi sono tre proposte per le nuove urbanizzazioni, scheda E01 area di 122.000 mq. in via Bembo via Guasti, l'area sarà soggetta a P.U.A, si prevede la cessione al Comune di 90.000 mq. una palazzina da 1.500 mc. e due lotti per l'atterraggio dei crediti edilizi. Il privato realizzerà 35.000 mc. Scheda E02 Zona Mortise, vengono previsti in cessione al Comune di Padova 50.000 mq. rinaturalizzati in cambio della possibilità di realizzare 10.000 mc. in area limitrofa. Scheda E03 nell'ambito del P.U.A. di via Venier la proprietà ha già ceduto 3.500 mq. di aree per servizi pubblici, vengono ora corrisposti circa 1.200 mc.. Continuando la spiegazione evidenzia che vi sono inoltre 10 lotti singoli per i quali su 600 mq. si possono fare 600 mc. Questi accordi prevedono la cessione del 50% del plus valore generato dal cambio di destinazione d'uso che varia dai 30.000 ai 70.000 euro, e non si potrà vendere il lotto entro i 10 anni; in alcuni casi sono state chieste anche opere oltre al contributo. Vengono inoltre ripresi 16 vecchi accordi, validi e vigenti inserendone due di nuovi, uno su area di proprietà del Comune per fare atterrare della volumetria, l'altro è l'area Ex Zantomio, per la quale viene ceduto il giardino, e la volumetria spostata in altra zona della città.
Ruffini	Chiede quanto vale l'area ex Zantomio.
Guarti	Spiega che l'area ha un valore di circa 1.000.000 di euro e vi è una cubatura sulla quale si potrebbero applicare i vari bonus della legge Veneto 2050. L'accordo serve a chiudere in maniera bonaria con la SPESS, che è un ente pubblico, prestando molta attenzione a non diminuire i valori del patrimonio dell'Ente.
Calimani	Chiede come è destinata l'area Ex Zantomio nel P.I.
Guarti	Spiega che l'area resta a servizi ma soggetta ad accordo.
Ragona	Vede l'area Ex Zantomio come area didattica per le scuole, il volume esistente potrebbe essere utilizzato come piccolo bar ecc.
Presidente foresta	Esauriti gli interventi relativi all'argomento " <i>Illustrazione Il Piano degli Interventi del Comune di Padova. Continuazione</i> " chiude la discussione.
	La Commissione dopo la discussione, ha preso atto dell'illustrazione dell'argomento sopra indicato.
Presidente Foresta	Non essendoci nessun altro che richiede di parlare, chiude la seduta della Commissione alle ore 17.00, ringrazia tutti gli intervenuti e saluta.

Il Presidente della V Commissione  
Antonio Foresta

Il segretario verbalizzante  
Attilio Dello Vicario