



# Comune di Padova

Settore Servizi Istituzionali e Advocatura

## 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. 03 del 19 gennaio 2022

L'anno 2022, il giorno 19 del mese di gennaio, regolarmente convocata con lettera d'invito del Presidente Antonio Foresta, si è riunita, in videoconferenza alle ore 14.30 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	A	MARINELLO Roberto	Componente	P
PASQUALETTO Carlo	Capogruppo	A	RUFFINI Daniela	Componente	P
PELLIZZARI Vanda	Capogruppo	P	SANGATI Marco	Componente	P
BITONCI Massimo	Capogruppo	Ag	PILLITTERI Simone	Componente	P
CUSUMANO Giacomo	Capogruppo	P	TARZIA Luigi	Componente	A
MONETA Roberto Carlo	Capogruppo	P	LONARDI Ubaldo	Componente	A
CAPPELLINI Elena	Capogruppo	P	TURRIN Enrico	Componente	P
CAVATTON Matteo	Capogruppo	P			

Sono presenti, in rappresentanza dell'Amministrazione Comunale: l'Assessore all'Urbanistica Andrea Ragona, l'Assessore all'Edilizia Privata Antonio Bressa, per il Settore Urbanistica e Servizi catastali dott.ssa Luisa Zugolaro e il funzionario P.O. arch. Vanni Baldisseri, il Capo Settore Edilizia Privata arch. Nicoletta Paiaro.

Partecipano gli uditori Giovanni Bettin e Luisa Calimani.

Segretario presente e verbalizzante Claudio Belluco.

Alle ore 14.30 il Presidente Antonio Foresta, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta pubblica.

OGGETTO: Trattazione del seguente argomento:

- Variante al P.I. per la modifica dell'accordo A022 ed aggiornamento della scheda relativa agli accordi di pianificazione.
- Adozione del Regolamento per la determinazione dei criteri per la monetizzazione delle dotazioni territoriali e pertinenziali negli interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

Presidente Foresta	Saluta i presenti e introduce il primo punto all'Ordine del Giorno: "Variante al P.I. per la modifica dell'accordo A022 ed aggiornamento della scheda relativa agli accordi di pianificazione". Passa la parola all'Assessore Ragona per l'illustrazione.
Assessore Ragona	Ringrazia e spiega che si tratta di una piccola variante che viene chiesta dalla proprietà che vuole intervenire in un vecchio accordo di pianificazione ancora in essere dove non si rinuncia alla cessione di 1000 m quadri in uno dei due ambiti dell'accordo a fronte di una diminuzione di cubatura della superficie permeabile da parte della proprietà. Per i numeri dà la parola all'architetto Baldisseri.
Architetto Baldisseri	Precisa che si tratta di una modifica dell'accordo già modificato e approvato nel 2019 che consiste nella riduzione di 1000 m cubi (volume edificabile da 3100 a 2100) e nella mancata cessione di un'area di 1000 mq relativa ad una superficie poco fruibile e che comporta un notevole impegno di manutenzione per l'ente in un'area periferica. Dice che l'area da

	impermeabilizzare con l'intervento è stata ridotta quasi del 50%. L'ultima modifica consiste nella correzione delle superfici oggetto dell'accordo che passano da 7567mq a 5800 mq ma si tratta di un errore grafico. Il volume che viene spostato è previsto nell'area pertinenziale della villa vincolata, evitando che questo luogo venga esposto al degrado spostando il volume in un'area che ricuce un tessuto urbano un po' frammentato.
Pres. Foresta	Chiede se ci sono domande in merito.
Cons. Ruffini	Desidera intervenire per chiedere di che zona si tratti.
Ass. Ragona	Risponde che si trova a Ponte di Brenta in Via Micca e in via Fornaci .
Cons. Ruffini	Chiede se la superficie verde che non viene ceduta rimane all'interno della proprietà.
Architetto Baldisseri	Risponde affermativamente.
Uditrice Calimani	Chiede a quanto ammonta la superficie impermeabilizzata.
Architetto Baldisseri	Spiega che nelle norme tecniche l'indice di copertura di solito è del 60-70% quindi sulla superficie complessiva che originariamente era 7600 mq circa rispetto alla situazione reale stiamo parlando di circa 500 mq .
Ud. Calimani	Dice che ha sentito parlare di un vincolo paesaggistico e chiede conferma.
Architetto Baldisseri	Conferma. La villa "delle Rose" di via Micca è un bene tutelato ai sensi del codice dei beni culturali 42/2002 titolo II "bene monumentale" e ha un vincolo dalla Soprintendenza. Nell'area di pertinenza era prevista una zona di completamento con indice 2 ma questo volume viene ridotto e trasposto in via Fornaci.
Ud. Calimani	Chiede se c'è un trasferimento di cubatura da un'area dove non si poteva costruire.
Architetto Baldisseri	Risponde che c'è un trasferimento e una riduzione di cubatura e si poteva costruire ma con l'autorizzazione della Soprintendenza (indice edificabile di 2).
Pres. Foresta	Chiede se ci sono altri interventi.
Uditore Bettin	Pur essendo stata la questione ampiamente dibattuta, sarebbe stato utile vedere una tavola grafica.
Presidente Foresta	Passa al secondo punto dell'ordine del giorno: <i>"Adozione del regolamento per la determinazione dei criteri della monetizzazione delle dotazioni territoriali e pertinenziali negli interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie"</i> . Lascia la parola all'Assessore Bressa.
Assessore Bressa	Ringrazia il Presidente e dice che oggi viene presentato un nuovo regolamento che si è reso necessario poiché quando si è di fronte a casi di trasformazione o cambio di destinazione d'uso di edifici molte volte non si può procedere per l'impossibilità di reperire gli standard urbanistici e pertinenziali previsti come elementi necessari. Esprime che l'obiettivo è di realizzare interventi di rigenerazione urbana e modifica dell'esistente per limitare il più possibile l'uso di suolo quindi servono strumenti che rendano flessibile la possibilità di trasformare immobili esistenti anche laddove non è possibile reperire gli standard. Porta l'esempio di trasformare uffici dismessi in residenze per studenti anche dove mancano alcuni standard urbanistici. Il regolamento riporta che in primis si devono cercare gli standard, ma qualora non fosse possibile reperirli si potrebbero monetizzare sbloccando la trasformazione edilizia. Le risorse introitate serviranno per reperire aree in città da mettere a standard o per lavorare sul fronte dei servizi legati agli standard urbanistici. Con questo strumento si sbloccheranno delle situazioni rendendo funzionali alcuni spazi per esigenze reali. Questa possibilità non è prevista per strutture di vendita media e grande quindi si evitano trasformazioni urbanistiche indiscriminate. Sottolinea che questo regolamento è molto atteso anche dai professionisti e permetterà di sfruttare al meglio gli spazi che ci sono in città.
Pres. Foresta	Chiede se ci sono domande.
Consigliere Marinello	Pone alcune questioni: Nella prima chiede se il regolamento vale solo per i cambi di destinazione d'uso o vale anche per le nuove edificazioni. Nella seconda se vale anche per l'aumento di cubatura e nella terza domanda chiede cosa si intende per dimostrare che non è stato possibile reperire lo standard urbanistico.
Assessore Bressa	Risponde che il regolamento è previsto per il recupero di vecchie costruzioni non per le nuove edificazioni. Può valere anche per aumenti di cubatura ma le dotazioni vanno poi proporzionate. Infine esplicita che la non reperibilità degli standard deve essere documentata.
Architetto Paiaro	Chiarisce il punto relativo alle aree a servizi in cessione al Comune e alle dotazioni pertinenziali. Spiega che nelle nuove edificazioni non è consentita la monetizzazione degli standard pertinenziali. Sono previsti solo piccoli ampliamenti. Dice che, per aree piccole è possibile monetizzare invece per aree più grandi ci sarà una commissione che valuterà la questione in modo puntuale.
Assessore Bressa	Aggiunge che ci sono degli strumenti in sede tecnica per valutare se l'esigenza di nuovi spazi deve portare a nuove costruzioni o si può modificare l'esistente senza utilizzare altro suolo.
Pres. Foresta	Dà la parola alla Consigliera Ruffini

Consigliera Ruffini	Chiede quali strumenti ci sono nel regolamento per evitare che gli standard non vengano rispettati.
Consigliere Sangati	Domanda se, visto che attualmente è possibile derogare gli standard con un passaggio in Consiglio, con il nuovo regolamento, invece, non si renda più necessario questo passaggio.
Consigliere Bettella	Osserva che se lo standard pertinenziale è riferito al posto auto che un soggetto ha dentro la propria proprietà questo potrebbe avere come conseguenza che l'auto debba stare in strada. Comprende che ci siano anche richieste legittime, ma non sa come queste si possano conciliare con le esigenze private.
Architetto Calimani	Premette che ritiene che dove fosse possibile sarebbe meglio non monetizzare il sistema dei servizi poiché si rischierebbe di abbassare la qualità urbana e chiede se il vincolo di destinazione dei proventi della monetizzazione sarà esclusivamente destinato all'acquisizione di nuove aree per servizi.
Uditore Bettin	Afferma che questo regolamento può risolvere molti problemi relativi alla rigenerazione urbana. L'obiettivo è riportare la città ad una situazione di buona vivibilità.
Pres. Foresta	Da la parola all'Assessore Bressa e poi all'Architetto Paiaro.
Assessore Bressa	Dà lettura di una parte del regolamento relativa alla destinazione dei proventi derivati dalla monetizzazione (andranno in un apposito capitolo di bilancio e dovranno essere destinati all'acquisizione di aree a standard o al miglioramento di servizi pubblici esistenti). Rispetto all'intervento del Consigliere Sangati spiega che non è prevista possibilità di deroga che concede il Consiglio Comunale. Per quanto riguarda gli standard urbanistici se sono limitati sono automatici altrimenti devono essere valutati. Spiega che questo regolamento permette di rigenerare edifici costruiti prima dell'avvento di certe normative che altrimenti rimarrebbero inutilizzati per la mancanza di standard urbanistici ma presenta dei paletti per evitare speculazioni e interventi importanti di piano casa (che "Veneto 50" ha già limitato).
Architetto Paiaro	Aggiunge che gli interventi sulle dotazioni pertinenziali sono molto limitati, negli altri casi ci sarà sempre una valutazione a seguito della relazione dettagliata che presenterà il professionista. Sottolinea che il regolamento è una risorsa senza bypassare gli obblighi di legge.
Pres. Foresta	Chiede se ci sono altre domande.
Architetto Calimani	Sottolinea che l'Assessore ha spiegato che sono esclusi gli interventi che peggiorerebbero le condizioni urbane e questo è condivisibile.
Consigliere Cusumano	Chiede la parola e domanda se resta una parte di arbitrarietà e di autorizzazione che spetta all'Amministrazione.
Assessore Bressa	Risponde che per quanto riguarda gli standard urbanistici sopra una soglia minima ci sarà sempre una valutazione. Aggiunge che questo strumento permette all'Amministrazione di sbloccare delle situazioni ma di rifiutare la monetizzazioni dove non vi è reale esigenza.
Presidente Foresta	Ringrazia tutti i presenti: Assessori, Consiglieri e i Dirigenti intervenuti chiude la seduta alle 15.10 e augura buon pomeriggio a tutti.

Il Presidente della V Commissione  
Antonio Foresta

Il segretario verbalizzante  
Claudio Belluco