Comune di Padova

Settore Servizi Istituzionali e Avvocatura

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. 11 del 30.04.2025

L'anno 2025, il giorno 30 del mese di aprile, alle ore 14:00 a Palazzo Moroni, presso la Sala Consiglio, si è riunita la V Commissione Consiliare, regolarmente convocata con lettera d'invito del Presidente della V Commissione consiliare Bruno Cacciavillani.
Ai sensi del vigente Regolamento del Consiglio comunale, la seduta è dichiarata pubblica.

Sono presenti (P), assenti (A) ed assenti giustificati (AG) i seguenti Consiglieri comunali:					
CACCIAVILLANI Bruno	Presidente	P	SCARSO Meri	Capogruppo	P
CRUCIATO Roberto	Vicepresidente	P	CAVATTON Matteo	Capogruppo	P
GABELLI Giovanni	Vicepresidente	P	FORESTA Antonio	Capogruppo	A
BERNO Gianni	Capogruppo	P	TURRIN Enrico	Componente	P
BARZON Anna	Componente	P	MENEGHINI Davide	Capogruppo	A
BEAN Pietro	Componente	P	MOSCO Eleonora	Capogruppo	A
TISO Nereo	Componente	P	LONARDI Ubaldo	Componente	P
TOGNON Alessandro	Componente	P	MONETA Roberto Carlo	Capogruppo	A
NALIN Marta	Capogruppo	A	TARZIA Luigi	Capogruppo	A
GALLANI Chiara	Componente	P	BIANZALE Manuel	Componente	A
ALBERTI Elena	Componente	P			

Sono presenti in rappresentanza dell'Amministrazione Comunale: l'Assessore all'Urbanistica Andrea Ragona, per il Settore Urbanistica e Servizi catastali dr. ssa Luisa Zugolaro, Funzionario A.S. e ing. Antonio Zotta, Funzionario E.Q.O.

Segretari presenti: Claudio Belluco e Martina Vidissoni; verbalizzante Martina Vidissoni.

Alle ore 14.15 il Presidente della V Commissione consiliare Bruno Cacciavillani, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

OGGETTO:
Esame della proposta di deliberazione della Giunta Comunale n. 2025/0220 del 22.04.2025, avente ad oggetto: "Variante al P.U.A. 'PP1', relativa all'area ex Gasometro tra le vie Trieste e Valeri, in variante normativa al Piano degli Interventi. Adozione"

Presidente Cacciavillani	Ringrazia i presenti e introduce l'argomento all'ordine del giorno: *"Esame della proposta di deliberazione della Giunta Comunale n. 2025/0220 del 22.04.2025, avente ad oggetto: "Variante al P.U.A. 'PP1', relativa all'area ex Gasometro tra le vie Trieste e Valeri, in variante normativa al Piano degli Interventi. Adozione".* Lascia la parola all'Assessore Ragona e successivamente all'ing. Zotta.
Assessore Ragona	Ringrazia e chiarisce che si tratta di una proposta di variante al PUA già passata in Giunta. Non viene adottata tramite procedura ordinaria essendo, come previsto dalla legge urbanistica del 2019, di competenza del Consiglio Comunale. La variante interviene infatti su due aspetti non di competenza della Giunta: la localizzare dei crediti edilizi nell'area del PUA e le destinazioni d'uso a fronte della richiesta della proprietà di aumentare la quota di residenziale. Precisa che sono inoltre previste modifiche all'assetto planimetrico, per cui si prevede una maggiore concentrazione delle edificazioni e la realizzazione di uno spazio verde. È previsto il rifacimento di via Valeri e la sistemazione del parco di via Trieste sul fronte, oltre alla

	riduzione dei parcheggi. Quest'ultima misura è stata valutata sulla base del numero già elevato di parcheggi in zona, attualmente sottoutilizzati, nonché in considerazione del sistema *smart* in fase di realizzazione e della presenza dello studentato che occuperà una quota rilevante della cubatura disponibile. Ricorda che la variante in questione opera nei confronti delle norme vigenti nel 2009, periodo di approvazione del PUA. Lascia la parola all'ing. Zotta per gli approfondimenti.
	Entra il consigliere Lonardi, ore 14:20.
Ing. Zotta	Presenta il progetto e rappresenta la nuova distribuzione dei volumi e dei fabbricati previsti. Precisa che il volume originario del PUA, pari a mc 140.000, rimane invariato con una redistribuzione. Il Piano è suddiviso in UMI (Unità Minime d'Intervento), da UMI1 a 5, che consentono la realizzazione autonoma delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati relativi a ciascuna unità. Specifica che Stonehill Scrovegni s.r.l. è proprietaria delle aree relative all'UMI1, mentre le UMI 2, 3, 4 e 5 sono di proprietà di Parco Antenore s.r.l. Stonehill Scrovegni s.r.l. ha presentato richiesta di conversione di una parte della volumetria da direzionale a residenziale, con esclusione del piano terra degli edifici. La parte superiore pari a mc 17.000 residenziali, prevede 15.000 mc preesistenti, e ulteriori 2.000 mc per i quali è prevista la corresponsione al Comune di un contributo straordinario, dato dall'aumento di valore dalla diversa destinazione e quantificato in € 225.600,00. Contestualmente, segnala che, con la modifica del limite massimo di destinazione residenziale insediabile nel PUA, la percentuale passa da 50% al 65%, come previsto dalla variante normativa. Chiarisce che crediti edilizi potranno essere localizzati esclusivamente sullo studentato che aumenta l'attuale volumetria di mc. 40.000 a 48.000 mc. Sottolinea la nuova disposizione spaziale completamente diversa dalla precedente, infatti il nuovo disegno urbanistico, con studio del prof. Zucchi di Milano, prevede un significativo ampliamento della piazza verde pubblica ponendo all'esterno l'edificato. La destinazione d'uso dello studentato è classificata come commerciale; pertanto la mancata realizzazione dei relativi parcheggi sarà compensata mediante monetizzazione con utilizzo delle somme per il miglioramento dell'area esterna, con opere complementari. In merito invece alle dotazioni di standard realizzati, in particolare mq 17.484 di piazza pubblica, nonché di mq.864 di parcheggi pubblici, è stato valutato, nel computo metrico estimativo presentato, un importo di lavori di € 5.426.917,24; tali opere, di urbanizzazione primaria, saranno realizzate a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che ammontano a € 3.283.214,17. Le opere in questione saranno asservite all'uso pubblico. Le monetizzazioni sono di € 2.559.908,00 e saranno destinate al miglioramento viabilistico della zona mediante la realizzazione di opere di interesse generale: il rifacimento completo di via Valeri, la creazione di nuovi posti auto, il rifacimento parziale del fronte nord di via Trieste, un nuovo accesso all'aera da via Gozzi e un parcheggio in Piazza Salvemini. La viabilità interna all'area sarà garantita da una strada di penetrazione che darà accesso a UMI 1, 3 e 4. Conclude precisando che le dotazioni all'esterno del perimetro porteranno alla creazione di ulteriori 160 stalli rispetto ai 25/30 presenti.
Presidente Cacciavillani	Dà la parola alla consigliera Barzon e al consigliere Tiso.
Consigliera Barzon	Chiede vengano forniti maggiori dettagli sulla bonifica dell'area oggetto di intervento e se la stessa verrà portata a termine. In riferimento ai 160 stalli chiede se saranno parcheggi pubblici o posti riservati ai residenti; inoltre, che percentuale sia stata applicata per il cambio di destinazione d'uso e se l'edificazione preveda esclusivamente parcheggi interrati oppure anche a raso, funzionali alla nuova costruzione.
Consigliere Tiso	Chiede se ci sia una distinzione tra parcheggi e garage, con specificazione del numero complessivo previsto. Altresì, considerata la volumetria complessiva dell'intervento e il numero di residenti ipotizzati, pone la questione dell'impatto sulla viabilità.
	Entra consigliere Bean, ore 14:35.
Assessore Ragona	Precisa che secondo il coefficiente urbanistico attuale si tratta di circa un migliaio di abitanti. Rispetto alla viabilità, sottolinea come l'assetto viabilistico attuale sia il risultato di uno studio specifico che ha condotto all'attuale configurazione progettuale che illustra, anche valorizzando i parcheggi esistenti, Pizzetta Gasparotto. Con riferimento alla destinazione d'uso chiarisce che lo studentato scarica un po' la viabilità e il numero delle persone che arrivano con l'auto è ridotto, per questo non verrà realizzato il secondo piano interrato del parcheggio, disincentivando l'uso dell'auto e incentivando l'uso di mezzi pubblici, particolarmente del tram. Illustra gli accessi previsti ai parcheggi interrati.

	Rispetto alla bonifica del sito, precisa che è un obbligo indipendentemente dalla variante e comunica che è in corso la Conferenza dei Servizi per dettagliare gli interventi necessari. Il fatto di realizzare un piano in meno del parcheggio interrato potrebbe aiutare.
Ing. Zotta	Rispetto alla destinazione d'uso precisa che sui 2.256 mq che cambiano destinazione si applica un valore di 200,00 € al mc. che corrisponde al plusvalore generato.
Consigliera Barzon	Chiede di conoscere l'altezza degli edifici.
Assessore Ragona	Specifica che, a fronte della modifica intervenuta, l'altezza massima passa da m. 90 previsti a m. 58 attuali.
Ing. Zotta	Aggiunge che la parte inferiore del PUA è all'interno dei 150 m dal corso d'acqua e quindi è sottoposta alle osservazioni della Sopraintendenza che ha fatto sue osservazioni e ha imposto di abbassare l'edificio di un piano.
Presidente Cacciavillani	Dà la parola ai consiglieri prenotati Alberti, Tiso, Lonardi.
Consigliera Alberti	Chiede di sapere perché la modifica passa in Consiglio.
Ing. Zotta	Chiarisce che i motivi sono due: questo PUA è in variante al Piano Regolatore precedente che poneva delle limitazioni, in particolare prevedeva per la parte residenziale un massimo del 50%. Pertanto aver cambiato destinazione d'uso dell'UMI 2, portandola in residenziale con un aumento dal 50% al 60%, la norma va variata dal Consiglio. Il secondo motivo riguarda la possibilità dell'atterraggio dei crediti edilizi per cui, nel rispetto dei caratteri informatori del PUA è necessario passaggio in Consiglio.
Consigliere Tiso	Chiede la quantità di volumi costruita in totale.
Ing. Zotta	Rispetto ai volumi, sono previsti 140.000 mc
Consigliere Lonardi	Chiede se la mancata costruzione del secondo piano interrato del parcheggio sia una scelta dell'azienda costruttrice o indicazione del Comune. Ribadisce che la questione bonifica è rilevante e tuttora irrisolta per cui chiede aggiornamento sui lavori di bonifica già eseguiti e sull'avanzamento degli interventi. Chiede come sarà via Trieste al termine dei lavori e quante corsie saranno previste. Pone l'attenzione al *rendering*, in particolare a quello dello studentato, con riferimento alla qualità del progetto.
Ing. Zotta	Chiarisce che rispetto al *rendering* dello studentato è già stato definito nelle linee fondamentali. Il *rendering* generale d'intervento è stato curato dal prof. Zucchi ed è molto particolareggiato nelle linee di indirizzo.
Consigliere Turrin	Richiama in merito alla bonifica la bozza di delibera che prevede "*al fine di concludere le operazioni di bonifica del sito, i proponenti il Piano hanno avviato un confronto con il Comune, ARPAV e Provincia di Padova, in merito al Progetto di bonifica, che sarà approvato degli Enti competenti e che la presente Variante non potrà essere approvata, prima dell'approvazione del Progetto di Bonifica*". Chiede quindi i tempi previsti per approvazione definitiva del progetto di bonifica.
Assessore Ragona	Precisa che l'adozione della variante modifica solo in parte la questione della bonifica. Si dovrà attendere che enti competenti forniscano i dettagli. Rispetto alle tempistiche saranno necessari sei mesi. Specifica inoltre che, nell'ambito del progetto in esame, non è prevista la modifica delle corsie su via Trieste. La mancata realizzazione del secondo piano è frutto di un accordo da Comune con Azienda.
Ing. Zotta	Aggiunge che è necessario che il piano di bonifica venga approvato dalla Conferenza dei Servizi. Rispetto alle altezze fornisce precisazioni tecniche che mostra negli elaborati.
Consigliera Gallani	Suggerisce che si tenga conto dei nuovi standard relativi alle pavimentazioni e alle prestazioni energetiche degli edifici.
Ing. Zotta	Risponde che il prof. Zucchi, che ha coordinato progetto, ha previsto linee guida con dettagli molti precisi differenziando i movimenti architettonici. Non è prevista la presenza di asfalto.
Assessore Ragona	Conclude precisando che la variante nasce da un *masterplan* che prevede un aumento delle superfici drenati e un miglioramento del rapporto per il recupero suolo.
Presidente Cacciavillani	Constatato che non vi sono altri interventi alle ore 15.10 dichiara chiusa la seduta della Commissione.

Il segretario verbalizzante
Martina Vidissoni

Il Presidente della V Commissione
Bruno Cacciavillani