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. 03 del 30.04.2026

L'anno 2026, il giorno 30 del mese di aprile alle ore 14.00 a Palazzo MORONI, presso Sala MARZOLO SCIMEMI (ex Sala Gruppi), si è riunita la V Commissione Consiliare, regolarmente convocata con lettera d'invito protocollo n.° 0226767 del 27.04.2026 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	A
CRUCIATO Roberto	Vicepresidente	P	TARZIA Luigi	Capogruppo	P
GABELLI Giovanni	Vicepresidente	P	ALBERTI Elena	Componente	P
BERNO Gianni	Capogruppo	P	BARZON Anna	Componente	P
BIANZALE Manuel	Capogruppo	P	BEAN Pietro	Componente	A
CAVATTON Matteo	Capogruppo	P	GALLANI Chiara	Componente	A
FORESTA Antonio	Capogruppo	A	LONARDI Ubaldo	Componente	AG
MENEGHINI Davide	Capogruppo	P	TISO Nereo	Componente	P
MONETA Roberto Carlo	Capogruppo	A	TOGNON Alessandro	Componente	P
MOSCO Eleonora	Capogruppo	A	TURRIN Enrico	Componente	P
NALIN Marta	Capogruppo	P			

Sono presenti, in rappresentanza dell'Amministrazione Comunale: l'Assessore all'Urbanistica, Mobilità e Viabilità, Ambiente, Programmazione Strategica Ciclabilità, Dr. Andrea Ragona; il Capo Settore Urbanistica e Servizi Catastali Arch. Nicoletta Paiaro; il Funzionario E.Q.O. Settore Urbanistica e Servizi Catastali Arch. Viola Rossana.

E' altresì presente l'uditore Salvò Denise.

Segretari presenti: Claudio Belluco e Paolo Sattin (verbalizzante).

Alle ore 14.10 il Presidente della V Commissione consiliare Bruno Cacciavillani, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

OGGETTO: Trattazione del Seguente Ordine del Giorno:

1. *Variante al P.U.A. "PP1" relativa all'area Ex Gasometro tra le vie Trieste e Valeri, in variante normativa al Piano degli Interventi. Approvazione*;
2. *Varie ed eventuali.*

Presidente Cacciavillani	Introduce i punti all'Ordine del Giorno, presentando inoltre i funzionari ed amministratori comunali intervenuti. Cede quindi la parola all'Assessore Ragona per l'esposizione del primo punto.
Assessore Ragona	Chiarisce l'essere in discussione la semplice approvazione di variante a Piano già adottato in data 06 maggio 2025; il trascorrere di un anno ulteriore è conseguenza dei tempi necessari alla Regione Veneto per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), peraltro conclusa senza eccepire rilievi. Riassume le caratteristiche della variante in questione, operante in modifica al P.U.A. ed al Piano degli Interventi, delineata utilizzando la Legge Regionale 19/2021 (c.d. "Cantiere Veloce") in modo da velocizzarne i tempi; ricorda come la stessa vada a modificare l'assetto urbanistico del PP1, senza comunque modifiche dei diritti edificatori.

	Spiega come si sia deciso, rispetto al piano originario, di concentrare più volumi consentendo il recupero di un maggior spazio verde e creando un passaggio ciclopedonale alternativo a Corso del Popolo. Ulteriore conseguenza della variante risulta l'aumento della possibilità residenziale; si è creata inoltre la possibilità, per uno dei cinque volumi in cui l'area risulta divisa, dell'acquisto di crediti edilizi in elevazione.
Presidente Cacciavillani	Chiede precisazioni sulla collocazione dello studentato.
Consigliera Nalin	Entra alle ore 14.16.
Arch. Paiaro	Risponde al Presidente individuando in planimetria e rendering la posizione dello stabile. Precisa come la variante si sia resa necessaria appunto per introdurre la possibilità dell'utilizzo dei crediti edilizi, anche se per il solo studentato e solamente in sopraelevazione; inoltre, ribadisce l'intenzione di superare il limite troppo stringente del Piano originario aumentando il residenziale a discapito del direzionale. Ricorda come l'allungamento dei tempi in sede VAS sia dipeso anche dall'approvazione del Piano di Bonifica. Rammenta come la prima Unità Minima di Intervento (UNI1) contempli due sole proprietà coinvolte, il fondo Stone Hill ed il Parco Antenore; indica altresì le modifiche apportate al progetto originario, con la riduzione dell'altezza massima edificio residenziale centrale da 100 metri a 58 metri. Unitamente alle opere in oggetto sarà realizzata la rigenerazione di Piazza Salvemini e di via Valeri, ove verranno introdotti un viale alberato ed una doppia pista ciclabile. Rammenta poi la decisione di eliminare dal progetto il secondo piano interrato per il parcheggio, mantenendo comunque la dotazione di posti auto privati prevista dalla Legge 122/1989 (c.d. "Legge Tognoli"). Conclude spiegando come la variante introduca anche una proroga quinquennale per il Piano, con conclusione dei lavori nel 2033.
Consigliere Cavatton	Chiede conferma in merito al trattarsi di una rimodulazione del vecchio Piano attuativo; chiede inoltre quali siano le deroghe introdotte rispetto al Piano degli Interventi approvato nel 2022.
Ass. Ragona	Ribadisce i punti precedentemente esposti: riduzione del direzionale in favore del residenziale ed introduzione della possibilità dell'atterraggio dei crediti edilizi.
Consigliere Cavatton	Chiede quindi quanti siano i posti ipotizzati per lo studentato e se la destinazione dello stesso abbia una scadenza.
Arch. Paiaro	Risponde al Consigliere quantificando in 450 i posti previsti per lo studentato, di cui 32 in quota ESU. Ribadisce come la convenzione stipulata per la realizzazione dello studentato stabilisca l'impossibilità di mutarne la destinazione senza previo parere favorevole del Comune, nonché l'obbligo del mantenimento di una gestione unitaria.
Consigliere Tiso	Chiede quali siano le dimensioni e posti auto previsti per il parcheggio interrato; domanda inoltre quali siano le vie di accesso ciclopedonali alla stazione dall'area interessata.
Ass. Ragona	Risponde alla seconda questione indicando la futura permeabilità tra le varie ciclabili esistenti e quelle di prossima realizzazione; fa presente come sia prevista anche l'installazione di una passerella di collegamento.
Arch. Paiaro	Risponde alla domanda sui parcheggi interrati quantificando in circa ottomila metri quadrati la superficie complessiva.
Ass. Ragona	Interviene nuovamente per ricordare come la diminuzione dei previsti posti auto sia in conseguenza anche di una ipotesi di riduzione del traffico veicolare, considerata la realizzazione delle due nuove linee tranviarie.
Presidente Cacciavillani	Ricorda come la Delibera consiliare prevedesse anche la realizzazione di 257 parcheggi esterni a raso in Piazza Salvemini.
Consigliere Tarzia	Chiede: quale sia l'ammontare degli oneri di urbanizzazione, quale il previsto termine dei lavori, il numero dei posti auto previsti per via Valeri ed infine dove si sia individuato il passaggio della pista ciclabile.
Arch. Paiaro	Risponde al Consigliere Tarzia quantificando gli oneri di urbanizzazione in tre milioni e duecento ottantatremila Euro, a fronte di opere per complessivi cinque milioni quattrocento ventiseimila Euro; sono inoltre previsti due milioni cinquecento cinquantanovemila Euro a titolo di monetizzazione parcheggi. In relazione al secondo quesito, chiarisce come a livello urbanistico siano individuati i tempi massimi per il termine dell'opera; l'effettivo inizio dei lavori è collegato alla presentazione dei titoli edilizi. Spiega come sia possibile l'inizio dei lavori in maniera frazionata, con l'avvio di UNI1 previsto per il prossimo giugno previa presentazione dei progetti delle opere di urbanizzazione e dello studentato ed il progetto esecutivo delle opere di via Valeri e Piazza Salvemini. Per queste ultime sarà necessaria anche gara ad evidenza pubblica. Essendo contemplata la chiusura dei lavori per l'anno 2033, quanto non terminato a tale data andrà a decadere con conseguente necessità di presentare nuova richiesta per le opere ancora da ultimare.
Consigliere Tarzia	Specifica il proprio quesito in merito alle tempistiche di esecuzione, precisando di essere interessato a sapere quale sia il limite massimo dalla Delibera di Consiglio Comunale entro

	il quale il soggetto privato deve dare avvio ai lavori.
Arch. Paiaro	Risponde precisando come nel caso in esame la Società Parco Antenore Srl si sia impegnata alla presentazione della SCIA entro cinque mesi dalla data di sottoscrizione della Convenzione.
Ass. Ragona	Interviene per ricordare come le modifiche di legge influiscano sulla durata lavori, facendo l'esempio dei molti piani di opere pubbliche andati a convenzione, quando ancora la durata delle convenzioni stesse era fissata in un termine decennale e che invece successive innovazioni normative hanno elevato a diciotto anni.
Consigliere Tarzia	Replica rammentando come molte delle suddette convenzioni siano state stipulate a fronte di permute o perequazioni, con il rallentamento dell'esecuzione lavori da parte del privato che determina una caduta di immagine per l'amministrazione comunale. Rinnova quindi la domanda all'Architetto Paiaro in merito alla ciclabile da realizzare.
Arch. Paiaro	Spiega essersi progettato un viale alberato che almeno in alcuni tratti assumerà natura promiscua; la pista ciclabile seguirà comunque via Valeri.
Consigliere Gabelli	Considerata la presenza di due differenti società, domanda se siano stati posti vincoli in modo da garantire l'uniformità nell'uso dei materiali e nell'estetica dei progetti. In relazione allo studentato, chiede se a fronte dell'opzione dell'atterraggio di crediti edilizi esistano proiezioni in merito alla volumetria eventualmente acquistabile sul mercato.
Arch. Paiaro	Risponde al secondo quesito chiarendo come il massimo acquisto consentito sia pari al venti per cento della volumetria esistente. Per il primo quesito, spiega come sia stato disposto un prontuario architettonico appositamente per garantire l'uniformità armonica del progetto; l'adeguamento alle prescrizioni ha già comportato notevoli miglioramenti rispetto ai rendering originari.
Consigliere Gabelli	Domanda se siano stati posti dei vincoli paesaggistici.
Arch. Paiaro	Precisa come solo la parte finale del progetto, essendo entro il limite dei centocinquanta metri dal canale, sia assoggettata a vincolo; è comunque elaborato prescrittivo dell'intero piano l'obbligo di rispettare le caratteristiche architettoniche dell'insieme.
Consigliera Barzon	In riferimento alle prescrizioni della VAS, chiede in quale fase progettuale le stesse siano operative. In secondo luogo, domanda chiarimenti in merito alla monetizzazione dei parcheggi ed all'eventuale handicap che la stessa potrebbe presentare.
Ass. Ragona	Replica chiarendo come l'aspettativa, rispetto al progetto originario, sia di una riduzione del traffico veicolare ed incremento del trasporto pubblico.
Arch. Paiaro	Precisa anzitutto come la dotazione di parcheggi originaria fosse determinata da una normativa ormai superata; la stessa commissione Vas ha appoggiato la nuova linea comunale consistente nella liberazione del privato dall'obbligo di realizzare il numero originario di parcheggi a fronte del risarcimento economico da versare all'Amministrazione. Tra l'altro, precisa come ogni metro quadro di parcheggio non realizzato comporti il pagamento al Comune di un importo pari a duecentocinquantasei Euro. In merito alla prima domanda, spiega come l'operatività delle prescrizioni Vas vari a seconda della tipologia delle prescrizione stessa.
Consigliere Turrin	Domanda se la parte residenziale del progetto comprenda anche la previsione di spazi commerciali o per servizi. Chiede poi se via Valeri sarà o meno ancora aperta al traffico veicolare.
Ass. Ragona	Risponde che la viabilità di via Valeri permarrà, inizialmente mantenendo la direzione attuale mentre potrebbero essere necessari adeguamenti a fronte di futuri interventi sulla linea tranviaria.
Presidente Cacciavillani	Chiede chiarimenti sulla viabilità per l'accesso al parcheggio di via Boschetti.
Ass. Ragona	Indica la direzione di via Valeri.
Consigliere Turrin	Chiede se esiste una quantificazione in merito ai futuri parcheggi di via Valeri stessa.
Arch. Paiaro	Approfondirà il dato e comunicherà il risultato ai Consiglieri interessati.
Presidente Cacciavillani	Constatato che non ci sono ulteriori interventi, alle ore 15.02 dichiara conclusa la seduta di Commissione.

Il Presidente della V Commissione
Bruno Cacciavillani

Il segretario verbalizzante
paolo sattin