

Signori Consiglieri

Occorre ricordare che, con deliberazione consiliare n.2015/0062 del 14/9/2015, è stata approvata la variante al Piano degli Interventi relativa all'art.21 "Zona Industriale" delle N.T.A., alla modifica delle destinazioni specifiche di aree a servizi ed all'inserimento di nuovi perimetri.

Nella suddetta deliberazione veniva rimandato ad un atto successivo l'approvazione degli indirizzi e contenuti operativi finalizzati alla presentazione delle proposte di intervento di rigenerazione urbana nella zona della Zip Nord.

La Zip Nord, realizzata sostanzialmente tra gli anni 1958 e 1970, per la localizzazione nell'ambito del territorio comunale, si conferma ancora oggi come elemento nodale nel sistema economico/insediativo sia dell'intera zona industriale che della città.

Tale ambito urbano vede la presenza di un elevato numero di attività economico - produttive ed è stato in questi anni interessato da domande di cambio di destinazione d'uso al fine di sviluppare attività legate al terziario piuttosto che alla produzione industriale e tecnologica.

Le esigenze espresse dagli operatori economici e le difficoltà legate al mercato hanno indotto l'Amministrazione: a dare avvio, attraverso una nuova azione di governo del territorio, a un processo di cambiamento attraverso la definizione di direttive e regole orientate a mantenere, sviluppare/implementare le attività esistenti e/o nuove; a favorire programmi di rinnovo urbano condivisi, sulla scorta dei nuovi istituti ed opportunità previste dalla L.R. n.11/2004.

La Zip Nord costituisce, pertanto, un'area in grado di generare azioni attrattive, propulsive e di risposta alle istanze del mercato, con l'inserimento di strutture innovative e di qualità, pur sempre perseguitando lo sviluppo della qualità pubblica ed urbana.

Con il presente atto vengono proposti gli indirizzi che, fondandosi sulle azioni strategiche definite dal P.A.T.I./P.A.T., sono tesi ad innescare un processo di trasformazione urbana che preveda un coinvolgimento di tutti i soggetti interessati.

Si precisa che l'area della Zona Industriale Nord è compresa in una superficie complessiva di circa 1.500.000 mq, suddivisi in oltre 150 lotti attrezzati ed edificati, con circa 450 proprietari diversi. L'area è particolarmente frazionata ed i circa 150 lotti hanno dimensioni varie, da circa mq.1000 a mq.10.000.

L'Amministrazione intende promuovere le azioni di rigenerazione urbana dell'area industriale attraverso un progressivo rinnovo del tessuto esistente utilizzando istituti quali: la perequazione urbanistica, il credito edilizio, la compensazione, l'incentivazione, ecc..., implementando e migliorando il sistema dei servizi e l'integrazione con la città.

Il Piano per la Zip Nord si sostanzia in un piano articolato e flessibile imperniato sull'istituto dell'Accordo di Pianificazione, concordato tra i soggetti interessati e l'Amministrazione Comunale, ed attuato attraverso l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi (P.U.A.) inerenti ad ambiti unitari costituiti dall'aggregazione di più lotti.

Qualora gli interventi riguardino attività produttive in atto ovvero singoli lotti sono consentite operazioni in diretta attuazione con permesso di costruire.

Lo strumento che indica i criteri informatori della trasformazione in grado di prefigurare l'organizzazione strutturale dei servizi e degli ambiti da trasformare è lo "Schema Direttore". Tale planimetria dello stato di fatto della Zona Nord contiene: il sistema della viabilità costituito dalla viabilità esistente integrata con la previsione di un nuovo asse viario di penetrazione e di distribuzione da via delle Grazie a viale della Navigazione Interna; l'organizzazione strutturale dei servizi (aree a verde, spazi lastricati, percorsi pedonali e ciclabili); l'individuazione di ambiti unitari di trasformazione costituiti dall'aggregazione di più lotti, avente valore indicativo in quanto attuabile con modifiche in sede di accordo di pianificazione.

La Normativa, sottesa allo Schema Direttore, definisce le modalità d'intervento, i rapporti di utilizzazione, la dotazione degli standard in funzione delle destinazioni d'uso ammesse, i criteri per la qualità edilizia ed ambientale, per il benessere abitativo e l'impiego di energie alternative.

Le destinazioni d'uso, ammesse dalle Norme, sono miste anche se l'orientamento generale è quello di mantenere le attività produttive.

Restano, comunque, escluse dalla Zona Industriale le grandi strutture di vendita ed i centri commerciali.

Si vuole dare risposta, invece, alla domanda di singole strutture di vendita, non alimentare, di medie dimensioni, per la vendita di prodotti a grande fabbisogno di superficie che difficilmente possono trovare localizzazione in altre zone della città.

La Normativa articola e differenzia la dotazione di parcheggi privati, pubblici e/o di uso pubblico in rapporto al carico urbanistico che ogni uso comporta sulle infrastrutture e sui servizi urbani.

E' importante rilevare che viene previsto un nuovo "contributo di sostenibilità", differenziato a secondo della destinazione, aggiuntivo rispetto agli oneri di urbanizzazione, finalizzato alla realizzazione, da parte del privato, oppure al finanziamento di opere pubbliche previste/programmate dall'Amministrazione.

Tale contributo aggiuntivo potrà essere ridotto in determinate situazioni, ad esempio per favorire l'inserimento di nuove attività produttive sulla base di uno specifico piano industriale che salvaguardi /incrementi il livello occupazionale. Anche la delocalizzazione di un'attività esistente in Zip Nord in altra area produttiva di Padova potrà comportare la definizione di nuovi, ulteriori incentivi in base alla definizione dell'uso che si vorrà dare all'area.

Tutto ciò premesso, si sottopone alla Vostra approvazione il seguente ordine del giorno

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO il P.I. vigente;

VISTO che i suddetti indirizzi e criteri operativi sono stati illustrati alla IV Commissione Consiliare, nella seduta del 15/12/2015;

PRESO atto dei pareri riportati in calce (***) espressi sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art.49 e dell'art.97 del Decreto Legislativo 18/8/2000 n.267;

D E L I B E R A

1. di approvare gli indirizzi e contenuti operativi finalizzati alla presentazione di proposte di interventi di rigenerazione urbana nella zona della Zip Nord, per le motivazioni in premessa illustrate e secondo il fascicolo, allegato alla presente deliberazione come parte integrante e contestuale, contenente la Relazione e le Norme Tecniche operative;
2. il competente Capo Settore provvederà all'esecuzione ai sensi e per gli effetti dell'art.107 del Decreto Legislativo 18/8/2000 n.267.