

Zona Industriale

DOCUMENTO PRELIMINARE per la Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi relativo all'articolo 21 "Zona Industriale".

Variante ai sensi dell'art.18 della Legge Regionale n.11 del 23 aprile 2004

Il Sindaco
Massimo Bitonci

INDICE ARGOMENTI TRATTATI

- 1 INTRODUZIONE**
- 2 STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE VIGENTI ED ADOTTATI**
- 3 DOTAZIONE DEI SERVIZI**
- 4 SISTEMA DELLA MOBILITA' E DELL'ACCESSIBILITA' URBANA**
- 5 FINALITA' ED OBIETTIVI**
- 6 CONTENUTI**
- 7 CONCLUSIONI**
- 8. NORME TECHICHE DI ATTUAZIONE ART. 21**
- 9. INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE DELLA ZONA INDUSTRIALE NORD**

PROGETTO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Arch. Franco Fabris

Capo Settore Pianificazione Urbanistica

Collaboratori:

Geom. Aldo Albertin
Geom. Letizia Moletta
Arch. Iris Fasolo
Michela Drago
Cristina Turatto

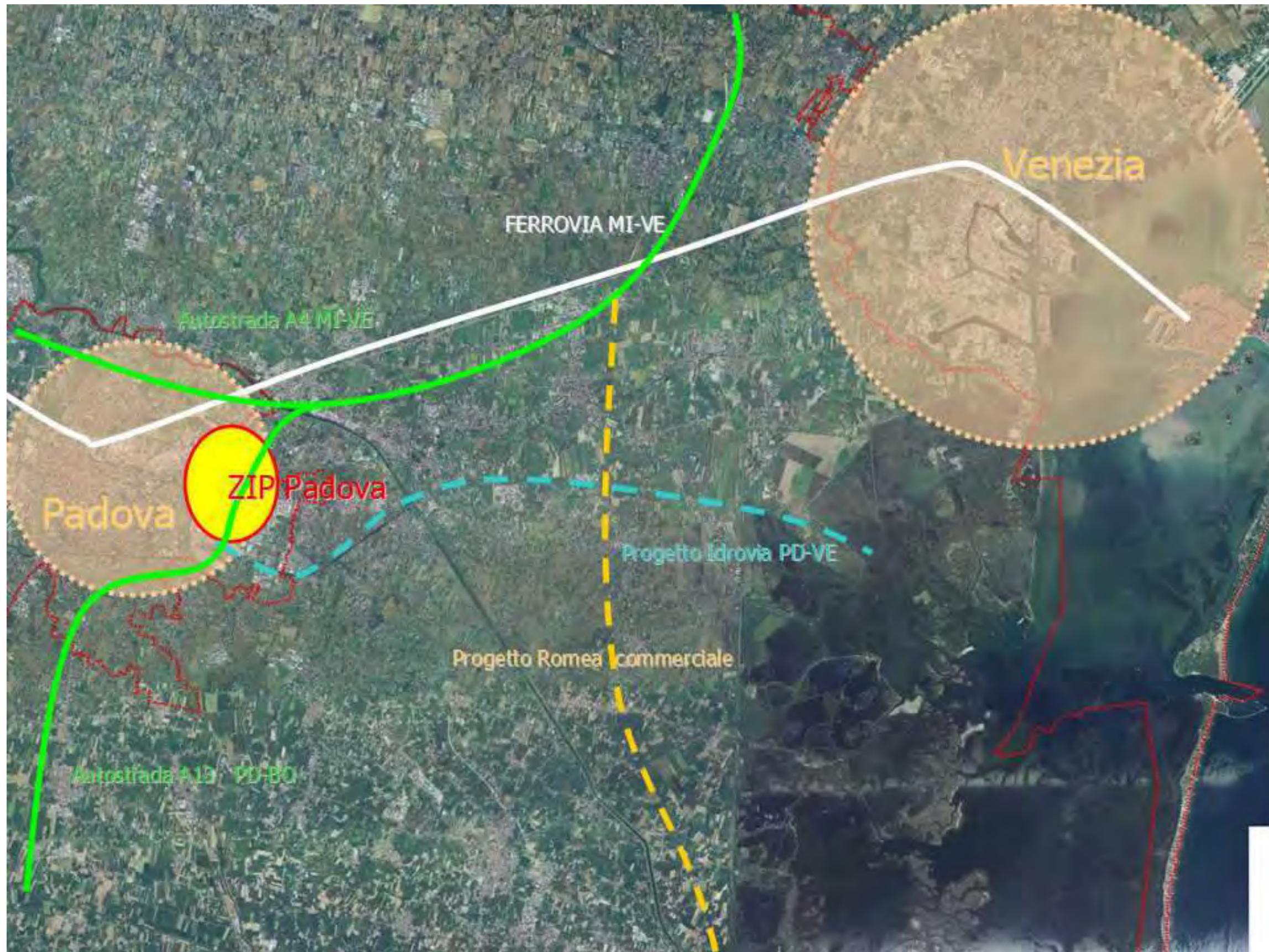
CONSORZIO ZONA INDUSTRIALE

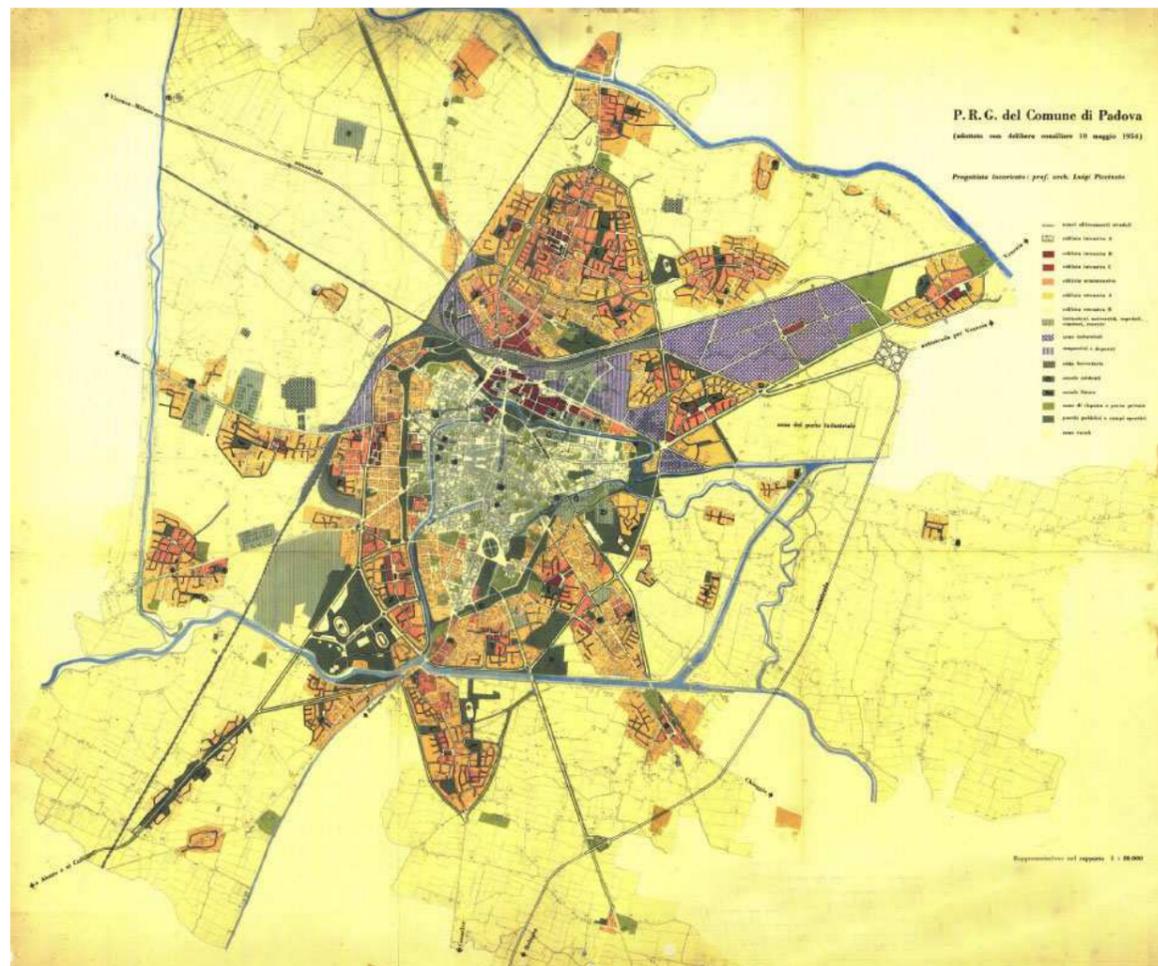
Ing. Cristian Peotta

CONSULENZE SPECIALISTICHE

Arch. Gianfranco Zulian

INQUADRAMENTO TERRITORIALE





**PIANO REGOLATORE DI PADOVA
ADOTTATO NEL 1954 ED APPROVATO NEL 1957**

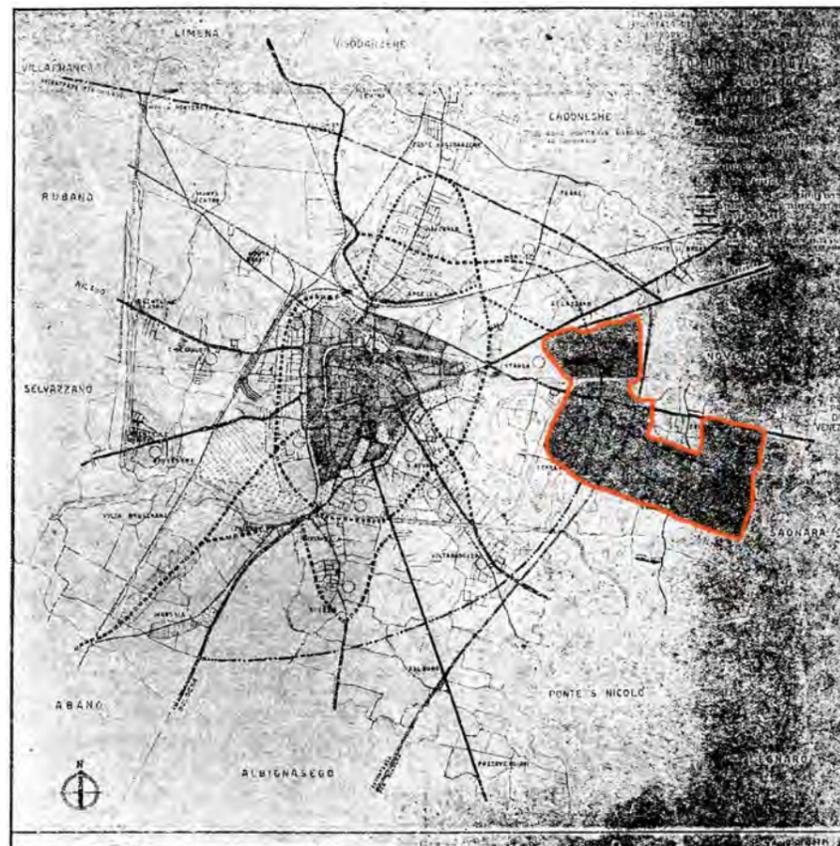
1 INTRODUZIONE

L'approvazione del primo Piano Regolatore Generale nel 1957, segna per Padova una tappa fondamentale nell'organizzazione del territorio, conseguente al conflitto bellico, con la definizione dello "zoning" ovvero la cosiddetta specializzazione delle zone con l'individuazione della destinazione prevalente.

Il P.R.G. quindi ha suddiviso il territorio per funzioni, confermando le aree produttive esistenti lungo il sistema ferroviario, ma già stabilendo che la nuova espansione industriale doveva svilupparsi lungo la direttrice per Venezia dalla zona Stanga verso Ponte di Brenta.

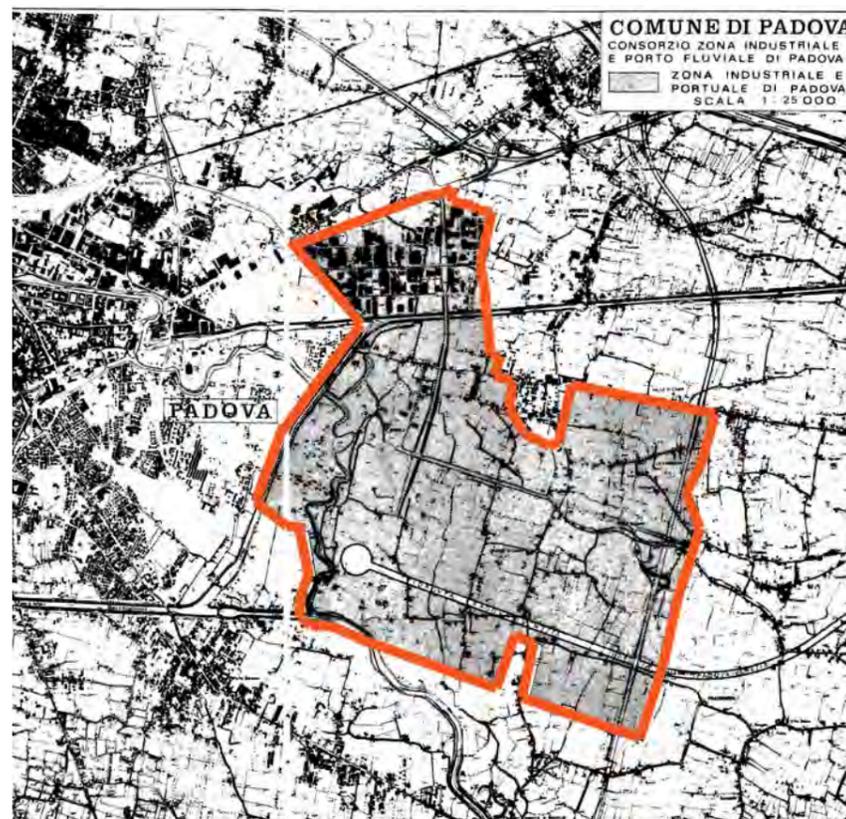
E' il periodo dello sviluppo industriale dell'Italia che precede quello del boom economico degli anni 1960-1970 periodo in cui gli occupati dell'industria superavano nel 1958 quelli nell'agricoltura, dato particolarmente importante per Padova in quanto nello stesso anno viene approvata una legge che segnerà una svolta fondamentale per lo sviluppo industriale della città e conseguentemente del suo sviluppo economico ed edilizio.

Con la Legge 4 febbraio 1958 n. 158 è stata individuata la "Zona Industriale di Padova", in ampliamento di quella prevista dal Piano Regolatore appena approvato (1957), assegnando al "Consorzio per la Zona Industriale ed il porto fluviale di Padova", istituito nel 1956, la facoltà, come recita il titolo di Legge di procedere "...all'occupazione d'urgenza e l'espropriazione per pubblica utilità delle aree edificabili e



Visto, il Ministro per i lavori pubblici
Tooni

Planimetria allegata alla legge per l'istituzione della zona industriale del 1958



Planimetria allegata alla legge di proroga della zona industriale del 1969

dei fabbricati esistenti entro i confini della Zona Industriale e del Porto Fluviale”.

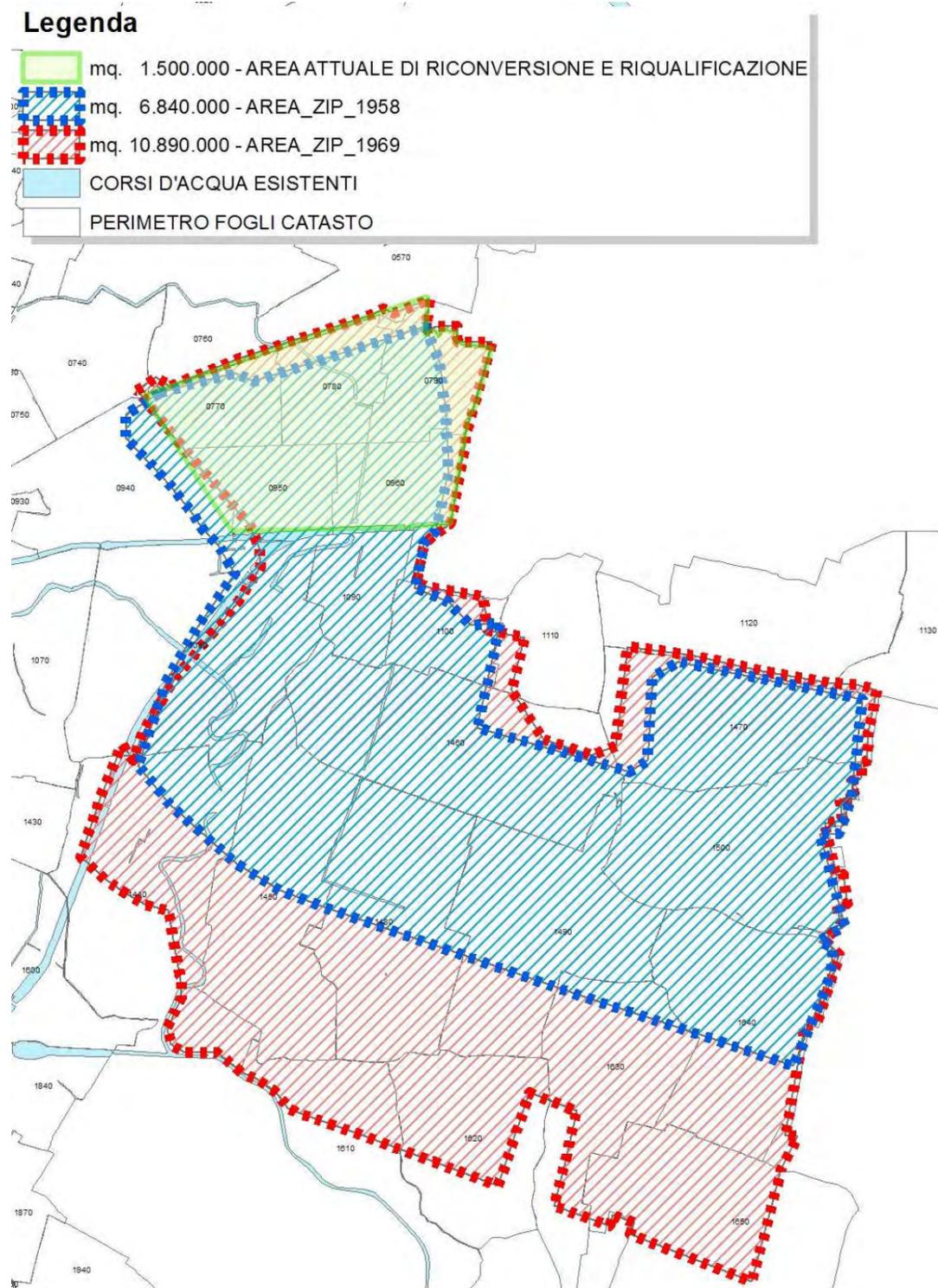
Nonostante l'ampiezza della zona industriale, circa 7 milioni di mq., le opportunità consentite al Consorzio di espropriare, urbanizzare, assegnare/commercializzare i lotti edificabili a prezzi convenzionati, rispetto a quelli a libero mercato, ha consentito un immediato avvio di tutta la zona, in particolare della Nord (compresa tra via Delle Grazie ex raccordo autostradale, la ferrovia, il canale Piovego e i Comune di Noventa Padovana), tanto è vero che già nel 1969 la stessa area risultava pressoché attuata.

Un ulteriore impulso allo sviluppo della zona industriale si è sostanziato con la modifica della legge costitutiva con la quale è stata ammessa la destinazione “commerciale”, oltre a prevedere un ulteriore ampliamento del perimetro per una superficie complessiva di circa 10 milioni di metri quadrati.

Dall'anno di fondazione ad oggi, la Zona Industriale di Padova (ZIP) risulta, pressoché attuata nella sua interezza ed ha rappresentato, ed ancora rappresenta, una delle più importanti realtà del mondo produttivo, imprenditoriale, economico e sociale non solo della città di Padova, ma dell'intera Provincia e della Regione Veneto.

Come detto la ZIP, si è sviluppata in modo strutturalmente organico, organizzata su una rete di collegamenti intermodali che hanno garantito la facile connessione con il sistema regionale e quindi nazionale ed ora europeo.

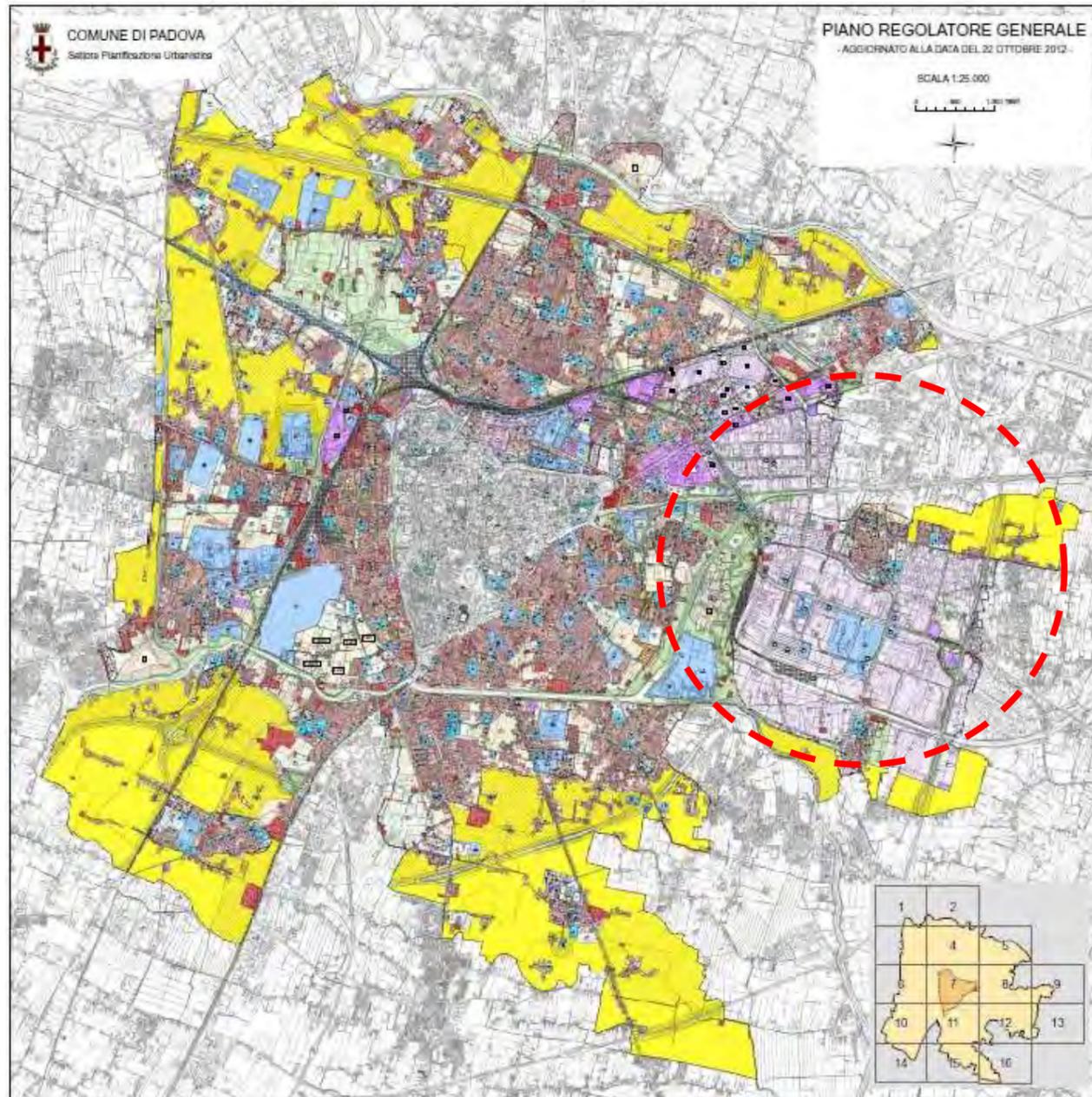
E' in questo quadro urbanisticamente complesso che la ZIP nord, ancorché realizzata nel primo periodo di formazione, (1958-70) ancora oggi si conferma, per la localizzazione nell'ambito del territorio comunale, quale elemento nodale nel sistema economico/insediativo sia dell'intera zona industriale ma soprattutto della città.



Questo ambito urbano, ben strutturato e funzionante, che vede la presenza di un alto numero di attività economico-produttive, è stato negli ultimi anni fortemente interessato da domande/tendenze di cambiamento delle destinazioni, situazioni espresse in forma spesso non palese, realizzate anche al limite della normativa e tendenti, soprattutto, a sviluppare attività legate al settore "terziario" piuttosto che alla produzione industriale e/o di nuove tecnologie e quindi con una crescente domanda di aree ed attrezzature diverse da quelle in essere o comunemente considerate.

**SOVRAPPOSIZIONE STORICA DELLE AREE
ZIP SU CARTOGRAFIA CATASTALE**

2 STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE VIGENTI ED ADOTTATI



TAV. 1

PIANO REGOLATORE GENERALE

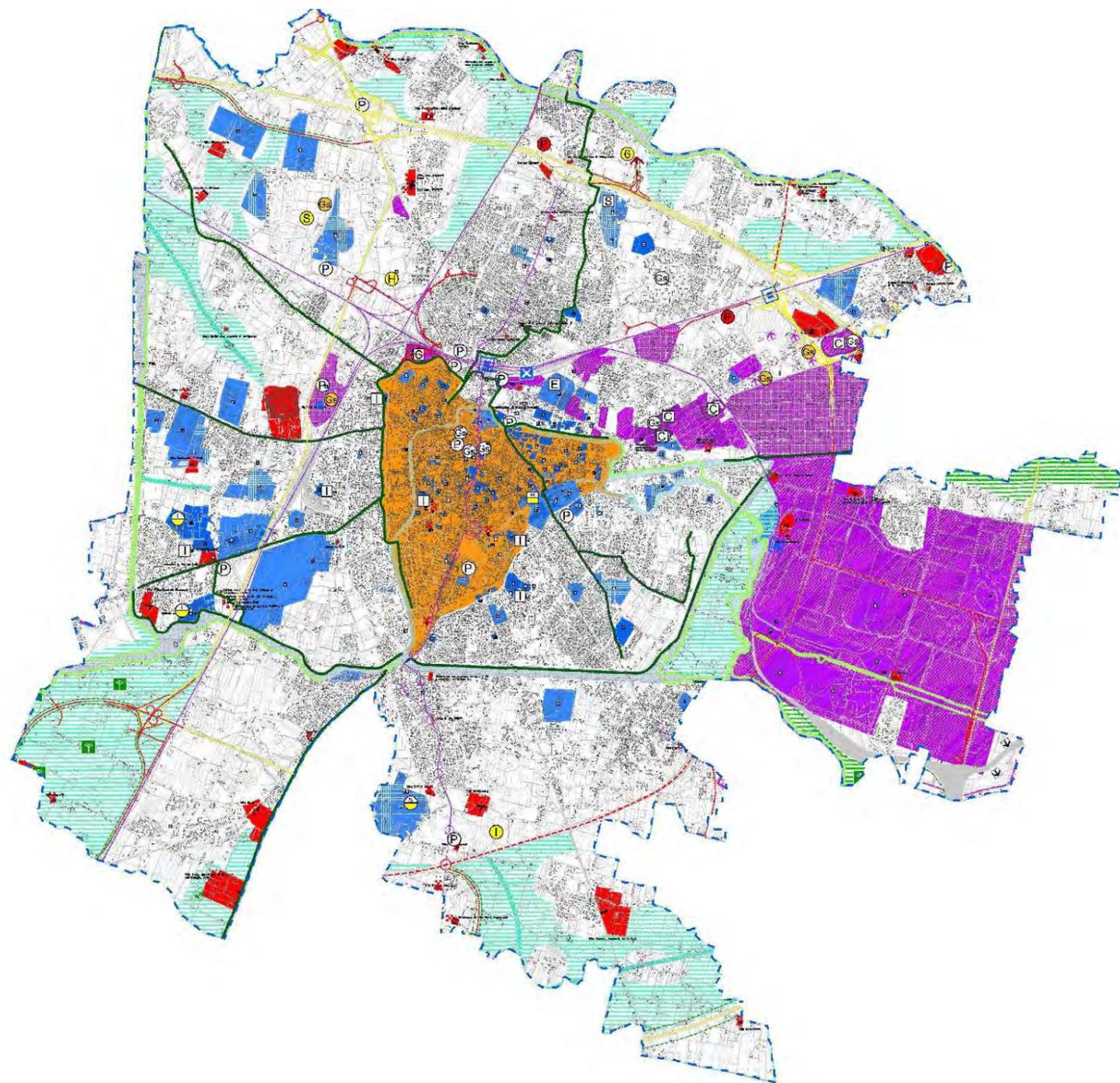
L'area della Zip, originariamente è stata organizzata sulla base della legge istitutiva e successivamente regolamentata dal Piano Regolatore che ne ha fissato, nel tempo, le modalità di intervento mirate a limitare la tendenza alle trasformazioni non coerenti e non pianificate, anche per l'assenza di un quadro di riferimento sovracomunale.

E' solo con il piano della città metropolitana di Padova (PATI) che è stato affrontato l'importante tema, tra gli altri, del sistema produttivo a scala più vasta del singolo comune, analizzando le caratteristiche e le condizioni delle varie zone industriali, o più correttamente delle zone territoriali omogenee di tipo D. In questa sede sono state verificate le opportunità di riorganizzazione e sviluppo delle varie zone anche con riferimento alle indicazioni del PTRC ed in particolare dal PTCP tese a privilegiare i "poli produttivi" di rango provinciale al fine di contenere l'ulteriore frammentazione territoriale ed il consumo di territorio agricolo.

Sono state, quindi, confermate solo le zone produttive in essere, lasciando a tutte un margine minimo fisiologico di adeguamento e concentrando lo sviluppo nel "polo produttivo" di Padova ovvero nella zona a sud della Zip e nei comuni di Saonara e Ponte San Nicolò.

Contestualmente sono stati riconosciuti alcuni ambiti produttivi che, per età di realizzazione e contesti localizzativi, sono risultati particolarmente suscettibili di trasformazione e/o riconversione.

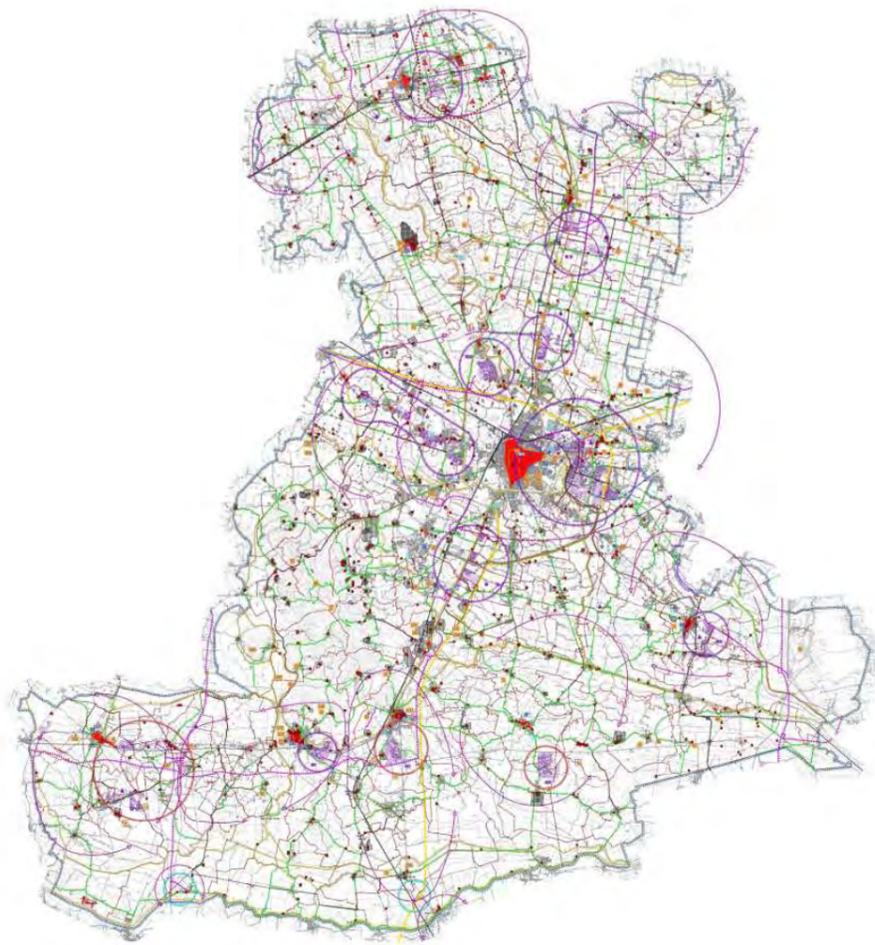
Tra questi ambiti, più di altri vocati ad operazioni di rigenerazione urbana, è stato individuata anche la zona industriale Nord di Padova.



Coerentemente, il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Padova (PAT), ha confermato le scelte del PATI, precisando negli elaborati strategici gli obiettivi per la zona nord in relazione con le altre azioni programmate nelle aree contermini, sia per quanto riguarda il sistema infrastrutturale che quello specifico dell'organizzazione funzionale del territorio Comunale.

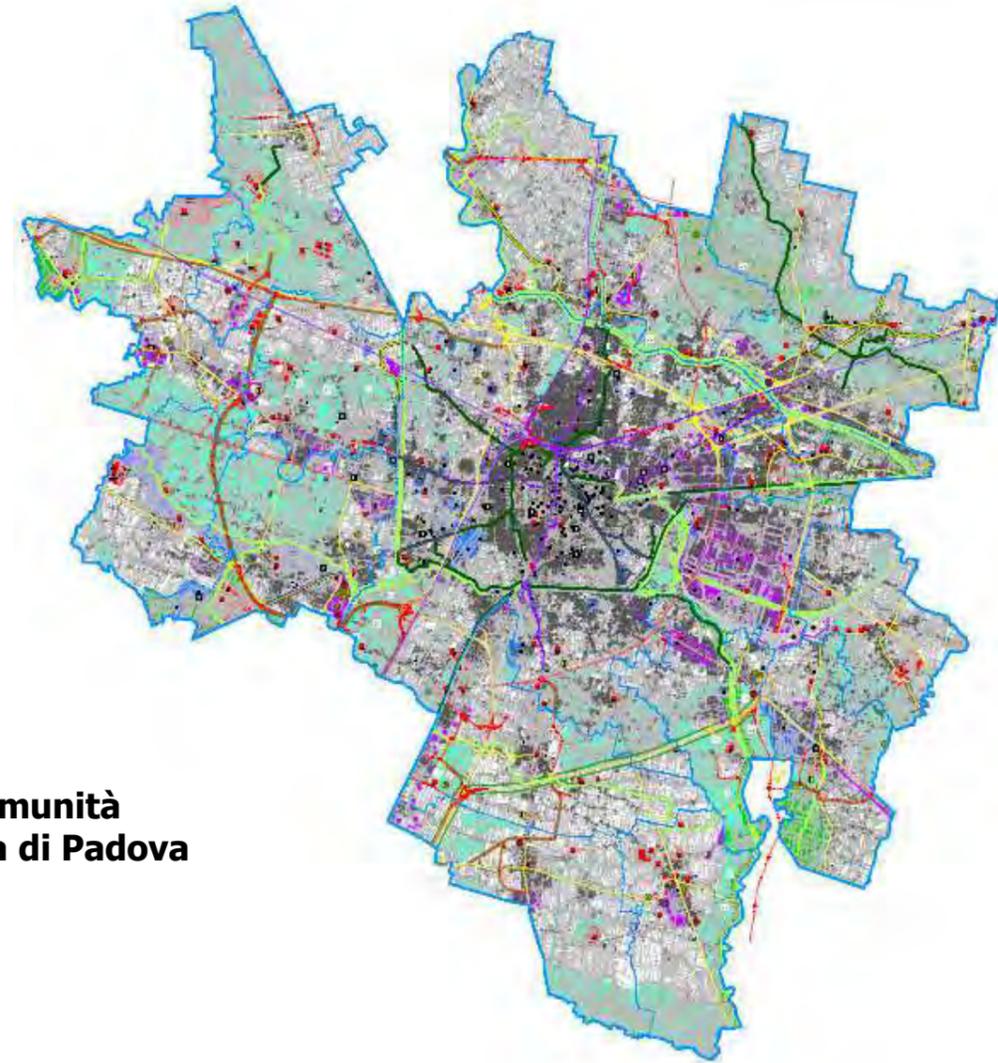
TAV. 2

PATI della Comunità Metropolitana di PADOVA riferito al solo territorio Comunale



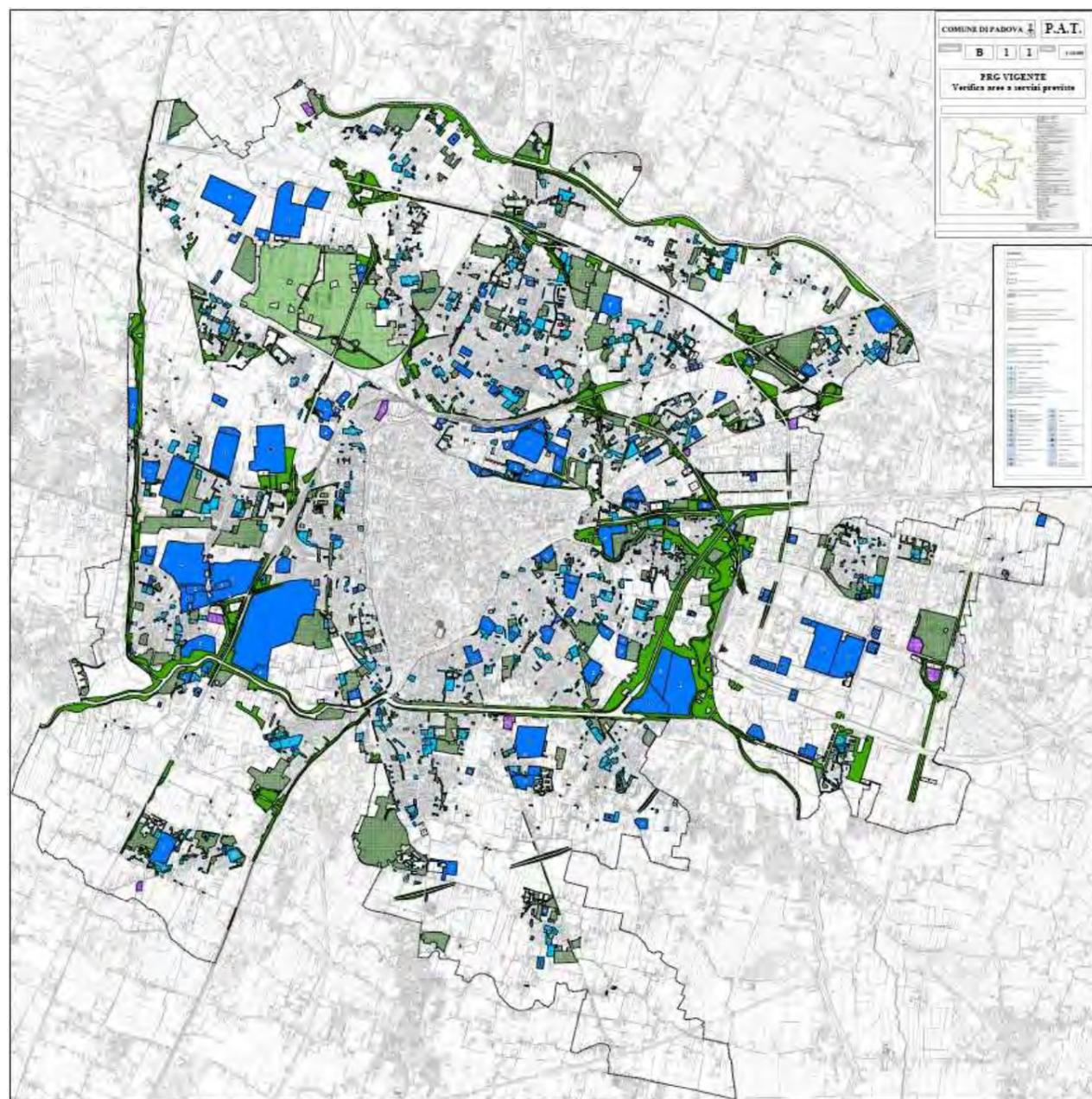
TAV. 3

PTCP di PADOVA
Sistema Insediativo Infrastrutturale



TAV. 4

**PATI della Comunità
Metropolitana di Padova**



TAV. 6

P.R.G. VIGENTE - Aree a servizi previste

3 DOTAZIONE DEI SERVIZI

- **STANDARD**

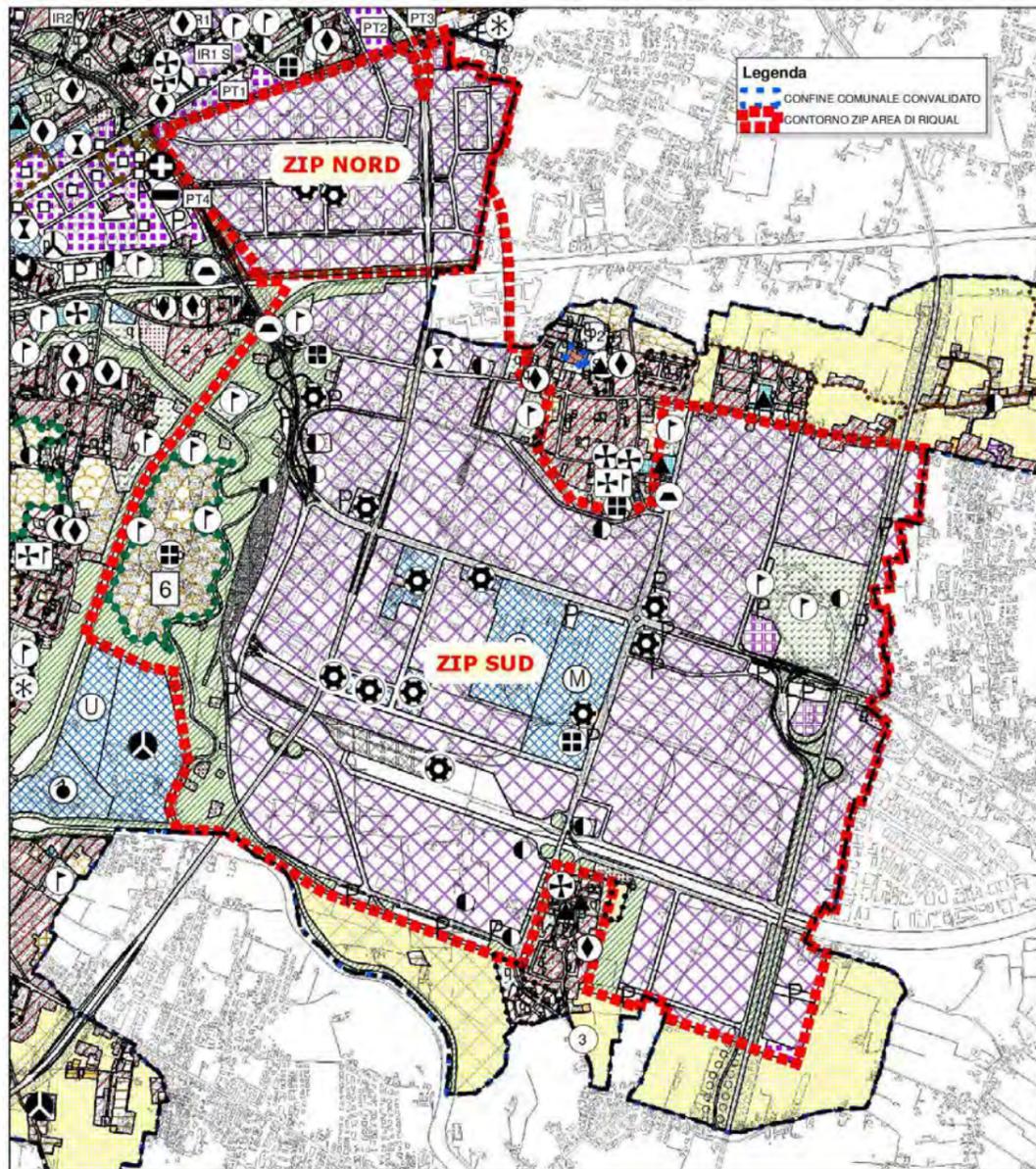
La parte della Zona Nord della Zip è stata attuata prevalentemente tra il 1957 ed il 1969, in un periodo storico in cui la normativa urbanistica vigente (L. 1150 del 1942) non imponeva la realizzazione di standards urbanistici di verde pubblico e parcheggi, in rapporto alle urbanizzazioni e/o agli insediamenti previsti e, quindi in prima istanza, l'area si è sviluppata in carenza di una sufficiente dotazione di servizi ora obbligatoria.

A questo fine, anche a fronte delle modifiche normative nazionali e regionali e quindi comunali, nell'ambito di tutta la zona industriale, così come ampliata nel 1969 e con le successive fasi di attuazione sono state, necessariamente, individuate e recuperate aree per i servizi, comprese quelle mancanti della parte nord.

E' stato, così, assicurato una superficie effettiva di oltre mq. 10 ogni mq. di superficie territoriale, standard articolato in aree a parcheggio, aree per strutture e servizi specificatamente funzionali alle attività ed aree a verde pubblico, anche se quest'ultime in misura più limitata rispetto a quella programmata data la non opportunità/impossibilità, in particolare, di acquisire l'area dell'Isola di Terranegra che, allo stato, assieme al cosiddetto parco "Roncajette" rappresenta comunque una rilevante connotazione ambientale per tutta la Zona Industriale.

- **INFRASTRUTTURE E SOTTOSERVIZI**

Per quanto riguarda invece i sottoservizi, allo stato, la Zip risulta sufficientemente dotata di tutti i servizi a rete (acqua, luce, gas, ecc..)



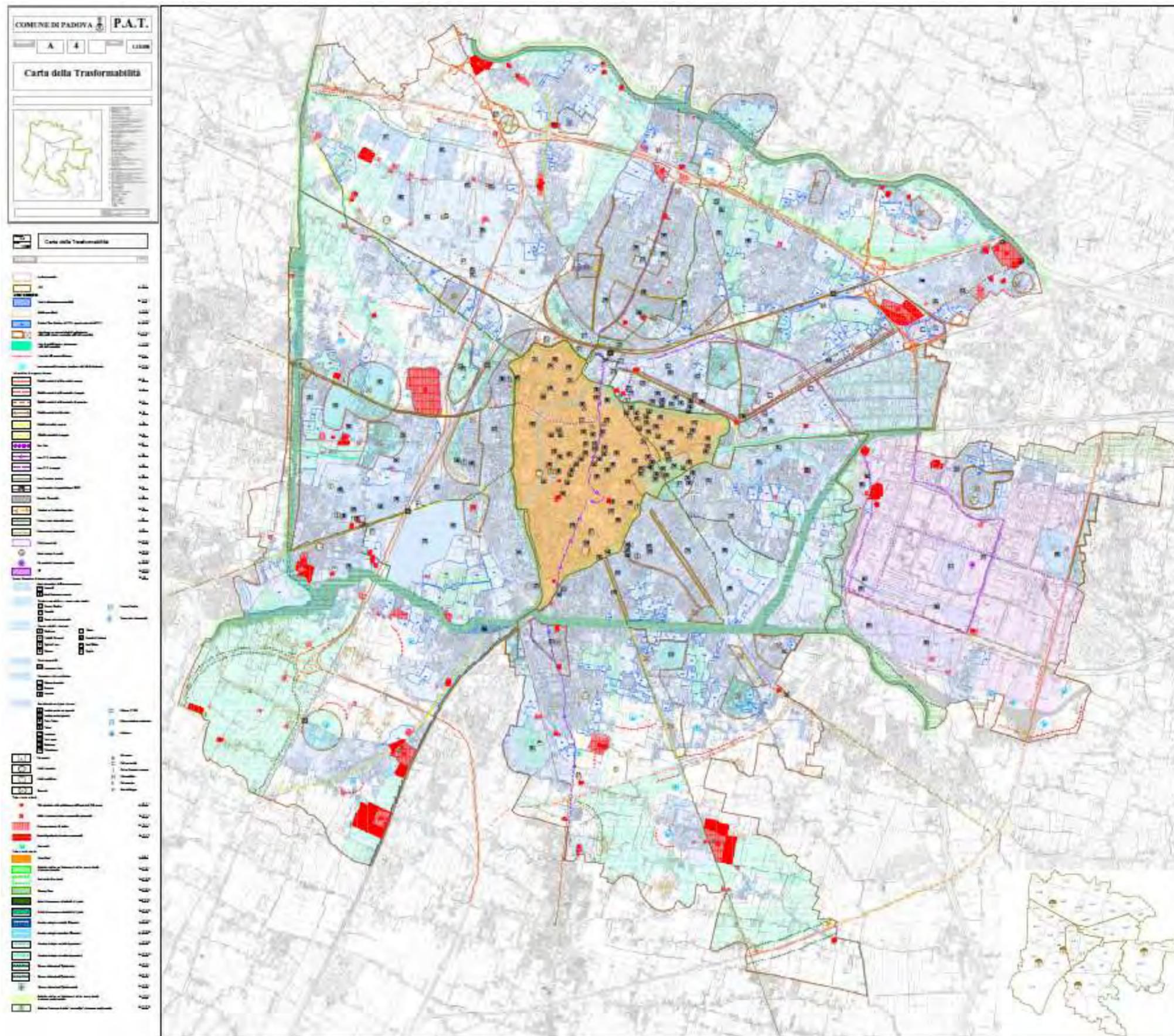
con alcune carenze, nonostante gli adeguamenti e gli aggiornamenti attuati nel tempo a fronte sia delle diverse necessità derivanti dalle diversificazioni delle attività ma, soprattutto per rispondere ai requisiti imposti dalla nuova normativa.

Di particolare rilievo è la prospettiva di realizzare una rete di teleriscaldamento che utilizzando l'impianto esistente può facilmente consentire una maggiore sostenibilità economica ed ambientale.

TAV. 7

Perimetro area ZIP Nord e Sud





TAV. 8

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO – CARTA DELLA TRASFORMABILITA'

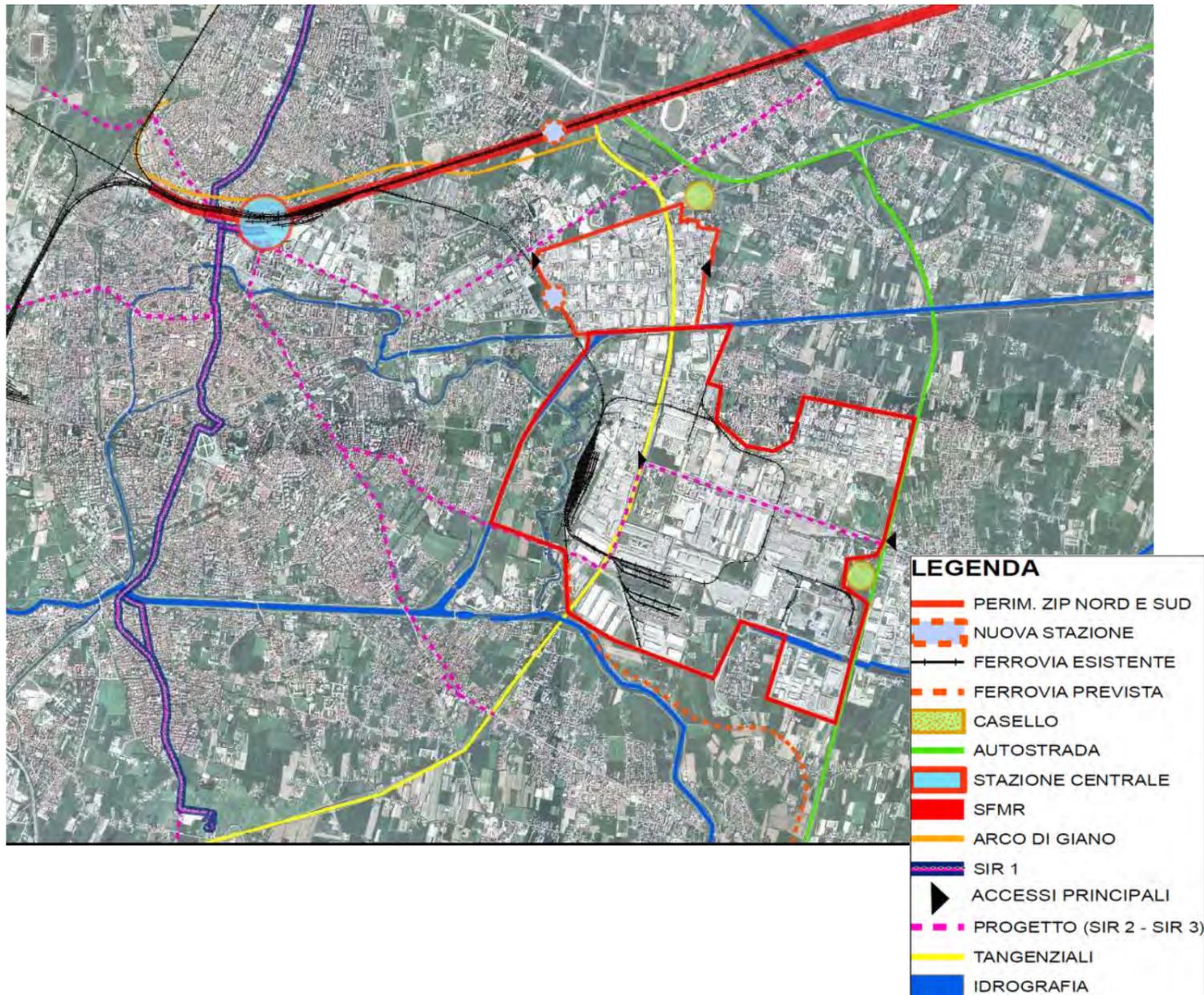
4 IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ E DELL'ACCESSIBILITÀ URBANA

L'impianto urbanistico è rimasto sostanzialmente inalterato rispetto all'impianto originario ed è regolato da una maglia stradale orizzontale composta dai grandi assi di distribuzione interna, intersecati dalla tangenziale est.

Se l'organizzazione interna all'area è rimasta sostanzialmente invariata nel tempo, particolare significato ha assunto il complesso degli interventi sulla mobilità che sono stati realizzati all'esterno di questa e le attrezzature e funzioni che sempre a margine della stessa si sono realizzate e/o programmate.

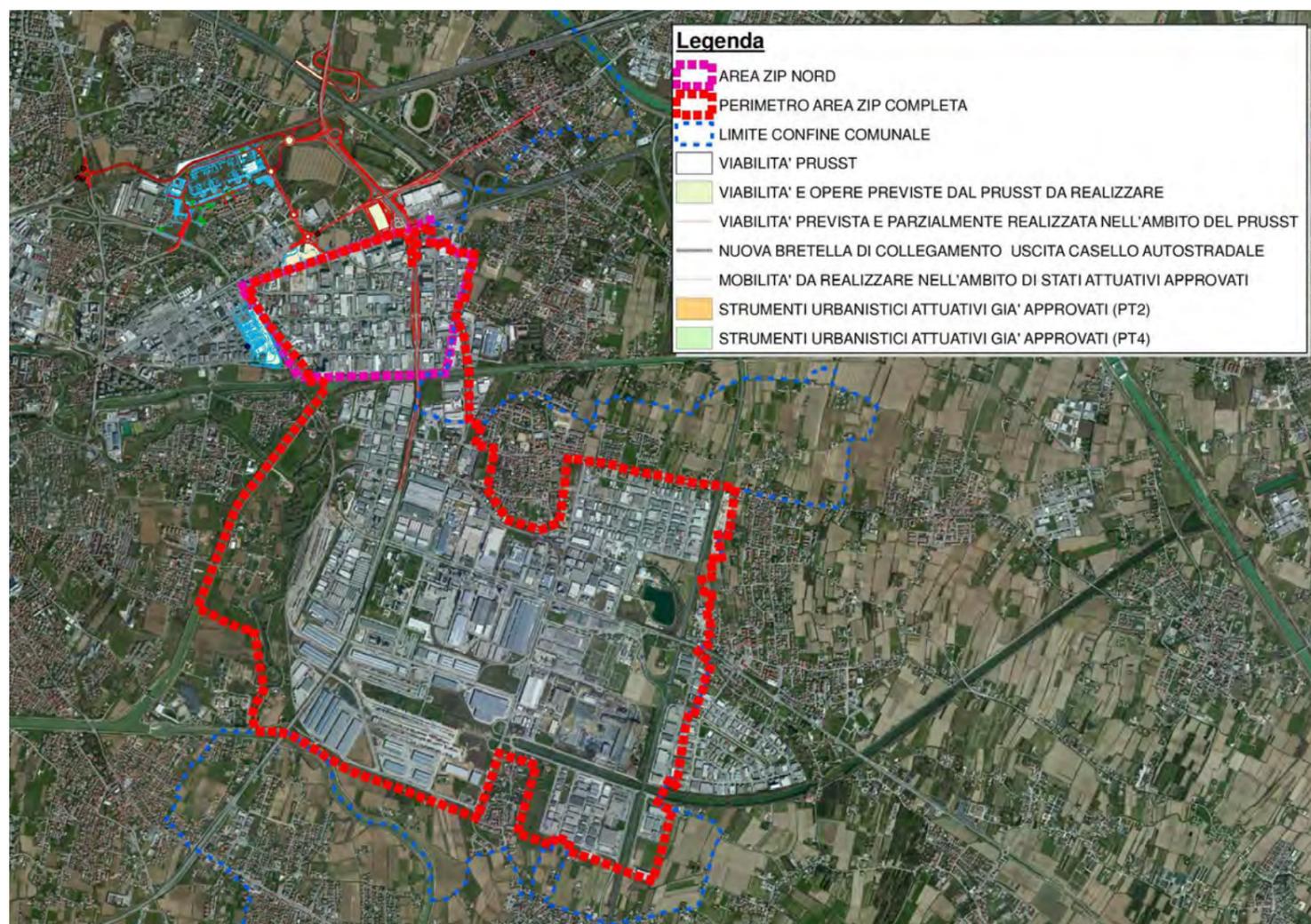
Il sistema delle tangenziali cittadino è stato completato ed il tratto est che interessa l'area è quindi collegato in modo organico a tutto l'anello di scorrimento veloce, il collegamento con la nuova statale del Santo ha permesso ancora di connettere il sistema economico-industriale dell'alta padovana con quello specifico e particolare del Polo industriale di Padova. Come la nuova statale del Santo ha collegato le realtà produttive a nord del Comune di Padova, l'apertura della strada dei Vivai e quindi il collegamento con la tangenziale est, ha aperto una nuova via veloce verso il porto di Chioggia e la strada statale Romea e quindi l'adriatica, sistema al quale la Zona Industriale Nord risulta, pertanto, sufficientemente collegata.

La riorganizzazione del sistema dei caselli autostradali ha razionalizzato gli accessi alla zona industriale selezionando i carichi di traffico tra casello di "Padova Est", legato più alle funzioni della città



TAV. 9

SISTEMA DELLA MOBILITA' E TRASPORTO PUBBLICO ESISTENTE E PREVISTO



TAV. 10

INTERVENTI SULLA VIABILITA': ATTUATI, IN FASE DI REALIZZAZIONE E PROGRAMMATI, INERENTI ALLA ZIP NORD E AL TERRITORIO CONTERMINE

e alla Zona Industriale nord, da quello di Padova "Zona Industriale" utilizzato prevalentemente dalle attività presenti nella Zip sud, in particolare dall'interporto.

Rilevante, come già accennato è la riorganizzazione della viabilità limitrofa alla Zip Nord, conseguente all'attuazione degli interventi nel intermedio tra la grande viabilità e quella urbana rappresentata dall' "Arco di Giano", quale collegamento delle tangenziali est ed ovest e di distribuzione verso i principali servizi e i sistemi della mobilità complementare quali ferrovia e mezzi pubblici di trasporto urbano.

In questo quadro vanno richiamati due importanti programmi: la cosiddetta metropolitana di superficie "(SFMR)"; il sistema del metrobus che pur non essendo, al momento, specificatamente definito il percorso verso est, certamente si pone tra le più significative infrastrutture per la zona.

Dall'analisi emergono peraltro delle situazioni particolarmente critiche, per la zona Nord, che in un intervento di rigenerazione dovranno essere risolte ancorché le stesse non precludano l'avvio di un processo di trasformazione urbana.

Infatti, nonostante l'area della stessa zona Nord sia inserita in un sistema di mobilità efficiente rispetto all'accessibilità dall'esterno del Comune, incentrata, sostanzialmente, sulla tangenziale est, non altrettanto adeguata risulta l'accessibilità dalla città, che dal nodo della "Stanga" e quindi da via San Marco, si frammenta sulla viabilità interna secondaria, non chiaramente gerarchizzata.

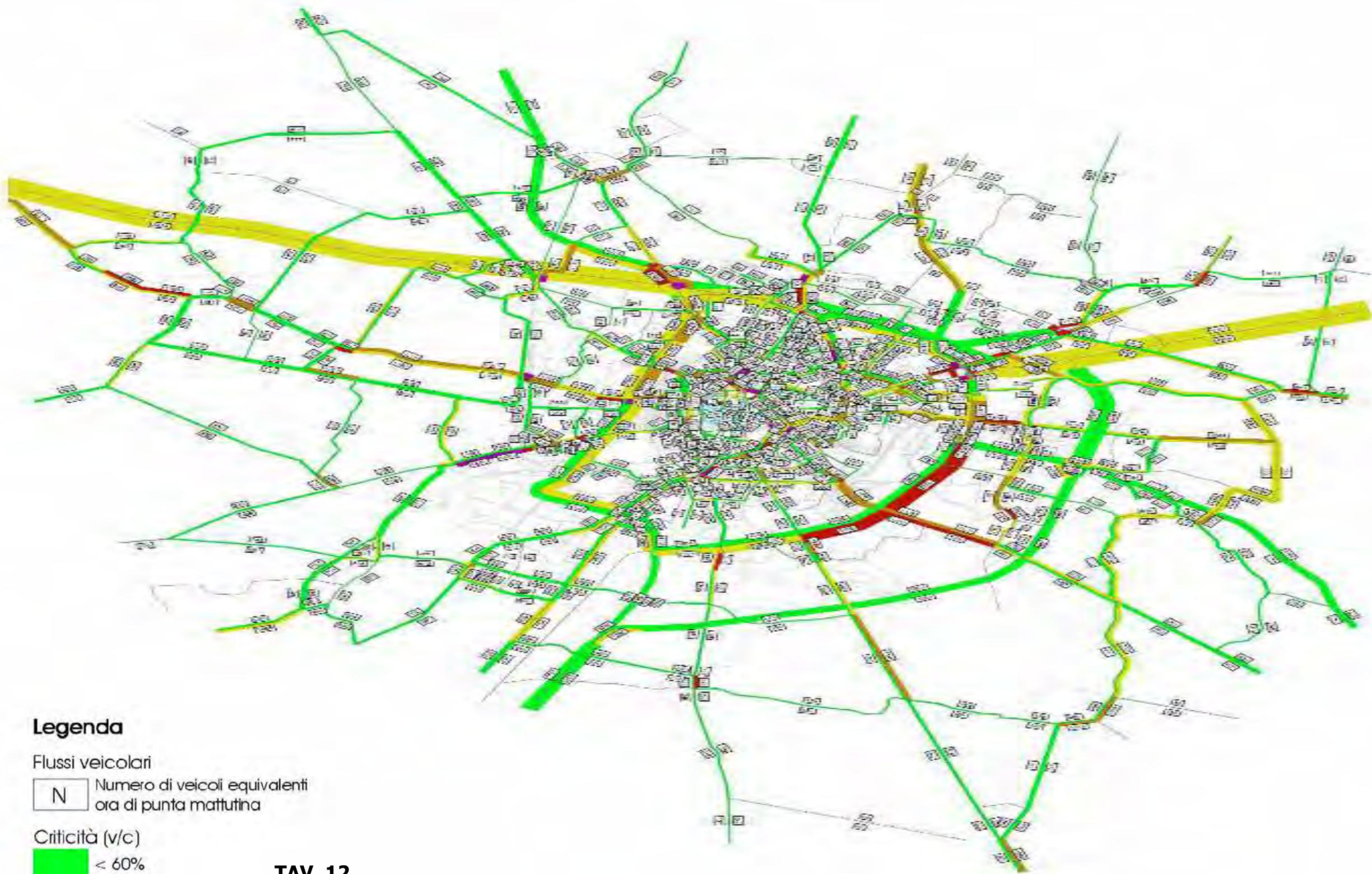
Emerge, quindi, la necessità/opportuna di integrare il sistema degli accessi alla zona Nord e di rivedere l'organizzazione della viabilità interna all'ambito, collegando la stessa all' "Arco di Giano", favorendo così sia l'accesso da nord che quello dalle altre parti della città senza gravare unicamente su via San Marco e la Stanga.

L'analisi dei flussi di traffico sul sistema, evidenzia come i punti di maggiore criticità si manifestino lungo la tangenziale est e via dell'Elettronica, per poi ridursi progressivamente lungo le altre direttrici principali presenti nell'area interessata, dati che confermano la necessità e opportunità di una nuova viabilità di penetrazione che parallelamente alla tangenziale Est distribuisca in modo organico il traffico veicolare della ZIP Nord collegandosi al sistema generale in punti dove sia più agevole l'interconnessione ed il deflusso.



TAV. 11

SISTEMA DELLA VIABILITA' DELLA ZIP NORD



Legenda

Flussi veicolari

N Numero di veicoli equivalenti
ora di punta mattutina

Criticità (v/c)

- < 60%
- < 80%
- < 95%
- < 110%
- > 110%

TAV. 12

PUM DI PADOVA

5 FINALITA' ED OBIETTIVI

La Zona Industriale di Padova come detto è stata istituita per la realizzazione di impianti produttivi poi allargata alle attività di commercio all'ingrosso, come Polo Industriale di valenza extra comunale se non provinciale, a sostegno e sviluppo di tutta l'attività economica del territorio e principalmente della stessa città di Padova. Tale condizione, come già citato, è stata riconosciuta e rafforzata nelle previsioni del "Piano di Assetto del Territorio Intercomunale" della "Città Metropolitana di Padova", che ha stabilito che la Zona Industriale di Padova rappresenta il "Polo Produttivo", dell'intera comunità e solo su questo sono previsti e programmati gli ampliamenti degli insediamenti produttivi.

La condizione per un corretto sviluppo delle attività economiche che vanno dalla produzione alla commercializzazione al minuto di prodotti; è la separazione che deve esserci tra le aree necessarie ed indispensabili alla produzione dei beni e quelle per la distribuzione degli stessi ai consumatori. Tali condizioni sono state definite in modo specifico dalla pianificazione urbanistica assegnando alle prime la Zona Industriale e alle seconde la rete di distribuzione e di servizio, rete che dal Centro Storico si distribuisce all'interno del sistema prevalentemente residenziale ed a quello urbanizzato con funzioni non direttamente legate alla residenza, tollerando in questi ultimi esclusivamente le attività produttive di servizio.

Questo equilibrato sistema economico ha subito nel tempo alcune modifiche che hanno portato a cambi di utilizzazione di edifici prevalentemente nella Zona Industriale Nord ed ampliamenti delle

attività di commercio al minuto nel complesso di tutta la Zona Industriale, creando evidente scompenso nel sistema economico e territoriale delle attività commerciali.

Pur riconoscendo la vocazione della Zona Industriale Nord, verso trasformazioni che siano coerenti con l'evoluzione delle attività economiche e delle strutture che sono nel tempo sorte nelle aree contermini, e la necessità di una rigenerazione della stessa già indicata dal P.A.T.I. della Comunità Metropolitana di Padova e dal P.A.T. recentemente approvato è necessario rivedere la normativa che regola l'insediamento e l'uso dei fabbricati esistenti e previsti nella Zona Industriale nel suo complesso.

L'amministrazione ritiene come obiettivo principale della gestione economica della città e del territorio il ripristino della separazione tra le attività produttive e di Commercio all'ingrosso da quelle per il commercio al dettaglio e, sulla base di questi obiettivi, propone una specifica variante alle Norme Tecniche del Piano degli Interventi relativamente all'art. 21 "Zona Industriale" articolo che regola gli interventi ammissibili nell'ambito della Zona Industriale.

Considerata la problematicità di carattere sociale e di ordine pubblico legate alla presenza diffusa sul territorio di attività di pubblico spettacolo legate anche alle iniziative di Associazioni e Circoli privati nonché delle sale gioco e di attività ancora connesse a questo tipo di intrattenimento, viene previsto che questo tipo di attività possano essere realizzate nell'ambito della Zona Industriale, evitando in questo modo di creare disagio alla popolazione residente e di spostare i locali dedicati al "gioco" da siti sensibili garantendo nel contempo la possibilità di un più puntuale controllo sulle stesse.

6 CONTENUTI

Sulla base degli obiettivi sopra enunciati, viene prevista una nuova normativa che limita la vendita al dettaglio nella Zona Industriale, ma sulla scorta delle considerazioni e dello stato di fatto della Zona Industriale Nord, detta gli indirizzi specifici e da delle indicazioni puntuali nelle ipotesi di modifica delle destinazioni ed/o utilizzazioni in atto, modifiche che potranno essere attuate mediante specifici "Accordi di Pianificazione" da approvare in variante al Piano degli Interventi; viene individuato in modo specifico l'ambito della Zona Industriale Nord rispetto a tutta l'area con la stessa destinazione industriale prevista dal P.I. vigente.

I contenuti sopra indicati sono rappresentati nel fascicolo che costituisce il presente Documento Preliminare.

Richiamando quanto previsto dalla L.R. 11/2004, al fine della possibilità di modifica delle utilizzazioni previste nella Zona Industriale della presente variante, è sempre possibile l'approvazione di accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della citata Legge Regionale, in variante al Piano degli Interventi.

Per quanto riguarda la Zona Industriale Nord, gli accordi di pianificazione sopra indicati, se presentati in coerenza con gli indirizzi approvati come allegato alla presente variante possono essere approvati dalla Giunta Comunale costituendo comunque variante al Piano degli Interventi.

7 CONCLUSIONI

Con il presente Documento Preliminare l'Amministrazione da avvio alle procedure per l'adozione della variante aprendo alla partecipazione le proposte formulate nelle forme previste dalla normativa vigente, azioni necessarie per una migliore definizione e sviluppo delle problematiche specifiche al fine di rendere i contenuti della variante espressione non solo dell'Amministrazione che la propone, ma anche della cittadinanza che la stessa va ad interessare.

8 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ART. 21

TESTO VIGENTE

Art. 21 ZONA INDUSTRIALE

Nella **Zona Industriale** sono ammesse:

- a) le destinazioni d'uso industriali ed artigianali;
 - b) le destinazioni commerciali, con riferimento al R.E., limitatamente a:
 - i locali per la vendita e la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
 - le autorimesse di uso pubblico;
 - gli impianti di distribuzione di carburanti (lavaggi, chioschi, edicole, ecc.);
 - gli impianti sportivi o ricreativi a servizio delle aziende;
 - le agenzie bancarie, assicurative,
- b1) Commercio all'ingrosso;
- b2) Commercio al dettaglio esercitato nei locali della produzione con

TESTO VARIANTE

Art. 21 ZONA INDUSTRIALE

Nella **Zona Industriale** sono ammesse:

- a) le destinazioni d'uso industriali ed artigianali;
 - b) le destinazioni commerciali, con riferimento al R.E., limitatamente a:
 - i locali per la vendita e la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
 - le autorimesse di uso pubblico;
 - gli impianti di distribuzione di carburanti (lavaggi, chioschi, edicole, ecc.);
 - gli impianti sportivi o ricreativi a servizio delle aziende;
 - le agenzie bancarie, assicurative,
- b1) Commercio all'ingrosso;
- b2) Commercio al dettaglio con superfici di vendita non

superficie di vendita non superiore a mq 50;

b3) Commercio al dettaglio esercitato nei locali del commercio all'ingrosso, con una superficie di vendita non superiore a mq 50, limitatamente ai seguenti prodotti:

- materiale elettrico;
- colori, vernici;
- carta da parati;
- ferramenta, utensileria;
- articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- articoli per riscaldamento;
- strumenti scientifici e di misura;
- macchine per ufficio.
- settore tessile ed assimilati (nei casi in cui la superficie riservata all'ingrosso non sia inferiore a 1000 mq.)

b4) Commercio al dettaglio con superfici di vendita non superiori a mq 2500 per la vendita dei seguenti prodotti:

- macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- auto, moto, cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- combustibili;
- materiali per l'edilizia;
- legnami.

Sono vietate ogni altra destinazione commerciale e direzionale.

superiori a mq 2500 per la vendita dei seguenti prodotti: con grande fabbisogno di superficie

- mobili;
- macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- auto, moto, cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- combustibili;
- materiali per l'edilizia;
- legnami.

E'vietata ogni altra destinazione commerciale e direzionale e non sono compatibili interventi sugli edifici esistenti comportanti modifica delle destinazioni d'uso, anche in assenza di opere e/o aumento delle unità immobiliari ad eccezione degli interventi volti all'insediamento delle destinazioni sopraindicate.

Resta, comunque, vietata la vendita di prodotti di largo e generale consumo.

Per le attività di cui ai precedenti punti b1, b2, va assicurata una specifica dotazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico non inferiore a mq 40 ogni mq 100 di superficie lorda di pavimento.

Resta, comunque, vietata la vendita di prodotti di largo e generale consumo.

Per le attività di cui ai presenti punti b1, b2, b3, b4, va assicurata una specifica dotazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico non inferiore a mq 40 ogni mq 100 di superficie lorda di pavimento.

- c) le aziende ed enti orientati alla ricerca scientifica e tecnologica, le aziende ed enti di informatica e telematica, di produzioni e applicazioni software, di applicazioni tecniche e scientifiche specializzate, di promozione dell'occupazione e delle innovazioni tecnologiche;
- d) gli uffici connessi alle attività di cui alle precedenti lettere a), b) e c), anche in locali diversi, purché a servizio di aziende operanti nella zona industriale, nel limite del 25% di superficie lorda di pavimento rispetto a quella complessiva dell'azienda a cui si riferiscono, con la presentazione di vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto.;
- e) le infrastrutture per la distribuzione di prodotti;
- f) le abitazioni di servizio per il custode e il titolare nei limiti di un alloggio per azienda;
- g) gli impianti tecnologici, le attrezzature sociali e ricreative al servizio dell'azienda.

Le nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni e nuove costruzioni, devono rispettare le seguenti norme:

- c) Discoteche, attrezzature per la musica/spettacoli di massa, sale giochi. Tali attività potranno essere attuate prevalentemente nella località della ZIP Nord sulla base di un progetto specifico approvato dalla Giunta Comunale.
- d) le aziende ed enti orientati alla ricerca scientifica e tecnologica, le aziende ed enti di informatica e telematica, di produzioni e applicazioni software, di applicazioni tecniche e scientifiche specializzate, di promozione dell'occupazione e delle innovazioni tecnologiche;
- e) gli uffici connessi alle attività di cui alle precedenti lettere a), b) e c), nel limite del 25% di superficie lorda di pavimento rispetto a quella complessiva dell'azienda a cui si riferiscono, con la presentazione di vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto.;
- f) le infrastrutture per la distribuzione di prodotti;
- g) le abitazioni di servizio per il custode e il titolare nei limiti di un alloggio per azienda;
- h) gli impianti tecnologici, le attrezzature sociali e ricreative al servizio dell'azienda.

Le nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni e nuove costruzioni, devono rispettare le seguenti norme:

- 1) distacco dai confini non inferiore alla metà dell'altezza delle costruzioni ad eccezione delle ciminiere, delle antenne, delle apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.)

- 1) distacco dai confini non inferiore alla metà dell'altezza delle costruzioni ad eccezione delle ciminiere, delle antenne, delle apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connesse alla funzionalità degli impianti, con un minimo di m 5 (cinque); le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e degli impianti tecnologici pubblici possono essere costruite sul confine; quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza;
- 2) distacco dalla strada non inferiore a m 10 (dieci); nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito a maggiore o minore distanza, il Sindaco può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento;
- 3) distanza, tra parti finestrate e pareti di edifici antistanti, non inferiore alla semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di m 10 (dieci), ad eccezione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica e degli impianti tecnologici pubblici; per gli edifici a destinazione produttiva il distacco minimo è di m 10 (dieci);
- 4) costruzione di tettoie aperte di altezza non superiore alle recinzioni, esclusivamente per ricovero di veicoli e purché in ogni caso la distanza tra il bordo e le costruzioni sia almeno pari alla metà della distanza stabilita, di norma, per i corpi di fabbrica dai confini.

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione e

strettamente connesse alla funzionalità degli impianti, con un minimo di m 5 (cinque); le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e degli impianti tecnologici pubblici possono essere costruite sul confine; quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza;

- 2) distacco dalla strada non inferiore a m 10 (dieci); nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito a maggiore o minore distanza, il Sindaco può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento;
- 3) distanza, tra parti finestrate e pareti di edifici antistanti, non inferiore alla semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di m 10 (dieci), ad eccezione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica e degli impianti tecnologici pubblici; per gli edifici a destinazione produttiva il distacco minimo è di m 10 (dieci);
- 4) costruzione di tettoie aperte di altezza non superiore alle recinzioni, esclusivamente per ricovero di veicoli e purché in ogni caso la distanza tra il bordo e le costruzioni sia almeno pari alla metà della distanza stabilita, di norma, per i corpi di fabbrica dai confini.

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione e nuova costruzione di edifici a destinazione non produttiva, oltre a quanto previsto ai commi precedenti, devono rispettare le seguenti

nuova costruzione di edifici a destinazione non produttiva, oltre a quanto previsto ai commi precedenti, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice di edificabilità di zona s.l.p. non superiore a mq/mq 1 (uno);
- superficie coperta non superiore al 50%.

Negli interventi, di cui al precedente comma inerenti a lotti già edificati, così come risultanti alla data del 01 luglio 2008, la s.l.p. realizzabile non deve risultare maggiore di quella esistente e comunque nel limite dell'indice e della superficie coperta come sopra definiti.

Detti interventi, qualora interessino un'area o lotto di superficie pari o superiore a mq 20.000, sono subordinati alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo fermo rimanendo che il lotto minimo è fissato in mq 10.000.

Non sono tenuti al rispetto degli indici di cui al precedente comma, le costruzioni a destinazione produttiva, comprese quelle con tipologia multipiano (numero dei piani abitabili maggiori di due), quest'ultime solo se utilizzate da una sola attività produttiva o da aziende orientate alla ricerca scientifica e/o tecnologica specializzata, di informatica e telematica di produzione software; in ogni caso la costruzione multipiano deve configurarsi e rimanere quale unica unità immobiliare.

prescrizioni:

- indice di edificabilità di zona s.l.p. non superiore a mq/mq 1 (uno);
- superficie coperta non superiore al 50%.

Negli interventi, di cui al precedente comma inerenti a lotti già edificati, così come risultanti alla data del 01 luglio 2008, la s.l.p. realizzabile non deve risultare maggiore di quella esistente e comunque nel limite dell'indice e della superficie coperta come sopra definiti.

Detti interventi, qualora interessino un'area o lotto di superficie pari o superiore a mq 20.000, sono subordinati alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo fermo rimanendo che il lotto minimo è fissato in mq 10.000.

Non sono tenuti al rispetto degli indici di cui al precedente comma, le costruzioni a destinazione produttiva, comprese quelle con tipologia multipiano (numero dei piani abitabili maggiori di due), quest'ultime solo se utilizzate da una sola attività produttiva o da aziende orientate alla ricerca scientifica e/o tecnologica specializzata, di informatica e telematica di produzione software; in ogni caso la costruzione multipiano deve configurarsi e rimanere quale unica unità immobiliare.

Per gli interventi di cui ai commi precedenti è richiesta una

Per gli interventi di cui ai commi precedenti è richiesta una dotazione di:

- parcheggi privati – pertinenziali, in misura non inferiore a mq 1 (uno) ogni 2,5 (due virgola cinque) di nuova costruzione;
- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, per le destinazioni non produttive o che comunque comportano afflusso di pubblico, in misura non inferiore a mq 40 (quaranta) ogni mq 100 (cento) di superficie netta di pavimento.

Il Sindaco ha la facoltà di imporre una maggiore superficie per parcheggi e manovra di automezzi in relazione all'attività svolta.

Lo scarico delle acque meteoriche dovrà essere reso compatibile con le capacità di smaltimento dei corpi recettori.

Il 60% dell'area non coperta da edificazione va realizzata tramite superfici permeabili tali da consentire il deflusso delle acque per percolazione.

Nella formazione di parcheggi e piazzali si dovrà evitare la creazione di ampie superfici impermeabili.

In particolare i parcheggi previsti in planimetria di Piano Regolatore Generale dovranno essere realizzati con pavimentazioni permeabili.

Per quanto non disciplinato dal presente articolo in merito ai distacchi, si applicano le norme del precedente art. 7.

dotazione di:

- parcheggi privati – pertinenziali, in misura non inferiore a mq 1 (uno) ogni 2,5 (due virgola cinque) di nuova costruzione;
- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, per le destinazioni non produttive o che comunque comportano afflusso di pubblico, in misura non inferiore a mq 40 (quaranta) ogni mq 100 (cento) di superficie netta di pavimento.

Il Sindaco ha la facoltà di imporre una maggiore superficie per parcheggi e manovra di automezzi in relazione all'attività svolta.

Lo scarico delle acque meteoriche dovrà essere reso compatibile con le capacità di smaltimento dei corpi recettori.

Il 60% dell'area non coperta da edificazione va realizzata tramite superfici permeabili tali da consentire il deflusso delle acque per percolazione.

Nella formazione di parcheggi e piazzali si dovrà evitare la creazione di ampie superfici impermeabili.

In particolare i parcheggi previsti in planimetria di Piano Regolatore Generale dovranno essere realizzati con pavimentazioni permeabili.

Per quanto non disciplinato dal presente articolo in merito ai distacchi, si applicano le norme del precedente art. 7.

Gli interventi sull'edilizia esistente di modifica della destinazione

Gli interventi sull'edilizia esistente di modifica della destinazione d'uso, anche senza opere e/o aumento delle unità immobiliari, devono rispettare le prescrizioni di cui ai precedenti commi, con esclusione della dotazione dei parcheggi privati.

E' sempre ammessa, nel limite del 15% della s.l.p., la modifica della destinazione produttiva con altre destinazioni consentite, nei limiti di cui ai precedenti commi, nel rispetto della dotazione di parcheggi a standard.

Disposizioni per le zone e aree incluse nel perimetro della Zona Industriale-commerciale e del porto fluviale, approvata con legge n. 739 del 1.10.1969.

Per la Zona Industriale valgono le norme stabilite nei commi precedenti.

Per le altre zone ed aree valgono le norme stabilite nei corrispondenti articoli delle norme tecniche di attuazione del P.R.G..

E' consentita la realizzazione di strade secondarie, raccordi e impianti ferroviari purché previsti dal Programma delle opere di cui all'art. 1 della Legge n. 739/1969.

Le aree, già assegnate dal Consorzio Zona Industriale possono essere frazionate solo nel caso siano garantiti lotti di superficie non inferiore a mq 5.000 (cinquemila).

d'uso, anche senza opere e/o aumento delle unità immobiliari, devono rispettare le prescrizioni di cui ai precedenti commi, con esclusione della dotazione dei parcheggi privati.

E' sempre ammessa, nel limite del 15% della s.l.p., la modifica della destinazione produttiva con altre destinazioni consentite, nei limiti di cui ai precedenti commi, nel rispetto della dotazione di parcheggi a standard.

Disposizioni per le zone e aree incluse nel perimetro della Zona Industriale-commerciale e del porto fluviale, approvata con legge n. 739 del 1.10.1969.

Per la Zona Industriale valgono le norme stabilite nei commi precedenti.

Per le altre zone ed aree valgono le norme stabilite nei corrispondenti articoli delle norme tecniche di attuazione del P.I..

E' consentita la realizzazione di strade secondarie, raccordi e impianti ferroviari purché previsti dal Programma delle opere di cui all'art. 1 della Legge n. 739/1969.

Le aree, già assegnate dal Consorzio Zona Industriale possono essere frazionate solo nel caso siano garantiti lotti di superficie non inferiore a mq 5.000 (cinquemila).

La zona inclusa nel perimetro della zona industriale, perimetrata e

La zona inclusa nel perimetro della zona industriale, perimetrata e contraddistinta con asterisco * è destinata alla realizzazione di un insediamento residenziale.

L'edificazione è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo il cui ambito di intervento è definito ai sensi dell'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

La tipologia, i distacchi e le altezze degli edifici vengono definiti dallo strumento urbanistico attuativo ai sensi del citato art. 3.

L'indice massimo di fabbricabilità mc/mq 1,00 (uno) è riferito alla superficie territoriale di zona, così come risulta dalle planimetrie di Piano Regolatore Generale.

Per l'edilizia esistente nella Zona Industriale, ivi compresa la Zona Industriale di cui alla Legge 1 ottobre 1969, n. 739, si applicano le norme del precedente art. 8.

contraddistinta con asterisco * è destinata alla realizzazione di un insediamento residenziale.

L'edificazione è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo il cui ambito di intervento è definito ai sensi dell'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi.

La tipologia, i distacchi e le altezze degli edifici vengono definiti dallo strumento urbanistico attuativo ai sensi del citato art. 3.

L'indice massimo di fabbricabilità mc/mq 1,00 (uno) è riferito alla superficie territoriale di zona, così come risulta dalle planimetrie di Piano degli Interventi.

Per l'edilizia esistente nella Zona Industriale, ivi compresa la Zona Industriale di cui alla Legge 1 ottobre 1969, n. 739, si applicano le norme del precedente art. 8.

Gli accordi di pianificazione in variante al P.I. Relativamente alla Zona Industriale Nord, presentati sulla base degli indirizzi per gli interventi di rigenerazione della Zona Industriale Nord allegati alle presenti N.T.A. Saranno approvati dalla Giunta Comunale.

In tutta la Zona Industriale possono essere presentate proposte di "Accordo di Pianificazione", ai sensi di quanto disposto dall'art. 6 della L.R. 11/2004, per l'attuazione di interventi che prevedano utilizzazioni e/o destinazioni d'uso diverse da quelle indicate nel presente articolo, l'approvazione di tali "accordi" costituisce variante al P.I. ed alla presente normativa.

9 INDIRIZZI PER L'APPROVAZIONE DI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE DELLA ZONA INDUSTRIALE NORD

Interventi da attuare mediante approvazione di accordi di pianificazione
in variante al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004

**Il testo rappresenta uno schema normativo e procedurale per la
Zona industriale Nord da integrare e coordinare con l'art. 21
così come da proposta di modifica**



- **1.500.000 mq c.a di superficie complessiva**
- **Oltre 150 lotti attrezzati**
- **Oltre 450 proprietari diversi**

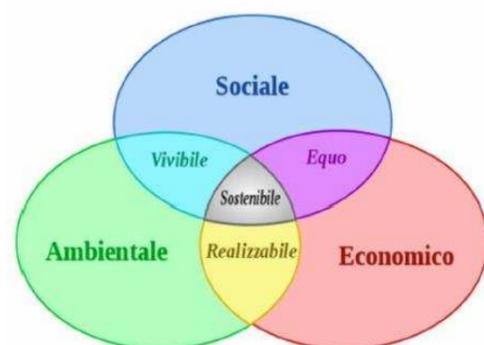
9.1 Finalità ed obiettivi

L'esigenza di ripensare al ruolo e alle funzioni della Zip nord è, di fatto, derivata sia per necessità intrinseche e di mercato che per il sostanziale cambiamento delle condizioni di contorno come il non compimento della cosiddetta "Zona direzionale" ma soprattutto per l'avvenuta ridefinizione strutturale e funzionale del "Quadrante Est", assolutamente strategico, e dal quale la zona in oggetto non può essere esclusa in quanto territorialmente coerente.

Per detta zona il PAT in conformità con il PATI, indica quale azione strategica nel medio e lungo periodo, la sua ridefinizione nel quadro di una più articolata previsione di funzioni e di servizi.

E' in questo contesto e alla luce delle spinte alla trasformazione, spinte spesso non finalizzate e con implicazioni urbanistico-ambientali non facilmente definibili che, l'Amministrazione Comunale attraverso una nuova azione di governo del territorio, intende formulare un più attuale quadro di riferimento e quindi dare avvio a un processo di cambiamento attraverso la definizione di direttive e regole orientate : da un lato a mantenere, sviluppare ed implementare le attività produttive esistenti e/o nuove; dall'altro favorire programmi di rinnovo urbano condivisi sulla scorta dei nuovi istituti ed opportunità previste dalla nuova L.U.R. 11/04.

CONTENUTI DEL PROGRAMMA COMPLESSO



- **Sostenibilità Urbanistico - Ambientale**
- **Sostenibilità Sociale**
- **Sostenibilità Economica**

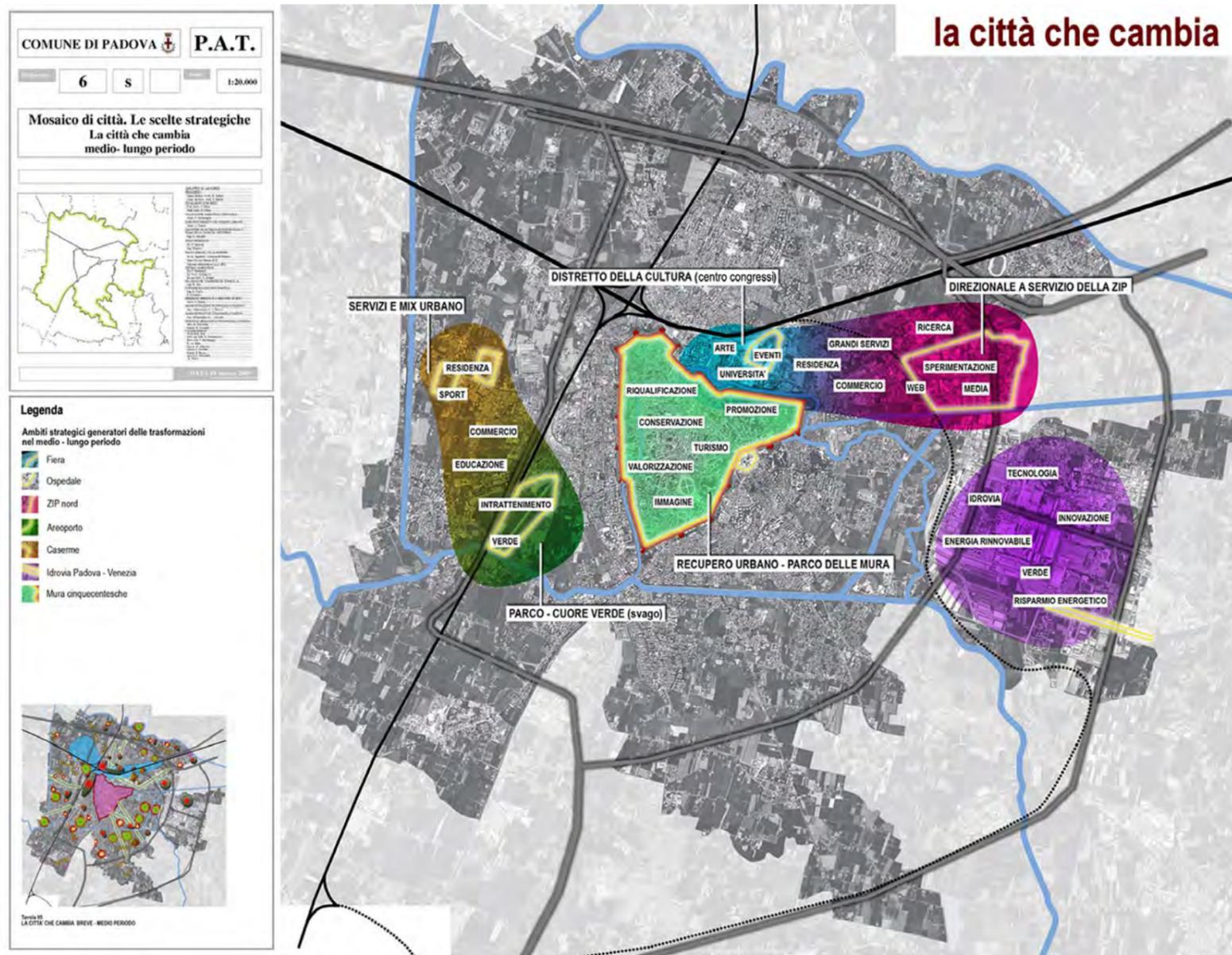
Gli indirizzi pertanto, sono tesi ad innescare un processo sinergico di trasformazione urbana con il coinvolgimento di tutti i soggetti interessati e con la finalità di favorire opportunità di crescita economico-sociale utili per tutta la città. La ZIP nord intesa, quindi, come area in grado di generare azioni attrattive e propulsive e di risposta alle istanze del mercato agevolando l'inserimento di strutture innovative e di qualità che rendano compatibile il cambiamento dell'assetto territoriale, con una flessibile ed articolata offerta di funzioni perseguendo, nel contempo, lo sviluppo della "città pubblica" e della qualità urbana.

A questo fine va evidenziato che tra le funzioni ammesse in prima istanza, non è stata considerata la destinazione residenziale in senso stretto ammettendo, peraltro, la residenza funzionale e/o pertinenziale alle altre utilizzazioni.

In sintesi gli indirizzi proposti, fondandosi sulle azioni strategiche definite dal PATI/PAT rappresentano la condizione prioritaria per il raggiungimento dell'obiettivo posto.

9.2 Programma / progetto di piano

La rigenerazione di un'area industriale con una superficie territoriale di oltre 1 milione di metri quadrati e con l'assoluta particolarità di non essere, sostanzialmente, ne dismessa ne degradata, non può concretizzarsi attraverso una modifica prettamente urbanistica dei rapporti di edificabilità e/o delle funzioni ma bensì declinata nell'ambito di un "programma complesso" dove tutte le componenti (urbanistico-ambientali, sociali ed economiche), devono essere valutate e sviluppate da



TAV. 17

PAT – TAVOLE STRATEGICHE – PREVISIONI MEDIO LUNGO PERIODO

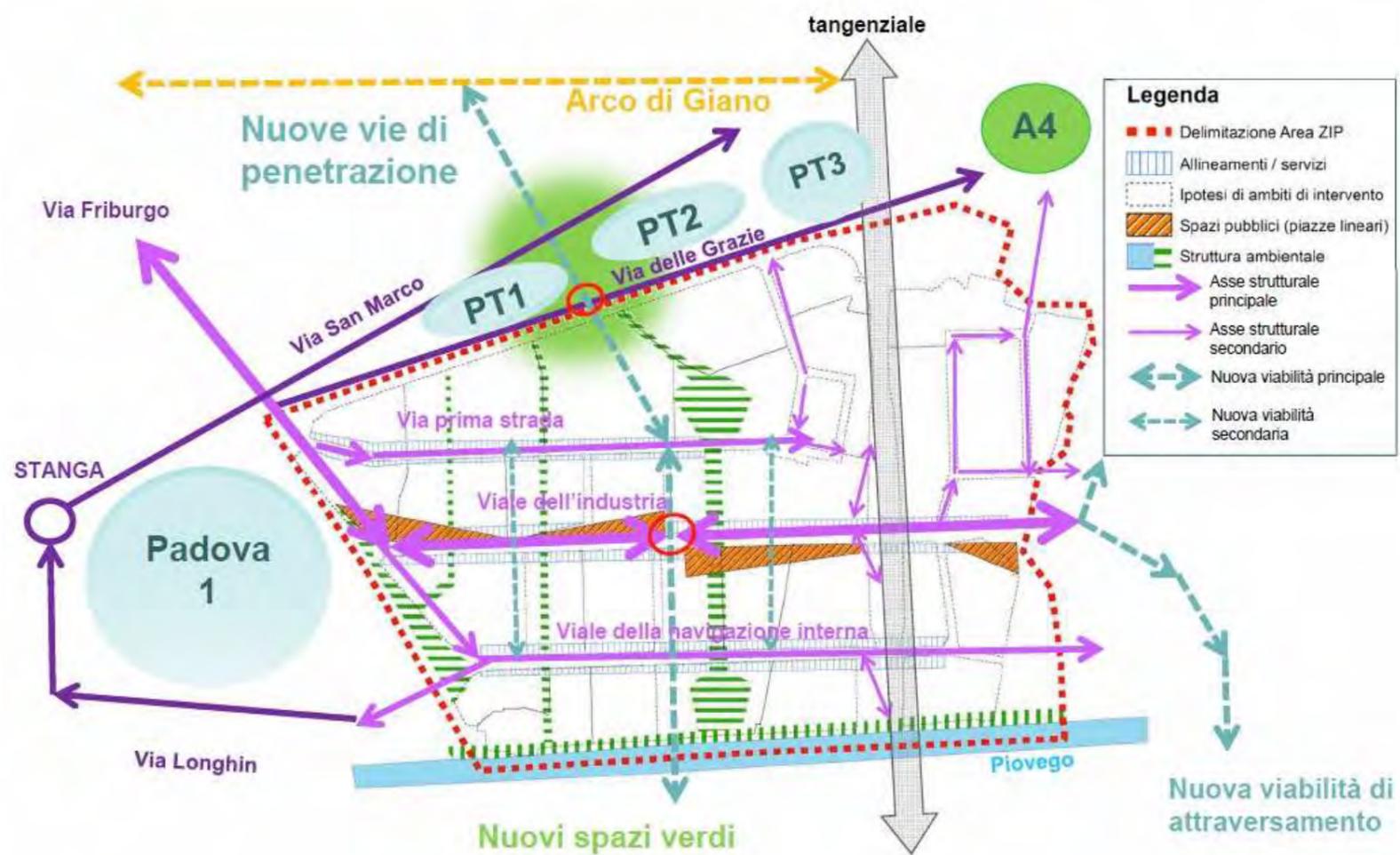
tutti i soggetti interessati (proprietari, operatori, portatori di interessi) e l'Amministrazione comunale, quest'ultima intesa quale garante della sostenibilità delle trasformazioni in funzione delle esigenze e necessità della città.

Un programma teso a promuovere azioni diffuse di rigenerazione urbana attraverso un progressivo rinnovo del tessuto esistente anche utilizzando i nuovi istituti come: la perequazione urbanistica, il credito edilizio, la compensazione, l'incentivazione ecc., con contestuale implementazione e miglioramento del sistema dei servizi e quindi di integrazione con la città.

Un progetto di piano, con il programma che lo sottende, che oltre a perseguire l'azione di consultazione e verifica deve promuovere il marketing, ma soprattutto, il monitoraggio ovvero il costante controllo delle procedure e delle attuazioni, sia attraverso gli interventi propri della pianificazione che quelli strettamente economici ed occupazionali, più attinenti ai soggetti privati e alle associazioni di categoria.

9.3 Contenuti

Gli indirizzi programmati per la ZIP Nord si sostanziano sulla definizione dello "Schema Direttore", (un Piano) e del "Quadro Normativo", ed è orientato a rispondere ai continui cambiamenti delle domande e/o delle esigenze non predeterminando soluzioni ma, piuttosto, favorendo opportunità, ovvero non costringendo le stesse esigenze ad adattarsi a regole che spesso vengono superate dai tempi.



TAV. 18

SCHEMA DIRETTORE

Un piano, articolato e per quanto possibile flessibile sia nelle modalità che nei tempi di attuazione, che non si basa su una previsione planivolumetrica predeterminata della zona industriale nord ma sulla definizione di alcuni capisaldi ed invarianti che avendo, ovviamente, come primo riferimento lo schema infrastrutturale esistente siano tali da consentire scenari urbani diversi, attuabili anche per parti e nel tempo.

Un piano imperniato sull'istituto dell' "Accordo di Pianificazione" in variante al P.I., teso a dare risposta a concreti programmi di intervento o progetti industriali, nell'ottica della salvaguardia delle attività produttive che intendono rimanere ovvero favorendo in particolare l'inserimento di funzioni innovative e di qualità.

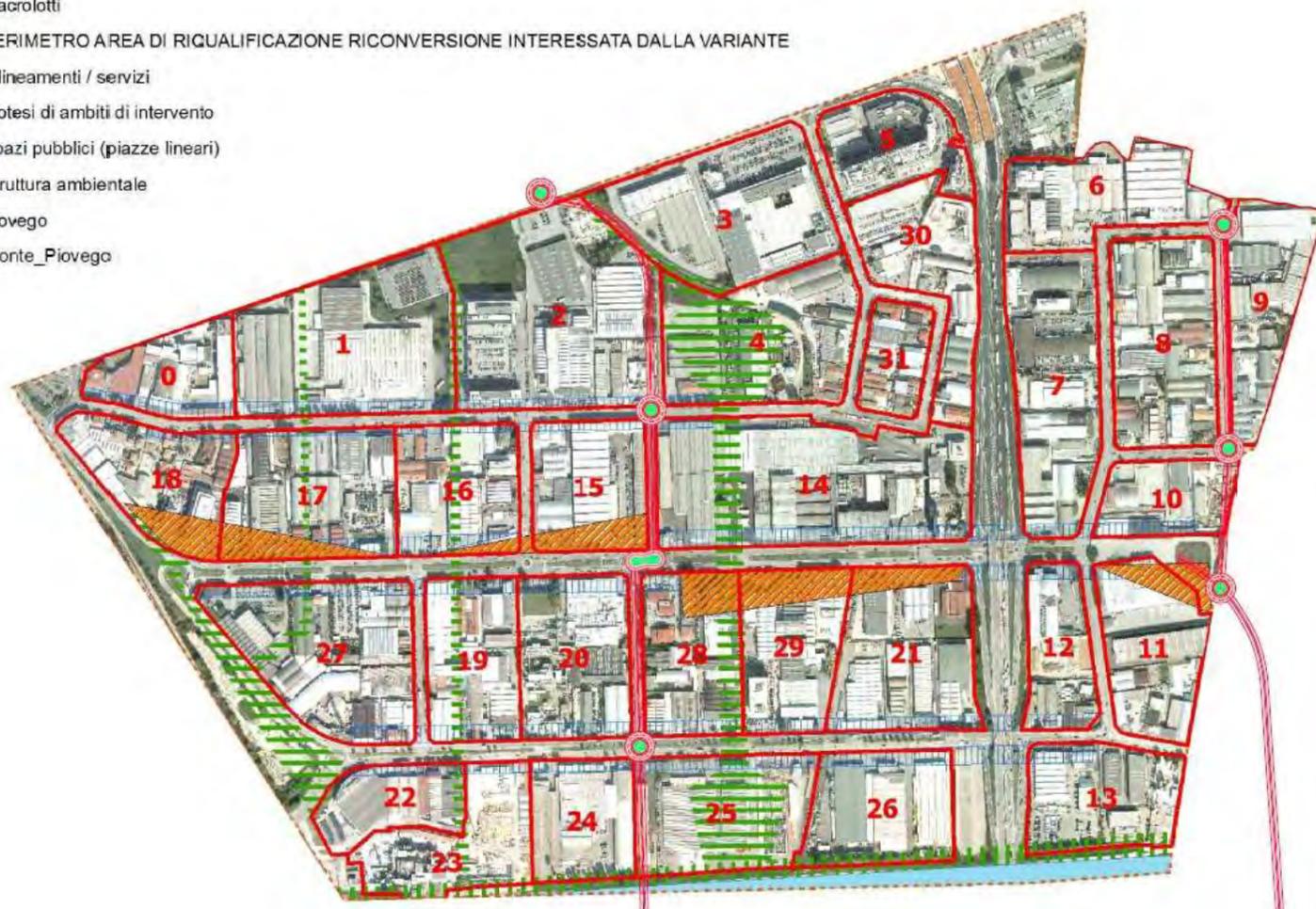
E' di tutta evidenza che la trasformazione di un'area così ampia già urbanizzata ed edificata non può prescindere dal contestuale adeguamento ed integrazione della dotazione dei servizi sia con riferimento agli standard che ai servizi a rete; in particolare per quest'ultimi, anche attraverso un sistema informatizzato in grado di gestire una programmazione sia a breve che a lungo termine atta a dare risposte tecnologicamente coerenti per una trasformazione sostenibile.

9.4 Attuazione

Con riferimento allo Schema Direttore e al Quadro Normativo sulla scorta di un "accordo di pianificazione" in variante al P.I., concordato tra i soggetti interessati e l'Amministrazione, l'attuazione del piano, in via generale, si basa sull'approvazione di strumenti urbanistici attuativi (PUA)

LEGENDA

- 00 macrolotti
- PERIMETRO AREA DI RIQUALIFICAZIONE RICONVERSIONE INTERESSATA DALLA VARIANTE
- Allineamenti / servizi
- Ipotesi di ambiti di intervento
- Spazi pubblici (piazze lineari)
- Struttura ambientale
- Piovego
- Fronte_Piovego



TAV. 19

STRALCIO SCHEMA DIRETTORE - INDIVIDUAZIONE DI IPOTESI DI AMBITI UNITARI DI TRASFORMAZIONE

approvati anche contestualmente all'Accordo inerenti ad ambiti unitari costituiti dall'aggregazione di più lotti.

In via subordinata e, comunque, limitata a specifiche situazioni, con particolare riguardo alle attività produttive in atto ovvero per interventi su singoli lotti, sono consentite operazioni in diretta attuazione con permesso di costruire.

- LO SCHEMA DIRETTORE : costituisce lo strumento che indica i criteri informativi della trasformazione, avente valenza non conformativa; strumento di programmazione, coordinamento e di visione attuativa degli interventi che, in particolare, prefigura l'organizzazione strutturale dei servizi e degli "Ambiti Unitari di Trasformazione". Nel merito lo schema direttore è costituito da una planimetria dello stato di fatto della zona nord sulla quale sono rappresentate le principali indicazioni strategiche quali:

- il sistema della viabilità costituito dalla viabilità esistente da riqualificare integrata con la previsione di un nuovo asse viario di penetrazione e di distribuzione che da via Delle Grazie e quindi dal cosiddetto Arco di Giano attraversa tutta l'area fino ad innestarsi su Viale della Navigazione Interna. Un nuovo asse orientato non solo a dare una maggiore accessibilità alla zona ma, nel contempo, migliorarne l'integrazione con la città anche nella prospettiva di un suo prolungamento (con nuovo ponte sul fiume) sino a collegarsi con la viabilità della zip sud nella prospettiva di consentire tra l'altro un alleggerimento del traffico sulla tangenziale;



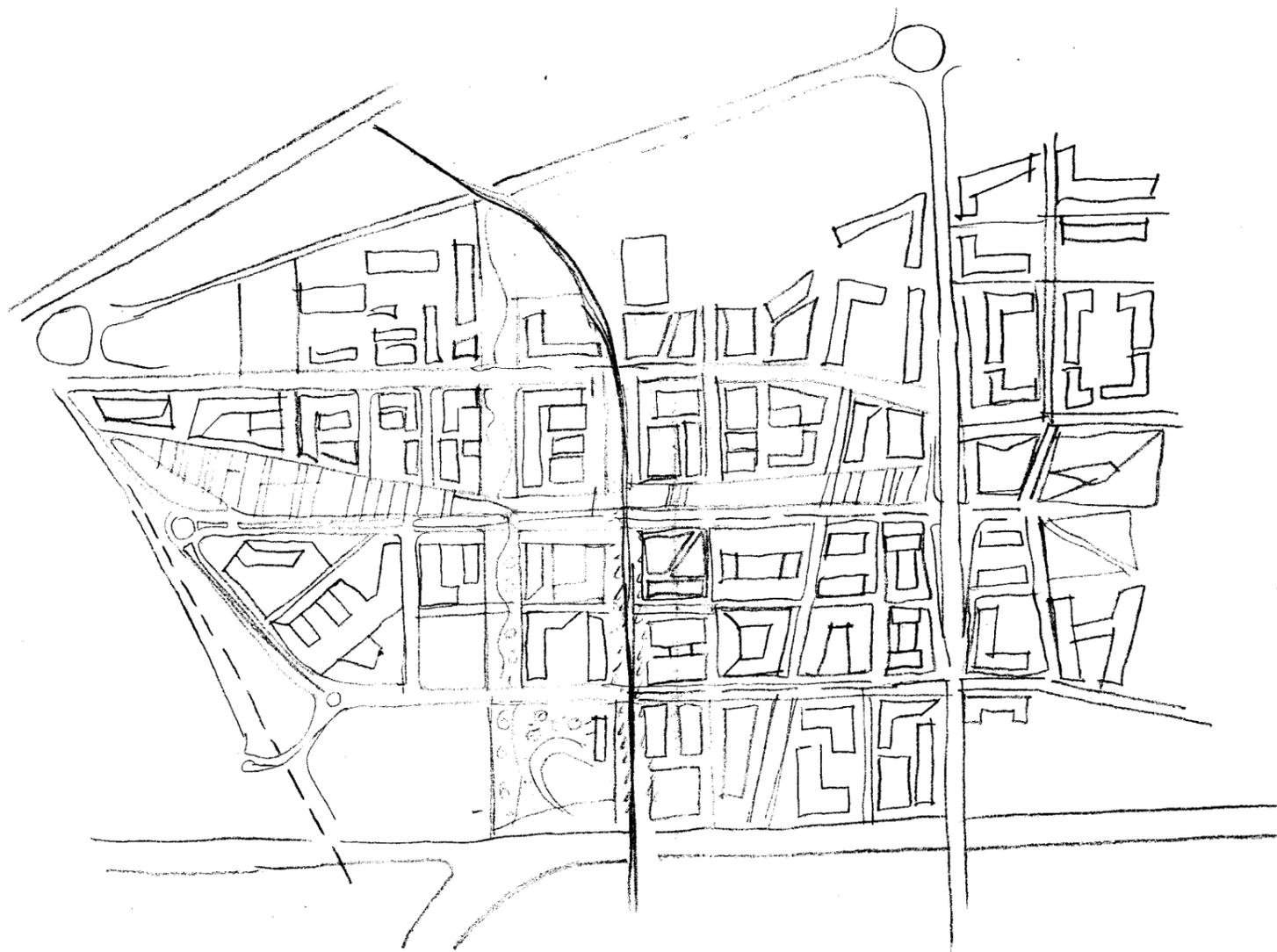
TAV. 20

IPOTESI DI AMBITI UNITARI DI TRASFORMAZIONE SU PLANIMETRIA CATASTALE

- l'organizzazione strutturale dei servizi in particolare delle aree a verde , degli spazi lastricati, degli allineamenti alberati integrati con percorsi pedonali e ciclabili, servizi da implementare e definire in sede di attuazione degli interventi;
- l'individuazione degli ambiti unitari di trasformazione definiti sulla base delle analisi dello stato di fatto e costituiti dall'aggregazione di più lotti. Il perimetro degli ambiti, così come rappresentato, ha valore indicativo di riferimento in quanto suscettibile di precisazioni e/o modifiche, da definire in sede di accordo di pianificazione per rispondere alle finalità e/o esigenze dell'intervento proposto.

L'attuazione di un ambito può realizzarsi anche per parti o meglio per stralci funzionali sulla scorta, però, di un piano guida strutturale esteso a tutto l'ambito avente valore di riferimento e atto a garantire il coordinamento e coerenza nelle successive fasi di attuazione.

Solo in presenza dell'attuazione complessiva di "un ambito unitario" è ammessa l'applicazione dell'art. 20 comma 6 della L.R. 11/04 ovvero l'eventuale acquisizione di immobili di soggetti dissenzienti, ammissibilità che va considerata del tutto straordinaria.



SCHEMA DI TRASFORMAZIONE

•...LA NORMATIVA : è tesa a dare contenuto allo Schema Direttore ed è funzionale alla realizzazione degli interventi ovvero alla presentazione delle proposte, da parte dei soggetti privati, da concertare con l'Amministrazione Comunale. In particolare le norme definiscono 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.

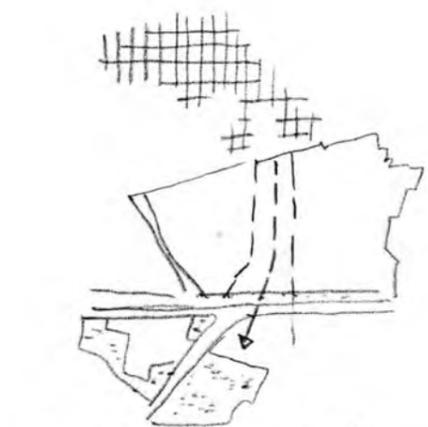
In merito alle destinazioni d'uso, la normativa, pur ammettendo un articolato mix di usi, è comunque orientata a mantenere, implementare le attività produttive, in un contesto urbano rinnovato e comunque diverso da quello che sino ad oggi ha connotato le zone industriali.

Tra le altre destinazioni previste va sottolineata l'ammissibilità di quella commerciale o più correttamente la commerciale di vendita al minuto, senza con questo ammettere l'inserimento delle grandi strutture di vendita o dei centri commerciali.

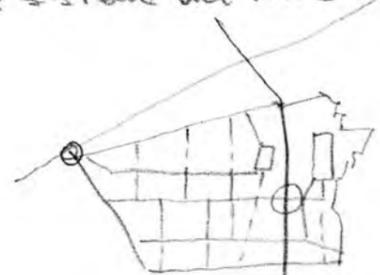
La finalità è quella di dare spazio e risposta anche ad una domanda di singole strutture di vendita, non alimentare, di medie dimensioni ma soprattutto ad una domanda di strutture di vendita a grande fabbisogno di superficie e quindi per specifiche tipologie di prodotti che difficilmente possono trovare localizzazione in altre zone della città e, comunque, che non si configurino quale alternativa alla struttura commerciale diffusa della città.

In relazione alle destinazioni d'uso ammesse o più precisamente agli usi specifici, la normativa articola e

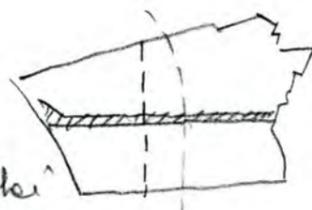
IPOSTESI DI TRASFORMAZIONE



il sistema del verde



le strade in asfalto



l'asse dei servizi

differenzia la dotazione di parcheggi privati, pubblici e/o di uso pubblico in rapporto al "Carico Urbanistico" che ogni uso comporta.

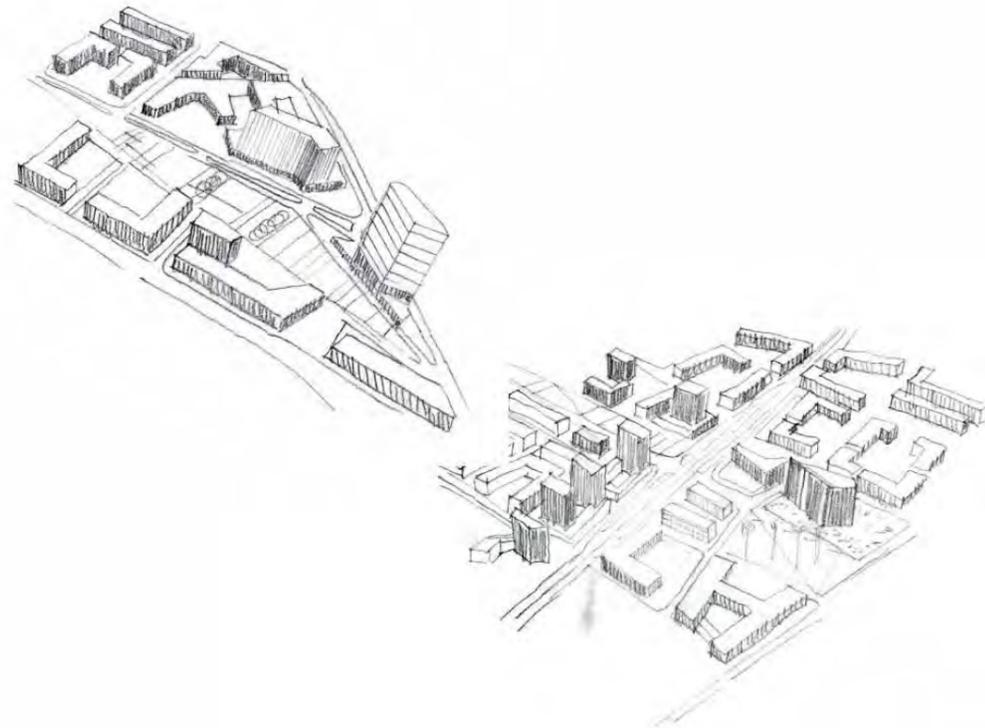
Va sottolineato infine, che la normativa per gli interventi di trasformazione e/o riqualificazione definisce "un contributo di sostenibilità" differenziato a seconda della destinazione, aggiuntivo al contributo di costruzione, il quale è finalizzato alla realizzazione da parte del soggetto privato e/o al finanziamento delle opere pubbliche, previste o programmate dall'Amministrazione.

Il contributo di sostenibilità, per la zona in oggetto, può risultare particolarmente significativo per interventi di tipo ambientale e più precisamente per operazioni di bonifica, depurazione ecc...

Al fine di favorire l'inserimento di nuove attività produttive, sulla base di uno specifico piano industriale che, tra l'altro, salvaguardi e/o incrementi il livello occupazionale, potrà essere ridotto il contributo di sostenibilità.

Con le medesime modalità e contenuti, nel caso di delocalizzazione di una attività esistente in Zip nord in altra area produttiva di Padova, sulla base dell'accordo che interessi le due aree, potranno essere definiti ulteriori incentivi a fronte della definizione dell'uso che si vorrà dare all'area, già sede dell'attività, compreso il suo utilizzo per finalità pubbliche.

IPOTESI DI TRASFORMAZIONE



9.5 CONSIDERAZIONI FINALI

Con richiamo a quanto sopra riportato l'approvazione degli indirizzi adeguamento alle indicazioni strategiche definite dal PATI/PAT, costituisce l'azione fondante dell'Amministrazione per l'avvio del processo di rigenerazione della zona ovvero di un progetto urbano di vasto respiro con valenza di rinnovamento del territorio nella più ampia accezione del termine.

In questo contesto, al fine di assicurare le maggiori opportunità, l'Amministrazione si riserva la facoltà, tenuto presente il quadro normativo fissato, di promuovere proposte e/o programmi anche in "deroga" alla specifica disciplina nel rispetto comunque dei criteri informativi o meglio delle finalità ed obiettivi di un equilibrato sviluppo insediativo e della città pubblica.

La convinzione è che solo attraverso la trasformazione delle linee di piano in progetti è possibile attuare veramente la modifica della struttura territoriale in senso di innovazione e rifunzionalizzazione.

9.6 NORME TECNICHE OPERATIVE

| | |
|--|-----------|
| ART. 1 FINALITA' | 42 |
| ART. 2 SCHEMA DIRETTORE | 42 |
| ART. 3 MODALITA' D'INTERVENTO | 42 |
| ART. 4 LA CITTA' PUBBLICA - SISTEMA DEI SERVIZI | 43 |
| ART. 5 DOTAZIONE DEI SERVIZI | 43 |
| ART. 6 DESTINAZIONI D'USO | 44 |
| 6.1 CRITERI GENERALI – DEFINIZIONI..... | 44 |
| 6.2 CARICO URBANISTICO..... | 45 |
| 6.3 USI CONSENTITI..... | 45 |
| <i>USI PRODUTTIVI (UP)</i> | 45 |
| <i>USI TERZIARI (UT)</i> | 46 |
| <i>USI RICETTIVI (UR)</i> | 46 |
| <i>USI TERZIARI DI SERVIZIO (US)</i> | 46 |
| ART. 7 ACCORDO PUBBLICO PRIVATO | 47 |
| ART. 8 INDICI E PARAMETRI | 48 |
| 8.1 AMBITI UNITARI DI TRASFORMAZIONE..... | 48 |
| 8.2 DIRETTA ATTUAZIONE..... | 49 |
| <i>a) NUOVA COSTRUZIONE</i> | 49 |
| <i>b) CONSERVAZIONE EDILIZIA</i> | 49 |
| ART. 9 DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI | 50 |
| 9.1 CRITERI..... | 50 |
| 9.2 DOTAZIONE PARCHEGGI IN RAPPORTO DEL CU..... | 51 |
| 9.3 DISCIPLINA DEI PARCHEGGI..... | 51 |
| ART. 10 LIMITI DI DISTANZA – ALTEZZE | 52 |
| 10.1 AMBITI UNITARI DI TRASFORMAZIONE..... | 52 |
| 10.2 DIRETTA ATTUAZIONE..... | 52 |
| ART. 11 VERDE PUBBLICO E/O DI USO PUBBLICO | 53 |
| 11.1 CRITERI..... | 53 |
| 11.2 DOTAZIONE ECOLOGICA..... | 53 |
| 11.3 ALLINEAMENTO..... | 53 |
| ART. 12 QUALITÀ EDILIZIA E URBANISTICA | 54 |
| 12.1 REQUISITI PER LA SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE..... | 54 |
| <i>a) TUTELA IDROGEOLOGICA</i> | 54 |
| <i>b) ACQUE DI CAPTAZIONE</i> | 54 |
| 12.2 PERMEABILITÀ..... | 55 |
| 12.3 REQUISITI PER IL BENESSERE ABITATIVO E IL RISPARMIO ENERGETICO..... | 56 |
| ART. 13 CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ | 57 |

Art. 1 FINALITA'

Gli interventi urbanistico-edilizi inerenti alla zona "ZIP NORD" sono finalizzati alla riqualificazione - riorganizzazione di tutta la zona, nel rispetto dei criteri generali definiti dallo "SCHEMA DIRETTORE" e dalle presenti prescrizioni, perseguendo la sostenibilità delle trasformazioni anche attraverso il riequilibrio dei servizi, il miglioramento infrastrutturale, i requisiti prestazionali degli edifici.

Art. 2 SCHEMA DIRETTORE

Lo Schema Direttore della ZIP NORD si configura, quale strumento non conformativo, di coordinamento e di indirizzo, flessibile e articolato nei tempi e nelle modalità di intervento.

In particolare lo Schema Direttore, individua per tutta la zona: gli ambiti unitari di trasformazione (AUT), l'organizzazione strutturale dei servizi e l'assetto della viabilità/mobilità.

Art. 3 MODALITA' D'INTERVENTO

In linea generale, gli interventi inerenti ad ogni AMBITO UNITARIO DI TRASFORMAZIONE (AUT), sono subordinati all'approvazione di un PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA).

I perimetri degli AUT così come definiti dallo schema direttore hanno valore di riferimento e possono essere precisati e/o modificati in sede di formazione del PUA a condizione che la superficie interessata non sia inferiore a mq. 10.000 -

Qualora la superficie di un ambito unitario di trasformazione, così come rappresentato, risulti inferiore a quella minima stabilita, la stessa rappresenta la superficie minima di intervento.

Gli ambiti unitari di trasformazione possono essere attuati anche per "stralci funzionali" (SF) con superficie minima non inferiore a mq 5.000, fermo restando che lo stralcio va inquadrato in un'ipotesi di coordinamento, in particolare per quanto riguarda la localizzazione della area a servizi, estesa a tutta l'ambito unitario di trasformazione.

Solo in sede di completa attuazione di un AUT è ammessa l'applicazione dell'art. 20 comma 6 della L.R. 11/04.

Sono, altresì, consentiti interventi in diretta attuazione limitatamente alle seguenti fattispecie :

- a) Interventi di nuova costruzione volti esclusivamente all'inserimento di nuove attività produttive, nel rispetto dei criteri informativi dello Schema Direttore
- b) Interventi di adeguamento, ristrutturazione e/o ampliamento di attività produttive esistenti in attività senza cambio della destinazione d'uso in essere.
- c) Interventi su immobili esistenti, a destinazione diversa da quella produttiva, fino alla ristrutturazione edilizia, senza modifica della destinazione d'uso in essere (anche in assenza di opere) e/o aumento delle unità immobiliari e modifica dell'assetto fondiario.

Art. 4 LA CITTA' PUBBLICA - SISTEMA DEI SERVIZI

Il sistema dei servizi è costituito dall'insieme delle opere e spazi attrezzati che concorrono alla qualità urbana ed ecologico – ambientale.

Il sistema dei servizi, che integra quello della città esistente comprende:

- Il sottosistema delle urbanizzazioni per i nuovi insediamenti con particolare riferimento alla viabilità, al verde e ai parcheggi;
- Il sottosistema delle reti ed impianti;
- Le eventuali strutture pubbliche e/o di interesse pubblico.

Art. 5 DOTAZIONE DEI SERVIZI

La dotazione minima di aree a servizi, con riferimento agli usi ammessi, è quella definita dalla L.R. 11/04.

In particolare la determinazione della superficie a parcheggio è effettuata ai sensi del successivo articolo, conseguentemente la dotazione minima degli altri servizi è quella risultante dalla differenza tra i valori complessivamente calcolati e la superficie destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

Il conseguimento degli standard può essere in parte assicurato mediante il convenzionamento di aree di proprietà privata.

Le aree per servizi devono avere dimensioni e caratteristiche idonee alla loro funzione.

Art. 6 DESTINAZIONI D'USO

6.1 CRITERI GENERALI – DEFINIZIONI

Per destinazione d'uso si intende un complesso omogeneo di attività/usi ammessi nell'area e/o nell'immobile oggetto di intervento.

Le destinazioni d'uso degli immobili e/o delle unità immobiliari e la superficie lorda di pavimento relativa, vanno indicate sia nei piani che nei progetti edilizi.

Le destinazioni d'uso ammesse, per la ZIP NORD, sono :

- PRODUTTIVA (UP)
- TERZIARIA (UT)
- RICETTIVA (UR)
- TERZIARIA DI SERVIZIO (US)

Ogni destinazione si articola negli specifici usi con essa compatibile.

Gli usi, come sotto specificati, sono da ritenersi comprensivi delle funzioni accessorie che le integrano, contribuendo al normale ed organico svolgimento delle attività di cui sono pertinenti e funzionalmente collegati.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, in relazione agli usi ammessi, determinano un fabbisogno di spazi destinati a servizi pubblici e/o di uso pubblico. L'articolazione degli usi previsti, come di seguito riportato, va considerata esaustiva; eventuali usi non espressamente indicati vanno collocati per assimilazione.

In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primarie, gli allacciamenti, gli impianti di depurazione pertinenziali, i percorsi pedonali e ciclabili in sede propria.

L'articolazione dei tipi d'uso è inoltre funzionale :

- per l'indicazione degli usi privati e compatibili in ciascun ambito unitario e/o negli interventi in diretta attuazione;

- per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari (dotazione parcheggi, verde, ecc.);
- per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione;

Gli usi ammessi sono misurati da una percentuale che va calcolata: per i PUA rispetto alla S.L.P. complessiva, negli interventi in diretta attuazione rispetto alla S.L.P. esistente e/o prevista.

Sono comunque compatibili usi pubblici e/o di uso pubblico ovvero servizi di interesse generale di cui all'art.25 delle N.T.A. del P.R.G..

A questo fine l'Amministrazione si riserva la facoltà, in sede di attuazione di un ambito unitario (AUT) o di un suo stralcio minimo, di consentire interventi totalmente o parzialmente finalizzati all'attuazione dei servizi di cui al precedente capoverso.

6.2 CARICO URBANISTICO

Per Carico Urbanistico (Cu) si intende l'effetto complessivo derivante dagli usi previsti sulle infrastrutture e sui servizi urbani.

Il Carico Urbanistico è determinato in funzione della realizzazione di nuove superfici lorde di pavimento e/o aumento delle stesse, aumento delle unità immobiliari, variazione della destinazione d'uso, con o senza trasformazione fisica (con o senza opere).

Per ogni uso è richiesta una dotazione di parcheggio in rapporto al "Carico Urbanistico" (basso CuB, medio CuM, alto CuA) che lo stesso uso comporta.

In caso di interventi e/o edifici aventi usi con diversi carichi urbanistici, il carico urbanistico è dato dalla somma dei diversi carichi.

6.3 USI CONSENTITI

Per ogni destinazione sono consentiti esclusivamente gli usi sottoriportati, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 7.-

USI PRODUTTIVI (UP)

- UP/1 Industriale / artigianale; (CuB)
- UP/2 Aziende e/o enti di ricerca scientifica e tecnologica, di informatica, telematica, di produzione e applicazioni software, applicazioni tecniche e

scientifiche; (CuM)

- UP/3 Editoria, - laboratori orientati all'informazione e/o comunicazione, di produzione e/o messa in onda programmi televisivi, radiofonici ecc.; (CuM)
- UP/4 Strutture ricettivo residenziali di tipo pertinenziale (staffhouse, foresteria) con superficie lorda non superiore al 20% di quella complessiva compreso l'eventuale alloggio del custode con superficie \leq a mq 120. (CuM)

Per gli usi di cui sopra sono compatibili spazi di servizio e/o di supporto pertinenziali quali uffici, sale riunioni, mense, strutture ricreative o sportive, compresa la commercializzazione dei prodotti dell'attività in locale appositamente dedicato con superficie di vendita \leq a mq 100.

USI TERZIARI (UT)

- UT/1 - Attività espositive, fieristiche, congressuali (CuA)
- UT/2 - Attività commerciali all'ingrosso
- UT/3 - Attività commerciali a grande fabbisogno di superficie comunque non superiore a mq. 2.500 di vendita, limitatamente alle seguenti tipologie :
 - mobili
 - macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
 - auto, moto, cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
 - combustibili;
 - materiali per l'edilizia;
 - legnami.

(CuB)

- UT/4 - Discoteche, attrezzature per la musica/spettacoli di massa, sale giochi nel limite di una struttura per ogni AUT (CuA)

USI RICETTIVI (UR)

- UR/1 - Alberghi e/o Motel (CuM)

USI TERZIARI DI SERVIZIO (US)

Detti usi sono integrativi UT e UR e sono compatibili nel limite massimo del 25%

della superficie lorda di pavimento complessiva di ogni intervento.

- US/1 artigianato di servizio e artistico, di servizio alla persona; (CuB)
- US/2 pubblici esercizi di somministrazione di alimentari e bevande; (CuM)
- US/3 attività ricreative; (CuM)
- US/4 esercizi di interesse comune (tabaccai, farmacie, edicole, ambulatori ecc.); (CuB)
- US/5 impianti sportivi, ricreativi e per le cure fisiche. (CuM)

Per gli usi US/1 e US/4, sono ammesse strutture con superficie di vendita non superiore a mq. 150.

In sede di PUA il Comune si riserva la possibilità di consentire interventi con usi prevalentemente o totalmente terziari di servizio finalizzati alla realizzazione di strutture di particolare interesse collettivo nel rispetto dei parametri definiti per gli usi UT.

Art. 7 ACCORDO PUBBLICO PRIVATO

Al fine di dare risposta a concreti programmi di intervento finalizzati alla realizzazione di attività/usi non previsti dal precedente articolo, sulla scorta della sottoscrizione di un ACCORDO PUBBLICO PRIVATO (APP) di cui all'art. 6 della L.R. 11/04, recepito nel P.I. sono consentiti interventi di trasformazione urbanistico - edilizia orientati alla realizzazione delle seguenti attività/usi ricompresi nelle destinazioni terziarie e ricettive

USI DIREZIONALI (UTD) : sedi, filiali, succursali di enti istituti, imprese private, attività bancarie e assicurative; uffici e studi professionali, in genere tutte le attività che non presentano un prevalente interesse pubblico (CuA)

USI COMMERCIALI DI VENDITA (UTC) : per medie e/o grandi strutture di vendita ai sensi e con le modalità stabilite dalla L.R. 50/12 (CuA)

USI RICETTIVI (UTR) : attività ricettive attuate in esercizi di ristorazione, ostelli per la gioventù (CuA)

- I.P. indice di permeabilità $\geq 25\%$

b2) UT2/UT3

- I.U. indice di utilizzazione mq/mq 0,40
- I.C. indice di copertura $\leq 40\%$
- I.P. indice di permeabilità $\geq 15\%$

c) USI TERZIARI DI SERVIZIO (UTS)

Detti usi sono integrativi di tutti gli altri usi con esclusione degli usi UT2 e sono compatibili nel limite massimo del 25% della S.L.P. prevista.

8.2 DIRETTA ATTUAZIONE

a) NUOVA COSTRUZIONE

a1 usi produttivi

- I.U. indice di utilizzazione mq/mq 0,60
- I.C. indice di copertura $\leq 55\%$
- I.P. indice di permeabilità $\geq 20\%$

b) CONSERVAZIONE EDILIZIA

b1 usi produttivi esistenti:

- per le attività produttive in attività è sempre consentito l'adeguamento/ristrutturazione e/o ampliamento delle strutture esistenti nel rispetto dei criteri informativi del MP. Qualora i parametri degli edifici esistenti risultino superiori a quelli definiti al precedente articolo l'eventuale ampliamento può essere concesso in deroga se documentato da un piano industriale che giustifichi l'intervento.

b2 altri usi esistenti:

- conservazione dello stato di fatto, con interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza modifica dell'assetto fondiario della destinazione d'uso anche in assenza di opere e/o aumento delle unità immobiliari esistenti.

Art. 9 DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI

9.1 CRITERI

Ai carichi urbanistici di cui al precedente articolo, con riferimento all'art. 41 quinquies e 41 sexies della L.R. 1150/42 e (succ. m. i.) e alla L.R. 11/04, corrispondono alla dotazione minima di parcheggi privati (P1) e pubblici e/o di uso pubblico (P2).

I parcheggi privati sono da intendersi come parcheggi di uso individuale o collettivo oltre che pertinenziale e come tali sono di esclusiva competenza privata e non sono in nessun caso soggetti a scomputo. I parcheggi privati P1 sono di norma riservati agli addetti e sono asserviti all'unità edilizia o immobile in modo durevole secondo le disposizioni di legge che li regolano.

Fermo restando la quantità minima prevista dalle norme nazionali o regionali, in sede di accordo di Pianificazione l'attuazione di un PUA o permesso di costruire il Comune, in relazione all'uso effettivo impresso all'immobile, può riconoscere un "CU" e quindi una dotazione di parcheggi in misura inferiore a quella prevista. In tal caso l'avente titolo deve assumere esplicita obbligazione, per sé e aventi causa, a non destinare e/o utilizzare l'immobile ad usi che determinino un aggravio del CU, fatta salva la facoltà di richiedere successivamente l'adeguamento dei parcheggi mediante atto abilitativo, pari alla differenza del CU connesso al nuovo uso.

Per le attività commerciali disciplinate dalla Legge Regionale qualora, con riferimento alla superficie di vendita, sia richiesta una maggiore dotazione si applicano le quantità previste dalla legge.

In caso di contrasto, per difetto, delle dotazioni qui previste con le norme regionali o statali anche sopravvenienti, le presenti norme si intendono automaticamente adeguate.

Per gli interventi soggetti a PUA, il calcolo della dotazione dei parcheggi P2 deve essere effettuato sul complesso degli interventi, il calcolo della dotazione dei parcheggi P1 deve essere effettuato per singola unità edilizia.

8.2 DOTAZIONE PARCHEGGI IN RAPPORTO DEL CU

| <i>destinazione</i> | CU BASSO <i>mq/mq di S.L.P.</i> | | CU MEDIO <i>mq/mq di S.L.P.</i> | | CU ALTO <i>mq/mq di S.L.P.</i> | |
|-----------------------|---|-------------|---|-------------|--|-------------|
| | P1 | P2 | P1 | P2 | P1 | P2 |
| PRODUTTIVA | 2/10 | 2/10 | 2/10 | 3/10 | / | / |
| DIREZIONALE | 3/10 | 4/10 | 3/10 | 5/10 | 3/10 | 6/10 |
| RICETTIVA | 2/10 | 3/10 | 3/10 | 4/10 | 3/10 | 6/10 |
| COMMERCIALE | 2/10 | 3/10 | 4/10 | 4/10 | 4/10 | 8/10 |
| TERZIARIO di SERVIZIO | 3/10 | 3/10 | 3/10 | 5/10 | 3/10 | 6/10 |

P1 parcheggi privati

P2 parcheggi pubblici e/o di uso pubblico

9.3 DISCIPLINA DEI PARCHEGGI

I parcheggi si distinguono:

- a) parcheggi privati di rilievo edilizio (P1);
- b) parcheggi in regime di libero mercato (PP1);
- c) parcheggi di rilievo urbanistico pubblici e/o di uso pubblico (P2).

1. I parcheggi di cui al punto a) sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità e/o le unità immobiliari o l'attività di cui sono a servizio, possono essere altresì localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché il rapporto di servizio tra il parcheggio e l'attività sia disciplinato da negozio giuridico.
2. I parcheggi di cui al punto b) (autorimesse – autosilos) possono concorrere alla dotazione di parcheggi pubblici se vincolati ad uso pubblico e a regime di rotazione.

3. I parcheggi privati P1 e PP1 possono essere realizzati nel sottosuolo nel rispetto dei vincoli e parametri ecologici compatibilmente con la tutela dei corpi idraulici e della stabilità geologica.
4. I parcheggi di cui al punto c) sono localizzati in aree scoperte o in edifici a ciò in tutto o in parte dedicati.
5. Sono ammesse senza incidere sugli indici di edificabilità e nel rispetto dei distacchi, edifici per parcheggi a rotazione purché la S.L.P. non sia superiore al 20% di quella dell'intervento, e l'altezza interna degli stessi non superi il minimo prescritto dalle norme di sicurezza antincendio.
6. I parcheggi pubblici possono essere realizzati anche nel sottosuolo alle stesse condizioni di cui al punto 3.

Art. 10 LIMITI DI DISTANZA – ALTEZZE

10.1 AMBITI UNITARI DI TRASFORMAZIONE

Negli ambiti di intervento unitario o di uno stralcio funzionale i distacchi e le altezze sono definite in sede di PUA o di APP con previsioni planivolumetriche, fermo restando i seguenti limiti:

- a) distanza dai confini di aree private (esterne all'area di intervento) $\frac{1}{2}$ altezza fabbricati con minimo di ml. 6,00
- b) distanza dagli edifici, esterni all'area di intervento, tra pareti finestrate contrapposte, semisomma altezza fabbricati con un minimo di ml. 10,00
- c) distacco da strade minimo ml. 12,00 nel rispetto di quanto previsto al successivo art. 10.2

10.2 DIRETTA ATTUAZIONE

Gli interventi in diretta attuazione, devono inoltre rispettare i seguenti limiti:

- distacco dalle aree pubbliche esistenti e/o previste dallo Schema Direttore non inferiori a $\frac{1}{2}$ altezza edificio con un minimo di ml 6,00 ;
- distanza tra pareti finestrate contrapposte minimo ml. 10,00 ;
- Altezze max ml. 12.00;

per gli usi produttivi fanno eccezione le ciminiere, le antenne, le apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili ecc.) strettamente connesse alla funzionalità

degli impianti con un minimo di ml. 6,00; le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e degli impianti tecnologici pubblici possono essere costruiti a confine, è consentita la costruzione in aderenza.

Costruzione di tettoie aperte di altezza non superiore alle recinzioni, esclusivamente per ricovero veicoli e purché in ogni caso le distanze tra il bordo e le costruzioni sia almeno pari alla metà della distanza stabilita per i corpi di fabbrica dai confini.

Art. 11 VERDE PUBBLICO E/O DI USO PUBBLICO

11.1 CRITERI

1. Gli interventi vanno progettati in modo tale da assicurare l'agevole accessibilità e fruizione delle aree a verde.
2. Deve essere garantita un'adeguata piantumazione, dotazione arborea ed arbustiva, garantendo la sicurezza dei fruitori.
3. Dovrà essere assicurata la fornitura di acqua irrigua atta a garantire il perfetto attecchimento delle piante.
4. La dotazione di aree a verde, in alternativa, può essere soddisfatta con la formazione di piazze e/o spazi lastricati di connessione.

11.2 DOTAZIONE ECOLOGICA

Negli interventi inerenti gli ambiti unitari o stralci funzionali nonché negli interventi in diretta attuazione che diano luogo a nuovo carico urbanistico va riferita una quota minima di standard a verde pubblico e/o di uso pubblico non inferiore a:

- a) usi produttivi mq 5 ogni 100 mq della superficie di intervento; ST/SF
- b) usi direzionali – commerciali mq 10 ogni 100 mq si S.L.P.;
- c) usi ricettivi mq 7 ogni 100 mq di S.L.P.;
- d) usi terziari di servizio mq 10 ogni 100 mq di SLP.

Le dotazioni sopra riportate vanno, in ogni caso, precisate e rapportate alla dotazione di parcheggi prescritta in funzione del carico urbanistico afferente ai diversi usi di cui al precedente articolo.

11.3 ALLINEAMENTO

Con riferimento al precedente art. 10.1 lettera c) il distacco da strada previsto

per una profondità non inferiore a ml. 10,00 , va destinato a servizi pubblici e/o di uso pubblico (verde, piazze, parcheggi, piste ciclabili) fermo restando che in detta area a ml. 1,50 dal limite interno del marciapiede della strada pubblica, è prescritta la piantumazione di alberature di alto fusto quale allineamento ambientale .

Tale area potrà essere interessata da passi carrabili di accesso all'area privata che in ogni caso può essere calcolata nell'ambito degli standard.

Art. 12 QUALITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Con richiamo agli artt. 121 e 123 del R.E. e fermo rimanendo quanto specificatamente stabilito nelle presenti norme, negli interventi vanno tenuti presente i seguenti requisiti:

12.1 REQUISITI PER LA SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE

a) TUTELA IDROGEOLOGICA

Fermo restando quanto previsto dal Piano Assetto Idrogeologico (PAI) in particolare si richiamano le seguenti indicazioni:

1. È vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee;
1. Ogni intervento che prevede la realizzazione di vani interrati con profondità di incastro superiore a mt.3,5 dal piano di campagna, è subordinato alla presentazione di una dettagliata relazione idrogeologica che quantifichi l'eventuale danno prodotto all'acquifero e l'entità delle variazioni locali indotte alla falda.

b) ACQUE DI CAPTAZIONE

1. Le acque meteoriche provenienti dai cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza degli edifici vanno convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche a seconda delle prescrizioni in materia.
2. Le acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici devono essere in alternativa:
 - rimesse nel sottosuolo attraverso qualunque dispositivo che consenta la

- dispersione;
- recuperate tramite vasche o serbatoi di raccolta, previo studio idrogeologico, se interrati, al fine del loro utilizzo nel ciclo dell'impiantistica idraulica e dell'uso irriguo.
2. Nelle aree a parcheggio con forte ricambio di autovetture e quelli dei parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, con dimensione superiore a mq. 5000 devono essere impermeabilizzati e realizzato un impianto di raccolta di prima pioggia. Il soddisfacimento di tale requisito comporta la deroga sulla minima quota di superficie permeabile, qualora sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare entrambe le prescrizioni.
 3. Negli interventi di trasformazione, le reti di scarico degli insediamenti devono essere duali, ossia separate per le acque bianche e nere, anche qualora la fognatura comunale sia di tipo misto. In tale caso dovrà essere valutata la possibilità di convogliare la rete delle acque bianche meteoriche in un corpo idrico superficiale così come definito dal D.G.R. n.1503 del 9/6/03 e successive interpretazioni e/o modifiche.
 4. Il contenimento dei consumi idrici attraverso l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua delle cassette di scarico dei w.c..

12.2 PERMEABILITÀ

Fermo restando l'indice complessivo di permeabilità definito per le varie destinazioni, per le aree a verde pubblico e/o di uso pubblico, con esclusione delle aree a piazza, va assicurata una superficie permeabile non inferiore al 75% con copertura vegetale e la rimanente con grigliati o betonelle inerbite; per le aree produttive va assicurata una superficie permeabile non inferiore al 50% con copertura vegetale e la rimanente con grigliati o betonelle inerbite.

Va garantita una pianta ogni 50 Mq della superficie a verde e le essenze da mettere a dimora vanno scelte tra quelle di cui al R.E. e comunque in accordo con il Settore competente.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di mettere a dimora tutte le piante è possibile, in quota parte, metterle a dimora in aree scelte dall'Amministrazione Comunale.

12.3 REQUISITI PER IL BENESSERE ABITATIVO E IL RISPARMIO ENERGETICO

I requisiti vanno individuati come segue :

1. la salubrità degli ambienti ottenuta garantendo i requisiti di legge riguardanti l'umidità, la temperatura interna, l'illuminazione naturale, la ventilazione, la permeabilità delle pareti, l'eliminazione dei ponti termici, gli isolamenti acustici e termici sia dall'esterno che dalle sorgenti interne;
2. l'orientamento ottimale, nell'ambito degli strumenti attuativi e negli interventi di ristrutturazione urbanistica, delle costruzioni e degli ambienti interni rispetto alle condizioni di illuminazione, soleggiamento, ventosità, rumorosità del sito; le deroghe agli obblighi qui stabiliti, per motivi di razionalità nella distribuzione degli edifici o altro, devono essere espressamente richiamate negli atti di approvazione e/o dichiarati dal progettista;
3. per gli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetto di ristrutturazione con le modalità e le eccezioni previste dall'articolo 3 del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, i requisiti minimi delle prestazioni energetiche e la certificazione energetica previsti dallo stesso decreto legislativo sono finalizzati a favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica, nonché contribuire a conseguire gli obiettivi nazionali di limitazione delle emissioni di gas a effetto serra posti dal protocollo di Kyoto;
4. la piantumazione di specie arboree più idonea a diminuire l'emissione di polveri sottili e migliorare la qualità dell'aria attraverso il contenimento dell'anidride carbonica, nonché al fine di assicurare un raffrescamento naturale passivo, l'attenuazione del rumore, ecc.;
5. la dotazione di modalità costruttive così come definite dal regolamento edilizio vigente.

Art. 13 CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

Gli interventi inerenti gli ambiti unitari di trasformazione concorrono al finanziamento delle opere pubbliche che l'Amministrazione intende attuare al fine della sostenibilità urbanistica ed ambientale dei carichi insediativi privati.

Il concorso al finanziamento delle opere pubbliche, aggiuntivo al contributo di costruzione è rappresentato dal "contributo di sostenibilità" espresso in termini parametrici con riferimento all'unità di S.L.P..

Per ogni intervento l'ammontare totale del "contributo di sostenibilità" è definito in sede APP.

L'ammontare del contributo quantificato è da intendersi al netto dell'IVA.

Nel caso sia riscontrata la non opportunità e/o non possibilità di far eseguire al privato le opere, l'importo del "contributo di sostenibilità" è versato in numerario all'Amministrazione che lo impiegherà per la realizzazione di opere pubbliche.

In sede di prima applicazione il contributo è determinato sulla scorta di quanto sotto riportato in funzione delle diverse destinazioni d'uso.

CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ'

| VALORI €/mq PER DESTINAZIONE | |
|-------------------------------------|------------------|
| <i>destinazione</i> | <i>€/mq</i> |
| PRODUTTIVA | (€.--,--) |
| DIREZIONALE | (€.30,00) |
| RICETTIVA | |
| COMMERCIALE | |
| TERZIARIO di SERVIZIO | (€.25,00) |
| VALORI €/mq PER DESTINAZIONE | |

Nel caso di delocalizzazione di un'attività produttiva esistente in Zip nord in altra zona produttiva del Comune di Padova, potrà essere ridotto, tra l'altro, il contributo degli oneri di urbanizzazione a condizione che sia concordato l'utilizzo dell'area già sede dell'attività compresa la cessione in tutto o in parte, della stessa per usi pubblici.