

Signori Consiglieri,

Con deliberazione consiliare n. 2015/0036 del 30/4/2015, esecutiva, è stata adottata la variante al P.I. 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.

Si ricorda che la variante riguarda la Zona Industriale di Padova ed ha come obiettivi, in particolare: il ripristino della separazione tra attività produttive e commercio all'ingrosso proprie della Zona Industriale da quelle per il commercio al dettaglio; l'eliminazione delle condizioni di degrado sociale ed ambientale, generate nelle zone residenziali, dalla presenza di attività di pubblico spettacolo e delle sale da gioco. La variante adottata prevede, pertanto, di consentire la realizzazione, anche nell'ambito della Zona Industriale, di attività legate alle iniziative di Associazioni e Circoli privati, contribuendo a dare un nuovo volto a questa parte della città e incentivando, con nuove opportunità, la produzione artistica e culturale a Padova.

La variante riguarda, come precisato, sia le Norme Tecniche di Attuazione del P.I., e precisamente l'art.21 "Zona Industriale" che regola gli interventi ammissibili in quell'ambito, sia la parte grafica che individua in modo specifico l'ambito della Zona Industriale Nord rispetto a tutta l'area con la stessa destinazione industriale prevista dal P.I. vigente. In tale ambito potranno essere approvati specifici accordi di pianificazione intesi anche come modifica delle previsioni urbanistiche, nonché ambito preferenziale per l'insediamento delle discoteche, delle attrezzature per la musica/spettacoli di massa e sale giochi. E' stato inserito, inoltre, un ulteriore perimetro relativo all'ambito dell'"area intermodale" e la precisazione dell'area a servizi propria della "Dogana", ridefinendo la destinazione specifica per l'ambito non utilizzato dalla stessa ma dall'Interporto.

Pertanto la variante: precisa le destinazioni ammesse nella Zona Industriale e le condizioni per la loro attuazione; limita la vendita al dettaglio; stralcia le previsioni tendenti alla realizzazione di complessi ad uffici staccati dalle attività di produzione e/o commercio all'ingrosso; stralcia gli interventi afferenti all'art.8 delle N.T.A. per gli edifici esistenti, in quanto la loro attuazione può vanificare gli obiettivi e le finalità della norma come modificata dalla variante stessa; vengono precisate le destinazioni grafiche afferenti le aree a servizi nell'ambito della Zona Industriale con specifico riferimento all'area ex magazzini generali e dogana.

Ai sensi dell'art.18, comma 3 della Legge Regionale 23/4/2004, n.11, la suddetta variante è stata depositata a disposizione del pubblico presso la Segreteria Generale del Comune per la durata di trenta giorni, e precisamente dal 13/5/2015 al 12/6/2015. Dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo del Comune, mediante affissione di manifesti e sulla home page del sito Internet del Comune di Padova (Padovanet - Rete Civica).

Il termine di legge per la presentazione delle osservazioni scadeva il 30° giorno successivo all'ultimo di deposito, e precisamente il 14/7/2015. Entro tale data risultano essere state presentate 6 osservazioni.

In merito alle stesse si precisa quanto segue:

Osservazione n.1 - Confcommercio (prot. gen.14937 del 20/1/2015)

Gli interessati, proponendo già osservazione al documento preliminare, ritengono che le previsioni adottate consentano la realizzazione di medie e grandi strutture di vendita all'interno della Zona Industriale, pertanto esprimono contrarietà alla realizzazione delle stesse e di locali per discoteche, spettacoli di massa e sale giochi nell'ambito della Zona Industriale.

L'osservazione non è accolta in quanto la realizzazione di locali per pubblici spettacoli e sale gioco in Zona Industriale costituiscono una delle finalità della variante.

Per quanto riguarda la realizzazione di medie strutture di vendita a grande fabbisogno di superficie, la categoria relativa ai "mobili" è stata inserita nell'elenco dalla Legge Regionale n. 50/2012, che regola il sistema del Commercio al Dettaglio a grande fabbisogno di superficie.

Per quanto riguarda poi la possibilità di Accordi di Pianificazione ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004, questi, sulla base del disposto legislativo, sono sempre consentiti, mentre per la realizzazione di medie e grandi strutture di vendita in Zona Industriale il Consiglio Comunale, con la variante in esame ha già escluso in Zona Industriale questo tipo di interventi; invece, in ordine alle medie strutture a grande fabbisogno di superficie, la Legge n.50/2012 indica come idonea proprio la Zona Industriale.

Osservazione n.2 - Avv. Troi per Società Cleb 4 s.r.l., Immobiliare Brogin Leonino s.a.s. (prot. gen. 187916 del 14/7/2015)

Osservazione n.3 - Avv. Troi per Società Cooperativa Centro Grossisti (prot. gen. 187931 del 14/7/2015)

Osservazione n.5 - Avv. Troi per Società Cortivo s.r.l. (prot. gen. 188652 del 15/7/2015) pervenuta il 14/7/2015

Osservazione n.6 - Avv. Troi per Società Servalli Padova s.a.s. (prot. gen. 188662 del 15/7/2015) pervenuta il 14/7/2015

Trattasi di osservazioni tutte uguali nei contenuti; in particolare gli interessati chiedono venga ripristinata la facoltà di vendita al dettaglio nei locali del commercio all'ingrosso con una superficie di vendita non superiore a mq. 50 e nello specifico per la vendita di tessuti.

In particolare gli interessati ritengono: non corretto il procedimento dell'adozione in quanto vengono ad essere coinvolti dei soggetti specifici rispetto ai contenuti espressi come di interesse generale; contraddittoria tale decisione rispetto ad una variante approvata nel 2013 che estendeva al "tessile" l'opportunità della vendita al dettaglio; non coerente la pianificazione delle attività commerciali operata dall'Amministrazione rispetto alla pianificazione urbanistica; contrastante la variante con la normativa sul commercio e tale da limitare la libera attività commerciale.

Le osservazioni non sono accolte in quanto:

La variante adottata riguarda l'art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione che regola una superficie territoriale di circa 10.000.000 (diecimilioni) di mq. qual è la Zona Industriale, con varietà di attività e soggetti che in questa vi operano. La variante prevede una pluralità di contenuti all'interno dell'art.21, che non può ritenersi specifica e puntuale alla sola attività tessile ed all'eliminazione della vendita al dettaglio, ma assolutamente di carattere generale ancorché riguardante delle attività economiche. Trattasi di variante, quindi, che implica considerazioni sull'organizzazione urbanistica di tutto il territorio comunale di cui le attività economiche sono una parte.

La variante che nel 2013 ha portato all'estensione della vendita al dettaglio anche per il "tessile", è stata avviata su specifica richiesta di una minoranza delle attività presenti nell'ambito della Zona Industriale (Centro Grossisti), mentre la variante in oggetto è stata effettuata sulla base di considerazioni di carattere generale, con valutazioni che hanno portato a salvaguardare l'organizzazione urbanistica degli insediamenti urbani con la loro componente di attività di vendita al dettaglio rispetto ad un territorio di notevole estensione sorto con normative specifiche di tipo industriale e di commercio all'ingrosso, che, aperte ad una generale vendita al dettaglio, porterebbe un grave scompensamento nell'organizzazione territoriale propria della città nel suo complesso.

Per quanto riguarda il sistema e l'organizzazione delle attività del commercio al dettaglio, la variante è assolutamente coerente con le scelte di natura urbanistica che regolano il sistema del commercio al dettaglio, in quanto il Consiglio Comunale con propria deliberazione ha adottato una specifica variante di adeguamento alla L.R. n.50/2012, i cui contenuti coincidono, per quanto riguarda la Zona Industriale, a quanto previsto dalla presente variante. In merito alla limitazione nell'apertura di attività commerciali si sottolinea che le valutazioni sulla regolamentazione delle attività di commercio, come dettate dalla L.R. 50/2012 e dal Regolamento di Attuazione della stessa, nonché da quanto espresso dalla giurisprudenza in materia, non possono prescindere dalle valutazioni e dall'organizzazione urbanistica del territorio, valutazioni che in questo caso sono state estese a tutto il territorio comunale.

Osservazione n.4 - Bovo Francesco (prot. gen. 188307 del 14/7/2015)

L'interessato chiede che l'opportunità di insediare le attrezzature per la musica, spettacoli di massa, sale gioco, sia esteso anche alle "aree per servizi di interesse generale" - attrezzature di interesse generale a servizio della Zona Industriale e dell'Interporto, in quanto ambiti presenti all'interno della Zona Industriale ed al servizio della stessa.

L'osservazione è accolta integrando il testo dell'art.25 delle N.T.A. del P.I. ed inserendo nel medesimo articolo, nell'elenco delle attività ammesse sia a servizio della zona industriale che a servizio dell'interporto, la seguente precisazione:

"le discoteche, attrezzature per la musica/spettacoli di massa, sale giochi. Tali attività potranno essere attuate prevalentemente nella Zona Industriale Nord sulla base di un progetto specifico approvato dalla Giunta Comunale, fermo restando che ogni trasformazione urbanistica, specie se indirizzata all'incentivazione di cultura e spettacolo, verrà attuata con la programmazione per la zona di un adeguato servizio di trasporto pubblico e di piste ciclabili".

Si ricorda che, in data 13/4/2015, la proposta di variante è stata trasmessa al Genio Civile di Padova ed al Consorzio di Bonifica Bacchiglione. Quest'ultimo ha espresso parere favorevole alla proposta di variante in data 23/4/2015, acquisita agli atti del Comune in data 29/4/2015, prot. gen.113020. Il Genio Civile ha espresso il proprio parere con posta certificata in data 14/5/2015, prot. n.202850, acquisita agli atti del Comune in data 14/5/2015, prot. gen.127164.

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

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO il P.I. vigente;

VISTA la L.R. 23/4/2004, n.11;

PRESO ATTO che le osservazioni, le controdeduzioni e la variante sono state illustrate alla IV Commissione, nella seduta del 21/7/2015;

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 prendere atto che avverso la variante in oggetto sono state presentate osservazioni 6 osservazioni, come illustrato in premessa del presente atto;

- 2 - controdedurre alle osservazioni di cui al punto precedente, sulla base delle motivazioni indicate in premessa, considerando le stesse: n.1, n.2, n.3, n.5, n.6: non accolte; n.4): accolta;
- 3 - di approvare la variante al P.I. 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, come illustrato negli elaborati, allegati alla deliberazione consiliare di adozione n. 2015/0036 del 30/4/2015, con l'inserimento, tra gli elaborati da approvare, del fascicolo recante le modifiche apportate all'art.25 delle N.T.A. a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.4, elaborati che vengono assunti come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 4 - il competente Capo Settore provvederà all'esecuzione ai sensi e per gli effetti dell'art.107 del Decreto Legislativo 18/8/2000 n.267.