

# Piano Interventi di Padova

## Le Osservazioni del gruppo Urbanistica e Contesto / 2 – La Zip

7 luglio 2022



*Foto: la Zip di Padova, veduta aerea, da [www.zip.padova.it](http://www.zip.padova.it)*

Il nuovo **Piano degli Interventi del Comune di Padova** (scaduto a maggio 2021 ([qui tutti gli articoli che Lies gli ha dedicato](#))) è stato adottato dal Consiglio Comunale il 12 aprile scorso e deve ancora essere approvato. Il 23 giugno 2022 sono scaduti i termini per presentare le osservazioni dei cittadini. Si sono espressi vari ordini professionali, Legambiente ([qui le osservazioni dell'associazione](#)) e il gruppo **Urbanistica e Contesto** di cui riportiamo, in tre puntate, i documenti con le **osservazioni**, fortemente preoccupate riguardo a consumo di suolo, verde e aree rurali, socialità, casa.

### **Seconda puntata: la Zip**

Il **Consorzio Zip** (Consorzio Zona Industriale e Porto Fluviale di Padova, 10,5 milioni di m<sup>2</sup>) è in liquidazione dal 22 gennaio 2020: non è chiaro chi governi la zona.

Nel frattempo, parte del patrimonio viene messo all'asta. Nell'area Zip si è tradizionalmente privilegiato – concedendo maggiori cubature e variazioni nelle destinazioni d'uso – l'accorpamento dei lotti. Le osservazioni presentate al nuovo piano sottolineano che queste modifiche dovrebbero avvenire prestando adeguata attenzione alla qualità e ai servizi dell'area, a cominciare dai parcheggi e dal verde. Anche nei confronti di chi intende gestire attività economiche è divenuto vitale offrire qualità dei luoghi e non solo cubature.

Sulla Zip leggi anche:

**Inchiesta: Torneranno i prati. Una nuova vita per la zona industriale**

**Quale futuro per la ZIP di Padova? Intervista ad Annalisa Di Maso**

## **L'osservazione sulla zona industriale**

Il sottoscritto **Roberto Ongaro**, viste le previsioni urbanistiche del secondo Piano degli Interventi adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 49 del 12/04/2022 relative alle aree della Zona Industriale di Padova ZTO D1, viste cartografia (da Tav01 a Tav22) e Norme tecniche Operative (N.T.O.), osserva quanto segue:

**La Zona Industriale di Padova (ZIP)**, nata e costruita come **opera pubblica**, con i suoi 1050 ha di superficie è una grande risorsa di questa città.

Dalla sua nascita nel 1957, ha seguito l'evolvere della crescita del mercato e della manifattura regionale e internazionale, sotto la guida di un **ente** a ciò deputato, il Consorzio Zip. Ora, con la **liquidazione** di questo ente di governo, le cui prerogative e funzioni volte alla acquisizione, urbanizzazione e alla regolazione della tipologia di insediamento erano ben citate nelle varie norme tecniche dei piani regolatori succedutesi, è **necessario “guidare” la trasformazione della zona industriale**, pari a 1/9 dell'intera superficie comunale, affinché continui a svolgere il suo ruolo di territorio deputato al lavoro e alla crescita economica e non si riduca a diventare un semplice luogo per operazioni immobiliari con premialità volumetriche e di superficie coperta, conseguenti all'accorpamento di singoli lotti.

Di fatto si tratta di finalizzare la scelta di sviluppo economico della città per il presente e per il futuro.

Inizialmente la scelta di delimitare **lotti di grandi dimensioni** rispondeva alla tipologia e ai layout industriali degli anni '50, nonché alla necessità di far insediare nella Zona Industriale le aziende che erano presenti nel tessuto urbano e con esso ormai incongrue.

Il modello perseguito, di circa 200 grandi aziende che richiedevano ampi spazi, si è rivelato non aderente alla realtà e nel tempo quella previsione è stata sostituita dall'insediamento di **oltre 1350 aziende di piccola media dimensione**.

La scelta delle grandi dimensioni dei lotti era dovuta anche alla previsione che al loro interno si svolgessero i **servizi** necessari alla produzione e allo sviluppo delle aziende: magazzini di stoccaggio, logistica, parcheggi. Oggi queste funzioni sono in gran parte svolte all'esterno dei lotti, con la conseguenza che le parti pubbliche, strade e parcheggi, sono gravate da una **presenza impropria di camion e auto**, sia per l'attività ordinarie che per sosta d'attesa. A ciò si deve aggiungere che i **servizi e i sottoservizi** progettati alla fine degli anni '50, sono ormai **inadeguati** (e ciò è particolarmente acuto nella Zona Nord) con insufficienza della rete fognaria, crescente richiesta di energia e connettività, eccessiva **impermeabilizzazione del suolo**.

La **mancanza di un soggetto pubblico** (come il Consorzio ZIP) renderà difficile adeguare il futuro della Zona industriale alle esigenze di qualità richieste nel terzo millennio e allo stesso piano industria 4.0, che si baseranno sull'alta qualità ambientale e l'uso di tecnologie avanzate.

In sostanza **serve un nuovo progetto di sviluppo** che faciliti l'evoluzione dell'esistente e che abbia una finalità di crescita complessiva dell'economia cittadina.

La posizione strategica che Padova occupa nel Veneto impone di perseguire l'obiettivo che l'ha caratterizzata nel passato, innovando la manifattura e ospitando le nuove aziende ad alta tecnologia che possano far crescere l'intero sistema attraendo nella Zip molte attività produttive sostitutive di quelle mature od obsolete.

Oggi tutto questo si può realizzare limitando drasticamente la crescente occupazione degli spazi che si rendono liberi, con attività commerciali (principalmente cinesi), a basso reddito e prive di tecnologia. Analoga situazione si sta determinando per quanto riguarda l'espansione della **logistica** (di fatto occupa il 50% della zona industriale) che sta comprimendo gli spazi per le attività manifatturiere e innovative, le uniche in grado di riportare alla zona industriale un ruolo economico di alto livello.

A questo fine la trasformazione progressiva della zona industriale in **Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata**, inserita in un processo di economia circolare, consentirebbe di aggiungere valore all'ambiente, al territorio, alle produzioni.

## **Si propone**

1. di perimetrare, nelle Tavole di Piano, **ambiti omogenei d'intervento** assoggettati a Piano Guida;
2. di creare una **scheda specifica che riguardi la zona industriale** in cui siano specificate le zonizzazioni dedicate rispettivamente alla logistica, alla manifattura, ai servizi. In particolare nella zona industriale posta a **nord del Piovego** la scheda dovrà prevedere:
  1. i tempi e i modi di evoluzione verso la creazione di un **polo dell'innovazione** che accolga i risultati pratici della ricerca biomedica del nuovo polo clinico ospedaliero, realizzando, nel contempo nelle operazioni di accorpamento dei lotti, il recupero degli standard urbanistici attualmente mancanti;
  2. che vi sia la previsione delle aree dedicate alle nuove tipologie di lavoro conseguenti allo **smart working** e alle attività di manutenzione e servizio

- da insediare in villaggi artigiani casa bottega;
3. che le frazioni di **Camin** e in particolare di **Granze** siano dotate dei servizi necessari ad avere una residenzialità equivalente alle altre parti della città, 15 minuti compresi.
  3. di aggiungere all'art 25 – ZTO D1 delle NTO al comma 5: “Dotare ogni ambito individuato in cartografia di un **Piano Guida** che, in tutte le grandi aree comprese quelle destinate alla logistica, preveda che agli interventi di trasformazione edilizia e di destinazione d'uso concessi, corrispondano la cessione gratuita al Comune, da parte del proprietario, delle aree necessarie a rendere la Zip adeguata ai nuovi standard di insediamento produttivo, dotandola degli adeguati servizi materiali e immateriali e in particolare dei parcheggi e luoghi di sosta attrezzati per il personale e per i mezzi di trasporto anche di grandi dimensioni”.

**L'osservazione è presentata a nome dei seguenti sottoscrittori membri del gruppo “Urbanistica e Contesto”:**

Carlo Bettio, Luisa Calimani, Lorenzo Cabrelle, Giancarlo Garna, Enrica Guzzonato, Chiara Levorato, Lucio Lobascio, Maria Assunta Longo, Nicola Lovisatti, Antonino Morvillo, Roberto Ongaro, Giuseppe Palomba, Maurizio Pavan, Floriana Rizzetto, Daniela Ruffini, Alessio Surian, Sergio Ventura, Spartaco Vitiello, Antonella Zambon.