

## SOMMARIO

PERCORSO METODOLOGICO.....	1
I CONTENUTI DEL PROVVEDIMENTO .....	4
LA NUOVA CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI .....	5
LA SITUAZIONE COMMERCIALE NELLE ZONE RESIDENZIALI "B" E "C" .....	7
I CENTRI STORICI .....	8
LE FRAZIONI AGRICOLE .....	11
I RAPPORTI TRA VIABILITA' E MEDIE STRUTTURE DI VENDITA .....	12
ANALISI DELLA NORMATIVA DEL P.R.G. VIGENTE.....	13

**N.B. Il carattere blu grassetto** indica che la frase è stata aggiunta a seguito delle osservazioni accolte con l'approvazione della Variante (delibera di C.C. n. 78 del 21/12/2000).

L'immagine in copertina è tratta dal testo: Passo 8 Cineclub, "Cara Arzignano", Ed. Dal Molin e Figli, Arzignano 1985.

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Con l'emanazione della Legge Regionale n°37 del 9 agosto 1999 "Norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto", la Regione Veneto si è adeguata a quanto disposto dall'articolo 6 del decreto legislativo n°114 del 31 marzo 1998 che demandava alle Regioni il compito di stabilire gli indirizzi generali di programmazione commerciale e urbanistica della rete distributiva.

Rispetto alla precedente normativa in materia commerciale, il nuovo quadro legislativo inserisce la tematica del commercio nel contesto della programmazione urbanistica generale, prendendo atto delle numerose ripercussioni sul territorio dovute alla programmazione delle strutture di vendita. La regolamentazione delle attività commerciali non è, dunque, più valutabile come argomento autonomo, ma invece come parte integrante dei Piani Regolatori Generali e degli Strumenti Urbanistici Attuativi.

E' nel contesto della programmazione urbanistica, dunque, che va analizzata la situazione della rete commerciale esistente, le possibilità di valorizzazione, e anche la necessità e opportunità di ulteriori ampliamenti.

Ciò è più che mai condivisibile se pensiamo a quanto influiscano su un'attività commerciale condizioni quali la presenza di aree parcheggio, la buona viabilità di accesso, la qualità del luogo, degli edifici e dell'arredo urbano. Tutte questioni che si affrontano in campo urbanistico e che solo in parte sono contenute nei Piani Regolatori Generali, mentre per gli aspetti più specifici vengano trattate il appositi piani di settore: il Piano Urbano del Traffico, il Piano del colore, il Piano delle insegne, il Piano dell'arredo urbano, solo per citare i più noti.

E' nel contesto del PRG che si stabilisce la compatibilità tra la funzione commerciale e le altre ammesse nelle diverse zone territoriali omogenee, si individuano le eventuali aree per grandi strutture di vendita e conseguentemente si studiano i rapporti con la viabilità esistente e prevista.

Gli adeguamenti alle leggi in materia di commercio si traducono, quindi, in Varianti al Piano Regolatore Generale che, sulla base degli specifici contenuti, potranno essere approvate con la formula abbreviata prevista dalla L.R. 21/99 o con Varianti da adottarsi con la procedura tradizionale.

## PERCORSO METODOLOGICO

Per la riorganizzazione della propria rete commerciale il Comune deve dotarsi di una serie di studi e analisi che sono in parte riconducibili al settore commerciale, ma che hanno relazioni fitte con gli aspetti di tipo urbanistico, tanto che gli esiti di alcune delle analisi sotto riportate potranno tradursi nel PRG, sia dal punto di vista degli elaborati planimetrici che, soprattutto delle Norme Tecniche di Attuazione.

Trattandosi di un Comune che ha in corso l'elaborazione della Variante al PRG alcuni degli aspetti sotto elencati fanno già parte dell'iter urbanistico in atto. Lo schema di lavoro che segue solo una funzione orientativa per dare l'idea dell'entità e del tipo di lavoro che dovrà essere affrontato; naturalmente i diversi punti potranno essere attuati anche per fasi successive, e con provvedimenti tra loro autonomi:

1 – Analisi urbanistica regionale:

si tratta di porre in relazione gli indirizzi del PRG alle indicazioni del PTRC e ai piani di settore emanati dalla Regione.

2 – Analisi urbanistica provinciale:

si tratta di porre in relazione gli indirizzi del PRG alle indicazioni del PTRC e ai piani di settore emanati dalla Regione.

3 – Analisi urbanistica comunale:

verifica del PRG e delle relazioni con i Piani Attuativi, con il Piano della Circolazione, con il Piano del Traffico.

4 – Analisi della programmazione commerciale regionale

verifica di quanto disposto dalla Regione, e della compatibilità tra queste disposizioni e gli elaborati della strumentazione urbanistica in modo da verificare l'esigenza o l'opportunità di apportare modifiche alla cartografia, norme tecniche di attuazione, regolamento edilizio

5 – aggiornamento della consistenza delle rete di vendita comunale

6 – Analisi dell'ambito territoriale del centro storico

individuazione delle tipologie edilizie in cui l'inserimento di strutture commerciali è in contrasto con la valorizzazione dell'edificio.

Prontuario della sistemazione dei fronti commerciali

Piano delle insegne anche in relazione al Piano del colore e dell'arredo urbano

Eventuale delibera di riduzione degli oneri di urbanizzazione.

7 – Analisi della dotazione di aree a parcheggio

va effettuata sia nei centri storici che nelle altre zone dove è consentita l'attività commerciale

8 – Analisi della struttura viaria

per mettere in luce problemi di compatibilità tra attività commerciali e traffico

9 – Rete informatica

attivazione di un processo di monitoraggio come indicato dalla L.R. 37/99 secondo le indicazioni fornite dall'Osservatorio Regionale.

10 – Aggiornamento degli elaborati urbanistici e eventuale approntamento delle Varianti.

## I CONTENUTI DEL PROVVEDIMENTO

Il presente provvedimento, in base ai contenuti della L. 37/99, ha una durata di due anni, si tratta di un tempo legato alla prima fase di attuazione della Legge, mentre in via ordinaria la programmazione comunale, così come quella regionale, ha durata di tre anni.

Si compone, oltre che della presente Relazione Illustrativa, di un Regolamento per l'insediamento delle attività commerciali (nel quale è contenuta in particolare la disciplina relativa alla programmazione per i prossimi due anni delle medie strutture di vendita e al procedimento per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture) e di una Variante alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente.

La Variante alle Norme di Attuazione costituisce un mero adeguamento alla L.R.37/99 e pertanto, in quanto variante parziale ai sensi dell'art.50, comma 4, lettera 1) della L.R.61/85, viene approvata con la procedura veloce di cui ai commi 6 e 7 del citato art.50 della L.R.61/85, senza cioè che la variante debba essere approvata dalla Regione.

## LA NUOVA CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

Con l'entrata in vigore della Legge 114/1998 (Legge Bersani) la classificazione delle diverse attività commerciali si è molto semplificata rispetto a quanto previsto dalla L.426/71; le tabelle merceologiche da 14 sono state ridotte a 2; identificando l'una il settore alimentare e l'altra il settore non alimentare e le diverse attività sono distinte per tre classi di superficie che, nel caso di Arzignano (comune con popolazione superiore a 10.000 abitanti) sono le seguenti:

- esercizi di vicinato fino a 150 mq.;
- medie strutture di vendita da 150 a 1500 mq.;
- grandi strutture di vendita oltre i 1500 mq.

Nel caso degli esercizi di vicinato, non sussistendo più le tabelle merceologiche, né il contingentamento, la regolamentazione delle aperture è molto aperta e richiede solo il rispetto di alcune procedure.

Sotto il profilo commerciale sono liberalizzati e possono essere attivati a seguito di sola comunicazione, nel rispetto delle norme urbanistiche, igienico-sanitarie, dei requisiti d'accesso all'esercizio dell'attività nel settore alimentare, e alla specifica condizione che gli stessi non vengano ampliati oltre i limiti dimensionali fissati dalla Regione.

L'Amministrazione comunale poteva scegliere per un periodo non superiore a due anni e a condizione che il provvedimento fosse adottato entro 90 giorni dall'entrata in vigore della Legge 37/99, di inibire l'apertura degli esercizi di vicinato per alcune parti o anche per tutto il proprio territorio. Una tale scelta va motivata in base alla sussistenza di una o più delle seguenti situazioni:

- rete distributiva già adeguata alla domanda;
- aree urbane non idonee all'insediamento commerciale;
- esecuzione di programmi comunali di qualificazione della rete commerciale finalizzati alla realizzazione di infrastrutture e servizi.

Visto l'andamento del settore commerciale ad Arzignano in questi anni, soprattutto per le attività che corrispondono agli esercizi di vicinato, abbastanza stabili nelle aperture, non soggette a forti pressioni esterne e interne e vista anche la tipologia delle diverse zone territoriali e dei centri storici stessi; un provvedimento di inibizione per due anni non sarebbe facilmente giustificabile e andrebbe anzi a penalizzare il settore del piccolo commercio e della specializzazione, già oggi difficile da sostenere nella nostra realtà

La possibilità di contingentamento rimane invece per le medie strutture di vendita, anche in questo caso va adottato un provvedimento che stabilisca sia le superfici che i criteri per il rilascio delle autorizzazioni. La programmazione deriva dalla valutazione dei seguenti principi:

- modernizzazione del sistema produttivo;
- garanzia di concorrenzialità del sistema distributivo,
- salvaguardia dell'ambiente e della viabilità dei centri urbani;
- mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio di prossimità
- equilibrio delle diverse forme distributive;
- tutela delle piccole e medie imprese commerciali;
- identificazione di strumenti di politica del territorio quali la sicurezza, il flusso veicolare, i trasporti pubblici.

Rimane invece compito dell'Amministrazione Regionale la programmazione per l'apertura di grandi strutture vendita, compatibilmente con i contenuti del Piano Regolatore Generale.

## LA SITUAZIONE COMMERCIALE NELLE ZONE RESIDENZIALI “B” E “C”

La diffusione di medie strutture di vendita nel territorio di Arzignano non è omogenea tra le diverse zone, ma come è logico, vi sono maggiori concentrazioni negli ambiti che hanno potenzialità attrattive nei confronti dei consumatori. La ripartizione dell'esistente è infatti la seguente:

ZONA	ALIMENTARI	NON ALIMENTARI	ALIMENTARI E NON ALIMENT.	TOTALE
1 - Centro	2	9	0	11
2 - Villaggio Giardino	0	11	3	14
3 - San Bortolo San Zeno	1	1	2	4
4 - Zona industriale	0	12	1	13
5 - San Rocco Quartiere Mantovano	1	2	2	5
6 - Costo Tezze Restena Pugnello Castello	0	1	0	1
Totale	4	36	8	48

Mentre il settore non alimentare da sempre si muove in modo autonomo rispetto al contingentamento, non essendo mai stato considerato come bene di prima necessità ad eccezione della ex-tabella IX (abbigliamento e calzature), una riflessione più approfondita meritano gli esercizi alimentari e quelli misti (alimentari e non alimentari). La classe di superficie compresa tra i 151 e i 1500 mq. indica che questo settore comprende i supermercati di quartiere con un raggio d'azione che rimane sostanzialmente nell'ambito del territorio comunale, spesso nell'ambito della frazione di appartenenza.

Le zone maggiormente coperte da questo servizio sono quella di Villaggio Giardino, la Zona Industriale, quella di San Rocco e il Quartiere Mantovano; il Centro storico del capoluogo, pur non avendo una dotazione propria di rilievo, usufruisce delle presenze nelle zone confinanti; restano invece ancora parzialmente scoperti gli ambiti di San Bortolo e San Zeno, dove la presenza di aree residenziali di espansione induce a pensare che vi sarà anche un certo incremento di popolazione e le frazioni esterne (Costo, Restena, Tezze, Pugnello, Castello) abbastanza distanziate fra loro e con un numero di residenti per ciascuna tale da rendere difficile la sopravvivenza di una media struttura, se non forse nella frazione di Tezze che è la più popolata.

Ciascun ambito è stato analizzato sia dal punto di vista commerciale che urbanistico e le scelte di programmazione sono state attuate tenendo conto di entrambe le esigenze.

## I CENTRI STORICI

Il territorio di Arzignano è caratterizzato dalla presenza di un centro storico principale e tre centri storici minori, tutti individuati nelle cartografie di Piano Regolatore Generale: il capoluogo, Castello, Costo e Tezze.

La situazione commerciale del centro storico del capoluogo è naturalmente molto diversa da quella delle frazioni. Qui infatti si riscontra una buona concentrazione di attività nei diversi settori, con qualche carenza nei confronti dei generi alimentari e invece una dotazione ricca di abbigliamento che copre le diverse fasce di reddito e di generi specializzati.

Gli edifici sulle vie principali hanno ai piani terra una sequenza quasi continua di attività commerciali che in alcuni casi si estendono anche ai piani superiori, fatta eccezione per le presenze di importanti uffici bancari che occupano alcuni dei fabbricati più consistenti. L'inserimento dei negozi ha comportato nella maggior parte dei casi anche interventi sull'involucro architettonico, soprattutto finalizzati all'apertura di vetrine; non sempre l'esito, dal punto di vista compositivo, è felice. A questo proposito il Piano vigente classifica, attraverso una apposita scheda normativa, tutti i fabbricati presenti sia nel centro storico principale che nei minori, mettendo in luce le caratteristiche delle facciate e fornendo indicazioni sui tipi di intervento, sulla presenza o meno di manomissioni e indicando anche le modalità del recupero.

Uno dei principali problemi del centro storico principale di cui risentono non solo le attività commerciali, ma anche le altre e la stessa residenza, è la scarsa dotazione di parcheggi, certamente non corrispondente alle forti capacità attrattive delle funzioni, pubbliche e private, che sono presenti. Gli strumenti attuativi più recenti rispondono al fabbisogno delle aree parcheggio richiesto dallo standard di legge e, in alcuni casi, contengono dotazioni anche superiori, ma sono sempre insufficienti se calcoliamo il fabbisogno pregresso e l'inadeguatezza dello standard a rispondere alle esigenze attuali di mobilità. Nei casi di ristrutturazione di edifici esistenti o di interventi di recupero che interessano ambiti ristretti, il reperimento della dotazione di parcheggi è praticamente impossibile, spesso si scontra con le caratteristiche degli edifici da tutelare nei quali sono vietate operazioni di apertura di portali per l'accesso veicolare sui retri che andrebbero a stravolgere facciate considerate di pregio. Il Piano vigente prevede la possibilità nei casi in cui il reperimento delle aree è impossibile, di monetizzazione dello standard a parcheggio. Del resto il Piano stesso, consapevole di dover dare risposta al problema, indicava nel contesto del recupero dell'area delle ex-concerie e nel sottosuolo del campo sportivo di villa Mattarello le opportunità per ricavare aree a parcheggio pubblico ampie e sufficienti a dare risposta a buona parte del fabbisogno. A questo proposito l'Amministrazione comunale già da tempo ha dato avvio a studi e valutazioni sulle possibilità di reperimento di nuove aree a parcheggio nel contesto del centro e soprattutto del sistema delle piazze centrali. Numerosi i contatti e le analisi su aree pubbliche e private adiacenti e anche su fabbricati in via di dismissione da poter riutilizzare a tale scopo. Anche le ricerche e gli studi sulla sistemazione delle piazze

centrali hanno indicato possibili soluzioni, ma ancora non si è giunti a una soluzione definitiva e certa. E' questa, senza dubbio, una delle questioni principali su cui l'Amministrazione è impegnata a dare una risposta in tempi brevi, compatibili con la complessità del problema.

Nel frattempo la liberalizzazione delle attività commerciali, soprattutto al di sopra di una certa superficie, e quindi con una capacità attrattiva consistente, appare una scelta quanto meno azzardata e difficile da sostenere proprio perché rischia di acuire la situazione di disagio.

La soluzione proposta con la Variante deriva da questa serie di valutazioni ed è così articolata:

- sono sempre ammessi gli esercizi di vicinato e, nel caso di impossibilità di reperimento dei parcheggi ne è consentita la monetizzazione ;
- le aperture di medie strutture di vendita di generi alimentari sono contingentate, le medie strutture di generi non alimentari sono invece libere in termini di superfici, ma in entrambi i casi deve essere reperita almeno la superficie a parcheggio prevista dalle norme vigenti, non essendo consentita la monetizzazione degli standard.

Tale norma potrà essere modificata nel senso di consentire la possibilità di monetizzazione anche per le medie strutture di vendita che non abbiano disponibilità di aree per la sosta una volta che siano stati individuati parcheggi pubblici adeguati al fabbisogno.

Per quanto riguarda le medie strutture di vendita di generi alimentari, si prende atto della presenza di una struttura di vendita localizzata in centro storico per la quale il Piano Particolareggiato della zona ex-concerie prevede l'obbligo del trasferimento. La nuova localizzazione sarà comunque all'interno della zona del centro, in locali più ampi con un conseguente aumento della superficie di vendita. Per far fronte a questa domanda di nuova superficie all'interno dei criteri allegati alla presente relazione, è prevista una disponibilità di superficie sufficiente al fabbisogno previsto.

Diverse le scelte operate per i centri storici minori, qui il problema è quello di favorire la rivitalizzazione delle aree che negli ultimi anni si sono rafforzate soprattutto negli ambiti di nuova costruzione, mentre le parti più antiche hanno subito un lento abbandono o comunque una situazione di stasi. All'aumento dei residenti delle frazioni e alla continua domanda di residenza e, per quanto riguarda Tezze, anche di nuove attività produttive, non ha corrisposto un rinnovamento delle zone dei centri storici. Pochi gli edifici ristrutturati, ma anche molto contenute le nuove attività economiche. Qui il problema non è quindi quello della riorganizzazione dell'offerta, quanto di trovare percorsi più semplici possibili per favorire i nuovi insediamenti.

In questa direzione, la scelta di applicare per i centri storici minori, Castello Costo e Tezze, l'art.24 comma 3 della L.37/99 e quindi prevedere la riduzione del 50% degli oneri di urbanizzazione per i trasferimenti, gli ampliamenti e le nuove attività commerciali.

Sempre in materia di centri storici l'art.24 della L.R.37/99 prevede per i Comuni l'obbligo di affrontare nel contesto delle varianti al P.R.G. studi sulla riqualificazione dei fronti commerciali, sul piano delle insegne e del colore, sui temi dell'arredo urbano, sulla pedonalizzazione.

L'Amministrazione comunale di Arzignano ha già anticipato alcune di queste problematiche che in parte hanno già trovato una risposta e in parte sono allo studio. Per quanto riguarda la pedonalizzazione delle aree centrali, questa viene già messa in atto per la piazza principale e per un tratto di corso Mazzini nei giorni di sabato e domenica e dopo le ore 20. Questa formula si è dimostrata ben calibrata sia sulle esigenze dei residenti e delle attività del centro, sia sulla fruizione dei luoghi centrali in situazioni protette dal traffico veicolare.

Si è già detto degli studi sulla riqualificazione delle piazze centrali, già in fase avanzata e, per quanto riguarda Castello, anche già attuati, ma altri saranno avviati in tempi brevi come la riqualificazione di piazza Beltrame, e anche uno studio d'insieme dei percorsi e degli spazi pubblici in modo da compilare un capitolato-tipo degli interventi, dei materiali e delle soluzioni, con l'intenzione di dare unitarietà e coerenza alle nuove realizzazioni. Una campionatura di materiali (lampioni, panchine ecc.) e di soluzioni (sezioni-tipo, nodi particolari, incroci) consentirà ai diversi progettisti di trovare soluzioni tra loro coerenti e al tempo stesso renderà più agevole la manutenzione degli spazi pubblici: la riduzione della varietà di corpi illuminanti, ad esempio, facilita la sostituzione dei pezzi di ricambio che potranno essere in numero limitato, riducendo le esigenze di scorte a magazzino e anche le eventuali difficoltà operative.

Il Piano del colore e quello delle insegne, tra loro strettamente legati, sono nei programmi futuri dell'Amministrazione, e verranno presi in esame anche nel contesto della Variante di assestamento al P.R.G. in corso di elaborazione.

## LE FRAZIONI AGRICOLE

Restena e Pugnello da sempre gravitano, per la dotazione commerciale sulle altre frazioni di Arzignano e sul capoluogo. E' difficile infatti che un'attività commerciale possa avere come bacino di utenza i soli residenti delle frazioni. Se questo non costituisce un grave problema per i nuclei familiari giovani, già abituati a spostarsi anche per ragioni di lavoro e dotati di auto, è invece più difficile da affrontare quando si tratta di persone anziane che vivono sole e quindi spesso con difficoltà di movimento.

La legge 37/99 all'art.21 prevede la possibilità da parte dei comuni di concedere la riduzione degli oneri di urbanizzazione del 50% per la costituzione di esercizi polifunzionali nei centri minori. In questi esercizi dovrebbero trovare posto oltre al commercio al dettaglio di prodotti del settore merceologico alimentare, almeno altre tre diverse attività commerciali, economiche, amministrative o di servizi complementari.

Questo tipo di attività spesso svolte da cooperative o da associazioni con finalità di recupero sociale, potrebbero essere importanti occasioni per dare un servizio agli anziani che non è solo quello di poter fare la spesa, ma anche di poterla recapitare direttamente a casa, e ancora di costituire occasioni di incontro per persone che vivono in situazioni isolate e che, proprio attraverso questi centri, potrebbero trovare opportunità minime di scambio e di dialogo.

Naturalmente la sola riduzione degli oneri costituisce un primo passo verso la realizzazione di questi centri, per i quali sarebbe necessario trovare anche opportunità di insediamento in locali pubblici o comunque con spese di affitto nulle o molto ridotte.

## I RAPPORTI TRA VIABILITA' E MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Nel formulare i criteri per l'insediamento delle medie strutture di vendita, si è dato ampio spazio alle valutazioni sullo stato della viabilità ritenendo che questo fosse la discriminante prevalente sulla quale stabilire le possibilità o meno di nuove aperture.

La situazione orografica del territorio comunale, la consistente presenza di attività economiche e di servizi a scala sovracomunale (istituti scolastici di livello superiore, ospedale), i flussi di traffico dovuti agli spostamenti casa-lavoro, ma anche al rifornimento e smaltimento delle merci, hanno creato una situazione viabilistica che in alcune ore del giorno in particolare è piuttosto caotica e fortemente rallentata.

Non è facile dare risposta al problema trovando nuovi tracciati stradali, sia perché il territorio è prevalentemente collinare e quindi difficilmente attraversabile, sia perché nuove circonvallazioni non costituiscono necessariamente elementi di razionalizzazione del traffico, sia perché le nuove infrastrutture sono difficili da realizzare operativamente (per problemi di accordo con i privati proprietari delle aree) ed economicamente.

In questi ultimi anni l'Amministrazione comunale ha cercato di dare almeno due risposte significative al problema del traffico: la sistemazione di viale Vicenza e la realizzazione della nuova rotatoria. Queste due opere hanno senza dubbio avuto risvolti positivi sull'andamento del traffico e hanno favorito da un lato le principali zone a servizi e dall'altro la zona industriale togliendo buona parte del traffico di attraversamento dalle aree residenziali.

Si tratta oggi di salvaguardare tali infrastrutture e di non andare ulteriormente a gravarle di attività che potrebbero peggiorarne il funzionamento.

Il commercio dal punto di vista dell'incidenza sul traffico, rappresenta un elemento particolarmente incisivo. E' importante quindi che le attività commerciali, soprattutto al di sopra di una certa dimensione, siano dislocate razionalmente nel territorio a vantaggio sia delle altre attività residenziali ed economiche che del commercio stesso.

A questo proposito il PRG individua alcune vie - via del Lavoro, via dell'Industria e via dei Mille - e l'area della nuova rotatoria come zone delicate dal punto di vista viabilistico nelle quali sono da evitare accessi diretti per le attività commerciali. Questa scelta riprende e approfondisce una norma già presente nel Piano vigente che appunto proibiva nuove attività commerciali con accesso diretto dalle tre vie e la integra introducendo anche l'ambito della nuova rotatoria e dei bracci stradali che conducono ad essa. Come meglio precisato nell'estratto planimetrico allegato, viene istituito un ambito di rispetto di 100 metri dalla immissione sulla rotatoria lungo il quale non sarà possibile aprire accessi nuovi per attività commerciali.

## ANALISI DELLA NORMATIVA DEL P.R.G. VIGENTE

Rispetto al settore commerciale il PRG vigente stabilisce le zone territoriali omogenee in cui è ammesso l'inserimento di attività commerciali, esse corrispondono:

- alla zona A (art.22 NTA)
- alle zone B e C (art.24 NTA)
- alla zone D3 (art.25 NTA)
- alle zone D1.1 e D2 (art.26 NTA) con alcune limitazioni.

Sempre all'interno della normativa di PRG sono inoltre contenute alcune indicazioni e specificazioni relative a particolari aspetti della programmazione commerciale che oggi appaiono obsoleti e non più corrispondenti alla legislazione vigente, tanto da essere sostanzialmente inapplicabili.

Durante l'applicazione del Piano sono emersi alcuni dubbi interpretativi sulla classificazione delle diverse destinazioni d'uso, soprattutto per quanto riguarda la distinzione tra attività di tipo commerciale e direzionale, si è quindi ritenuto opportuno integrare la normativa con queste ulteriori precisazioni derivate, con alcune modifiche e integrazioni, dal testo del regolamento-tipo regionale.

Di seguito sono riportati gli articoli normativi modificati.

Il testo della colonna di sinistra corrisponde al Piano vigente, sulla destra in barrato i commi stralciati e in carattere sottolineato le parti aggiunte.

### **ART.19 ARTICOLAZIONE DEL PIANO SUL TERRITORIO COMUNALE**

Ai fini della difesa del suolo e dell'ambiente, del recupero dei centri storici, della salvaguardia delle zone destinate all'attività agricola, della corretta localizzazione dei nuovi insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, turistici, per servizi e per tempo libero, il territorio comunale di Arzignano è stato articolato in zone urbanistiche omogenee, come risulta dalle planimetrie in scala 1:5000, 1:2000 e 1:1000 del P.R.G.

Le zone urbanistiche sono così classificate:

a) insediamenti storici, zone residenziali e miste:

- zone territoriali omogenee di tipo A interne ai perimetri degli insediamenti storici;
- zone territoriali omogenee di tipo B di completamento esterne ai perimetri dei centri storici suddivise nelle sottozone B1 e B2;
- zone territoriali omogenee di tipo C, suddivise nelle sottozone C1 e C2 di espansione esterne ai perimetri dei centri storici.

b) aree per insediamenti produttivi e commerciali:

- zone territoriali omogenee D1.1 destinate ad attività industriali (già edificate) e zone territoriali omogenee D1.2 destinate ad attività artigianali (già edificate).
- zone territoriali omogenee D2

### **ART.19 ARTICOLAZIONE DEL PIANO SUL TERRITORIO COMUNALE**

Ai fini della difesa del suolo e dell'ambiente, del recupero dei centri storici, della salvaguardia delle zone destinate all'attività agricola, della corretta localizzazione dei nuovi insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, turistici, per servizi e per tempo libero, il territorio comunale di Arzignano è stato articolato in zone urbanistiche omogenee, come risulta dalle planimetrie in scala 1:5000, 1:2000 e 1:1000 del P.R.G.

Le zone urbanistiche sono così classificate:

a) insediamenti storici, zone residenziali e miste:

- zone territoriali omogenee di tipo A interne ai perimetri degli insediamenti storici;
- zone territoriali omogenee di tipo B di completamento esterne ai perimetri dei centri storici suddivise nelle sottozone B1 e B2;
- zone territoriali omogenee di tipo C, suddivise nelle sottozone C1 e C2 di espansione esterne ai perimetri dei centri storici.

b) aree per insediamenti produttivi e commerciali:

- zone territoriali omogenee D1.1 destinate ad attività industriali (già edificate) e zone territoriali omogenee D1.2 destinate ad attività artigianali (già edificate).
- zone territoriali omogenee D2

destinate ad attività artigianali di espansione.

- zone territoriali omogenee D3 destinate ad attività commerciali, direzionali e all'artigianato di servizio.

c) aree destinate ad attività di interesse comune (F):

- zone esistenti per l'istruzione, per attività di interesse collettivo, per attrezzature religiose - zone di progetto per l'istruzione, per attività di interesse collettivo, per attrezzature religiose

- zone di progetto da destinare a verde pubblico, per impianti sportivi, parco fluviale urbano

- zone per parcheggi (P)

d) aree per attrezzature pubbliche di interesse generale

- zone cimiteriali

- zone per impianti tecnologici e servizi speciali, pubblico o di interesse pubblico;

e) aree agricole E(L.R. n°24/85)

- zone agricole di valore ambientale (E1.V.A.1 e E1. V.A.2)

- zone agricole con superfici boscate maggiori del 50% della loro estensione (E1)

- zone agricole di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva (E2-Ta, E2-b, E2-c)

- nuclei rurali (E4)

destinate ad attività artigianali di espansione.

- zone territoriali omogenee D3 destinate ad attività commerciali, direzionali e all'artigianato di servizio.

c) aree destinate ad attività di interesse comune (F):

- zone esistenti per l'istruzione, per attività di interesse collettivo, per attrezzature religiose - zone di progetto per l'istruzione, per attività di interesse collettivo, per attrezzature religiose

- zone di progetto da destinare a verde pubblico, per impianti sportivi, parco fluviale urbano

- zone per parcheggi (P)

d) aree per attrezzature pubbliche di interesse generale

- zone cimiteriali

- zone per impianti tecnologici e servizi speciali, pubblico o di interesse pubblico;

e) aree agricole E(L.R. n°24/85)

- zone agricole di valore ambientale (E1.V.A.1 e E1. V.A.2)

- zone agricole con superfici boscate maggiori del 50% della loro estensione (E1)

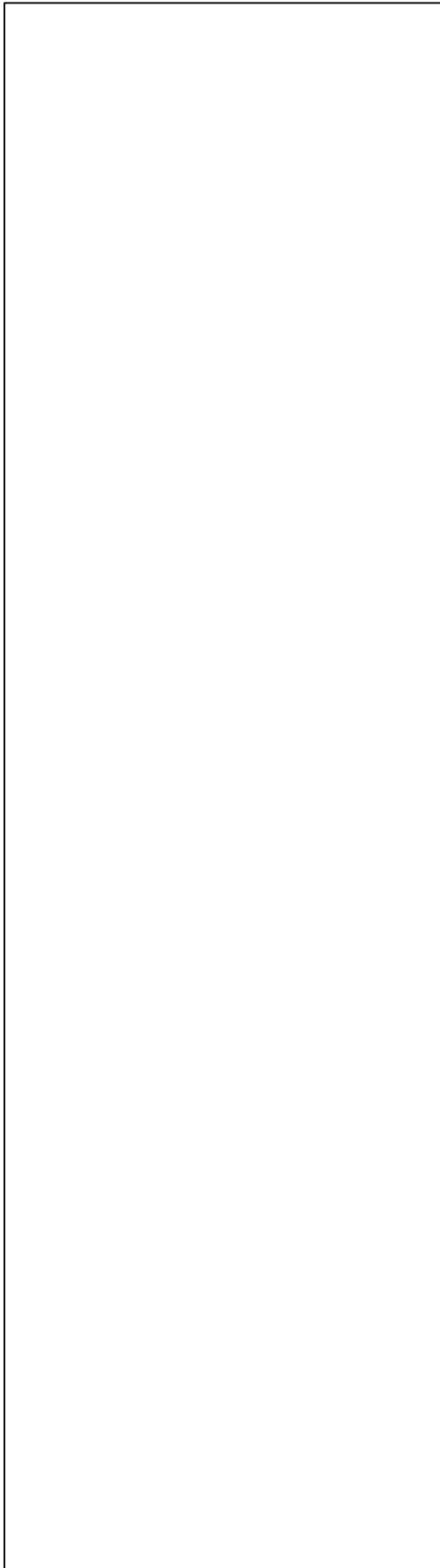
- zone agricole di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva (E2-Ta, E2-b, E2-c)

- nuclei rurali (E4)

#### Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso indica le diverse funzioni alle quali può essere destinata una zona territoriale omogenea , un edificio o una singola unità

Ai fini della presente normativa e fatte salve ulteriori precisazioni contenute nelle norme e nelle schede di intervento, sono defi-



nite le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:

- a) RESIDENZIALE: intendendo qualsiasi edificio o parte di edificio destinato in maniera stabile ad abitazione. Vanno compresi anche gli spazi di pertinenza (giardino, parco, posto macchina ecc.). In questa destinazione rientrano gli alloggi di servizio o annessi a strutture produttive e gli alloggi collettivi (conventi, collegi, convitti, ecc.)
- b) PRODUTTIVO: intendendo gli edifici classificabili come industriali o artigianali.
- c) TURISTICO: sono comprese le strutture ricettive descritte all'art.6 della L.217/83 a eccezione degli alloggi agrituristici classificati tra le destinazioni rurali; le pensioni e le locande.
- d) COMMERCIALE: sono destinati a tale uso gli edifici e/o i locali ove si svolge:
- commercio al minuto
  - commercio all'ingrosso
  - esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di cui all'art.5 della L.287/91
  - pizzerie gastronomie e gelaterie artigianali con spaccio di vendita
  - chioschi e edicole
- e) DIREZIONALE:
- ambulatori medici e di analisi

- banche
- sedi amministrative e commerciali di società ditte, imprese
- studi professionali, agenzie immobiliari, di pubblicità

f) COMMERCIALE-DIREZIONALE:

- locali per giochi, cure fisiche, palestre, scuole di ballo
- ludoteche
- agenzie di viaggi
- rimesse di autoveicoli, noleggi, servizi taxi, depositi auto-corriere

g) RURALE: sono compresi i locali, le costruzioni, gli impianti e gli spazi destinati ad attività legate alla coltivazione del fondo e all'agriturismo

h) **ARTIGIANATO DI SERVIZIO:** le attività ricomprese in tale categoria, qualora creino un impatto urbanistico, dovranno garantire gli standard come per le attività commerciali/direzionali. La valutazione dell'impatto urbanistico sarà definita da parte delle Commissioni tecniche.

i) SERVIZI: sono considerate le opere descritte all'art.4 della L.847/64 e successive modificazioni. Vanno inoltre compresi con evidenza sovracomunale i campi da golf, le strutture per il motocross, i maneggi ecc. Gli impianti per la distribuzione del carburante, a seconda della loro particolare classificazione, possono essere di valenza locale o sovracomu-

nale. Vanno inoltre comprese le discariche controllate, gli altri impianti di trattamento dei rifiuti e gli impianti di depurazione delle acque. Anche le strutture autorizzate ai sensi dell'art.74 della L.R.61/85 vanno classificate in zona F.

Le pertinenze e i locali funzionalmente connessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti principali, fatta eccezione per gli edifici di uso residenziale annessi a edifici produttivi perché destinati ad alloggio del proprietario e del custode.

L'elencazione di usi fatta al comma precedente vale anche per la determinazione delle superfici a standard che il privato deve conferire, sia nell'ipotesi di concessione diretta, sia nel caso che venga richiesto uno strumento urbanistico attuativo.

Salvo ulteriori precisazioni contenute negli articoli seguenti della normativa di P.R.G.:

- gli usi turistici sono sempre compatibili con la residenza (zone A, B e C);
- gli usi commerciali e direzionali sono sempre compatibili con la residenza (zone A, B, C) a eccezione delle strutture di vendita all'ingrosso, le attività di noleggio e deposito autocorriere, gli ipermercati, le discoteche e i locali di pubblico ritrovo (bowling, cinema, teatri) che comportano la presenza simultanea superiore a 500 utenti;
- sono sempre incompatibili con la residenza gli usi produttivi a eccezione dei labo-

ratori artigianali non molesti.  
E' compatibile la destinazione  
produttiva e commerciale (zone  
D) con la vendita all'ingrosso, le  
attività di noleggio e deposito  
autocorriere, le discoteche e i  
locali di pubblico ritrovo (stadi,  
palestre, bowling, cinema, tea-  
tri), gli ambulatori veterinari.

**ART.22 ZONE RESIDENZIALI  
INTERNE AI PERIMETRI DEGLI  
INSEDIAMENTI STORICI (z.t.o.  
A)**

Si tratta di zone cospicuamente interessate dalla presenza di spazi, manufatti, edifici ed attrezzature di origine antica.

Esse possono comprendere anche porzioni di superfici libere, o interessate da edifici o manufatti recenti incuneati nel tessuto più antico.

In particolare le planimetrie di P.R.G. individuano i centri storici del Capoluogo e delle frazioni di Tezze, Costo, Castello. Tali zone sono dichiarate zone di degrado.

In tali zone, al fine di evitare una troppo rigida zonizzazione e specializzazione funzionale e al fine di consentire la formazione di un ambiente abitativo integrato, sono ammessi, oltre alla residenza, edifici destinati in tutto o in parte a servizi sociali e di assistenza, residenze collettive, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività commerciali, amministrative, bar, ristoranti, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature ricettive, laboratori artigianali purchè non producano rumori o esalazioni molesti e nocivi, ed in genere tutte quelle attività che non comportino anche indirettamente disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

I locali che siano destinati alla data di adozione del P.R.G. ad attività

**ART.22 ZONE RESIDENZIALI  
INTERNE AI PERIMETRI DEGLI  
INSEDIAMENTI STORICI (z.t.o.  
A)**

Si tratta di zone cospicuamente interessate dalla presenza di spazi, manufatti, edifici ed attrezzature di origine antica.

Esse possono comprendere anche porzioni di superfici libere, o interessate da edifici o manufatti recenti incuneati nel tessuto più antico.

In particolare le planimetrie di P.R.G. individuano i centri storici del Capoluogo e delle frazioni di Tezze, Costo, Castello. Tali zone sono dichiarate zone di degrado.

In tali zone, al fine di evitare una troppo rigida zonizzazione e specializzazione funzionale e al fine di consentire la formazione di un ambiente abitativo integrato, sono ammessi, oltre alla residenza, edifici destinati in tutto o in parte a servizi sociali e di assistenza, residenze collettive, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività commerciali, amministrative, bar, ristoranti, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature ricettive, laboratori artigianali purchè non producano rumori o esalazioni molesti e nocivi, ed in genere tutte quelle attività che non comportino anche indirettamente disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

~~I locali che siano destinati alla data di adozione del P.R.G. ad attività~~

~~commerciali, potranno mantenere questo tipo di destinazione d'uso anche in deroga ai minimi di superficie previsti dal Piano Commerciale. Tale possibilità rimane valida anche in caso di subentro, cessione, cambio di tabelle merceologiche e potrà essere mantenuta anche nel caso di ristrutturazione dell'edificio.~~

All'interno della zona del centro storico del capoluogo, nei fabbricati siti lungo le seguenti vie o prospicienti le seguenti piazze: all'inizio di corso Matteotti fino all'incrocio di via Bonazzi; dall'inizio di via Garibaldi fino all'incrocio di Piazza Beltrame; dall'inizio di corso Mazzini fino all'incrocio di via Cavour; lungo tutta via Campo Marzio con esclusione dell'incrocio di via dei Broli e dell'incrocio di piazza Marconi; piazza della Libertà, piazza Marconi, piazza Campo Marzio; non è consentita la destinazione d'uso direzionale nei piani terra, fatta eccezione per i vani necessari per accedere ai piani superiori. Per attività direzionali si intendono quelle elencate all'art.19 nella parte intitolata "Destinazioni d'uso" alla lettera e) delle presenti norme. Comunque si intendono comprese tutte le attività anche miste in cui è prevalente il lavoro d'ufficio.

Sono ammesse peraltro tutte le attività pubbliche o di interesse pubblico.

In queste aree il P.R.G. si attua mediante:

- Intervento Edilizio Diretto, per gli edifici esistenti e per le nuove edificazioni, secondo le indicazioni specifiche riportate nelle planimetrie 1:1000 di P.R.G. A tal fine il

commerciali, potranno mantenere questo tipo di destinazione d'uso anche in deroga ai minimi di superficie previsti dal Piano Commerciale. Tale possibilità rimane valida anche in caso di subentro, cessione, cambio di tabelle merceologiche e potrà essere mantenuta anche nel caso di ristrutturazione dell'edificio.

All'interno della zona del centro storico del capoluogo, nei fabbricati siti lungo le seguenti vie o prospicienti le seguenti piazze: all'inizio di corso Matteotti fino all'incrocio di via Bonazzi; dall'inizio di via Garibaldi fino all'incrocio di Piazza Beltrame; dall'inizio di corso Mazzini fino all'incrocio di via Cavour; lungo tutta via Campo Marzio con esclusione dell'incrocio di via dei Broli e dell'incrocio di piazza Marconi; piazza della Libertà, piazza Marconi, piazza Campo Marzio; non è consentita la destinazione d'uso direzionale nei piani terra, fatta eccezione per i vani necessari per accedere ai piani superiori.

Sono ammesse peraltro tutte le attività pubbliche o di interesse pubblico.

In queste aree il P.R.G. si attua mediante:

- Intervento Edilizio Diretto, per gli edifici esistenti e per le nuove edificazioni, secondo le indicazioni specifiche riportate nelle planime-

trie 1:1000 di P.R.G. A tal fine il P.R.G. determina, con apposita simbologia le unità edilizie elementari e i comparti di intervento, e stabilisce per ognuna il grado di trasformazione e le tipologie di intervento secondo le modalità descritte nella parte IX di questa normativa (Interventi sui fabbricati).

Gli edifici compresi nei perimetri di piano di comparto individuati nelle planimetrie in scala 1:1000 sono soggetti ad intervento edilizio diretto per quanto riguarda le indicazioni contenute nelle schede per singolo fabbricato; sono invece vincolati alla presentazione del piano di comparto quando si tratta di interventi che prevedono aumenti di volume e nuove costruzioni che implicino la demolizione delle costruzioni accessorie esistenti.

E' sempre possibile il ricorso a piano di comparto, anche quando non espressamente segnalato dal P.R.G. nel caso si voglia demolire le costruzioni accessorie recuperandone il volume in un disegno complessivo migliorativo rispetto allo stato attuale, quando previsto planivolumetricamente dalla cartografia di P.R.G. Vanno in ogni caso tutelati gli edifici storici o di interesse ambientale presenti nell'area o nelle immediate vicinanze.

- Intervento Urbanistico Preventivo, nei casi in cui questo sia espressamente indicato nelle planimetrie di P.R.G. con un perimetro o quando l'Amministrazione comunale lo ritenga necessario per un migliore coordinamento degli interventi, anche ai sensi di quanto disposto dall'art.13

Gli Interventi Urbanistici Preventivi dovranno essere formulati nel rispetto delle indicazioni planivolumetriche, architettoniche, tipologi-

P.R.G. determina, con apposita simbologia le unità edilizie elementari e i comparti di intervento, e stabilisce per ognuna il grado di trasformazione e le tipologie di intervento secondo le modalità descritte nella parte IX di questa normativa (Interventi sui fabbricati).

Gli edifici compresi nei perimetri di piano di comparto individuati nelle planimetrie in scala 1:1000 sono soggetti ad intervento edilizio diretto per quanto riguarda le indicazioni contenute nelle schede per singolo fabbricato; sono invece vincolati alla presentazione del piano di comparto quando si tratta di interventi che prevedono aumenti di volume e nuove costruzioni che implicino la demolizione delle costruzioni accessorie esistenti.

E' sempre possibile il ricorso a piano di comparto, anche quando non espressamente segnalato dal P.R.G. nel caso si voglia demolire le costruzioni accessorie recuperandone il volume in un disegno complessivo migliorativo rispetto allo stato attuale, quando previsto planivolumetricamente dalla cartografia di P.R.G. Vanno in ogni caso tutelati gli edifici storici o di interesse ambientale presenti nell'area o nelle immediate vicinanze.

- Intervento Urbanistico Preventivo, nei casi in cui questo sia espressamente indicato nelle planimetrie di P.R.G. con un perimetro o quando l'Amministrazione comunale lo ritenga necessario per un migliore coordinamento degli interventi, anche ai sensi di quanto disposto dall'art.13

Gli Interventi Urbanistici Preventivi dovranno essere formulati nel rispetto delle indicazioni planivolumetriche, architettoniche, tipologiche riportate sulle planimetrie di

che riportate sulle planimetrie di P.R.G. integrati con le indicazioni delle schede allegate, e sulla base dei criteri illustrati nella Relazione. Gli indici stabiliti dal P.R.G. per gli interventi, sono da considerarsi come valori massimi consentiti.

P.R.G. integrati con le indicazioni delle schede allegate, e sulla base dei criteri illustrati nella Relazione. Gli indici stabiliti dal P.R.G. per gli interventi, sono da considerarsi come valori massimi consentiti.

#### **ART.24 CARATTERISTICHE GENERALI DELLE ZONE RESIDENZIALI (Z.T.O. B e C)**

Le zone residenziali hanno come destinazione principale quella abitativa.

In esse tuttavia può essere consentito l'insediamento di quelle attività che siano compatibili con il carattere della zona e cioè, in genere, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, negozi e pubblici esercizi, uffici professionali e commerciali, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e di svago che non arrechino disturbo alla residenza, ambulatori, autorimesse pubbliche o private, attività direzionali ed attività di interesse pubblico. Sono ammessi laboratori produttivi, purchè non rumorosi, non molesti, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro e che non incidano sui flussi di traffico e siano compatibili con i parcheggi presenti in zona.

#### **ART.24 CARATTERISTICHE GENERALI DELLE ZONE RESIDENZIALI (Z.T.O. B e C)**

Le zone residenziali hanno come destinazione principale quella abitativa.

In esse tuttavia può essere consentito l'insediamento di quelle attività che siano compatibili con il carattere della zona e cioè, in genere, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, negozi e pubblici esercizi, uffici professionali e commerciali, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e di svago che non arrechino disturbo alla residenza, ambulatori, autorimesse pubbliche o private, attività direzionali ed attività di interesse pubblico. Sono ammessi laboratori produttivi, purchè non rumorosi, non molesti, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro e che non incidano sui flussi di traffico e siano compatibili con i parcheggi presenti in zona.

La domanda per il rilascio dell'autorizzazione relative ad attività di medie strutture di vendita deve essere corredata da uno studio per l'idonea organizzazione dell'accessibilità veicolare sia in funzione del traffico operativo specializzato e del traffico commerciale despecializzato relativo alle singole strutture, sia in funzione del sistema viario principale e secondario di afferenza e degli sbocchi sugli specifici archi stradali, in particolare sulla viabilità principale. Le nuove attività commerciali dovranno

Per tali zone il P.R.G. persegue l'incremento quantitativo e qualitativo dei servizi, in particolare per quanto riguarda gli spazi a diretto servizio della residenza; il miglioramento del livello qualitativo dell'ambiente urbano, mediante la riorganizzazione della viabilità e del traffico, interventi sul verde pubblico e sull'arredo urbano; il completamento urbanistico, mediante l'edificazione dei lotti ancora liberi. Al fine dell'attuazione degli interventi, tutte le zone residenziali sono state suddivise per isolati, specificamente perimetrati e numerati nelle tavole di piano in scala 1:2000. A ciascun isolato corrisponde una apposita scheda riportata in Fascicoli allegati a questa Normativa dove sono indicati i parametri urbanistici ed edilizi e le modalità di intervento. Le indicazioni della scheda hanno carattere normativo per quanto riguarda i dati quantitativi e le modalità di intervento (progetto). Sono invece orientativi, per quanto riguarda l'ipotesi progettuale contenuta negli schemi grafici allegati alle schede degli isolati di tipo C2. All'interno delle zone residenziali il P.R.G. individua i manufatti di interesse ambientale per i quali gli interventi ammissibili sono quelli riportati nelle relative schede.

inoltre essere dotate degli standard previsti dalla vigente legislazione.

Nei centri minori di Restena e Pugnello, in applicazione dell'art.21 L.R.37/99 è consentita la riduzione del 50% degli oneri di urbanizzazione per l'insediamento di esercizi polifunzionali.

Per tali zone il P.R.G. persegue l'incremento quantitativo e qualitativo dei servizi, in particolare per quanto riguarda gli spazi a diretto servizio della residenza; il miglioramento del livello qualitativo dell'ambiente urbano, mediante la riorganizzazione della viabilità e del traffico, interventi sul verde pubblico e sull'arredo urbano; il completamento urbanistico, mediante l'edificazione dei lotti ancora liberi. Al fine dell'attuazione degli interventi, tutte le zone residenziali sono state suddivise per isolati, specificamente perimetrati e numerati nelle tavole di piano in scala 1:2000. A ciascun isolato corrisponde una apposita scheda riportata in Fascicoli allegati a questa Normativa dove sono indicati i parametri urbanistici ed edilizi e le modalità di intervento. Le indicazioni della scheda hanno carattere normativo per quanto riguarda i dati quantitativi e le modalità di intervento (progetto). Sono invece orientativi, per quanto riguarda l'ipotesi progettuale contenuta negli schemi grafici allegati alle schede degli isolati di tipo C2.

All'interno delle zone residenziali il P.R.G. individua i manufatti di interesse ambientale per i quali gli interventi ammissibili sono quelli riportati nelle relative schede.

Le zone residenziali di completa-

Le zone residenziali di completamento sono classificate in sottozone con riferimento alle caratteristiche del tessuto urbanistico e delle tipologie edilizie.

#### Zone B1

Sono caratterizzate dalla presenza di edifici unifamiliari e bifamiliari costruiti per gran parte negli anni '60, formanti un tessuto edilizio continuo. Ne è un esempio l'area del Quartiere Mantovano.

Le direttive del P.R.G. tendono a frenare l'espansione edilizia in queste zone consentendo, però gli interventi anche di ampliamento degli edifici esistenti. Il progetto tende più in generale ad un miglioramento del tessuto urbano assicurando una migliore dotazione di parcheggi, una viabilità più razionale ed un ampliamento del verde pubblico.

#### Zone B2

Sono caratterizzate dalla prevalenza di edifici condominiali isolati, di costruzione recente. Ne sono un esempio alcune aree della zona di Villaggio Giardino.

Le direttive di P.R.G. tendono a migliorare la qualità degli insediamenti, mediante l'incremento di parcheggi e verde pubblico.

#### Zone C1 (art. 24 comma II L.R. 61/85)

Sono aree parzialmente edificate, ubicate all'interno di zone residenziali in corso di completamento o ad esse contigue in cui il limite della superficie coperta dagli edifici esistenti è superiore o uguale al 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è superiore a 0,50 mc/mq. La tipolo-

mento sono classificate in sottozone con riferimento alle caratteristiche del tessuto urbanistico e delle tipologie edilizie.

#### Zone B1

Sono caratterizzate dalla presenza di edifici unifamiliari e bifamiliari costruiti per gran parte negli anni '60, formanti un tessuto edilizio continuo. Ne è un esempio l'area del Quartiere Mantovano.

Le direttive del P.R.G. tendono a frenare l'espansione edilizia in queste zone consentendo, però gli interventi anche di ampliamento degli edifici esistenti. Il progetto tende più in generale ad un miglioramento del tessuto urbano assicurando una migliore dotazione di parcheggi, una viabilità più razionale ed un ampliamento del verde pubblico.

#### Zone B2

Sono caratterizzate dalla prevalenza di edifici condominiali isolati, di costruzione recente. Ne sono un esempio alcune aree della zona di Villaggio Giardino.

Le direttive di P.R.G. tendono a migliorare la qualità degli insediamenti, mediante l'incremento di parcheggi e verde pubblico.

#### Zone C1 (art. 24 comma II L.R. 61/85)

Sono aree parzialmente edificate, ubicate all'interno di zone residenziali in corso di completamento o ad esse contigue in cui il limite della superficie coperta dagli edifici esistenti è superiore o uguale al 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è superiore a 0,50 mc/mq. La tipologia edilizia prevalente è formata da

gia edilizia prevalente è formata da edifici residenziali isolati, uni o bifamiliari, con una altezza media fuori terra di m.7,00.

Le direttive del P.R.G. tendono ad agevolare il completamento del tessuto tramite Intervento Edilizio Diretto o piano di comparto, mantenendo le caratteristiche tipologiche della zona.

**Zone C2 (art. 24 comma II L.R. 61/85)**

Si tratta di zone libere o scarsamente utilizzate nelle quali è prevista una nuova edificazione, a carattere prevalentemente residenziale, con le destinazioni d'uso ammesse al II comma di questo articolo.

Per ciascuna di tali zone il P.R.G. indica con apposite Schede Normative riferite alle planimetrie in scala 1:2000 e 1:5000 le caratteristiche principali degli interventi previsti (tracciati stradali, localizzazione dei parcheggi e delle aree verdi, sagome, tipologie, dati quantitativi relativi alla nuova edificazione etc.); le previsioni contenute nelle Schede Normative sono vincolanti per quanto riguarda i dati quantitativi e le modalità di intervento (progetto); sono indicative per quanto riguarda gli schemi grafici allegati.

#### **INTERVENTI SU ABITAZIONI**

##### **ESISTENTI**

Si intendono per abitazioni esistenti quelle già abitate o, se di recente costruzione, già dotate di certificato di abitabilità alla data di adozione del P.R.G.

edifici residenziali isolati, uni o bifamiliari, con una altezza media fuori terra di m.7,00.

Le direttive del P.R.G. tendono ad agevolare il completamento del tessuto tramite Intervento Edilizio Diretto o piano di comparto, mantenendo le caratteristiche tipologiche della zona.

**Zone C2 (art. 24 comma II L.R. 61/85)**

Si tratta di zone libere o scarsamente utilizzate nelle quali è prevista una nuova edificazione, a carattere prevalentemente residenziale, con le destinazioni d'uso ammesse al II comma di questo articolo.

Per ciascuna di tali zone il P.R.G. indica con apposite Schede Normative riferite alle planimetrie in scala 1:2000 e 1:5000 le caratteristiche principali degli interventi previsti (tracciati stradali, localizzazione dei parcheggi e delle aree verdi, sagome, tipologie, dati quantitativi relativi alla nuova edificazione etc.); le previsioni contenute nelle Schede Normative sono vincolanti per quanto riguarda i dati quantitativi e le modalità di intervento (progetto); sono indicative per quanto riguarda gli schemi grafici allegati.

#### **INTERVENTI SU ABITAZIONI**

##### **ESISTENTI**

Si intendono per abitazioni esistenti quelle già abitate o, se di recente costruzione, già dotate di certificato di abitabilità alla data di adozione del P.R.G.

Per dette abitazioni, con destina-

Per dette abitazioni, con destinazione d'uso ammessa dal P.R.G. per la determinata zona omogenea, è consentito un aumento di volume massimo di mc.30 per esigenze igienico-sanitarie, funzionali o di adeguamento alle vigenti normative edilizie anche in deroga ai parametri di zona ad esclusione del parametro relativo alla distanza minima tra pareti finestrate. Sono escluse dall'applicazione di tale norma le abitazioni comprese nelle zone omogenee "A".

La possibilità di usufruire di questa deroga implica la demolizione delle costruzioni accessorie in contrasto con l'ambiente.

Per gli edifici residenziali, esclusi quelli ricadenti in zona A, che ne siano sprovvisti è ammessa la costruzione di un garage o autorimessa con una superficie coperta massima di mq.18 per unità abitativa e con altezza inferiore o uguale a m.2,00, anche in deroga alle distanze dai confini (fatto salvo quanto stabilito dall'art.17) o tra fabbricati ed agli indici di zona (non si calcolano ai fini delle distanze tra fabbricati gli edifici con altezza inferiore a m.2,20 con destinazioni d'uso a carattere accessorio. La possibilità di usufruire di questa deroga implica la demolizione delle eventuali superfetazioni o ricoveri-auto precari presenti sul lotto.

Qualora il volume esistente ecceda l'indice di fabbricabilità della zona, sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art.31 lettere a-b-c della legge n°457/'78.

zione d'uso ammessa dal P.R.G. per la determinata zona omogenea, è consentito un aumento di volume massimo di mc.30 per esigenze igienico-sanitarie, funzionali o di adeguamento alle vigenti normative edilizie anche in deroga ai parametri di zona ad esclusione del parametro relativo alla distanza minima tra pareti finestrate. Sono escluse dall'applicazione di tale norma le abitazioni comprese nelle zone omogenee "A".

La possibilità di usufruire di questa deroga implica la demolizione delle costruzioni accessorie in contrasto con l'ambiente.

Per gli edifici residenziali, esclusi quelli ricadenti in zona A, che ne siano sprovvisti è ammessa la costruzione di un garage o autorimessa con una superficie coperta massima di mq.18 per unità abitativa e con altezza inferiore o uguale a m.2,00, anche in deroga alle distanze dai confini (fatto salvo quanto stabilito dall'art.17) o tra fabbricati ed agli indici di zona (non si calcolano ai fini delle distanze tra fabbricati gli edifici con altezza inferiore a m.2,20 con destinazioni d'uso a carattere accessorio. La possibilità di usufruire di questa deroga implica la demolizione delle eventuali superfetazioni o ricoveri-auto precari presenti sul lotto.

Qualora il volume esistente ecceda l'indice di fabbricabilità della zona, sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art.31 lettere a-b-c della legge n°457/'78.

### **ART.25 ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI ("D")**

Per quanto riguarda le attività produttive il P.R.G. persegue l'obiettivo di favorire l'insediamento di attività alternative rispetto alla lavorazione della pelle e dei prodotti chimici già presenti in misura preponderante sul territorio. A questo proposito nei lotti liberi compresi nelle zone di tipo "D" di completamento ed in quelle di espansione "D2" è consentita l'edificazione solo per attività alternative alla lavorazione delle pelli ed ai prodotti chimici. Salvo il trasferimento delle aziende di cui all'art.27, ovvero di altre aziende, purchè per queste ultime, siano rese disponibili le sedi originarie per attività alternative e senza ulteriori incrementi della superficie rispetto a quella in essere alla data di adozione del P.R.G.

Il P.R.G. persegue la limitazione dello sviluppo di altre aziende connesse alle lavorazioni delle pelli e ai prodotti chimici, per essenziali motivi ambientali, e cioè:

- 1) la salvaguardia del suolo, alterato da ampie discariche di fanghi di conceria con rischio anche per le falde acquifere;
- 2) l'elevatissimo uso di acqua e la necessità di processi di depurazione complessi con sperimentati rischi di impatto ambientale;
- 3) l'alterazione dell'aria, sgradevole da respirare sia per le emissioni atmosferiche connesse alla depurazione ed al trattamento dei fanghi, sia per le emissioni legate alla rifinizione della pelle (solventi

### **ART.25 ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI ("D")**

Per quanto riguarda le attività produttive il P.R.G. persegue l'obiettivo di favorire l'insediamento di attività alternative rispetto alla lavorazione della pelle e dei prodotti chimici già presenti in misura preponderante sul territorio. A questo proposito nei lotti liberi compresi nelle zone di tipo "D" di completamento ed in quelle di espansione "D2" è consentita l'edificazione solo per attività alternative alla lavorazione delle pelli ed ai prodotti chimici. Salvo il trasferimento delle aziende di cui all'art.27, ovvero di altre aziende, purchè per queste ultime, siano rese disponibili le sedi originarie per attività alternative e senza ulteriori incrementi della superficie rispetto a quella in essere alla data di adozione del P.R.G.

Il P.R.G. persegue la limitazione dello sviluppo di altre aziende connesse alle lavorazioni delle pelli e ai prodotti chimici, per essenziali motivi ambientali, e cioè:

- 1) la salvaguardia del suolo, alterato da ampie discariche di fanghi di conceria con rischio anche per le falde acquifere;
- 2) l'elevatissimo uso di acqua e la necessità di processi di depurazione complessi con sperimentati rischi di impatto ambientale;
- 3) l'alterazione dell'aria, sgradevole da respirare sia per le emissioni atmosferiche connesse alla depurazione ed al trattamento dei fanghi, sia per le emissioni legate alla rifinizione della pelle (solventi

ecc.).

Per lavorazione delle pelli e dei prodotti chimici si intendono tutte le attività di utilizzo, trasformazione, magazzino e commercio con deposito di tali prodotti; le limitazioni si rendono necessarie anche per gli edifici destinati anche alle sole attività di deposito o di commercio, in quanto la loro presenza va ad incrementare, negli edifici già esistenti, le produzioni che hanno un impatto negativo sull'ambiente.

Sono invece escluse dalle limitazioni del presente articolo le attività relative alla lavorazione della pelle già finita (guanti, borsette, vestiti, oggetti di arredamento etc.) e al commercio al dettaglio di cuoi e pelli.

Le nuove attività dovranno essere qualificate e fra di loro diversificate, secondo criteri selettivi e di utilizzo parsimonioso del territorio: criteri che saranno definiti con uno specifico programma da parte del Consiglio comunale nell'ambito del P.P.A.

Il Consiglio comunale potrà assoggettare l'autorizzazione all'insediamento di nuove aziende a precisi obblighi, al fine di garantire l'effettiva applicazione degli indirizzi ed il raggiungimento degli obiettivi prefissati. Per tali aziende sarà necessaria una domanda preliminare al fine di acquisire il parere degli uffici pubblici competenti.

Per tali aziende sarà necessaria una domanda preliminare, al fine di acquisire il parere degli Uffici pubblici competenti e/o degli altri Istituti specialistici che di volta in volta saranno indicati dall'Amministrazione comunale.

Gli ampliamenti sui lotti contigui rela-

ecc.).

Per lavorazione delle pelli e dei prodotti chimici si intendono tutte le attività di utilizzo, trasformazione, magazzino e commercio con deposito di tali prodotti; le limitazioni si rendono necessarie anche per gli edifici destinati anche alle sole attività di deposito o di commercio, in quanto la loro presenza va ad incrementare, negli edifici già esistenti, le produzioni che hanno un impatto negativo sull'ambiente.

Sono invece escluse dalle limitazioni del presente articolo le attività relative alla lavorazione della pelle già finita (guanti, borsette, vestiti, oggetti di arredamento etc.) e al commercio ~~al dettaglio~~ di cuoi e pelli.

Le nuove attività dovranno essere qualificate e fra di loro diversificate, secondo criteri selettivi e di utilizzo parsimonioso del territorio: criteri che saranno definiti con uno specifico programma da parte del Consiglio comunale nell'ambito del P.P.A.

Il Consiglio comunale potrà assoggettare l'autorizzazione all'insediamento di nuove aziende a precisi obblighi, al fine di garantire l'effettiva applicazione degli indirizzi ed il raggiungimento degli obiettivi prefissati. Per tali aziende sarà necessaria una domanda preliminare al fine di acquisire il parere degli uffici pubblici competenti.

Per tali aziende sarà necessaria una domanda preliminare, al fine di acquisire il parere degli Uffici pubblici competenti e/o degli altri Istituti specialistici che di volta in volta saranno indicati dall'Amministrazione comunale.

Gli ampliamenti sui lotti contigui rela-

tivi ad edifici che alla data di adozione del Piano risultino destinati ad attività di lavorazione o deposito delle pelli e/o di prodotti chimici sono ammessi fino al raggiungimento del 60% della superficie coperta del lotto, e comunque non potranno eccedere il 50% di quanto esistente alla data di adozione del Piano.

Non verranno conteggiate tra le superfici coperte quelle utilizzate da costruzioni accessorie, precarie, ecc; dette costruzioni dovranno obbligatoriamente essere demolite per poter usufruire dell'ampliamento di cui sopra.

In tal senso l'ampliamento dovrà essere finalizzato in primo luogo alla razionalizzazione dell'organizzazione produttiva, alla realizzazione di locali accessori, magazzini, parcheggi coperti, uffici, all'eliminazione di depositi di merci, di prodotti d'uso, di semilavorati e di residui delle lavorazioni.

Eccezionalmente e comunque all'interno del programma approvato dal Consiglio comunale di cui al 2° comma di questo articolo, potranno essere utilizzati lotti liberi compresi nelle zone di tipo "D" per le aziende obbligate al trasferimento secondo il successivo art.27, oppure per aziende il cui trasferimento e/o insediamento sia ritenuto utile, specialmente per attività già esistenti che svolgano lavorazioni di specifici sottoprodotti della pelle. La localizzazione di tali attività dati gli odori e le altre molestie che possono provocare, sarà stabilita previa analisi della U.L.S. relativamente agli aspetti ecologico-sanitari.

Le zone industriali istituite dal P.R.G. a conferma e completamento di quelle esistenti sono destinate ad

tivi ad edifici che alla data di adozione del Piano risultino destinati ad attività di lavorazione o deposito delle pelli e/o di prodotti chimici sono ammessi fino al raggiungimento del 60% della superficie coperta del lotto, e comunque non potranno eccedere il 50% di quanto esistente alla data di adozione del Piano.

Non verranno conteggiate tra le superfici coperte quelle utilizzate da costruzioni accessorie, precarie, ecc; dette costruzioni dovranno obbligatoriamente essere demolite per poter usufruire dell'ampliamento di cui sopra.

In tal senso l'ampliamento dovrà essere finalizzato in primo luogo alla razionalizzazione dell'organizzazione produttiva, alla realizzazione di locali accessori, magazzini, parcheggi coperti, uffici, all'eliminazione di depositi di merci, di prodotti d'uso, di semilavorati e di residui delle lavorazioni.

Eccezionalmente e comunque all'interno del programma approvato dal Consiglio comunale di cui al 2° comma di questo articolo, potranno essere utilizzati lotti liberi compresi nelle zone di tipo "D" per le aziende obbligate al trasferimento secondo il successivo art.27, oppure per aziende il cui trasferimento e/o insediamento sia ritenuto utile, specialmente per attività già esistenti che svolgano lavorazioni di specifici sottoprodotti della pelle. La localizzazione di tali attività dati gli odori e le altre molestie che possono provocare, sarà stabilita previa analisi della U.L.S. relativamente agli aspetti ecologico-sanitari.

Le zone industriali istituite dal P.R.G. a conferma e completamento di quelle esistenti sono destinate ad

ospitare prevalentemente impianti a carattere produttivo: vi sono pure ammessi magazzini e le sole attività commerciali riportate al successivo art. n°26. E' pure consentito abbinare un'abitazione a servizio dell'azienda, nel rispetto delle quantità riportate in questo articolo.

Le zone artigianali di completamento indicate dal P.R.G. sono destinate ad ospitare attività produttive ( con le prescrizioni di cui ai precedenti commi di questo articolo ), laboratori e botteghe artigiane non molesti e non nocivi, con annessi magazzini ed autorimesse; è inoltre consentito abbinarvi le abitazioni dei titolari o custodi, nei limiti fissati nel presente articolo. Nelle zone artigianali sono pure ammesse costruzioni per depositi con relativi annessi, attività commerciali comportanti l'esercizio di vendita di merci ingombranti o incompatibili con le zone urbane, pubblici esercizi nel rispetto dei limiti e dell'elenco riportato all'art.26 di queste Norme e che siano ritenuti compatibili con la viabilità della zona. La zona territoriale omogenea di tipo "D" comprende, sulla base delle caratteristiche peculiari di ciascuna, le seguenti sottozone:

**ZONA "D1.1" INDUSTRIALE DI  
COMPLETAMENTO**

Comprende impianti produttivi in atto: è consentita la nuova edificazione nonché la ristrutturazione e l'ampliamento dei manufatti esistenti con interventi edilizi diretti, nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- rapporto di copertura (fondiario): 60% del lotto;
- altezza massima del fabbricato: H=15,00m. (non sono soggetti a detto limite di altezza gli impianti tecnici quali torri, camini la cui altez-

ospitare prevalentemente impianti a carattere produttivo: vi sono pure ammessi magazzini e le sole attività commerciali riportate al successivo art. n°26. E' pure consentito abbinare un'abitazione a servizio dell'azienda, nel rispetto delle quantità riportate in questo articolo.

Le zone artigianali di completamento indicate dal P.R.G. sono destinate ad ospitare attività produttive ( con le prescrizioni di cui ai precedenti commi di questo articolo ), laboratori e botteghe artigiane non molesti e non nocivi, con annessi magazzini ed autorimesse; è inoltre consentito abbinarvi le abitazioni dei titolari o custodi, nei limiti fissati nel presente articolo. Nelle zone artigianali sono pure ammesse costruzioni per depositi con relativi annessi, attività commerciali comportanti l'esercizio di vendita di merci ingombranti o incompatibili con le zone urbane, pubblici esercizi nel rispetto dei limiti e dell'elenco riportato all'art.26 di queste Norme e che siano ritenuti compatibili con la viabilità della zona. La zona territoriale omogenea di tipo "D" comprende, sulla base delle caratteristiche peculiari di ciascuna, le seguenti sottozone:

**ZONA "D1.1" INDUSTRIALE DI  
COMPLETAMENTO**

Comprende impianti produttivi in atto: è consentita la nuova edificazione nonché la ristrutturazione e l'ampliamento dei manufatti esistenti con interventi edilizi diretti, nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- rapporto di copertura (fondiario): 60% del lotto;
- altezza massima del fabbricato: H=15,00m. (non sono soggetti a detto limite di altezza gli impianti tecnici quali torri, camini la cui altez-

za sarà definita in ragione della funzione specifica);

- distanza dai confini (D.C.)= $H/2$  e non inferiore a m.5,00 salvo quanto riportato all'art.17 delle presenti Norme di Attuazione;

- distacco tra edifici: D.E. non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10,00 salvo quanto riportato all'art.17 delle presenti Norme di Attuazione;

- distanza minima dalla strada = 10,00m. salvo diversa indicazione riportata dal P.R.G.

Concorrono alla determinazione della superficie coperta anche edifici quali parcheggi coperti, tettoie ecc.

E' obbligatoria la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto per i quali è consentita la piantumazione a m.1,50 dal confine verso le strade e lungo i confini del lotto.

E' consentita per ogni unità produttiva la presenza dell'abitazione del proprietario/custode, con un volume massimo di mc.500 che dovrà costituire un corpo unico con il fabbricato produttivo.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti realizzati all'interno di queste zone omogenee dovranno in primo luogo razionalizzare l'organizzazione produttiva, realizzare locali accessori, magazzini, parcheggi coperti, uffici ed eliminare depositi di merci, di prodotti d'uso, di semilavorati e di residui delle lavorazioni.

I progetti di ampliamento dovranno essere concepiti in modo da salvaguardare, per quanto possibile, le aree verdi, i parcheggi interni e gli spazi esistenti di manovra dei veicoli e comunque, ove ciò non sia possibile, dovranno reperire aree analoghe e corrispondenti all'interno del lotto o in area adiacente purchè in proprietà

**ZONA "D1.2" ARTIGIANALE DI**

za sarà definita in ragione della funzione specifica);

- distanza dai confini (D.C.)= $H/2$  e non inferiore a m.5,00 salvo quanto riportato all'art.17 delle presenti Norme di Attuazione;

- distacco tra edifici: D.E. non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10,00 salvo quanto riportato all'art.17 delle presenti Norme di Attuazione;

- distanza minima dalla strada = 10,00m. salvo diversa indicazione riportata dal P.R.G.

Concorrono alla determinazione della superficie coperta anche edifici quali parcheggi coperti, tettoie ecc.

E' obbligatoria la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto per i quali è consentita la piantumazione a m.1,50 dal confine verso le strade e lungo i confini del lotto.

E' consentita per ogni unità produttiva la presenza dell'abitazione del proprietario/custode, con un volume massimo di mc.500 che dovrà costituire un corpo unico con il fabbricato produttivo.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti realizzati all'interno di queste zone omogenee dovranno in primo luogo razionalizzare l'organizzazione produttiva, realizzare locali accessori, magazzini, parcheggi coperti, uffici ed eliminare depositi di merci, di prodotti d'uso, di semilavorati e di residui delle lavorazioni.

I progetti di ampliamento dovranno essere concepiti in modo da salvaguardare, per quanto possibile, le aree verdi, i parcheggi interni e gli spazi esistenti di manovra dei veicoli e comunque, ove ciò non sia possibile, dovranno reperire aree analoghe e corrispondenti all'interno del lotto o in area adiacente purchè in proprietà

**ZONA "D1.2" ARTIGIANALE DI**

**COMPLETAMENTO**

Anche in questo caso vi è consentita la nuova edificazione, la ristrutturazione e l'ampliamento dei manufatti esistenti con Intervento Edilizio Diretto, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura (fondiario) 60% del lotto. Concorrono alla determinazione della superficie coperta anche edifici quali parcheggi coperti, tettoie ecc.
- altezza massima degli edifici m. 10,00 salvo comprovate esigenze di carattere tecnologico;
- distanza dai confini:  $D.C.=H/2$  e mai inferiore a 5,00m.;
- distacco tra edifici (D.E.) non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10,00;
- distanza minima dalla strada e dalle strutture accessorie alla viabilità (marciapiedi, parcheggi) = 10,00m. salvo diversa indicazione riportata dal P.R.G.

E' obbligatoria la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto per i quali è consentita la piantumazione a m.1,50 dal confine verso le strade e lungo i confini del lotto.

E' consentita per ogni unità produttiva la presenza dell'abitazione del proprietario/custode, con un volume massimo pari al 30% del totale e comunque non superiore a 500mc che dovrà costituire un corpo unico con il fabbricato produttivo.

I progetti di ampliamento dovranno essere concepiti in modo da salvaguardare, per quanto possibile, le aree verdi, i parcheggi interni e gli spazi di manovra dei veicoli esistenti e comunque, ove ciò non sia possibile, dovranno reperire aree analoghe e corrispondenti.

Per gli edifici ad uso residenziale già in essere alla data di adozione del P.R.G. è consentita la ristrutturazione

**COMPLETAMENTO**

Anche in questo caso vi è consentita la nuova edificazione, la ristrutturazione e l'ampliamento dei manufatti esistenti con Intervento Edilizio Diretto, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura (fondiario) 60% del lotto. Concorrono alla determinazione della superficie coperta anche edifici quali parcheggi coperti, tettoie ecc.
- altezza massima degli edifici m. 10,00 salvo comprovate esigenze di carattere tecnologico;
- distanza dai confini:  $D.C.=H/2$  e mai inferiore a 5,00m.;
- distacco tra edifici (D.E.) non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10,00;
- distanza minima dalla strada e dalle strutture accessorie alla viabilità (marciapiedi, parcheggi) = 10,00m. salvo diversa indicazione riportata dal P.R.G.

E' obbligatoria la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto per i quali è consentita la piantumazione a m.1,50 dal confine verso le strade e lungo i confini del lotto.

E' consentita per ogni unità produttiva la presenza dell'abitazione del proprietario/custode, con un volume massimo pari al 30% del totale e comunque non superiore a 500mc che dovrà costituire un corpo unico con il fabbricato produttivo.

I progetti di ampliamento dovranno essere concepiti in modo da salvaguardare, per quanto possibile, le aree verdi, i parcheggi interni e gli spazi di manovra dei veicoli esistenti e comunque, ove ciò non sia possibile, dovranno reperire aree analoghe e corrispondenti.

Per gli edifici ad uso residenziale già in essere alla data di adozione del P.R.G. è consentita la ristrutturazione

senza alcun aumento di volume. Non sono previste le agevolazioni di cui all'art.20.

**ZONA "D2" ARTIGIANALE DI ESPANSIONE**

Comprende porzioni di territorio inedificato destinato all'insediamento di nuove attività produttive di tipo artigianale con le specificazioni elencate al II comma di questo articolo. Sono zone destinate ad aziende di dimensioni ridotte, con un elevato grado di utilizzazione delle aree.

Analogamente alle zone residenziali di tipo C2, per alcune zone D2 il P.R.G. indica con apposite Schede Normative riferite alle planimetrie in scala 1:2000 e 1:5000 le caratteristiche principali degli interventi previsti (tracciati stradali, localizzazione dei parcheggi e delle aree verdi, sagome, tipologie, dati quantitativi relativi alla nuova edificazione etc.); le previsioni contenute nelle Schede Normative sono vincolanti per quanto riguarda i dati quantitativi e le prescrizioni in nota (progetto), sono indicative per quanto attiene agli schemi grafici.

E' obbligatoria la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto per i quali è consentita la piantumazione a m.1,50 dal confine verso le strade e lungo i confini del lotto.

E' consentita per ogni attività produttiva la presenza dell'abitazione del proprietario/custode, con un volume massimo pari al 30% del totale e comunque non superiore a mc.500 che dovrà costituire corpo unico con il fabbricato produttivo.

E' fatto obbligo di I.U.P., secondo quanto contenuto nelle schede normative

**ZONE "D3" DIREZIONALI E COMMERCIALI**

senza alcun aumento di volume. Non sono previste le agevolazioni di cui all'art.20.

**ZONA "D2" ARTIGIANALE DI ESPANSIONE**

Comprende porzioni di territorio inedificato destinato all'insediamento di nuove attività produttive di tipo artigianale con le specificazioni elencate al II comma di questo articolo. Sono zone destinate ad aziende di dimensioni ridotte, con un elevato grado di utilizzazione delle aree.

Analogamente alle zone residenziali di tipo C2, per alcune zone D2 il P.R.G. indica con apposite Schede Normative riferite alle planimetrie in scala 1:2000 e 1:5000 le caratteristiche principali degli interventi previsti (tracciati stradali, localizzazione dei parcheggi e delle aree verdi, sagome, tipologie, dati quantitativi relativi alla nuova edificazione etc.); le previsioni contenute nelle Schede Normative sono vincolanti per quanto riguarda i dati quantitativi e le prescrizioni in nota (progetto), sono indicative per quanto attiene agli schemi grafici.

E' obbligatoria la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto per i quali è consentita la piantumazione a m.1,50 dal confine verso le strade e lungo i confini del lotto.

E' consentita per ogni attività produttiva la presenza dell'abitazione del proprietario/custode, con un volume massimo pari al 30% del totale e comunque non superiore a mc.500 che dovrà costituire corpo unico con il fabbricato produttivo.

E' fatto obbligo di I.U.P., secondo quanto contenuto nelle schede normative

**ZONE "D3" DIREZIONALI E COMMERCIALI**

Comprendono porzioni di territorio, anche parzialmente edificate, destinate ad attività commerciali, direzionali ed artigianali di servizio, ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

L'edificazione può avvenire tramite I.E.D. o I.U.P. dove espressamente indicato; nel primo caso dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura fondiario massimo 50%;
- distanza dai confini: D.C. = H/2 con un minimo di m.5,00;
- altezza massima del fabbricato m. 12,50 salvo diversa indicazione riportata sulle schede di P.R.G.;
- distacco tra edifici (D.E.) non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10,00;
- distanza minima dal ciglio stradale= 10,00m.

Vi sono ammesse attività artigianali di servizio, attività commerciali anche all'ingrosso, al servizio delle attività produttive con esclusione di esercizi di vendita di beni di largo e generale consumo,

uffici, centri per la ricerca purchè non molesti e/o nocivi ed eventuali abitazioni nella percentuale massima stabilita sulle schede di P.R.G. e purchè chiaramente inglobate ed organicamente inserite nelle previsioni di piani attuativi estesi a tutta l'area.

La superficie da destinare a parcheggio aperto al pubblico non può essere inferiore a 1mq./mq. di superficie lorda di pavimento di attività commerciali, direzionali o artigianali, nonchè la quota parte rela-

Comprendono porzioni di territorio, anche parzialmente edificate, destinate ad attività commerciali, direzionali ed artigianali di servizio, ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

L'edificazione può avvenire tramite I.E.D. o I.U.P. dove espressamente indicato; nel primo caso dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura fondiario massimo 50%;
- distanza dai confini: D.C. = H/2 con un minimo di m.5,00;
- altezza massima del fabbricato m. 12,50 salvo diversa indicazione riportata sulle schede di P.R.G.;
- distacco tra edifici (D.E.) non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10,00;
- distanza minima dal ciglio stradale= 10,00m.

Vi sono ammesse attività artigianali di servizio, attività commerciali anche all'ingrosso, al servizio delle attività produttive ~~con esclusione di esercizi di vendita di beni di largo e generale consumo,~~ rimesse di autoveicoli, noleggi e servizi taxi, noleggio e deposito autocorriere, uffici, centri per la ricerca purchè non molesti e/o nocivi ed eventuali abitazioni nella percentuale massima stabilita sulle schede di P.R.G. e purchè chiaramente inglobate ed organicamente inserite nelle previsioni di piani attuativi estesi a tutta l'area.

La superficie da destinare a parcheggio aperto al pubblico non può essere inferiore a 1mq./mq. di superficie lorda di pavimento di attività commerciali, direzionali o artigianali, nonchè la quota parte rela-

tiva alla residenza ammessa. In sede di stesura del piano attuativo potranno essere stabilite ulteriori quote di parcheggio per rispondere a fabbisogni derivanti da particolari attività eventualmente inserite nell'area e che dovessero generare frequenti movimenti e soste.

tiva alla residenza ammessa. In sede di stesura del piano attuativo potranno essere stabilite ulteriori quote di parcheggio per rispondere a fabbisogni derivanti da particolari attività eventualmente inserite nell'area e che dovessero generare frequenti movimenti e soste. **Nella zona D3 n. 7007, per la sua posizione a ridosso di una viabilità di grosso scorrimento e per la facilità di accesso alle strade statali e provinciali, sono ammesse in via prioritaria le attività di rimesse di autoveicoli, noleggi e servizio taxi, noleggio e deposito autocorriere, elencate all'art. 27 delle Norme di Attuazione del PRG e tuttora collocate in centro storico.**

**ART. 26 ATTIVITA'  
COMMERCIALI AMMESSE  
NELLE Z.T.O. "D"**

Nelle zone istituite dal P.R.G. come D.1.1 "Zone industriali di completamento" sono ammesse attività commerciali al dettaglio esclusivamente per la vendita di prodotti compresi nelle seguenti tabelle merceologiche:

Tab. XII-C (mobili)

Tab. XII-E (materiale elettrico)

Tab. XIV per le specializzazioni di seguito elencate:

Articoli per l'igiene della persona e la pulizia della casa

Ferramenta

Legnami

Timbri e targhe

Vetri e cristalli

Avicoltura ed accessori per la zootecnia

Cuoi e pelli

Materiali idro-termo sanitari

Colori e vernici

Prodotti per l'agricoltura ed il giardinaggio

Materiale per l'edilizia

Materiale antincendio ed antinfortunistico

Gas metano per uso autotrazione

Macchine ed attrezzature per uffici

Combustibili per uso domestico

Auto

Moto e cicli

Ricambi ed accessori per automoto e cicli

Motonautica

Roulottes

Articoli funerari

Articoli complementari alla stazione di carburanti

Prodotti per rivestimento

**ART. 26 ATTIVITA'  
COMMERCIALI AMMESSE  
NELLE Z.T.O. "D"**

~~Nelle zone istituite dal P.R.G. come D.1.1 "Zone industriali di completamento" sono ammesse attività commerciali al dettaglio esclusivamente per la vendita di prodotti compresi nelle seguenti tabelle merceologiche:~~

~~Tab. XII-C (mobili)~~

~~Tab. XII-E (materiale elettrico)~~

~~Tab. XIV per le specializzazioni di seguito elencate:~~

~~Articoli per l'igiene della persona e la pulizia della casa~~

~~Ferramenta~~

~~Legnami~~

~~Timbri e targhe~~

~~Vetri e cristalli~~

~~Avicoltura ed accessori per la zootecnia~~

~~Cuoi e pelli~~

~~Materiali idro-termo sanitari~~

~~Colori e vernici~~

~~Prodotti per l'agricoltura ed il giardinaggio~~

~~Materiale per l'edilizia~~

~~Materiale antincendio ed antinfortunistico~~

~~Gas metano per uso autotrazione~~

~~Macchine ed attrezzature per uffici~~

~~Combustibili per uso domestico~~

~~Auto~~

~~Moto e cicli~~

~~Ricambi ed accessori per automoto e cicli~~

~~Motonautica~~

~~Roulottes~~

~~Articoli funerari~~

~~Articoli complementari alla stazione di carburanti~~

~~Prodotti per rivestimento~~

Materiali da recupero  
 Macchine, attrezzature ed articoli  
 tecnici per l'agricoltura, l'industria  
 ed il commercio.

Le licenze commerciali vanno  
 rilasciate dalle autorità compe-  
 tenti.

Nelle zone denominate dal  
 P.R.G. D.1.2 "Artigianali di com-

~~Materiali da recupero~~

~~Macchine, attrezzature ed articoli  
 tecnici per l'agricoltura, l'industria  
 ed il commercio.~~

~~Le licenze commerciali vanno  
 rilasciate dalle autorità compe-  
 tenti.~~

Nelle zone istituite dal P.R.G.  
 come D1.1 "Zone industriali di  
 completamento", non è ammessa  
 l'apertura di medie strutture di  
 vendita del settore alimentare, in  
 quanto non compatibili con  
 l'attività produttiva. Sono fatte sal-  
 ve le attività eventualmente già  
 esistenti, la vendita all'ingrosso e  
 gli spacci aziendali.

L'apertura di attività commerciali  
 di qualunque superficie è subor-  
 dinata al reperimento di aree a  
 parcheggio nel rispetto delle  
 quantità indicate dalla normativa  
 vigente; in caso di impossibilità di  
 reperimento dello standard a  
 parcheggio non è ammessa la  
 monetizzazione.

La domanda per il rilascio  
 dell'autorizzazione di medie  
 strutture di vendita deve essere  
 corredata da uno studio per  
 l'ideale organizzazione  
 dell'accessibilità veicolare sia in  
 funzione del traffico operativo  
 specializzato e del traffico com-  
 merciale despecializzato relativo  
 alle singole strutture, sia in fun-  
 zione del sistema viario princi-  
 pale e secondario di afferenza e  
 degli sbocchi sugli specifici archi  
 stradali, in particolare sulla viabi-  
 lità principale

Nelle zone denominate dal  
 P.R.G. D.1.2 "Artigianali di com-  
 pletamento" e D2 "Artigianali di

pletamento" e D2 "Artigianali di espansione" possono essere esercitate le attività commerciali comprese nell'elenco di cui sopra relativo alle zone di tipo "D1.1" ed inoltre le attività di esercizi pubblici secondo le seguenti tipologie:

a- esercizi di ristorazione, per la somministrazione di pasti e bevande, comprese quelle aventi un contenuto calorico superiore a 21° per cento del volume e di latte (ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, birrerie ed esercizi similari);

b- esercizi per la somministrazione di bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, nonché latte, di dolciumi, compresi i generi di pasticceria e gelateria, e di prodotti gastronomici (bar, caffè, gelaterie, pasticcerie ed esercizi similari);

c- esercizi di cui al comma precedente (lett.b) nei quali sia esclusa la somministrazione di bevande alcoliche di qualsiasi gradazione.

espansione" possono essere esercitate ~~le attività commerciali comprese nell'elenco di cui sopra relativo alle zone di tipo "D1.1" ed inoltre~~ le attività di esercizi pubblici secondo le seguenti tipologie:

~~a- esercizi di ristorazione, per la somministrazione di pasti e bevande, comprese quelle aventi un contenuto calorico superiore a 21° per cento del volume e di latte (ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, birrerie ed esercizi similari);~~

~~b- esercizi per la somministrazione di bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, nonché latte, di dolciumi, compresi i generi di pasticceria e gelateria, e di prodotti gastronomici (bar, caffè, gelaterie, pasticcerie ed esercizi similari);~~

~~e- esercizi di cui al comma precedente (lett.b) nei quali sia esclusa la somministrazione di bevande alcoliche di qualsiasi gradazione.~~

per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di cui all'art.5 della L.287/91.

### **ART.36 FASCE DI RISPETTO STRADALI E STRADE SOGGETTE A VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO**

Le fasce di rispetto stradali hanno lo scopo di proteggere le infrastrutture esistenti o previste dal P.R.G. Quando non espressamente rappresentate nella cartografia di piano, coincidono con le distanze da osservare per la edificazione previste nelle presenti norme all'art.17.

Nelle aree asservite vi sono ammesse opere e costruzioni a servizio della mobilità automobilistica (impianti di distribuzione dei carburanti, impianti di lavaggio, parcheggi con attrezzature di supporto chioschi e simili). Vi è inoltre consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche (acquedotto, fognature, elettrodotto, etc). Le fasce di rispetto, pur essendo inedificabili, concorrono alla formazione del lotto minimo ed hanno la stessa capacità edificatoria delle zone omogenee con cui confinano. Tale capacità può essere utilizzata con l'edificazione nelle zone omogenee confinanti, nel rispetto della presente normativa.

Lungo le strade denominate via del Lavoro, via dell'Industria, via dei Mille è rigorosamente vietato l'insediarsi di attività di tipo commerciale e/o direzionale che abbiano accesso carrabile diretto da queste stesse strade: il divieto non riguarda le attività indicate all'art.26. Tale norma ha lo scopo di mantenere a queste vie il ca-

### **ART.36 FASCE DI RISPETTO STRADALI E STRADE SOGGETTE A VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO**

Le fasce di rispetto stradali hanno lo scopo di proteggere le infrastrutture esistenti o previste dal P.R.G. Quando non espressamente rappresentate nella cartografia di piano, coincidono con le distanze da osservare per la edificazione previste nelle presenti norme all'art.17.

Nelle aree asservite vi sono ammesse opere e costruzioni a servizio della mobilità automobilistica (impianti di distribuzione dei carburanti, impianti di lavaggio, parcheggi con attrezzature di supporto chioschi e simili). Vi è inoltre consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche (acquedotto, fognature, elettrodotto, etc). Le fasce di rispetto, pur essendo inedificabili, concorrono alla formazione del lotto minimo ed hanno la stessa capacità edificatoria delle zone omogenee con cui confinano. Tale capacità può essere utilizzata con l'edificazione nelle zone omogenee confinanti, nel rispetto della presente normativa.

~~Lungo le strade denominate via del Lavoro, via dell'Industria, via dei Mille è rigorosamente vietato l'insediarsi di attività di tipo commerciale e/o direzionale che abbiano accesso carrabile diretto da queste stesse strade: il divieto non riguarda le attività indicate all'art.26. Tale norma ha lo scopo di mantenere a queste vie il ca-~~

rattere di strade a forte scorrimento, evitando situazioni di pericolo dovute a continue immissioni stradali.

~~rattere di strade a forte scorrimento, evitando situazioni di pericolo dovute a continue immissioni stradali.~~

Lungo le strade denominate via del Lavoro e via dell'Industria, fatta eccezione per le attività esistenti, per il commercio all'ingrosso e per gli spacci aziendali, è consentito l'insediamento di nuove attività commerciali con accesso diretto dalle vie sopra citate (con superficie di vendita non superiore a 200 mq) quando queste usufruiscono degli accessi già esistenti, senza doverne reperire di nuovi. Insediamenti commerciali con accesso diretto in via dell'Industria con superficie di vendita superiore a 200 mq. saranno ammessi solo in presenza di uno studio della viabilità che preveda la riorganizzazione degli accessi con l'eventuale inserimento di controstrade o corsie di accelerazione e decelerazione.

Tale norma ha lo scopo di mantenere a queste vie il carattere di strade a forte scorrimento, evitando situazioni di pericolo dovute a continue immissioni stradali.

Nelle aree e nei lotti che abbiano accesso unicamente dalla nuova rotatoria in zona industriale, è vietata l'apertura di qualsiasi attività di tipo commerciale; all'interno della rotatoria sono ammesse le destinazioni compatibili con la zona di PRG purchè l'accessibilità non comprometta il buon funzionamento viabilistico della zona. E' pure vietato l'insediamento di attività commerciali nei lotti limitrofi alla rotatoria stessa il cui accesso sia lungo le strade di immissione e a

una distanza inferiore a 100 metri  
dalla immissione stessa.  
I tratti vincolati sono rappresentati  
nella planimetria allegata.