

# COMUNE DI PADOVA

Settore Urbanistica e Servizi Catastali



# P.I.

Intervento/i

# 02

Anno

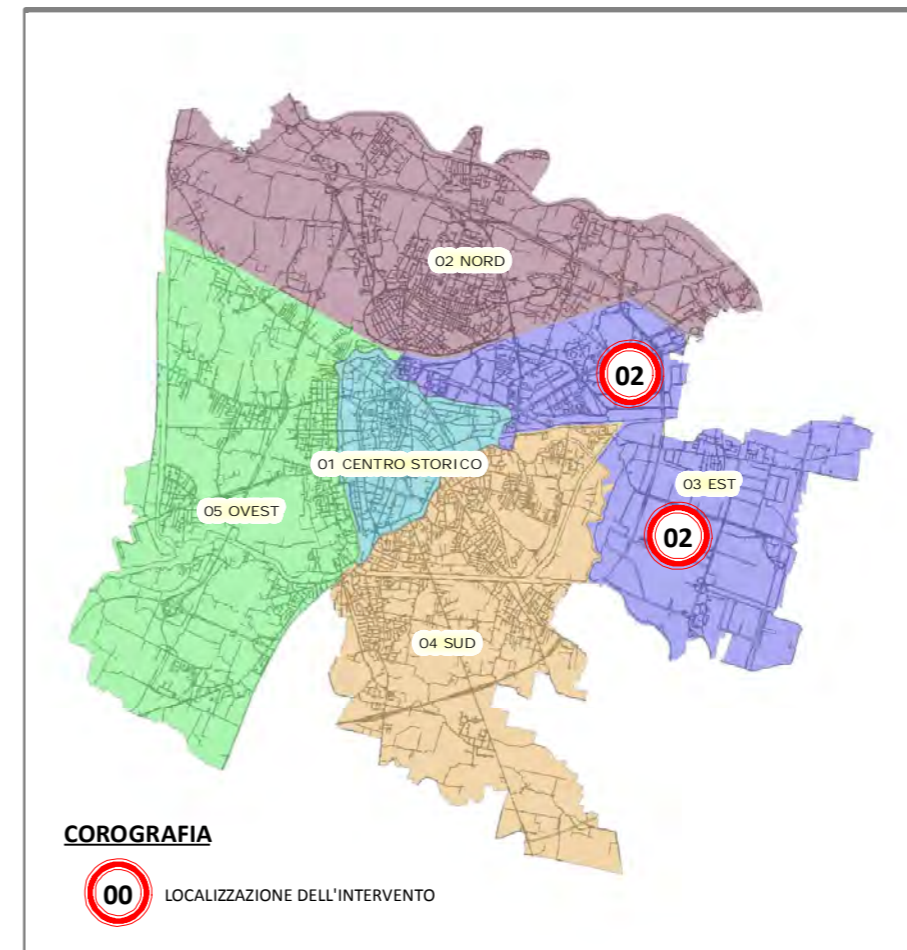
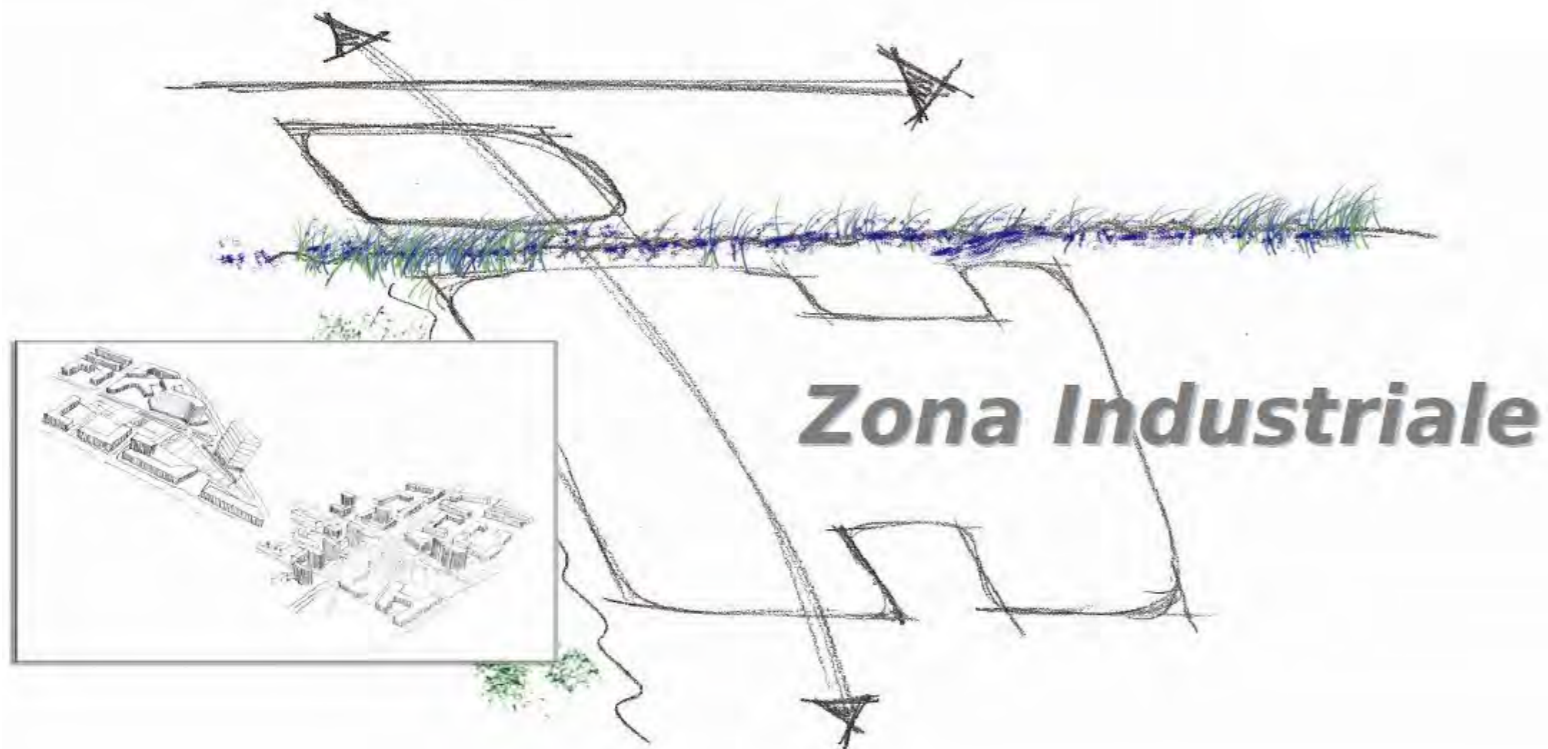
# 2015

Scala

# Varie

**VARIANTE AL P.I. RELATIVA: ALL'ARTICOLO 21 "ZONA INDUSTRIALE" DELLE N.T.A., ALLA MODIFICA DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE DI AREE A SERVIZI ED ALL' INSERIMENTO DI NUOVI PERIMETRI**

## VARIANTE AL P.I.

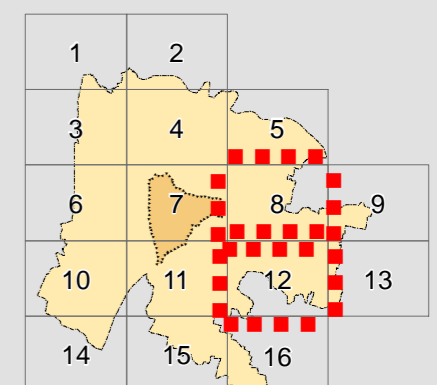


Capo Settore ad interim  
Urbanistica e Servizi Catastali  
**Arch. Franco Fabris**

Collaborazione ed  
elaborazioni grafiche :

arch. Luisa Dri  
arch. Enrico Ferreguti  
geom. Letizia Moletta  
geom. Aldo Albertin

■ ■ ■ TAVOLE DI P.I. INTERESSATE DALL'INTERVENTO



AGGIORNAMENTO P.R.G./P.I.  
9 maggio 2014



## **PROGETTO**

### **SETTORE URBANISTICA E SERVIZI CATASTALI**

#### **Arch. Franco Fabris**

Capo Settore *ad interim* Urbanistica e Servizi Catastali

#### **Collaboratori:**

Geom. Aldo Albertin

Geom. Letizia Moletta

Arch. Iris Fasolo

Sig.ra Michela Drago

An.sta cont. Cristina Turatto

### **CONSORZIO ZONA INDUSTRIALE**

**Ing. Cristian Peotta**

### **CONSULENZE SPECIALISTICHE**

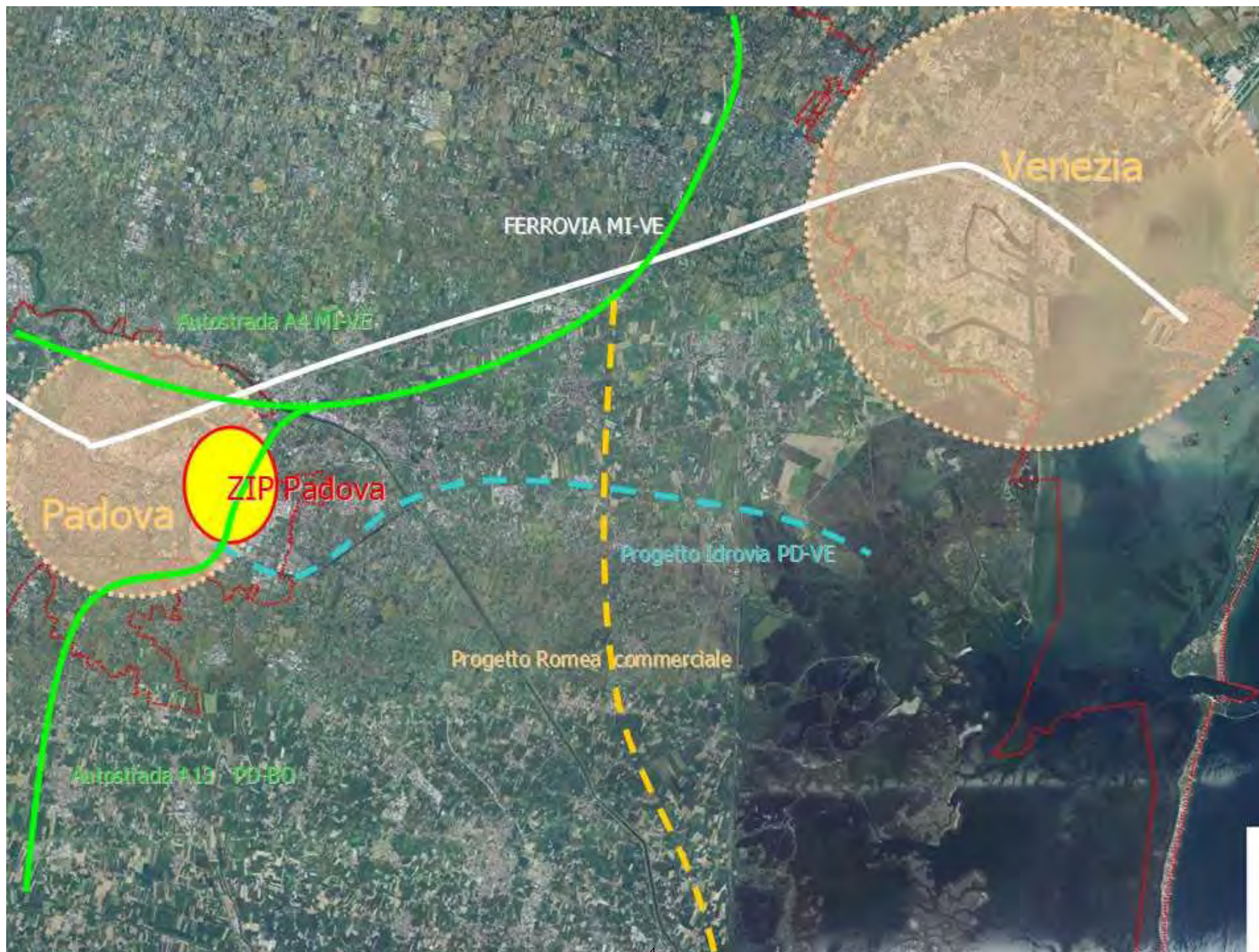
**Arch. Gianfranco Zulian**

## **INDICE ARGOMENTI TRATTATI**

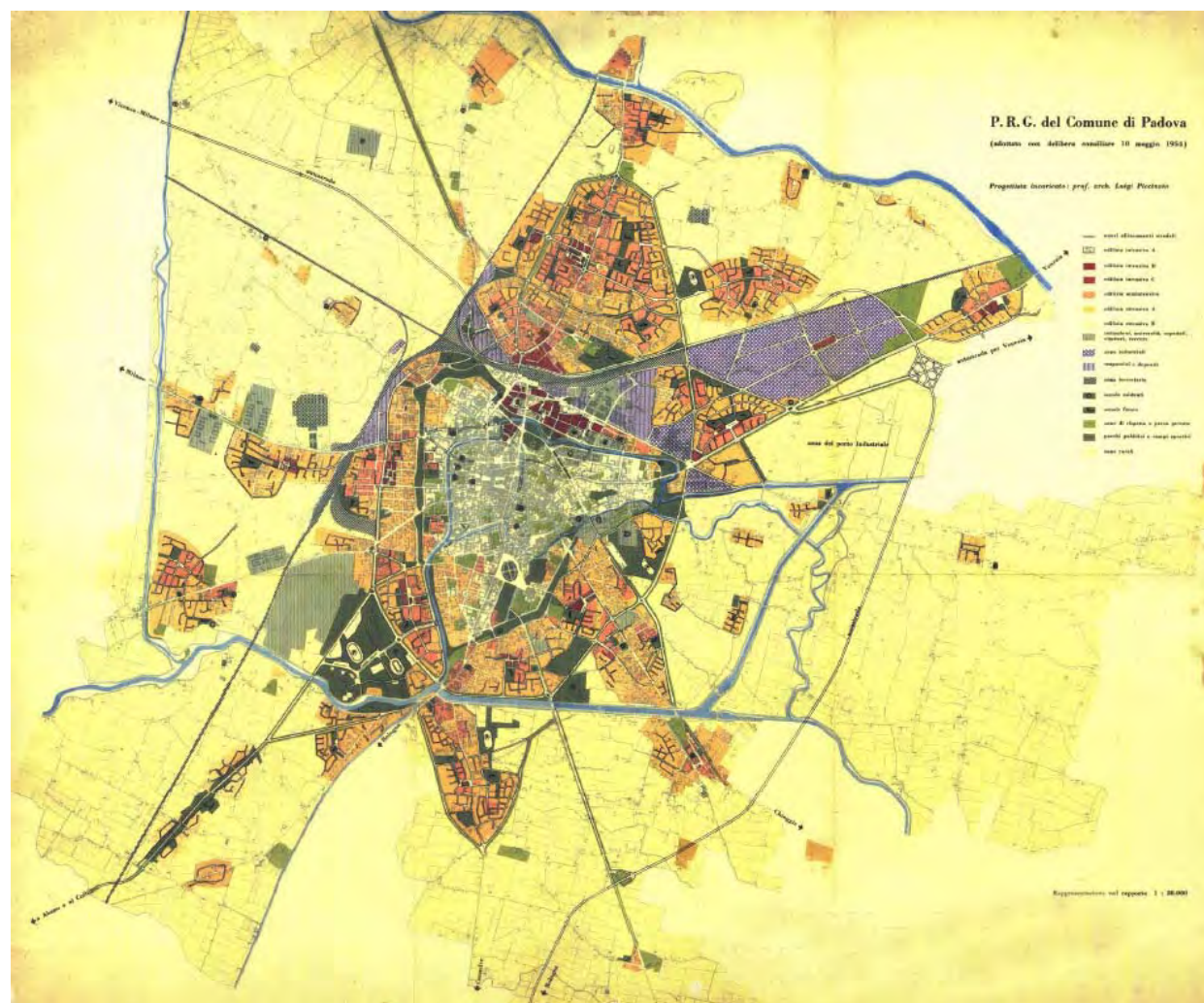
- 1 INTRODUZIONE**
- 2 STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE VIGENTI ED ADOTTATI**
- 3 DOTAZIONE DEI SERVIZI**
- 4 SISTEMA DELLA MOBILITA' E DELL'ACCESSIBILITA' URBANA**
- 5 PARTECIPAZIONE**
- 6 FINALITA' ED OBIETTIVI**
- 7 CONTENUTI**
- 8 MODALITA' DI APPROVAZIONE**
- 9 STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.I. ART. 21**
- 10 STRALCI DEGLI ELABORATI GRAFICI**



# INQUADRAMENTO TERRITORIALE







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

## **1 INTRODUZIONE**

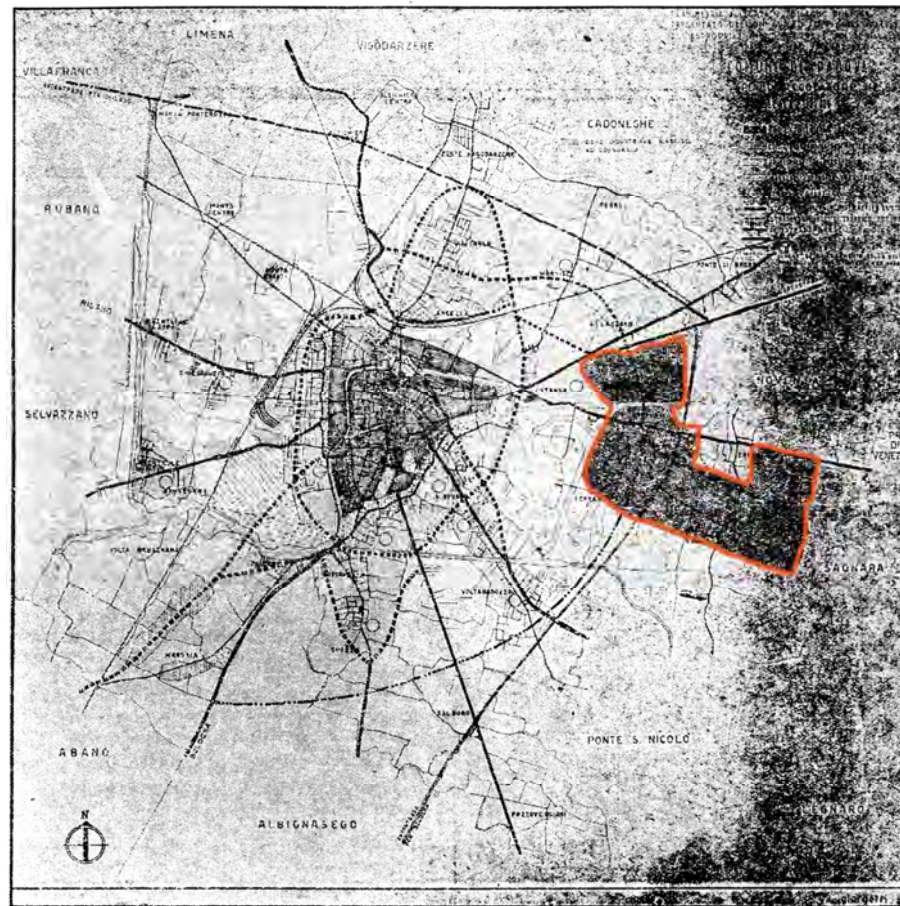
L'approvazione del primo Piano Regolatore Generale nel 1957, segna per Padova una tappa fondamentale nell'organizzazione del territorio, conseguente al conflitto bellico, con la definizione dello "zoning" ovvero la cosiddetta specializzazione delle zone con l'individuazione della destinazione prevalente.

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

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

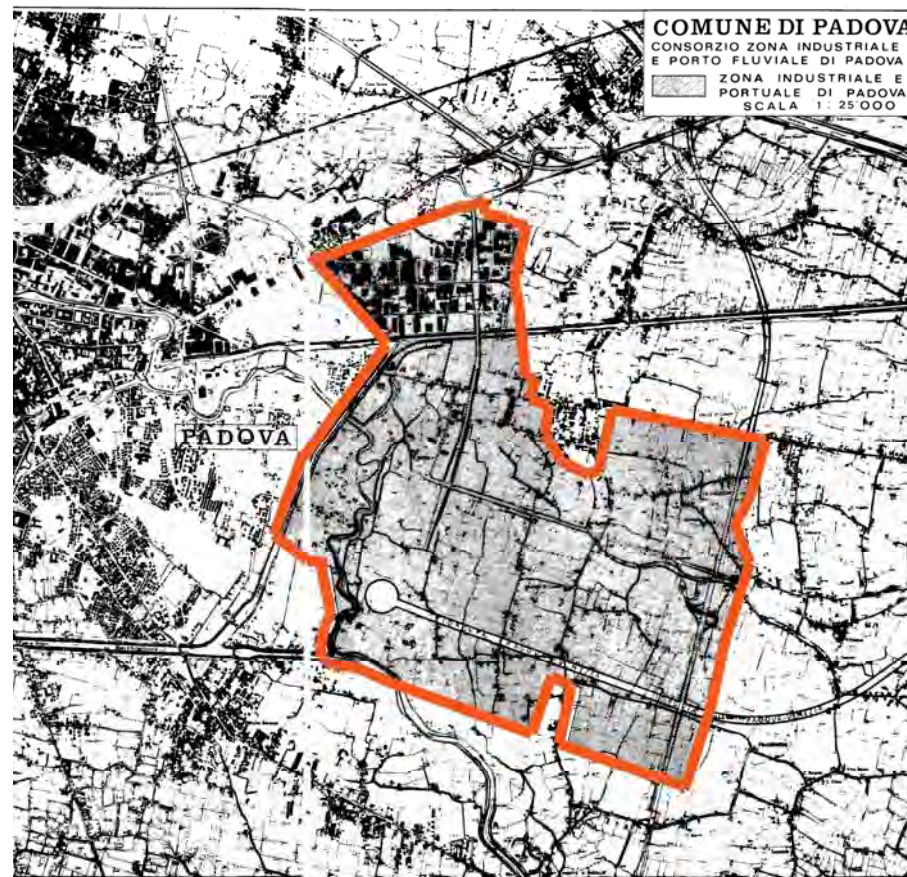
Con la Legge 4 febbraio 1958 n. 158 è stata individuata la "Zona Industriale di Padova", in ampliamento di quella prevista dal Piano Regolatore appena approvato (1957), assegnando al "Consorzio per la Zona Industriale ed il porto fluviale di Padova", istituito nel 1956, la facoltà, come recita il titolo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





Visto, il Ministro per i lavori pubblici  
TOGNI

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



**Planimetria allegata alla legge di proroga  
della zona industriale del 1969**

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

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

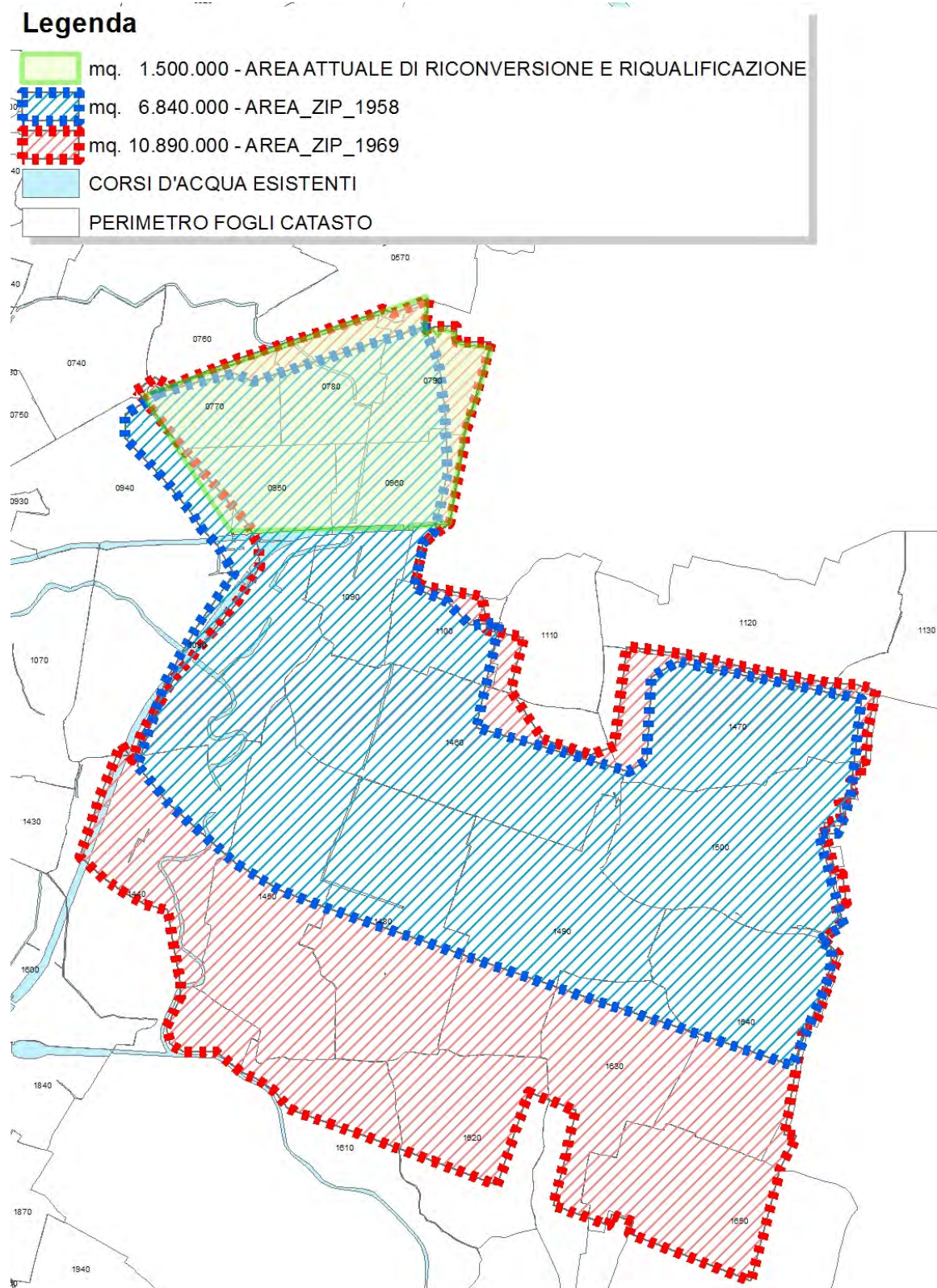
Un ulteriore impulso allo sviluppo della zona industriale si è sostanziato con la modifica della legge costitutiva con la quale è stata ammessa la destinazione “commerciale”, oltre a prevedere un ulteriore ampliamento del perimetro per una superficie complessiva di circa 10 milioni di metri quadrati.

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

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

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



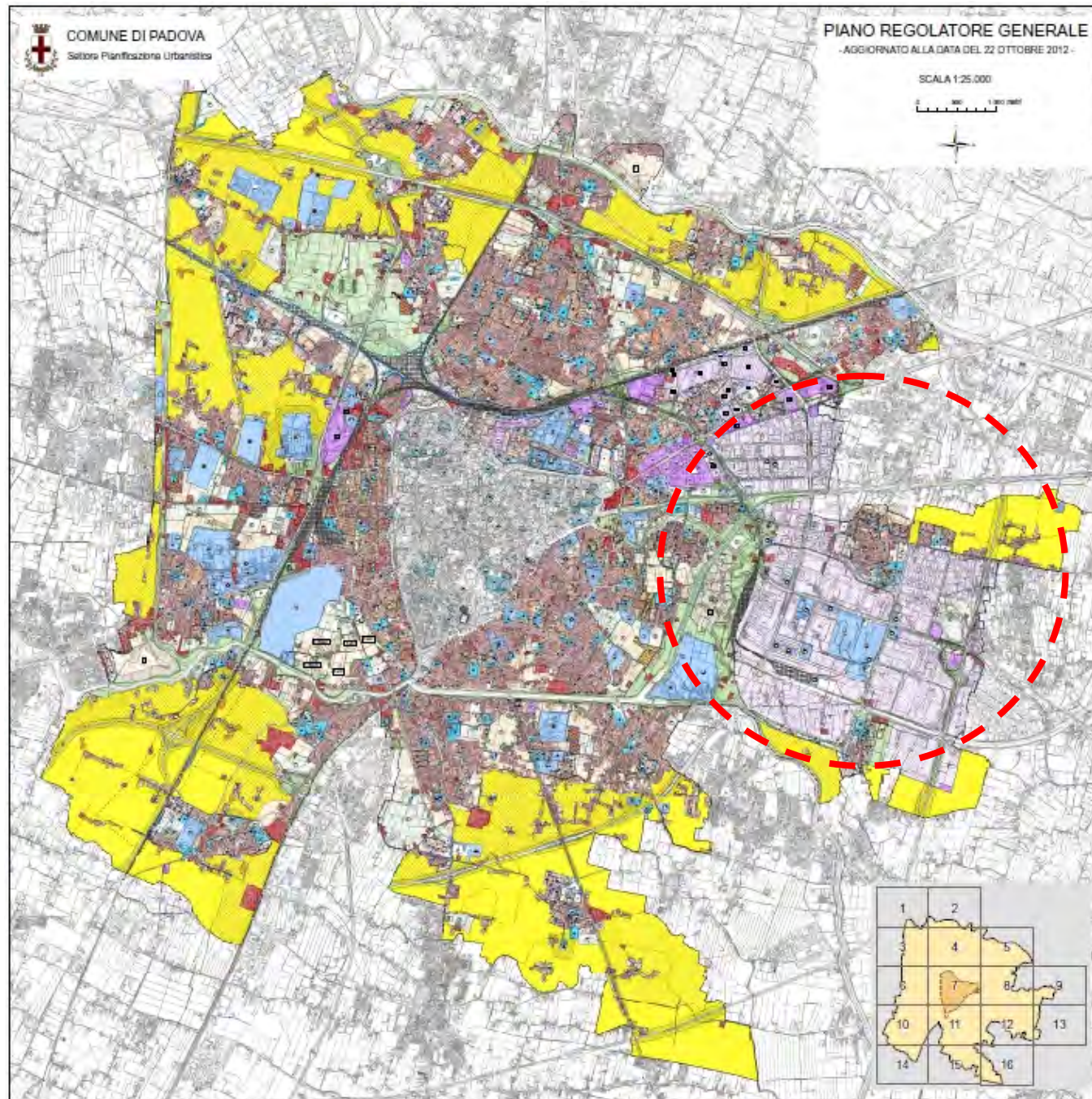


Questo ambito urbano, ben strutturato e funzionante, che vede la presenza di un alto numero di attività economico-produttive, è stato negli ultimi anni fortemente interessato da domande/tendenze di cambiamento delle destinazioni, situazioni espresse in forma spesso non palese, realizzate anche al limite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

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



## **2 STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE VIGENTI ED ADOTTATI**



**TAV. 1**

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

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

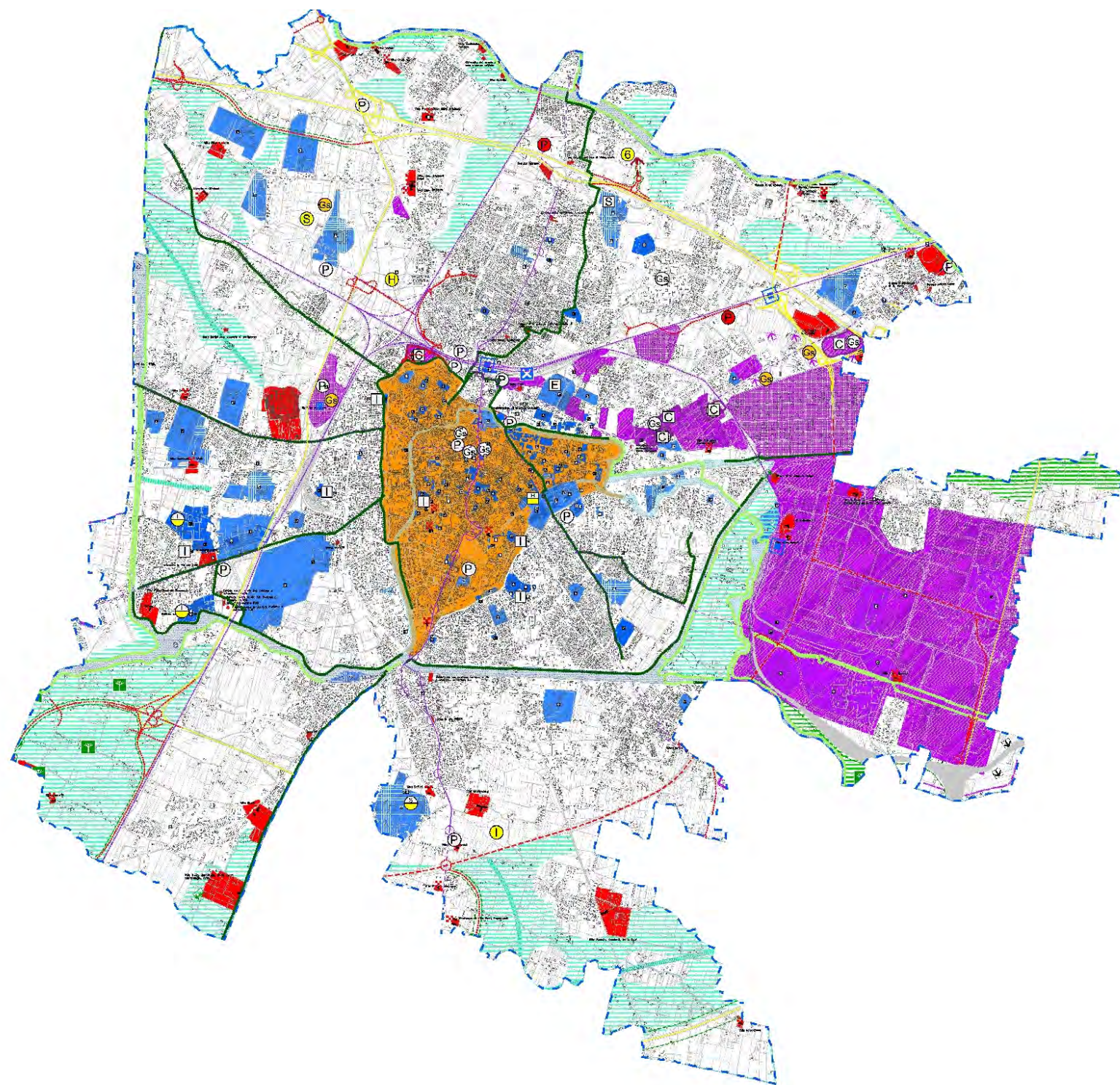
E' solo con il piano della città metropolitana di Padova ( PATI ) che è stato affrontato l'importante tema, tra gli altri, del sistema produttivo a scala più vasta del singolo Comune, analizzando le caratteristiche e le condizioni delle varie zone industriali, o più correttamente delle zone territoriali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

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

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

Tra questi ambiti, più di altri vocati ad operazioni di rigenerazione urbana, è stata individuata anche la Zona Industriale Nord di Padova.



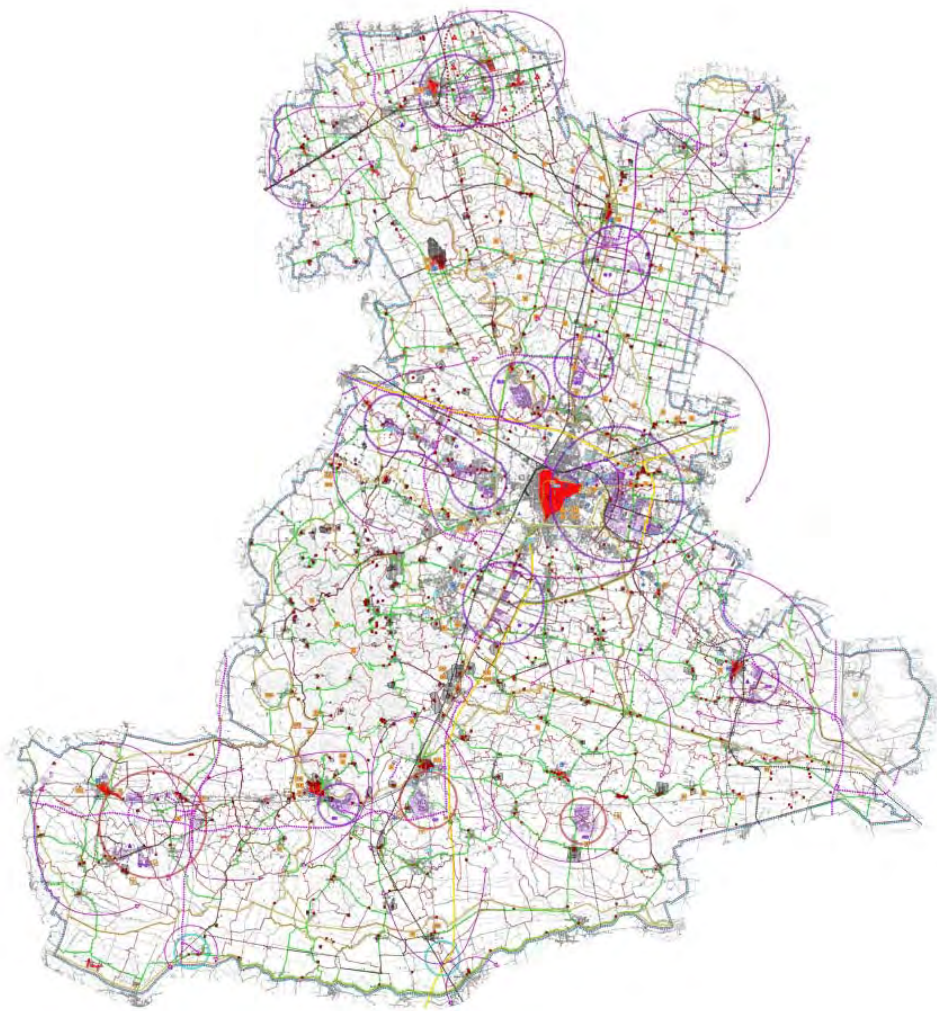


Coerentemente, il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Padova (PAT), ha confermato le scelte del PATI, precisando negli elaborati strategici gli obiettivi per la zona nord in relazione con le altre azioni programmate nelle aree contermini, sia per quanto riguarda il sistema infrastrutturale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

**TAV. 2**

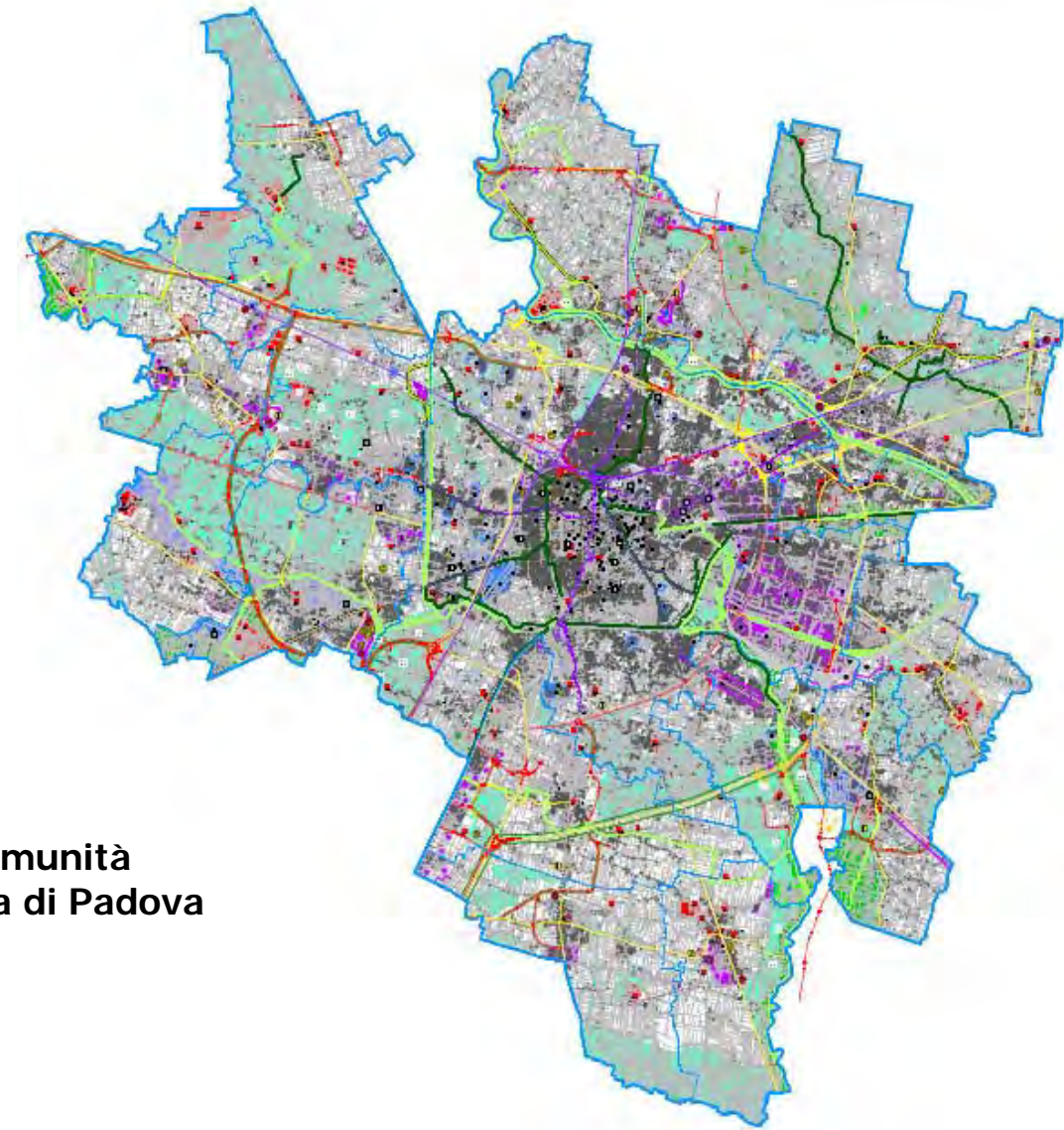
**PATI della Comunità Metropolitana di PADOVA riferito al solo territorio Comunale**





**TAV. 3**

**PTCP di PADOVA**  
**Sistema Insediativo Infrastrutturale**



**TAV. 4**

**PATI della Comunità  
Metropolitana di Padova**







### **3 DOTAZIONE DEI SERVIZI**

- **STANDARD**

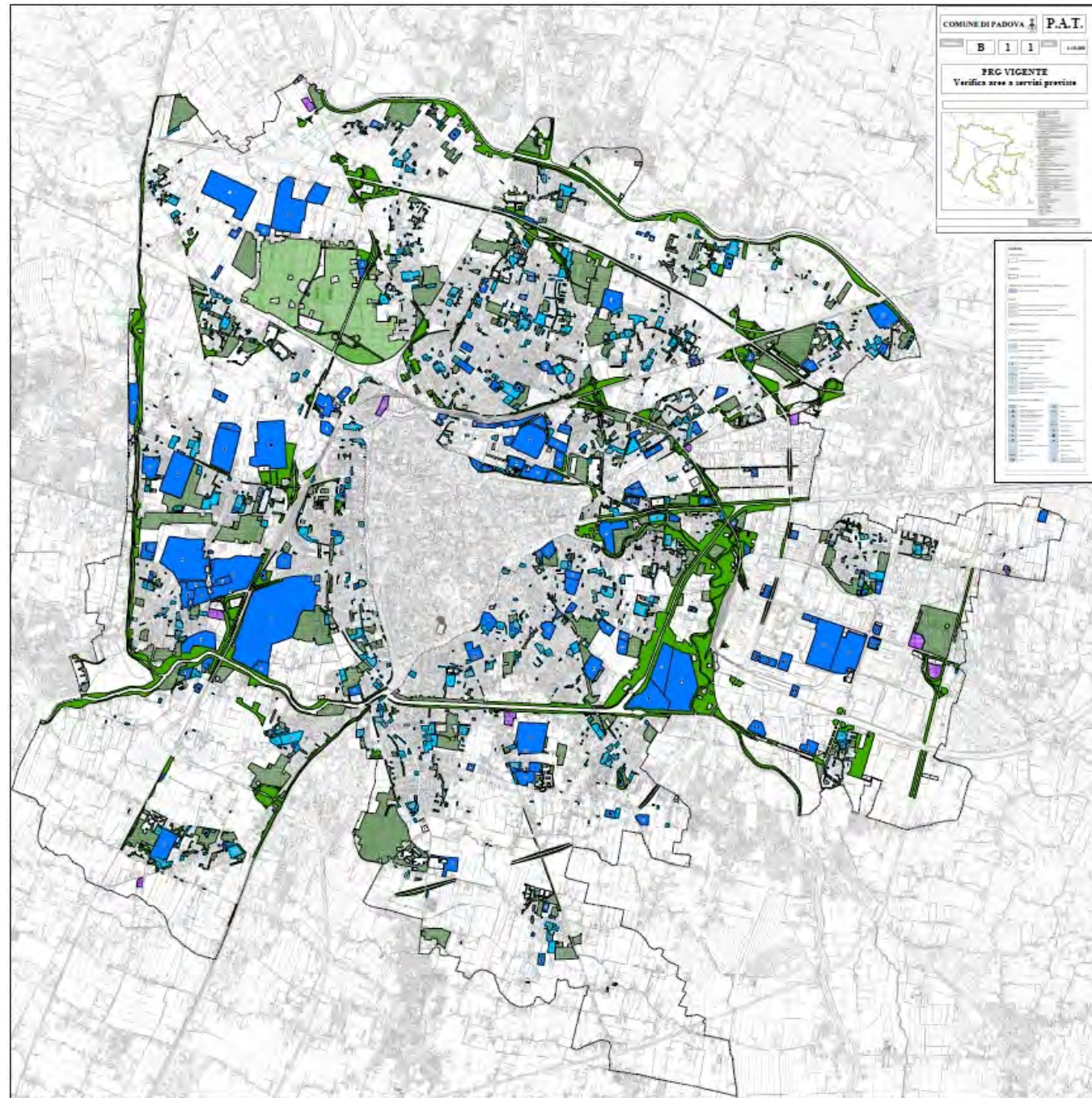
La parte della Zona Nord della Zip è stata attuata prevalentemente tra il 1957 ed il 1969, in un periodo storico in cui la normativa urbanistica vigente (L. 1150 del 1942) non imponeva la realizzazione di standards urbanistici di verde pubblico e parcheggi, in rapporto alle urbanizzazioni e/o agli insediamenti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

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

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

- **INFRASTRUTTURE E SOTTOSERVIZI**

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



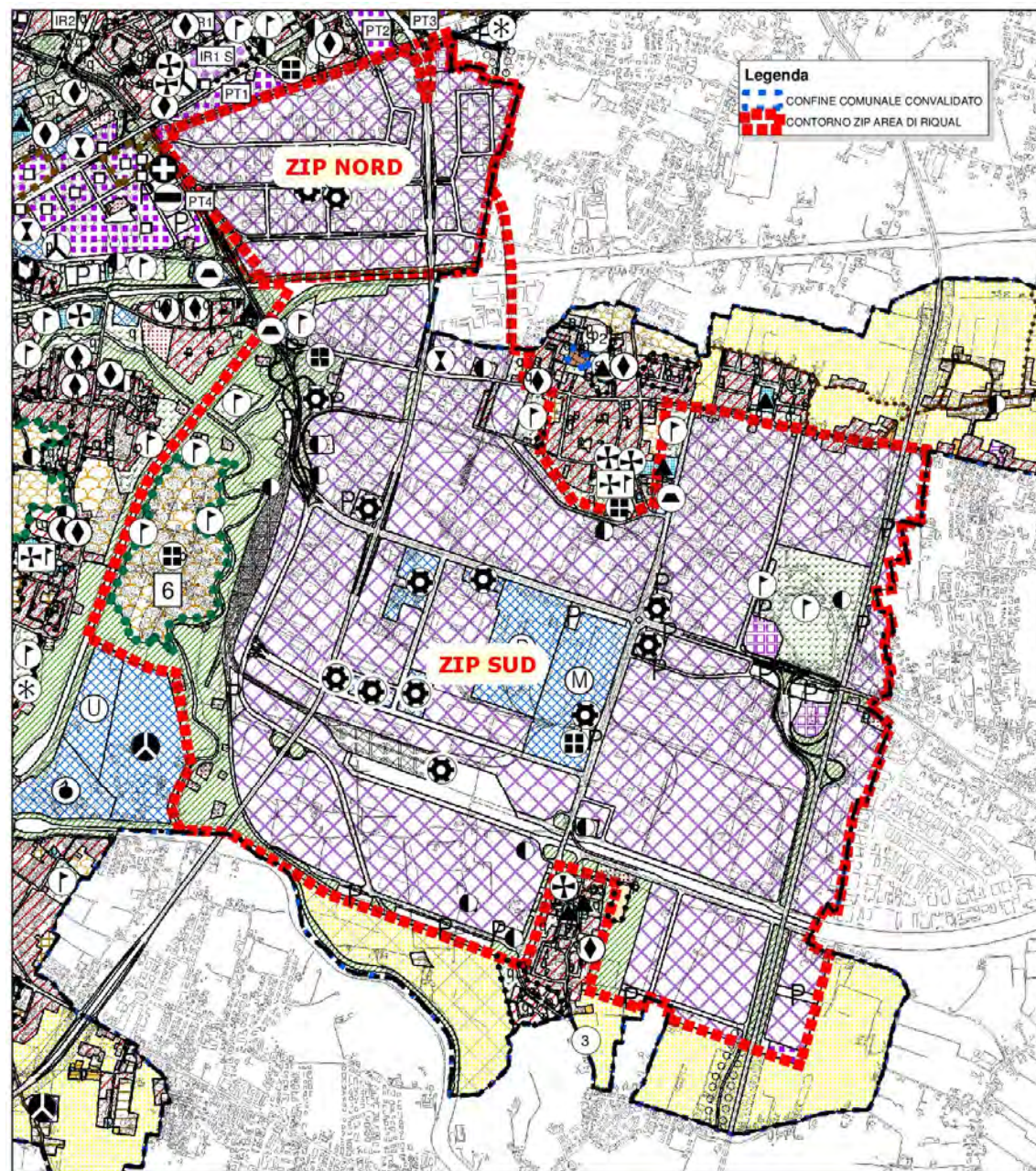
**TAV. 6**

**P.I./ ex P.R.G. VIGENTE - Aree a servizi previste**



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

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

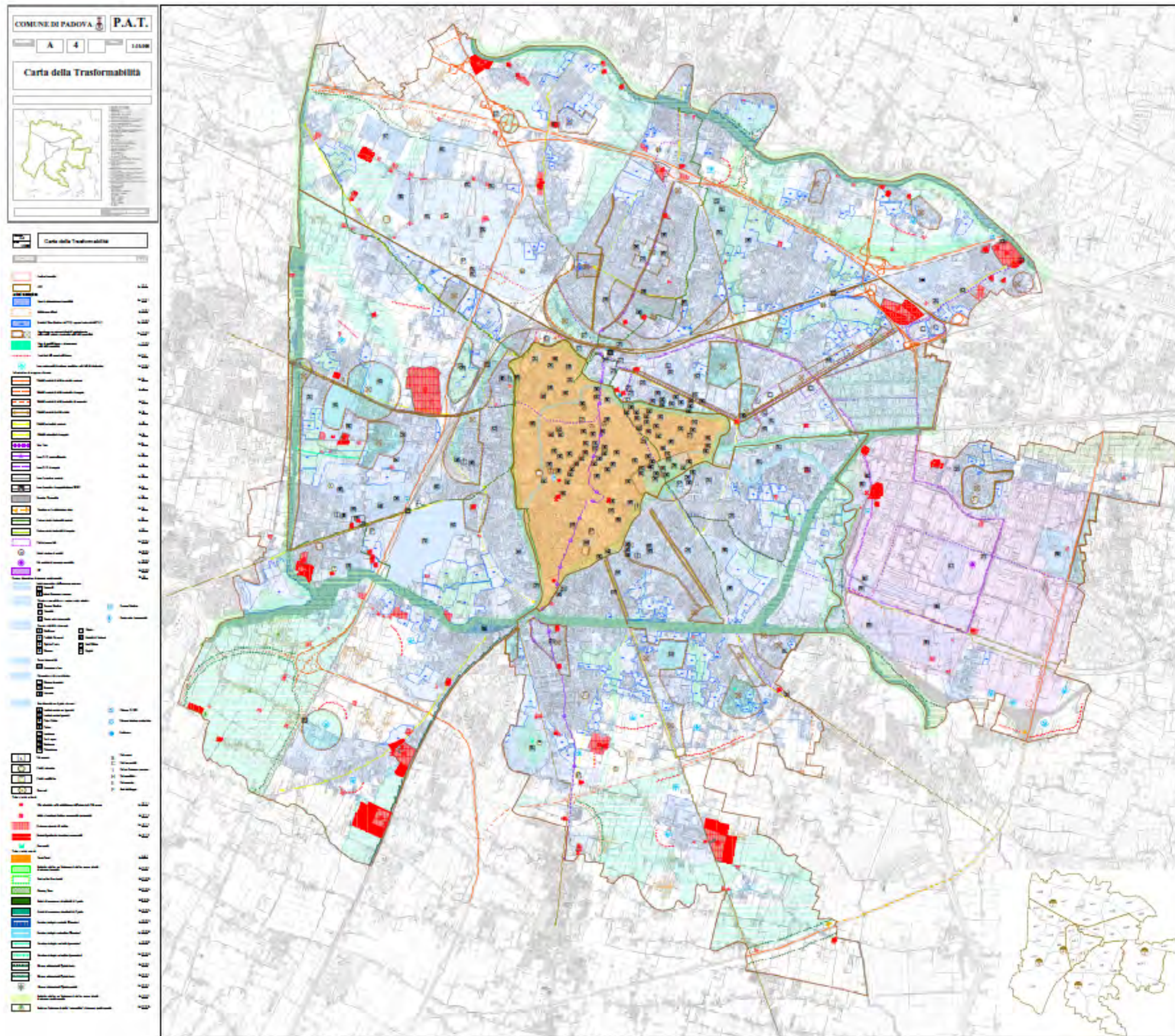


TAV. 7

Perimetro area ZIP Nord e Sud





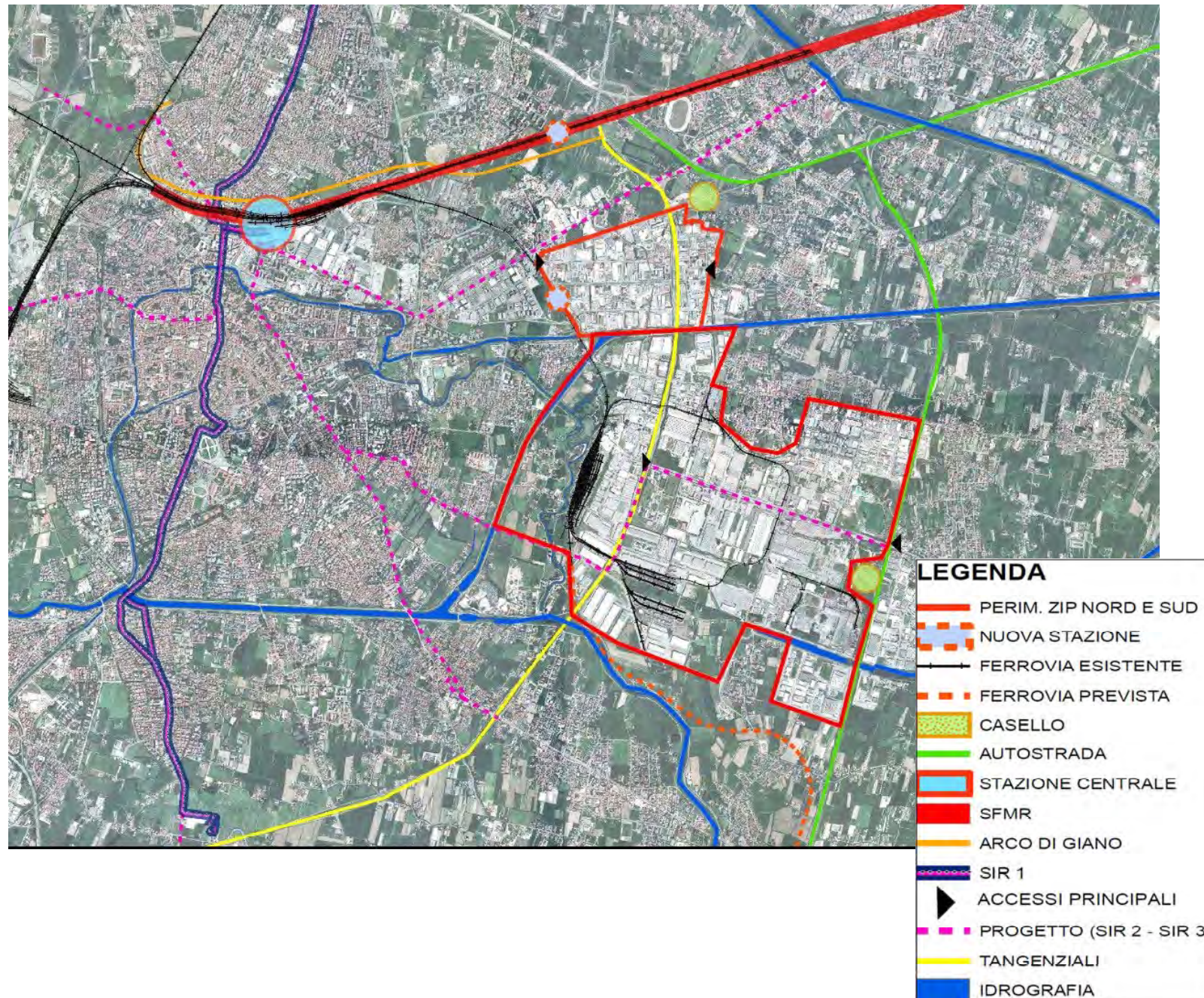


TAV. 8

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO – CARTA DELLA TRASFORMABILITA'



## 4 IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ E DELL'ACCESSIBILITÀ URBANA



**TAV. 9**

### **SISTEMA DELLA MOBILITA' E TRASPORTO PUBBLICO ESISTENTE E PREVISTO**

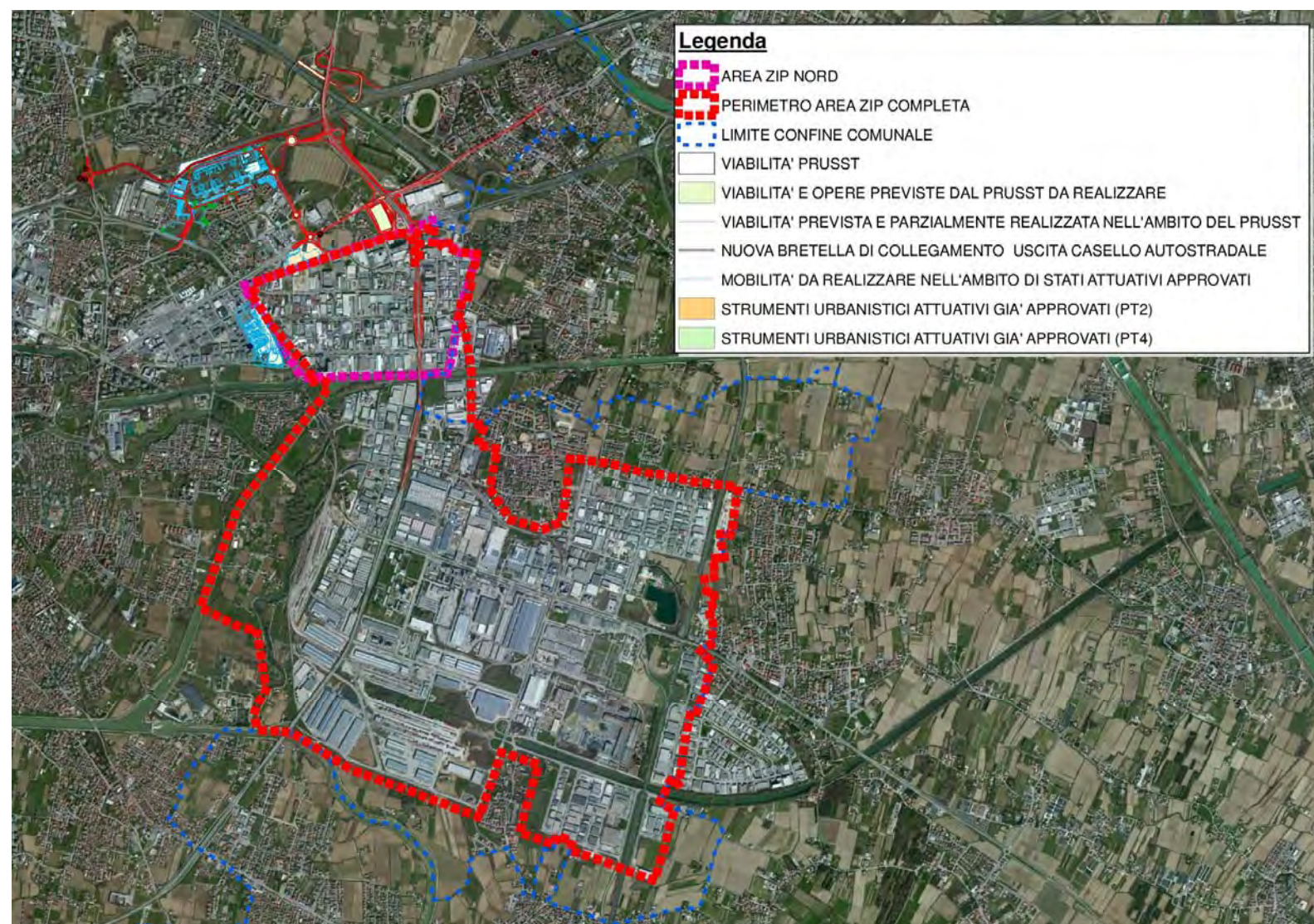
L'impianto urbanistico è rimasto sostanzialmente inalterato rispetto all'impianto originario ed è regolato da una maglia stradale orizzontale composta dai grandi assi di distribuzione interna, intersecati dalla tangenziale est.

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

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

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





**TAV. 10**

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

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

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

In questo quadro vanno richiamati due importanti programmi: la cosiddetta metropolitana di superficie "(SFMR)"; la programmazione del sistema di trasporto pubblico che, pur non essendo al momento specificatamente definita nel percorso verso est, certamente si pone tra le più significative organizzazioni della mobilità per la zona.

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

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

Emerge, quindi, la necessità/opportuna di integrare il sistema degli accessi alla zona Nord e di rivedere l'organizzazione della viabilità interna all'ambito, collegando la stessa all' "Arco di Giano" e



favorendo così sia l'accesso da nord che quella dalle altre parti della città, senza gravare unicamente su via San Marco e la Stanga.

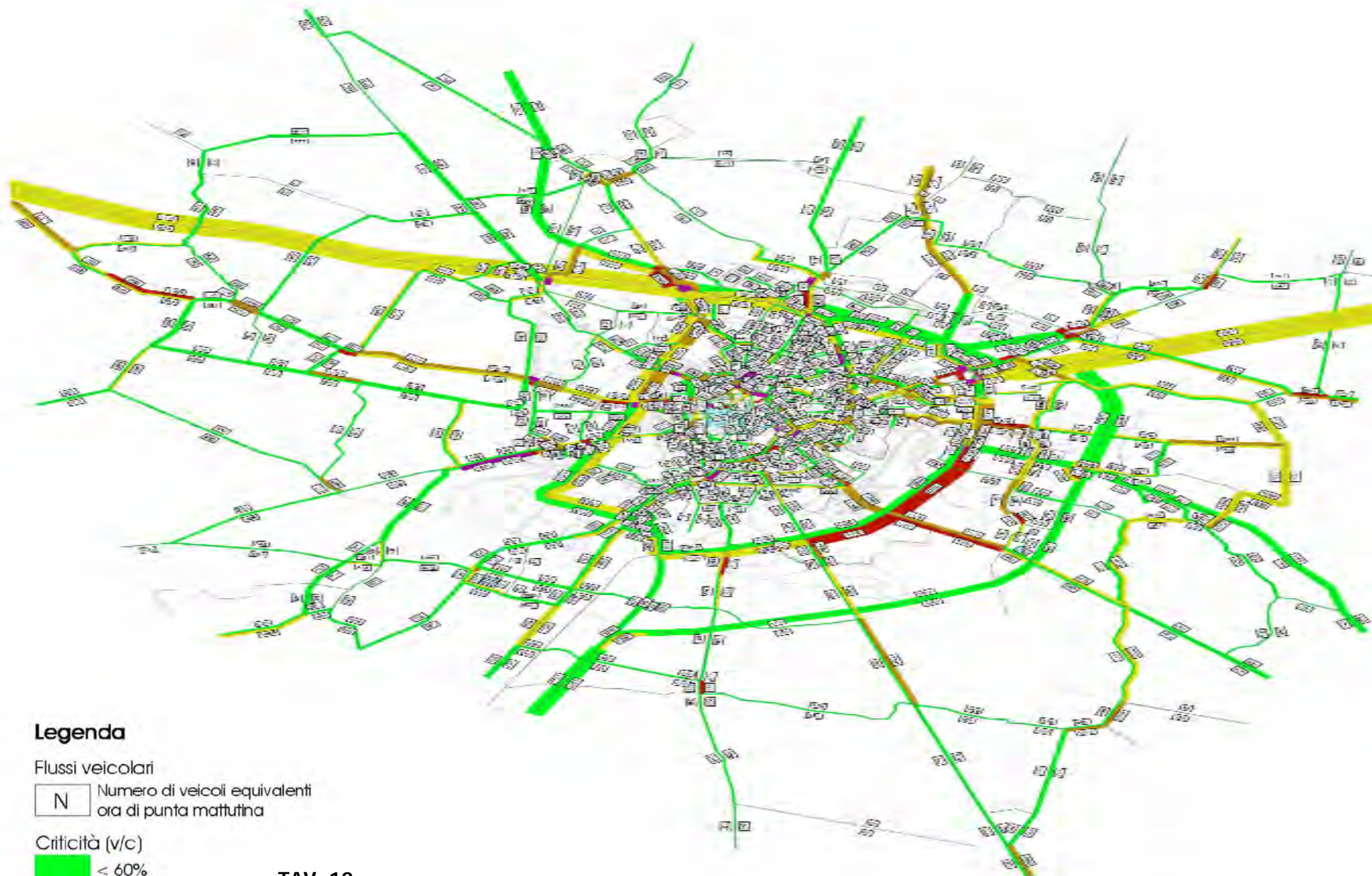
L'analisi dei flussi di traffico sul sistema, evidenzia come i punti di maggiore criticità si manifestino lungo la tangenziale est e via dell'Elettronica, per poi ridursi progressivamente lungo le altre direttrici principali presenti nell'area interessata, dati che confermano la necessità e opportunità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



**TAV. 11**

**SISTEMA DELLA VIABILITA' DELLA ZIP NORD**





**Legenda**

Flussi veicolari

N Numero di veicoli equivalenti  
ora di punta mattutina

Criticità (v/c)

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

**TAV. 12**

**PUM DI PADOVA**



## **5 PARTECIPAZIONE**

Sulla base di quanto disposto dall'art. 18 della Legge Regionale n. 11 del 2004 per l'approvazione delle varianti al Piano degli Interventi, il Sindaco in data 01/12/2014 ha illustrato al Consiglio Comunale il documento preliminare alla variante alle norme tecniche di attuazione del P.I. relativa all'art. 21 Zona Industriale, avviando il processo di partecipazione propedeutico all'adozione della variante stessa.

Il documento preliminare già conteneva le proposte di variante alle N.T.A. con l'introduzione di nuove utilizzazioni, lo stralcio di altre e la proposta di indirizzi specifici per la trasformazione della Zona Industriale Nord, mediante accordi di pianificazione approvati dalla Giunta Comunale.

Già in sede di illustrazione del Documento preliminare in Consiglio Comunale, sono state presentate numerose ipotesi e proposte di modifica alla bozza di testo normativo, concretizzatesi in n. 22 emendamenti e n. 2 mozioni, volti tutti ad integrare, sopprimere e/o rivedere: le finalità, gli obiettivi ed i contenuti presenti nella relazione di progetto, il testo dell'art. 21 delle N.T.A., nonché il fascicolo degli "Indirizzi per l'approvazione di interventi di rigenerazione della Zona Industriale Nord".

I contenuti degli emendamenti proposti sono spesso ripetitivi ed in alcuni casi si annullano tra loro, nel complesso esplicitano in modo puntuale i contenuti proposti, risultando in parte accoglibili, quando vanno a precisare e rendere più coerenti le norme e gli obiettivi proposti nella relazione del Sindaco e quando ancora formulano soluzioni che risultano coerenti con altri provvedimenti assentiti nel frattempo dall'Amministrazione come il "Piano del Commercio al Dettaglio su area privata"; vengono respinti quando non coerenti con



gli obiettivi generali proposti dal Sindaco e, soprattutto, quando sono volti ad annullare lo snellimento delle procedure di autorizzazione degli interventi resi ammissibili dalla Variante proposta.

All'avvio della partecipazione, con specifici incontri sviluppati con gli enti, le associazioni di categoria in data 19/12/2014 e la cittadinanza in data 22/12/2014, nonché con comunicazioni a tutti gli interessati tramite posta elettronica in data 16/12/2014, non sono pervenute osservazioni che abbiano portato a significative proposte di modifica, tranne quella dell'Associazione Industriali. Quest'ultima ha presentato, in data 28/03/2015, specifiche e puntuali proposte di modifica ed integrazione, in modo particolare al testo dell'art. 21 oggetto della variante, ed alla proposta degli "Indirizzi per l'approvazione di interventi di rigenerazione della Zona Industriale Nord", integrando gli stessi con l'adeguamento delle utilizzazioni e destinazioni d'uso ai recenti provvedimenti legislativi, ma anche particolari proposte che in parte risultano condivisibili quando trattano di argomenti di interesse generale, non condivisibili quando propongono modifiche volte a soddisfare specifiche opportunità di particolari e/o specifiche categorie economiche.

L'Associazione evidenzia, inoltre, una serie di situazioni e di proposte d'intervento che non sono proprie dei contenuti della variante, ma degli interventi di manutenzione e della programmazione di opere pubbliche ed infrastrutturali che possono essere attuati nella programmazione comunale delle opere pubbliche, nonché esigenze specifiche proprie di alcune attività produttive presenti nell'ambito della Zona Industriale, esigenze che possono venire accolte nel caso dell'Interporto, non accolte negli altri casi.

Dalla discussione ed il confronto nell'ambito della partecipazione sono emerse delle perplessità in merito alla contestuale approvazione della



modifica al testo dell'art. 21 delle N.T.A. del P.I. e degli "Indirizzi per l'approvazione degli interventi di rigenerazione della Zona industriale Nord" in quanto, ancorchè si stabilisca che le modifiche in attuazione degli indirizzi costituiscano accordi di pianificazione in variante al P.I., l'approvazione degli stessi indirizzi con la procedura della variante urbanistica di fatto sancisce la possibilità nella Zona Industriale Nord, con i vari decreti sull'edilizia, di realizzare attività diverse da quelle espressamente previste dall'art. 21 delle N.T.A..



## **6 FINALITA' ED OBIETTIVI**

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

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

Questo equilibrato sistema economico ha subito nel tempo alcune modifiche che hanno portato a cambi di utilizzazione di edifici prevalentemente nella Zona Industriale Nord ed ampliamenti delle attività di commercio al minuto nel complesso di tutta la Zona



Industriale, creando evidente scompenso nel sistema economico e territoriale delle attività commerciali.

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

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

Obiettivo dell'Amministrazione è, inoltre, risolvere le condizioni di degrado sociale ed ambientale generate nelle zone residenziali dalla presenza di attività di pubblico spettacolo e quelle legate alle sale gioco, si prevede pertanto che tali attività legate anche alle iniziative di Associazioni e Circoli privati, possano essere realizzate anche nell'ambito della Zona Industriale, contribuendo a dare nuovo volto a questa parte della città e incentivando con nuove opportunità la produzione artistica e culturale a Padova.

Le considerazioni emerse nell'ambito della concertazione, non hanno alterato gli obiettivi e le finalità della variante, precisando nella sostanza le modalità ed alcuni contenuti specifici della variante stessa nonché la necessità/opportunità di approvare con provvedimento



separato gli indirizzi per l'attuazione di accordi di pianificazione per la Zona industriale Nord, ribadendo, comunque, che tali accordi presentati sulla base di tali indirizzi, potranno essere approvati dalla Giunta Comunale.

## **7 CONTENUTI**

Sulla base degli obiettivi sopra enunciati e da quanto emerso nell'ambito della partecipazione, viene prevista una variante alla normativa vigente ed una variante grafica che individua in modo specifico l'ambito della Zona Industriale Nord rispetto a tutta l'area con la stessa destinazione industriale prevista dal P.I. vigente. Zona industriale Nord nell'ambito della quale potranno essere approvati specifici accordi di pianificazione intesi anche alla modifica delle previsioni urbanistiche, nonché ambito preferenziale per l'insediamento delle discoteche, delle attrezzature per la musica/spettacoli di massa e delle sale giochi, ulteriore perimetro inserito è quello relativo all'ambito dell' " area intermodale ". La variante modifica inoltre il testo normativo vigente limitando la vendita al dettaglio su tutta la Zona Industriale e sulla base di quanto emerso nell'ambito della concertazione e delle ulteriori valutazioni effettuate sulla base delle finalità della variante, vengono inoltre precisate e/o stralciate:

- le destinazioni ammesse e le condizioni per la loro attuazione;
- vengono stralciate le previsioni tendenti alla realizzazione di complessi ad uffici staccati delle attività di produzione e/o commercio all'ingrosso.

Sono stralciati ancora:



- gli interventi afferenti all'art. 8 delle N.T.A. per gli edifici esistenti, in quanto la loro attuazione può vanificare gli obiettivi e le finalità della norma come modificata dalla presente variante;
- vengono inoltre precisate le destinazioni grafiche afferenti ad aree a servizi nell'ambito della Zona Industriale con specifico riferimento all'"area ex magazzini generali e dogana"..

Da quanto emerso nell'ambito della partecipazione e delle valutazioni effettuate in merito, la variante viene adottata esclusivamente per la modifica dell'art. 21 e le perimetrazioni grafiche sopra indicate, demandando ad una successiva deliberazione del Consiglio Comunale, dopo l'approvazione definitiva della variante e con procedura diversa da quella prevista dall'art. 18 della L.R. 11/2004, l'approvazione degli "Indirizzi per l'approvazione di interventi di rigenerazione della Zona Industriale Nord".

Per quanto riguarda la Zona Industriale Nord, gli accordi di pianificazione di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004 volti alla modifica delle destinazioni urbanistiche, se presentati in coerenza con gli "Indirizzi per l'approvazione di interventi di rigenerazione della Zona Industriale Nord", approvati dal Consiglio Comunale con specifico provvedimento, possono essere approvati dalla Giunta Comunale costituendo variante al Piano degli Interventi.

## **8 MODALITÀ DI APPROVAZIONE**

La variante viene approvata ai sensi di quanto disposto dall'art. 18 della L.R. 11/2004; trattasi di variante alle norme tecniche di attuazione del P.I. e di precisazioni grafiche che non comportano nuova edificazione ma sostanzialmente utilizzazioni diverse di quanto già consentito dalla normativa vigente.



Per quanto riguarda la parte grafica è solamente una precisazione di perimetri all'interno della Zona industriale ed una precisazione nell'utilizzazione di una destinazione a servizi già prevista.

Non comportando variazioni di zona nè aumento della capacità insediativa, la variante non necessita di specifica relazione idraulica nè della definizione di specifico "Piano delle acque" ad integrazione del quadro conoscitivo.







## 9 STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.I. ART. 21





## TESTO VIGENTE

### Art. 21 ZONA INDUSTRIALE

Nella **Zona Industriale** sono ammesse:

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

## TESTO VARIANTE

### Art. 21 ZONA INDUSTRIALE

Nella **Zona Industriale** sono ammesse:

- a) le destinazioni produttive: industriali, artigianali, della logistica e dell'intermodalità;
- b) le destinazioni commerciali, con riferimento al R.E., limitatamente a:
  - i locali per la vendita e la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande fino ad una superficie massima di mq. 300;
  - le autorimesse di uso pubblico;
  - gli impianti di distribuzione di carburanti (lavaggi, chioschi, edicole, ecc.);
  - gli impianti sportivi o ricreativi a servizio delle aziende;
  - le agenzie bancarie, assicurative;



superficie di vendita non superiore a mq 50;

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

- materiale elettrico;
- colori, vernici;
- carta da parati;
- ferramenta, utensileria;
- articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- articoli per riscaldamento;
- strumenti scientifici e di misura;
- macchine per ufficio.

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

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

Sono vietate ogni altra destinazione commerciale e direzionale.

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

b1) Commercio all'ingrosso;

b2) Commercio al dettaglio esercitato nei locali di produzione;

b3) Commercio al dettaglio con superfici di vendita comprese tra i mq 1500 e mq 2500 con esclusione dei negozi di vicinato per la vendita dei seguenti prodotti a grande fabbisogno di superficie:

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

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

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

Per le attività di cui ai precedenti punti b1, b3, va

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

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

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

- 1) distacco dai confini non inferiore alla metà dell'altezza delle costruzioni ad eccezione delle ciminiere, delle antenne, delle

assicurata una specifica dotazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico non inferiore a mq 40 ogni mq 100 di superficie lorda di pavimento.

- c) Discoteche, attrezzature per la musica/spettacoli di massa, sale giochi. Tali attività potranno essere attuate prevalentemente nella località della Zona Industriale Nord sulla base di un progetto specifico approvato dalla Giunta Comunale, fermo restando che ogni trasformazione urbanistica, specie se indirizzata all'incentivazione di cultura e pubblico spettacolo, verrà attuata con la programmazione per la zona di un adeguato servizio di trasporto pubblico e di piste ciclabili;
- d) le aziende ed enti orientati alla ricerca scientifica e tecnologica, le aziende ed enti di informatica e telematica, di produzioni e applicazioni software, di applicazioni tecniche e scientifiche specializzate, di promozione dell'occupazione e delle innovazioni tecnologiche;
- e) le infrastrutture per la distribuzione di prodotti;
- f) le abitazioni di servizio per il custode e il titolare nei limiti di un alloggio per azienda;
- g) gli impianti tecnologici, le attrezzature sociali e ricreative al servizio dell'azienda.

Non sono comunque consentite le destinazioni direzionali e commerciali non specificatamente previste dalle presenti norme.

Le nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni e nuove costruzioni,



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

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

per le destinazioni produttive, devono rispettare le seguenti norme:

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

prescrizioni:

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

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

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

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

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

fabbrica dai confini.

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

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

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

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

Non sono tenuti al rispetto degli indici di cui al precedente comma, le costruzioni a destinazione produttiva, comprese quelle con tipologia multipiano (numero dei piani abitabili maggiori di due), quest'ultime solo se utilizzate da una sola attività produttiva o da aziende orientate alla ricerca scientifica e/o tecnologica



di:

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

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

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

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

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

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

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

Gli interventi sull'edilizia esistente di modifica della destinazione

specializzata, di informatica e telematica di produzione software; in ogni caso la costruzione multipiano deve configurarsi e rimanere quale unica unità immobiliare.

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

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

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

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

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

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

In particolare i parcheggi previsti in planimetria di Piano degli

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

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

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

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

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

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

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

La zona inclusa nel perimetro della zona industriale, perimetrata e

Interventi dovranno essere realizzati con pavimentazioni permeabili.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gli accordi di pianificazione in variante al P.I. relativamente alla Zona Industriale Nord, presentati sulla base degli Indirizzi per gli interventi di rigenerazione della Zona Industriale Nord approvati dal Consiglio Comunale con specifico provvedimento, saranno approvati dalla Giunta Comunale.

Le aree a servizi di interesse generale:

- attrezzature di interesse generale a servizio dell'interporto;
- attrezzature di interesse generale a servizio della zona industriale;

non evidenziate negli elaborati del P.A.T. mantengono la grafia e la destinazione specifica già previste dal P.I..

L'area afferente all'interporto individuata nel P.A.T. e P.A.T.I. come area a servizi, mantiene la rappresentazione grafica di Zona Industriale già prevista dal P.I., per la stessa area valgono le norme per la Zona Industriale del presente articolo.



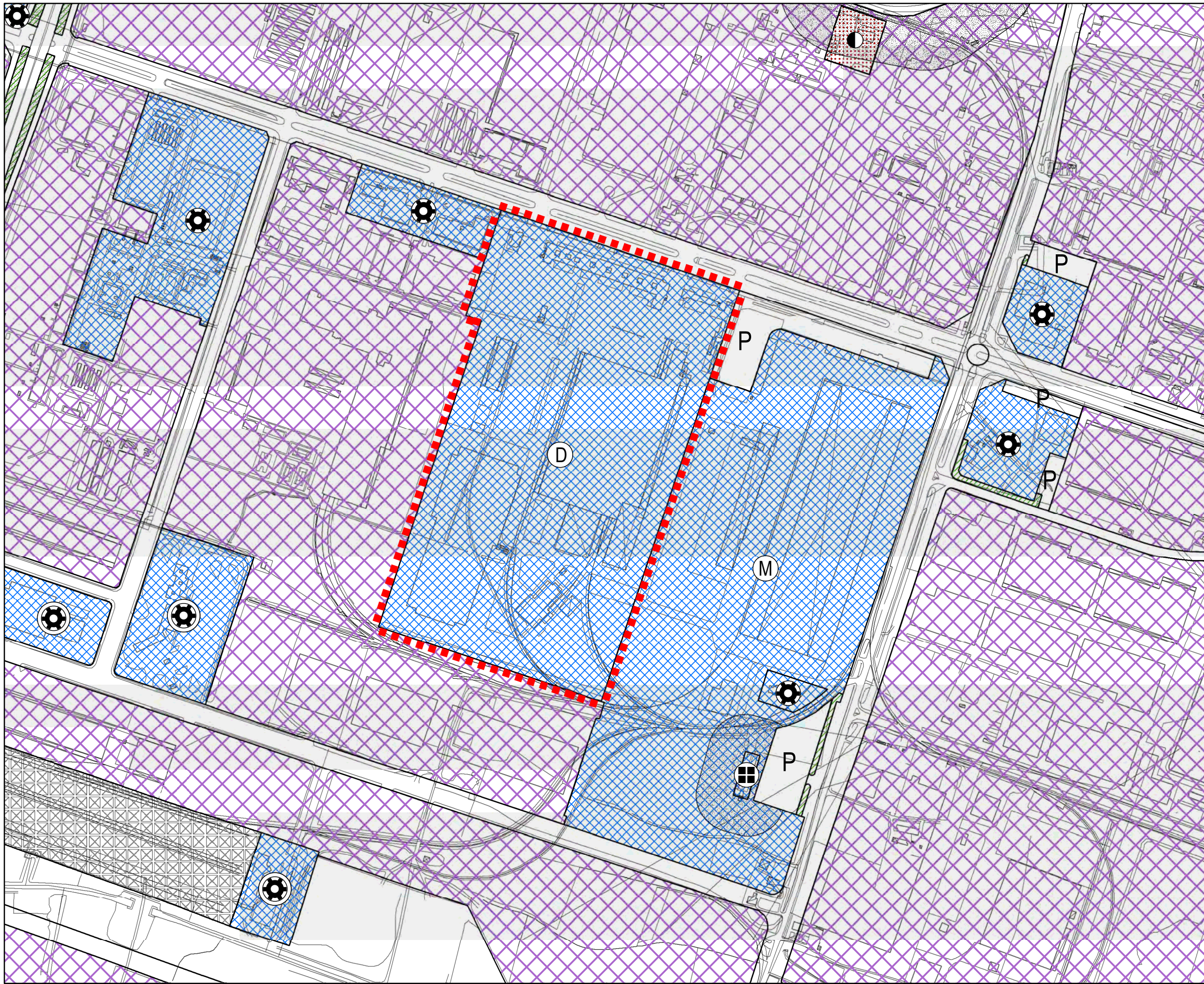


## **10 STRALCI DEGLI ELABORATI GRAFICI**









Int. n. **2**

VARIANTE ALLE N.T.A. DEL P.I.  
 RELATIVA ALL'ARTICOLO 21  
 "ZONA INDUSTRIALE" E  
 MODIFICA ALLE DESTINAZIONI  
 SPECIFICHE DI AREE A SERVIZI  
 CON INSERIMENTO DI NUOVI  
 PERIMETRI

Tavola

Estratto di P.I. Vigente

Foglio/i

**12**

Scala

**1 : 5000**



■ ■ ■ AREA INTERESSATA DALLA VARIANTE

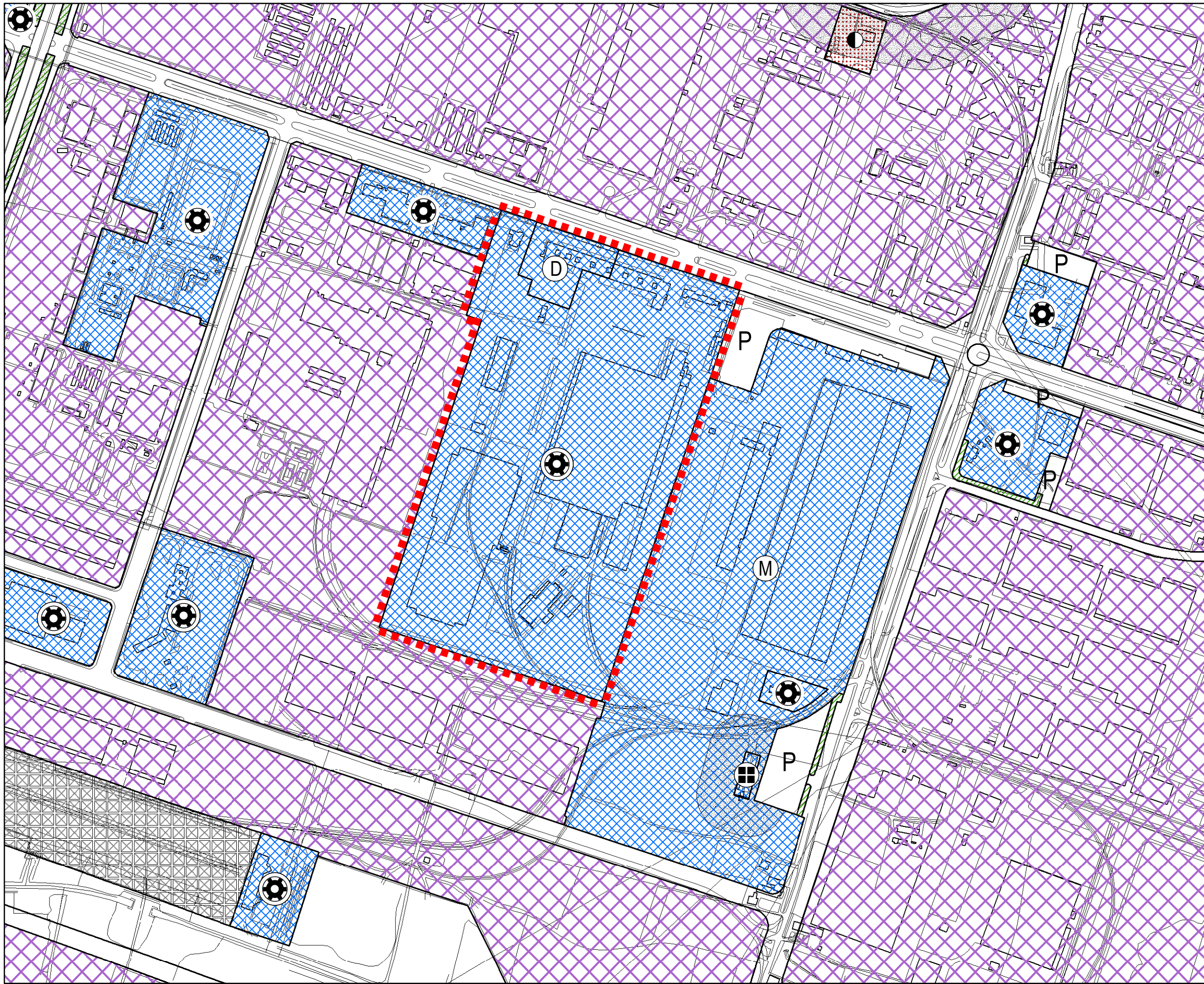
LEGENDA P.I.

\* Vedi pagine finali









Int. n. **2**

VARIANTE ALLE N.T.A. DEL P.I.  
 RELATIVA ALL'ARTICOLO 21  
 "ZONA INDUSTRIALE" E  
 MODIFICA ALLE DESTINAZIONI  
 SPECIFICHE DI AREE A SERVIZI  
 CON INSERIMENTO DI NUOVI  
 PERIMETRI

Tavola

Estratto di P.I. Variante

Foglio/i

**12**

Scala

**1 : 5000**



■■■■ AREA INTERESSATA DALLA VARIANTE

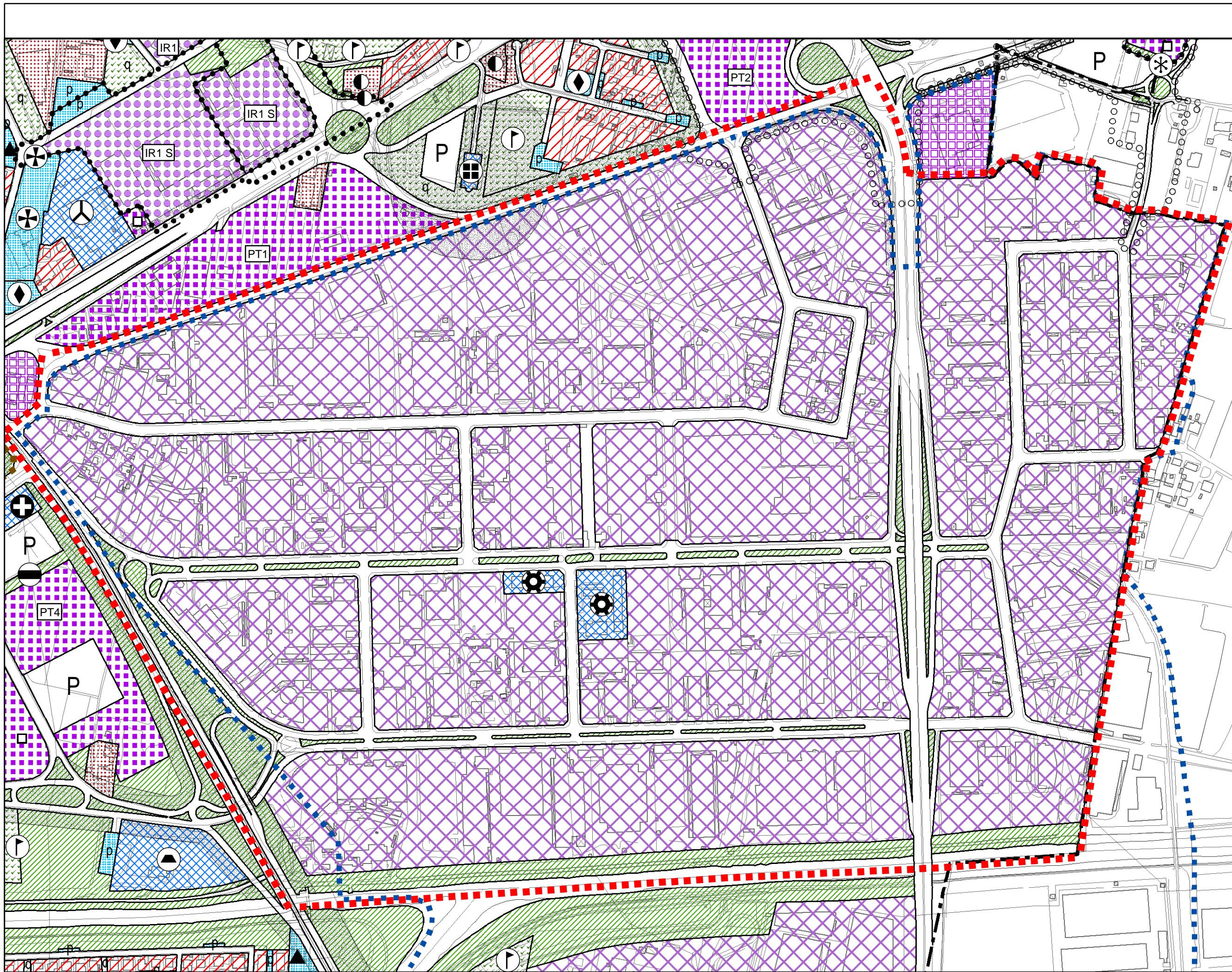
LEGENDA P.I.

\* Vedi pagine finali









Int. n. **2**

VARIANTE ALLE N.T.A. DEL P.I.  
RELATIVA ALL'ARTICOLO 21  
"ZONA INDUSTRIALE" E  
MODIFICHE ALLE DESTINAZIONI  
SPECIFICHE DI AREE A SERVIZI  
CON INSERIMENTO DI NUOVI  
PERIMETRI

Tavola

Estratto di P.I. Vigente

Foglio/i

**8**

Scala

**1 : 5000**

■ ■ ■ AREA INTERESSATA DALLA VARIANTE

LEGENDA P.I.

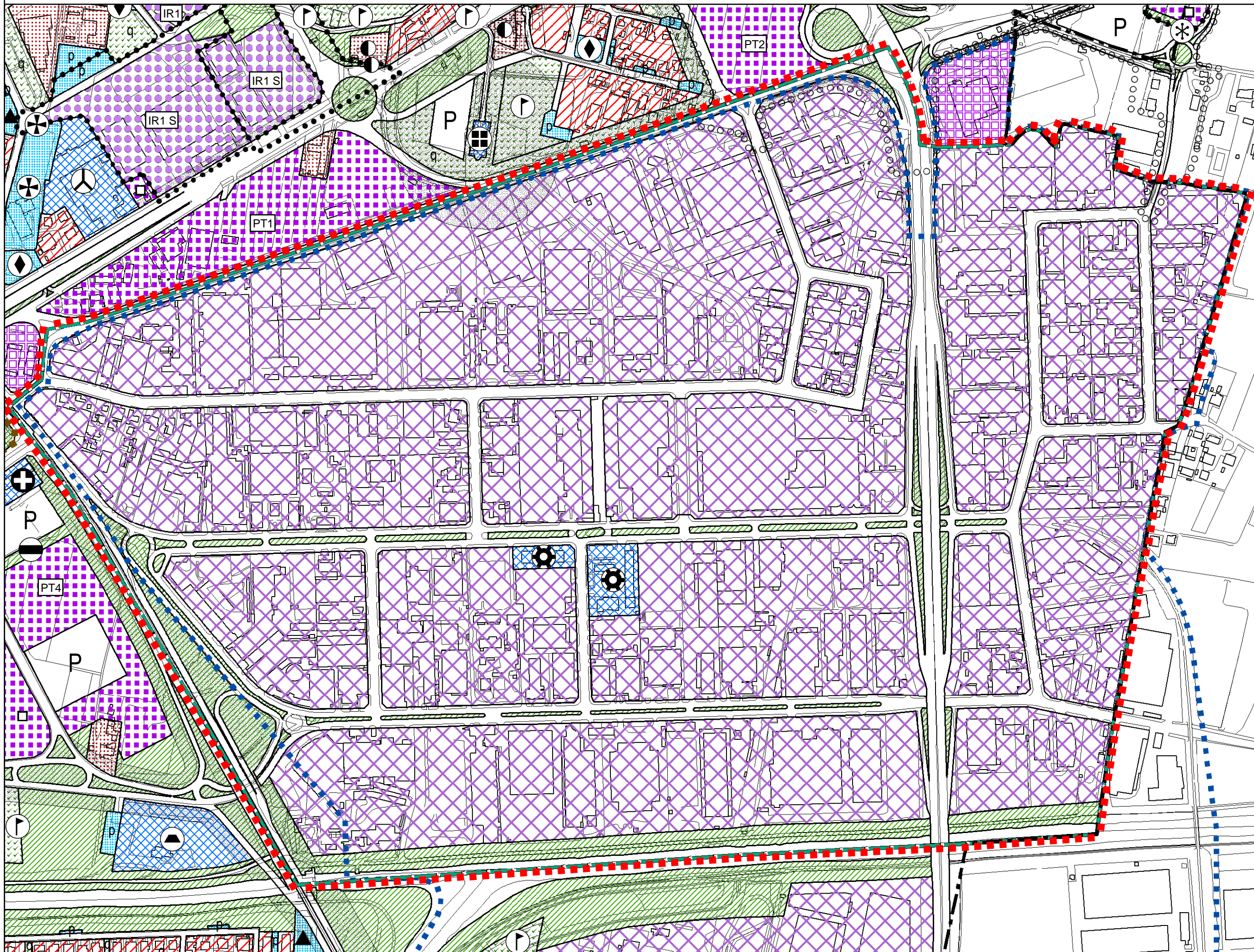
\* Vedi pagine finali











Int. n. **2**

VARIANTE ALLE N.T.A. DEL P.I.  
 RELATIVA ALL'ARTICOLO 21  
 "ZONA INDUSTRIALE" E  
 MODIFICHE ALLE DESTINAZIONI  
 SPECIFICHE DI AREE A SERVIZI  
 CON INSERIMENTO DI NUOVI  
 PERIMETRI

Tavola

Estratto di P.I. Variante

Foglio/i

**8**

Scala

**1 : 5000**



- ■ ■ AREA INTERESSATA DALLA VARIANTE
- ■ ■ PERIMETRO ZIP NORD

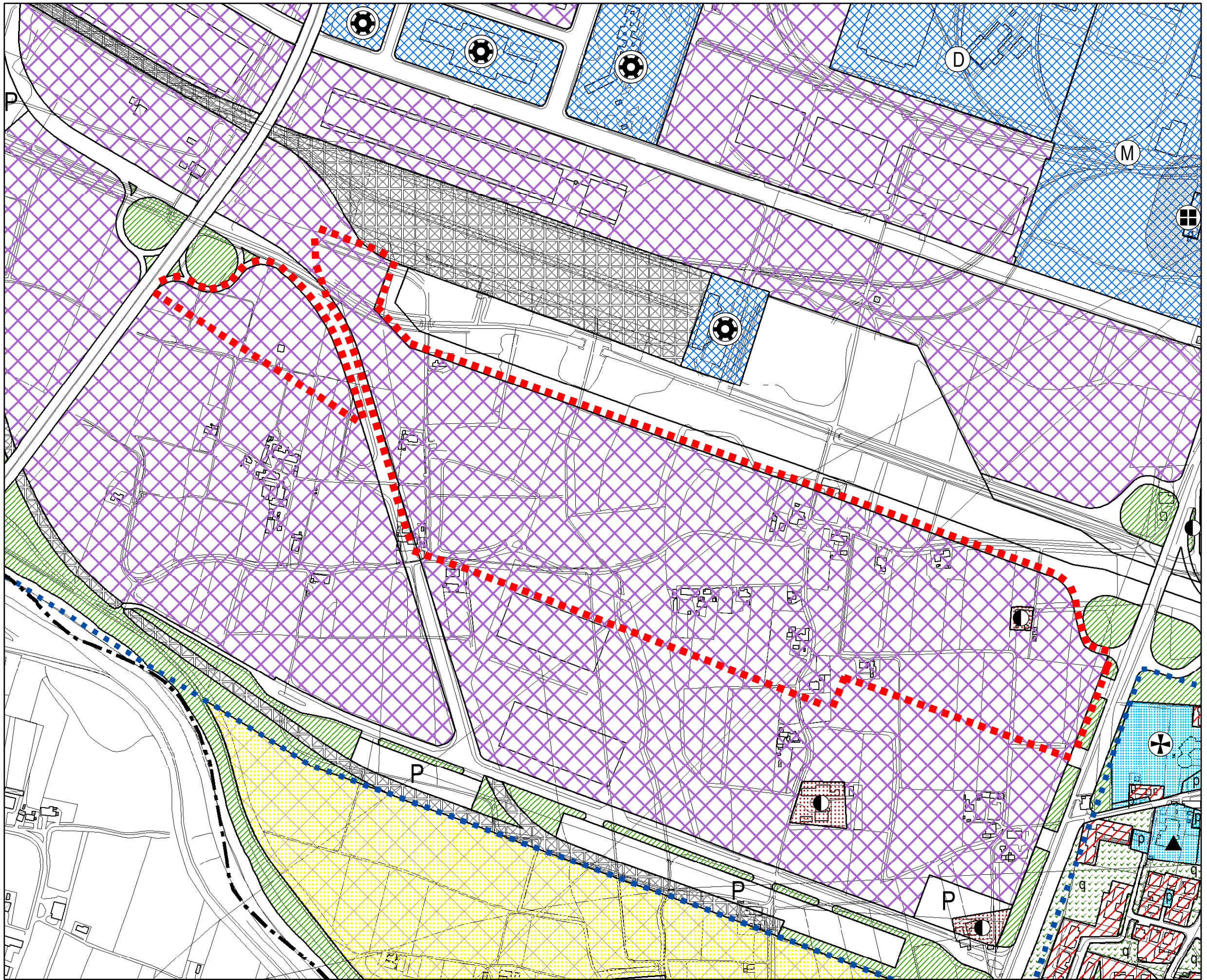
LEGENDA P.I.

\* Vedi pagine finali









Int. n. **2**

VARIANTE ALLE N.T.A. DEL P.I.  
 RELATIVA ALL'ARTICOLO 21  
 "ZONA INDUSTRIALE" E  
 MODIFICA ALLE DESTINAZIONI  
 SPECIFICHE DI AREE A SERVIZI  
 CON INSERIMENTO DI NUOVI  
 PERIMETRI

Tavola

Estratto di P.I. Vigente

Foglio/i

**12**

Scala

**1 : 5000**



■ ■ ■ AREA INTERESSATA DALLA VARIANTE

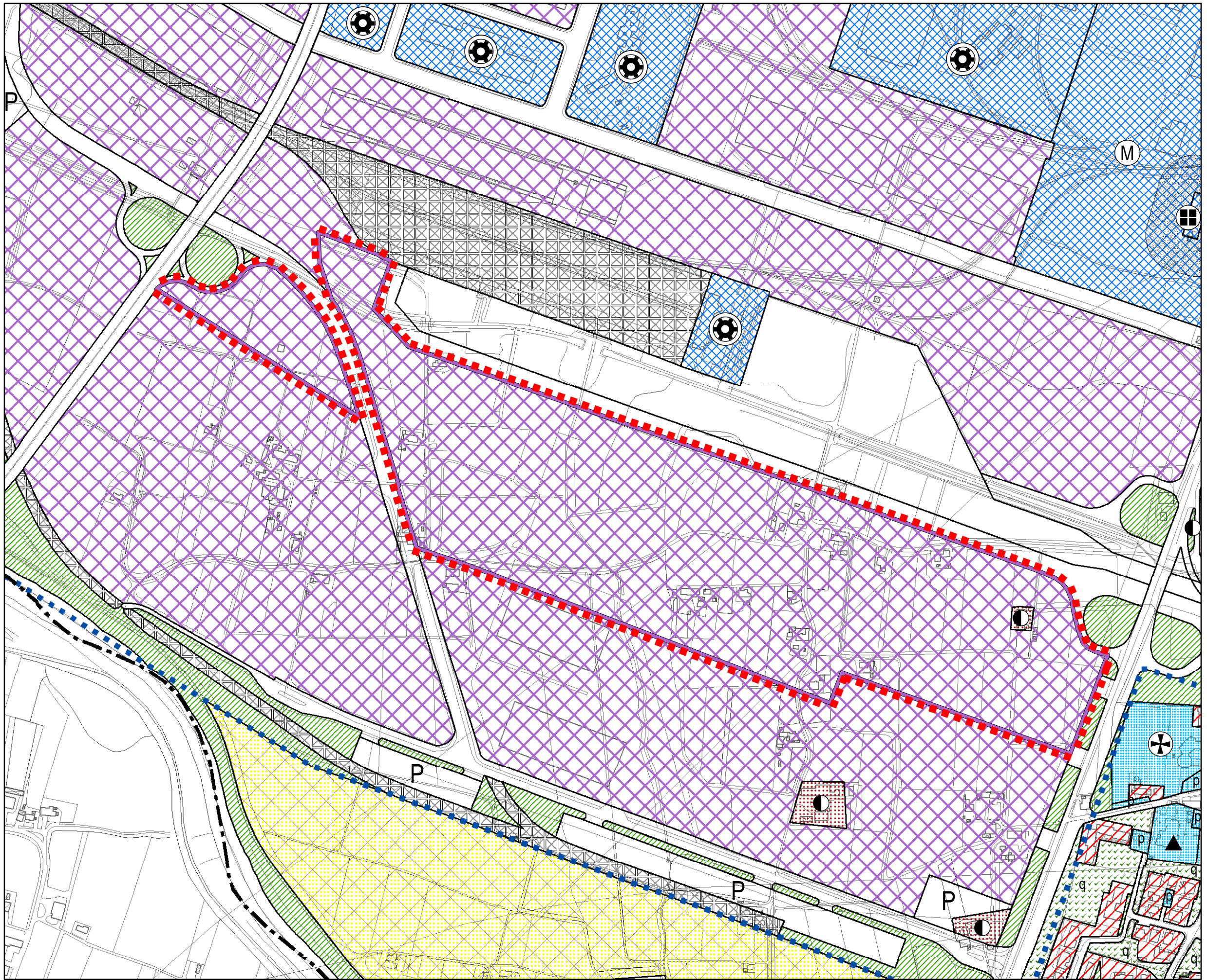
LEGENDA P.I.

\* Vedi pagine finali









Int. n. **2**

VARIANTE ALLE N.T.A. DEL P.I.  
 RELATIVA ALL'ARTICOLO 21  
 "ZONA INDUSTRIALE" E  
 MODIFICA ALLE DESTINAZIONI  
 SPECIFICHE DI AREE A SERVIZI  
 CON INSERIMENTO DI NUOVI  
 PERIMETRI

Tavola

Estratto di P.I. Variante

Foglio/i

**12**

Scala

**1 : 5000**



- ■ ■ AREA INTERESSATA DALLA VARIANTE
- — — PERIMETRO AREA INTERMODALE

LEGENDA P.I.

\* Vedi pagine finali

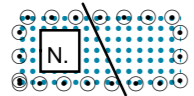


# LEGENDA (SCALA 1:5.000) (VIGENTE)

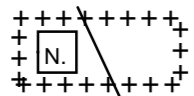
## CENTRO STORICO



Perimetro della zona del centro storico



Perimetro delle zone di degrado nella zona del centro storico.  
N. numero specifico delle aree disciplinate dall'art 49 - prescrizioni particolari.



Perimetro degli strumenti urbanistici attuativi nella zona del centro storico.  
N. numero specifico delle aree disciplinate dall'art 49 - prescrizioni particolari.

Le previsioni di PRG riguardanti le modalità di intervento e le destinazioni d'uso sono rappresentate nelle planimetrie di PRG in scala 1:1000 rispettivamente della serie B1 e della serie B2.

## RESIDENZA



Zona residenziale di completamento 1



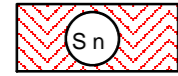
Zona residenziale di completamento 2



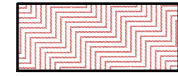
Zona residenziale di completamento 3



Zona residenziale di completamento 4



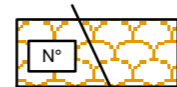
Zona residenziale speciale



Zona residenziale di conservazione 5



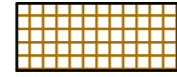
Zona residenziale di espansione 4



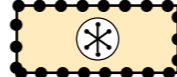
Zona di perequazione ambientale



Zona di perequazione integrata



Zona di perequazione urbana



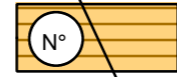
Zona residenziale compresa nel perimetro della ZIP



Zona di degrado esterne al Centro Storico



Zona insediativa periurbana



Zona insediativa periurbana approvata con D.G.R. n° 2373 del 08 Ago 2008

## ZONE AGRICOLE



Zona agricola - sottozona E2



Zona agricola - sottozona E2 di Tutela



Zona agricola - sottozona E3 di Tutela

## EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

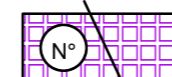


Zona destinata all'edilizia residenziale pubblica

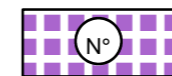


Aree incluse nel piano di zona per l'edilizia economica e popolare

## DIREZIONALE, COMMERCIALE, INDUSTRIALE, RESIDENZIALE



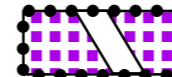
Aree per attrezzature stradali



Zona direzionale (1.....9 sub - zone a diverso indice di edificazione)



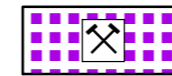
Zona industriale



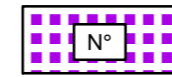
Zona polifunzionale artigianale commerciale di trasformazione con destinazione specifica a sede stradale e aree di rispetto



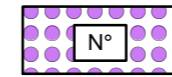
Zona polifunzionale commerciale artigianale



Zona polifunzionale commerciale artigianale per le attività di rottamazione

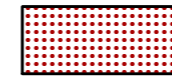


Zona polifunzionale di trasformazione

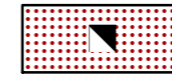


Zona di trasformazione integrata

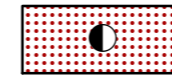
## TUTELE



Zona a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto

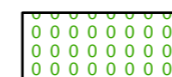


Zona a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto inclusa nel perimetro del parco per impianti sportivi e attrezzature di interesse territoriale



Zona di tutela delle unità insediative di interesse storico - architettonico - ambientale esterne al centro storico

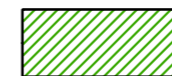
## VERDE



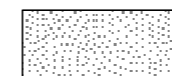
Aree a parco per impianti sportivi e attrezzature di interesse territoriale



Aree per verde pubblico attrezzato di interesse generale



Aree per verde pubblico di interesse generale nel territorio esterno al centro storico

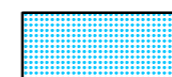


Area di rispetto

## AREE PER SERVIZI SENZA DESTINAZIONE SPECIFICA

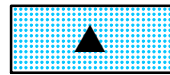
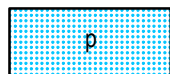
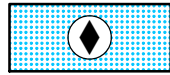
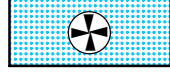
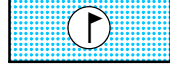




Area per servizi di interesse generale




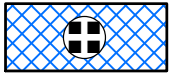
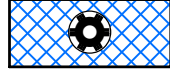







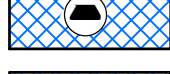



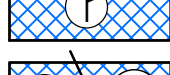
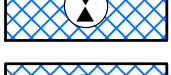

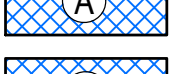
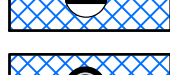
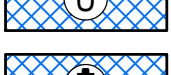




Aree per servizi pubblici di quartiere

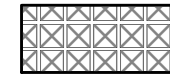
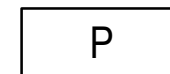
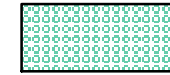



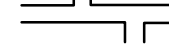
## AREE PER SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE

	ISTRUZIONE (gestione pubblica)
	PARCHEGGI
	SERVIZI CIVICI (interesse comune)
	SERVIZI RELIGIOSI (interesse comune)
	ATTREZZATURE SPORTIVE PARROCCHIALI (interesse comune)
	SERVIZI RELIGIOSI ED ATTREZZATURE SPORTIVE PARROCCHIALI (interesse comune)
	VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATO

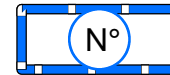









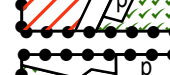

## SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

	Aeroporto		Centri di interesse scientifico
	Attrezzature di interesse generale a servizio dell'interporto		Cimiteri
	Attrezzature di interesse generale a servizio della zona industriale		Dogana
	Attrezzature assistenziali		Vigili del fuoco, polizia, carabinieri
	Attrezzature per l'igiene e la sanità		Impianti annonari
	Attrezzature per l'istruzione		Impianti militari
	Attrezzature sociali		Impianti tecnologici
	Uffici amministrativi		Istituzioni religiose di livello urbano
	Attrezzature sportive e per il tempo libero		Poste e telefoni
	Autosilos		Stazione autolinee
	Azienda trasporto pubblico		Università
	Carceri		Fiera, centro congressi, attrezz. ricettive, attività commerciali, pubblici esercizi e relativi servizi

## INFRASTRUTTURE E VIABILITA'

	Aree per impianti ferroviari
	Aree per parcheggi principali
	Aree di riserva per la realizzazione di percorsi integrativi pedonali - ciclabili - veicolari
	Linea ferroviaria
	CORRIDOIO TAV (Nuova linea AV-AC Verona - Padova)
	Percorsi di interesse paesaggistico
	Sedi stradali

## PERIMETRI

	Area interessata da VARIANTE SUAP
	Confine del territorio comunale
	Perimetro delle aree sottoposte a strumento urbanistico attuativo
	Perimetro della zona industriale - commerciale e del porto fluviale approvata con L. n° 739 del 01/10/1969, aggiornato con D.G.R. n° 2651 del 27/04/1990
	Perimetro ambiti di intervento unitario
	Perimetro delle aree incluse negli accordi di programmi
	Perimetro dei parchi commerciali
	Perimetro del parco per impianti sportivi e attrezzature di interesse territoriale
	Perimetro delle aree incluse nel piano di zona per l'edilizia economica e popolare
	Perimetro ricognitivo vincolo aeroportuale
	Aree incluse nel perimetro di strumenti urbanistici attuativi e PIRUEA approvati e/o in fase di attuazione
	Aree incluse nel perimetro di strumenti urbanistici attuativi e PIRUEA approvati e/o in fase di attuazione senza la descrizione della zonizzazione

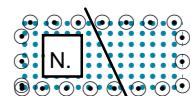


# LEGENDA (SCALA 1:5.000) (VARIANTE)

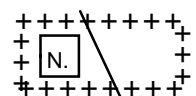
## CENTRO STORICO



Perimetro della zona del centro storico



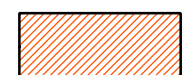
Perimetro delle zone di degrado nella zona del centro storico.  
N. numero specifico delle aree disciplinate dall'art 49 - prescrizioni particolari.



Perimetro degli strumenti urbanistici attuativi nella zona del centro storico.  
N. numero specifico delle aree disciplinate dall'art 49 - prescrizioni particolari.

Le previsioni di PRG riguardanti le modalità di intervento e le destinazioni d'uso sono rappresentate nelle planimetrie di PRG in scala 1:1000 rispettivamente della serie B1 e della serie B2.

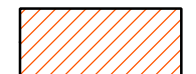
## RESIDENZA



Zona residenziale di completamento 1



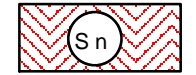
Zona residenziale di completamento 2



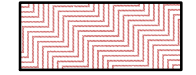
Zona residenziale di completamento 3



Zona residenziale di completamento 4



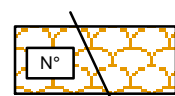
Zona residenziale speciale



Zona residenziale di conservazione 5



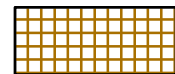
Zona residenziale di espansione 4



Zona di perequazione ambientale



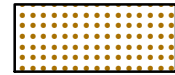
Zona di perequazione integrata



Zona di perequazione urbana



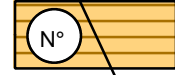
Zona residenziale compresa nel perimetro della ZIP



Zona di degrado esterne al Centro Storico

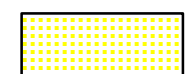


Zona insediativa periurbana



Zona insediativa periurbana approvata con D.G.R. n° 2373 del 08 Ago 2008

## ZONE AGRICOLE



Zona agricola - sottozona E2

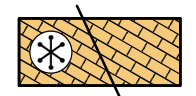


Zona agricola - sottozona E2 di Tutela



Zona agricola - sottozona E3 di Tutela

## EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

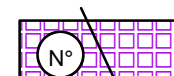


Zona destinata all'edilizia residenziale pubblica

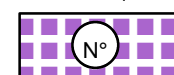


Aree incluse nel piano di zona per l'edilizia economica e popolare

## DIREZIONALE, COMMERCIALE, INDUSTRIALE, RESIDENZIALE



Aree per attrezzature stradali



Zona direzionale (1.....9 sub - zone a diverso indice di edificazione)



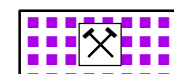
Zona industriale



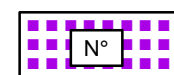
Zona polifunzionale artigianale commerciale di trasformazione con destinazione specifica a sede stradale e aree di rispetto



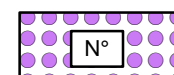
Zona polifunzionale commerciale artigianale



Zona polifunzionale commerciale artigianale per le attività di rottamazione



Zona polifunzionale di trasformazione



Zona di trasformazione integrata

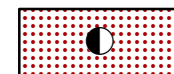
## TUTELE



Zona a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto



Zona a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto inclusa nel perimetro del parco per impianti sportivi e attrezzature di interesse territoriale



Zona di tutela delle unità insediative di interesse storico - architettonico - ambientale esterne al centro storico

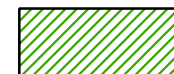
## VERDE



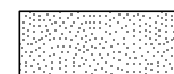
Aree a parco per impianti sportivi e attrezzature di interesse territoriale



Aree per verde pubblico attrezzato di interesse generale



Aree per verde pubblico di interesse generale nel territorio esterno al centro storico

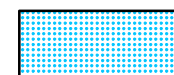


Area di rispetto

## AREE PER SERVIZI SENZA DESTINAZIONE SPECIFICA

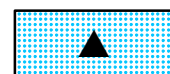
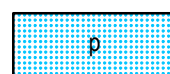
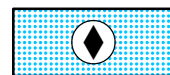
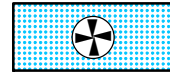
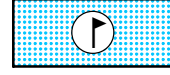




Area per servizi di interesse generale




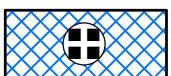
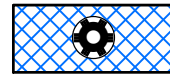













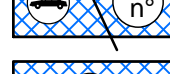
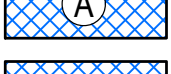

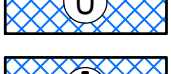




Aree per servizi pubblici di quartiere

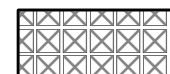
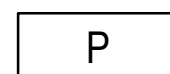





### AREE PER SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE

-  ISTRUZIONE (gestione pubblica)
-  PARCHEGGI
-  SERVIZI CIVICI (interesse comune)
-  SERVIZI RELIGIOSI (interesse comune)
-  ATTREZZATURE SPORTIVE PARROCCHIALI (interesse comune)
-  SERVIZI RELIGIOSI ED ATTREZZATURE SPORTIVE PARROCCHIALI (interesse comune)
-  VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATO

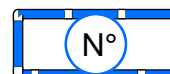






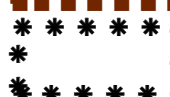


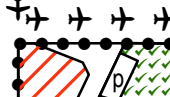



### SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

- |                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Aeroporto                                                              |  Centri di interesse scientifico                                                                           |
|  Attrezzature di interesse generale a servizio dell'interporto         |  Cimiteri                                                                                                 |
|  Attrezzature di interesse generale a servizio della zona industriale |  Dogana                                                                                                  |
|  Attrezzature assistenziali                                           |  Vigili del fuoco, polizia, carabinieri                                                                  |
|  Attrezzature per l'igiene e la sanità                                |  Impianti annonari                                                                                       |
|  Attrezzature per l'istruzione                                        |  Impianti militari                                                                                       |
|  Attrezzature sociali                                                 |  Impianti tecnologici                                                                                    |
|  Uffici amministrativi                                                |  Istituzioni religiose di livello urbano                                                                 |
|  Attrezzature sportive e per il tempo libero                          |  Poste e telefoni                                                                                        |
|  Autosilos                                                            |  Stazione autolinee                                                                                      |
|  Azienda trasporto pubblico                                           |  Università                                                                                              |
|  Carceri                                                              |  Fiera, centro congressi, attrezz. ricettive, attività commerciali, pubblici esercizi e relativi servizi |

### INFRASTRUTTURE E VIABILITA'

-  Aree per impianti ferroviari
-  Aree per parcheggi principali
-  Aree di riserva per la realizzazione di percorsi integrativi pedonali - ciclabili - veicolari
-  Linea ferroviaria
-  CORRIDOIO TAV (Nuova linea AV-AC Verona - Padova)
-  Percorsi di interesse paesaggistico
-  Sedi stradali

### PERIMETRI

-  Area interessata da VARIANTE SUAP
-  Confine del territorio comunale
-  Perimetro delle aree sottoposte a strumento urbanistico attuativo
-  Perimetro della zona industriale - commerciale e del porto fluviale approvata con L. n° 739 del 01/10/1969, aggiornato con D.G.R. n° 2651 del 27/04/1990
-  Perimetro ambiti di intervento unitario
-  Perimetro delle aree incluse negli accordi di programmi
-  Perimetro dei parchi commerciali
-  Perimetro del parco per impianti sportivi e attrezzature di interesse territoriale
-  Perimetro delle aree incluse nel piano di zona per l'edilizia economica e popolare
-  Perimetro ricognitivo vincolo aeroportuale
-  Aree incluse nel perimetro di strumenti urbanistici attuativi e PIRUEA approvati e/o in fase di attuazione
-  Aree incluse nel perimetro di strumenti urbanistici attuativi e PIRUEA approvati e/o in fase di attuazione senza la descrizione della zonizzazione
-  Perimetro ZIP Nord
-  Perimetro area intermodale



