



COMUNE DI CITTADELLA
Provincia di Padova

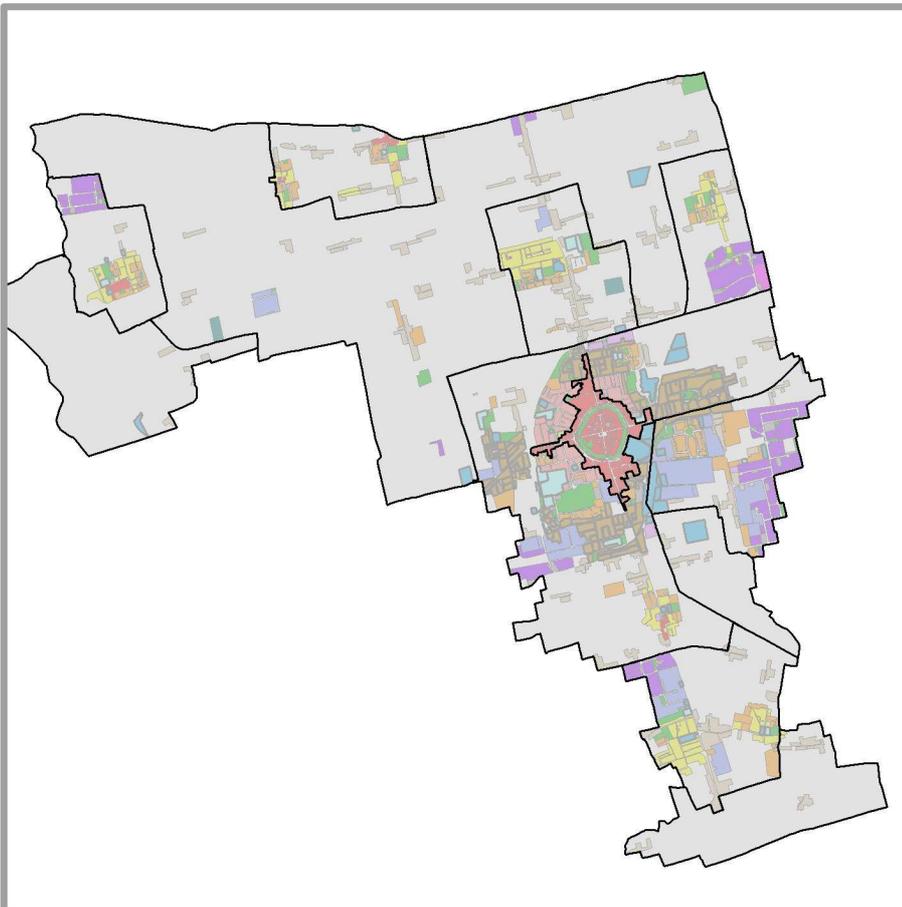
P.I.

Elaborato

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE N° 6 AI SENSI DELLA L.R. N. 11/2004

**IDENTIFICAZIONE AMBITI DI CENTRO URBANO E AREE
DEGRADATE DA RIQUALIFICARE AI SENSI DELLA L.R. N. 50/2012**



Il Sindaco
dott. Giuseppe Pan

Progettisti
architetto
Damiano Scapin

ADOTTATA CON
DCC N° DEL

APPROVATA CON
DCC N° DEL

1. LA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Il Piano degli Interventi (PI) rappresenta la componente operativa del Piano Regolatore Comunale, e la sua evoluzione è in diretta correlazione con lo sviluppo locale e con gli aspetti ambientali, culturali, economici e sociali della città.

L'itinerario che l'amministrazione comunale di Cittadella ha scelto di seguire si è configurato nella logica di restituire in modo coerente e flessibile le linee di pianificazione strutturale tracciate dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale PATI "Alta Padovana".

Il tematismo relativo al sistema produttivo in generale è stato affrontato sia nel PATI Alta Padovana che nel PI sin dalla sua prima approvazione nel 2010.

La presente variante (n. 6) si occupa di definire nel dettaglio il sistema produttivo commerciale, in attuazione delle disposizioni regionali approvate con LR n. 50/2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto"

Il percorso amministrativo del nuovo Piano regolatore è stato il seguente:

- con Conferenza dei Servizi tenutasi in data 27.5.2009 il Comune di Cittadella si è dotato di P.A.T.I. assieme ai Comuni di Fontaniva, Tombolo, Galliera Veneta e Camposanmartino. Il PATI è divenuto efficace, ai sensi dell'art. 15, comma 7 della L.R. 11/2004 decorsi i 15 giorni dalla data della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto, (BUR n. 86 del 20.10.2009 - DGRV n. 2895 del 29.9.2009).
- Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 12.7.2010 è stato approvato il primo Piano degli Interventi PI, efficace dal 23.8.2010 a seguito della pubblicazione nell'albo pretorio comunale (ai sensi dell'art 18 della LR 11/2004).

In conformità con gli indirizzi del Documento preliminare del Sindaco e per darne attuazione concreta, sono state approvate poi le successive varianti:

- variante n. 1 approvata con DCC n. 40 del 12.9.2011;
- variante n. 2 approvata con DCC n. 2 del 12.3.2012,
- variante n. 3 approvata con DCC n. 57 del 23.11.2012;
- variante n. 4 approvata con DCC n. 35 del 2.8.2013;
- variante n. 5 adottata con DCC n. 16 del 28.4.2014, in fase di pubblicazione.

2. ADEGUAMENTO ALLA NUOVA NORMATIVA REGIONALE PER IL COMMERCIO

La Regione Veneto con la legge regionale 28.12.2012, n. 50 e il successivo Regolamento n. 1 del 21.06.2013 "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale", ha riformato e innovato la normativa riguardante le attività commerciali.

In particolare la nuova normativa ha demandato alla pianificazione comunale:

- a) la perimetrazione del centro urbano e degli ambiti interessabili da interventi di riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse o degradate;
- b) la redazione di schede descrittive delle aree degradate indicante gli obiettivi e gli indirizzi per le azioni di riqualificazione, le eventuali destinazioni d'uso incompatibili e ulteriori misure di tutela ritenute necessarie;
- c) la localizzazione con variante delle medie strutture con SV da 1501 mq a 2500 mq e delle grandi strutture di vendita con SV da 2501 mq, secondo i criteri fissati dalla nuova normativa;
- d) la determinazione delle dotazioni di parcheggio delle strutture commerciali;
- e) il recepimento della disciplina delle attività commerciali e le norme procedurali.

3. CONTENUTI DEL SISTEMA COMMERCIALE

Per quanto concerne la disciplina del sistema commerciale la nuova normativa regionale prescrive che:

- le medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq possono essere insediate in tutto il territorio comunale, purchè non in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico comunale;
- le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq e le grandi strutture di vendita sono localizzate dal PI in aree idonee;
- le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq e le grandi strutture di vendita sono sempre consentite all'interno dei centri storici.

Le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq e le grandi strutture di vendita all'esterno dei centri storici, vanno localizzate all'interno del centro urbano, anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse o degradate.

La localizzazione di tali strutture commerciali al di fuori del centro urbano, è consentita secondo il criterio dell'approccio sequenziale e della valutazione integrata degli impatti definiti nel Regolamento n. 1 del 21.06.2013 "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale".

La nuova normativa commerciale attribuisce al PI la competenza di determinare la dotazione di parcheggi in relazione alla domanda di sosta indotta e all'accessibilità nei seguenti ambiti:

- a) centro storico, individuando dotazioni di parcheggi anche in deroga alla L.R. 11/2004 nel caso di medie e grandi strutture di vendita, attraverso apposita convenzione con il Comune, anche in riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali;
- b) per le medie strutture di vendita al di fuori dei centri storici e per gli esercizi di vicinato nei centri storici, il PI definisce le dotazioni di parcheggi anche in deroga alla L.R. 11/2004;
- c) le grandi strutture di vendita al di fuori dei centri storici le dotazioni di parcheggi anche in deroga alla L.R. 11/2004 sono stabilite:
 - zone di completamento dei centri urbani almeno 0,4 mq/mq della superficie lorda di pavimento
 - zone di espansione dei centri urbani, incluse quelle di ristrutturazione urbanistica che prevedano la rinfuzionalizzazione delle aree e degli edifici, almeno 0,5 mq/mq della superficie lorda di pavimento;
 - al fuori dei centri urbani le grandi strutture di vendita del settore alimentare devono avere una superficie di area libera di almeno 2,50 mq/mq della superficie di vendita, di cui non meno di 1,80 mq/mq della superficie di vendita di area a parcheggio destinata ai clienti, ed in ogni caso non meno di 1,00 mq/mq della superficie lorda di pavimento;
 - al fuori dei centri urbani le grandi strutture di vendita del settore non alimentare devono avere una superficie di parcheggio destinata ai clienti di almeno di 1,00 mq/mq della superficie di vendita, ed in ogni caso non meno di 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento; tali quantità possono essere ridotte del 50% nel caso di specifiche tipologie di vendita (mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami).

Infine la nuova normativa semplifica le norme procedurali degli esercizi di vicinato e delle medie strutture con superficie di vendita fino a 1.500 mq, relative alla apertura, ampliamento, riduzione di superficie, mutamento di settore merceologico, trasferimento di sede, sub ingressi, assoggettandoli a SCIA da presentare al SUAP; sospensione e cessazione delle attività sono soggette a mera comunicazione.

Per le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq è richiesta autorizzazione rilasciata dal SUAP, tranne che le riduzioni di superfici, i mutamenti di settore merceologico e subingressi che sono assoggettati a SCIA.

Per le grandi strutture di vendita l'apertura, l'ampliamento o il trasferimento di sede, la trasformazione di tipologia sono soggette ad autorizzazione rilasciata dal SUAP.

4. LE INDICAZIONI A LIVELLO SOVRACOMUNALE

In materia di commercio, la pianificazione di livello sovracomunale contiene le seguenti indicazioni:

Il nuovo PTRC adottato con DGRV n. 427 del 10.04.2013 indica gli indirizzi generali per la pianificazione territoriale regionale relativamente alle grandi strutture di vendita, sotto riportati:

- prevedere la rilocalizzazione delle grandi strutture di vendita esistenti e la previsione di nuove strutture mediante l'individuazione di ambiti intercomunali nei quali realizzare una copianificazione urbanistica unitaria;
- favorire la razionalizzazione delle reti distributive esistenti anche mediante la rilocalizzazione, il riordino e la concentrazione della stessa in aree prossime agli accessi alle infrastrutture primarie, evitando l'edificazione senza soluzione di continuità lungo le stesse, al fine di regolare in modo maggiormente efficiente i flussi di traffico indotti dall'insediamento delle strutture;
- prevedere la rilocalizzazione delle grandi strutture di vendita esistenti e la previsione di nuove strutture mediante l'individuazione di ambiti intercomunali nei quali realizzare una copianificazione urbanistica unitaria;
- consentire l'integrazione con altre destinazioni compatibili con la prevalente funzione commerciale;
- incentivare il risparmio di suolo, favorendo interventi di consolidamento dei poli commerciali esistenti, interventi di recupero e riqualificazione di fabbricati e aree edificate dismesse e degradate e interventi che non comportino significativo aumento di consumo di suolo;
- favorire gli insediamenti commerciali nelle aree nelle quali sussiste una idonea dotazione di infrastrutture e servizi esistenti, al fine di assicurare una maggiore sostenibilità economica, sociale, territoriale e ambientale degli insediamenti nel territorio;
- garantire la sostenibilità socio-economica nonché la valorizzazione urbana e sociale dei centri storici maggiori e minori.

Per i centri storici e urbani, il Piano regionale prevede i seguenti indirizzi:

- individuazione di aree o edifici che consentano l'insediamento di strutture di vendita, valorizzando e modernizzando una rete commerciale costituita prevalentemente da negozi di vicinato e da medie strutture di piccole dimensioni;
- risposta alle varie esigenze della popolazione, ai differenti stili di vita, possibilità e modalità di consumo, indicando limiti dimensionali che garantiscano l'equilibrio complessivo della rete commerciale.

Il PTCP della Provincia di Padova, approvato con DGRV n. 4234 del 29.12.2009 e ratificato con DCP n. 55 del 22.9.2011, prevede la seguente disposizione nelle Norme Tecniche:

Art. 34 - Ambiti di pianificazione di nuovi insediamenti delle grandi strutture di vendita

Le grandi strutture di vendita sono regolamentate dalla L.R. 13 agosto 2004 n° 15.

Gli ambiti di riferimento sono quelli programmati a livello regionale con i limiti di superficie assegnati alla Provincia.

Gli ambiti territoriali sovracomunali ai fini della programmazione sono:

- *area sovracomunale di Padova;*

- area sovracomunale di Este-Monselice;
- area sovracomunale di Cittadella-Camposampiero.

Previsioni di nuove grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e non, di superficie superiore a 2.500 m², ovvero di nuove aggregazioni tali da configurare un'area commerciale integrata, possono essere introdotte negli strumenti urbanistici esclusivamente sulla base di un accordo territoriale negli ambiti produttivi di livello provinciale o in aree produttive esistenti da riconvertire e/o già programmate dagli strumenti urbanistici generali quali idonee ad ospitare grandi strutture di vendita.

Tutti gli elementi contenuti negli strumenti di pianificazione territoriale di cui sopra sono stati posti alla base delle valutazioni programmatiche in materia di commercio elaborate nella presente variante al PI.

5. LA VARIANTE N. 6 AL PI – CONTENUTI E ITER

La presente variante è riferita esclusivamente al tema del settore commerciale ed in applicazione delle disposizioni sopra indicate.

I contenuti si riferiscono a:

- a. adeguamento alla nuova disciplina commerciale regionale di cui alla LR 50/2012;
- b. adeguamento della pianificazione urbanistica comunale al nuovo Regolamento regionale di sviluppo del sistema commerciale pubblicato nel BUR n. 53 del 25.06.2013, introducendo nuove modalità per l'apertura e la disciplina delle attività commerciali nel territorio comunale;
- c. modifica ed integrazioni alle Norme Tecniche Operative per l'assestamento dell'apparato normativo che non incidono sugli aspetti informativi del Piano degli Interventi, quanto risultare funzionali ad una migliore definizione e applicazione della disciplina urbanistica comunale.

Per quanto attiene all'iter amministrativo seguito nella formazione della variante, si rileva che con la DGC n. 236 del 27.11.2013, sono state individuate preliminarmente le aree degradate e gli ambiti relativi al Centro Urbano.

La delibera è stata pubblicata nel sito web del comune all'albo Pretorio dal 2.12.2013 al 22.12.2013 e che in tale periodo non sono pervenute proposte.

Il documento finale è stato poi illustrato in data 4.6.2014 alle associazioni di categoria del commercio, in quanto la variante viene ad interessare un comparto molto importante nell'economia comunale e con importanti riflessi nel vivere quotidiano.

La fase di partecipazione comprende sia quanto attiene la determinazione del centro urbano (oggetto di deliberazione della Giunta Comunale), sia la disposizioni normative che saranno oggetto di variante al Piano degli Interventi (oggetto di approvazione da parte del Consiglio Comunale).

6. INDIVIDUAZIONE DEL CENTRO URBANO E DELLE AREE DEGRADATE

La nuova legge definisce centro urbano la porzione di centro abitato come definito dal "Nuovo codice della strada", caratterizzata dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche, e delle zone prive di urbanizzazione o di edificazione.

Per aree o strutture dismesse e degradate sono da intendere quelle che presentano:

- degrado edilizio (edifici di scarsa qualità, obsoleti, inutilizzati o sottoutilizzati, nonché inadeguati sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale, ecc.)

- degrado urbanistico (impianti eterogenei, disorganici o incompiuti, carenza di spazi pubblici ed aree libere, presenza di attrezzature ed infrastrutture incompatibili, ecc.
- degrado socio-economico (condizioni di abbandono degli immobili, sovraffollamento o utilizzi impropri, impoverimento economico, sociale o di emarginazione, ecc.).

Come richiesto all'articolo 2 comma 6 del Regolamento, è stata redatta una tavola in scala 1:10000 **Elaborato A** "Perimetrazione Centro Urbano", contenente l'individuazione del centro urbano secondo le caratteristiche fissate dall'articolo 3 della L.R. 50/2012.

Partendo dalla delimitazione del centro abitato si è individuato il centro urbano, comprendente le parti caratterizzate da tessuto urbano consolidato, escludendo le zone produttive periferiche e quelle prive di urbanizzazione o di edificazione.

All'interno del centro urbano, in base ai criteri richiesti dalla nuova normativa, non sono stati perimetrati ambiti avente le caratteristiche di area dismessa e degradata, per i quali sia ipotizzabile, l'insediamento di medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq e delle grandi strutture di vendita, in quanto risultano presenti problematiche di ordine infrastrutturale ed ambientale, che l'insediamento di tali strutture, potrebbero ancor più aggravare.

Non sono state individuate nuove aree per l'insediamento di medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq e/o grandi strutture di vendita al di fuori del centro urbano.

In adeguamento al Regolamento n.1 di attuazione della legge regionale 50/2012 articolo 2 comma 6, sono state redatte le schede descrittive delle aree degradate all'interno delle quali è ammesso l'insediamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a mq 1500 e delle grandi strutture di vendita.

Le Schede sono contenute nell'**Elaborato B**: "Schede aree degradate" – sc. 1.5000.

7 – AREE A STANDARD NELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

La presente variante al PI contiene il recepimento della nuova normativa delle attività commerciali, adattandola però alle specifiche caratteristiche del territorio comunale.

L'adeguamento alla nuova legislazione di settore ha interessato l'apparato normativo in particolare per quanto concerne gli aspetti relativi alla dotazione di parcheggi a servizio delle attività commerciali, con specifica attenzione a quelle del settore alimentare che generalmente necessitano di maggiori spazi di parcheggio. In questo senso la nuova normativa regionale affida ai piani urbanistici comunali la determinazione delle superfici a parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, anche in deroga alla legge regionale 11/2004.

In questo senso la definizione di questi standard nella 6^a variante al PI è il risultato di alcune riflessioni che hanno riguardato:

- le esperienze presenti nel territorio comunale;
- le specifiche caratteristiche dei tessuti urbani del comune ed in particolare della conformazione urbanistica dei centri storici;
- la struttura della viabilità veicolare.

Ritenendo condivisibili gli obiettivi della nuova legge regionale, tendenti ad interessare le aree urbane ed in particolare i centri urbani, nella pianificazione delle aree commerciali, invertendo le politiche fin qui seguite, sono state previste dotazioni di parcheggio comunque relazionate alle suesposte caratteristiche del territorio comunale:

a) attività commerciali in ZTO A, B1, B2, C1 e C3)

Tipologia commerciale	Standards a parcheggio (mq)
Esercizi di vicinato (Sv < 250 mq)	0,8 mq/mq di slp
Medie Strutture di Vendita (251 mq <Sv< 1500 mq):	
<ul style="list-style-type: none"> • alimentare e misto • non alimentare generico e grande fabbisogno 	<ul style="list-style-type: none"> • 1,0 mq/mq di Sv e non meno di 0,8 mq/mq di slp • 0,8 mq/mq di Sv e non meno di 0,4 mq/mq di slp

b) attività commerciali in ZTO C2, C4, D1, D2 e D3)

Tipologia commerciale	Standards a parcheggio (mq)
Esercizi di vicinato (Sv < 250 mq)	0,8 mq/mq di slp
Medie Strutture di Vendita (251 mq <Sv< 1500 mq)	1,0 mq/mq di Sv e non meno di 0,8 mq/mq di slp
Medie Strutture di Vendita (1501 mq <Sv< 2500 mq)	
<ul style="list-style-type: none"> • alimentare e misto • non alimentare generico e grande fabbisogno 	<ul style="list-style-type: none"> • 1,8 mq/mq di Sv e non meno di 1,0 mq/mq di slp • 1,0 mq/mq di Sv e non meno di 0,8 mq/mq di slp
Grande Struttura di Vendita (Sv > 2500 mq) (non ammessa nella zto C4)	1,8 mq/mq di Sv e non meno di 1,2 mq/mq di slp

8. LOCALIZZAZIONE STRUTTURE COMMERCIALI

La localizzazione delle strutture commerciali esistenti è indicata nella Tav. U allegata alla presente variante ed è riportata nella tabella 1 (allegata alla presente).

Per quanto concerne la localizzazione delle nuove strutture commerciali, il Pi prevede:

- gli esercizi di vicinato sono consentiti in tutto il territorio comunale, purchè non in contrasto con le previsioni di zona del PI;
- le medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq, possono essere insediate all'interno del centro urbano, purchè non in contrasto con le previsioni del PI;
- le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq e le grandi strutture di vendita sono localizzate dal PI nelle aree idonee con la variante in oggetto ed indicate nella tabella 2:

Tabella 2 – Strutture programmate

tipologia	codice	ZTO	ubicazione	limitazioni
MSV	MSV/01	C2	Via Sanmarinara (PUA Sirio-SanMarco)	Sv < mq. 2500
MSV	MSV/02	B2	Via Colombo (Centro Prisco)	Sv < mq. 2500
MSV	MSV/03	D2	PIP Rometta	Sv < mq. 2500
GSV	GSV/01	D3	Via dell'Artigianato (Centro Lando)	Sv = mq. 7600
GSV	GSV/02	D3	Via Copernico (Centro Le Torri)	Sv < mq. 3600
GSV	GSV/03	D2	PIP Rometta	Sv < mq. 4000

All'interno dei centri storici sono ammesse le MSV con Sv non superiore a mq. 1500, mentre restano escluse le MSV con Sv > 1501 mq e le GSV.

Sono e restano fatte salve le strutture commerciali esistenti munite di Autorizzazione commerciale.

9. QUADRO ECONOMICO

La L.R. 11/2004 all'articolo 34 prevede la quantificazione da parte del PI delle risorse finanziarie occorrenti per gli espropri degli immobili necessari alla realizzazione di aree per servizi, costruzione di edifici di interesse pubblico e di infrastrutture.

I nuovi interventi previsti dal PI non comportano oneri a carico del Comune in quanto di competenza di privati oppure derivati da meccanismi perequativi. La realizzazione di infrastrutture a carattere sovracomunale sono a carico degli enti competenti in materia.

Per quanto concerne le opere pubbliche contenute nel programma triennale e nell'elenco annuale dei lavori pubblici, il Comune individua nelle usuali risorse finanziarie i proventi necessari alla loro realizzazione (oneri di urbanizzazione, IMU, accordi pubblico-privati).

10. DIMENSIONAMENTO DI PIANO

Il PI vigente è dimensionato per aree a servizi e standard pubblici in coerenza con le previsioni del Pati e la presente variante colloca le strutture commerciali in ambiti già classificati come edificabili e pertanto la loro attuazione produrrà le superfici a standard previste dalla norma di zona e dalle NTO ad essa collegate, nel rispetto del dimensionamento complessivo.

11. COMPATIBILITA' IDRAULICA

La Compatibilità Idraulica allegata al PI vigente è stata elaborata per le aree che sono classificate come edificabili nello stesso piano.

Nel caso di nuove aree rese edificabili con variante al PI e derivanti da ambiti trasformabili, sarà necessario produrre la nuova compatibilità idraulica dell'insediamento in sede di PUA, secondo le modalità stabilite dalla regione Veneto e nel rispetto delle indicazioni generali contenute nel Pati e recepite nel PI.

12. ELABORATI DI VARIANTE

La presente variante è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica illustrativa;
- Elaborato A – Perimetrazione Centro Urbano, Aree Degradate e Localizzazione autorizzazioni esistenti – sc. 1.10.000;
- Elaborato B – Schede Aree Degradate – sc. 1.5000;
- Modifica NTO.

Considerato che la Variante in argomento riguarda lo specifico tema degli insediamenti commerciali, gli elaborati che la costituiscono risultano integrativi ed in aggiornamento al Piano degli Interventi vigente, al quale si farà comunque riferimento per le disposizioni in esso contenute.

Cittadella, 9.5.2014

Il Tecnico
Scapin arch. Damiano

Tabella 1 - Elenco Attività commerciali attive con Sv<mq 2500

N. rif.	TIP.	SUP. VENDITA (MQ)	TITOLARE	VIA	CIVICO	SETTORI
1	MEDIA	265	AGRI PAROLIN SNC di Parolin e C.	VIA BATTISTEI	62	NON ALIMENTARI
2	MEDIA	268	BRENTAFLEX SNC di Michelon Bruno e C.	VIA CASARETTA	7	NON ALIMENTARI
3	MEDIA	275	CONSORZIO TUTELA PRODUZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE	VIA CA' NAVE	21	ALIMENTARI, NON ALIMENTARI
4	MEDIA	289	FER COLOR SRL	VLE DELL'INDUSTRIA	50	NON ALIMENTARI
5	MEDIA	300	CARON SNC di Caron Lucia e C.	BGO PADOVA	81	NON ALIMENTARI
6	MEDIA	300	SCUDIERO ALBANO e C. SNC	VIA FACCA	41	NON ALIMENTARI
7	MEDIA	300	MAX S.N.C. DI MICHELINI MATTEO E C.	VIA G.GARIBALDI	85	NON ALIMENTARI
8	MEDIA	303	INVERSO LORENZO	VIA CA' MORO	0	NON ALIMENTARI
9	MEDIA	338	REBELLATO VASCO S.R.L.	VIA SANTA MARIA	106	NON ALIMENTARI
10	MEDIA	371	ESSE CAR SPA	VLE DEL COMMERCIO	10	NON ALIMENTARI
11	MEDIA	375	ANTONIO MICHELINI SAS di Antonio Michelini e C.	VIA G.MARCONI	23	NON ALIMENTARI
12	MEDIA	400	LAMARI S.R.L.	RVA DEL GRAPPA	13	NON ALIMENTARI
13	MEDIA	408	CERVELLIN MICHELE	VIA POZZETTO	88	NON ALIMENTARI
14	MEDIA	430	SCA SRL	VIA DELLE PEZZE	31	NON ALIMENTARI
15	MEDIA	450	M'ODULO S.N.C. DI SIMIONI MAURO, GIANLUCA E C.	VIA MURI BIANCHI	2	NON ALIMENTARI
16	MEDIA	463	ALI SPA	CTA CORTE TOSONI	81	ALIMENTARI, NON ALIMENTARI
17	MEDIA	552	F.LLI BELTRAME SPA	VIA E.FERMI	8	NON ALIMENTARI
18	MEDIA	655	FERRARI ORTOFRUTTA SNC DI DAL CORTIVO L. e G.	VIA CA' MORO	21	ALIMENTARI, NON ALIMENTARI
19	MEDIA	680	PITTAROSSO S.P.A.	VIA FACCA	68	NON ALIMENTARI
20	MEDIA	700	PRIX QUALITY SRL	VIA CA' NAVE	97	ALIMENTARI, NON ALIMENTARI
21	MEDIA	700	COOPCA SOCIETA COOPERATIVA CARNICA DI CONSUMO	VIA SANMARTINARA	21	ALIMENTARI, NON ALIMENTARI
22	MEDIA	700	PIOTTO GIANNINA	VIA BOLZONELLA	2	NON ALIMENTARI
23	MEDIA	700	GOTTARDO SPA	VIA FACCA	70	NON ALIMENTARI
24	MEDIA	702	MAXI DI SRL	VIA SAN DONATO	22	ALIMENTARI, NON ALIMENTARI
25	MEDIA	800	ADAMI MARCELLO SNC di Adami Marcello e C.	VIA MEJANIGA	2	NON ALIMENTARI
26	MEDIA	850	LIDL ITALIA S.R.L.	VIA A.PALLADIO	14	ALIMENTARI, NON ALIMENTARI
27	MEDIA	901	BILLA AKTIENGESELLSCHAFT	VIA J.F.KENNEDY	2	ALIMENTARI, NON ALIMENTARI
28	MEDIA	970	MAGAZZINI PRISCO S.R.L.	VIA A.PALLADIO	14	NON ALIMENTARI
29	MEDIA	1010	ZURLO ELETTRODOMESTICI SRL	VLE DEL COMMERCIO	2	NON ALIMENTARI
30	MEDIA	1060	BERTO PASQUALE SRL	VLE DEL COMMERCIO	36	NON ALIMENTARI
31	MEDIA	1731	LE CASTELLA SPA	VIA N.COPERNICO	4	NON ALIMENTARI
32	MEDIA	1750	ASPIAG SERVICE SRL	VIA N.COPERNICO	4	ALIMENTARI, NON ALIMENTARI
33	MEDIA	1958	VISMA ARREDO 1 SRL	VLE DELL'INDUSTRIA	42	NON ALIMENTARI
34	GSV	7600	F.LLI LANDO S.P.A.	VLE DELL'ARTIGIANATO	4	ALIMENTARI, NON ALIMENTARI

MODIFICA NTO DEL PI.

Testo stralciato: ~~XXXXXXXX~~
 Testo in modifica: **XXXXXXXX**

..... omissis

Art. 88 – Destinazioni d'uso

1. Gli edifici del Centro storico sono destinati alla residenza. Sono anche ammesse, poiché compatibili con la funzione residenziale, le seguenti destinazioni d'uso:
 - attività direzionali e commerciali con un limite massimo pari al 50% per la ZTO A1 ed al 70% per la ZTO A2 della superficie utile dell'edificio. Nella zona A1 sono comunque escluse succursali, agenzie e filiali bancarie ed assicurative che si affaccino al piano terreno, anche parzialmente, sulle seguenti vie e piazze della zona A1 all'interno della cerchia murata e precisamente: Via Garibaldi, Piazza Pierobon, Piazza Scalco, Via Marconi, Via Roma, Piazza Martiri del Grappa, Via Indipendenza, Via Paggiola, St.Illa del Pozzo, St.Illa Simioni, St.Illa Cucine Economiche, Via Viani, St.Illa del Cristo e St.Illa del Tezzon. All'interno della zona A1 tutti gli interventi soggetti a permesso edilizio che comportino un aumento di volumetria di almeno 150 mc, sono subordinati alla realizzazione di spazi a parcheggio pertinenziale ai sensi della L. n. 122/89. Per volumetrie inferiori e qualora venga dimostrata l'effettiva impossibilità di reperire tali aree è possibile monetizzarle secondo i valori determinati dal Consiglio Comunale. Le attività di cui al presente punto, tranne che gli ambulatori e gli studi professionali, dovranno essere collocate ai piani terra degli edifici. La collocazione di attività direzionali e commerciali ai piani superiori è consentita, fino al raggiungimento del limite massimo previsto, se il piano terra risulta già completamente destinato a tali attività;
 - trattorie, ristoranti, bar, caffè con un limite massimo pari al 50% (zto A1) ed al 70% (zto A2) della superficie utile dell'edificio, compatibilmente con le disposizioni di specifici piani di settore;
 - alberghi, pensioni;
 - cinema e teatri;
 - artigianato artistico;
 - artigianato di servizio limitatamente alle seguenti attività: corniciaio, sarto, calzolaio, gelaterie, barbieri, parrucchieri, estetiste;
 - Sono ammesse altresì le lavorazioni artigianali di prodotti tipici locali strettamente legati alla cultura e alla tradizione del territorio.
 - uffici pubblici.
 - Nelle zone A3 il cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale/direzionale è sempre ammissibile senza limitazioni per interventi con superficie utile fino a mq. 100; oltre tale superficie valgono le disposizioni per le zone A2.
2. E' consentito il mantenimento di destinazioni d'uso con superfici maggiori se esistenti al momento di adozione del presente PI.
3. Destinazioni diverse, più specifiche o di differenti quantità da quelle previste al primo comma del presente articolo, sono consentite all'interno dei PUA e delle Schede per gli interventi.
4. Qualora gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportino il reperimento di aree a standard è consentito, in caso di impossibilità, la monetizzazione delle stesse secondo i valori stabiliti dal Comune di Cittadella.
5. All'interno del Centro Storico (ZTO A1, A2 e A3) sono vietate le destinazioni d'uso che prevedono la preparazione e distribuzione di prodotti alimentari cotti e trasformati come fast-food tipo kebab, take-away e simili, anche attraverso

distributori automatici. In tali zone sono inoltre vietate le sale giochi e i sexy-shop.

6. Nelle ZTO A, sono ammesse le attività commerciali nei limiti di zona e nelle forme di esercizi di vicinato (Sv < mq 250) e di Medie strutture di vendita (mq 251 < Sv < mq 1500). Le aree a standard devono essere reperite nelle forme previste dall'Amministrazione Comunale, in alternativa tra vincolo ad uso pubblico e monetizzazione.

Art. 99 – Destinazioni d'uso zone residenziali di tipo B e C.

1. Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza. Sono ammesse (fatto salvo quanto riportato in norme specifiche o in schede di intervento di dettaglio del PI), destinazioni d'uso diverse con le seguenti limitazioni e prescrizioni:
 - al piano terra: negozi, attività direzionali, magazzini, depositi commerciali, laboratori artigianali i cui impianti non producano rumori o odori molesti.
 - al piano primo interrato o seminterrato: magazzini e depositi commerciali e direzionali;
 - ai piani emergenti, oltre al piano terra, entro il limite di 1/3 del volume computabile ai sensi di quanto definito dal R.E.C.: attività direzionali, commerciali e laboratori artigianali i cui impianti non producano rumori od odori molesti e compatibili con la residenza.
 - Senza limiti di cui ai precedenti punti sono ammessi: autorimesse pubbliche o private, alberghi, pensioni, trattorie e ristoranti; cinema, teatri ed altri luoghi di svago.
 - E' consentito l'artigianato di servizio limitatamente alle seguenti attività: corniciaio, sarto, calzolaio, gelaterie, barbieri, parrucchieri, estetiste;
 - Sono ammesse altresì le lavorazioni artigianali di prodotti tipici locali strettamente legati alla cultura e alla tradizione del territorio.
2. E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso non residenziali esistenti e legittimate o concessionate alla data di adozione del presente PI che eccedono i limiti di cui al precedente comma.
3. Per ogni fabbricato, o complesso di fabbricati, dovranno essere previsti appositi spazi a parcheggio in conformità a quanto disposto dal successivo art. 137 delle presenti norme.
4. Ove non sia possibile reperire tali superfici nell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio e non sia possibile da parte del richiedente, reperire in loco aree private da vincolare a tale destinazione, il Comune può individuare tra gli spazi pubblici previsti dal Piano, quelli funzionalmente coerenti con la localizzazione dell'intervento, con la conseguente realizzazione delle opere da parte del richiedente o monetizzazione dei relativi oneri.
5. Sono esclusi dalle zone residenziali in genere (A, B, C): industrie, ospedali, macelli e spazi ad essi funzionali, stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici e tutte quelle attività che a giudizio del Consiglio Comunale, previa acquisizione del competente parere dell'Asl, siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.
6. all'interno di queste zone residenziali ricomprese nei centri abitati delle frazioni e del capoluogo, sono vietate le destinazioni d'uso che prevedono la preparazione e distribuzione di prodotti alimentari cotti e trasformati come fast-food tipo kebab, take-away e simili, anche attraverso distributori automatici. In tali zone sono inoltre vietate le sale giochi ed i sexy-shop.
7. In queste zone, sono ammesse le attività commerciali nei limiti di zona e nelle forme di esercizi di vicinato (Sv < mq 250) e di Medie strutture di vendita (mq 251 < Sv < mq 1500). Le aree a standard devono essere reperite nelle forme previste dall'Amministrazione Comunale, in alternativa tra vincolo ad uso pubblico e monetizzazione.

Art. 104 – ZTO C2 – Zone residenziali di espansione

1. In tali zone il rilascio del Permesso a Costruire o in alternativa l'operatività della Denuncia di Inizio Attività sono subordinati alla prioritaria approvazione di un piano

urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa pubblica o privata, dotato o meno di previsioni planivolumetriche.

2. L'indice di densità edilizia è esclusivamente territoriale.
3. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001.
4. Per gli edifici esistenti con destinazione non residenziale è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso esclusivamente in residenziale.
 - Tipologia: edifici in linea a schiera o isolati, secondo le previsioni del piano urbanistico attuativo;
 - Densità territoriale massima = IT = 1,00 mc/mq;
 - Densità territoriale minima = IT = 0,60 mc/mq;
 - Altezza massima m 8,50 oppure m 9.50, se con il piano attuativo si prevede per l'edificio la destinazione commerciale del piano terra;
 - Sono consentiti fuori terra numero due piani abitabili oltre ad uno per locali accessori (piano terra o sottotetto); è altresì consentito un ulteriore piano completamente interrato.
 - Distanza minima dai confini m 5;
 - Distanza minima tra fabbricati come stabilito dal R.E.C..
 - Distanza minima dal ciglio strada m 5.00 o allineamenti secondo le previsioni del piano urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, quando trattasi di edifici su via pubblica e comunque nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 1444/1968;
 - Le superfici scoperte devono essere destinate a giardino o ad orto per le parti non pavimentate, nella misura minima del 40%.
5. Nella redazione del P.U.A.:
 - deve porsi particolare cura ai fine del rispetto del tessuto viario, edilizio ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe;
 - dovrà essere inserito uno studio della viabilità, sia pedonale che veicolare, richieste dall'Amministrazione Comunale in coerenza con la disciplina del P.I.;
6. La sistemazione degli spazi verdi deve seguire quanto stabilito nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale e prevedere minimo 1 albero di alto fusto ogni 100 mq di superficie fondiaria e 2 gruppi di essenze arbustacee ogni 100 mq di superficie fondiaria. Ove tale rapporto non sia già assicurato dalle preesistenze deve essere garantito attraverso la messa a dimora di nuovi alberi e essenze arbustacee. Le piante esistenti o messe a dimora hanno carattere definitivo: quelle decedute dovranno, pertanto, essere sostituite.
7. Nelle ZTO C2, sono ammesse le attività commerciali nei limiti di zona e nelle forme di esercizi di vicinato (Sv < mq 250), di Medie strutture di vendita (mq 251 < Sv < mq 2500). Le Grandi Strutture di Vendita (Sv > mq. 2500) sono ammesse solo dove indicato nella localizzazione di cui alla Tav. A allegata alla variante PI n.6 . Le aree a standard devono essere reperite nella misura di cui al successivo art. 137.

Art. 107 – ZTO C4 – Zone residenziali di recupero

1. Tali ambiti derivano dal recupero di aree dichiarate degradate ai sensi della L. n. 457/78 e sulle quali è stato individuato nel PRG previgente il perimetro di intervento con le procedure previste dall'art. 50 comma 4 della LR 61/85.
2. Entro i 3 anni dalla data di esecutività della delibera consiliare che individua l'area degradata, dovrà essere approvato il PUA (Piano di Recupero), secondo le procedure di cui alla LR 11/2004. Decorso inutilmente tale termine, la dichiarazione di area degradata perde efficacia.
3. L'edificazione edilizia avviene in conformità a quanto disposto con il PUA (Piano di Recupero) approvato e vigente. Decorso la validità del PUA, e per quanto riguarda le destinazioni d'uso si fa riferimento al precedente art. 99.
4. In tali aree, una volta diventate degradate, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria ai fini della messa in sicurezza a garanzia della tutela della pubblica incolumità, fino all'approvazione del PUA.
5. L'individuazione di nuove aree degradate può avvenire con procedura di variante al PI individuando il nuovo ambito da riqualificare e definendo eventuali norme di

dettaglio da seguire nell'attuazione degli interventi che saranno realizzati con un PUA.

6. L'indice di densità edilizia verrà attribuito in sede di variante al PI, mentre per quanto attiene ai rimanenti parametri edilizi-urbanistici si farà riferimento a quanto già stabilito dalle presenti NTO per le zone di tipo residenziale.
7. **In queste zone, sono ammesse le attività commerciali nei limiti di zona e nelle forme di esercizi di vicinato (Sv < mq 250) e di Medie strutture di vendita (mq 251 < Sv < mq 2500). Le aree a standard devono essere reperite nella misura di cui al successivo art. 137.**

Art. 109 – Attività produttive: Zone D

1. In tali zone sono vietati i nuovi insediamenti produttivi la cui attività sia assoggettata alla procedura di V.I.A. di cui alle tabelle A1, A2, C3bis della L.R. 10/99 e s.m.i.
2. Per gli impianti previsti dall'allegato C4 della LR n. 10/99, assoggettati alla procedura di verifica di cui all'art.7 della stessa legge regionale, è necessaria una preventiva deliberazione di assenso del Consiglio Comunale.
3. Gli allegati A1, A2, C3bis e C4 della LR n. 10/99 sono riportati in appendice alle presenti norme (**Allegato 2**).
4. Per i nuovi insediamenti classificati come industrie insalubri di prima e seconda classe e contenuti nell'elenco di cui al Decreto Ministeriale 05.09.1994, che si allega in appendice alle presenti norme (**Allegato 3**), valgono le seguenti disposizioni:
5. tutte le attività sottolineate sono ammesse direttamente;
6. tutte le attività non sottolineate sono ammesse previa deliberazione di assenso del Consiglio Comunale.
7. Per le attività esistenti di cui alle tabelle A1, A2, C3 bis e C4 della LR n. 10/99 e quelle classificate come insalubri di cui al DM 5.9.94 alla data di entrata in vigore del presente PI, sono consentiti gli interventi edilizi soltanto nei siti originari secondo i parametri urbanistici ed edilizi di zona.
8. Sono comunque da rispettare le disposizioni di cui alla L.R. n. 15/04 per le attività commerciali.
9. Nelle Z.T.O. D sono escluse le residenze, con l'eccezione di quelle adibite ad alloggio di servizio, in misura non superiore ad 1 residenza per unità produttiva e con volume massimo complessivo pari a 500 mc. per unità produttiva.
10. Negli elaborati grafici del PI sono riportate le aree su cui si possono insediare le strutture commerciali Medio-Grandi così come definite ai sensi della LR 15/2004 e localizzate con DCC n. 17 del 3.4.2006.
11. In tutte le ZTO D sono sempre ammessi gli impianti di produzione energetica fotovoltaica sia su superficie libera che nei fabbricati con disposizione degli elementi in copertura e in facciata.
12. **Nelle ZTO D1, D2 e D3, sono ammesse le attività commerciali nei limiti di zona e nelle forme di esercizi di vicinato (Sv < mq 250), di Medie strutture di vendita (mq 251 < Sv < mq 2500). Le Grandi Strutture di Vendita (Sv > mq. 2500) sono ammesse solo dove indicato nella localizzazione di cui alla Tav. A allegata alla variante PI n.6. Le aree a standard devono essere reperite nella misura di cui al successivo art. 137.**

Art. 113 - ZTO D3.1 – Grande struttura commerciale esistente

1. **Si tratta della struttura commerciale esistente in Via dell'artigiano e l'edificazione in tale zona è subordinata all'esistenza di uno strumento urbanistico attuativo approvato. Nella zona è prevista la possibilità di inserire "grandi strutture di vendita" come definite dalla ~~LR n. 15/2004~~ LR n. 50/2012.**
2. E' previsto l'obbligo del dimensionamento dello strumento attuativo in relazione alle tipologie commerciali in esso previste, con individuazione della superficie da destinare a servizi pari a 1.0 mq/mq di superficie lorda di pavimento. La superficie

- da destinare a parcheggio può anche essere realizzata su più livelli, compreso il piano interrato.
3. Deve essere realizzata una superficie a verde pubblico di almeno mq. 10.000.
 4. In sede di rilascio delle concessioni edilizie per i fabbricati deve essere effettuata la verifica del raggiungimento delle aree minime previste dalla ~~LR n. 15/2004~~ **LR n. 50/2012** a conguaglio di quelle già individuate in sede di PUA.
 5. Devono essere rispettati inoltre i seguenti parametri:
 - Destinazione: Strutture di vendita di cui alla ~~LR n. 15/2004~~, **LR n. 50/2012** magazzini all'ingrosso, depositi, sale cinematografiche, sale giochi, alberghi, centro congressi, fitness, uffici ed attrezzature di interesse collettivo, artigianato di servizio, di precisione ed artistico, mostre. Non sono ammesse attività di trasformazione;
 - Tipologia edilizia = edifici isolati o a blocco;
 - Altezza massima dei fabbricati = H max = m 13.00;
 - Numero massimo dei piani = Np = 3;
 - Numero massimo dei piani per l'albergo = Np1 = 6;
 - Distanza minima dai confini = Dc = m 10 salvo diverso accordo tra confinanti, che mantenga la distanza minima tra fabbricati o aderenza;
 - Distanza tra fabbricati = Df = m 10;
 - Distanza dalla sede stradale m 10.00 ; nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito a minore distanza di m 10.00, il Comune può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento nel rispetto comunque del D.M 1444/68 e codice della strada; la viabilità interna all'area deve essere definita dal Piano Attuativo.
 - Rapporto di copertura: 60% del lotto.

~~Art. 137 – Spazi destinati a parcheggio pertinenziale~~

- ~~1. Ai sensi della L.122/89 nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi di pertinenza in misura non inferiore ad 1 mq / 10 mc di costruzione.~~
- ~~2. Nelle zone residenziali devono essere previsti comunque non meno di 2 posti auto per unità abitativa, di cui almeno 1 esterno alla costruzione, per i monolocali è consentito reperire un solo posto auto. Nelle ZTO C2 entrambi i posti auto possono essere ricavati all'interno dei fabbricati.~~
- ~~3. I parcheggi di cui al presente articolo possono essere realizzati anche a livelli diversi da quello di superficie e devono insistere sull'area privata di pertinenza degli edifici cui essi competono.~~
- ~~4. Nelle sostituzioni edilizie o nel caso di cambiamento di destinazione d'uso di costruzioni esistenti, devono prevedersi appositi spazi destinati a parcheggi di pertinenza tali da soddisfare in predetti rapporti.~~
- ~~5. Essi devono, in ogni caso, essere compresi nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, avendo particolare riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni e alle immissioni negli spazi pubblici.~~
- ~~6. Per gli insediamenti a carattere commerciale devono comunque essere rispettati i parametri minimi per aree a parcheggio di cui alla L.R. 15/2004, art.16, mentre per gli insediamenti direzionali vengano rispettate le dotazioni minime di cui all'art 31 della L.R. 11/2004.~~
- ~~7. Per alberghi, ristoranti, centri ricreativi e/o sportivi ed altri edifici con destinazione d'uso che comporti un notevole afflusso di pubblico devono essere reperiti parcheggi nella misura di 1.3 mq / 1 mq di superficie lorda di pavimento.~~
- ~~8. I parcheggi relativi ad attività di cui ai commi 6 e 7 devono essere vincolati ad uso pubblico.~~

Art. 137 – Spazi destinati a parcheggio

A. Parcheggi pertinenziali.

1. Ai sensi della L.122/89 per tutte le nuove costruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi di pertinenza in misura non inferiore ad 1 mq / 10 mc

di costruzione.

2. Nelle zone residenziali devono essere previsti comunque non meno di 2 posti auto per unità abitativa, di cui almeno 1 esterno alla costruzione, per i monolocali è consentito reperire un solo posto auto. Nelle ZTO C2 entrambi i posti auto possono essere ricavati all'interno dei fabbricati.
3. I parcheggi di cui al presente punto possono essere realizzati anche a livelli diversi da quello di superficie e devono insistere sull'area privata di pertinenza degli edifici cui essi competono.
4. Nelle sostituzioni edilizie o nel caso di cambiamento di destinazione d'uso di costruzioni esistenti, devono prevedersi appositi spazi destinati a parcheggi di pertinenza tali da soddisfare in predetti rapporti.
5. Essi devono, in ogni caso, essere compresi nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, avendo particolare riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni e alle immissioni negli spazi pubblici.

B. Parcheggi per attività direzionali e ricettive.

1. Per le destinazioni d'uso direzionale, la superficie a parcheggio pubblico non può essere inferiore a 1 mq/1 mq di slp.
2. Per alberghi, centri ricreativi e/o sportivi ed altri edifici con destinazione d'uso che comporti un notevole afflusso di pubblico devono essere reperiti parcheggi nella misura di 1.3 mq / 1 mq di superficie lorda di pavimento.
3. I parcheggi relativi ad attività di cui sopra possono anche essere individuati su aree con vincolo ad uso pubblico.

C. Parcheggi per attività commerciali.

1. Per le aree in ZTO A1, A2, B1, B2, C1 e C3:

Tipologia commerciale	Standards a parcheggio (mq)
Esercizi di vicinato (Sv < 250 mq)	0,8 mq/mq di slp
Medie Strutture di Vendita (251 mq <Sv< 1500 mq):	
<ul style="list-style-type: none"> • alimentare e misto • non alimentare generico e grande fabbisogno 	<ul style="list-style-type: none"> • 1,0 mq/mq di Sv e non meno di 0,8 mq/mq di slp • 0,8 mq/mq di Sv e non meno di 0,4 mq/mq di slp

2. Per le aree in ZTO C2, C4, D1, D2 e D3:

Tipologia commerciale	Standards a parcheggio (mq)
Esercizi di vicinato (Sv < 250 mq)	0,8 mq/mq di slp
Medie Strutture di Vendita (251 mq <Sv< 1500 mq)	1,0 mq/mq di Sv e non meno di 0,8 mq/mq di slp
Medie Strutture di Vendita (1501 mq <Sv< 2500 mq):	
<ul style="list-style-type: none"> • alimentare e misto • non alimentare generico e grande fabbisogno 	<ul style="list-style-type: none"> • 1,8 mq/mq di Sv e non meno di 1,0 mq/mq di slp • 1,0 mq/mq di Sv e non meno di 0,8 mq/mq di slp
Grande Struttura di Vendita (Sv > 2500 mq).	1,8 mq/mq di Sv e non meno di 1,2 mq/mq di slp

3. Nelle ZTO A3 sono ammessi solo gli esercizi di vicinato e previo reperimento delle superfici a standard per parcheggio.
4. Sono e restano fatte salve le strutture commerciali esistenti munite di Autorizzazione Commerciale.