

Art. 113 - Tessuto produttivo della ZAI (Ambiti I – II e III)

1. **Tipo morfologico-edilizio e funzionale:** trattasi di un tessuto produttivo esistente caratterizzante la ZAI storica da sottoporre a trasformazione attraverso interventi di ristrutturazione e riqualificazione di ampie porzioni del tessuto urbano con lo scopo di rifunzionalizzare parti anche consistenti della città produttiva, da attuarsi tramite integrale riprogettazione morfologica e tipologica degli impianti esistenti nella programmazione quinquennale del PI.
2. Questo tessuto è costituito da tre sistemi di aree:
 - 1_ il primo comprende le aree poste a ridosso dei quartieri storici lungo l'asse centrale di viale del Lavoro/Nazioni;
 - 2_ il secondo riguarda la fascia posta tra i quartieri di Santa Lucia e Golosine e viale Torricelli;
 - 3_ il terzo comprende i tessuti situati tra via Torricelli/Fermi/ Gioia/ Pasteur e l'Autostrada.
3. Il **primo sistema (Ambito I)** di riqualificazione comprende i tessuti della ZAI storica posti lungo l'asse centrale del viale Nazioni/Lavoro/Piave che presentano diffusi fenomeni di dismissione o sottoutilizzo e per i quali si prevede una riqualificazione funzionale di tipo integrato con prevalenza di attività e servizi nonché una forte dotazione di aree ed attrezzature pubbliche che compensi le carenze dei quartieri limitrofi.

In queste aree si prevedono trasformazioni caratterizzate da funzioni prevalentemente commerciali, direzionali, ricettive, culturali turistiche e congressuali nonché funzioni metropolitane di eccellenza ad integrazione del distretto fieristico e del polo culturale
4. Il **secondo sistema (Ambito II)** comprende i tessuti della ZAI che si estendono nella fascia urbana posta tra i quartieri storici prevalentemente residenziali di Santa Lucia e Golosine e Borgo Roma e gli ambiti produttivi più consolidati che si attestano su via Torricelli; un'area di cerniera a sud di B.go Roma posta tra le Officine Adige e fino all'Autostrada ed un'area posta in loc. Basso Acquar.

Le aree localizzate in questo ambito sono destinate dal PI a nuovi insediamenti integrati con una caratterizzazione prevalentemente residenziale nei tessuti della ZAI fino a via Torricelli.
La residenza può essere ammessa al di sotto di via Torricelli e nell'area di via Basso Acquar.
Sono altresì ammissibili attività terziarie e commercio a scala di quartiere, nuove centralità a scala locale con aree per servizi pubblici, verde, orientate a raggiungere l'obiettivo urbanistico di creare nuove aree a servizi e nuove centralità urbane anche allo scopo superare le condizioni di monofunzionalità dei tessuti edilizi dei quartieri e di formare zone cuscinetto tra i quartieri stessi ed i tessuti produttivi della ZAI storica.
5. Il **terzo sistema (Ambito III)** è definito come tessuto industriale esistente caratterizzato dalla compresenza di differenti funzioni che coabitano all'interno del singolo isolato, quali attività artigianali, terziarie e commerciali. Tali destinazioni sono sorte come quota del produttivo esistente o come insediamenti impropri. Le tipologie prevalenti sono a padiglione e capannone, con presenza di piazzali per la sosta e il carico/scarico merci, tettoie.

Tale Ambito III è confermato nella funzione artigianale/industriale con limitate possibilità di integrazione con attività di tipo terziario e commerciale a condizione che siano accompagnate dalla realizzazione di servizi pubblici o privati ad uso pubblico, al fine di migliorare la qualità insediativa e le condizioni di vivibilità per addetti, utenti e visitatori.
6. In tutti gli Ambiti sopra descritti le trasformazioni urbanistiche possono avvenire esclusivamente previo accordo ai sensi degli artt. 6 o 7 della L.R. 11/2004 ed il loro inserimento nel PI operativo quinquennale.

DISCIPLINA DEI SISTEMI :

AMBITO I (primo sistema)

7. **Categorie funzionali:**
 - usi non ammessi: UT1 eccetto l'alloggio per il custode; UT2, tranne UT2/1.1-esercizi di vicinato UT2/1.3 pubblici esercizi; UT4; UT5; UT6/A-B-C da 1 a 9;
 - Usi regolati: UT1/1 un unico alloggio per il custode o il proprietario max 20% della SUL, e comunque un solo alloggio con un massimo di 150 mq di SUL per ogni unità produttiva; UT3/1 uffici aperti al pubblico, esercizi di vicinato UT2/1.1

e pubblici esercizi UT2/1.3 purché non prevalenti nel fabbricato (inferiori al 50% della SUL del fabbricato)

8. Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi

UF = 0.6 mq/mq

RC = 60% SF

DC = 6 mt. opp. H/2

A - Nuove costruzioni su lotto inedito alla data di adozione del PI:

Non ammesse.

B - Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al presente punto 8. (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.):

-Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI;

-la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.

C - ABROGATO

D - ABROGATO.

AMBITI II - (secondo sistema)

9. Categorie funzionali:

-usi non ammessi: UT1 eccetto l'alloggio per il custode; UT2 tranne UT2/1.1 esercizi di vicinato UT2/1.3 pubblici esercizi, UT4; UT5; UT6/A-B-C da 1 a 9;

-Usi regolati: UT1/1 un unico alloggio per il custode o il proprietario max 20% della SUL, e comunque un solo alloggio con un massimo di 150 mq di SUL per ogni unità produttiva; UT3/1 uffici aperti al pubblico, esercizi di vicinato UT2/1.1 e pubblici esercizi UT2/1.3 purché non prevalenti nel fabbricato (inferiori al 50% della SUL del fabbricato)

10. Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi.

UF = 0.6 mq/mq

RC = 60% SF

Hmax = 2 piani

DC = 6 mt. opp. H/2

A - Nuove costruzioni su lotto inedito alla data di adozione del PI:

Non ammesse.

B - Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al presente punto 10. (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.):

-Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI;

-la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.

C - ABROGATO

D - ABROGATO

AMBITI III (terzo sistema)

11. Categorie funzionali:

-usi non ammessi: UT1 eccetto l'alloggio per il custode; UT2 tranne UT2/0.1, UT2/1.1 esercizi di vicinato UT2/1.3- pubblici esercizi, UT4; UT5; UT6/A-B-C da 1 a 9;

- Usi regolati: UT1/1 un unico alloggio per il custode o il proprietario max 20% della SUL, e comunque un solo alloggio con un massimo di 150 mq di SUL per ogni unità produttiva; UT3/1 uffici aperti al pubblico, esercizi di vicinato UT2/1.1 e pubblici esercizi UT2/1.3 purché non prevalenti nel fabbricato (inferiori al 50% della SUL del fabbricato)

12. Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi.

UF = 0.6 mq/mq

RC = 60% SF

Hmax = 2 piani

DC = 6 mt. opp. H/2

A - Nuove costruzioni su lotto ineditato o parzialmente edificato alla data di adozione del PI:

Si applicano gli indici di edificabilità di cui al presente punto 12.

B -Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al presente punto 12. (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.):

-Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI;

-la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.

C -ABROGATO

D - ABROGATO.

13. **Disciplina ecologica ed ambientale** applicabile agli interventi di cui al precedente punto 12 lettera "A":

IP = 20%

DA e DAr = 1 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100 mq