

PI

PIANO DEGLI INTERVENTI

VARIANTE N. 56

Sindaco

Damiano Tommasi

Vice Sindaca - Assessora all'Urbanistica

Avv. Barbara Bissoli

Direttore Area Territorio

Arch. Arnaldo Toffali

Responsabile del Procedimento

Dott.ssa Donatella Fragiaco

Pianificazione Urbanistica

Arch. Arnaldo Toffali

Arch. Chiara Tassello

Arch. Stefano Menini

Arch. Roberto Carollo

Arch. Emanuela Zorzone

Dott.ssa Silvia Ederle

Arch. Veronica Lupato

SITI

Dott. Ernesto Caneva

Arch. Andrea Zenatto

Arch. jr Marco Ceschi

Dott. Matteo Baccara

Adottato con DCC n° ____ del ____/____/____

Approvato con DCC n° ____ del ____/____/____

ai sensi dell'art. 18 L.R. 11/2004

Nto

NORME TECNICHE OPERATIVE

Art. 12 - Disciplina generale del Carico Urbanistico Primario e degli Usi del territorio

1. Il PI nell'ambito delle Categorie Funzionali, attribuisce ad ogni Destinazione d'Uso il relativo Carico urbanistico primario Cu, e determina il fabbisogno minimo di parcheggi pubblici e privati; il carico urbanistico primario Cu è articolato nelle quattro categorie: "O" (Nullo Carico urbanistico primario); "B" (Basso Carico urbanistico primario), "M" (Medio Carico urbanistico primario), "A" (Alto Carico urbanistico primario).
2. Negli articoli successivi relativi alle previsioni nei singoli Sistemi sono indicati gli Usi non ammessi ed eventuali quantità minime e massime di specifici Usi (Usi regolati) da non superare.
3. Gli Usi regolati sono misurati da una percentuale che deve essere calcolata, nei casi di PUA e di comparti urbanistici, rispetto alla SUL complessiva; negli altri casi con riferimento alla SUL complessiva dell'Unità Edilizia.
4. Per gli usi non specificatamente previsti o non direttamente riconducibili alla classificazione delle presenti norme, il Comune procede per analogia rispetto alle categorie funzionali e di carico urbanistico, assimilando i suddetti Usi a quelli previsti nel presente capo per quanto aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione.
5. L'integrazione con la residenza degli usi non residenziali è in ogni caso subordinata al rispetto delle vigenti norme di settore in materia di tutela dell'ambiente, ed in particolare alla dimostrazione tecnica che i predetti usi non producono, anche a seguito di idonei apprestamenti tecnologici, emissioni dirette o indirette di tipo acustico ed odorigeno tali da compromettere negativamente la qualità della vita nei tessuti residenziali o flussi e movimenti di persone che arrechino disturbo al decoro ed al riposo dei residenti.
6. E' consentita, in spazi opportunamente delimitati, la compresenza di usi diversi all'interno della stessa unità immobiliare, purché non in contrasto con le norme di tessuto e con il precedente comma.
7. Sono vietate, nei tessuti residenziali, le attività produttive insalubri o moleste, salvo che non siano espressamente autorizzate a seguito di accertamento di conformità secondo quanto previsto dagli articoli 216 e 217 del Testo unico delle leggi sanitarie e dal Regolamento comunale d'igiene.
8. Le destinazioni d'uso ed i mutamenti di destinazione d'uso, sono consentiti secondo i limiti e le condizioni stabiliti dalle norme delle diverse componenti del PI, nonché dai PUA.
9. Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente esistenti alla data di adozione del ~~primo PI (08 Settembre 2011)~~ **presente PI (variante n.56)**.
10. La destinazione d'uso legittimamente esistente è documentata ai sensi dell'art. 9-bis - Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili - del DPR 380/2001.
11. Gli Usi del territorio principali sono da ritenersi comprensivi delle funzioni accessorie che le integrano contribuendo al normale ed organico svolgimento delle attività cui sono pertinenti o funzionalmente collegate.
12. Ad eccezione degli usi non ammessi o regolati all'interno delle singole categorie funzionali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito; salvi i mutamenti che determinino un carico urbanistico inferiore alla soglia minima di rilevanza, è prescritto l'adeguamento delle dotazioni di parcheggio P1 qualora necessarie ai sensi dell'art.17 delle presenti norme o la monetizzazione sostitutiva.
13. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni utilizzo diverso da quello originario che comporti l'attribuzione ad una diversa categoria funzionale dell'immobile o della singola unità edilizia.
14. Alle sedi degli enti del Terzo settore ed ai locali in cui si svolgono le relative attività istituzionali si applica l'art. 71 del Decreto Legislativo 3 luglio 2017, n. 117.
15. Le "*abitazioni collettive*", comprendono le seguenti nuove tipologie:
 - a) **COHOUSING**: il *cohousing* si attua mediante la realizzazione di interventi di edilizia residenziale ove l'autonomia dell'abitazione privata si combina con i vantaggi di servizi, risorse e spazi condivisi (micronidi, laboratori per il fai da te, locali per attività fisiche e di relazione, lavanderie, ecc.) con benefici dal punto di vista sia sociale che ambientale.
 - b) **SENIOR HOUSING**: Il Senior Housing – o Independent Senior Living – è un insieme di alloggi indipendenti, con cucina e servizi, organizzati intorno a una serie di servizi comuni aggiuntivi, pensati per i bisogni di persone over 65. Essi sono di norma composti da Bilocale con una dimensione compresa tra 45-60 mq. Il 10-15% degli alloggi può essere destinato ad uso temporaneo. **Servizi di base**: reception²⁴; accesso libero alle strutture comuni: bar, ristorante/mensa, sala lettura e TV, palestra, ecc.; **Servizi opzionali**: servizi

di cura della casa e della persona; ristorazione, animazione; sicurezza, trasporto, piscina ecc.; **Spazi Comuni**: Almeno il 10% delle superfici è destinato a spazi comuni.

Il rilascio del titolo abilitativo edilizio, comunque denominato, per la realizzazione e/o il recupero di edifici esistenti da adibirsi ad "*abitazioni collettive*" di cui al precedente comma 15, lettere a) e b), è subordinato alla stipula di una convenzione avente i contenuti previsti dalla L.R. 9 settembre 1999, n. 42 - *Determinazione del costo teorico base di costruzione e approvazione delle tabelle parametriche nonché della convenzione tipo per l'edilizia convenzionata*, in quanto compatibili.

c) **ALLOGGI PER STUDENTI**. Gli alloggi per studenti possono rientrare, a seconda della tipologia, nelle seguenti categorie urbanistiche:

1. **Servizi (UT6)**, quando sono realizzati da soggetti pubblici o privati, convenzionati con il Comune o l'Università, nel rispetto della disciplina del DECRETO 28 novembre 2016 "*Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari.*";

2. **Residenza (UT1)**, quando sono realizzati nel rispetto degli standard abitativi residenziali e locati agli studenti con contratti di locazione a uso transitorio ai sensi della Legge 09/12/1998, n. 431 - Art. 5 e D.M. 30/12/2002;

3. **Turismo (UT4)**: Case per vacanze: Sono strutture ricettive complementari composte da:

- un locale soggiorno e una sala da pranzo entrambi di uso comune;

- da camere che per più della metà sono dotate di due o più posti letto.

Sono considerate strutture ricettive "case per vacanze" anche le seguenti strutture: le case per ferie; gli ostelli, i centri vacanza ragazzi, le case per vacanze sociali; centro soggiorno studi, le case religiose di ospitalità (DGR n.780/2016).

16. Per la realizzazione di insediamenti di rilevante dimensione destinati ad attività commerciali, turistico-ricettivi, produttivi, direzionali, il Comune può adottare discipline speciali per la pianificazione, valutazione e progettazione degli interventi, in applicazione della legislazione o regolamentazione regionale di settore.

~~17. Gli Usi del territorio principali sono da ritenersi comprensivi delle funzioni accessorie che le integrano contribuendo al normale ed organico svolgimento delle attività cui sono pertinenti o funzionalmente collegate. **ABROGATO**~~

18. La destinazione d'uso degli immobili e delle unità immobiliari devono essere sempre obbligatoriamente indicate nei progetti di intervento.

Art. 13 - Categorie funzionali, destinazioni d'uso e carico urbanistico primario

1. La gestione del territorio è articolata in sei categorie funzionali:

a) Residenziale (UT1);

b) Turistico - ricettivo (UT4);

c) ~~Produttivo e Direzionale~~ **Direzionale e Produttivo** (UT3);

d) Commerciale (UT2);

e) Rurale (UT5);

f) Servizi pubblici e di uso pubblico (UT6) e servizi privati di interesse collettivo (UT7).

2. In caso di edifici o attività contenenti funzioni con diversi carichi urbanistici primari, il carico complessivo è dato dalla somma dei rispettivi carichi.

3. Le destinazioni d'uso con il relativo carico urbanistico primario (Cu) sono le seguenti:

	CATEGORIE FUNZIONALI	USI E CARICO URBANISTICO PRIMARIO (Cu) (Cu)
a)	UT1 - Residenziale	UT1/1. - (Cu B): 1 - Abitazioni 2 - Abitazioni collettive 3 - Bed & breakfast
b)	UT2 - Commerciale	UT2/0. - (Cu 0) : 1 - Impianti di distribuzione carburanti (e relativi accessori: bar, lavaggio, ecc..)

		UT2/1. - (Cu B): 1 - Esercizi commerciali di vicinato NON SUPERIORE A MQ. 250 DI SUPERFICIE DI VENDITA) ; 2 - MEDIE strutture di vendita COMPRESSE TRA MQ 251 E 1.500 mq. di superficie di vendita ; 3 - Pubblici esercizi; UT2/2. – (Cu M): 1 - Medie strutture di vendita non alimentari compresa tra 1.501 mq. e 2500 MQ di superficie di vendita); UT2/3. - (Cu A): 1 - Medie strutture di vendita alimentari compresa tra 1.501 mq. e 2500 MQ di superficie di vendita); 2 - Grandi strutture di vendita e parchi commerciali superiore a mq.2501 di superficie di vendita; 3 - Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale e per il pubblico spettacolo. UT2/4. (Cu M) Attività Logistica commerciale, quando sia utilizzata da un operatore commerciale per rifornire la propria rete distributiva o per distribuire direttamente al consumatore finale (ad esempio e-commerce): in tal caso si tratta di funzione commerciale, intesa come fase del processo organizzativo dell'attività commerciale consistente nella distribuzione di prodotti finiti da vendere in negozio ovvero consistente nella consegna al consumatore (se già venduti on line);
c)	UT3 – Produttivo-Direzionale UT3 – Direzionale e Produttivo	UT3 – (Cu B): 1 - Uffici e studi professionali, ambulatori, studi medici e cliniche veterinarie, servizi alla persona; Artigianato di servizio alla persona (lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.); Banche, sportelli bancari e uffici postali, assicurazioni, agenzie d'affari e tutti gli altri uffici aperti al pubblico (così come definiti secondo la L. 13/89 e relativi provvedimenti attuativi anche regionali) DIREZIONALE UT3/1. – (Cu B): 1 - Uffici e studi professionali, ambulatori, studi medici e cliniche veterinarie, servizi alla persona; 2 - Banche, sportelli bancari e uffici postali, assicurazioni, agenzie d'affari e tutti gli altri uffici aperti al pubblico (così come definiti secondo la L. 13/89 e relativi provvedimenti attuativi anche regionali).

		PRODUTTIVO UT3/2. – (Cu B): 1 - Artigianato di servizio alla persona (lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.); 2 - Servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca - Magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria - Artigianato produttivo e industria - Impianti agroalimentari - Depositi e magazzini (logistica industriale) - Attrezzature di servizio per l'industria, centri servizi - Attività logistica effettuata da una azienda che produce beni (produttivo "classico"). 2.1 – Attività Logistica Produttiva. (Cu B) Rientra nella presente definizione l'attività logistica effettuata da una azienda che produce beni (produttivo "classico") ovvero da operatore dell'autotrasporto per conto terzi (che fa attività produttiva nel senso che offre sul mercato, tramite organizzazione imprenditoriale, servizi di trasporto merci; LOGISTICO DISTRIBUTIVO UT3/3: 1 - Attività di autotrasporto per conto terzi (Cu M); 2 - Attività di un operatore per rifornire la propria rete distributiva (Cu M); 3 - Attività di un operatore per distribuire direttamente al consumatore finale (e-commerce) (Cu A);
d)	UT4 – Turistico-ricettivo	UT4/1. - (Cu B): 1 - Ricettivo alberghiero: ≤30 camere 2 - Ricettivo complementare; 3 - Ricettivo all'aperto; UT4/1. UT4/2. - (Cu M): 1 - Ricettivo alberghiero: > 30 camere UT4/2. UT4/3. - (Cu A): 1 - Turistico / Centri congressuali
e)	UT5 - Rurale	UT5/0. - Cu nullo: 1 - Abitazioni agricole 2 - Impianti e attrezzature per la produzione agricola 3 - Impianti zootecnici intensivi UT5/1. - (Cu B): 1 - Strutture agrituristiche 2 - Impianti florovivaisti agricoli; nel caso di impianti con vendita al pubblico si applica il Cu come da UT2 calcolato in rapporto alla sola superficie di vendita.
f)	UT6 - Servizi pubblici e di uso pubblico	UT6/A - SERVIZI URBANI E DI QUARTIERE:

	1 - Parcheggi, anche in struttura; 2 - Attrezzature di interesse comune, costituite da centri civici, sociali e culturali, uffici amministrativi pubblici e religiose; sono attrezzature integrative quelle per il gioco e lo sport per bambini e ragazzi e quelle per mense e refettori connesse alle attività religiose; 3 - Attrezzature per verde, gioco e sport, costituite da parchi e giardini urbani di quartiere, attrezzature per il gioco dei bambini e attrezzature per lo sport all'aperto. 4 - Attrezzature per l'istruzione dell'obbligo, costituite da asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie; sono attrezzature integrative quelle per il gioco e lo sport per bambini e ragazzi e quelle per mense e refettori di servizio alle scuole. UT6/B - ATTREZZATURE TERRITORIALI: 1 - Parcheggi di interscambio (scambiatori) 2 - Attrezzature per parchi pubblici urbani e territoriali, costituite da: Parco territoriale di valenza ambientale; 3 - Attrezzature per l'istruzione superiore alla scuola dell'obbligo, costituite dagli istituti per l'istruzione superiore e dalle attrezzature integrative quali quelle per lo sport e per mense e refettori di servizio alle scuole; 4 - Attrezzature per l'assistenza sanitaria e ospedaliera , comprendente ospedali, cliniche pubbliche e convenzionate, poliambulatori, laboratori medici, amministrazione sanitaria; 5 - Mercati e fiere. UT6/C - ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE 1 - Attrezzature per l'assistenza sociale: residenze per anziani, colonie, istituti educativi assistenziali; 2 - Autorimesse per i mezzi pubblici 3 - Attrezzature per il culto di livello territoriale 4 - Attrezzature per la gestione della giustizia e della pubblica sicurezza: tribunale, carcere, caserma dei Vigili del Fuoco, caserma Guardia di Finanza, Questura, caserma Guardia di Forestale, comando VV. UU. 5 - Attrezzature e uffici pubblici di scala territoriale: posta centrale e uffici finanziari, sede amministrativa provinciale e uffici pubblici territoriali 6 - Attrezzature a carattere tecnologico; 7 - Attrezzature culturali, per l'istruzione e sedi istituzionali e rappresentative; 8 - Attrezzature socio – sanitarie;
--	--

	9 - Scuole private, sedi universitarie e istituti di ricerca, musei; 10 - Attrezzature sportive; 11 - Attrezzature fieristiche; 12 - Attrezzature per spettacoli all'aperto; 13 - Attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo. Le ulteriori attrezzature collettive pubbliche o di uso pubblico indicate nell'allegato "H" definizione delle opere di urbanizzazione – alla D.G.R.V. n. 3178 del 08/10/2004, sono valutate ai fini del carico urbanistico per assimilazione con la funzione più vicina tra quelle elencate ai precedenti commi.
UT7 – SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE COLLETTIVO UT7 - Servizi privati di interesse collettivo	UT7/A – SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE COLLETTIVO 1 - Servizi e attrezzature private 2 - Impianti ed attrezzature sportive private 3 - Parcheggi e attrezzature per il tempo libero, rimesse di veicoli

- In relazione a quanto previsto alle categorie UT6 ed UT7, per ogni attrezzatura si applica la specifica normativa sui parcheggi prevista dalla disciplina speciale che la riguarda; in assenza di norme speciali i parcheggi sono determinati in applicazione degli articoli di cui alla Parte Seconda, Titolo 3° delle presenti norme o in sede di progettazione adottando metodologie prestazionali in relazione al flusso previsionale di persone e di mezzi, calcolato con modelli matematici specifici, al netto del flusso intercettato dai mezzi pubblici o da mezzi di trasporto non motorizzati.
- I *"Servizi pubblici e di uso pubblico e i Servizi privati di interesse collettivo"* sono collocati nell'ambito degli immobili e delle aree disciplinate dal titolo terzo – *disposizioni per la città pubblica ed il sistema dei servizi* o nell'ambito dei tessuti urbani consolidati nei quali siano ammessi.
- La destinazione logistico distributiva prevista nei comparti C1 e C2 dell'allegato H, art. 14 della variante n. 2 al Piano d'Area Quadrante Europa (PAQE), approvata con DGRV n.3446/2006, corrisponde all'uso UT3/3; l'insediamento delle diverse tipologie d'uso è subordinato alla verifica, in sede attuativa, della dotazione minima di servizi, secondo le presenti norme.

Art. 14 - Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati

- Ai carichi urbanistici relativi agli usi di cui al precedente articolo, anche ai fini di cui rispettivamente agli articoli 41-quinquies e 41-sexies della legge n. 1150/1942 e succ. modificaz. ed integrazioni ed alla legislazione regionale, corrispondono le seguenti dotazioni minime di parcheggi privati o di uso comune P1 e parcheggi pubblici o di uso pubblico P2. I parcheggi di cui al presente articolo comprendono le aree di sosta e quelle di manovra. Non sono computabili gli spazi destinati in modo esclusivo a sede viaria.
- Le dotazioni minime di standard a parcheggi P1-privati e P2-pubblici per categoria funzionale sono i seguenti:

DESTINAZIONI D'USO E CARICO URBANISTICO PRIMARIO (Cu)	P1 - Privati	P2 - Pubblici
(Cu) Basso		
Residenziali UT1 - Residenziale	4 mq/10 mq SUL	1 mq/10 mq SUL
Direzionale aperto al pubblico UT3/1 UT3/1 - Direzionale aperto al pubblico	3 mq/10 mq SUL	3 mq/10 mq SUL
Produttivi – depositi commerciali ingrosso UT3/2 - Produttivo	2 mq/10 mq SUL	2 mq/10 mq SUL
Turistici UT4/1 - Turistico-ricettivo	3 mq/10 mq SUL (*)	3 mq/10 mq SUL

Rurale (agriturismi) UT5 - Rurale (agriturismi)	2 mq/10 mq SUL	2 mq/10 mq SUL
(Cu) Medio		
UT3/3.1 e UT3/3.2 - Logistico Distributivo	Prestazionale *** (non < a 2mq/10 mq SUL)	6 mq/100 mq ST** e 2 mq/10 mq SUL
Turistici UT4/2 - Turistico-ricettivo	3 mq/10 mq SUL (*)	5 mq/10 mq SUL
(Cu) Alto		
UT3/3.3 - Logistico Distributivo	Prestazionale *** (non < a 2mq/10 mq SUL)	6 mq/100 mq ST** e 2 mq/10 mq SUL
Turistici UT4/3 - Turistico-ricettivo	3 mq/10 mq SUL (*) OSS 290 var 29	7 mq/10 mq SUL

(*) Ai sensi dell'art. 31, comma 10 L.R. 11/2004 e succ. modificaz., relativamente alle nuove strutture ricettive di cui all'art. 23 della L.R. 11/2013 e successive modificazioni e relativamente a ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera. Nei centri storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.

(**) in caso di intervento diretto la ST corrisponde alla SF.

(***) il calcolo va effettuato adottando metodologie prestazionali in relazione al flusso previsionale di persone e di mezzi, calcolato con modelli matematici specifici.

Relativamente agli usi Produttivo **UT3/2** e Logistico Distributivo **UT3/3** la tipologia degli stalli (auto o mezzi pesanti) va valutata in sede progettuale rispetto alle specifiche esigenze del contesto.

Per la categoria funzionale Commerciale la dotazione minima di parcheggi P1-privati e P2-pubblici è la seguente:

DESTINAZIONI D'USO CARICO URBANISTICO PRIMARIO (Cu)	P1 - Privati	P2 - Pubblici
(Cu) Basso	3 mq/10 mq	5 mq/10 mq
(Cu) Medio	4 mq/10 mq	6 mq/10 mq
(Cu) Alto	4 mq/10 mq	10 mq/10 mq

Per le attività commerciali disciplinate dalla L.R. 50/2012 e dal Regolamento regionale n.1/2013, anche in deroga alle previsioni di cui alla L.R. 11/2004, la quota di parcheggio è individuata in relazione alla domanda di sosta indotta ed ai criteri di accessibilità pubblica e privata :

a) per la città storica:

Le dotazioni di parcheggio definite per le diverse tipologie di esercizi commerciali dalla lettera b) possono essere sostituite con modalità alternative mediante apposita convenzione con il Comune, oppure monetizzate ai sensi dei successivi art.15 e art.24.

b) fuori dai centri storici:

b.1. per gli esercizi di vicinato e le medie strutture fino a mq. 1500 di superficie di vendita si utilizza il CU basso riportato in tabella;

b.2. per le medie strutture da mq. 1501 a mq. 2500 di superficie di vendita si utilizza il CU medio riportato in tabella;

b.3. per le grandi strutture di vendita ricadenti all'interno del centro urbano:

b.3.1 per le zone di completamento almeno 0,4 mq/mq di sul;

b.3.2 per le zone di espansione comprese le zone di ristrutturazione urbanistica almeno 0,5 mq/mq di sul;

b.4. per le grandi strutture di vendita ricadenti al di fuori del centro urbano:

b.4.1 se appartenenti al settore alimentare deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 mq/mq di superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 mq/mq di s.v. o non inferiore a 1 mq/mq di sul;

b.4.2 se appartenenti al settore NON alimentare deve essere prevista area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1 mq/mq di s.v. o non inferiore a 0,80 mq/mq di sul.

Sono previste dotazioni ridotte del 50% nel caso delle tipologie di vendita elencate all'art.5/c.4

-b.2) del Regolamento regionale 1/2013.

3. In caso di contrasto, per difetto, delle dotazioni minime di cui alla precedenti tabelle con norme regionali o statali, anche sopravvenienti, le presenti norme si intenderanno automaticamente adeguate, senza la necessità di ulteriori provvedimenti.
4. Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti, con particolare riferimento alla pianificazione della mobilità ed alla sicurezza della circolazione stradale.
5. La dotazione minima di parcheggi pubblici e privati, si applica all'intera SUL aggiuntiva rispetto alla SUL preesistente, prodotta dagli interventi diretti ed indiretti.
6. Per la SUL esistente soggetta a cambio di destinazione d'uso si deve considerare solo la dotazione differenziale aggiuntiva determinata dalla nuova destinazione ed il rispettivo carico urbanistico rispetto a quella preesistente legittima, salvo i seguenti casi in cui la dotazione deve essere per intero calcolata sulla base della SUL e delle destinazioni di progetto:
 - a) destinazioni commerciali a CU/m ed a CU/a;
 - b) ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, limitatamente alla dotazione di parcheggi privati P1.
7. In caso di interventi diretti che prevedano più cambi di destinazioni d'uso – nel senso di distinte combinazioni tra destinazione originaria e destinazione finale – o che prevedano sia cambi di destinazione d'uso che incremento della SUL preesistente, si procede calcolando la differenza tra la dotazione teorica dell'intera SUL di progetto e la dotazione teorica dell'intera SUL preesistente.
8. Nell'ambito dei PUA e nei comparti urbanistici convenzionati, il calcolo della dotazione di parcheggi privati P1 deve essere effettuato per singola Unità edilizia mentre il calcolo della dotazione di parcheggi pubblici P2 deve essere effettuato sul complesso degli interventi previsti; il calcolo dei parcheggi privati P1 e dei parcheggi pubblici P2 deve essere distinto, salvo che per gli insediamenti commerciali disciplinati dalla L.R. 50/2012 e dal regolamento 1/2013; eventuali differenziali di segno opposto tra le due dotazioni teoriche non possono essere compensati.

Art. 20 - Dotazione minima di servizi

1. Il piano di assetto del territorio (PAT), per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, ha previsto la dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso per i singoli ATO. Lo standard per abitante teorico è stato quantificato in 200 mc. di volume residenziale lordo. Fatte salve le maggiori previsioni quantitative puntualmente disciplinate dagli accordi allegati al PI ai sensi degli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004 e dalle schede norma inserite nell'allegato repertorio normativo, le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere complessivamente inferiori a:
 - a) relativamente alla residenza, mq. 30 per abitante teorico;
 - b) relativamente all'industria e artigianato, mq. ~~40~~ 15 ogni 100 mq. di superficie delle singole zone "ST";
 - c) relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni 100 mq. di SUL;
 - d) relativamente al turismo, mq. 15 ogni 28,6 mq. di SUL; nel caso di insediamenti all'aperto mq. 10 ogni 100 mq di ST.
2. Effettuata la determinazione delle superfici minime a parcheggio ai sensi del precedente **Art. 14 - Dotazioni minime di Parcheggi pubblici e privati** la dotazione minima degli altri servizi è quella risultante dalla differenza tra i valori complessivamente calcolati in applicazione del precedente comma 1 e la superficie destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico P2.
3. I PUA con destinazione residenziale relativi ad aree di nuova formazione prevedono, comunque, spazi riservati a parco, gioco e sport (urbanizzazione primaria) nella misura di almeno mq. 3 per abitante teorico da insediare; nel caso non raggiungano la superficie minima di 1000 mq. possono essere monetizzati o aggregati ad altri spazi a verde preesistente o in progetto.
4. Relativamente alle nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere di cui agli artt. 24 e 25 della legge regionale n.11/2013 e successive modificazioni e relativamente a ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera.
5. Nella città storica è ammesso il reperimento dei parcheggi anche mediante la stipula di

convenzioni con parcheggi pubblici o privati.

6. Il conseguimento degli standard può essere altresì in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
7. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei servizi nei PUA e nei comparti urbanistici convenzionati è assicurato mediante la cessione di aree/opere o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.
8. Le aree destinate a servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dalle presenti norme e dalle norme tecniche che le regolano.
9. L'Amministrazione, su richiesta dell'interessato, può consentire la compensazione delle aree destinate a servizi se all'interno del PUA o del comparto urbanistico tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente. La compensazione può essere effettuata con aree a servizi anche esterne all'ambito di intervento, purché funzionali a sopportare il carico urbanistico indotto. Sono fatte salve diverse previsioni delle norme operative, del repertorio normativo e delle schede norma.
10. I PUA e le convenzioni di comparto relative a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio e/o in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva, anche se esterna al perimetro di intervento. Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti solo parzialmente delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.
11. I progetti dei PUA e dei titoli abilitativi convenzionati di comparto urbanistico relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche che comportino un aumento del carico urbanistico superiore alla soglia minima di rilevanza, devono contenere, salvo quanto previsto dal comma 10, almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria.
12. Qualora le dimensioni di un PUA, che presenti destinazione mista residenziale, turistico-ricettiva e direzionale, superino i tre ettari o i 50.000 mc., devono essere reperite, limitatamente alla funzione residenziale e salvo quanto previsto al comma 10, dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. per ogni abitante teorico insediabile.
13. La monetizzazione ammessa qualora all'interno del PUA tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente dall'art. 32, comma 2, della L.R. 11/2004 e succ. modificaz. è esclusa nelle ATO che presentino, sulla base dei dati riportati nell'ultima variante di aggiornamento del PI, deficit di dimensionamento di servizi.
14. Ai sensi della LEGGE 24 dicembre 2007, n. 244, art. 1, comma 258 e art. 39 della L.R. 11/2004, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, il P.I. operativo individua gli ambiti la cui trasformazione deve prevedere una quota di ERS. In tali ambiti la convenzione disciplina la realizzazione di alloggi a canone calmierato, concordato o sociale, le condizioni ed i requisiti di accesso ed in caso di edilizia convenzionata i prezzi di prima cessione. Negli ambiti disciplinati dalle schede norma del PI operativo, in sede di convenzionamento può essere riservata per le finalità di cui al presente comma 14 una quota di UT1 Residenziale in misura non inferiore al 20% (~~oss. 104 approvazione var 29~~).
15. Le aree di sedime delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal PI debbono essere gratuitamente cedute e/o vincolate ad uso pubblico a favore del Comune in sede di convenzionamento.
16. In ogni caso, le superfici a servizio di opere di urbanizzazione che non comportano l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo possono essere collocate nelle fasce di rispetto o nelle fasce a servizi ed infrastrutture, previo parere favorevole di compatibilità da parte dell'Autorità o del Dirigente competente alla tutela del vincolo o dell'attuazione dell'opera pubblica.
17. Con provvedimento della Giunta Comunale sono approvate ed aggiornate le linee guida per l'esecuzione dei lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo, ovvero eseguono le opere in regime di convenzione ed il relativo schema di convenzione quadro per la redazione delle convenzioni urbanistiche, delle convenzioni edilizie e degli atti unilaterali d'obbligo.

Art. 83 – Città storica centrale: disciplina funzionale

1. Obiettivo primario del PI è salvaguardare ed incrementare la funzione residenziale.
2. Fatte salve le preesistenze legittimamente esistenti alla data di adozione del PI, vige la seguente disciplina funzionale:
 - a) Usi non ammessi: UT2/0, UT2/3; UT3/2; **UT3/3**; UT5; UT4;
 - b) Usi regolati: UT2/1 – UT 3/1: negli edifici di categoria “A1” – “A2” – “A3” sono ammessi al piano interrato, terreno e primo; negli altri piani, per gli edifici A2 – A3 tali cambi d'uso sono subordinati a validazione dirigenziale di verifica del rispetto dei valori di tutela della categoria di appartenenza dell'immobile.
3. Per gli immobili classificati “aree a servizi” dalla tav. 4A e 4B- *Disposizioni per la qualità urbana*, si applica la disciplina della Parte Seconda, Titolo Terzo - *Disposizioni per la città pubblica ed il sistema dei servizi* - delle presenti norme in quanto compatibile con la disciplina speciale della città storica e delle sue componenti. Per tali immobili esistenti di proprietà privata, qualora non abbiano concorso al dimensionamento della dotazione di servizi del PI e salvo che le presenti norme non stabiliscano vincoli o limitazioni alla trasformabilità più restrittive, è sempre ammesso il cambio d'uso in applicazione dei precedenti commi 1 e 2. In caso di dismissione della funzione esistente alla data di adozione del primo PI, sugli immobili esistenti di proprietà privata che hanno concorso al dimensionamento della dotazione di servizi del PI, il cambio di destinazione d'uso verso una categoria urbanistica diversa dai servizi è subordinato alla approvazione di una variante al PI, anche mediante piano integrato, ed al pagamento del contributo di cui all'art. 157. La modifica della tipologia di servizio è subordinata a convenzionamento con il comune con la procedura prevista dall'art. 117. Le destinazioni d'uso ammesse e quelle regolate sono altresì subordinate al rispetto dei Regolamenti comunali in materia di commercio e delle norme tecniche sui fronti commerciali approvate *con deliberazione consiliare n. 18 del 31/03/2011 “Urbanistica - adozione variante urbanistica n. 310 al prg/pi - variante n. 33 - centro storico di Verona - variazione normativa - disciplina dei fronti commerciali degli affacci sulle aree pubbliche e definizione delle attività commerciali in contrasto con la tutela dei valori artistici, storici ed ambientali.”*, riportate nell'allegato 1 del prontuario per la qualità architettonica e mitigazione ambientale. Non sono in ogni caso da considerare concorrenti al dimensionamento del PRC, gli edifici ricompresi in zone destinate a servizi della città pubblica che, alla data di adozione del PAT: a) fossero adibiti ad abitazioni collettive (collegi, conventi, seminari, e tipologie assimilate ai sensi del comma 15, art. 12 delle presenti NTO, ecc.); b) in tutti i casi in cui non rientrino nelle definizioni di opera di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 19 delle presenti norme; c) gli edifici pubblici oggetto di procedimento di dismissione ai sensi del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410. Agli stessi si applica l'art. 1, comma 431 della legge 30 dicembre 2018, n. 145. (OSS 76 approvazione var 29)
4. Negli interventi al di sopra della soglia minima di rilevanza deve essere prevista la dotazione dei parcheggi o la loro monetizzazione sostitutiva secondo le norme dell'art. 21. Il Comune accantona i proventi della monetizzazione sostitutiva dei parcheggi in un fondo vincolato e li utilizza per la creazione di spazi di sosta a servizio del centro storico. Per la Città storica diffusa tale previsione è riferita agli interventi che prevedono la realizzazione di nuove unità immobiliari.
5. I cambi di destinazione d'uso, nel caso non si disponga di adeguati spazi per la sosta all'interno dell'intervento, devono concorrere alla realizzazione del sistema comunale dei servizi per la sosta, ferma restando l'applicazione degli artt. 15, 17 e 24 delle presenti norme.
6. Le aree a piazza, gli spazi di relazione ed i fronti edilizi di maggiore importanza nell'organizzazione funzionale dello spazio pubblico identificati nelle tavole del PI, sono da caratterizzare con l'inserimento al piano terra di attività con rapporto diretto con il pubblico (servizi pubblici e privati, pubblici esercizi, commercio al minuto, artigianato artistico, mostre, ecc.) e, se necessario, in quantità limitata, di attività diverse compatibili (residenze speciali, studi professionali, ecc.). Su tali fronti non possono essere aperti accessi diretti alle autorimesse. Le eventuali recinzioni non devono interrompere il rapporto del fronte edilizio con gli spazi pubblici e di uso pubblico prospicienti.
7. Le destinazioni commerciali costituiscono una funzione fondamentale nella qualità e caratterizzazione degli spazi nel centro storico in quanto elementi fondamentali per la qualità e vivibilità. Per tale motivo i fronti commerciali prospettanti sugli spazi pubblici vanno sistemati e progettati favorendo il rapporto con lo spazio stesso, anche nei momenti in cui l'attività è chiusa, in conformità con la disciplina speciale regolante i fronti commerciali.
8. Le attività consolidate che assumono rilevanza di “*locali tipici e/o locali storici*”, rappresentano

caratteri identitari da salvaguardare quali testimonianze dell'identità storico-culturale del centro storico. In tali immobili va mantenuta/recuperata l'attività tradizionale di ristoro, ricettiva, turistica in atto; non è ammessa la riduzione della superficie utilizzata, l'estensione o la rimodulazione dell'attività nell'immobile interessato.

Art. 85 – Centri storici minori: disciplina funzionale

1. Obiettivo primario del PI è salvaguardare ed incrementare la funzione residenziale.
2. Fatte salve le preesistenze legittimamente esistenti alla data di adozione del PI, vige la seguente disciplina funzionale:
 - a) Usi non ammessi: UT2/0, UT2/3; UT3/2; **UT3/3**; UT5;
 - b) Usi regolati: UT2/1 – UT 3/1: negli edifici di categoria “A1” – “A2” – “A3” sono ammessi al piano interrato, terreno e primo; negli altri piani tali cambi d'uso sono subordinati a validazione dirigenziale di verifica del rispetto dei valori di tutela della categoria di appartenenza dell'immobile.
3. Per gli immobili classificati “aree a servizi” dalla tav. 4A e 4B- *Disposizioni per la qualità urbana*, si applica la disciplina della Parte Seconda, Titolo Terzo - *Disposizioni per la città pubblica ed il sistema dei servizi* - delle presenti norme in quanto compatibile con la disciplina speciale della città storica e delle sue componenti. Per tali immobili esistenti di proprietà privata, qualora non abbiano concorso al dimensionamento della dotazione di servizi del PI e salvo che le presenti norme non stabiliscano vincoli o limitazioni alla trasformabilità più restrittive, è sempre ammesso il cambio d'uso in applicazione dei precedenti commi 1 e 2. In caso di dismissione della funzione esistente alla data di adozione del primo PI, sugli immobili esistenti di proprietà privata che hanno concorso al dimensionamento della dotazione di servizi del PI, il cambio di destinazione d'uso verso una categoria urbanistica diversa dai servizi è subordinato alla approvazione di una variante al PI, anche mediante piano integrato, ed al pagamento del contributo di cui all'art. 157. La modifica della tipologia di servizio è subordinata a convenzionamento con il comune con la procedura prevista dall'art. 117.

Art. 103 – Tessuto di carattere testimoniale con dominante edificazione continua su fronte strada (Tca)

Art. 103 – Tessuto di carattere testimoniale con dominante edificazione continua su fronte strada (Tca)			
Tipo morfologico-edilizio e funzionale	Trattasi di tessuti storicamente sedimentati a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi direzionali e commerciali. Sono caratterizzati da un'edificazione che determina un rapporto di continuità del fronte strada, ottenuto con edifici a cortina, in linea, a blocco e pluripiano. La progettazione degli interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento e degli spazi aperti, nonché il rispetto della morfologia prevalente del tessuto in cui ricadono.		
Categorie funzionali	a) Usi non ammessi: UT2/0, UT2/2, UT2/3; UT3/2; UT3/3 ; UT5; b) Usi regolati: Le altre destinazioni devono essere complementari e non prevalenti nei fabbricati (oppure nel lotto di riferimento se vi sono più fabbricati autonomi) rispetto alla residenza ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/2001. Nelle ristrutturazioni le funzioni residenziali eventualmente preesistenti devono essere mantenute come prevalenti o comunque nella percentuale esistente se inferiore.		
Densità edilizia	Sono distinte tre tipologie di tessuto in rapporto alla densità fondiaria prevalente:		
	-Tca1 ad alta densità: tessuti edilizi caratterizzati da un edificato di tipo intensivo con altezze generalmente superiori ai 5 piani fuori terra.		
	-Tca2 a media densità: tessuti edilizi caratterizzati da un edificato di tipo semintensivo con altezze generalmente comprese tra i 2 e i 4 piani fuori terra.		
Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi.	-Tca3 a bassa densità: tessuti edilizi a bassa densità fondiaria nei quali l'elemento caratterizzante è la diffusione e la parcellizzazione del tessuto edilizio con altezze generalmente inferiori ai 2 piani fuori terra.		
	TCa1: UF = 1.2 mq/mq Hmax= 5 piani fuori terra RC = 30% SF	TCa2: UF = 0.9 mq/mq Hmax= 4 piani fuori terra RC = 30% SF	TCa3: UF = 0.6 mq/mq Hmax= 2 piani fuori terra RC = 40% SF
A - Nuove costruzioni: Si applicano gli indici di edificabilità di cui al presente punto 4- sopra . B -Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al presente punto 4- sopra (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.			

Disciplina ecologica ed ambientale (Interventi superiori alla lett. d), comma 1, art. 3 DPR 380/2001)	TCa1: IP = 30% SF DA e DAR = 2 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100mq	TCa2: IP = 30% SF DA e DAR = 2 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100mq	TCa3: IP = 40% SF DA e DAR = 3 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 3 arbusti/100mq
---	---	---	---

Art. 104 - Tessuti con edificazione mista (Tcb)

Art. 104 – Tessuti con edificazione mista (TCb)			
Tipo morfologico-edilizio e funzionale	trattasi Trattasi di tessuti a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi direzionali e commerciali, con edificazione di tipo misto (tipologie edilizia a blocco o in linea) classificati in base a due diversi criteri: uno di tipo morfologico e uno funzionale, come di seguito definiti: -TCb Funzionale dove i lotti e gli isolati hanno una conformazione e delimitazione urbana (ossia delimitati da strade), ma presentano una chiara promiscuità di tipo funzionale. -TCb Morfologico dove gli isolati non sono delineati e definiti da limiti di tipo urbano (strade), ma da limiti di tipo orografico e territoriale.		
Categorie funzionali	Categorie funzionali di tessuto TCb funzionale: - usi non ammessi: UT2/0, UT2/2, UT2/3; UT3/2; UT3/3 ; UT5; - usi regolati: Le altre destinazioni devono essere complementari e non prevalenti nei fabbricati (oppure nel lotto di riferimento se vi sono più fabbricati autonomi) rispetto alla residenza ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/2001. Nelle ristrutturazioni le funzioni residenziali eventualmente preesistenti devono essere mantenute come prevalenti o comunque nella percentuale esistente se inferiore. Categorie funzionali di tessuto TCbM morfologico: - usi non ammessi: UT2/0, UT2/2, UT2/3; UT3/2; UT3/3 ; UT5; - usi regolati: Le altre destinazioni devono essere complementari e non prevalenti nei fabbricati (oppure nel lotto di riferimento se vi sono più fabbricati autonomi) rispetto alla residenza ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/2001. Nelle ristrutturazioni le funzioni residenziali eventualmente preesistenti devono essere mantenute come prevalenti o comunque nella percentuale esistente se inferiore.		
Densità edilizia	Sono distinte tre tipologie di tessuto in rapporto alla densità fondiaria prevalente:		
	TCb1 ad alta densità: tessuti edilizi caratterizzati da un edificato di tipo intensivo con altezze generalmente superiori ai 5 piani fuori terra.		
	TCb2 a media densità: tessuti edilizi caratterizzati da un edificato di tipo semintensivo con altezze generalmente comprese tra i 4 e i 2 piani fuori terra.		
Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi.	TCb3 a bassa densità: tessuti edilizi a bassa densità fondiaria nei quali l'elemento caratterizzante è la diffusione e la parcellizzazione del tessuto con altezze generalmente inferiori o uguali ai due piani fuori terra.		
	TCb1: UF = 1.2 mq/mq Hmax= 5 piani fuori terra RC = 30% SF	TCb2: UF = 0.9 mq/mq Hmax= 4 piani fuori terra RC = 30% SF	TCb3: UF = 0.6 mq/mq Hmax= 2 piani fuori terra RC = 40% SF
	A - Nuove costruzioni su lotto inedito o parzialmente edificato alla data di adozione del PI: Si applicano gli indici di edificabilità di cui al presente punto 4- sopra . B - Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al presente punto 4- sopra (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. In caso di edifici composti da più unità immobiliari l'ampliamento può essere realizzato compatibilmente con le leggi che disciplinano il condominio negli edifici.		
Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere "A".	TCb1: IP = 30% SF DA e DAR = 2 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100mq	TCb2: IP = 30% SF DA e DAR = 2 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100mq	TCb3: IP = 40% SF DA e DAR = 3 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 3 arbusti/100mq

Art. 105 - Tessuti con dominante edificazione isolata su lotto (TCc)

Art. – 105 – Tessuti con dominante edificazione isolata su lotto (TCc)	
Tipo morfologico-edilizio e funzionale	Trattasi di tessuti a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi terziari e commerciali, con insediamenti prevalentemente caratterizzati da tipologie edilizie a torre, in blocco o in linea organizzati su una maglia regolare di lotti il cui disegno complessivo restituisce la dimensione urbana della cortina continua.
Categorie funzionali	usi non ammessi: UT2/0, UT2/2, UT2/3; UT3/2; UT3/3 ; UT5; usi regolati: Le altre destinazioni devono essere complementari e non prevalenti nei fabbricati (oppure nel lotto di riferimento se vi sono più fabbricati autonomi) rispetto alla residenza ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/2001. Nelle ristrutturazioni le funzioni residenziali eventualmente preesistenti devono essere mantenute come prevalenti o comunque nella percentuale esistente se inferiore. Nel caso di realtà esistenti di uniche unità immobiliari su singolo lotto, ove non possibile realizzare il frazionamento in grado di garantire gli standard minimi delle U.I. (comprensivi dei necessari beni comuni) e il rispetto della

	complementarietà e non prevalenza della destinazione, è permesso il cambio d'uso da residenziale ad altre destinazioni per il 100% della SUL esistente.		
Densità edilizia	4. — Densità edilizia: sono Sono distinte tre tipologie di tessuto in rapporto alla densità fondiaria prevalente:		
	TCc1 ad alta densità: tessuti edilizi caratterizzati da un edificio di tipo intensivo con altezze generalmente superiori ai 5 piani fuori terra.		
	TCc2 a media densità: tessuti edilizi caratterizzati da un edificio di tipo semintensivo con altezze generalmente comprese tra i 4 e i 2 piani fuori terra.		
	TCc3 a bassa densità: tessuti edilizi a bassa densità fondiaria nei quali l'elemento caratterizzante è la diffusione e la parcellizzazione del tessuto con altezze generalmente inferiori o uguali ai due piani.		
Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi.	TCc1: UF = 1.0 mq/mq Hmax= 5 piani fuori terra RC = 40% SF	TCc2: UF = 0.7 mq/mq Hmax= 4 piani fuori terra RC = 40 % SF	Tc3: UF = 0.5 mq/mq Hmax= 2 piani fuori terra RC = 40% SF
	A - Nuove costruzioni su lotto inedito o parzialmente edificato alla data di adozione del PI: Si applicano gli indici di edificabilità di cui al presente punto 4. sopra. B - Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al presente punto 4. sopra (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.		
Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere "A".	TCc1: IP = 40% SF DA e DAR = 2 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100mq	TCc2: IP = 40% SF DA e DAR = 2 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100mq	TCc3: IP = 50% SF DA e DAR = 3 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 3 arbusti/100mq

Art. 106 – Tessuti con prevalenza di case uni-bifamiliari (TCd)

Art. 106 – Tessuti con prevalenza di case uni-bifamiliari (TCd)	
Tipo morfologico-edilizio e funzionale	Tipo morfologico-edilizio e funzionale: Trattasi di tessuti prevalentemente residenziali formati da edifici, anche di carattere carattere storico il cui principio organizzativo è affidato alla maglia di lottizzazione, con edifici isolati al centro del lotto e presenza di verde privato.
Categorie funzionali	- usi non ammessi: UT2/0, UT2; UT3/2; UT3/3 ; UT4; UT5; - usi regolati: Le altre destinazioni devono essere complementari e non prevalenti nei fabbricati (oppure nel lotto di riferimento se vi sono più fabbricati autonomi) rispetto alla residenza ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/2001. Nelle ristrutturazioni le funzioni residenziali eventualmente preesistenti devono essere mantenute come prevalenti o comunque nella percentuale esistente se inferiore.
Densità edilizia	Densità edilizia: E' distinta una sola tipologia di tessuto in rapporto alla densità fondiaria prevalente: TCd3 a bassa densità: tessuti edilizi caratterizzati da un edificio di tipo semintensivo con altezze inferiori o uguali ai due piani, un indice fondiario pari a 0.3 mq/mq e un rapporto di copertura di 0.3.
Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi.	TCd3: UF = 0.3 mq/mq Hmax= 2 piani RC = 30% SF
	A - Nuove costruzioni su lotto inedito o parzialmente edificato alla data di adozione del PI: Si applicano gli indici di edificabilità di cui al presente punto 4.1. sopra. B - Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al presente punto 4.1. sopra (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.
Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere "A".	TCd3: IP = 60% SF DA e DAR= 3 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 3 arbusti/100mq

Art. 107 – Tessuti con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo un progetto unitario (Tce)

Art. 107 – Tessuti con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo un progetto unitario (Tce)	
Tipo morfologico-edilizio e funzionale	Trattasi di tessuti prevalentemente residenziali con dominante edificazione libera all'interno del lotto disposta secondo un progetto urbanistico e/o edilizio unitario. Questi tessuti sono spesso dotati di servizi, e si sono formati attraverso interventi unitari nei quali si riconosce un disegno urbanistico generale omogeneo ed autonomo rispetto alla griglia urbana complessiva. La tipologia prevalente è l'edificio pluripiano in linea o a torre isolato su spazio verde di connessione e la casa a schiera a uno/due piani.

Categorie funzionali	-usi non ammessi: UT2/0, UT2/2, UT2/3; UT3/2; UT3/3 ; UT5; -usi regolati: Le altre destinazioni devono essere complementari e non prevalenti nei fabbricati (oppure nel lotto di riferimento se vi sono più fabbricati autonomi) rispetto alla residenza ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/2001. Nelle ristrutturazioni le funzioni residenziali eventualmente preesistenti devono essere mantenute come prevalenti o comunque nella percentuale esistente se inferiore.
Densità edilizia	Si confermano i volumi e le SUL legittimamente preesistenti sino alla data di adozione del PI e quelli realizzabili in attuazione di PUA convenzionati o atti di pianificazione attuativa equivalenti.
Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi.	Si confermano gli indici legittimamente preesistenti sino alla data di adozione del PI e quelli realizzabili in attuazione di PUA. A - Nuove costruzioni su lotto inedito o parzialmente edificato alla data di adozione del PI: Solo se ammissibili in attuazione delle previsioni di PUA convenzionati o atti di pianificazione attuativa equivalenti. B -Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al precedente punto 3 : sopra (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.
Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere "A".	TCe: IP = 30% SF DA e DAr = 2 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100mq

Art. 108 – Insediamenti diffusi periurbani

Art. 108 – Insediamenti diffusi periurbani	
Tipo morfologico-edilizio e funzionale	si tratta di aree edificate esistenti prevalentemente residenziali, non connesse alla conduzione del fondo, poste in territorio agricolo e/o ai margini della città. Sono caratterizzati da edilizia libera su lotto con tipologia uni-bi familiare.
Categorie funzionali	-usi non ammessi: UT2/0, UT2/2, UT2/3; UT3/2; UT3/3 ; UT5; -usi regolati: Le altre destinazioni devono essere complementari e non prevalenti nei fabbricati (oppure nel lotto di riferimento se vi sono più fabbricati autonomi) rispetto alla residenza ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/2001. Nelle ristrutturazioni le funzioni residenziali eventualmente preesistenti devono essere mantenute come prevalenti o comunque nella percentuale esistente se inferiore.
Densità edilizia	densità relativamente basse (1/2 piani)
Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi.	Superficie minima del lotto = mq. 2.500 UF = 0.15 mq/mq RC= 30% Hmax = (2 piani) DC = 9 mt A - Nuove costruzioni su lotto inedito o parzialmente edificato alla data di adozione del PI: Si applicano gli indici di edificabilità di cui al presente punto 4 : sopra . A1 - Nuove costruzioni su lotto parzialmente edificato alla data di adozione del PI: Si applicano gli indici di edificabilità di cui al presente punto 4 : sopra , con esclusione della superficie minima del lotto. B -Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al presente punto 4 : sopra (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.
Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere "A".	IP = 60 % SF DA e DAr = 2 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100mq

Art. 109 – Tessuto per attività produttive

Art. 109 – Tessuto per attività produttive	
Tipo morfologico-edilizio e funzionale	Trattasi di tessuto esistente caratterizzato dalla presenza di usi prevalentemente di tipo produttivo artigianale/industriale, con elevati piani di permeabilità dei suoli. La tipologia prevalente a padiglione e capannone, con presenza di piazzali per la sosta e il carico/scarico merci, tettoie.
Categorie funzionali	- Usi non ammessi: UT1 eccetto l'alloggio per il custode ; UT2 tranne esercizi di vicinato e pubblici esercizi; ad eccezione del comparto di Via della Chimica di cui al successivo comma 5; UT3/3 ad eccezione dell'ambito denominato "Ecocittà del Crocione" dalla variante n. 2 al PAQE nel quale sono ammessi gli usi UT3/3.1 e UT3/3.2 ; 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 .2 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)
Densità edilizia	UF = 0.6 mq/mq RC = 60% SF

	Hmax = 1 piano per la destinazione d'uso principale produttiva; massimo 2 piani per la parte destinata ad usi regolati di cui al punto 2, lett.b) DC = 6 mt. o H/2
Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi	A - Nuove costruzioni su lotto inedito o parzialmente edificato alla data di adozione del PI: Si applicano gli indici di edificabilità di cui al presente punto 3- sopra. 1. Per i lotti inediti alla data di adozione del PI che rientrano nell'ambito delle aree assegnate per legge al Consorzio ZAI ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 3 ottobre 1977, la titolarità dell'intervento è assegnata al Consorzio ZAI. E' prevista l'attuazione diretta degli interventi da parte del Consorzio ZAI nell'ambito denominato dalla variante n. 2 al PAQE "Eco città del Crocione". Il Consorzio ZAI assume l'obbligazione della realizzazione contestuale a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e di cedere il tutto gratuitamente al Comune. I lotti inediti alla data di adozione del PI che non rientrano nell'ambito delle aree assegnate per legge al Consorzio ZAI ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 3 ottobre 1977, ma che risultano comunque funzionalmente connessi alle aree di cui sopra dotate di opere di urbanizzazione primaria possono prevedere l'attuazione degli interventi edificatori ad iniziativa privata, previa stipula di convenzione con il Consorzio ZAI medesimo. 2. Per quanto concerne il "Comparto urbanistico di via della Chimica" è prevista l'attuazione diretta degli interventi da parte del Consorzio ZAI. L'edificazione è subordinata alla sottoscrizione di un accordo con il Comune, ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90, nell'ambito del quale il Consorzio ZAI assuma l'obbligazione della realizzazione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria mancanti da cedere gratuitamente al Comune, e della realizzazione di un manufatto di SUL non inferiore a 150 mq, che il Consorzio ZAI destinerà ad attività associative per almeno 20 anni e che, in tale periodo, verrà concesso in godimento, ad associazioni del territorio. In tale comparto si ammette la seguente categoria funzionale: - usi regolati: usi produttivi e manifatturieri, artigianali e di logistica distributiva: UT3-2 e UT3-2.1 UT3/2 e UT3/3.1 e UT3/3.2. Nell'ambito della destinazione d'uso principale - usi produttivi e manifatturieri, artigianali e di logistica distributiva sono ammesse le seguenti destinazioni accessorie: a) UT1.1: un unico alloggio per il custode o il proprietario con un massimo di 150 mq di SUL per ogni ambito d'intervento; come previsto al precedente comma 2 b) UT2, UT3/1 (uffici non aperti al pubblico) purché, complessivamente considerati in termini di SUL, non superino il limite massimo del 20% della destinazione d'uso principale ed alla ulteriore condizione che siano collegati funzionalmente e pertinenziali all'attività produttiva cui sono a servizio; - usi non ammessi: tutti quelli non regolati. 3. Nella porzione di detto comparto destinata ad attività associative si ammette la seguente categoria funzionale: UT6-A/2 UT6/A-2 per attività collettive pubbliche o di uso pubblico e private ricreative, associative e attrezzature di interesse comune, costituite da centri civici, sociali e culturali. 1_ Di seguito gli Indici stereometrici e la Disciplina degli interventi edilizi all'interno del comparto per attività produttive: UF=0,6 mq/mq RC=60% SF H max= 1 piano per la destinazione d'uso principale produttiva; massimo 2 piani per la parte destinata ad usi regolati di cui al punto 2, lett.b) DC=6 mt Q=H/2 2_ Di seguito gli Indici stereometrici e la Disciplina degli interventi edilizi all'interno del comparto per attività associative UT6-A/2 UT6/A-2: UF=0,20 mq/mq Hmax= 6 m RC= 0,30 30% SF B -Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al precedente punto 3.1- sopra (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.
Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi di cui al precedente punto 3, alle precedenti lettere "A".	a) IP = 20% b) DA e DAr = 1 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100 mq

Art. 110 – Tessuti per attività integrate

Art. 110 – Tessuti per attività integrate	
Tipo morfologico-edilizio e funzionale	4- trattasi Trattasi di tessuto esistente caratterizzato dalla compresenza di differenti funzioni che coabitano all'interno del singolo isolato - come attività artigianali, terziarie e commerciali - che si sono realizzate nel tempo anche con interventi di sostituzione con l'esclusione della sola funzione residenziale. Tipologie prevalenti a padiglione e capannone, con presenza di piazzali per la sosta e il carico/scarico merci, tettoie.
Categorie funzionali	-Usi non ammessi: non sono ammesse destinazioni d'uso appartenenti a categorie funzionali diverse da quelle legittimamente preesistenti; -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). Per gli edifici residenziali legittimamente esistenti che alla data di adozione del PI non risultino funzionalmente collegate o collegabili ad attività produttive, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1).

Disciplina degli interventi edilizi ammessi	A - Nuove costruzioni su lotto ineditato o parzialmente edificato alla data di adozione del PI: Non sono ammesse. B - Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti (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.
--	--

Art. 111 – Tessuti per attività e funzioni abitative

Art. 111 – Tessuti per attività e funzioni abitative	
Tipo morfologico-edilizio e funzionale	1.- si Si tratta di un tessuto esistente caratterizzato dalla compresenza di differenti funzioni che coabitano all'interno del singolo isolato - come attività artigianali, terziarie e commerciali - che si sono realizzate nel tempo anche con interventi di sostituzione compresa la funzione residenziale. 2.- Le Tipologie prevalenti a padiglione e capannone, con presenza di piazzali per la sosta e il carico/scarico merci, tettoie.
Categorie funzionali	-usi non ammessi: UT2/2 (dove non specificamente localizzato con variante di adeguamento alla L.R. 50/2012, sono comunque fatti salvi gli interventi consentiti dall'art. 2 comma 13 del Regolamento Regionale 1/2013); UT2/3; UT3/3 ; UT5; UT6/G
Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi	UF = 0.7 mq/mq RC= 60% Hmax = 2 piani DC = 6 mt A - Nuove costruzioni su lotto ineditato o parzialmente edificato alla data di adozione del PI: Si applicano gli indici di edificabilità sopra indicati. (OSS-7 approvazione var 29) B -Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui sopra al presente punto 3.- (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.
Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi di cui alla precedente 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.

Art. 112 - Ambiti per attività terziaria, direzionale, commerciale, turistica

Art. 112 – Ambiti per attività terziaria, direzionale, commerciale, turistica	
Tipo morfologico-edilizio e funzionale	Trattasi di ambiti circoscritti localizzati all'interno di tessuti esistenti caratterizzati dalla presenza di usi specializzati di tipo terziario direzionale, commerciale e turistico. La tipologia prevalente a padiglione ed edificio isolato pluripiano.
Categorie funzionali	usi non ammessi: UT1/1; UT5 ; UT 2/2 (dove non specificamente localizzato con variante di adeguamento alla L.R. 50/2012, sono comunque fatti salvi gli interventi consentiti dall'art. 2 comma 13 del Regolamento Regionale 1/2013) e , UT2/3 dove non specificamente localizzato e UT3/3 .
Disciplina degli interventi edilizi ammessi	A - Nuove costruzioni su lotto ineditato alla data di adozione del PI: Non sono ammesse. B -Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti (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.

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

Art. 113 – Tessuto produttivo della ZAI (Ambiti I – II e III)	
In tutti gli Ambiti sotto descritti le trasformazioni urbanistiche eccedenti la disciplina regolativa 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.	
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 rifunionalizzare 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: – il primo comprende le aree poste a ridosso dei quartieri storici lungo l'asse centrale di viale del Lavoro/Nazioni; – il secondo riguarda la fascia posta tra i quartieri di Santa Lucia e Golosine e viale Torricelli; – il terzo comprende i tessuti situati tra via Torricelli/Ferri/ Gioia/ Pasteur e l'Autostrada.

Recupero di aree degradate e/o abbandonate diffuse	Ai fini del recupero di aree degradate e/o abbandonate diffuse, nelle aree con superficie territoriale inferiore a 3.000 mq con riferimento a lotti frazionati precedentemente alla adozione della Variante 29, la precedente disciplina regolativa può essere sempre superata mediante intervento diretto convenzionato, in conformità con il PAT e i piani sovraordinati e coerentemente con la disciplina urbanistica operativa della città della trasformazione relativa al contributo di sostenibilità (art.157), alle classi perequative (art.158) e alla disciplina funzionale (art. 159).
---	---

AMBITO I - (primo sistema)

Primo sistema (Ambito I)			
Trattasi di tessuti storicamente sedimentati a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi direzionali e commerciali. Sono caratterizzati da un'edificazione che determina un rapporto di continuità del fronte strada, ottenuto con edifici a cortina, in linea, a blocco e pluripiano. La progettazione degli interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento e degli spazi aperti, nonché il rispetto della morfologia prevalente del tessuto in cui ricadono. 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. Gli interventi ammessi dalla disciplina regolativa sono evidenziati nel seguito della presente tabella.			
Categorie funzionali	UT1 – Residenziale Destinazione d'uso regolata	1-Abitazioni 2 -Abitazioni collettive 3 -bed & breakfast	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. Su ogni unità edilizia esistente alla data di adozione del primo PI è consentito il mutamento della destinazione verso l'uso regolato previsto dalla presente categoria nel rispetto di entrambi i seguenti limiti: a) 50% della SUL legittimamente preesistente; b) SUL massima 400 mq.
		UT2/0. Cu 0) : 1-Impianti di distribuzione carburanti (e relativi accessori: bar, lavaggio, ecc..) (ammessi) UT2/1. - (Cu B): 1 -esercizi commerciali di vicinato con superficie di vendita non superiore a mq. 250; (ammessi) 2 - strutture di vendita medio piccole con superficie di vendita compresa tra mq 251 e 1.500 mq. (non ammesse); 3 -pubblici esercizi; su ogni unità edilizia esistente alla data di adozione del primo PI è consentito il mutamento della destinazione verso l'uso regolato previsto dalla presente specifica destinazione nel rispetto di entrambi i seguenti limiti: a) 50% della SUL legittimamente preesistente; b) SUL massima 400 mq.	
	UT2 – Commerciale Destinazione d'uso regolata	UT2/2. - (Cu M): 1 -Medie strutture di vendita medio grandi non alimentari con superficie di vendita compresa tra 1.501 mq. e 2500 MQ di superficie di vendita); (non ammesse)	
		UT2/3. - (Cu A): 1 -Medie strutture di vendita alimentari compresa tra 1.501 mq. e 2.500 MQ di superficie di vendita) (non ammesse); 2 -Grandi strutture di vendita e parchi commerciali superiore a mq. 2.501 di superficie di vendita; (non ammesse) 3 -Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale e per il pubblico spettacolo; su ogni unità edilizia esistente alla data di adozione del primo PI è consentito il mutamento della destinazione verso l'uso regolato previsto dalla presente specifica destinazione nel rispetto di entrambi i seguenti limiti: a) 50% della SUL legittimamente preesistente; b) SUL massima 400 mq.	
	UT3 – Direzionale e Produttivo Destinazione d'uso regolata	UT2/4. (Cu M): Attività Logistica, quando sia utilizzata da un operatore commerciale per rifornire la propria rete distributiva o per distribuire direttamente al consumatore finale (ad esempio, e-commerce); in tal caso si tratta di funzione commerciale, intesa come fase del processo organizzativo dell'attività commerciale consistente nella distribuzione di prodotti finiti da vendere in negozio ovvero consistente nella consegna al consumatore (se già venduti on line); (ammessa)	
		UT3 – (Cu B): 1 -Uffici e studi professionali, ambulatori, studi medici e cliniche veterinarie, servizi alla persona; Artigianato di servizio alla persona (lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.); Banche, sportelli bancari e uffici postali, assicurazioni, agenzie d'affari e tutti gli altri uffici aperti al pubblico (così come definiti secondo la L. 13/89 e relativi provvedimenti attuativi anche regionali); su ogni unità edilizia esistente alla data di adozione del primo PI è consentito il mutamento della destinazione verso l'uso regolato previsto dalla presente specifica destinazione nel rispetto di entrambi i seguenti limiti: a) 50% della SUL legittimamente preesistente; b) SUL massima 400 mq. UT3/1. Direzionale (Cu B): 1 - Uffici e studi professionali, ambulatori, studi medici e cliniche veterinarie, servizi alla persona (ammesso); su ogni unità edilizia esistente alla data di adozione del primo PI è	

		consentito il mutamento della destinazione verso l'uso regolato previsto dalla presente specifica destinazione nel rispetto di entrambi i seguenti limiti: a) 50% della SUL legittimamente preesistente; b) SUL massima 400 mq. 2 - Banche, sportelli bancari e uffici postali, assicurazioni, agenzie d'affari e tutti gli altri uffici aperti al pubblico (così come definiti secondo la L. 13/89 e relativi provvedimenti attuativi anche regionali); su ogni unità edilizia esistente alla data di adozione del primo PI è consentito il mutamento della destinazione verso l'uso regolato previsto dalla presente specifica destinazione nel rispetto di entrambi i seguenti limiti: a) 50% della SUL legittimamente preesistente; b) SUL massima 400 mq. 2 - servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria; - Artigianato produttivo e industria; - Impianti agroalimentari; - Depositi e magazzini; (ammessa) - Attrezzature di servizio per l'industria, centri servizi. (ammesse) UT3/2. Produttivo (Cu B): 1 - Artigianato di servizio alla persona (lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.) (ammesso); 2 - Servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca - Magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria - Artigianato produttivo e industria - Impianti agroalimentari - Depositi e magazzini - Attrezzature di servizio per l'industria, centri servizi - Attività logistica effettuata da una azienda che produce beni (produttivo "classico") (ammesso); UT3/3. Logistico distributivo (non ammessa)
	UT4 - Turistico - ricettivo Destinazione d'uso regolata	UT4/1. - (Cu B) e UT4/2. - (Cu M): 1 - Ricettivo alberghiero; (non ammesso) 2 - Ricettivo complementare; su ogni unità edilizia esistente alla data di adozione del primo PI è consentito il mutamento della destinazione verso l'uso regolato previsto dalla presente specifica destinazione nel rispetto di entrambi i seguenti limiti: a) 50% della SUL legittimamente preesistente; b) SUL massima 400 mq. 3 - Ricettivo all'aperto (non ammesso) UT4/2. - (Cu M): UT4/3. - (Cu A): 1 - turistico / Centri congressuali (non ammesso)
	UT5 - Rurale Destinazione d'uso non ammessa	UT5/0. - Cu nullo: 1 - Abitazioni agricole (non ammesso) 2 - Impianti e attrezzature per la produzione agricola (non ammesso) 3 - Impianti zootecnici intensivi (non ammessi) UT5/1. - (Cu B): 1 - Strutture agrituristiche (non ammesse) 2 - Impianti florovivaisti agricoli; nel caso di impianti con vendita al pubblico si applica il Cu come da UT2 calcolato in rapporto alla sola superficie di vendita. (non ammesse)
	UT6 - Attrezzature collettive pubbliche o di uso pubblico Destinazione d'uso regolata	Su iniziativa del Comune, che ne accerta la necessità e l'opportunità, sono sempre ammessi tutti gli interventi previsti dalla categoria. Qualora il Comune ne accerti la necessità e l'opportunità, possono essere altresì ammessi interventi da parte di enti del terzo settore o su iniziativa e conduzione privata. In tali casi si applica il procedimento previsto dall'art. 117 delle presenti norme. Gli edifici e le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi sono ammessi esclusivamente se localizzati e disciplinati ai sensi degli artt. 31-bis e 31 ter della L.R. 11/2004.
	UT7 - Servizi privati di interesse collettivo	1. Servizi ed Attrezzature private – non ammesse 2. Impianti ed Attrezzature sportive private - ammesse 3. Parcheggi ed attrezzature per il tempo libero, rimesse di veicoli – non ammesse (OSS.63 approvazione var 29)
Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi	Sono consentite nuove costruzioni o ampliamenti solo per gli usi ammessi (non regolati o esclusi) UF = 0.6 mq/mq RC = 60% SF DC = 6 mt. opp. H/2	
Disciplina ecologica ed ambientale	Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi relativi a nuove costruzioni o ampliamenti: 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	

AMBITO II - (secondo sistema)

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.

Gli interventi ammessi dalla disciplina regolativa sono evidenziati nel seguito della presente tabella.

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; UT3/3; UT4; UT5; UT6/A-B-C da 1 a 9; UT7/1 Servizi ed Attrezzature private, UT7/3. Parcheggio ed attrezzare per il tempo libero, rimesse di veicoli (OSS.63 approvazione var 29) -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); UT6 - Attrezzature collettive pubbliche o di uso pubblico. Sempre ammesse su iniziativa del Comune, che ne accerta la necessità e l'opportunità. Qualora il Comune ne accerti la necessità e l'opportunità, possono essere altresì ammessi interventi da parte di enti del terzo settore o su iniziativa e conduzione privata. In tali casi si applica il procedimento previsto dall'art. 117 delle presenti norme. Gli edifici e le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi sono ammessi esclusivamente se localizzati e disciplinati ai sensi degli artt. 31-bis e 31 ter della L.R. 11/2004. UT7/2 Impianti ed Attrezzature sportive private. (OSS.63 approvazione var 29)
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 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. sopra. (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.
Disciplina ecologica ed ambientale	Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi relativi a nuove costruzioni o ampliamenti: 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

AMBITO III - (terzo sistema)

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. Gli interventi ammessi dalla disciplina regolativa sono evidenziati nel seguito della presente tabella.	
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, UT3.3; UT4; UT5; UT6/A-B-C da 1 a 9; UT7/1 Servizi ed Attrezzature private, UT7/3 Parcheggio ed attrezzare per il tempo libero, rimesse di veicoli. (OSS.63 approvazione var 29) - 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). UT6 - Attrezzature collettive pubbliche o di uso pubblico. Sempre ammesse su iniziativa del Comune, che ne accerta la necessità e l'opportunità. Qualora il Comune ne accerti la necessità e l'opportunità, possono essere altresì ammessi interventi da parte di enti del terzo settore o su iniziativa e conduzione privata. In tali casi si applica il procedimento previsto dall'art. 117 delle presenti norme. Gli edifici e le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi sono ammessi esclusivamente se localizzati e disciplinati ai sensi degli artt. 31-bis e 31 ter della L.R. 11/2004; UT7/2. Impianti ed Attrezzature sportive private. (OSS.63 approvazione var 29)
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. sopra. B -Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al presente punto 12. sopra (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.
Disciplina ecologica ed ambientale	Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi relativi a nuove costruzioni o ampliamenti: 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

Art. 159 – Ambiti di trasformazione: disciplina funzionale

1. Nelle schede norma disciplinanti gli ambiti di trasformazione il PI assegna la SUL massima ammessa e la suddivide quantitativamente, in un mix funzionale, tra le diverse categorie funzionali previste dall'art. 13 - "Categorie funzionali, destinazioni d'uso e carico urbanistico primario".
2. La SUL delle categorie funzionali di cui al comma 1, è rilevante ai fini della verifica della SUL complessivamente prevista per tali destinazioni nell'allegato "A" delle NTA del PAT relativo alle singole ATO di riferimento.
3. Nell'ambito delle singole categorie funzionali e del rispettivo dotazioni carico urbanistico, si considerano destinazioni d'uso accessorie quelle che integrano le destinazioni principali, contribuendo al normale ed organico svolgimento delle attività ad esse relative.
4. Ai fini della verifica della SUL complessivamente prevista nelle singole ATO come definite nell'allegato "A" delle NTA del PAT, le destinazioni d'uso accessorie di cui al precedente comma 3 non sono autonomamente rilevanti, né dotate di autonoma rilevanza funzionale, e fanno conseguentemente parte integrante e sostanziale della funzione principale.
5. Le destinazioni accessorie sono rilevanti ai fini della determinazione del carico urbanistico ai sensi dell'art. 14 – Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati.
6. Nell'ambito della **destinazione d'uso principale U1 – usi abitativi** sono considerate accessorie le destinazioni UT2; UT3/1; UT4; purché, complessivamente considerate in termini di SUL, non superino il limite massimo del 20% della predetta destinazione d'uso principale.
7. Nell'ambito della **destinazione d'uso principale U2 – usi commerciali** sono considerate accessorie le destinazioni:
 - a) UT/1.1 : un unico alloggio per il custode o il proprietario con un massimo di 150 mq di SUL per ogni ambito d'intervento assoggettato a PUA o comparto urbanistico;
 - b) UT3, UT4 purché, complessivamente considerati in termini di SUL, non superino il limite massimo del 20% della predetta destinazione d'uso principale;
8. Nell'ambito della **destinazione d'uso principale U3 – usi terziari** sono considerate accessorie le destinazioni:
 - a) U/1.1: un unico alloggio per il custode o il proprietario con un massimo di 150 mq di SUL per ogni ambito d'intervento assoggettato a PUA o comparto urbanistico;
 - b) UT2/0, UT2/1, UT2/2 purché, complessivamente considerati in termini di SUL, non superino il limite massimo del 10% della predetta destinazione d'uso principale;
9. Nell'ambito della **destinazioni d'uso principale U4 – usi turistico ricettivi** sono considerate accessorie le destinazioni:
 - a) UT/1.1: un unico alloggio per il custode o il proprietario con un massimo di 150 mq di SUL per ogni ambito d'intervento assoggettato a PUA o comparto urbanistico;
 - b) UT2; e UT3/1; purché, complessivamente considerati in termini di SUL, non superino il limite massimo del 10% della predetta destinazione d'uso principale;
10. Nell'ambito della **destinazione d'uso principale U5 – usi produttivi e manifatturieri** sono considerate accessorie le destinazioni:
 - a) UT/1.1: un unico alloggio per il custode o il proprietario con un massimo di 150 mq di SUL per ogni ambito d'intervento assoggettato a PUA o comparto urbanistico;
 - b) UT2, UT3/1 purché, complessivamente considerati in termini di SUL, non superino il limite massimo del 20% della predetta destinazione d'uso principale ed alla ulteriore condizione che siano collegati funzionalmente e pertinenziali all'attività produttiva cui sono a servizio.
11. Gli usi delle Schede Norma **vigenti** del Piano degli Interventi vigente, corrispondono agli usi della Variante n. 22 come definito nella seguente tabella: **corrispondono agli usi del presente PI (variante n.56), come di seguito:**

Usi Schede Norma vigenti ante Var. 29	Usi Schede Norma variante n. 29	Usi da Variante n. 22 presente PI (variante n.56)
U1 - Abitativi	UT1 - Residenziali	UT1 - Residenziale
U2 - Commerciali	UT2 – Commerciali	UT2 - Commerciale
U3 - Terziari	UT3.1 – Terziari	UT3/1 – Direzionale
U4 – Turistici, Ricettivi e congressuali	UT4 – Turistici, ricettivi congressuali	UT4 – Turistici – Ricettivi Turistico-ricettivo
U5 – Produttivi e	UT3.2 – Produttivi e	UT3/2 – Produttivo

manifatturieri	manifatturieri	UT3/3.1 – Logistico Distributivo
U - altro	UT6 – Servizi pubblici e di uso pubblico	UT6 - Servizi pubblici e di uso pubblico
	UT7 - Servizi privati di interesse collettivo	UT7 – Servizi privati di interesse collettivo

12. Negli ambiti disciplinati dalle schede norma, in pendenza dell'attuazione delle stesse, sono comunque ammessi gli interventi consentiti dal PI regolativo che non compromettano la successiva attuazione delle previsioni della scheda. In tal caso, prima del rilascio del titolo abitativo, dovrà essere corrisposto il contributo di sostenibilità qualora dovuto.