



COMUNE DI VICENZA

Provincia di Vicenza



Piano degli interventi - PI

Elaborato 6

NORME TECNICHE OPERATIVE (NTO) ESTRATTO

Aggiornamento elaborato maggio 2021

Il Sindaco
Francesco Rucco

Il Segretario Generale
Stefania Di Cindio

Il Direttore Generale
Gabriele Verza

Il Direttore del Servizio Urbanistica
Riccardo D'Amato

Adozione con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 15/03/2018

Approvazione con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 04/03/2021



COMUNE DI VICENZA
PIANO DEGLI INTERVENTI
NORME TECNICHE OPERATIVE

Modifiche apportate all'Elaborato 6 – Norme Tecniche Operative (NTO)

La definizione in zone di completamento degli ambiti fondiari dei piani attuati ha reso necessaria l'introduzione di nuove zone residenziali ed economico/produttive di completamento e l'eliminazione di una previsione di area residenziale di espansione. Di seguito si riporta il nuovo testo degli articoli 37, 38 e 39 con evidenziate le modifiche apportate (testo stralciato ~~barrato~~, testo introdotto rosso corsivo sottolineato).

Art. 37 ZTO B – Zona residenziale e mista esistente e di completamento

1. Trattasi di tessuti esistenti o in via di completamento destinati principalmente alla residenza e integrata con usi terziari e commerciali, nonché a suolo libero non impermeabilizzato nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi commi.
2. Nelle zone B16, B17, B20, B21 e B22 sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001, interventi diversi si attuano con PUA.
3. Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.
4. Il PI si attua secondo i seguenti indici:

ZTO	Uf (mq/mq)	Su (mq)	H max (m)
B0	0	0	0
B1	1	-	18
B2	1	-	15
B3	1	-	12
B4	0,5	-	12
B5	0,5	-	9
B6	0,5	-	7,5
B7	0,35	-	9
B8	0,35	-	9
B9	0,35	-	7,5
B10	0,35	-	7,5
B11	-	-	9
B12	0,35	-	9
B13	-	750	9
B14	-	-	7,5
B15	-	1000	11
B16	1	-	15
B17	1	-	12
B18	1	-	18
B19	1	-	15
B20	1	-	15
B21	1	-	12

B22	0,7	-	12
B23	-	690	9
B24	0,35	-	9
<i>B25</i>	<i>0,25</i>	<i>—</i>	<i>7,5</i>
<i>B26</i>	<i>—</i>	<i>—</i>	<i>9,5</i>

- a. Nella zona B0 non è ammessa alcuna costruzione salvo le recinzioni perimetrali all'intero ambito; non deve essere diminuita la permeabilità del suolo. Dette aree non possono generare Credito Edilizio di cui all'art. 12 delle presenti NTO. Non si applicano i commi sottoriportati.
- b. Nelle zone B8 e B10 sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal PAI per le aree classificate a pericolosità idraulica di tipo 4.
- c. Nella zona B14 sono consentiti i seguenti interventi:
- recupero degli edifici esistenti a fini residenziali;
 - nuova costruzione residenziale derivante da Credito Edilizio, previa ristrutturazione dell'edificio esistente;
 - nuova costruzione ai sensi del successivo art. 61.

Per i fabbricati esistenti è confermata la destinazione d'uso attuale, purché compatibile con la residenza.

Gli interventi di cui sopra, a esclusione della volumetria realizzabile ai sensi dell'art. 61, dovranno rispettare i seguenti parametri:

- area di pertinenza massima pari a 6 volte la superficie coperta;
- altezza massima pari a 7,50 m;
- distanza minima tra i fabbricati pari a 10 m o in aderenza;
- distanza minima dai confini pari a 5 m o distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto o in aderenza.

In caso di ristrutturazione con recupero delle volumetrie esistenti, potranno essere realizzate anche quote di Credito Edilizio volumetrico, nella misura massima del 30% del volume oggetto di ristrutturazione, generato per interventi di eliminazione di situazioni di degrado.

Gli edifici di nuova costruzione e gli ampliamenti dovranno rispettare caratteri tipologici e costruttivi propri del patrimonio edilizio rurale esistente con le caratteristiche prescrittive del Prontuario.

Nell'Elaborato 3 – Zonizzazione, la superficie fondiaria, classificata B14, relativa alle “Esigenze abitative di tipo familiare” di cui all'art. 61, è delimitata da perimetro; l'asterisco indica il posizionamento indicativo di un unico edificio.

- d. Nella zona B15 sono consentiti gli interventi di nuova costruzione con i seguenti parametri:
- altezza massima pari a 11 m;
 - distanza minima dai confini pari a 5 m;
 - distanza dalla strada di Viale Grappa: in allineamento all'edificio a nord ricadente nella ZTO B3.

In deroga all'art. 25, comma 3, delle vigenti NTO, le costruzioni interrato potranno avanzare fino al limite dell'allineamento ammesso.

L'accessibilità carraia dovrà avvenire esclusivamente dal fronte sud del lotto.

L'eventuale recinzione del lotto e la sua tipologia, nonché l'accessibilità pedonale e ciclabile dovranno essere coordinate con l'assetto delle aree pubbliche circostanti.

- e. Nella zona B26 si applicano i parametri, le deroghe alle distanze e gli allineamenti definiti nel piano di lottizzazione n. 214 in località Bertesina.***

5. In tali aree, al fine dell'integrazione della residenza con altre funzioni urbane a essa collegate, sono ammesse attività complementari nel limite massimo del 10% della Superficie utile per le zone da B1 a B14, B16, B17 e B23 e nel limite massimo del 40% per le zone da B18 a B22; per la B24 attività complementari nel limite del 10% eccetto quelle della lett. a del successivo comma che potranno arrivare al 100%, da verificare in riferimento al singolo titolo abilitante.
Per la B15, sono ammesse le attività complementari di cui alla lett. a, b, c, f del successivo comma, che potranno arrivare al 100% della Superficie utile.
6. Le attività complementari ammesse sono:
- a. uffici pubblici e privati, studi professionali, istituti di credito;
 - b. esercizi commerciali per la vendita al dettaglio;
 - c. pubblici esercizi;
 - d. locali di spettacolo e divertimento purchè non arrecanti disturbo al vicinato e non compatibili con altre disposizioni di PI e/o di settore;
 - e. laboratori artigianali, nel limite di 300 mq di Superficie utile per ciascuna attività, a condizione che risultino non inquinanti e rumorose, nonché insalubri di prima classe ai sensi del RD 1265/1934;
 - f. attività artigianali di servizio, di riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente collegati alla residenza;
 - g. depositi e magazzini di attività artigianali in esercizio e regolari alla data di entrata in vigore del PI (23/03/2013);
 - h. autorimesse private o pubbliche;
 - i. servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
 - j. attività per ricettività turistica.
7. Non sono consentite attività incompatibili con la residenza, quale industrie, depositi nocivi o maleodoranti, allevamenti di animali, depositi e magazzini di merci all'ingrosso, ospedali e case di cura ed ogni altra attività che, a giudizio degli organi competenti, risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.
8. Per gli edifici di valore ambientale e valore testimoniale ricadenti in ZTO B, si applica la disciplina di cui all'art.14 delle presenti NTO.
9. Nella ZTO B è ammesso un ampliamento della Su pari a 30 mq per alloggio, nonchè un incremento della Su con destinazione residenziale fino al 20% aggiuntivo rispetto alla potenzialità derivante dalla tabella di cui al comma 5. da realizzare, nel rispetto degli altri parametri di zona, mediante l'utilizzo di Credito Edilizio a condizione che l'intervento edilizio determini la conseguente classificazione energetica A dell'intero edificio.
10. Sugli annessi rustici riconosciuti non più funzionali al fondo sono ammessi gli interventi fino alla demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 15, e con le destinazioni ammesse nella zona in cui ricadono, senza incremento della Superficie utile.

Art. 38 ZTO C – Zona residenziale di espansione assoggetata a PUA

1. Trattasi di aree scarsamente o per nulla urbanizzate ed edificate, prive di complete e funzionali connessioni con il tessuto urbano. Il PI individua dette aree e ne regola la trasformazione definendo per ciascuna specifici parametri urbanistici, modalità e prescrizioni attuative.
Obiettivo del PI è quello di integrare dette aree nel contesto urbano in cui si collocano anche risolvendo, attraverso la loro urbanizzazione, eventuali carenze funzionali dei vicini insediamenti.

La destinazione d'uso è residenziale integrata con usi terziari e commerciali nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi commi in considerazione del carattere residenziale delle zone e della tipologia edilizia, la superficie di vendita degli esercizi commerciali non potrà essere superiore a 1.500 mq.

In queste zone il PI si attua mediante preliminare formazione di PUA esteso all'intero ambito interessato.

Per gli edifici esistenti il PUA potrà stabilire specifiche disposizioni che comunque non potranno determinare incremento del complessivo indice territoriale di zona. Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito, fermo il limite complessivo di volumetria previsto per ciascun ambito, il mantenimento del volume esistente.

2. Negli ambiti individuati nelle tabelle che seguono, il PI si attua mediante PUA secondo i seguenti indici, parametri e prescrizioni:

ZTO	Ut (mq/m ^q)	H max (m)	S (mq)	K	Prescrizioni
C3	0,25	9	-	0,3	
C4	0,30	12	3.280 min. 69% St	0,3	
C6	0,58	12	6.652 min. 38% St	0,2	Si confermano gli impegni assunti conseguenti all'approvazione del PUA (Delibera CC n.60 del 29/09/2010).
C7	0,26	7,5	704 min. 24% St	0,3	Le due aree sono assoggettate ad un unico PUA. L'edificabilità è condizionata al contributo in quota parte dei lavori eseguiti per la sistemazione di Strada della Paglia, di cui al progetto definitivo approvato dalla Giunta comunale con delibera n. 344 del 12/10/2005, nonché alla restituzione della quota di indennità di esproprio già incassata dalle parti per la realizzazione dei relativi lavori, ai sensi della DGR 3089/2008.
C9	- (vedi prescri- zioni)	7,5	2.400 min. 24% St	0,3	Il Comune in sede di convenzionamento del PUA dovrà disciplinare gli impegni assunti dai lottizzanti con Atto d'Obbligo trascritto all'Ufficio del Territorio di Vicenza ai nn. 20649-13263 e 20560-13264 e secondo le richieste contenute nell'Ordine del Giorno approvato dal CC nella seduta del 27/10/2005, a fronte di una capacità edificatoria pari a superficie utile complessiva di mq 2.500, come previsto nel citato Atto d'Obbligo.

C10	0,20	7,5	750	0,0	Rimane a carico dei soggetti attuatori l'allargamento di strada Parolina per l'ampiezza minima di legge.
C12	0,32	7,5	8.960 min. 45% St	0,0	L'altezza massima va determinata dalla strada rialzata sopra quota inondazioni.
C13	0,20	7,5	11.070 min. 23% St	0,3	Il nuovo collegamento stradale dovrà prevedere a lato una pista ciclabile. Si prescrive che non vi siano accessi carrai direttamente da viale Riviera Berica. Dovrà essere realizzata una piazza alberata di almeno 1000 mq affacciata su viale Riviera Berica. Dovrà essere prevista idonea alberatura a schermare l'autostrada. L'ambito potrà essere suddiviso in due comparti funzionali. L'edificio con destinazione commerciale-direzionale fronte viale Riviera Berica potrà avere altezza massima 10 m, con al piano terra un porticato aperto sulla piazza.
C14	0,25	7,5	400 min. 22% St	0,3	
C15	0,17	7,5	4.129 min. 47% St	0,3	L'ampliamento di via Pizzolati in corrispondenza del PUA e la sua alberatura per accentuarne la convergenza prospettica sulla testata della villa.
C16	0,26	7,5	1.010 min. 17% St	0,3	Si prescrive che la successiva fase progettuale dovrà essere accompagnata da una relazione di Valutazione di incidenza ambientale (VInCA) che prenda in considerazione le effettive caratteristiche delle opere da realizzare.
C17	0,21	7,5	1.555 min. 24% St	0,3	L'ampliamento di via Casale in corrispondenza del PUA e la sua alberatura. Il piano dovrà prevedere la progettazione dell'area a verde pubblico a sud, che sarà attuata dal Comune.
C24	0,39	10	1.650 min. 25% St	0,3	
C26	0,17	7,5	1.000 min.	0,3	La progettazione dovrà essere subordinata a uno studio di supporto ambientale di valenza storica. Si

			20% St		prescrive di mantenere un'area ineditata per una profondità di 20 m sul lato ovest del piano.
C28	0,28	10	7.400 min. 25% St	0,3	Dovranno essere disposte delle alberature lungo il perimetro del PUA in adiacenza alla pista ciclabile.
C29	0,29	10	10.200 min. 25% St	0,3	
C30	Comp. 1 0,19	9	5.060 min. 41% St	0,3	Il Comune procederà all'approvazione dei singoli comparti solo dopo che i titolari dei tre comparti abbiano presentato lo schema unitario di assetto viario e abbiano sottoscritto un impegno unilaterale alla elaborazione dei progetti dei singoli comparti in coerenza con detto schema. Detto impegno unilaterale registrato e trascritto dovrà essere garantito mediante idonea polizza fidejussoria a copertura dei costi di realizzazione dell'infrastruttura viaria. Il nuovo collegamento stradale dovrà essere alberato. Particolare cura dovrà essere posta nella progettazione dell'innesto del Comparto 3 con la strada Padana 11 verso Padova, organizzandolo con la viabilità esistente. Il collegamento con la viabilità esistente a nord del Comparto 3 sarà solo pedonale-ciclabile.
	Comp. 2 0,26	9	4.525 min. 41% St	0,3	
	Comp. 3 0,31	9	5.130 min. 38% St	0,3	
C31	0,25	7,5	2.240 min. 30% St	0,3	Dovrà essere garantito un collegamento ciclopeditonale con l'edificio a nord del piano.
C33	0,5	15	42.470 min. 41% St	0,3	Si confermano gli impegni assunti conseguenti all'approvazione del PUA (Delibera CC n. 11 del 12/02/2008) e Programma Integrato (Delibera CC n. 10 del 11/02/2008).

Per le ZTO C24, C29 e C30 si rimanda alle schede puntuali contenute nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche.

Art. 39 ZTO D – Zona per insediamenti economico – produttivi

1. Ambito per insediamenti economici e produttivi soggetto a riqualificazione
 - a. Trattasi del tessuto produttivo esistente caratterizzante la Zona Industriale di Vicenza Ovest da sottoporre a trasformazione attraverso interventi di ristrutturazione e riqualificazione di ampie porzioni del tessuto con lo scopo di migliorare la funzionalità mediante una nuova urbanizzazione e la innovazione morfologica e tipologica degli insediamenti.
 - b. Detto tessuto è individuato nei seguenti otto Ambiti:
 - (D11) aree situate tra la Ferrovia, Viale Sant'Agostino, Viale dell'Industria e Viale degli Scaligeri.

Sono destinate dal PI a nuovi insediamenti di tipo terziario e commerciale integrati con una forte dotazione di aree e attrezzature pubbliche con l'obiettivo di strutturare un aggregato insediativo rinnovato per dotazioni di servizi e di funzioni economiche.

Tra gli obiettivi di riqualificazione, come previsto dal PAT, il PI prevede la realizzazione di un ambito a verde che costituisca un corridoio ambientale lungo il corso della Dioma, prevedendo la formazione di percorsi ciclo-pedonali, la creazione di servizi pubblici a servizio delle attività economiche e delle adiacenti zone residenziali, nonché la riorganizzazione del sistema infrastrutturale.
 - (D12) aree situate tra Viale dell'Industria, Viale Sant'Agostino, Viale del Lavoro e Viale degli Scaligeri.

Sono destinate dal PI per funzioni produttive e di artigianato di servizio, integrate con attività di tipo terziario e commerciale, allo scopo di costituire una zona di transizione tra gli Ambiti a preminente vocazione artigianale/industriale e gli Ambiti con destinazione terziaria.

Tra gli obiettivi di riqualificazione è prioritaria la riorganizzazione del sistema di mobilità, determinando le condizioni per il potenziamento del TPL, la creazione di percorsi pedonali e ciclabili, la realizzazione di parcheggi, nonché la riqualificazione del corso d'acqua per la creazione di un corridoio ecologico e ambientale.
 - (D13) aree situate tra Viale del Lavoro, Via dell'Economia, l'Autostrada e Viale degli Scaligeri.

Sono ammesse attività di tipo terziario e commerciale accompagnate dalla realizzazione di servizi pubblici o privati ad uso pubblico, al fine di migliorare la qualità insediativa e le condizioni di vivibilità degli utenti.

La riqualificazione della Dioma, la realizzazione di parcheggi, percorsi pedonali/ciclabili e di aree a verde pubblico, che consentono una maggiore integrazione con l'adiacente zona residenziale, sono gli obiettivi che il PI si pone per il terzo Ambito.
 - (D14) aree situate tra Viale della Scienza, Viale degli Scaligeri e l'Autostrada.

Sono destinate in via preminente per insediamenti industriali e limitate quote di terziario e servizi pubblici.
 - (D15) aree situate tra la Ferrovia, Via dell'Oreficeria e Viale della Scienza.

Sono caratterizzate da insediamenti prevalentemente commerciali e direzionali per le quali si conferma la prevalente vocazione terziaria e si prevedono interventi di integrazione al sistema infrastrutturale e urbano.
 - (D16) aree situate tra la linea ferroviaria, Viale degli Scaligeri, Viale della Scienza e Via dell'Oreficeria.

Sono caratterizzate dalla presenza della Fiera di Vicenza, sono confermate le attività per rafforzare detta funzione e costituire il Quartiere Fieristico con funzioni espositive, congressuali e di accoglienza degli espositori e dei visitatori, nonché funzioni commerciali, direzionali e culturali. Obiettivi del PI sono il miglioramento dell'accessibilità e della mobilità, l'innovazione dei servizi e la qualità ambientale delle urbanizzazioni e dell'apparato verde.

- (D17) aree situate tra Viale del Lavoro, Viale Sant'Agostino, l'Autostrada e Via dell'Economia.

Sono caratterizzate dalla presenza di attività eterogenee che, per la loro collocazione, il PI destina a nuovi insediamenti economici, compatibili con la residenza, che integrino la dotazione di attrezzature pubbliche. Sono altresì ammesse attività terziarie e commerciali a scala locale e di quartiere.

- (D18) aree situate tra la Strada Padana Vs. Verona, Via dei Capuleti, Via dei Montecchi, la Ferrovia e Via degli Ontani.

Sono destinate ad ospitare attività commerciali, direzionali e terziarie connesse alle funzioni di servizio al sistema infrastrutturale dell'Alta Velocità.

- c. L'attuazione degli Ambiti da D11 a D17 è assoggettata a perequazione per la realizzazione di opere di ammodernamento, rifunzionalizzazione e riqualificazione dei servizi, delle infrastrutture e delle reti pubbliche e per il recupero ambientale della Dioma e del Retrone, con particolare riguardo per le funzioni di mobilità, di compensazione e mitigazione idraulica e per l'innovazione tecnologica.

- d. Negli Ambiti elencati nel presente comma, per la quota parte corrispondente alla capacità edificatoria, gli interventi dovranno partecipare alla complessiva attuazione delle opere indicate che dovranno essere oggetto della predisposizione di uno Schema Direttore di cui all'art. 52.

Tra le opere di riqualificazione che dovranno essere realizzate pro quota, anche per stralci minimi, da parte dei soggetti che intervengono in ciascun ambito, di seguito si indicano quelle prioritarie che dovranno essere considerate per la redazione dello Schema Direttore:

- ristrutturazione delle infrastrutture viarie mediante la separazione delle diverse modalità di trasporto, la formazione di controstrade e di rotatorie, la separazione dei flussi locali da quelli di attraversamento;
- realizzazione di percorsi TPL, ciclabili e pedonali, in sede propria, e di ampie aree a parcheggio con immissione da contro strada e viabilità dedicata;
- formazione di fasce verdi alberate e arbustive lungo gli assi viari e lungo i percorsi pedonali e ciclabili;
- riqualificazione della Roggia Dioma mediante la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e la formazione di aree verdi;
- realizzazione di nuove opere viarie per ridurre le confluenze sulle intersezioni maggiormente caricate e per separare i flussi diretti alla specifica zona da quelli di attraversamento;
- predisposizione di un nuovo sistema di segnaletica per facilitare l'individuazione dei percorsi e per ridurre il disordine informativo;
- rinnovo, adeguamento e modernizzazione delle reti fognarie, acquedottistiche, energetiche, telefoniche e dati, illuminazione pubblica.

Le nuove opere da realizzare prioritariamente, compatibilmente con la sostenibilità economica che verrà valutata mediante l'applicazione dei criteri e

delle metodologie di cui alla delibera di Giunta comunale n. 365 del 14/12/2011 e successive deliberazioni di adeguamento dei valori economici, saranno indicate nello Schema Direttore da approvare da parte della Giunta comunale e inserite in un programma operativo da concordare con i soggetti gestori delle reti al fine di garantire l'economicità e la funzionalità delle stesse.

- e. L'Ambito D18 è assoggettato a perequazione urbanistica, con cessione non onerosa al Comune del 40% della superficie. Gli interventi urbanistici ed edilizi sono assoggettati alla preliminare formazione di PUA in assenza del quale, sugli edifici esistenti, sono ammessi esclusivamente gli interventi edilizi di cui alle lett. a), b), c) e d) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001.

In detto ambito sono in ogni caso ammessi, anche in mancanza dell'Accordo suddetto, gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 sugli edifici esistenti.

- f. Nell'Ambito D11 l'edificabilità è consentita nel limite massimo di Ut pari a 1,2 mq/mq e ammesse le destinazioni con i limiti dimensionali di seguito indicati:

- commercio 40% della Su edificabile totale;
- direzionale 100% della Su edificabile totale;
- artigianato di servizio 20% della Su edificabile totale;
- ricettività turistica 5% della destinazione commerciale massima ammessa;
- residenza 10% della edificabilità massima di cui il 20% per ERP-ERS.

In aggiunta alla edificabilità totale ammessa è consentito un incremento del 10% della Su edificabile totale per la realizzazione di servizi pubblici e d'interesse pubblico.

La quota di Su commerciale edificabile è generata per il 20% del totale ammesso nel medesimo ambito D11 e per il restante 80%, con un indice Ut di 0,07 mq/mq, negli ambiti D12, D13, D14; nel caso in cui al termine dei 5 anni di validità dette previsioni urbanistiche non siano state attuate si procederà alla revisione della disciplina per consentire comunque le trasformazioni urbanistiche anche in carenza dei trasferimenti di Su commerciali ammessi.

L'altezza massima consentita è di 25 m o 40 m in attuazione di PUA con previsione planivolumetrica e la superficie coperta massima è pari al 40% della Sf.

La distanza dal confine dell'ambito è stabilita in 1/2 dell'altezza con un minimo di 5 m.

La distanza dal confine di proprietà è stabilita in 1/3 dell'altezza. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica o di accordo, registrato e trascritto, tra i proprietari interessati.

La distanza tra edifici è stabilita in 1/3 dell'altezza con un minimo di 10 m in caso di pareti prospicienti di cui anche solo una sia finestrata. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica.

- g. Nell'Ambito D12 l'edificabilità è consentita nel limite massimo di Ut pari a 1,5 mq/mq e sono ammesse le destinazioni con i limiti dimensionali di seguito indicati:

- commerciale 10% della Su edificabile totale;
- direzionale 20% della Su edificabile totale;
- industriale e artigianale 100% della Su edificabile totale;
- logistica 20% della Su edificabile totale;
- artigianato di servizio 10% dell'edificabilità totale.

In aggiunta alla edificabilità totale ammessa è consentito un incremento del 10% della Su edificabile totale per la realizzazione di servizi pubblici e d'interesse pubblico.

Oltre alla percentuale commerciale ammessa, l'ambito genera superficie commerciale con un indice Ut di 0,07 mq/mq realizzabile esclusivamente nell'ambito D11, l'utilizzo della superficie e il trasferimento sono subordinati alla preventiva trascrizione nel Registro Immobiliare; nel caso in cui al termine dei 5 anni di validità dette previsioni urbanistiche non siano state attuate si procederà alla revisione della disciplina per consentire comunque le trasformazioni urbanistiche anche in carenza dei trasferimenti di Su commerciali ammessi.

L'altezza massima consentita è di 20 m e la superficie coperta massima è pari al 50% della Sf. Non sono sottoposte a limitazioni di sviluppo in altezza i corpi di fabbrica aventi natura di corpo tecnico e gli altri elementi e componenti impiantistici che non costituiscono Volume o Superficie utile.

La distanza dal confine dell'ambito è stabilita in 1/2 dell'altezza con un minimo di 5 m.

La distanza dal confine di proprietà è stabilita in 1/3 dell'altezza. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica o di accordo, registrato e trascritto, tra i proprietari interessati.

La distanza tra edifici è stabilita in 1/3 dell'altezza con un minimo di 10 m in caso di pareti prospicienti di cui anche solo una sia finestrata. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica.

h. Nell'Ambito D13 l'edificabilità è consentita nel limite massimo di Ut pari a 1,5 mq/mq e sono ammesse le destinazioni con i limiti dimensionali di seguito indicati:

- commerciale 5% della Su edificabile totale;
- direzionale 10% della Su edificabile totale;
- industriale e artigianale 100% della Su edificabile totale;
- logistica 20% della Su edificabile totale;
- artigianato di servizio 5% dell'edificabilità totale.

In aggiunta alla edificabilità totale ammessa è consentito un incremento del 5% della Su edificabile totale per la realizzazione di servizi pubblici e d'interesse pubblico.

Oltre alla percentuale commerciale ammessa, l'ambito genera superficie commerciale con un indice Ut di 0,07 mq/mq realizzabile esclusivamente nell'ambito D11, l'utilizzo della superficie e il trasferimento sono subordinati alla preventiva trascrizione nel Registro Immobiliare; nel caso in cui al termine dei 5 anni di validità dette previsioni urbanistiche non siano state attuate si procederà alla revisione della disciplina per consentire comunque le trasformazioni urbanistiche anche in carenza dei trasferimenti di Su commerciali ammessi.

L'altezza massima consentita è di 20 m e la superficie coperta massima è pari al 50% della Sf. Non sono sottoposti a limitazioni di sviluppo in altezza i corpi di fabbrica aventi natura di corpo tecnico e gli altri elementi e componenti impiantistiche che non costituiscono Volume o Superficie utile.

La distanza dal confine dell'ambito è stabilita in 1/2 dell'altezza con un minimo di 5 m.

La distanza dal confine di proprietà è stabilita in 1/3 dell'altezza. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica o di accordo, registrato e trascritto, tra i proprietari interessati.

La distanza tra edifici è stabilita in 1/3 dell'altezza con un minimo di 10 m in caso di pareti prospicienti di cui anche solo una sia finestrata. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica.

i. Nell'Ambito D14 l'edificabilità è consentita nel limite massimo di Ut pari a 1,2 mq/mq e sono ammesse le destinazioni con i limiti dimensionali di seguito indicati:

- commerciale 5% della Su edificabile totale;
- direzionale 5% della Su edificabile totale;
- industriale e artigianale 100% della Su edificabile totale;
- logistica 40% della Su edificabile totale;
- artigianato di servizio 5% dell'edificabilità totale.

In aggiunta alla edificabilità totale ammessa è consentito un incremento del 5% della Su edificabile totale per la realizzazione di servizi pubblici e d'interesse pubblico.

Oltre alla percentuale commerciale ammessa, l'ambito genera superficie commerciale con un indice Ut di 0,07 mq/mq realizzabile esclusivamente nell'ambito D11, l'utilizzo della superficie e il trasferimento sono subordinati alla preventiva trascrizione nel Registro Immobiliare; nel caso in cui al termine dei 5 anni di validità dette previsioni urbanistiche non siano state attuate si procederà alla revisione della disciplina per consentire comunque le trasformazioni urbanistiche anche in carenza dei trasferimenti di Su commerciali ammessi.

L'altezza massima consentita è di 20 m e la superficie coperta massima è pari al 50% della Sf. Non sono sottoposti a limitazioni di sviluppo in altezza i corpi di fabbrica aventi natura di corpo tecnico e gli altri elementi e componenti impiantistiche che non costituiscono Volume o Superficie utile.

La distanza dal confine dell'ambito è stabilita in 1/2 dell'altezza con un minimo di 5 m.

La distanza dal confine di proprietà è stabilita in 1/3 dell'altezza. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica o di accordo, registrato e trascritto, tra i proprietari interessati.

La distanza tra edifici è stabilita in 1/3 dell'altezza con un minimo di 10 m in caso di pareti prospicienti di cui anche solo una sia finestrata. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica.

Il comune in sede di formazione dello Schema Direttore e PUA per l'ambito indicato nel PI, assumerà i seguenti indirizzi: al fine di favorire da un lato il consolidamento e lo sviluppo delle attività siderurgiche e, dall'altro, le migliori condizioni di compatibilità insediativa nelle aree circostanti, sono individuati i seguenti ambiti entro i quali si applica la seguente disciplina integrativa:

- ambito del polo della siderurgia: gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento comportanti un incremento delle potenzialità produttive derivanti da attività di fusione e affinazione dell'acciaio, laminazione e finitura, sono subordinati all'adozione delle migliori tecniche disponibili al momento (BAT), al fine di conseguire un bilancio ambientale positivo (BAC) o comunque non negativo. Sono, inoltre, da favorirsi:
 - il maggiore utilizzo del trasporto su ferro al fine di trasferirvi quote crescenti del trasporto su gomma;
 - il recupero e il riutilizzo dell'energia termica;
 - la realizzazione di "architetture di bordo" e recinzioni che per tipologia e dimensioni si caratterizzino quali nuovi fronti unitari (in

particolare su viale della Scienza) anche con funzione di mitigazione (da polveri, rumori, ecc.): qualora per la realizzazione del nuovo fronte risultasse opportuna l'integrazione tra fabbricati, impianti tecnologici e recinzioni, potranno essere autorizzate le deroghe al distacco dalla strada che si rendessero necessarie per la realizzazione dell'intervento ed essere ammessa l'applicazione del Credito edilizio.

- mitigazione tra il polo siderurgico e le aree immediatamente esterne mediante le eventuali:

- creazione di un filtro continuo, anche visivo, mediante l'impianto di idonei schermi alberati lungo strada e, ove possibile, negli spazi pertinenziali integrati da architetture di terra;
- limitazione dell'altezza delle fronti finestrate e la quota di calpestio delle terrazze praticabili prospettanti il polo della siderurgia, che qualora maggiore di 25,0 m, dovrà essere oggetto di specifiche modalità progettuali per filtrare anche visivamente il rapporto con il polo della siderurgia;
- protezione passiva (per protezione dal rumore dalle vibrazioni, ecc.) da attuarsi per garantire idonee condizioni di salubrità ai fabbricati ricompresi in tale fascia.

- j. Nell'Ambito D15 l'edificabilità è consentita nel limite massimo di Ut pari a 1,2 mq/mq e sono ammesse le destinazioni con i limiti dimensionali di seguito indicati:

- commercio 40% della Su edificabile totale;
- direzionale 100% della Su edificabile totale;
- artigianato di servizio 20% della Su edificabile totale;
- logistica 20% della Su edificabile totale.

In aggiunta alla edificabilità totale ammessa è consentito un incremento del 10% della Su edificabile totale per la realizzazione di servizi pubblici e d'interesse pubblico.

L'altezza massima consentita è di 25 m e la superficie coperta massima è pari al 40% della Sf.

La distanza dal confine dell'ambito è stabilita in 1/2 dell'altezza con un minimo di 5 m.

La distanza dal confine di proprietà è stabilita in 1/3 dell'altezza. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica o di accordo, registrato e trascritto, tra i proprietari interessati.

La distanza tra edifici è stabilita in 1/3 dell'altezza con un minimo di 10 m in caso di pareti prospicienti di cui anche solo una sia finestrata. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica.

- k. Nell'Ambito D16 l'edificabilità è consentita nel limite massimo di Ut pari a 1,2 mq/mq e sono ammesse le destinazioni con i limiti dimensionali di seguito indicati:

- commercio 100% della Su edificabile totale;
- direzionale 100% della Su edificabile totale;
- logistica 20% della Su edificabile totale.

In aggiunta alla edificabilità totale ammessa è consentito un incremento del 10% della Su edificabile totale per la realizzazione di servizi pubblici e d'interesse pubblico.

L'altezza massima consentita è di 25 m o 40 m in attuazione di PUA con previsione planivolumetrica e la superficie coperta massima è pari al 50% della Sf.

La distanza dal confine dell'ambito è stabilita in 1/2 dell'altezza con un minimo di 5 m.

La distanza dal confine di proprietà è stabilita in 1/3 dell'altezza. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica o di accordo, registrato e trascritto, tra i proprietari interessati.

La distanza tra edifici è stabilita in 1/3 dell'altezza con un minimo di 10 m in caso di pareti prospicienti di cui anche solo una sia finestrata. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica.

- I. Nell'Ambito D17 l'edificabilità è consentita nel limite massimo di Ut pari a 0,8 mq/mq e sono ammesse le destinazioni con i limiti dimensionali di seguito indicati:

- commercio 20% della Su edificabile totale;
- direzionale 60% della Su edificabile totale;
- artigianato di servizio 20% della Su edificabile totale;
- logistica 20% della Su edificabile totale;
- ricettività turistica 5% della destinazione commerciale massima ammessa;
- residenza 20% della edificabilità massima di cui il 20% per ERP-ERS.

In aggiunta alla edificabilità totale ammessa è consentito un incremento del 10% della Su edificabile totale per la realizzazione di servizi pubblici e d'interesse pubblico.

L'altezza massima consentita è di 15 m e la superficie coperta massima è pari al 40% della Sf.

La distanza dal confine dell'ambito è stabilita in 1/2 dell'altezza con un minimo di 5 m.

La distanza dal confine di proprietà è stabilita in 1/3 dell'altezza. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica o di accordo, registrato e trascritto, tra i proprietari interessati.

La distanza tra edifici è stabilita in 1/3 dell'altezza con un minimo di 10 m in caso di pareti prospicienti di cui anche solo una sia finestrata. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica.

- m. Nell'Ambito D18 l'edificabilità è consentita nel limite massimo di Ut pari a 0,2 mq/mq e sono ammesse le destinazioni con i limiti dimensionali di seguito indicati:

- commercio 100% della Su edificabile totale;
- direzionale 100% della Su edificabile totale;
- artigianato di servizio 10% della Su edificabile totale;
- logistica 20% della Su edificabile totale;
- ricettività turistica 5% della destinazione commerciale massima ammessa.

In aggiunta alla edificabilità totale ammessa è consentito un incremento del 10% della Su edificabile totale per la realizzazione di servizi pubblici e d'interesse pubblico.

L'altezza massima consentita è di 25 m e la superficie coperta massima è pari al 40% della Sf.

La distanza dal confine dell'ambito è stabilita in 1/2 dell'altezza con un minimo di 5 m.

La distanza dal confine di proprietà è stabilita in 1/3 dell'altezza. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica o di accordo, registrato e trascritto, tra i proprietari interessati.

La distanza tra edifici è stabilita in 1/3 dell'altezza con un minimo di 10 m in caso di pareti prospicienti di cui anche solo una sia finestrata. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica.

- n. Negli Ambiti disciplinati dal presente comma è ammesso un incremento della Su fino al 10% aggiuntivo, da realizzare, nel rispetto degli altri parametri di zona, mediante l'utilizzo di Credito Edilizio a condizione che l'intervento edilizio preveda la realizzazione di pari superficie di standard a verde a terra o, in alternativa, la realizzazione della medesima superficie di verde orizzontale sul tetto dell'edificio (tetto verde).
 - o. Prima dell'adozione dei PUA o del rilascio del titolo abilitativo per IED convenzionato per l'attuazione delle previsioni negli ambiti, la Giunta comunale approva, entro 180 giorni dall'entrata in vigore del PI (23/03/2013), uno Schema Direttore esteso all'intero perimetro di ciascun ambito, con i seguenti contenuti progettuali:
 - individuazione degli impianti e delle opere infrastrutturali che, anche per stralci, dovranno essere realizzate mediante i PUA e gli IED convenzionati compresi nel perimetro;
 - indicazione delle opere e degli impianti di competenza del Comune cui si prevede la realizzazione entro cinque anni dall'entrata in vigore del PI (23/03/2013);
 - i criteri e le modalità per garantire il corretto dimensionamento degli impianti e la funzionalità degli stralci esecutivi.
 - p. Fino all'approvazione dello Schema Direttore di cui sopra, potranno comunque essere realizzati interventi edilizi diretti fino alla ristrutturazione edilizia e ampliamenti degli edifici esistenti fino al massimo del 50% dell'attuale Superficie Utile, con la medesima destinazione e nel rispetto degli altri parametri stabiliti per ciascun ambito.
 - q. All'interno di ciascun Ambito l'attuazione per stralci è consentita, sulla base dello Schema Direttore di cui sopra, limitatamente ad interventi relativi ad aree di almeno 10.000 mq di St.
2. Zona per insediamenti economici e produttivi esistenti e di completamento
- a. Sono riconosciute quale luogo vocato alla produzione, conseguentemente sono ammesse le attività nel rigoroso rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente statale, regionale, provinciale e locale posta a tutela dei luoghi di lavoro e della tutela dell'ambiente e del paesaggio, con particolare riferimento alle seguenti matrici ambientali:
 - scarichi idrici;
 - approvvigionamento idrico;
 - emissioni in atmosfera;
 - emissioni odorigene;
 - produzione e gestione dei rifiuti;
 - rumore;
 - traffico;
 - energia e risparmio energetico;
 - campi elettromagnetici.
 - b. Il PI riconosce l'importanza di perseguire lo sviluppo locale sostenibile attraverso la ricerca di diverse e ambientalmente più compatibili modalità di utilizzo delle risorse rinnovabili.

A tal fine il competente Organo comunale, nel rispetto del dimensionamento del presente PI, potrà adottare provvedimenti ritenuti idonei per favorire o incentivare l'applicazione di tecnologie o modalità costruttive ambientalmente sostenibili.

- c. Nella zona D1 sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:
- artigianali e industriali;
 - laboratori di ricerca e analisi;
 - uffici della pubblica amministrazione, uffici postali, uffici delle società di gestione dei servizi pubblici (acquedotto, fognatura, gestione rifiuti urbani, elettricità, gas), uffici delle rappresentanze di categoria dei lavoratori (sindacati) e degli imprenditori (artigiani, industriali ecc.), studi professionali (escluse le arti mediche a eccezione di quelle con prevalenza di pazienti portatori di gravi handicap, che richiedono spazi per l'utilizzo della struttura sanitaria maggiori, rispetto a quelli previsti dai soli requisiti di accessibilità dettati dalla L 13/1989);
 - sale di esposizione e di vendita (showroom) purché a servizio delle attività produttive con superficie di vendita non superiore a 400 mq;
 - impianti di stoccaggio merci, depositi e magazzini;
 - impianti ed attività a servizio del traffico (garage, officine, impianti per la distribuzione del carburante, ecc.);
 - attività commerciali con Superficie di vendita non superiore a 1.500 mq,
 - attività commerciali all'ingrosso;
 - palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportive, motorie, riabilitative e simili, private e/o pubbliche, purché non all'aperto;
 - abitazioni per il titolare dell'impresa o per il personale di custodia, nella misura massima di 120 mq di Su per unità produttiva, il cui titolo abilitativo può essere rilasciato solo quando sia esistente o contestualmente realizzato non meno del 75% della Sc prescritta per le attività produttive;
 - pubblici esercizi.
- Sono escluse le seguenti lavorazioni:
- stabilimenti soggetti agli obblighi di cui al DLgs. 334/1999 (aziende a rischio di incidente rilevante);
 - distillerie;
 - galvanotecnica, galvanoplastica, galvanostegia;
 - inceneritori;
 - chimiche di base e di trasformazione e deposito delle relative materie prime;
 - deposito gas tossici;
 - petrolio: raffinerie;
 - zincatura per immersione in bagno fuso;
 - candeggio;
 - fonderie di seconda fusione;
 - tinture di fibre con prodotti che non ricadono in altre voci;
 - mangimifici.
- d. Nella zona D2 sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:
- artigianali e industriali;
 - laboratori di ricerca;
 - uffici della pubblica amministrazione, uffici postali, uffici delle società di gestione dei servizi pubblici (acquedotto, fognatura, gestione rifiuti urbani, elettricità, gas), uffici delle rappresentanze di categoria dei lavoratori (sindacati) e degli imprenditori (artigiani, industriali ecc.);

- sale di esposizione e di vendita (showroom) purchè a servizio delle attività produttive con superficie di vendita non superiore a 400 mq;
 - impianti di stoccaggio merci, depositi e magazzini;
 - impianti ed attività a servizio del traffico (garage, officine, impianti per la distribuzione del carburante, ecc.);
 - attività commerciali con Superficie di vendita non superiore a 1.500 mq;
 - attività commerciali all'ingrosso;
 - abitazioni per il titolare dell'impresa o per il personale di custodia, nella misura massima di 120 mq di Su per unità produttiva, il cui permesso a costruire può essere rilasciato solo quando sia esistente o contestualmente realizzato non meno del 75% della Sc prescritta per le attività produttive;
 - pubblici esercizi.
- e. Nella zona D3 sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:
- artigianali;
 - attività direzionali;
 - attività artigianali di servizio;
 - impianti di stoccaggio merci, depositi e magazzini;
 - attività commerciali all'ingrosso;
 - attività commerciali con Superficie di vendita non superiore a 1500 mq;
 - sale di esposizione e convegni;
 - impianti ed attività a servizio del traffico (garage, officine, impianti per la distribuzione del carburante, ecc.);
 - pubblici esercizi;
 - abitazioni per il titolare dell'impresa o per il personale di custodia, nella misura massima di 120 mq di Su per unità produttiva, il cui permesso a costruire può essere rilasciato solo quando sia esistente o contestualmente realizzato non meno del 75% della Sc prescritta per le attività produttive.
- f. Nelle zone da D4 a D6 sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:
- attività commerciali con Superficie di vendita non superiore a 2500 mq;
 - attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi senza vendita diretta al pubblico;
 - attività direzionali;
 - attività artigianali di servizio;
 - laboratori di ricerca e analisi in genere;
 - sale di esposizione e convegni;
 - strutture per la sosta e la logistica;
 - impianti ed attività a servizio del traffico (garage, officine, impianti per la distribuzione del carburante, ecc.);
 - palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportive, motorie, riabilitative e simili, private e/o pubbliche, purché non all'aperto;
 - attività per lo spettacolo, l'intrattenimento e per il ristoro;
 - attività per la ricettività turistica;
 - abitazioni per il titolare dell'attività o per il personale di custodia, nella misura massima di 120 mq di Su per lotto.
- g. La zona D19, in ragione delle sue dimensioni e delle sue peculiarità, è assoggettata a PUA.
L'edificabilità è ammessa nel limite massimo di Ut pari a 0,8 mq/mq. L'altezza massima consentita è di 15 m e la superficie coperta massima è pari al 60% della Sf. Le destinazioni d'uso ammesse sono esclusivamente le seguenti:

- uffici della pubblica amministrazione, uffici delle società di gestione dei servizi pubblici (acquedotto, fognatura, gestione rifiuti urbani, elettricità, gas), uffici delle rappresentanze di categoria dei lavoratori (sindacati) e degli imprenditori (artigiani, industriali ecc.);
- attività di logistica delle merci, servizi per i trasportatori in transito, strutture tecniche ed amministrative connesse alla gestione delle merci;
- attività commerciali all'ingrosso, fino al 30% della Su edificabile del lotto;
- pubblici esercizi, fino al 5% della Su edificabile del lotto;
- attività artigianali di servizio fino al 30% della Su edificabile del lotto;
- abitazioni per il titolare dell'attività o per il personale di custodia, nella misura massima di 120 mq di Su per lotto.

h. Il PI, a eccezione della zona D19 di cui alla lettera precedente, si attua con IED secondo i seguenti indici:

ZTO	Uf (mq/mq)	Sc (%)	H max (m)
D1	0,8	60	10
D2	0,7	60	15
D3	0,8	60	15
D4	1	60	15
D5	1	60	12
D6	0,35	60	7,5

L'attuazione della previsione di PI relativa all'ampliamento della zona D2 di via Faedo è subordinata alla cessione non onerosa a favore del Comune, del tratto stradale che collega la rotatoria di via Scolari con via Faedo, previa stipula di apposita convenzione.

i. In tutte le zone di cui al presente comma si applicano le seguenti disposizioni relative alle distanze da rispettare all'interno degli ambiti:

- la distanza dal confine dell'ambito è stabilita in 1/2 dell'altezza con un minimo di 5 m;
- la distanza dal confine di proprietà è stabilita in 1/3 dell'altezza, con un minimo di 5 m; sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica o di accordo, registrato e trascritto, tra i proprietari interessati.
- la distanza tra edifici è stabilita in 1/3 dell'altezza con un minimo di 10 m in caso di pareti prospicienti di cui anche solo una sia finestrata. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica.

j. Nella zona D20 sono ammesse le seguenti destinazione d'uso commerciali:

- esercizi di vicinato;
- media struttura di vendita.

L'edificabilità è ammessa nel limite massimo di Uf pari a 1 mq/mq.

L'altezza massima consentita è di 5 m e la superficie coperta è pari a 100%.

Il portico a uso pubblico esistente dovrà essere mantenuto o ricostruito nella posizione e nella profondità esistente e il medesimo non costituisce superficie coperta.

La distanza minima assoluta dai confini di proprietà e di zona che interessano la proprietà pubblica è derogata e il posizionamento del fabbricato è indicato con apposita grafia ("Posizionamento obbligatorio") nella scheda puntuale "ZTO D20 – Via dei Laghi e Via Lago di Levico".

Sono ammesse eventuali pensiline o coperture a sbalzo su suolo pubblico fronte via Lago di Fogliano, previo nulla osta del settore competente in materia di viabilità.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale che regolerà le modalità attuative, tecniche ed economiche, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico dei privati e l'eventuale realizzazione su area comunale di parcheggi pertinenziali necessari per soddisfare la dotazione minima dell'attività commerciale.

k. Nella zona D21 valgono le norme e le previsioni contenute negli specifici strumenti attuativi approvati. Sono fatti salvi la Superficie utile residua, le altezze e le destinazioni previste dagli stessi.

l. Nella zona D22 sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali comprese le grandi strutture di vendita in forma singola o aggregata;
- attività direzionali;
- attività artigianali di servizio;
- sale di esposizione e convegni;
- palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportive, motorie, riabilitative e simili, private e/o pubbliche, purché non all'aperto;
- attività per lo spettacolo, l'intrattenimento e per il ristoro;

L'edificabilità è ammessa nel limite massimo di U_f pari a 0,8 mq/mq.
L'altezza massima consentita è di 15 m.

3. Zona per insediamenti economici e produttivi di espansione assoggettati a PUA

a. Comprende porzioni di territorio inedificato destinato all'insediamento di nuove attività di tipo economico produttivo con le specificazioni del presente comma.

b. L'edificazione può avvenire esclusivamente attraverso PUA secondo i criteri di cui all'art. 5;

in sede di stesura del piano attuativo potranno essere stabilite ulteriori quote di parcheggio rispetto a quanto previsto dagli standard urbanistici, per rispondere a fabbisogni derivanti da particolari attività eventualmente inserite nell'area e che dovessero generare frequenti movimenti e soste, in funzione agli indirizzi strategici e all'assetto funzionale definito dagli strumenti di pianificazione della mobilità e del traffico.

c. Il PI si attua con PUA esteso all'intero ambito secondo i seguenti indici:

ZTO	Ut (mq/mq)	Sc (%)	H max (m)
D7	0,8	60	15
D8	0,8	60	15
D9	0,35	60	15
D10	0,8	60	15

I PUA D7 e D10 dovranno prevedere a loro carico la realizzazione dei collegamenti viari con le strade esistenti: per il D7 il tratto da via Zamenhof a viale Da Vinci, per il D10 il tratto tra via Faedo e la viabilità del PUA n. 215.

d. Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- medie strutture di vendita con S_v non superiore a 2500 mq;
- attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi senza vendita diretta al pubblico;
- attività direzionali e artigianali di servizio;
- laboratori di ricerca e analisi in genere;
- sale di esposizione e convegni;

- strutture per la sosta e la logistica;
 - impianti ed attività a servizio del traffico (garage, officine, impianti per la distribuzione del carburante, ecc.);
 - palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportive, motorie, riabilitative e simili, private e/o pubbliche, purché non all'aperto;
 - attività per lo spettacolo, l'intrattenimento e per il ristoro;
 - attività per la ricettività turistica;
 - abitazioni per il titolare dell'attività o per il personale di custodia, nella misura massima di 120 mq di Su per lotto.
- e. In tutte le zone di cui al presente comma si applicano le seguenti disposizioni relative alle distanze da rispettare all'interno degli ambiti:
- la distanza dal confine dell'ambito è stabilita in $1/2$ dell'altezza con un minimo di 5 m;
 - la distanza dal confine di proprietà è stabilita in $1/3$ dell'altezza. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica o di accordo, registrato e trascritto, tra i proprietari interessati;
 - la distanza tra edifici è stabilita in $1/3$ dell'altezza con un minimo di 10 m in caso di pareti prospicienti di cui anche solo una sia finestrata. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica.