

PI

PIANO DEGLI INTERVENTI

VARIANTE N. 70 ai sensi dell'art. 18 L.R. 11/2004

Sindaco

Damiano Tommasi

Vice Sindaca - Assessora all'Urbanistica

Barbara Bissoli

Area Territorio

arch. Arnaldo Toffali

Pianificazione Territoriale

arch. Arnaldo Toffali

Pianificazione Urbanistica

arch. Chiara Tassello

arch. Roberto Carollo

arch. Veronica Lupato

dott.ssa Silvia Ederle

arch. Emanuela Zorzon

Urbanistica delle Infrastrutture e Mobilità

dott. Stefano Menini

arch. Berto Bertaso

arch. Andrea Sgrò

SITI

dott. Ernesto Caneva

dott. Matteo Baccara

arch. jr Marco Ceschi

arch. Andrea Zenatto

Responsabile del procedimento

dott.ssa Donatella Fragiaco

Segreteria

dott. Marco Marinello

Adozione DCC n° ____ del __/__/__

Approvazione DCC n° ____ del __/__/__

Nto

NORME TECNICO OPERATIVE
(stralcio)

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 presente PI (variante n.56).
- 9bis. Sono fatte salve le destinazioni d'uso delle unità immobiliari che, alla data di adozione della Variante n. 70, sono già legittimamente destinate a locazione turistica in conformità con la normativa nazionale e regionale vigente
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)**, alle condizioni di cui all'art. 124 comma 4.3 delle presenti norme;
 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.
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. 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-ricettiva (UT4);
 - c 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)
a)	UT1 - Residenziale	UT1/1. - (Cu B): 1-Abitazioni 2 -Abitazioni collettive

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.
c)	UT3 – Direzionale e Produttivo	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”).

		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-ricettiva	UT4/1. - (Cu B): 1 -Ricettivo alberghiero: <=30 camere 2 -Ricettivo complementare (art. 27 L.R. 11/2013) 3 -Locazioni turistiche (art. 27 bis L.R. 11/2013) 4 -Ricettivo all'aperto UT4/2. - (Cu M): 1 - Ricettivo alberghiero: > 30 camere 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	1 - Servizi e attrezzature private 2 - Impianti ed attrezzature sportive private 3 - Parcheggi e attrezzature per il tempo libero, rimesse di veicoli.

4. 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.

5. 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.
6. 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. 83 - Città storica centrale: disciplina funzionale

1. Obiettivo primario del PI è salvaguardare ed incrementare la funzione residenziale. A tal fine ed allo scopo di salvaguardare il sito UNESCO, in applicazione dell’art. 23 ter comma 1 ter del DPR 380/2001, nella città storica centrale non è ammesso qualsiasi mutamento di destinazione d’uso verso la categoria turistico-ricettivo per gli usi UT4/1.2, UT4/1.3.
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. 124 - Altre attrezzature d'interesse generale

[...]

4.3 Attrezzature universitarie

Le aree così classificate sono destinate alle sedi universitarie e ai relativi servizi, comprese le foresterie, le residenze per studenti e le attrezzature sportive.

Le residenze per studenti rientrano nel sistema dei servizi (UT6), quando sono realizzate 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."*

Il PI si attua per intervento diretto, si applicano gli indici urbanistico-ecologici previsti dalle normative di settore, con la dotazione di parcheggi determinata in relazione al carico urbanistico della specifica attività.