

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

1. Ai sensi dell'art. 17 legge n.765/67 il territorio comunale è diviso in zone omogenee.
2. Le zone sono in genere articolate in sottozone.
3. Il territorio è diviso in "**contrade**" insediative. Ogni contrada può comprendere una o più zone omogenee conferendo a ciascuna specifico carattere edificatorio, per fini abitativi o produttivi.
4. Le "contrade" sono formate da "**contesti**", nei quali in linea generale sono stabiliti tre ordini di densità edificatoria:
 - a) relativa a contesti il cui indice fondiario di progetto è pari a quello esistente, e comunque secondo quanto riportato nelle "schede di riferimento".
 - b) relativa a contesti dove l'indice fondiario dei quali varia da un limite superiore fissato dalla V.G. a un limite inferiore - eguale all'indice attuale del contesto (dato dal rapporto tra la somma dei volumi e la somma delle aree) e comunque non minore del 75% del limite superiore - entrambi indicati nelle tavv. 13.3, e comunque secondo quanto riportato nelle "schede di riferimento".
 - c) relativa a contesti dove l'indice fondiario dei quali varia da un limite inferiore stabilito dalla V.G. ad un limite superiore eguale all'indice attuale del contesto (dato dal rapporto tra la somma dei volumi e la somma delle aree), non inferiore al 75% del limite superiore entrambi indicati nelle tavv. 13.3, e comunque secondo quanto riportato nelle "schede di riferimento".L'indice attuale del contesto può essere desunto dall'Allegato n° 2A.

5. Nel caso a) le unità unifamiliari isolate o abbinata o a schiera possono ricevere incremento di volume pari al 20% del volume attuale.

Nel caso b) tutti i lotti sono atti a ricevere interventi di incremento edilizio. Nel caso c) possono ricevere interventi di incremento edilizio i lotti non ancora edificati e quelli con indice attuale minore al "limite inferiore" stabilito nel progetto - tabelle delle tavole 13.3; mentre i lotti con indice attuale superiore o eguale a quello massimo lo mantengono senza incrementi. Quest'ultima classe di lotti non può mutare configurazione (cioè sito, forma e grandezza) se l'intervento è in concessione diretta, edificando a pari volume; può invece mutare configurazione nelle partecipazioni di comparto con altri strumenti urbanistici attuativi, (qualora individuati dalle presenti norme e/o nelle tavv. della V.G.), ai quali partecipa con l'entità del volume edificato e della superficie fondiaria attuale.

La percentuale di copertura dei lotti non è fissata in norma generale per le z.t.o. A, B, C1; è tuttavia stabilita per casi specifici negli articoli dal 10 al 19.

6. I contesti sono formati da una o più **"unità costitutive base"**. L'**"unità costitutiva base"** è il sistema **suolo** (ovvero lotto), **edificio** (o edifici), **uso** (del suolo e degli edifici) ricadenti all'interno della stessa proprietà. Le N.T.A. definiscono le caratteristiche della forma ed i limiti di grandezza dei lotti e degli edifici, nonché le condizioni del loro uso. Ad ogni edificio o complesso di edifici corrisponde un suolo di pertinenza, ovvero superficie fondiaria, o lotto, nella misura derivata dagli indici di edificazione fondiaria stabiliti dalle N.T.A. e dalle tav. 13.3 della V.G.
7. Le norme stabiliscono i criteri, i limiti di possibilità d'intervento, e gli obblighi nella conservazione o nella trasformazione delle unità costitutive; stabiliscono altresì i criteri, limiti e obblighi relativi alla contrada ed al contesto, nella conservazione o trasformazione del rapporto caratteristico tra suolo, costruzione, uso. La disciplina della conservazione o trasformazione è differenziata tra i contesti.
- Le norme si articolano in tre sezioni: nel Capo 1° "Disposizioni generali" sono definiti i criteri ed i limiti generali di edificazione nelle zone territoriali omogenee, dall'art. 1 all'art. 9; nel Capo 2° "Edificazione nelle Contrade" sono definite ulteriori specificazioni dei criteri e limiti dell'edificazione nelle z.t.o. in ogni contesto delle contrade, dall'art. 10 all'art. 19; nel Capo 3° "Dispositivi di attuazione" sono definiti gli obblighi per la tutela dell'ambiente, i criteri di redazione degli strumenti attuativi, ed altre generalità sull'attuazione.
8. Verde privato: area di tutela inedificabile che concorre alla determinazione del volume edificabile.

Art. 2

1 Zone territoriali omogenee A

1.1 Sono parti del capoluogo o agglomerati abitativi che occupano sedimi storici o che hanno rilevanza sia nella persistenza degli elementi strutturali dell'insediamento - i percorsi ed i tracciati regolatori, la divisione del suolo in lotti e l'impianto dei fabbricati - sia nella presenza di manufatti, la cui costruzione ha rilievo nella storia della comunità cavarzzerana, nella forma dell'insediamento e del territorio, quale segno di una concreta cultura materiale.

2 La "Schedatura dei Beni ambientali"

Identifica una serie di edifici da sottoporre a tutela ai sensi delle leggi art. 28 L.R. 61/1985, e L.R. 24/1985.
Ne identifica quattro gruppi:

- 1° quelli ricadenti nelle z.t.o;
- 2° le chiese e gli oratori;
- 3° gli edifici pubblici e palazzi o residenze urbane;

4° gli opifici industriali, segnatamente la ex distilleria ex Zuccherificio Montesi che hanno perduto la funzione originaria.

Per ciascun gruppo sono definiti i gradi di tutela, ovvero i caratteri degli interventi edilizi e degli usi possibili.

Sono stabiliti i seguenti gradi di tutela:

- 2.1 Nelle z.t.o. E tre gradi di tutela, specificati all'art. 8 che regola l'edificazione nelle zone territoriali omogenee E.
- 2.2 Un grado di tutela per le chiese, cappelle, campanili ed oratori, contrassegnato nella "Schedatura B" con la sigla **1Ch**. Per tali edifici sono previste soltanto opere di risanamento conservativo come indicato all'art. 3 comma 5 lettera 'b' e specificato nel comma 6. Le chiese ed oratori che abbiano perduto la consacrazione religiosa possono venir usati per funzioni pubbliche nel rispetto dell'opera architettonica.
- 2.3 Un grado di tutela per gli edifici pubblici e palazzi o residenze urbane, contrassegnato nella "Schedatura B" con la sigla **1P**. Sono consentiti interventi necessari allo svolgimento delle funzioni pubbliche, o alle funzioni private, abitazioni, o uffici, attività commerciali e funzioni collettive in luogo delle abitazioni. Le opere eseguibili sono condizionate alla esecuzione del risanamento conservativo come indicato all'art. 3 comma 4 lettera 'b'. Sono sempre consentite le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.
- 2.4 Un grado di tutela per gli edifici di archeologia industriale identificati nella "Schedatura B" come ex Distilleria, contrassegnato con la sigla **1D**.
- 2.5 Sono inoltre considerate opere di particolare interesse di archeologia industriale o produttiva i complessi industriali originari e gli impianti delle opere di bonifica, manufatti, fabbricati e macchinari idrovori, in quanto segni del primo affacciarsi della comunità cavarzerana al mondo industriale, o in quanto segni della costruzione di un ambiente originariamente difficile, organizzato per fini civili in equilibrio con i fattori naturali. Essi sono:
 - ex zuccherificio a San Giuseppe, piattaforme gru e muri di sostegno
 - ex macello, ex magazzini comunali, ex scuola professionale
 - Ponte del Bacino col relativo casello idraulico
 - complessi idrovori detti 'macchinetta' e 'macchinone'
 - vecchio ponte di Roncostorto

Tutte queste opere sono comprese in ambiti delimitati nelle stesse tavole 13; i quali ambiti insieme alle opere costituiscono oggetto di interesse culturale e sono sottoposti a tutela.

I ponti, i complessi idrovori, le piattaforme gru ed i macchinari sono soggetti ad opere di restauro conservativo. L'edificio "polpe secche" potrà venir destinato ad attività pubbliche di spettacolo multimediale, concerti, conferenze e quante altre sono necessarie alla cultura.

3 Zone territoriali omogenee B

- 3.1 Costituiscono la maggior parte del capoluogo e delle aree centrali delle frazioni. In esse i contesti risultano totalmente o parzialmente edificati; vi sono consentite opere di trasformazione sia per dar luogo a miglorie d'assetto e di uso, sia per rispondere alla domanda di insediamento.

4 Zone territoriali omogenee C

- 4.1 Sono costituite da un sistema di aree che completano in forma urbana plaghe abitate, o che danno espansione alle aree urbane del capoluogo e delle frazioni. Sono articolate nelle sottozone C1 e C2 distinte dalla diversa densità edilizia originaria, dalla modalità di intervento e dai caratteri edificatori.

- 4.2 Particolari aree del capoluogo e delle frazioni sono destinate a nuovi impianti urbanistici residenziali, la cui realizzazione è subordinata ad uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica.

5 Zone territoriali omogenee D

- 5.1 Accolgono gli impianti di produzione di cose o servizi, e deposito delle merci, il cui insediamento è regolato da disciplina ordinata in cinque sottozone:
- D1** - per attività industriali ed artigianali; è articolata in sottozone **D1.1** e **D1.2**, la prima delle quali è a sua volta articolata in due sottoclassi **D1.11** e **D1.12**
 - D2** - per depositi e magazzini di vendita all'ingrosso; è articolata in tre sottozone **D2.1**, **D2.2** e **D2.3**;
 - D3** - per attrezzature turistiche ed alberghiere;
 - D4** - per attività ed attrezzature agro-turistiche; tali attività sono comunque consentite nell'intera zona "E";
 - D5** - per impianti di trasformazione dei prodotti agricoli; distinta in due sottoclassi **D5.1** e **D5.2**.
- 5.2 Nelle zone **D1**, **D2**, e **D3**, ove gli interventi siano previsti o da prevedere con S.U.A., nelle aree a servizi per "Interesse Comune" sono consentiti interventi atti ad accogliere sistemi di servizi necessari alle attività fondamentali, i servizi postali, telefonici, bancari, uffici direzionali, rappresentanze commerciali, sale di esposizione, centri di convegni, locali pubblici e di ristoro.

6 Zone territoriali omogenee E

- 6.1 Ai sensi della legge regionale 24/85, si identificano differenti caratteri del territorio agricolo per regolare con specifica disciplina le condizioni edificatorie funzionali alla conduzione agricola, col fine di salvaguardare la produttività, proteggere il territorio e garantire la tutela dei caratteri originari.
- 6.2 Mancando nel comune di Cavarzere aree di produzione agricola identificabili come sottozone E1, le sottozone sono:
- E2** - aree di alta produttività agricola, dove possono insediarsi allevamenti industriali
 - E3** - aree segnate da elevato frazionamento fondiario, soggette ad un grado di tutela che consente condizioni edificatorie, a fini agricoli, più articolate di quelle della zona E2;
 - E3.1** - aree caratterizzanti un paesaggio agrario che porta i segni d'impianto originario, testimoniando una tradizione organizzativa nella configurazione dei fondi e degli elementi edilizi, cioè nella forma fisica di un ordine produttivo, realizzato sia nel sistema delle piantate che nel sistema insediativo;
 - E3.2** - aree da conservare nell'uso agricolo, anche se la localizzazione peri-urbana ne rende precaria la condizione originaria, poiché possono salvaguardare l'equilibrio ambientale; ovvero aree di proprietà pubblica e non, il cui indirizzo produttivo può essere orientato con criteri anche sperimentali di rigorosa salvaguardia ambientale: tali aree, per il comune principio ecologico, sono definite 'parco rurale';
 - E4** - aree caratterizzate dalla presenza di borgate agricole, di lontana formazione, nelle quali l'uso agricolo dei suoli è carattere originario dell'area, ma non esclusivo, ed ora marginale nel profilo economico. Tali aree vanno recuperate dal degrado esistente, dato che costituiscono il 'presidio storico' del territorio rurale.

7 Zone territoriali omogenee F

- 7.1 Sono parti del territorio, ed in prevalenza del territorio urbano, destinate all'insediamento di attrezzature di servizio pubblico e verde pubblico, nelle varie differenti specificazioni funzionali.
- 7.2 Sono articolate nelle sottozone **F1** - aree per l'istruzione; **F2** - aree ed attrezzature di uso comune; **F3** - aree a verde pubblico. Vi sono inoltre comprese le aree pubbliche e quelle soggette a servitù pubblica, le aree destinate a parcheggio e garages, le attrezzature singolari come le stazioni di autobus e ferroviaria.

8 Vincoli generali all'edificabilità nelle z.t.o.

- 8.1 Le z.t.o. sono sottoposte a vincoli di rispetto lungo le strade statali, provinciali e comunali, lungo i fiumi, canali e fossi, attorno ai cimiteri ed alle aree sottoposte a servitù militari. Sono altresì vincolate al rispetto dei siti di interesse archeologico e di rilevante interesse naturale e storico. La V.G. indica nelle tav. 13 le fasce di rispetto alle strade ed ai corsi d'acqua, cimiteri ed aree sottoposte a servitù nonché gli ambiti dei siti di interesse archeologico e di rilevante interesse naturale e storico. Nelle particolari articolazioni normative sono indicati i manufatti, i lotti, o i siti affetti da specifiche condizioni edificatorie o d'uso in ragione dell'interesse ambientale o pubblico.

Art. 3

Strumenti di attuazione del P.R.G.

- 1 La Variante Generale al P.R.G. del Comune di Cavarzere sarà attuata ai sensi della L. n° 1150/1942 e successive modificazioni, in osservanza a quanto stabilito dalla L. n° 10/1977, dalla L. n° 457/1978, dalle leggi regionali L.R. n° 61/1985, L.R. n° 24/1985, L.R. 15/1991 e L.R. n° 33/1985.
- 2 Gli strumenti attuativi del disegno urbanistico e del coordinamento edilizio sono gli strumenti specificati e regolati dalla L.R. n° 61/1985 negli articoli dall'11 al 21, e dall' art. 63. Nelle tavole 13.3 a scala 1:2000, sono indicati ambiti con la sigla **U** entro i quali la progettazione deve raggiungere un carattere unitario, secondo quanto previsto dal terzo comma dell'art. 18 della L.R. 61/1985, o secondo eventuali strumenti attuativi.
- 3 La V.G. nelle presenti N.T.A. prevede la disposizione di specifici progetti per gli **Spazi Pubblici** relativi ai sistemi di servizi ed alle attrezzature territoriali del verde e delle attività turistiche, relativi in genere alle zone omogenee F. Tali piani, che hanno il compito di specificare l'assetto unitario dei sistemi considerati in ordine ai manufatti ed alle attrezzature di supporto delle attività pubbliche e della vita associata, indicheranno le parti costitutive dei sistemi nell'integrazione "suoli, fabbricati, usi" la loro consistenza tecnica e costruttiva, i principi ed il disegno generale della segnaletica, nonché dell'arredo urbano. I piani dovranno provvedere alla partizione degli stralci funzionali, le fasi di attuazione, nonché i quadri economici.
- 4 Interventi ammessi in attuazione della V.G. al P.R.G.. Sono:
 - a) **manutenzione ordinaria e straordinaria;**
 - b) **risanamento conservativo;**

- c) **ristrutturazione edilizia;**
 - d) **demolizione e ricostruzione;**
 - e) **ampliamenti;**
 - f) **ristrutturazione urbanistica;**
 - g) **ristrutturazione in forma tipica dei corpi edilizi e risanamento conservativo dell'impianto urbanistico;**
 - h) **nuova costruzione.**
- 5 A differenza delle specificazioni date alla voce "ristrutturazione" nell'art. 31 della L. n° 457/ 1978, si deve intendere che relativamente a edifici inclusi nelle **z.t.o. A**, di valore architettonico ambientale, se inseriti nella "**Schedatura dei Beni Ambientali**" nonché a quelli indicati nelle tav. 13 della V.G. con carattere analogo alla Schedatura, in ragione dell'art. 10 della L.R. 24/1985, nelle opere alla lettera '**c**' "**ristrutturazione edilizia**" del precedente comma 4 non è ammessa la demolizione del fabbricato, ma solo di singole parti, salvaguardando in particolare il corpo strutturale a perimetro, ed il tracciato regolatore ovvero l'ordito dei corpi strutturali interni.
- 6 Gli interventi della lettera **d)** sono sempre ammessi nelle zone **B, C, D, F** là dove non ne vien fatto esplicito divieto come nel precedente punto 6. La ricostruzione deve essere conforme alle prescrizione della V.G. relative alle zone ed ai contesti.
- 7 Gli interventi di nuovo impianto di cui alla lettera **e)** devono essere conformi alle indicazioni della V.G. relativi alle zone ed ai contesti.

Art. 4

Zone territoriali omogenee A

- 1 Gli interventi nelle **Zone A**, col fine di adeguare le condizioni d'uso dei siti e dei fabbricati, devono essere volti a portare in evidenza e dare valore ai caratteri del costruire e dell'abitare sviluppati e sedimentati nelle vicende storiche, che hanno costituito gli insediamenti urbani in epoche lontane e recenti.
- 2 Tutte le z.t.o. A sono dichiarate "zona di degrado" soggette a Piano di recupero, dove gli interventi ammissibili sono specificati nell'allegato 2A. Ciascuna "unità base" - come definita dall'art.1 comma b dalla relazione "lotto, fabbricato, uso" - che sia "residenza unifamiliare" del tipo isolato o accoppiate o a schiera, può fruire di un incremento di volume pari al 20% dell'esistente, anche oltre alle indicazioni dell'indice di zona.
- 3 Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento degli edifici esistenti dovranno sottostare alle seguenti disposizioni:
incaso di incremento di volume, in ampliamento dell'esistente, valgono i seguenti parametri:

DISTANZA DAI CONFINI minimo m. 5,00 o distanze inferiori fino a confine previo accordo scritto tra le parti confinanti;

DISTANZA DALLE STRADE distanza dalle strade secondo quella esistente o sull'allineamento precostituito;

DISTANZA TRA FABBRICATI minimo m. 10,00 in caso di pareti finestrate; qualora sul lotto limitrofo a quello oggetto di intervento edilizio esista una costruzione realizzata in data antecedente all'approvazione

delle presenti norme, la cui distanza dal confine sia inferiore da quella prescritta, il costruendo volume potrà non rispettare la distanza tra i fabbricati (D.F.), rispettando unicamente la distanza dai confini (D.C.); ALTEZZA MASSIMA uguale al corpo di fabbrica in caso di ampliamento in aderenza, fatto salvo altezze maggiori derivanti dal rispetto di norme sanitarie (h. minima interna m. 2,70).

In caso di sopraelevazione va considerata quella derivante dall'applicazione delle norme sanitarie (h. minima interna m. 2,70).

In caso di nuova edificazione, secondo i parametri stabiliti dallo strumento attuativo con previsioni planivolumetriche (ultimo comma art. 9 D.I. 1444/68), fatto salvo quanto più avanti specificato nel Capo 2°. L'altezza massima di m. 13,00 può essere soggetta a diminuzione nelle norme specifiche delle contrade negli articoli del Capo 2°.

- 4 Gli interventi in concessione diretta sono consentiti per la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento fino al 20% del fabbricato, ed alle opere di ristrutturazione e restauro conservativo negli edifici di interesse storico artistico soggetti a tutela.
 - 5 I **Piani di Recupero** possono modificare l'assetto delle unità lotto-fabbricato-uso, tuttavia mantenendo o rimarcando l'immagine della originaria configurazione dei lotti e dei sedimi di fabbrica. Gli incrementi di volume sono di norma realizzati con articolazioni di fabbrica aggiuntive ai corpi edilizi esistenti e con parziali, o totali, conglobamenti degli annessi precari condonati. Nelle norme di contrada sono indicati i contesti nei quali i Piani di Recupero - che possono essere limitati ad un gruppo di lotti contigui o afferenti ad una comune via di affaccio, senza impegnare l'intero contesto - possono ristrutturare l'assetto urbanistico ed edilizio del contesto, prevedendo nuovi accessi e percorsi veicolari e/o pedonali, nonché nuovi corpi edilizi previa determinazione di aree edificabili, sulla cui misura va calcolato il volume in ragione di un indice fondiario pari all'indice medio originario del contesto.
 - 6 Negli interventi secondo **P.R.** che coordinano la realizzazione devono essere previste a P.T. o in Piano interrato le sistemazioni dei garages e magazzini; sono ammessi locali pubblici e commerciali, uffici ed attività artigiane compatibili.
 - 7 Nei **P.R.** la formazione di garages privati e parcheggi, comprensivo di almeno un posto macchina per ogni alloggio, nella quantità di 1 mq di area per ogni 10 mc di fabbricato. E' fatto obbligo, inoltre, di convenzionare le quantità di area servizi per l'urbanizzazione primaria (6,00 mq/ab. di Verde e 3,5 mq/ab. di P.).
L'organizzazione dei garages condominiali, siano essi a piano libero o box individuali, costruiti al piano di campagna, o in quota oppure nel sottosuolo, dovrà rispettare le dimensioni, in modo che per ogni 100 mq di superficie utile netta destinata alla sosta ed agli spazi di manovra siano ospitate cinque automobili. I garages individuali, con accesso proprio, a piano di campagna - o in quota o parzialmente interrati - dovranno avere una superficie utile netta di almeno 15 mq.
 - 8 Sono ammessi all'insediamento nelle **z.t.o. A**:
 - 1 - le residenze -anche speciali, come le case protette per anziani- con le attrezzature specifiche di servizio: cantine, magazzini, autorimesse;
 - 2 - pubblici esercizi;
 - 3 - attrezzature culturali, turistiche e per lo spettacolo, scuole di ballo e ginniche;
 - 4 - attività artigiane che abbiano superficie complessiva, dei locali di attività, dei magazzini e dei servizi, fino al massimo di 200 mq;
 - 5 - commercio al minuto e supermercati, che abbiano superficie complessiva, locali di vendita, magazzini e servizi fino al massimo di 200 mq;
 - 6 - uffici delle amministrazioni private, uffici tecnici e professionali
 - 7 - ambulatori;
 - 8- alberghi
- Sono esclusi dall'insediamento nelle **z.t.o. A**:
- 1 - grandi magazzini di vendita all'ingrosso e al minuto;
 - 2 - impianti industriali;
 - 3 - magazzini e depositi che non siano a servizio di un esercizio commerciale o artigiano nello stesso fabbricato;
 - 4 - poliambulatori;
 - 5 - autorimesse pubbliche;

- 6 - discoteche;
- 7 - allevamenti di ogni grandezza, quantità e tipo di animali.
- 8 - ogni altra attrezzatura ed attività che a giudizio del Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, siano ritenute incompatibili con il carattere urbano o ambientale della zona.
- 9.1 - i parcheggi relativi agli esercizi pubblici, attività commerciali, amministrative ed artigiane di nuova realizzazione dovranno soddisfare la misura minima di cui all'art. 25 della L.R. 61/85.
- 9.2 - i parcheggi privati relativi alla residenza dovranno soddisfare la misura minima di 1 mq ogni 10 mc di fabbricato di nuova costruzione.

Art. 5

Zone territoriali omogenee B

- 1 Gli interventi nelle Zone B possono saturare le aree libere, ristrutturare o ricostruire quelle edificate.
- 2 Di norma nei contesti B le superfici lorde dei fabbricati destinate a funzioni terziarie non possono superare il 20 % di quelle destinate alle funzioni abitative, entrambe misurate nelle superfici complessive, compresi cioè i locali di servizio, magazzini e garages.
In ogni contrada è stabilito il rapporto massimo tra funzioni abitative e funzioni extra abitative - terziarie in genere, cioè commerciali, amministrative, di servizio, artigianali - realizzabile negli interventi, anche in variante al limite del 20 %. Ad ogni contesto è assegnato un indice fondiario di fabbricazione secondo i tre ordini di densità **a), b), c)** stabiliti al comma 4 art. 1 N.T.A. In ciascuna unità costitutiva o in comparti di più unità, si possono realizzare interventi con volumi compresi entro tali valori, e con rapporti di funzione inferiori o eguali a quelli prestabiliti.
- 3 Gli interventi possono essere attuati in concessione diretta o con Progetto unitario secondo l'istituto del Comparto (cfr. art. 18, L.R.61/1985) interessante un insieme di unità contigue quando non è prevista la ristrutturazione dell'impianto urbanistico; ovvero mediante strumento urbanistico attuativo quando la ristrutturazione è invece implicata dall'intervento e ne è sostanziale contenuto; comunque in conformità alla disciplina dei P.P.A.
- 4 Gli interventi in concessione diretta sono limitati alle singole unità o a coppie di unità contigue - l'accoppiamento è consentito una volta sola per ciascuna di esse, e viene pertanto ufficialmente registrato con unica concessione valida per le due unità.
- 5 Gli interventi per singole "unità base" - vedi art. 1 comma 6 -, ove sia previsto un incremento di volume sull'esistente, possono costruire un corpo di fabbrica aggiuntivo a quello esistente, oppure demolire l'esistente e costruire un edificio di maggiori dimensioni.
La distanza delle fronti dei nuovi corpi di fabbrica dal ciglio della strada e il distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sono fissate dall'art. 9 del D.M. n° 1444/1968, fatti salvi gli allineamenti precostituiti.
La distanza dei nuovi corpi di fabbrica dai confini delle "unità" adiacenti è pari alla **metà dell'altezza** dell'edificio, ma al minimo di m 5,00. Tuttavia se corpi di fabbrica nelle "unità" adiacenti aderiscono al confine, i nuovi corpi di fabbrica possono del pari aderirvi.
Il distacco tra le fronti finestrate dei corpi di fabbrica dell'"unità" è pari alla **semisomma delle rispettive altezze**, ma al minimo m 10,00, però, qualora sul lotto limitrofo a quello oggetto di intervento edilizio esista una costruzione realizzata in data antecedente all'approvazione delle presenti norme, la cui distanza dal confine sia difforme da quella prescritta, il costruendo volume potrà non rispettare la distanza tra i fabbricati (D.F.), rispettando unicamente la distanza dai confini (D.C.).
La distanza di un edificio obliquamente disposto rispetto al confine si misura sulla perpendicolare dell'edificio nel punto più vicino al confine.
Il distacco tra corpi di fabbrica finestrati - anche uno solo di essi - obliquamente disposti, va misurato sullo spigolo che risulta più vicino proiettando perpendicolarmente gli edifici l'uno sull'altro, calcolando la semisomma delle altezze, ed al minimo m 10,00.

Se le pareti finestrate - anche una sola di esse sia finestrata - si prospettano per un tratto di ml 6,00 o meno, il distacco minimo tra le pareti stesse può essere di m 10,00 qualunque sia la loro altezza.

Gli edifici verso i confini delle "unità" adiacenti o verso i corpi di fabbrica interni possono essere configurate a gradoni, corrispondenti ai piani, e con distanze pari alla **metà dell'altezza** o alla **semisomma delle altezze**.

- 6 Gli interventi in accoppiamento possono utilizzare gli incrementi costruendo tra i corpi di fabbrica esistenti corpi nuovi, con impatto sul confine, realizzando cioè un corpo edilizio continuo benché articolato. Il corpo edilizio intermedio con la residenza o senza residenza, può ricevere funzioni particolari, quali esercizi pubblici o commerciali, botteghe artigiane, uffici, agenzie; in tali casi gli interventi dovranno prevedere slarghi o piazzette antistanti, per comodità di transito e soste pedonali.
Qualora nuovi corpi di fabbrica siano staccati dal confine comune ai lotti in accoppiamento, la distanza minima può essere di m 3,00, ma in ogni caso il distacco minimo tra le pareti finestrate dei corpi edilizi deve essere pari alla **semisomma** delle rispettive altezze e comunque minima di m 10,00; la posizione dei corpi di fabbrica può anche prescindere dalla distanza dal confine comune, soddisfatta la norma relativa alla misura del distacco tra le pareti finestrate. In entrambi i casi gli interventi devono avvenire con **progetto unitario** ed unica concessione per le unità accoppiate, mentre i vincoli di servitù che vi sono istituiti devono venire registrati.
- 7 Nei Piani attuativi è obbligo convenzionare la realizzazione di aree a verde e parcheggi pubblici, nella misura di 6 mq e 3,5 mq ogni 150 mc di fabbricato residenziale quali **standards primari**.
- 8 In ciascun contesto si possono formare tre tipi di Progetto unitario:
 - dell'intero contesto;
 - delle parti di testata (o lato minore della figura) al fine di rinnovare la forma edilizia e le attività sulle vie, e favorire l'apertura di logge, porticati ed eventualmente di percorsi pedonali di penetrazione e raccordo tra le parti interne dei contesti;
 - delle parti intermedie (sul lato maggiore della figura), al fine di rinnovare la forma edilizia e le attività lungo le vie, favorire la configurazione di slarghi, logge e porticati, con eventuale apertura di attraversamenti pedonali tipo gallerie (o "passages"), con la sistemazione di garages, anche parzialmente interrati coperti da terrazze praticabili, o in costruzioni a piani.
- 9 Nelle contrade tav. 13 della V.G. sono indicati i contesti soggetti alla approvazione di uno **strumento urbanistico attuativo**, di cui viene specificato il tipo nelle norme delle contrade.
 - 9.1 I parcheggi relativi agli esercizi pubblici, attività commerciali, amministrative ed artigiane di nuova realizzazione dovranno soddisfare la misura minima di cui all'art. 25 della L.R. 61/85.
 - 9.2 I parcheggi privati relativi alla residenza dovranno soddisfare la misura minima di 1 mq ogni 10 mc di fabbricato di nuova costruzione.
 - 9.3 I garages privati costruiti con fabbricati stabili autonomi o entro i corpi edilizi, anche interrati, dovranno avere dimensione tale da ospitare un numero di veicoli eguale al numero complessivo di alloggi.
 - 9.4 La superficie dei parcheggi va calcolata sullo spazio di sosta, di manovra e percorso, esclusa la via di accesso; i parcheggi sui lati delle strade di transito, vanno misurati nell'area di sosta, e con un'area di manovra larga 3,50 m con macchine in linea o in diagonale, larga 5,00 m con macchine disposte ortogonalmente all'asse stradale.
- 10 Sono ammessi all'insediamento nelle z.t.o. B:
 1. le residenze -anche speciali, come le case protette per anziani- con le attrezzature specifiche di servizio: cantine, magazzini, autorimesse;
 2. pubblici esercizi;
 3. attrezzature culturali, turistiche e per lo spettacolo;
 4. attività artigiane che abbiano una superficie complessiva dei locali di attività, magazzini e servizi fino al massimo di 200 mq e siano di servizio alla residenza;
 5. commercio al minuto, supermercati e grandi magazzini, con relativi depositi e servizi fino ad un massimo di mq 400 di superficie lorda, in assenza di strumento urbanistico attuativo;
 6. uffici delle amministrazioni pubbliche e private, uffici tecnici e professionali;
 7. poliambulatori;

8. magazzini e depositi di materiali e prodotti non inquinanti, che abbiano una superficie complessiva massima di 251 mq. e che il volume sia inferiore a mc. 1001;
9. alberghi;
10. per le residenze sia "residenza unifamiliare" di tipo isolata o accoppiata o a schiera, possono fruire di un incremento di volume massimo costruibile di 150 mc, anche oltre alle indicazioni dell'indice di zona.

Sono esclusi dall'insediamento nelle z.t.o. B:

1. grandi magazzini di vendita all'ingrosso
2. discoteche, palestre, a meno che non siano previsti negli strumenti attuativi
3. attività industriali
4. allevamenti di ogni grandezza, quantità e tipo di animali.
5. ogni altra attrezzatura ed attività che a giudizio del Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, siano ritenute incompatibili col carattere urbano o ambientale della zona.

Art. 6

Zone territoriali omogenee C1, C2

- 1 Gli interventi nelle Zone omogenee C1, C2 possono procedere in seguito a concessione diretta o all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, secondo le specifiche indicazioni delle tavole n° 13. Gli strumenti urbanistici attuativi e di coordinamento degli interventi sono rispettivamente quelli degli artt. 11 e 17 della L.R. 61/1985. Devono essere osservati i parametri seguenti, stabilito che non sono prefissati limiti di altezza, salvo le determinazioni che verranno precisate nelle norme delle contrade per i contesti C1 di completamento.
 - 1.1 La distanza delle fronti dei fabbricati dal ciglio della strada e distacco tra le fronti finestrate dei corpi di fabbrica prospettanti: conforme alla prescrizione dell'art. 9 del D.M. n° 1444/1968.
 - 1.2 Il distacco delle fronti dei fabbricati dai confini delle unità adiacenti: **0,65** volte l'altezza del fabbricato con un minimo di ml 5,00.
La distanza di un fronte di fabbrica obliquamente disposto rispetto la linea di confine si misura sulla perpendicolare al fronte, nello spigolo più vicino.
 - 1.3 Il distacco tra le fronti finestrate - anche una sola di esse sia finestrata - dei corpi di fabbrica interni all'unità: **0,65 volte la somma delle loro altezze** con un minimo di ml 10,00. Il distacco tra le fronti di corpi di fabbrica finestrati - anche uno solo di essi - obliquamente disposti, va misurato sullo spigolo che risulta più vicino proiettando perpendicolarmente i fronti l'uno sull'altro, computando **0,65 volte la somma delle altezze** con un minimo di ml 10,00.
Se le fronti finestrate - anche una sola di esse sia finestrata - si prospettano per un tratto di ml 6,00 o meno, il distacco tra le fronti può essere di ml 10,00 qualunque sia la loro altezza.
Le fronti verso i confini delle "unità" adiacenti, o verso i corpi di fabbrica interni, possono essere configurate a gradoni corrispondenti ai piani e con distanze pari rispettivamente a **0,65 volte l'altezza**, ovvero a **0,65 volte la somma delle altezze**.
 - 1.4 Negli S.U.A., nei casi chiaramente motivati sotto il profilo architettonico e nel rispetto delle condizioni di igiene e salubrità degli ambienti, il distacco tra le pareti cieche dei corpi di fabbrica nell'unità può ridursi a m 1,50, per la formazine di passaggi pedonali, etc.
- 2 Nelle zone C2 la concessione edilizia consegue l'approvazione di uno strumento attuativo, salvo i casi - qui rilevati nelle "contrade"- ove i contesti omogenei siano già edificati e urbanizzati con volumi e superfici nei limiti di legge della zona C2.

- 3 Sono confermati gli impianti urbanistici, le convenzioni e le particolari discipline dei Piani di Lottizzazione denominati " T. Serafin " approvato nell'aprile '82, " Laiza " approvato nel marzo '82, "Immagine" approvato nell'ottobre '90 e quella tra via Regina Margherita e via Spalato approvato nel 1985. In caso di decadenza viene confermato il volume complessivo già previsto nei relativi contesti desunto dalle tabelle delle tav. 13, e viene confermato l'obbligo di un piano attuativo - pubblico o privato - aggiornato alle norme ed agli standards urbanistici relativi alla zona, mantenendo l'impianto urbanistico generale riportato nelle tavole della V.G.
- 4 Sono confermati dalla V.G. i Piani Particolareggiati con le relative disposizioni di attuazione, adottati secondo le norme della Legge 18 aprile 1962, n° 167 e successive modificazioni, nelle aree del capoluogo e delle frazioni; registrati nelle tav. n° 13 della V.G., nelle scale 1:5000 e 1:2000.
- 5 Gli **strumenti urbanistici attuativi** sono regolati dalla disciplina dei P.P.A. nonché da particolari condizioni e scadenze stabilite nella delibera d'approvazione del Consiglio Comunale. I **P.L.** devono corrispondere a tali discipline e scadenze d'attuazione; incorrendo altrimenti nella decadenza degli effetti, ai sensi degli artt. 59 e 60 della Legge Regionale 61/1985.
- 6 Nelle aree C1 e C2 sono ammesse le attività terziarie compatibili con la residenza, quali l'artigianato di servizio, i negozi e gli uffici, nella misura massima stabilita dal successivo comma 11 e da quanto indicato eventualmente nelle norme di ciascuna contrada.
- 7 Ai sensi degli artt. 9 e 109 della L.R. 61/85, gli interventi in concessione diretta sono ammissibili solo nelle aree urbanizzate già dotate di servizi ed infrastrutture primarie; comunque la concessione edilizia sarà rilasciata solo in seguito all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria o contestualmente all'intervento purché convenzionate.
- 8 Gli strumenti attuativi, Piani di Lottizzazione convenzionata, Piani Particolareggiati o i Progetti unitari di coordinamento formati secondo l'istituto del Comparto, devono realizzare le opere di urbanizzazione, e corrispondere agli altri oneri convenzionati, entro il termine, ed alle condizioni imposte dalle presenti norme, dalle convenzioni e dalle leggi relative al caso d'inadempienza, stabiliti con le delibere di approvazione del Consiglio Comunale.
- 9 Le opere di urbanizzazione primaria devono realizzare entro l'ambito degli S.U.A. - e quindi negli ambiti dei **P.U.C.** ove siano previsti - la rete di viabilità, parcheggi e verde prevista nelle tavole della V.G. e dare ad essa complemento con un sistema capillare di strade, sia veicolari che ciclabili e pedonali, con un sistema articolato di parcheggi pubblici e privati, con organizzazione del verde pubblico che contribuisca a connotare la configurazione dell'impianto urbanistico. Le aree a verde devono essere realizzate nella misura di 6 mq/ab , quelle a parcheggio nella misura di 3,5 mq/ab.
 - 9.1 Le vie automobilistiche di uso pubblico avranno larghezza minima della carreggiata di m 4,50 se a senso unico, di m 8,00 se a senso doppio quelle principali, di m 6,00 se a senso doppio quelle secondarie derivate dalle prime, con lunghezze di percorso fino a circa 70 m; con marciapiedi sui due lati la cui somma delle larghezze sia almeno m. 3,6 con misura minima - da un solo lato - di m 1,20. I marciapiedi nei punti di attraversamento, dovranno avere la cordona sagomata in modo da facilitare il transito delle persone fisicamente impedite.
 - 9.2 I percorsi pedonali in sede propria avranno larghezza minima di m 1,80.
 - 9.3 I parcheggi pubblici relativi alla residenza saranno distribuiti in vari siti, connessi a eventuali percorsi pedonali, protetti dal sole con alberature; e dovranno formare una superficie complessiva pari a 3,5 mq per ogni 150 mc di volume residenziale edificato.
 - 9.4 I parcheggi relativi agli esercizi pubblici, negozi, botteghe artigiane ed uffici, dislocati in modo da fornire un servizio diretto, connessi a eventuali percorsi pedonali e protetti dal sole con alberature, dovranno soddisfare alla misura minima di cui all'art. 25 della L.R. 61/85.
 - 9.5 I parcheggi privati dovranno soddisfare alla misura minima di 1 mq ogni 10 mc di nuova costruzione.
 - 9.6 Le aree a verde pubblico dovranno soddisfare alla misura minima di 6 mq ogni 150 mc del volume edilizio residenziale. . La soluzione deve formare un organismo verde in forma nucleare compatta o in

viale unitario, per almeno 1000 mq di superficie netta, escluse le quantità di superficie, destinata alla carreggiata, ed escluse le quantità di superficie fino a m 1,20 di larghezza dei marciapiedi, nel rispetto degli artt. 24, 25, 26 e 29 della Legge Regionale 61/1985.

10 Gli strumenti urbanistici attuativi e gli strumenti di coordinamento possono articolare il volume complessivo previsto dalla V.G. in modo da interpretare i caratteri della contrada, ed in rapporto alle direttive che qui vengono indicate.

11 Sono ammessi all'insediamento nelle z.t.o. C1 e C2:

- 1 - le residenze -anche speciali, come le case protette per anziani- con le attrezzature specifiche di servizio: cantine, magazzini, autorimesse;
- 2 - pubblici esercizi;
- 3 - attrezzature culturali, turistiche e per lo spettacolo;
- 4 - attività artigiane di servizio che abbiano una superficie complessiva dei locali di attività, magazzini e servizi fino al massimo di 400 mq;
- 5 - commercio al minuto, supermercati e grandi magazzini, con relativi depositi e servizi fino a 400 mq in assenza di Piano Attuativo;
- 6 - uffici delle amministrazioni pubbliche e private, uffici tecnici e professionali;
- 7 - poliambulatori;
- 8 - magazzini e depositi di materiali e prodotti non inquinanti, che abbiano una superficie complessiva massima di 251 mq. e che il volume sia inferiore a mc. 1001;
- 9 - limitatamente alle zone C1, per la residenza sia "residenza unifamiliare" di tipo isolato o accoppiata o a schiera, possono fruire di un incremento di volume massimo costruibile di 150 mc, anche oltre alle indicazioni dell'indice di zona.

Sono esclusi dall'insediamento nelle z.t.o. C1 e C2:

- 1 - grandi magazzini di vendita all'ingrosso
- 2 - alberghi, discoteche, palestre, a meno che non siano previsti negli strumenti attuativi
- 3 - industrie
- 4 - allevamenti di ogni grandezza, quantità e tipo di animali.

Art. 7

Zone territoriali omogenee D

1 Le tavole 13 indicano quali tra le zone D - distinte in sottozone da D1 a D5 - sono soggette, per realizzarsi, a strumento urbanistico o a concessione diretta. In tutte le Z.T.O. di tipo D di carattere industriale e artigianale, commerciale e direzionale devono essere sempre garantite le quantità di superficie da destinare a servizi di cui all'art. 25 della Legge Regionale 61/1985 e la superficie copribile massima è del 50%.

2 **Sottozone territoriali omogenee D1**

2.1 La destinazione d'uso prevalente è per attività industriali ed artigianali e sono contemplati tre ordini di aree:

D1.1 già edificate distinte in due sottoclassi;

D1.2 ex novo, e disciplinate nell'ambito di un P.I.P.

In ciascuna azienda insediata industriale o artigianale di ogni sottoclasse della z.t.o. D1 è ammesso che il 20%, al massimo, della superficie edificata sia destinata alla commercializzazione dei prodotti. Nei piani attuativi è ammesso che il 30% del totale della superficie edificabile sia destinato ad uno o più insediamenti commerciali e direzionali. Tali insediamenti devono essere dotati di aree attrezzate a parcheggio in uso pubblico con una superficie pari al 100% delle superfici lorde di pavimento in aggiunta alla superficie di 1 mq ogni 10 mc edificati - escludendo dal computo le sedi viarie. Nell'ambito dei Piani attuativi deve essere comunque prevista una superficie da destinare a spazi pubblici, ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi - escluse le sedi viarie - che non può essere inferiore al 20% dell'intera superficie.

2.2 In tutte le aree della zona **D1**, nei tipi contemplati, sono ammesse industrie e laboratori artigiani appartenenti sia alla prima che alla seconda classe dell'elenco - già citato - previsto dal T. U. delle leggi sanitarie D.M. 19 novembre 1981, ed a condizione che vengano realizzati i provvedimenti o previsti dal regolamento d'igiene o necessari per la prevenzione all'inquinamento idrico, atmosferico, del suolo ed acustico a tutela della salute pubblica e della conservazione dell'ambiente e comunque nel rispetto della legislazione vigente in materia.

2.3 **D1.1 Aree edificate.** Sono distinte a loro volta in due ordini:

D1.11 nel Capoluogo, situate ai lati di viale Regina Margherita nei contesti 3.17, 3.18, 3.19; a S. Pietro, nel contesto 8.19 sulla provinciale 85;

D1.12 situate a nord del Gorzone, nei contesti 1.28, 1.29 in due lottizzazioni specifiche.

2.4 Per le aree **D1.11** la Variante prevede un limite alla loro espansione, e identifica le fasce di rispetto della larghezza di 20 m. In particolare l'area del Capoluogo ad est di V. Regina Margherita (3.17), per le nuove costruzioni, per l'ampliamento o ricostruzione di quelle esistenti, la distanza dai confini minimo m 5,00, nonché il distacco tra i corpi di fabbrica, sarà al minimo di m 10,00 fatte salve dimostrate specifiche e inderogabili esigenze tecnologiche; mentre l'altezza dei fabbricati non ha limiti, tranne nel caso di altezze superiori a m 10 dove:

- la distanza dai confini dovrà essere almeno la metà dell'altezza dell'edificio più alto;
- la distanza tra fabbricati dovrà essere almeno pari all'altezza dell'edificio più alto.

2.5 L'ampliamento delle attività esistenti in Z.T.O., nel Capoluogo come a S. Pietro (3.18, 3.19 e 8.19), potrà avvenire all'interno delle aree definite dalla Variante Generale, con fabbricati dell'altezza massima di m 9 - a meno che non siano dimostrate specifiche ed inderogabili esigenze tecnologiche - con distanze di m 5 dai confini e distacco di m 10 dai fabbricati; realizzando all'interno dell'area parcheggi per una superficie almeno pari a quella dell'ampliamento, comunque non inferiore al 5% dell'intera superficie del

fondo. Gli edifici esistenti nelle aree D1.11 possono ricevere qualunque intervento dettato da ragioni connesse con la produzione, anche la demolizione e ricostruzione a pari volume realizzando distanze dai confini e distacco tra i fabbricati al minimo di m 10,00.

2.6 Per le aree **D1,12** viene confermata da disciplina dei P.L. vigenti.

2.7 **D1,2 Aree ex novo previste nel Capoluogo.** Sono situate nel contesto 1.30. Viene confermata la disciplina prevista dallo specifico strumento urbanistico attuativo. In caso di decadenza o revoca dello strumento urbanistico attuativo vigente, per i contesti D1.2 /1.30 e D2.2/1.31 viene confermato l'obbligo di uno S.U.A. unitario con i seguenti parametri:

- R.C.	max	50%
- I.F.	max	3,5 mc/mq
- d.c.	m.	5,00
- d.f.	m.	10,00
- H max	m.	9,00

2.8 **Area D1.2 di S. Pietro.** E' situata nel contesto 8.18. Deve essere soggetta a strumento urbanistico attuativo, quale il **Piano di Lottizzazione** riservata ad attività artigianali compatibili con la residenza che definirà la configurazione degli spazi e degli edifici - distanze e distacchi minimi, altezze massime - per un indice di copertura fondiario massimo del 50%. In tale area sono ammessi per ciascuna unità produttiva i depositi strettamente attinenti allo svolgimento della produzione, gli edifici d'impresa, le relative funzioni di rappresentanza, i servizi vari e la mensa, nonché le abitazioni, per il custode o per l'esercente l'attività, con cubatura massima di 800 mc lordi, annessi compresi. E' ammessa la costruzione in sede propria di un eventuale corpo di fabbrica destinato a servizi o attività di supporto per le imprese insediate servito da un parcheggio con superficie - tolte le sedi viarie - almeno pari al 100% della sua superficie lorda di pavimento. Nella tav. n° 13 è indicata una fascia verde di rispetto larga m 20. Dovrà essere previsto, oltre la viabilità di accesso, aree verdi e parcheggi nella misura almeno del 10% della superficie complessiva.

3 Sottozone territoriali omogenee D2

3.1 Sono costituite n. 4 sottozone le cui destinazioni d'uso prevalenti sono:

D2.1 contesto 1.26: attività di deposito merci, commercio, artigianato, servizi pubblici in genere, attività per il tempo libero e la residenza, inoltre le destinazioni commerciali, artigianali di servizio e terziario. Per la residenza la volumetria massima consentita non può essere superiore a 1/3 del volume totale esistente;

D2.1 contesto 1.27: attività di deposito merci e commercio all'ingrosso;

D2.2 contesto 1.31: attività di produzione, deposito merci e commercio all'ingrosso;

D2.3 contesto 1.76: attività di deposito merci e commercio all'ingrosso.

3.1.1 E' costituito il contesto 1.77 z.t.o. D2 soggetto agli stessi parametri del limitrofo D2.1 1.27 e con la destinazione d'uso prevalente per attività di pubblico esercizio e commercio al minuto, mentre il deposito è relativo all'attività commerciale esistente.
Sempre nel contesto 1.77 è possibile la realizzazione di una abitazione, max 500 mc., quale alloggio del personale di custodia o del proprietario.

3.2 Le sottozone D2.1 e D2.2 sono regolate da specifico strumento urbanistico attuativo, che viene qui confermato per ciascuna.

3.3 La sottozona **D2.3** a sud dello scolo Foresto è da questo delimitata assieme ai limiti demaniali delle infrastrutture pubbliche: ferrovia, ad est, e asse stradale di raccordo tra la statale 516 e la nuova Romea, a Sud. Dovrà essere regolamentata da strumento urbanistico attuativo. E' riservata per depositi di materiali e strumenti edili all'aperto, per materiali combustibili ed altri non compatibili né con il PIP, né con la residenza. La configurazione dei lotti, e delle aree di deposito, dovrà tener conto e rispettare la posizione degli scolli, come appaiono nella cartografia.

3.4 Lungo il perimetro deve essere realizzata una fascia di rispetto della profondità di m 20.

3.5 Le aree di deposito e movimentazione potranno estendersi fino al limite delle fasce di zona. E' ammessa la costruzione di magazzini, uffici, servizi, casa del custode o dell'esercente, per una cubatura massima di 800 mc compresi gli annessi; è inoltre ammessa la costruzione in sede propria di un corpo di fabbrica per eventuali servizi ed attività di supporto per le varie imprese, con una superficie utile massima pari all'1% della superficie dell'intera zona, da ubicare nella parte a sud del Foresto. Lo strumento urbanistico attuativo oltre alle aree a servizi ai sensi dell'art. 25 della L.R. 61/1985 regolerà le forme di edificazione, le distanze dai confini e il distacco tra i fabbricati, l'uso delle aree libere.

4 Sottozone territoriali omogenee D3

4.1 Sono identificate due concentrazioni: una nelle aree ex Loren, ed in quella ad essa adiacente - contesto 4.26; l'altra nell'area a sud del Tartaro dirimpetto Ca' Labia sulla S.S. 516 Piovese, entrambe soggette a **strumento attuativo**.

4.2 Nell'area ex Loren - contesto 4.26 - il **P.R.** potrà recuperare mc 40.000 del volume esistente, anche attraverso demolizioni e ricostruzioni.

La destinazione d'uso del volume recuperabile viene così suddivisa:

- mc. 10.000 per attività ludico-sportive e alberghiero-ricettive;
- mc. 20.000 per residenza in genere, inoltre sono ammessi ulteriori mc 10.000 residenziali da inserire nell'area ex Loren;
- mc. 10.000 per commercio, direzionale, artigianato di servizio.

Fatte salve distanze e distacchi dei corpi esistenti, se recuperati, i nuovi corpi di fabbrica devono mantenere una distanza di 10 m dai confini ed un distacco di 10 m tra le pareti finestrate qualunque sia l'altezza, mentre le pareti non finestrate potranno avere distanze minime di m 1,50, purché tali distanze siano giustificate dal progetto architettonico; distanze diverse tra edifici sono ammissibili nel rispetto dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.I. 1444/68.

Nell'organizzazione dell'area dovrà essere previsto un raccordo stradale tra la via Serafin e la strada di progetto a ridosso della ferrovia.

La parte a sud della nuova viabilità di raccordo dovrà essere riservata per servizi di "interesse comune" (piazza, verde pubblico, spazi per giostrre, spettacoli viaggianti, mercati, etc.).

4.3 L'area sulla Piovese-Ca'Labia - contesto 3.20 - è soggetta a **P.L.** che dovrà curare il rapporto tra la sistemazione del verde a giardino ed i corpi edilizi, in modo che abbia concordanza - non necessariamente similitudine - con il complesso di Ca'Labia. Il volume edificabile complessivo potrà raggiungere l'indice di fabbricazione fondiario di 1,00 mc/mq. La destinazione d'uso ammessa è prevalentemente turistico-alberghiera e ristorazione; in misura minore, al massimo il 40% della superficie utile, sono pure ammesse attività per il tempo libero, ludiche e sportive, convegni d'informazione e cultura. L'area deve essere attrezzata con vari parcheggi d'uso privato, per una superficie complessiva al minimo 1 mq ogni 10 mc, garantendo un posto macchina per ogni stanza. Può essere prevista una organizzazione alberghiera tipo 'motel', a schiere di uno o due piani variamente articolate, garantendo un posto macchina per ogni unità abitativa, e comunque il rapporto di 1 mq ogni 10 mc; ed inoltre un complesso di parcheggi pari a 100 mq su 100 mq della superficie destinata alle altre attività - ristorazione, convegni, ecc.

4.4 Nell'area del P.R.i.pu. n. 9 - contesto D3 - 4.25 le destinazioni d'uso del volume realizzabili con la costruzione dell'edificio n. 4/a potranno essere così suddivise:

- mc. 4.000 per attività terziarie in genere;
- mc. 4.000 per residenza in genere.

5 Sottozone territoriali omogenee D4

5.1 La destinazione d'uso è agro-turistica: tale definizione richiede la continuazione parziale dell'uso agricolo dei suoli, fatto compatibile - nell'estensione, nel tipo di colture e nella varietà di esse - con attività turistiche del tipo ludico sportivo. Sono ammesse opere di risanamento conservativo negli edifici identificati nelle Tavv. 13 e nella "Schedatura dei Beni Ambientali" allegata agli elaborati della V.G.; è

inoltre ammesso l'ampliamento o la ricostruzione ex novo di altri edifici d'abitazione rurale ed annessi rustici, nei limiti stabiliti dagli artt. 4 e 10 della L.R. n° 24/1985 e dalla L.R. 15/1991. L'uso agro turistico ammette di attrezzare percorsi e campi per il gioco e lo sport, l'ippica, podismo, ciclismo nonché, con opportune sistemazioni idrauliche, il nuoto e la pesca; viene escluso ogni tipo di attività venatoria; ammette inoltre, limitatamente alle aree qui di seguito specificate, il "tiro a segno" con armi da fuoco o bianche, ed il tiro al piattello. Gli edifici saranno adeguati alla conduzione agricola, con relativa residenza ed annessi rustici, e potranno inoltre essere sistemati per il soggiorno e la ristorazione, con locali da club, spogliatoi e servizi, stalle e rimesse.

- 5.2 L'area **D4** di **Valcerere** identificata dalla Variante, che misura circa 26 ha, potrà essere suddivisa in fondi agricoli minori con colture specializzate e comunque variate e realizzata anche in unità diverse per organizzazione e gestione, nel rispetto della morfologia tradizionale della divisione in campi, canali di scolo e siepi. Si potranno formare uno o più aggregati abitativi, funzionali all'uso agricolo e turistico, comunque col recupero dei fabbricati esistenti ed alle condizioni degli artt. 4 e 10 della L. R. 24/1985 e dalla L.R. 15/1991. In corrispondenza degli aggregati dovranno essere formati opportuni parcheggi per l'uso turistico, frazionati in più nuclei, alberati e recintati da siepi, per una superficie massima pari all'1% del fondo.
- 5.3 L'area **D4** nel **contesto 3.21** in via Spalato sarà destinata principalmente alla ristorazione ed alla vendita al minuto di prodotti agricoli; ma non vi è prevista l'attività agricola in quanto tale, se non che in modo del tutto marginale con qualche tratto d'orto e frutteto. I fabbricati esistenti devono venir restaurati con criterio conservativo e adattati alle esigenze dell'uso previsto, ammessa sempre la residenza dell'esercente - con relativi annessi - e locali specifici necessari allo svolgimento delle attività. Il suolo, ove non vi sia orto e frutteto, sarà tenuto a giardino con boschetto e pergole. L'area deve essere attrezzata con parcheggi per una capacità complessiva di almeno 30 vetture.
- 5.4 L'area **D4** di **S. Antonio** è prevista per il tiro a segno con l'arco; l'uso agricolo è marginale, prato irriguo, e qualche albero da frutta. Può essere dotata di servizi igienici, spogliatoi, docce, bar, in fabbricato costruito in legno, solo piano terra, di 400 mc massimo, ed attrezzato con parcheggio di 400 mq.
- 5.5 L'area **D4** di **Valmezzana** è destinata a "Poligono per il tiro a volo". Il progetto dovrà prevedere il poligono di tiro a volo dalla fossa olimpica secondo le norme stabilite dal CONI, con un fabbricato di servizio dal volume massimo di 600 mc con l'altezza massima di m 3,5, per servizi igienici, spogliatoi, docce e bar. Dovrà inoltre dare sistemazione all'area mantenendola a prato e delimitandola da doppia fila di alberi e folte siepi, e prevedendo una superficie di parcheggio pari a 1500 mq, composta in tre distinte piazzole ciascuna circondata da siepi o alberature. L'accesso dalla viabilità provinciale dovrà essere organizzato in modo da garantire la sicurezza nell'intersezione.

6 Sottozone territoriali omogenee D5

- 6.1 Sono destinate agli impianti finalizzati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli. A servizio dell'insediamento è ammessa la costruzione di una casa di abitazione per il conduttore o per il custode, nei limiti di 600 mc.
- 6.2 Sono identificati due gruppi di sottozone: **D5.1** nel contesto 1.57 quelle con impianti già attivi, in località Ca' Venier all'intestatura della S.S. 516 sul Gorzone **D5.2** site in località Dolфина, S. Pietro, Coette Basse di Rottanova .

6.3 Sottozone omogenee D5.1

Nelle aree **D5.1** valgono i seguenti indici di edificazione : rapporto di copertura massimo il 50% dell'area fondiaria. La Variante Generale prevede le fasce di rispetto, entro le quali è vietata ogni costruzione, ma è consentito mantenere gli edifici indicati per la tutela e soggetti a risanamento conservativo. Ad eccezione degli edifici o parti di edifici eventualmente identificati per il risanamento conservativo, i volumi possono essere ristrutturati o anche demoliti e ricostruiti secondo il limite di cubatura previsto, o ricostruiti a pari volume - con diversa configurazione - se precedenti all'adozione della variante parziale del 1989. Gli edifici soggetti a risanamento conservativo, ricadenti entro le aree **D5**, potranno ricevere adeguamenti funzionali che siano conformi al carattere originario e che non ne mutino l'impianto costruttivo.

Nella ristrutturazione dovrà essere destinata a servizi una superficie pari almeno al 10% dell'area; mentre le distanze dal confine di proprietà e distacchi tra i fabbricati dovranno essere rispettivamente almeno di 5,00 m e di 10,00 m. Dovranno inoltre essere riservati mq 80 su 100 mq di superficie utile, da destinare a parcheggio d'uso pubblico; e mq 1 su 10 mc di superficie utile da destinare a parcheggio privato, oltre le aree destinate alla movimentazione delle merci e dei mezzi di trasporto. La sottozona **D 5.1** non è soggetta a strumento urbanistico attuativo; tuttavia in sede di adozione del P.P.A. il Consiglio Comunale dovrà valutare l'opportunità di ricorrere a quanto previsto dall'art. 18 della L.R. 61/1985, in ragione delle caratteristiche ambientali ed edilizie della sottozona.

6.4 Sottozone omogenee D5.2

Per le aree **D5.2** è confermata la normativa prevista nella Variante specifica approvata nell'84.

Art. 8

Zone territoriali omogenee E

- 1 Nelle sottozone E2, E3.1, E3.2 sono consentiti gli interventi di cui all'art.11 della L.R. 24/85 e gli ampliamenti previsti dagli artt. 4 e 7 della stessa legge . Tali sottozone sono altresì regolate dalle seguenti disposizioni.
- 2 Nella "Schedatura B dei Beni Ambientali" - corredata da tavole illustrative della identificazione e localizzazione dei tipi - sono previsti tre gradi di protezione degli edifici; i primi due sono distinti ciascuno in due sottoclassi - identificate dalle sigle con numero e lettera minuscola - che adeguano il grado di protezione al carattere o tipo di edificio; il terzo è riservato ai grandi complessi granai. I gradi di protezione sono determinati in applicazione dell'art. 10 della L.R. 5 marzo 1985, n° 24 e potranno ammettere le opere di tutela alle provvidenze previste dalle leggi regionali per l'edilizia rurale.

2.1 Gli edifici individuati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85, ed individuati nel P.R.G. in apposite schede, sono soggetti a due tipi di grado di protezione, **1a** e **1b**.

Gli edifici con grado di protezione **1a** fanno riferimento alle abitazioni, mentre quelli con grado **1b** fanno riferimento agli annessi.

In tali edifici (grado di protezione **1a** e **1b**) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- negozi;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori per l'artigianato di servizio e artistico nella seguente misura massima: 1.000 mc. e superficie netta di pavimento 251 mq.;
- alberghi, pensioni, ristoranti, bar, agriturismo (in zona E), etc.;
- uffici, studi professionali, agenzie, etc.;
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti agli insediamenti residenziali;
- tutte le attività di supporto all'agricoltura (per i soli edifici in zona E e con classificazione 1b).

Gli interventi ammessi sono:

- ◇ manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione interna;
- ◇ la ristrutturazione è ammissibile anche per le parti esterne per l'adeguamento dell'immobile alle caratteristiche dello stesso (ricomposizione forometrica, coperture, portici, etc.) e secondo le indicazioni del Quaderno Tecnico (nuovo allegato);
- ◇ vanno eliminate le superfetazioni;
- ◇ l'area di pertinenza afferente all'edificio va sistemata adeguandola alla destinazione d'uso dell'immobile;

◇ è esclusa la demolizione totale dell'immobile.

2.2 Gli edifici individuati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85, ed individuati nel P.R.G. in apposite schede, sono soggetti a due tipi di grado di protezione, **2a** e **2b**.

Gli edifici con grado di protezione **2a** fanno riferimento alle abitazioni, mentre quelli con grado **2b** fanno riferimento agli annessi.

In tali edifici (grado di protezione **2a** e **2b**) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- negozi;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori per l'artigianato di servizio e artistico nella seguente misura massima: 1.000 mc. e superficie netta di pavimento 251 mq.;
- alberghi, pensioni, ristoranti, bar, agriturismo (in zona E), etc.;
- uffici, studi professionali, agenzie, etc.;
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti agli insediamenti residenziali;
- tutte le attività di supporto all'agricoltura (per i soli edifici in zona E e con classificazione 2b).

Gli interventi ammessi sono:

- ◇ manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione interna;
- ◇ la ristrutturazione è ammissibile anche per le parti esterne per l'adeguamento dell'immobile alle caratteristiche dello stesso (ricomposizione forometrica, coperture, portici, etc.) e secondo le indicazioni del Quaderno Tecnico (nuovo allegato);
- ◇ vanno eliminate le superfetazioni;
- ◇ l'area di pertinenza afferente all'edificio va sistemata adeguandola alla destinazione d'uso dell'immobile;
- ◇ è esclusa la demolizione totale dell'immobile;
- ◇ per gli edifici con volume inferiore a 800 mc., è ammesso un incremento di volume fino ad un massimo complessivo di 800 mc., nel rispetto comunque della tipologia esistente.

2.3 Il terzo grado di protezione contrassegnato dalla sigla **3G** riguarda i complessi il cui corpo di fabbrica principale, o comunque rilevante per dimensione, è il 'granaio': non ammette incremento di volume, ma solo adattamenti d'uso, con partizione amovibile degli spazi, o almeno non tale da richiedere la ristrutturazione generale dell'impianto architettonico, ad eccezione delle scale ed eventuali ascensori, nonché degli impianti tecnici in genere necessari all'esercizio delle attività. L'uso consentito è quello dei due punti precedenti, ma fino ai limiti di carico delle strutture sottoposte a risanamento conservativo. Nel grande edificio di Grignella scheda Cav D 57 almeno un piano deve venir conservato nella dimensione originaria, per funzioni collettive e attività culturali. Possono essere inoltre ammesse le attività di uffici, studi professionali, laboratori artistici. Eventuali porticati devono venire conservati nella dimensione e nei caratteri originari.

3 Con riferimento all'art. 6 della L.R. 24/85 il rapporto di copertura degli annessi rustici sul fondo aziendale, corpo rustico per corpo rustico, viene limitato entro i seguenti rapporti:

- fino all'1% per aziende maggiori di 100 ha
- fino al 2% per aziende da 50 a 100 ha
- fino al 3% per aziende da 40 a 50 ha
- fino al 4% per aziende da 20 a 40 ha
- fino al 5% per aziende minori di 20 ha;

è tuttavia possibile superare tali rapporti di copertura, fino ad un massimo del rapporto di copertura del 5% del fondo, con la dimostrazione di una sola relazione agronomica asseverata a firma di un tecnico agrario iscritto all'ordine professionale di appartenenza.

Nuovi insediamenti per allevamento zootecnico intensivo sono ammessi solo nelle sottozone E2.

- 4 Gli edifici rurali, abitazioni e "annessi rustici" che abbiano carattere tipico e siano simili alla serie di fabbricati identificati nella "Schedatura dei Beni Ambientali", integrante la documentazione della Variante Generale, devono essere salvaguardati, in qualunque delle sottozone E essi ricadano, e con le stesse condizioni di cui al precedente punto 2.1.
- 5 Gli edifici rurali identificati nella "Schedatura B dei Beni Ambientali" e quelli ulteriormente identificati nella tavola 13 della Variante sono soggetti a tutela secondo l'art. 10 della L.R. 24/85. Le aree che li comprendono perimetrate nelle tavole, devono esse stesse venire tutelate sia nella forma della configurazione e delle partizioni funzionali, sia nei manufatti particolari che le completano, le aie in particolare, i muri di cinta, le pilastrate degli ingressi ecc. Possono ricevere interventi per opere manutentorie, ordinarie, straordinarie, e di risanamento conservativo, con destinazioni d'uso pertinenti al fondo agricolo, come previsto al comma 2.
- 6 Sono inoltre proposti a tutela un sistema di manufatti e suoli che connotano il sistema idraulico, opere di difesa fluviale ed opere di bonifica. Sono inoltre proposti a tutela ai sensi dell'art. 10 della L.R. 5 marzo 1985 n° 24 un sistema di manufatti e suoli che connotano la tradizione agricola cavarzerana, così come sono identificati nelle tavole 13. Tali complessi possono ricevere interventi per opere manutentorie straordinarie, e di risanamento conservativo, al fine di mantenerli in efficienza. Ove le necessità future della bonifica siano tali da obbligare la trasformazione, si dovrà obbedire all' impegno di conservarne parti o tracce sensibili dell'esistente.

7 Sottozone territoriali omogenee E2

7.1 Nelle sottozone **E2** gli interventi sono volti a tutelare e a migliorare le condizioni aziendali.

7.2 Possono venire realizzati impianti per l'allevamento zootecnico industriale, tuttavia privilegiando a tale fine le aziende che risultano avere un grado moderato, o basso, di tutela nell'"Analisi per le zone agricole" allegata alla V.G. in conformità alla L.R. 24/1985. Le norme relative sono quelle dell'art. 6 della L.R. 24/1985 e della successiva specificazione data con Delibera della Giunta Regionale 22 dicembre 1989 n° 7949, con la seguente ulteriore prescrizione: che le distanze dai limiti delle zone omogenee **A, B, C, F**, devono valere pure per le sottozone omogenee **D3, D4 ed E4**.

7.3 Gli allevamenti intensivi possono venire realizzati ex novo secondo i disposti della D.G.R. 7949/1989.

8 Sottozone territoriali omogenee E3

8.1 Nelle sottozone **E3** la V.G. propone che il fine della tutela e miglioria aziendale si contemperino con la salvaguardia dei caratteri dell'organizzazione agricola tradizionale, con la cura cioè per il relativo paesaggio agrario. Pertanto gli interventi di miglioria aziendale assumeranno la partizione attuale dei suoli, delle scoline, siepi ed alberate.

8.2 Le sottozone **E3** si distinguono in :

E3.1 - dislocate variamente presso il corso di fiumi e strade di antico tracciato, sono identificate secondo il carattere del paesaggio agrario e del frazionamento fondiario;

E3.2 - dislocate prevalentemente tra l'Adige ed il Gorzone e lungo il Tartaro, sono identificate per la specifica qualità e carattere del paesaggio agrario integrato ai corsi d'acqua.

8.3 Gli obblighi prima stabiliti per il complesso delle sottozone **E3** sono accentuati nelle **E3.2**, ove devono essere rigorosamente conservati la forma dei fondi, la disposizione degli scoli, le alberature ed i bordi di siepe, i terrapieni ed altri manufatti; ciò sia nella configurazione che nella sostanza tecnica, edile e rurale.

8.4 Nelle sottozone **E3** non è ammessa la costituzione di nuovi allevamenti zootecnici-industriali

8.5 Nel caso che la perizia tecnica agronomica ammetta la condizione di compatibilità, anche di limitati incrementi, nelle zone **E3.1** gli allevamenti e gli impianti esistenti possono venire ristrutturati con

ampliamento massimo del 20% della superficie utile netta se le condizioni di superficie del fondo rustico lo consentono in ragione del rapporto massimo di copertura del 5%; mentre nelle zone **E3.2** non potrà comunque venir consentito alcun ampliamento.

9 Sottozone territoriali omogenee E2, E3: edificazione

- 9.1 Nelle sottozone **E2** ed **E3** i nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo gli indirizzi contenuti nel "Quaderno Tecnico".
Per gli edifici ad uso residenziale sono consentite altezze massime relative a n. 2 piani, mentre per gli annessi rurali uno solo sarà in numero dei piani.
- 9.2 Nelle nuove costruzioni o negli ampliamenti degli edifici di abitazione e degli annessi rustici, la distanza minima dal ciglio delle strade sono fissate dall'art. 4 del D.M. 1° aprile 1968 n°1404 e dal Codice della strada; il distacco minimo tra i corpi di fabbrica è di ml 10,00; fatte salve le esigenze di impianto di attrezzature tecniche speciali e quanto previsto al comma 3° dell'art. 6 della L.R. n° 24/1985.
La distanza dai confini di proprietà è di minimo m. 5,00; sono consentite distanze inferiori previo accordo tra le parti, debitamente registrato e trascritto, ferma restando la distanza tra pareti finestrate.

10 Sottozone territoriali omogenee E4

- 10.1 Identificano le aggregazioni insediative di borgo rurale. Gli interventi, di nuova edificazione e di ampliamento, devono osservare - tutelare e sviluppare in conformità - il carattere delle configurazioni specifiche del paesaggio e del borgo rurale, per quanto attiene la partizione dei lotti, la disposizione delle aie, delle siepi e delle alberate, l'allineamento e l'articolazione volumetrica degli edifici. Gli interventi di nuova costruzione dovranno conformarsi ai caratteri indicativi del "Quaderno Tecnico".
- 10.2 Gli edifici destinati ad abitazione, che non siano compresi nella "Schedatura dei Beni Ambientali" e soggetti ai vincoli di tutela indicati nelle tavv. 13 della V.G., possono ricevere ampliamenti pari al 20% del volume per ciascun alloggio nel quale sono eventualmente divisi. Se la suddivisione dell'edificio originario è semplice ovvero analoga al tipo a schiera, l'ampliamento di ciascun alloggio può avvenire autonomamente con disegno consone all'originario. Se la suddivisione è complessa, ovvero secondo i piani dell'elevato, l'ampliamento di ciascun alloggio può avvenire in seguito ad un progetto unitario con un'unica concessione edilizia.
Gli edifici identificati per l'interesse ambientale nella "Schedatura" e nelle tavv. 13 della V.G. possono ricevere ampliamento nei limiti stabiliti con i gradi di tutela ed forma consona all'edificio secondo i modi della tradizione, con progetto unitario, ed unica concessione edilizia, indipendentemente dalla partizione degli alloggi nei quali siano stati eventualmente divisi.
- 10.3 Gli edifici destinati alla residenza possono essere ampliati nei limiti di cui agli artt. 4 e 7 della L.R. 24/85
- 10.4 Le nuove edificazioni sono consentite con un indice di edificazione fondiaria di 0,6mc/mq.
- 10.5 Le fronti dei corpi di fabbrica di nuova costruzione o di ampliamento devono distare dal confine su strada secondo l'allineamento esistente sulla strada in quel contesto, o, in mancanza di tale indicazione, in obbedienza al D.M. 1° aprile 1968, n° 1404. Tuttavia edifici per attività produttive varie o di servizio pubblico o commerciali potranno, con opportuno ritiro dall'allineamento, dar luogo a slarghi eventualmente alberati per la sosta e riposo dei pedoni o per parcheggio.
- 10.6 Il distacco minima dei corpi di fabbrica di nuova costruzione o di ampliamento dai confini di proprietà, è di ml 5,00. Ove le proprietà adiacenti presentino costruzione a confine, ampliamenti o nuove costruzioni possono attestarsi sul fronte del fabbricato confinante seguendo gli stessi fili di fabbrica - fatto salvi diritti di terzi e servitù contemplati dal Codice Civile.
- 10.7 La **distanza minima** tra le fronti dei corpi di fabbrica di nuova costruzione o di ampliamento deve essere **pari all'altezza del fronte più alto**.
- 10.8 Sono ammessi all'insediamento nelle **z.t.o. E4**, oltre che alla residenza, le seguenti attività:

- 1 - attività artigiane nuove che abbiano una superficie complessiva dei locali di attività, dei magazzini e dei servizi al massimo di 400 mq;
- 2 - magazzini di deposito di materiali e prodotti inclusi nella 2° classe dell'Elenco di cui all'art. 26 del T.U. delle Leggi Sanitarie D.M. 19 novembre 1981, che abbiano una superficie complessiva al massimo di 400 mq;
- 3 - uffici professionali che occupino unità edilizie o parti di unità fino al massimo complessivo di 120 mq;
- 4 - locali pubblici, ma escluse le discoteche ;
- 5 - negozi di prima necessità e supermercati che abbiano una superficie complessiva dei locali di vendita, magazzini e servizi al massimo complessivo di 200 mq;
- 6 - ambulatori fino ad un massimo complessivo di 120 mq.

Sono esclusi dall'insediamento nelle **z.t.o. E4**:

- 1 - grandi magazzini di vendita all'ingrosso;
 - 2 - alberghi, discoteche, palestre, a meno che non siano previste con strumenti attuativi;
 - 3 - attività industriali;
 - 4 - allevamenti di ogni grandezza, quantità e tipo;
 - 5 - ogni altra attrezzatura ed attività che a giudizio del Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, siano ritenute incompatibili col carattere ambientale della zona.
- 11.1 Le attività già insediate non conformi a tali limiti, potranno permanere nella zona nell'esercizio in atto fino alla cessazione dell'attività, ed effettuare solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; a condizione che corrispondano ai requisiti di salubrità e rispetto all'ambiente previsti nell'art. 20, in particolare ottemperando ai punti 4 e 5, delle presenti N.T.A. A cessazione avvenuta l'edificio può essere convertito ad attività compatibili e può essere ristrutturato a parità di volume.
- 11.2 Le nuove costruzioni, le conversioni d'uso e le ristrutturazioni di edifici esistenti, destinate alla residenza, devono essere dotate di spazi per parcheggi privati pari a 1 mq ogni 10 mc.
- 11.3 Le nuove costruzioni, le conversioni d'uso e le ristrutturazioni di edifici esistenti destinate a servizi per la residenza - corrispondenti ai numeri 3, 4, 5, 6, dell'elenco al comma precedente 10.8 - devono disporre di un'area di parcheggio privato ad uso pubblico al minimo pari all' 80% della superficie utile delle attività di servizio.
- 11.4 Le nuove costruzioni, le conversioni d'uso e le ristrutturazioni destinate ad attività artigiane o deposito - corrispondenti ai numeri 1 e 2 dell'elenco al comma precedente 10.8 - devono disporre di un'area di parcheggio al minimo pari al 10% dell'intera superficie del fondo.
La configurazione dei parcheggi deve essere fatta in modo tale che ogni 100 mq di superficie per la sosta e la manovra siano destinati a cinque posti di parcheggio.

Art. 9**Zone territoriali omogenee F**

- 1 La realizzazione di queste zone e delle specifiche attrezzature è affidata a strumento urbanistico attuativo redatto dal Comune, oppure a progetto architettonico redatto a cura delle amministrazioni interessate.
- 2 Le destinazioni d'uso date nelle tav. 13 della V.G. hanno carattere indicativo. La specifica destinazione, in forza della L. 3 gennaio 1978 n° 1, verrà determinata con delibera consiliare
- 3 Nelle zone F, e quindi nei particolari lotti o fondi interessati, e sugli edifici che vi sono inclusi, è ammessa la attuale attività - sia essa produttiva o di servizio, sia essa residenziale - in attesa della loro utilizzazione secondo le destinazioni previste dalla Variante Generale. Non sono però ammesse le discariche e il deposito di relitti di qualsiasi tipo. Sugli edifici e manufatti esistenti sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria nel fine di assicurare la sicurezza e l'abitabilità.

4 Aree pubbliche ed aree soggette a servitù pubblica

4.1 Le aree in oggetto che comprendono la rete viaria, veicolare e pedonale, gli slarghi e le piazze possono ricevere sistemazione secondo un progetto specifico degli spazi pubblici - in quanto parte del P.P.A. - che precisi la forma degli accessi privati allo spazio pubblico, che definisca caratteristiche costruttive dei manufatti, i relativi materiali, la segnaletica, l'illuminazione ed ogni altro elemento necessario a dare qualità agli spazi pubblici, determinando altresì gli stralci funzionali e le fasi di attuazione. La risoluzione dovrà essere integrata dal riordino della rete infrastrutturale nel sottosuolo.

4.2 - Direttive -

Rampe e svincolo di collegamento tra il capoluogo - via Matteotti - e San Giuseppe, in corrispondenza del ponte sull'Adige, dovranno essere muniti di barriere antirumore. Il tratto su via Matteotti dovrà essere eseguito su pilotis al fine di consentire l'uso del sottovia per parcheggi o garages ed eventualmente altri usi e attività che possano contribuire alla funzionalità del sistema ed al decoro urbano. In rapporto ai costi, altrettanto potrà essere fatto sul tratto di San Giuseppe; altrimenti il terrapieno della rampa e degli svincoli dovrà essere tenuto a verde con arbusti opportuni. Il lato ovest del ponte sull'Adige dovrà essere trasformato per attrezzare un passaggio pedonale protetto dal traffico ed eventualmente coperto.

4.3 Le sistemazioni della piazza del Capoluogo, sia sul lato della chiesa che sul lato del municipio, devono essere precedute da un particolare sistema di sondaggi a cura di esperti archeologi, atto a rinvenire, rilevare ed eventualmente portare in luce singoli elementi o parti dell'insediamento antico. Il progetto di sistemazione dovrà essere conseguente a tale ordine di studi, come precisato dall'art. 14.

5 Sottozone territoriali omogenee F1: aree per l'istruzione

5.1 Comprendono tutte le attrezzature scolastiche e prescolastiche - asili d'infanzia e scuole materne - da attuare mediante intervento edilizio diretto che dovrà provvedere a realizzare, unitariamente nella forma e nel tempo tecnico, sia i fabbricati che le sistemazioni delle aree esterne a verde e parcheggio.

5.2 Sono identificate e specificate nella legenda delle Tavv. 13 con i numeri da 1 a 7 corrispondenti a quelli dell'art. 104 della L.R. 2 maggio 1980 n° 40.

6 Sottozone territoriali omogenee F2: Aree ed attrezzature di uso comune

6.1 Sono destinate a sede di servizi pubblici ed attività associative pubbliche realizzabili sia dall'Amministrazione Comunale che da altri Enti pubblici o Enti privati nell'ambito delle leggi regionali o nazionali, giusta convenzione col Comune, mediante intervento edilizio che attui nell'unità di forma e nel tempo tecnico, sia i fabbricati, ed i manufatti in genere, che la sistemazione delle aree verdi e di parcheggio.

6.2 Attrezzatura particolare è il centro civico, che può comprendere gli spazi per le attività associative e partecipative dell'ordinamento politico delle amministrazioni, uffici municipali decentrati, biblioteca circondariale, sezioni ambulatoriali; ed altresì alloggi protetti per anziani eventualmente collegati a servizi per l'infanzia e per la gioventù.

Le sottoclassi di zone ed attrezzature sono specificate nella legenda delle tav. 13 con i numeri qui sotto indicati, nella massima parte corrispondenti a quelli dell'art. 104 della L.R. 2 maggio 1980 n° 40; le sottozone sono:

- istituzioni religiose specificate dai numeri		9 - 13	
- istituzioni culturali associative	"	14 - 20a	
- istituzioni svago e spettacolo	"	21 - 24a	
- istituzioni speciali	"	25 - 26	
- istituzioni assistenziali	"		27 - 29
- istituzioni sanitarie	"	30 - 36	
- istituzioni amministrative	"	37 - 42	
- servizi Pubblica Sicurezza	"	43 - 49	
- servizi Telecomunicazioni	"	52 - 55	
- servizi Commerciali	"		58 - 61
- servizi Tecnologici	"	63 - 72	
- attrezzature d'interscambio	"	73 - 76	
- attrezzature turistiche	"		80 - 80a

7 Sottozone territoriali omogenee F3: aree a verde pubblico

7.1 Le aree a verde pubblico, di quartiere, parco urbano e parco territoriale - nella legenda delle tav. 13 le attrezzature a parco gioco e sport sono identificate con i numeri da 81 a 85 - nonché le aree a verde attrezzato e quelle destinate allo sport, i percorsi turistici territoriali - pedonali, ciclabili, ippici - devono essere oggetto di un Progetto di Settore - in quanto parte di un P.P.A. - e di successivi Progetti di esecuzione.

7.2 Alla realizzazione del sistema del verde, a fini sportivi, turistici e del tempo libero, possono partecipare Enti ed Associazioni, nonché privati, sulla base di una convenzione stipulata col Comune, che garantisca l'uso pubblico.

8 Aree destinate a parcheggi

8.1 Nelle legende delle tav. 13 le aree per parcheggi sono identificate con i numeri da 94 a 100.

8.2 La V.G. prevede due impianti specifici: uno a cavaliere della stazione d'autobus nel contesto 5.42, un altro all'estremo nord di via Spalato angolo corso Europa nel contesto 4.5. Il primo ha contemporaneamente funzione di parcheggio scambiatore, con una distribuzione di spazi adeguata a tale esigenza; il secondo ha prevalente una funzione per stazionamenti lunghi e usi stanziali. Entrambi devono essere realizzati con criteri di massima concentrazione; quello in via Spalato potrà prevedere la costruzione anche nel sottosuolo.

9 Stazione d'autobus e stazione ferroviaria

- 9.1 La stazione d'autobus prevista dalla V.G. tra via Circonvallazione, viale Regina Margherita e via Marconi, deve essere dimensionata e usata per stazionamento breve dei mezzi; perciò i servizi di deposito e officina sono previsti in apposita area in prossimità dello svincolo e raccordo con la nuova Romea Commerciale. La stazione è coperta da parcheggio o autorimessa e uffici per una altezza massima di m 13. La via Marconi nel tratto corrispondente alla stazione diviene ramo di viabilità esclusivamente pedonale - ciclabile.

10 Campo di sosta per nomadi

- 10.1 In conformità all'art. 3 della L.R. 41/1984 e secondo il parere espresso dalla Commissione Tecnica Regionale in data 10.02.93, un campo di sosta per nomadi è ubicato in località Lezze lungo la strada provinciale Cavarzere Pettorazza. Tale campo deve essere organizzato in due unità, con un'area verde comune, ed alberature d'alto fusto.
- 10.2 Il campo nomadi, della superficie di mq 4000, sarà attrezzato come prescritto dall'art. 3. Dovrà essere oggetto di un progetto esecutivo elaborato a cura del Comune, nel quale la recinzione prescritta consista in una siepe di arbusti ed alberi, ontani e carpini; il porticato o "spazio coperto polivalente" per soggiorno comune e laboratorio sia completato da uno spazio protetto da piante di grande portamento, a chioma larga, adatte alla natura del suolo. Nel progetto siano inoltre previste pavimentazioni di vario tipo, secondo gli usi, privilegiando quelle che disperdono facilmente le acque superficiali.

11 Siti d'interesse archeologico

- 11.1 Le tavole 13 della V.G. identificano fasce di protezione a giacimenti archeologici. Entro tali fasce è vietata la edificazione a qualsiasi fine, è vietato lo scavo e la installazione di drenaggi a fini agricoli, lo scavo e la installazione di condutture per qualsiasi fine. E' consentita l'attività agricola con le normali lavorazioni dei suoli. La V.G. prescrive la piantumazione di alberature particolari all'incrocio dei grandi allineamenti archeologici con le strade attuali e con i corsi d'acqua. Le alberature dovranno essere a portamento colonnare e molto vistose. Sono comunque consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento in sopraelevazione.
- 11.2 I proprietari dei suoli ricadenti sulle fasce di tutela, dovranno consentire lo svolgimento di campagne di esplorazione e scavo, previo accordo con l'autorità Comunale, e con gli Enti o associazioni culturali interessate, in fatto di tempi ed oneri. Qualora, nel corso di lavori, avvengano ritrovamenti archeologici, è obbligo del proprietario, del direttore dei lavori e dell'assuntore dell'appalto delle opere di denunciare il fatto al Sindaco ed alla competente Sovrintendenza, nel tempo di 24 ore. Il Sindaco può allora disporre la sospensione totale o parziale dei lavori, motivando entro 30 gg. le eventuali varianti alle opere.

12 Siti di rilevante interesse naturale storico.

- 12.1 Il territorio comunale di Cavarzere è luogo di secolari interventi di bonifica e mantenimento di equilibrio tra produzione agricola e sistema naturale. Le opere relative e l'ambiente così costituito - natura artificata per fini civili - sono oggetto di interesse culturale. La V.G. a tal fine vincola una serie di siti nei quali tale vicenda storica ha momenti di spicco, e traccia una serie di percorsi ciclabili finalizzati alla esplorazione dell'ambiente ed allo svago. Quando siti e percorsi cadono su proprietà privata dovrà essere stipulato un accordo tra Amministrazione e privati per la tutela dei siti, il mantenimento in efficienza dei percorsi e l'uso pubblico di essi.
- 12.2 L'attuazione dei percorsi - come già indicato - potrà avvenire in seguito ad un Piano di Settore in quanto parte di un P.P.A., e da successivi Piani esecutivi, che specificheranno, tramite convenzioni con i privati, la natura delle opere ed ogni altro provvedimento per l'uso pubblico.
- 12.3 Le tavv. 13 identificano due tipi di piste ciclabili:
uno viene definito "percorso attrezzato": non prevede una sede propria per la pista, ma solo una attrezzatura con aree di sosta, cartelli segnaletici e mappe, lungo le normali strade;
l'altro prevede una sede propria per la pista, dimensionata e pavimentata secondo gli standards di legge, corredata di attrezzature come la precedente.

12.4 Palude di Cavarzere o delle Marice - Area di tutela naturalistica, ai sensi della deliberazione di Giunta Regionale n. 130 del 09/12/1998.

In tale area gli interventi devono prevedere:

1. conservazione dell'ecosistema rappresentato dall'insieme delle biocenosi comprese nelle zone umide, dai processi ecologici essenziali e dai sistemi che sostengono l'equilibrio naturale;
2. salvaguardia delle diversità genetiche presenti;
3. protezione di specie animali e vegetali e delle loro relative biocenosi in modo tale che l'utilizzo delle stesse, se necessario, avvenga con forme e modi che ne garantiscano la conservazione e la riproduzione;
4. creazione di una congrua e adeguata fascia di rispetto;
In dette zone è fatto divieto di :
 - a) ogni attività o intervento che possa provocare distruzione, danneggiamento, compromissione o modificazione della consistenza e dello stato dei luoghi, fatta eccezione per i soli interventi finalizzati alla migliore gestione dell'ambiente e all'attività di studi e ricerca scientifica e all'esercizio delle tradizionali attività e utilizzazioni compatibili;
 - b) interventi di bonifica;
 - c) movimenti di terra e scavi, (sono consentite esclusivamente le operazioni di manutenzione dei canali esistenti per fini idraulici);
 - d) la raccolta, l'asportazione e il danneggiamento della flora spontanea, ai sensi della L.R. 15.11.1974, N° 53
 - e) navigazione a motore al di fuori delle acque classificate navigabili;
 - f) introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni all'ecosistema o comunque alloctone, che non si siano insediate in forma permanente.

E' consentita la creazione di percorsi, di sentieri e relative attrezzature da individuare con uno specifico progetto attuativo di valenza ambientale con finalità didattica, scientifico-culturale e di tempo libero.

Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di protezione civile e somma urgenza, sono consentiti gli interventi di sistemazione e difesa idraulica e di mantenimento e miglioramento delle condizioni di deflusso delle acque, da parte dei competenti organi dello Stato, che dovranno essere effettuate, tenendo conto del mantenimento e salvaguardia delle caratteristiche ambientali ed ecologiche esistenti, anche con l'adozione di tecniche di consolidamento proprie della bioingegneria forestale.

Sono consentite le attività tradizionali di acquacoltura, nonchè le attività riguardanti la pesca e di pesca professionale quando ciò non contrasti con l'art. 14 della L.R. 9.12.1986, n° 50 o con la conservazione o salvaguardia di particolari specie o biocenosi di rilevante interesse naturalistico. Le zone umide sono inserite nelle unità territoriali di cui al regolamento Cee del 12 marzo 1985 e successive modifiche.

13 Nuovo cimitero

Il nuovo impianto cimiteriale é ubicato a sud dell'abitato del capoluogo, oltre il Tartaro tra la Strada Statale n° 516 e la località Campagnola. L'accesso deve essere realizzato con un viale alberato, servito ai lati da parcheggi recintati da siepi. Il viale si stacca dalla strada che da Ca'Beadin conduce a Ca'Negra.

Il nuovo cimitero, come indicato nelle tav. 13 dovrà avere forma circolare con riporto di terra a formare un grande tumulo. Oltre che da un muro - secondo le prescrizioni di legge - sarà perimetrato da un'alberata con piante di medio portamento e varie essenze locali. La cappella ed i servizi necessari secondo il D.P.R. 10 settembre 1990, n° 285, saranno disposti preferibilmente in prossimità della zona d'ingresso, con essa articolati.

CAPO II

EDIFICAZIONE NELLE CONTRADE

Art. 10Contrada n° 1: Del Gorzone

1 E' formata dal conglobamento di un insieme di parti urbane e rurali - Cannaregio, S. Giuseppe, Ca'Dolfin-Canale, ex Zuccherificio, zona industriale, zona P.I.P., aree agricole, Villaggio Busonera - che presentano caratteri differenti, ma integrati nella prospettiva delle ristrutturazioni previste dalla V. G. La contrada trova nell'armatura della viabilità di accesso e di collegamento col sistema urbano centrale una logica che ne fa luogo di grande interesse produttivo e commerciale;

2 Zona territoriale omogenea A: Cannaregio.

In ragione dell'antica origine dell'insediamento, dell'attuale marginalità tutta l'area tra Adige e Gorzone e tra i ponti stradali e ferroviario è definita **zona di degrado** ai sensi della L. 5 agosto 1978, n° 457. La **z.t.o. A** di Cannaregio, per la sola nuova edificazione, è soggetta a **Piano di Recupero**. Nella redazione del P.R. è fatto obbligo di studiare le forme originarie d'impianto per giungere ad una valorizzazione, e devono essere favorite le funzioni residenziali, che mantengano orti e giardini privati, le attività artigianali e terziarie. Il **P.R.**, abolita la strada arginale tra i due ponti sull'Adige, valorizzerà l'argine quale area di libero uso pedonale in rapporto alla contrada, con continuità dalla sinistra Adige alla destra Gorzone; conserverà il muro d'argine prevedendo manufatti e vie di facile accesso. Il **P.R.** avrà inoltre cura di dar valore alla forma delle unità costitutive a lotto stretto e lungo, con articolati corpi di fabbrica - a fronte strada ed in profondità - indicando modelli progettuali, tecnologie e materiali che favoriscano nuova vita sulle forme originarie.

Nei contesti inclusi nel P.R. potranno venire realizzate nuove costruzioni nei limiti stabiliti per le zone A, secondo i tipi coerenti ai principi di formazione dei fabbricati e delle configurazioni di aggregati del sistema insediativo di Cannaregio.

Nei contesti A 1.10, A 1.11, l'edificazione dovrà essere a corpi lineari, se pure di sviluppo non uniforme, con l'asse maggiore parallelo al Gorzone o all'Adige, oppure perpendicolare alla strada di accesso - ovvero "strada d'impianto" - grosso modo perpendicolare ai fiumi. Il volume per la zona A è determinato nell'allegato 2A.

Gli spazi liberi dovranno essere ripartiti con un settore pavimentato, analogo alle aie, un settore a giardino ed uno a orto o frutteto.

3 Zona territoriale omogenea D: S. Giuseppe, ex Zuccherificio.

L'area dell'ex Zuccherificio è soggetta a **S.U.A.**

4 Zona territoriale omogenea E4: Ca'Dolfin-Canale.

La Zona E4 di Ca'Dolfin-Canale è dichiarata degradata, e quindi soggetta a P.R. per la sola nuova edificazione

5 Zona territoriale omogenea B: San Giuseppe.

Gli interventi nei contesti B 1.15, B 1.16 possono avvenire in concessione diretta: sono ammesse funzioni extra-residenziali e comunque compatibili per un massimo del 30% della superficie utile complessiva, con ristrutturazione o rinnovo ed ampliamento dell'esistente, con l'obbligo di realizzare parcheggi privati ad uso pubblico con una superficie pari a 80 mq ogni 100 mq di quella utile lorda destinata ad attività commerciali. Lungo via Cavour le fronti di fabbrica a P.T. potranno essere destinate a locali pubblici e attività terziarie; ma è vietata l'apertura di garages pubblici o privati.

6 Zona territoriale omogenea B: Busonera.

La ristrutturazione o rinnovo urbanistico edilizio nell'area di Villaggio Busonera sono limitati a tre contesti: nel B 1.41 e B 1.42 gli interventi possono avvenire in concessione diretta con caratteri conformi all'esistente, per uso abitativo; nel contesto B 1.43 gli interventi conseguono il P.R., in concessione diretta sono ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento.

7 Zone territoriali omogenee C1: Busonera.

Gli interventi per uso abitativo in tutti i contesti C1 possono essere oggetto di concessione diretta. L'impianto edilizio dovrà essere a sviluppo lineare, con l'asse maggiore parallelo al fiume o perpendicolare alle vie di accesso, salvo i casi di ristrutturazione con ampliamento di corpi con asse maggiore parallelo alla via di accesso, e salvo i casi dei fabbricati con disposizione obliqua asseccante la forma della piazza centrale. Dovranno essere realizzati garages e parcheggi, a norma dell'art. 6 comma 7 e commi 9.4 e 9.5, con l'eliminazione di tutti i corpi accessori di servizio. Gli spazi liberi dovranno essere tenuti a giardino con piante locali e da frutto, oppure ad orto. Le fronti di fabbrica sui bordi della piazza possono ricevere a P.T. locali pubblici o attività terziarie - esclusa l'apertura di garages.

8 Zone territoriali omogenee C1, C2: San Giuseppe e Cannaregio.

Gli interventi nel contesto C2 1.24 sono obbligati alla formazione di un P.L.-previsto dalla V.G. Poiché la formazione delle aree pubbliche ha incidenza rilevante sull'insieme del contesto 1.24, nella convenzione sarà ammesso che le aree da destinare a parcheggio, nei piazzali previsti dalla V.G., concorrano a formare le quote di urbanizzazione primaria a tale fine dovute nelle z.t.o. C2 nel rispetto dell'art. 86 della L.R. 61/1985.

L'intera superficie del contesto concorre alla formazione del volume.

Direttive per il P.L.

Nel P.U.C. a nord del contesto 1.24 il corpo di fabbrica in linea è costituito da un P.T. profondo 20 - 24 m per uso terziario, servizi e garages; la cui copertura può essere un piano pedonale a terrazza e verde, sul quale si eleva, con porticati ed attività terziarie con locali pubblici lungo entrambi i lati, un corpo di fabbrica lineare; alle testate sul lato della strada si elevano tre corpi "a punto" a base quadrata di 15 m di lato, dell'altezza massima di 10,50 m, impostati su porticati. Nel P.U.C. a sud del contesto 1.24 l'edificazione è composta da un corpo "a punto" eguale a quelli del P.U.C. a nord - pianta, altezza, e porticato - posizionato in conformità al disegno planimetrico della Tav. 13.3.6 in scala 1:2000, con filo di fabbrica che in parte coincide con la casa esistente ed in parte piega leggermente per mantenere distanza dal confine posteriore. Tale corpo in linea ha profondità variabile tra i 10 e 12 m, altezza 10,5 m, e termina sul lato est con un porticato di testa. La casa esistente può essere ristrutturata. Nei due complessi edilizi P.U.C., a P.T. lungo la via e la piazza potranno aprirsi locali pubblici e attività terziarie ed ingressi ai piani superiori. I garages potranno aprirsi sulle fronti interne.

Il contesto 1.24 dovrà venir delimitato da alberata d'alto fusto lungo il confine contro le rampe che portano al ponte sull'Adige. L'uso residenziale è ammesso fino a raggiungere la cubatura di 15.312 mc.

Gli interventi nei contesti C1 1.17, 1.18, 1.19, 1.20, 1.21 possono avvenire in concessione diretta. Nel contesto 1.20 dovrà essere mantenuta a verde uno spazio in corrispondenza dell'abside della chiesa, per tutta la lunghezza del lotto e per 10 m in profondità sul lato est. In tali contesti le superfici destinate ad attività terziarie potranno raggiungere il 50% del totale. L'edificazione deve essere conforme al tipo di insediamento storico "lungo-fiume".

9 Zone territoriali omogenee D

Sono normate in forma generale nel capitolo specifico. Vengono qui fatte prescrizioni particolari per la zona D2.1 contesti 1.26 e 1.27 ex zuccherificio Montesi.

Direttive per la sistemazione delle aree D2.1 contesti 1.26 e 1.27

Sia da valutare a risanamento conservativo il sistema della piattaforma gru e vari muri di sostegno lato ferrovia, il sistema delle vasche circolari il laghetto lato Adige nonché la ciminiera in quanto elementi significativi e strutturalmente congiunti al complesso dell'ex zuccherificio, cioè in quanto opere considerate notevoli nella categoria delle opere di archeologia industriale; con l'onere altresì di renderle visitabili al pubblico.

L'intera zona D2.1 può ricevere interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica solo in seguito ad opere di urbanizzazione adeguate alle nuove funzioni previste dal P.R. In assenza di tale adeguamento sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

10 Zone territoriali omogenee F

Nei contesti 1.23, 1.37 e 1.40 sono previste sistemazioni a verde pubblico rispettivamente a giardino nel 1.40, cioè verde di quartiere attrezzato per gioco di bambini, ed a parco nel 1.37 cioè verde di uso urbano complessivo, con attrezzature specifiche a tale scala. Considerato il fatto che è facilmente congiunto agli argini sinistro Adige nel tratto liberato dalla viabilità, e destro Gorzone, il parco dovrà disporre di attrezzature igieniche e di ristoro, e complementi per l'esercizio ludico sportivo; con alberature adatte alla natura del sito: ontani, salici e le specie naturali dei prunus. Su un'area a prato potrebbe ricevere a brevi periodi qualche sezione di luna-park, e comunque impianti temporanei per feste.

I contesti 1.78 e 1.23 sono destinati a giardino, con attrezzature per il gioco e per la sosta. I contesti 1.23, 1.37, 1.40 e 1.78 al fine di bilanciare le attrezzature secondo gli standards urbanistici devono essere progettati unitariamente assieme alle sistemazioni possibili sugli argini Adige e Gorzone, dai ponti di attraversamento al ponte della statale in Volta, con specifica attenzione alle essenze locali ed al loro valore simbolico nella forma veneta del giardino, che dovrà essere ricordata nei caratteri tipici delle alberate, delle distese di prato e delle gallerie verdi.

La zona F1 è un insediamento scolastico; potrà ricevere specifico ruolo in rapporto al variare delle esigenze dell'organizzazione scolastica complessiva, ed ai mutamenti demografici.

Art. 11

Contrada n. 2: Volta d'Adige.

- 1 E' la contrada della Volta dell'Adige: dal ponte della Statale al Centro, da Piantolle nord a via Mazzini. Ordinata da un crocevia primario, via Circonvallazione-via Volta, via Matteotti collegata direttamente col ponte di S. Giuseppe, cioè direttamente connessa alle aree commerciali e produttive a nord, ha per armatura la coniugazione delle coppie di vie Circonvallazione, Marconi e Michelangelo, Volta-Matteotti. Tale armatura è luogo di trasformazioni a Progetti unitari e Piani di Recupero con lo scopo di incrementare le attività commerciali ed artigiane, gli uffici privati e quelli d'interesse pubblico, portando l'estensione specifica di tali attività dall'attuale incidenza del 16% sul totale delle superfici complessive, destinate all'uso, ai magazzini e servizi, utili fino a raggiungere il 60% circa nei contesti soggetti a P.R., ed il 30% circa negli altri; ma anche con lo scopo di definire un migliore assetto del sistema, in modo che la contrada, formatasi con una crescita senza obiettivi ed immagini unitarie, raggiunga un carattere proprio, attraverso l'offerta di molteplici occasioni di attività e funzioni vitali. Per questa ragione sui contesti interessati dal quadrilatero di armatura le trasformazioni sono previste con l'obbligo del P.R.

Devono avere particolare rilevanza, nella funzione urbana complessiva e nell'assetto della forma, sia l'intervento pubblico sull'ex macello ed ex magazzini comunali - contesto F2 2.93 - al fine di costituire un museo della 'cultura materiale' o servizi di interesse comune dell'area cavarzerana, sia l'intervento privato nel contesto B 2.36 (area Zamana), al fine di costituire un sistema abitativo e commerciale dotato di funzioni e spazi di vita pubblica.

2 Zona territoriale omogenea A: Piantolle nord

E' costituita dai contesti 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4.

Gli interventi potranno avvenire secondo quanto prescritto per le zone A, con preminente carattere conservativo della configurazione dell'unità lotto, fabbricato, uso; tutto ciò a miglioramento dell'assetto formale, delle condizioni abitative e dei servizi. La chiesa della Madonna di Lourdes e gli annessi sono soggetti a risanamento conservativo.

Sul bordo meridionale del contesto A 2.1 è prevista l'apertura di una strada al fine di agevolare la circolazione ai margini dell'abitato e consentire l'edificazione sul lato libero dei lotti profondi. L'entità dei volumi, **interamente destinati a residenza**, verrà dedotta dall'indice medio e dalla determinazione dell'area edificabile in ragione delle distanze d'obbligo dei fabbricati dai confini, stabilite al punto 3 dell'art. 4. La concessione può essere diretta, anche nell'accoppiamento di unità contigue, a condizione che siano eliminati i corpi accessori precari sia nei lotti frazionati che in quelli originari, nei quali si procederà con interventi di ristrutturazione o ampliamento dell'edificio esistente.

Gli edifici, singoli o accoppiati, avranno sviluppo lineare, con moderate articolazioni, secondo l'andamento della via.

Nel contesto A 2.1 è altresì possibile la edificazione di nuove unità edilizie residenziali o di servizio alla residenza - parcheggi privati e aggruppamento di garages - con l'adozione di un **P.R.** interessando i lotti serviti dalla calle tra via Giovanni XXIII e via De Gasperi e quelli in testata di via Moro; anche provvedendo a collegamenti pedonali interni al contesto.

Nel contesto A 2.2 dovrà essere mantenuta servitù di accesso al fondo dal parcheggio PF7 nel contesto A 2.3.

3 Zone territoriali omogenee di completamento B e C1.

Direttive per gli interventi diretti

Lungo via Circonvallazione è necessario a ristrutturare la funzione e l'immagine della strada; sul lato sud di via Circonvallazione nei contesti B 2.26, C1 2.58 e nei contesti B 2.29, C1 2.59 gli interventi dovranno di minima stabilire un nuovo assetto degli spazi previsti e della viabilità di arroccamento con accessi ai garages, mentre gli edifici potranno venire interamente rinnovati o ristrutturati con ampliamenti. Sul lato nord nei contesti B 2.14, C1 2.54 gli interventi dovranno dare sistemazione ai garages privati, anche in specifici corpi di fabbrica, con opportune strade di arroccamento, e dar luogo a parcheggio d'uso pubblico, secondo l'indicazione delle tavv. 13; dovranno costruire corpi di fabbrica in accoppiamento sui confini di proprietà, con ampliamento dei volumi esistenti, al fine di dar luogo a funzioni commerciali o artigianali e costituire slarghi al marciapiede per facilitare la percorribilità e la sosta.

Nel contesto B2.10 all'angolo di via Matteotti con via Tiziano, l'edificio ivi localizzato può essere ampliato mediante sopraelevazione di un piano.

Sulla via del contesto C1 2.55 dovrà essere piantata un'alberata, che il Comune, gli Enti ed i privati proprietari avranno l'obbligo di sviluppare anche sul lato occidentale di Piantolle costituendo complessivamente un grande arco, grosso modo parallelo alla Volta d'Adige, al fine di completare l'immagine di arcatura secondo la quale sono disegnati i corpi di case a schiera.

Il contesto C1 2.86 sarà oggetto di un P.R., che destinerà a parco alberato pubblico la parte libera dalle pertinenze alle unità abitative, in modo da realizzare una forma continua con l'adiacente parco pubblico del P.E.E.P. Il P.R. prevederà la cessione gratuita dell'area destinata a realizzare la strada che ricade nel suo ambito; prevederà inoltre di realizzare la doppia alberata con parcheggi secondo le forme e dimensioni disegnate dalla V.G.

Il volume residenziale già concessionato riceve conferma. Il capannone artigianale esistente dovrà venir recuperato con destinazione commerciale, conservandone le forme originarie. La strada prevista dalla V.G. sarà raccordata alla circonvallazione col tratto ad andamento obliquo che si collega alla viabilità del P.E.E.P. C2 2.84.

Lungo via Marconi nel contesto C1 2.74 è consentito un totale rinnovo edilizio con i seguenti obblighi: costituire visuali ed accessi, parte misti veicolari e pedonali, parte solo pedonali, verso sud cioè verso l'istituendo museo nell'ex macello, ex magazzini comunali; con l'obbligo di costruire perciò un corpo di fabbrica articolato "a pettine" con bracci di differente altezza, che dovrà arretrarsi di 5 m dal ciglio della via; i progetti dovranno convenzionarsi con il Comune al fine di realizzare e mantenere gli slarghi ed i passaggi pubblici. I contesti **C1 2.76, C1 2.78** potranno essere realizzati tenendo degli adeguamenti alla viabilità su via Marconi e su via Conti, con slarghi all'incrocio, piste per la sosta di mezzi pubblici ed accessi ai parcheggi P 29. I corpi di fabbrica seguiranno di massima le indicazioni tracciate sulla tav. 13.3.6, costituendo in particolare un sottoparco pedonale ciclabile collegato alla via Villaggio della Libertà, e due fronteggianti su via Conti, uno a funzione mista veicolare e pedonale, solo pedonale ciclabile l'altro. Particolare importanza volumetrica deve essere conferita a tali corpi di fabbrica su via Conti, e particolare carattere di sosta pubblica alle piazzette e spazi verdi.

dell'art. 27 della L. n° 457/1978, con rispetto dei limiti stabiliti ai comma 5 e 6 art 3 delle N.T.A.

Il contesto B 2.36 (area Zamana) è soggetto a convenzionamento col Comune, per la formazione di un centro polifunzionale e residenziale. Le attività commerciali, gli uffici professionali, le amministrazioni pubbliche e private, devono raggiungere una superficie utile del 60% del totale, mentre il restante 40% viene destinato a residenza. Deve essere realizzato un porticato lungo via Leonardo da Vinci sul quale venga innestata una "galleria" commerciale, articolata con una piazza coperta a doppia altezza.

Ulteriori direttive

La piazza coperta potrà essere eseguita con ballatoi o loggiati, con buona illuminazione naturale, aerata ma protetta dalle correnti d'aria, e insonorizzata. Il portico su via Leonardo da Vinci deve avere una larghezza di m 3,50 al netto delle strutture, vetrine ed altri ingombri; la galleria deve essere larga al minimo m 7,00 al netto delle strutture ed altri ingombri, con altezza doppia continua, o per segmenti, almeno per il 50% del suo sviluppo; la piazza coperta deve avere una superficie netta non inferiore a 441 mq. L'altezza del portico può variare da m 3,60 a m 6,30 all'intradosso. L'imboccatura della galleria deve essere connotata, oltre che dalla maggior altezza del portico, da un movimento della linea di fabbrica con un arretramento minimo di m 7,00 - eventualmente curvilineo - che formi uno slargo sulla via, e sia opportunamente arredato per la sosta pedonale, ed ombreggiato da alberature di essenza pregiata.

Prescrizioni

Il filo di fabbrica lungo via Leonardo da Vinci deve arretrarsi dal ciglio est della sede stradale, per una distanza pari alla metà dell'altezza del fronte, ma non meno di m 5,00. L'area di arretramento resta di proprietà privata e concorre alla soddisfazione degli standards urbanistici, ma deve essere convenzionato col Comune l'uso pubblico - per migliorare le condizioni della viabilità e del parcheggio, consentire la circolazione e la sosta pedonale. Lo spazio aperto, al quale la 'galleria' si collega, deve essere in parte pedonale, protetto da piante opportunamente alte, attrezzato a verde con aree di giochi per una superficie minima di 1.200 mq. L'uso pubblico della galleria e degli spazi aperti deve essere convenzionato. Tutti gli alloggi devono essere dotati di posto macchina in garage; i parcheggi devono essere nella misura stabilita per la zona territoriale omogenea B, all'art. 4.

Negli interventi con demolizione e ricostruzione, consentiti solo per uso abitativo, nel contesto C1 2.75 lungo via M. Polo e lungo la nuova strada prevista dalla V.G. - a ovest del contesto con carreggiata di m 6,00 - il filo di fabbrica deve distare 5,00 ml dal ciglio della strada tracciata dalla V.G.

Nella realizzazione del parcheggio P 32 e di quanto previsto nei contesti F3 2.93 e F3 2.100, deve venir costituito il marciapiede alberato largo 5,00 ml.

Sul lato sud, lungo via M. Polo dei contesti B 2.45, B 2.46, B 2.47, B 2.48, B 2.49, C1 2.81, C1 2.82, C1 2.83 in caso di demolizione e ricostruzione, il filo di fabbrica dovrà arretrarsi di 5 m dal ciglio della strada, al fine di realizzare un marciapiede alberato, la cui area concorrerà al computo del volume edificabile. Gli interventi sono consentiti per l'uso residenziale comprese attività terziarie fino al 30% del totale come indicato al comma 1.

4 Zone territoriali omogenee F

Nel contesto 2.93 è prevista la sistemazione di un museo della "cultura materiale" cavarzerana o altri servizi di interesse comune con adattamento degli edifici esistenti, ex macello e magazzini comunali, al nuovo uso con un'opera di risanamento conservativo. L'area esterna verrà sistemata a giardino e parcheggi.

Le zone F1 per l'istruzione possono ricevere ruolo specifico in rapporto all'organizzazione complessiva del sistema scolastico ed in ragione dell'andamento demografico.

Art. 12

Contrada n° 3: Sud.

1 Estesa da via Mazzini al Tartaro (destra Tartaro compresa), da ovest ad est dei limiti del capoluogo (rispettivamente nuovo ramo della provinciale per Adria e linea ferroviaria) oltre ad insediamenti residenziali comprende aree produttive, sia agricole che industriali, ed aree destinate a servizi generali - il centro sportivo, il nuovo parco territoriale, il vecchio ed il nuovo cimitero - tutte regolate da norme specifiche. Il viale Regina Margherita può accentuare il carattere misto, residenziale commerciale artigianale, in continuità e affinità col carattere misto di via Circonvallazione nella contrada Volta d'Adige.

2 Zona territoriale omogenea A

Borghi rurali antichi, su suoli alti, entrano a far parte delle aree urbane quale estrema propaggine. La V.G. prevede che tutte le aree della zona territoriale omogenea A ricevano le opere di urbanizzazione primaria mancanti. Perciò le unità lotto-fabbricato-uso potranno modificarsi principalmente nell'uso al fine di sviluppare la funzione residenziale, con interventi di risanamento conservativo e con adattamenti rispettosi dell'impianto degli edifici esistenti, assegnando ai suoli di pertinenza residenziale la funzione di orto e, oppure, di giardino.

3 Zona territoriale omogenea C1, C2.

Viene confermata validità del **P.L.** già convenzionato sul contesto 3.15.

Viene fatto obbligo di un **P.L.** convenzionato sul contesto 3.16, comprendente anche la viabilità a sud del contesto C1 3.10 e quella inserita nel contesto C1 3.9c, con destinazione esclusivamente residenziale su lotti di 650 mq minimo. Dovrà essere eseguita e convenzionata la viabilità, con relative opere di urbanizzazione secondo il disegno della V.G. ed ottenere comunque superfici per parcheggi e verde pubblico nella misura stabilita per le zone territoriali omogenee C2. Il verde "primario" potrà essere realizzato in forma di viale, ma escludendo dal computo la sede viaria carrabile con una parte di marciapiede fino a 1,5 m. L'edificazione privilegiata è a ville isolate; ma il **P.L.** nel planivolumetrico potrà dimostrare l'opportunità di accoppiare le costruzioni in punti singolari, così come potrà prevedere diverse-distanze dai confini verso strada, e determinare le parti a giardino con i tipi di alberature.

Nel contesto C1 3.13 a destinazione d'uso residenziale, gli interventi possono avvenire in concessione diretta con ristrutturazione ed ampliamento dei corpi esistenti eliminando i corpi accessori, o con costruzioni ex novo. Deve essere privilegiata la disposizione dei corpi di fabbrica lineari secondo l'andamento della strada. Le aree libere devono essere tenute a giardino e, oppure, orto escludendo ogni corpo accessorio precario.

Nei contesti **C1 3.9a, b, c** gli interventi possono avvenire in concessione diretta. La destinazione d'uso può essere mista, residenziale e terziaria purché siano soddisfatte le condizioni relative ai parcheggi per l'uso terziario. Nel sub-contesto 3.9c è prevista la realizzazione della strada di raccordo con via Mazzini; tuttavia tale area concorre alla formazione del volume.

Nei contesti 3.10, 3.11 la destinazione d'uso è mista: residenziale con unità artigiane e commerciali, limitando la residenza fino al minimo del 40% delle superfici utili di edificazione. Le attività artigiane e commerciali, devono essere compatibili con la residenza, non essere rumorose né inquinanti l'aria, il suolo, l'acqua. Nel contesto 3.10, sul lato ovest di ogni lotto, cioè lungo il confine della nuova strada prevista dalla V.G. a cavallo col contesto 3.16, deve essere realizzata dal ciglio stradale stesso una fascia alberata di 12 m di profondità.

Nel contesto 3.14 la ristrutturazione dei volumi esistenti e la costruzione ex novo possono avvenire, con accesso da via Ca'Labia, facilitato dalla via di penetrazione prevista dalle Tavv. 13 della V.G. La funzione può essere mista, residenziale e commerciale - o piccole attività artigiane compatibili con la residenza - fino al limite massimo del 60% per le attività commerciali e/o artigiane; deve comunque essere servita da garages e da aree di parcheggio nella misura di legge. L'edificio artigianale esistente su viale Regina Margherita - ora non usato - può riprendere la sua attività oppure venir destinato ad attività commerciale in quanto venga

dotato delle suddette attrezzature di parcheggio. In caso di ristrutturazione dovrà adeguarsi al rapporto fissato massimo per la funzione mista.

Le due nuove zone C2, 3. e 3. sono destinate a residenza

4 Zona territoriale omogenea D

Già considerata all'art. 7 commi 2.3, 2.4, 2.5 gli impianti devono inoltre corrispondere alle seguenti esigenze:

- a) i contesti 3.17, 3.18, 3.19 lungo viale Regina Margherita devono dare sistemazione ai recinti con siepi ed alberature per decoro del viale stesso;
- b) i contesti 3.18, 3.19 devono spostare gli accessi di servizio sulle vie interne; mentre nel contesto 3.17 l'attività dovrà essere munita di apertura automatizzata, in modo da facilitare il movimento d'ingresso ai mezzi di trasporto.
- c) nel contesto 3.19 deve essere curato il giardino lungo il viale, a sud dell'impianto, poiché è vincolato a verde privato dalla V.G. - restando inteso che la superficie vincolata contribuisce al computo della cubatura realizzabile.

5 Zone territoriali omogenee F

Comprendono tre grandi attrezzature urbane: il sistema dei campi sportivi nel contesto 3.25 - già oggetto di progettazione esecutiva, che riceve qui conferma per quanto di competenza urbanistica - il parco territoriale nel contesto 3.27 ed il nuovo cimitero nel contesto 3.22.

Al parco del contesto 3.27 è congiunto il contesto 3.39 destinato a verde ; ciò al fine di formare un ampio sistema integrato.

Il parco nel contesto 3.27 dovrà avere quattro punti di accesso, ai quattro punti cardinali, secondo le tavv. 13 nelle quali è già prevista una parte dei parcheggi necessari a tutto l'impianto. Il parco deve essere concepito come un "orto botanico" delle varie specie del territorio attraversato dall'Adige e dal Gorzone, nella regione che va da Monselice al mare. Tuttavia la forma dovrà contemperare le necessità classificatorie con le suggestioni che derivano dalla tradizione veneta dei parchi e giardini, facendo altresì valere il sistema di simboli associato alle essenze per se stesse, per la loro disposizione spaziale e per il loro aggruppamento. Le essenze arboree di maggior misura, con formazione di bosco o di boschetti. Il parco potrà essere attrezzato con serre per la conservazione delle specie più delicate; potrà eventualmente accogliere una voliera in rete sostenuta da puntoni lignei, e ricoveri per animali eseguiti con accumuli di terra e piante. Dovrà essere servito da percorsi attrezzati da segnaletiche, luoghi di ristoro e servizi igienici nonché magazzino attrezzi entro uno o più corpi di fabbrica della dimensione complessiva massima di 1000 mc, nonché piccoli parcheggi supplementari a quelli previsti.

Ulteriore attrezzatura importante è: 1 cimitero - area F2 3.23 - che viene ampliata sull'area del parco territoriale F3 4.37.

Art. 13

Contrada n°4: Ca'Molin - Curiolo

- 1 Estesa da via Spalato alla ferrovia, dall'Adige alla nuova espansione urbana a sud del Curiolo compresa, la contrada è frazionata in parti e contesti a forma e funzione specifica, principalmente per la presenza di complessi scolastici, attrezzature intermodali della circolazione e della sosta, campi sportivi privati, attrezzature sia private che pubbliche per lo svago ed attività varie. I collegamenti avvengono per linee esterne, via Spalato a ovest, e nuova strada lungo la ferrovia ad est: le modifiche, innovative o di ristrutturazione, sono prevalenti lungo tali linee.

2 Zona territoriale omogenea A

Formata dai contesti 4.1, 4.3, 4.4, era in origine piccolo borgo "extramurario" (ad est della fossa del castello) polarizzata dalla chiesa di S. Francesco di Paola, demolita con la costruzione dell'argine murario; è ora caratterizzata da una disposizione a raggiera dei lotti a far capo da Ramo Crosera, confusa da una urbanizzazione di aggregati congiunti ciascuno a via N. Sauro o Corso Europa, ma senza comunicazioni interne.

Tutti i percorsi di uso pubblico, antichi tracciati che attraversano l'isolato da via N. Sauro a Corso Europa, devono essere mantenuti inalterati; valorizzati e pavimentati secondo le direttive del Piano degli Spazi Pubblici e/o un progetto esecutivo. L'edificio "a ponte" di antica costruzione, attraversato dal percorso pedonale e ciclabile va preservato nelle sue forme originarie.

La V.G. prevede un sistema di interventi diretti a formare un'area centrale a parco con attrezzature sociali. In particolare potranno essere realizzati secondo le seguenti direttive:

- nel contesto A 4.1 un parcheggio di accesso al cuore dell'area, innestato su via N. Sauro e diramato con una nuova via in un secondo punto di sosta nel settore centrale del contesto : da qui un sentiero pedonale deve essere ricavato lungo i confini di lotti privati per raggiungere il parco ed il Corso Europa;
- nel contesto A 4.3 la formazione del parco suddetto, ottenuta con l'accorpamento di lotti e con la ristrutturazione degli edifici già del carcere e dei V.V.F.F. - quando saranno trasferiti nella nuova sede - che vengono destinati a centro sociale per attività varie - l'edificio ex-carceri può ospitare al piano primo residenze, anche protette, uffici pubblici o privati; tale parco è collegato ad est con ulteriore sentiero pedonale, che dà continuazione a quello previsto nel contesto precedente, e raggiunge una piazza con parcheggio. Le piccole fabbriche che prospettano su tale piazza possono continuare le attività compatibili con la residenza e non possono venir ampliate.

Tali interventi trovano organico complemento a ovest nel contesto A 5.12; perciò il Progetto degli Spazi Pubblici, che avrà il compito di attuare la V.G., dovrà essere unitario e comprensivo di tali contesti giacenti in due contrade.

Nei contesti A 4.1, A 4.4, A/F2 4.2, A/F3 4.3 i volumi esistenti possono essere ristrutturati in conformità al carattere della zona, senza aumento del volume e dell'altezza, fatto salvo il 20% del comma 4° dell'art. 4 delle presenti norme.

3 Zona territoriale omogenea B

I contesti relativi sono volumetricamente saturi salvo il 4.6, 4.5 e 4.16 su via Spalato ed il 4.12 su Corso Europa. Gli interventi ammessi sono quindi di rinnovo o ristrutturazione e possono avvenire in concessione diretta su lotti singoli o per accoppiamento. E' parzialmente modificabile la destinazione d'uso, con l'apertura di attività terziarie - limitate al commercio e uffici privati o pubblici - fino a raggiungere il 50% delle superfici utili di edificazione se viene soddisfatta la condizione di realizzare aree di parcheggio di legge della superficie dell'attività - a livello del suolo, anche coperte o seminterrate. Tale innovazione può essere attuata in concessione diretta, su unità semplici o accoppiate.

Nella ristrutturazione innovativa considerata è possibile che negli accoppiamenti di unità o nei comparti con più di due unità il fronte strada dei fabbricati sia continuo lungo via Spalato, fino al limite dei lotti - se consorziati - prospettante sulle strade d'impianto (via Dante, via Pascoli, via De Amicis, via Serafin), con eventuali varchi per il passaggio dei veicoli sui contesti 4.7, 4.16, 4.20. La distanza di tali fronti - eventualmente porticate - dal ciglio stradale è di ml 5,00. Lo spazio risultante, di proprietà privata concorre alla formazione del volume edificabile; può essere dato in uso pubblico convenzionando col Comune la forma di costruzione e di uso specifico - se pedonale o parcheggio - il tipo e quantità di alberature da piantare lungo il confine e la ripartizione degli oneri.

Sul contesto B 4.5 è fatto obbligo di procedere ad un **P.R.**, comprensivo dell'area a parcheggio posta ad ovest e della relativa area d'accesso su via Spalato, per costruire un complesso misto di attività residenziali e terziarie, che abbia residenza al massimo sul 40% delle superfici utili. Il P.R. deve essere convenzionato con il Comune, con particolare riguardo a quanto contemplato al comma 7.2 dell'art. 9.

4 Zona territoriale omogenea C2

Contiene due **P.L.**, contesti 4.22 e 4.23 già convenzionati ed approvati, ed un **P.R.i.pu.** sui contesti 4.21 e 4.25 già approvato. Tuttavia nel contesto 4.21, l'area non ancora convenzionata viene classificata di "interesse comune" (spazi per la casa di riposo).

In particolare per il contesto 4.23 la V.G. prevede la possibilità di edificare ulteriori 4465 mc - cioè in più dei 35.260 mc consentiti al Piano di Lottizzazione. Il volume deve essere realizzato a prolungamento del corpo di fabbrica in linea posto ad oriente nel P.L., sugli stessi fili con altezza nella testata fino a m 13,5. L'edificio deve essere caratterizzato da un sottoportico che lo attraversi nella sua mezzeria, e da un porticato sulla testata sud, profondo m 5,00 al netto, per tutta la larghezza del corpo di fabbrica. Deve inoltre venir realizzato un viale pedonale ciclabile pubblico, alberato con essenze d'alto fusto contenuto tra i fili del corpo di fabbrica in linea posto sul lato occidentale nel P.L., ma ad est della piazza, in prolungamento rettilineo fino alla nuova strada prevista dalla V.G. Il tipo, la quantità e la posizione degli alberi, nonché la pavimentazione e le pendenze saranno concordate col Comune. Sul lato est del contesto 4.23 deve essere prolungata la strada di penetrazione e concludersi in parcheggio, di uso pubblico, in corrispondenza della testata del corpo di fabbrica aggiunto. L'area centrale tra i corpi di fabbrica in linea, deve essere concessa all'uso pubblico, tenuta a giardino con essenze arbustive ed arboree di piccola taglia (tipo "prunus" e "acer") parzialmente pavimentata, realizzando un andamento altimetrico a tre livellette - da via Serafin in salita fino al filo nord della piazza, poi in discesa fino al filo sud del parcheggio della piazza, infine risalendo alla quota della nuova strada prevista dalla V.G.

5 Zona territoriale omogenea D3

Prevista nei contesti 4.25 e 4.26, è specificata nei commi 4.1 e 4.2 dell'art. 7. Si aggiunge una pista ciclabile lungo il confine ovest del contesto 4.26, come risulta nella tav. 13.3.

6 Zona territoriale omogenea F

E' articolata in varie sottozone e contesti, soggette alle norme generali definite nell'art. 9, a quelle stabilite per il contesto A/F3 4.3, nonché alle seguenti prescrizioni:

- il contesto F1 4.29 è assegnato ad attività dell'istruzione prescolastica;
- nei contesti F3 4.32, F1 4.27, F1 4.28, F2 4.31 è prevista una pista ciclabile così come individuata nella tav. 13.3;
- il contesto F2 30 viene ampliato della superficie eliminata dal contesto della zona C2 4.21, per l'uso di "casa di riposo per anziani";
- il contesto F3 4.36 deve essere giardino pubblico e contribuire alla soddisfazione degli standards urbanistici del verde;
- nel contesto F 4.32 sia attrezzata un'area per "luna-park" in modo tale che nei periodi di inattività possa venire usata pubblicamente, e sia configurata a giardino per integrarsi nella forma e nell'uso ai contesto 4.35. Il contesto 4.32 concorre alla formazione del sistema 'parco urbano', il contesto 4.35 concorre alla formazione dello standard urbano quale giardino pubblico. Tali due contesti devono essere oggetto di una progettazione unitaria;
- nel contesto F2 4.33 è consentito l'inserimento di mc. 3.500 per usi di "interesse comune", a recupero della volumetria sempre per tale uso eliminata dal contesto F2 5.3

7 Zona territoriale omogenea E2

Nel contesto 4.38 è identificato un aggregato di edifici rurali con rilevante interesse storico ambientale secondo la specifica 'schedatura dei Beni Ambientali'. In ragione di tale carattere, benché l'aggregato ricada in area di rispetto cimiteriale, considerata altresì la persistenza della funzione agricola, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e interventi di risanamento conservativo senza aumenti di volume.

Art. 14

Contrada n° 5: Centro

- 1 Estesa dall'Adige a via Mazzini - lato meridionale del grande quadrilatero dei traffici - è composta da tre sistemi: il primo è quello delle piazze a nord - p.zza della Repubblica, p.zza di Rorai, p.zza della Chiesa - da via Matteotti alla linea dell'ex Stradon de Ca'Molin, contenente le Funzioni Urbane Centrali; il secondo è un gruppo di contesti abitativi a "domus" e di nuove lottizzazioni e spazi verdi, compreso, a sud della contrada, tra via Regina Margherita e via Spalato; il terzo è il sistema intermedio del "laccio stradale", connesso con la stazione delle autocorriere, che funziona da nodo distributore centrale della circolazione.
Si vede l'esigenza di razionalizzare l'uso degli spazi e delle costruzioni nel sistema a nord, e di favorire una moderata concentrazione di Funzioni Centrali anche nel sistema a sud, con una varietà di interessi.
Nel sistema delle piazze l'indice di concentrazione delle attività terziarie (commerci, amministrazioni, servizi alla residenza artigianato), attualmente pari al 30% del totale delle superfici complessive - compresi garages, magazzini e servizi - potrà essere portato ad un valore medio complessivo del 50% circa purché realizzino attrezzature a servizio secondo le indicazioni di legge. Perciò, ove gli interventi siano ordinati da strumento attuativo, nei contesti a nord potranno prevedere in qualche singola unità (lotto) anche soltanto uffici, attività commerciali ed attività di servizio pubblico purché **nell'ambito del contesto** il rapporto tra residenza ed attività sia prossimo - in più o in meno - al 50%.
Interventi di ristrutturazione o ricostruzione in concessione diretta potranno prevedere il rapporto 1:1 tra le superfici di calpestio relative ad attività terziarie ed abitazioni, esclusa la superficie d'obbligo a garages e quella per magazzini e servizi.

2 Zona territoriale omogenea A.

Composta dai contesti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 5.9, 5.11, 5.12, 5.13, 5.14, 5.15 . Corrisponde all'insediamento più antico, ai suoi più lontani sviluppi ed alla dinamica attivata dal Piano di Ricostruzione del dopoguerra.

In tali contesti ha particolare rilevanza il fronte verso l'Adige ed i percorsi d'impianto ad esso perpendicolari, il complesso del teatro di recente restaurato - e che potrà perciò ricevere solo opere manutentorie - le case in linea dei fronti di fabbrica sulle piazze, su via Roma, Spalato, Pescheria, ed in particolare lo scoperto a est della chiesa, sistemabile solo a piazzetta pedonale.

Allo studio ed alla cura per tali fatti urbani, dovranno conseguire modalità d'intervento che nella novità delle sistemazioni siano fedeli alla semplice e dignitosa forma d'impianto.

L'area della Piazza B. di Rorai e quella del sagrato, nei limiti coincidenti con quelli della prospezione archeologica indicata nelle tavv. 13.3.6 e 13.3.7 devono essere oggetto di un **Piano Particolareggiato**.

L'obiettivo del **P.P.** è articolato nel fine di acquisire conoscenza certa del presunto giacimento archeologico del sottosuolo, quindi di definire una ristrutturazione che consenta, con piani e livellette diverse, di raggiungere la sommità dell'argine murato; ed in subordine alle esplorazioni archeologiche prevedere una sistemazione a parcheggio seminterrato a servizio delle funzioni centrali.

Nel contesto 5.1, nei limiti previsti dall'art. 4, è possibile la costruzione di un edificio basso, solo P.T. - ma con altezza doppia contenente un soppalco - con portico d'angolo tra via dei Martiri e calle Sarti, da destinare ad attività terziarie-commercio, uffici e ristorazione.

Nel contesto 5.3 è previsto il recupero per residenza del volume ora adibito a "servizi parrocchiali" (area già AF2 5.3).

Nel contesto 5.11 lo spazio interno è previsto sia trasformato in piazzetta pedonale collegata a nord con via N. Sauro, a ovest con la chiesa, ad est - tramite sottoportico - con via XXII marzo, a sud con via Pescheria. Nelle tav. 13.3.6 e 13.3.7 è indicata la linea di fabbrica che delimita ad est tale piazzetta con un edificio porticato, e la linea di adattamento dei corpi di fabbrica a sud per ricavare il passaggio relativo. Il volume della nuova edificazione e delle ristrutturazioni è ricavabile secondo il procedimento indicato nell'art. 4. Il rapporto di superfici tra funzioni terziarie e residenza può raggiungere l'indice 1.

Sempre nel contesto 5.11 è consentita la sopraelevazione di un piano dell'edificio, con il solo piano terreno posto in prossimità del parcheggio di progetto n. 53, secondo anche le indicazioni organizzative dettate dal P.R.G.

Nel contesto 5.12 la via 'Ramo Crosera' viene aperta sul fondo con due passaggi, uno collegato a Corso Europa, anche con traffico veicolare a senso unico limitato ai residenti, l'altro con sottoportico pedonale a collegamento con le zone centrali dei contesti 4.1, 4.3. Le aree libere dei lotti a nord del Ramo Crosera sono vincolate alla formazione di un passaggio di uso pubblico diramato da via N. Sauro e collegato a Corso Europa con il sottoportico ed il vicolo esistenti, congiunti altresì a Ramo Crosera con l'apertura sopra descritta.

Nel contesto 5.13, a est di via Roma e a circa 65 m. dall'angolo di via Pescheria, è consentita la ricomposizione del fronte prevedendo la sopraelevazione di n. 2 piani dell'unico edificio esistente a 1 piano (totale 3 piani), con una altezza massima in armonia con l'edificio a nord.

3 Zona territoriale omogenea B.

Interventi con Progetto unitario o Piano di Recupero, ed anche a concessione diretta in casi espressamente indicati, potranno realizzare il rapporto del 50% tra residenza ed attività terziarie - commerciali, amministrative pubbliche e private, artigiane, locali pubblici -, come valore medio delle superfici complessive (locali di attività, magazzini e servizi) a funzione diversa, realizzate anche in corpi di fabbrica distinti e specializzati.

Nel sistema a sud della contrada - nei contesti compresi tra via Visentin e la nuova sistemazione stradale sulla direttrice di via Marco Polo, e precisamente nei contesti B 5.26, B 5.27, B 5.28, B 5.29, B 5.30, B 5.31, B 5.32, B 5.33, B 5.34 - il rapporto tra superfici destinate al terziario e all'abitazione - escluse le superfici d'obbligo a garages e quelle a magazzini - che attualmente ha l'indice 30% del terziario sul totale, non potrà superare l'indice 38%, sia nelle nuove edificazioni, sia nelle ristrutturazioni e trasformazioni d'uso, e dovranno tuttavia essere realizzate attrezzature di parcheggio con superficie pari all'80% di quella delle attività.

3.1 Nei contesti **5.16, 5.17, 5.18** l'edificazione lungo le vie Rosselli e Don Minzoni, nonché quella sulle fronti di piazza della Repubblica, potrà raggiungere una regolarizzazione delle altezze dei fabbricati, nelle seguenti misure.

In via Rosselli e lato est di piazza della Repubblica nel contesto 5.16 l'altezza in gronda sarà eguale a quella del fabbricato sull'angolo in via Danielato, circa m 7,5.

In via Rosselli contesto 5.18 l'altezza in gronda potrà raggiungere m 10,5 da via Matteotti all'edificio esistente sull'angolo della piazza.

In piazza della Repubblica contesto 5,18, l'altezza in gronda sul lato nord del contesto potrà raggiungere m 13,5.

Sempre nel contesto 5.18, per l'edificio a 1 piano posto sull'angolo sud-est di piazza della Repubblica dove è anche individuato il parcheggio di progetto n. 54, con un affaccio su detta piazza per circa 7-8 metri è consentita la sopraelevazione di un solo ulteriore piano.

Direttive per gli interventi edilizi

Nel contesto 5.16 un progetto di organizzazione da convenzionarsi con il Comune potrà prevedere un parcheggio, di cui 210 mq siano pubblici, e nel quale siano inoltre garantiti lo standard di 1 mq/10 mc con almeno un posto macchina per ogni alloggio, e di 80 mq/100 mq relativi alle superfici destinate ad attività terziarie. Il varco d'accesso a parcheggi, che potranno essere anche seminterrati o in quota, dovrà aprirsi su via Rosselli con un sottoportico largo almeno m 4,5. Il lato su tale via potrà ricevere a P.T. attività terziarie oppure in alternativa essere tutto porticato; mentre il lato sulla piazza, a P.T. dovrà essere destinato ad attività terziarie (locali pubblici, uffici, artigianato di servizio, compatibile con la residenza) Le superfici destinate a tale attività potranno raggiungere complessivamente nel P.U.C. il 50% del totale.

Nel contesto 5.17 dovrà essere completato il fronte edilizio su via Don Minzoni, provvedendo alla sistemazione di garages nelle aree interne, fino a copertura completa dei suoli - previo consenso dei confinanti, fatto salvi i loro diritti - o mantenendo il distacco, stabilito all'art. 5, dai confini e tra i fabbricati; comunque con formazione di terrazze a giardino. Secondo lo stato di proprietà l'intervento potrà avvenire in concessione diretta per unità singole o per coppie di unità confinanti, al fine di ristrutturare corpi edilizi e razionalizzare l'uso dei suoli. A P.T. sul fronte verso la via dovranno essere

aperti locali pubblici o uffici o altre attività compatibili con la residenza, col carattere della strada e con l'entità dei traffici. Tuttavia un varco porticato potrà consentire il passaggio di veicoli all'interno del lotto.

Nel contesto 5.18 si potrà attuare una ristrutturazione dei corpi esistenti nelle parti interne dei lotti con accesso da via Salvadego e da piazza della Repubblica, al fine di sistemare aree a verde privato ed a parcheggio, e costruire solo a P.T. corpi di fabbrica sia per garage che per eventuali attività terziarie, uffici, servizi o artigiani compatibili con la residenza. Tali corpi di fabbrica dovranno avere le coperture sistemate a giardino. Gli edifici nei quali è indicata una maggiorazione dell'altezza, al fine di regolarizzare il carattere dell'edificato, dovranno presentare a P.T. allineamenti di attività terziarie interrotti tuttavia dagli ingressi agli alloggi e da varchi in sottoportico, atti al passaggio dei veicoli, poiché nelle parti interne, i parcheggi o garages interrati dovranno soddisfare allo standard di 1mq/10mc con almeno un posto macchina per ogni alloggio.

Nel contesto 5.18 gli interventi diretti dovranno mantenere distacchi dai confini e tra i corpi di fabbrica come stabilito nell'art. 5, oppure - ottenuto il consenso dai vicini - costruire a confine con una occupazione complessiva del suolo dell'unità fino al 50% della sua superficie totale; ma i lotti già totalmente coperti potranno mantenere tale condizione.

Gli interventi ordinati con **P.R. di iniziativa privata**, e solo in questo caso - ferme restando le condizioni del distacco dai fondi non consorziati - possono raggiungere una copertura complessiva del 65% della superficie totale delle unità consorziate.

- 3.2 Il contesto B 5.23 è soggetto a **P.R.i.pu.** E' confermato il piano attuativo vigente.
Nel contesto B 5.36 è confermata la validità del **P.R.i.pu.** in corso di attuazione.

3.3 Direttive per gli interventi edilizi

Nei contesti B 5.22 e B 5.24 le "unità base" adiacenti a via Bellini - tra via Salvadego e via Verdi - e quelle adiacenti a via Tommaseo - tra via Roma e via Spalato - possono venir riunite con un unico intervento, al fine di realizzare il disegno della V.G., per le vie Bellini e Tommaseo. In tale caso, per lo scopo previsto il volume edilizio di ciascun contesto può essere compreso tra il volume ottenibile dall'indice di fabbricazione fondiario maggiore stabilito per il rispettivo contesto. I corpi di fabbrica realizzabili devono essere del tipo in linea, con fronte di m 13 d'altezza, rettilinei sulla via Bellini e Tommaseo, eventualmente articolati sul lato nord. Un porticato continuo deve essere realizzato lungo le vie, con larghezza minima di m 3,00 e larghezza media - al minimo - di m 4,00 (ottenuta dal quoziente tra superficie netta e lunghezza ai fili di fabbrica) misurate e valutate al netto delle strutture, con altezza variabile da m 3,3 a 6,3. I corpi in linea, e quindi i portici, devono essere costruiti con filo di fabbrica arretrato di m 6,5 dal ciglio nord della sede stradale attuale. Dal secondo piano - circa m 6,3 dal marciapiede - i corpi possono aggettare in tutto o in parte.

Nel contesto B 5.24 la testata del fabbricato dovrà avere una distanza di m 13,00 dal confine su via Spalato. Nello stesso contesto il volume complessivo può essere realizzato con due fabbricati in linea, il cui distacco dei fronti intermedi vetrati è regolato secondo le norme delle z.t.o. B all'art. 5 comma 7. Non più del 50% e non meno del 30% della superficie di calpestio può essere destinata alla residenza-abitazioni e relativi servizi.

E' obbligata la realizzazione: di garages a piano libero o box individuali, con almeno un posto macchina per ogni alloggio; di parcheggi, all'aperto o entro il fabbricato, nella misura minima di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione; nonché di parcheggi all'aperto o entro la fabbrica nella misura minima dell'80% delle superfici di calpestio destinate a tutte le attività extra residenziali. Nei garages e nei parcheggi l'indice di occupazione medio deve essere pari a 20 mq per automobile (spazi di manovre compresi). I garages ed i parcheggi coperti possono venir realizzati sia al piano di campagna che nel sottosuolo, occupando nel sottosuolo eventualmente anche l'area di arretramento, e l'area scoperta interna, con strutture collaudabili al transito veicolare pesante. L'accesso automobilistico alle aree interne ed ai garages-parcheggi nel sottosuolo può avvenire dalle testate, rispettivamente su via Salvadego, via Verdi - nel contesto B 5.22 - via Roma e via Spalato - nel contesto B 5.24 - in modo tuttavia che code di attesa per l'ingresso possano formarsi all'interno dei lotti senza provocare rallentamenti del traffico sulle vie. Le uscite dei veicoli possono venir realizzate anche in attraversamento del portico, ma con particolare sistema di segnalazione e sicurezza per i pedoni, nonché con una pista di arroccamento che faciliti l'innesto sulla via Bellini e rispettivamente sulla via Tommaseo. Nei P.R. il suolo libero da costruzioni sul lato nord non può essere suddiviso da recinzioni che impediscano il movimento veicolare; deve inoltre essere unitariamente pavimentato, ma con la presenza di piante anche d'alto fusto nei tratti più larghi dei lotti. L'area tra il ciglio stradale e il filo di fabbrica resta di proprietà privata, concorre alla formazione del volume ed alla soddisfazione degli standards urbanistici, ma deve venir convenzionato con il Comune

sia l'uso pubblico, parte per la circolazione parte per il parcheggio e verde, sia l'onere della relativa costruzione e manutenzione.

In caso di nuova costruzione il filo di fabbrica e di recinzione deve venire arretrato di ml 5,00 dal ciglio nord della attuale sede stradale; mentre in caso di ristrutturazione di edifici esistenti, la recinzione deve venir arretrata fino al filo dell'edificio o fino a ml 5,00 dal ciglio nord della sede stradale. Eventuali costruzioni interrato non potranno estendersi sull'area di arretramento. L'area di arretramento resta di proprietà privata, concorre alla formazione del volume ed alla soddisfazione degli standards urbanistici, ma deve venir convenzionato col Comune l'uso pubblico nonché l'attribuzione di oneri relativi alla costruzione e manutenzione.

4 Zone territoriali omogenee C1 e C2

Al fine di stabilire continuità di funzioni con i tratti della via 'Circonvallazione' e 'Regina Margherita' nelle contrade n° 2 (Volta d'Adige) e n° 3 (Sud), nel contesto 5.38 possono avvenire ristrutturazioni con aumento delle attività terziarie, artigiane compatibili, commerciali, amministrative fino al 50% del totale delle superfici utili, anche con interventi in concessione diretta.

Nei contesti 5.39 e 5.40 viene confermato il **P.L.** convenzionato

I contesti 5.37, 5.42 sono soggetti ad un **PR** che può essere suddiviso in due ambiti d'intervento, uno per contesto.

Il 5.37 è destinato alla residenza almeno per una metà della superficie utile, e ad attività terziarie; i cui parcheggi e garages dovranno venire organizzati nelle parti interne, tra i corpi di fabbrica e ad ovest verso l'ex campo sportivo, mentre su viale Regina Margherita dovranno essere piantati alberi d'alto fusto. Il PR definirà in particolare la forma del parcheggio **P 58**, l'imbocco su viale Regina Margherita della nuova strada prevista dalla V.G. a Sud dell'ex campo sportivo, ed il tracciato della pista ciclabile, poiché le aree di tali attrezzature, parcheggio strada e pista ciclabile sono relative ad opere di secondaria urbanizzazione, non concorrono alla formazione del volume edificabile.

Il progetto del contesto 5.42 deve dare assetto al nuovo tracciato della strada "a Circonvallazione" assieme al complesso della Stazione delle autocorriere e dei servizi relativi. Nello studio della Stazione, costruita sin forma circolare o ellittica o poligonale secondo la descrizione data al comma 8 dell'art. 9 NTA, dovrà essere considerata l'opportunità di "recuperare" con progetto di restauro conservativo gli edifici in fregio alla via Marconi, e dovrà altresì venir definito il raccordo col percorso ponte pedonale in quota proveniente dal contesto 5.23 e 5.25, e l'opportunità di un raccordo funzionale ed architettonico con l'edificio garage del contesto 5.25. Il corpo ad anello destinato a parcheggi intermodali ed uffici potrà raggiungere l'altezza di m 13 sul piano stradale.

Direttive

Per il contesto 5.25 può limitarsi a realizzare il "percorso ponte pedonale" che congiunge in quota il corpo ad anello col contesto 5.23 eventualmente portando variante alla sua posizione; ma può altresì, ove siano concordi le proprietà interessate, dare sistemazione al fronte su via Roma.

Nel PR il complesso ad anello, essendo classificato tra le opere di z.t.o. F2, non ha limite volumetrico, ma il solo limite d'altezza e la dimensione strettamente necessaria a realizzare la Stazione, il parcheggio intermodale e gli uffici pubblici o di generale interesse.

5 Zone territoriali omogenee F

Il contesto 5.42 è destinato a Stazione autocorriere e servizi intermodali ed uffici, come descritto al comma precedente.

Nel contesto 5.43 è confermato il P. di L. vigente

Art. 15

Contrada n° 6, Rottanova.

- 1 Nell'area tra Adige e Gorzone, dopo aver incluso nella Zona territoriale omogenea A le parti di rilevanza storica, la Variante Generale mantiene le previsioni del P.R.G. nell'area ad ovest di via Maddalena e prevede un piccolo nucleo di espansione nella mezzaria dell'isola quale "centro civico", comprendente attrezzature di servizio, ambulatorio, sale di riunione, distaccamento comunale, che completano le attrezzature civiche previste sulla piazza della chiesa. Nei residui contesti ricadenti nella Zona territoriale omogenea B gli interventi di ristrutturazione, rinnovo e saturazione possono essere attuati in concessione diretta.

2 Zona territoriale omogenea A

La Sottozona è articolata in due parti: quella a costruzione in linea continua lungo la "via recta" che attraversa l'isola, e quella che segue gli andamenti a rilievo lungo l'Adige, con case per lo più isolate. Tale carattere distinto dovrà essere mantenuto; è perciò da preferire la forma d'intervento a concessione diretta. Gli incrementi di volume alle unità uni-bifamiliari e secondo le procedure previste all'art. 4 possono essere attuati sia nella parte interna del lotto che sulla fronte di via: in tal caso anche con la ristrutturazione dell'edificio qualora le opere di fondazione originarie non siano adeguate a sopportare l'ampliamento in sopraelevazione. A P.T. sul fronte della via potranno aver sede attività terziarie compatibili con la residenza; ma è vietato aprire garages pubblici o privati, mentre l'accesso alle parti interne dei lotti potrà avvenire con varchi in sottoportico, atti al transito veicolare.

3 Zone territoriali omogenee C1, C2

In tutti i contesti C1, C2, eccetto il contesto C2 /6.21 da attuarsi tramite P.E.E.P., le nuove costruzioni dovranno avere una configurazione lineare, siano esse uni-bifamiliari o siano a schiera, con asse maggiore del complesso edilizio orientato secondo l'andamento dell'Adige o del Gorzone. Nel contesto C1 6.20 è raccomandato il rinfoltimento dell'alberata sub-arginale del Gorzone. Il contesto C1 6.22 può venire ristrutturato in concessione diretta.

Il contesto C2 6.21, riservato al **P.E.E.P.** dal P.R.G., confermato dalla V.G., presenterà edificazione a schiera in duplex e triplex, secondo l'andamento della via - perpendicolare ai fiumi - con filo di fabbrica sul marciapiede e con porticato continuo, attraversato da varchi carrabili che consentano diramazioni di accesso veicolare sul lato opposto. Il lotto a nord-est riceverà un fabbricato a L col filo di fabbrica sul marciapiede, e con porticato continuo.

4 Zone territoriali omogenee E4

Nei borghi rurali sub-arginali l'edificazione, secondo le quantità definite dall'art. 8 comma 11, può avvenire con fabbricati in linea sviluppati seguendo l'andamento del fiume. Nei borghi, insieme con funzione residenziale, sono ammesse le attività terziarie ed i servizi di prima necessità previsti al punto 12.9 dell'art. 8.

5 Zone territoriali omogenee F

Le sottozone F2 nel settore centrale dell'urbanizzazione sono destinate a soddisfare un insieme di funzioni pubbliche. L'area sulla piazza della chiesa - contesto 6.26 - deve accogliere l'ufficio postale e tutto il complesso di attività parrocchiali specifiche o delegate alla parrocchia. L'area di nuova formazione, contesto 6.27, deve essere sede del Centro Civico che potrà accogliere attività culturali ed assistenziali mediche, ammessa anche la costruzione di alloggi, eventualmente con funzione speciale - alloggi protetti per anziani - in un accordo di iniziativa pubblica e privata oggetto di specifica convenzione. Il complesso dovrà essere configurato in modo da costituire una piazza, delimitata da portici, eventualmente coperta.

La principale sottozona F3 è destinata al campo sportivo.

Art. 16Contrada n°7, Boscochiaro.

- 1 L'insediamento riceve rilevanza dall'armatura viaria prevista dalla Variante Generale, in particolare sul lato del Gorzone; inoltre un secondo ingresso dall'argine dell'Adige consente di dare consistenza ad una "area centrale"- sull'asse longitudinale del borgo - a completamento di quella compresa tra via "XXI maggio" e la chiesa. Con tale scopo viene previsto un "centro civico" all'estremo est dell'insediamento, all'inizio del canale di bonifica.

Interamente interessato dall'edificazione secondo i modi della Zona territoriale omogenea B e C1, può ricevere interventi di ristrutturazione, di rinnovo e di saturazione, in concessione diretta.

Gli interventi di saturazione nei contesti B 7.4, C1 7.14, 7.15, 7.20, 7.21, 7.25, 7.26 accessibili dalla sub-arginale del Gorzone e dalla via "11 giugno", potranno comprendere attività commerciali e, oppure, artigiane.

La V.G. conferma che il contesto C2 7.31 in località Martinelle è soggetto a strumento urbanistico attuativo **P.E.E.P.** ai sensi della "L. n° 167/1962 e successive modificazioni". Corpi di fabbrica a schiera, in duplex e triplex saranno disposti secondo l'andamento della strada d'impianto; il lato nord del contesto sarà delimitato da siepe ed alberature.

2 Zona territoriale omogenea F

Il Centro Civico dovrà essere configurato in modo da formare una piazza porticata - come nel tracciato delle tavv. 13 - eventualmente coperta, sulla quale con una fontana dovrà essere dato spicco all'origine del fosso di bonifica, in quanto rappresenta una delle tipiche opere dello storico e diuturno lavoro della bonifica cavarzerana. Il Centro ospiterà attività per la cultura, sedi per l'associazionismo, distaccamento comunale ed ambulatori per l'assistenza medica, nonché eventuali alloggi, facendo convergere iniziative pubbliche e private secondo specifica convenzione. Nel giardino dovranno essere ricavate opportune aree di parcheggio, delimitate da siepi e alberature.

Il Giardino del centro civico, assieme al contesto F3 7.41 - area del parco territoriale - ed al complesso del campo sportivo, identificato dal contesto F3 7.40, dovranno essere oggetto di una **progettazione coordinata** nell'architettura del verde.

I contesti F3 7.39 e 7.42 sono aree di giardino pubblico pertinenti ai quartieri rispettivamente di Boscochiaro e Martinelle; dovranno essere attrezzate per il gioco.

Art. 17

Contrada n°8, S. Pietro.

1 Riceve dalla Variante Generale la previsione d'insediamento di un "centro civico" - ad integrazione e complemento delle attrezzature esistenti presso la scuola e la chiesa - aree per l'edilizia pubblica, ed una zona produttiva D1.2 .

2 Zona territoriale omogenea A

Centro di frazione, tuttavia a case isolate nel lotto, un tempo identificato da canali; con tratti di continuità del fronte di fabbrica solo in prossimità della chiesa: saranno da preferire gli interventi in **concessione diretta**.

Nei contesti A 8.1 A 8.8 l'edificazione secondo le procedure dell'art. 4 potrà avvenire lungo via Martiri.

Nei contesti A 8.4 A 8.5 i corpi edilizi si atterreranno verso la nuova strada prevista dalla V.G. nelle Tavv. 13.

Il contesto A 8.6 potrà essere ristrutturato, ma con l'eliminazione dei corpi precari.

3 Zone territoriali omogenee C1, C2

Nei contesti C1 8.11 e C1 8.12 l'edificazione potrà avvenire in concessione diretta; nella sistemazione degli edifici e dei giardini, o degli orti, dovrà comunque venir mantenuta e rilevata la linea di demarcazione che corrisponde all'antico fosso.

I contesti C1 8.13, A 8.17 sono soggetti a **strumento urbanistico attuativo**.

Il contesto C2 8.16 è soggetto a **P.L.**

4 Zone territoriali omogenee F

Le sottozone F1 riceveranno specifico ruolo secondo voto del Consiglio Comunale in ragione delle esigenze demografiche e delle necessità funzionali.

I contesti F2 8.22, F3 8.25 dovranno essere oggetto di progettazione unitaria per l'attuazione del Centro Civico. Tale Centro ospiterà attività per la cultura, sedi di associazioni, distacco comunale ed ambulatoriale, con eventuali alloggi speciali. Nel caso di convergenza di più enti pubblici ed iniziative private l'attuazione sarà regolata da apposita convenzione. Il progetto dovrà prevedere una piazzetta coperta, e potrà modificare il limite dei contesti mantenendo l'entità delle superfici previste.

5 Zone territoriali omogenee D1

Le caratteristiche funzionali ed edificatorie, con relativi vincoli sono precisate nell'art. 7, ai commi 2.1, 2.3, 2.5 per il contesto 8.19 e ai commi 2.1, 2.2, 2.8 per il contesto 8.18.

Art. 18

Contrada n°9, Grignella

- 1 Comprende villaggio Grignella ed i borghi rurali lungo il naviglio Adigetto. Gli interventi di ristrutturazione, rinnovo e saturazione in Zona territoriale omogenea C1 possono venire attuati in **concessione diretta**, con inglobamento dei corpi precari in rinnovati organismi edilizi.

La V.G. conferma che il contesto C2 9.4 è soggetto a strumento urbanistico attuativo **P.E.E.P.** secondo la "L. n° 167/1962 e successive modificazioni" nel rispetto dei parametri di zona.

- 2 **Zone territoriali omogenee E4**

L'edificazione regolata dall'art. 8 comma 11 potrà prevedere l'insediamento di servizi di prima necessità, e quelli ammessi al punto 12.9 dell'art. 8.

Art. 19

Contrade agricole

- 1 L'edificazione è regolata dalla L.R. n° 24/1985 e dall'art. 8 delle presenti N.T.A. Qui vengono poste in rilievo più specifiche norme per la tutela del paesaggio e di singolari siti.

- 2 **Contrada agricola del Capoluogo**

Identifica il territorio che ingloba il Capoluogo in destra Adige . Sono sottoposti a tutela secondo la Legge 8 agosto 1985, n° 431 (Galasso) i territori dell'Adige.

Constatato che in area E2 Ca'Albrizzi gli edifici rurali ed aggregati di edifici rurali dell'Ente Delta Padano hanno un carattere adeguato all'ambiente, e costituiscono una immagine di tradizione, appropriata al paesaggio, la V.G. dispone che tali edifici ed aggregati siano oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, di **risanamento conservativo** e di ristrutturazione ed ampliamento ai sensi degli artt. 4 e 7 della L.R. 24/85, e che eventuali nuove costruzioni ai sensi della L.R. n° 24/1985 e dell'art. 8 N.T.A., abbiano caratteri edili ed architettonici adeguati ai tipi edilizi esistenti, secondo forme, materiali e tecniche indicati nel nuovo Regolamento Edilizio e/o nel Quaderno Tecnico.

Cadono in tale contrada le sottozone D4, a Valmezzana con campo attrezzato per il tiro al piattello (art. 7 comma 5.5) D5.1 a Ca' Venier per attività agroindustriali (art. 7 comma 6.3); vi è compreso inoltre il servizio comunale del Centro terapeutico a Lezze.

- 3 **Contrada agricola di Rottanova**

Comprende il territorio agricolo occidentale. Sono sottoposti a tutela secondo la legge 8 agosto 1985, n° 431 i territori del Canale dei Cuori, della Fossa Molisana, del Gorzone e dell'Adige. La V.G. estende tale vincolo all'area archeologica interessata dalla via Annia, identificata nelle tav. 13.1 - intero territorio comunale, scala 1:5000 -.

La contrada resta gravata dalla servitù militare in località Marchesa Cuore di Bo.

Constatato, come per la contrada agricola del Capoluogo, che gli edifici rurali ed aggregati di edifici rurali dell'Ente Delta Padano hanno un carattere adeguato all'ambiente e costituiscono una immagine di tradizione, appropriata al paesaggio, la V.G. dispone che tali edifici ed aggregati siano oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, di **risanamento conservativo** e di ristrutturazione ed ampliamento ai sensi degli artt. 4 e 7

della L.R. 24/85, e che eventuali nuove costruzioni a sensi della L.R. n° 24/1985 e dell'art. 8 N.T.A. abbiano caratteri edilizi ed architettonici adeguati ai tipi esistenti, in conformità al nuovo Regolamento Edilizio e/o al Quaderno Tecnico.

4 Contrada agricola Martinelle

Comprende un settore centrale del territorio agricolo tra il Canale dei Cuori e Adige.

Sono sottoposti a tutela secondo la legge 8 agosto 1985, n° 431 i territori del Canale dei Cuori, del Gorzone e dell'Adige.

La V.G. prevede la tutela di due gruppi di opere, particolarmente interessanti nella storia della bonifica, e caratterizzanti il paesaggio: sono il Ponte del Bacino col casello idraulico, ed il sistema idrovoro detto La Macchinetta. La V.G. nelle tav. 13.1 identifica gli ambiti di tali opere che dovranno essere conservate e potranno essere previsti solo interventi di restauro conservativo.

Nella contrada è posta la sottozona D4, area attrezzata per il tiro con l'arco, a S. Antonio - art. 7 par. 5.4 -

Il territorio tra Adige e Gorzone dovrà essere interessato dal Piano di Settore per l'uso agro-turistico, in particolare per l'attrezzatura di sentieri e di stazioni per il diporto ippico, di supporti per la nautica e la pesca, in conformità alle indicazioni della L.R. n° 15/1991 fruendo dei benefici che vi sono previsti.

5 Contrada agricola Grignella

Comprende il territorio meridionale ad est della ferrovia. Al fine di migliorare le comunicazioni è prevista la costruzione di un ponte sul canale Botta, presso la scuola all'Acquamarza Alta, con collegamento per Pareole; è previsto inoltre l'allargamento del sottopasso ferroviario sulla strada arginale dell'Adigetto.

Sono sottoposti a tutela secondo la L. 8 agosto 1985, n°431 i territori del canale Adigetto. - vedi par. 2 contrada agricola Capoluogo. Prevede inoltre vincolo di tutela per l'area archeologica nelle tenute Croce ed Acquamarza.

Come per le contrade agricole di Rottanova e del Capoluogo, i fabbricati rurali e gli aggregati relativi dell'Ente Delta Padano in località Acquamarza costituiscono una immagine di tradizione nel paesaggio agrario, e sono quindi soggetti a manutenzione ordinaria e straordinaria, a restauro conservativo, e a ristrutturazione ed ampliamento ai sensi degli artt. 4 e 7 della L.R. 24/85, mentre eventuali nuove costruzioni a sensi della L.R. 24/1985 e dell'art. 8 N.T.A. devono adeguare i caratteri edili ed architettonici ai tipi esistenti, in conformità al nuovo Regolamento Edilizio e/o al Quaderno tecnico.

6 Contrada agricola S. Pietro

Comprende il territorio agricolo a nord-est del Comune. Sono sottoposti a tutela a sensi della L. 8 agosto 1985, n°431 i territori del Canale dei Cuori, del Gorzone, dell'Adige e del Canale di Loreo. La V.G. estende la tutela al Tartaro ed al Canale Botta.

La contrada presenta una varietà di interessi intorno all'attività agricola, nelle zone D4 in località tenuta Monteberico a sud di Valcerere Dolfina, con attrezzature agro-turistiche (art.7 comma 5.2) e nelle zone D5.1, D5.2 con attrezzature agro industriali (art. 7 comma 6.3 e 6.4).

La contrada resta gravata dalla servitù militare nella località Punta Bebbe. Analogamente alle precedenti contrade agricole i fabbricati rurali e gli aggregati relativi dell'Ente Delta Padano in località Valcerere Dolfina costituiscono una immagine di tradizione nel paesaggio agrario, e sono quindi soggetti a manutenzione ordinaria e straordinaria, a **restauro conservativo** e a ristrutturazione ed ampliamento ai sensi degli artt. 4 e 7 della L.R. 24/85, mentre eventuali nuove costruzioni a sensi della L.R. 24/1985 e dell'art. 8 N.T.A. devono adeguare i caratteri edili ed architettonici ai tipi esistenti, in conformità al nuovo Regolamento Edilizio e/o al Quaderno Tecnico.

CAPO III

DISPOSITIVI DI ATTUAZIONE

Art. 20

Fasce di rispetto

Le disposizioni di cui al presente articolo prevalgono su quanto eventualmente riportato in difformità su altri elaborati.

Le fasce di rispetto sono aree di protezione e sono così suddivise:

1. stradale;
2. ferroviaria;
3. dai corsi d'acqua;
4. cimiteriale
5. industriale;
6. dagli impianti di depurazione;
7. di tutela ambientale.

1. Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale sono definite dal D.I. 1404/68 e dalla L. 13/6/1991 n° 190 e relativo regolamento (Codice della Strada) ed indicate in grafia di P.R.G.

In tali zone è vietata ogni nuova costruzione; per l'ampliamento di quelle esistenti, si dovrà mantenere lo stesso allineamento fronte strada; è altresì vietato qualsiasi tipo di deposito permanente o provvisorio di materiali, sia all'aperto che sotto tettoie.

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 7 della L.R. 24/85 per le z.t.o. E2 ed E3; mentre nelle z.t.o. A, B, C, D, E4, F sono ammessi gli interventi riportati negli appositi articoli che regolamentano la zona stessa.

E' consentita mediante apposita convenzione la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli e comunque nel rispetto della L.R. sui carburanti e dell'art. 24 delle presenti norme.

E' consentita la realizzazione di parcheggi pubblici e privati.

Le fasce vincolate ai sensi del presente punto assumono le caratteristiche di superficie fondiaria di cui alla L.R. 24/85 e/o della zona di appartenenza ed i nuovi volumi relativi sono edificabili al di fuori di tali aree.

Il P.R.G. indica viabilità di progetto, rettifiche od allargamenti stradali accanto a quelli esistenti.

E' vietato, in queste sedi, ogni intervento diverso da quello previsto dal P.R.G.

2. Fasce di rispetto ferroviario

Le fasce di rispetto ferroviario sono definite dal D.P.R. 11.07.1980, n° 753 ed indicate nella tav. di P.R.G. Per le fasce poste a protezione della sede ferroviaria è prescritta l'inedificabilità assoluta, salvo le infrastrutture e gli edifici al servizio della ferrovia.

Tali zone concorrono alla determinazione della volumetria edificabile nelle zone limitrofe, fatte salve le limitazioni previste per ogni singola zona.

3. Fasce di rispetto dai corsi d'acqua

Le fasce di rispetto dai corsi d'acqua sono definite dall'art. 27 della L.R. 61/85.

Nelle zone di tutela dei corsi d'acqua è consentita la realizzazione di opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti di depurazione, etc., nonché di opere necessarie all'attraversamento del corso d'acqua.

Le distanze minime delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua determinano le seguenti fasce di rispetto:

All'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili previste dal P.R.G. e già dotate di opere di urbanizzazione (z.t.o. E2, E3 ed E4):

- a) dal fiume Adige e dai canali Gorzone, Cuori, Adigetto, Loreo e dalla Fossa Monselesana m. 50;

b) dagli altri corsi d'acqua demaniali m. 10.

All'interno delle z.t.o. A, B, C, D, F:

- a) dal fiume Adige m. 20;
- b) dai canali Gorzone ed Adigetto m. 10;
- c) dagli altri corsi d'acqua demaniali m. 5.

Qualora norme più restrittive diverse siano prescritte da Enti sovraordinati, queste vanno rispettate. Le suddette distanze sono da computarsi a partire dall'unghia esterna degli argini principali, dal ciglio dello specchio o del corso d'acqua in caso di mancanza di arginatura e a partire dal limite dell'area demaniale nel caso essa risulti maggiore di quella indicata nel presente paragrafo.

4. Fasce di rispetto cimiteriale

Le fasce di rispetto cimiteriale sono definite dal Regolamento di Polizia Mortuaria D.P.R. 803/75 e salvo provvedimenti di riduzione regolarmente emessi.

Sono fasce destinate all'ampliamento dei cimiteri esistenti.

L'ampliamento del cimitero comporta lo slittamento della fascia di rispetto cimiteriale fino alla dimensione vigente.

In queste zone sono ammessi solo chioschi per lapidi, arredi sacri, fiori, etc.

Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, ma possono essere computate esclusivamente ai fini dell'edificabilità nelle sottozone "E" limitrofe, purché costituenti con esse un unico fondo.

Per gli edifici esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

5. Fasce di rispetto industriale

Le fasce di rispetto industriale sono definite dal solo P.R.G.

La fascia di rispetto industriale è inedificabile, ma concorre alla determinazione della volumetria costruibile o della superficie copribile secondo parametri della zona ad essa afferente; pertanto non sono nemmeno ammesse strutture precarie coperte sia fisse che mobili.

La fascia di rispetto industriale va sistemata con piantumazioni di alberature di alto fusto tipiche del luogo e ad una distanza minima dai confini di m. 3,00, e piantumazioni di cespugli ad una distanza minima dai confini di m. 0.50.

La rimanente fascia di rispetto può essere adibita a deposito di materiali di lavorazione e/o lavorati con l'altezza massima non superiore a quella consentita dalla zona di appartenenza.

L'accumulo di tali materiali dovrà comunque sempre rispettare la distanza di m. 10 dagli edifici esistenti nella zona limitrofa diversa da quella di pertinenza.

6. Fasce di rispetto dagli impianti di depurazione

Sono fasce di rispetto definite da leggi specifiche a protezione di impianti tecnologici quali sono i depuratori.

Le fasce di rispetto dai depuratori generano un vincolo di inedificabilità di m. 100, ed al suo interno sono consentite le sole opere afferenti all'impianto stesso, mentre per eventuali edifici esistenti sono consentite le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le fasce vincolate ai sensi del presente punto assumono le caratteristiche di superficie fondiaria di cui alla L.R. 24/85 e i nuovi volumi relativi sono edificabili al di fuori di tale area.

7. Fasce di tutela ambientale

In tali aree vincolate ai sensi delle Leggi 1497/39 e 431/85, gli interventi sono subordinati all'autorizzazione da parte degli Enti competenti in materia.

Producono il vincolo sul territorio comunale i seguenti corsi d'acqua: il fiume Adige, i canali Adigetto, Loreo, Gorzone e Cuori e lo scolo fossa Sabbadina e Monselesana.

Ai sensi del primo comma lettera c) dell'art. 1 della L. 431/85, tale vincolo è fissato in m. 150 dal piede degli argini dei suddetti corsi d'acqua; mentre ai sensi del secondo comma del precitato articolo tale vincolo non si applica alle Z.T.O. A e B e - limitatamente alle parti ricomprese nei piani pluriennali di attuazione - alle altre zone.

Negli ampliamenti, nelle ristrutturazioni e negli accorpamenti relativi all'esistente saranno da rispettare i caratteri tradizionali dell'architettura del sito, con particolare riferimento a materiali e forme indicate nel Quaderno Tecnico.

Recinzioni, elementi di arredo e piantumazioni dovranno adeguarsi alle preesistenze caratterizzanti le zone in cui ricadono.

Art. 21

Potere di deroga

(coincidente anche con l'art. 52 del R.E. e successive modifiche)

Il responsabile, come individuato ai sensi della L. 127/96, può rilasciare Concessioni Edilizie in deroga alle previsioni urbanistiche del P.R.G. e nel rispetto della destinazione di zona, quando voglia favorire la realizzazione ampliamento e/o ristrutturazione di edifici pubblici o impianti pubblici o di interesse pubblico che non possano essere proposti nei limiti delle previsioni urbanistiche per le motivazioni indicate nella relazione tecnica allegata con la richiesta agli atti

Il Consiglio Comunale deve comunque esprimere parere favorevole determinando il limite dell'esercizio del potere di deroga, prefissando le condizioni per la realizzazione dell'intervento e imponendo, ove necessario per un controllo della destinazione d'uso dell'immobile, la sottoscrizione da parte dell'Ente, Società o privato beneficiario di un vincolo che renda inalienabile e/o incommerciabile l'edificio o l'impianto almeno per un decennio.

Va comunque richiesta la messa a disposizione degli standard urbanistici rapportati al volume autorizzato.

Le deroghe alle disposizioni contenute nelle presenti Norme di Attuazione e nel Regolamento Edilizio sono fissate nei seguenti limiti:

- a) la densità territoriale di zona e la densità fondiaria possono essere aumentate del 50% nei valori massimi e diminuite del 50% nei valori minimi;
- b) la superficie coperta e la superficie di pavimento possono essere aumentate del 50% nei valori massimi e diminuite del 50% nei valori minimi;
- c) l'altezza massima degli edifici non può essere aumentata più di m. 3,50;
- d) i distacchi tra pareti finestrate e pareti di edifici contrapposti interni alla proprietà possono diminuire non più del 50%, salvo diritti precostituiti;
- e) può essere consentita la costruzione sul ciglio delle strade, piazze ed altri spazi pubblici o di interesse pubblico.

I poteri di deroga non riguardano: le destinazioni di zona, l'obbligo di formare strumenti urbanistici attuativi, i distacchi dai confini.

Il Sindaco può comunque autorizzare aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici solo per:

- a) documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico, nei limiti della L.R. 30/7/96, n° 21;
- b) il recupero di gravi condizioni di degrado.

Limitatamente agli edifici di valore culturale individuati nelle tavole di P.R.G. il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può autorizzare o prescrivere opere in deroga al Regolamento Edilizio al fine di conservare i valori culturali e la migliore comprensione storica e formale dell'organismo edilizio.

Ai fini del presente articolo sono considerati di interesse pubblico gli edifici o gli impianti che, indipendentemente dal soggetto pubblico e/o privato che ne propone la realizzazione, sono stabilmente destinati a funzioni di carattere generale propri della Pubblica Amministrazione.

Art. 22

Strumenti complementari di attuazione

1 Piano degli spazi pubblici.

Deve specificare il disegno delle strade piazze e slarghi, esistenti o ex novo previsti dalla V.G., nella configurazione e geometrie piano altimetriche. Deve perciò:

- a) integrare alle vie gli spazi verdi di contrada e contesto,
- b) regolare il sistema locale dei traffici veicolari e dei parcheggi, con particolare attenzione per gli accessi privati allo spazio pubblico,
- c) regolare i percorsi ed i luoghi di sosta pedonali e le piste ciclabili,
- d) stabilire il disegno, i materiali, i livelli delle pavimentazioni nonché i dettagli dei manufatti stradali,
- e) definire gli impianti di illuminazione,
- f) disegnare l'architettura del verde,
- g) stabilire la segnaletica stradale e d'informazione,
- h) prevedere gli arredi necessari al decoro della vita urbana.

Compito correlato dovrà essere la sistemazione, quanto possibile ordinata, delle infrastrutture del sottosuolo, in quanto elementi integrati alla morfologia urbana oltre che supporti fondamentali delle funzioni.

Il Piano degli Spazi Pubblici si svilupperà per stralci attuativi specificando nel primo stralcio gli abachi di elementi costitutivi con i criteri di composizione e variazione. Sarà particolare strumento del P.P.A.

2 Piani di settore del verde Pubblico territoriale e dell'uso agri-turistico del territorio.

E' necessario che il sistema del verde territoriale, che impegna varie aree, a diversa ubicazione e morfologia, abbia fondamenti attuativi generali che consentano di far valere, nell'unità di gestione e funzione sociale, la molteplicità di interessi per l'uso del territorio, realizzando forme appropriate ai siti naturali ed alle tradizioni dell'ambiente antropizzato. Definiti i criteri generali dell'architettura del verde territoriale, coerenti alle N.T.A., il Piano di Settore stabilirà gli stralci funzionali da attuare in forma di Piani Particolareggiati integrati ai P.P.A. Particolare sviluppo di studio dovrà avere il Piano dell'uso agriturismo, che, in conseguenza della L.R. 24/85, potrà tracciare sentieri e stazioni territoriali per il diporto ippico, e stazioni di supporto per l'esercizio nautico e la pesca; e che in conseguenza dell'art. 15 della L.R. n° 15/1991 potrà concorrere a contributo regionale. Gli stralci sviluppati col principio urbanistico del Piano Particolareggiato potranno costituire Variante tecnica al P.R.G. ed alla V.G.

3 Piani a stralcio degli Spazi Pubblici, del Verde Territoriale ed uso agri-turistico saranno adottati con i P.P.A.

Art. 23

Relativamente al volume edificabile in tutte le z.t.o. devono essere rispettate sia le previsioni dell'Allegato 2 Norme Tecniche di Attuazione, sia quanto riportato nelle schede dell'Allegato 2A.

Art. 24Impianti per la distribuzione di carburanti ed attività afferenti**a) Impianti per la distribuzione di carburanti**

1. Nelle zone D, E, limitatamente alla fascia di rispetto stradale di cui al D.M. 1404/68, è consentita l'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti al servizio della circolazione veicolare.

Gli impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrate, ecc.), anche le strutture per lo svolgimento delle seguenti attività: assistenza meccanica e lavaggio degli autoveicoli, attività commerciali connesse con l'assistenza meccanica, esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, edicole, servizi igienici.

2. La superficie fondiaria minima del lotto per l'insediamento degli impianti è di 600 mq.; la superficie massima è di 2.500 mq.
3. All'interno delle zone definite al comma 1 e con le superfici minime definite al comma 2, sono ammessi interventi per l'installazione di impianti e annessi, così come definiti al comma 1, nel rispetto dei seguenti indici parametrici:

- rapporto di copertura massimo	60%
- altezza massima	ml. 6,00
- distanza dai confini di proprietà	ml 5,00
- distanza minima dalle strade	ml 10,00
- distanza minima tra gli edifici	ml 10,00

La dotazione di standard va adeguata in funzione delle destinazioni d'uso previste e reperita all'interno del lotto.

In tali zone tutte le attività di nuovo insediamento, devono rispettare i limiti di livello sonoro di legge verificato con A.S.L. di appartenenza.

4. All'interno dei lotti sui quali insistono impianti esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. sono ammessi ampliamenti nel rispetto degli indici parametrici di cui ai precedenti commi e alla condizione di cui al 1° comma.
Gli ampliamenti previsti devono comportare un adeguamento dello standard.
5. Per gli altri impianti esistenti, sono classificati come attività da trasferire.
Per questi impianti sono ammessi, esclusivamente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento alla normativa vigente in materia di sicurezza e di igiene ambientale. Non è considerata adeguamento alle norme di sicurezza l'integrale sostituzione e di cisterne ed erogatori.
6. Non sono comunque ammessi interventi di nuova costruzione o ampliamenti di impianti esistenti ricadenti entro un raggio di ml. 200 da edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39 e/o ricadenti all'interno delle zone vincolate ai sensi della L. 1497/39 e della L. 431/85 e successive modifiche ed integrazioni.

b) Locali per lavorazione e depositi di materiali combustibili, inquinanti ed infiammabili

Nel rispetto di quanto eventualmente riportato nel R.E. si dettano le seguenti disposizioni:

1. Al fine di prevenire l'inquinamento delle acque superficiali o del sottosuolo, l'installazione di detti depositi, nonché l'ampliamento di quelli esistenti, escludendo quelli collegati ad impianti termici, deve rispettare le disposizioni stabilite dal presente punto - ferma restando ogni altra disposizione prevista dalle leggi statali o regionali in materia di sicurezza e di prevenzione incendi ed ogni altra disposizione che regola il settore dei depositi di materiali combustibili, inquinanti ed infiammabili.
2. I serbatoi a parete unica, realizzati con i materiali ammessi dalle norme vigenti, vanno inseriti in strutture di contenimento che abbiano le seguenti caratteristiche:
 - a) vasca di contenimento sotterranea in calcestruzzo: la vasca dev'essere impermeabile, rivestita con idoneo materiale e calcolata in modo da evitare fessurazione e/o deformazioni dovute alle sollecitazioni che possono insistere su di essa. La vasca di contenimento deve presentare un pozzetto per il caricamento del serbatoio completo di chiusini realizzati in modo da evitare infiltrazioni dall'esterno. I serbatoi vanno montati su selle rivestite in modo da evitare punti di corrosione e tali da mantenere i serbatoi sollevati di almeno 25 cm. rispetto al fondo della vasca e, ove necessario, ancorati.
 - b) apposito locale all'interno di edifici: la porta di accesso deve avere una soglia sopraelevata, in modo che il locale possa costituire bacino di contenimento di volume uguale alla capacità dei serbatoi. Il pavimento e le pareti, fino ad un'altezza minima pari a quella corrispondente a tale volume, vanno rivestiti con uno strato impermeabile al materiale contenuto. I serbatoi vanno montati e, ove necessario, ancorati su selle rivestite in modo da evitare punti di corrosione e tali da mantenere i serbatoi sollevati di almeno 50 cm. La distanza tra i serbatoi e le pareti del locale dev'essere di almeno 1 m.
 - c) bacino di contenimento attuato all'esterno: i bacini di contenimento, generalmente in conglomerato cementizio, vanno rivestiti con uno strato impermeabile ai materiali depositati. La capacità del bacino viene dimensionata come segue:
 - per un serbatoio: almeno 100% della capacità utile;
 - per più serbatoi: almeno 60% della capacità utile complessiva con un minimo pari al 100% della capacità del serbatoio più grande;
- Le installazioni vanno dotate di idonea copertura di tipo leggero combustibile; in alternativa le acque pluviali devono essere scaricate dal bacino di contenimento e fatte confluire in una vasca di raccolta per essere convenientemente trattate nell'ipotesi di un loro contatto con materiale inquinante.
3. I serbatoi a doppia parete, realizzati con materiali autorizzati dalle normative vigenti, possono essere interrati purché il livello massimo della falda acquifera si trovi sempre al di sotto del fondo del serbatoio. Il pozzetto d'ispezione sul passo d'uomo del serbatoio dev'essere realizzato a perfetta tenuta. Tutti i collegamenti al serbatoio devono essere accessibili dal pozzetto di ispezione. L'intercapedine tra le due pareti dev'essere stagna alla pressione di collaudo di almeno 0,5 bar, contenere gas che non formi miscele detonanti con le sostanze contenute ed in leggera pressione, controllabile con un manometro.
4. Le aree di riempimento e di travaso di liquidi inquinanti o combustibili, devono essere impermeabilizzate e realizzate in maniera da evitare che accidentali perdite possano inquinare il suolo e le acque.
5. I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili, inquinanti ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.
6. Vanno comunque rispettati i disposti di cui alla lettera a).

Art. 25

Sanzioni

L'inosservanza delle norme e del disegno della V.G. incorre nelle sanzioni previste dalla legge comunale e provinciale e dalla legislazione urbanistica, in particolare dalla L.R. 61/1985.