

Comune di Abano Terme

PIANO REGOLATORE GENERALE

Norme Tecniche di Attuazione del Piano

(adottate dal Consiglio Comunale il 17 - 7 - 1965

secondo i suggerimenti del Consiglio Superiore dei LL.PP.)



PROVVEDITORATO REGIONALE ALLE OO. PP.

SEZIONE URBANISTICA REG. LE.

Parere n. 3426 del 30 LUG. 1968

COMUNE DI ABANO TERME

Per copia conforme all'originale
11 OTT. 1968

Il Segretario Generale
Luigi Minichello

11 OTT. 1968

Visto

ARCHITETTI: Mario Battaliard

Giulio Brunetta

Paolo Maretto

Renzo Menegazzo

IL SINDACO

Federico Tolan



Comune di Abano Terme

PIANO REGOLATORE GENERALE

Norme Tecniche di Attuazione del Piano

(adottate dal Consiglio Comunale il 17 - 7 - 1965

secondo i suggerimenti del Consiglio Superiore dei LL.PP.)

ARCHITETTI: Mario Battaliard

Giulio Brunetta

Paolo Maretti

Renzo Menegazzo

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I° - PARTE GENERALE

ART. 1

AVVERTENZA GENERALE

Ciascuna zona nella quale sono suddivise le aree comprese nel territorio comunale comporta ed ammette solo gli specifici tipi edilizi ad essa assegnati ed espressi con distinte grafie e la osservanza dei vincoli di particolare prescrizioni che qui si precisano.

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti di qualsiasi entita' e natura debbonsi osservare le norme e le prescrizioni che sono comportate dalle singole zone nelle quali e' diviso il Piano Regolatore Generale.

In caso di costruzione o di notevole trasformazione di edifici, il Comune potra', anche senza ricorrere all'adozione di un piano particolareggiato, imporre la rettifica di allineamenti tortuosi o strozzature, per una profondita' non superiore ai ml 3 dalla linea di fabbrica o dalla recinzione gia' esistente sulla linea stessa.

Quando, per effetto dell'esecuzione del Piano Regolatore, anche una sola parte di edificio venga ad essere esposta alla pubblica vista e ne derivi, ad insindacabile giudizio del Comune, un deturpamento dell'ambiente urbano, sara' facolta' del Comune di imporre ai proprietari di variare le facciate esposte alla pubblica vista, secondo progetto da approvarsi dal Comune medesimo.

Il Comune potra', ingiungendo l'esecuzione del rifacimento, fissare i termini dell'inizio o della ultimazione dei lavori.

In caso di rifiuto, o di mancato inizio, o di mancata esecuzione nei termini stabiliti, non dovuta a causa di forza maggiore, il Comune avra' facolta' di procedere alla espropriazione dell'intero edificio corrispondendo una indennita' determinata secondo le norme di legge.

Per tutte le aree ricadenti in zona di espansione del capoluogo e delle frazioni, ivi comprese quelle a destinazione industriale, il Comune ha facolta' di applicare l'art. 18 della legge urbanistica.

I proprietari che intendono lottizzare aree inedificate, dovranno, prima di procedere alle operazioni di frazionamento, chiedere licenza di lottizzazione. A tale scopo dovrà essere presentato un progetto alla scala 1 : 500 con indicate le strade residenziali, i lotti previsti, la volumetria e la determinazione dei fabbricati, le aree verdi pubbliche e i tipi edilizi previsti. Il progetto dovrà essere accompagnato da proposte per l'attuazione delle opere degli impianti di urbanizzazione, ammettendosi la duplice possibilità:

- a) - che il richiedente intenda eseguire a suo carico le opere di urbanizzazione;
- b) - che il richiedente ne invochi l'esecuzione da parte del Comune, impegnandosi al versamento di un compenso a copertura del costo delle opere.

In ogni caso non potrà essere concessa licenza di fabbricazione per civili abitazioni in aree non dotate dei servizi e degli impianti pubblici primari o per le quali non saranno state fornite dai proprietari garanzie circa l'esecuzione delle predette opere, contemporaneamente alla costruzione, entro il termine fissato dal Comune e che sarà riportato nella licenza stessa. Il mancato adempimento agli impegni presi comporterà la negazione della licenza di abitabilità.

CAPO II° - Parte Speciale

NORME EDILIZIE RELATIVE ALLA ZONIZZAZIONE DEL P.R.G.

ART. 2 - Zonizzazione

In conformità a quanto previsto dal P.R.G. il territorio del Comune di Abano Terme, agli effetti delle disposizioni contenute negli articoli che seguono, risulta diviso nelle seguenti zone:

- | | | |
|------------------|------------------------------|---|
| 1 ^a) | Zona residenziale intensiva; | |
| 2 ^a) | " " estensiva A; | |
| 3 ^a) | " " " B; | |
| 4 ^a) | " termale; | |
| 5 ^a) | " rurale; | |
| 6 ^a) | " industriale; | |
| 7 ^a) | " a verde pubblico | a) parchi e giardini
b) con attrezzature
c) con vincolo di non costruire |
| 8 ^a) | " a verde privato | a) parchi e giardini
b) con attrezzature
c) con vincolo di non costruire. |

ART. 3 - Zone Residenziali e Loro Destinazione

Le zone residenziali comprendenti:

- 1) Zona intensiva
- 2) Zona estensiva A
- 3) Zona estensiva B,

debbono di norma essere destinate alla edilizia per uso abitazione.

Possono tuttavia essere consentiti:

- Negozi o pubblici esercizi salvo che l'ubicazione sia ritenuta dalla Amministrazione comunale in contrasto con una razionale sistemazione urbanistica.

In sede di piano particolareggiato o di piano di lottizzazione planivolumetrico per le zone estensive A e B e per la zona termale, quando il comprensorio oggetto di studio sia di almeno mq. 30.000, potranno essere previsti edifici per negozi di almeno 3 unità commerciali,

progettati unitariamente in ragione di un negozio per ogni 10.000 metri quadrati. Questi edifici, localizzati nei punti baricentrici del quartiere, dovranno distare almeno metri otto dalle strade e disporre di uno spazio destinato al parcheggio delle autovetture in ragione di mq. 30 per negozio.

- Autorimesse private
- Autorimesse pubbliche. L'Amministrazione si riserva di approvare o meno l'ubicazione caso per caso.
- Studi professionali o commerciali
- Magazzini non molesti, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro con l'esclusione di depositi all'aperto.
- Laboratori a carattere artigianale non rumorosi, non molesti, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro, aventi un ristretto numero di dipendenti, e sistemati al seminterrato o al piano terreno.
- Ambulatori medici
- Sale di pubblico spettacolo, luoghi di divertimento e svago, che dovranno avere a disposizione aree private facilmente accessibili, adibite a parcheggi di autovetture di misura adeguata alla capienza delle sale e dei ritrovi e comunque non inferiori a mq. 10 per ogni 10 posti a sedere.
- Aziende di autotrasporto con esclusione per le zone estensive.

ART. 4 - Zona Residenziale Intensiva

Tipologia

Nella zona intensiva, di regola, gli edifici dovranno essere costruiti con edificazione continua, sul margine stradale, lungo il perimetro dell'isolato. Qualora un proprietario volesse costruire in arretrato dal filo stradale o distaccato dalle costruzioni contigue, dovrà ottenere una speciale licenza, subordinata all'impegno del richiedente ad ottemperare a tutte le prescrizioni che gli verranno imposte dall'Autorità Comunale per evitare la formazione di divisori ciechi e qualsiasi altra causa di deturpazione del quadro urbano. Nel caso che uno o più confinanti intendessero costruire in arretramento dal filo stradale e con distacchi dai rispettivi confini, dovranno, oltre che osservare le norme del comma precedente, produrre convenzione tra di es-

si pattuite con l'intervento del Comune e legalmente tracciate.

Altezza dei fabbricati

L'altezza degli edifici non deve superare la larghezza della strada aumentata di metà ne' superare ml. 14, con non più di 4 piani fuori terra compreso il terreno. Qualunque sia la larghezza della strada, le costruzioni non dovranno mai avere un'altezza inferiore a ml. 7,50 ne' meno di due piani fuori terra, compreso il piano terreno o rialzato.

Distanza dai confini

I corpi di fabbrica su strada dovranno sorgere sui confini laterali, salvo quanto precisato nel precedente comma, relativo alla tipologia, per le costruzioni in arretrato. Gli eventuali distacchi dai confini non potranno essere inferiori a metà dell'altezza del fabbricato più alto, col minimo di ml. 4.

Distacchi tra fabbricati o corpi di fabbrica

La distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica opposti o fra corpi sporgenti a pettine, qualora la sporgenza di questi sia superiore a metri 1,50 (uno e cinquanta) dovrà essere non inferiore alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica stessi e comunque mai inferiori ai ml. 8.

Corpi a pettine

E' vietato costruire corpi a pettine lungo i confini di proprietà oltre metri 14 dal filo stradale. In ogni caso la loro sporgenza rispetto al filo stradale non potrà oltrepassare i ml. 20 quando la loro altezza superi metri 2,50.

Cortili interni

Quando la costruzione venga a formare cortile chiuso e in ogni caso quando la costruzione comprenda cortile chiuso, la superficie minima di questo dovrà essere non inferiore a $\frac{1}{2}$ della somma delle superfici delle pareti che lo circondano.

Nei cortili interni sarà ammessa la costruzione di corpi di fabbrica aderenti o no al fabbricato principale, alti non più di metri 3 (tre) con una proporzione tale da lasciare scoperta una superficie non inferiore a due terzi del cortile stesso.

ART. 5 - Zona Residenziale Estensiva A

Tipologia

Nelle zone residenziali estensive A, l'edificio dovra' essere del tipo isolato a ville, casette o a case a schiera di non piu' di tre unita' progettate unitariamente. L'area circostante l'edificio dovra' essere sistemata a giardino. Le recinzioni dovranno essere costituite da siepi o cancellate. Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno far parte del corpo stesso del fabbricato.

Superficie del lotto

Il lotto su cui sorgera' il fabbricato dovra' avere un'area minima di mq. 500.
Viene ammessa la possibilita' di costruire case a schiera con le seguenti superfici minime dei lotti:
a) - case terminali mq. 400
b) - case centrali mq. 300

Altezza dei fabbricati

Il fabbricato non potra' superare l'altezza complessiva massima di ml. 9, con non piu' di 2 piani abitabili fuori terra su eventuale scantinato.

Lunghezza dei fronti

La lunghezza massima per qualsiasi fronte del fabbricato non potra' superare ml. 25.

Distacco da strade

L'arretramento minimo, dal ciglio stradale, dovra' essere almeno di ml. 5.
Ove esista un allineamento di fabbricazione decisamente predominante, il Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, potra' autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

Distanza dai confini

La distanza dai confini dovra' essere non inferiore alla meta' dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 3 (tre).
Nel caso di costruzione su lotto ineditato, il fabbricato dovra' rispettare la distanza minima dal confine di ml. 4,50, come se raggiungesse la massima altezza prevista per la zona estensiva A.

Distacchi tra fabbricati o corpi di fabbrica

I distacchi minimi tra fabbricati o corpi di fabbrica non dovranno mai essere inferiori alla semisomma delle altezze dei fabbricati stessi.

Quando sul lotto limitrofo esista costruzione antecedente alla entrata in vigore del Piano Regolatore a distanza dal confine comune di forme a quanto precisato al precedente comma, il costruendo fabbricato potra' limitarsi a rispettare solo la prescritta distanza dal confine.

Rapporto di copertura

La superficie massima coperta dal fabbricato non potra' superare i due quinti della superficie del lotto.

ART. 6 - Zona Residenziale Estensiva B

Tipologia

Nella zona residenziale estensiva B l'edilizia dovra' essere del tipo a case od a ville isolate: l'area circostante l'edificio dovra' essere sistemata a giardino. Nelle nuove costruzioni, lavanderia, autorimesse e simili accessori dovranno far parte del corpo di fabbrica della villa.

Superficie del lotto

Il lotto su cui sorgera' il fabbricato dovra' avere un'area minima di mq. 800.

Rapporto di copertura

La superficie massima coperta dal fabbricato non potra' superare 1/5 della superficie del lotto.

Altezza dei fabbricati

I fabbricati non potranno superare l'altezza massima di ml. 9, con non piu' di 2 piani abitabili fuori terra su eventuale scantinato.

Distacco da strade

L'arretramento minimo dal ciglio stradale dovra' essere almeno di ml. 7.

Distanza dai confini

La distanza dai confini dovra' essere non inferiore a ml. 5.

Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica

I distacchi minimi, tra fabbricati o corpi di fabbrica, non dovranno mai essere inferiori a ml. 10.

ART. 7 - Zona Termale

Tipologia

Nella zona termale l'edilizia dovra' essere esclusivamente dei tipi seguenti:
alberghi, pensioni e stabilimenti per la cura termale, ville isolate, costruzioni per appartamenti civili e signorili, case di cura, ambulatori medici e studi profes-

sionali, negozi ed esercizi pubblici, l'area circostante gli edifici dovrà essere, per almeno la metà della superficie complessiva del lotto, a parco con alberi di alto fusto ed a giardino.

Nella zona termale si tengono distinte le norme e le caratteristiche edilizie, a seconda che la costruzione riguardi:

A) - Edifici ad uso di private abitazioni, ville isolate, appartamenti civili e signorili, ambulatori medici, studi professionali, negozi ed esercizi pubblici.

Nelle nuove costruzioni le lavanderie, le autorimesse e simili accessori, dovranno far parte del corpo del fabbricato principale.

Superficie del lotto	La superficie minima dei lotti destinati agli edifici di cui alla lettera A) come sopra, dovrà essere non inferiore a mq. 1200.
Rapporto di copertura	La superficie massima coperta dai fabbricati, di cui al presente comma, non potrà superare 1/5 della superficie del lotto.
Altezza	I fabbricati stessi non potranno superare i metri 10,50 di altezza e i tre piani fuori terra.
Distacco da strade	L'arretramento minimo del ciglio stradale dovrà essere di almeno ml. 10; ove esista un allineamento di fabbricazione decisamente predominante, il Sindaco, su parere conforme della Commissione edilizia, potrà autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.
Distanza dai confini	La distanza minima dai confini dovrà essere di metri 5.
Distanza tra i fabbricati	I distacchi minimi tra i fabbricati dovranno essere di ml. 10.
	B) - Edifici ad uso di alberghi, stabilimenti termali, pensioni e case di cura
Superficie del lotto	La superficie minima dei lotti destinati agli edifici di cui alla lettera B), come sopra, dovrà essere non inferiore a mq. 5000 netti da ogni area di pertinenza.
Rapporto di cubatura	Il volume complessivo delle costruzioni destinate agli e

difici di cui alla lettera B), come sopra, non potrà superare i metri cubi due per ogni metro quadrato. All'atto del rilascio della licenza di costruzione verrà costituito e trascritto regolare vincolo di inedificabilità sull'area scoperta pertinente alla cubatura secondo il rapporto di 2 mc. per ogni mq., fermi restando i vincoli di distanza dai confini o la superficie minima del lotto di mq. 5000.

Altezza degli edifici	Fermi i rapporti di cubatura di cui alla lettera 1), i fabbricati stessi non dovranno superare l'altezza massima di metri 45 (quarantacinque).
Distacco dalle strade	Il distacco minimo dal ciglio stradale degli edifici medesimi non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato col minimo di metri 15.
Distanza dai confini	Il distacco minimo dai confini dovrà essere non inferiore a un terzo dell'altezza dei fabbricati col minimo di ml. 10 (dieci).
Distanze tra fabbricati	I distacchi minimi tra fabbricati dovranno essere pari a un terzo della somma delle altezze degli edifici a prospetto, mai inferiore però a ml. 20.
Adiacenze	Le adiacenze (garages, lavanderie, stenderie e simili) potranno essere costruiti in corpi staccati di altezza non superiore a metri 7, con l'obbligo di mantenere il distacco dai confini pari a 1/3 dell'altezza col minimo di m. 1,50 ed entro i limiti volume-superficie di mc. 2 per metro quadrato.

Norme transitorie relative alla zona termale.

Per gli edifici di cui alla precedente lettera B), preesistenti alla data del 16 ottobre 1961 e costruiti su aree inferiori a quelle prescritte, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà consentire che ne venga migliorata l'attrezzatura, ferma rimanendo la capacità recettiva per il numero dei letti in base alla denuncia ufficiale alla data suindicata, con un aumento della cubatura attuale, anche in deroga alle norme precedenti.

In casi particolari e in relazione alla fabbricazione esistente, il Sindaco, su conforme parere della Commissione edilizia, potrà adottare norme speciali quando, fatte salve le ragioni dell'igiene e del decoro urbano, dette norme siano richieste da particolari esigenze di buona sistemazione edilizia e dall'armonia dell'ambiente urbano.

Tali decisioni devono comunque essere sottoposte all'approvazione del Consiglio Comunale.

ART. 8 - Zona Rurale

Tipologia	Nella zona rurale è consentita esclusivamente la costruzione di edifici adibiti a ville padronali e di quelli necessari e pertinenti alla conduzione dei fondi rustici e cioè: case rurali, stalle, fienili, granai, silos, depositi, serre, ecc.
Superficie del lotto	La superficie minima del lotto su cui si intende costruire non deve essere inferiore a mq. 10.000.
Rapporto di cubatura	Il volume delle costruzioni non potrà superare 1500 mc. per ettaro di terreno, di cui 700 mc. per fabbricati di abitazione per gli addetti alle aziende stesse e 800 mc. per fabbricati inerenti ai servizi delle aziende. All'atto del rilascio della licenza di costruzione verrà costituito e trascritto regolare vincolo di inedificabilità sull'area scoperta pertinente alla cubatura dei fabbricati secondo il rapporto di 1500 mc. per ettaro, fermi restando i vincoli di distanza dai confini e la superficie minima del lotto di mq. 10.000.
Altezza dei fabbricati	I fabbricati dovranno avere di norma un'altezza non superiore a ml. 11. Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà consentire altezze maggiori, limitatamente a edifici per attrezzature agricole speciali.

Distanza dalle strade	I fabbricati dovranno sorgere ad una distanza di almeno ml. 25 dall'asse stradale, a meno che nel Piano non siano indicate maggiori distanze.
Distanze dai confini e distacchi tra fabbricati	Le distanze dai confini e i distacchi tra i fabbricati dovranno essere non minori di ml. 10.
Rinvenimenti di acqua termale	Dato il particolare carattere del sottosuolo del Comune di Abano, qualora nel territorio della zona rurale fosse rinvenuto un considerevole quantitativo di acqua termale, a distanza tale dalla zona termale da non consentirne il trasporto, potrà essere autorizzata, attraverso apposito piano particolareggiato, la realizzazione in sito di un complesso per alberghi, pensioni e stabilimenti per la cura termale. In tale caso dovranno essere rispettate le norme dell'art. 7 delle presenti Norme Regolamentari Edilizie relative alla zona termale.

Norma speciale

Nell'eventualità di terreni pervenuti in eredità o acquistati prima dell'adozione del P.R.G. e di misure inferiori al lotto minimo di metri quadrati 10.000, come precedentemente prescritto, saranno permesse costruzioni edilizie anche se detti terreni sono di superficie inferiore ai mq. 10.000, ma comunque non inferiore a mq. 1000 fermo l'obbligo di rispettare le proporzioni di terreno coperto e scoperto pari a un settimo per i primi 1000 mq. e le norme edilizie fissate dal precedente articolo 6, per quanto si riferisce alla distanza delle strade, ai distacchi dai confini ed all'altezza delle costruzioni.
Un proprietario non potrà ottenere più di una licenza di costruzione in deroga alle norme della zona rurale.

ART. 9 - Zona Industriale

Tipologia	La zona industriale dovrà essere esclusivamente destinata ad edifici a carattere industriale con tassativa esclusione di industrie nocive e di quelle che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, dovessero per qualsiasi ragione recare molestia od essere comunque pregiudizievoli alle zone residenziali. Nella zona industriale saranno consentite, oltre alle costruzioni inerenti al processo produttivo industriale, anche edifici di abitazione per i proprietari e per i diri
------------------	--

genti e fabbricati destinati ad attivita' connesse con l'industria quali uffici direttivi e simili, mense, bar, alloggio del custode, magazzini ed edifici per servizi di trasporto e simili.

Distanza dalle strade Tutte le costruzioni dovranno rispettare la distanza minima di ml. 8 dal ciglio stradale.

Distanze dai confini Le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprieta'; qualora se ne distaccassero, le distanze minime dai confini non dovranno essere inferiori ad $\frac{1}{4}$ della loro altezza con un minimo di ml. 3.

Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica La distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica dovra' essere fissata, caso per caso, in relazione alle esigenze tecniche delle rispettive industrie. Gli edifici adibiti ad uffici, mense bar, alloggio del custode, dovranno rispettare le norme proprie della zona estensiva A previste dall'art. 5 delle presenti Tecniche di Attuazione del Piano, con esclusione del vincolo relativo al lotto minimo.

ART. 10 - Zona a verde pubblico

Le zone destinate a verde pubblico si dividono in:

a) parchi e giardini Questa sara' zona destinata ad uso pubblico come luogo di svago, di riposo o di soggiorno o per il rispetto e la valorizzazione di monumenti o per ornamento di viali e piazze. Detta zona deve essere sistemata a parco od a giardino ed in essa e' vietata qualsiasi costruzione.

b) con attrezzature In questa zona e' vietata qualsiasi costruzione ad eccezione delle attrezzature scolastiche, sportive, igieniche e ricreative, come pure di quelle funerarie nelle relative aree cimiteriali, sempreche' le costruzioni abbiano dimensioni che non turbino il prevalente carattere di parco o di giardino.

c) vincolo di non costruire Questa zona e' destinata a protezione marginale di grandi strade di traffico: in essa e' vietata qualsiasi costruzione.

ART. 11 - Zona a verde privato

Le zone destinate a verde privato si dividono in:

a) parchi e giardini

Questa zona comporta l'obbligo di conservazione, eventuale integrazione od impianto di parchi e giardini; in essa e' vietata qualsiasi costruzione.

Qualora all'atto dell'adozione del P.R.G. da parte del Consiglio Comunale esistano in dette aree edifici adibiti ad alberghi, pensioni e stabilimenti per la cura termale, sono ammesse modifiche, ampliamenti e nuove costruzioni, purché questi avvengano senza intaccare la consistenza arborea attualmente esistente e siano rispettate le norme previste per la zona termale di cui all'art. 7 del presente Regolamento. Tali modifiche concernono esclusivamente edifici adibiti ad alberghi, pensioni e stabilimenti per le cure termali.

b) con attrezzature

In questa zona e' vietata qualsiasi costruzione ad eccezione delle attrezzature scolastiche, sportive e ricreative, sempreche' le costruzioni abbiano dimensioni che non turbino il prevalente carattere di parco o di giardino.

c) vincolo di non costruire

Questa zona e' destinata a protezione marginale di grandi strade di traffico e delle aree cimiteriali; in essa e' vietata qualsiasi costruzione.

ART. 12

Entro le zone descritte agli articoli 4 e seguenti non si possono concedere licenze edilizie che in isolati per cui e' stato elaborato ed approvato un piano di lottizzazione e del quale sono state eseguite la rete stradale, di fognatura e di acquedotto e di pubblica illuminazione.

Capo III.^o - Sanzioni Penali

ART. 13

Qualora i lavori per costruzioni edilizie iniziati in seguito a regolare autorizzazione non siano condotti secondo le norme stabilite nel presente Regolamento, il Sindaco, fatti opportuni accertamenti, ne ordina la sospensione e procede come indicato nell'art. 32 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150.

ART. 14

Si richiamano le disposizioni dell'art. 41 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e quello dell'art. 3 della Legge 12 luglio 1961 n. 602 per l'applicazione delle penali da applicare in caso di mancata osservanza del presente Regolamento.