

COMUNE DI **ABANO TERME**

NORME DI ATTUAZIONE

- Approvate con: 1) Delibera G.R.V. n. 2205 in data 23.04.1985 (Variante generale al P.R.G.):
- 2) modifiche d'ufficio dalla G.R.V. con Delibera n. 6731 in data 17.11.1987 - pubblicata nel B.U.R.V. n. 2 del 15.01.1988 - e presa d'atto con Delibera del Commissario Straordinario n. 175 in data 03.03.1988 (Variante parziale n. 5 al P.R.G.):
- 3) modifiche d'ufficio dalla G.R.V. con Delibera n. 872 in data 15.02.1991 - pubblicata nel B.U.R.V. n. 35 del 16.04.1991 - e presa d'atto con Delibera di G.M. n. 688 in data 10.07.1991 (Variante parziale n. 7 al P.R.G.);
- 4) delibera G.R.V. n. 966 in data 14.03.1996 (Variante parziale n. 8 al P.R.G.).

COMUNE DI **ABANO TERME**

VARIANTE PARZIALE N° 5 AL P.R.G.

VIGENTE APPROVATO CON DELIBERA G.R. N° 2205 DEL 23.4.1985

NORME DI ATTUAZIONE

APPROVATE CON MODIFICHE D'UFFICIO DALLA GIUNTA REGIONALE DEL VENETO CON DELIBERA N° 6731 DEL 17/11/1987 , PUBBLICATA NEL B.U.R.V. n.2 DEL 15/01/1988.

PRESA D'ATTO CON DELIBERA COMMISSARIO STRAORDINARIO N° 175 DEL 3/3/1988.

TESTO AGGIORNATO ED INTEGRATO A SEGUITO VARIANTE PARZIALE N. 7 AL P.R.G. APPROVATA CON MODIFICHE D'UFFICIO DALLA GIUNTA REGIONALE DEL VENETO CON DELIBERA N. 872 DEL 15.02 1991 - PUBBLICATA NEL B.U.R. N. 35 DEL 16.04.1991.

PRESA D'ATTO CON DELIBERA G.M. N. 688 DEL 10.07.1991.

REDATTA A CURA DEL SETTORE SERVIZI TECNICI - UNITA' URBANISTICA :

ING. S. MONTIN - ARCH. B. VETTORE - ARCH. F. GARON

OK

I N D I C E

TITOLO I - Norme generali.

Art. 1 - Finalità del P.R.G.	p. 1
Art. 2 - Elaborati del P.R.G.	p. 2
Art. 3 - Attuazione del P.R.G.	p. 3
Art. 4 - Strumenti di urbanistici attuativi.	p. 4
Art. 5 - Strumenti di coordinamento	p. 5

TITOLO II - Definizione dei termini e dei parametri.

Art. 6 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.	p. 6
Art. 7 - Standards urbanistici.	p. 8
Art. 8 - Fascie di rispetto.	p. 9
Art. 9 - Strade - parcheggi - allineamenti stradali - percorsi pedonali.	p. 11
Art. 10 - Indici e parametri di P.R.G. - Cartigli.	p. 13

TITOLO III - Norme per le zone.

Art. 11 - Zone territoriali omogenee (Z.T.O.)	p. 14
Art. 12 - Indici di fabbricabilità nelle Z.T.O. di tipo B, C1; C2.	p. 15
Art. 13 - Zone residenziali.	p. 16
Art. 14 - Zone residenziali di tipo R1 (completamento).	p. 17
Art. 15 - Zone residenziali di tipo R2.	p. 19
Art. 16 - Zone resedenziali di tipo R3.	p. 20
Art. 17 - Zone miste, commerciali e direzionali.	p. 21
Art. 18 - Fronti commerciali.	p. 22
Art. 19 - Edifici di interesse culturale e/o ambientale.	p. 23
Art. 19 bis - Zona di rispetto ambientale e monumentale.	p. 25
Art. 20 - Giardini e parchi privati.	p. 26
Art. 21 - Zone per attività industriali ed artigianali	p. 26
Art. 22 - Zone alberghiero - termali	p. 29

Art. 22 bis - Zona a verde alberghiero.	p. 40
Art. 23 - Zone alberghiere.	p. 41
Art. 24 - Zone agricole: norme generali.	p. 41
Art. 25 - Zone agricole normali E1; norme per l'edificazione.	p. 47
Art. 26 - Zone agricole vincolate E2 norme per l'edificazione.	p. 50
Art. 27 - Zone di ristrutturazione edilizia E3: norme per l'edificazione.	p. 52
Art. 23 bis E4 - Zone agricole con attività secondarie e terziarie insediate.	p. 54
Art. 28 - Zona territoriale omogenea F: attrezzatura e servizi pubblici?	p. 55
Art. 29 - Spazi pubblici attrezzati e a parco.	p. 56
Art. 29 - Zona a parco urbano-termale (zone F e C2) bis	p. 56 a
Art. 30 - Aree per attrezzature tecniche (Zona F)	p. 56 c
Art. 31 - Zone demaniali a vincolo speciale.	p. 57
Art. 32 - Servizi ed attrezzature private ad uso collettivo.	p. 57
Art. 33 - Verde privato d'uso collettivo (Z.T.O. di tipo F speciale).	p. 60

TITOLO IV - Attuazione del P.R.G. e disposizioni transitorie e finali.

Art. 34 - Formazione, adozione e modalità di attuazione degli strumenti urbanistici attuativi.	p. 61
Art. 35 - Concessione edilizia dei piani attuativi di iniziativa pubblica.	p. 63
Art. 36 - Interventi consentiti prima dell'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.	p. 63
Art. 37 - Piani di recupero e P.P.A..	p. 64
Art. 38 - Registro dei vincoli nelle zone agricole.	p. 64
Art. 39 - Edifici e funzioni esistenti in contrasto con le prescrizioni del P.R.G.	p. 65
Art. 40 - Regolamento Comunale relativo all'arredo urbano.	p. 66
Art. 41 - Varianti per strutture di impianti pubblici e deroghe.	p. 66
Art. 42 - Norma transitoria Legge n. 431 del 8 Agosto 1985.	p. 67

NORME DI ATTUAZIONE

Titolo I - Norme Generali.

Articolo 1 - Finalità del P.R.G.

L'Amministrazione Comunale esercita le proprie funzioni in materia di pianificazione del territorio disciplinando, con il P.R.G., gli strumenti urbanistici di attuazione, gli strumenti di coordinamento, norme e regolamenti, la tutela ed il controllo dell'uso del suolo e gli interventi di conservazione e di trasformazione del territorio a scopi insediativi, residenziali e produttivi, con le seguenti finalità:

- la difesa attiva del suolo, delle risorse naturali ed ambientali nonché dei beni culturali storici ed artistici, anche ai fini di garantirne la funzione pubblica;
- il recupero e la piena e razionale utilizzazione delle risorse e degli investimenti già effettuati, del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente, nonché la riqualificazione dei tessuti urbanistici ed edilizi degradati o inadeguati;
- la piena e razionale utilizzazione e valorizzazione della risorsa termale e la costante riqualificazione dell'offerta sanitaria e ricettiva connesse, intese non solo come fondamentale settore economico dell'area aponeuse ma soprattutto come servizio rivolto alla collettività nazionale e internazionale;

- il controllo qualitativo e quantitativo degli insediamenti abitativi e produttivi della rete infrastrutturale e dei trasporti, degli impianti e delle attrezzature di interesse pubblico;
- la promozione di interventi di edilizia abitativa pubblica e privata in aree pubbliche a ciò destinate;
- la equilibrata dotazione e distribuzione dei servizi sociali pubblici sul territorio e negli insediamenti, anche ai fini di una efficace organizzazione e gestione.

Articolo 2 - Elaborati del P.R.G.

Il P.R.G., formato in base a quanto stabilito dall'art.

10 della L.R. 61/85, consiste nei seguenti elaborati:

- Suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee e perimetrazione delle aree da A1 ad A6 prevista dal "Piano di utilizzazione della risorsa termale dei Colli Euganei" ex legge 31/75.

(tavola n° 8 scala 1:5000)

- N° 23 tavole cartografiche di progetto con la suddivisione del territorio comunale in zone in cui si applicano le presenti norme.

(tavola n° 9 scala 1:2000)

- Schede URBANISTICHE per particolari attività secondarie e terziarie insediate in Zona Rurale
- Norme di attuazione
- Regolamento Edilizio.

Articolo 3 - Attuazione del P.R.G.

L'esecuzione degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia degli immobili compresi nel

territorio comunale si attua, nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G.:

- direttamente, mediante concessione o autorizzazione per tutti gli immobili non compresi in aree sottoposte a strumenti urbanistici attuativi, ai sensi dei disposti dell'art. 76 della L.R. 61/85 ;
- previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

Articolo 4 - Strumenti urbanistici attuativi.

Secondo quanto disposto dall'art. 11 della L.R. 61/85 sono strumenti urbanistici attuativi del Piano Regolatore Generale:

- 1) i piani di iniziativa pubblica comprendenti:
 - a) il Piano Particolareggiato (P.P.);
 - b) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
 - c) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
 - d) il Piano di Recupero d'iniziativa pubblica (P.R.i.pu.);
- 2) i piani di iniziativa privata comprendenti:
 - a) il Piano di Lottizzazione (P.d.L.);
 - b) il Piano di Recupero d'iniziativa privata (P.R.i.pr.).

Rispetto al P.R.G., gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere le variazioni di perimetro e le trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capienza massima consentita.

Gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica potranno prevedere altezze diverse da ^{quelle} massime previste negli appositi cartigli delle aree ad essi sottoposte.

Le finalità, l'efficacia, i contenuti e gli elaborati dei singoli strumenti urbanistici attuativi sono quelli previsti dalle leggi che li istituiscono e li regolano, ed in particolare rispondono alle prescrizioni della L.R. 61/85 rispettivamente:

- il P.P. ai disposti dell'art.12 della suddetta legge;
- il P.E.E.P. ai disposti dell'art.13 della suddetta legge;
- il P.I.P. ai disposti dell'art.14 della suddetta legge;
- il P.R.i.pu. e il P.R.i.pr. ai disposti dell'art. 15 della suddetta legge;
- il P.d.l. ai disposti dell'art.16 della suddetta legge.

Nelle tavole di progetto sono delimitate le aree all'interno delle quali il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla approvazione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica e/o privata o alla formazione di un consorzio di comparto.

Articolo 5 - Strumenti di coordinamento.

Il coordinamento degli interventi previsti dagli strumenti urbanistici sul territorio comunale si attua secondo quanto è disposto dall'art. 17 della L.R. 61/85.

- con un coordinamento intersoggettivo attraverso il Comparto, mediante il quale sono definiti gli ambiti territoriali minimi entro cui l'intervento

0

edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo e previa presentazione di un'unica istanza di concessione;

- da un coordinamento temporale attraverso il Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.), mediante il quale sono individuate, all'interno del territorio comunale, le aree e le zone in cui, in un arco di tempo determinato, gli interventi devono realizzarsi prioritariamente e in combinazione con le opere di urbanizzazione.

Il Comparto è regolato dai disposti degli artt.17,18 e 62 della L.R. 61/85. La delimitazione delle aree interessate, oltre a quelle già indicate nel P.R.G., avviene con provvedimento del Consiglio Comunale, che diviene esecutivo ai sensi dell'art.59 L. 10/2/53, n.62.

Il P.P.A. è regolato dalla legge istitutiva, 28 gennaio 1977, n° 10, e dai disposti degli articoli 19, 20, 21 della L.R. 61/85.

Titolo II - Definizioni dei termini e dei parametri.

Articolo 6 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Ai fini della determinazione del contributo di cui all'articolo 5 della Legge 28 gennaio 1977, n° 10, e della applicazione dei provvedimenti espropriativi di cui alla Legge 22 ottobre 1971, n° 865, le opere di urbanizzazione sono le seguenti:

1) Opere di urbanizzazione primaria:

a) opere di risanamento e di sistemazione del suo

lo, eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;

- b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico; .
- c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d) rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
- g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b);

2) Opere di urbanizzazione secondaria:

- h) asili nido e scuole materne;
- i) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
- l) scuole secondarie superiori e attrezzature relative;
- m) edifici per il culto;
- n) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
- o) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago;
- p) parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo non compresi nel punto 1 b), sovrappassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- q) impianti per il trasporto collettivo di inte-

- resse comunale e intercomunale;
- r) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
- s) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
- t) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
- u) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di corsi e specchi d'acqua;
- v) manufatti occorrenti per arginature e per opere di consolidamento del terreno.

Articolo 7 - Standards urbanistici.

Ai sensi dell'art. 25 della L.R. 61/1985 entro ciascuna Z.T.O. devono essere soddisfatti i fabbisogni di servizi per l'urbanizzazione primaria e parte eventuale di quella secondaria. La Z.T.O. di tipo F è riservata agli impianti di interesse generale e concorre al soddisfacimento degli standards. In particolare secondo quanto previsto dai commi 1 e 2 dell'art. 25 della L.R. 61/1985 ai fini della loro realizzazione e gestione, le aree destinate alla realizzazione degli standards, possono essere assicurate mediante cessione di aree o vincolo di destinazione. Per gli insediamenti turistici e commerciali i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti entro il limite del 50% , anche mediante vincolo di destinazione di aree private .

Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è detraibile dal contributo di urbanizzazione in

sede di rilascio della concessione edilizia ai sensi dell'ultimo comma dello stesso art. 25 della L.R. 61/1985.

Articolo 8 - Fasce di rispetto.

Il P.R.G. individua fasce di rispetto e specifiche norme di tutela per:

- le strade e la sede ferroviaria; "(a)"
 - le aree cimiteriali; "(b)"
 - le fasce di protezione in corrispondenza di aree ad usi speciali e per servizi tecnologici "(c)"
 - le fasce di rispetto idraulico "(d)"
- a) le strade e la sede ferroviaria.

A protezione dei nastri e degli incroci stradali, attrezzati e non, all'esterno dei centri edificati riconosciuti dal P.R.G. o delle zone per insediamenti produttivi ed all'interno di essi ove specificamente indicato con apposita grafia negli elaborati del P.R.G., è prevista una fascia di rispetto non inferiore a quella indicata nel D.M.LL.PP. 1/4/1968, n° 1404.

All'interno di essa è vietata ogni nuova costruzione mentre gli eventuali ampliamenti possono essere concessi solo se la costruzione non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

Gli interventi sugli edifici in zona agricola in particolare sono regolati dagli artt. 24, 25, 26, 27 in armonia con i disposti del 13° e 14° comma dell'art. 27 della L.R. 61/1985.

Tale fascia di rispetto garantisce la visibilità, gli eventuali ampliamenti della sede stradale e

l'inserimento di ulteriori eventuali raccordi.

In tale fascia sono ammesse destinazioni a:
percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e
sistemazioni a verde, conservazione delle col-
tivazioni agricole.

A titolo precario può essere concessa la costru-
zione di impianti per la distribuzione del car-
burante.

Nelle strade statali sono ammessi nuovi accessi
purchè a distanza non inferiore a 500 metri da
quelli esistenti. Per le strade Provinciali ta-
le distanza è ridotta a m. 300.

L'Amministrazione Comunale favorisce la ristrutturazione degli accessi esistenti con il fine
di ridurre il numero e di meglio attrezzare quel-
li confermati, ai fini della sicurezza della cir-
colazione. Può disporre specifici Piani Urbani-
stici Attuativi a tale fine.

Nella fascia di rispetto delle ferrovie, previ-
sta dal P.R.G., fermi restando i divieti di cui
all'art. 235 della legge 20/3/1965 n. 2248 e
del D.P.R. 11/7/1980 n° 753 e successive modifi-
che ed integrazioni, non sono ammesse nuove co-
struzioni destinate ad abitazioni o ad attrezza-
ture pubbliche o di uso pubblico se non a diret-
to servizio delle FF.SS..

- b) l'area cimiteriale. Fascia igienica di rispetto.
Si fa riferimento al decreto del medico provin-
ciale n. 1785 del 14.2.1962 con cui l'ampiezza
della fascia di rispetto del cimitero comunale
è fissata in ml. 50 dalla cinta della mura peri-
metrale sul lato nord ed a ml. 100 dalla cinta
sugli altri tre lati.

Detta area è inedificabile qualora in tale fa-
scia venissero a ricadere edifici, l'unico in-
~~tervento ammesso è la manutenzione ordinaria.~~

c) aree ad usi speciali e per servizi tecnologici

Le fasce di rispetto per gli impianti di cui all'art. 27 della L.R. n. 61/1985 devono essere tutte secondo le disposizioni delle leggi vigenti in materia.

Detta area è inedificabile.

Ai sensi dell'art. 27 della L.R. 61/1985, penultimo comma, le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime secondo i relativi parametri.

d) Fascia Idraulica.

A protezione del Canale di Battaglia come indicato con apposita grafia negli elaborati del PRG è prevista una opportuna fascia di rispetto.

All'interno di essa è vietata ogni nuova costruzione mentre gli eventuali ampliamenti possono essere concessi solo se la costruzione non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

E' ammesso altresì la manutenzione ordinaria, straordinaria nonché completa ristrutturazione edifici esistenti.

Articolo 9 - Strade - parcheggi - allineamenti stradali- percorsi pedonali.

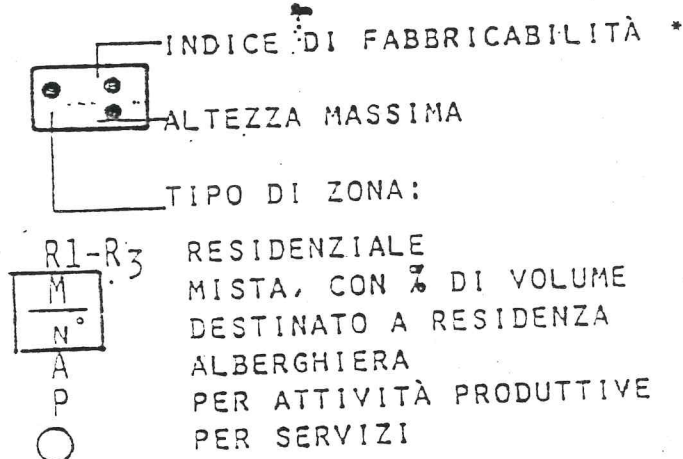
Il sistema della viabilità di P.R.G. è indicato nelle tavole di progetto con apposita grafia che indica, oltre alla sede carrabile il verde stradale, e le alberature prescritte.

Nella progettazione degli edifici anche se realizzati in temi diversi sono da prevedersi, ove prescritto con apposita grafia, nelle tavole di P.R.G., l'allineamento dei fronti prospicienti la viabilità pubblica.

Sono altresì indicate nelle tavole di progetto particolari percorsi pedonali, le aree interessate da questi sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime secondo i relativi parametri.

Articolo 10 - Indici e parametri di P.R.G. - Cartigli.

Nelle tavole di progetto (scala 1:2000)
sono riportati per le varie zone, residenziali, mista com-
merciale-direzionale, alberghiera e termale,
artigianali-industriali, servizi ed attività priva-
te d'uso collettivo ecc in un apposito cartiglio
indici ed i parametri da osservare in ciascuna
area



Le definizioni degli indici e dei parametri usati
nel P.R.G. e nelle presenti norme sono riportate
nel R.E. allegato al P.R.G., precisando che l'indice

di fabbricabilità è sempre fondiario nelle aree di
completamento e riferito alla superficie del singolo lotto,
mentre nelle zone di espansione l'indice è territoriale.

Titolo III° - Norme relative alle zone.

Articolo 11 - Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.).

Il Piano Regolatore Generale suddivide il territorio comunale in Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) ai sensi di quanto previsto dall'art. 17 della L.R. 6 agosto 1967, n° 765, nonché di quanto stabilito dall'art. 2 del D.M.LL.PP. 2 aprile 1968, n° 1444 e dall'art. 24 della L.R. 61/1985.

Tale ripartizione, riportata nella Tav. 8, vale anche ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione.

Le Z.T.O. presenti nel territorio di Abano Terme sono:

- B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate ai fini insediativi residenziali
- C₁) le parti del territorio dichiarate edificabili ai fini insediativi residenziali.
- C₂) le parti del territorio dichiarate edificabili ai fini insediativi residenziali.

D) le parti del territorio destinate a insediamenti per impianti industriali o artigianali o commerciali, alberghi e/o stabilimenti termali, suddivise in zone:

D1 - completamento (INDUSTRIALE - ARTIGIANALE)

D2 - espansione (INDUSTRIALE - ARTIGIANALE)

D3/A - Termale completamento

D3/B - Termale espansione

E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli;

F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, pubblici o privati di uso collettivo.

Articolo 12 - Indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale nelle zone territoriali omogenee di tipo B,C1,C2.

Il PRG distingue con appositi contorni e cartigli le aree di zonizzazione nonché il valore dell'indice di fabbricabilità come definito dal R.E.

Nelle zone riservate a intervento edilizio diretto l'indice di fabbricabilità (Iff) è esteso anche alle fasce di rispetto, verde alberghiero, entro il lotto di pertinenza,

ma l'edificazione dovrà essere concentrata nelle aree delimitate a tale scopo, salvo quanto disposto per le aree a verde albergniero.

Le aree a destinazione pubblica dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale quale contributo agli oneri di urbanizzazione e concorrono alla loro determinazione secondo quanto previsto dall'art. 25, ultimo comma, della L.R. 61/85.

Articolo 13 - Zone residenziali

Le aree prevalentemente destinate a residenza o attività con essa compatibili sono così classificate nel P.R.G.

no:

a) aree residenziali R₁

b) aree residenziali di espansione di tipo R₂, sottodistinte R_{2.1}, R_{2.2}, R_{2.3} con vincolo tipologico,

c) aree residenziali di espansione di tipo R₃, comprese in Z.T.O. di tipo C₂;

Al fine di favorire la formazione di un ambiente abitativo non rigidamente monofunzionale ma inte-

grato con altre funzioni compatibili, nelle aree a prevalente destinazione residenziale R_1 , R_2 , R_3 , nel rispetto delle norme che le regolano sono ammesse costruzioni destinate in tutto o in parte a servizi sociali e ricreativi, pubblici e privati, istituzioni pubbliche e rappresentative, sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, insediamenti artigianali, uffici pubblici e privati, studi professionali, negozi per attività commerciale, esercizi pubblici, che non comportino disturbo o molestia e non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona e non siano incompatibili con i rispettivi piani di adeguamento e sviluppo della rete di vendita e dei pubblici esercizi.

Le destinazioni non residenziali non potranno interessare più del 20 % del volume complessivo previsto dallo strumento attuativo nel caso di aree di espansione; mentre in caso di aree di completamento tale limite è riferito alla potenzialità edificatoria del singolo lotto oggetto dell'intervento.

Articolo 14 - Zone residenziali di tipo R1 (completamento).

Sono comprese in queste zone le aree residenziali parzialmente o totalmente edificate corrispondenti alla Z.T.O. di tipo B.

In queste zone il P.R.G. si attua mediante inter-

vento edilizio diretto o, qualora si intenda procedere a programmi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia estesi ad aree che comprendono più edifici, mediante Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o privata, o Comparto.

Tali Piani o Comparti possono essere richiesti dai privati o prescritti dalla Amministrazione Comunale con delibera del C.C. ove se ne ravvisi l'opportunità.

Gli edifici e i parametri da osservare nelle edificazioni sono i seguenti:

Iff = vedi cartiglio

h max = vedi cartiglio

distanza dalle strade = m 5

distanza dai confini = pari almeno a $1/2$ della h

max non inferiore a m 4,5 o

in aderenza se sul lotto

confinante è eretto un edificio in analoga posizione.

Sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione di una o più unità, anche riunite in Comparto.

I servizi complementari (garages, lavanderie, ecc.) nella nuova edificazione devono far parte del corpo stesso del fabbricato.

Nelle aree già edificate, alla data di entrata in vigore delle presenti norme qualora manchino i volumi destinati al ricovero di una automobile per alloggio o tali ricoveri siano ospitati in costruzioni precarie, possono essere costruiti garages a confine in misura strettamente necessaria ai bisogni documentati e previo il rispetto della distanza minima di m 3 dei nuovi corpi di fabbrica da quelli esistenti con altezza massima di m 2,50.

Articolo 15 - Zone residenziali di tipo R2.

"Sono comprese in tali zone le aree residenziali di espansione comprese in Z.T.O. di tipo C 1"

La progettazione dei nuovi edifici deve tener conto delle aree limitrofe già impegnate da edifici e i fabbricati esistenti debbono inserirsi armonicamente nel contesto urbano complessivo.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste al precedente art. 13.

Gli indici ed i parametri da osservare nella edificazione sono:

Iff = vedi cartiglio

h max = vedi cartiglio

La distanza dai confini pari a $1/2$ della altezza massima, con un minimo di ml. 5.00 o a confine ove prescritto dal vigente P.R.G. .

Distanza dalle strade : ml. 5.00 o su precostituito allineamento determinato da preesistenti edifici.

Tutti i volumi accessori (garages, lavanderie, ecc.) devono far parte del corpo di fabbrica principale.

I parcheggi privati da prevedersi sono:

- per i volumi residenziali, non inferiori a 1 mq/20 mc di costruzione,

- per i volumi ad uso commerciale o ad edifici la quantità minima da riservare a parcheggi sarà non inferiore a 1 mq/1mq di superficie lorda di pavimento, da ricavarsi all'interno del singolo lotto

Le singole aree R_2 possono essere contrassegnate nell'apposito cartiglio, con specifica sigla che richiama le seguenti prescrizioni in ordine alla tipologia edilizia da osservare:

R2.1 - edificio continuo in linea, e nel rispetto dell'allineamento stradale riportato nelle tavole di progetto del P.R.G., dovrà prevedersi un portico ad uso pubblico con fronte commerciale ;

R2.2 - edificio continuo in linea e nel rispetto dell'allineamento stradale riportato nelle tavole di progetto;

R2.3 - edifici a schiera.

Articolo 16 - Zone residenziali di tipo R3.

Sono comprese in queste zone le aree residenziali di espansione comprese in Z.T.O. di tipo C_2 .

In queste zone l'intervento, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 29 della L.R. 40/80, si attua pre-

via formazione di un Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa pubblica o privata.

Per queste zone valgono le prescrizioni riportate nel "cartiglio" apposito in ciascuna area nonchè le disposizioni contenute nel precedente art.13 . L'Amministrazione Comunale potrà prescrivere in sede di autorizzazione ai privati, a formare il Piano Attuativo, la quota di volume da riservare a destinazioni non residenziali o a residenza con speciali caratteristiche o per particolari tipi di utenti (quali anziani, portatori di handicaps, ecc.) nonchè la composizione dimensionale degli alloggi da realizzare. Gli indici ed i parametri da osservare nella edificazione sono:

Ift = vedi cartiglio

h max = vedi cartiglio

Il Piano Attuativo dovrà contenere tutte le indicazioni planovolumetriche relative agli interventi previsti, nonchè precisare la tipologia edilizia, i profili degli edifici, la specifica destinazione d'uso di tutti i volumi, i materiali ammissibili e la destinazione dettagliata degli spazi pubblici.

Articolo 17 - Zone miste - Commerciali e direzionali.

Dette zone sono destinate a complessi edilizi in cui sono compresenti funzioni commerciali, direzionali, direzionali, terziarie in genere e quote destinate alla residenza.

Il P.R.G. si attua con intervento diretto o previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo esteso all'area indicata nelle tavole di progetto del P.R.G. ; solo in questo caso la zona si intende di espansione. Si dovranno rispettare i seguenti limiti e parametri:

Ift = vedi cartiglio

h max = vedi cartiglio

Percentuali di volumi destinati a residenza - vedi cartiglio.

Per gli edifici esistenti in tale zona, già comprendenti quote

di residenza, quest'ultime non potranno essere inferiori a quanto previsto nel cartiglio o quanto meno alla quota di residenza esistente se questa è inferiore a quanto indicato nel cartiglio stesso.

Per la distanza dalle strade e dai confini del lotto valgono le disposizioni contenute nel Piano Attuativo con indicazioni planovolumetriche. In caso di intervento diretto, per le attività esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., in caso di richieste di trasformazione edilizia, come pure per nuove costruzioni o ampliamenti, si intende che la quota di oneri soddisfa anche gli standards urbanistici di legge; gli edifici potranno sorgere sino al confine ed al limite del ciglio stradale.

Articolo 18 - Fronti commerciali

Sono indicati nelle tavole di progetto, con apposita grafia; i fronti stradali lungo i quali indipendentemente dalla destinazione d'uso principale dell'area e degli edifici retrostanti, è prescritta nei lotti inedificati mentre è consentita negli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante, l'apertura di negozi, pubblici esercizi, o altre funzioni (banche, uffici pubblici o privati, ecc.) aperte al pubblico, nella misura massima del 40% del volume consentito nel singolo lotto.

Tali fronti, definiti "commerciali" integrano le prescrizioni dei piani di settore relativi alla rete di distribuzione e vendita, ed ai pubblici esercizi. Per gli edifici esistenti ed in progetto che insistono su aree interessate da fronti "commerciali" il volume da riservare alle funzioni citate nel primo comma del presente articolo devono essere previste nel progetto di cui si chiede concessione edilizia, vincolate alle diverse funzioni mediante apposito impegno e certificato nella concessione.

In ogni caso il volume ad esse destinato concorre alla determinazione del volume massimo concedibile per ciascuna area. Nelle aree senza indicazione di Fronte Commerciale, sono ammessi comunque interventi atti ad ospitare funzioni commerciali, nel rispetto delle specifiche prescrizioni di zona.

Articolo 19 - Edifici di interesse culturale e/o ambientale .

Il P.R.G individua gli edifici ed i complessi di natura culturale e/o ambientale ai fini della loro salvaguardia, risanamento e valorizzazione sia entro il contesto delle aree urbanizzate che, ai sensi della L.R. 24/1985 nelle aree agricole rilevanti per l'impianto tipologico originario, per la conservazione del sistema costruttivo e la morfologia complessiva e sono indicate nelle tavole di progetto con apposita grafia .

Per essi si dovrà procedere con intervento edilizio diretto previa concessione estesa, qualora si tratti di più corpi di fabbrica contigui, ad una unità minima di intervento che li comprenda tutti.

Negli interventi, sempre nel rispetto della zonizzazione, deve essere osservato il rispetto di:

- a) la tipologia degli immobili ;
- b) i sistemi costruttivi e le relative tecniche ;
- c) i materiali ;
- d) le destinazioni d'uso ammesse possono essere anche

diverse da quelle originali in relazione alla loro compatibilità con le caratteristiche di localizzazione degli edifici e la loro tipologia, quali residenza, sedi per laboratori di artigianato artistico e tradizionale (di cui al D.P.R. 8 giugno 1964, n° 537) pubblici esercizi, sedi di servizi pubblici o privati, ecc., purché nelle aree di pertinenza sia possibile ricavare spazi idonei a parcheggio.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono volti a conservare l'organismo edilizio ed a promuovere la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'or-

ganismo stesso, ne consentano l'uso secondo destinazioni compatibili.

Gli interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio,

Gli interventi ^{sempre nel rispetto della zonizzazione} possono riguardare:

- 1) la valorizzazione degli aspetti architettonici e il ripristino dei valori artigianali mediante il restauro e il ripristino dei fronti interni ed esterni;
- 2) il consolidamento statico, con sostituzioni delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti
 - solai e volte
 - scale
 - tetti e relativi manti di copertura;
- 3) la demolizione senza ricostruzione delle parti incongrue aggiunte all'impianto originale ed agli ampliamenti organici di esso;
- 4) l'insediamento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti anche mediante gli ampliamenti organici strettamente necessari.

Articolo 19 bis - Zona di rispetto ambientale e monumentale.

Tale zona comprende l'area del complesso monumentale denominato "San Marco".

Gli interventi edilizi ~~ammessi~~ devono essere rivolti al recupero dell'esistente per le porzioni avente destinazione residenziale e religiosa, mentre per la parte destinata a stabilimento termale sono ammessi ampliamenti nella misura massima del 10% dell'esistente alla data di adozione della presente variante generale al P.R.G..

Il rilascio della concessione e/o autorizzazione edilizia è subordinato al parere favorevole da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici del Veneto e del Dipartimento per l'Urbanistica della Regione Veneto - Ufficio per i Beni Ambientali della Provincia di Padova -.

L'area di pertinenza dovrà essere sistemata di norma a parco.

In tutte le aree attualmente destinate a parco o giardino privato e riconosciute nel P.R.G. con apposita grafia è prescritta la cura del verde esistente ed è vietato procedere all'abbattimento di alberi ad alto fusto senza comprovata necessità connessa alla stessa manutenzione del patrimonio arboreo e senza la previa autorizzazione del sindaco.

Nelle aree a ciò destinate nel P.R.G. è vietata ogni nuova costruzione ma la loro estensione concorre a formare il volume complessivo edificabile nei casi in cui siano inserite in un ambito sottoposto a piano attuativo ^{e già individuato nella tavola di} Per gli edifici esistenti P.R.G. sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, anche con cambiamento delle destinazioni d'uso, purché nel rispetto di quelle prescritte per le zone residenziali.

Art. 21 Zone per attività industriali ed artigianali
(zona D)

A) Z.T.O. D2/A di espansione
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE

In tale zona industriale e artigianale sono ammessi solo edifici strettamente funzionali alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali compresi i servizi interni d'azienda quali mensa, spaccio, sale riunioni, impianti sportivi, parcheggi, ecc...; sono esclusi in particolare edifici residenziali, con la sola eccezione di una eventuale abitazione riservata al custode o al titolare dell'azienda fino ad un massimo di 500 mc.

Le zone industriali o artigianali di nuovo impianto si realizzano previa approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo (che potrà essere un P.L. oppure un P.I.P.) che preveda:

- la rete viaria di penetrazione e di servizio compresi gli spazi di sosta e di parcheggio di uso pubblico;
- le attrezzature di servizio in adempimento agli standards prescritti dall'art. 25 della L.R. 61/85 e precisamente non meno del 10% dell'area dovrà essere riservata ad opere di urbanizzazione primaria e non meno del 10% ad opere di urbanizzazione secondaria;
- le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi;
- le norme e le condizioni atte a garantire l'attuazione delle opere sopraindicate.

La ditta lottizzante dell'area sottoscriverà all'atto della concessione apposita convenzione con l'Amm.ne Com.le ove siano specificatamente indicati tutti gli impegni conseguenti alla installazione e all'esercizio degli impianti industriali e/o artigianali.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:
 R.c.f. = 40%;
 distanza dai confini = ml. 7,50;
 distanza dalle strade = ml. 10,00;
 h max = vedi cartiglio;
 (esclusi i volumi tecnici o impianti speciali).

In ogni lotto non meno del 20% della superficie fondiaria e' destinata a parcheggi e a spazi di manovra.

B) Z.T.O. D2/B di espansione
INDUSTRIALE SPECIALE

In tale zona industriale speciale sono ammessi solo edifici strettamente funzionali alle attivita' produttive industriali, compresi uffici ed attrezzature di pertinenza all'attivita'; sono esclusi in particolare edifici residenziali, con la sola eccezione di eventuali abitazioni riservate al personale di custodia nella misura massima di mc 1.500= suscettibili di nuova costruzione.

La realizzazione e' vincolata all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica che sara' un p.p. da realizzarsi in un unico comparto che dovra' essere corredato di uno studio apposito di mitigazione ambientale oltre che dalla relativa convenzione nella quale saranno recepiti e definiti in aggiunta a quanto stabilito dall'art. 63 della L.R. 61/85, i seguenti impegni da parte del soggetto attuatore (necessari per governare i fenomeni indotti sul territorio sotto i vari aspetti della tutela dell'ambiente e sicurezza, sulla viabilita', sulla domanda di servizi, ecc...):

- rendersi pienamente disponibile, assicurando l'informazione e l'accesso allo stabilimento, a contribuire per il funzionamento di una commissione tecnica di esperti nominata dal Comune con l'incarico di verificare con sistematicita' e continuita' la sussistenza delle garanzie di sicurezza;
- installare una centralina di campionamento aria-acque reflue per il controllo ambientale tramite prelevamento in automatico ed una serie di apparecchiature monitor in grado di verificare in continuo i dati. Il funzionamento di tale centralina sara' a completo carico dell'attivita' industriale insediata mentre il controllo dei dati sara' di competenza comunale;
- l'impegno a concorrere, nell'ambito delle OO.UU.PP. da farsi, al realizzo dell'infrastruttura occorrente per sovrappassare o sottopassare la linea ferroviaria Pd-Bo in corrispondenza dell'incrocio con via Roveri, nonche' alla sistemazione del tratto di via Guazzi, ricadente verso l'intersezione fra linea ferroviaria e lo scolo consortile Bolzan, con dotazione ed arredo di verde e

ricavo di una pista ciclabile;

- l'impegno a concorrere, nell'ambito delle OO.UU.SS. da farsi, al realizzo delle attrezzature pubbliche e/o di interesse generale destinate allo sport e a fini sociali ubicate lungo via Roveri;

- l'impegno a concorrere nella formazione professionale giovanile e/o di promuovere corsi di specializzazione finalizzati all'occupazione nell'ambito del settore tecnologico ed industriale di propria competenza;

- l'impegno a privilegiare la città di Abano Terme nella scelta della sede definitiva della promuovenda scuola internazionale di neuroscienze;

- l'impegno a concorrere nell'ambito delle OO.UU.SS. al realizzo di un centro sociale giovanile comunale (mediante recupero di Villa Bassi Rathgeb oppure con costruzioni ex novo) o altre opere pubbliche similari indicate dal Comune (es.: ripristino ex cinema-teatro delle Terme) definendo un piano di intervento graduale e legato al piano di attuazione.

Le indicazioni cartografiche riguardanti la zonizzazione all'interno del perimetro dello strumento attuativo sono da considerarsi prescrittive, salvo diversa indicazione che dovesse emergere a seguito risultanze dallo studio per misure di mitigazione ambientale.

All'interno del perimetro dello strumento attuativo sono previste le seguenti zone con i rispettivi indici e parametri:

"ZONA INDUSTRIALE SPECIALE 1": ZIS1
(A esistente - B d'espansione)

Comprende l'area degli stabilimenti esistenti che si indica in ZIS1/A ed una porzione di nuova espansione verso Nord ed a Ovest degli stessi che si indica in ZIS1/B; in tale zona industriale speciale 1 (ZIS1 sia A che B) si applicheranno le seguenti misure:

-R.c.f. (Rapporti copertura fondiaria)	=	35%;
-Distanza dai confini	=	ml. 10.00;
-Distanza dalla strada e dagli spazi pubblici	=	ml. 10,00;
-distanza degli edifici dal limite di zona	=	a confine;
-Altezza massima degli edifici	=	ml. 10,00;

(esclusi volumi tecnici quali extra corse ascensori, camini, ecc...).

Nell'ambito dell'area interessata dagli edifici esistenti ZIS1.A, sino all'approvazione dello strumento attuativo, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonche' di ristrutturazione; sono anche consentiti modesti ampliamenti, che non aumentino complessivamente la superficie coperta attuale (cioe' esistente alla data di adozione del presente PRG) per piu' di mq. 3.000=.

"ZONA INDUSTRIALE SPECIALE 2 DI ESPANSIONE": ZIS2

(Si tratta di una nuova area di espansione a Sud degli stabilimenti esistenti tra via Ponte Fabbrica e via Roveri).

In essa potranno insediarsi i rami dell'attivita' industriale finalizzati alla ricerca (laboratori di ricerca scientifica con relativi servizi per riunioni, biblioteche, magazzini, ecc...), alla direzione, amministrazione e rapporti commerciali.

E' vietato l'insediamento di reparti per la produzione di serie di specialita' farmaceutiche o altri prodotti industriali.

Ove strettamente connessi alle attivita' dei laboratori di ricerca, potranno essere concessi piccoli impianti pilota di produzione necessari per la sperimentazione.

- R.c.f. (Rapporti copertura fondiaria) = 45%;
- Distanza dalla strada
e dagli spazi pubblici = ml. 10,00;
- Distanza dalla zona "VE.RI.PRI." = a confine;
- Altezza massima degli edifici = ml. 10,00 per
il 20% della superficie coperta complessiva;
e = ml. 17,00 per
l'80% della superficie coperta complessiva;

Il progetto del piano attuativo indichera' opportunamente le zone ove e' consentita l'una e l'altra altezza.

Maggiori e diverse altezze sono consentite solo per i volumi tecnici indendendosi come tali i camini, le torri

di scale, gli ascensori e simili.

A seguito delibera G.R.V. n. 872 del 15.2.1991 viene aggiunto quanto segue:

" Date le caratteristiche dell'attività, occorre prescrivere che nell'area destinata alla ricerca dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici tesi ad impedire la fuoriuscita di materiale che danneggi l'intorno e che nella parte aderente al suolo non dovrà disperdersi alcuna sostanza inquinante.

Va altresì prescritto che le aree a servizi all'interno del P.P. e le aree a filtro dell'attività, dovranno essere sistemate secondo uno specialistico progetto botanico".

"ZONA A VERDE PRIVATO DI RISPETTO INDUSTRIALE": VE.RI.PRI.
(AREE ASSIMILATE ALLA ZONA "D" E NON CONCORRONO ALLA DETERMINAZIONE DEL RAPPORTO DI COPERTURA).

(Si tratta di una "cintura" posta sul perimetro dell'area industriale quale spazio di transizione fra area degli insediamenti produttivi e le zone attigue rurali).

Tale area dovrà essere opportunamente sistemata a verde arborato con una dotazione minima di 150 piante di alto fusto per ettaro.

In tale area è consentita esclusivamente la eventuale realizzazione di impianti sportivi ricreativi all'aperto, di pertinenza dell'azienda, che siano compatibili e coerenti con la funzione principale assegnata alla zona di verde arborato e di separazione fra ambiente rurale e area industriale.

È consentito l'ampliamento dei fabbricati esistenti nella misura del 40% della superficie lorda autorizzata alla data di adozione del presente PRG, ad uso foresteria residenziale.

"ZONA A VERDE PRIVATO COPERTO": VE.PRI.CO.

Tale area di norma dovrà essere opportunamente sistemata a verde, con prato stabile ed alberature.

In essa è consentito l'insediamento di strutture

sportive coperte fisse o mobili a scopo ricreativo ed a servizio dell'attività produttiva della zona industriale purché il rapporto di copertura, compreso i campi da gioco e l'edificio esistente di interesse ambientale e culturale, non sia superiore al 40% della superficie complessiva di VE.PRI.CO. e l'altezza non sia superiore a ml. 10,00=.

"ZONA A PARCHEGGIO PRIVATO": P.PRI.

Area da adibirsi a parcheggio privato a servizio esclusivo dell'insediamento industriale, in cui è consentita l'installazione di tettoie di protezione dei veicoli purché l'altezza non sia superiore a ml. 2,40; una quota della superficie dovrà essere sistemata a verde e diffusa all'interno del parcheggio stesso.

"STANDARDS URBANISTICI DI PERTINENZA DEL PIANO ATTUATIVO"

La dotazione di standards urbanistici primari e secondari dell'intero strumento attuativo è fissata nella quantità intera ricadente nell'ambito dello stesso; (essi sono quindi stabiliti in misura notevolmente aumentata rispetto ai minimi di legge).

Le quantità che obbligatoriamente andranno recepite nello strumento attuativo sono quelle che di seguito si espongono unitamente alla destinazione d'uso consentita:

"ZONA A PARCHEGGIO PUBBLICO": P.PU.

(Mq 34.600 pari al 16% circa della superficie industriale).

Va adibita a parcheggio pubblico opportunamente sistemato ed attrezzato con verde arborato.

"ZONA A VERDE PUBBLICO": VE.PU.

(Mq 49.400 circa pari al 22,7% circa della superficie industriale).

Tale area dovrà essere opportunamente sistemata a verde ed arborata.

"ZONA A VERDE PUBBLICO CON ATTREZZATURE SPORTIVE":
VE.PU.SPO.

(Mq 14.400 circa pari al 6,6% circa della superficie industriale).

Si potranno insediare in essa strutture ed impianti sportivi pubblici coperti e scoperti con sistemazione a verde dell'area residua.

"ZONA AD ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI"

(Mq 13.200 circa pari al 6% circa della superficie industriale).

Si rinvia alle norme di cui all'art. 28 delle N.T.A. per la destinazione d'uso.

Articolo 22 - Zone alberghiere e termali (Z.T.O. tipo D3/A e D3/B)

Dette zone sono riservate agli insediamenti alberghieri e alberghiero-termali, nonché a tutti gli impianti complementari per le cure termali da somministrare entro ciascun esercizio quali:

- opere di captazione e distribuzione dell'acqua termale; e vasche per la macerazione dei fanghi
- camerini per fango-terapia e grotte caldo-umide
- X - piscine termali scoperte e coperte
- X - parchi, zone a giardino e parcheggi.

Il P.R.G. recepisce ed integra le Norme prescritte dal "Piano di Utilizzazione della Risorsa Termale" ex L.R. 20 marzo 1975, n° 31 (PURT).

Si distinguono due casi e tipi di intervento:

- a) alberghi-termali esistenti; (Z.T.O D3/A)
- b) alberghi-termali di nuova edificazione. (Z.T.O. D3/B)
- a) alberghi termali esistenti (Z.T.O. D3/A)

Si distinguono:

- a₁) gli esercizi alberghiero-termali con ricettività inferiore a 160 posti letto;
- a₂) quelli con ricettività uguale o superiore a tale valore;

Per i primi, ai sensi dell'art. 17 delle Norme del PURT è ammissibile la concessione di ampliamento fino alla concorrenza di 160 posti letto complessivi. Per i secondi non è ammesso alcun ampliamento della ricettività;

- a₃) alberghi-termali che, per ragioni funzionali, cessano l'esercizio nella sede attuale e per trasferire l'attività in nuova sede entro il territorio comunale.

Per ogni intervento di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione e ampliamento con un massimo del 25% del volume esistente all'approvazione della variante generale al P.R.G. (23.4.1985) e nel rispetto dell'indice di edificabilità fondiaria di 4.00 mc/mq, finalizzato al miglioramento della struttura alberghiera senza aumento dei posti letto, la concessione o autorizzazione edilizia potrà essere rilasciata, anche quando l'area di pertinenza sia insufficiente al soddisfacimento degli standards previsti dal P.U.R.T. in base al numero dei posti letto.

IN caso di aumento dei posti letto, per gli edifici al, la concessione potrà essere rilasciata, purché sia stipulata con il comune una apposita convenzione che preveda il soddisfacimento degli standards previsti all'art. 7 del P.U.R.T. e solo per l'effettivo numero di posti letto aumentati, entro un periodo non superiore a 5 anni.

Tale soddisfacimento verrà assicurato mediante uno dei modi previsti ai successivi punti 2 e 3 (per i casi di ampliamento dei posti letto); le disposizioni relative al soddisfacimento degli standards previsti dall'art.7 del P.U.R.T. e al volume massimo ammissibile derivante dall'applicazione dell'I.F., non si applicano agli edifici al e a2, per gli interventi relativi ai reparti cura pur in presenza di ampliamenti, ed altresì per la costruzione e l'ampliamento di piscine termali. Per gli edifici al e a2 la distanza dai confini non deve essere inferiore a ml. 5.00 per gli ampliamenti, ad eccezione delle pensiline per il parcheggio e dei volumi per impianti purché non rumorosi e/o disturbanti a giudizio del comune.

Alberghi termali di tipo a1)

L'aumento dei posti letto é ammesso, fino ad massimo di 160 complessivi, purché siano rispettati i seguenti indici e vincoli :

- l'IFF non superi; compreso ogni volume esistente, il valore di 4.0 mc/mq ;
- la distanza dai confini non sia inferiore a ml. 5, ad eccezione delle pensiline per parcheggio e dei volumi per impianti tecnologici, purché non rumorosi o disturbanti, a giudizio del comune ;
- la distanza dalle strade non sia inferiore a ml. 5 o su precostituito allineamento da preesistenti edifici ;
- le aree effettivamente riservate a parco ed a parcheggio entro il lotto di pertinenza non siano inferiori a 15 mq/posto-letto ;
- per gli stabilimenti termali/alberghieri l'altezza massima non potrà essere superiore a 25 ml.
- per quelli esistenti alla data di adozione del P.R.G., con altezza superiore a quella sopracitata, potrà essere ammessa l'edificazione, per ampliamento in sopraelevazione o ristrutturazione, sino ad una quota non superiore a quella preesistente.
- siano assicurate le modalità per il soddisfacimento degli standards che sono:

stabiliti ai sensi dell'art. 7 del P.U.R.T. , nella misura minima di 40 mq. di area a parco e 20 mq. di area sistemata a parcheggio per ogni posto-letto aumentato .

Il soddisfacimento degli standards per i succitati aumenti di posti letto potranno essere assicurati in uno o più dei modi seguenti :

- 1 - consorzio fra più alberghi confinanti che mettono in comune, senza alcuna recinzione, i propri spazi sistemati a parco e che vincolino con convenzione, da depositare presso l'Amministrazione Comunale, i propri lotti di pertinenza ai fini della concessione di ampliamento richiesta o da richiedere ; in tal caso é ammessa una riduzione massima del 10% sugli standards a verde e parcheggio ;
- 2 - possano dimostrare di godere l'uso al fine indicato di aree alberghiere-termali o destinate a verde alberghiero (escluse quelle di nuova espansione termale) proprie o di proprietà di terzi inserite in apposita convenzione la cui durata non dovrà essere inferiore a 25 anni, da depositare presso l'Amministrazione Comunale .

3- sia stata loro concessa dalla Amministrazione Comunale o da altro eventuale soggetto giuridico preposto alla realizzazione e gestione del Parco pubblico o ad uso pubblico, con convenzione onerosa, la quota di integrazione extra-lotto di pertinenza.

In tutti i casi di richiesta di concessione previsti ai precedenti punti 1, 2, 3 la concessione è accordata previa predisposizione di convenzione, o Comparto con indicazioni planovolumetriche ai sensi dell' art. 7 delle Norme di Attuazione del PURT, esteso ad un'area minima indicata dalla Amministrazione Comunale.

Qualora l'ampliamento sia richiesto per alberghier-termali che possono soddisfare tutti gli standards entro il lotto di pertinenza il P.R.G. si attua a mezzo intervento diretto.

I nuovi volumi debbono essere, di norma, realizzati senza invadere le aree a verde alberghiero-termale indicate nelle tavole di progetto del P.R.G.. Per comprovati motivi funzionali documentati dal progetto, oggetto di richiesta di concessione potrà essere concordata una diversa soluzione purchè ciò non costituisca diminuzione degli standards minimi richiesti dalle presenti norme.

Alberghi termali di tipo a2) :

Non e' ammesso l'aumento dei posti letto .

Sono ammessi gli interventi di manutenzione, ordinaria, straordinaria ed ampliamento con un massimo del 25% volume esistente .

→ All'approvazione della variante generale al P.R.G.

(23.4.1985) e nel rispetto dell'indice di edificabilita' fondiario di 4.00 mc/mq finalizzata al miglioramento della struttura alberghiera senza aumento dei posti letto, la concessione o autorizzazione potra' essere rilasciata, anche quando l'area di pertinenza sia insufficiente al soddisfacimento degli standards previsti dal PURT in base al numero dei posti letto.

- la distanza dai confini non sia inferiore a ml. 5.00 ad eccezione delle pensiline per parcheggio e dei volumi per impianti tecnologici, purché non rumorosi o disturbanti a giudizio del Comune ;
- la distanza dalle strade non sia inferiore a ml. 5.00 o su precostituito allineamento determinato da preesistenti edifici ;
- per gli stabilimenti termali/alberghieri l'altezza massima non potrà essere superiore a 25 ml.
- per quelli esistenti alla data di adozione del P.R.G., con altezza superiore a quella sopracitata, potrà essere ammessa l'edificazione, per ampliamento in sopraelevazione o ristrutturazione, sino ad una quota non superiore a quella preesistente.

Alberghi-termali di tipo a3):

nei casi in cui si rende opportuno, per ragioni economiche e funzionali, cessare l'esercizio di un impianto alberghiero-termale e non sia possibile procedere ad una radicale ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione per carenza dimensionale del lotto pertinente o per altre ragioni connesse alle previsioni del P.R.G., la Amministrazione Comunale favorisce il trasferimento dell'azienda, in analogia con quanto è disposto dell'ultimo comma dell'art. 30 L.R. 61/1985 entro il territorio comunale in area destinata a zona termale, tale da garantire all'interno del lotto di pertinenza il soddisfacimento di tutti gli standards previsti dall'art. 7 del PURT, per gli effettivi posti letto trasferiti; in ogni caso dovranno essere ricavati standard minimi corrispondenti alla dotazione di 160 posti letto, nel rispetto della normativa di cui alla lettera b) del presente articolo.

Dovrà essere in ogni caso stipulata dagli interessati una convenzione in cui siano specificate le modalità ed i tempi dell'operazione, congrue garanzie finanziarie per la sua realizzazione, le caratteristiche del progetto del nuovo albergo termale ed infine definito l'uso dell'area e dei volumi dismessi, che possono essere adibiti ad uso pubblico, a servizi sociali e ricreativi pubblici e privati, istituzioni pubbliche e/o rappresentative, sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, sportive, residenza, uffici pubblici e privati, purché siano ricavati spazi a parcheggio nella misura adeguata al tipo di attività localizzata, a giudizio del Sindaco, sentita la C.E., ma in ogni caso non inferiore a 1 mq/10 mc. Non sono consentiti aumenti della cubatura esistente.

L'Amministrazione comunale predisporrà una "convenzione quadro" su questo argomento .

I trasferimenti di esercizi alberghiero-termali, ai soli fini delle limitazioni imposte all'art. 10 delle Norme del PURT sono da considerarsi, ampliamenti di alberghi esistenti e come tali realizzabili anche se non inseriti nel P.P.A., tranne nei casi di trasferimento ed ampliamento di attività in aree soggette a Piano attuativo.

b) Alberghi - termali di nuova edificazione. (Z.T.O D3/B) o per il trasferimento degli alberghi-termali a3
L'edificazione è ammessa nei limiti previsti dall'art.

10 delle norme del PURT e previo inserimento dell'area nelle previsioni del PP.A. comunale.

Per questa destinazione, congiuntamente al trasferimento delle attività dismesse il P.R.G. individua specifiche aree in zona in cui la risorsa termale presenta i valori di maggior pregio o contigua ad essa.

La zona riservata ai nuovi alberghi - termali è articolata in due sottozone:

b1 = area destinata ad alberghi da inserirsi nel tessuto urbano esistente (Z.T.O. D3/A) e da attuare preferibilmente con priorità e in coordinamento con la realizzazione di edifici contigui anche ad altra destinazione d'uso; (unica area già inserita in P. di L. Bugia)

b2 = area destinata ad alberghi di nuovo impianto ed a trasferimento di attività dismesse, in aree di espansione alberghiera (Zona D3/B) e da realizzare

previa approvazione di uno strumento attuativo.

L'edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti indici e vincoli:

- siano previsti alberghi di capienza non inferiore o uguale a 160 posti - letto;
- Iff $\geq$ 2,5 mc/mq;
- h max. = 18 ;
- lotto minimo = nessun limite purchè sia assicurata entro il lotto di pertinenza una dotazio-

ne di aree destinate a parcheggio pari a 20 mq/posto-letto ed a parco pari a 80 mq/posto-letto;

- distanza dalle strade = a non meno di 15 ml., salvo per gli alberghi b1, per i quali é consentita l'edificazione sino al ciglio strada
- distanza dai confini = a non meno di 10 ml. salvo che per gli alberghi b1, per i quali é ammessa l'edificazione anche a confine.
- tipologia = in linea
o a blocco isolato

I volumi per servizi sono ospitati di preferenza nel corpo edilizio principale e comunque in corpi edilizi ad esso organicamente connessi.

Modeste costruzioni possono essere realizzate nel parco per ragioni strettamente connesse al suo mantenimento e godimento.

Nelle aree destinate ad alberghi di nuovo impianto la realizzazione del P.R.G. si attua previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intera area, da attuare per stralci funzionali. In ogni caso nella progettazione dovrà essere prevista una organizzazione degli spazi destinati a parco tale

che questi risultino contigui e unitariamente progettati. Dovrà essere prescritta la disposizione degli insiemi arborei ed arbustivi e le rispettive essenze nonché le attrezzature, i percorsi pedonali e gli spazi di sosta.

Ai fini della nuova edificazione e degli ampliamenti i richiedenti della concessione edilizia debbono possedere e dimostrare il possesso del titolo minerario e la disponibilità di acqua termale nella quantità necessaria in base al numero dei posti-letto della struttura alberghiera, secondo le norme tecniche di utilizzazione della risorsa contenute nel titolo IV° delle Norme di Attuazione del PURT.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 7 delle suddette Norme i nuovi esercizi alberghieri all'atto della concessione ad edificare

su

richiesta dell'Amministrazione, concorrono direttamente pro-quota agli oneri per la realizzazione e gestione per le zone a parco in aree pubbliche o ad uso pubblico, previste nel P.R.G. fino alla concorrenza di un valore non inferiore a mq 20/posto-letto, se localizzati nella zona A1 e di mq 10/posto-letto, se localizzati nella zona A2. Tali oneri di urbanizzazione sono aggiuntivi rispetto alle quote ordinariamente fissate per la concessione onerosa, e vanno stabiliti all'interno di una apposita convenzione.

Tutti gli esercizi alberghieri e alberghiero-termali debbono avere la massima cura del ver

de parco o giardino entro i lotti di pertinenza e provvedere al nuovo impianto di alberi di alto fusto qualora ne siano carenti o per sostituzione di eventuali alberi di cui si debba provvedere all'abbattimento per qualsiasi altra ragione.

Articolo 22 bis - Zona a verde alberghiero.

Tale zona comprende solo le aree di pertinenza degli stabilimenti termali avente destinazione a parco e/o parcheggio.

Tali aree sono di norma inedificabili.

I nuovi volumi debbono essere, di norma, realizzati senza invadere le aree a verde alberghiero-termale indicate nelle tavole di progetto del P.R.G.

Per comprovati motivi funzionali documentati dal progetto, oggetto di richiesta di concessione potrà essere accordata una diversa soluzione purchè ciò non costituisca diminuzione degli standards esistenti.

I paramenti relativi a tale zona sono quelli previsti per la zona alberghiero-termale.

Articolo 23 - Zone alberghiere non termali

Le zone solo alberghiere non termali sono destinate a strutture ricettive prive delle attrezzature per le cure termali. Sono indicate nelle tavole di P.R.G. con apposita lettera (A) compresa nei cartigli . Per esse l'edificazione e' regolata dai seguenti parametri ed indici :

If = vedi cartiglio

h. max. = vedi cartiglio

distanza dai confini = non inferiore a ml.5 (per qualsiasi manufatto).

distanza dalle strade = ml. 5 o su precostituito allineamento determinato da preesistenti edifici.

Tutti gli interventi, nuovi, di ristrutturazione, ampliamento manutenzione straordinaria e di trasformazione in genere, dovranno rispettare uno standard minimo di mq. 15 per posto letto da adibirsi a parcheggio e/o verde entro il lotto di pertinenza , mentre la quantità mancante al soddisfacimento di quanto stabilita dal-

l'art.25 della L.R. n. 25/85 ,dovrà essere convenzionato con il Comune con le stesse modalità previste nelle zone termali .

Articolo 24 - Zone agricole : norme generali .

Il P.R.G. :

1) distingue le aree non urbane del territorio in :

E1 - zona agricola normale : la zona agricola destinata a sviluppare le sue potenzialità produttive senza che siano necessarie particolari misure di tutela .

E2 - zone agricole di tutela : zone dove la produttività agricola é condizionata da particolari misure di tutela in rapporto a diverse situazioni territoriali .

In base ai diversi vincoli e gradi di tutela queste zone vanno articolate in sottozone:

E2.1 - zona agricola di riserva termale per futura espansione
(di assoluta salvaguardia delle falde idriche sotterranee)

E2.2 - Zona agricola di rispetto dei beni culturali ed ambientali;

E3 - zona di ristrutturazione edilizia: queste zone riguardano i nuclei di edifici residenziali, colonici ed anche produttivi, sorti lungo i bordi delle strade, in proseguimento dei centri abitati, di frazioni ed al di fuori di essi e non organizzati in sede normativa con gli stessi.

E4 - Zona agricola con attività secondarie e terziarie, insediate dove alla data di adozione della variante generale al P.R.G., sono insediati immobili aventi destinazione artigianale, industriale, commerciale e/o direzionale, puntualmente localizzati con una specifica simbologia nelle tavole di zonizzazione.

2) regola e disciplina in modo funzionale la salvaguardia delle aree destinate all'attività agricola e la difesa del suolo e dell'ambiente, per le diverse articolazioni dell'area agricola:

- a) la nuova edificazione, sia di case d'abitazione che di annessi rustici, funzionale alla conduzione agricola del fondo, in base alla L.R. 5/3/1985 n.24 per quanto concerne la zona agricola E1 prevista dal vigente P.R.G.;
- b) la costruzione di vasche d'accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;
- c) la costruzione di impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle strutture agricole (collegabili o non però ad una singola azienda), come ad esempio: silos, cantine sociali, caseifici, ecc.;

- d) la costruzione di abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza degli impianti;
- e) la costruzione di serre fisse o mobili per l'attività colturale di tipo intensivo;
- f) la costruzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali:
 - strade poderali
 - canali irrigui
 - opere di difesa idraulica
- g) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;

Nella zona agricola é vietata la costruzione di edifici o manufatti per qualsiasi destinazione nella fascia di rispetto lungo i margini dei tracciati viari fuori dei centri abitati e dei centri di "ristrutturazione edilizia" di cui al successivo articolo 27, salvo quanto stabilito dalla L.R. 24/85.

E' vietata la realizzazione di edifici per allevamenti zootecnici di carattere industriale di qualsiasi dimensione ai sensi dell'art. 9 delle Norme di Attuazione del PURT, escludendo pertanto l'applicazione dei commi da 3 a 6 della L.R. 24/85, e specificando che gli impianti di acquacoltura non rientrano nei casi citati.

Per gli interventi quali la costruzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, la conces

sione puo' essere rilasciata anche per interventi preposti da Enti Pubblici, Enti di diritto Pubblico, Consorzi tra Comuni, Consorzi di bonifica che sal-
tuariamente operano sul territorio. In tal caso le distanze dalle strade potranno essere diverse da quelle stabilite dal D.M. 1/4/1968 .

Nella zona agricola El ai sensi dell'art.4 della L.R.

5 marzo 1985 n. 24 sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri e la ristrutturazione, nonche' fattisalvi gli edifici di cui all'art.10 della citata Legge e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticita' e di tutela della pubblica incolumita'; per la residenza stabilmente abitata da almeno 7 anni e' ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente , di mc. 800.

In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua l'edificio, sempreche' non necessaria alla conduzione del fondo; ove cio' non sia possibile e' ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo.

La necessita' di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura.

Trova applicazione inoltre l'art.5 della L.R. 24/85.

Articolo 25 - Zone agricole normali E1: norme per l'edificazione.

Interventi di nuova edificazione nelle zone agricole normali:

a) edifici residenziali.

Nelle zone agricole l'edificazione di case d'abitazione può essere concessa solamente alle seguenti condizioni e limiti.

Distanze dalle strade : nel rispetto del D.M.

1/4/1968 ; ove non diversamente indicato nelle tavole del P.R.G. ;

Distanze da fabbricati : non inferiore a ml. 6 oppure in aderenza; nel caso che uno od entrambe le pareti prospicienti siano finestrate la distanza minima e' elevata a ml. 10 ;

Distanze dai confini : non inferiore a ml. 5.

Altezza dell'edificio : non superiore a ml. 8.50

b) Annessi rustici .

Nelle zone agricole l'edificazione di annessi rustici puo' essere concessa solamente qualora il richiedente possenga il requisito di imprenditore agricolo, e la superficie del fondo rustico sia pari almeno a mq. 5000 e nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 1% del fondo rustico.

Tale limite puo' essere superato solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la Concessione edilizia viene richiesta, la necessita' delle opere ai fini produttivi .

Nell'edificazione devono venire osservate le se-

guenti prescrizioni:

- rapporto di copertura: non superiore a 1/100 del fondo ;
- altezza dell'edificio: m 8 esclusi i silos per i quali non vi è limite di altezza;
- distanza minima dai confini: m 10;

- distanza minima dai fabbricati: m 10.

Le serre fisse sono equiparate, a tutti gli effetti, agli annessi rustici e devono osservare le seguenti prescrizioni:

- superficie minima fondo rustico: 5.000 mq;
- rapporto di copertura : non superiore al 50% del fondo

Per l'edificazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo (strade poderali, canali, opere di difesa idraulica, ecc.) e per gli impianti tecnici di modesta entità (cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti) valgono le norme vigenti per ciascun settore specifico, in ogni caso le distanze dai confini non potranno essere inferiori a ml 5, fatto salvo quanto previsto dal D.M. 1404 del 1968. Il rilascio della concessione edilizia per gli annessi agricoli è subordinato alla costruzione di un vincolo decennale di destinazione d'uso, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Tale vincolo decade solamente a seguito di variante allo strumento urbanistico.

Ogni variazione della destinazione d'uso degli edifici realizzati ai sensi del presente articolo è comunque subordinata al rilascio di concessione.

sione, ed è ammissibile solamente ove vengano rispettate, per le specifiche fattispecie, le prescrizioni di cui al precedente comma.

Articolo 26 - Zone agricole vincolate E2: norme per l'edificazione.

Nelle zone agricole vincolate è vietata ogni nuova, edificazione.

Sono ammessi unicamente interventi finalizzati alla conservazione e valorizzazione dell'ambiente quali piantumazioni e sistemazioni a verde, tracciatura di percorsi pedonali o ciclabili e, ove occorra, parcheggi pubblici.

La recinzione di aree private è ammessa solo se seguita con elementi arborei.

Per gli edifici esistenti destinati ad abitazione ed ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al Decreto Interministeriale 1 aprile 1968, n° 1404, ed in quelle di rispetto al nastro stradale e nelle zone vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il consolidamento;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Gli ampliamenti di cui alle lettere b) e c) saranno

no autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale e nel rispetto delle disposizioni di cui al 1° comma dell'art. 4 della L.R. n. 24/85.

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione di cui al primo comma del precitato art. 4 è consentita la ricostruzione di eguale volume in area agricola adiacente, anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 3 della L.R. 24/1985.

E2.1) Zona agricola di riserva termale per futura espansione.

Comprendono le aree di tipo A3 individuate nel P.U.R.T. e salvaguardate allo stesso fine dal P.R.G..

Sono individuate nel P.R.G. (anche con riferimento ai disposti dell'art. 9 delle Norme di Attuazione del PURT) come ambiti di eventuale localizzazione futura di nuovi stabilimenti termali. In esse, ferme restando le disposizioni generali di cui al precedente art. 24, si devono rispettare i seguenti limiti :

- l'edificazione di eventuali nuove case rurali e degli annessi rustici può essere autorizzata con il rispetto di un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0.003 mc/mq ;

E2.2) Zona agricola di rispetto dei beni culturali e ambientali.

Sono delimitate aree di tutela in corrispondenza degli immobili individuati come beni culturali ed ambientali nel P.R.G.

In esse é vietata ogni nuova edificazione e consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria dei volumi esistenti.

Articolo 27 - Zone di ristrutturazione edilizia E3 : norme per l'edificazione.

In tali zone sono consentite la saturazione dei lotti interclusi e la sistemazione ed ampliamento degli edifici esistenti .

I lotti interclusi , definiti come segue, sono edificabili a fini residenziali, per servizi della residenza di modeste dimensioni e per servizi di pubblica utilità.

In tali lotti potrà essere consentito il rilascio della concessione edilizia per l'edificazione di una sola casa. Il rilascio é subordinato, oltre che alle prescrizioni che seguono, alla stipula della convenzione con il Comune .

Nell'edificazione devono essere osservati i seguenti indici e prescrizioni :

- Iff max. : mc/mq 1.0
- Volume max. : mc 800
- Distanza dalle strade : ml. 5.00
- Distanza dai fabbricati : non inferiore a ml. 6.00 oppure in aderenza; nel caso che una o entrambi le pareti prospicienti siano finestrate la distanza minima é elevata a ml. 10.00
- Distanza dai confini : non inferiore a $\frac{1}{2}$ della distanza minima tra i fabbricati
- h max. : non superiore a ml. 8.50
- Nel caso di lotto solo parzialmente compreso nella contenzione della zona di ristrutturazione edilizia l'edificazione dovrà essere verso tale direzione e tutto il lotto viene computato ai fini del calcolo del volume edificabile, fino ad un massimo di 800 mc in totale .

Si devono considerare "lotti interclusi" quelli per i quali ricorrano contemporaneamente le seguenti condizioni:

- 1) sono stati acquistati o frazionati con atto registrato in data anteriore al 31/12/1977;
- 2) sono inediticati;
- 3) sono inseriti tra due lotti edificati oppure costituiscano completamento di un nucleo di edifici;
- 4) siano dotati di opere di urbanizzazione primaria, di cui ai punti a), b) e c) dell'articolo ad essa dedicato.

a) Negli edifici esistenti a utilizzazione prevalentemente residenziale sono ammessi interventi edilizi, compresa la ristrutturazione e l'ampliamento, fino a complessivi 800 mc.

La distanza delle strade è fissata nel minimo di ml 5.

E' ammessa inoltre la demolizione e la ricostruzione.

b) Nel caso di edifici esistenti utilizzati per attività produttive agricole e non, se compatibili con le caratteristiche residenziali dei nuclei, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ed ampliamenti in misura non superiore al 20% della superficie coperta esistente.

Le distanze da strade non potranno essere inferiori a ml. 10, e dai confini ml. 5;

Almeno il 5% della superficie del lotto deve essere destinata a parcheggio e le aree non utilizzate a scopi produttivi devono essere opportunamente sistemate a giardino.

- c) le attività compatibili con la residenza sono quelle definite dall'art. 13.

Articolo 27 bis E4: Zone agricole con attività secondarie e terziarie insediate .

Le aree agricole aventi immobili con destinazione produttiva, commerciale e/o direzionale sono individuate con opportune schede urbanistiche :

- a) Schede per attività produttive sparse insediate o di progetto . Sono ammessi insediamenti industriali, artigianali e commerciali .
- b) Schede per attività Direzionali sparse insediate o di progetto.

La destinazione d'uso e' normata dalla scheda stessa .

- c) Scheda per Servizi ed attrezzature private di uso collettivo.

La destinazione d'uso é normata dalla scheda stessa.

Per tali aree il P.R.G. si attua a mezzo di intervento diretto, secondo i parametri indicati nella scheda stessa.

Inoltre allo scopo di favorire l'insediamento delle aree produttive nel paesaggio rurale, queste dovranno prevedere una fascia perimetrale di almeno ml.5 di profondità sistemata con alberi ad alto fusto.

Articolo 28: Zona territoriale omogenea F:
attrezzature e servizi pubblici.

In tali zone è ammessa in osservanza delle destinazioni indicate nel P.R.G., l'edificazione di organismi edilizi mono e polifunzionali destinati al soddisfacimento dei bisogni della popolazione insediata o di quella di un più vasto comprensorio in materia di servizi ed attrezzature pubbliche.

In coerenza con quanto disposto dal D.M. 2/4/68, n° 1444 e dell'art. 25 della L.R. 6 l/ 1985 sono comprese in detta zona:

- le aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuola dell'obbligo e scuole superiori di ogni ordine;
- le aree per attrezzature comuni: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile ...) e altre.

Ad esse il P.R.G. destina aree in misura congrua al soddisfacimento degli standards secondo quanto prescritto, in termini quantitativi, dal citato art. 25 della L.R. 6 l/ 1985.

In tali aree il P.R.G. si attua a mezzo intervento diretto e la concessione è rilasciata dal sindaco.

(zona F)

Articolo 29 - Spazi pubblici attrezzati e a parco.

In tali zone è prescritto, in osservanza delle destinazioni indicate nel P.R.G., l'impianto di parchi, attrezzature per il gioco e per lo sport (anche al coperto, con strutture stabili o movibili), parcheggi,

nonché attrezzature complementari annesse quali: chioschi, edifici per servizi informazioni, mostre, bar-ristoranti, ricoveri per attrezzi, etc...).

In queste aree il P.R.G. si attua previa approvazione di un progetto in cui siano dettagliatamente indicate tutte le trasformazioni previste, sia edilizie che di trattamento della superficie, nonché la sistemazione del verde con particolare riferimento alla disposizione delle alberature ed alla definizione delle essenze. Devono essere mantenuti e valorizzati, compatibilmente con le caratteristiche del progetto, le alberature esistenti, le siepi ed ogni altro elemento naturalistico (scoli, filari, etc..) caratterizzante la zona.

La superficie coperta per le attrezzature complementari alla funzione degli spazi attrezzati a parco non potrà, nel complesso delle aree a disposizione per tale funzione, superare il valore del 5% con non più di un piano fuori terra.

a) Attrezzature pubbliche e/o di interesse generale	20 %	sul volume totale
b) Residenza	20 %	sul volume totale
c) Direzionale	15 %	sul volume totale
d) Artigianato di servizio e/o artistico	15 %	sul volume totale
e) Commercio	30 %	sul volume totale

In sede di approvazione dello strumento attuativo le suddette percentuali di destinazione potranno oscillare in termini percentuali assoluti del valore del 5% in difetto o in eccesso. (es. Residenza percentuale ammessa 15% - 25% sul volume totale); così dicasi per il rapporto di copertura che potrà variare dell'uno per cento.

- ALTEZZE MASSIME EDIFICI:

Edifici per attrezzature pubbliche e di interesse generale	ml.	10,50
Altri edifici per residenza, direzionale, commercio, artigianale, ecc.	ml.	8,50

Gli edifici potranno essere ubicati oltre che nell'ambito dell'area a parco urbano-termale, anche nell'area parcheggio purché la superficie coperta, che viene così sottratta allo stesso sia compensata da uguale superficie a parcheggio ricavata nei piani interrati.

Le dotazioni di standard urbanistici primari e secondari per quanto concerne parcheggio e verde, dovranno essere soddisfatti prescrittivamente all'interno dell'area soggetta a Piano Particolareggiato nelle seguenti quantità adeguatamente aumentate rispetto ai limiti minimi di legge:

- Verde	mq/ab.	50,00
- Verde	mq/sup.comm.direz.artig.	6,00

La dotazione minima di area a parco non dovrà essere comunque inferiore a	mq:	46.000,00
- Parcheggio	mq/ab.	5,00
- Parcheggio	mq/sup.comm.direz.artig.	1,50

La dotazione minima di parcheggio non dovrà risultare comunque inferiore a 500 posti auto, che saranno realizzati nel parcheggio di uso pubblico indicato nella zonizzazione con possibilità di utilizzo anche della costruzione di autosilos per il raggiungimento del prefissato numero di posti auto; in tal caso tali manufatti da ubicarsi nell'ambito delle aree indicate a parcheggio potranno avere un numero arbitrario di piani interrati, ma non potranno emergere da quota campagna per più di m. 2,40 con obbligo di copertura piana e sistemazione a piazza pavimentata e/o a verde (per la parte non eventualmente coperta da edifici), che andrà raccordata con un piano inclinato in terrapieno alla rimanente superficie del parco per evitare soluzioni di continuità.

Tali eventuali volumi per il parcheggio sono aggiuntivi rispetto alla potenzialita' edificatoria gia' assegnata con l'I.F.T. di 0,5 mc/mq attribuito all'intera area sottoposta a strumento attuativo.

All'interno dell'area destinata all'edificazione privata dovranno essere ricavati i posti auto, ai piani interrati di cui alla L.S. 122/89, pari a 1 mq/10 mc di costruzione.

Il Piano Particolareggiato, scelto prescrittivamente quale strumento attuativo, dovra' essere corredato da una convenzione che, in relazione agli effetti urbanistici indotti, nel contesto territoriale contiguo, dal particolare tipo di insediamento, preveda:

- la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primarie e il concorso per le secondarie (compreso in esse percorsi pedonali e portici ad uso pubblico, piazze e fontane, laghetti, giardini e aiuole, ingressi al parco, ecc.) a cura dei soggetti che interverranno nel comparto per il realizzo dei volumi ad uso privato;
- il trasferimento al Comune di tutte le aree pubbliche;
- il concorso nell'onere della manutenzione delle suddette aree verdi attrezzate;
- i tempi di attuazione degli interventi;
- i materiali da impiegarsi nelle opere pubbliche e le loro qualita' e caratteristiche;
- idonee garanzie di ordine economico/finanziario per il pieno rispetto degli impegni di convenzione.

Articolo 30 - Aree per attrezzature tecniche. (zona F)

Tali zone sono destinate ad attrezzature ed impianti tecnici per l'igiene ambientale, per la salvaguardia delle caratteristiche ecologiche del territorio (impianti per la depurazione delle acque,

per l'approvvigionamento idrico, per la distribuzione dell'energia, etc..).

In tali zone il P.R.G. si attua con intervento diretto.

Le parti del lotto pertinente non impegnate dai volumi o dalle attrezzature tecniche saranno sistemate a parcheggi e piazzali di servizio e a verde secondo criteri volti a controllare l'impatto ambientale delle attrezzature ed impianti tecnici da realizzare.

Articolo 31 - Zone demaniali a vincolo speciale.

Dette zone, di proprietà del Demanio dello Stato sono riservate alle funzioni specifiche loro destinate dal competente ministero.

In esse la edificazione è limitata alle esigenze strettamente legate alla destinazione d'uso dell'area.

Articolo 32 - Servizi ed attrezzature private di uso collettivo.

Sono indicate nel P.R.G zone destinate a servizi ed attrezzature private di uso collettivo esistenti e previste, e sono contrassegnate con apposita campitura, simbolo che richiama la funzione specifica e cartiglio per la definizione degli indici e dei parametri. Non concorrono alla determinazione degli standards urbanistici i gruppi di funzione previsti, che sono:

a) Centro congressi e attività complementari.

L'area destinata ad attrezzature per il "centro congressi" e attività complementari dovrà essere utilizzata per la realizzazione di un complesso edilizio unitario i volumi del quale saranno destinati a:

- sale di riunione per conferenze e manifestazioni, per il 60% del volume totale;
- servizi complementari nonché attività terziarie compatibili per il 40% del volume totale.

E' esclusa la destinazione alberghiera (ricettiva).

La realizzazione è subordinata alla presentazione di un piano attuativo, per l'intero ambito territoriale previsto nella tavola di zonizzazione, che dovrà prevedere il progetto di riordino ambientale delle aree limitrofe nonché destinazioni di uso compatibili e complementari alla struttura congressuale, quali attività sportive nonché aree di salvaguardia al Colle di San Daniele.

Nell'edificazione del Centro Congressi, devono essere rispettati i seguenti parametri ed indici:

$i_f: 0,75 \text{ MC/MQ}$

H : Max. 9.5 m.

distanza minima dalla strada e dai confini del lotto m^l.10 ad eccezione del lato verso il Colle San Daniele dove la distanza dovrà essere di m^l.50 da questo. L'edificazione dovrà avvenire mediante l'uso di volumetria, tipologia e coloritura tali da non alterare l'ambiente circostante.

Gli spazi aperti liberi dovranno essere destinati a verde; i parcheggi dovranno essere mascherati mediante l'uso di vegetazione locale; i volumi edilizi dovranno essere circondati da vegetazioni d'alto fusto di essenze locali verso il C. San Daniele.

In questa direzione il terreno potrà eventualmente essere innalzato in modo da creare un'efficace barriera visuale.

b) Impianti per la cultura fisica e lo sport.

Sono aree destinate a impianti sportivi di iniziativa privata prevalentemente all'aperto o con coperture stagionali e con servizi generali, e modesti impianti al coperto.

Le previsioni del P.R.G. si attuano con intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Iff = vedi cartiglio
- h max = vedi cartiglio
- distanza minima dalle strade e dai confini del lotto = m 10;

c) impianti per lo spettacolo, riunioni, pubblici esercizi, etc.; (Kursaal, impianti specializzati

per lo svago e lo spettacolo...)

Il P.R.G. si attua a mezzo intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Iff = vedi cartiglio
- h max = vedi cartiglio
- distanza minima dalle strade e dai confini del lotto = m 5 o secondo allineamento eventualmente prescritto.

Articolo 33 - Verde privato d'uso collettivo (Z.T.O. di tipo F: speciale).

Sono indicate nel P.R.G., con apposita grafia, vaste zone private, sistemate a parco, da aprire al pubblico previa convenzione della proprietà con il Comune.

Tali zone non concorrono alla determinazione degli standards. Sono inedificabili e gli immobili in esse esistenti possono essere sottoposti a intervento di restauro o di ripristino con gli eventuali ampliamenti esclusivamente per l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari.

Titolo IV° - Attuazione del P.R.G. e disposizioni transitorie e
finali.

Articolo 34 - Formazione, adozione e modalità di attuazione degli
strumenti urbanistici attuativi.

a) Piani urbanistici attuativi di iniziativa pub-

blica.

I Piani di cui al presente comma sono formati e adottati ai sensi dell'art. 52 della L.R. 61/85. Ai sensi dell'art. 57 della stessa legge, i PEEP sono attuati a norma delle specifiche disposizioni del secondo comma che li riguardano e in particolare si richiamano le disposizioni del secondo comma dell'art. 13 della L.R. 61/85 che per gli interventi di immobili compresi nella Z.T. omogenea C prevede che il Comune "...può invitare i proprietari a realizzare gli interventi previsti sulla base di una convenzione ai sensi dell'art. 35 della Legge 22/10/1971, n° 865."

I P.R.i.pu. sono attuati prioritariamente dagli aventi titolo mediante interventi singoli e/o com parti.

b) Piani Urbanistici attuativi di iniziativa privata.

I Piani di Recupero di iniziativa privata sono formati ed approvati ai sensi dell'art. 60 della L.R. 61/85. Si richiamano in particolare le disposizioni relative all'istituto del comparto qualora il P.R.i.pr. sia presentato solo da alcuni aventi titolo, purché rappresentanti almeno i tre quarti del valore degli immobili sulla base dell'imponibile catastale.

Quando ricorrano le circostanze previste dal primo comma dell'art. 61 della L.R. 61/85 in relazione ai disposti del secondo comma dell'art. 15 della suddetta legge, il sindaco provvede a far redigere il P.R.i.pr. d'ufficio.

Tale Piano è formato, approvato e attuato ai sensi dello stesso art. 60 della L.R. 61/85.

L'analisi dello stato di fatto, le indicazioni delle destinazioni d'uso e le norme tecniche di attuazione degli interventi debbono riguardare, per tutti i piani attuativi di cui al presente articolo, tutti i piani degli edifici, le aree scoperte, nonché eventuali indagini storiche sulla formazione del tessuto insediativo.

Articolo 35 - Concessione edilizia dei piani attuativi di iniziativa pubblica.

Nell'ambito dei piani attuativi di iniziativa pubblica (P.E.E.P. o P.I.P.) le concessioni possono riguardare singole unità edilizie e sono rilasciate agli aventi diritto previa convenzione con il Comune in cui siano indicati gli impegni del concessionario relativi alla destinazione d'uso, alle modalità ed ai prezzi di cessione o del canone di locazione degli immobili realizzati, restaurati o ristrutturati, il concorso alla quota parte delle spese di progettazione e delle eventuali opere di urbanizzazione.

Articolo 36 - Interventi consentiti prima dell'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.

Prima dell'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalla Legge 5/8/1978 n° 457, art. n° 31, lettere a), b), c), e d) e secondo le modalità previste dall'art. 27.

Articolo 37 - Piani di Recupero e P.P.A.

I Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata sono inclusi nel P.P.A....

Decorso i termini di scadenza del P.P.A. senza che i proprietari abbiano dato corso alle opere previste dal Piano di Recupero il Comune può applicare quanto previsto dall'art. 23 della legge 457/78, comma 5 e commi 6, 7 e 8.

Gli interventi di manutenzione straordinaria su singole unità edilizie o immobiliari nonché gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere richiesti ed autorizzati anche senza preventivo inserimento nel P.P.A., :

Articolo 38 - Registro dei vincoli nelle zone agricole.

La concessione edilizia di case di abitazione nelle zone agricole è subordinata alla costituzione di un vincolo di non edificabilità, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sulla superficie del fondo di pertinenza dell'edificio per cui la concessione è richiesta, secondo gli indici di cui ai precedenti articoli. Per le case di abitazione esistenti nelle zone agricole in data 18 settembre 1978 si intende esteso di fatto un vincolo di non edificabilità sulle aree di pro-

prietà della ditta proprietaria della casa di abitazione fino alla concorrenza della superficie necessaria alla sua edificazione secondo gli indici di cui all'art. 25.

La demolizione totale o parziale delle case di abitazione corrispondente annulla o riduce il vincolo di cui ai precedenti comma.

Il Comune è dotato di un Registro fondiario nel quale trascrive i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi dei precedenti comma e di una planimetria su cui risultino individuate le rispettive superfici.

Articolo 39 - Edifici e funzioni esistenti in contrasto con le prescrizioni del P.R.G..

Entro cinque anni dalla data di approvazione della Variante al P.R.G. dovranno essere:

- a) - demoliti i ricoveri precari (per automobili o per altro uso) eretti in lotti compresi nelle Z.T.O. di tipo B;
- b) - trasferite le attività produttive nocive o moleste non confermate dal P.R.G.;
- c) - cessate le attività di allevamento industriale.

Articolo 40 - Regolamento Comunale relativo all'arredo urbano.

Entro tre anni dall'approvazione del Regolamento Comunale relativo all'arredo urbano, tutti gli interessati dovranno adeguare (quali insegne, recinzioni, pavimentazioni di spazi di uso pubblico, ecc.) alle nuove disposizioni.

Articolo 41 - Varianti per strutture di impianti pubblici e deroghe.

Quando si tratti dell'ubicazione di strutture non residenziali di modeste dimensioni a servizio di opere o di impianti pubblici ed in contrasto con le prescrizioni urbanistiche di zona, la relativa variante è approvata con delibera del Consiglio Comunale, che diventa esecutiva ai sensi dell'art. 130 della Costituzione.

Il sindaco può rilasciare concessioni in deroga alle norme ed alle previsioni urbanistiche generali, quando riguardino edifici e/o impianti pubblici o di interesse pubblico, purché non abbiano per oggetto la modifica delle destinazioni d'uso. In tali casi il rilascio della concessione deve essere preceduto da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale.

Articolo 42 - Norma transitoria Legge n. 431 del 8 Agosto 1985.

Sino all'individuazione da parte della Regione del Veneto dei corsi d'acqua classificati pubblici ai sensi del testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti pubblici, approvato con Regio Decreto 11.12.1933 n. 177, e soggetti alla Legge n. 431 del 8/8/1985 e come disposto dall'art.1 quarter della citata Legge, sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 29 Giugno 1939 n. 1497 i corsi d'acqua e le relative sponde a piede degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna, presenti nel territorio comunale ed individuati nell'apposita planimetria allegata, redatta in scala 1:5000.

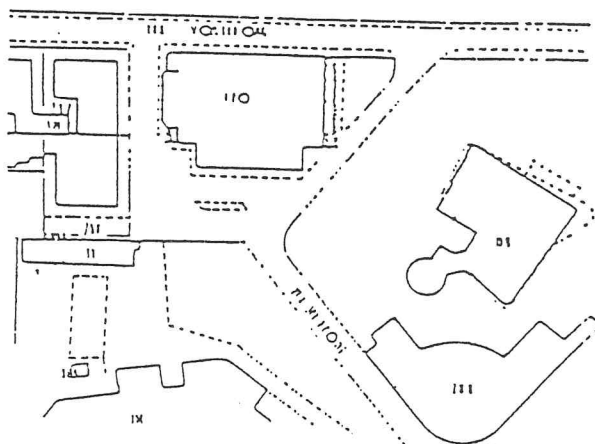
SCHEDA:

CENTRO CONGRESSI CINEMA E TEATRO (già Cinema delle Terme)

Largo Marconi

N.C.T. Foglio. 18° All.to A

Mappale 420



Destinazione prevista nel P.R.G. : "Servizi ed attrezzature private e di uso collettivo"
del 1985 if= 4 mc/mq h.max= 14 m

Destinazione prevista nell'attua : "Servizi ed attrezzature private e di uso collettivo"
le P.R.G. (1989) vedi tabella

Interventi ammessi : Ristrutturazione ed ampliamento per adeguamento a norme di sicurezza.
(realizzazione scale di emergenza; ristrutturazione e ampliamento degli spazi interni e creazione di nuovi servizi; ammodernamento e adeguamento alle normative vigenti degli impianti tecnici e tecnologici; adeguamento a quanto prevede la legge 13/89 in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche; ecc.)

SCHEDA TECNICA DI RIFERIMENTO PER IL DIMENSIONAMENTO

		Esistente	Ammissibile
Superficie coperta	mq.	1312,70	1450,00
Volume totale	mc.	13335,00	15000,00
Volume commerciale	mc.	1164,80	1200,00
Volume direzionale	mc.	-----	1000,00
Volume per turismo e spettacolo	mc.	12170,20	12800,00
Altezza massima (intradosso della copertura)	m.	14,00	14,00

A seguito delibera G.R.V. n. 872 del 15.02.1991 viene aggiunto quanto segue:

"L'ampliamento di mq; 137,30 dovrà avvenire in aderenza e sul terreno classificato impropriamente a parco, quando invece trattasi di lastricato pertinente dell'edificio".