ORIGINALE

CITTA' DI ABANO TERME

STAZIONE DI CURA, SOGGIORNO E TURISMO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. **46** SEDUTA DEL **27/09/2021**

Seduta pubblica di I^ convocazione

O G G E T T O **ADOZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE N. 63 AL P.R.G. RIGUARDANTE L'AREA URBANA CENTRALE DENOMINATA "ABANO CIVITAS"**

L'anno duemilaventuno addì ventisette del mese di settembre alle ore 20.05, presso il Teatro Polivalente Comunale, previa convocazione partecipata ai Consiglieri Comunali a norma di legge, si è riunito il Consiglio Comunale.
All'appello nominale risultano:

			Assenti		
		Presenti	Giust.	Ingiust.	Collegamento
1)	BARBIERATO FEDERICO	Sindaco	X		
2)	AMATO GIOVANNI	Consigliere	X		
3)	BIANCHIN GIUSEPPE	Consigliere	X		
4)	BOLLINO PAOLO	Consigliere		X	
5)	MEGGIOLARO KATIA	Consigliere	X		
6)	SPERANDII ANNA MARIA	Consigliere	X		
7)	PEGE LIDIA	Consigliere	X		
8)	MARAGOTTO FILIPPO	Consigliere	X		
9)	BOTTIN RAFFAELE	Consigliere	X		
10)	TONDELLO ALESSANDRA	Consigliere	X		
11)	PESCHIERA ISABELLA	Consigliere	X		
12)	MARTINATI CHIARA	Consigliere	X		
13)	TENTORI MAURIZIO	Consigliere	X		
14)	LAZZARETTO MONICA	Consigliere	X		
15)	LAZZARO MATTEO	Consigliere	X		
16)	CHIARELLI STEFANIA	Consigliere	X		
17)	ROSSANDA SILVIA	Consigliere	X		

Partecipa alla seduta il Dott. BRINDISI FULVIO, Segretario Generale.

STEFANIA CHIARELLI nella sua qualità di Presidente del Consiglio, presiede l'assemblea con l'aiuto degli Scrutatori Signori: SPERANDII ANNA MARIA , PEGE LIDIA, MARTINATI CHIARA.
Risultano presenti in qualità di Assessori i Signori: POZZA FRANCESCO, BERTO ERMANNO, GALLOCCHIO VIRGINIA, POLLAZZI CRISTINA.
Il Presidente chiede all'assemblea di deliberare sull'oggetto sopra indicato.

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 46 DEL 27/09/2021

La seduta odierna è stata convocata in sessione ordinaria di prima convocazione con invito Prot. n. 33613 del 21.09.2021.

La trattazione dell'argomento iscritto al punto n. 2 dell'o.d.g. ha inizio in presenza di n. 16 Consiglieri Comunali.

Il verbale della presente seduta consiliare è costituito dal file audio della registrazione sonora del Consiglio Comunale (art. 14 del Regolamento per il funzionamento degli Organi Collegiali).

Il presente argomento è stato comunicato in Conferenza Capigruppo Consiliari in data 20.09.2021.

Illustra la proposta di delibera il Sindaco, Federico Barbierato seguito poi dall'Arch. Stefano Doardo, progettista della Società Terre S.r.l..

Alle ore 20.22 entra l'Assessore Gian Pietro Bano.

Seguono gli interventi e le dichiarazioni di voto dei Consiglieri che risultano dal file audio.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Abano Terme è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 4004 del 16 novembre 1999 e successive varianti parziali, di cui l'ultima, denominata "Variante n. 62", approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 30 agosto 2021;
- Il Piano Regolatore Generale assoggetta a Piano Attuativo il centro storico di Abano meglio identificato come "PA 11 – P.P. Area Centrale Urbana";
- con delibera di Consiglio Comunale n. 61 in data 20 aprile 1990 e n. 115 in data 22 giugno 1990 è stato rispettivamente adottato ed approvato il Piano Particolareggiato dell'Area Centrale Urbana redatto dall'arch. Paolo Portoghesi, definitivamente approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 2423 in data 2 ottobre 1990;
- Il piano è stato oggetto dapprima della variante n. 1, di assestamento, in seguito della variante numero 2, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 92 in data 16 dicembre 2002, che ha inciso in maniera sostanziale sul piano stesso modificandone completamente l'assetto urbanistico;
- successivamente sono intervenute ulteriori varianti di cui, la numero 5, è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 6 maggio 2008;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 175 in data 20 dicembre 2012 è stata prorogata, ai sensi dell'articolo 20, comma 12, della Legge Regionale n. 11/2004, di cinque anni, e quindi al 10 gennaio 2018, la validità del Piano in oggetto;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 8 gennaio 2015, l'Amministrazione Comunale ha adottato la variante n. 6 al "Piano Particolareggiato dell'Area Centrale Urbana";
- con deliberazione n. 3 del 29 gennaio 2018 il Consiglio comunale ha provveduto a disporre l'annullamento d'ufficio, ai sensi dell'articolo 21 nonies della Legge n. 241/1990, del provvedimento di tacita approvazione della variante n. 6 al "Piano Particolareggiato dell'area Centrale Urbana";
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 58 del 19 Marzo 2018, l'Amministrazione Comunale ha annullato in autotutela la variante n. 6 al "Piano Particolareggiato dell'Area Centrale Urbana";

- nel maggio del 2018, nell'ambito dell'attività di riattivazione del processo partecipativo, funzionale alla revisione della pianificazione per l'area, l'amministrazione ha inviato una lettera ai soggetti proprietari nell'area per acquisire proposte per la revisione del piano attuativo, alla quale hanno risposto in 21 soggetti;
- Il Masterplan del P.A.T. ha individuato l'area di Abano Civitas come uno dei sei ambiti strategici per la riqualificazione del territorio aponense, indicando la necessità riorganizzare l'area in termini di polarità urbana, mettendo a sistema i servizi pubblici, connettendo lo spazio collettivo, rigenerando i tessuti dismessi, qualificando e rivitalizzando la scena urbana;
- la Legge Regionale n. 14 del 6 giugno 2017, nel quadro delle nuove politiche finalizzare alla tutela del suolo ed alla rigenerazione degli insediamenti urbani esistenti, ha introdotto gli istituti della Riqualificazione edilizia ed ambientale (art. 5) e della Riqualificazione urbana (art.6) per i quali, al fine di perseguirne gli obbiettivi in essi previsti, è possibile redigere delle varianti al P.R.G.;

Evidenziato che:

- i contenuti previsti all'interno del P.A. 11 hanno valore di disciplina particolareggiata di P.R.G.;
- la validità della variante n. 5 al P.A. 11 è terminata il 10 gennaio 2018, fermo restando le prescrizioni del comma 9 dell'articolo 20 della Legge Regionale n. 11/2004 nel merito degli interventi consentiti sugli edifici esistenti;
- la Giunta Comunale, al fine di determinare indirizzi, metodi e direttive, da acquisire all'interno del processo di revisione della pianificazione per l'area urbana centrale e consentire l'attivazione di interventi di riqualificazione e rigenerazione delle parti degradate dell'area e la contestuale valorizzazione dei servizi pubblici esistenti, anche attraverso la creazione di nuovi spazi pubblici, con delibera con delibera n. 83 del 22 Giugno 2020 ha approvato il documento denominato "Abano Civitas - Masterplan";
- il Sindaco con avviso pubblico del 29 Giugno 2020, protocollo n. 22144, ha invitato privati cittadini e operatori economici interessati, ad inoltrare al Comune di Abano Terme, entro il 31 Luglio del 2020, proposte di progetti e di iniziative di rilevante interesse pubblico che riguardassero i temi ed i contenuti definiti nel nuovo strumento di pianificazione per l'area centrale urbana denominata Abano Civitas;
- nel periodo compreso tra il 29 Giugno 2020 e il 31 Luglio 2020 sono giunte da parte dei soggetti individuati nell'avviso pubblico citato in premessa, n. 13 proposte di progetto;
- la Giunta Comunale con delibera con delibera n. 147 del 20 ottobre 2020 ha approvato il documento denominato "Abano Civitas Masterplan – Manifestazioni d'interesse" procedendo alla valutazione puntuale delle proposte inviate ed integrando le indicazioni del Masterplan -precedentemente approvato - alla luce delle risultanze del processo valutativo;
- con l'approvazione del documento "Abano Civitas - Masterplan", quale strumento di indirizzo strategico, funzionale alla condivisione dei contenuti con cittadini e portatori d'interessi, l'Amministrazione comunale ha provveduto a delineare i contenuti della variante al P.R.G. da redigere e sottoporre per l'approvazione all'organo consiliare;

Considerato che:

- le previsioni del precedente piano attuativo risultano per larga parte non realizzate e che attualmente l'area presenta rilevanti elementi di degrado e di abbandono;
- il decorso dei tempi ha evidenziato, da una parte l'inapplicabilità di numerose previsioni e prescrizioni contenute nel piano stesso e dall'altra la difficoltà di vedere attuato il disegno di Piano Particolareggiato che vede la sua naturale realizzazione da attivarsi attraverso l'intervento del pubblico e tramite procedure espropriativa;
- gli istituti della Riqualificazione edilizia ed ambientale (articolo 5) e della Riqualificazione urbana (articolo 6), introdotti dalla Legge Regionale n. 14 del 6 Giugno 2017, promuovono e prescrivono:
  - il recupero, la riqualificazione e la destinazione ad ogni tipo di uso compatibile con le caratteristiche urbanistiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente, mediante il miglioramento della qualità edilizia in relazione a tutti o ad una parte rilevante dei parametri seguenti: qualità architettonica e paesaggistica; qualità delle caratteristiche costruttive, dell'impiantistica e della

tecnologia; efficientamento energetico e riduzione dell'inquinamento atmosferico; eliminazione o riduzione delle barriere architettoniche; incremento della sicurezza sotto il profilo, statico e antisismico, idraulico e geologico, garantendo nella trasformazione dell'area l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico;

- l'individuazione del perimetro degli ambiti urbani degradati da assoggettare ad interventi di riqualificazione urbana da disciplinare puntualmente in una apposita scheda;

– i contenuti disciplinari e metodologici indicati nel Masterplan per l'area di Abano Civitas, sono coerenti con le prescrizioni degli articoli 5 e 6 della Legge Regionale n. 14 del 6 Giugno 2017;

Ritenuto necessario, per quanto sopra espresso, predisporre una variante parziale al P.R.G, al fine di dare attuazione alle previsioni introdotte dal Masterplan per Abano Civitas e di procedere alla revisione dell'attuale pianificazione urbanistica dell'area del PA 11 "Comparti Centrali";

Dato atto che, al fine di dare attuazione alle previsioni introdotte dal Masterplan per Abano Civitas e di procedere alla revisione dell'attuale pianificazione urbanistica dell'area del PA 11 "Comparti Centrali", con determina dirigenziale n. 1150 del 30 novembre 2020 è stato affidato l'incarico per la redazione della variante al P.R.G. n. 63 per l'area urbana centrale "Abano Civitas" alla società TERRE s.r.l.;

Preso Atto che gli elaborati di variante, redatti dalla società TERRE s.r.l. ed acquisiti al protocollo generale con n. 31279 del 2 Settembre 2021, allegati alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale (allegati anche in formato digitale al sistema informatico dell'ente), sono costituiti da:

1. **T. 2.5** PRG - Usi e modalità di intervento - scala 1/2000 - Foglio 5 (Elaborato di PRG)
2. **T.01** Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) *Abano Civitas* – MODALITA' DI INTERVENTO - VARIANTE
3. **T.01** Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – MODALITA' DI INTERVENTO - VIGENTE
4. **T.02** Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – STANDARD E SPAZI PUBBLICI- VIGENTE
5. **T.02** Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – STANDARD E SPAZI PUBBLICI - VARIANTE
6. **T.03** Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – STATO DI FATTO
7. **T.04** Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – INDIVIDUAZIONE AMBITI DI VARIANTE
8. **T.05** Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – MODALITA' DI INTERVENTO - VIGENTE
9. **T.06** Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – MODALITA' DI INTERVENTO - VARIANTE
10. **T.07** Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – STANDARD E SPAZI PUBBLICI- VIGENTE
11. **T.08** Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – STANDARD E SPAZI PUBBLICI- VARIANTE
12. **R.01** Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas - RELAZIONE
13. **R.02** Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas - NORME DI ATTUAZIONE
14. **R.02** Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas - NORME DI ATTUAZIONE COMPARATIVA
15. **R.02** Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas - NORME DI ATTUAZIONE P.R.G.
16. **R.03** Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas– RILIEVO FOTOGRAFICO
17. **V.C.I.** Valutazione di Compatibilità Idraulica;

Precisato che gli atti di variante sono stati inviati con nota protocollo n. 30011 in data 7 settembre 2020 all'unità periferica del Genio Civile di Padova e al Consorzio di Bonifica Bacchiglione Brenta, ai fini dell'acquisizione della presa d'atto di non necessità di una valutazione di compatibilità idraulica;

Visto il parere favorevole espresso con nota protocollo n. 32829 del 15 settembre 2021 da parte del Consorzio di Bonifica Bacchiglione Brenta;

Rilevato che la variante in oggetto è stata analizzata e discussa dalla Commissione Consiliare "Territorio e Ambiente" nelle sedute del 9 e del 20 settembre 2021;

Visti:
- gli articoli 5, 6 e 13 della Legge Regionale n. 14 del 06 giugno 2017;
- l'articolo 50 della Legge Regionale n. 61/1985;
- il Decreto Legislativo n. 267/2000;
- il Decreto Legislativo n. 33/2013;

Acquisiti i pareri favorevoli di regolarità, riportati in calce al presente provvedimento ai sensi dell'articolo 49 del T.U. n. 267/2000;

A seguito della votazione della presente proposta di delibera, che ottiene il seguente esito:
Consiglieri presenti e votanti n. 16, voti favorevoli n. 10, voti contrari n. 6 (Consiglieri Chiarelli, Martinati, Lazzaro, Lazzaretto, Tentori e Rossanda), astenuti nessuno, resi ed accertati secondo legge; avendo il Presidente del Consiglio proclamato l'esito della votazione:

DELIBERA

Di Adottare, al fine di dare attuazione alle previsioni di riqualificazione edilizia, ambientale ed urbana, introdotte dal Masterplan per Abano Civitas per l'area urbana centrale e di procedere alla revisione dell'attuale pianificazione urbanistica dell'area del PA 11 "Comparti Centrali", la variante parziale n. 63 al P.R.G., costituita dagli elaborati facenti parte integrante della presente delibera (allegati anche in formato digitale al sistema informatico dell'ente), di seguito elencati:

1. **T. 2.5** PRG - Usi e modalità di intervento - scala 1/2000 - Foglio 5 (Elaborato di PRG)
2. **T.01** Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) *Abano Civitas* – MODALITA' DI INTERVENTO - VARIANTE
3. **T.01** Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – MODALITA' DI INTERVENTO - VIGENTE
4. **T.02** Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – STANDARD E SPAZI PUBBLICI- VIGENTE
5. **T.02** Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – STANDARD E SPAZI PUBBLICI - VARIANTE
6. **T.03** Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – STATO DI FATTO
7. **T.04** Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – INDIVIDUAZIONE AMBITI DI VARIANTE
8. **T.05** Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – MODALITA' DI INTERVENTO - VIGENTE
9. **T.06** Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – MODALITA' DI INTERVENTO - VARIANTE
10. **T.07** Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – STANDARD E SPAZI PUBBLICI- VIGENTE
11. **T.08** Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – STANDARD E SPAZI PUBBLICI- VARIANTE
12. **R.01** Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas - RELAZIONE

13. **R.02** Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas - NORME DI ATTUAZIONE
14. **R.02** Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas - NORME DI ATTUAZIONE COMPARATIVA
15. **R.02** Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas - NORME DI ATTUAZIONE P.R.G.
16. **R.03** Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas– RILIEVO FOTOGRAFICO
17. **V.C.I.** Valutazione di Compatibilità Idraulica

Di dare atto che, come disposto dall'articolo 29 della Legge Regionale n. 11/2004, dalla data di adozione della relativa variante si applicano le misure di salvaguardia secondo le modalità indicate dalla Legge 3 novembre 1952 - n. 1902;

Di incaricare il Dirigente del Settore Governo del Territorio di provvedere, quale condizione per l'acquisizione dell'efficacia, alla pubblicazione ai sensi dell'articolo 39 comma 1, lettera a) del Decreto Legislativo n. 33/2013 del presente provvedimento ed elaborati tecnici sul sito internet del Comune di Abano Terme nell'apposito spazio di "Amministrazione Trasparente", sottosezione "Pianificazione e Governo del territorio", nonché di provvedere al completamento delle procedure previste dai commi 4 a 8 dell'articolo 50 della Legge Regionale n. 61/1985 e ss.mm.ii..

I contenuti degli interventi sono disponibili in un file audio presente sul portale web comunale all'indirizzo: www.magnetofono.it/streaming/abanoterme/

COMUNE DI ABANO TERME

Provincia di Padova

2016

P.R.G. VIGENTE

Progetto iniziale: Presa d'atto con delibere di G.C. n. 111 del 16/06/2000 e n. 115 del 22/06/2000

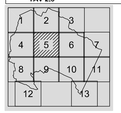
Approvato DGRV n.4004/1999

Varianti: B.Secchi-S.Dinale-D.Rallo

P.Rigoni-I.Hujoes

	Puntuali		
	Art. 45 LR 61/85	(Approvata DGRV n.1636/2004)	A.Marangon
	Art. 48 LR 61/85	(Approvata DGRV n.4606)	U.T.C.
n.3	Bretelle raccordo SP47 con SP2 e SP89	(Approvata DGRV n.3505 e n.123/2005)	B.Breda
n.14	Art. 48 LR 61/85	(Approvata DGRV n.4606)	U.T.C.
n.16	Ristrutturazione idroforestale	(Approvata C.C. n.104/2004)	U.T.C.
n.17	NR17 via Fiemi Piccolo	(Approvata Dir. Regionale n.485/047.01 del 27.06.05)	U.T.C.
n.18	NR 18 via Santa Maria	(Approvata Dir. Regionale n.473/2347.01 del 29.06.05)	U.T.C.
n.19	Variante puntuale n. 19 - Sistema della residenza	(Approvata con DGRV N° 3681/09 e D.P.R. del 16.07.2013)	U.T.C.
n.20	Variante puntuale n. 20 - Adeguamento scheda attività produttive	(Approvata DGRV n.3681 del 08.07.10)	A.Marangon
	Programma Integrato PI 17 via Novembre	(Approvata DGRV n.1262/2009)	U.T.C.
n.22	Variante puntuale n. 22	(Approvata con D.G.P. N° 113 del 26.05.2011)	U.T.C.
	Riqualificazione idrauliconambientale sciolo Progrese	(Approvata DGRV n.982 del 17.04.07)	Marco Grechi
n.27	Variante puntuale n. 27 - fronti commerciali	(Approvata C.C. n. 35/2009)	U.T.C.
n.28	Rettifica incongruenza cartografiche	(Approvata C.C. n. 45/2009)	U.T.C.
n.29	Variazione immobile Pubblico	(Approvata C.C. n. 44/2009)	U.T.C.
n.30	Variante puntuale n. 30 - ENAV	(Approvata C.S. n. 39/2010)	U.T.C.
n.32	Variante puntuale n. 32 - Modifica fascia di rispetto cimiteriale	(Approvata C.S. n. 41/2010)	U.T.C.
n.33	Variante puntuale n. 33 - Inserimento della pista ciclabile lungo via S.Maria	(Approvata C.C. n. 36/2012)	U.T.C.
n.34	Variante puntuale n. 34 - Modifica dell' area da "VU" a "VVg"	(Approvata C.C. n. 9/2012)	U.T.C.
n.35	Variante puntuale n. 35 - Modifica dell' area da "VU" a "VVp"	(Approvata C.C. n. 42/2012)	U.T.C.
n.36	Variante puntuale n. 36 -Modifica dell'area residenziale "Nv" con specifica normativa "K" e "PA" in via Fiemi Piccolo	(Approvata C.C. n. 43/2012)	U.T.C.
	Costruzione metanodotto variante per interferenza con strada di collegamento tra tangenziale ovest di Padova e la SP 89 e tra SR 47 e la SP 2	(Approvata C.C. n. 64/2012)	SNAM RETE GAS
n.37	Variante puntuale n. 37 - Modifica dell' area da "VU" a "VU" e da area a strada in area a zonheggio pubblico (Fp)	(Approvata C.C. n. 87/2012)	U.T.C.
n.38	Variante puntuale n. 38 - modifica dell'area da "PI-16b" ad area "DR"	(Approvata C.C. n. 87/2012)	U.T.C.
n.39	Variante puntuale n.39 - modifica dell'area da (CH) ad area (NR 6.1)	(Approvata C.C. n. 87/2012)	U.T.C.
n.40	Variante puntuale n.40 modifica dell'area , da verde agricolo (Ag) a residenziale (VR)	(Approvata C.C. n. 7/2013)	U.T.C.
n.41	Variante puntuale n.41 modifica di area con destinazioni "VVp" e "PP1" in destinazione "DR" interessanti parte del "PP1-Parco delle Terme" e parte del "Parco Magnolia	(Approvata C.C. n. 9/2013)	U.T.C.
n.43	Variante puntuale n.43 modifica di destinazione di un'area da "Strada a prevalente utilizzo pedonale" a "DR" Consolidata Alberghi e stabilimenti termali	(Approvata C.C. n. 40/2014)	U.T.C.
n.44	Variante puntuale n.44 rimozione del limite, rappresentato dalla previsione di parcheggio pubblico, tra le destinazioni "DR" e "PP1" ed altrimenti definiva "PI-11 - Parco Fortodelleggiato area centrale urbana"	(Approvata C.C. n. 41/2014)	U.T.C.
n.45	Variante puntuale n.45 modifica di destinazione di un'area pubblica da "PP1 Parco delle Terme" a "DR" consolidata Alberghi e Stabilimenti termali	(Approvata C.C. n. 40/2014)	U.T.C.
n.47	Variante puntuale n. 47 modifica di destinazione urbanistica di un'area da Verde agricolo (Ag2) a Servizi per il sullo (Ss1)	(Approvata C.C. n. 56/2015)	U.T.C.
n.48	Variante puntuale n. 48 modifica di destinazione urbanistica di un'area da "Strada a prevalente utilizzo pedonale" a "DR" Consolidata Alberghi e stabilimenti termali	(Approvata C.C. n. 31/2015)	U.T.C.
n.49	Variante puntuale n. 49 modifica di destinazione urbanistica di un'area da "Strada a prevalente utilizzo pedonale" ad area "DR" Consolidata Alberghi e stabilimenti termali	(Approvata C.C. n. 63/2015)	U.T.C.
n.51	Variante puntuale n. 51 modifica di destinazione urbanistica di un'area inserita nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni anno 2015, di proprietà comunale esclusa dall'interesse culturale da parte della Soprintendenza	(Approvata C.C. n. 12/2016)	U.T.C.
n.52	Variante puntuale n. 52 finalizzata allo stralcio di area edificabili ed alla loro riclassificazione per una destinazione urbanistica priva di edificabilità	(Approvata C.C. n. 13/2016)	U.T.C.

TAV 2.5 | **Usi e modalità d'intervento** | **Scala 1:2.000**



Presa atto con Determina n° 346 del 02/05/2016

A CURA DELL' U.T.C.

area soggetta a regole generali — indice fondiario (if) — destinazione d'uso — altezza massima (h)

area soggetta a regole generali — rapporto di copertura (Rc) — destinazione d'uso

Quando il numero in alto a destra è sottolineato indica il rapporto di copertura massimo (Rc)
Quando la destinazione d'uso o Mi il numero a fianco indica la percentuale massima non residenziale

area soggetta a regole specifiche — numero scheda di riferimento

area soggetta a regole generali — destinazione d'uso

area soggetta a regole generali — destinazione d'uso

LUOGHI SOGGETTI A REGOLE GENERALI

C aree consolidate

C AST aree consolidate di salvaguardia tipologica

C AST contraddistinto con la lettera E13 vedi art.22 c.7.2 delle NTA

C B2 vedi art. 22 c.7.1 delle NTA

C E6 vedi art. 27 c.1ter delle NTA

C E7 vedi art. 27 c.1bis delle NTA

C1e aree residenziali consolidate esterne al centri edificati

C1e contraddistinti con la lettera A1 - A3 - A9 - A16 - A24 - A25 - A28 - A29 - A34 vedi art. 22 c.7 bis delle NTA

L aree lungostrada

N aree di nuova edificazione

A aree agricolo - ambientali
- **Ap** parco agricolo
- **Ac** agricola di conservazione
- **Ab** area di formazione dell'ambiente boschivo
- **Aa** area agricola produttiva
- **Ai** area agricola inedificabile

S aree pubbliche o di uso pubblico prevalentemente edificabile

S F2 vedi art. 22 c.13bis delle NTA

S F3 vedi art. 22 c.13ter delle NTA

V. P. aree pubbliche o di uso pubblico prevalentemente non edificabile

v. p. aree private prevalentemente non edificate

P P1 vedi art. 22 c.14 bis delle NTA

LUOGHI SOGGETTI A REGOLE SPECIFICHE

K aree normate con apposite schede

PA aree soggette a strumento urbanistico attuativo approvato

PN aree soggette a progetto norma

PP aree soggette a Piano Particolareggiato

***** aree di interesse storico - ambientale

Id aree produttive diffuse

DESTINAZIONI D'USO

R residenza

M destinazione mista

H alberghi e stabilimenti termali

I attività produttive
- **Is** attività artigianali di servizio e artistiche

T attività terziarie
- **Tc** attrezzature commerciali
- **Td** impianti di distribuzione dei carburanti
- **Tr** attrezzature ricettive
- **Tp** pubblici esercizi
- **Ta** attività ricettive e campeggi
- **Tu** attività direzionali

E attività agricole

S servizi e attrezzature di uso pubblico o di interesse generale
- **Sd** servizi per la cultura e lo spettacolo
- **Sr** servizi per il culto
- **Sc** servizi cimiteriali
- **Sb** servizi per l'istruzione di base
- **Si** servizi per l'istruzione superiore
- **Sh** servizi ospedalieri e sanitari
- **Sra** servizi per anziani
- **Ss** servizi sportivi
- **Sm** servizi amministrativi
- **St** servizi tecnici
- **Sas** servizi socio - assistenziali - sanitari

V. P spazi scoperti di uso pubblico
- **Vb** aree boscate
- **Vg** giardini
- **Vp** parchi
- **Vs** impianti sportivi scoperti
- **Vsg** impianti sportivi scoperti particolari
- **Vsb** impianti sportivi scoperti beni
- **Pp** parcheggi a raso

p. v spazi scoperti privati
- **vb** aree boscate
- **vg** giardini
- **vp** parchi
- **vs** impianti sportivi scoperti
- **vgs** verde giardino speciale
- **pp** parcheggi a raso
- **pps** parcheggio privato speciale

perimetro di zona

rimando a piano attuativo in atto (PA)

rimando alla disciplina particolareggiata Abano Civitas (AR)

PN 1 perimetro di progetto norma (PN)

PP 1 perimetro di nuovo intervento attraverso piano particolareggiato

perimetro unità minima di intervento

NR 1 perimetro unitario di nuova edificazione

verde (Vg) giardini, (Vp) parchi, (Vs) impianti sportivi scoperti

verde boscato

P parcheggio

fronte di accesso carrailo

accesso carrailo

percorso ciclopedonale

strade

obbligo di osservanza dell'art. 26 c.2 (N.T.A. - P.A.R.C.E.)

rimando all'abaco dei tipi stradali

passaggio pedonale obbligatorio

di sola pertinenza della zona CH

strade a prevalente utilizzo pedonale

fascia di rispetto

obbligo di studio idraulico

DPA per servizi tecnologici (linee elettriche e cabine)

2 numero massimo di piani

limite di protezione agro-forestale del P.A.

allineamento obbligatorio

fronti porticati

T rimando all'abaco dei tipi edilizi

perimetro di massimo inviluppo

limite di massimo inviluppo

metanodotto

fascia di rispetto metanodotto

Comune di

ABANO TERME

Provincia di Padova

Regione del Veneto

P.R.G.

VARIANTE PARZIALE N. 63

DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO URBANO AMBITO AR. 01 "ABANO CIVITAS"

Agosto 2021

PLANIMETRIA DI PROGETTO

Destinazione d'uso degli edifici esistenti e di progetto con dati stereometrici

Adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. del

Approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. del

T.01 MODALITA' DI INTERVENTO

VARIANTE 1:500

Sindaco: FEDERICO BARBERATO

Ufficio Tecnico: LEONARDO MINOZZI, CARLO PAVAN, VALENTINA ANDREAZZO

Progettisti: ROBERTO ROSSETTO, STEFANO DAMIDO

Gruppo di lavoro: ANDREA ZORZ, MASSIMO BERTO

Contributi Specialistici: ANTONELLA GATTO, CARLO PIAZZI

Terre s.r.l.

Sede legale: Via Bovio, 11 – 35020 Noventa di Piove

Sede operativa: Torre Ens, via Bruno Maderna 7 - 30174 Venezia Terre@terre-srl.com | PEC: terre.srl@pec.it | www.terre-srl.com | R.E.A.: VE - 400008 | C.F./P.IVA 04312080276 | tel. 041-2585200

EDIFICI ESITENTI CONSERVATI		
EDIFICI ESIST.	**SUP. TOT**	**N. piani**
4	119	2
5	346	3
6	825	4
7a	156	2
9 (biblioteca)	542	3
11	350	2
12	1.396	4
13 (centrale biblioteca)	-	0
14	670	3
15	500	3
16	456	2
17	332	2
18	510	3
19	1.122	4
20	160	1
21	569	2
22	380	3
23 (cinema)	590	1
24	685	3
25	552	3
26	125	3
27.a	120	2
27.b	222	2
27.c	218	2
28	1.336	3
29	933	4
30	675	2
31	194	2
32	17	0
33	196	2
34	286	1
35	508	2
36	7.441	4
37	1.301	4
42	189	2
43	297	2
44	64	2
45	116	2
46	690	4
47	148	2
48	139	2
49	136	2
50	139	2
51	63	2
52	181	2
53	95	1
54	85	2
55	345	2
56	431	2
57	73	2
58	253	2
59	94	1
60	84	3
61	139	2
62	184	2
63	472	3
64	513	4
65	331	3
66.a	213	3
66.b	100	4
67	151	2
68	170	2
69	86	1
70	111	1
71	58	1
Municipo	615	2

LOTTI CON EDIFICI DI PROGETTO					
N. Lotto	**Altezza massima edificio**	**Volume residenziale**	**Volume terziario**	**Volume interesse collettivo**	**Volume totale**
	mt	**mc**	**mc**	**mc**	**mc**
A	10,00	2.300	-	-	2.300
B	9,00	2.200	-	-	2.200
C	11,50	4.500	-	-	4.500
D	4,00		650,00	-	650,00
E	5,50	-	12.100,00	-	12.100,00
F	7,00	1.000,00	-	-	1.000,00
G (Piazza mercato)	0,00	-	-	-	-
H (Nuovo Municipio)	7,00	-	-	4.000	4.000
I	11,50	800,00	400,00	-	1.200,00



LEGENDA

- n° di piani dell'edificio
- Art. 6, lett. A — Edifici conservati
- Edifici esterni all'area
- Attrezzature di interesse comune
- Spazi /percorsi pubblici pedonali
- Aree verdi libere
- Superficie scoperta privata di pertinenza degli edifici
- Parcheggio pubblico
- Art. 10 — Verde pubblico
- Percorso pedonale coperto
- Portico ad uso pubblico
- Limite di Piano
- Viabilità pubblica
- MU — Area Municipio di progetto
- Rampa d'accesso al piano int.
- Proposta di nuovo assetto (aree esterne al P.P. : mercato e area tra via Diaz e via Battisti)
- Art. 6, lett. D — Lotti
- Art. 6, lett. D — Limite di inviluppo degli edifici di progetto
- Art. 6, lett. C — Edifici oggetto di demolizione
- Art. 6, lett. B1 — Edifici oggetto di tutela
- Aree per la localizzazione delle aree di sosta
- Art.li 4 - 5 — Allineamenti obbligatori

Comune di

ABANO TERME

Provincia di Padova

Regione del Veneto

P.R.G.

VARIANTE PARZIALE N. 63

DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO URBANO AMBITO AR. 01 "ABANO CIVITAS"

Ex Tav. n. 9 del Piano Particolareggiato — Agosto 2021

PLANIMETRIA DI PROGETTO

Destinazione d'uso degli edifici esistenti e di progetto con dati stereometrici

Adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. del

Approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. del

T.01 MODALITA' DI INTERVENTO **VIGENTE** 1:500

Sindaco: FEDERICO BARBERATO

Ufficio Tecnico: LEONARDO MINOZZI, CARLO PIVAN, VALENTINA ANDREAZZO

Progettisti: ROBERTO ROSSETTO, STEFANO DOARDO

Gruppo di lavoro: ANDREA ZORZ, MASSIMO BERTO

Contributi Specialistici: ANTONELLA GATTO, CARLO PIAZZI

Terre s.r.l. Sede legale: Via Bosco, 11 – 35020 Arre (PD)

Sede operativa: Torre Evia, via Bruno Maderna, 7 - 30174 - Venezia | terre@terre-srl.com | PEC: terre.srl@pec.it | www.terre-srl.com | R.E.A. 19 - 400008 | C.F./P.IVA 04312980276 | tel. 041-2485200

EDIFICI DI PROGETTO

Ed. num.	N° Sot. Piani P.T.	Sup. cop. Sot. mq	Sup. cop. P. mq	Sup. portico mq	Sup. rampa mq	Sup. Cop. tot. mc	H piano terra mc	H piano Altro mc	H piano Ultimo mc	n. edif. mc	ED.	Vol. Resid. tot. mc	Vol. Terz. tot. mc	Vol. Att. int. coll. mc	Vol tot Totale mc	Sup. Terz. mq
A1	3	176	34			210	3.6	3.1	3.1	9.8	A1	1.302	634		1.936	176
A2	3	247	85			332	2.7	3.0	3.0	8.7	A2	2.930			2.930	
B1	4	196	32	54		282	2.7	3.0	3.0	11.7	B1	2.583			2.583	
B2	4	196	33	54		282	2.7	3.0	3.0	11.7	B2	2.583			2.583	
B3	3	168	56	42		266	2.7	3.0	3.0	8.7	B3	1.798			1.798	
B4	3	168	56			224	2.7	3.0	3.0	8.7	B4	1.798			1.798	
B5	3	184				196	2.7	3.0	3.0	8.7	B5	1.600			1.600	
B6	3	85	28			113	2.7	3.0	3.0	8.7	B6	900			900	
B7	3	85	28	45		158	2.7	3.0	3.0	8.7	B7	900			900	
C	2	227				227	2.7		3.0	5.7	C	1.294			1.294	
D	4	293	112			405	3.6	3.0	3.0	12.6	D	3.645	1.055		4.700	293
E1	2	184				184	3.6		3.0	6.6	E1	1.214			1.214	
E2	2	42				42	3.6		3.0	6.6	E2	126	151		277	42
E3	2	139				139	3.8		3.0	6.8	E3	418	529		947	139
F	4	421	92			513	3.6	3.1	3.1	12.9	F	4.771	1.469		6.240	408
G–P	4	507	174			681	4.2	3.1	3.1	13.5	G–P	5.500	1.806		7.306	430
*ex	3	190	49			239	2.7	3.0	3.0	8.7	*ex	1.653			1.653	
I	3	235	64			299	2.7	3.0	3.0	8.7	I	2.044			2.044	
L1	3	431				431	3.5	3.0	3.0	9.5	L1	2.586	1.509		4.095	431
L2	2	237	108			345	3.6		3.0	6.6	L2	1.635	853		1.888	237
M1	3	291	68			359	3.6	3.0	3.0	9.6	M1	2.154	1.048		3.202	291
M2	4	267	127			394	3.6	3.0	3.0	12.6	M2	3.546	961		4.507	267
N	4	169	33			202	3.6	3.0	3.0	12.6	N	1.818	608		2.426	169
O1	1	67				67	2.7			2.7	O1	181			181	
O2	1	56				56	2.7			2.7	O2	151			151	
Q	2	92	41			133	3.0		3.0	6.0	Q	599	276		875	92
R	2	82	154			236	3.6		3.5	7.1	R	1.121			1.121	311
S	5	471	163			634	4.2	3.1	3.1	16.6	S	6.900	1.680		8.580	400
T	5	435	243			678	4.2	3.1	3.1	16.6	T	4.824	1.470		6.294	350
U	5	145	125			270	3.6	3.1	3.1	16.0	U	3.048	522		3.570	145
V	5	445	126	66		632	4.2	3.1	3.1	16.0	V	7.837	1.848		9.685	440
W	5	360	135			495	3.6	3.1	3.1	16.0	W	6.138	1.296		7.434	360
X	4	196	49	144		389	3.6	3.1	3.1	12.9	X	2.279	706		2.985	196
J1	3	371	101			472	2.7	3.1	3.1	12.9	J1	2.810	1.213		3.823	
J2	4	390	214			604	3.6	3.1	3.1	12.9	J2	3.750	1.278		5.028	355
Z	2		293			293	3.5			7.1	Z					
BB	4	192				210	2.7	3.0	3.0	11.7	BB	2.405			2.405	
CC	3	169				169	3.0	3.0	3.0	9.0	CC	1.520			1.520	
DD	1	46				46	2.7			2.7	DD	124			124	
FF	3	200				200	3.0	3.0	3.0	9.0	FF	1.800			1.800	
GG	3	156				156	3.0	3.0	3.0	9.0	GG	1.400			1.400	
ZZ	3	82	45			127	3.5	3.0	3.0	9.5	ZZ	763	287		1.050	82
AMPLIAMENTI																
25										25			500		500	83
27										27	439				439	
28										28	300				300	
															118.045	
MU	Nuovo municipio									MU					14.000	
K	3	79				79	4.5	4.5	4.5	13.5	K				1.067	
						Volumi di nuova costruzione in progetto						93.178	24.867	15.067	133.112	8.265
												mc	mc	mc	mc	mq
												Vol.	Vol.	Vol.	Vol	Sup.
												Resid	TERZ.	Att. tol.	tot	TERZ.
															Coll.	

* Si consente di aumentare di 1 piano l'altezza per le sole superfici coperte dall'osservatorio, che non potrà superare mq 20 (Vedi osservazione n. 8 – Ditta Condi Salvador)

EDIFICI ESISTENTI CONSERVATI

EDIFICI ESIST.	SUP. COMM TOT	SUP. DIR TOT	SUP. RES TOT	VOL. COMM TOT	VOL. DIR TOT	VOL. RES TOT	VOL. att. int. TOT	VOL. Coll. TOT	Volume totale mc	EDIFICI ESIST.	EDIFICI ESIST.	SUP. FOND. mq
4		0	119			387			387	4		
5	197		149	770		434			1.204	5	5–6	488,05
6	111		714	588		2.263			2.851	6		
7a			225			548			548	7a	4–7a	539,83
11	175		175	666		526			1.192	11	11	483,05
12	211		1.185		1.105	3.250			4.355	12		
14			670			2.052			2.052	14	14	297,13
15			500			1.516			1.516	15	15	265,46
16			510			1.496			1.304	16	16–17–18 – 19–20	1497,00
17	200		132	600		422			1.022	17		
18	170	340		595	901				1.496	18		
19			1.122			3.514			3.514	19		
20	80		80	220		220			440	20		
21	569			1.785		1.364			3.941	21	21	291,00
22	190	190		760	1.045				1.805	22	22	259,46
23						4.506			4.506	23		
24	267		387	936		1.162			2.098	24	24	610,29
25	552			1.862					1.862	25	25	288,86
26	136		324	475		956			1.431	26	26	124,13
27	575		347	2.013		999			3.012	27	27–28–29	1529,82
28	407		929	1.725		2.880			4.605	28		
29	173		760	606		2.330			2.936	29		
30	372		303	1.209		984			2.193	30	30	744,04
36	1442	1.536	4.413	5.370	4.760	13.709			23.839	36		
37	304		997	1.291		3.788			5.079	37	37	540,41
42	189		189	568		568			1.136	42	42	188,28
43	109		188	392		643			1.035	43	43	246,46
mq	6.885	1.726	16.507	23.523	7.297	50.473	4.506	79.359	mc			
	SUP COMM	SUP DIR	SUP RES	VOL COMM	VOL DIR	VOL RES	VOL A.I.C.					
	TOT	TOT	TOT	TOT	TOT	TOT	TOT	TOT				
9							5.770					
13							0					
31							1.330					
32							19					
33							1.828					
34							1.830					
35							5.417					
municipio							6.000					
							21.792					
	6.885	1.726	16.507	23.523	7.297	50.473	26.298	107.591				
	SUPERF.		SUP	VOL		VOL	VOL					
	COMM	DIR	RES	COMM	DIR	RES	A.I.C.					
	TOT	TOT	TOT	TOT	TOT	TOT	TOT		TOT	8355,59		



LEGENDA

- n° di piani dell'edificio
- Edifici di progetto
- n° di piani dell'edificio
- Edifici conservati
- Edifici esterni all'area
- Attrezzature di interesse comune
- Spazi /percorsi pubblici pedonali
- Aree verdi libere
- Superficie scoperta privata di pertinenza degli edifici
- Parcheggio pubblico
- Verde pubblico
- Percorso pedonale coperto
- Pista ciclabile
- Portico ad uso pubblico
- Limite di Piano
- Viabilità pubblica
- MU — Area Municipio di progetto
- Rampa d'accesso al piano int.
- Proposta di nuovo assetto (area esterna al P.P. : mercato e area tra via Diaz e via Battisti)
- Lotti
- Ambiti di variante

DATI SUI LOTTI

LOTTO num.	SUPERFICIE FONDIARIA LOTTI mq	NUOVA VOLUMETRIA DI PROGETTO mc	VOLUME TOTALE mc	INDICE FONDIARIO mc/mq
A1	264	1.936	1.936	7,33
A2	900	2.947	2.947	3,27
B1	388	2.583	2.583	6,66
B2	371	2.583	2.583	6,96
B3	324	1.798	1.798	5,55
B4	402	1.798	1.798	4,47
B5	521	1.600	1.600	3,07
B6	308	900	900	2,92
B7	292	900	900	3,08
C	831	1.476	1.476	1,78
D	562	4.700	4.700	8,36
E1	346	1.214	1.214	3,51
E2	60	277	277	4,62
E3	355	947	947	2,67
F	514	6.240	6.240	12,14
G–P	864	7.306	7.306	8,46
H	607	1.653	1.653	2,72
I	978	2.044	2.044	2,09
L1	448	4.095	4.095	9,14
L2	345	1.888	1.888	5,43
M1	321	3.202	3.202	9,98
M2	613	4.507	4.507	7,35
N	390	2.426	2.426	6,22
O1	123	181	181	1,47
O2	88	151	151	1,72
Q	132	675	675	5,11
R	248	1.121	1.121	4,52
S	861	8.580	8.580	9,97
T	453	6.294	6.294	13,89
U	269	3.570	3.570	13,27
V	631	9.685	9.685	15,35
W	491	7.434	7.434	15,14
X	389	2.985	2.985	7,67
J1	1733	3.823	3.823	5,11
J2		5.028	5.028	
K	90	1.067	1.067	11,86
Z	290	0	0	0,00
BB	707	2.405	2.405	3,40
CC	460	1.520	1.520	3,30
DD	157	124	124	0,79
FF	560	1.800	1.800	3,21
GG	429	1.400	1.400	3,26
ZZ	175	1.050	1.050	6,00

Comune di
ABANO TERME
Provincia di Padova
Regione del Veneto

P.R.G.
VARIANTE PARZIALE N. 63

DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO URBANO AMBITO AR. 01"ABANO CIVITAS"

Agosto 2021

PLANIMETRIA DI PROGETTO
Zonizzazione con individuazione standards, spazi pubblici e privati

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. del

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. del

T.02 STANDARD E SPAZI PUBBLICI
VARIANTE 1:500

Sindaco: FEDERICO BARBIERATO

Ufficio Tecnico: LEONARDO MINOZZI, CARLO PIOVAN, VALENTINA ANDREAZZO

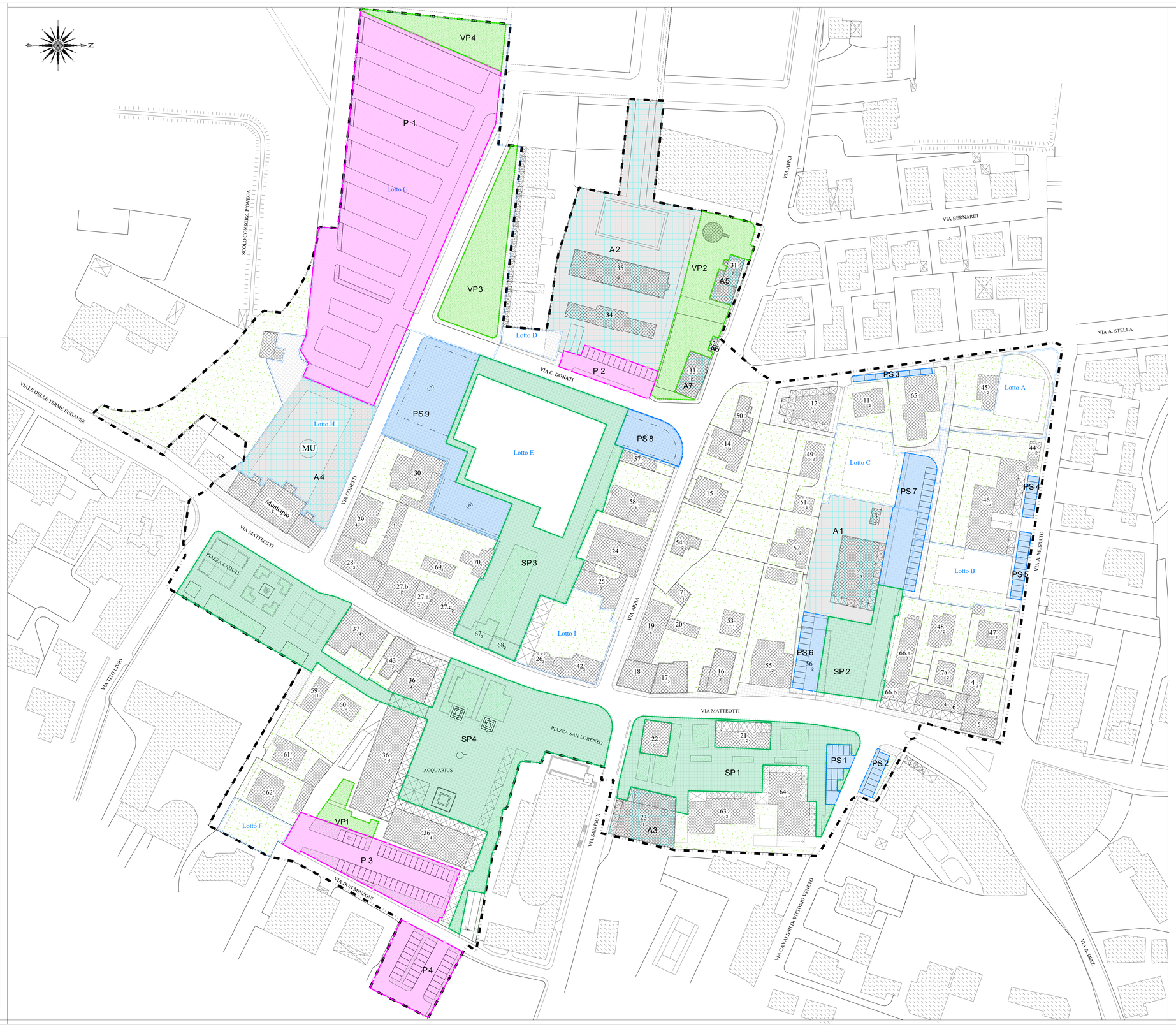
Progettisti: ROBERTO ROSSETTO, STEFANO DOARDO

Gruppo di lavoro: ANDREA ZORZ, MASSIMO BERTO

Contributi Specialistici: ANTONELLA GATTO, CARLO PIAZZI

Terre s.r.l.
Sede legale: Via Bosco, 9 - 30020 Noventa di Piave
Sede operativa: Torre Bnb, Via Bruno Maderna, 2 - 30174 - Venezia
T. terre@terre-srl.com | PEC: terre.srl@pec.it | www.terre-srl.com | R.E.A.: VE - 400508 | C.F./P.IVA 04312380276 | Tel. 041.2482190

STANDARDS PRIMARI	n° aree	mq.	
Verde primario	1	265	
VP1	2	1464	
	3	1290	
	4	709	
Standard P.P. vigente mq. 9128	tot.		3728
Parcheggio primario	1	8408	
P 1	2	508	
	3	1562	
	4	990	
Standard P.P. vigente mq. 10574	tot.		11468
STANDARDS SECONDARI			
Parcheggio secondario	1	212	
PS1	2	139	
	3	87	
	4	145	
	5	155	
	6	374	
	7	937	
	8	460	
	9	2027	
Standard P.P. vigente mq. 3425	tot.		4536
Piazze (verde pubblico, spazi pubblici)	1	2599	
	2	1137	
SP1	3	3404	
	4	6407	
Standard P.P. vigente mq. 16851	tot.		13547
Attrezzature di interesse comune	1	1545	
	2	4569	
A 1	3	590	
	4	2127	
	5	193	
	6	17	
	7	196	
Standard P.P. vigente mq. 10513	tot.		9237
	tot. complessivo		42516
	Standard P.P. vigente		52186
			-9670



LEGENDA

- n° di piani dell'edificio
- Art. 6, lett. A — 3 10 — Edifici conservati
- Edifici esterni all'area
- Attrezzature di interesse comune
- Spazi /percorsi pubblici pedonali
- Aree verdi libere
- Superficie scoperta privata di pertinenza degli edifici
- Parcheggio pubblico
- Art. 10 — Verde pubblico
- Percorso pedonale coperto
- Portico ad uso pubblico
- Limite di Piano
- Viabilità pubblica
- MU — Area Municipio di progetto
- Rampa d'accesso al piano int.
- Proposta di nuovo assetto (area esterna al P.P. : mercato e area tra via Diaz e via Battisti)
- Art. 6, lett. D — Lotti
- Art. 6, lett. D — Limite di inviluppo degli edifici di progetto
- Art. 6, lett. C — Edifici oggetto di demolizione
- Art. 6, lett. B1 — Edifici oggetto di tutela
- (s) — Aree per la localizzazione delle aree di sosta
- Art.li 4 - 5 — Allineamenti obbligatori

Comune di
ABANO TERME
Provincia di Padova
Regione del Veneto

P.R.G.
VARIANTE PARZIALE N. 63

DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO URBANO
AMBITO AR. 01"ABANO CIVITAS"
Ex Tav. n. 4 del Piano Particolareggiato

Agosto 2021

PLANIMETRIA DI PROGETTO
Zonizzazione con individuazione standards, spazi pubblici e privati

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. del

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. del

T.02 STANDARD E SPAZI PUBBLICI
VIGENTE 1:500

Sindaco: FEDERICO BARBIERATO

Ufficio Tecnico: LEONARDO MINOZZI, CARLO PIOVAN, VALENTINA ANDREAZZO

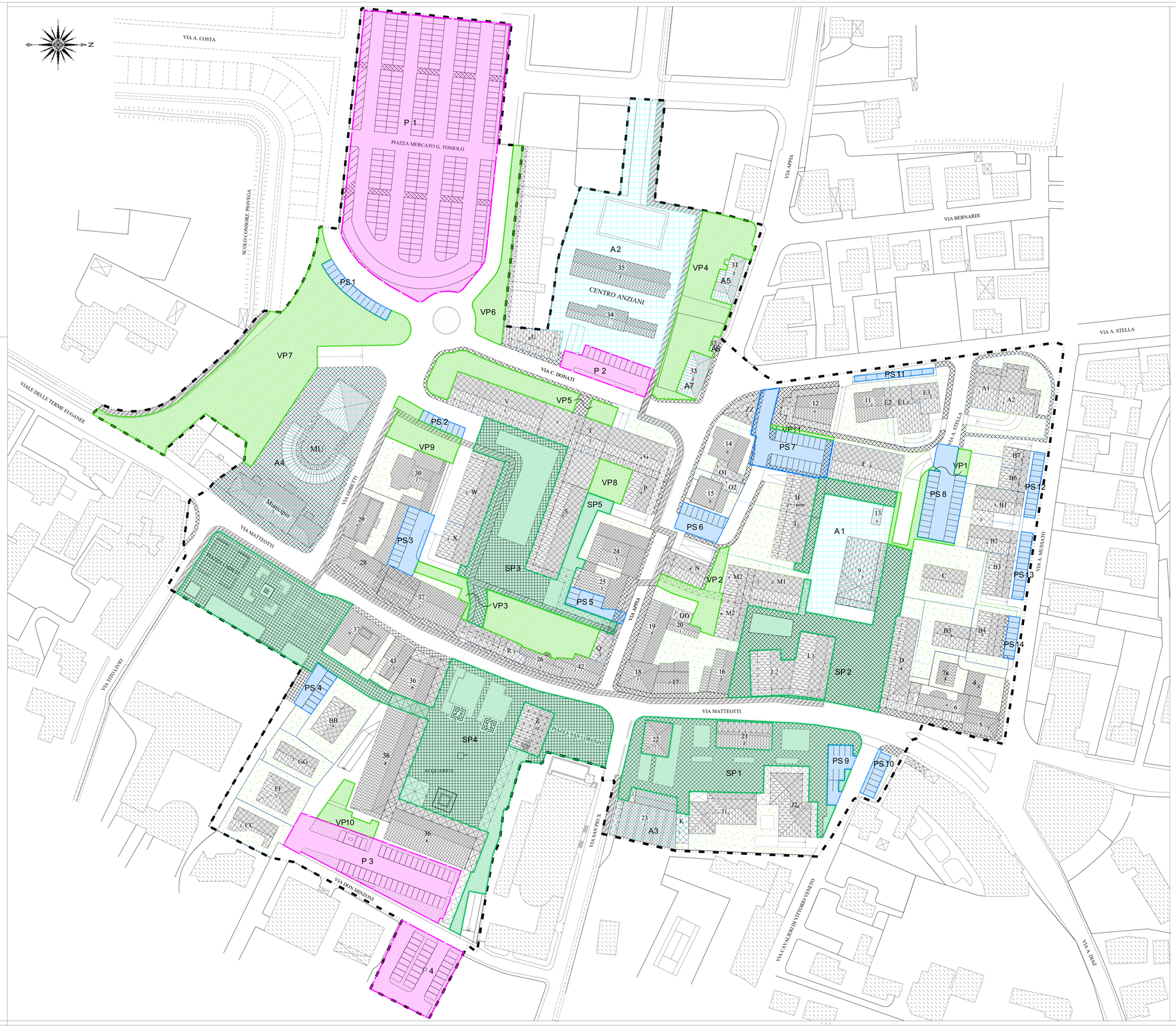
Progettisti: ROBERTO ROSSETTO, STEFANO DOARDO

Gruppo di lavoro: ANDREA ZORZ, MASSIMO BERTO

Contributi Specialistici: ANTONELLA GATTO, CARLO PIAZZI

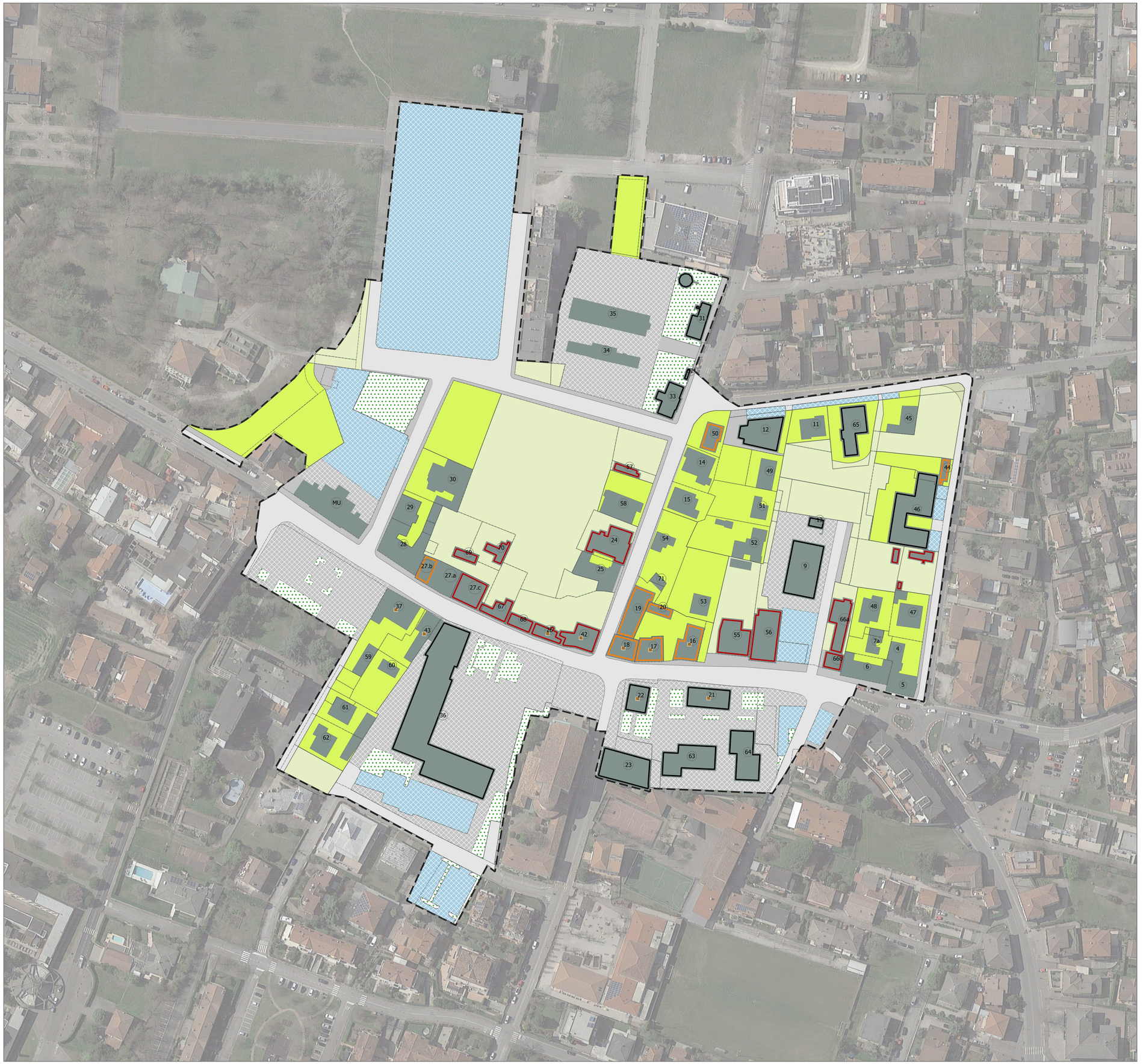
Terre s.r.l.
Sede legale: Via Bosco, 9 - 30020 Noventa di Piave
Sede operativa: Torre Bno, Via Bruno Maderna, 7 - 30174 - Venezia
t. terre@terre.srl.com | PEC: terre.srl@pec.it | www.terre-srl.com | R.E.A.: VE - 400508 | C.F./P.IVA 04312280276 | tel. 041.2482190

STANDARDS PRIMARI	n° aree	mq.	
Verde primario	1	250	
VP1	2	396	
	3	1011	
	4	1464	
	5	794	
	6	579	
	7	3614	
	8	245	
	9	467	
	10	265	
	11	43	
Standard P.P. vigente mq. 9128	tot.		9128
Parcheggio primario	1	7547	
P 1	2	475	
	3	1562	
	4	990	
Standard P.P. vigente mq. 10573	tot.		10574
STANDARDS SECONDARI			
Parcheggio secondario	1	179	
PS1	2	102	
	3	341	
	4	198	
	5	183	
	6	248	
	7	731	
	8	614	
	9	212	
	10	139	
	11	87	
	12	145	
	13	155	
	14	91	
Standard P.P. vigente mq. 3711	tot.		3425
Piazze (verde pubblico, spazi pubblici)	1	2599	
	2	2066	
	3	2820	
SP1	4	6407	
	5	2959	
Standard P.P. vigente mq. 13693	tot.		16851
Attrezzature di interesse comune	1	1545	
	2	4569	
	3	650	
A 1	4	3343	
	5	193	
	6	17	
	7	196	
Standard P.P. vigente mq. 10513	tot.		10513
parcheggio secondario interrato			4567
	tot. complessivo		55058
	Standard P.P. vigente		52186
			+2645



LEGENDA

- n° di piani dell'edificio
- Edifici di progetto
- n° di piani dell'edificio
- Edifici conservati
- Edifici esterni all'area
- Superficie scoperta privata di pertinenza degli edifici
- Percorso pedonale coperto
- Pista ciclabile
- Portico ad uso pubblico
- Limite di Piano
- Viabilità pubblica
- Tracciato scolo
- Area Municipio di progetto
- Rampa d'accesso al piano int.
- Proposta di nuovo assetto (aree esterne al P.P. : mercato e area tra via Diaz e via Battisti)



Perimetro del Piano Particolareggiato del Centro Storico

Limiti delle particelle catastali

Città pubblica

- Spazi ad uso pubblici (aree pedonali)
- Spazi verdi pubblici
- Spazi e standard completati in attuazione del PP
- Parcheggi
- Strade

Città privata

- Spazi e giardini privati
- Spazi privati abbandonati

Edifici

- Edifici completati in attuazione PP
- Edifici consolidati oggetto di ristrutturazione
- Edifici consolidati
- Edifici degradati e/o abbandonati

n. Numero edificio

Edifici oggetto di particolare tutela

N

Comune di

ABANO TERME

Provincia di Padova

Regione del Veneto

P.R.G.

VARIANTE PARZIALE N. 63

DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO URBANO AMBITO AR. 01 "ABANO CIVITAS"

Agosto 2021

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. del

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. del

T.03 STATO DI FATTO

1:1.000

Sindaco: FEDERICO BARBIERATO

Ufficio Tecnico: LEONARDO MINOZZI, CARLO PIOVAN, VALENTINA ANDREAZZO

Progettisti: ROBERTO ROSSETTO, STEFANO DOARDO

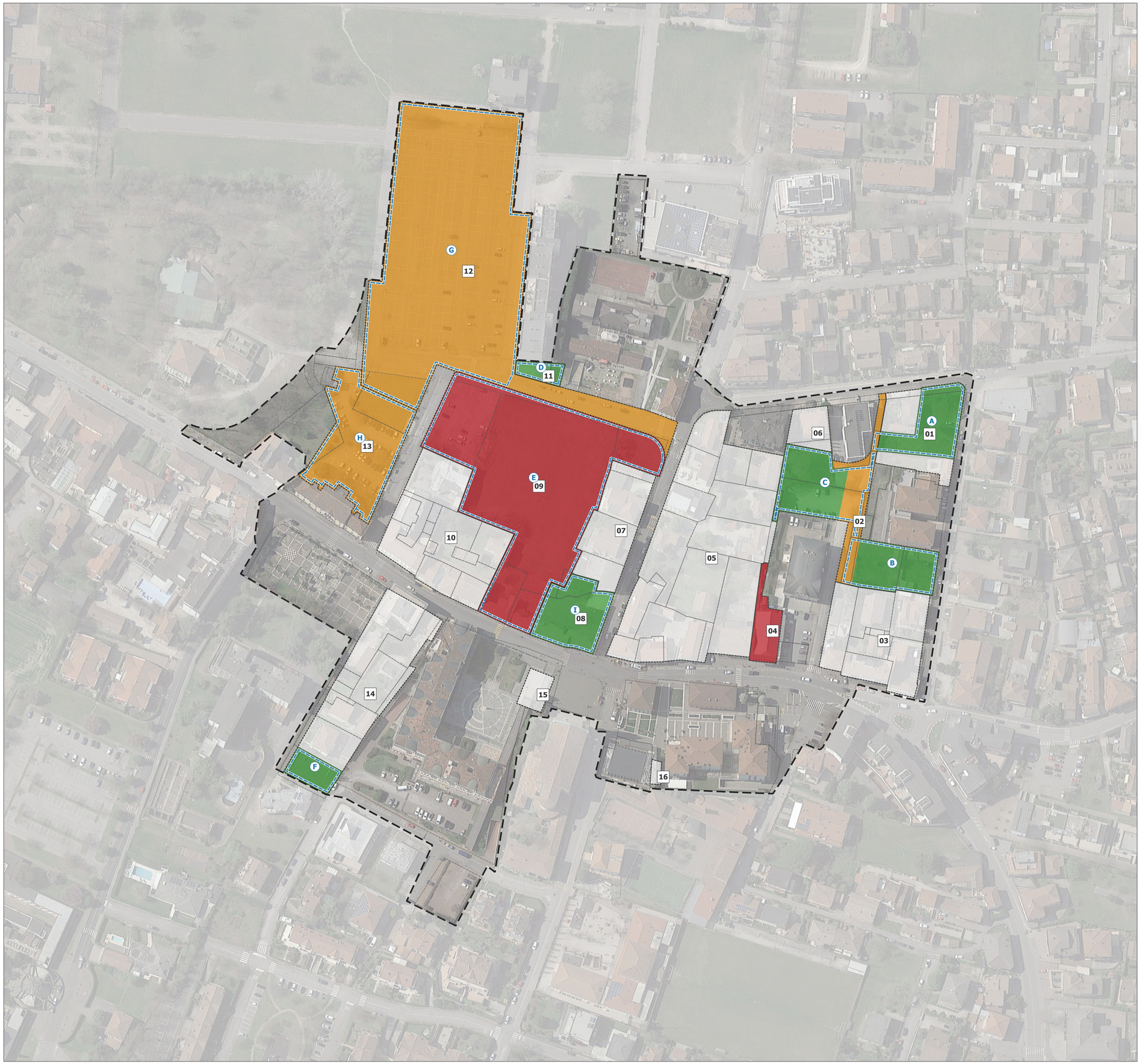
Gruppo di lavoro: ANDREA ZORZ, MASSIMO BERTO

Contributi Specialistici: ANTONELLA GATTO, CARLO PIAZZI

Terre s.r.l.

Sede legale: Via Bosco, 9 – 30020 Noventa di Piave

Sede operativa: Torre Eva, via Bruno Maderna, 7, 30174, Venezia | terre@terre-srl.com | PEC: terre.srl@pec.it | www.terre-srl.com | R.E.A.: VE - 400008 | C.F./P.IVA 04312280276 | tel. 041.2682230



Perimetro del Piano Particolareggiato del Centro Storico

Ambiti di Variante

Lotti

N

Tipologia di variante rispetto alla disciplina del Piano Particolareggiato

A - Stralcio delle previsioni di piano

B - Conferma dell'edificabilità di piano con riduzione volumetrie e precisazione sagome

C - Conferma dell'edificabilità pubblica di piano con riorganizzazione sagome e spazi collettivi

D - Modifica delle previsioni di piano con riduzione volumetrie ed altezze, ridistribuzione edifici e spazi aperti

Comune di

ABANO TERME

Provincia di Padova

Regione del Veneto

P.R.G.

VARIANTE PARZIALE N. 63

DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO URBANO AMBITO AR. 01 "ABANO CIVITAS"

Agosto 2021

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. del

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. del

T.04 AMBITI DI VARIANTE

1:1.000

Sindaco: FEDERICO BARBIERATO

Ufficio Tecnico: LEONARDO MINOZZI, CARLO PIOVAN, VALENTINA ANDREAZZO

Progettisti: ROBERTO ROSSETTO, STEFANO DOARDO

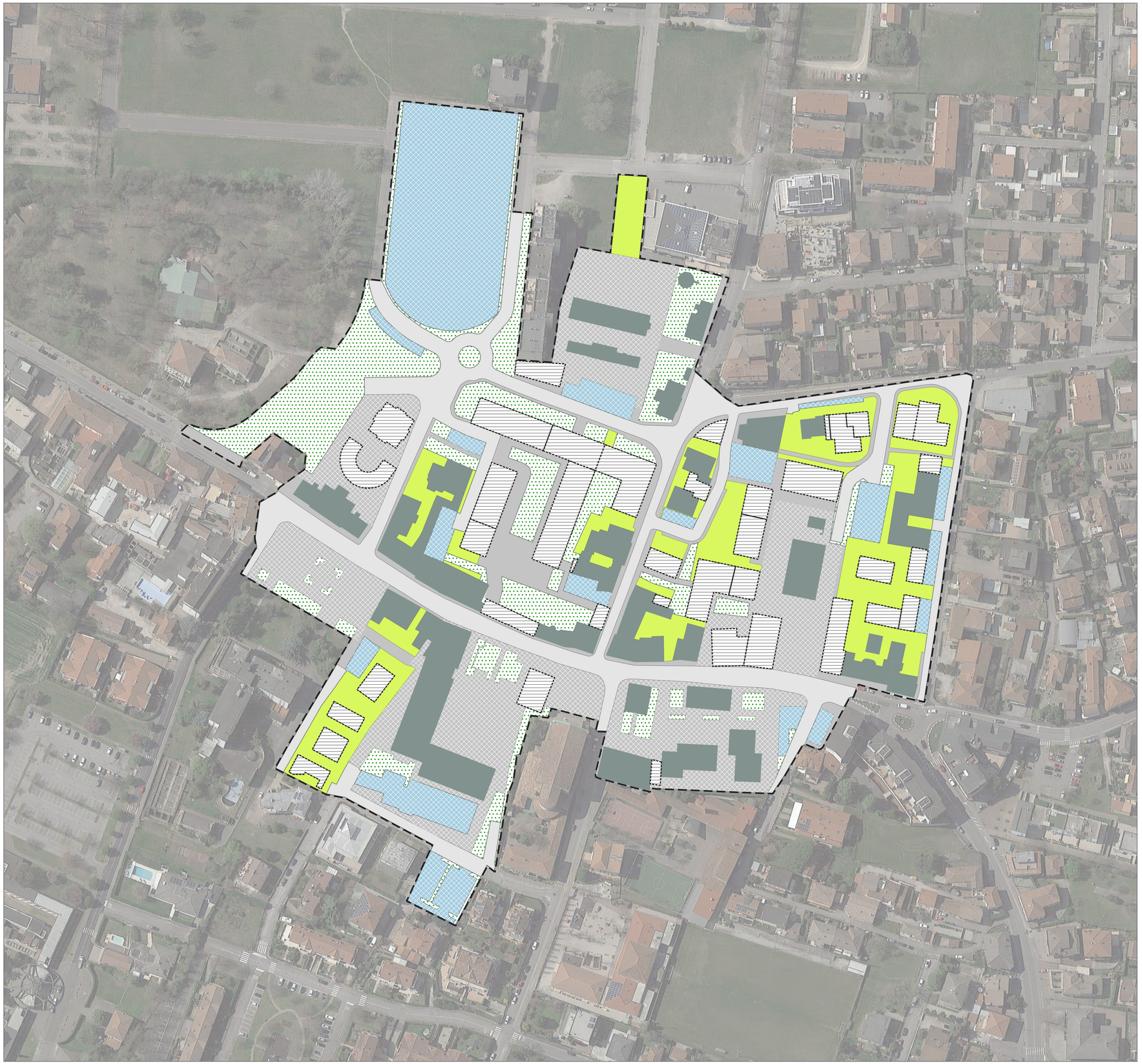
Gruppo di lavoro: ANDREA ZORZ, MASSIMO BERTO

Contributi Specialistici: ANTONELLA GATTO, CARLO PIAZZI

Terre s.r.l.

Sede legale: Via Bosco, 9 – 30020 Noventa di Piave

Sede operativa: Torre Eva, via Bruno Maderna, 7, 30174, Venezia | terre@terre-srl.com | PEC: terre.srl@pec.it | www.terre-srl.com | R.E.A.: VE - 400008 | C.F./P.IVA 04312280276 | tel. 041.2682230



N

Perimetro del Piano Particolareggiato del Centro Storico

Città pubblica

- Spazi ad uso pubblici (aree pedonali)
- Spazi verdi pubblici
- Spazi e standard
- Parcheggi
- Strade

Città privata

- Spazi e giardini privati

Edifici

- Edifici consolidati mantenuti dalla variante 5 al Piano Particolareggiato vigente
- Edifici di progetto della variante 5 al Piano Particolareggiato vigente

Comune di

ABANO TERME

Provincia di Padova

Regione del Veneto

P.R.G.

VARIANTE PARZIALE N. 63

DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO URBANO AMBITO AR. 01 "ABANO CIVITAS"

Agosto 2021

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. del

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. del

T.05

MODALITA' D'INTERVENTO

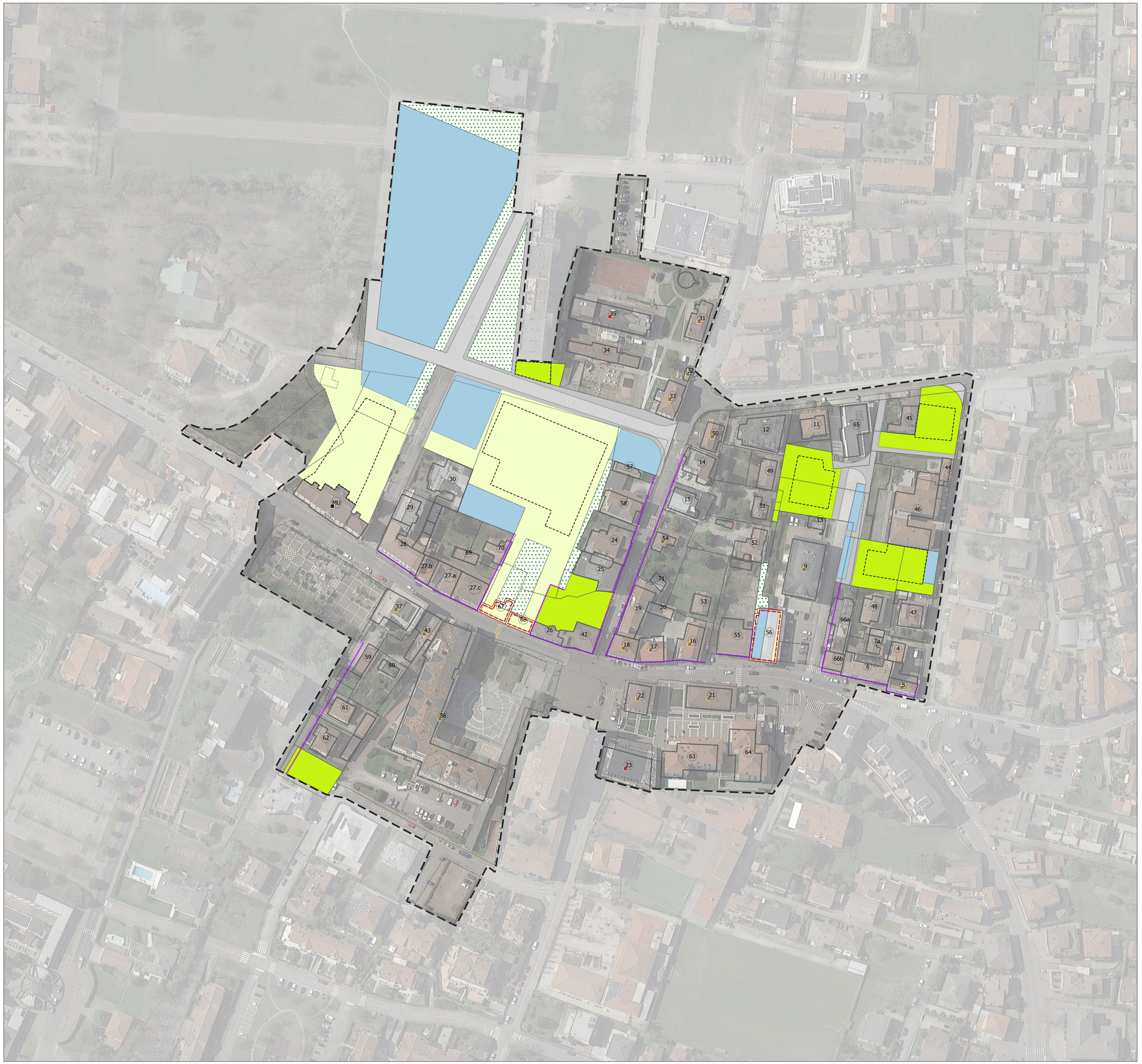
VIGENTE 1:1.000

Sindaco	FEDERICO BARBIERATO
Ufficio Tecnico	LEONARDO MINOZZI CARLO PIOVAN VALENTINA ANDREAZZO
Progettisti	ROBERTO ROSSETTO STEFANO DOARDO
Gruppo di lavoro	ANDREA ZORZ MASSIMO BERTO
Contributi Specialistici	ANTONELLA GATTO CARLO PIAZZI

Terre s.r.l.

Sede legale: Via Bosco, 9 – 30020 Noventa di Piave

Sede operativa: Torre Eva, via Bruno Maderna, 7, 30174, Venezia | terre@terre-srl.com | PEC: terre.srl@pec.it | www.terre-srl.com | R.E.A.: VE - 400098 | C.F./P.IVA 04312280276 | tel. 041.2682230



Perimetro del Piano Particolareggiato del Centro Storico

Limiti delle particelle catastali

Città pubblica in trasformazione

- Aree pedonali
- Spazi pubblici
- Spazi verdi pubblici
- Parcheggi
- Strade

Città privata

- Spazi e giardini privati in ambiti di trasformazione

Edifici

- Edifici conservati
- Edifici oggetto di demolizione
- Edifici con vincolo monumentale
- Edifici di valotre storico-testimoniale
- Architettura del Novecento

Limite inviluppo nuovi edifici

Allineamenti obbligatori

N

Comune di

ABANO TERME

Provincia di Padova

Regione del Veneto

P.R.G.

VARIANTE PARZIALE N. 63

DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO URBANO AMBITO AR. 01 "ABANO CIVITAS"

Agosto 2021

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. del

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. del

T.06

MODALITA' D'INTERVENTO

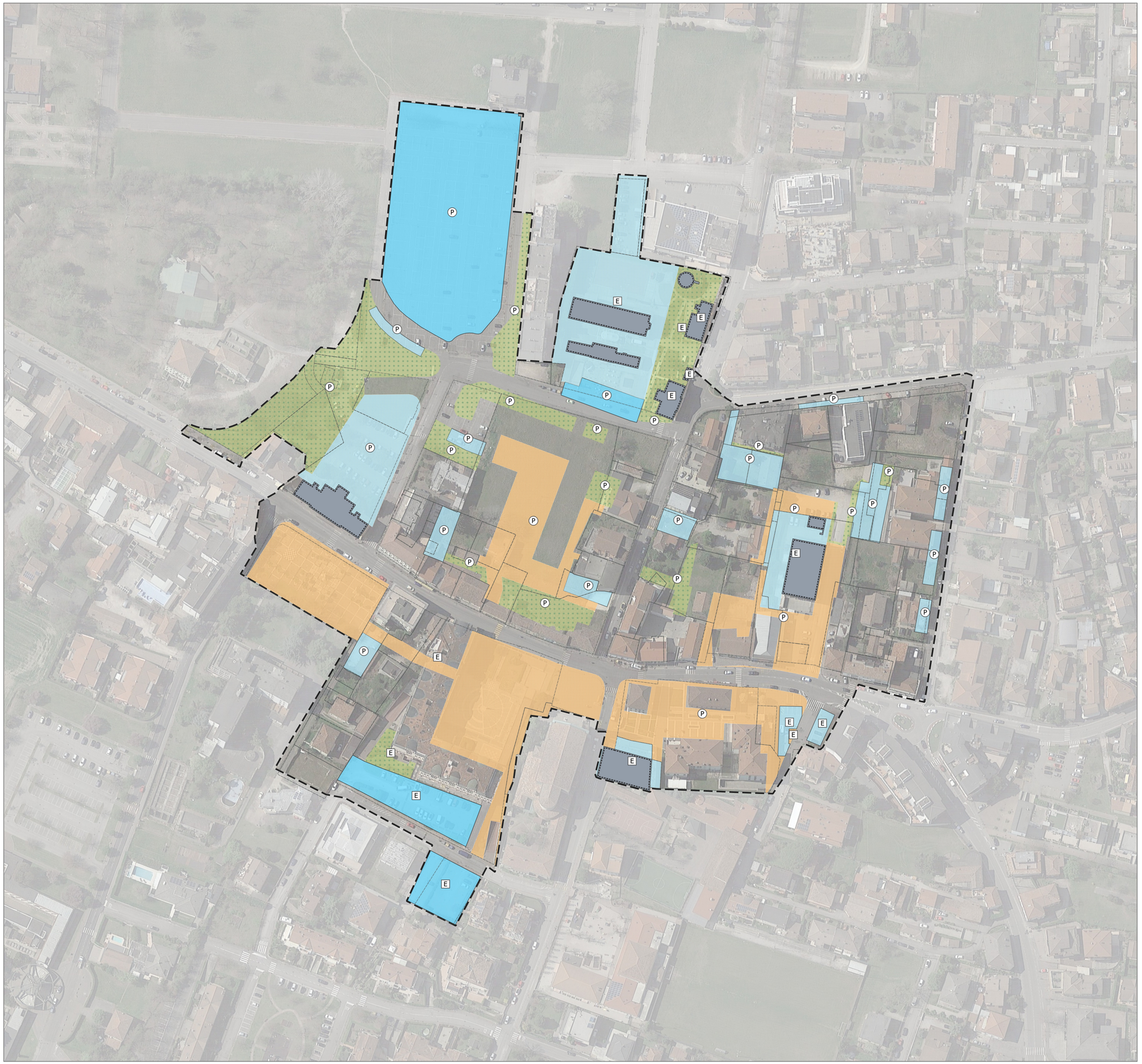
VARIANTE 1:1.000

Sindaco	FEDERICO BARBIERATO
Ufficio Tecnico	LEONARDO MINOZZI CARLO PIOVAN VALENTINA ANDREAZZO
Progettisti	ROBERTO ROSSETTO STEFANO DOARDO
Gruppo di lavoro	ANDREA ZORZ MASSIMO BERTO
Contributi Specialistici	ANTONELLA GATTO CARLO PIAZZI

Terre s.r.l.

Sede legale: Via Bosco, 9 – 30020 Noventa di Piave

Sede operativa: Torre Eva, via Bruno Maderna, 7, 30174, Venezia | terre@terre-srl.com | PEC: terre.srl@pec.it | www.terre-srl.com | R.E.A.: VE - 400008 | C.F./P.IVA 04312280276 | tel. 041.2682230



Perimetro del Piano Particolareggiato del Centro Storico

Edifici pubblici

Aree a standard

- Attrezzature di interesse comune
- Parcheggi primari
- Parcheggio secondari
- Piazza (verde pubblico, spazi pubblici)
- Verde primario

E esistente

P di progetto

N

Comune di

ABANO TERME

Provincia di Padova

Regione del Veneto

P.R.G.

VARIANTE PARZIALE N. 63

DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO URBANO AMBITO AR. 01 "ABANO CIVITAS"

Agosto 2021

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. del

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. del

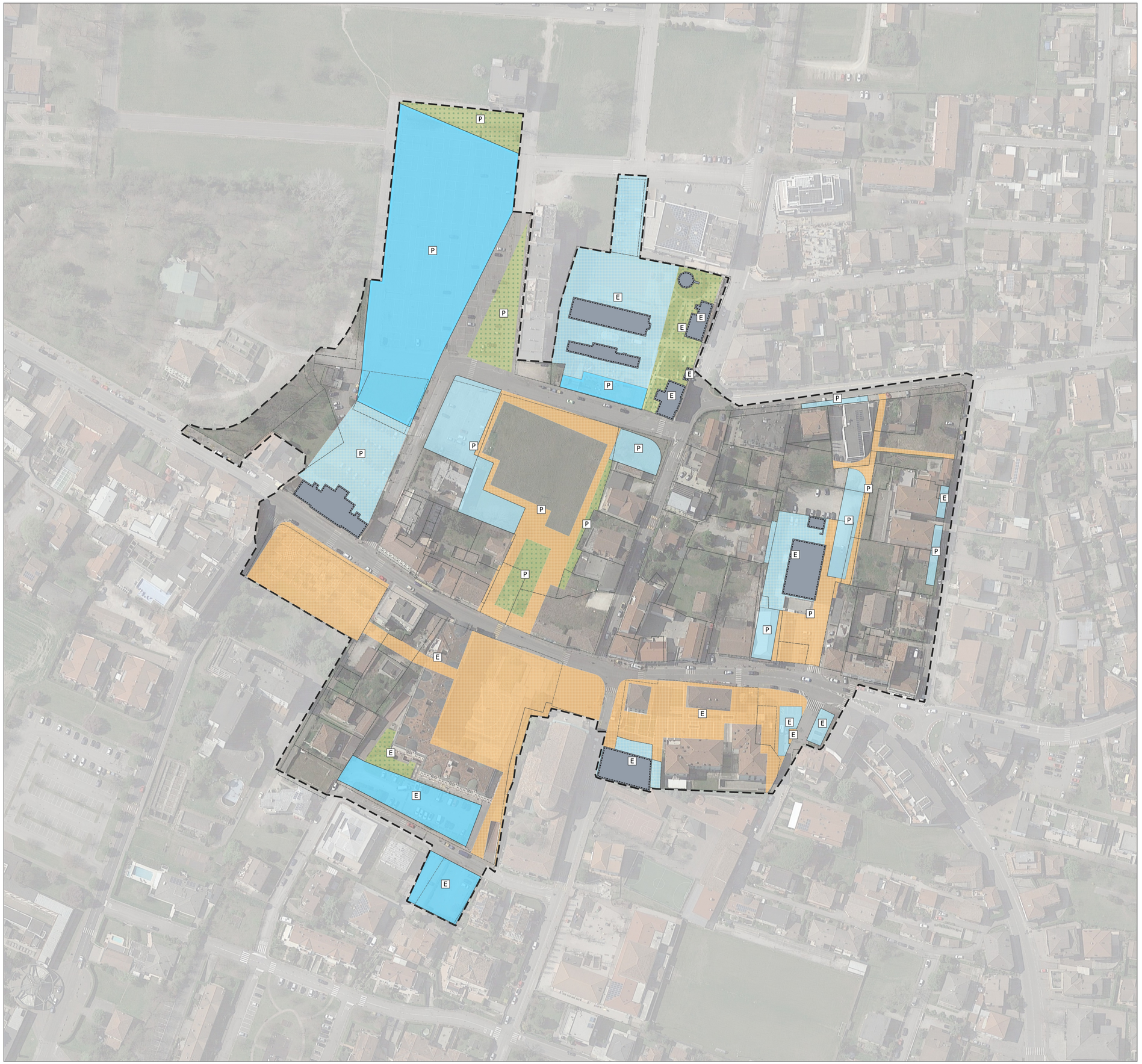
T.07

STANDARD E SPAZI PUBBLICI

VIGENTE 1:1.000

Sindaco	FEDERICO BARBIERATO
Ufficio Tecnico	LEONARDO MINOZZI CARLO PIOVAN VALENTINA ANDREAZZO
Progettisti	ROBERTO ROSSETTO STEFANO DOARDO
Gruppo di lavoro	ANDREA ZORZ MASSIMO BERTO
Contributi Specialistici	ANTONELLA GATTO CARLO PIAZZI

Terre s.r.l. Sede legale: Via Bosco, 9 – 30020 Noventa di Piave
Sede operativa: Terre Eva, via Bruna Maderna, 7, 30174, Venezia | terre@terre-srl.com | PEC: terre.srl@pec.it | www.terre-srl.com | R.E.A.: VE - 400008 | C.F./P.IVA 04312280276 | tel. 041.2682250



Perimetro del Piano Particolareggiato del Centro Storico

Edifici pubblici

Aree a standard

- Attrezzature di interesse comune
- Parcheggi primari
- Parcheggio secondari
- Piazza (verde pubblico, spazi pubblici)
- Verde primario

E esistente

P di progetto

N

Comune di

ABANO TERME

Provincia di Padova

Regione del Veneto

P.R.G.

VARIANTE PARZIALE N. 63

DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO URBANO AMBITO AR. 01 "ABANO CIVITAS"

Agosto 2021

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. del

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. del

T.06

MODALITA' D'INTERVENTO

VARIANTE 1:1.000

Sindaco	FEDERICO BARBIERATO
Ufficio Tecnico	LEONARDO MINOZZI CARLO PIOVAN VALENTINA ANDREAZZO
Progettisti	ROBERTO ROSSETTO STEFANO DOARDO
Gruppo di lavoro	ANDREA ZORZ MASSIMO BERTO
Contributi Specialistici	ANTONELLA GATTO CARLO PIAZZI

Terre s.r.l.

Sede legale: Via Bosco, 9 – 30020 Noventa di Piave

Sede operativa: Terre Eva, via Bruna Maderna, 7, 30174, Venezia | terre@terre-srl.com | PEC: terre.srl@pec.it | www.terre-srl.com | R.E.A.: VE - 400008 | C.F./P.IVA 04312280276 | tel. 041.2682250

Comune di

ABANO TERME

Provincia di Padova

Regione del Veneto

PRG

Variante n.63 ai sensi dell'art.13 c.13 LR 14/17

DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO URBANO AMBITO AR.01 "ABANO CIVITAS"

Agosto 2021

R01 RELAZIONE

Sindaco	FEDERICO BARBIERATO
Dirigente Settore Governo del Territorio	ARCH. LEONARDO MINOZZI
Ufficio Urbanistica	URB. VALENTINA ANDREAZZO
	URB. CARLO PIOVAN
Progettisti	ROBERTO ROSSETTO
	STEFANO MARIA DOARDO
Collaborazione	ANDREA ZORZ - MASSIMO BERTO
Consulenze Specialistiche	

Terre s.r.l.

Venezia | Torre Eva | 30174, Via Bruno Maderna, 7

+39 041 2682230 terre@terre-srl.com PEC: terre.srl@pec.it www.terre-srl.com

1. PREMESSA 1
1.1 Oggetto 1
1.2 Riferimenti normativi 3
1.3 Finalità 4
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE 7
2.1 Contesto Comunale 7
3. INQUADRAMENTO PIANIFICATORIO E PROGRAMMATICO 12
3.1 Vincoli e tutele 12
3.3 Piano Regolatore Generale 14
3.4 Disciplina Particolareggiata di PRG per l'area centrale 16
3.5 Atti programmatici: Il masterplan "Abano Civitas" 21
4. STATDI FATTO 27
4.1 Contesto di variante 27
5. CONTENUTI DELLA VARIANTE 43
5.1 Disciplina della variante 47
6. DESCRIZIONE DEGLI AMBITI DI VARIANTE 56
7. DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE NORMATIVE 91

1. PREMESSA

1.1 Oggetto

La **variante al PRG n.63** ha come oggetto alcune modifiche puntuali alla disciplina particolareggiata di PRG per l'area urbana centrale riconducibile ai contenuti di un piano particolareggiato in via di completamento.

Attualmente l'area è normata come **Zona A- P.A.**: "*Piano attuativo in zona territoriale omogena A*" soggetta a "*Perimetro di Piano Attuativo in atto PA 11*". Il Piano Attuativo cui rimanda la Norma è il **Piano Particolareggiato per l'area urbana centrale** ed in particolare la variante n.5.

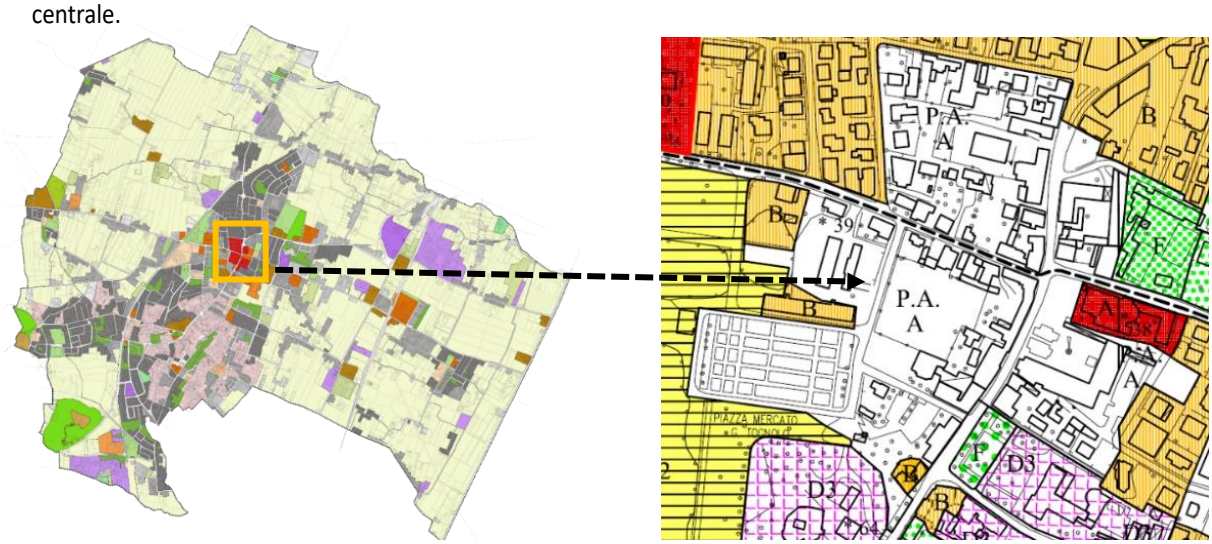
Il piano è oggi per buona parte realizzato sia per la parte edificatoria sia per il sistema della viabilità ed aree pubbliche, si tratta quindi di agevolare il completamento del processo di riqualificazione intervenendo sulla disciplina vigente aumentando il range delle possibilità di intervento e semplificandone le modalità attuative, fermo restando l'impianto strutturale vigente.

Per quanto riguarda l'attuale efficacia delle disposizioni del piano particolareggiato come disciplina di PRG si precisa che pur essendo decorsi i termini di validità dello stesso, essendo il PP approvato con delibera di Consiglio Comunale esso costituisce **a tutti gli effetti disciplina particolareggiata di PRG.**

La variante interviene puntualmente su tale disciplina i cui contenuti prescrittivi vigenti sono riportati nei seguenti elaborati del P.P.: la *Tav.9 Planimetria di Progetto* (Rinominata dalla variante come *Tav.01 Modalità di intervento*), la Tav.4 Standard e le Norme di attuazione.

La variante mantiene quindi l'articolazione di piano vigente, che prevede l'individuazione dell'ambito urbano centrale nella zonizzazione di PRG ed il rimando alla disciplina particolareggiata per le modalità attuative ovvero:

- nella zonizzazione di PRG è confermata la perimetrazione dell'ambito sostituendo il riferimento al "*Perimetro di Piano Attuativo in atto PA 11*" con il rimando all'"***Ambito di riqualificazione urbana AR.01*** - ***Abano Civitas***";
- gli elaborati prescrittivi del P.P (Planimetria di progetto, Standard, Norme di attuazione) sono aggetto di modifiche puntuali (vedi cap.6) e con l'approvazione della variante costituiranno disciplina particolareggiate di PRG per l'area centrale.



INQUADRAMENTO TERRITORIALE ESTRATTO P.R.G VIGENTE

Il rimando al piano particolareggiato viene quindi stralciato dalla variante e la sua disciplina, così come puntualmente modificata dalla variante, viene confermata come disciplina particolareggiata di PRG per l'area urbana centrale.

Per quanto sopra cambiano anche le modalità di attuazione degli interventi residui in quanto non si farà più riferimento al Piano particolareggiato ma ai sensi dell'art.12 delle Norme della variante:

1 *Le previsioni di piano si attuano mediante intervento edilizio diretto convenzionato, presentato dagli aventi titolo, o progetto di opera di opera pubblica.*

2 *L'attuazione può avvenire mediante interventi singoli o di comparto, nel rispetto delle indicazioni contenute negli elaborati grafici e nelle Norme Tecniche di Attuazione.*

Per quanto sopra, all'interno del presente documento laddove si richiama la disciplina particolareggiata del PRG vigente ci si riferisce ai contenuti del *Piano Particolareggiato per l'area urbana centrale – variante n.5* la cui revisione si rende necessaria per le seguenti motivazioni:

a) Le previsioni particolareggiate di PRG (P.P variante 5) sono per la maggior parte attuate, ma le parti rimaste incompiute (in conseguenza delle motivazioni di seguito riportate) comportano una situazione di degrado e frammentazione dell'area centrale;

b) le previsioni planivolumetriche attualmente vigenti sono da ritenersi "datate" con riferimento alle mutate condizioni socioeconomiche e ai nuovi obiettivi di qualità assunti dall'amministrazione nell'ambito della revisione della propria disciplina urbanistica;

c) la necessità stessa di riferirsi ad un Piano Attuativo è da ritenersi superata, in quanto l'area urbana centrale comprende oggi situazioni molto diverse che non possono più essere affrontate con un unico strumento:

- parti già attuate;
- singoli lotti con una grande frammentazione delle proprietà ognuna con esigenze diverse, edifici degradati, altri ammodernati anche grazie al piano casa, altri ancora in stato di abbandono;
- un'ampia superficie riconducibile ad 'unica proprietà a nord di Piazza mercato e che risulta assolutamente strategica per la rigenerazione dell'intero contesto.

d) la normativa regionale, in particolare la LR 14/19 (Veneto 2050) ha introdotto strumenti innovativi e nuove opportunità in merito alla rigenerazione del patrimonio immobiliare che vanno assolutamente considerate in quanto in grado di assicurare il miglioramento qualitativo del patrimonio immobiliare.

e) Complessivamente la variante comporta una riduzione del carico urbanistico, le tabelle seguenti riportano una stima degli effetti della variante:

f) EFFETTI VOLUMETRICI	**Residuo PRG vigente (mc)**	**Volume Variante n. 63 (mc)**	**Volume eliminato (mc)**
VOLUME RESIDENZIALE	75.919	10.399	**- 65.520**
VOLUME TERZIARIO (comprensivo commerciale)	22.516	13.026	**- 9.490**
VOLUME INTERESSE COLLETTIVO	14.000	4.000	**- 10.000**
			Totale riduzione volume: - mc 85.010
			Totale riduzione abitanti teorici (calcolo su volume residenziale): - n. 437

EFFETTI SULLA SUP. COPERTA	**PRG vigente mq**	**Variante n. 63 mq**
EDIFICI CONSERVATI	12.046	15.920
EDIFICI DI PROGETTO	11.735	6.959
		Totale riduzione superficie coperta edifici: - mq 1.262

Si ritiene pertanto di intervenire con una variante che non nega e non stravolge i contenuti della disciplina vigente ma, potendo ricorrere alle nuove possibilità offerte dalla normativa regionale, mira ad una revisione delle scelte non più attuali e ad aumentare il range delle possibilità di intervento conferendo inoltre maggior flessibilità compositiva nell'attuazione degli interventi in termini architettonici e planivolumetrici.

1.2 Riferimenti normativi

La variante al PRG è redatta ai sensi dell'art.13 comma 13 della LR n. 14 del 06 giugno 2017 "*Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*" 13.

Tale articolo prevede che per le finalità di cui agli articoli 5 e 6 della medesima legge ovvero attuazione di interventi di *Riqualificazione edilizia ed ambientale e Riqualificazione Urbana*, i comuni non ancora dotati di PAT possono adottare, in deroga al divieto di cui all'articolo 48, comma 1, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, una variante al piano regolatore generale con la procedura di cui all'articolo 50, commi 6, 7 e 8, della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio".

Il ricorso alla deroga di cui all'art.13 della LR 14/17 si sostanzia:

a) **nella corrispondenza tra le finalità della legge, di seguito riportate e quelle della variante in oggetto ovvero**:
   - incentivare il recupero, il riuso, la riqualificazione e la valorizzazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, favorendo usi appropriati e flessibili degli edifici e degli spazi pubblici e privati, nonché promuovendo la qualità urbana ed architettonica e, in particolare, la rigenerazione urbana sostenibile e la riqualificazione edilizia ed ambientale degli edifici;
   - rivitalizzare la città pubblica e promuovere la sua attrattività, fruibilità, qualità ambientale ed architettonica, sicurezza e rispondenza ai valori identitari e sociali della comunità locale, con particolare attenzione alle specifiche esigenze dei bambini, degli anziani e dei giovani, nonché alla accessibilità da parte dei soggetti con disabilità;
   - assicurare la trasparenza amministrativa e la partecipazione informata dei cittadini alle scelte strategiche di trasformazione urbanistico-edilizia, di riqualificazione e rigenerazione urbana e territoriale, anche promuovendo la partecipazione dei diversi soggetti portatori di interessi nei procedimenti di pianificazione;
   - attivare forme di collaborazione pubblico-privato che contribuiscano alla riqualificazione del territorio e della città, su basi di equilibrio economico-finanziario e di programmazione temporale dei procedimenti e delle iniziative in un contesto di prevedibilità, certezza e stabilità della regolazione.

b) nella corrispondenza tra le caratteristiche e finalità delle aree oggetto di variante con quelle di cui agli art.5 e 6 della LR 14/17 richiamate dall'art.13 della LR.14/17:

Art. 5 Riqualificazione edilizia ed ambientale

Ambiti di applicazione. opere incongrue o elementi di degrado: gli edifici e gli altri manufatti, assoggettabili agli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale di cui all'articolo 5, che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza;

a) la demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale, fatti salvi eventuali vincoli o autorizzazioni;

b) il recupero, la riqualificazione e la destinazione ad ogni tipo di uso compatibile con le caratteristiche urbanistiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente, mediante il miglioramento della qualità edilizia in relazione a tutti o ad una parte rilevante dei parametri seguenti: qualità architettonica e paesaggistica; qualità delle caratteristiche costruttive, dell'impiantistica e della tecnologia; efficientamento energetico e riduzione dell'inquinamento atmosferico; eliminazione o riduzione delle barriere architettoniche; incremento della sicurezza sotto il profilo, statico e antisismico, idraulico e geologico, garantendo nella trasformazione dell'area l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico.

Art. 6 Riqualificazione urbana.

ambiti urbani degradati: le aree ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, assoggettabili agli interventi di riqualificazione urbana di cui all'articolo 6, contraddistinti da una o più delle seguenti caratteristiche:

1) degrado edilizio, riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale;

2) degrado urbanistico, riferito alla presenza di un impianto urbano eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado o assenza degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture non utilizzate o non compatibili, sotto il profilo morfologico, paesaggistico o funzionale, con il contesto urbano in cui ricadono;

3) degrado socioeconomico, riferito alla presenza di condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, di fenomeni di impoverimento economico e sociale o di emarginazione;

1.3 Finalità

La presente variante al PRG n.63 è il completamento di un percorso pianificatorio per la rigenerazione dell'area centrale del Comune di Abano terme, iniziato nel 1990 con l'approvazione del *Piano particolareggiato dell'area centrale urbana* redatto dall'architetto Paolo Portoghesi.

Un percorso "tortuoso" e non sempre lineare ed attualmente "incagliato" nelle complicazioni di una disciplina di piano rigida ed ormai obsoleta a fronte di una profonda trasformazione degli scenari socioeconomici e legislativi.

Le difficoltà attuative, per buona parte riconducibili alla "rigidità" e "onerosità" della disciplina vigente, hanno di fatto comportato un blocco sostanziale del processo di rigenerazione dell'area la quale oggi appare decisamente incompiuta.

In particolare va completato l'isolato centrale, funzionale alla ricucitura della città pubblica (percorsi pedonali, viabilità, parcheggi) la sistemazione della piazza mercato, la riqualificazione delle cortine edilizie prospicenti il duomo e dei bordi dell'isolato che ospita centralmente la biblioteca.

Permangono quindi evidenti situazioni di degrado e discontinuità degli spazi collettivi con detrimento ed impoverimento dell'immagine e del ruolo del centro urbano.

L'amministrazione ha ritenuto di riattivare e portare a termine tale percorso (interrottosi in corrispondenza della variante n.5 al PP, partendo dalla redazione di un documento di analisi ed indirizzo denominato "***masterplan Abano Civitas***".

Tale documento è stato condiviso con la collettività ed i diretti interessati ed utilizzato a supporto della successiva fase partecipativa.

Gli esiti del masterplan e del percorso partecipativo, formalizzati con Delibera di Giunta Comunale, hanno fornito le direttive assunte per la redazione della presente variante, ovvero:

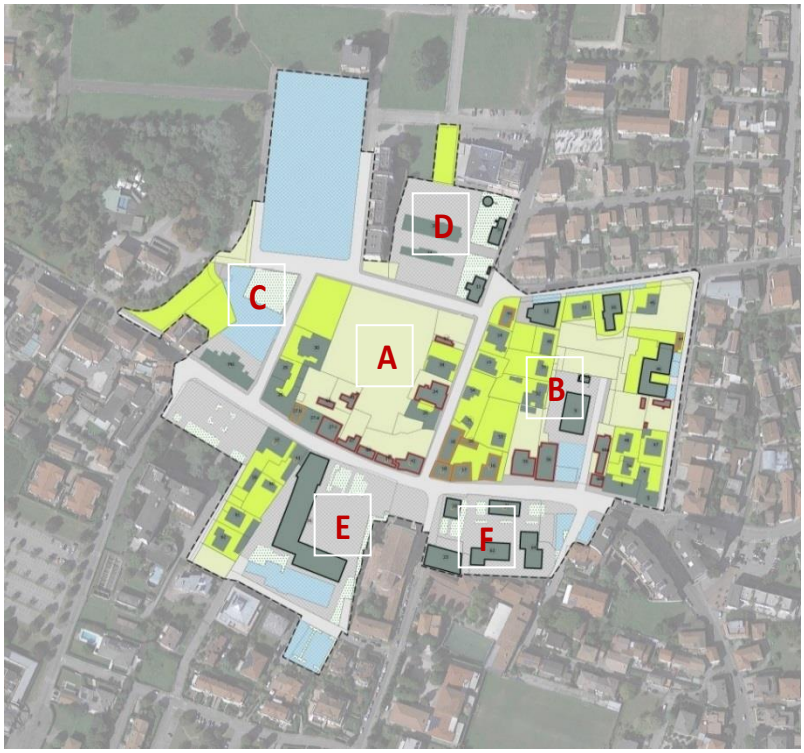
- è confermata la validità dell'impianto strutturale vigente in termini di organizzazione e assetto planivolumetrico e organizzazione della città Pubblica (strade, percorsi, standard, spazi collettivi) al netto di puntuali modifiche all'inviluppo e sagoma degli edifici coerente con quanto già realizzato;
- è confermata la struttura ed organizzazione dell'impianto normativo con alcune modifiche necessarie per conferire all'apparto disciplinare maggior flessibilità in termini attuativi, ferme restando il rispetto dei caratteri e dell'organizzazione complessiva ed il contributo di ogni intervento al completamento del disegno complessivo delle opere pubbliche
- viene prevista una sensibile riduzione della volumetria residenziale prevista in ragione delle mutate esigenze con lo stralcio di alcune previsioni del PP confermando ove presente l'edificato esistente che potrà rigenerarsi autonomamente ed in modo sostenibile in virtù delle innovazioni normative introdotte dalla L.R. 14/19 (Veneto 2050).
- viene confermata la volumetria commerciale del lotto centrale in ragione del contributo sostanziale che la sua attuazione potrà dare al completamento e ridisegno della vasta area pubblica comprendente piazza mercato ed aree limitrofe

Tale soluzione consente di portare a termine il percorso di rigenerazione dell'area centrale rispettandone l'impianto strutturale architettonico/distributivo e le ricadute collettive ma rivedendo scelte progettuali ormai obsolete in termini volumetrici e tipologici.

Si riporta di seguito una sintetica descrizione della variante, attraverso la comparazione tra lo Stato Pianificatorio Vigente corrispondente al disegno del PP per l'area urbana centrale – variante n.5, lo stato di fatto dei luoghi con evidenza dello stato di attuazione del Piano particolareggiato e lo stato di variante accompagnato dalla descrizione degli ambiti di variante.



T.06 - RAPPRESENTAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL P.P. VARIANTE N.5



T04 - RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DI FATTO ED INDIVIDUAZIONE ISOLATI

.

STATO VIGENTE

La disciplina vigente di PRG rimanda ai contenuti del Piano particolareggiato per l'area centrale – Variante n.5. Sono fatte salve le parti già attuate e confermate nella loro consistenza e configurazione.

Elaborato illustrativo

T.01 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas. Modalità di intervento – VIGENTE (1/500)

T.06 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas. Modalità di intervento – VIGENTE (1/1000)

STATO DI FATTO

Lo stato di attuazione delle previsioni di PRG è il seguente:

A. Isolato non attuato, caratterizzato centralmente da una vasta area scoperta riconducibile ad un'unica proprietà e da cortine edilizie di bordo con evidenti situazioni di degrado;

B. Isolato attuato in parte. Realizzata la biblioteca nella parte centrale e rigenerati alcuni edifici (evidenziati in grigio con bordino nero nell'immagine a lato). Tra questi alcuni riqualificati in attuazione del P.P. altri con la procedura del Piano Casa in deroga quindi alle disposizioni del piano;

C. Isolato pubblico non attuato interessato dall'ampliamento del municipio e dal ridisegno della piazza mercato e strade contermini;

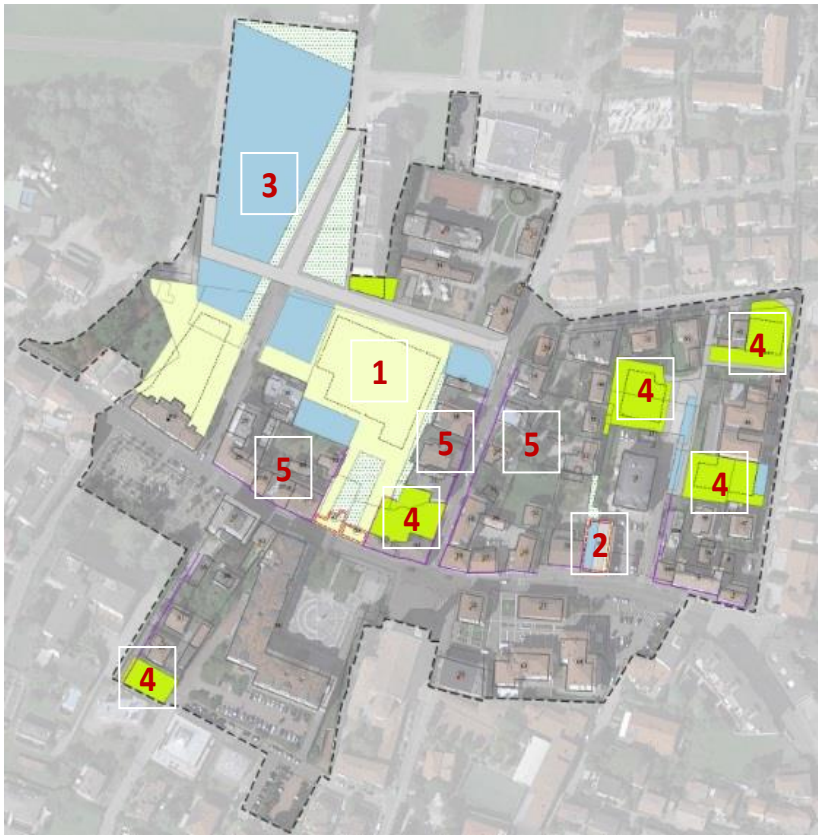
D. Isolato attuato, ed occupato da edifici pubblici;

E. Isolato attuato sia per la parte privata che per gli spazi pubblici (piazza e marciapiedi);

F. Isolato completamente attuato sia per la parte privata che per gli spazi pubblici;

Elaborato illustrativo

T.04 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – STATO DI FATTO (1/1



T01 – ELABORATO ILLUSTRATIVO DELLO STATO DI VARIANTE

STATO DI VARIANTE

La variante prevede il completamento delle previsioni di PRG per l'area centrale con le seguenti modalità:

1. **Eliminazione del volume residenziale per complessivi mc 65.520 e corrispondente riduzione di n. 437 abitanti teorici** prevalentemente localizzati centralmente nel lotto A ove la modifica delle previsioni di piano (area con campitura rossa) prevede il mantenimento della sola quota commerciale con **riduzione delle altezze da ml.16.00 e ml.5.50**. Sempre nello stesso ambito è prevista la demolizione degli edifici degradati fronte strada con ricomposizione nel lotto d'angolo e complessiva riqualificazione degli spazi pubblici;
2. **Eliminazione del Volume incongruo di fronte alla biblioteca** per valorizzarne il contesto;
3. **Ridisegno degli allineamenti dell'isolato pubblico** (area mercato e Municipio) ferma restando la previsione di ampliamento del Municipio e la conferma della superficie destinata al mercato settimanale;
4. **Conferma dei lotti edificabili vigenti** con riduzione di volumetria
5. **Stralcio delle ipotesi edificatorie vigenti**

Elaborato prescrittivo

T.01 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas. Modalità di intervento – VARIANTE (1/500)

Elaborato illustrativo

T.01 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas. Modalità di intervento – VARIANTE (1/1000)

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

2.1 Contesto Comunale

2.1.1 Ambiti di urbanizzazione consolidata

I recenti provvedimenti legislativi quali la LR 14/17 sul contenimento del consumo di suolo e la LR14/19 sulla Rigenerazione e crediti edilizi (Veneto 2050), hanno di fatto riportato al centro della disciplina urbanistica uno degli storici assunti e paradigmi della pianificazione urbanistica; Il riconoscimento di un'articolazione del territorio in due componenti strutturali: Ambiti di urbanizzazione consolidata e spazi aperti.

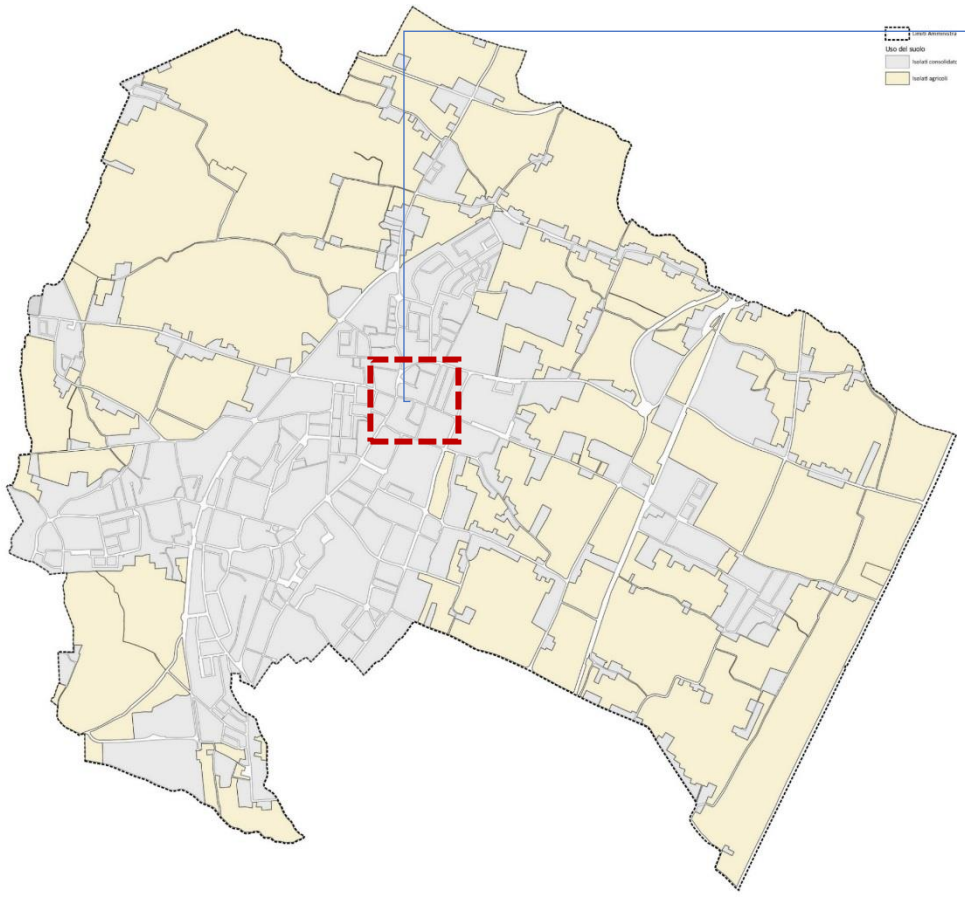
Gli **Ambiti di Urbanizzazione Consolidata** sono gli spazi della città riconducibili alla definizione di cui alla LR 14/17:

"*l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola*".

Lo **Spazio aperto**, comprende tutto ciò che non è compreso nell'ambito di urbanizzazione consolidata, ovvero le zone agricole (così come individuate dalla pianificazione) e le aree naturalistiche.

Tale articolazione è mirata a fissare una volta per tutte quali sono i limiti di "espansione" della città, tracciando la rotta per gli sviluppi futuri, ovvero: l'edificazione all'interno dell'urbanizzazione consolidata con azioni di rigenerazione e riqualificazione del costruito e lo spazio aperto destinato all'uso agricolo o complementare prevedendo la rimozione degli elementi incongrui e delle opere di degrado.

.



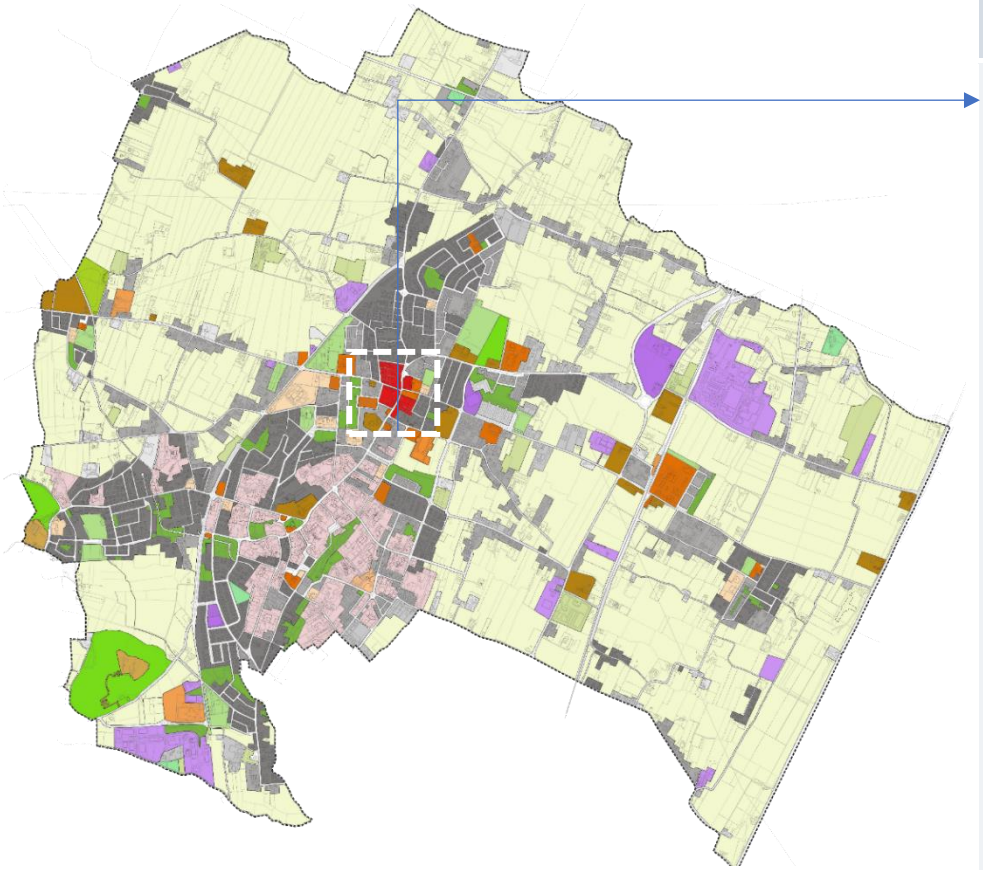
NOTE AREA INTERVENTO

La variante interesse l'area centrale del Comune in corrispondenza dell'incrocio degli assi storici della viabilità via Appia Monterosso, via Matteotti e via San Pio X.

L'area è interamente compresa all'interno dell'ambito di urbanizzazione consolidata.

2.1.2 Uso del suolo e morfotipi

Per l'analisi degli ecosistemi che compongono il mosaico territoriale si farà riferimento alla cartografia Regionale d'uso del suolo, la quale restituisce con immediatezza quali sono le destinazioni d'uso dei suoli definendone caratteristiche e quantità. L'utilizzo di tale cartografia, estesa all'intero ambito regionale, consente approfondimenti di tipo comparativo, ovvero confronti con la situazione di altri comuni e territori in termini di occupazione, caratterizzazione e modalità di utilizzo del suolo.



NOTE AREA INTERVENTO

Il contesto di variante interessa gli isolati che compongono il nucleo storico del Comune.

CITTA' CONSOLIDATA

Tessuto urbano contemporaneo

- C1 - Centro storico d'impiato
- C2 - Tessuto urbano continuo
- C3 - Ville

Tessuto urbano contemporaneo

- C4 - Tessuto urbano discontinuo denso
- C5 - Tessuto urbano discontinuo medio
- C6 - Tessuto urbano discontinuo rado
- C7 - Complessi residenziali
- C8 - Edifici residenziali isolati

Tessuto urbano speciale

- C9 - Complessi alberghieri
- C10 - Complessi ricettivi all'aperto
- C11 - Aree destinate ad attività industriali
- C12 - Aree destinate ad attività commerciali

Tessuto della città pubblica

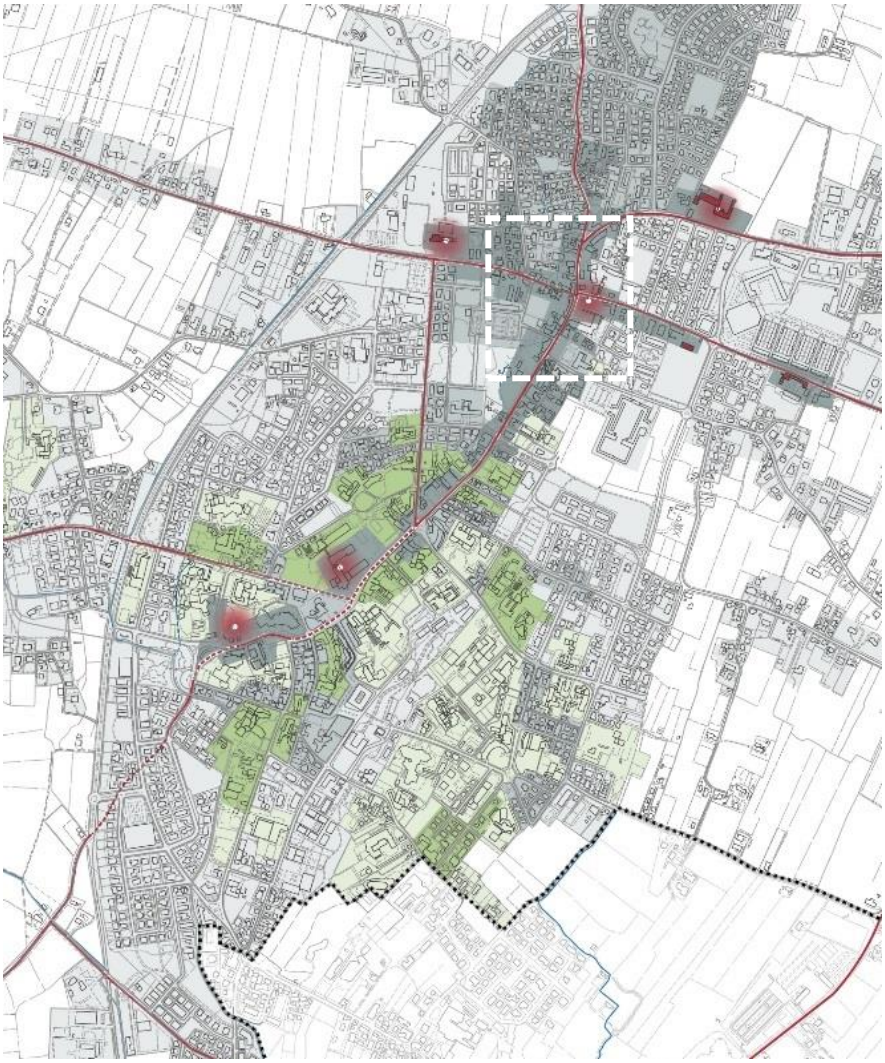
- C13 - Aree destinate a servizi pubblici
- C14 - Infrastrutture tecnologiche di pubblica utilità
- C15 - Strutture sociosanitarie
- C16 - Scuole
- C17 - Aree verdi e parchi urbani
- C18 - Aree sportive e ricreative

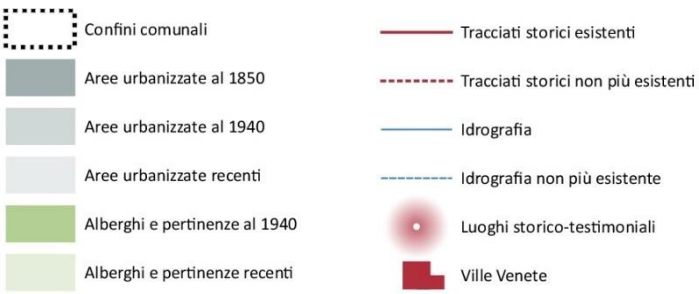
SPAZI APERTI

- S1 - Terreni agricoli arabili
- S2 - Terreni agricoli con colture perenni
- S3 - Aree boscate
- S4 - Zone aperte con vegetazione rada o assente
- S5 - Aree con vegetazione arbustiva e/o erbacea
- S6 - Zone umide
- S7 - Corsi d'acqua

2.1.3 Rete paesaggistica

Per quanto riguarda la lettura ed interpretazione dei caratteri paesaggistici si dovrà operare attraverso una lettura ed interpretazione del Sistema storico-identitario locale: la storia del territorio sintetizzata per momenti "chiave", eventi fondamentali per la costruzione dell'identità locale e generatori di forme che ancor oggi rappresentano componenti strutturali del paesaggio. La trama identitaria è un sistema di rete che relaziona tra loro ed integra il sistema delle permanenze storiche che costituiscono il palinsesto della città contemporanea:





AREA INTERVENTO

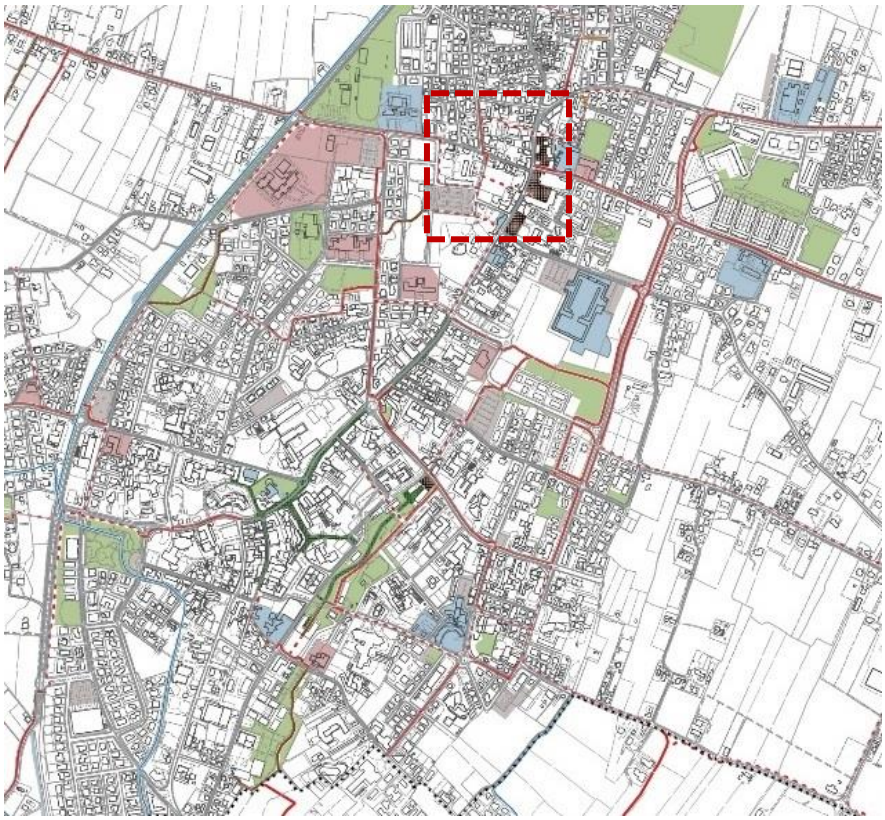
L'ambito di variante non interesse direttamente beni storico testimoniali, tuttavia vi sono in prossimità del contesto alcuni elementi paesaggisticamente rilevanti:

- *la viabilità storica*
- *il duomo*
- *Villa Bassi*

2.1.4 Rete della città pubblica

Il sistema dei servizi come rete espressa non solo in termini quantitativi e localizzativi ma anche qualitativi e prestazionali: offerta, multifunzionalità, gerarchie, relazioni, accessibilità. Confrontare i livelli di qualità dei servizi, introdurre una cultura della misurazione e valutazione della performance focalizzata su indicatori condivisi, riflettere sulla modalità di gestione dei servizi più efficaci sono gli obiettivi di una lettura del sistema delle infrastrutture pubbliche in termini di efficienza per riorganizzare le modalità di accesso/fruizione dei servizi in modo integrato.

Il tema delle aree a servizi viene affrontato in termini di "Città pubblica" la quale prende forma come integrazione di cinque grandi sistemi: I servizi pubblici, Gli spazi pubblici, Le infrastrutture grigie per la mobilità veloce, Le infrastrutture per la mobilità lenta, Il sistema del verde urbano



Servizi pubblici
- Sa - Istruzione
- Sb - Attrezzature di Interesse Comune
- Sc - Aree a Parco, Gioco e Sport
- Sd - Parcheggi

Pedonalità
- Stade Pedonali
- Piazze

Ciclabilità
- Ciclovia
- Ciclovia di progetto
- Greenway
- Sentiero ciclabile
- Sentiero ciclabile di progetto
- Strada 30
- Strada 30
- Piste turistiche fuori Comune

Mobilità pubblica
- Linee ferroviarie
- Stazioni ferroviarie

Idrografia
- Fiumi e canali
- Bacini di laminazione
- Impianto di depurazione
- Manufatti di deviazione o scarico
- Chiavica di derivazione (concessione Genio Civil

AREA INTERVENTO

Il contesto di variante è di particolare interesse dal punto di vista della città pubblica sia per gli edifici e spazi pubblici presenti all'interno sia perché trattasi di uno spazio strategico per la ricucitura e ricomposizione della città pubblica.

Il contesto comprende:

la biblioteca nell'isolato a nord

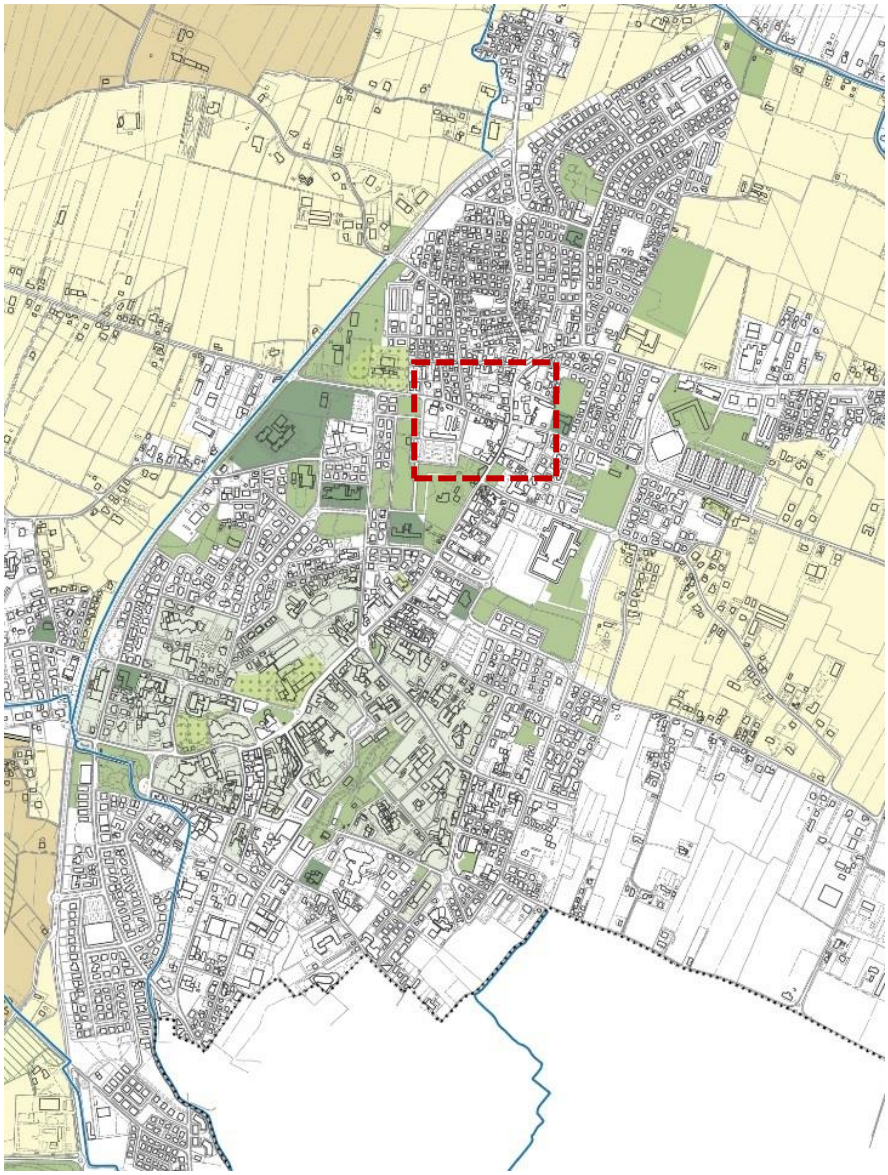
la piazza mercato

il sistema della viabilità interna e le aree a parcheggio

2.1.5 Rete Ambientale

Il Piano, ai fini di accrescere la qualità ambientale ed ecologica nonché di ottenere effetti mitigativi dei cambiamenti climatici e dell'inquinamento atmosferico e acustico, individua le Infrastrutture verdi e blu.

L'obiettivo è quello di pianificare e gestire una rete multifunzionale di aree naturali e seminaturali, che fornisca una serie di servizi ecosistemici, assolva anche le funzioni di Rete Ecologica Comunale e si connetta alla rete ecologica dei comuni contermini e di area vasta (RER e REP).





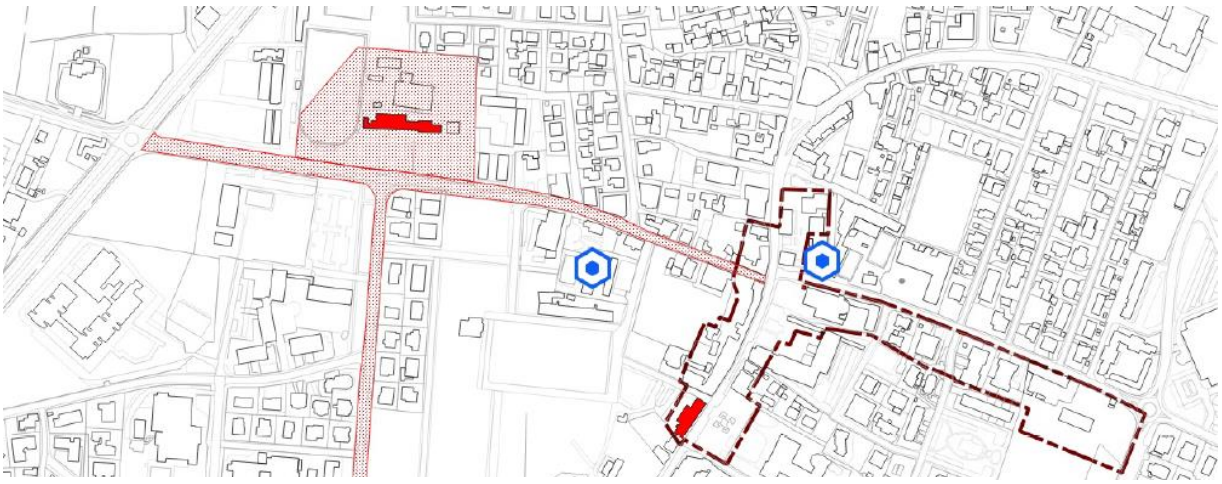
NOTE AREA INTERVENTO

Dal punto di vista ambientale l'area di variante non contiene all'interno elementi di pregio, tuttavia essa costituisce un ambito di cerniera tra il sistema degli spazi aperti a ovest (verde pubblico e aree verdi di pertinenza degli istituti scolastici, e gli spazi aperti a est riconducibili alla presenza del cimitero e di alcuni aree a verde attrezzato.

3. INQUADRAMENTO PIANIFICATORIO E PROGRAMMATICO

3.1 Vincoli e tutele

3.1.1. Vincoli e tutele paesaggistiche

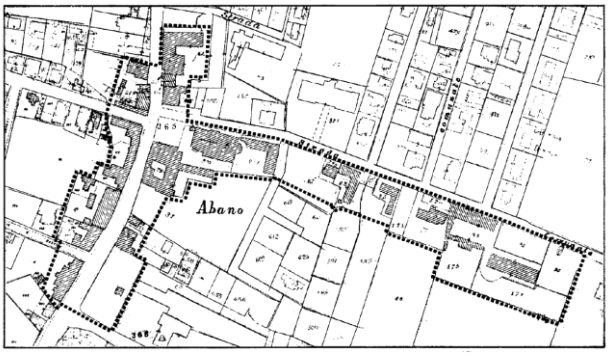


VINCOLI

- Vincolo monumentale - Edifici (Decreto di vincolo)
- Vincolo monumentale (Decereto di vincolo)
- Vincolo idrogeologico-forestale (Q.C. Regione Veneto)
- Vincolo Sismico (zona 3 - D.G.R. n. 244 del 9.3.2021, all. B)

P.T.R.C.

- Architetture del Novecento
- Aree strategiche di rilevante interesse pubblico Caselli autostradali
- Aree strategiche di rilevante interesse pubblico stazione SFMR



ALTRI VINCOLI

- Centri storici ai sensi della L.R. 80/80

§ 4.1.12 - Legge Regionale 31 maggio 1980, n. 80. [1] Art. 2. Definizione.
Art. 4. Contenuti dello strumento urbanistico generale.
Relativamente ai centri storici, ciascun strumento urbanistico generale deve:
a) determinare, previa analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, le categorie in cui essi devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche;
b) definire per ogni categoria così individuata gli interventi necessari a raggiungere le finalità della presente legge;
c) prescrivere le norme da osservare negli interventi consentiti;
d) individuare le aree e gli edifici destinati a servizi pubblici o di uso pubblico, nonché ad opere od impianti di interesse collettivo o sociale, precisando l'ambito urbano o territoriale cui essi fanno riferimento;
e) delimitare le aree in cui, per la particolare configurazione o destinazione dell'insediamento o per la natura delle opere che si rendono necessarie, si deve procedere attraverso uno strumento urbanistico attuativo, precisando quale deve essere l'estensione minima di ciascuno.

3.1.2. Fasce di rispetto ed elementi generatori di vincolo



LEGENDA

Confine comunale

Idrografia

ELEMENTI GENERATORI DI VINCOLO

Depuratore

Cimiteri

Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

Pozzi di prelievo per uso idrotermale

Allevamenti potenzialmente intensivi

Elettrodotti

P.U.R.T. (D.C.C. n. 154 del 22.10.1980)

Area A1 termale di salvaguardia integrale

Area A2 termale di salvaguardia relativa

Area A3 termale di riserva

FASCE DI RISPETTO

Fascia di rispetto cimiteriale (P.R.G. vigente)

Fascia di rispetto cimiteriale di (parametro di legge di mt. 200)

Fasce di rispetto stradali

Fasce di rispetto idraulico

Fasce di rispetto dai depuratori

Fasce di rispetto ferroviarie

Fasce di rispetto elettrodotti

Fascia di rispetto dei pozzi per uso idrotermale di mt. 12

ALTRI VINCOLI

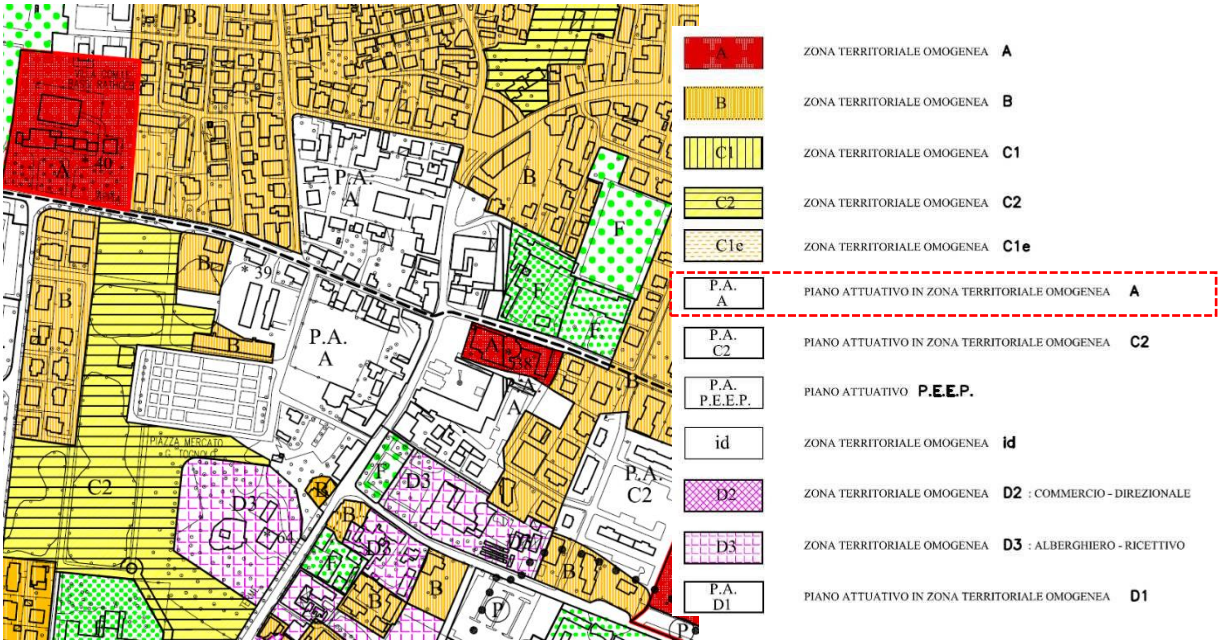
Limite centri abitati

3.3 Piano Regolatore Generale

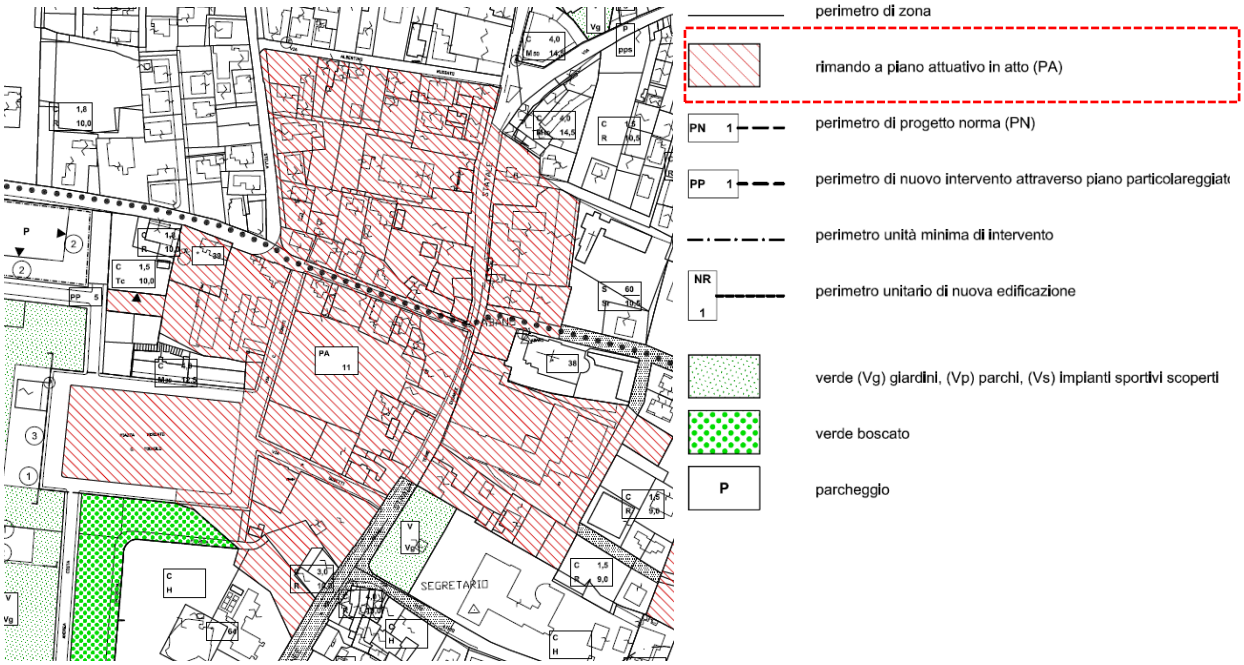
Il Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Abano Terme è stato approvato con DGRV 4004/1999 e successiva presa d'atto del Comune con delibere di G.C. n. 111 del 16/06/2000 e n 115 del22/06/2000.

3.3.1 Cartografia di piano

Il P.R.G. vigente individua nella Zonizzazione alla scala 1/5000 l'area all'interno della quale sono previste le modifiche puntuali oggetto della presente variante come: P.A. **A**: "**Piano attuativo in zona territoriale omogena A**" e soggetta a "Perimetro di Piano Attuativo in atto PA 11".



Tav.2.3 Z.T.O "Usi e modalità di intervento" scala 1/5000 Tav.A Foglio 17 – Presa D'atto con determina 346 del 22/05/2016



Tav.2.5 Z.T.O "Usi e modalità di intervento" scala 1/2000 – Presa D'atto con determina 346 del 22/05/2016

3.3.2 Norme tecnica di attuazione

Gli articoli che disciplinano l'ambito sono i seguenti:

- **art. 11** "**Struttura del Piano**" definisce l'area P.A. come:

  "*aree soggette a strumento urbanistico attuativo approvato: parti del territorio in corso di edificazione sulla base di strumento urbanistico attuativo approvato".*

- **art. 13 "Aree soggette a regole specifiche - modalità di intervento"** recita:

  1. I modi di intervento nelle singole aree costituenti i "*Luoghi soggetti a regole specifiche*" sono i seguenti:

  P.A. - *aree soggette a strumento urbanistico attuativo approvato*:

  - intervento edilizio diretto secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico attuativo approvato per l'area in questione (che vengono riportate riassuntivamente nelle schede PA di cui al successivo Art. 41) o comunque secondo le norme di PRG di originario riferimento per la sua approvazione, o da quanto previsto dal presente PRG, limitatamente alle destinazioni d'uso ed alle precisazioni riportate nella scheda del PA11
  - Alla scadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati e collaudati, resteranno in vigore solamente i parametri relativi a: volume urbanistico "V", indice di edificabilità territoriale "Ti", indice di edificabilità fondiario "If", distanza dalle strade "Ds", distanza dai confini "Dc", altezze "h", destinazioni d'uso e tipologie.
  - Per ogni alloggio legittimamente esistente alla data del 16.11.1999 è consentito un ampliamento ad uso residenziale del volume esistente fino a 100 mc. purché non si alterino i caratteri architettonici dell'edificio ed il permesso di costruire sia riferito ad un'unica unità edilizia e nel rispetto delle altezze e distanze di zona, in deroga all'indice fondiario previsto per la zona.

- **art. 41 Aree soggette a strumento urbanistico approvato**: **schede** riporta i dati generali riferiti all'all'ambito P.A. n.11 – P.P. Area centrale urbana:

ST	mq. 66.408
Volume Residenziale	mc. 142.000
Volume direzionale e commerciale	mc 62.000
Aree verdi libere e piazze	mq 21.752,85
Verde Pubblico	mq 10.023,35
Parcheggio	mq 22.838,22

3.3.3 Disciplina attuale dell'area centrale

Il PRG per l'area centrale rimanda quindi alla disciplina del "**Piano particolareggiato per l'area urbana centrale – variante n.5**" il quale essendo stata adottata e approvato con delibera di Consiglio comunale costituisce a tutti gli effetti disciplina particolareggiata di PRG.

3.4 Disciplina Particolareggiata di PRG per l'area centrale

Come descritto nel precedente paragrafo la disciplina particolareggiata vigente di PRG per l'area centrale rimanda al *Piano particolareggiato per l'area centrale - variante n.5*. I contenuti di tale variante sono di seguito descritti partendo dalla "storia" del piano e delle sue varianti.

1990	-	- **Adozione**, con D.C.C. n. 61 del 20/04/1990, del Piano Particolareggiato in coerenza con il P.R.G. vigente all'epoca (approvazione del 1985) che prevedeva su tutta l'area un indice di 4 mq/mc con destinazione mista con un minimo del 50 % a residenza e l'attuazione mediante Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 52 L.R. 61/85 (Piano attuativo di iniziativa Pubblica) - **Approvazione** con D.C.C. n. 115 del 22/06/1990, del Piano Particolareggiato - **Approvato** con modifiche d'ufficio da parte della Giunta Provinciale con delibera n. 2423 del 02/10/1990
1994	VAR.1	- **Adozione** con D.C.C. n. 57 del 20/04/1993 della var. n. 1 al P.P. - **Approvazione** con D.C.C. n. 22 del 15/01/1994 della var. n. 1 al P.P.
2002	VAR.2	- **Adozione** con D.G.C. n. 87 del 03/05/2001 della var. n. 2 al P.P. - Ri Adozione con D.G.C. n. 13 del 26/01/2001della variante a seguito di integrazioni - Viene promosso un ricorso al TAR da parte di soggetti privati - Ri Adozione con D.G.C. n. 104 16/07/2002, della variante introducendo delle modifiche suggerite dalle motivazioni del ricorso - **Approvazione** con D.C.C. n. 92 del 16/12/2002, della var. n. 2 al P.P.
2002	VAR.3	- **Adozione** con D.G.C. n. 144 del 31/08/2004, della var. n. 3 al P.P. - **Approvazione** con D.C.C. n. 116 del 29/11/2004 della var. n. al P.P.
2006	VAR.4	- **Adozione** con D.C.S n. 106 del 21/12/2005, della var. 4 al P.P. - **Approvazione** con D.C.S. n. 66 del 04/04/2006, della var. 4 al P.P.
2008	VAR.5	- **Adozione** con D.G.C. n. 12 del 14/02/2008, della var. 5 al P.P. - **Approvazione** con D.C.C. n. 24 del 06/05/2008, della var. 5 al P.P. - Proroga di anni 5 della validità del P.P. dichiarata fino al 10/01/2018, con D.G.C. n. 175 del 20/12/2012
2015	VAR.6	- **Adozione** con D.G.C. n. 6 del 08/01/2015 - **Approvazione** resa dalla sentenza TAR n. 308/2017
2017		- Avvio del procedimento di Annullamento della var. 6 con D.C.C. n. 26 del 29/11/2014
2018		- Dichiarazione di annullamento della var. 6 con D.C.C. n. 3 del 29/01/2018 - Avvio procedimento di annullamento della var. 6 con D.G.C. n. 33 del 12/02/2018 - **Annullamento** della var. 6 con D.G.C. n. 58 del 19/03/2018

3.4.1 Cronologia del Piano particolareggiato per l'area urbana centrale

Anno 1990 - Il progetto originale

Con delibera di Consiglio Comunale n. 61 in data 20.04.1990 e n. 115 in data 22.06.1990 è stato rispettivamente adottato ed approvato il Piano Particolareggiato dell'Area Centrale Urbana redatto dall'arch. Paolo Portoghesi, definitivamente approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 2423 in data 02.10.1990;

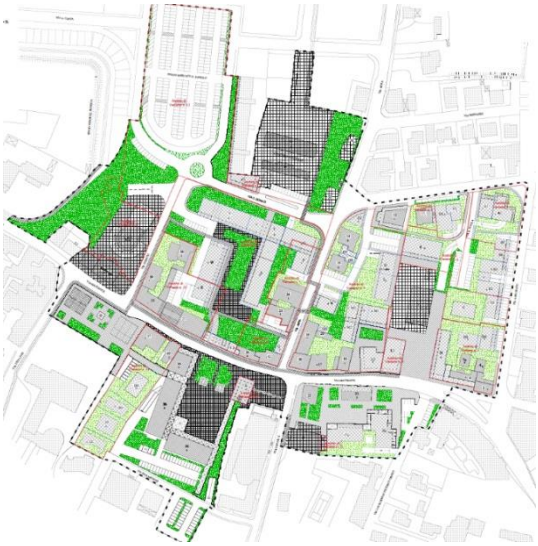
Il piano è stato oggetto dapprima della variante n. 1 di assestamento, in seguito della variante numero 2 – approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 92 in data 16.12.2002 (esecutiva dal 10.01.2003) – che ha inciso in maniera sostanziale sul piano stesso modificandone completamente l'assetto urbanistico;



Anno 2008 - La variante 5 (attuale riferimento disciplinare)

Successivamente sono intervenute ulteriori varianti di cui l'ultima – la numero 5 – è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 06.05.2008;

Con propria deliberazione n. 175 in data 20.12.2012 è stata prorogata di cinque anni – con scadenza quindi al 10.01.2018 – la validità del Piano in oggetto, ai sensi dell'art. 20, comma 12, della L.R. 11/2004;



Anno 2014 - La variante 6

La revisione della disciplina del piano funzionale alla definizione di una ulteriore variante al PP, si è sostanziata nella approvazione, con delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 31.07.2014, della variante parziale al PRG n. 44
Tale variante era volta alla rimozione del limite rappresentato dalle previsioni di parcheggio pubblico di superficie, previsto dal PRG sull'area di piazza mercato ricadente all'interno del piano in argomento, al fine di consentire l'insediamento di grandi strutture di vendita nel centro storico;
Con deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 8 gennaio 2015, l'Amministrazione Comunale ha adottato la variante n. 6 al "Piano Particolareggiato dell'Area Centrale Urbana";
-



Anno 2017 - L'annullamento della variante 6

Con Deliberazioni n. 26 del 29 novembre 2017 e n. 3 del 29 gennaio 2018 il Consiglio comunale ha provveduto:

- a disporre l'annullamento d'ufficio, ai sensi dell'articolo 21 *nonies* della Legge n. 241/1990, del provvedimento di tacita approvazione della variante n. 6 al "Piano Particolareggiato dell'area Centrale Urbana";

Evidenziando nel contempo come la Piazza Mercato costituisca per i cittadini di Abano Terme un fondamentale punto di riferimento della vita quotidiana

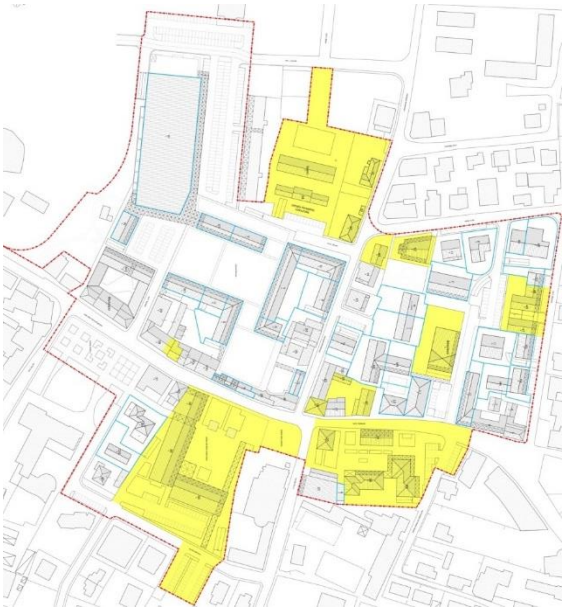
Lo stato di attuazione

L' annullamento della variante ha di fatto cristallizzato una situazione che vede:

a) completato per parti il progetto di variante (evidenziate in giallo nella planimetria)
b) incompiuto e indeterminato dal punto di vista disciplinare il resto del contesto ovvero: l'isolato della biblioteca e tutto lo spazio sottostante, nonché una porzione sul lato nord di piazza caduti.

Attualmente l'area è quindi disciplinata dalla variante n.5 al PP. Sono decorsi i termini di validità del piano attuativo ma essendo lo stesso adottato e approvato con Delibera di Consiglio Comunale la sua disciplina **costituisce oggi a tutti gli effetti disciplina particolareggiata di PRG.**

La variante interviene puntualmente su tale disciplina i cui elaborati prescrittivi sono la *Tav.9 Planimetria di Progetto* (Rinominata dalla variante come *Tav.01 Modalità di intervento*), la Tav.4 Standard e le Norme di attuazione.

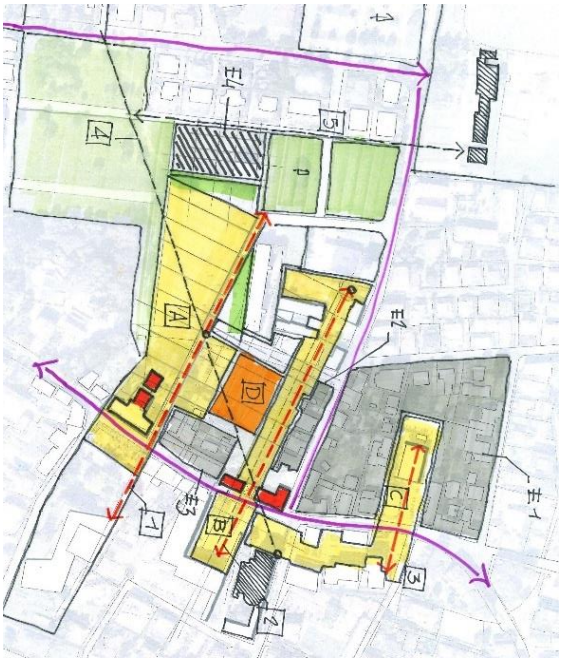


Anno 2020 - Il masterplan "Abano Civitas"

il 22 Giugno del 2020, con delibera n. 83 la Giunta Comunale approva il Masterplan per la rigenerazione dell'area centrale denominato Abano Civitas. Il masterplan è un documento strategico per orientare ed indirizzare le trasformazioni attraverso la definizione di linee guida progettuali e procedurali.

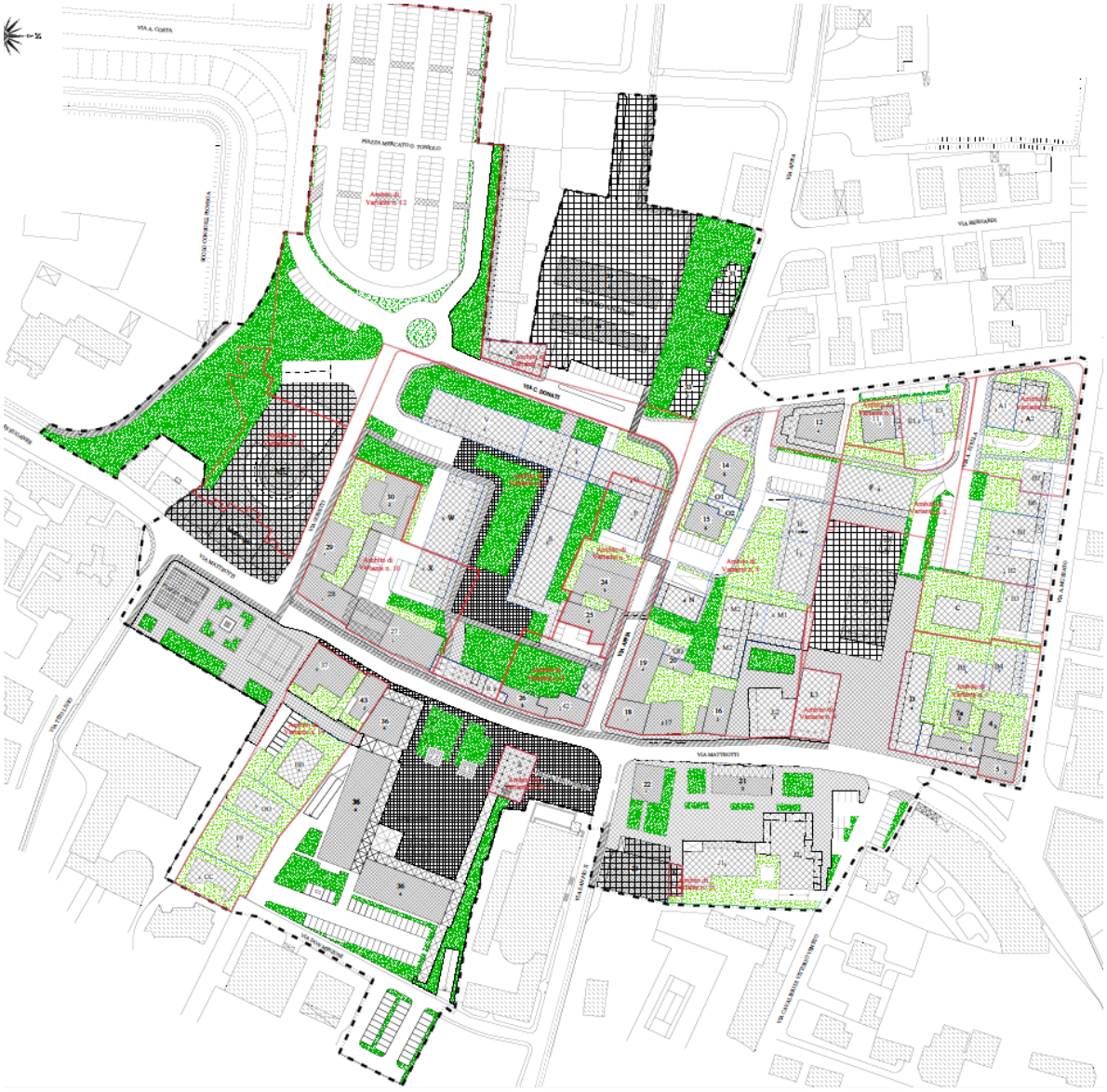
Nel mese di luglio 2020 è stato pubblicato un avviso nel quale si sono invitati i privati cittadini ed operatori economici interessati, ad inoltrare al Comune di Abano Terme, entro il 31 luglio del 2020, proposte di progetti e di iniziative di rilevante interesse pubblico che riguardassero i temi ed i contenuti definiti nel nuovo strumento di pianificazione per l'area centrale urbana.

Il masterplan "Abano Civitas" così come aggiornato a seguito dei contributi pervenuti viene assunto come cornice programmatica e progettuale per la definizione della presente variante.



3.4.2 Disciplina del Piano particolareggiato per l'area urbana centrale – Variante n.5

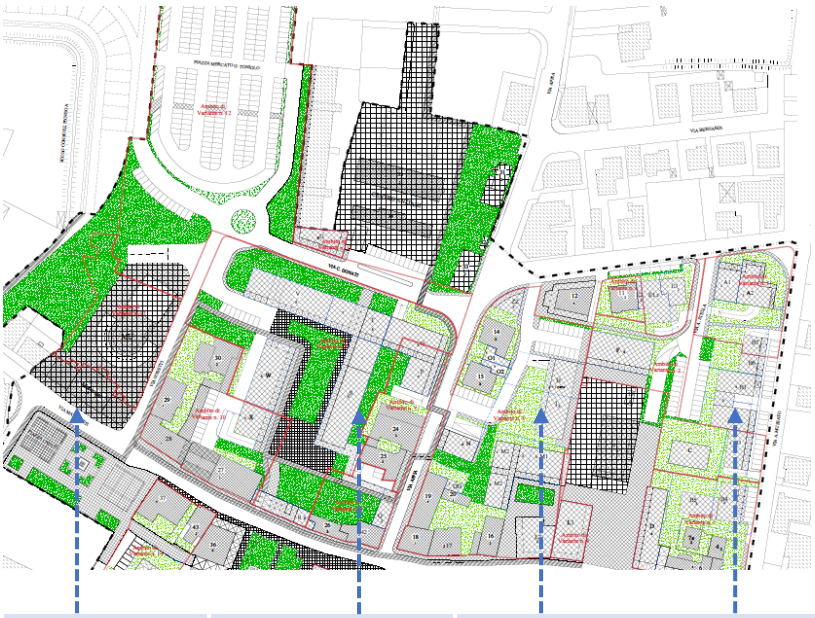
I contenuti progettuali del **Piano particolareggiato per l'area urbana centrale - variante n.5, c**he costituiscono attualmente disciplina particolareggiata di PRG sono riportati nella tav.9 del P.P. sotto riportata e denominata: "*Planimetria di progetto: individuazione degli edifici conservati, ricostruiti e di progetto"* e nelle relative Norme di attuazione



Le categorie di intervento di cui alle norme tecniche della variante e rappresentate nell'elaborato Tav.9 del Piano particolareggiato variante n.5 "Planimetria di progetto" sono le seguenti:

EDIFICI DI PROGETTO	Edifici di nuova costruzione per i quali il PP definisce la Sagoma ed i dati
LOTTI	Lotti di pertinenza degli edifici di nuova costruzione
EDIFICI CONSERVATI	Si tratta degli edifici previsti dal PP già realizzati, gli edifici non interessati da interventi e quelli di valore storico testimoniale
EDIFICI ESTERNI ALL'AREA	Edifici collocati nell'immediato intorno ed esterni al piano
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	Edifici ed aree destinata a servizi pubblici
SPAZI/PERCORSI PUBBLICI PEDONALI	Aree pedonali da destinare a standard pubblico o ad uso pubblico
AREE VERDI LIBERE	Spazi verdi ad uso collettivo
SUPERFICIE SCOPERTA PRIVATA DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI	Giardini privati
PARCHEGGIO PUBBLICO	Standard a parcheggio
VERDE PUBBLICO	Standard a Verde pubblico
PERCORSO PEDONALE COPERTO	Percorsi ad uso collettivo
PISTA CICLABILE	
PORTICO AD USO PUBBLICO	
LIMITE DI PIANO	Limite del Piano particolareggiato
VIABILITÀ PUBBLICA	Sede stradale pubblica
AREA MUNICIPIO DI PROGETTO	Area destinata all'ampliamento del Municipio con riportata la sagoma di riferimento
RAMPE INTERRATI	Rampe di accesso ai garage interrati
PROPOSTA DI NUOVO ASSETTO	Disegni a terra degli spazi pubblici

Le parti del piano particolareggiato inattuate e sulle quali interviene la variante sono le seguenti:



ESTRATTO DISCIPLINA DI PRG VIGENTE

Ampliamento del municipio e ridisegno di piazza mercato	Parte centrale dell'isolato fronte duomo caratterizzata da edifici a blocco con destinazione residenziale e commerciale	Ricomposizione di parte degli edifici privati ad est ed ovest della biblioteca

3.5 Atti programmatici: Il masterplan “Abano Civitas”

3.5.1 Percorso e procedura del masterplan

La Giunta Comunale il 22 Giugno del 2020, con delibera n. 83, ha approvato il Masterplan dell’area urbana centrale denominata Abano Civitas, contestualmente alla presentazione pubblica del documento alla commissione territorio nei giorni 22 giugno e 14 luglio 2020, ed ai rappresentanti delle categorie economiche il 23 luglio 2020, è stato pubblicato un avviso nel quale si sono invitati i privati cittadini ed operatori economici interessati, ad inoltrare al Comune di Abano Terme, entro il 31 Luglio del 2020, proposte di progetti e di iniziative di rilevante interesse pubblico che riguardassero i temi ed i contenuti definiti nel nuovo strumento di pianificazione per l’area centrale urbana, denominata Abano Civitas. Le proposte dovevano essere articolate secondo un modello tipo in cui si richiedeva tra i contenuti minimi l’indicazione della proposta di modifica della pianificazione vigente, la descrizione dell’interesse pubblico insito nella proposta progettuale ed una valutazione dei motivi di coerenza della proposta con i contenuti tecnico-disciplinari del Masterplan. L’avviso pubblico ha determinato 13 manifestazioni d’interesse presentate da 10 soggetti.

L’ufficio Urbanistica ha provveduto alla valutazione di compatibilità della proposta con il quadro normativo vigente, con le indicazioni contenute nel Masterplan e nel merito dei potenziali impatti sul tessuto urbano. Le risultanze delle valutazioni eseguite, trovano sintesi in una valutazione finale dell’intervento con indicazioni planivolumetriche puntuali. L’apporto delle proposte e delle successive valutazioni ha determinato la necessità di un aggiornamento delle indicazioni del Masterplan di giugno 2020 al fine di determinare il quadro di riferimento finale per la redazione della variante puntuale al P.R.G. vigente.

Il masterplan unitamente ai contributi pervenuti ha costituito la base per la redazione della presente variante.

3.5.2 Obiettivi e strategie del masterplan

Da *comparti centrali* (denominazione dell’area nel vecchio piano particolareggiato) ad ***Abano Civitas*** la nuova denominazione del contesto attribuita dal masterplan.

Un cambio di nome non casuale ma propriamente utilizzato per comunicare un cambio di traiettoria ed una intenzionalità: **rigenerare lo spazio urbano partendo dal disegno e dalla funzionalità della città pubblica**.

La chiesa, il municipio, il mercato, il teatro.

Attorno a questi quattro elementi prende forma da sempre il cuore pulsante della “civitas”. Un termine che indica allo stesso tempo uno spazio fisico e la collettività che lo vive.

Mentre il termine *comparto* conserva una accezione disciplinare e regolativa, Civitas è invece una parola evocativa e suggestiva ma soprattutto ambiziosa: ricomporre in forma di città o meglio di civitas i frammenti della stessa oggi divisi, frammentati ed immersi in tessuti indifferenti.

Partendo dal campanile, *land march* del centro urbano, entro un raggio di duecento metri troviamo il municipio, la biblioteca, la piazza del mercato, il teatro polivalente.

Tutti vicini, ma non collegati né funzionalmente né visivamente. Nessuna continuità dello spazio pubblico, nessun dialogo tra questi attori della scena urbana.

Il risultato è quindi uno spazio percepito unitariamente dalla comunità in termini di modi d’uso ma che non riesce ad imporsi ed esprimersi percettivamente come scena urbana.

Fermo restando il rispetto della gerarchia figurativa dello spazio urbano, dominato dal duomo e dal municipio con le rispettive piazze incardinate su viale delle terme, è possibile con questo progetto entrare nel tessuto urbano, renderlo permeabile, per riportare al centro della scena il mercato, il teatro, gli spazi verdi che si connettono poco oltre a Villa bassi e al sistema scolastico. Occuparsi di questo spazio centrale significa intervenire nel luogo ove tutte le relazioni tra le diverse componenti della Civitas si incociano

Abano Civitas è quindi prima di tutto un **progetto di città** organico, unitario ed esteso, da condividere collettivamente e da realizzare per parti strategiche in modo concertato tra le parti.

3.5.3 Linee di forza del contesto

Le linee di forza sono gli elementi della scena urbana che caratterizzano il contesto che divengono il tracciato regolatore del progetto.
Sono le componenti urbane materiali ed immateriali che relazionano e danno forma e sostanza alla struttura urbana, ovvero che forniscono al sistema urbano ordine, leggibilità e riconoscibilità.
Nel loro insieme le linee di forza (linee, aree, punti, ambiti) definiscono lo schema ordinatore del progetto in termini di: relazioni, geometrie, allineamenti.

LINEE

Linee di forza funzionali: percorsi che connettono le diverse polarità urbane.
Linee di forza Percettive: relazioni visive tra le diverse componenti o verso un land mark urbano.
Linee di forza formali: geometrie e morfologie degli spazi aperti ed allineamenti delle architetture.

AREE

I riferimenti areali sono costituiti dal sistema delle piazze o degli spazi aperti collettivamente riconosciuti ed utilizzati.

RIFERIMENTI

I riferimenti sono sostanzialmente definiti dai poli della città pubblica e dai poli identitari della città storica, ovvero i punti di attenzione ed attrattività del sistema urbano.

AMBITI

È possibile riconoscere tre poli di condensazione delle funzioni urbane che tendono a configurarsi ed imporsi come ambiti funzionali di scala urbana

LINEE	
1	*Funzionale* asse via Gobetti
2	*Funzionale* Asse Duomo/teatro
3	*Percettiva* Relazione scuole/Duomo
4	*Formale* Allineamento via Matteotti
5	Funzionale Via Luzzatti
6	Funzionale Via Monterosso
7	Funzionale e formale Via Matteotti
8	Funzionale Via Mazzini
AREE	
9	Piazza dei caduti
10	Piazza del sole
11	Piazza Vittorio V.
RIFERIMENTI	
1	Municipio
2	Duomo
3	Biblioteca
4	Tetaro polivalente
5	Villa Bassi
AMBITI	
A	l'ambito del Duomo che si integra con il municipio, il teatro polivalente, la biblioteca
B	l'ambito di villa Bassi, che si raccorda con l'antistante sistema dei servizi scolastici



3.5.4 Concept progettuale

Lo schema di progetto si compone dei seguenti elementi strutturali

TRE DORSALI STRUTTURALI E DUE RELAZIONI PERCETTIVE

1. **La dorsale del mercato:** un corridoio multifunzionale (percorso pedonale, viale alberato, spazio pubblico) che relaziona piazza dei caduti con piazza mercato incorporando lo spazio del municipio che ne costituisce il cardine
2. **La dorsale d'incontro**: un corridoio multifunzionale (percorso pedonale, viale alberato, spazio pubblico) che relaziona due luoghi di incontro e socialità, piazza del sole ed il teatro polivalente
3. **La dorsale della biblioteca**: un asse che riporta la biblioteca in primo piano sulla scena urbana riconnettendola con piazza Vittorio veneto mette in connessione piazza dei caduti e piazza marcato incorporando lo spazio del municipio.

QUATTRO SCENE URBANE

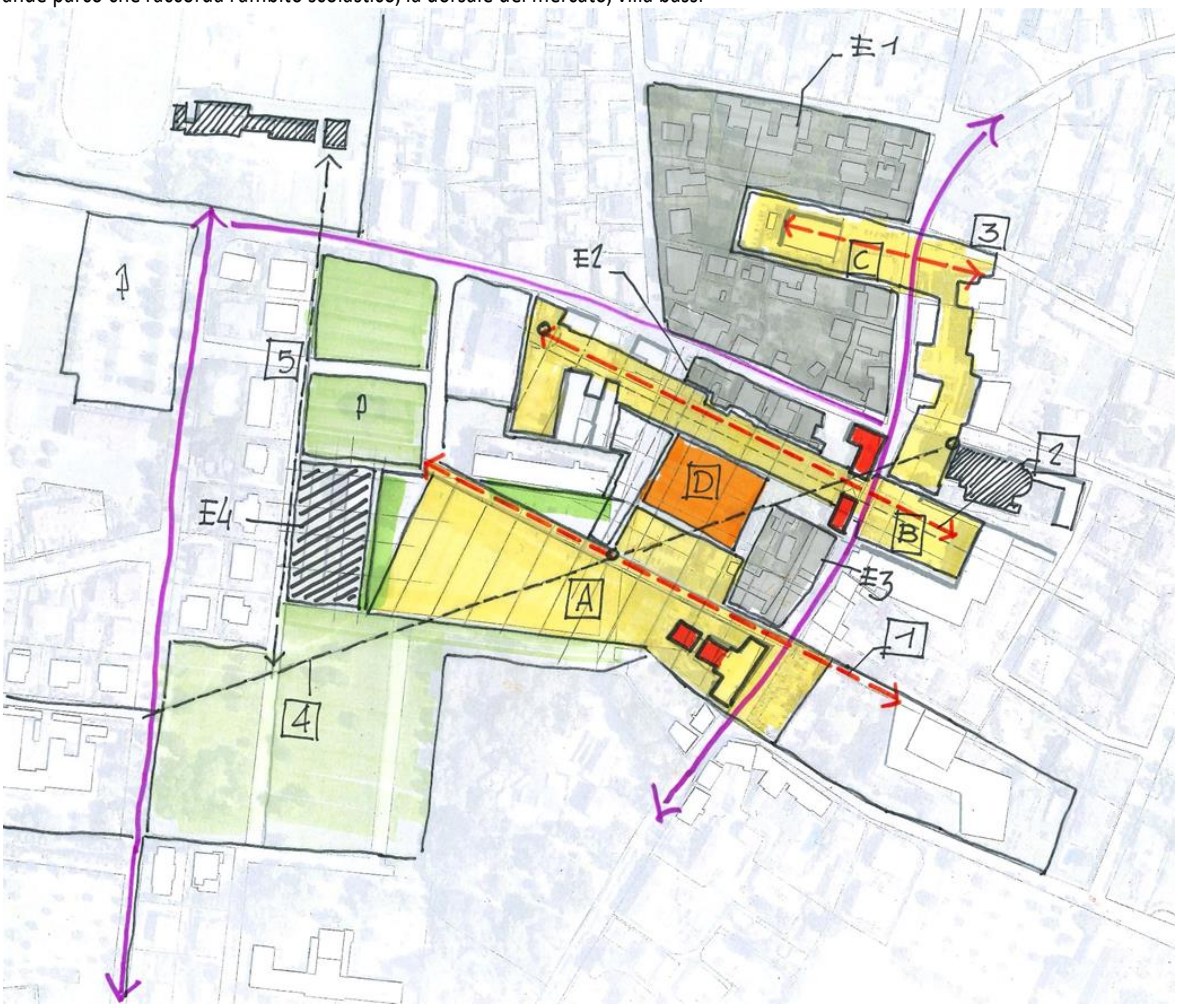
- **A.** Lo spazio pubblico articolato sulla dorsale del mercato
- **B.** Lo spazio pubblico articolato sulla dorsale di incontro
- **C.** Lo spazio pubblico articolato sulla dorsale della biblioteca
- **D.** Lo spazio di raccordo tra la dorsale del mercato e la dorsale di incontro

TRE AMBITI DI RIGENERAZIONE DEGLI EDIFICI

- **E1** Isolato della biblioteca
- **E2** Edifici appartenenti alla quinta su via Monterosso
- **E3** Edifici appartenenti alla quinta su via Matteotti

UNO SPAZIO VERDE

Un grande parco che raccorda l'ambito scolastico, la dorsale del mercato, villa bassi



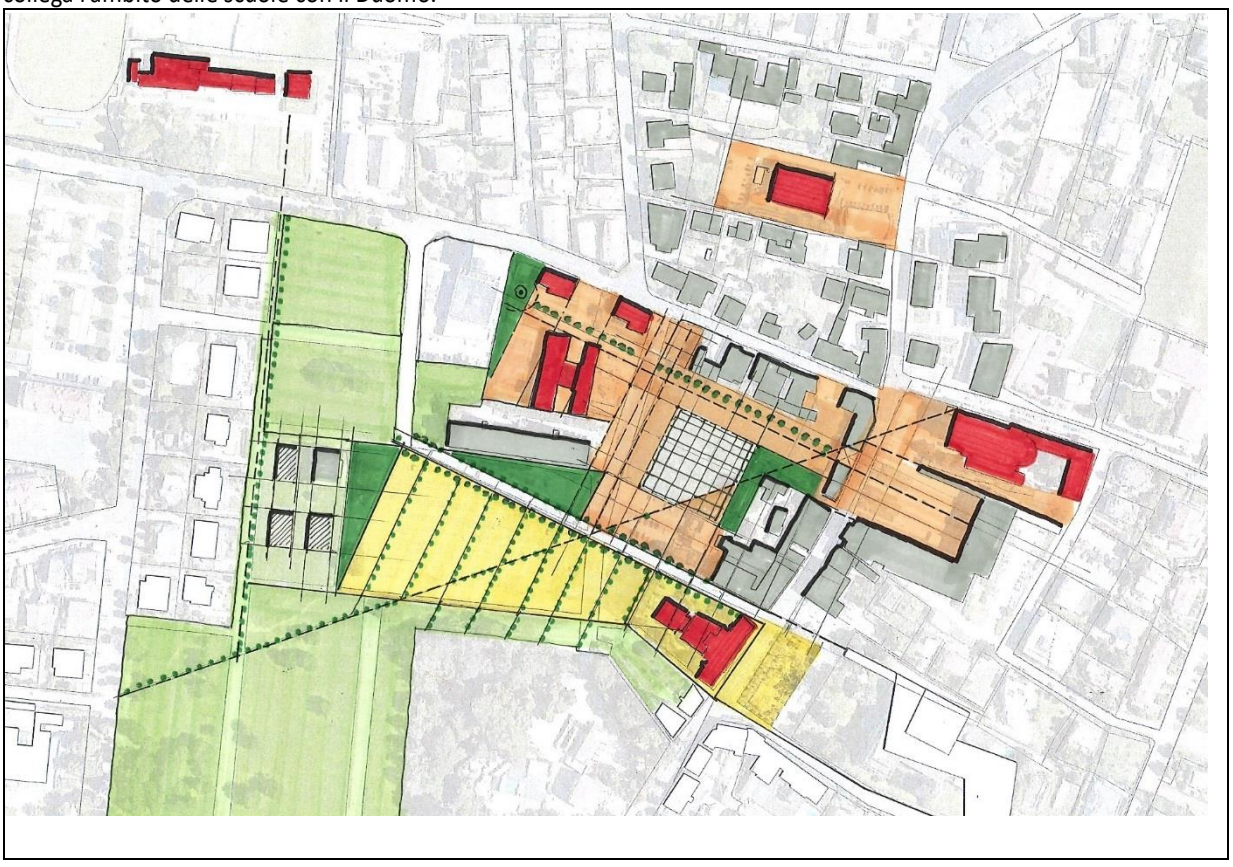
3.5.5 Lo scenario del masterplan

Da nord entriamo nel centro urbano seguendo Via Matteotti. Sulla sinistra il Duomo con la sua piazza, cui segue senza soluzione di continuità l'ampia piazza del sole contornata da una cortina edilizia strutturata e architettonicamente caratterizzata. Di fronte una nuova cortina edilizia più modesta ma altrettanto caratterizzata dal punto di vista urbano, memoria fisica della "quinta" storica. Al centro di questa cortina edilizia, proprio di fronte a piazza del sole e della pace, un ampio varco. Entriamo in questa "galleria" urbana dove oltre si apre uno spazio pedonale lineare caratterizzato in mezzeria da un viale alberato che ci conduce direttamente all'isolato del teatro, per chiudersi in corrispondenza dell'antica ghiacciaia. Prende forma quindi un sistema lineare di spazi pubblici da piazza del sole al teatro destinati all'incontro, al passeggio alla socialità.

Guardando al teatro, sulla sinistra del viale, l'ampio spazio aperto è occupato al centro da un edifico rigoroso nelle geometrie, ma fortemente caratterizzato in termini di architettura e funzioni. Un edificio che attualizza e reinterpreta il tema dei mercati coperti propri della città liberty novecentesca, un repertorio identitario figurativo molto caro alla città termale. Un'architettura i cui fronti permeabili e articolati accolgono il passante e dialogano con l'intorno organizzando e rivitalizzando lo spazio pubblico circostante. Superato l'edificio e muovendo verso sud, incontriamo un secondo boulevard alberato, parallelo al primo, che delimita una grande piazza lineare, la *dorsale del mercato*. Il viale si allinea con via Gobetti rappresentandone la continuazione ed assumendo il ruolo di linea ordinatrice dell'intero contesto.

L'allineamento del viale e la matrice geometrica che ne consegue su cui si ridisegna la piazza mercato negano totalmente le preesistenti rigide geometrie dissimulando ed indebolendo la predominanza percettiva dell'edificio a blocco e del rettangolo d'asfalto. Nell'insieme quindi uno spazio pubblico, articolato ed alberato che integra all'interno di un disegno unitario ed organico la piazza dei caduti, lo spazio di pertinenza del municipio e la piazza mercato. Il municipio è la cerniera sulla quale "ruota" questo ampio spazio pubblico La nuova sala consiliare sul retro, apre un nuovo affaccio pubblico che guarda all'intero contesto urbano assumendo il ruolo di land mark figurativo e identitario dello spazio.

Il disegno della piazza è pensato per assicurare la massima flessibilità e multifunzionalità. La maglia delle alberature oltre a migliorare sensibilmente il benessere ambientale delimita lo spazio destinato alla sosta e in occasione del mercato permette una sua organizzazione per categorie merceologiche. Il sistema della mobilità e dell'accessibilità alla "piazza" mercato mantiene lo stesso sedime e funzionalità anche se riorganizzato e rigenerato sullo stile delle "strade di incontro" (velocità 30 km/h. pavimentazione, precedenza a pedoni e ciclisti). L'incisione che attraversa trasversalmente la piazza interrompendone la rigorosa geometria è solo un transetto di percorso pedonale che attraversa l'intero contesto. Un percorso che conferisce consistenza fisica e formale ad una linea di forza strutturale del contesto, la relazione visiva che collega l'ambito delle scuole con il Duomo.



3.5.6 Le direttive per la variante

Nella parte finale del masterplan sono riportati gli indirizzi per la redazione di una Variante alla disciplina del PRG vigente tale da consentire una prima attuazione delle disposizioni del masterplan.

Il masterplan di fatto conferma l'impianto strutturale definito dalla pianificazione vigente e dalla quota parte degli interventi realizzati.

Pertanto la disciplina dell'edificabilità prevista non nega e non stravolge i contenuti della disciplina vigente ma, potendo ricorrere alle nuove possibilità offerte dalla normativa regionale, mira ad aumentare il range delle possibilità di intervento conferendo inoltre maggior flessibilità compositiva nell'attuazione degli interventi in termini architettonici e planivolumetrici.

La struttura del piano vigente viene quindi confermata dalla variante la quale interesserà ambiti puntuali e interverrà sull'attuale impianto normativo senza stravolgerne l'impianto ed i principi informatori, ovvero:

a) gli interventi ammessi per gli edifici esistenti sono disciplinati attribuendo ad ogni edificio una categoria di valore, ove per ognuna sono indicati gli interventi ammissibili. Con specifica variante al PRG/PI sono recepite le categorie di valore assegnate dal masterplan nonché individuate le aree di degrado ove sono ammesse le deroghe al DM 1444 ai sensi dell'art.8 comma b) della LR 4/2015;
b) le prescrizioni planivolumetriche in termini di altezza massima degli edifici, allineamenti, volumi dei singoli lotti saranno recepite dal PI/PRG sulla base delle linee guida riportate nel Masterplan;
c) gli elementi prescrittivi di carattere tipologico ed architettonico ed i limiti agli elementi edilizi particolari saranno riportati nelle norme operative del PRG/PI sono mirati a fornire poche e chiare indicazioni su quali interventi o scelte architettoniche si ritengono non ammissibili (a solo titolo esemplificativo: balconi in aggetto su prospetti prospicenti spazio pubblico, fotometrie variegate ed irregolari sullo stesso prospetto, eccesivi sporti di gronda, e comunque in generale tutti quelle scelte che non appartengono alla tradizione architettonica urbana)
d) le modalità di intervento planivolumetriche atte ad assicurare l'integrazione paesaggistica ed architettonica sono recepite nella cartografia di piano contenente gli indirizzi e le prescrizioni in relazione a:
    - sistemazione dello spazio pubblico
    - allineamenti che devono essere rispettati (quinte strutturali)
    - allineamenti che possono essere modificati (quinte scenografiche) nel qual caso si deve provvedere ad arretrare l'edificio dal bordo strada assicurando un'adeguata dotazione di spazio ad uso collettivo
    - n° di piani massimo ammissibile per ogni edifico, con riferimento all'edificio storico dominante e alla tutale delle visuali di pregio
    - distribuzione dei parcheggi pubblici
    - articolazione qualitativa e prestazionale dei diversi tratti stradali L'apparato normativo e regolamentare di cui sopra consente di ampliare il range delle possibilità e modalità di intervento.

All'interno del centro storico si potranno quini realizzare i seguenti interventi fatto salvo quanto ammesso dai diversi gradi di intervento:

1. Recupero esistente
2. Recupero esistente + superfetazioni legittime
3. Ampliamenti e riqualificazioni veneto 2050 per edifici appartenente alle categorie di valore
5. Permesso di costruire convenzionato per l'edificazione dei lotti liberi
6. Accordo art.6 lr 11/2004 per comparti unitari su base volontaria



Stato di fatto



Scenario del masterplan

4. STATO DI FATTO

4.1 Contesto di variante

Il contesto territoriale all'interno del quale sono localizzati gli ambiti di variante di cui al successivo Cap.6 corrisponde all'area centrale del Comune di Abano terme così come definita dal perimetro del piano particolareggiato per l'area urbana centrale – variante n.5.





CONTESTO DI CVARIANTE - PERIMETRO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO



Città pubblica

- Spazi ad uso pubblici (aree pedonali)
- Spazi verdi pubblici
- Spazi e standard completati in attuazione del PP
- Parcheggi
- Strade

Città privata

- Spazi e giardini privati
- Spazi privati abbandonati

Edifici

- Edifici completati in attuazione PP
- Edifici consolidati oggetto di ristrutturazione
- Edifici consolidati
- Edifici degradati e/o abbandonati

n. Numero edificio

- Edifici oggetto di particolare tutela

La planimetria di cui sopra riporta lo stato dei fatto dei luoghi evidenziando contestualmente quanto realizzato in attuazione del Piano Particolareggiato.

4.1.2 PERCEZIONE DEI LUOGHI

Provenendo da nord e percorrendo via Matteotti, lo spazio urbano si presenta piuttosto articolato e frammentato.

Alla robusta e strutturata cortina edilizia che partendo dal Duomo arriva alla piazza dei caduti, si contrappone sull'altro lato della strada una quinta edilizia debole e degradata, vistosamente "alterata" in alcuni tratti. Solo il Municipio sullo sfondo ed alcuni edifici recentemente rigenerati la sostengono, senza riuscire comunque a restituire un senso di continuità e forza urbana.

Ben si comprende guardando contemporaneamente piazza del sole e della pace con le sue quinte e ciò che sta di fronte, come vi sia tra i due lati della strada un evidente fuori scala, esito palese di un progetto incompiuto.

Imboccando poi via Gobetti, la sensazione di "spaesamento" si conferma. Superato il municipio si apre uno spazio vistosamente fuori scala. A destra e sinistra parcheggi e di fronte un grande vuoto d'asfalto anche questo utilizzato per la sosta, su cui si affaccia solitario un grande edificio a blocco dalle sembianze tipiche di una architettura "indifferente" al luogo ed inconsapevole del suo ruolo e della sua posizione.

Si tratta di uno spazio "incomprensibile" ed indefinito, salvo nel giorno dedicato al mercato, quando completamente occupato dalle strutture commerciali ambulanti si riappropria della propria dignità, dimensione urbana e identità collettiva.

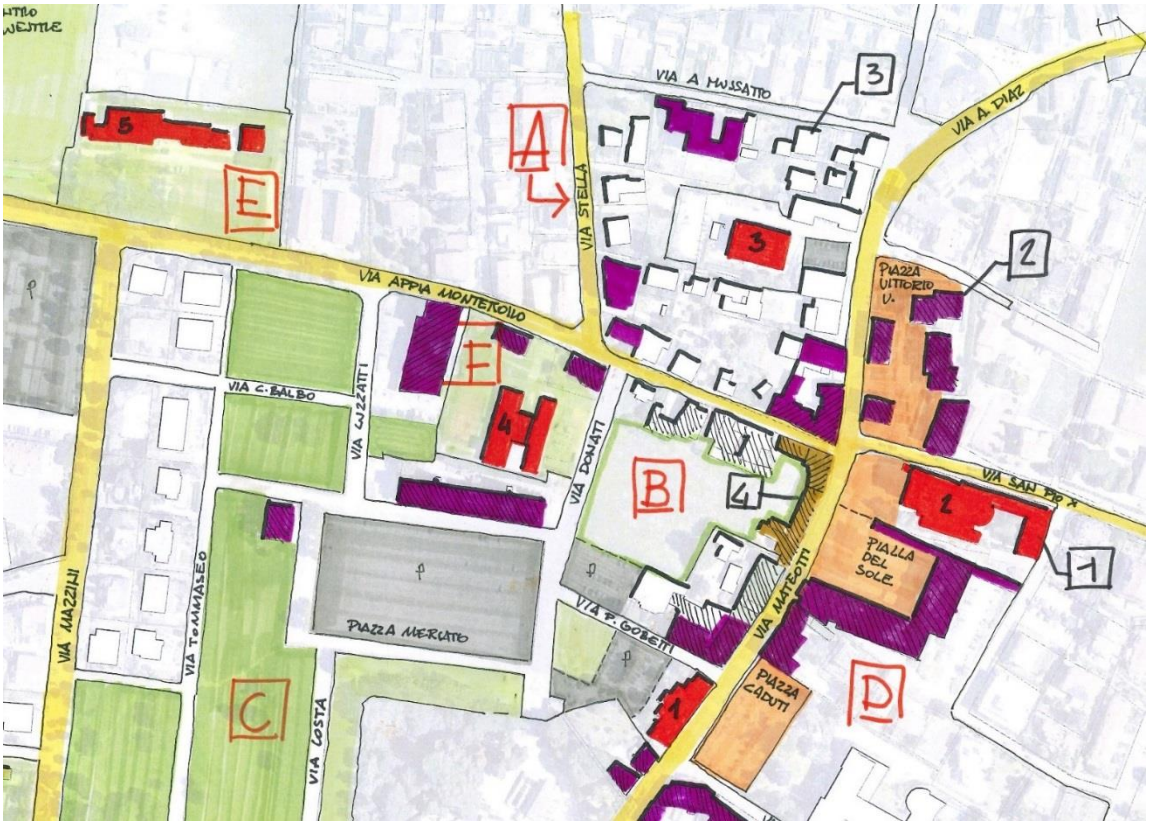
Seguendo il bordo del rettangolo d'asfalto, sulla sinistra, l'occhio si perde in uno spazio verde delimitato sullo sfondo da una serie di alberature ed attraversato da alcuni rettilinei stradali. Uno spazio dalle straordinarie potenzialità, per localizzazione e dimensioni ma ancora scarsamente tematizzato ed utilizzato.

Tornando sui nostri passi sulla sinistra notiamo il campanile che spicca dalla cortina edilizia restituendoci la dimensione dello spazio ed un minimo senso di appartenenza.

Proseguendo su via Donati, sulla destra, ancora un ampio spazio "in attesa". Una superficie verde in evidente stato di abbandono delimitata dai retri delle cortine edilizie che affacciano su via Matteotti e via Monterosso. Di fronte, sul lato opposto della strada, ancora un segno di città, un isolato "pubblico" con doppio affaccio (via Donatti e via Monterosso) caratterizzato dalla presenza del teatro polivalente e da altri edifici con funzioni collettive.

Muovendo ancora verso nord, ritroviamo un altro "frammento" di città pubblica, la biblioteca. Un edificio fortemente caratterizzato dal punto di vista architettonico ma nascosto all'interno di un isolato prevalentemente residenziale, composto da edifici scarsamente caratterizzati ed in parte degradati ed abbandonati.

L'immagine complessiva del centro è quindi di una serie di ambiti, separati dagli assi stradali ed ognuno incardinato ad una polarità pubblica: la biblioteca, il duomo, la piazza mercato, il municipio. Ambiti tra loro contigui ma di fatto autoreferenziali, privi degli elementi di continuità (percorsi, piazze, allineamenti, riferimenti) che consentirebbero al centro urbano di Abano di ricomporsi in figura e scena urbana unitaria, ovvero in termini di Civitas.



4.1.3 STATO DEI LUOGHI DEI SINGOLI ISOLATI

Il contesto di variante è suddiviso in isolati urbani delimitati dalla viabilità principale sulla quale si affacciano le cortine edilizie di bordo. Si riporta di seguito una mappa d'insieme degli isolati e per ognuno una descrizione dello stato di fatto.



4.1.4 Isolato A



L'isolato "A" è posto centralmente al perimetro del centro urbano ed è caratterizzato da una situazione di degrado nella parte centrale e ovest.



4.1.4.1 Beni culturali e storico paesaggistici

L'isolato non presenta particolari caratteristiche storico-testimoniali, persistono però lungo Via Matteotti, alcuni edifici con alcune caratteristiche tradizionali che versano però in pessimo stato di conservazione.

4.1.4.2 Tessuti edilizi: tipologie e caratteri planivolumetrici

La tipologia edilizia presente nell'isolato è abbastanza variegata, sono presenti infatti sia edifici di tipo tradizionale posti lungo Via Matteotti, sia condomini di recente realizzazione anche di dimensioni importanti con altezze che arrivano anche a quattro piani, tali edifici si trovano maggiormente nella parte ovest dell'isolato lungo le arterie principali.

Troviamo infine anche alcune abitazioni singole di recente realizzazione nella parte più ad ovest dell'isolato.

4.1.4.3 Caratteri degli edifici: edifici completati, consolidati, degradati, tutelati

Nell'isolato troviamo sia edifici completati e consolidati, sia edifici in stato di abbandono posti soprattutto nella parte nord di Via Matteotti, per tali edifici appare di difficile attuazione una ristrutturazione data la precaria situazione strutturale che li caratterizzano.

4.1.4.4 Caratteri della città pubblica: servizi e sottoservizi

Nell'angolo sud-ovest dell'isolato è presente un'area utilizzata, insieme a Piazza Mercato, per il mercato settimanale e adibita a parcheggio nel resto della settimana, non si trovano altri tipi di servizi nell'isolato.

4.1.4.5 Funzionamento urbano: accessibilità e modi d'uso

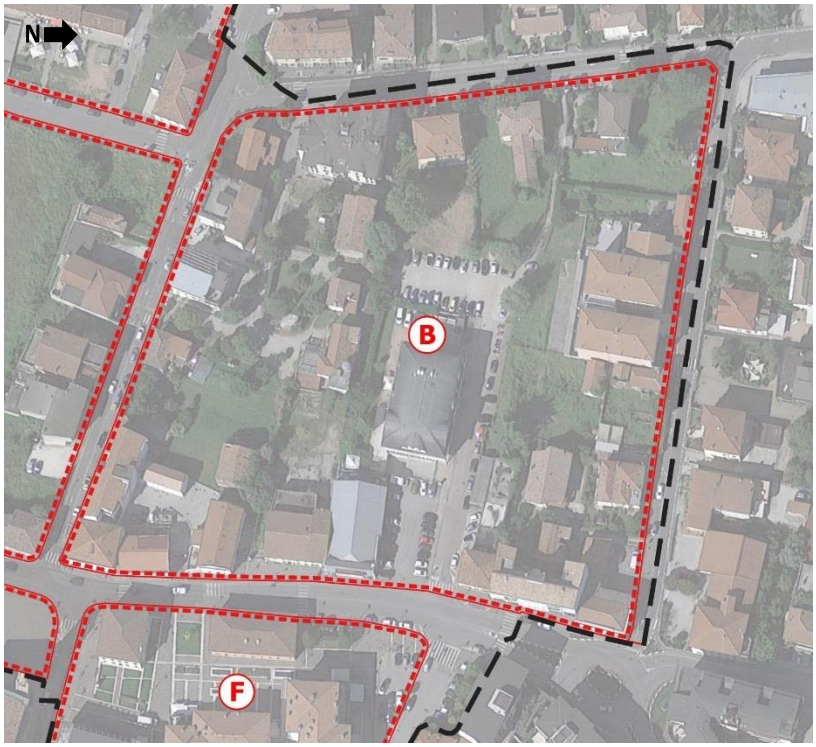
L'accessibilità all'isolato avviene attraverso le seguenti vie:

- Via Matteotti ad est, dalla quale si accede attraverso un portico all'area centrale abbandonata dell'isolato;
- Via Appia a nord;
- Via C. Donati ad ovest sulla quale non si affacciano edifici;
- Via Gobetti a sud, dalla quale si accede anche all'area di parcheggio.

4.1.4.6 Ambiente: aria, acqua, vegetazione

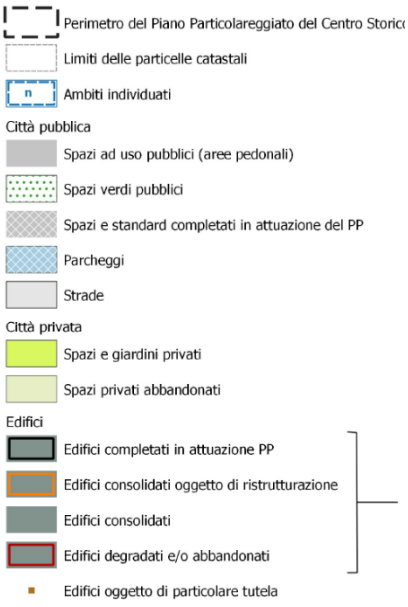
Dal punto di vista ambientale l'isolato è ricompreso all'interno del tessuto urbano, in buona parte è in stato di abbandono quindi caratterizzato da prato incolto ed alcuni alberi spontanei, si riscontra infine la presenza di un fossato con andamento ovest-est.

4.1.5 Isolato B



L'isolato "B" è il maggiore tra quelli individuati ed anche il più eterogeneo comprendendo sia interventi recenti di riqualificazione urbana, sia aree di degrado e abbandono, nell'isolato è presente la Biblioteca Comunale in posizione centrale.





4.1.5.1 Beni culturali e storico paesaggistici

All'interno dell'isolato sono presenti alcuni edifici di valore storico-testimoniale (edifici n. 5, 16, 17 e 18) posti lungo Via Matteotti agli angoli nord-est e sud-est dell'isolato, tali edifici sono stati oggetto anche di lavori di ristrutturazione che ne hanno valorizzato gli elementi architettonici.

4.1.5.2 Tessuti edilizi: tipologie e caratteri planivolumetrici

La tipologia edilizia presente nell'isolato è abbastanza variegata, sono presenti infatti sia edifici di tipo tradizionale posti agli angoli tra Via Matteotti e Via Appia e tra Via Matteotti e Via A. Mussato, sia condomini di recente realizzazione anche di dimensioni importanti con altezze che arrivano anche a quattro piani, tali edifici si trovano maggiormente nella parte ovest dell'isolato lungo le arterie principali.

Troviamo infine anche alcune abitazioni singole poste ad ovest lungo Via A. Stella e Via Appia.

4.1.5.3 Caratteri degli edifici: edifici completati, consolidati, degradati, tutelati

Nell'isolato troviamo sia edifici completati e consolidati, sia alcuni edifici in stato di abbandono posti in posizione centrale (edifici 66.a, 66.a e 55), per tali edifici appare di difficile attuazione una ristrutturazione data la precaria situazione strutturale che li caratterizzano.

4.1.5.4 Caratteri della città pubblica: servizi e sottoservizi

L'isolato presenta un'area centrale strategica per l'intero centro urbano, in tale area è già stata realizzata la Biblioteca Comunale mentre le aree libere poste difronte o dietro tale edificio sono utilizzate a parcheggio.

4.1.5.5 Funzionamento urbano: accessibilità e modi d'uso

L'accessibilità all'isolato avviene attraverso le seguenti vie:

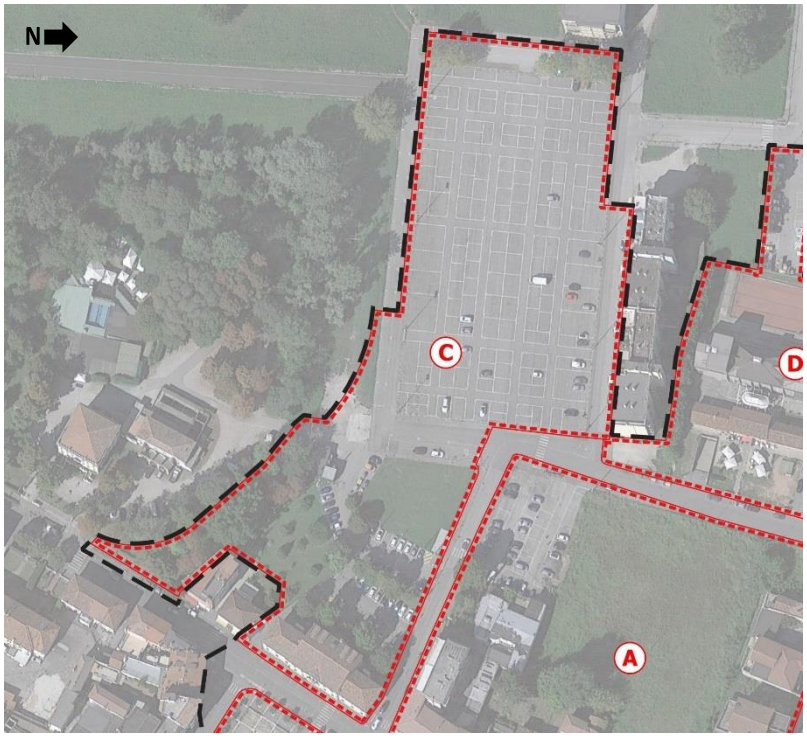
- Via Matteotti ad est, dalla quale si accede all'area centrale su cui è presente la Biblioteca Comunale e alcune aree di sosta;
- Via Appia a sud;
- Via A. Stella a ovest dalla quale si dipana una strada di tipo privato che collega le abitazioni poste al centro dell'isolato, e un accesso pedonale che si ricollega all'area centrale della biblioteca Comunale;
- Via A. Mussato a nord che comprende alcuni parcheggi lungo la strada.

Le aree di sosta poste centralmente all'isolato sono molto utilizzate e ricoprono una funziona strategica per l'accesso alla Biblioteca e alle attività commerciali presenti lungo Via Matteotti, mentre la rete di collegamenti pedonali garantisce la permeabilità dell'isolato e viene quindi mantenuta e potenziata dalla presente variante.

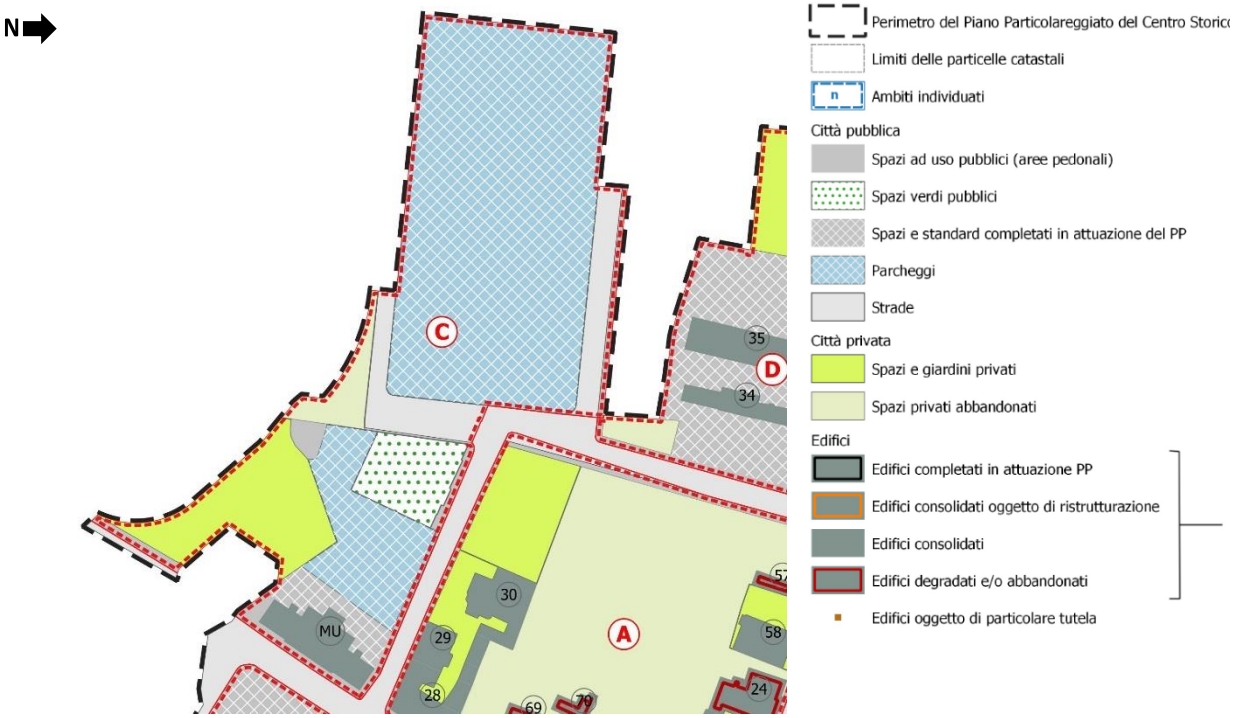
4.1.5.6 Ambiente: aria, acqua, vegetazione

Dal punto di vista ambientale l'isolato è ricompreso all'interno del tessuto urbano, non presenta particolari caratteristiche e ricomprende anche alcune aree abbandonate caratterizzate dalla crescita spontanea di alcuni arbusti.

4.1.6 Isolato C



L'isolato "C" ricomprende essenzialmente tutta la zona sud dell'ambito del centro storico in cui è presente il Municipio, alcune aree a parcheggio e una vasta piazza in cui si svolge il mercato settimanale.



4.1.6.1 Beni culturali e storico paesaggistici

All'interno dell'isolato è presente il Municipio di Abano Terme di valore monumentale ai sensi dell'art. 12 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 con parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le provincie di Venezia, Padova, Belluno e Treviso espresso con nota prot. 21340 del 18 agosto 2011.

4.1.6.2 Tessuti edilizi: tipologie e caratteri planivolumetrici

Nell'isolato è presento solo l'edificio rappresentato dal Municipio comunale, non ci sono tessuti edilizi presenti ma solo aree adibite a parcheggi o verde urbano.

4.1.6.3 Caratteri degli edifici: edifici completati, consolidati, degradati, tutelati

L'unico edificio presente nell'isolato è il Municipio in buono stato di conservazione.

4.1.6.4 Caratteri della città pubblica: servizi e sottoservizi

L'isolato presenta un'area centrale strategica per l'intero centro urbano, infatti troviamo, alle spalle del Municipio, la vasta Piazza Mercato in cui, oltre al mercato settimanale è possibile parcheggiare a pochi passi dal centro.

Oltre alle aree di sosta sono presenti anche alcune aree a verde urbano e a verde privato a sud.

4.1.6.5 Funzionamento urbano: accessibilità e modi d'uso

L'accessibilità all'isolato avviene attraverso le seguenti vie:

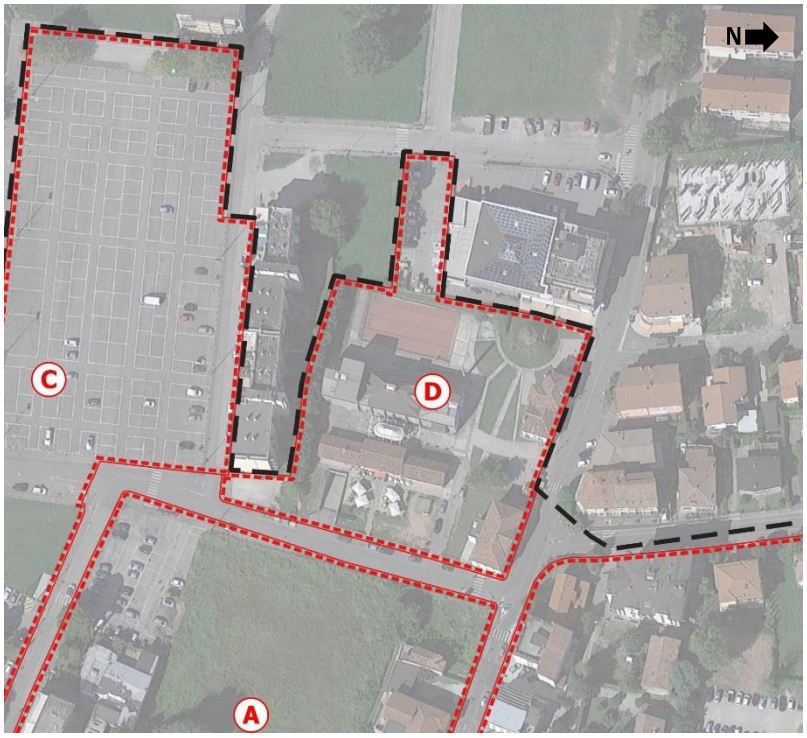
- Via Matteotti ad est, sulla quale si affaccia il Municipio;
- Via Gobbetti a nord dalla quale si accede al parcheggio dietro il Municipio;
- Via C. Donati e Via Luzzati da ovest che si inseriscono nella Piazza Mercato;
- Via Costa a sud che si collega con Piazza Mercato.

Come già detto le aree di sosta presenti ricoprono una funziona strategica per l'accesso alle attività commerciali presenti e agli uffici comunali, inoltre il mercato settimanale trova spazi considerevoli in tali aree per il suo svolgimento.

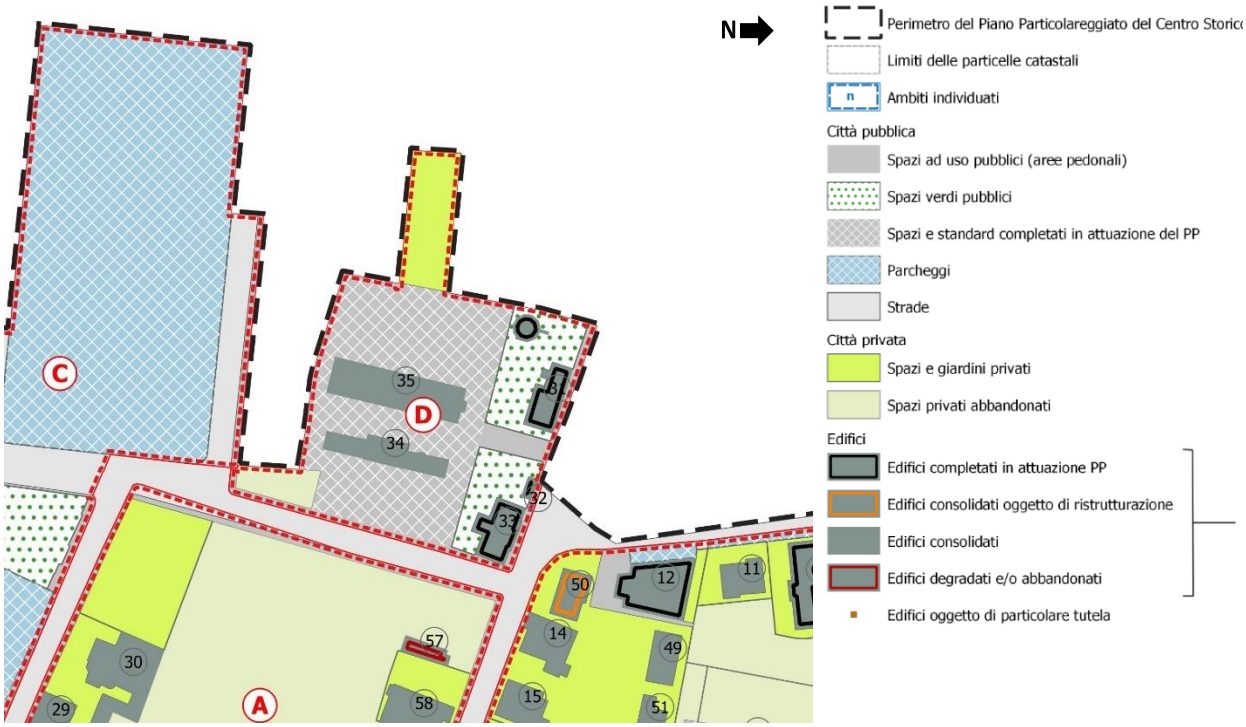
4.1.6.6 Ambiente: aria, acqua, vegetazione

Dal punto di vista ambientale l'isolato è ricompreso all'interno del tessuto urbano anche se caratterizzato da vaste aree libere, non presenta particolari caratteristiche e ricomprende anche alcune aree incolte caratterizzate dalla crescita spontanea di alcuni arbusti.

4.1.7 Isolato D



L'isolato "D" è posto ad ovest dell'ambito del Centro storico, ricomprende edifici pubblici di valore storico testimoniale tra quali il teatro, l'intero complesso è stato oggetto di riqualificazione recentemente e comprende anche spazi pubblici e verde urbano.



4.1.7.1 Beni culturali e storico paesaggistici

All'interno dell'isolato sono presenti diversi edifici oggetto di tutela:

- L'edificio 35 è architettura del Novecento di cui all'art. 79 delle NTA del PTRC;
- Gli edifici 31, 32 e 33 sono di valore storico-testimoniale e presentano caratteristiche tradizionali interessanti, tali edifici sono stati oggetto di ristrutturazione recente.

4.1.7.2 Tessuti edilizi: tipologie e caratteri planivolumetrici

L'isolato è composto da diversi edifici soprattutto pubblici posti in modo regolare alle strade esistenti con caratteri planivolumetrici abbastanza omogenei.

4.1.7.3 Caratteri degli edifici: edifici completati, consolidati, degradati, tutelati

Nell'isolato troviamo edifici completati e consolidati e non ci sono situazioni particolari di degrado data la risistemazione delle aree e degli edifici pubblici effettuata di recente.

4.1.7.4 Caratteri della città pubblica: servizi e sottoservizi

L'isolato presenta diversi edifici e servizi pubblici quali il teatro polivalente e alcuni circoli sociali, oltre ad essere caratterizzato dalla presenza di un'area verde pubblica.

4.1.7.5 Funzionamento urbano: accessibilità e modi d'uso

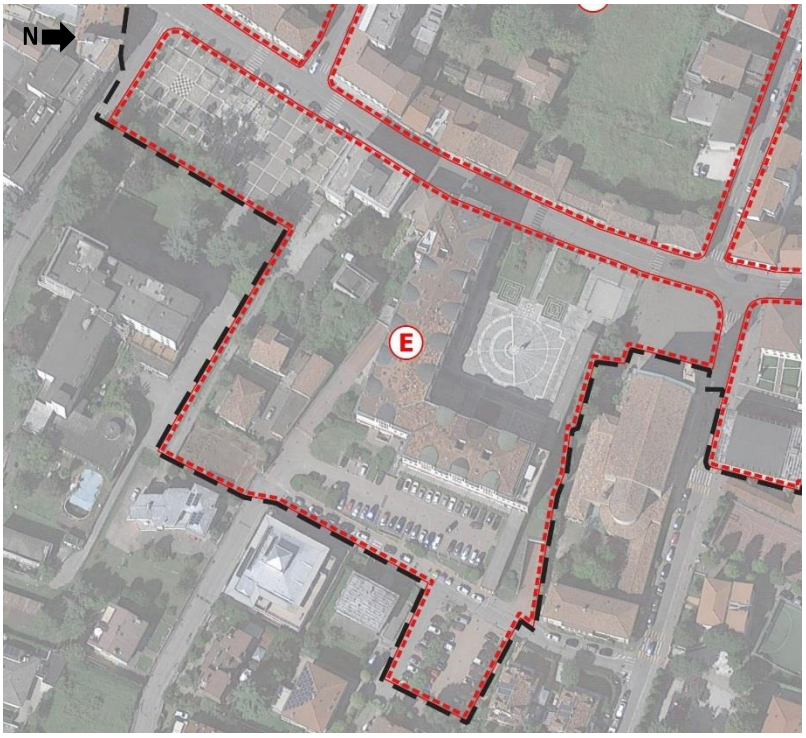
L'accessibilità all'isolato avviene attraverso le seguenti vie:

- Via C. Donati ad est;
- Via Appia a nord sulla quale si affacciano gli edifici pubblici.

4.1.7.6 Ambiente: aria, acqua, vegetazione

Dal punto di vista ambientale l'isolato è ricompreso all'interno del tessuto urbano, non presenta particolari caratteristiche di rilievo

4.1.8 Isolato E



L'isolato "E" è posto ad est del Centro storico ed è caratterizzato soprattutto dalla presenza di un sistema di piazze e da un intervento recente che ha visto la costruzione di un importante complesso commerciale e residenziale come da previsioni del P.P. vigente.



4.1.8.1 Beni culturali e storico paesaggistici

All'interno dell'isolato sono presenti alcuni edifici di valore storico-testimoniale (edifici n. 37 e 43) posti lungo Via Matteotti ed in buono stato di conservazione.

4.1.8.2 Tessuti edilizi: tipologie e caratteri planivolumetrici

La tipologia edilizia presente nell'isolato è abbastanza variegata, sono presenti infatti sia edifici di tipo tradizionale posti su Via Matteotti, sia complessi residenziali e commerciali di recente realizzazione di dimensioni importanti con altezze che arrivano anche a quattro piani, tale complesso è dotato di portico lungo tutto il perimetro e racchiude la Piazza del Sole e della Pace.

Troviamo infine anche alcune abitazioni singole e annessi posti a sud-est dell'isolato con relative pertinenze e giardini provati.

4.1.8.3 Caratteri degli edifici: edifici completati, consolidati, degradati, tutelati

Lo stato generale degli edifici presenti nell'isolato restituisce una situazione di generale urbanizzazione consolidata ad eccezione di un lotto libero posto nel margine sud-est dell'area, persiste qualche fabbricato dismesso di modesta entità.

4.1.8.4 Caratteri della città pubblica: servizi e sottoservizi

L'isolato è caratterizzato da un sistema di piazze, al momento frammentato ma per il quale è già previsto e confermato dalla presente variante un collegamento, che fungono da fronte pedonale su Via Matteotti.

Sulle piazze si affacciano diverse attività commerciali mentre il complesso più ampio è dotato anche di un'area a parcheggio posta dietro e dotata di alcune isole spartitraffico verdi.

4.1.8.5 Funzionamento urbano: accessibilità e modi d'uso

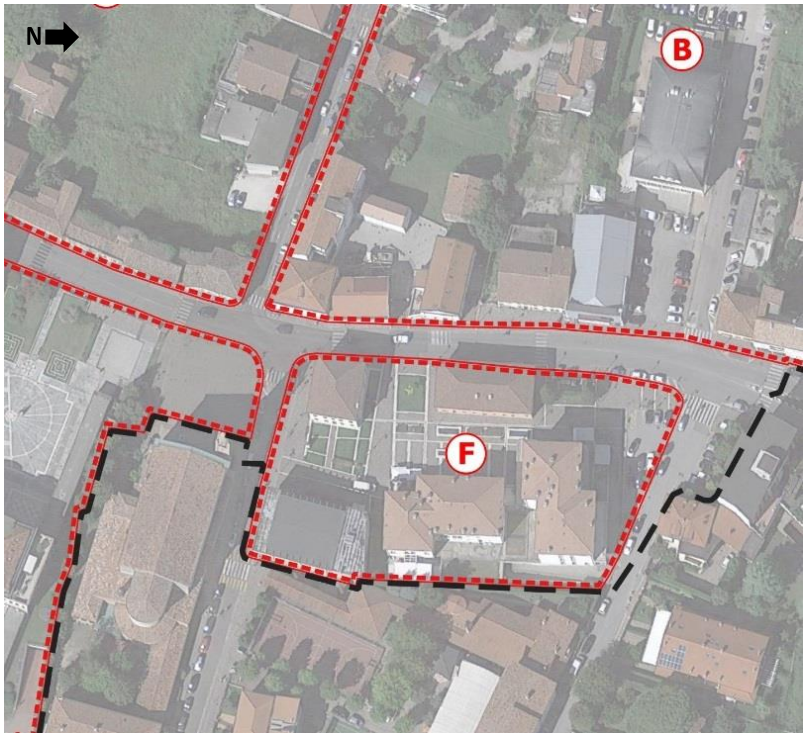
L'accessibilità all'isolato avviene attraverso le seguenti vie:

- Via Matteotti ad ovest, sulla quale si affaccia il sistema di piazze;
- Via Don Minzoni posta ad est dietro il complesso residenziale di Piazza del Sole e della Pace dalla quale si accede all'area adibita a parcheggio di recente realizzazione;

4.1.8.6 Ambiente: aria, acqua, vegetazione

Dal punto di vista ambientale l'isolato è ricompreso all'interno del tessuto urbano, non presenta particolari caratteristiche e ricomprende anche alcune aree libere fortemente antropizzate.

4.1.9 Isolato F



L'isolato "F" è posto ad est dell'ambito del Centro storico, è caratterizzato da interventi di riqualificazione recenti che hanno determinato la realizzazione di un'area pubblica e alcune zone di verde pubblico oltre alla riqualificazione degli edifici presenti tra i quali troviamo il Cinema "Marconi".



4.1.9.1 Beni culturali e storico paesaggistici

All'interno dell'isolato sono presenti alcuni edifici di valore storico-testimoniale (edifici n. 21 e 22) posti lungo Via Matteotti oggetto di ristrutturazione che ne hanno valorizzato gli elementi architettonici, mentre l'edificio n. 23 (Cinema Marconi) è riconosciuto come architettura del Novecento di cui all'art. 79 delle NTA del PTRC.

4.1.9.2 Tessuti edilizi: tipologie e caratteri planivolumetrici

La tipologia edilizia presente nell'isolato è abbastanza variegata, con altezze che variano da 2 piani per gli edifici storico-testimoniali, fino a 5 piani per quelli più recenti posti all'incrocio con Piazza Vittorio Veneto, nonostante questa differenza rispetto alle altezze, i nuovi interventi hanno mantenuto caratteristiche e sagome in sintonia con le preesistenze e hanno permesso la realizzazione di un sistema interno di piazze e spazi verdi accessibili alla cittadinanza.

4.1.9.3 Caratteri degli edifici: edifici completati, consolidati, degradati, tutelati

Nell'isolato troviamo edifici consolidati e oggetto di recente riqualificazione, non sono rilevate situazioni di degrado o abbandono.

4.1.9.4 Caratteri della città pubblica: servizi e sottoservizi

L'isolato presenta un'area centrale adibita a piazza pubblica con la presenza di alcune attività commerciali, a sud-est è presente il cinema Marconi in cui avvengono tuttora proiezioni ed eventi pubblici, un'area a parcheggio pubblica è realizzata a nord dell'isolato ed è collegata attraverso un passaggio pedonale alla piazza posta appena a sud.

4.1.9.5 Funzionamento urbano: accessibilità e modi d'uso

L'accessibilità all'isolato avviene attraverso le seguenti vie:

- Via Matteotti ad ovest;
- Via San Pio X a sud;
- Via Cavalieri di Vittorio Veneto e Piazza Vittorio Veneto a nord.

4.1.9.6 Ambiente: aria, acqua, vegetazione

Dal punto di vista ambientale l'isolato è ricompreso all'interno del tessuto urbano e non presenta particolari caratteristiche ad esclusione delle aree verdi presenti nella piazza centrale.

5. CONTENUTI DELLA VARIANTE

La disciplina particolareggiata costituisce variante al P.R.G per l'area urbana centrale (*AR.01) Abano Civitas* ed è formata dai seguenti elaborati prescrittivi:

T.2.5 PRG - Usi e modalità di intervento - scala 1/2000 - Foglio 5 (Elaborato di PRG)

T.01 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) *Abano Civitas* – MODALITA' DI INTERVENTO - VARIANTE

T.02 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – STANDARD E SPAZI PUBBLICI - VARIANTE

R.02 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas - NORME DI ATTUAZIONE

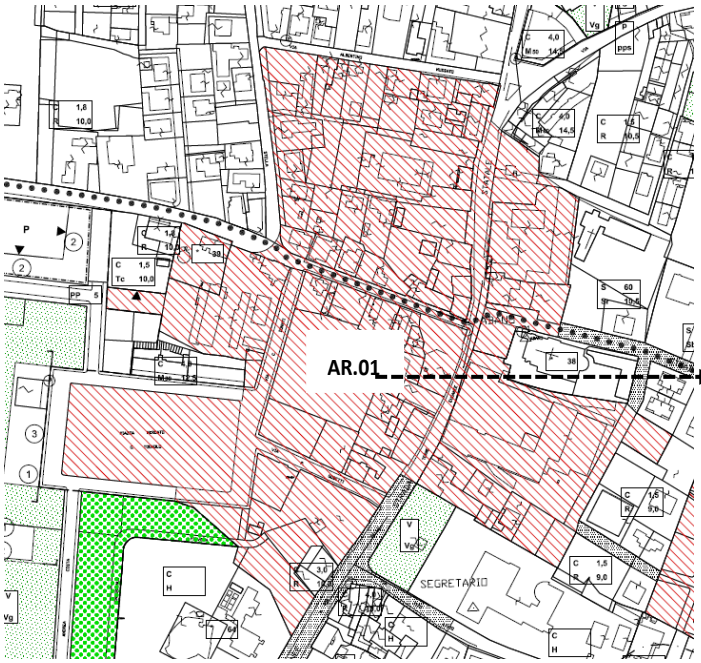
5.1.1 Disciplina di PRG

La variante mantiene l'articolazione di piano vigente, ovvero l'individuazione dell'ambito nella zonizzazione di PRG ed il rimando alla disciplina particolareggiata.

Negli elaborati di zonizzazione del PRG il rimando al Piano Attuativo viene sostituito con il rimando all'**ambito di riqualificazione urbana AR.01** denominato **"Abano Civitas"** e disciplinato ai sensi del nuovo articolo Art.45 Quater "*Disciplina particolareggiata del centro urbano denominato Abano Civitas*" (ex PA11).

Tale articolo, di seguito riportato rimanda agli elaborati prescrittivi del previgente Piano Particolareggiato così come modificati dalla variante e che costituiranno disciplina particolareggiata di P.R.G per il centro urbano.

Tav.2.3 Z.T.O "Usi e modalità di intervento" scala 1/5000 Tav.A Foglio 17



Rimando all'art. 45 Quater: "*Disciplina particolareggiata del centro urbano denominato Abano Civitas*" AR.01 (ex PA11)

Tav.2.5 Z.T.O "Usi e modalità di intervento" scala 1/2000

Le norme di attuazione del PRG sono integrate con l'aggiunta del seguente articolo:

PARTE TERZA DISCIPLINA DEI LUOGHI SOGGETTI A REGOLE SPECIFICHE

TITOLO VI DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (AR)

Art.45 Quater Disciplina particolareggiata del centro urbano denominato Abano Civitas (ex PA11)

*1. Gli interventi nell'area urbana centrale denominata "Abano Civitas" (AR01**)** così come individuata nell'elaborato di PRG 2.5 Usi e modalità di intervento - scala 1/2000 - Foglio 5, si attuano nel rispetto della disciplina particolareggiata di cui ai seguenti elaborati di P.R.G:*

Elaborati prescrittivi

T.01 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – MODALITA' DI INTERVENTO - VARIANTE

T.02 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – STANDARD E SPAZI PUBBLICI - VARIANTE

R.02 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas - NORME DI ATTUAZIONE

Elaborati Illustrativi e descrittivi

[omissis.]

Il rimando al piano particolareggiato viene quindi stralciato e la sua disciplina così come modificata dalla variante viene confermata come disciplina particolareggiata di PRG per l'area urbana centrale.

Per quanto sopra cambiano anche le modalità di attuazione degli interventi in quanto non si farà più riferimento al Piano particolareggiato ma ai sensi dell'art12 delle Norme della variante:

3 ***Le previsioni di piano si attuano mediante intervento edilizio diretto convenzionato**, presentato dagli aventi titolo, o progetto di opera di opera pubblica.*

4 *L'attuazione può avvenire mediante interventi singoli o di comparto, nel rispetto delle indicazioni contenute negli elaborati grafici e nelle Norme Tecniche di Attuazione.*

5 *Nella stipula della convenzione viene stabilito l'esistenza o meno delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento, al fine di individuare quali opere devono essere realizzate per completare la dotazione completa ovvero: i servizi di rete (elettrica, telefonica, fognaria –bianca e nera-, idrica, del gas e della pubblica illuminazione), la viabilità veicolare d'accesso, la viabilità pedonale e ciclabile, la segnaletica verticale ed orizzontale, le aree per spazi pubblici comprensive dell'arredo urbano e degli elementi arborei (verde, parcheggio, spazi pedonali) ed ulteriori opere di urbanizzazione necessarie per poter utilizzare l'erigendo edificio. Eventuali impianti tecnologici per pubblici servizi quali ad esempio cabine elettriche e piazzole ecologiche potranno essere previsti in realizzazione, ancorché non espressamente indicati dal presente piano urbanistico.*

6 ***Il rilascio del permesso a costruire è vincolato alla stipula della convenzione con la pubblica amministrazione al fine di garantire e disciplinare la realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento.***

7 *Nell'ipotesi che l'intervento richieda l'esecuzione, in tutto o in parte, di tali opere, dovrà essere previsto l'impegno da parte del proponente a realizzarle, previa stipula di una convenzione con il Comune. Sono fatte salve le parti, ove, non abbia già provveduto o stia provvedendo il Comune. Il soggetto proponete dovrà assumere anche la redazione del relativo progetto esecutivo, salvo che non sia già stato approvato dall'Amministrazione.*

8 *Nel caso in cui le opere di urbanizzazione, funzionali alla realizzazione dell'intervento, siano su aree di proprietà comunale, la stipula della convenzione è subordinata alla effettiva disponibilità da parte del Comune delle aree su cui gravano le opere funzionali mancanti.*

9 *Le opere di urbanizzazione realizzare dal soggetto privato attuatore, sono soggette a cessione gratuita al patrimonio comunale o assoggettate a vincolo di uso pubblico, previo collaudo, a carico del soggetto attuatore.*

10 *Il rilascio del certificato di agibilità degli edifici oggetto di richiesta di titolo edilizio è vincolato al collaudo delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento.*

La variante interviene puntualmente su tale disciplina i cui elaborati prescrittivi vigenti sono la *Tav.9 Planimetria di Progetto* (Rinominata dalla variante come *Tav.01 Modalità di intervento*), la Tav.4 Standard e le Norme di attuazione. Le modifiche sono riconducibili alle seguenti tipologie di variante elencate in ordine crescente in termini di effetti:

A ***Stralcio delle previsioni di Piano***

B ***Conferma delle previsioni vigenti con riduzione volumetrie e precisazione delle sagome***

C ***Conferma delle previsioni vigenti con riorganizzazione degli spazi pubblici***

D ***Modifica delle previsioni di piano***

Per quanto riguarda le tipologie di cui alle lettere **A, B, C** si tratta interventi con effetti non significativi sulla disciplina vigente. Nel primo caso viene confermato l'esistente eliminando scelte non strutturali e non più attuali, negli altri due sono modificate principalmente le modalità attuative, ferme restando le scelte strutturali di piano.

La tipologia **D** che interessa prevalentemente l'isolato centrale risulta l'intervento di maggior rilievo sulla disciplina vigente ancorché limitato all'interno dell'isolato e parte degli edifici di cortina ed e comunque indirizzato ad un alleggerimento delle previsioni vigenti, completamento della città pubblica e rimozione delle situazioni di degrado.

La tabella seguente riporta una descrizione delle tipologie di variante ed un richiamo degli ambiti di variante (di cui al successivo art.6) riconducibili alle diverse tipologie.

	TIPOLOGIA	CONTENUTI
A	**Stralcio delle previsioni di Piano**	L'edificabilità vigente (prevista dal PP Variante n.5) viene stralciata confermando lo stata di fatto esistente. Si tratta di edifici singoli cui non viene assegnato un volume di progetto ma che potranno riqualificarsi tramite intervento diretto ricorrendo alla disciplina e alle deroghe della LR 14/19 Veneto 2050. Ovvero associando riqualificazione ed ampliamento alla sostenibilità e prestazionalità ambientale degli edifici. All'interno di tali ambiti si applicano le seguenti categorie di intervento di cui alle Norme tecniche "Abano Civitas" (elaborato R02): - Art.6 lettera A): "Edifici *esistenti confermati*" - Art.6 lettera B): *"Edifici assoggettati particolare tutela"*
B	**Conferma delle previsioni vigenti con riduzione volumetrie e precisazione delle sagome**	Si tratta di lotti unitari già previsti dal PP vigente i quali sono confermati in termini di edificabilità ma viene prevista la riduzione dei volumi e delle altezze ed inoltre associata la trasformabilità alla realizzazione di opere pubbliche (parcheggi, percorsi, piazze e spazi collettivi) All'interno di tali ambiti si applicano le seguenti categorie di intervento di cui alle Norme tecniche "Abano Civitas" (elaborato R02): Art.6 lettera D): "*Edifici privati di nuova costruzione di progetto*" Sempre nelle norme in apposite tabelle sono riportati i parametri attuativi dei singoli lotti e le prescrizioni da rispettare
C	**Conferma delle previsioni vigenti con riorganizzazione degli spazi pubblici**	Si tratta delle aree con destinazione pubblica già previste dalla pianificazione vigente le quali sono confermate in termini di destinazione d'uso ma viene prevista una riorganizzazione degli spazi a terra e degli allineamenti stradali. Tali ambiti comprendono la categoria di intervento: "Edifici pubblici di nuova costruzione e spazi di uso pubblico" disciplinata dall'art.61 lettera E) delle Norme Tecniche "Abano Civitas"
D	**Modifica delle previsioni di piano**	Ambiti unitari di cui al PP vigente ove si prevede la riduzione delle volumetrie, delle altezze, la demolizione degli edifici degradati o incongrui, la ridefinizione delle sagome e delle destinazioni in coerenza con le direttive del Masterplan "Abano Civitas". Escludendo l'edificio oggetto di demolizione tali ambiti comprendono la categoria di intervento: "*Edifici di nuova costruzione di progetto*" disciplinata dall'art.6 lettera D) delle Norme Tecniche "Abano Civitas" (Elaborato R02). Sempre nelle norme in apposite tabelle sono riportati i parametri attuativi dei singoli lotti e le prescrizioni da rispettare

La mappa seguente riporta le diverse tipologie di variante e la numerazione degli ambiti di variante descritti puntualmente al successivo Cap.6.

Le parti non tematizzate comprese all'interno del perimetro del piano particolareggiato sono quelle già attuate sulle quali la variante non interviene in alcun modo.



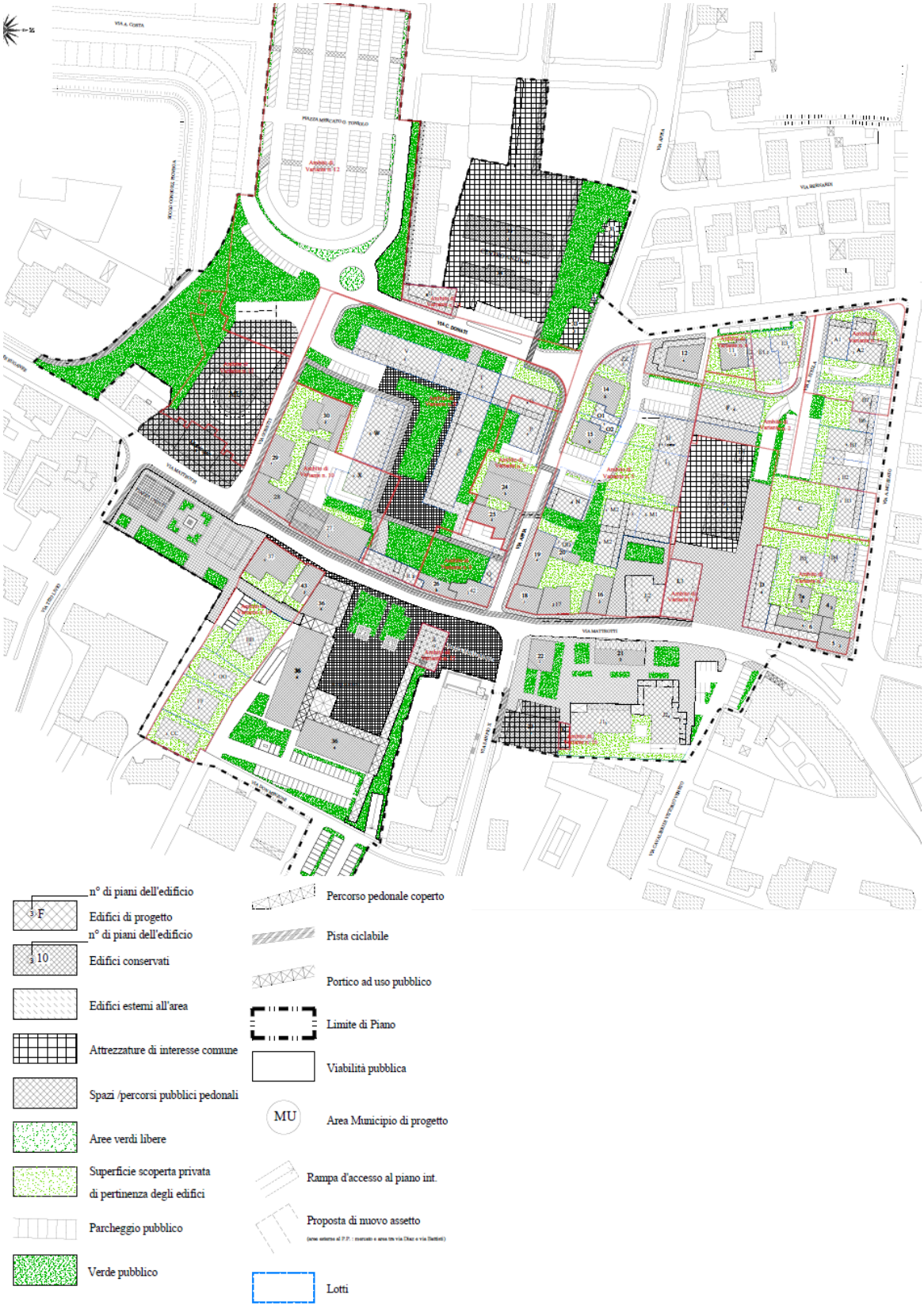
5.1 Disciplina della variante

5.1.1 Disciplina particolareggiata

Si riporta di seguito un confronto tra la disciplina del PRG vigente (Elaborato **T.09** *Piano Particolareggiato per l'area urbana centrale - Planimetria di progetto*) e la disciplina particolareggiata di variante ove il medesimo elaborato è rinominato come T.01 Modalità di intervento.

PRG VIGENTE

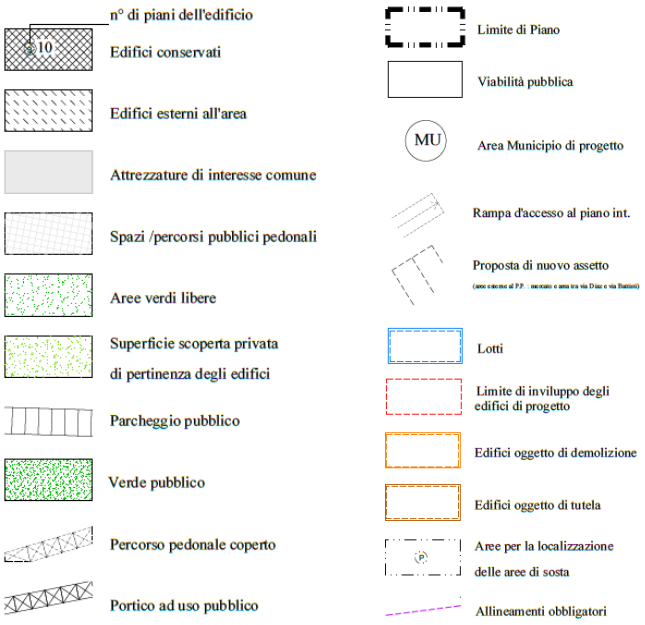
PIANO PARTICOILAREGGIATO PER L'AREA CENTRALE URBANA . TAV.9 PLANIMETRIA DI PROGETTO



PRG VARIANTE

DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO URBANO – tav. 01 MODALITA' DI INTERVENTO





L'elaborato di variante utilizza la grafia e le categorie di intervento della disciplina vigente e riporta senza alcuna modifica le parti già attuate. Le variazioni tra stato vigente e variante sono descritte per ogni ambito di variante al successivo Cap.6.

Tale disciplina particolareggiata sostituisce quindi integralmente la disciplina del PRG per l'area urbana centrale.

Anche l'apparato normativo mantiene la struttura vigente in particolare per quanto riguarda le categorie di intervento, cui sono state apportate le modifiche evidenziate nell'elaborato normativo mirano ad una sua semplificazione e precisazione.

Oltre alle modifiche necessarie per riallineare le norme alla disciplina di variante le modifiche riguardano:

a. l'eliminazione di contenuti superati o ridondanti (con riferimento ai nuovi provvedimenti legislativi e contenuti del regolamento edilizio)
b. la precisazione ed aggiornamento delle categorie di intervento
c. l'aggiornamento degli elaborati di riferimento
d. le integrazioni delle disposizioni per le modalità tipologiche ed architettoniche di intervento
e. l'inserimento in norma delle tabelle per la disciplina degli interventi all'interno dei singoli lotti ove sono riportati i dati dimensionali, le prescrizioni per l'edificazione, le opere pubbliche da realizzare, e l'indice di Riduzione dell'impatto edilizio collegato ad ogni intervento. Si tratta di un indicatore prescrittivo introdotto dal nuovo regolamento edilizio per assicurare la sostenibilità ambientale degli interventi prevalentemente per quanto riguarda il tema del verde e della permeabilità.

La disciplina delle categorie di intervento riportate nell'elaborato sono le seguenti

ART. 6 – TIPI E CATEGORIE DI INTERVENTO

1. Le categorie di intervento sugli edifici esistenti o nei lotti liberi sono individuate negli elaborati prescrittivi e sono soggette alle seguenti prescrizioni:

A) Edifici conservati

Sono ammessi interventi di *ordinaria e straordinaria manutenzione*, *modifiche interne*, *restauro*, *risanamento conservativo*, *ristrutturazione edilizia comprendente la demolizione e la demolizione con ricostruzione* nonché gli *interventi edilizi di ampliamento* e di *riqualificazione del tessuto edilizio* cui agli art.6 e art.7 della L.R. 14/2019.

Gli interventi devono rispettare le prescrizioni degli elaborati prescrittivi, nonché le seguenti distanze tra edifici:

ml.10.00 tra pareti finestrate

ml. 3.00 o in aderenza tra pareti non finestrate o cieche

sono fatte salve le distanze preesistenti, per i soli interventi di demolizione/ricostruzione con ampliamento finalizzato alle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, par l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico

Gli edifici oggetto di intervento devono essere dotati delle opere di urbanizzazione primaria o prevederne la realizzazione o l'adeguamento, anche a seguito dell'utilizzo di bonus volumetrici derivanti da normative sovraordinate, con le modalità di cui all'art. 12.

B1) Edifici oggetto di tutela (n. 5, 9, 16, 17, 18, 21, 22, 23,-31, 32,33, 35, 36, 37, 43, 50, 54,

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione ove necessaria per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico, ad eccezione della demolizione e ricostruzione. Vanno mantenute o ripristinate le tipologie originarie delle coperture, la partizione fotometrica e le finiture delle facciate. Eventuali superfetazioni realizzate in epoca posteriore all'edificio originario, vanno demolite e ricostruire in modo distinto dall'edificio principale.

B2) Edifici esistenti con vincolo di bene culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004 (Municipio)

Ogni intervento di trasformazione compatibile con le presenti norme è subordinato al nulla osta della Soprintendenza ai BB. AA.

C) Edifici oggetto di demolizione

Gli edifici ed i manufatti che si pongono in contrasto con i lineamenti compositivi e con l'assetto morfologico funzionale perseguito dalla disciplina particolareggiata dell'area centrale urbana, sono destinati alla demolizione senza ricostruzione.

Gli spazi che a seguito della demolizione rimarranno liberi, dovranno essere riservati alle destinazioni specificatamente individuate dagli elaborati prescritti.

Fino al momento della demolizione saranno ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

D) Lotti e limiti di inviluppo degli edifici di progetto

La disciplina particolareggiata prevede la possibilità di costruire nuovi edifici esclusivamente all'interno dei lotti individuati negli elaborati prescrittivi nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- La configurazione architettonica al fine di qualificare la scena urbana deve rispettare le prescrizioni degli elaborati prescrittivi e del vigente Regolamento Edilizio.
- il rispetto del *limite di massimo inviluppo* riportato nell'elaborato grafico e definito in modo tale da assicurare il seguente regime delle distanze: ml.10.00 tra pareti finestrate o in aderenza tra pareti non finestrate o cieche
- Negli interventi tra fabbricati esterni e fabbricati interni all'ambito dell'area centrale urbana *Abano Civitas* la distanza minima tra pareti finestrate è di ml.10 tra pareti finestrate, ml.3 o in aderenza tra pareti non finestrate o cieche
- La realizzazione degli interventi di cui ai commi precedenti e delle relative opere di urbanizzazione primaria, ricadenti nell'area di intervento (Lotto) riportate negli elaborati prescrittivi e meglio specificate od integrate negli articoli seguenti, si realizzano con le modalità indicate nell'art.12.
- L'indice R.I.E da garantire, con le modalità di calcolo di cui al vigente regolamento edilizio, è indicato nelle prescrizioni puntuali riportate di seguito. L'area su cui viene calcolato è quella dei lotti nominati con una lettera ed individuati negli elaborati prescrittivi.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

LOTTO A

Volume Massimo	mc. 2300,00
Destinazione d'uso	Residenza (**R**)
Altezza Massima	ml. 10,00
Distanze	Nel rispetto del limite di massimo inviluppo riportato negli elaborati grafici
dalle strade	ml.5.00
dagli edifici	In aderenza o ml.10.00 tra pareti finestrate
Opere di Urbanizzazione *ELABORATO T01* *MODALITÀ DI INTERVENTO.*	Realizzazione di marciapiedi e stalli per auto, anche intervallati da tazze per alberature di terza grandezza, lungo via Mussato e via Stella con conseguente modifica del raggio di curvatura dell'incrocio. Realizzazione di un percorso pedonale lungo il lato est e sud del lotto, di collegamento tra via Mussato e la Biblioteca comunale, come meglio specificato negli elaborati prescrittivi.
Indice R.I.E.	4,5

LOTTO B

Volume Massimo	mc. 2200,00
Destinazione d'uso	Residenza (**R**)
Altezza Massima	In allineamento per la parte in aderenza con l'edificio esistente su via Mussato, ml 10 per la porzione fronte Biblioteca
Distanze	Nel rispetto del limite di massimo inviluppo riportato negli elaborati prescrittivi.
dalle strade	ml.5.00
dagli edifici	ml.10.00 tra pareti finestrate o in aderenza
Opere di Urbanizzazione *ELABORATO T01* *MODALITÀ DI INTERVENTO.*	Realizzazione di marciapiedi e stalli per auto, anche intervallati da tazze per alberature di terza grandezza lungo via Mussato e via Stella (fronte Biblioteca), come meglio specificato negli elaborati prescrittivi.
Indice R.I.E.	4,5

LOTTO C

Volume Massimo	mc. 4500
Destinazione d'uso	Residenza (**R**)
Altezza Massima	ml.11,50
Distanze	Nel rispetto del limite di massimo inviluppo riportato negli elaborati prescrittivi.

dalle strade	ml.5,00
dagli edifici	ml.10,00 tra pareti finestrate
Opere di Urbanizzazione *ELABORATO T01* *MODALITÀ DI INTERVENTO.*	Realizzazione della viabilità d'accesso comprensiva di stalli per auto e marciapiedi, anche intervallati da tazze per alberature di terza grandezza, lungo via Matteotti (Biblioteca), come meglio specificato negli elaborati prescrittivi.
Indice R.I.E.	4,5

LOTTO D

Volume Massimo	mc. 650,00
Destinazione d'uso	Artigianato di servizio e/o artistico (**Is**) Attrezzature commerciali (**Tc**) nel limite delle unità di vicinato
Altezza Massima	4,00 ml
Distanze	Nel rispetto del limite di massimo inviluppo riportato negli elaborati prescrittivi.
dalle strade	ml 2 dal limite della carreggiata
dagli edifici	In aderenza
Opere di Urbanizzazione *ELABORATO T01* *MODALITÀ DI INTERVENTO.*	Riqualificazione del marciapiede e degli stalli per auto, anche intervallati da tazze per alberature di terza grandezza, lungo via Donati
Indice R.I.E.	4,5

LOTTO E

Volume Massimo	mc. 12.100,00
Superfice coperta massima	mq 2200
Destinazione d'uso	Attrezzature commerciali (**Tc**) nel limite complessivo di mq.1500 di superficie di vendita, Artigianato di servizio e/o artistico (**Is)** Pubblici Esercizi **(Tp)** nel limite di 2750 mc
Altezza Massima	5.50 ml
Distanze	Nel rispetto del limite di massimo inviluppo riportato negli elaborati prescrittivi.
Opere di Urbanizzazione *ELABORATO T01* *MODALITÀ DI INTERVENTO.*	Realizzazione dei parcheggi e della viabilità di distribuzione interna, nelle quantità previste dal Regolamento edilizio vigente e secondo la localizzazione indicata nell'elaborato prescrittivo. Realizzazione degli spazi pedonali da destinarsi ad uso pubblico, degli spazi verdi e delle alberature secondo un progetto, da concordarsi con l'ufficio tecnico, in coerenza con le indicazioni del Piano del Verde. Riqualificazione previo rialzo e finitura dei tratti di strada di via Donati e via Matteotti, al fine di moderare la velocità di attraversamento con mezzi motorizzati. Gli spazi aperti, ad esclusione di quelli strettamente pertinenziali alla struttura commerciale, dovranno essere destinati ad uso collettivo. L'edificio dovrà coordinarsi architettonicamente con l'intorno, in coerenza con le prescrizioni delle norme tecniche d'attuazione, ponendo particolare attenzione alla caratterizzazione ed al trattamento dei prospetti con affaccio sullo spazio pubblico, al fine di caratterizzare l'area attraverso un "oggetto" architettonico che diventi elemento identitario e promotore di attività destinate all'incontro ed allo svago. Le soluzioni compositive dovranno promuovere la gerarchizzazione dei volumi a seconda dell'uso, gli elementi architettonici dovranno garantire la possibilità di utilizzare lo spazio in differenti situazioni climatiche, favorendo soluzioni orientate alla regolazione del microclima.

	La zona di carico e scarico deve essere collocata in corrispondenza dell'angolo sud ovest del limite di inviluppo e compresa all'interno della stessa. L'accesso dovrà avvenire da via Gobetti seguendo il margine del parcheggio indicato negli elaborati prescrittivi. L'area di carico scarico dovrà essere adeguatamente mitigata e compartimentata dal punto di vista acustico e visivo.
Indice R.I.E.	5

LOTTO F

Volume Massimo	mc. 1000,00
Destinazione d'uso	Residenza (**R**)
Altezza Massima	**7.00**
Distanze	
dalle strade	Nel rispetto dell'allineamento riportato negli elaborati prescrittivi (ml 2,00)
dagli edifici	ml.10,00 tra pareti finestrate, ml 3 o in aderenza tra pareti cieche.
Opere di Urbanizzazione *ELABORATO T01* *MODALITÀ DI INTERVENTO.*	
Indice R.I.E.	4,5

LOTTO I

Volume Massimo	mc. 1200,00
Destinazione d'uso	Residenza mc.800,00 – Attrezzature Commerciali (T.C.), Pubblici Esercizi (T.P.), Attività direzionali (T.U.) mc 400,00
Altezza Massima	ml 11,50
Distanze	Secondo gli allineamenti riportati negli elaborati prescrittivi, riprendendo su via Matteotti l'allineamento degli edifici esistenti ed in arretramento di ml 2 su via Appia Monterosso.
dalle strade	Secondo l'allineamento riportato sugli elaborati prescrittivi
dagli edifici	In aderenza o ml.10,00
Opere di Urbanizzazione *ELABORATO T01* *MODALITÀ DI INTERVENTO.*	Realizzazione di un passaggio porticato ad uso pubblico, verso lo spazio pubblico retrostante, come indicato negli elaborati prescrittivi. Riqualificazione dei marciapiedi lungo via Matteotti e via Appia Monterosso.
Indice R.I.E.	Miglioramento di 0,5 di quello esistente.

Lotti relativi a Edifici pubblici di nuova costruzione e spazi ad uso pubblico

I dati riportati nella presente disciplina particolareggiata riferiti ai lotti destinati alla realizzazione di opere pubbliche o attrezzature di interesse comune, hanno carattere indicativo per quanto riguarda dimensioni, ingombri, allineamenti, altezze, destinazioni d'uso, volumi, ecc.; l'Amministrazione Comunale stabilirà in sede di progetto edilizio la precisa definizione.

LOTTO G – Piazza Mercato

Volume Massimo	
Destinazione d'uso	*Spazio pubblico: Mercato, Parcheggio ed ogni altro uso pubblico compatibile con il contesto*
Altezza Massima	
Distanze	

dalle strade	
dagli edifici	
Opere di Urbanizzazione *ELABORATO T01* *MODALITÀ DI INTERVENTO.*	Fatto salvo l'impianto generale della viabilità la sistemazione dell'area sarà oggetto di una progettazione di dettaglio mirata alla riorganizzazione degli spazi da destinare Mercato, parcheggio ed ogni altro uso pubblico compatibile. Il progetto dovrà coordinarsi architettonicamente con l'ampliamento del Municipio, ponendo particolare attenzione alla caratterizzazione ed al trattamento delle superfici che dovranno essere il più possibile permeabili con l'inserimento di elementi a prato alberato e filari alberati, al fine di caratterizzare i limiti dello spazio pubblico. Le soluzioni compositive dovranno caratterizzare l'area quale luogo identitario per la collettività Aponense in coerenza con le funzioni attualmente in uso (mercato settimanale) e con quelle compatibili (spazio per manifestazioni, terreno di gioco). Gli elementi di architettura del paesaggio dovranno garantire la possibilità di utilizzare lo spazio in differenti situazioni climatiche, favorendo soluzioni orientate alla regolazione del microclima

LOTTO H – Municipio

Volume Massimo	mc.4.000 (volume indicativo)
Destinazione d'uso	Servizi pubblici
Altezza Massima	ml.7.00
Distanze	
dalle strade	
dagli edifici	
Opere di Urbanizzazione *ELABORATO T01* *MODALITÀ DI INTERVENTO.*	Fatto salvo l'impianto generale della viabilità la sistemazione dell'area sarà oggetto di una progettazione di dettaglio mirata all'ampliamento del Municipio e alla riorganizzazione degli spazi pubblici di pertinenza. L'ampliamento sarà funzionale ad ospitare la nuova sala consiliare con i servizi annessi. L'edificio dovrà coordinarsi architettonicamente con il Municipio originario e il contesto, oggetto riqualificazione, ponendo particolare attenzione alla caratterizzazione ed al trattamento dei prospetti, al fine di caratterizzarsi quale nuovo fronte di Piazza del Mercato. Le soluzioni compositive dovranno caratterizzare l'edificio quale luogo identitario per la collettività Aponense. Gli elementi architettonici dovranno garantire la possibilità di utilizzare lo spazio in differenti situazioni climatiche, favorendo soluzioni orientate alla regolazione del microclima.

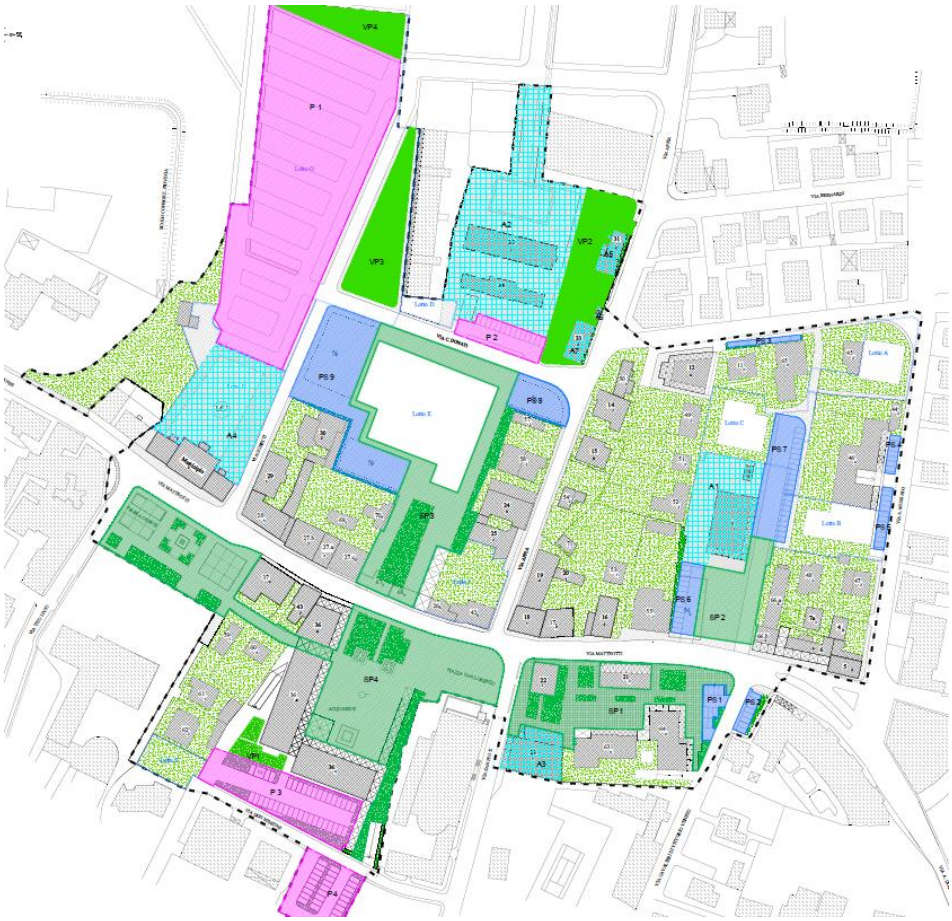
T.02 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – STANDARD E SPAZI PUBBLICI

La variante mantiene la struttura della disciplina vigente anche in termini di Standard.

Disciplina vigente



Disciplina Variante



Standard Vigente

STANDARDS PRIMARI	n° aree	mq.	
Verde primario	1	250	
VP1	2	396	
	3	1011	
	4	1464	
	5	794	
	6	579	
	7	3614	
	8	245	
	9	467	
	10	265	
	11	43	
Standard P.P. vigente mq. 9128	tot.		9128
Parcheggio primario	1	7547	
P 1	2	475	
	3	1562	
	4	990	
Standard P.P. vigente mq. 10573	tot.		10574
STANDARDS SECONDARI			
Parcheggio secondario	1	179	
PS1	2	102	
	3	341	
	4	198	
	5	183	
	6	248	
	7	731	
	8	614	
	9	212	
	10	139	
	11	87	
	12	145	
	13	155	
	14	91	
Standard P.P. vigente mq. 3711	tot.		3425
Piazze (verde pubblico, spazi pubblici)	1	2599	
SP1	2	2066	
	3	2820	
	4	6407	
	5	2959	
Standard P.P. vigente mq. 13693	tot.		16851
Attrezzature di interesse comune	1	1545	
A 1	2	4569	
	3	650	
	4	3343	
	5	193	
	6	17	
	7	196	
Standard P.P. vigente mq. 10513	tot.		10513
parcheggio secondario interrato			4567
	tot. complessivo		55058
	Standard P.P. vigente		52186
			+2645

Standard variante

STANDARDS PRIMARI	n° aree	mq.	
Verde primario	1	265	
VP1	2	1464	
	3	1290	
	4	709	
Standard P.P. vigente mq. 9128	tot.		3728
Parcheggio primario	1	8408	
P 1	2	508	
	3	1562	
	4	990	
Standard P.P. vigente mq. 10574	tot.		11468
STANDARDS SECONDARI			
Parcheggio secondario	1	212	
PS1	2	139	
	3	87	
	4	145	
	5	155	
	6	374	
	7	937	
	8	460	
	9	2027	
Standard P.P. vigente mq. 3425	tot.		4536
Piazze (verde pubblico, spazi pubblici)	1	2599	
SP1	2	1137	
	3	3404	
	4	6407	
Standard P.P. vigente mq. 16851	tot.		13547
Attrezzature di interesse comune	1	1545	
A 1	2	4569	
	3	590	
	4	2127	
	5	193	
	6	17	
	7	196	
Standard P.P. vigente mq. 10513	tot.		9237
	tot. complessivo		42516
	Standard P.P. vigente		52186
			-9670

n.b. La riduzione del verde primario VP1 si riferisce prevalentemente all'area a verde lato ovest del Municipio, in quanto trattasi di area a verde privato e allo stralcio degli standard corrispondenti alle nuove edificazioni e aumenti volumetrici eliminati dalla variante.

6. DESCRIZIONE DEGLI AMBITI DI VARIANTE

Si riporta di seguito la descrizione dei singoli ambiti di variante.

La descrizione è preceduta da una tabella ove sono sintetizzati i contenuti delle singole varianti.

AMBITO VARIANTE	ISOLATO	TIPOLOGIA VARIANTE	DECSRIZIONE VARIANTE
1	B	A - Stralcio delle previsioni di piano B - Conferma dell'edificabilità di piano con riduzione volumetrie	Stralcio delle previsioni vigenti ed il mantenimento del solo lotto d'angolo rinominato come lotto "A" ed oggetto delle seguenti modifiche: ▪ Sostituzione sagoma con limite di inviluppo; ▪ Riduzione della volumetria assegnata da 2.930 mc a 2.300 mc. Si conferma, nei restanti lotti previsti dal P.P. vigente (A1 e B7), l'edificato esistente rappresentato dagli edifici numerati dalla presente variante 44 e 45 e tematizzati come "*Edifici confermati*" sui quali si potrà intervenire con le modalità di cui alla LR 14/19 (Veneto 2050) Dal punto di vista infrastrutturale (marciapiede e percorsi), vengono confermati gli interventi previsti.
2	B	B - Conferma dell'edificabilità di piano con riduzione volumetrie e precisazione sagome C - Conferma dell'edificabilità pubblica di piano con riorganizzazione sagome e spazi collettivi	Conferma delle previsioni vigenti con sola ridefinizione dei volumi e delle sagome. I lotti "C" e "B3" vigenti vengono riuniti nella presente variante in un unico lotto "B" che ridetermina parzialmente il limite massimo di inviluppo e ne riduce la volumetria assegnata. Anche il lotto "F" vigente è ridefinito rispetto al massimo inviluppo, altezza massima e volumetria assegnata e viene rinominato lotto "C". Vengono confermati in parte gli interventi previsti rispetto all'accessibilità e alla sosta (collegati con l'attuazione dei lotti) ma con una diversa distribuzione più coerente con l'assetto catastale e le necessità previste In particolare, in modo contiguo all'ambito di variante n. 1, viene ridimensionato l'accesso all'area antistante la biblioteca da Via Stella non più carrabile ma solo pedonale, e vengono ridistribuiti i parcheggi previsti lungo il solo lato nord grazie alla ridefinizione arretrata del lotto B.
3	B	A - Stralcio delle previsioni di piano	Stralcio delle previsioni vigenti rispetto ai lotti e agli edifici di progetto previsti al posto dei quali vengono confermati i fabbricati esistenti sui quali si potrà intervenire esclusivamente con le modalità di cui alla legge LR14/19 (Veneto 2050) Vengono però date alcune prescrizioni che riprendono comunque le previsioni vigenti quali: - L'allineamento obbligatorio sul fronte di Via Matteotti e sul lato della Biblioteca Comunale; - Il portico ad uso pubblico da prolungare fino all'angolo con la piazza posta di fronte alla Biblioteca Comunale. - Altezza pari a 4 piani per il corpo di fabbrica 66b, garantendo la continuità della cortina edilizia, mantenendo invece l'altezza massima a tre piani per il corpo retrostante (66 a)
4	B	D - Modifica delle previsioni di piano con riduzione volumetrie ed altezze, ridistribuzione edifici e spazi aperti	stralcio delle previsioni vigenti rispetto all'edificio di progetto "L1", nell'area in cui sorge l'edifico n. 56 oggetto di demolizione, in quest'area vengono previste invece aree pedonali e di sosta in modo da "liberare" l'area posta di fronte alla Biblioteca a oggi parzialmente nascosta.
5	B	A - Stralcio delle previsioni di piano	Stralcio delle previsioni vigenti rispetto ai lotti, agli edifici di progetto e alle sistemazioni urbane previste, al posto di questi vengono confermati i fabbricati e l'assetto delle aree esistente. Su tali edifici si potrà intervenire esclusivamente con la modalità di cui alla LR 14/19 (Veneto 2050) Viene però prescritto l'allineamento obbligatorio in caso di demolizione e ricostruzione, se permessa dalle NTA del PRG: – su Via Appia con arretramento di 2 mt; – su Via Matteotti attestandosi sul fronte esistente.

6	B	A - Stralcio delle previsioni di piano	Stralcio delle previsioni vigenti sia rispetto al lotto previsto che rispetto ai possibili ampliamenti dell'edificio conservato n. 11. Su tale edificio si potrà intervenire esclusivamente con la modalità di cui alla LR 14/19 (Veneto 2050)
7	A	A - Stralcio delle previsioni di piano	Stralcio delle previsioni vigenti rispetto ai lotti, agli edifici di progetto e alle sistemazioni urbane previste, al posto di questi vengono confermati i fabbricati e l'assetto delle aree esistente. Su tali edifici si potrà intervenire esclusivamente con la modalità di cui alla LR 14/19 (Veneto 2050) Viene però prescritto l'allineamento obbligatorio in caso di demolizione e ricostruzione, se permessa dalle NTA del PRG su Via Appia con arretramento di 2 mt.
8	A	B - Conferma dell'edificabilità di piano con riduzione volumetrie e precisazione sagome	L'ambito di variante prevede essenzialmente lo stralcio delle previsioni vigenti rispetto alla sagoma del lotto "Q" e alle previsioni urbanistiche previste. Sugli edifici esistenti si potrà intervenire esclusivamente con la modalità di cui alla LR 14/19 (Veneto 2050) con le seguenti prescrizioni: allineamento obbligatorio su Via Appia con arretramento di 2 mt, e la realizzazione di un portico sul lato sud dell'ambito. L'intervento complessivo di sistemazione dell'area dovrà essere realizzato coerentemente con gli interventi previsti dall'adiacente ambito n. 9 come progetto unitario il cui portico sarà elemento di connessione.
9	A	D - Modifica delle previsioni di piano con riduzione volumetrie ed altezze, ridistribuzione edifici e spazi aperti	L'ambito di variante prevede la ridefinizione delle previsioni vigenti prevedendo non più diversi edifici con destinazione residenziale e commerciale ma l'eliminazione della destinazione residenziale (mc.26.000, altezza ml.16) e la riconferma del solo volume commerciale (Superficie coperta ma mq.2022 ed altezza 5.5) alla cui realizzazione e collegata la riqualificazione dei restanti spazi liberi da destinare in buona parte a servizi comuni quali parcheggi, are pedonali e aree verdi L'intervento prevede l'apertura di un varco su via Matteotti che dia continuità al sistema delle aree pubbliche e dei percorsi pedonali di ricucitura della città pubblica. La realizzazione del varco prevede la demolizione degli edifici degradati con affaccio su via Matteotti. Il particolare l'accesso all'area da Via Matteotti, in continuità con Piazza del Sole e della Pace, viene reso possibile dallo stralcio della previsione riguardante l'edificio di progetto "R" che doveva sostituire gli edifici 67 e 68 nel P.P. vigente. L'intervento complessivo di sistemazione dell'area dovrà essere realizzato coerentemente con gli interventi previsti dall'adiacente ambito n. 8 come progetto unitario il cui portico previsto da quest'ultimo sarà elemento di connessione.
10	A	A - Stralcio delle previsioni di piano	L'ambito di variante prevede essenzialmente lo stralcio delle previsioni vigenti sia rispetto all'edificio di progetto "X", sia rispetto alle opere di urbanizzazione previste. Sugli edifici esistenti si potrà intervenire esclusivamente con la modalità di cui alla LR 14/19 (Veneto 2050) e nel rispetto delle seguenti prescrizioni: vengono introdotti due allineamenti obbligatori, il primo lungo il fronte stradale di Via Matteotti attestato sull'edificato esistente, ed il secondo sul lato nord dell'ambito di variante coerentemente con gli interventi previsti dall'ambito di variante 9.
11	D	B - Conferma dell'edificabilità di piano con riduzione volumetrie e precisazione sagome	L'ambito di variante prevede essenzialmente la conferma della previsione di edificazione del lotto, introducendo però alcune importanti modifiche rispetto alla volumetria assegnata che passa da 3.570 mc a 650 mc, rispetto all'altezza massima dell'edificio si riduce a 1 piano (altezza massima pari a 3 mt) rispetto ai 5 piani previsti dal P.P. vigente (altezza massima pari a 16 mt).
12	C	C - Conferma dell'edificabilità pubblica di piano con riorganizzazione sagome e spazi collettivi	Fermo restando l'impianto strutturale del contesto che comprende la piazza mercato e la viabilità contermine, le modifiche introdotte dalla presente variante prevedono la ridefinizione della viabilità e degli spazi urbani presenti secondo lo schema proposto dal Masterplan "Abano Civitas" con l'obiettivo di qualificare il disegno degli spazi aperti , in particolare viene prolungata la viabilità proveniente dal centro (Via Gobbetti) destinando a verde pubblico l'area ricompresa tra la strada e il condominio posto a nord di Piazza Mercato. Il ridisegno degli spazi mantiene la funzionalità di piazza mercato come pure lo spazio a disposizione del mercato ottimizzandone l'accessibilità
13	C	C - Conferma dell'edificabilità pubblica di piano con riorganizzazione sagome e spazi collettivi	Rispetto alle previsioni del P.P. vigente, le modifiche introdotte dalla presente variante prevedono la ridefinizione della sagoma di ampliamento del Municipio anche secondo lo schema proposto dal Masterplan "Abano Civitas", per la restante area, destinata a zona pedonale, non si prevedono particolari modifiche.

14	E	A - Stralcio delle previsioni di piano	L'ambito di variante prevede lo stralcio delle previsioni vigenti sia rispetto agli edifici di progetto "BB", "GG", "FF", sia rispetto ad alcune opere di urbanizzazione previste. Sugli edifici esistenti si potrà intervenire esclusivamente con la modalità di cui alla LR 14/19 (Veneto 2050) Viene confermata la nuova edificazione solo per il lotto "CC" rinominato "F" dalla presente variante pur assegnando una minore volumetria, viene confermata inoltre la previsione di collegamento pedonale di collegamento del sistema di piazze presente a nord e sud dell'ambito di variante (Piazza dei Caduti e Piazza della Pace e del Sole).
		B - Conferma dell'edificabilità di piano con riduzione volumetrie e precisazione sagome	
15	E	A - Stralcio delle previsioni di piano	Stralcio delle previsioni vigenti rispetto alla sagoma del lotto "Z", al posto di tale intervento si prevede solo la ricomprensione dell'area nella piazza pubblica adiacente.
16	F	A - Stralcio delle previsioni di piano	L'ambito di variante prevede essenzialmente lo stralcio delle previsioni vigenti rispetto alla sagoma del lotto "K", al posto di tale intervento si prevede solo di destinare tale zona allo stato attuale di verde privato.

AMBITO DI VARIANTE	ISOLATO	TIPOLOGIA DI VARIANTE
1	B	A - Stralcio delle previsioni di piano B - Conferma dell'edificabilità di piano con riduzione volumetrie



T.01 – MODALITÀ DI INTERVENTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato di fatto (ortofoto)



Descrizione generale

La variante interessa un'area privata all'incrocio tra le Via A. Mussato e via Stella.

L'area è frazionata in tre lotti; quello d'angolo è inedificato mentre i due in corrispondenza degli angoli nord ovest e sud/est sono occupati edifici unifamiliari.

Il bordo strada si presenta scarsamente definito e privo di marciapiede.

PRG VIGENTE	PRG VARIANTE
PIANO PARTICOLAREGGIATO VARIANTE N.5 TAV.9 PLANIMETRIA DI PROGETTO	DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA ABANO CIVITAS TAV.1 MODALITA' ATTUATIVE
	

Lotto Edificio	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml
A1	1.302	634	210	9,80
A2	2.930	0	332	8,70
B7	900	0	82	8,70

Lotto Edificio	Tipologia variante id	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml
-	**A**	esistente	0	esistente	
A	**B**	2.300	0	255	10
-	**A**	esistente	0	esistente	-

La disciplina vigente prevede:

- 3 edifici di progetto (A1, A2 e B7), 2 dei quali (A1 e B7) in sostituzione di quelli esistenti;
- Passaggio carrabile e pedonale tra Via Stella e l'area antistante la biblioteca;
- Passaggio pedonale tra Via A. Mussato e l'area antistante la biblioteca;
- Portici ad uso pubblico lungo i fronti degli edifici di progetto;
- Ridefinizione dell'intersezione stradale tra Via Stella e Via S. Mussato per agevolare l'accessibilità viaria.
- Attuazione diretta in attuazione del PP

La disciplina di variante prevede:

- La conferma dell'edificabilità del lotto d'angolo, individuato dalla variante come Lotto edificabile A (ex edifico A2) con riduzione della volumetria edificabile e sostituzione dell'indicazione della sagoma con il perimetro di inviluppo.
- Il passaggio tra Via Stella e l'area antistante la biblioteca rimane ma solo pedonale;
- Passaggio pedonale tra Via A. Mussato e l'area antistante la biblioteca;
- Ridefinizione dell'intersezione stradale tra Via Stella e Via S. Mussato per agevolare l'accessibilità viaria.
- Attuazione diretta con i parametri e prescrizioni di cui alle norme

DESCRIZIONE VARIANTE

L'ambito di variante prevede lo stralcio delle previsioni vigenti ed il mantenimento del solo lotto "A2" rinominato "A" dalla presente variante ed oggetto però delle seguenti modifiche:

- Riperimetrazione rispetto alla sagoma di inviluppo;
- Riduzione della volumetria assegnata da 2.930 mc a 2.300 mc.

Si conferma, nei restanti lotti previsti dal P.P. vigente (A1 e B7), l'edificato esistente rappresentato dagli edifici numerati dalla presente variante 44 e 45 e tematizzati come "*Edifici confermati*" i quali potranno riqualificarsi con le possibilità offerte dalla LR.14/19 Veneto 2050

Dal punto di vista infrastrutturale, vengono confermati gli interventi previsti rispetto alla ridefinizione della viabilità nell'incrocio posto a nord-est del lotto, e rispetto ai passaggi pedonali di collegamento posti a sud e ad ovest dell'ambito di variante.

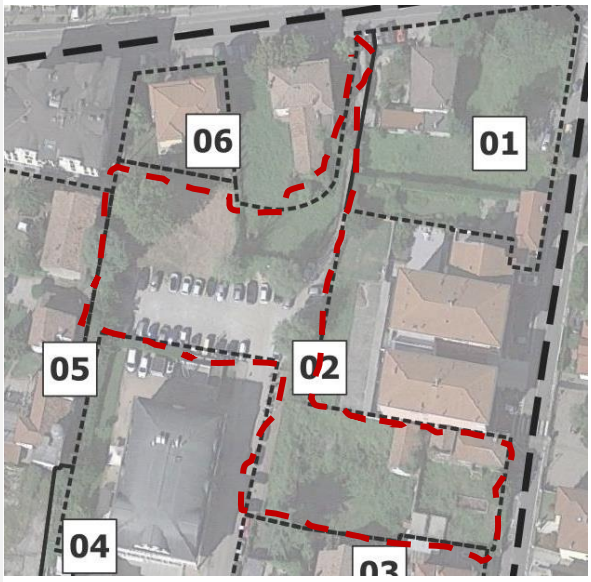
In modo contigui all'ambito di variante n. 2 viene ridimensionato l'accesso all'area antistante la biblioteca da Via Stella non più carrabile ma solo pedonale.

AMBITO DI VARIANTE	ISOLATO	TIPOLOGIA DI VARIANTE
2	B	B - Conferma dell'edificabilità di piano con riduzione volumetrie e precisazione sagome C - Conferma dell'edificabilità pubblica di piano con riorganizzazione sagome e spazi collettivi



T.01 – MODALITÀ DI INTERVENTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato di fatto (ortofoto)



Descrizione generale

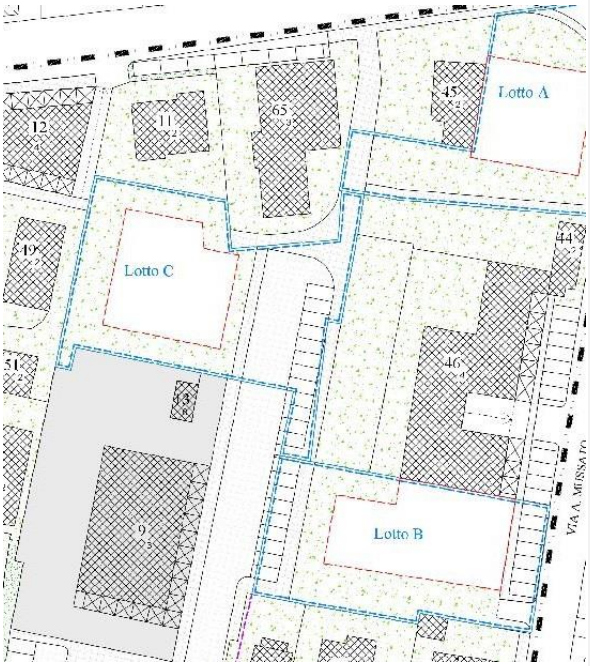
L'area oggetto di variante è di tipo privato ed è interclusa all'interno dell'isolato B.

L'area può essere suddivisa in due zone:

- nella parte nord antistante la biblioteca troviamo una zona liberamente accessibile utilizzata come parcheggio ma carente rispetto ad infrastrutture e urbanizzazione,
- la parte sud dell'ambito affaccia su Via A. Mussatto ed è di fatto abbandonata con alcuni edifici e annessi degradati e abbandonati ed elemento di degrado all'interno del centro urbano.

PRG VIGENTE	PRG VARIANTE
PIANO PARTICOLAREGGIATO VARIANTE N.5 **TAV.9 PLANIMETRIA DI PROGETTO**	DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA ABANO CIVITAS **TAV.1 MODALITA' ATTUATIVE**





Lotto Edificio	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml
B3	1.798	-	266	8,70
C	1.294	-	227	5,70
F	4.771	1.496	513	12,90

Lotto Edificio	Tipologia variante id	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml
B	**B**	**2.200**	**0**	**412**	**9**
C	**B**	**4.500**	**0**	**450**	**11,50**

La disciplina vigente prevede:

- 3 edifici di progetto (F, C e B3), 2 dei quali (C e B3) in sostituzione di quelli esistenti;
- Passaggio carrabile e pedonale tra Via Stella e l'area antistante la biblioteca;
- Un'area a parcheggio centrale;
- Passaggio pedonale tra l'rea centrale dell'edificio di progetto F e l'edificio n. 12 posto più a nord;
- Portici e parcheggi ad uso pubblico lungo alcuni fronti degli edifici di progetto ed in particolare lungo Via A. Mussatto.

La disciplina di variante prevede:

- La conferma dei due lotti vigenti, rinominati come lotti B e C con riduzione della volumetria rispetto a quella prevista e ridisegno del massimo limite di inviluppo dell'edificato.
- All'attuazione dei lotti è collegata la riqualificazione dello spazio pubblico di pertinenza della biblioteca e l'innesto pedonale con via stella.

DESCRIZIONE VARIANTE

L'ambito di variante prevede la conferma delle previsioni vigenti con sola ridefinizione dei volumi e delle sagome.
Lotto B n particolare, i lotti "C" e "B3" vigenti vengono riuniti nella presente variante in un unico lotto "B" che ridetermina parzialmente il limite massimo di inviluppo e ne riduce la volumetria assegnata.
All'attuazione di tale lotto si collega la realizzazione di uno spazio a parcheggio pubblico a servizio della biblioteca e la riqualificazione del bordo strada con realizzazione di marciapiede e parcheggio in continuità con l'esistente.
Lotto C Anche il lotto "F" vigente è ridefinito rispetto al massimo inviluppo, altezza massima e volumetria assegnata e viene rinominato lotto "C". All'attuazione di tale lotto si collega la riqualificazione del tratto terminale della strada di accesso alla biblioteca con realizzazione di alcuni parcheggi pubblici.
Spazio pubblico
Con riferimento all'organizzazione dello spazio pubblico, vengono confermati in parte gli interventi previsti rispetto all'accessibilità e alla sosta ma con una diversa distribuzione più coerente con l'assetto catastale e le necessità previste.
In particolare, in modo contiguo all'ambito di variante n. 1, viene ridimensionato l'accesso all'area antistante la biblioteca da Via Stella non più carrabile ma solo pedonale, e vengono ridistribuiti i parcheggi previsti lungo il solo lato nord grazie alla ridefinizione arretrata del lotto B.

AMBITO DI VARIANTE	ISOLATO	TIPOLOGIA DI VARIANTE
3	B	A - Stralcio delle previsioni di piano



T.01 – MODALITÀ DI INTERVENTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato di fatto (ortofoto)



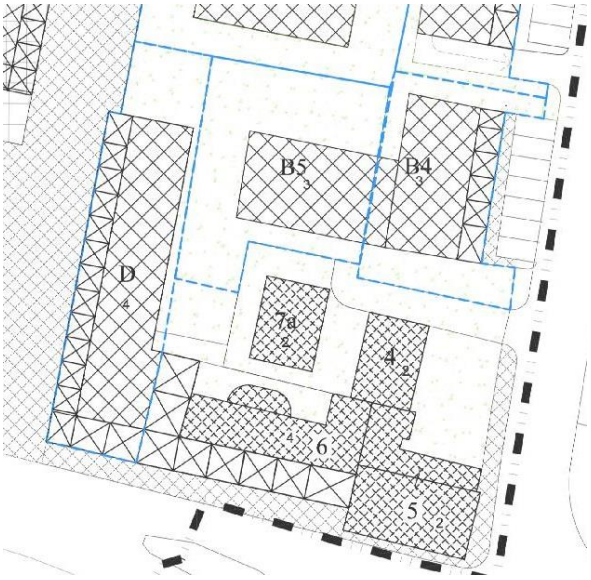
Descrizione generale

L'area oggetto di variante è di tipo privato ed è posta all'angolo nord-est del centro storico.

Nell'area sono presenti numerosi edifici, in particolare troviamo edifici lineari sul fronte di Via Matteotti anche di valore storico-testimoniale (edificio n. 5), e abitazioni private nella parte antistante.

A sud, lungo l'accesso carrabile alla biblioteca comunale, si trova un fabbricato abbandonato (edifici 66.a e 66.a) che rappresenta una situazione di degrado proprio di fronte alla biblioteca e che necessita di interventi per la sua riqualificazione.

Gli spazi aperti nell'ambito di variante sono modesti e rappresentati dai giardini e cortili privati delle abitazioni presenti.

PRG VIGENTE	PRG VARIANTE
PIANO PARTICOLAREGGIATO VARIANTE N.5 TAV.9 PLANIMETRIA DI PROGETTO	DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA ABANO CIVITAS TAV.1 MODALITA' ATTUATIVE
	

Lotto Edificio	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml	Edificio	Tipologia variante id	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima N° piani
D	3.645	1.055	293	13,00	66	A	esistente	0	esistente	3/4
B4	1.798	0	224	8,70	47	A	esistente	0	esistente	2
B5	1.600	0	196	8,70	48	A	esistente	0	esistente	2

DISCIPLINA VIGENTE

La disciplina vigente prevede:

- 3 edifici di progetto (D, B4 e B5) in sostituzione di quelli esistenti;
- Un'area a parcheggio di fronte all'edificio "B4";
- Portici ad uso pubblico lungo i fronti degli edifici di progetto su Via Stella e di fronte alla biblioteca;
- Diverse possibilità di ampliamento degli edifici conservati presenti nell'ambito e non sostituiti da edifici di progetto.

DISCIPLINA VARIANTE

La disciplina di variante prevede:

- lo stralcio delle previsioni di piano, riclassificando gli edifici come "edifici conservati" di cui all'art.6 lettera A) delle Norme di attuazione. In questo modo si intende agevolare la riqualificazione degli edifici con intervento diretto garantendo;
- la sostenibilità ambientale con il ricorso alle sole modalità di intervento di cui alla LR.14/19 (Veneto 2050);
- l'integrazione formale dell'intervento con il contesto definendo nella cartografia di piano l'allineamento obbligatorio in caso di demolizione e ricostruzione, su Via Matteotti e lato biblioteca; il prolungamento obbligatorio del portico ad uso pubblico sull'edificio "66.b".

DESCRIZIONE VARIANTE

L'ambito di variante prevede essenzialmente lo stralcio delle previsioni vigenti rispetto ai lotti e agli edifici di progetto previsti al posto dei quali vengono confermati i fabbricati esistenti sui quali si potrà intervenire esclusivamente con le modalità di cui alla legge LR14/19 (Veneto 2050).

Vengono però date alcune prescrizioni che riprendono comunque le previsioni vigenti quali:

- L'allineamento obbligatorio sul fronte di Via Matteotti e sul lato della Biblioteca Comunale;
- Il portico ad uso pubblico da prolungare fino all'angolo con la piazza posta di fronte alla Biblioteca Comunale.
- Altezza pari a 4 piani per il corpo di fabbrica 66b, garantendo la continuità della cortina edilizia, mantenendo invece l'altezza massima a tre piani per il corpo retrostante (66 a).

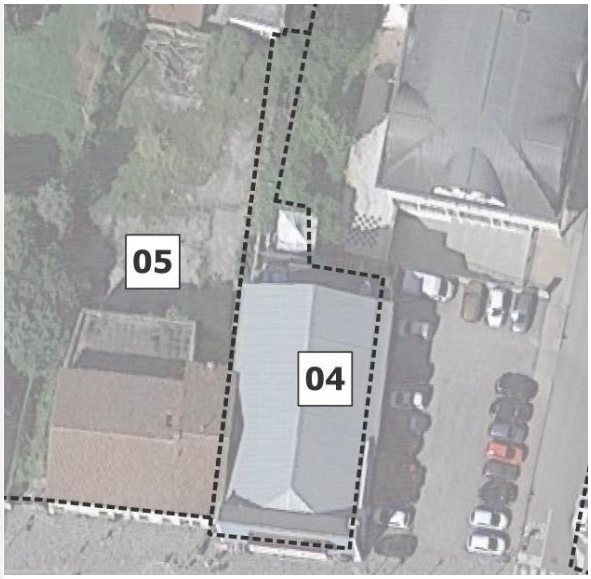
Per quanto riguarda gli edifici "66.a" e "66.b", sui quali il P.P. vigente prevedeva la sostituzione con l'edificio di progetto "D" con altezza pari a 4 piani (13 mt), si è scelto di stralciare tale ipotesi vengono ridefiniti in due corpi di fabbrica ben distinti: quello su fronte strada 4 piani per mantenere l'allineamento di Gronda quello sul retro 3 piani

AMBITO DI VARIANTE	ISOLATO	TIPOLOGIA DI VARIANTE
4	B	D - Modifica delle previsioni di piano con riduzione volumetrie ed altezze, ridistribuzione edifici e spazi aperti



T.01 – MODALITÀ DI INTERVENTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato di fatto (ortofoto)

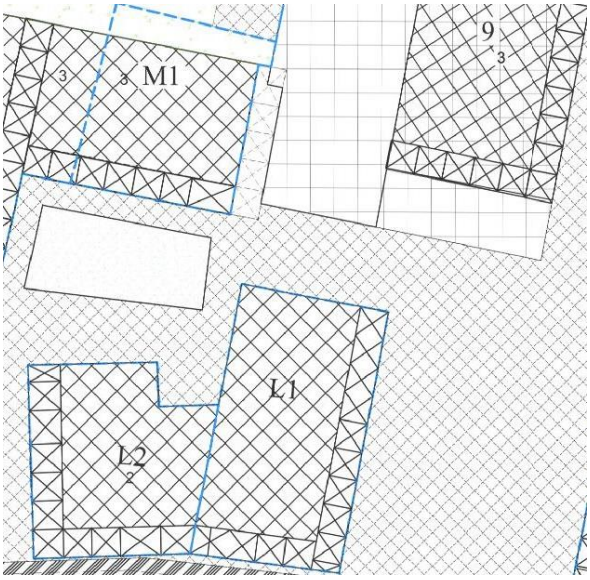


Descrizione generale

L'area oggetto di variante è di tipo privato ed è in posizione centrale lungo Via Matteotti.

Si tratta di un ambito di variante quasi interamente occupato dall'edificio commerciale con numerazione assegnata dalla variante "56" e posto di fronte alla Biblioteca comunale.

Si tratta di un edificio di scarsa qualità e tipologicamente incongruo con il contesto urbano e la cortina edilizia.

PRG VIGENTE	PRG VARIANTE
PIANO PARTICOLAREGGIATO VARIANTE N.5 TAV.9 PLANIMETRIA DI PROGETTO	DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA ABANO CIVITAS TAV.1 MODALITA' ATTUATIVE
	

Lotto Edificio		Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml
L1	D	2.586	1.506	431	9,50

Lotto Edificio	Tipologia variante id	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml
-	D	0	0	0	-

DISCIPLINA VIGENTE

La disciplina vigente prevede:

- 1 edificio di progetto "L1" in sostituzione di quello esistente;
- Sistemazione dell'area pedonale adiacente come piazza urbana.

DISCIPLINA VARIANTE

La disciplina di variante prevede:

- Demolizione senza ricostruzione dell'edificio n. 56 il quale vien classificato come "Edifici destinati alle demolizione" e disciplinato dall'art.6 lettera C) delle Norme tecniche della Disciplina Particolareggiata;
- Risistemazione dell'area liberata dall'edificio con aree pedonali o a verde urbano e aree a parcheggio a servizio della Biblioteca Comunale.

DESCRIZIONE VARIANTE

L'ambito di variante prevede essenzialmente lo stralcio delle previsioni vigenti rispetto all'edificio di progetto "L1", nell'area in cui sorge l'edifico n. 56 oggetto di demolizione, in quest'area vengono previste invece aree pedonali e di sosta in modo da "liberare" l'area posta di fronte alla Biblioteca a oggi parzialmente nascosta.

AMBITO DI VARIANTE	ISOLATO	TIPOLOGIA DI VARIANTE
5	B	A - Stralcio delle previsioni di piano



T.01 – MODALITÀ DI INTERVENTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato di fatto (ortofoto)

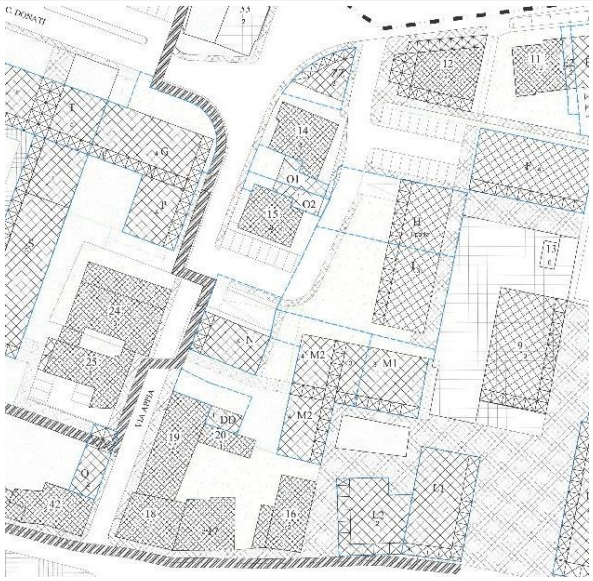


Descrizione generale

L'area oggetto di variante è composta da diverse proprietà private ed è posta a sud dell'isolato B tra le Vie Matteotti, Appia e Stella.

Nell'area sono presenti numerose abitazioni private, in particolare troviamo edifici lineari sul fronte di Via Matteotti anche di valore storico-testimoniale (edifici n. 18, 17 e 16, recentemente oggetto di riqualificazione), alcuni condomini lungo Via Appia, e abitazioni singole nella parte più interna.

Sono presenti diversi spazi aperti nell'ambito di variante rappresentati dai giardini e cortili privati delle abitazioni presenti.

PRG VIGENTE	PRG VARIANTE
PIANO PARTICOLAREGGIATO VARIANTE N.5 TAV.9 PLANIMETRIA DI PROGETTO	DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA ABANO CIVITAS TAV.1 MODALITA' ATTUATIVE
	

Lotto Edificio	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml	Lotto Edificio	Tipologia variante id	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml
H	1.653	0	239	8,70	-	**A**	esistente	esistente	esistente	esistente
I	2.044	0	299	8,70	-	**A**	esistente	esistente	esistente	esistente
O1	181	0	67	2,70	-	**A**	esistente	esistente	esistente	esistente
O2	151	0	56	2,70	-	**A**	esistente	esistente	esistente	esistente
N	202	1.818	608	12,60	-	**A**	esistente	esistente	esistente	esistente
DD	124	0	46	2,70	-	**A**	esistente	esistente	esistente	esistente
M1	2.154	1.048	359	9,60	-	**A**	esistente	esistente	esistente	esistente
M2	3.546	961	394	12,60	-	**A**	esistente	esistente	esistente	esistente
ZZ	763	287	127	9,50	-	**A**	esistente	esistente	esistente	esistente
L2	1.035	853	345	6,60	-	**A**	esistente	esistente	esistente	esistente

La disciplina vigente prevede:

- 10 edifici di progetto (H, I, O1, O2, N, DD, M1, M2, ZZ e L2) alcuni in sostituzione di quelli esistenti e altri previsti nelle aree libere;
- 2 aree a parcheggio nella parte nord (dietro l'edificio n. 12) e in centro (adiacente all'edificio 15);
- Diversi passaggi pedonali di collegamento, anche coperti, tra l'area della Biblioteca Comunale e Via Appia;
- Portici ad uso pubblico lungo i fronti degli edifici di progetto e ad unione degli stessi.
- Un'area pedonale con del verde pubblico nella zona degli edifici di progetto "L1" e "L2";
- Diverse possibilità di ampliamento degli edifici conservati presenti nell'ambito e non sostituiti da edifici di progetto.

La disciplina di variante prevede:

- lo stralcio delle previsioni di piano, riclassificando gli edifici come "edifici conservati" di cui all'art.6 lettera A) delle Norme di attuazione. In questo modo si intende agevolare la riqualificazione degli edifici con intervento diretto garantendo:
- la sostenibilità ambientale con il ricorso alle sole modalità di intervento di cui alla LR.14/19 (Veneto 2050)
- l'integrazione formale dell'intervento con il contesto definendo nella cartografia di piano l'allineamento obbligatorio in caso di demolizione e ricostruzione: su Via Appia con arretramento di 2 mt; su Via Matteotti attestandosi sul fronte esistente.

DESCRIZIONE VARIANTE

L'ambito di variante prevede essenzialmente lo stralcio delle previsioni vigenti rispetto ai lotti, agli edifici di progetto e alle sistemazioni urbane previste, al posto di questi vengono confermati i fabbricati e l'assetto delle aree esistente.

Viene però prescritto l'allineamento obbligatorio in caso di demolizione e ricostruzione, se permessa dalle NTA del PRG:

- su Via Appia con arretramento di 2 mt;
- su Via Matteotti attestandosi sul fronte esistente.

AMBITO DI VARIANTE	ISOLATO	TIPOLOGIA DI VARIANTE
6	B	A - Stralcio delle previsioni di piano



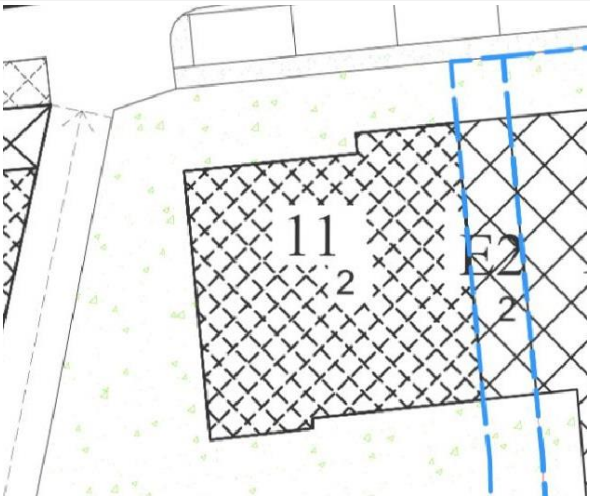
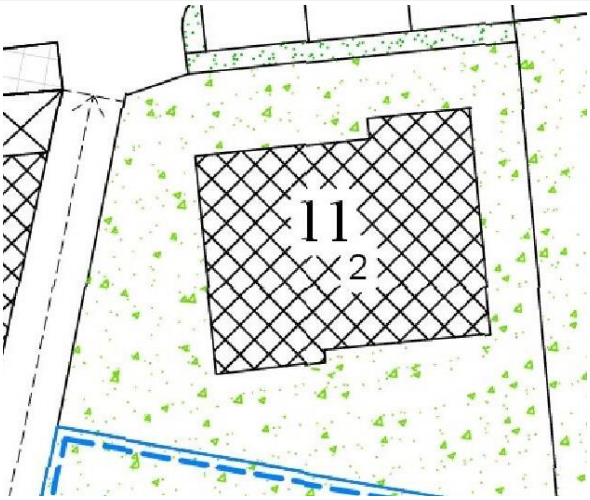
T.01 – MODALITÀ DI INTERVENTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato di fatto (ortofoto)



Descrizione generale

L'area oggetto di variante è composta da un unico fabbricato di tipo residenziale di 3 piani (edificio n. 11), con relativa pertinenza, l'edificio è composto da più unità abitative ed è posto lungo Via Stella.

PRG VIGENTE	PRG VARIANTE
PIANO PARTICOLAREGGIATO VARIANTE N.5 TAV.9 PLANIMETRIA DI PROGETTO	DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA ABANO CIVITAS TAV.1 MODALITA' ATTUATIVE
	

Lotto Edificio	Tipologia variante id	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml
E2	**A**	**126**	**151**	**42**	**6,60**

Lotto Edificio	Tipologia variante id	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml
-	**A**	**0**	**0**	**0**	**-**

DISCIPLINA VIGENTE

La disciplina vigente prevede:

a) 1 edificio di progetto (E2) che rappresentava un ampliamento in aderenza all'edificio di progetto adiacente "E1";
b) Possibilità di ampliamento edificio n. 11.

DISCIPLINA VARIANTE

La disciplina di variante prevede:

a) Nessuna nuova previsione introdotta e stralcio di quelle vigenti.
b) La possibilità di intervento con le modalità di cui alla LR.14/19

DESCRIZIONE VARIANTE

L'ambito di variante prevede essenzialmente lo stralcio delle previsioni vigenti sia rispetto al lotto previsto che rispetto ai possibili ampliamenti dell'edificio conservato n. 11.

AMBITO DI VARIANTE	ISOLAT	TIPOLOGIA DI VARIANTE
7	A	A - Stralcio delle previsioni di piano



T.01 – MODALITÀ DI INTERVENTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato di fatto (ortofoto)

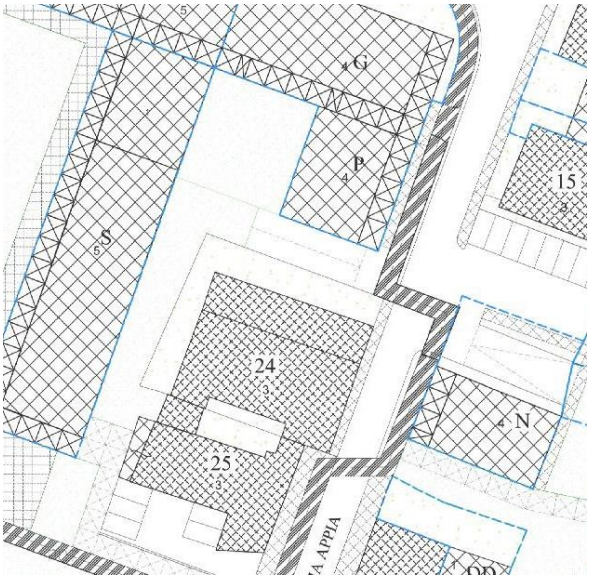


Descrizione generale

L'area oggetto di variante è composta da diverse proprietà private ed è posta lungo Via Appia a nord dell'isolato A.

Nell'area sono presenti alcuni fabbricati soprattutto ad uso commerciale con altezze che variano da 2 a 4 piani, parte di questi (edifici n. 24 e 57) sono in stato di abbandono e rappresentano degli elementi di degrado del centro storico.

Sono presenti alcuni spazi aperti nell'ambito di variante rappresentati dai cortili privati dei fabbricati presenti ma in buona parte abbandonati.

PRG VIGENTE	PRG VARIANTE
PIANO PARTICOLAREGGIATO VARIANTE N.5 TAV.9 PLANIMETRIA DI PROGETTO	DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA ABANO CIVITAS TAV.1 MODALITA' ATTUATIVE
	

Lotto Edificio	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml
G- P (porz.)	**2.365**	**777**	**126**	**13,50**

Lotto Edificio	Tipologia variante id	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima N° piani
-	**A**	esistente	esistente	esistente	**2**

DISCIPLINA VIGENTE

La disciplina vigente prevede:

- 1 edificio di progetto (G-P) parzialmente ricompreso anche nell'ambito di variante n. 9 previsto su edifici esistenti;
- 1 aree a parcheggio adiacente all'edificio n. 25.
- Diverse possibilità di ampliamento degli edifici conservati presenti nell'ambito e non sostituiti da edifici di progetto (n. 24 e 25).

DISCIPLINA VARIANTE

La disciplina di variante prevede:

- lo stralcio delle previsioni di piano, riclassificando gli edifici n.57 e n.58 come "edifici *conservati*" di cui all'art.6 lettera A) delle Norme di attuazione. In questo modo si intende agevolare la riqualificazione degli edifici con intervento diretto garantendo:
- la sostenibilità ambientale con il ricorso alle sole modalità di intervento di cui alla LR.14/19 (Veneto 2050)
- l'integrazione formale dell'intervento con il contesto definendo nella cartografia di piano l'allineamento obbligatorio in caso di demolizione e ricostruzione: su Via Appia con arretramento di 2 mt;

DESCRIZIONE VARIANTE

L'ambito di variante prevede essenzialmente lo stralcio delle previsioni vigenti rispetto ai lotti, agli edifici di progetto e alle sistemazioni urbane previste, al posto di questi vengono confermati i fabbricati e l'assetto delle aree esistente.

Viene però prescritto l'allineamento obbligatorio in caso di demolizione e ricostruzione, se permessa dalle NTA del PRG su Via Appia con arretramento di 2 mt.

AMBITO DI VARIANTE	ISOLATO	TIPOLOGIA DI VARIANTE
8	A	B - Conferma dell'edificabilità di piano con riduzione volumetrie e precisazione sagome



T.01 – MODALITÀ DI INTERVENTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

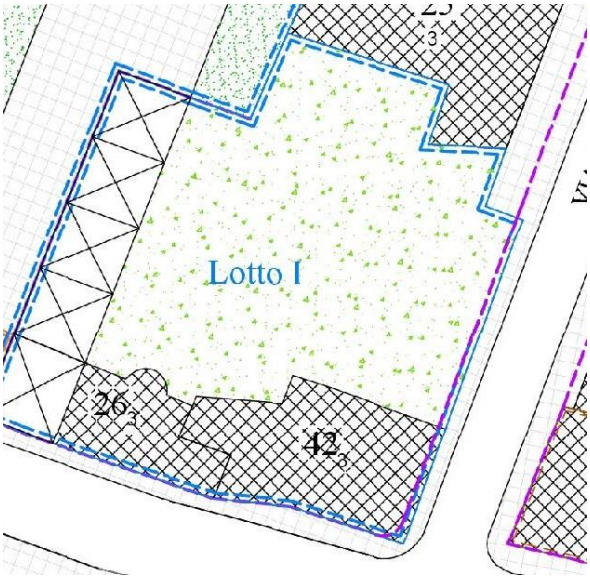
Stato di fatto (ortofoto)



Descrizione generale

L'area oggetto di variante è composta da diverse proprietà private ed è posta all'angolo tra Via Appia e Via Matteotti.

Nell'area sono presenti alcuni fabbricati fatiscenti e degradati (edifici n. 26 e 42) oltre ad uno spazio aperto incolto e abbandonato, questi elementi necessitano di una riqualificazione in quanto posti in zona centrale e strategica al centro urbano e storico di Abano Terme.

PRG VIGENTE	PRG VARIANTE
PIANO PARTICOLAREGGIATO VARIANTE N.5 TAV.9 PLANIMETRIA DI PROGETTO	DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA ABANO CIVITAS TAV.1 MODALITA' ATTUATIVE
	

Lotto Edificio	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml
Q	**399**	**276**	**133**	**6,00**

Lotto Edificio	Tipologia variante id	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml
I	**B**	**399**	**276**	**133**	**11,50**

DISCIPLINA VIGENTE

La disciplina vigente prevede:

- 1 edificio di progetto (Q) lungo Via Appia;
- Un passaggio ciclopedonale e coperto lungo il limite nord dell'ambito;
- Diverse possibilità di ampliamento degli edifici conservati presenti nell'ambito e non sostituiti da edifici di progetto (edifici n. 26 e 42).

DISCIPLINA VARIANTE

La disciplina di variante prevede:

- Inserimento del Lotto "I";
- Il recupero della volumetria che era assegnata all'edificio "Q" dal P.P. vigente alla volumetria disponibile al lotto "I";
- Portico lungo il lato sud dell'ambito di variante;
- Allineamento obbligatorio su Via Appia con arretramento di 2 mt;
- la sostenibilità ambientale con il ricorso alle sole modalità di intervento di cui alla LR.14/19 (Veneto 2050).

DESCRIZIONE VARIANTE

L'ambito di variante prevede essenzialmente lo stralcio delle previsioni vigenti rispetto alla sagoma del lotto "Q" e alle previsioni urbanistiche previste.

Viene però prescritto l'allineamento obbligatorio su Via Appia con arretramento di 2 mt, e la realizzazione di un portico sul lato sud dell'ambito.

L'intervento complessivo di sistemazione dell'area dovrà essere realizzato coerentemente con gli interventi previsti dall'adiacente ambito n. 9 come progetto unitario il cui portico sarà elemento di connessione.

AMBITO DI VARIANTE	ISOLATO	TIPOLOGIA DI VARIANTE
9	A	D - Modifica delle previsioni di piano con riduzione volumetrie ed altezze, ridistribuzione edifici e spazi aperti



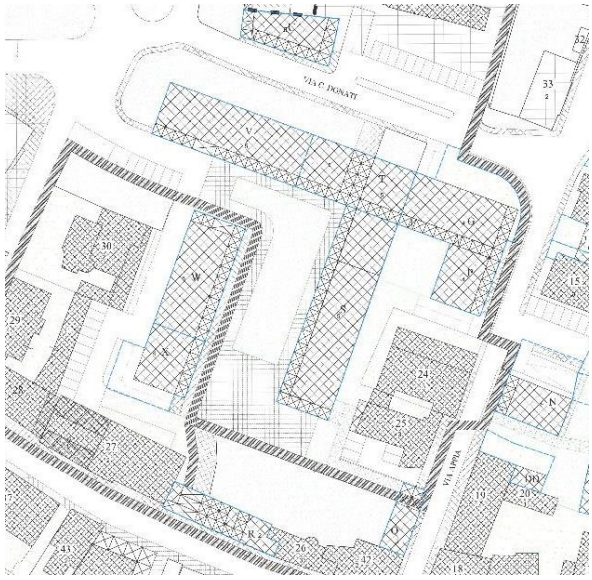
Stato di fatto (ortofoto)



Descrizione generale

L'area oggetto di variante si presenta libera, solo lungo Via Matteotti sono presenti i fabbricati individuati dalla presente variante con n. 67 e 68.

Sia lo spazio aperto che gli edifici, ad esclusione dell'area a parcheggio posta nell'angolo sud dell'ambito di variante, necessitano di una riqualificazione in quanto posti in zona centrale e strategica al centro urbano e storico di Abano Terme.

PRG VIGENTE	PRG VARIANTE
PIANO PARTICOLAREGGIATO VARIANTE N.5 TAV.9 PLANIMETRIA DI PROGETTO	DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA ABANO CIVITAS TAV.1 MODALITA' ATTUATIVE
	

Lotto Edificio	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml
G-P (porz.)	**3.135**	**1.029**	**168**	**13,50**
T	**2.827**	**1.369**	**453**	**16,60**
S	**6.163**	**2.121**	**729**	**16,60**
V	**7.837**	**1.848**	**632**	**16,60**
R	**-**	**1.121**	**236**	**7,10**
W	**6.138**	**1.296**	**495**	**16,00**

Lotto Edificio	Tipologia variante id	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml
E	**D**	**0**	**12.100**	**2.200**	**5,50**

La disciplina vigente prevede:

- edificio di progetto (T, S, V, R, W e Q(por.)).
- Diversi passaggi pedonali anche coperti connessi con i portici previsti sugli edifici di progetto;
- Un'area a parcheggio posta nell'angolo tra Via Gobbetti e Via C. Donati;
- Un passaggio ciclopedonale centrale con percorso nord-sud.

La disciplina di variante prevede:

- Inserimento del Lotto "E" con sagoma di massimo inviluppo al cui interno è collocato un volume commerciale;
- Tre aree a parcheggio a servizio dell'edificio commerciale previsto dal lotto "E";
- La demolizione senza ricostruzione degli edifici individuati dalla presente variante con numerazione 67 e 68;
- La sistemazione delle aree scoperte con pavimentazione e zone verdi in particolare nella parte di collegamento con Via Matteotti in continuità con Piazza del Sole e della Pace.

Norma di Riferimento: **Art.6 lettera D) Lotto E**

DESCRIZIONE VARIANTE

L'ambito di variante comparta la ridefinizione delle previsioni vigenti prevedendo non più diversi edifici con destinazione residenziale e commerciale ma l'eliminazione della destinazione residenziale (mc.26.000, altezza ml.16) e la riconferma del solo volume commerciale (Superficie coperta ma mq.2200 ed altezza 5.5) alla cui realizzazione e collegata la riqualificazione dei restanti spazi liberi da destinare in buona parte a servizi comuni quali parcheggi, are pedonali e aree verdi. L'intervento prevede l'apertura di un varco su via Matteotti che dia continuità al sistema delle aree pubbliche e dei percorsi pedonali di ricucitura della città pubblica. La realizzazione del varco prevede la demolizione degli edifici degradati con affaccio su via Matteotti. Il particolare l'accesso all'area da Via Matteotti, in continuità con Piazza del Sole e della Pace, viene reso possibile dallo stralcio della previsione riguardante l'edificio di progetto "R" che doveva sostituire gli edifici 67 e 68 nel P.P. vigente. L'intervento complessivo di sistemazione dell'area dovrà essere realizzato coerentemente con gli interventi previsti dall'adiacente ambito n. 8 come progetto unitario il cui portico previsto da quest'ultimo sarà elemento di connessione.

AMBITO DI VARIANTE	ISOLAT	TIPOLOGIA DI VARIANTE
10	A	A - Stralcio delle previsioni di piano



T.01 – MODALITÀ DI INTERVENTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato di fatto (ortofoto)



Descrizione generale

L'area oggetto di variante è composta da diverse proprietà private ed è posta all'angolo sud-est all'incrocio tra le Vie Gobetti e Matteotti.

Nell'area sono presenti numerose abitazioni private, in particolare troviamo edifici lineari sul fronte di Via Matteotti (edifici n. 28.a, 27.b, 27.c e 28), un condominio di 4 piani lungo Via Gobetti (edificio n. 29, e alcune abitazioni singole e annessi nella parte più interna in diversi casi abbandonati (edifici n. 69 e 70).

Sono presenti alcuni spazi aperti nell'ambito di variante rappresentati dai giardini e cortili privati delle abitazioni presenti in buona parte abbandonati.

PRG VIGENTE	PRG VARIANTE
PIANO PARTICOLAREGGIATO VARIANTE N.5 TAV.9 PLANIMETRIA DI PROGETTO	DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA ABANO CIVITAS TAV.1 MODALITA' ATTUATIVE
	

Lotto Edificio		Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml
X		**2.279**	**706**	**389**	**12,90**

Lotto Edificio	Tipologia variante id	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml
-	**A**	esistente	esistente	esistente	-

DISCIPLINA VIGENTE

La disciplina vigente prevede:
1 edificio di progetto (X);
Un'area a parcheggio accessibile da ovest.

DISCIPLINA VARIANTE

La disciplina di variante prevede:
lo stralcio della nuova edificabilità
la conferma della tematizzazione vigente degli edifici presenti come "edifici confermati" per la cui riqualificazione si potranno adottare le misure previste dalla LR 14/19
La previsione di un allineamento obbligatorio su Via Matteotti lungo il fronte edificato in caso di demolizione con ricostruzione laddove ammessa dalle norme.

Norma di Riferimento: **Art.6 lettera A)**

DESCRIZIONE VARIANTE

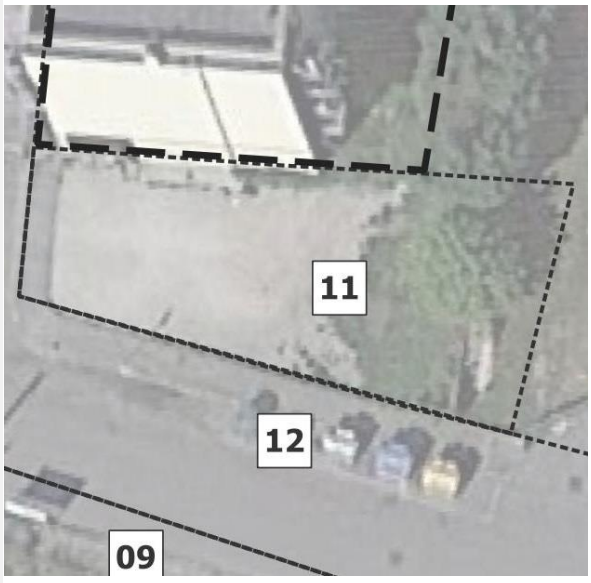
L'ambito di variante prevede essenzialmente lo stralcio delle previsioni vigenti sia rispetto all'edificio di progetto "X", sia rispetto alle opere di urbanizzazione previste. Vengono introdotti due allineamenti obbligatori, il primo lungo il fronte stradale di Via Matteotti attestato sull'edificato esistente, ed il secondo sul lato nord dell'ambito di variante coerentemente con gli interventi previsti dall'ambito di variante 9.

AMBITO DI VARIANTE	ISOLATO	TIPOLOGIA DI VARIANTE
11	D	B - Conferma dell'edificabilità di piano con riduzione volumetrie e precisazione sagome



T.01 – MODALITÀ DI INTERVENTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

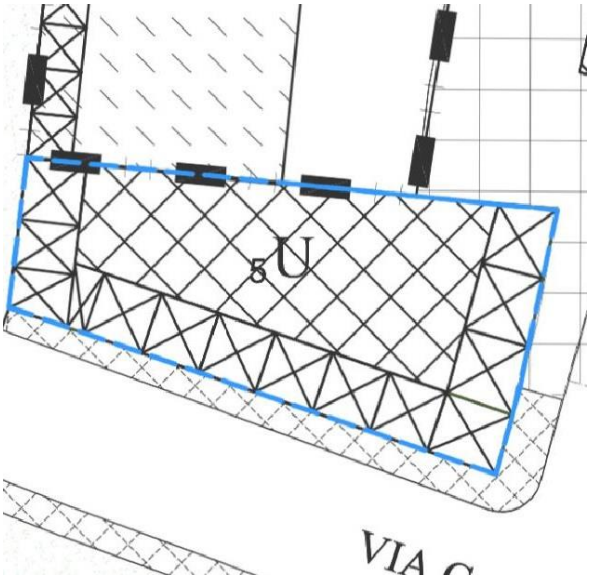
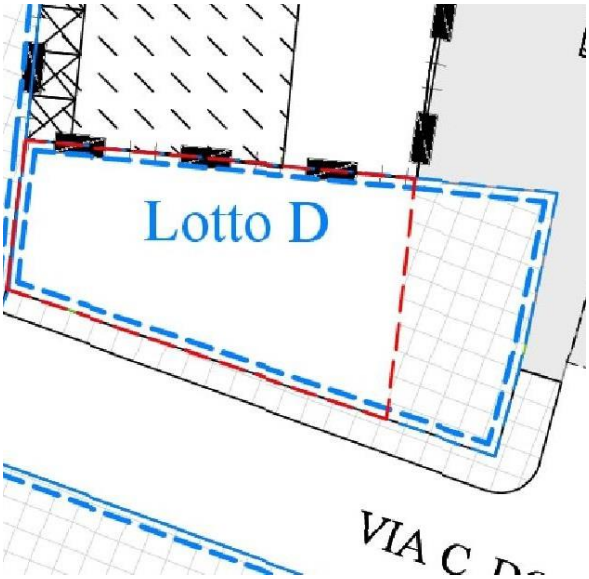
Stato di fatto (ortofoto)



Descrizione generale

Si tratta di una piccola area, liberamente accessibile e priva di recinzioni, ad oggi non utilizzata se non per l'accesso al condominio adiacente.

L'area rappresenta un "vuoto urbano" di testa all'edificio lineare rappresentato dal condominio di piazza del mercato.

PRG VIGENTE	PRG VARIANTE
PIANO PARTICOLAREGGIATO VARIANTE N.5 TAV.9 PLANIMETRIA DI PROGETTO	DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA ABANO CIVITAS TAV.1 MODALITA' ATTUATIVE
	

Lotto Edificio	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml	Lotto Edificio	Tipologia variante id	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml
U	**3.048**	**522**	**270**	**16,00**	**D**	**B**	**0**	**650**	**216**	**4**

DISCIPLINA VIGENTE

La disciplina vigente prevede:

- 1 edificio di progetto "U" di 5 piani in aderenza al condominio presente a ovest;
- Continuazione del portico lungo tutto il perimetro dell'edificio.

DISCIPLINA VARIANTE

La disciplina di variante prevede:

- conferma del Lotto "D" con sagoma di massimo inviluppo, volumetria e altezza dell'edificio sono ridotte rispetto alla previsione del P.P. vigente;

Norma di Riferimento: **Art.6 lettera D) Lotto D**

DESCRIZIONE VARIANTE

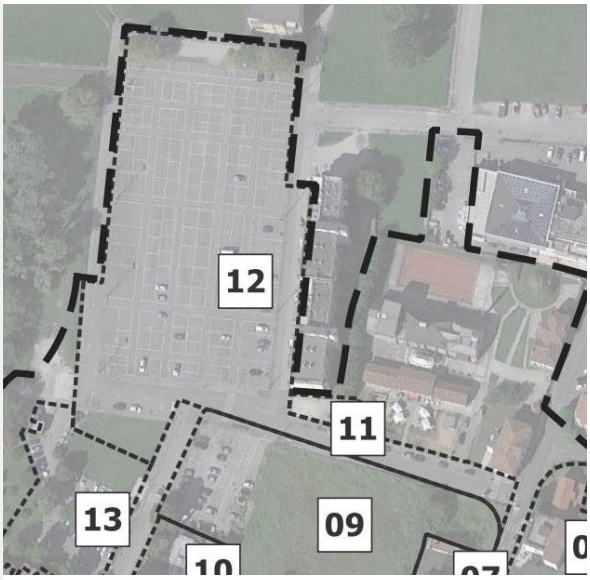
L'ambito di variante prevede essenzialmente la conferma della previsione di edificazione del lotto per la sola destinazione terziaria, introducendo però alcune importanti modifiche rispetto alla volumetria assegnata che passa da 3.570 mc a 650 mc, rispetto all'altezza massima dell'edificio si riduce a 1 piano (altezza massima pari a 3 mt) rispetto ai 5 piani previsti dal P.P. vigente (altezza massima pari a 16 mt).

AMBITO DI VARIANTE	ISOLATO	TIPOLOGIA DI VARIANTE
12	C	C - Conferma dell'edificabilità pubblica di piano con riorganizzazione sagome e spazi collettivi



T.01 – MODALITÀ DI INTERVENTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

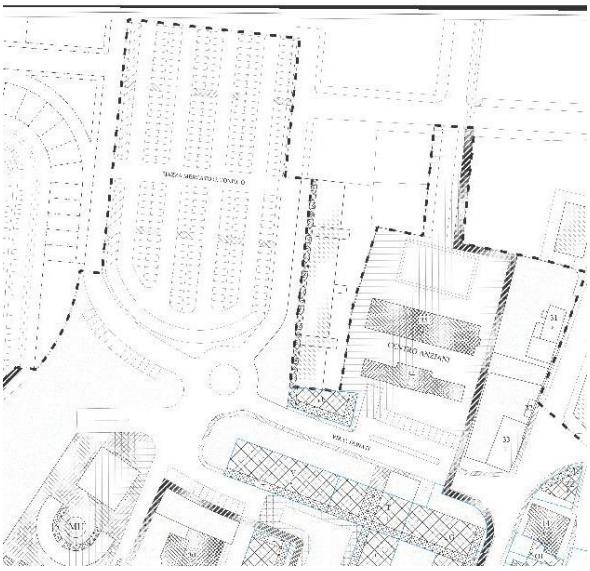
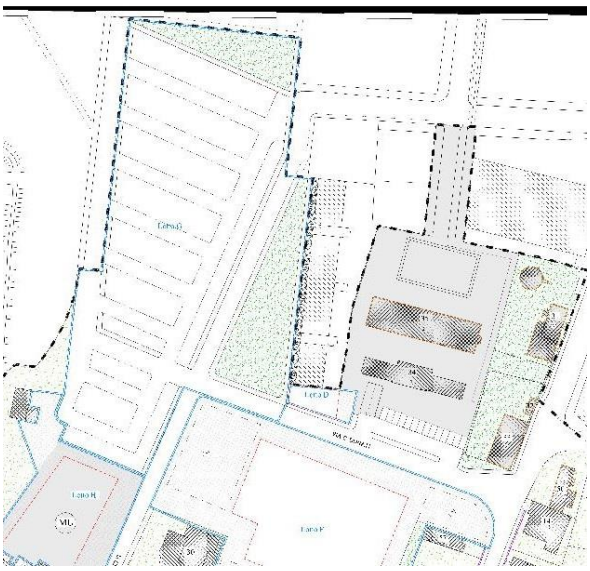
Stato di fatto (ortofoto)



Descrizione generale

L'ambito di variante 12 interessa tutta la parte occupata da piazza mercato oltre a Via C. Donati che viene ripristinata rispetto al P.P. vigente che ne modificava in parte i limiti, inoltre viene ricompreso nell'ambito di variante anche una porzione di verde non attrezzato posta a est.

L'area è essenzialmente una vasta area asfaltata che viene occupata dal mercato settimanale e in cui è possibile parcheggiare nel resto della settimana.

PRG VIGENTE	PRG VARIANTE
PIANO PARTICOLAREGGIATO VARIANTE N.5 TAV.9 PLANIMETRIA DI PROGETTO	DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA ABANO CIVITAS TAV.1 MODALITA' ATTUATIVE
	

Lotto Edificio	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml
-	0	0	0	-

Lotto Edificio	Tipologia variante id	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml
-	C	0	0	0	-

DISCIPLINA VIGENTE

La disciplina vigente prevede:

- Ridefinizione della viabilità on l'inserimento di un'intersezione con rotatoria ad est di Piazza Mercato;
- Ridisegno della piazza e degli spazi adiacenti.

DISCIPLINA VARIANTE

La disciplina di variante prevede:

- Inserimento del Lotto "G" privo di edificabilità corrispondente a piazza mercato;
- Prolungamento rettilineo di Via Gobbetti ad ovest fino al ricongiungimento con Via Luzzatti;
- Creazione di due spazi verdi principali di fronte al condominio di Piazza del Mercato e ad ovest della Piazza;
- Ridisegno della piazza e degli spazi presenti.

Norma di Riferimento: **Art.6 lettera E) Lotto G**

DESCRIZIONE VARIANTE

Rispetto alle previsioni del P.P. vigente, le modifiche introdotte dalla presente variante prevedono la ridefinizione della viabilità e degli spazi urbani presenti secondo lo schema proposto dal Masterplan "Abano Civitas", in particolare viene prolungata la viabilità proveniente dal centro (Via Gobbetti) destinando a verde pubblico l'area ricompresa tra la strada e il condominio posto a nord di Piazza Mercato.

AMBITO DI VARIANTE	ISOLATO	TIPOLOGIA DI VARIANTE
13	C	C - Conferma dell'edificabilità pubblica di piano con riorganizzazione sagome e spazi collettivi



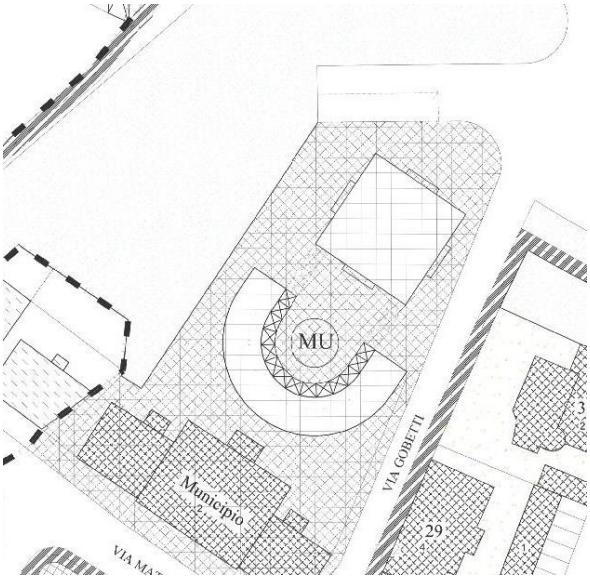
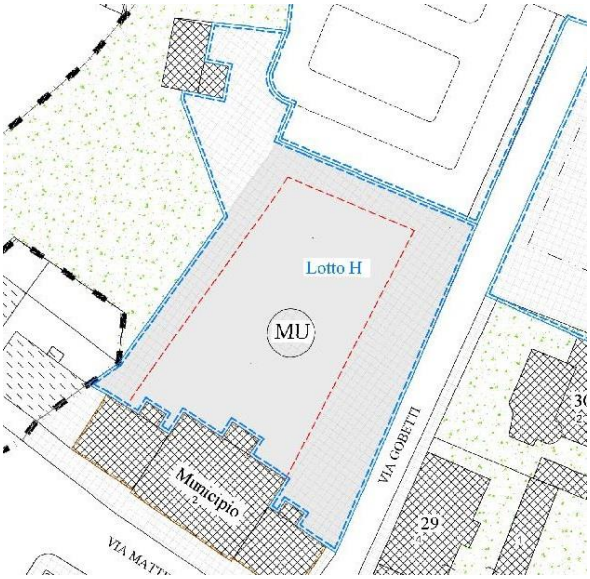
Stato di fatto (ortofoto)



Descrizione generale

L'ambito di variante 12 ricomprende sul retro del Municipio contigua all'ambito di variante 12.

L'area è utilizzata come parcheggio con la presenza di alcune aree verdi.

PRG VIGENTE	PRG VARIANTE
PIANO PARTICOLAREGGIATO VARIANTE N.5 TAV.9 PLANIMETRIA DI PROGETTO	DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA ABANO CIVITAS TAV.1 MODALITA' ATTUATIVE
	

Lotto Edificio	Volume Int. Coll. mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml
MU	**14.000**	**-**	**-**

Lotto Edificio	Tipologia variante id	Volume Int. Coll. mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml
H	**C**	**4.000**	**-**	**-**

DISCIPLINA VIGENTE

La disciplina vigente prevede:

- Ampliamento del Municipio attraverso due fabbricati staccati dall'edificio principale;
- Sistemazione dell'area pedonale.

DISCIPLINA VARIANTE

La disciplina di variante prevede:

- Inserimento del Lotto "H" con sagoma di massimo inviluppo rispetto all'ampliamento del Municipio con volumetria assegnata invariata rispetto alla previsione del P.P. vigente.

Norma di Riferimento: **Art.6 lettera E) Lotto H**

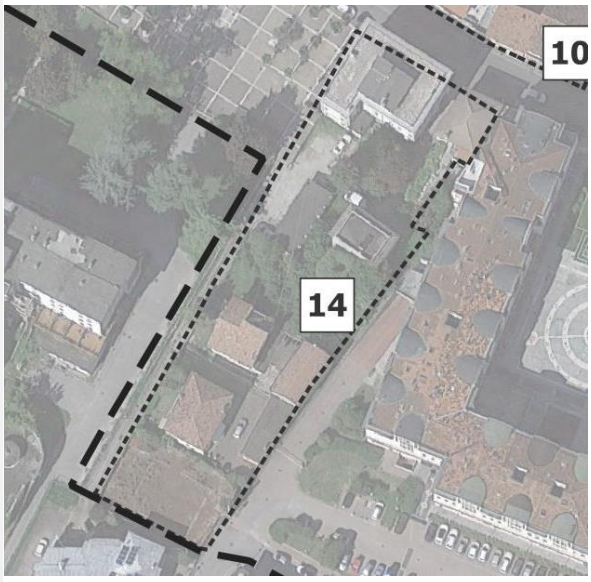
DESCRIZIONE VARIANTE

Rispetto alle previsioni del P.P. vigente, le modifiche introdotte dalla presente variante prevedono la ridefinizione della sagoma di ampliamento del Municipio anche secondo lo schema proposto dal Masterplan "Abano Civitas", per la restante area, destinata a zona pedonale, non si prevedono particolari modifiche.

AMBITO DI VARIANTE	ISOLATO	TIPOLOGIA DI VARIANTE
14	E	A - Stralcio delle previsioni di piano B - Conferma dell'edificabilità di piano con riduzione volumetrie e precisazione sagome



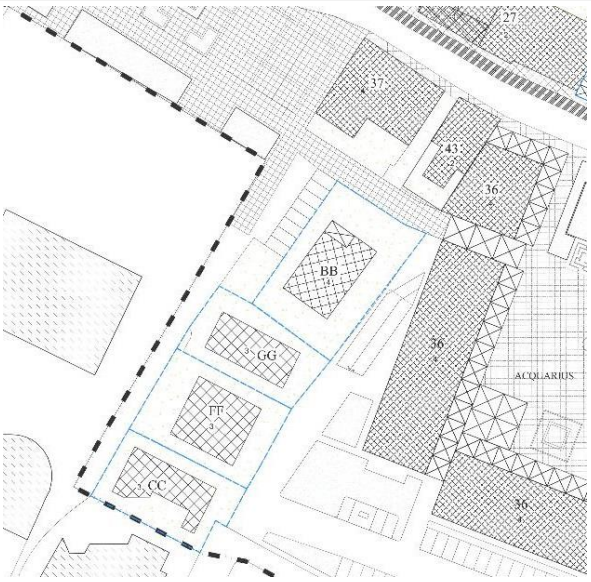
Stato di fatto (ortofoto)



Descrizione generale

L'area oggetto di variante è composta da diverse proprietà private ed è posta a sud del centro storico tra Piazza Caduti e Via Don G. Minzoni.

Nell'area sono presenti numerose abitazioni private, in particolare troviamo alcuni edifici sul fronte di Via Matteotti (edifici n. 37 e 43), alcune abitazioni singole e annessi nella parte più interna e un'area libera posta ad est.

PRG VIGENTE	PRG VARIANTE
PIANO PARTICOLAREGGIATO VARIANTE N.5 TAV.9 PLANIMETRIA DI PROGETTO	DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA ABANO CIVITAS TAV.1 MODALITA' ATTUATIVE
	

Lotto Edificio	Tipologia variante id	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml
BB	A	2.405	-	210	11,70
GG	A	1.400	-	156	9,00
FF	A	1.800	-	200	9,00
CC	B	1.520	-	170	9,00

Lotto Edificio	Tipologia variante id	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml
-	A	esistente	esistente	0	-
-	A	esistente	esistente	0	-
-	A	esistente	esistente	0	-
F	B	1.000	0	170	7

DISCIPLINA VIGENTE

- Quattro edifici di progetto (BB, GG, FF, CC) alcuni in sostituzione di quelli esistenti (BB, GG, FF) o previsto nell'area libera (CC);
- Un'area di parcheggio nella parte ovest (difronte all'edificio di progetto n. BB);
- Un passaggio pedonale di collegamento tra Piazza Caduti e Piazza del Sole e della Pace;
- Diverse possibilità di ampliamento degli edifici conservati presenti nell'ambito e non sostituiti da

DISCIPLINA VARIANTE

La disciplina di variante prevede:

- Inserimento del Lotto "F" con riduzione della volumetria assegnata rispetto alla previsione del P.P. vigente;
- Mantenimento della previsione di passaggio pedonale di collegamento tra Piazza Caduti e Piazza del Sole e della Pace.

DESCRIZIONE VARIANTE

L'ambito di variante prevede lo stralcio delle previsioni vigenti sia rispetto agli edifici di progetto "BB", "GG", "FF", sia rispetto ad alcune opere di urbanizzazione previste.

Viene confermata la nuova edificazione solo per il lotto "CC" rinominato "F" dalla presente variante pur assegnando una minore volumetria, viene confermata inoltre la previsione di collegamento pedonale di collegamento del sistema di piazze presente a nord e sud dell'ambito di variante (Piazza dei Caduti e Piazza della Pace e del Sole).

AMBITO DI VARIANTE	ISOLATO	TIPOLOGIA DI VARIANTE
15	E	A - Stralcio delle previsioni di piano



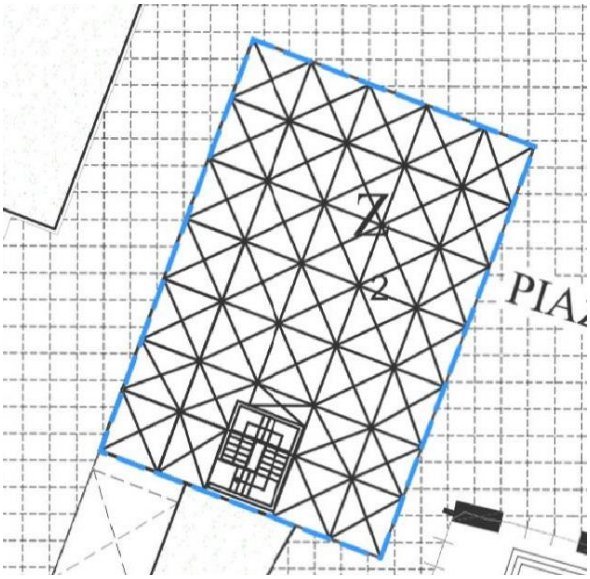
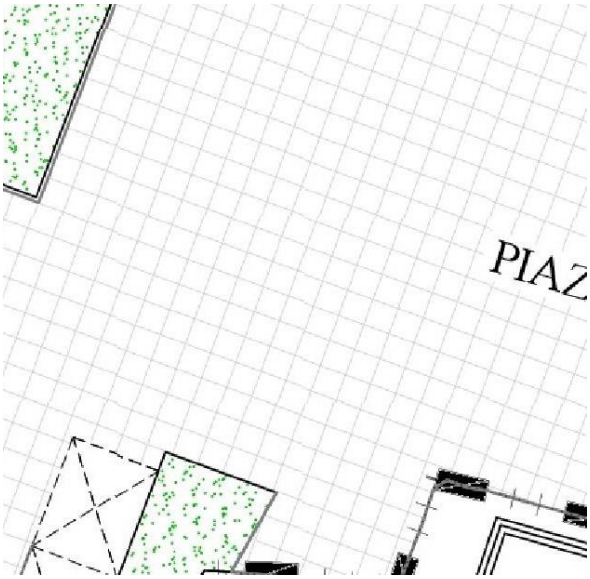
T.01 – MODALITÀ DI INTERVENTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato di fatto (ortofoto)



Descrizione generale

L'area oggetto di modifica prevedeva, nel P.P. vigente, l'edificazione di un fabbricato commerciale, per tale ragione si presenta oggi come libera e prova di pavimentazione nonostante sia inserita nel centro di Piazza del Sole e della Pace.

PRG VIGENTE	PRG VARIANTE
PIANO PARTICOLAREGGIATO VARIANTE N.5 TAV.9 PLANIMETRIA DI PROGETTO	DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA ABANO CIVITAS TAV.1 MODALITA' ATTUATIVE
	

Lotto Edificio	Tipologia variante id	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml
Z	A	0	1.642	293	3,50

Lotto Edificio	Tipologia variante id	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml
-	A	0	0	0	-

DISCIPLINA VIGENTE

La disciplina vigente prevede:

- 1 edificio di progetto (Z).

DISCIPLINA VARIANTE

La disciplina di variante prevede:

- Completamento della piazza con pavimentazione pedonale dell'area.

DESCRIZIONE VARIANTE

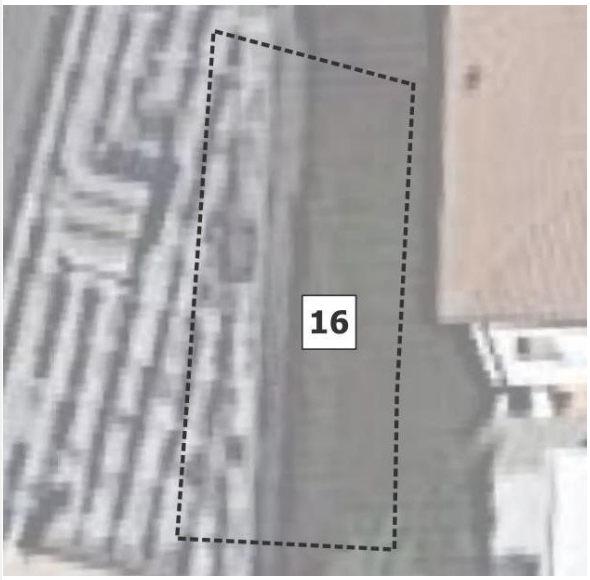
L'ambito di variante prevede essenzialmente lo stralcio delle previsioni vigenti rispetto alla sagoma del lotto "Z", al posto di tale intervento si prevede solo la ricomprensione dell'area nella piazza pubblica adiacente.

AMBITO DI VARIANTE	ISOLATO	TIPOLOGIA DI VARIANTE
16	F	A - Stralcio delle previsioni di piano



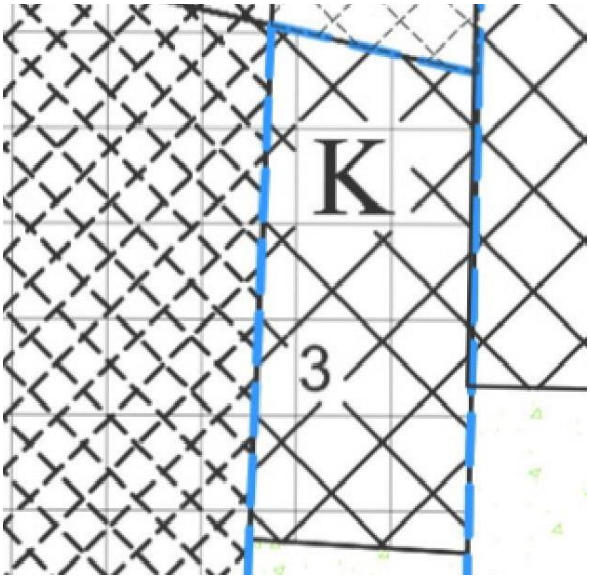
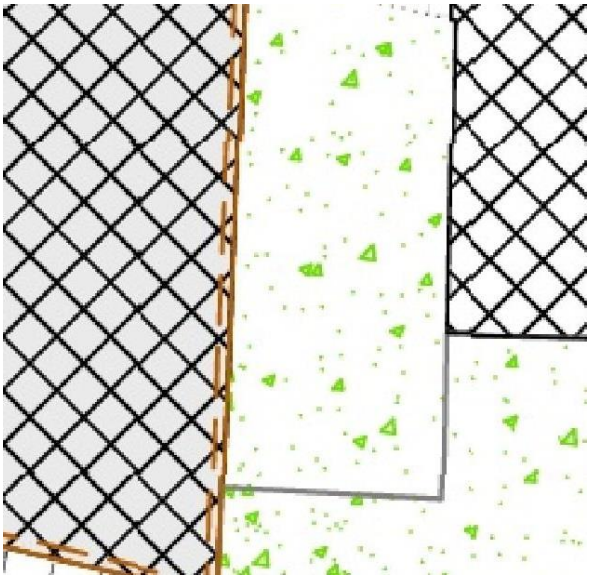
T.01 – MODALITÀ DI INTERVENTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato di fatto (ortofoto)



Descrizione generale

L'area oggetto di modifica prevede, nel P.P. vigente, l'edificazione di un fabbricato di collegamento tra gli edifici "23" e "J1".

PRG VIGENTE	PRG VARIANTE
PIANO PARTICOLAREGGIATO VARIANTE N.5 TAV.9 PLANIMETRIA DI PROGETTO	DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA ABANO CIVITAS TAV.1 MODALITA' ATTUATIVE
	

Lotto Edificio	Tipologia variante id	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml
K	A	0	0	79	13,50

Lotto Edificio	Tipologia variante id	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml
-	A	0	0	0	-

DISCIPLINA VIGENTE

La disciplina vigente prevede:

- 1 edificio di progetto (K).

DISCIPLINA VARIANTE

La disciplina di variante prevede:

- Area a verde privato come da attuale utilizzo.

DESCRIZIONE VARIANTE

L'ambito di variante prevede essenzialmente lo stralcio delle previsioni vigenti rispetto alla sagoma del lotto "K", al posto di tale intervento si prevede solo di destinare tale zona allo stato attuale di verde privato.

7. DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE NORMATIVE

L'apparato normativo mantiene la struttura vigente in particolare per quanto riguarda le categorie di intervento, cui sono state apportate le modifiche evidenziate nell'elaborato normativo mirano ad una sua semplificazione e precisazione.

Oltre alle modifiche necessarie per riallineare le norme alla disciplina di variante le modifiche riguardano:

a. l'eliminazione di contenuti superati o ridondanti (con riferimento ai nuovi provvedimenti legislativi e contenuti del regolamento edilizio);
b. la precisazione ed aggiornamento delle categorie di intervento;
c. l'aggiornamento degli elaborati di riferimento;
d. le integrazioni delle disposizioni per le modalità tipologiche ed architettoniche di intervento;
e. l'inserimento in norma delle tabelle per la disciplina degli interventi all'interno dei singoli lotti ove sono riportati i dati dimensionali, le prescrizioni per l'edificazione, le opere pubbliche da realizzare, e l'indice di Riduzione dell'impatto edilizio collegato ad ogni intervento. Si tratta di un indicatore prescrittivo introdotto dal nuovo regolamento edilizio per assicurare la sostenibilità ambientale degli interventi prevalentemente per quanto riguarda il tema del verde, della permeabilità e della regolazione del microclima urbano.

Le modifiche apportate alla norma di attuazione sono evidenziate nell'elaborato **R02-Disciplina particolareggiata per il centro Urbano – Ambito AR.10 "Abano Civitas" – Norme di attuazione – Comparativa.**

Nella tabella seguente tali modifiche sono riportate in sintesi:

NORME DI ATTUAZIONE	MODIFICHE APPORTATE
Art. 1 Ambito di applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione.	Viene modificato il riferimento all''ambito di applicazione delle Norme: da Piano *Particolareggiato* ad *Ambito di Riqualificazione AR.01 Abano Civitas*
Art. 2 Elaborati di Piano della variante	È aggiornato l'elenco elaborati
Art. 3 Definizione delle destinazioni e zonizzazione	Le destinazioni d'uso sono confermate. La modifica apportata riguarda l'ordine e l'articolazione nonché il rimando alle NdA di PRG
Art. 4 Norme generali relative all'edificazione	L'impianto dell'articolo è confermato, sono aggiornati i riferimenti normativi in particolare per quanto riguarda la dotazione di parcheggi e inserita la prescrizione riguardante l'indice R.I.E così come riportato nel regolamento edilizio. *Indice R.I.E.* L'indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio è un indice numerico di qualità ambientale applicato al lotto edificabile al fine di certificare la qualità dell'intervento edilizio rispetto alla permeabilità del suolo, al verde, alla permeabilità e alla regolazione del microclima urbano. I vantaggi che ne derivano si possono suddividere in due categorie: *Effetti migliorativi diretti:* - Ritenzione delle acque riducendo gli effetti di piena *Effetti migliorativi indiretti:* - Riduzione impermeabilizzazione del suolo - Miglioramento microclima urbano - Captazione Co2 - Miglioramento della biodiversità Si applica: a. negli interventi di nuova urbanizzazione o ristrutturazione urbanistica; b. negli interventi di nuova costruzione o ampliamento; c. negli interventi di demolizione e ricostruzione; d. negli interventi di qualsiasi natura – su fondi e/o edifici esistenti – che incidano sulle superfici esterne esposte alle acque meteoriche (coperture, terrazze, sistemazioni esterne, cortili, aree verdi, aree pavimentate, ecc.). Con le modalità e le specifiche riportate nell'art. 62.1 e nell'allegato C del Regolamento Edilizio. L'indice è calcolato mediante un algoritmo

Art. 5 – Norme particolari relative all'edificazione	L'articolo è stato integrato con una serie di indicazioni relative alla Modalità di realizzazione degli interventi finalizzate alla disciplina degli elementi complementari delle architetture: pensiline, tende, recinzioni, tinteggiature; e mirate ad assicurare la qualità ed il decoro delle facciate degli edifici che prospettano sullo spazio pubblico
Art. 6 – Tipi e categorie di intervento	La variante mantiene le stesse categorie di intervento della disciplina Vigente apportando alle stesse le seguenti modifiche puntuali: - nella disciplina vigente le indicazioni progettuali per gli edifici di nuova costruzione erano riportate nelle tavole di progetto mentre nella variante, essendo notevolmente ridotta la nuova edificazione, i parametri edificatori e le prescrizioni che devono essere rispettate sono riportate nelle norme di attuazione. Una tabella per ogni lotto confermato (Art6 lettera D). Nelle stesse tabelle viene introdotto anche l'indice RIE che deve essere rispettato al fine di assicurare la sostenibilità ambientale degli interventi - la variante prevede l'intervento diretto convenzionato come modalità di attuazione pertanto la norma di variante prevede che ogni intervento realizzi la propria quota parte di opere di urbanizzazione come rappresentate nelle tavole di piano e meglio specificate nelle tabelle normative riferite ad ogni lotto è aggiornato l'elenco degli edifici soggetti a particolare tutela
Art. 7 - Superficie minima degli alloggi	Articolo eliminato in quanto tale disciplina è contenuta nel regolamento edilizio
Art. 8 - Impianti tecnologici	Articolo eliminato in quanto tale materia è disciplinata dal regolamento edilizio e dal precedente art.5
Art. 9 - Distanze e distacchi da rispettare	Rinominato come art.7. Confermato con alcune correzioni di dettaglio, come la sostituzione del riferimento al Piano attuativo
Art. 10- Altezze dei fabbricati	Rinominato come art.8 È sostituito il riferimento per le altezze dei vani in quanto la materia è disciplinata dal regolamento edilizio, mentre per gli edifici si rimanda all'elaborato grafico
Art. 11 – Barriere architettoniche	Rinominato come art.9
Art. 12 – Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione	Articolo eliminato. Le opere di urbanizzazione strutturali (strade, marciapiedi, piazze) sono realizzate per la maggior parte mentre restano da completare gli standard propri dei singoli interventi da realizzarsi al momento dell'a loro attuazione la cui configurazione è riportata negli elaborati grafici. La definizione attuativa di tali opere di urbanizzazione verrà quindi definita in sede dei singoli permessi a costruire. La realizzazione delle opere pubbliche (ampliamento municipio, sistemazione piazza mercato, sistemazione viabilità) sono a carico dell'amministrazione e potranno eventualmente essere oggetto di convenzionamento.
Art. 13 – Verde alberato e verde attrezzato	Rinominato come art.10 ed integrato con il rimando al piano del verde
Art. 14 – Demolizioni di edifici e manufatti	Articolo eliminato
Art. 15 – Cartelli indicatori – pubblicità	Rinominato come art.11 Articolo confermato ed integrato con ulteriori disposizioni del dettaglio mirate al decoro degli spazi pubblici
Art. 16 – Recinzioni delle aree private	Articolo eliminato in quanto assorbito dall'art.5
Art. 17 – Criteri e modalità di attuazione del piano	Rinominato come art.12 L'articolo viene modificato in quanto la disciplina del P.P così come modificata dalla variante è confermata come disciplina particolareggiata di PRG e le modalità attuative sono l'intervento diretto tramite permesso di costruire convenzionato

Comune di

Abano Terme

Provincia di Padova
Regione del Veneto

PRG

Variante n.63 ai sensi dell'art.13 c.13 LR 14/17

DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO URBANO AMBITO AR.01 "ABANO CIVITAS"

Agosto 2021

R02 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sindaco	FEDERICO BARBIERATO
Assessore	
Ufficio tecnico	LEONARDO MINOZZI CARLO PIOVAN VALENTINA ANDREAZZO
Progettisti	ROBERTO ROSSETTO STEFANO DOARDO
Gruppo di lavoro	ANDREA ZORZ MASSIMO BERTO
Contributi Specialistici	ANTONELLA GATTO CARLO PIAZZI

Terre s.r.l.
Venezia | Parco Scientifico Tecnologico Vega | 30175, Via delle Industrie, 15
+39 041 5093216 terre@terre-srl.com PEC: terre.srl@pec.it www.terre-srl.com

Art. 1 Ambito di applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione. 4
Art. 2 Elaborati della disciplina urbanistica particolareggiata 4
Art. 3 Definizione delle destinazioni d'uso e zonizzazione 5
Art. 4 Norme generali relative all'edificazione 6
Art. 5 Norme particolari relative all'edificazione 7
Art. 6 Tipi e categorie di intervento 9
Art. 7 Distanze e distacchi da rispettare 14
Art. 8 Altezze dei fabbricati 14
Art. 9 Barriere architettoniche 14
Art. 10 Verde alberato e verde attrezzato 14
Art. 11 Cartelli indicatori – pubblicità 14
Art. 12 Criteri e modalità di attuazione del piano 15

ART. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

1. Le presenti norme regolano gli interventi di urbanizzazione, nuova–edificazione e riqualificazione urbana edilizia ed ambientale dell'area Centrale Urbana denominata **ABANO CIVITAS (AR.01),** classificata come Z.T.O A ai sensi del D.M. 1444/68 ed individuata nell'elaborato di PRG Tav. 2.5 *Usi e modalità di intervento* - scala 1/2000 - Foglio 5, definendo i criteri generali ai quali dovrà attenersi la progettazione esecutiva degli elementi compositivi dell'area, sia riferiti agli spazi aperti pubblici e privati che ai manufatti.

ART. 2 ELABORATI DELLA DISCIPLINA URBANISTICA PARTICOLAREGGIATA

1. La disciplina particolareggiata costituisce variante al P.R.G per l'area urbana centrale (AR.01) Abano Civitas ed è formata dai seguenti allegati e tavole grafiche;

Elaborati prescrittivi

T. 2.5 PRG - Usi e modalità di intervento - scala 1/2000 - Foglio 5 (Elaborato di PRG)

T.01 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) *Abano Civitas* – MODALITA' DI INTERVENTO - VARIANTE

T.02 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – STANDARD E SPAZI PUBBLICI - VARIANTE

R.02 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas - NORME DI ATTUAZIONE

V.C.I. Valutazione di Compatibilità Idraulica

Elaborati Illustrativi e descrittivi

T.01 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – MODALITA' DI INTERVENTO - VIGENTE

T.02 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – STANDARD E SPAZI PUBBLICI- VIGENTE

R.01 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas - RELAZIONE

R.03 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas– RILIEVO FOTOGRAFICO

Elaborati Illustrativi scala 1/1000

T.03 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – STATO DI FATTO

T.04 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – INDIVIDUAZIONE AMBITI DI VARIANTE

T.05 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – MODALITA' DI INTERVENTO - VIGENTE

T.06 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – MODALITA' DI INTERVENTO - VARIANTE

T.07 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – STANDARD E SPAZI PUBBLICI- VIGENTE

T.08 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – STANDARD E SPAZI PUBBLICI- VARIANTE

ART. 3 – DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E ZONIZZAZIONE

1. Le destinazioni d'uso compatibili con gli spazi scoperti e gli edifici, sono riportate negli elaborati prescrittivi ed articolate nel seguente modo:

SPAZIO PUBBLICO (**SP**):

- Spazi/percorsi pubblici pedonali
- Piazze
- Edifici pubblici e pertinenze

AREE PUBBLICHE (**VP**):

- Viabilità carraia
- Aree verdi libere (AV)
- Viabilità ciclabile (PC)
- Parcheggi pubblici (P)
- Percorsi pedonali coperti (MC)
- Portici ad uso pubblico (PO)

AREE PRIVATE:

- Verde privato
- Edifici esistenti conservati (**A**)
- Edifici esistenti assoggettati a particolare tutela (**B**)
- Edifici soggetti a demolizione (**C**)
- Edifici privati di nuova costruzione di progetto: perimetro lotto e limite massimo di inviluppo (**D**)
- Edifici pubblici di nuova costruzione (**E**)

In ogni edificio, sono sempre ammesse, salvo puntuali prescrizioni nei successivi articoli o negli elaborati prescrittivi le seguenti destinazioni d'uso come meglio definite all'art.14 delle N.T.A del PRG:

a. *Servizi e attrezzature di uso pubblico o di interesse generale (S)*

*b. Residenza (**R**)*

*c. Attività direzionali-**(Tu)***

*d. Artigianato di servizio e/o artistico **(Is**)*

*e. Attrezzature commerciali (**Tc**) nel limite della superfice di vendita delle unità di vicinato, ai sensi della normativa vigente in materia.*

f. Pubblici Esercizi **(Tp)**

ART. 4 – NORME GENERALI RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

1. La progettazione degli interventi di urbanizzazione, nuova edificazione e riqualificazione urbana edilizia ed ambientale, deve attenersi alle direttive progettuali contenute negli elaborati prescrittivi della presente disciplina particolareggiata dell'area centrale urbana che definiscono:, il posizionamento e la consistenza plani volumetrica, le destinazioni d'uso, l'altezza massima, gli allineamenti degli edifici, la lunghezza delle fronti, i portici, e quant'altro meglio specificato negli elaborati prescrittivi.

2. Ferme restando le caratteristiche tecniche da assicurare alle opere di urbanizzazione in sede di progetto esecutivo, il disegno delle sistemazioni a terra, in particolare per quanto riguarda strade, parcheggi e zone a verde, dovrà uniformarsi per quanto possibile alle indicazioni del presente progetto.

3. L'attribuzione dei volumi edilizi, delle altezze massime e della destinazione d'uso per i singoli edifici e per i lotti è definita negli elaborati prescrittivi.

4. Sono ammessi altresì tutti gli interventi puntuali contemplati dalla disciplina particolareggiata del centro urbano, o interventi necessari per assicurare il rispetto di normative o il miglioramento della sicurezza o la realizzazione ed integrazione dei servizi pubblici.

5. Diverse soluzioni compositive che discostano in termini planivolumetrici, di allineamento e nel regime delle distanze degli edifici, anche in deroga al D.M. 1444/68, sono ammesse previa istituzione di un comparto urbanistico con le modalità e ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004.

6. La dotazione dei parcheggi privati è disciplinata dal Regolamento Edilizio Vigente.

7. Negli interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione di edifici o porzione di essi, con destinazione d'uso diversa dalla residenza, il reperimento della dotazione di superficie a parcheggio prescritta dal Regolamento Edilizio, che eccede il rapporto minimo di 1 mq ogni 10 mc, è ammesso anche in aree esterne all'area d'intervento ma nel limite del perimetro dell'area urbana centrale "Abano Civitas", previo convenzionamento con il Comune al fine di realizzare aree a parcheggio con vincolo di uso di pubblico con le modalità di cui all'art 12 .

8. Tutti gli interventi sono soggetti al rispetto dell'indice R.I.E. (Riduzione Impatto Edilizio) di cui al vigente Regolamento Edilizio, fatti salve le prescrizioni puntuali degli elaborati prescrittivi.

9. Tutti gli interventi sono soggetti al rispetto delle prescrizioni, in materia di tutela del suolo e dal rischio idraulico, contenute nel documento: Valutazione di Compatibilità Idraulica.

ART. 5 – NORME PARTICOLARI RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

1. VALORE DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI

I contenuti degli elaborati prescrittivi che rappresentano la zonizzazione l'individuazione dei lotti edificabili ed il sedime sono da considerarsi vincolanti salvo lievi trasposizioni o lievi variazioni dimensionali qualora, a seguito della definizione esecutiva del progetto edilizio, dovessero riscontrarsi necessità di introdurre modesti adattamenti per esigenze funzionali, ragioni di ordine tecnico-pratico, di rispetto normativo in materia di sicurezza, prevenzione incendi, risparmio energetico, isolamento acustico, ecc., ovvero per esigenze conseguenti alla necessità di superare discordanze fra situazione fondiaria e geometrica reale delle proprietà e situazione catastale.

2. MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Al fine garantire il superamento degli elementi di incoerenza o disarmonia con il contesto ed un'elevata qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, i progetti sono soggetti al rispetto delle seguenti indicazioni di ordine compositivo-architettonico:

a) rispettare gli allineamenti planivolumetrici obbligatori indicati dalla disciplina particolareggiata;

b) assumere come riferimento le tipologie edilizie di valore storico e le soluzioni dell'edilizia tradizionale nella definizione di volumi e prospetti (rapporti pieni/vuoti, proporzioni e impaginato delle aperture…), evitando in ogni caso l'eccessivo ricorso ad elementi decorativi ma seguendo criteri di sobrietà formale, anche attraverso linguaggi e tecniche costruttive contemporanei;

c) gli edifici con affaccio su via Appia, in caso di intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, devono arretrare il fronte dell'edificio di almeno ml.2.00 dal limite della carreggiata, al fine di costituire un percorso pedonale di larghezza minima pari a 2,00 ml;

d) gli edifici con usi diversi dalla residenza dovranno integrare nel progetto l'uso del verde tecnologico (tetti verdi), utilizzare materiali di finitura che si rapportino con il contesto urbano, evitare fronti completamenti ciechi o privi di elementi architettonici che ne qualifichino la facciata, utilizzare idonee soluzioni architettoniche per mascherare volumi tecnici ed impianti tecnologici.

3. LIMITAZIONI AD ELEMENTI EDILIZI PARTICOLARI

Fatte salve le prescrizioni del Regolamento Edilizio vigente, sono individuate le seguenti prescrizioni puntuali relative a singoli elementi edilizi:

a) *Pensiline e Tende:* L'installazione di pensiline leggere, di tende o cappottine per protezione solare, è ammessa solamente se organicamente connessa al riassetto o riqualificazione omogenea della facciata, e nel rispetto delle geometrie ed allineamenti della stessa;

b) *Ricoveri attrezzi:* è vietata l'installazione di ricoveri attrezzi da giardinaggio, box auto, manufatti precari, container, tende chiuse fisse ed altri manufatti assimilabili.

c) *Impianti Tecnologici:* è vietata nei casi descritti di seguito, l'installazione di apparecchi non integrati nell'edificio per la climatizzazione o il riscaldamento degli immobili, o di parabole televisive o di altri oggetti assimilabili:

- all'esterno dei fabbricati soggetti a tutela;
- nei fronti dei fabbricati prospicienti lo spazio pubblico;
- solo nel caso non vi sia possibilità di diversa sistemazione, è fatto obbligo di inserire detti apparecchi organicamente nella facciata dell'edificio con opportune ed efficaci soluzioni di mascheramento e di arredo.

d) *Recinzioni:* è vietato modificare o eliminare recinzioni di origine storica, anche se pertinenti a complessi immobiliari privi in sé di interesse culturale e/o ambientale o architettonico. Recinzioni improprie rispetto alla qualità ed all'assetto degli edifici saranno da considerarsi alla stregua di superfetazioni e come tali andranno eliminate o modificate.

È vietato erigere recinzioni dove lo spazio privato è di uso pubblico, di fatto o di diritto, alla data di adozione della presente variante al P.R.G.. Eventuali demarcazioni potranno essere evidenziate nella pavimentazione o nel trattamento degli spazi a verde, nel rispetto delle qualità intrinseche dei fabbricati di pertinenza e/o degli spazi pubblici adiacenti, con i quali dovranno realizzarsi idonee coerenze costruttive e percettive.

Sono ammesse le recinzioni in muratura tradizionale in mattoni a faccia vista (nuovi o di recupero e di tonalità possibilmente omogenea) o intonacata, e/o in laterizi intonacati, a tutta altezza e piena, oppure formate da una base di muratura piena e una parte superiore costituita da inferriata, di disegno semplice, modulare e regolare. Sono inoltre ammesse copertine e terminali di pilastri, in pietra naturale e/o in mattoni a faccia vista o intonacati, lavorati con disegno ce riprende le forme delle tradizionali recinzioni locali o in rete metallica se funzionali alla crescita di elementi vegetali (siepi, rampicanti)

Sono vietate le recinzioni:

- in rete metallica a vista;
- in muratura di calcestruzzo a vista, o in blocchi in calcestruzzo, in tufo o altri manufatti similari, o dove si presentino pensiline ed altri manufatti impropri;
- con elementi acuminati, o taglienti o comunque suscettibili di provocare incidenti a danno di passanti o residenti;
- in legno o in lamiera o in materiale plastico o vetroresina, salvo il caso di cantieri e solo per la regolare durata dei medesimi.

e) Copertura: sono soggette alle seguenti prescrizioni, gli interventi sulle coperture nei casi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, sopraelevazione, ampliamento, nuova costruzione e nei rifacimenti totali delle coperture non afferenti alle tipologie edilizie di valore storico o assoggettati a particolare tutela:

- la pendenza massima non deve essere superiore al 38%;
- le coperture devono essere a capanna o padiglione, realizzate a gronda e colmo costante;
- per gli edifici con facciata allineata allo spazio pubblico, in caso di presenza di falde di copertura, la massima pendenza della falda deve essere sempre perpendicolare allo spazio pubblico;
- le terrazze a vasca sono ammesse esclusivamente sulle falde che non prospettano su edifici pubblici, piazze o sagrati;
- I tetti piani sono ammessi per gli edifici specialistici, con destinazione d'uso prevalente diversa dalla residenza;

f) Canne fumarie: È vietata la costruzione di canne fumarie posizionate all'esterno delle facciate prospicienti la pubblica via. Le canne fumarie costituite da condotti in acciaio o altro materiale estraneo alla tradizione locale, sono ammesse nei soli cavedi interni all'edificio e sempre che risultino non visibili dalla pubblica via.

g) Basamenti e paramenti murari: in tutta l'area centrale urbana "Abano Civitas" non sono ammessi:

- rivestimenti superficiali tramite placcaggio, decorazioni con mattoni faccia vista, materiale lapideo o altro disposti in maniera casuale ed irregolare;
- la demolizione degli intonaci per lasciare il paramento murario faccia a vista e la stonacatura parziale di singoli elementi.
- la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere, di tipo graffiato, bugnato, spruzzato, spugnato o a stucco o comunque atipico;
- l'intonacatura parziale della facciata con bordi non lineari o obliqui;
- la realizzazione di pareti con vetri a specchio.

h) Tinteggiature: La tinteggiatura della facciata e in generale di tutti gli elementi architettonici e decorativi dell'edificio deve essere realizzata secondo criteri unitari di coloritura.

La coloritura deve essere eseguita uniformemente, evitando tinteggiature parziali di nuova realizzazione.

Sono escluse le tinteggiature al quarzo, a base di resine epossidiche o poliuretaniche, che non garantiscono una permeabilità al vapore adeguata, o pitture del tipo "spugnato" e quelle da stendere con tecniche a spatola o graffiati in genere.

I colori e le modalità di coloritura (combinazione dei diversi colori) ammessi per le classificazioni edilizie ed in generale per tutti i manufatti e superfici verticali prospettanti sullo spazio pubblico, quali facciate di edifici principali, muri di cinta o perimetrali e volumi tecnici, devono uniformarsi ai colori degli edifici con carattere storico testimoniale o comunque tali da assicurare la preminenza visiva degli edifici storici.

i) Aperture: Le aperture nelle facciate prospicienti la pubblica via dovranno essere di forma regolare, uniformi nella tipologia ed ordinate nella distribuzione ovvero posizionate nel rispetto dei principi di odine e simmetria ovvero assumendo le proporzioni utilizzate nelle architetture di carattere storico testimoniale;

Sono vietati:

- infissi e serramenti esterni in alluminio anodizzato od elettro colorato;
- avvolgibili, fatto salvo il caso di edifici recenti dove già presenti e comunque connotanti la tipologia e l'epoca di costruzione dell'edificio;
- veneziane esterne;
- vetri a specchio e suddivisioni delle luci non tradizionali (tipo all'inglese o altri).
-

l) pannelli solari termici o fotovoltaici: è consentita la messa in opera di tali impianti tecnologici sulle coperture a falda e piane a condizione che gli edifici abbiano un'altezza maggiore o uguale a due piani fuori terra, o comunque superiore a 6 (sei) metri, e con le seguenti modalità:

- l'impianto deve avere una conformazione quadrilatera regolare e comunque congruente con la conformazione della falda, fatto salvo il caso di impiego di pannelli del tipo completamente incassato e non riflettente ovvero che adottino tecnologie avanzate che integrano totalmente i dispositivi con il manto di copertura (tegole fotovoltaiche e similari), nelle coperture inclinate il pannello deve essere integrato con la falda ovvero collocati aderenti alla falda, a filo tetto, con la stessa pendenza delle falde, arretrati rispetto al filo di gronda di almeno 1,5 m. e in qualsiasi punto ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo;
- sulle coperture piane i pannelli devono essere arretrati rispetto al filo della facciata di almeno 1 m e con inclinazione massima pari al 15%;
- La distanza minima dai confini è di 1,5 m.;
- eventuali serbatoi di accumulo o altri apparati tecnici devono essere posizionati in modo da non risultare visibili dallo spazio pubblico.

ART. 6 – TIPI E CATEGORIE DI INTERVENTO

1. Le categorie di intervento sugli edifici esistenti o nei lotti liberi sono individuate negli elaborati prescrittivi e sono soggette alle seguenti prescrizioni:

A) Edifici esistenti conservati

Sono ammessi interventi di *ordinaria e straordinaria manutenzione*, *modifiche interne*, *restauro*, *risanamento conservativo*, *ristrutturazione edilizia comprendente la demolizione e la demolizione con ricostruzione* nonché gli *interventi edilizi di ampliamento* e di *riqualificazione del tessuto edilizio* cui agli art.6 e art.7 della L.R. 14/2019.

Gli interventi devono rispettare le prescrizioni degli elaborati prescrittivi, nonché le seguenti distanze tra edifici:

ml.10.00 tra pareti finestrate

ml. 3.00 o in aderenza tra pareti non finestrate o cieche

sono fatte salve le distanze preesistenti, per i soli interventi di demolizione/ricostruzione con ampliamento finalizzato alle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, par l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico

Gli edifici oggetto di intervento devono essere dotati delle opere di urbanizzazione primaria o prevederne la realizzazione o l'adeguamento, anche a seguito dell'utilizzo di bonus volumetrici derivanti da normative sovraordinate, con le modalità di cui all'art. 12

B1) Edifici assoggettati a particolare tutela (n. 5, 9, 16, 17, 18, 21, 22, 23,-31, 32,33, 35, 36, 37, 43, 50, 54)

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione ove necessaria per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico, ad eccezione della demolizione e ricostruzione. Vanno mantenute o ripristinate le tipologie originarie delle coperture, la partizione fotometrica e le finiture delle facciate. Eventuali superfetazioni realizzate in epoca posteriore all'edificio originario, vanno demolite e ricostruire in modo distinto dall'edificio principale.

B2) Edifici esistenti con vincolo di bene culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004 (Municipio)

Ogni intervento di trasformazione compatibile con le presenti norme è subordinato al nulla osta della Soprintendenza ai BB. AA.PP.

C) Edifici destinati alla demolizione

Gli edifici ed i manufatti che si pongono in contrasto con i lineamenti compositivi e con l'assetto morfologico funzionale perseguito dalla disciplina particolareggiata dell'area centrale urbana, sono destinati alla demolizione senza ricostruzione.

Gli spazi che a seguito della demolizione rimarranno liberi, dovranno essere riservati alle destinazioni specificatamente individuate dagli elaborati prescritti.

Fino al momento della demolizione saranno ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

D) Edifici privati di nuova costruzione di progetto

La disciplina particolareggiata prevede la possibilità di costruire nuovi edifici esclusivamente all'interno dei lotti individuati negli elaborati prescrittivi nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- La configurazione architettonica al fine di qualificare la scena urbana deve rispettare i contenuti degli elaborati prescrittivi e del vigente Regolamento Edilizio.
- il rispetto del *limite di massimo inviluppo* riportato nell'elaborato grafico e definito in modo tale da assicurare il seguente regime delle distanze: ml.10.00 tra pareti finestrate o in aderenza tra pareti non finestrate o cieche
- Negli interventi tra fabbricati esterni e fabbricati interni all'ambito dell'area centrale urbana *Abano Civitas* la distanza minima tra pareti finestrate è di ml.10 tra pareti finestrate, ml.3 o in aderenza tra pareti non finestrate o cieche
- La realizzazione degli interventi di cui ai commi precedenti e delle relative opere di urbanizzazione primaria, ricadenti nell'area di intervento (Lotto) riportate negli elaborati prescrittivi e meglio specificate od integrate negli articoli seguenti, si realizzano con le modalità indicate nell'art.12
- L'indice R.I.E da garantire, con le modalità di calcolo di cui al vigente regolamento edilizio, è indicato nelle prescrizioni puntuali riportate di seguito. L'area su cui viene calcolato è quella dei lotti nominati con una lettera ed individuati negli elaborati prescrittivi, comprensiva delle porzioni destinate ad aree o spazio pubblico (**VP**- **SP**).

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

LOTTO A

Volume Massimo	mc. 2300,00
Destinazione d'uso	Residenza (**R**)
Altezza Massima	ml. 10,00
Distanze	Nel rispetto del limite di massimo inviluppo riportato negli elaborati grafici
dalle strade	ml.5.00
dagli edifici	In aderenza o ml.10.00 tra pareti finestrate
Opere di Urbanizzazione *ELABORATO T01* *MODALITÀ DI INTERVENTO.*	Realizzazione di marciapiedi e stalli per auto, anche intervallati da tazze per alberature di terza grandezza, lungo via Mussato e via Stella con conseguente modifica del raggio di curvatura dell'incrocio. Realizzazione di un percorso pedonale lungo il lato est e sud del lotto, di collegamento tra via Mussato e la Biblioteca comunale, come meglio specificato negli elaborati prescrittivi.
Indice R.I.E.	4,5

LOTTO B

Volume Massimo	mc. 2200,00
Destinazione d'uso	Residenza (**R**)
Altezza Massima	In allineamento per la parte in aderenza con l'edificio esistente su via Mussato, ml 10 per la porzione fronte Biblioteca
Distanze	Nel rispetto del limite di massimo inviluppo riportato negli elaborati prescrittivi.
dalle strade	ml.5.00
dagli edifici	ml.10.00 tra pareti finestrate o in aderenza
Opere di Urbanizzazione *ELABORATO T01* *MODALITÀ DI INTERVENTO.*	Realizzazione di marciapiedi e stalli per auto, anche intervallati da tazze per alberature di terza grandezza lungo via Mussato e via Stella (fronte Biblioteca), come meglio specificato negli elaborati prescrittivi.
Indice R.I.E.	4,5

LOTTO C

Volume Massimo	mc. 4500
Destinazione d'uso	Residenza (**R**)
Altezza Massima	ml.11,50
Distanze	Nel rispetto del limite di massimo inviluppo riportato negli elaborati prescrittivi.
dalle strade	ml.5,00
dagli edifici	ml.10,00 tra pareti finestrate
Opere di Urbanizzazione *ELABORATO T01* *MODALITÀ DI INTERVENTO.*	Realizzazione della viabilità d'accesso comprensiva di stalli per auto e marciapiedi, anche intervallati da tazze per alberature di terza grandezza, lungo via Matteotti (Biblioteca), come meglio specificato negli elaborati prescrittivi.
Indice R.I.E.	4,5

LOTTO D

Volume Massimo	mc. 650,00
Destinazione d'uso	Artigianato di servizio e/o artistico (**Is**) Attrezzature commerciali (**Tc**) nel limite delle unità di vicinato
Altezza Massima	4,00 ml
Distanze	Nel rispetto del limite di massimo inviluppo riportato negli elaborati prescrittivi.
dalle strade	ml 2 dal limite della carreggiata
dagli edifici	In aderenza
Opere di Urbanizzazione *ELABORATO T01* *MODALITÀ DI INTERVENTO.*	Riqualificazione del marciapiede e degli stalli per auto, anche intervallati da tazze per alberature di terza grandezza, lungo via Donati
Indice R.I.E.	4,5

LOTTO E

Volume Massimo	mc. 12.100,00
Destinazione d'uso	Attrezzature commerciali (**Tc**) nel limite complessivo di mq.1500 di superficie di vendita, Artigianato di servizio e/o artistico (**Is)** Pubblici Esercizi **(Tp)** nel limite di 2750 mc
Altezza Massima	5.50 ml
Distanze	Nel rispetto del limite di massimo inviluppo riportato negli elaborati prescrittivi.
dalle strade	
dagli edifici	
Opere di Urbanizzazione *ELABORATO T01* *MODALITÀ DI INTERVENTO.*	Realizzazione dei parcheggi e della viabilità di distribuzione interna, nelle quantità previste dal Regolamento edilizio vigente e secondo la localizzazione indicata nell'elaborato prescrittivo. Realizzazione degli spazi pedonali da destinarsi ad uso pubblico, degli spazi verdi e delle alberature secondo un progetto, da concordarsi con l'ufficio tecnico, in coerenza con le indicazioni del Piano del Verde. Riqualificazione previo rialzo e finitura dei tratti di strada di via Donati e via Matteotti, al fine di moderare la velocità di attraversamento con mezzi motorizzati. Gli spazi aperti, ad esclusione di quelli strettamente pertinenziali alla struttura

	commerciale, dovranno essere destinati ad uso collettivo. L'edificio dovrà coordinarsi architettonicamente con l'intorno, in coerenza con le prescrizioni delle norme tecniche d'attuazione, ponendo particolare attenzione alla caratterizzazione ed al trattamento dei prospetti con affaccio sullo spazio pubblico, al fine di caratterizzare l'area attraverso un "oggetto" architettonico che diventi elemento identitario e promotore di attività destinate all'incontro ed allo svago. Le soluzioni compositive dovranno promuovere la gerarchizzazione dei volumi a seconda dell'uso, gli elementi architettonici dovranno garantire la possibilità di utilizzare lo spazio in differenti situazioni climatiche, favorendo soluzioni orientate alla regolazione del microclima. La zona di carico e scarico deve essere collocata in corrispondenza dell'angolo sud ovest del limite di inviluppo e compresa all'interno della stessa. L'accesso dovrà avvenire da via Gobetti seguendo il margine del parcheggio indicato negli elaborati prescrittivi. L'area di carico scarico dovrà essere adeguatamente mitigata e compartimentata dal punto di vista acustico e visivo.
Indice R.I.E.	5

LOTTO F

Volume Massimo	mc. 1000,00
Destinazione d'uso	Residenza (**R**)
Altezza Massima	**7.00**
Distanze	
dalle strade	Nel rispetto dell'allineamento riportato negli elaborati prescrittivi (ml 2,00)
dagli edifici	ml.10,00 tra pareti finestrate, ml 3 o in aderenza tra pareti cieche.
Opere di Urbanizzazione *ELABORATO T01* *MODALITÀ DI INTERVENTO.*	
Indice R.I.E.	4,5

LOTTO I

Volume Massimo	mc. 1200,00
Destinazione d'uso	Residenza mc.800,00 – Attrezzature Commerciali (T.C.), Pubblici Esercizi (T.P.), Attività direzionali (T.U.) mc 400,00
Altezza Massima	ml 11,50
Distanze	Secondo gli allineamenti riportati negli elaborati prescrittivi, riprendendo su via Matteotti l'allineamento degli edifici esistenti ed in arretramento di ml 2 su via Appia Monterosso.
dalle strade	Secondo l'allineamento riportato sugli elaborati prescrittivi
dagli edifici	In aderenza o ml.10,00
Opere di Urbanizzazione *ELABORATO T01* *MODALITÀ DI INTERVENTO.*	Realizzazione di un passaggio porticato ad uso pubblico, verso lo spazio pubblico retrostante, come indicato negli elaborati prescrittivi. Riqualificazione dei marciapiedi lungo via Matteotti e via Appia Monterosso.

Indice R.I.E.	Miglioramento di 0,5 di quello esistente.

E) Edifici pubblici di nuova costruzione e spazi ad uso pubblico

I dati riportati nella presente disciplina particolareggiata, hanno carattere indicativo per quanto riguarda dimensioni, ingombri, allineamenti, altezze, destinazioni d'uso, volumi, ecc.; l'Amministrazione Comunale stabilirà in sede di progetto edilizio la precisa definizione.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

LOTTO G – Piazza Mercato

Volume Massimo	
Destinazione d'uso	*Spazio pubblico: Mercato, Parcheggio ed ogni altro uso pubblico compatibile con il contesto*
Altezza Massima	
Distanze	
dalle strade	
dagli edifici	
Opere di Urbanizzazione *ELABORATO T01* *MODALITÀ DI INTERVENTO.*	Fatto salvo l'impianto generale della viabilità la sistemazione dell'area sarà oggetto di una progettazione di dettaglio mirata alla riorganizzazione degli spazi da destinare Mercato, parcheggio ed ogni altro uso pubblico compatibile. Il progetto dovrà coordinarsi architettonicamente con l'ampliamento del Municipio, ponendo particolare attenzione alla caratterizzazione ed al trattamento delle superfici che dovranno essere il più possibile permeabili con l'inserimento di elementi a prato alberato e filari alberati, al fine di caratterizzare i limiti dello spazio pubblico. Le soluzioni compositive dovranno caratterizzare l'area quale luogo identitario per la collettività Aponense in coerenza con le funzioni attualmente in uso (mercato settimanale) e con quelle compatibili (spazio per manifestazioni, terreno di gioco). Gli elementi di architettura del paesaggio, dovranno garantire la possibilità di utilizzare lo spazio in differenti situazioni climatiche, favorendo soluzioni orientate alla regolazione del microclima

LOTTO H – Municipio

Volume Massimo	mc.4000 (volume indicativo ampliamento)
Destinazione d'uso	Servizi pubblici
Altezza Massima	ml.7.00
Distanze	
dalle strade	
dagli edifici	
Opere di Urbanizzazione *ELABORATO T01* *MODALITÀ DI INTERVENTO.*	Fatto salvo l'impianto generale della viabilità la sistemazione dell'area sarà oggetto di una progettazione di dettaglio mirata all'ampliamento del Municipio e alla riorganizzazione degli spazi pubblici di pertinenza. L'ampliamento sarà funzionale ad ospitare la nuova sala consiliare con i servizi annessi. L'edificio dovrà coordinarsi architettonicamente con il Municipio originario e il contesto, oggetto riqualificazione, ponendo particolare attenzione alla caratterizzazione ed al trattamento dei prospetti, al fine di caratterizzarsi quale nuovo fronte di Piazza del Mercato. Le soluzioni compositive dovranno caratterizzare l'edificio quale luogo identitario per la collettività Aponense. Gli elementi architettonici dovranno garantire la possibilità di utilizzare lo spazio in

	differenti situazioni climatiche, favorendo soluzioni orientate alla regolazione del microclima.

ART. 7 -DISTANZE E DISTACCHI DA RISPETTARE

1. Le distanze dei nuovi edifici e manufatti dalle strade e tra i corpi di fabbrica all'interno del perimetro dell'area Centrale Urbana denominata non dovranno risultare inferiori alle misure desumibili dagli elaborati prescrittivi, salva la possibilità di lievi variazioni come definite nell'art.5. Vanno sempre rispettate le prescrizioni dell'art. 9 del D.M. 02.04.1968, n° 1444, nonché l'art. 6) delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

ART. 8 -ALTEZZE DEI FABBRICATI

1. Le altezze massime consentite per ogni corpo edilizio previsto sono stabilite negli elaborati prescrittivi ed espresse in ml per gli edifici di nuova costruzione ed in numero di piani per gli edifici conservati. La determinazione dell'altezza in ml degli edifici conservati soggetti ad interventi di trasformazione, è determinata sulla base delle altezze interne funzionali al soddisfacimento dei requisiti igienico sanitari prescritti nel Regolamento Edilizio Vigente e nel limite del numero di piani indicato negli elaborati prescrittivi.

ART. 9 – BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Le strutture per la viabilità pedonale e gli edifici ad uso collettivo dovranno essere realizzate in modo da assicurare il requisito di accessibilità come definito dalle-vigenti leggi in materia.

ART. 10 – VERDE ALBERATO E VERDE ATTREZZATO

1. Le aree a verde saranno realizzate in conformità allo specifico progetto esecutivo del verde, come previsto del vigente Regolamento Edilizio, in coerenza con le indicazioni del Piano del Verde.

ART. 11 – CARTELLI INDICATORI – PUBBLICITÀ

1. L'installazione di insegne, cartelli indicatori o di pubblicità, fatta salva la normativa di settore, è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- sono ammessi cartelli indicatori d'informazione di pubblico interesse e i soli numeri civici posti in opera dal Comune;
- sono escluse le insegne a bandiera, tranne quelle aventi valore storico-caratteristico;
- sono ammessi totem ed elementi di arredo assimilati, con funzioni pubblicitarie, nel limite 2,5 ml di altezza nelle aree prospicenti le vie Matteotti, Appia Monterosso, Stella, Mussato, Gobetti, Donati e nel rispetto di 5 ml di distanza da edifici circostanti. Altezze maggiori, nel limite di ml 7, sono ammesse nelle aree con affaccio su Piazza del Mercato e nel rispetto di 7 ml di distanza dagli edifici circostanti;
- gli elementi pubblicitari devono essere inseriti in idonei supporti di colore antracite, canna di fucile o corten e raggruppare più indicazioni o pubblicità nel medesimo manufatto;
- è esclusa la messa in opera di insegne luminose al di sopra della prima fascia di marcapiano;
- è esclusa l'installazione di pali funzionali al sostengo di bandiere o gonfaloni, ad esclusione di quelli per usi istituzionali.

ART. 12 – CRITERI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Le previsioni di piano si attuano mediante intervento edilizio diretto convenzionato, presentato dagli aventi titolo, o progetto di opera di opera pubblica.

2. L'attuazione può avvenire mediante interventi singoli o di comparto, nel rispetto delle indicazioni contenute negli elaborati prescrittivi e nelle Norme Tecniche di Attuazione.

3. Il rilascio del permesso a costruire è vincolato alla stipula della convenzione con la pubblica amministrazione al fine di garantire e disciplinare la realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento con oneri a carico del soggetto attuatore.

4. Nella stipula della convenzione viene stabilito l'esistenza o meno delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento, al fine di individuare quali opere devono essere realizzate per completare la dotazione completa ovvero: i servizi di rete (elettrica, telefonica, fognaria bianca e nera, idrica, del gas e della pubblica illuminazione), la viabilità veicolare d'accesso, la viabilità pedonale e ciclabile, la segnaletica verticale ed orizzontale, le aree per spazi pubblici comprensive dell'arredo urbano e degli elementi arborei (verde, parcheggio, spazi pedonali) ed ulteriori opere di urbanizzazione necessarie per poter utilizzare l'erigendo edificio. Eventuali impianti tecnologici per pubblici servizi quali ad esempio cabine elettriche e piazzole ecologiche potranno essere previsti in realizzazione, ancorché non espressamente indicati dal presente piano urbanistico. Sono fatte salve le parti, ove, non abbia già provveduto o stia provvedendo il Comune. Il soggetto attuatore dovrà assumere anche la redazione del relativo progetto esecutivo, salvo che non sia già stato approvato dall'Amministrazione.

5. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione, funzionali alla realizzazione dell'intervento, siano su aree di proprietà comunale, la stipula della convenzione è subordinata alla effettiva disponibilità da parte del Comune delle aree su cui gravano le opere funzionali mancanti.

6. Le opere di urbanizzazione realizzare dal soggetto privato attuatore, sono soggette a cessione gratuita al patrimonio comunale o assoggettate a vincolo di uso pubblico, previo collaudo e frazionamento con spese a carico del soggetto attuatore.

7. Il rilascio del certificato di agibilità degli edifici oggetto di richiesta di titolo edilizio, è vincolato al collaudo delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento.

Comune di

Abano Terme

Provincia di Padova
Regione del Veneto

PRG

Variante n.63 ai sensi dell'art.13 c.13 LR 14/17

DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO URBANO AMBITO AR.01 "ABANO CIVITAS"

Agosto 2021

R02

NORME DI ATTUAZIONE
comparativa

Sindaco	FEDERICO BARBIERATO
Assessore	
Ufficio tecnico	LEONARDO MINOZZI CARLO PIOVAN VALENTINA ANDREAZZO
Progettisti	ROBERTO ROSSETTO STEFANO DOARDO
Gruppo di lavoro	ANDREA ZORZ MASSIMO BERTO
Contributi Specialistici	ANTONELLA GATTO CARLO PIAZZI

Terre s.r.l.
Venezia | Parco Scientifico Tecnologico Vega | 30175, Via delle Industrie, 15
+39 041 5093216 terre@terre-srl.com PEC: terre.srl@pec.it www.terre-srl.com

Art. 1 Ambito di applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione. 5
Art. 2 Elaborati di Piano della variante 5
Art. 3 – Definizione delle destinazioni e zonizzazione 6
Art. 4 – Norme generali relative all'edificazione 7
Art. 5 – Norme particolari relative all'edificazione 9
Art. 6 – Tipi di intervento 12
Art. 7 - Superficie minima degli alloggi 17
Art. 8 - Impianti tecnologici 17
Art. 9 - Distanze e distacchi da rispettare 17
Art. 10- Altezze dei fabbricati 17
Art. 11 – Barriere architettoniche 17
Art. 12 – Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione 17
Art. 13 – Verde alberato e verde attrezzato 18
Art. 14 – Demolizioni di edifici e manufatti 18
Art. 15 – Cartelli indicatori – pubblicità 18
Art. 16 – Recinzioni delle aree private 18
Art. 17 – Criteri e modalità di attuazione del piano 18

ART. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

~~La porzione centrale del Comune di Abano Terme espressamente indicata nell'estratto del nel P.R.G. (approvato dalla Giunta Regionale del Veneto il 23.4.1985 e confermato – quanto a tale previsione - dalla variante approvata con D.G.R. N. 4004 del 16.11.1999), ivi comprese le aree facenti parte di detta porzione in quanto fisicamente ricomprese (piazze, sedi stradali e simili), è assoggettata alla alle previsioni del Piano Particolareggiato predisposto per detta porzione centrale quale risulta dagli elaborati di progetto e dal presente testo di Norme di Attuazione, che del Piano Particolareggiato costituiscono parte integrante.~~

1 Le presenti norme regolano gli interventi di ~~l'~~urbanizzazione, ~~e l'~~nuova ~~e~~dificazione e riqualificazione urbana edilizia ed ambientale ~~del Piano Particolareggiato~~ dell'area Centrale Urbana denominata ABANO CIVITAS (AR.01), classificata come Z.T.O A ai sensi del D.M. 1444/68 ed individuata nell'elaborato di PRG Tav. 2.5 *Usi e modalità di intervento* - scala 1/2000 - Foglio 5, definendo i criteri generali ai quali dovrà attenersi la progettazione esecutiva degli elementi compositivi dell'area, sia riferiti agli spazi aperti pubblici e privati che ai manufatti.

ART. 2 ELABORATI ~~DI PIANO~~ DELLA DISCIPLINA URBANISTICA PARTICOLAREGGIATA

1 ~~Il~~ La ~~presente piano particolareggiato, che~~ disciplina particolareggiata costituisce variante al P.R.G per l'area urbana centrale (AR.01) Abano Civitas ~~piano particolareggiato vigente~~, ed è formata dai seguenti allegati e tavole grafiche; ~~per ciò che concerne la rappresentazione dello stato di fatto si richiamano gli elaborati e le tavole del precedente piano;~~

Elaborati prescrittivi

T. 2.5 PRG - Usi e modalità di intervento - scala 1/2000 - Foglio 5 (Elaborato di PRG)

T.01 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) *Abano Civitas* – MODALITA' DI INTERVENTO - VARIANTE
T.02 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – STANDARD E SPAZI PUBBLICI - VARIANTE
R.02 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas - NORME DI ATTUAZIONE

Elaborati Illustrativi e descrittivi

T.01 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – MODALITA' DI INTERVENTO - VIGENTE
T.02 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – STANDARD E SPAZI PUBBLICI- VIGENTE
R.01 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas - RELAZIONE
R.03 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas– RILIEVO FOTOGRAFICO

Elaborati Illustrativi scala 1/1000

T.04 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – STATO DI FATTO
T.05 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – INDIVIDUAZIONE AMBITI DI VARIANTE
T.06 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – MODALITA' DI INTERVENTO - VIGENTE
T.07 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – MODALITA' DI INTERVENTO - VARIANTE
T.08 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – STANDARD E SPAZI PUBBLICI- VIGENTE
T.09 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – STANDARD E SPAZI PUBBLICI- VARIANTE

~~Elaborato A Relazione tecnica~~
~~Elaborato B Elenco catastale delle proprietà interessate dall'ambito di P.P. e Piano particellare d'esproprio~~
~~Elaborato C Norme Tecniche di Attuazione~~
~~Elaborato D Riferimenti architettonici~~
~~Elaborato E Stima di massima Elaborato~~
~~Elaborato F Disciplinare tecnico OO.UU.~~
~~Elaborato G Documentazione fotografica~~
~~Elaborato H Schema di Convenzione~~

~~Tavola N0 Rilievo dello stato di fatto ed individuazione dei punti di ripresa fotografica~~
~~Tavola N1 Previsioni di Piano: estratto di P.R.G. – Perimetro d'intervento~~
~~Tavola N3 Planimetria di progetto – Planivolumetrico~~
~~Tavola N4 Planimetria di progetto – Zonizzazione con individuazione standards, spazi pubblici e privati~~
~~Tavola N5 Planimetria di progetto – Standards a parcheggio pubblico ai piani interrati ed indicazione dei parcheggi privati interrati~~
~~Tavola N6 Planimetria di progetto – Individuazione degli edifici conservati, ricostruiti e di progetto – Individuazione degli edifici vincolati ai sensi della Legge 1089/39 (aggiornato alla variante n. 5)~~
~~Tavola N7 Planimetria di progetto – Individuazione degli allineamenti prescrittivi~~
~~Tavola N8 Progetto: Sezioni lungo spazi pubblici~~
~~Tavola N9 Planimetria di progetto – Destinazione d'uso degli edifici esistenti e di progetto con dati stereometrici(aggiornato alla variante n. 5)~~
~~Tavola N10 Planimetria di progetto – Verde~~
~~Tavola N11 Dimostrazione analitica della superficie fondiaria~~
~~Tavola N12 Individuazione aree soggette ad esproprio e loro suddivisione tra aree per OO.UU. primarie ed aree per OO.UU. secondarie (aggiornato alla variante n. 5)~~
~~Tavola N13 Planimetria di progetto: Zonizzazione con individuazione degli standards primari e secondari piano Terra ed Interrato~~
~~Tavola R1 Stato di fatto rete elettrica e telefonica~~
~~Tavola R2 Stato di fatto rete acquedotto e gas~~
~~Tavola R3 Stato di fatto rete pubblica illuminazione~~
~~Tavola R4 Stato di fatto rete fognatura bianca e nera~~
~~Tavola R5 Progetto di massima reti: energia elettrica e telefonica~~
~~Tavola R6 Progetto di massima reti: acqua potabile~~
~~Tavola R7 Progetto di massima reti: illuminazione pubblica~~
~~Tavola R8 Progetto di massima reti: fognatura bianca e nera~~

ART. 3 – DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E ZONIZZAZIONE

1~~ Per~~ Le destinazioni d'uso compatibili con ~~le aree~~ gli spazi scoperti e gli edifici, sono ~~contemplate le seguenti destinazioni, particolareggiatamente descritte~~ riportate ~~nelle legende delle~~ negli elaborati prescrittivi ed ~~tavole grafiche di piano~~ articolate nel seguente modo:

SPAZIO PUBBLICO (**SP**):

- Spazi/percorsi pubblici pedonali ~~Viabilità pedonale~~
- Piazze
- Edifici pubblici e pertinenze

~~VERDE PUBBLICO~~ AREE PUBBLICHE (**VP**):

- Viabilità carraia
- Aree verdi libere (AV)
- Viabilità ciclabile (PC)
- Parcheggi pubblici (P)
- Percorsi pedonali coperti (MC)

~~AREE AD USO PUBBLICO per:~~

- Portici ad uso pubblico (PO)

AREE PRIVATE:

- Verde privato
- Edifici esistenti conservati (**A**)
- Edifici esistenti assoggettati a particolare tutela (**B**)
- Edifici soggetti a demolizione (**C**)

- Edifici privati di nuova costruzione di progetto: perimetro lotto e limite massimo di inviluppo (**D**)
- Edifici pubblici di nuova costruzione (**E**)
- ~~Edifici nuovi di progetto ed esistenti da demolire e ricostruire~~
- ~~Rampe di accesso ai piani interrati~~
- ~~Con la progettazione esecutiva dei singoli interventi sarà possibile, per giustificati motivi, procedere alla diversificazione degli standards mantenendone le quantità complessive. Dovrà essere data priorità al parcheggio.~~

~~Fatta salva la specifica indicazione oltre riportata Per ciascun~~ In ogni edificio, sono sempre ammesse, salvo puntuali prescrizioni nei successivi articoli o negli elaborati prescrittivi ~~sotto un profilo generale~~ le seguenti destinazioni d'uso come meglio definite all'art.14 delle N.T.A del PRG, ~~per i fabbricati previsti nell'ambito del P.P~~:

a. *Servizi e attrezzature di uso pubblico o ~~attività~~ di interesse generale (S)* ~~*(attrezzature sociali e sanitarie, di servizio, municipio e uffici comunali, sale convegni, teatri e cinematografi, auditorium, caffè, mostre ed esposizioni e simili)*~~

*b. Residenza **(R)***

*c. ~~Direzionale~~ Attività direzionali **(Tu)***

*d. Artigianato di servizio e/o artistico **(Is)***

*e. ~~Commercio~~ Attrezzature commerciali **(Tc)** nel limite della superfice di vendita delle unità di vicinato, ai sensi della normativa vigente in materia.*

f. Pubblici Esercizi **(Tp)**

~~*g. in genere, tutte le destinazioni non incompatibili con le precedenti*~~

~~In particolare le destinazioni d'uso attribuite ad ogni singolo edificio, che si riportano nelle tabelle, hanno carattere prescrittivo con le possibilità di oscillazione nel seguito specificate; è fatta salva la possibilità, in sede di permesso di costruire, di poter trasformare tra loro le varie destinazioni terziarie (commercio, direzione, artigianato).~~

~~Nell'ambito del singolo intervento edilizio per il quale sarà richiesto permesso di costruire potrà essere spostata fra edifici o fra parti e/o piani dello stesso edificio la destinazione d'uso prevista, ferma restando la somma delle superfici terziarie (fatto salvo quanto stabilito nel seguito) attribuite allo o agli edifici in argomento; poiché il P.P. ha utilizzato il 94% della potenzialità edificatoria residenziale prevista dal P.R.G., è consentito, fermo restando il volume complessivo di ciascun edificio, l'incremento del 9% del volume residenziale.~~

ART. 4 – NORME GENERALI RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

1 ~~Per il rilascio dei permessi di costruire~~ La progettazione degli interventi di urbanizzazione, nuova edificazione e riqualificazione urbana edilizia ed ambientale, deve attenersi ~~farsi riferimento~~ alle prescrizioni progettuali contenute negli elaborati prescrittivi ~~quanto desumibile dalle tavole ed elaborati,~~ della presente disciplina particolareggiata dell'area centrale urbana ~~P.P.~~ che definiscono:, il posizionamento ~~plani volumetrico,~~e la consistenza plani volumetrica, ~~con~~ le destinazioni d'uso, ~~e~~ l'altezza massima, gli allineamenti prescrittivi degli edifici, la lunghezza delle fronti, i portici, ~~le alberature~~ e quant'altro meglio specificato negli elaborati prescrittivi ~~nelle tavole grafiche allegate~~.

~~L'intero sistema dell'edificato dovrà presentarsi in sintonia con i principali riferimenti formali esemplificati nelle tipologie architettoniche del P.P., volte a definire la composizione. Le eventuali variazioni dei prospetti non dovranno compromettere la coerenza architettonica dell'insieme delineata dal progetto del presente piano.~~

2 Ferme restando le caratteristiche tecniche da assicurare alle opere di urbanizzazione in sede di progetto esecutivo, il disegno delle sistemazioni a terra, in particolare per quanto riguarda strade, parcheggi e zone a verde, dovrà uniformarsi per quanto possibile alle indicazioni del presente progetto.

3. Diverse soluzioni compositive che discostano in termini planivolumetrici, di allineamento e nel regime delle distanze degli edifici, anche in deroga al D.M. 1444/68, sono ammesse previa istituzione di un comparto urbanistico con le modalità e ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004

4. La dotazione dei parcheggi privati è disciplinata dal Regolamento Edilizio Vigente ~~di cui alla L. 122/89 sarà ricavata di norma all'interno della superficie fondiaria del lotto di pertinenza di ogni singolo nuovo edifico, ma potrà estendersi o essere~~

~~realizzata nel sottosuolo di proprietà adibito in superficie a pubblici servizi quali piazze e parcheggi previo convenzionamento con l'Amministrazione Pubblica che disciplini i rapporti di proprietà e/o uso pubblico delle superfici e dei solai di copertura.~~

5 Negli interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione di edifici o porzione di essi, con destinazione d'uso diversa dalla residenza, il reperimento della dotazione di superficie a parcheggio prescritta dal Regolamento Edilizio, che eccede il rapporto minimo di 1 mq ogni 10 mc, è ammesso anche in aree esterne all'area d'intervento ma nel limite del perimetro dell'area urbana centrale, previo convenzionamento con il Comune al fine di realizzare aree a parcheggio con vincolo di uso di pubblico con le modalità di cui all'art 12

6 Tutti gli interventi sono soggetti al rispetto dell'indice R.I.E. (Riduzione Impatto Edilizio) di cui al vigente Regolamento Edilizio, fatte salve le prescrizioni puntuali degli elaborati prescrittivi.

7 Sono ammessi altresì tutti gli interventi puntuali contemplati ~~dal P.P.~~ dalla disciplina particolareggiata del centro urbano, o interventi necessari per assicurare il rispetto di normative o il miglioramento della sicurezza o la realizzazione ed integrazione dei servizi pubblici.

8.~~Nel rispetto delle percentuali stabilite dal P.R.G. per la zona del P.P. in questione~~, L'attribuzione dei volumi edilizi, delle altezze massime e della destinazione d'uso per i singoli edifici e per i lotti è definita negli elaborati prescrittivi ~~nelle Tabelle 2 e 3 di seguito riportate (gli altri dati esposti hanno carattere indicativo).~~

~~La realizzazione di parcheggi interrati potrà derogare dall'individuazione della sagoma nelle relative cartografie di piano. L'ubicazione degli accessi carrai e/o delle rampe dovrà essere preventivamente concordata con l'U.T.C. nel rispetto delle pedonalizzazioni riducendo al minimo l'interruzione della pedonalizzazione stessa.~~

~~Qualora la modifica comporta un aggravio dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, questo sarà a totale esclusivo carico del concessionario.~~

~~In ogni caso, gli alloggi con superficie utile maggiore o uguale a 70 mq. dovranno essere dotati di una superficie per posti auto non inferiore a mq. 25; per gli altri alloggi la dotazione minima è di mq. 15. Per interventi su edifici esistenti conservati, in caso di comprovata impossibilità a reperire tali spazi, si potrà procedere alla relativa monetizzazione.~~

ART. 5 – NORME PARTICOLARI RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

1 VALORE DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI

I contenuti degli elaborati prescrittivi ~~*Le presenti norme tecniche di attuazione nonché le tavole grafiche di piano,*~~ che rappresentano la zonizzazione ~~*di P.P.,*~~ l'individuazione dei lotti edificabili ed il sedime, ~~*il numero massimo dei piani*~~, sono da considerarsi vincolanti salvo lievi trasposizioni o lievi variazioni dimensionali~~*: ciò*~~ qualora, a seguito della definizione esecutiva del progetto edilizio, dovessero riscontrarsi necessità di introdurre modesti adattamenti per esigenze funzionali, ragioni di ordine tecnico-pratico, di rispetto normativo in materia di sicurezza, prevenzione incendi, risparmio energetico, isolamento acustico, ecc., ovvero per esigenze conseguenti alla necessità di superare discordanze fra situazione fondiaria e geometrica reale delle proprietà e situazione catastale. ~~*; sono comunque da tener fermi i limiti di altezza massima consentita fissati con le presenti norme.*~~

2 MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Al fine garantire il superamento degli elementi di incoerenza o disarmonia con il contesto ed un'elevata qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, i progetti sono soggetti al rispetto delle seguenti indicazioni di ordine compositivo-architettonico:

a) rispettare gli allineamenti planivolumetrici obbligatori indicati dalla disciplina particolareggiata;
b) assumere come riferimento le tipologie edilizie di valore storico e le soluzioni dell'edilizia tradizionale nella definizione di volumi e prospetti (rapporti pieni/vuoti, proporzioni e impaginato delle aperture…), evitando in ogni caso l'eccessivo ricorso ad elementi decorativi ma seguendo criteri di sobrietà formale, anche attraverso linguaggi e tecniche costruttive contemporanei;
c) gli edifici con affaccio su via Appia, in caso di intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, devono arretrare il fronte dell'edificio di almeno ml.2.00 dal limite della carreggiata, al fine di costituire un percorso pedonale di larghezza minima pari a 2,00 ml;
d) gli edifici con usi diversi dalla residenza dovranno integrare nel progetto l'uso del verde tecnologico (tetti verdi), utilizzare materiali di finitura che si rapportino con il contesto urbano, evitare fronti completamenti ciechi o privi di elementi architettonici che ne qualifichino la facciata, utilizzare idonee soluzioni architettoniche per mascherare volumi tecnici ed impianti tecnologici.

3. LIMITAZIONI AD ELEMENTI EDILIZI PARTICOLARI

Fatte salve le prescrizioni del Regolamento Edilizio vigente, sono individuate le seguenti prescrizioni puntuali relative ad singoli elementi edilizi:

a) Pensiline e Tende: L'installazione di pensiline leggere, di tende o cappottine per protezione solare, è ammessa solamente se organicamente connessa al riassetto o riqualificazione omogenea della facciata, e nel rispetto delle geometrie ed allineamenti della stessa;

b) Ricoveri attrezzi: è vietata l'installazione di ricoveri attrezzi da giardinaggio, box auto, manufatti precari, container, tende chiuse fisse ed altri manufatti assimilabili.

c) Impianti Tecnologici: è vietata nei casi descritti di seguito, l'installazione di apparecchi non integrati nell'edificio per la climatizzazione o il riscaldamento degli immobili, o di parabole televisive o di altri oggetti assimilabili:

- all'esterno dei fabbricati soggetti a tutela;
- in fabbricati prospicienti lo spazio pubblico
- nel caso non vi sia possibilità di diversa sistemazione, è fatto obbligo di inserire detti apparecchi organicamente nella facciata dell'edificio con opportune ed efficaci soluzioni di mascheramento e di arredo.

d) Recinzioni: è vietato modificare o eliminare recinzioni di origine storica, anche se pertinenti a complessi immobiliari privi in sé di interesse culturale e/o ambientale o architettonico. Recinzioni improprie rispetto alla qualità ed all'assetto degli edifici saranno da considerarsi alla stregua di superfetazioni e come tali andranno eliminate o modificate.

È vietato erigere recinzioni dove lo spazio privato è di uso pubblico, di fatto o di diritto, alla data di adozione della presente Variante. Eventuali demarcazioni potranno essere evidenziate nella pavimentazione o nel trattamento degli spazi a verde, nel rispetto delle qualità intrinseche dei fabbricati di pertinenza e/o degli spazi pubblici adiacenti, con i quali dovranno realizzarsi idonee coerenze costruttive e percettive.

Sono ammesse le recinzioni in muratura tradizionale in mattoni a faccia vista (nuovi o di recupero e di tonalità possibilmente omogenea) o intonacata, e/o in laterizi intonacati, a tutta altezza e piena, oppure formate da una base di muratura piena e una parte superiore costituita da inferriata, di disegno semplice, modulare e regolare. Sono inoltre ammesse copertine e terminali di pilastri, in pietra naturale e/o in mattoni a faccia vista o intonacati, lavorati con disegno ce riprende le forme delle tradizionali

recinzioni locali o in rete metallica se funzionali alla crescita di elementi vegetali (siepi, rampicanti)

Sono vietate le recinzioni:

- in rete metallica a vista;
- in muratura di calcestruzzo a vista, o in blocchi in calcestruzzo, in tufo o altri manufatti similari, o dove si presentino pensiline ed altri manufatti impropri;
- con elementi acuminati, o taglienti o comunque suscettibili di provocare incidenti a danno di passanti o residenti;
- in legno o in lamiera o in materiale plastico o vetroresina, salvo il caso di cantieri e solo per la regolare durata dei medesimi.

e) *Copertura:* sono soggette alle seguenti prescrizioni, gli interventi sulle coperture nei casi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, sopraelevazione, ampliamento, nuova costruzione e nei rifacimenti totali delle coperture non afferenti alle tipologie edilizie di valore storico o assoggettati a particolare tutela:

- la pendenza massima non deve essere superiore al 38%;
- le coperture devono essere a capanna o padiglione, realizzate a gronda e colmo costante;
- per gli edifici con facciata allineata allo spazio pubblico, in caso di presenza di falde di copertura, la massima pendenza della falda deve essere sempre perpendicolare allo spazio pubblico;
- le terrazze a vasca sono ammesse esclusivamente sulle falde che non prospettano su edifici pubblici, piazze o sagrati;
- I tetti piani sono ammessi per gli edifici specialistici;

f) *Canne fumarie:* È vietata la costruzione di canne fumarie posizionate all'esterno delle facciate prospicienti la pubblica via. Le canne fumarie costituite da condotti in acciaio o altro materiale estraneo alla tradizione locale, sono ammesse nei soli cavedi interni all'edificio e sempre che risultino non visibili dalla pubblica via.

g) *Basamenti e paramenti murari:* in tutto il Centro Storico non sono ammessi:

- rivestimenti superficiali tramite placcaggio, decorazioni con mattoni faccia vista, materiale lapideo o altro disposti in maniera casuale ed irregolare;
- la demolizione degli intonaci per lasciare il paramento murario faccia a vista e la stonacatura parziale di singoli elementi.
- la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere, di tipo graffiato, bugnato, spruzzato, spugnato o a stucco o comunque atipico;
- l'intonacatura parziale della facciata con bordi non lineari o obliqui;
- la realizzazione di pareti con vetri a specchio.

h) *Tinteggiature:* La tinteggiatura della facciata e in generale di tutti gli elementi architettonici e decorativi dell'edificio deve essere realizzata secondo criteri unitari di coloritura.

La coloritura deve essere eseguita uniformemente, evitando tinteggiature parziali di nuova realizzazione.

Sono escluse le tinteggiature al quarzo, a base di resine epossidiche o poliuretaniche, che non garantiscono una permeabilità al vapore adeguata, o pitture del tipo "spugnato" e quelle da stendere con tecniche a spatola o graffiati in genere.

I colori e le modalità di coloritura (combinazione dei diversi colori) ammessi per le classificazioni edilizie ed in generale per tutti i manufatti e superfici verticali prospettanti sullo spazio pubblico, quali facciate di edifici principali, muri di cinta o perimetrali e volumi tecnici, devono uniformarsi ai colori degli edifici con carattere storico testimoniale o comunque tali da assicurare la preminenza visiva degli edifici storici.

i) *Aperture:* Le aperture nelle facciate prospicienti la pubblica via dovranno essere di forma regolare, uniformi nella tipologia ed ordinate nella distribuzione ovvero posizionate nel rispetto dei principi di odine e simmetria ovvero assumendo le proporzioni utilizzate nelle architetture di carattere storico testimoniale;

Sono vietati:

- infissi e serramenti esterni in alluminio anodizzato od elettro colorato;
- avvolgibili, fatto salvo il caso di edifici recenti dove già presenti e comunque connotanti la tipologia e l'epoca di costruzione dell'edificio;
- veneziane esterne;
- vetri a specchio e suddivisioni delle luci non tradizionali (tipo all'inglese o altri).

l) *pannelli solari termici o fotovoltaici:* è consentita la messa in opera di tali impianti tecnologici sulle coperture a falda e piane a condizione che gli edifici abbiano un'altezza maggiore o uguale a due piani fuori terra, o comunque superiore a 6 (sei) metri, e con le seguenti modalità:

- l'impianto deve avere una conformazione quadrilatera regolare e comunque congruente con la conformazione della falda, fatto salvo il caso di impiego di pannelli del tipo completamente incassato e non riflettente ovvero che adottino tecnologie avanzate che integrano totalmente i dispositivi con il manto di copertura (tegole fotovoltaiche e similari), nelle coperture inclinate il pannello deve essere integrato con la falda ovvero collocati aderenti alla falda, a filo tetto, con la stessa pendenza delle falde, arretrati rispetto al filo di gronda di almeno 1,5 m. e in qualsiasi punto ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo;
- sulle coperture piane i pannelli devono essere arretrati rispetto al filo della facciata di almeno 1 m e con inclinazione massima pari al 15%;
- La distanza minima dai confini è di 1,5 m.;
- eventuali serbatoi di accumulo o altri apparati tecnici devono essere posizionati in modo da non risultare visibili dallo spazio pubblico.

~~Per i materiali e le finiture da impiegarsi nella realizzazione degli edifici valgono le seguenti indicazioni:~~

- ~~per le coperture degli edifici si devono utilizzare esclusivamente manti in coppi e/o in rame, per le parti di tetto a falde. Eventuali tetti piani dovranno essere ricoperti con strato di ghiaia o con pavimento di tipo galleggiante o giardino pensile;~~
- ~~è consentita l'introduzione di aperture di aerazione od illuminazione sulla copertura degli edifici, qualora sia necessario per esigenze funzionali, illuminotecniche od igieniche;~~
- ~~i pluviali per la raccolta delle acque meteoriche potranno essere o interni al fabbricato od esterni; in questo secondo caso dovranno essere in rame ed a sezione circolare;~~
- ~~le pareti perimetrali di tamponamento saranno di norma in laterizio, con finitura superficiale esterna a marmorino o ad intonaco di calce e colori ancorati alla tradizione locale e veneziana;~~
- ~~è consentito l'inserimento di elementi architettonici e decorativi a struttura lignea, in ferro verniciato, rame, pietra d'Istria, pietra di Costozza e simili, mattoni in laterizio lavorati a vista o intonacati per formazione di lesene e marcapiani, colonne in marmo o granito, pannelli intonacati;~~
- ~~per le pavimentazioni di marciapiedi, portici, piazze, per cordonate e bordature di aiuole si può far ricorso a materiali lapidei, a elementi modulari prefabbricati, a superfici bituminose colorate;~~
- ~~i serramenti potranno essere in legno o metallici;~~
- ~~gli elementi di arredo (panchine, cestini, ecc.) ed i corpi illuminanti dovranno essere previsti, oltre che in relazione ai caratteri funzionali ed alla natura del luogo, nel rispetto della L.R. 22/97.~~

~~Ulteriori e più specifiche precisazioni di materiali, colori, conformazioni saranno definite dal progetto delle OO.UU. e dei singoli corpi edilizi.~~

~~In ogni caso, la progettazione attuativa di livello architettonico-edilizio e quella per le opere inerenti l'arredo urbano deve ottemperare a criteri e rispondere a requisiti tali da assicurare la formazione di un ambiente dotato di unitarietà e d'identità armoniche rispetto ai caratteri distintivi del centro storico considerato nelle sue parti più significative; a tal fine l'Elaborato D "Riferimenti architettonici" che contiene anche un abaco di porticati e finestre, assume il ruolo di principale guida cui uniformarsi.~~

ART. 6 – TIPI E CATEGORIE DI INTERVENTO

~~Per i singoli tipi di intervento consentiti richiamato il vigente regolamento edilizio comunale vigente al 30 apr. 2003 data dell'approvazione della variante 2 al piano particolareggiato nonché la L. 457/78, per le varie tipologie di edifici previsti nel piano si indicano le seguenti specificazioni: precisando che, per gli edifici vincolati, i soggetti attuatori sono obbligati di dare avviso di inizio lavori contestualmente al Comune ed alla Soprintendenza dei Beni Archeologici competente per territorio.~~

1 Le categorie di intervento sugli edifici esistenti o nei lotti liberi sono individuate negli elaborati prescrittivi e sono soggette alle seguenti prescrizioni:

A) Edifici esistenti conservati

Sono ammessi interventi di *ordinaria e straordinaria manutenzione*, *modifiche interne*, *restauro*, *risanamento conservativo*, *ristrutturazione edilizia comprendente la demolizione e la demolizione con* ~~fedele~~ *ricostruzione* ~~per comprovati motivi statici.~~ nonché gli *interventi edilizi di ampliamento* e di *riqualificazione del tessuto edilizio* cui agli art.6 e art.7 della L.R. 14/2019.

Gli interventi devono rispettare le prescrizioni degli elaborati prescrittivi, nonché le seguenti distanze tra edifici:

ml.10.00 tra pareti finestrate

ml. 3.00 o in aderenza tra pareti non finestrate o cieche

sono fatte salve le distanze preesistenti, per i soli interventi di demolizione/ricostruzione con ampliamento finalizzato alle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, par l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico

Gli edifici oggetto di intervento devono essere dotati delle opere di urbanizzazione primaria o prevederne la realizzazione o l'adeguamento, anche a seguito dell'utilizzo di bonus volumetrici derivanti da normative sovraordinate, con le modalità di cui all'art. 12

.~~E' categoricamente esclusa la demolizione e successiva non fedele ricostruzione.~~

~~In ogni caso gli interventi non possono prevedere modifiche alla sagoma degli edifici risultante dal rilievo e/o da indagine storica sullo stato di fatto dell'immobile di comprovata legittimità urbanistica fatta eccezione per gli impianti tecnologici come contemplato all'art. 8) e per gli interventi di ampliamento come di seguito precisato.~~

~~Per gli edifici n. 27 e n. 28 è ammesso altresì l'ampliamento in sopraelevazione mentre per l'edificio n. 25 è ammesso l'ampliamento nel rispetto delle presenti normative all'interno del sedime indicato in cartografia.~~

~~Per l'edificio n° 24 é ammesso un intervento di recupero che risulti coerente con uno studio che preliminarmente analizzi la reale consistenza delle volumetrie legittimamente esistenti permettendo un riutilizzo e una ridistribuzione dei volumi assegnati dal piano, nel rispetto dei fronti prioritari, in particolare di quello su strada, nonché delle altezze esistenti; l'intervento dovrà comprendere anche la realizzazione di un copertura a falde semplici con un risultato che sia più rispettoso dell'abaco tipologico di riferimento.~~

B1) Edifici assoggettati a particolare tutela (n. 5, 9, 16, 17, 18, 21, 22, 23, ~~26,~~ 31, 32,33, 35, 36, 37, ~~42,~~ 43, 50, 54, :

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione ove necessaria per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico, ad eccezione della demolizione e ricostruzione. Vanno mantenute o ripristinate le tipologie originarie delle coperture, la partizione fotometrica e le finiture delle facciate. Eventuali superfetazioni realizzate in epoca posteriore all'edificio originario, vanno demolite e ricostruire in modo distinto dall'edificio principale.

~~I provvedimenti da assumere dal Comune riguardanti tali edifici saranno concordati con la Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici competente per territorio la quale potrà esprimersi entro novanta giorni dal ricevimento della pratica; trascorso inutilmente tale termine, il Comune procederà nell'assunzione dei provvedimenti di propria competenza.~~

B2) Edifici esistenti con vincolo architettonico ai sensi ~~Testo Unico 490/99D~~ del D.Lgs 42/2004 (Municipio)

Ogni intervento di trasformazione compatibile con le presenti norme è subordinato al nulla osta della Soprintendenza ai BB. AA.

C) Edifici destinati alla demolizione

Gli edifici ed i manufatti che si pongono in contrasto con i lineamenti compositivi e con l'assetto morfologico funzionale perseguito dalla ~~Piano Particolareggiato~~ disciplina particolareggiata dell'area centrale urbana, sono destinati alla demolizione senza ricostruzione.

Gli spazi che a seguito della demolizione rimarranno liberi, dovranno essere riservati alle destinazioni specificatamente individuate dagli elaborati prescritti. ~~di progetto facenti parte della documentazione del Piano Particolareggiato.~~

Fino al momento della demolizione saranno ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

D) Edifici privati di nuova costruzione di progetto

~~Il Piano Particolareggiato~~ La disciplina particolareggiata prevede la possibilità di costruire nuovi edifici esclusivamente all'interno dei lotti individuati negli elaborati prescrittivi nel rispetto delle seguenti indicazioni: ~~per i quali sono obbligatori:~~

- ~~tutti i vincoli i contenuti prescrittivi (volumetria, destinazioni d'uso, salvo quanto stabilito dall'art. 3, altezza massima, allineamenti, distacchi) come di seguito riportati precisando che i volumi massimi riportati comprendono quelli legittimamente esistenti che vanno pertanto detratti;~~
- ~~il rispetto delle disposizioni dal presente articolo testo di norme per quanto attiene ai sistemi costruttivi, alle scelte dei materiali, alle opere di finitura e completamento aventi per obiettivo la corretta~~ La configurazione architettonica al fine di qualificare la scena urbana deve rispettare le prescrizioni degli elaborati prescrittivi e del vigente Regolamento Edilizio. ~~partecipazione del singolo elemento alla formazione della scena urbana;~~
- il rispetto del *limite di massimo inviluppo* riportato nell'elaborato grafico e definito in modo tale da assicurare il seguente regime delle distanze: ml.10.00 tra pareti finestrate o in aderenza tra pareti non finestrate o cieche ~~le distanze minime tra pareti finestrate e tra edifici definite nelle tavole grafiche con indicazioni plani volumetriche del presente piano particolareggiato, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 02.04.1968, n° 1444, con un minimo di ml. 6,00~~
- Negli interventi tra fabbricati esterni e fabbricati interni all'ambito dell'area centrale urbana *Abano Civitas* ~~inoltre~~ la distanza minima tra pareti finestrate ~~di fabbricati esterni e fabbricati interni all'ambito dell'area centrale urbana Abano Civitas al piano si impone pari a~~ è di ml.10 tra pareti finestrate, ml.3 o in aderenza tra pareti non finestrate o cieche
- La realizzazione degli interventi di cui ai commi precedenti e delle relative opere di urbanizzazione primaria, ricadenti nell'area di intervento (Lotto) riportate negli elaborati prescrittivi e meglio specificate od integrate negli articoli seguenti, si realizzano con le modalità indicate nell'art.12
- L'indice R.I.E da garantire, con le modalità di calcolo di cui al vigente regolamento edilizio, è indicato nelle prescrizioni puntuali riportate di seguito. L'area su cui viene calcolato è quella dei lotti nominati con una lettera ed individuati negli elaborati prescrittivi

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

LOTTO A

Volume Massimo	mc. 2300,00
Destinazione d'uso	Residenza (**R**)
Altezza Massima	ml. 10,00
Distanze	Nel rispetto del limite di massimo inviluppo riportato negli elaborati grafici
dalle strade	ml.5.00
dagli edifici	In aderenza o ml.10.00 tra pareti finestrate
Opere di Urbanizzazione *ELABORATO T01* *MODALITÀ DI INTERVENTO.*	Realizzazione di marciapiedi e stalli per auto, anche intervallati da tazze per alberature di terza grandezza, lungo via Mussato e via Stella con conseguente modifica del raggio di curvatura dell'incrocio. Realizzazione di un percorso pedonale lungo il lato est e sud del lotto, di collegamento tra via Mussato e la Biblioteca comunale, come meglio specificato negli elaborati prescrittivi.
Indice R.I.E.	4,5

LOTTO B

Volume Massimo	mc. 2200,00
Destinazione d'uso	Residenza (**R**)
Altezza Massima	In allineamento per la parte in aderenza con l'edificio esistente su via Mussato, ml 10 per la porzione fronte Biblioteca

Distanze	Nel rispetto del limite di massimo inviluppo riportato negli elaborati prescrittivi.
dalle strade	ml.5.00
dagli edifici	ml.10.00 tra pareti finestrate o in aderenza
Opere di Urbanizzazione *ELABORATO T01* *MODALITÀ DI INTERVENTO.*	Realizzazione di marciapiedi e stalli per auto, anche intervallati da tazze per alberature di terza grandezza lungo via Mussato e via Stella (fronte Biblioteca), come meglio specificato negli elaborati prescrittivi.
Indice R.I.E.	4,5

LOTTO C

Volume Massimo	mc. 4500
Destinazione d'uso	Residenza (**R**)
Altezza Massima	ml.11,50
Distanze	Nel rispetto del limite di massimo inviluppo riportato negli elaborati prescrittivi.
dalle strade	ml.5,00
dagli edifici	ml.10,00 tra pareti finestrate
Opere di Urbanizzazione *ELABORATO T01* *MODALITÀ DI INTERVENTO.*	Realizzazione della viabilità d'accesso comprensiva di stalli per auto e marciapiedi, anche intervallati da tazze per alberature di terza grandezza, lungo via Matteotti (Biblioteca), come meglio specificato negli elaborati prescrittivi.
Indice R.I.E.	4,5

LOTTO D

Volume Massimo	mc. 650,00
Destinazione d'uso	Artigianato di servizio e/o artistico (**Is**) Attrezzature commerciali (**Tc**) nel limite delle unità di vicinato
Altezza Massima	4,00 ml
Distanze	Nel rispetto del limite di massimo inviluppo riportato negli elaborati prescrittivi.
dalle strade	ml 2 dal limite della carreggiata
dagli edifici	In aderenza
Opere di Urbanizzazione *ELABORATO T01* *MODALITÀ DI INTERVENTO.*	Riqualificazione del marciapiede e degli stalli per auto, anche intervallati da tazze per alberature di terza grandezza, lungo via Donati
Indice R.I.E.	4,5

LOTTO E

Volume Massimo	mc. 12.100,00
Destinazione d'uso	Attrezzature commerciali (**Tc**) nel limite complessivo di mq.1500 di superficie di vendita, Artigianato di servizio e/o artistico (**Is)** Pubblici Esercizi **(Tp)** nel limite di 2750 mc
Altezza Massima	5.50 ml
Distanze	Nel rispetto del limite di massimo inviluppo riportato negli elaborati prescrittivi.
dalle strade	
dagli edifici	

Opere di Urbanizzazione *ELABORATO T01* *MODALITÀ DI INTERVENTO.*	Realizzazione dei parcheggi e della viabilità di distribuzione interna, nelle quantità previste dal Regolamento edilizio vigente e secondo la localizzazione indicata nell'elaborato prescrittivo. Realizzazione degli spazi pedonali da destinarsi ad uso pubblico, degli spazi verdi e delle alberature secondo un progetto, da concordarsi con l'ufficio tecnico, in coerenza con le indicazioni del Piano del Verde. Riqualificazione previo rialzo e finitura dei tratti di strada di via Donati e via Matteotti, al fine di moderare la velocità di attraversamento con mezzi motorizzati. Gli spazi aperti, ad esclusione di quelli strettamente pertinenziali alla struttura commerciale, dovranno essere destinati ad uso collettivo. L'edificio dovrà coordinarsi architettonicamente con l'intorno, in coerenza con le prescrizioni delle norme tecniche, ponendo particolare attenzione alla caratterizzazione ed al trattamento dei prospetti con affaccio sullo spazio pubblico, al fine di caratterizzare l'area attraverso un "oggetto" architettonico che diventi elemento identitario e promotore di attività destinate all'incontro ed allo svago. Le soluzioni compositive dovranno promuovere la gerarchizzazione dei volumi a seconda dell'uso, gli elementi architettonici dovranno garantire la possibilità di utilizzare lo spazio in differenti situazioni climatiche, favorendo soluzioni orientate alla regolazione del microclima. La zona di carico e scarico deve essere collocata in corrispondenza dell'angolo sud ovest del limite di inviluppo e compresa all'interno della stessa. L'accesso dovrà avvenire da via Gobetti seguendo il margine del parcheggio indicato negli elaborati prescrittivi. L'area di carico scarico dovrà essere adeguatamente mitigata e compartimentata dal punto di vista acustico e visivo.
Indice R.I.E.	5

LOTTO F

Volume Massimo	mc. 1000,00
Destinazione d'uso	Residenza (**R**)
Altezza Massima	**7.00**
Distanze	
dalle strade	Nel rispetto dell'allineamento riportato negli elaborati prescrittivi (ml 2,00)
dagli edifici	ml.10,00 tra pareti finestrate, ml 3 o in aderenza tra pareti cieche.
Opere di Urbanizzazione *ELABORATO T01* *MODALITÀ DI INTERVENTO.*	
Indice R.I.E.	4,5

LOTTO I

Volume Massimo	mc. 1200,00
Destinazione d'uso	Residenza mc.800,00 – Attrezzature Commerciali (T.C.), Pubblici Esercizi (T.P.), Attività direzionali (T.U.) mc 400,00
Altezza Massima	ml 11,50
Distanze	Secondo gli allineamenti riportati negli elaborati prescrittivi, riprendendo su via

	Matteotti l'allineamento degli edifici esistenti ed in arretramento di ml 2 su via Appia Monterosso.
dalle strade	Secondo l'allineamento riportato sugli elaborati prescrittivi
dagli edifici	In aderenza o ml.10,00
Opere di Urbanizzazione *ELABORATO T01* *MODALITÀ DI INTERVENTO.*	Realizzazione di un passaggio porticato ad uso pubblico, verso lo spazio pubblico retrostante, come indicato negli elaborati prescrittivi. Riqualificazione dei marciapiedi lungo via Matteotti e via Appia Monterosso.
Indice R.I.E.	Miglioramento di 0,5 di quello esistente.

E) Edifici pubblici di nuova costruzione e spazi ad uso pubblico

I dati riportati nella presente disciplina particolareggiata, hanno carattere indicativo per quanto riguarda dimensioni, ingombri, allineamenti, altezze, destinazioni d'uso, volumi, ecc.; l'Amministrazione Comunale stabilirà in sede di progetto edilizio la precisa definizione.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

LOTTO G – Piazza Mercato

Volume Massimo	
Destinazione d'uso	*Spazio pubblico: Mercato, Parcheggio ed ogni altro uso pubblico compatibile con il contesto*
Altezza Massima	
Distanze	
dalle strade	
dagli edifici	
Opere di Urbanizzazione *ELABORATO T01* *MODALITÀ DI INTERVENTO.*	Fatto salvo l'impianto generale della viabilità la sistemazione dell'area sarà oggetto di una progettazione di dettaglio mirata alla riorganizzazione degli spazi da destinare Mercato, parcheggio ed ogni altro uso pubblico compatibile. Il progetto dovrà coordinarsi architettonicamente con l'ampliamento del Municipio, ponendo particolare attenzione alla caratterizzazione ed al trattamento delle superfici che dovranno essere il più possibile permeabili con l'inserimento di elementi a prato alberato e filari alberati, al fine di caratterizzare i limiti dello spazio pubblico. Le soluzioni compositive dovranno caratterizzare l'area quale luogo identitario per la collettività Aponense in coerenza con le funzioni attualmente in uso (mercato settimanale) e con quelle compatibili (spazio per manifestazioni, terreno di gioco). Gli elementi di architettura del paesaggio, dovranno garantire la possibilità di utilizzare lo spazio in differenti situazioni climatiche, favorendo soluzioni orientate alla regolazione del microclima

LOTTO H – Municipio

Volume Massimo	mc.4000 (volume indicativo ampliamento)
Destinazione d'uso	Servizi pubblici
Altezza Massima	ml.7.00
Distanze	
dalle strade	

dagli edifici	
Opere di Urbanizzazione *ELABORATO T01* *MODALITÀ DI INTERVENTO.*	Fatto salvo l'impianto generale della viabilità la sistemazione dell'area sarà oggetto di una progettazione di dettaglio mirata all'ampliamento del Municipio e alla riorganizzazione degli spazi pubblici di pertinenza. L'ampliamento sarà funzionale ad ospitare la nuova sala consiliare con i servizi annessi. L'edificio dovrà coordinarsi architettonicamente con il Municipio originario e il contesto, oggetto riqualificazione, ponendo particolare attenzione alla caratterizzazione ed al trattamento dei prospetti, al fine di caratterizzarsi quale nuovo fronte di Piazza del Mercato. Le soluzioni compositive dovranno caratterizzare l'edificio quale luogo identitario per la collettività Aponense. Gli elementi architettonici dovranno garantire la possibilità di utilizzare lo spazio in differenti situazioni climatiche, favorendo soluzioni orientate alla regolazione del microclima.

~~ART. 7 - SUPERFICIE MINIMA DEGLI ALLOGGI~~

~~La superficie di calpestio degli alloggi, non potrà essere inferiore a mq. 50 per il 25% della superficie di calpestio residenziale di ogni singolo edificio; la quota rimanente dovrà contemplare alloggi con superficie calpestabile maggiore o uguale di mq 70.~~

~~ART. 8 - IMPIANTI TECNOLOGICI~~

~~E' sempre consentita la realizzazione di volumi tecnici per impianti tecnologici anche nel caso in cui tali volumi tecnici richiedano contenute variazioni di ingombri, sagome, sedimi, altezze, distanze, ecc. rispetto alle previsioni plani volumetriche e prospettiche previste nel presente progetto.~~

~~E' obbligatoria la progettazione dell'impiantistica oltre che ai fini normativi riguardanti la sicurezza e il risparmio energetico anche al fine salvaguardare l'ornato delle facciate visibili da pubblica via previo studio dell'ubicazione di tutte quelle strutture esterne (tubi, caldaie, motori di condizionatori ecc.).~~

ART. ~~9~~ 7 -DISTANZE E DISTACCHI DA RISPETTARE

Le distanze dei nuovi edifici e manufatti dalle strade e tra i corpi di fabbrica all'interno del perimetro dell'area Centrale Urbana denominata ~~piano attuativo~~ non dovranno risultare inferiori alle misure desumibili dagli elaborati prescrittivi ~~dalle tavole grafiche di progetto~~, salva la possibilità di lievi variazioni come definite nell'art.5. Vanno sempre rispettate le prescrizioni dell' ~~Si richiama il sopracitato~~ art. 9 del D.M. 02.04.1968, n° 1444, nonché l'art. 6) delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

ART. ~~10~~-8 -ALTEZZE DEI FABBRICATI

Le altezze massime consentite per ogni corpo edilizio previsto sono stabilite negli elaborati prescrittivi ed espresse in ml per gli edifici di nuova costruzione ed in numero di piani per gli edifici conservati. La determinazione dell'altezza in ml degli edifici conservati soggetti ad interventi di trasformazione, è determinata sulla base delle altezze interne funzionali al so requisiti igienico sanitari prescritti nel Regolamento Edilizio Vigente e nel limite del numero di piani indicato negli elaborati prescrittivi.

~~Le altezze minime interne dei locali sono stabilite dal vigente R.E. e dovranno essere non inferiori a m 2,70 per i locali residenziali e direzionali e non inferiori a m 3,50 per i locali commerciali e comunque aperti al pubblico. Sono fatte salve le deroghe contemplate dal R.E. e le altezze dei locali interni esistenti per gli edifici conservati.~~

ART. ~~11~~ 9 – BARRIERE ARCHITETTONICHE

Le strutture per la viabilità pedonale e gli edifici ad uso collettivo dovranno essere realizzate in modo da assicurare il requisito di accessibilità come definito dalle ~~l'abbattimento di ogni barriera architettonica, in conformità alle~~ vigenti leggi in materia.

~~ART. 12 – PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE~~

~~Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto un apposito progetto esecutivo, che dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale. Le spese di progettazione saranno a carico dei soggetti attuatori. Le quote relative alle spese di progettazione esecutiva, competenti all'immobile in esame, quantificate complessivamente in € 317.310,08 (salvo conguagli e verifiche approvate con delibera di Giunta Comunale e applicate al momento del rilascio del permesso di costruire) dovranno essere versate contestualmente e con le modalità previste per il versamento della quota dovuta quale incidenza sul costo di costruzione riferita al rilascio del permesso di costruire, e qual'ora non dovuta la quota di incidenza sul costo di costruzione, in una unica rata prima del rilascio del permesso di costruire.. La somma suddetta viene ripartita, solo per le nuove costruzioni, come da tabella allegata "Comparti centrali determinazione quota suddivisione spese tecniche".~~

~~Eventuali impianti tecnologici per pubblici servizi quali ad esempio cabine elettriche e piazzole ecologiche potranno essere inseriti all'interno del P.P. ancorché non previsti dal presente progetto urbanistico.~~

~~Qualora l'esecuzione delle opere di urbanizzazione venga assunta in base a convenzione dagli aventi titolo (ai sensi del successivo art. 17), questi ultimi dovranno assumere anche la redazione del relativo progetto esecutivo, salvo che non sia già stato predisposto dall'Amministrazione o, in ogni caso, sarà a carico degli aventi titolo l'onere della redazione dello stralcio progettuale per la parte di OO.UU. che loro intendano realizzare.~~

ART. ~~13~~ 10– VERDE ALBERATO E VERDE ATTREZZATO

Le aree a verde saranno realizzate in conformità allo specifico progetto esecutivo del verde, come previsto del vigente Regolamento Edilizio, ~~da allegare a quello delle OO.UU~~ in coerenza con le indicazioni del Piano del Verde.

~~ART. 14 – DEMOLIZIONI DI EDIFICI E MANUFATTI~~

~~Per le costruzioni esistenti rappresentate come edifici da demolire nelle tavole del P.P. vige l'obbligo della demolizione, essendo gli edifici incompatibili con l'assetto funzionale e morfologico piano attuativo.~~

ART. 15 11– CARTELLI INDICATORI – PUBBLICITÀ

1 L'installazione di insegne, ~~Per quanto riguarda i~~ cartelli indicatori o di pubblicità, ~~e la pubblicità in generale si prescrive quanto segue:~~, fatta salva la normativa di settore, è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- sono ammessi ~~i soli~~ cartelli indicatori d'informazione di pubblico interesse e i soli numeri civici posti in opera dal Comune
- sono escluse le insegne a bandiera, tranne quelle aventi valore storico-caratteristico
- sono ammessi totem ed elementi di arredo assimilati, con funzioni pubblicitarie, nel limite 2,5 ml di altezza nelle aree prospicenti le vie Matteotti, Appia Monterosso, Stella, Mussato, Gobetti, Donati e nel rispetto di 5 ml di distanza da edifici circostanti. Altezze maggiori, nel limite di ml 7, sono ammesse nelle aree con affaccio su Piazza del Mercato e nel rispetto di 7 ml di distanza dagli edifici circostanti.
- gli elementi pubblicitari devono essere inseriti in idonei supporti di colore antracite, canna di fucile o corten e raggruppare più indicazioni o pubblicità nel medesimo manufatto.
- è esclusa la messa in opera di insegne luminose al di sopra della prima fascia di marcapiano.
- è esclusa l'installazione di pali funzionali al sostengo di bandiere o gonfaloni, ad esclusione di quelli per usi istituzionali.

~~Art. 16 – Recinzioni delle aree private~~

~~I progetti delle recinzioni delle aree private, redatti nel rispetto del Regolamento Edilizio vigente al 30 apr. 2003 data di approvazione della variante 2 al piano particolareggiato, dovranno essere conformi alle indicazioni tipologiche stabilite a corredo del progetto esecutivo per l'arredo urbano e le opere di urbanizzazione.~~

ART. ~~17~~ 12 – CRITERI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE ~~DEL PIANO~~

1 Le previsioni di piano si attuano mediante intervento edilizio diretto convenzionato, presentato dagli aventi titolo, o progetto di opera di opera pubblica.

2 L'attuazione può avvenire mediante interventi singoli o di comparto, nel rispetto delle indicazioni contenute negli elaborati grafici e nelle Norme Tecniche di Attuazione

3. Nella stipula della convenzione viene stabilito l'esistenza o meno delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento, al fine di individuare quali opere devono essere realizzate per completare la dotazione completa ovvero: i servizi di rete (elettrica, telefonica, fognaria –bianca e nera-, idrica, del gas e della pubblica illuminazione), la viabilità veicolare d'accesso, la viabilità pedonale e ciclabile, la segnaletica verticale ed orizzontale, le aree per spazi pubblici comprensive dell'arredo urbano e degli elementi arborei (verde, parcheggio, spazi pedonali) ed ulteriori opere di urbanizzazione necessarie per poter utilizzare l'erigendo edificio. Eventuali impianti tecnologici per pubblici servizi quali ad esempio cabine elettriche e piazzole ecologiche potranno essere previsti in realizzazione, ancorché non espressamente indicati dal presente piano urbanistico.

4. Il rilascio del permesso a costruire è vincolato alla stipula della convenzione con la pubblica amministrazione al fine di garantire e disciplinare la realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento.

5 Nell'ipotesi che l'intervento richieda l'esecuzione, in tutto o in parte, di tali opere, dovrà essere previsto l'impegno da parte del proponente a realizzarle, previa stipula di una convenzione con il Comune. Sono fatte salve le parti, ove, non abbia già provveduto o stia provvedendo il Comune. Il soggetto proponete dovrà assumere anche la redazione del relativo progetto esecutivo, salvo che non sia già stato approvato dall'Amministrazione.

6 Nel caso in cui le opere di urbanizzazione, funzionali alla realizzazione dell'intervento, siano su aree di proprietà comunale, la stipula della convenzione è subordinata alla effettiva disponibilità da parte del Comune delle aree su cui gravano le opere funzionali mancanti.

7 Le opere di urbanizzazione realizzare dal soggetto privato attuatore, sono soggette a cessione gratuita al patrimonio comunale o assoggettate a vincolo di uso pubblico, previo collaudo, a carico del soggetto attuatore.

8 Il rilascio del certificato di agibilità degli edifici oggetto di richiesta di titolo edilizio, è vincolato al collaudo delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento.

~~Il P.P. dell'area urbana centrale sarà attuato prioritariamente dagli aventi titolo mediante interventi singoli o di comparto, relativi ai lotti edificabili individuati nelle tavole di piano, previa stipula di apposita convenzione con la quale viene stabilito quanto segue:~~

~~l'obbligo di recuperare gli edifici esistenti, qualora alla data di approvazione della variante n. 2, l'assetto fondiario della proprietà comprenda sia immobili di nuova costruzione che edifici esistenti da conservare. In tal caso, la realizzazione dei nuovi edifici è condizionata al contestuale restauro degli edifici da recuperare in misura proporzionale. Pertanto, l'entità dei volumi da recuperare viene determinata dal prodotto del volume relativo all'intervento di nuova costruzione per il rapporto tra il volume da recuperare ed il volume di nuova costruzione complessivamente previsti nelle aree di proprietà della medesima ditta alla data di approvazione della variante n. 2.~~

~~1) l'esistenza o no delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento consistenti principalmente in tutti i servizi di rete (elettrica, telefonica, fognaria –bianca e nera-, idrica, del gas e della pubblica illuminazione), nella viabilità di accesso e in ulteriori eventuali altre opere di urbanizzazione, necessarie per poter utilizzare l'erigendo edificio, da valutare singolarmente caso per caso.~~

~~Nell'ipotesi che l'intervento richieda l'esecuzione, in tutto o in parte, di tali opere, dovrà essere previsto l'impegno da parte del concessionario a realizzarle, tramite convenzione, per quelle parti, ove, non abbia già provveduto o stia provvedendo il Comune.~~

~~In tal caso, la stipula della convenzione è subordinata alla effettiva disponibilità da parte del Comune delle aree su cui gravano le opere funzionali mancanti, mentre il rilascio del certificato di agibilità è vincolato al collaudo delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento.~~

~~Il rilascio del permesso a costruire è vincolato alla stipula delle convenzione con la pubblica amministrazione al fine di garantire e disciplinare la realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento.~~

~~Si considerano disponibili anche le aree di proprietà del concessionario che vengono cedute o asservite contestualmente alla stipula della convenzione.~~

~~2) la cessione di tutte le aree destinate dal P.P. ad opere pubbliche, qualora la Ditta attuatrice ne sia proprietaria, a fronte del riconoscimento dell'indennità indicata nel piano particellare d'esproprio, importo da conguagliare con l'onerosità dovuta per l'acquisizione di aree e/o edifici come più avanti determinata.~~

~~Il conferimento di dette aree può avvenire anche mediante costituzione di servitù perpetua di uso pubblico, qualora il sottosuolo venga utilizzato per la realizzazione di locali interrati.~~

~~In questo caso, considerato il minor danno arrecato, l'indennità sarà pari ad ¼ dell'indennità riportata nel piano particellare di esproprio, gli eventuali risparmi saranno utilizzati a compensazione di eventuali variazioni dei costi di realizzazione delle opere di~~

urbanizzazione.

Nel caso in cui la Ditta attuatrice sia proprietaria di più di un lotto edificabile, la cessione, o costituzione di servitù, delle aree di proprietà della stessa ricadenti all'interno del piano e destinate ad opere pubbliche è obbligatoria in misura proporzionale all'intervento; tale proporzione viene determinata dal prodotto del volume relativo all'intervento per il rapporto tra la superficie totale destinata ad uso pubblico ed il volume, complessivamente previsto nelle aree di proprietà della Ditta attuatrice.

l'onerosità dovuta per l'intervento è commisurata al pagamento del contributo sul costo di costruzione e al costo effettivo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il conferimento delle aree ad esse relative (salvi i casi di cui infra), previste dallo strumento urbanistico attuativo ed allo stesso pertinenti, con esclusione quindi dei costi relativi alla realizzazione del parcheggio interrato sul retro del municipio, in quanto opera di più ampio interesse urbano.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, vengono così quantificati:

a. interventi di nuova costruzione e di integrale demolizione e ricostruzione è dovuto al Comune il pagamento di 80,16 €/mc, più il conguaglio sulla cessione di tutte le aree e gli edifici di proprietà della Ditta richiedente, come esplicitato in dettaglio nel prospetto "Calcolo dell'onerosità"; tale importo è dovuto in misura piena per la cubatura di nuova realizzazione e in misura ridotta al 20% per la cubatura preesistente e recuperata. Qualora il volume dell'intervento ecceda quello urbanistico (per effetto della realizzazione di interrati e/o sottotetti) , sulla differenza è dovuta dal concessionario la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari a Euro/mc. 10,00.

b. interventi di recupero dei volumi esistenti, ad esclusione delle ipotesi di integrale demolizione e ricostruzione, regolata dalla precedente lettera a), è dovuto il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria pari a Euro/mc. 3,00 (di cui Euro/mc. 1,00 per oneri di urbanizzazione primaria).

3) la realizzazione di opere a scomputo, ciascun avente titolo potrà realizzare opere di urbanizzazione previste dal P.P. in conformità al progetto esecutivo approvato dal Comune, secondo tempi, modalità e garanzie convenzionalmente stabiliti. In tal caso, l'importo di spesa previsto per l'esecuzione di dette opere verrà scomputato dall'onerosità come sopra determinata, precisando che, essendo quest'ultima comprensiva di IVA, per omogeneità l'importo ammesso a scomputo sarà comprensivo di IVA, anche se non dovuta, ai sensi dell'art. 51 della Legge n. 342/2000 e successive modifiche e/o integrazioni.

4) In nessun caso potrà essere riconosciuta l'agibilità dei fabbricati di nuova costruzione (comprensiva dell'integrale demolizione e ricostruzione), se non siano state ultimate le opere di urbanizzazione agli stessi funzionali.

L'onerosità risulta dal seguente prospetto, salvo conguagli e verifiche da effettuare al momento del rilascio del permesso di costruire e/o eventuali accordi specifici in convenzione.

Comune di

Abano Terme

Provincia di Padova
Regione del Veneto

PRG

Modifiche a seguito della Variante n.63 ai sensi dell'art.13 c.13 LR 14/17

DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO URBANO AMBITO AR.01 "ABANO CIVITAS"

Agosto 2021

NORME DI ATTUAZIONE

Sindaco	FEDERICO BARBIERATO
Assessore	
Ufficio tecnico	LEONARDO MINOZZI CARLO PIOVAN VALENTINA ANDREAZZO
Progettisti	ROBERTO ROSSETTO STEFANO DOARDO
Gruppo di lavoro	ANDREA ZORZ MASSIMO BERTO
Contributi Specialistici	ANTONELLA GATTO CARLO PIAZZI

Terre s.r.l.
Venezia | Parco Scientifico Tecnologico Vega | 30175, Via delle Industrie, 15
+39 041 5093216 terre@terre-srl.com PEC: terre.srl@pec.it www.terre-srl.com

ABANO TERME
PIANO REGOLATORE GENERALE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Variante parziale ai sensi dell'art.13 comma 13 della L.R. 14/17:

Disciplina particolareggiata per l'area centrale urbana denominata ABANO CIVITAS (ex PA11)

Varianti puntuali

- Progetto: Bernardo Secchi, Sergio Dinale, Daniele Rallo, Paola Rigonaut Hugues
- Progetto di variante: Aldo Gianni Marangon
- Progetto di variante n.59, 60, 61: Leonardo Minozzi, Valentina Andreazzo, Carlo Piovan
- **Progetto di variante n.63: Roberto Rossetto, Stefano Doardo**.

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE AGGIORNAMENTO

Variante n. 63
Disciplina particolareggiata per l'area centrale urbana ABANO CIVITAS

Variante n.	Estremi approvazione	Estremi presa atto adeguamento	riferimento
6	C.C. n. 77 del 28.10.2002	Det. 5° Settore n. 229 del 25.09.2003	
7	C.C. n. 34 del 26.05.2003		
10	C.C. n 72 del 29.09.2003	Det. 5° Settore n. 104 del 28.04.2004	
13	C.C. n. 67 del 28.06.2004		
25	C.P. n. 9 del 22.07.2005	Det. 7° Settore n. 177 del 19.11.2007	(1) *modificato/inserito*
17 e 18	C.P. n. 10 del 22.07.2005		(2) *modificato/inserito*
21	GRV n.1262 del 07.06.2005		(3) *modificato/inserito*
Cnd	GRV n. 48 del 17.01.2006		(4)
19	GRV n. 3861 del 30.11.2009	Det. 5° Settore n. 90 del 23.04.2010	(5a) *modificato* (5b) *inserito*
29	C.C. n. 44 del 08.07.2009		(6b) *inserito*
27	C.C. n. 35 del 26.05.2009	Det. 5° Settore n. 107 del 07.05.2010	(7a) *modificato*
20	G.P. n. 144 del 06.07.2010	Det. 5° Settore n. 248 del 17.12.2010	(8a) *modificato*
22	G.P. n. 113 del 26.05.2011	Det. 5° Settore n. 125 del 14.07.2011	(9a) *modificato* (9b) *inserito*
34	C.C. n. 6 del 12.03.2012	Det. 5° Settore n. 77 del 26.04.2012	(10)*modificato/inserito*
35	C.C. n. 42 del 28.06.2012	Det. 5° Settore n. 155 del 22.08.2012	(11)*modificato/inserito*
36	C.C. n. 43 del 28.06.2012	Det. 5° Settore n. 155 del 22.08.2012	(12)*modificato/inserito*
37	C.C. n. 87 del 28.11.2012	Det. 5° Settore n. 160 del 13.03.2013	(13) *inserito*
39	C.C. n. 87 del 28.11.2012	Det. 5° Settore n. 160 del 13.03.2013	(14) *inserito*
41	C.C. n 8 del 19.04.2013	Det. 5° Settore n. 848 del 21.11.2013	(15) *inserito*
42	C.C. n 6 del 19.04.2013		(16)*modificato/ inserito*
19	D.P.R. del 16.07.2013		(17) *inserito*
44	C.C. n 41 del 31.07.2014	Det. 5° Settore n. 801 del 19.09.2014	(18)*modificato/ inserito*
47	C.C. n 58 del 28.10.2015	Det. 5° Settore n. 51 del 22.01.2016	(19)*modificato/ inserito*
52	C.C. n 13 del 29.02.2016	Det. 5° Settore n. 346 del 02.05.2016	(20)*modificato/ inserito*
59	C.C. n.10 del 08/06/2020	Det. 5° Settore n. 655 del 15.07.2020	(21)*modificato/ inserito*
60	C.C. n. 46 del 29/09/2020	Det. 5° Settore n. 1075 del 12/11/2020	(22)*modificato/ inserito*

[…]

Parte Terza **Disciplina dei luoghi soggetti a regole specifiche**

TITOLO VI *Disciplina degli ambiti di riqualificazione urbana (AR)*

Art.45 Quater Disciplina particolareggiata del centro urbano denominato *Abano Civitas (ex PA11)*

1. Gli interventi nell'area urbana centrale denominata **"*Abano Civitas*" (AR01)** così come individuata nell'elaborato di PRG 2.5 *Usi e modalità di intervento* - scala 1/2000 - Foglio 5, si attuano nel rispetto della disciplina particolareggiata di cui ai seguenti elaborati di P.R.G:

Elaborati prescrittivi

T.01 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) *Abano Civitas* – MODALITA' DI INTERVENTO - VARIANTE

T.02 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – STANDARD E SPAZI PUBBLICI - VARIANTE

R.02 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas - NORME DI ATTUAZIONE

Elaborati Illustrativi e descrittivi

T.01 Disciplina particolareggiata del centro Urbano (AR.01) Abano Civitas – MODALITA' DI INTERVENTO - VIGENTE

T.02 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – STANDARD E SPAZI PUBBLICI- VIGENTE

R.01 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas - RELAZIONE

R.03 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas– RILIEVO FOTOGRAFICO

Elaborati Illustrativi scala 1/1000

T.04 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – STATO DI FATTO

T.05 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – INDIVIDUAZIONE AMBITI DI VARIANTE

T.06 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – MODALITA' DI INTERVENTO - VIGENTE

T.07 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – MODALITA' DI INTERVENTO - VARIANTE

T.08 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – STANDARD E SPAZI PUBBLICI- VIGENTE

T.09 Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01) Abano Civitas – STANDARD E SPAZI PUBBLICI- VARIANTE

Comune di

ABANO TERME

Provincia di Padova

Regione del Veneto

P.R.G

Variante n.63 ai sensi dell'art.13 c.13 LR 14/17

DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO URBANO AMBITO AR.01 "ABANO CIVITAS"

Agosto 2021

R0.3 RILIEVO FOTOGRAFICO

Sindaco	FEDERICO BARBIERATO
Dirigente Settore Governo del Territorio	ARCH. LEONARDO MINOZZI
Ufficio Urbanistica	URB. VALENTINA ANDREAZZO
	URB. CARLO PIOVAN
Progettisti	ROBERTO ROSSETTO
	STEFANO MARIA DOARDO
Collaborazione	ANDREA ZORZ - MASSIMO BERTO

Terre s.r.l.

Venezia | Torre Eva | 30174, Via Bruno Maderna, 7

+39 041 2682230 terre@terre-srl.com PEC: terre.srl@pec.it www.terre-srl.com

Inquadramento punti fotografici

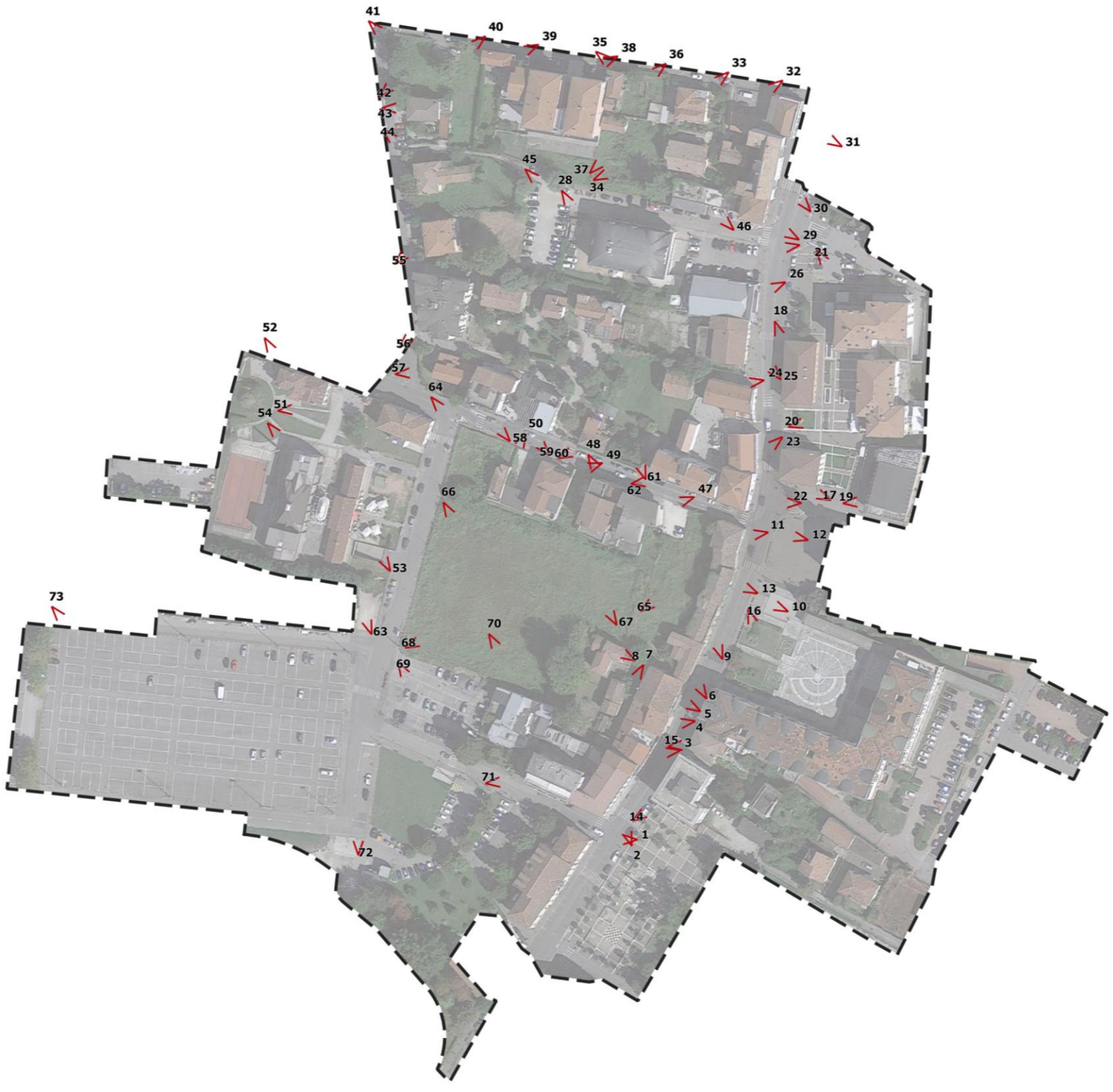


Foto n. 1 - Municipio



Foto n. 2 - Edificio n. 28



Individuazione punti di ripresa



Foto n. 3 - Edificio n. 27.b



Foto n. 4 - Edificio n. 27.a



Individuazione punti di ripresa

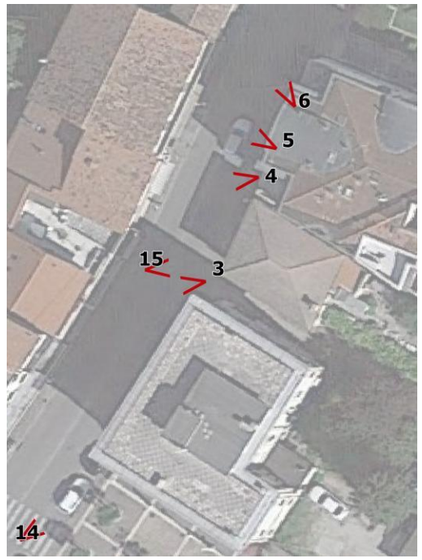


Foto n. 5 – Edificio n. 27.c



Foto n. 6 - Edificio n. 67



Individuazione punti di ripresa



Foto n. 7 - Edificio n. 69



Foto n. 8 - Edificio n. 70



Individuazione punti di ripresa



Foto n. 9 – Edificio n. 68



Foto n. 10 - Edificio n. 26



Individuazione punti di ripresa

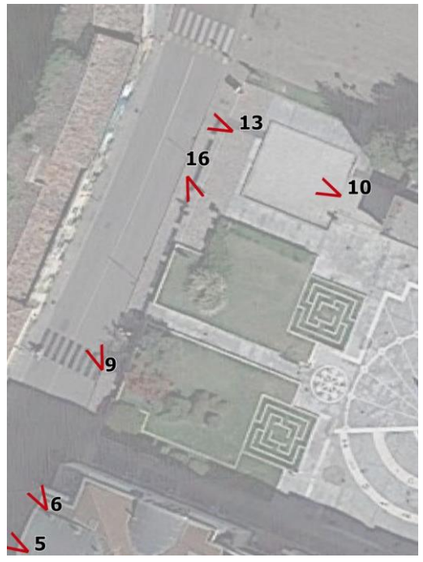


Foto n. 11 - Edificio n. 42



Foto n. 12 – Edifici 42 e 18



Individuazione punti di ripresa

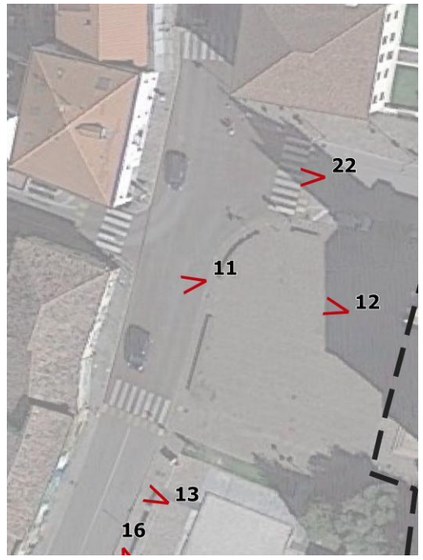


Foto n. 13 – Edifici 68, 26 e 42



Foto n. 14 - Edificio n. 37



Foto n. 15 – Edificio n. 42



Individuazione punti di ripresa

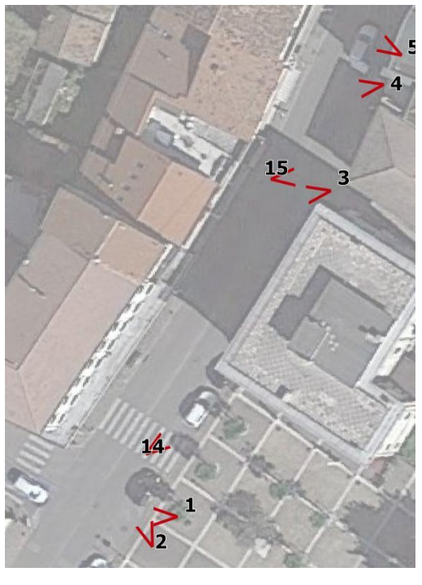


Foto n. 16 - Edificio n. 36



Individuazione punti di ripresa

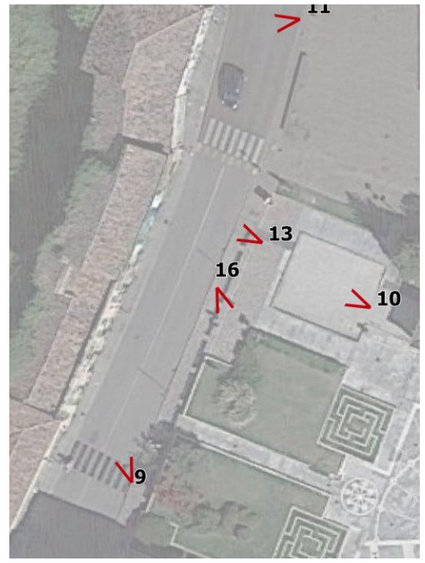


Foto n. 17 - Edificio n. 22



Foto n. 18 - Edificio n. 24



Individuazione punti di ripresa

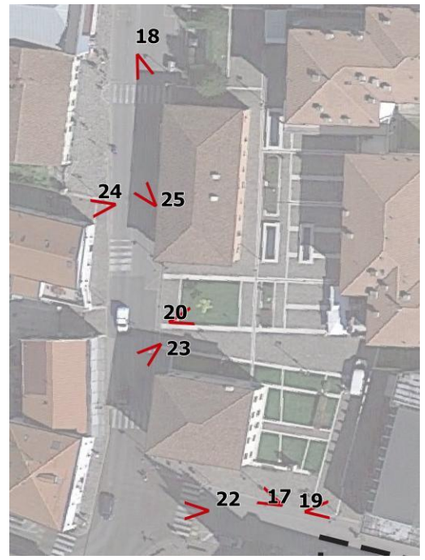


Foto n. 19 – Edificio n. 23



Foto n. 20 - Edificio n. 63



Individuazione punti di ripresa

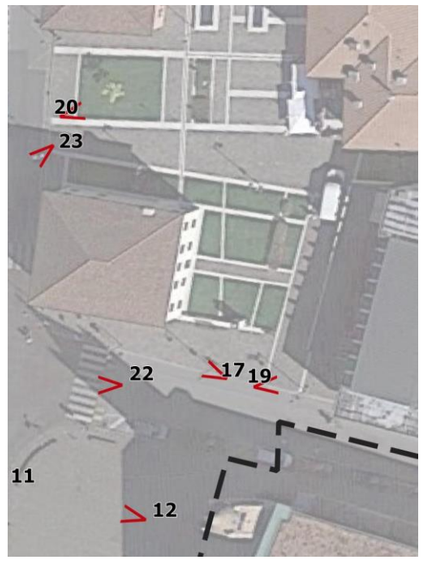


Foto n. 21 - Edificio n. 64



Foto n. 22 - Edificio n. 18



Individuazione punti di ripresa

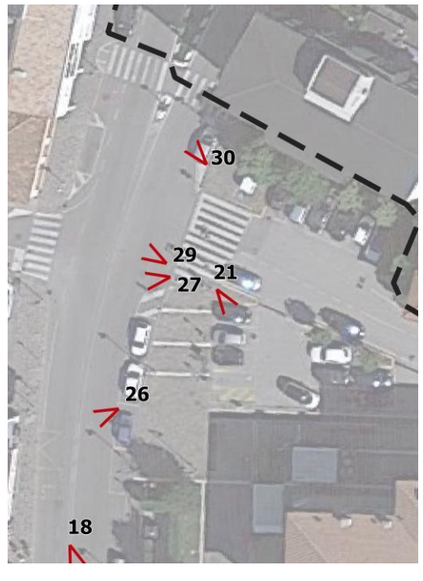


Foto n. 23 – Edificio n. 17



Foto n. 24 - Edificio n. 16



Individuazione punti di ripresa

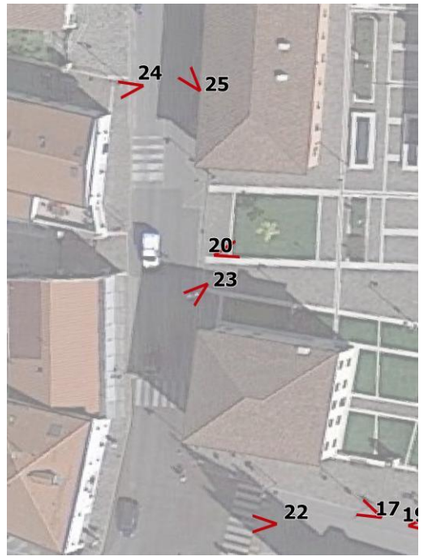


Foto n. 25 - Edificio n. 55



Foto n. 26 - Edificio n. 56



Individuazione punti di ripresa



Foto n. 27 – Edificio n. 9



Foto n. 28 - Edificio n. 13



Individuazione punti di ripresa

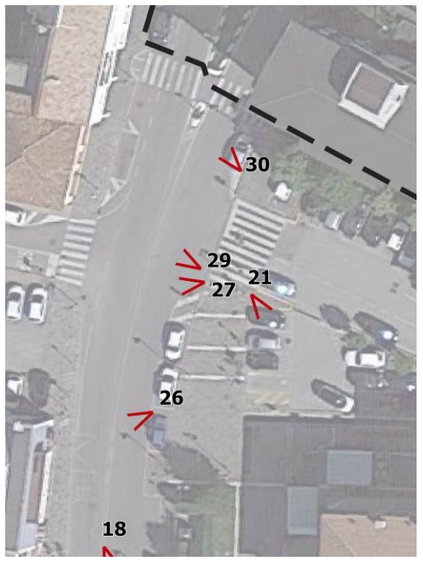


Foto n. 29 - Edificio n. 66.b



Foto n. 30 - Edificio n. 6



Individuazione punti di ripresa

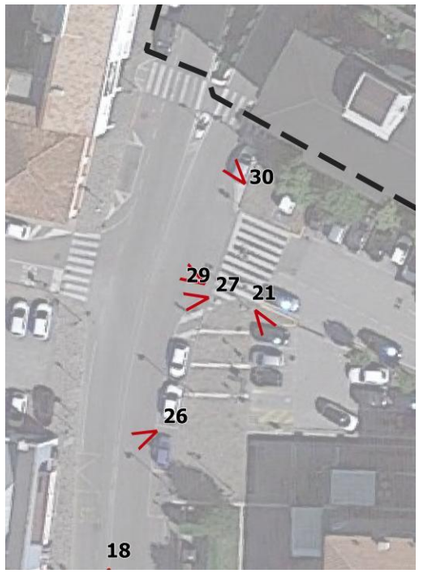


Foto n. 31 – Edificio n. 5



Foto n. 32 - Edificio n. 4



Individuazione punti di ripresa

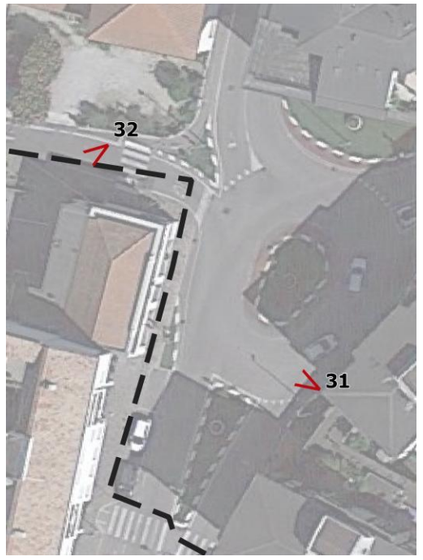


Foto n. 33 - Edificio n. 47



Foto n. 34 - Edificio n. 48



Individuazione punti di ripresa

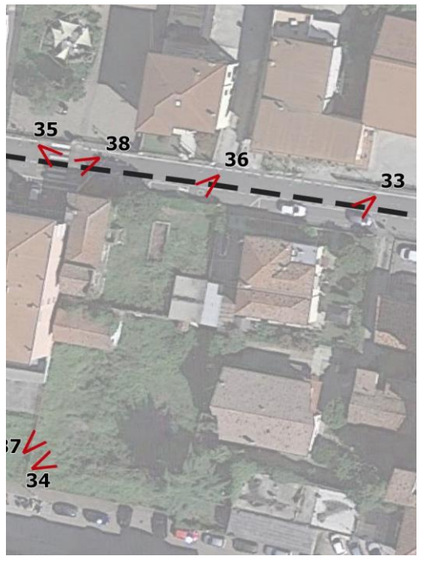


Foto n. 35 – Lotto n. 4 est



Foto n. 36 – Lotto n. 4 ovest



Individuazione punti di ripresa

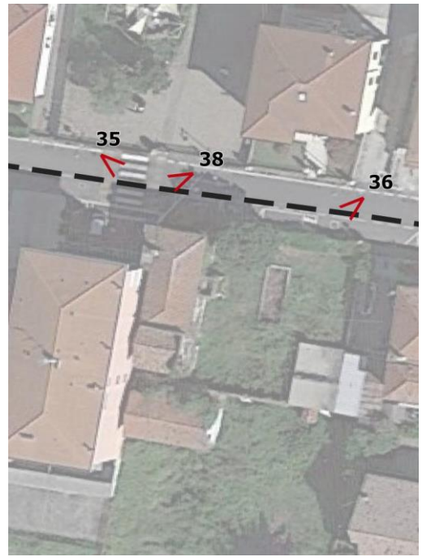


Foto n. 37 – Lotto n. 4 sud



Foto n. 38 - Edificio n. 46



Individuazione punti di ripresa



Foto n. 39 – Edificio n. 44



Foto n. 40 – Lotto n. 1 est



Individuazione punti di ripresa



Foto n. 41 - Lotto n. 1 nord



Foto n. 42 - Lotto n. 1 ovest



Individuazione punti di ripresa



Foto n. 43 – Edificio n. 45



Foto n. 44 – Edificio n. 65



Individuazione punti di ripresa

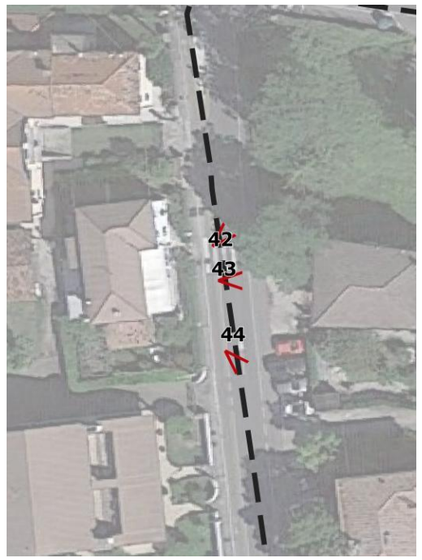


Foto n. 45 – Lotto n. 7



Individuazione punti di ripresa



Foto n. 46 – Edificio n. 66.a



Foto n. 47 – Edificio n. 25



Individuazione punti di ripresa



Foto n. 48 – Edificio n. 24



Foto n. 49 - Edificio n. 58



Individuazione punti di ripresa

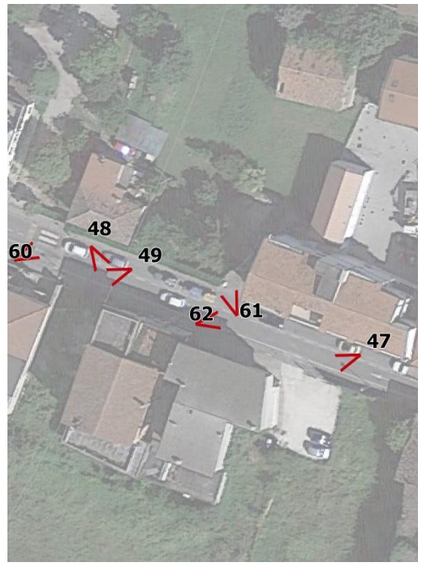


Foto n. 50 – Edificio n. 57



Foto n. 51 – Edifici n. 32 e 33



Individuazione punti di ripresa



Foto n. 52 – Edificio n. 31



Foto n. 53 - Edificio n. 34



Individuazione punti di ripresa

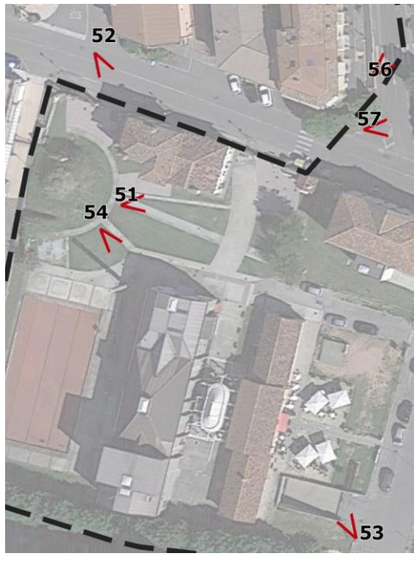


Foto n. 54 – Edificio n. 35



Foto n. 55 – Edificio 11



Individuazione punti di ripresa



Foto n. 56 – Edificio n. 12



Foto n. 57 – Edificio 50



Individuazione punti di ripresa

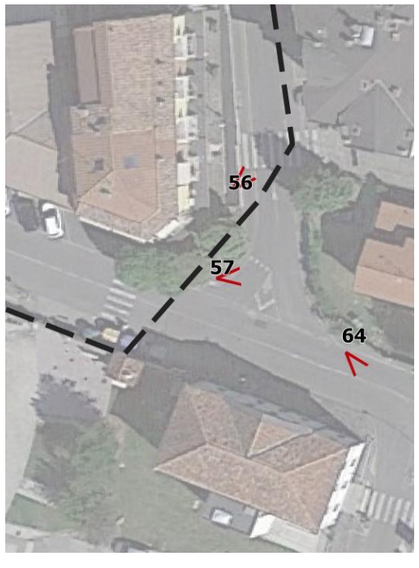


Foto n. 58 – Edificio n. 14



Foto n. 59 - Edificio n. 15



Individuazione punti di ripresa



Foto n. 60 – Edificio n. 54



Foto n. 61 – Edificio 71



Individuazione punti di ripresa



Foto n. 62 – Edificio n. 19



Foto n. 63 – Lotto n. 16



Individuazione punti di ripresa

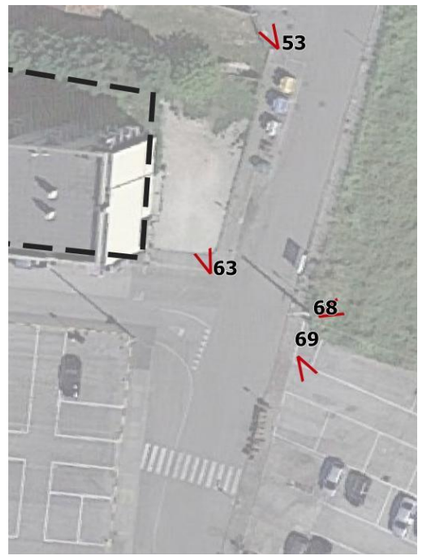


Foto n. 64 – Lotto n. 12 nordovest



Foto n. 65 – Lotto n. 12 sud



Individuazione punti di ripresa

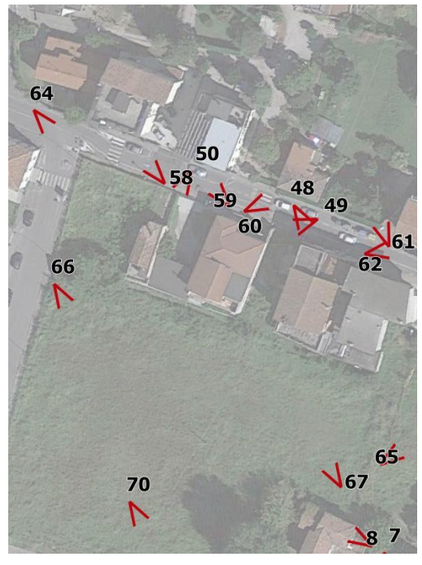


Foto n. 66 – Lotto n. 12 nord



Individuazione punti di ripresa



Foto n. 67 – Lotto n. 12 est



Individuazione punti di ripresa



Foto n. 68 – Lotto n. 12 sud



Foto n. 69 – Lotto n. 12 nord



Individuazione punti di ripresa

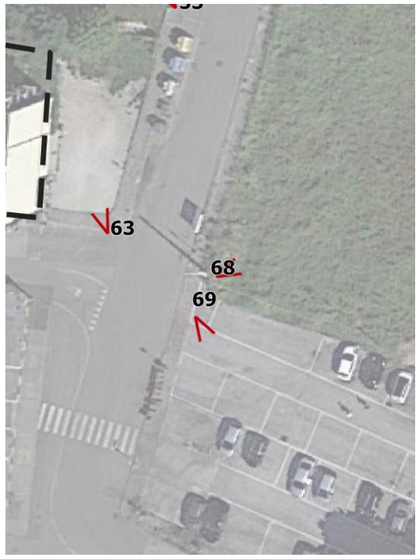


Foto n. 70 – Edificio n. 30



Foto n. 71 – Edificio 29



Individuazione punti di ripresa



Foto n. 72 – area mercato sud



Individuazione punti di ripresa

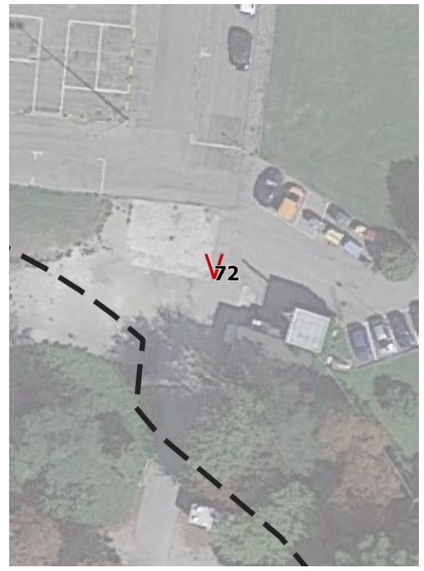


Foto n. 73 – area mercato nord



Individuazione punti di ripresa



Comune di

ABANO TERME

Provincia di Padova

Regione del Veneto

PRG Variante n.63 ai sensi dell'art. 13 c. 13 LR 14/17

Disciplina Particolareggiata del Centro Urbano

Ambito AR. 10 "ABANO CIVITAS"

Luglio 2021

VCI

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

Sindaco:	Federico Barbierato
Dirigente di Settore:	Arch. Leonardo Minozzi
Ufficio Urbanistica:	Urb. Valentina Andreazzo
	Urb. Carlo Piovan
Progettista:	Ing. Alessandra Carta

1 PREMESSE

La presente variante al PRG n. 63 prevede alcune modifiche puntuali alla disciplina del PRG per l'area urbana centrale attualmente disciplinata come Zona A-P.A.: "Piano attuativo in zona territoriale omogenea A" e soggetta a "Perimetro di Piano Attuativo in atto PA 11".

La disciplina di variante suddivide in 6 isolati, da A ad F, il territorio del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Abano Terme (Figura 1.1).

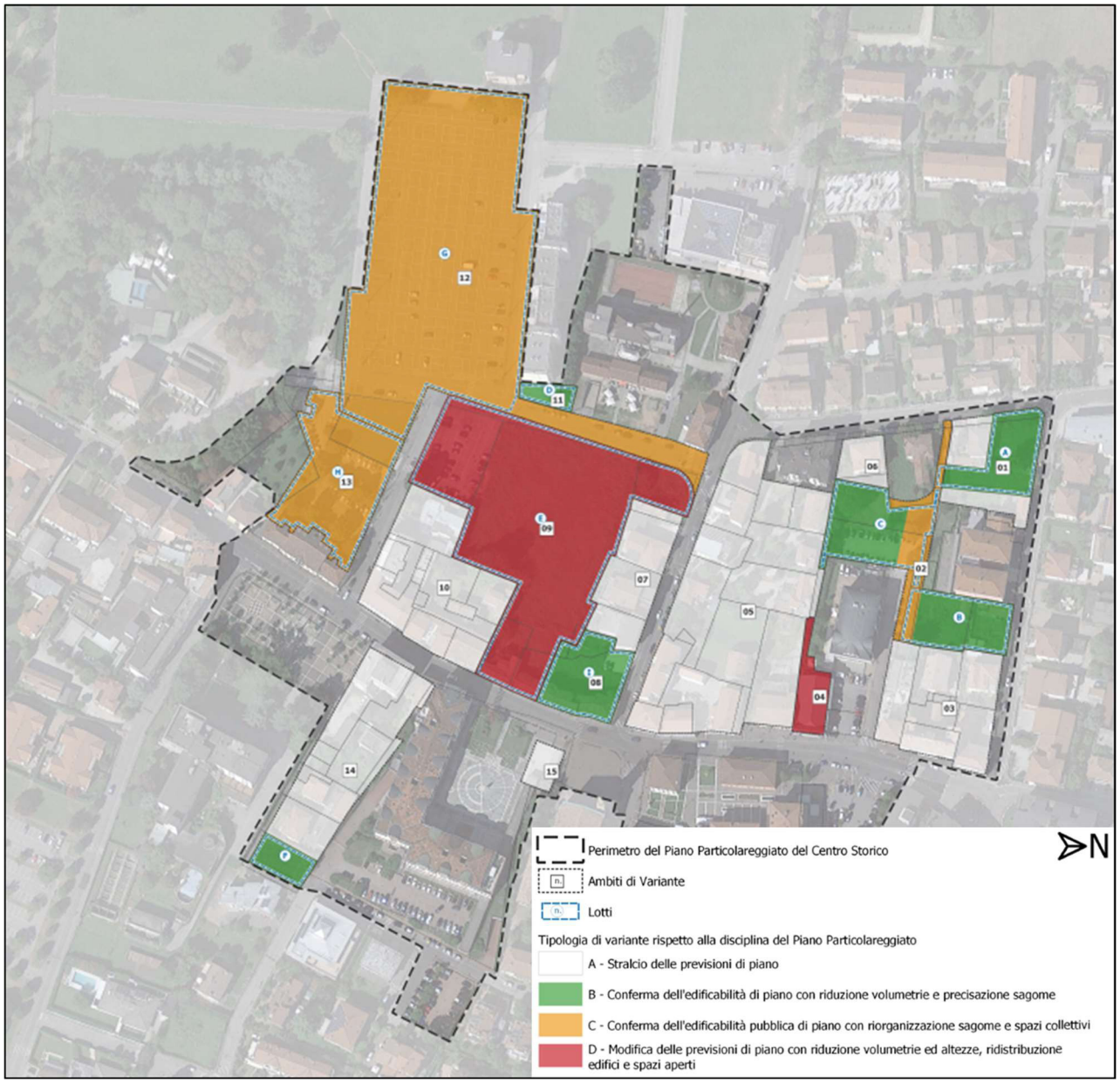


Figura 1.1: Suddivisione del Piano Particolareggiato in isolati

La variante prevede 4 tipologie di azione:

1. **Stralcio delle previsioni di Piano**

2. **Conferma delle previsioni vigenti con riduzione dei volumi e delle altezze**
3. **Conferma delle previsioni vigenti con riorganizzazione degli spazi a terra e degli allineamenti stradali**
4. **Modifica delle previsioni di piano.**

In virtù dei cambiamenti del territorio legati alla presente variante, dovuti alla trasformazione di destinazione degli stessi, si analizzeranno le nuove misure compensative atte a favorire l'infiltrazione delle acque e la realizzazione di nuovi volumi di invaso, in modo tale da non modificare in maniera significativa la risposta del territorio agli eventi meteorologici.

2 NORMATIVA DI RIFERIMENTO IN AMBITO IDRAULICO

Per la verifica di compatibilità idraulica degli interventi previsti dalla variante in oggetto, oltre alle norme di buona progettazione riconosciute in materia di idraulica ed alle prassi utilizzate in genere dal Consorzio di Bonifica, si farà riferimento alla seguente normativa:

- TESTO UNICO SULL'AMBIENTE, D.Lgs 152/2006 e ss. mm.
- PIANO DI TUTELA DELLA ACQUE DELLA REGIONE VENETO ha approvato con deliberazione del Consiglio regionale n.107 del 5 novembre 2009.
- D.G.R.V. n. 3637 del 26/11/2002, 1322 del 10/05/2006, n. 1841 del 19/06/2007 - Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici Modalità operative e indicazioni tecniche
- ORDINANZA N. 2 DEL 22 gennaio 2008 del Commissario Straordinario delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007
- ORDINANZA N. 3 DEL 22 gennaio 2008 del Commissario Straordinario delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007
- ORDINANZA N. 4 DEL 22 gennaio 2008 del Commissario Straordinario delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007
- DGRV N. 2948 DEL 6 OTTOBRE 2009 Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici

In particolare l'Allegato A del DGRV n. 2948 del 06/10/suddivide e classifica le classi di intervento in funzione delle estensioni degli interventi stessi. Questa classificazione fa riferimento alla Tabella 2.1 dell'Allegato A sopracitato, riportata di seguito:

Tabella 2.1: Tabella contenuta nell'Allegato A del DGVR n.2948 del 06/10/2009 relativa alle classi di intervento

CLASSE D'INTERVENTO	DEFINIZIONE
Trascurabile impermeabilizzazione potenziale	Intervento su superfici di estensione inferiore a 0.1 ha
Modesta impermeabilizzazione potenziale	Intervento su superfici comprese fra 0.1 e 1 ha
Significativa impermeabilizzazione potenziale	Intervento su superfici comprese fra 1 e 10 ha; interventi su superfici di estensione oltre 10 ha con Imp < 0,3
Marcata impermeabilizzazione potenziale	Intervento su superfici superiori a 10 ha con Imp > 0,3

A seguito delle ordinanze del Commissario Delegato per l'emergenza vengono introdotti dei criteri di dimensionamento da adottare per l'individuazione dei volumi di invaso da realizzare al fine di limitare la portata scaricata ai ricettori finali (quali fognature bianche, miste e corpi idrici superficiali).

Riferimento	CLASSE D'INTERVENTO	SOGLIE DIMENSIONALI	CRITERI DA ADOTTARE
Ordinanze	**Trascurabile impermeabilizzazione potenziale**	S< 200 mq	0
	Modesta impermeabilizzazione	200 mq <S< 1.000 mq	1
DGVR n. 2984	**Modesta impermeabilizzazione potenziale**	1.000 mq <S< 10.000 mq	1
	Significativa impermeabilizzazione potenziale	10.000 mq <S< 100.000 mq	2
		S>100.000 mq e Φ<0,3	2
	Marcata impermeabilizzazione potenziale	S>100.000 mq e Φ>0,3	3

Classe 1 - Trascurabile impermeabilizzazione potenziale

È sufficiente adottare buoni criteri costruttivi per ridurre le superfici impermeabili, quali le superfici dei parcheggi, tetti verdi ecc.

Classe 2 - Modesta impermeabilizzazione

È opportuno sovradimensionare la rete rispetto alle sole esigenze di trasporto della portata di picco realizzando volumi compensativi cui affidare funzioni di laminazione delle piene, in questi casi è opportuno che le luci di scarico non eccedano le dimensioni di un diametro di 200 mm.

Classe 3 - Modesta impermeabilizzazione potenziale

Oltre al dimensionamento dei volumi compensativi cui affidare funzioni di laminazione delle piene è opportuno che le luci di scarico non eccedano le dimensioni di un diametro di 200 mm e che i tiranti idrici ammessi nell'invaso non eccedano il metro.

Classe 4 - Significativa impermeabilizzazione potenziale

Andranno dimensionati i tiranti idrici ammessi nell'invaso e le luci di scarico in modo da garantire la conservazione della portata massima defluente dall'area in trasformazione ai valori precedenti l'impermeabilizzazione.

Classe 5 - Marcata impermeabilizzazione potenziale

È richiesta la presentazione di uno studio di dettaglio molto approfondito.

3 INQUADRAMENTO TERRITORIALE IDROLOGICO E IDRAULICO

3.1 Inquadramento geografico e amministrativo

Il territorio entro cui si sviluppa il Comune di Abano Terme si estende per una superficie di circa 21,41 kmq. All'interno del Comune si contano quattro frazioni Monterosso, Monteortone, Feriole e Giarre. Nell'ultimo decennio il Comune ha subito un forte sviluppo urbano e infrastrutturale. Lo sviluppo del territorio ha conseguentemente portato ad una forte riduzione del deflusso in profondità delle acque meteoriche, prediligendo lo scorrimento superficiale delle stesse, con un conseguente aumento delle portate e una diminuzione dei tempi di corrivazione caratterizzanti gli eventi meteorici.

Il territorio amministrativo del Comune si sviluppa interamente all'interno del comprensorio del Consorzio di Bonifica Bacchiglione. Nella fattispecie appartiene quasi interamente al bacino del Rialto tra Fossamala e Acque Basse.

L'area oggetto di variante al PRG vigente, denominata Abano Civitas, perimetra un'area totale pari a 94'605 mq nel centro storico del comune termale (Figura 3.1).

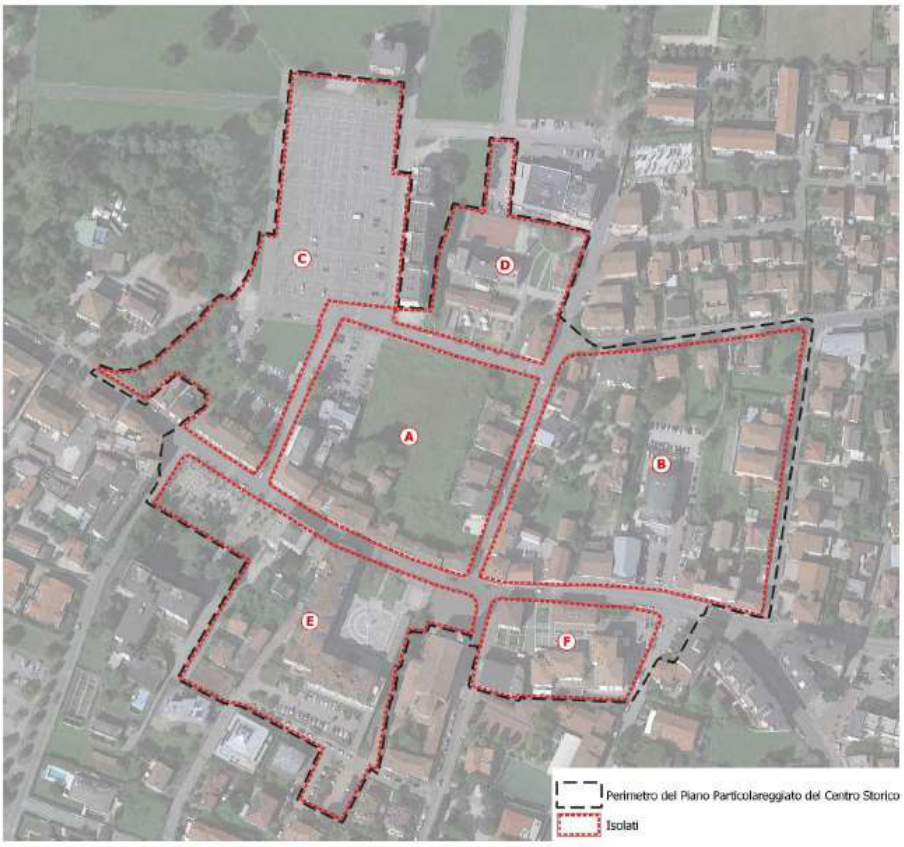


Figura 3.1: Rappresentazione del perimetro del Piano Particolareggiato Abano Civitas

3.2 Geologia, geomorfologia e geolitologia

Il territorio oggetto di studio appartiene all'area dei Colli Euganei che sono rilievi di origine vulcanica e sono costituiti da rocce sedimentarie e magmatiche. Queste ultime sono state originate dalle più antiche rocce sedimentarie che sono state fratturate e dislocate dagli eventi vulcanici. Le rocce magmatiche sono legate a due cicli vulcanici differenti, il primo ha dato origine a rocce di tipo basico, mentre il secondo ciclo ha portato alla formazione di rioliti, trachiti e latiti. Per quanto concerne le rocce sedimentarie invece si rileva la presenza di formazioni calcaree e calcareo-marnose di origine marina.

Dal punto di vista altimetrico il Comune di Abano varia da quote pari a 14.5 m s.l.m.m. nei territori ai confini con Teolo e pari a 10 m s.l.m.m. nei territori al confine con Montegrotto Terme. Il 98% del territorio si estende in zona pianeggiante mentre solo il 2% interessa le pendici dei Colli Euganei nei rilievi di San Daniele e Monteortone.

Il territorio in oggetto è inoltre stato caratterizzato da un significativo fenomeno di subsidenza strettamente correlato ad un intensivo sfruttamento delle acque del bacino termale.

I terreni che costituiscono i suoli del Comune sono per lo più depositi alluvionali del sistema fluviale Brenta – Bacchiglione. In particolare si tratta di litotipi variabili lateralmente a causa di frequenti eteropie di facies, costituiti da sabbie, limi sabbiosi e argillosi e da argille.

Le permeabilità di tali litotipi sono di seguito riportate in Tabella 3.1 secondo le classi di permeabilità previste dalle "Grafie Regionali" del DGRV 615/96.

Tabella 3.1: Tabella delle permeabilità dei litotipi estratta dalla relazione Geologica del PAT

LITOTIPI	CLASSE DI PERMEABILITÀ (DGR 615/96)	PERMEABILITÀ (m/s)
Terreni prevalentemente sabbiosi	Terreni da permeabili a mediamente a permeabili	$>10^{-5}$
Terreni prevalentemente limosi, eterogenei, anche stratificati di deposito fluviale e di esondazione	Terreni da mediamente permeabili a poco permeabili	10^{-5} - 10^{-8}
Terreni prevalentemente argillosi e argillo-limosi	Terreni da poco permeabili ad impermeabili	$< 10^{-8}$

Nella fattispecie il territorio perimetrato dal Piano Particolareggiato Abano Civitas, come si può evincere dalla Figura 3.2 estratto della Carta Litologica del PAT, è composto da suoli composti da materiali alluvionali, fluvioglaciali, moreni, lacustri a tessitura prevalentemente argillosa.

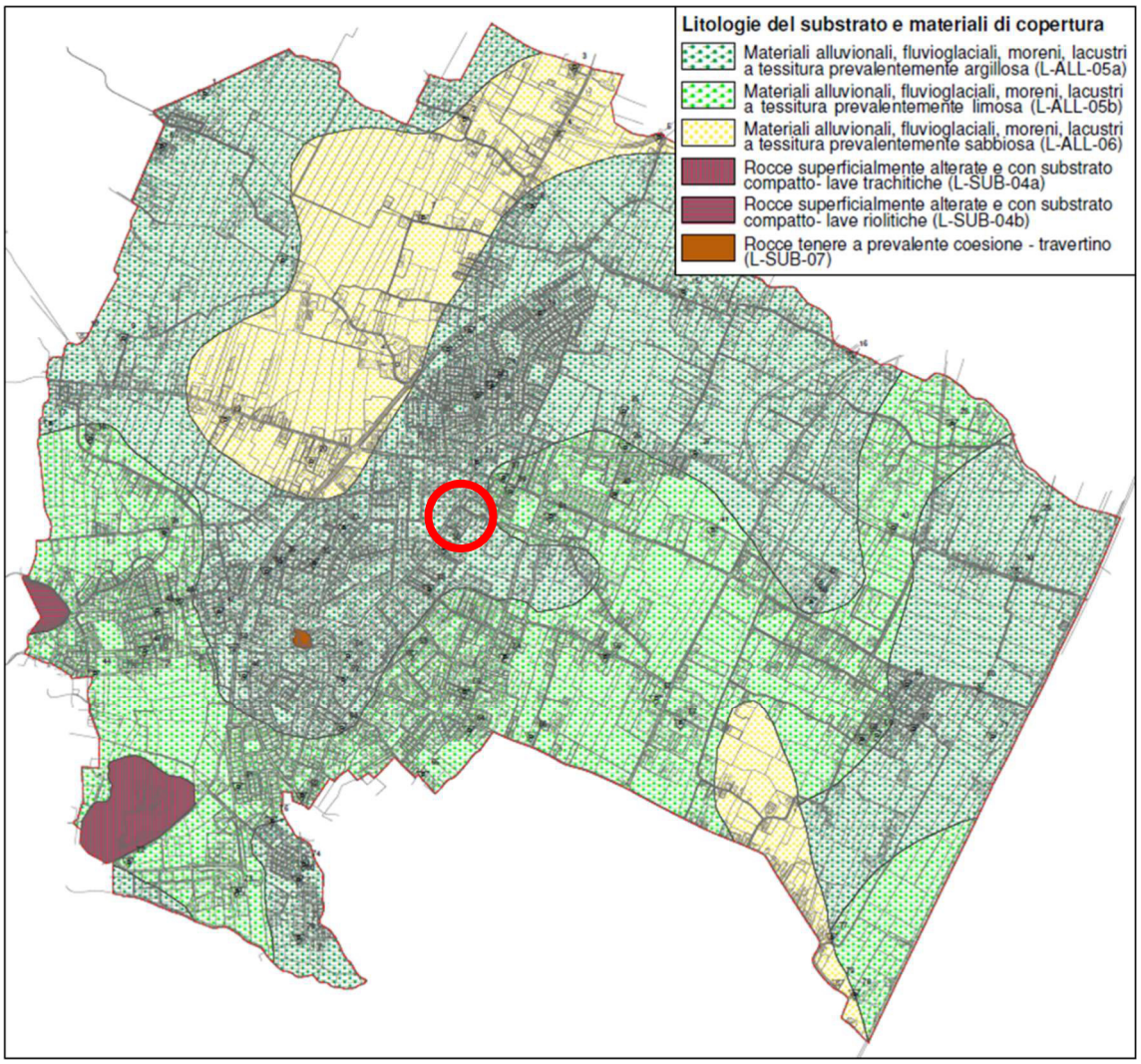


Figura 3.2: Estratto della Carta Litologica del PAT

3.3 Bacini idrografici

L'intero territorio del comune di Abano Terme appartiene completamente al bacino dei Colli Euganei. Si tratta in particolare del sottobacino del Rialto tra Fossamala e Acque Basse.

Il Bacino dei Colli Euganei così come rappresentato di seguito ha un'estensione complessiva di 11.804 ha, dei quali 2.331 ha, circa il 20% risultano essere urbanizzati. Dell'altro 80% circa 2.658 ha è occupato da aree collinari.

I comuni ricadenti all'interno di questo bacino, oltre al comune di Abano Terme, sono: Montegrotto Terme, Battaglia Terme, Selvazzano Dentro, Teolo, Torreglia, Saccolongo, Veggiano, Cervarese S. Croce e Rovolon.

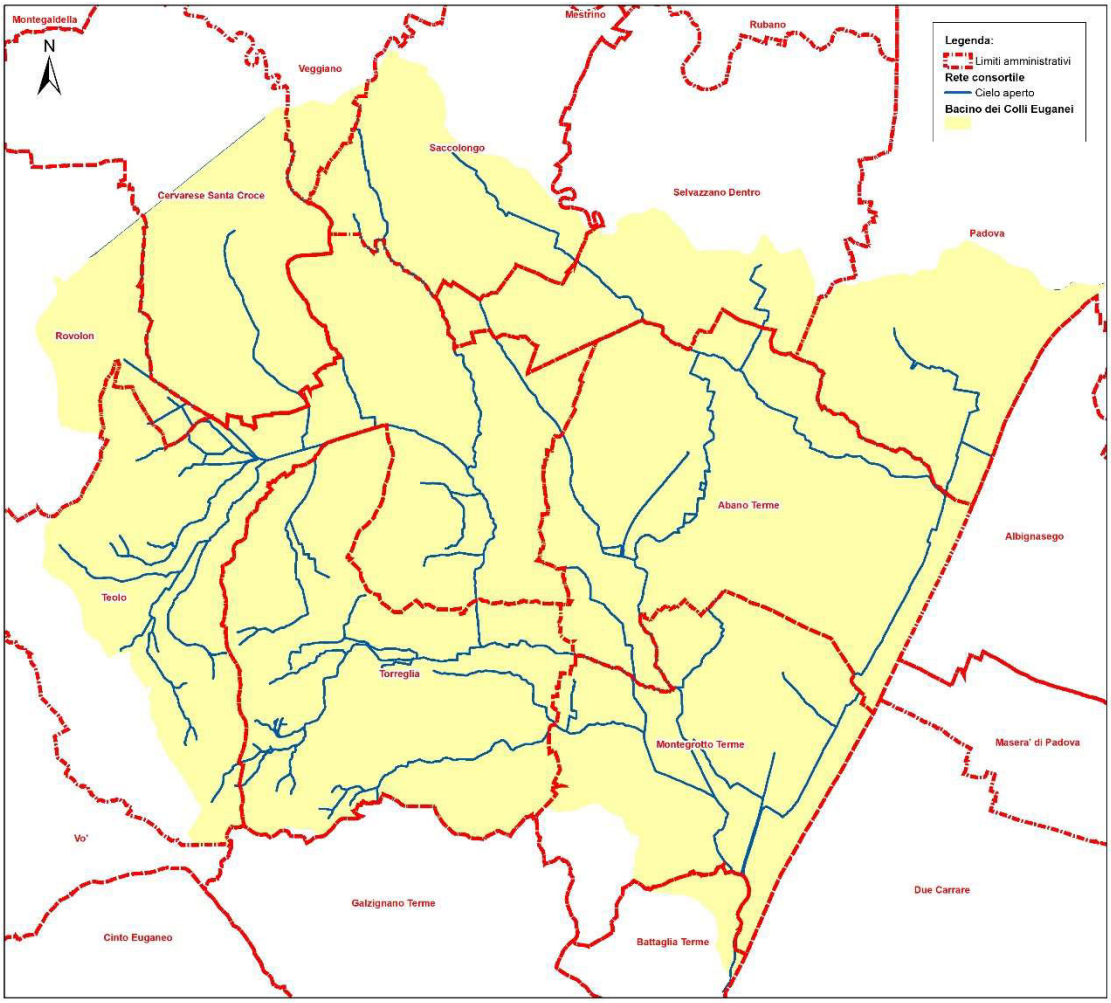


Figura 3.3: Rappresentazione del bacino dei Colli Euganei

Il bacino è idraulicamente delimitato a nord dall'argine destro del fiume Bacchiglione, ad est dall'argine destro del Canale Battaglia e a sud ovest dalle pendici del Colli Euganei.

I volumi meteorici ricadenti nel bacino in esame, sono convogliati nel punto più depresso del bacino, ove è posizionata la Botte del Pigozzo che trasferisce le acque nel recapito finale del bacino, quale Canale Sottobattaglia.

I principali corsi d'acqua che attraversano il bacino e che collettano le acque meteoriche dello stesso sono:

- Scolo Rialto;
- Scolo Menona;
- Scolo Rio Spinoso;
- Scolo Rio Caldo;
- Scolo Rialtello;

- Scolo Spinosetta;
- Scolo Fossa Lunga;
- Scolo Comuna;
- Scolo Calcina.

Il bacino è quasi unicamente a deflusso naturale, con l'eccezione dell'area di Treponti ove è presente un'idrovora di portata 0,80 mc/s che sottende 245 ha di superficie.

3.4 Idrografia e idrogeologia

Come accennato nel paragrafo precedente l'intero territorio del Comune di Abano Terme appartiene al bacino dei Colli Euganei nella fattispecie al sottobacino del Rialto tra Fossamala e Acque Basse. L'intera frazione delle portate meteoriche precipitate nel bacino dei Colli Euganei afferisce totalmente allo scolo Rialto che attraverso la Botte del Pigozzo la sversa nel Canale Sottobattaglia, affluente del Fiume Bacchiglione.

Relativamente invece al sistema idrogeologico del sottosuolo, esso è costituito da un modello multistrato composto da livelli sabbiosi sedi di livelli acquiferi separati da strati argillosi con funzione di letti impermeabili. Questo tipo di strati sabbiosi delimitati anche verticalmente formano delle falde sospese. La prima falda che si intercetta è situata a profondità comprese tra i 3 e i 6 metri. Questa falda è caratterizzata da una variabilità stagionale coincidente con il regime pluviometrico. L'escursione di tale falda è compresa tra 0,5 m e 1,5 metri, con i picchi massimi nei mesi di aprile-giugno e novembre.

Come si può notare da un estratto della carta idrogeologica del PAT rappresentata in Figura 3.4, la falda giace a profondità comprese tra 0 e 5 metri di profondità rispetto al piano campagna.

Nella fattispecie nel territorio oggetto di variante, come si può evincere dalla Figura 3.4 estratto della Carta Idrogeologica del PAT, la falda si colloca ad una profondità variabile tra 1-2 m dal p.c. e tra 2-5 m dal p.c.

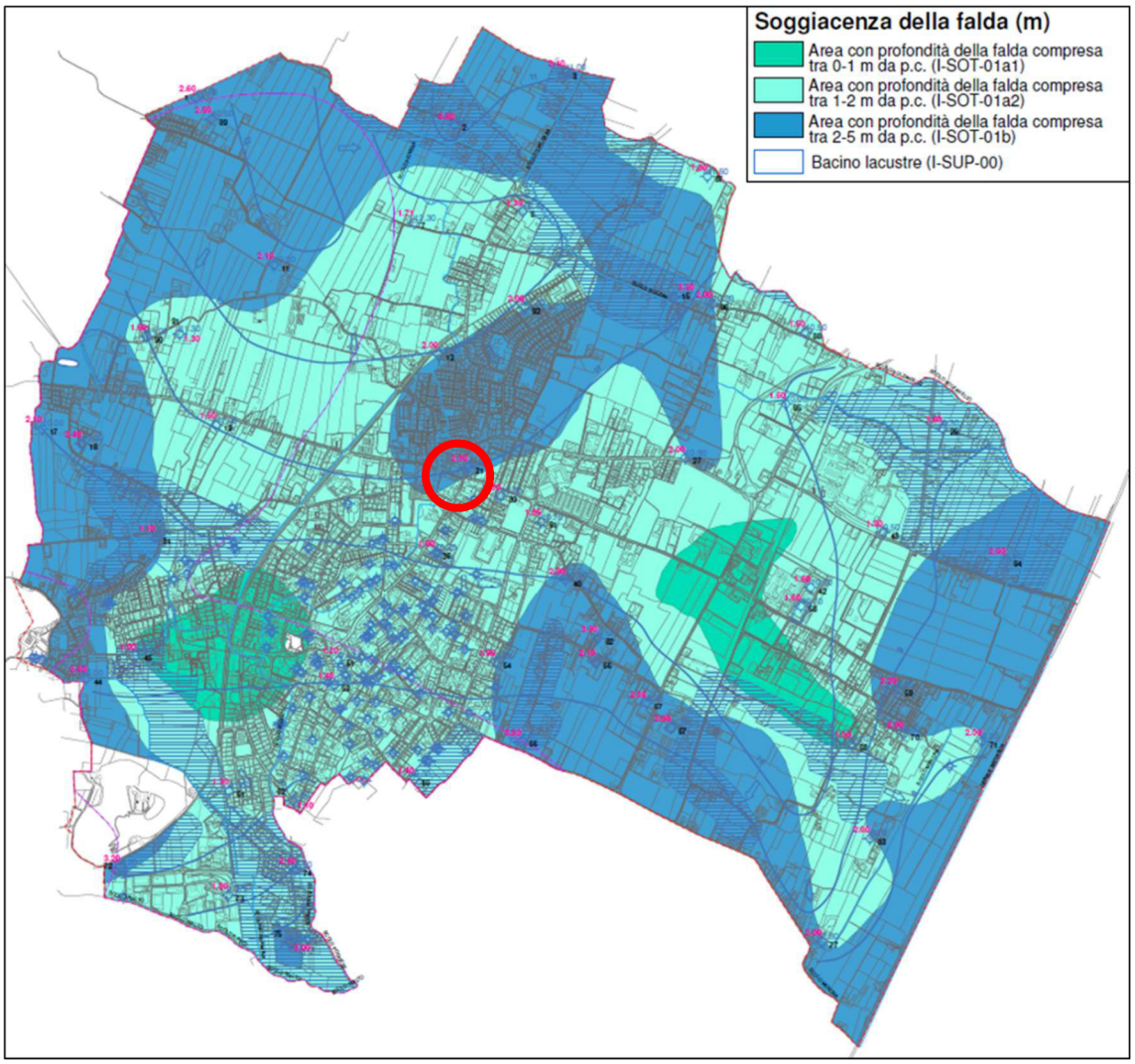


Figura 3.4: Estratto della Carta Idrogeologica del PAT

3.4.1 Rete consortile

Il territorio del comune di Abano Terme è attraversato da numerosi scolo consortili. Partendo da nord lo scolo Bolzan attraversa da ovest ad est tutto il comune ricevendo da nord lo scolo Giacobba e sempre da nord lo scolo Bolzanello poco prima di gettarsi nello scolo Menona. Quest'ultimo attraversa il comune sul lato est in direzione nord sud parallelamente al canale Sottobattaglia. Lo scolo Piovega invece attraversa, sempre in direzione nord sud il centro del comune, scaricando le sue acque nello scolo Poggese nelle zone del quartiere Pescarini. Lo scolo Poggese entra nei territori comunali nella frazione di Monterosso, taglia la frazione di Monteortone e prosegue nel quartiere pescarini. Infine vi è lo scolo Fossamala che nasce a sud del quartiere di Monteortone e scarica nello scolo Rialto il cui tracciato coincide con parte del confine di Abano con il comune di Montegrotto. Il Rialto oltre a ricevere le acque

dello scolo Fossamala accoglie anche le acque dello scolo Poggese e dello scolo Menona poco a monte della Botte del Pigozzo.

Il territorio compreso nel Piano Particolareggiato oggetto di variante al PRG ricade nei sottobacini sottesi dagli scoli Piovega e Piovego.

4 Pluviometria

Per quanto concerne il calcolo delle portate uscenti si fa riferimento allo studio pluviometrico redatto dall'Unione Veneta Bonifiche chiamato *"Analisi regionalizzata delle precipitazioni per l'individuazione di curve di possibilità pluviometrica di riferimento"*. L'obiettivo dello studio è il calcolo di leggi che riescano a fornire un valore atteso di precipitazione in funzione del tempo di ritorno e della durata della pioggia. I dati utilizzati nello studio sono stati raccolti per oltre 15 anni dal Centro Meteorologico di Teolo, con una scansione di rilevamento pari a 5 minuti. L'analisi svolta è stata di tipo regionalizzata, cioè mirante a considerare congiuntamente le registrazioni operate in diversi siti di interesse.

Si considerano quindi gli eventi massimi della durata di 15, 30, 45 minuti (scrosci) e di 1, 3, 6, ore.

Una volta acquisiti i valori registrati delle serie storiche, viene sviluppata un'analisi statistica al fine di definire, tramite una particolare equazione definita "di possibilità pluviometrica", quale sia l'espressione caratteristica delle precipitazioni per la zona considerata, in funzione della loro durata e al variare del "tempo di ritorno" a cui si fa riferimento.

Tale analisi viene applicata ai valori estremi, cioè ai valori massimi annui, al fine di stimare gli eventi di piena caratterizzati da differenti probabilità di accadimento, arrivando a definirne i parametri statistici principali (media e scarto quadratico medio ed i corrispondenti valori relativi alla variabile ridotta).

Si procede poi alla regolarizzazione dei dati misurati con il metodo di Gumbel, che permette di attribuire a qualsiasi valore di precipitazione un corrispondente tempo di ritorno (TR), sulla base di un campione di N valori massimi annuali.

Per il territorio comunale di Abano si fa riferimento alle curve di possibilità pluviometrica della zona interna sud occidentale indicate nelle Linee Guida per la valutazione di compatibilità idraulica emanate dal "Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre del 2007 che hanno colpito parte del territorio della Regione Veneto".

STUDIO CARTA ingegnere
Ing. Alessandra Carta
335 17 14 63 1
Via 8 febbraio 5
35031 - Abano Terme (PD)
P.Iva 04930390283
acarta.studio@gmail.com

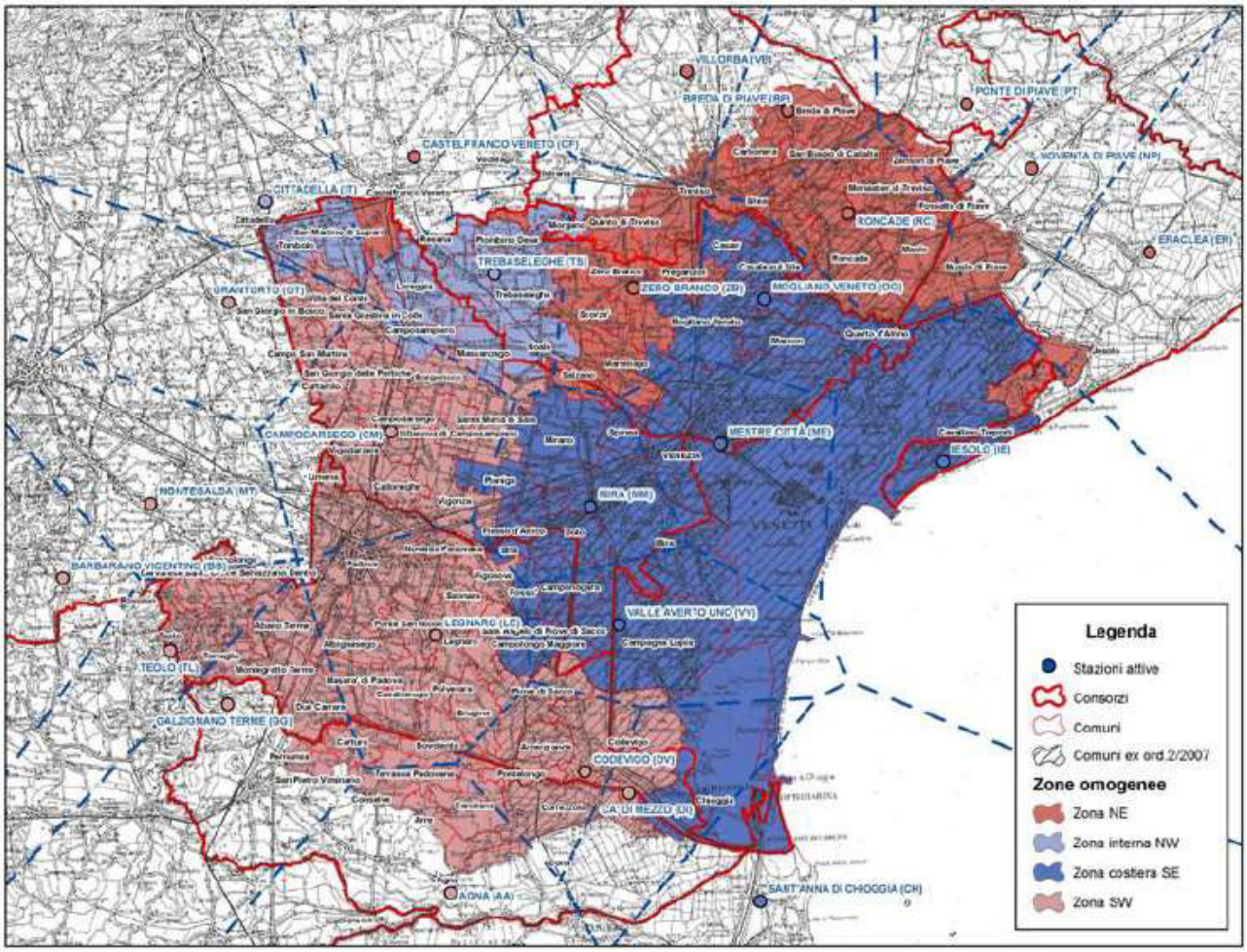


Tabella 9. Ripartizione dei comuni per provincia e per zone omogenee, individuate in base all'ipotesi B. L'eventuale ripartizione in base all'ipotesi A si ottiene trasferendo sette comuni della provincia di Venezia, indicati nella tabella in corsivo, dalla zona costiera SE alla zona SW.

Zona omogenea	Provincia		
	PD	TV	VE
SW	Abano Terme, Agna, Albignasego, Arre, Arzergrande, Borgoricco, Bovolenta, Brugine, Cadoneghe, Campo San Martino, Campodarsego, Candiana, Cartura, Casalserugo, Cervarese Santa Croce, Codevigo, Conselve, Correzzola, Curtarolo, Due Carrare, Legnaro, Limena, Masera' di Padova, Montegrotto Terme, Noventa Padovana, Padova, Pernumia, Piove di Sacco, Polverara, Ponte San Nicolo', Pontelongo, Rovolon, Saccolongo, San Giorgio delle Pertiche, San Giorgio in Bosco, San Pietro Viminario, Santa Giustina in Colle, Sant'Angelo di Piove di Sacco, Saonara, Selvazzano Dentro, Teolo, Terrassa Padovana, Torreglia, Vigodarzere, Vigonza, Villa del Conte, Villanova di Camposampiero		Cona, Santa Maria di Sala, Vigonovo
Costiera SE		Casale sul Sile, Casier, Mogliano Veneto	Campagna Lupia, Campolongo Maggiore, Camponogara, Cavallino-Treporti, Chioggia, *Dolo*, Fiesso d'Artico, *Fosso'*, Marcon, *Mira*, *Mirano*, *Pianiga*, Quarto d'Altino, *Spinea*, *Stra*, Venezia
Interna NW	Camposampiero, Cittadella, Loreggia, Massanzago, Piombino Dese, San Martino di Lupari, Tombolo, Trebaseleghe	Istrana, Morgano, Resana	Noale
NE		Breda di Piave, Carbonera, Castelfranco Veneto, Monastier di Treviso, Preganziol, Quinto di Treviso, Roncade, San Biagio di Callalta, Silea, Treviso, Vedelago, Zenson di Piave, Zero Branco	Fossalta di Piave, Jesolo, Martellago, Meolo, Musile di Piave, Salzano, Scorze'

Lo studio sopracitato ha portato alla determinazione delle altezze di precipitazione, fissato un tempo di ritorno, secondo la relazione triparametrica:

$$h = \frac{a}{(t+b)^c} \cdot t$$

ove:

- t: è la durata della precipitazione espressa in minuti;
- a, b, c: sono i tre parametri forniti dalla elaborazione statistica in dipendenza della zona territoriale di riferimento e del tempo di ritorno che si sta considerando;
- h: è l'altezza di precipitazione che può essere eguagliata o superata per precipitazione di durata "t" e mediamente una volta ogni Tr anni.

In particolare l'area oggetto di intervento appartiene alla zona sud occidentale, che è stata elaborata sotto due differente ipotesi: l'ipotesi A, considerando la stazione di Mira, e l'ipotesi B, non comprendendo nelle elaborazioni i dati della stazione di Mira.

Nella presente valutazione si è considerata l'ipotesi A (con Mira) rappresentando la situazione, se pur lievemente, gravosa in termini di altezze di precipitazione.

Di seguito si riportano i valori dei parametri per la zona in oggetto per i tempi di ritorno dai 2 ai 200 anni.

Tabella 4.1: Valori dei parametri della curva di possibilità pluviometrica a tre parametri per l'area Sud Occidentale (senza Mira)

Tr	a	b	c
2	20.6	10.8	0.842
5	27.4	12.1	0.839
10	31.6	12.9	0.834
20	35.2	13.6	0.827
30	37.1	14.0	0.823
50	**39.5**	**14.5**	**0.817**
100	42.4	15.2	0.808
200	45.0	15.9	0.799

Con questi valori di parametri si ottengono al variare del tempo di ritorno e dei tempi di pioggia i seguenti valori di altezza di precipitazione.

Tabella 4.2: Valori di altezza di precipitazione al variare del tempo di ritorno e del tempo di pioggia per i parametri della zona Sud Occidentale (senza Mira)

T	durata (min)									
(anni)	5	10	15	30	45	60	180	360	720	1440
2	10.08	16.00	20.02	27.22	31.36	34.22	44.55	50.93	57.53	64.59
5	12.65	20.41	25.80	35.65	41.41	45.40	59.86	68.75	77.93	87.74
	14.25	23.21	29.52	41.24	48.18	53.01	70.63	81.52	92.81	104.89

20	15.69	25.77	32.98	46.54	54.66	60.37	81.39	94.51	108.18	122.90
30	16.44	27.13	34.83	49.42	58.23	64.44	87.46	101.91	117.01	133.34
50	**17.44**	**28.95**	**37.31**	**53.33**	**63.10**	**70.02**	**95.90**	**112.30**	**129.54**	**148.26**
100	18.69	31.26	40.51	58.50	69.61	77.54	107.63	126.96	147.45	169.86
200	19.83	33.42	43.53	63.47	75.95	84.93	119.44	141.92	165.94	192.41

Le curve triparametriche di possibilità pluviometrica ottenute per la zona Sud Occidentale (con Mira) sono rappresentate in Figura 4.1.

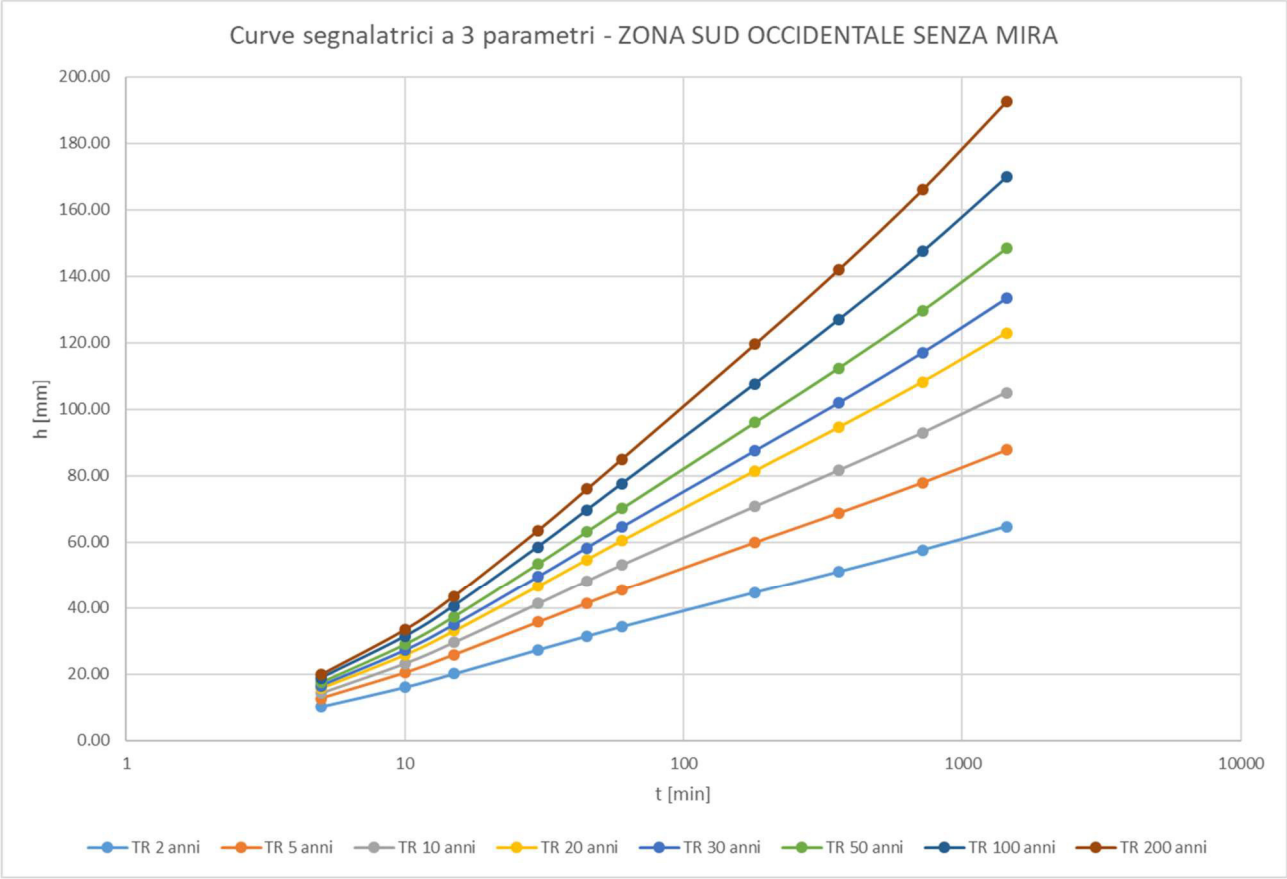


Figura 4.1: curve triparametriche di possibilità pluviometrica per la zona Sud Occidentale (senza Mira)

Nel caso della presente valutazione di compatibilità idraulica, l'Allegato A del DGRV n. 2948 del 06/10/2009 prevede che il tempo di ritorno cui si deve fare riferimento per il dimensionamento delle opere di invarianza sia definito pari a 50 anni.

Ne viene che la curva di possibilità pluviometrica sarà la seguente:

$$h = \frac{39.5}{(t + 14.5)^{0.817}} \cdot t$$

rappresentata dalla curva in Figura 4.2.

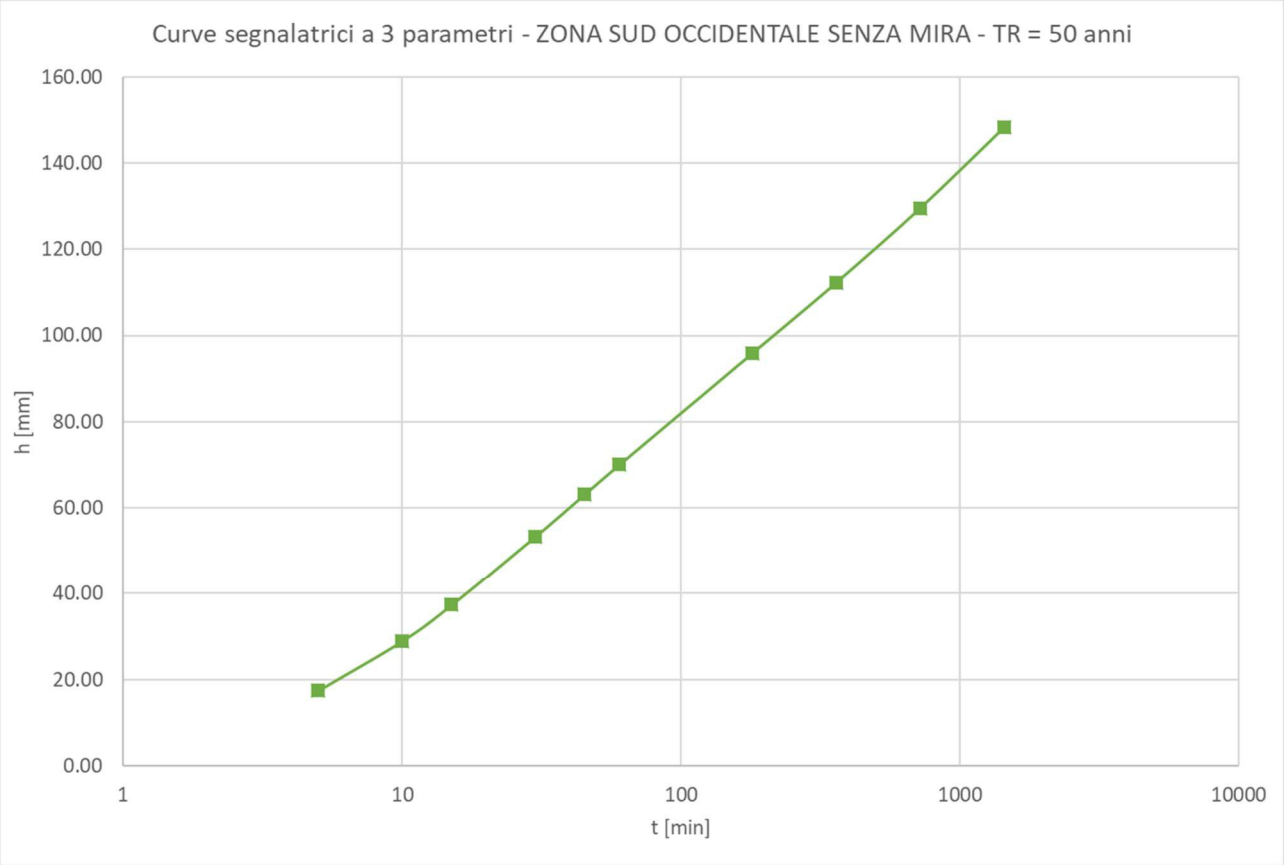


Figura 4.2: Curva di possibilità pluviometrica caratteristica della presente valutazione di compatibilità idraulica

5 INTERVENTI OGGETTO DI VARIANTE

Gli interventi della presente variante al PRG vigente del comune di Abano Terme sono suddividi in Isolati classificati dall'isolato A fino all'isolato F, e a loro volta suddivisi in ambiti numerati in modo progressivo.

Dal punto di vista idraulico il tema su cui porre l'attenzione è strettamente collegato al cambio di uso del suolo. Si confrontano di seguito le superfici e l'uso del suolo dello stato di fatto con quelle relative allo stato di variante oggetto del presente documento.

Considerando il cambiamento di uso del suolo, gli interventi previsti da variante possono classificarsi in due tipologie di seguito descritte:

- IDR 1 - Interventi che prevedono unicamente stralci di edifici esistenti, o stralci di previsioni di nuove realizzazione implicando una diminuzione del coefficiente di deflusso.
- IDR 2 - Interventi che prevedono nuove realizzazioni con cambiamenti di uso del suolo e il consequenziale aumento del coefficiente di deflusso. Tra questi si distinguono le tre tipologie di classi legate all'estensione della superficie d'ambito:
    - S< 200 mq: Classe 1 - Trascurabile impermeabilizzazione potenziale (è sufficiente adottare buoni criteri costruttivi per ridurre le superfici impermeabili, quali le superfici dei parcheggi, tetti verdi ecc.)
    - 200 mq <S< 1.000 mq: Classe 2 - Modesta impermeabilizzazione (è opportuno sovradimensionare la rete rispetto alle sole esigenze di trasporto della portata di picco realizzando volumi compensativi cui affidare funzioni di laminazione delle piene, in questi casi è opportuno che le luci di scarico non eccedano le dimensioni di un diametro di 200 mm.)
    - 1.000 mq <S< 10.000 mq: Classe 3 - Modesta impermeabilizzazione potenziale (Oltre al dimensionamento dei volumi compensativi cui affidare funzioni di laminazione delle piene è opportuno che le luci di scarico non eccedano le dimensioni di un diametro di 200 mm e che i tiranti idrici ammessi nell'invaso non eccedano il metro.)

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva di tutti gli interventi classificati secondo quanto sopradescritto.

Tipologie interventi	**Classi di intervento**	**Intervento**	**Interventi di variante**	
			Ambito	**Lotto**
IDR 1	Nessuna classe	Nessun intervento.	3	-
			5	-
			6	-
			7	-
			10	-
			12	-
			15	-
			16	-
IDR 2	S< 200 mq: Classe 1 - Trascurabile impermeabilizzazione potenziale	È sufficiente adottare buoni criteri costruttivi per ridurre le superfici impermeabili, quali le superfici dei parcheggi, tetti verdi ecc.	8	Lotto I
			11	Lotto D
	200 mq <S< 1.000 mq: Classe 2 - Modesta impermeabilizzazione	È opportuno sovradimensionare la rete rispetto alle sole esigenze di trasporto della portata di picco realizzando volumi compensativi cui affidare funzioni di laminazione delle piene, in questi casi è opportuno che le luci di scarico non eccedano le dimensioni di un diametro di 200 mm.	4	Rif. 56
			14	Lotto F
	1.000 mq <S< 10.000 mq: Classe 3 - Modesta impermeabilizzazione potenziale	Oltre al dimensionamento dei volumi compensativi cui affidare funzioni di laminazione delle piene è opportuno che le luci di scarico non eccedano le dimensioni di un diametro di 200 mm e che i tiranti idrici ammessi nell'invaso non eccedano il metro	1	Lotto A
			2	Lotto B
			2	Lotto C
			9	Lotto E
			13	Lotto H

6 CALCOLO VOLUME DI INVASO

6.1 La normativa di riferimento

In riferimento all'Allegato A del DGRV n. 2948 del 06/10/2009 l'intervento in oggetto si classifica come *Classe di intervento* di "*Modesta impermeabilizzazione potenziale*", cioè come un intervento su superfici comprese tra 0,1 e 1 ha. Questa classificazione fa riferimento alla Tabella 6.1 dell'Allegato A sopracitato, riportata di seguito:

Tabella 6.1: Tabella contenuta nell'Allegato A del DGVR n.2948 del 06/10/2009 relativa alle classi di intervento

CLASSE D'INTERVENTO	DEFINIZIONE
Trascurabile impermeabilizzazione potenziale	Intervento su superfici di estensione inferiore a 0.1 ha
Modesta impermeabilizzazione potenziale	Intervento su superfici comprese fra 0.1 e 1 ha
Significativa impermeabilizzazione potenziale	Intervento su superfici comprese fra 1 e 10 ha; interventi su superfici di estensione oltre 10 ha con Imp < 0,3
Marcata impermeabilizzazione potenziale	Intervento su superfici superiori a 10 ha con Imp > 0,3

Al variare della classe di intervento si dovranno adottare criteri di dimensionamento differenti.

Ai criteri forniti dalla DGRV n.2948 si aggiungono le ordinanze del Commissario Delegato per l'emergenza in cui vengono introdotti dei criteri di dimensionamento da adottare per l'individuazione dei volumi di invaso da realizzare al fine di limitare la portata scaricata ai ricettori finali (quali fognature bianche, miste e corpi idrici superficiali).

Riferimento	CLASSE D'INTERVENTO	SOGLIE DIMENSIONALI	CRITERI DA ADOTTARE
Ordinanze	**Trascurabile impermeabilizzazione potenziale**	S< 200 mq	0
	Modesta impermeabilizzazione	200 mq <S< 1.000 mq	1
DGVR n. 2984	**Modesta impermeabilizzazione potenziale**	1.000 mq <S< 10.000 mq	1
	Significativa impermeabilizzazione potenziale	10.000 mq <S< 100.000 mq	2
		S>100.000 mq e Φ<0,3	2
	Marcata impermeabilizzazione potenziale	S>100.000 mq e Φ>0,3	3

Classe 1 - Trascurabile impermeabilizzazione potenziale

È sufficiente adottare buoni criteri costruttivi per ridurre le superfici impermeabili, quali le superfici dei parcheggi, tetti verdi ecc.

Classe 2 - Modesta impermeabilizzazione

È opportuno sovradimensionare la rete rispetto alle sole esigenze di trasporto della portata di picco realizzando volumi compensativi cui affidare funzioni di laminazione delle piene, in questi casi è opportuno che le luci di scarico non eccedano le dimensioni di un diametro di 200 mm.

Classe 3 - Modesta impermeabilizzazione potenziale

Oltre al dimensionamento dei volumi compensativi cui affidare funzioni di laminazione delle piene è opportuno che le luci di scarico non eccedano le dimensioni di un diametro di 200 mm e che i tiranti idrici ammessi nell'invaso non eccedano il metro.

Classe 4 - Significativa impermeabilizzazione potenziale

Andranno dimensionati i tiranti idrici ammessi nell'invaso e le luci di scarico in modo da garantire la conservazione della portata massima defluente dall'area in trasformazione ai valori precedenti l'impermeabilizzazione.

Classe 5 - Marcata impermeabilizzazione potenziale

È richiesta la presentazione di uno studio di dettaglio molto approfondito.

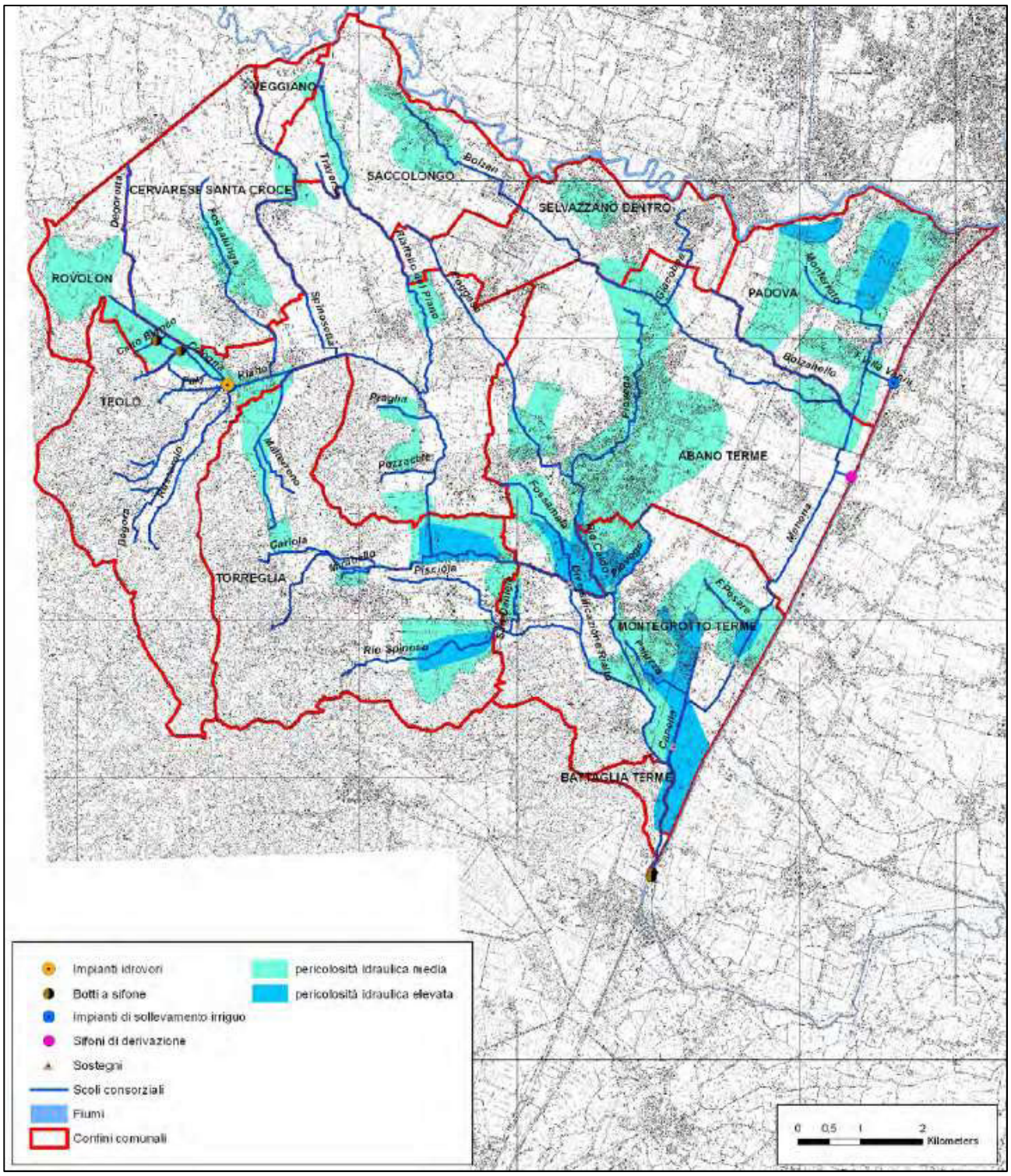
6.2 Il coefficiente udometrico

Il parametro di riferimento che descrive la risposta idrologica di un terreno in termini di trasformazione degli afflussi (piogge) in deflussi (portate) è detto "coefficiente udometrico" o contributo specifico di piena " e si esprime usualmente in [l/ s ha] (litri al secondo per ettaro).

La trasformazione d'uso del suolo introdotta dalle nuove urbanizzazioni implica l'aumento del coefficiente udometrico u, con il conseguente aumento della portata scaricata nei corpi idrici ricettori; per mantenere inalterato il contributo specifico dell'area d'intervento, risulta necessario formare volumi d'invaso (superficiale o profondo) che consentano di ridurre ragionevolmente le portate in uscita durante gli eventi di meteorici. Il calcolo dei volumi d'invaso necessari a tal fine, si effettua considerando costante il valore della portata in uscita (Qu=uS) dal bacino, posto pari a quello che si stima essere prodotto dalle superfici scolanti, prima che ne venga modificata la destinazione d'uso.

Il Piano Generale di Bonifica e di Tutela del Territorio, PGBTT, classifica una porzione del territorio di Abano Terme in "pericolosità idraulica media". L'area di interesse della variante è totalmente ricadente all'interno della porzione delimitata nella cartografia del PGBTT imponendo il conseguente utilizzo di un coefficiente udometrico allo scarico pari a 5 l/s ha.

Si riporta di seguito un estratto della cartografia riportata nel PGBTT che riporta le aree di pericolosità idraulica del bacino dei Colli Euganei.



6.3 Il coefficiente di deflusso

Per poter attribuire i coefficienti di deflusso relativi ad ogni tipologia di superficie si fa riferimento alla DGR 1841/2007 che suggerisce i seguenti coefficienti:

Tabella 6.2: Coefficienti di deflusso tratti dalla DGR 1841/2007

SUPERFICIE	COEFFICIENTE DI DEFLUSSO φ
Aree agricole	0,10
Aree verdi (giardini)	0,20
Aree semi permeabili (grigliati drenanti)	0,60
Aree impermeabilizzate (tetti, strade, terrazze)	0,90

Dopo aver attribuito i diversi coefficienti di deflusso alle superfici dei singoli ambiti di intervento si calcola un coefficiente di deflusso medio dato dalla formula:

$$\varphi = \frac{\sum \varphi_i \cdot A_i}{\sum A_i}$$

Si calcola quindi il coefficiente di deflusso medio allo stato di fatto e allo stato di progetto e le relative aree efficaci

6.4 Il tempo di corrivazione

In termini generali, il tempo di corrivazione si può definire ed associare ad ogni punto del bacino: è il tempo impiegato da una goccia d'acqua che cade in quel punto per raggiungere la sezione di chiusura del bacino. In via semplificata, questo tempo viene considerato una costante dipendente solo dal punto e non dalle condizioni di moto che possono variare da un evento di pioggia all'altro (particolarmente in base alle caratteristiche del suolo e dell'evento di pioggia).

Sullo schema concettuale della corrivazione si basa il metodo cinematico o metodo della corrivazione per la stima delle portate di piena.

Le ipotesi che si fanno sul tempo di corrivazione sono le seguenti:

- Ogni singola goccia di pioggia si muove sulla superficie del bacino seguendo un percorso immutabile che dipende unicamente dalla posizione del punto in cui essa è caduta;
- La velocità della singola goccia non è influenzata dalla presenza di altre gocce, cioè ognuna di esse scorre indipendentemente dalle altre; in realtà sappiamo che la velocità dell'acqua lungo un pendio o in un alveo dipende, oltre che dalle caratteristiche della superficie bagnata anche dal tirante idrico; ne consegue che in uno stesso bacino si possono avere valori diversi dei tempi di

corrivazione sia in dipendenza delle caratteristiche del suolo sia anche durante la stessa precipitazione in funzione della durata e dell'intensità dell'evento.

- La portata defluente si ottiene sommando tra loro le portate elementari provenienti dalle singole aree del bacino che si presentano allo stesso istante alla sezione di chiusura.

Il tempo di corrivazione è stato stimato facendo riferimento a studi svolti presso il Politecnico di Milano (Mambretti e Paoletti, 1996) che determina una stima del tempo di accesso in rete a mezzo del condotto equivalente.

Per bacini urbani il tempo di corrivazione (t_c) può essere stimato, in prima approssimazione, come somma di una componente di accesso alla rete (t_a) che rappresenta il tempo impiegato dalla particella d'acqua per giungere alla più vicina canalizzazione della rete scorrendo in superficie, e dal tempo di rete (t_r) necessario a transitare attraverso i canali della rete di drenaggio fino alla sezione di chiusura.

$$T_c = t_a + t_r$$

Il valore t_a varia da 5 -15 minuti con il diminuire della pendenza superficiale. La velocità in rete, che per evitare problemi di deposito ed erosione deve essere compresa tra 0,5 e 4 m/s, è responsabile invece del tempo di rete t_r. Per ogni intervento, non essendo disponibile in questa fase di pianificazione il dettaglio progettuale dei piani d'intervento, si è ipotizzato il tracciato planimetrico di drenaggio più svantaggioso, assumendo t_a e velocità di progetto funzione dell'altimetria.

6.5 Il calcolo del volume di invaso

La consistenza dei volumi di invaso compensativa è stata calcolata considerando la portata di scarico pari a 5 l/(s ha) per i tempi di ritorno di 50.

La metodologia adottata per la stima dei nuovi carichi idraulici prodotti dalle nuove urbanizzazioni è il metodo dell'invaso.

Il metodo proposto è basato sul concetto del coefficiente calcolato con il metodo dell'invaso.

Il metodo dell'invaso tratta il problema del moto vario in modo semplificato, assegnando all'equazione del moto la semplice forma del moto uniforme, e assumendo l'equazione dei serbatoi, in luogo dell'equazione di continuità delle correnti unidimensionali, per simulare l'effetto dell'invaso.

Schematizzando un'area di trasformazione urbana come un invaso lineare, si può scrivere l'equazione di continuità della massa nei termini seguenti:

$$\frac{dV(t)}{dt} = P(t) - Q(t) \qquad (1)$$

essendo:

- $P(t)$) la "pioggia netta" all'istante t;
- $Q(t)$ la portata uscente, dipendente dal volume invasato $V(t)$.

L'equazione differenziale lineare sopra riportata, con termine noto costituito dalla pioggia netta, può essere risolta con tecniche standard e rappresenta un semplice modello idrologico.

L'equazione (1), con l'aggiunta di un'equazione del moto, fornisce, integrata, una relazione tra Q e t, dando modo di calcolare:

- Il tempo necessario affinché la portata Q_1 assuma il valore Q_2
- Il tempo di riempimento tr della rete per passare da $Q=0$ a $Q=Q_0$ (Q_0=portata massima)

L'equazione del moto:

$$\frac{\partial y}{\partial s}+\frac{v}{g}\frac{\partial v}{\partial s}+\frac{1}{g}\frac{\partial v}{\partial t}-i+\frac{v^2}{K_s^2 R_H^{\frac{4}{3}}}=0 \qquad (2)$$

dove:

- Y il tirante dell'acqua
- S l'ascissa
- V la velocità media
- I pendenza della linea dell'energia
- K_s il coefficiente di Gauckler Strickler
- R_H il raggio idraulico

Assumendo che il fenomeno sia in lenta evoluzione nel rapporto col tempo e con lo spazio (i primi tre termini si possono trascurare rispetto agli ultimi due), il moto vario viene descritto da una successione di stati di morto uniforme.

$$-i+\frac{v^2}{K_s^2 R_H^{\frac{2}{3}}}=0 \qquad \Rightarrow \qquad v=K_s R_H^{\frac{2}{3}}\sqrt{i}$$

Ed essendo $Q=vA$ si ha:

$$Q=AK_s R_H^{\frac{2}{3}}\sqrt{i}=cA^{\alpha} \qquad (3)$$

che rappresenta la *scala delle portate*. L'esponente *a* varia a seconda della geometria della sezione: per le sezioni aperte è dell'ordine di 1,5, per le sezioni chiuse vale 1.

Le equazioni (1) e (3) trattano il processo di riempimento e vuotamento di un serbatoio controllato da una luce di scarico che trae la sua legge di deflusso dal moto uniforme.

Assumendo, come imposto dal moto uniforme, che il volume V sia linearmente legato all'area A della sezione liquida, posti A_0 e V_0 rispettivamente la massima area ed il massimo volume si ha:

$$\frac{V}{V_0} = \frac{A}{A_0} \tag{3}$$

Dalla (3) se Q_0 è la portata massima si ha $Q_0 = cA_0^{\alpha}$

$$\frac{Q}{Q_0} = \left(\frac{A}{A_0}\right)^{\alpha}$$

Quindi

$$\frac{Q}{Q_0} = \left(\frac{V}{V_0}\right)^{\alpha} \qquad => \qquad V = V_0\left(\frac{Q}{Q_0}\right)^{\frac{1}{\alpha}}$$

Pertanto essendo $\frac{dV}{dt} = \frac{dV}{dQ}\frac{dQ}{dt}$ la (1) diventa:

$$\frac{dV(t)}{dt} = P(t) - Q(t) \qquad => \qquad P - Q = \frac{V_0 Q^{\frac{1-\alpha}{\alpha}} dQ}{\alpha Q_0^{\frac{1}{\alpha}}}\frac{dQ}{dt}$$

Che corrisponde a:

$$dt = \frac{V_0}{\alpha Q_0^{\frac{1}{\alpha}}}\frac{Q^{\frac{1-\alpha}{\alpha}}}{1-\frac{Q}{P}}dQ \tag{4}$$

Ricordando che P è la "pioggia netta" data dalla

$P = \varphi j S$ dove:

- φ è il coefficiente di afflusso
- S è la superficie scolate
- J è l'intensità di pioggia data da $j = \frac{h}{t}$ con t durata della pioggia e h altezza di precipitazione

L'altezza di precipitazione può essere calcolata sia con le CPP a due e a tre parametri. Considerato che le curve a tre parametri meglio rappresentano u arco temporale ampio, si è ritenuto di procedere con la descrizione del metodo utilizzando le equazioni a tre parametri.

Essendo la CPP a tre parametri rappresentata da:

$$h = \frac{\alpha t}{(b+t)^c}$$

si ha:

$$j = \frac{a}{(b+t)^c};$$

che esplicitata in *t* porta alla:

$$j^{\frac{1}{c}} = \frac{a^{\frac{1}{c}}}{(b+t)}; \qquad (b+t) = \left(\frac{a}{j}\right)^{\frac{1}{c}}; \qquad t = \left(\frac{a}{j}\right)^{\frac{1}{c}} - b \tag{5}$$

Detto z il rapporto tra la portata Q e la pioggia netta P, $z = \frac{Q}{P}$ si ha:

$z = \frac{Q}{\varphi j S}$ che esplicitato in j dà:

$j = \frac{Q}{\varphi z S}$ che sostituito nella (5) porta alla:

$$t = \left(\frac{\alpha}{Q}\varphi z S\right)^{\frac{1}{c}} - b \tag{6}$$

Il tempo di riempimento, definito come il tempo necessario a passare da $Q = 0$ *a* $Q = Q_0$ è calcolabile come l'integrale dell'equazione (4) tra t_1 *e* t_2, ponendo nuovamente z=Q/P (e quindi dQ=pdz).

$$t_r = \frac{V_0 p^{1-\alpha/\alpha}}{\alpha Q_0^{1/\alpha}} \int \frac{z^{1-\alpha/\alpha}}{1-z} dz$$

Ponendo $\frac{1}{1-z} = \sum_{k=0}^{\infty} z^k$

l'integrale $\int_{z_1}^{z_2} \frac{z^{1-\alpha/\alpha}}{1-z} dz$ può scriversi come:

$$\int_{z_1}^{z_2} \frac{z^{1-\alpha/\alpha}}{1-z} dz = \sum_{k=0}^{\infty} \frac{\alpha}{\alpha+1} z^{k+1/\alpha} = \alpha z^{1/\alpha} \xi_\alpha(z)$$

avendo posto $\sum_{k=0}^{\infty} \frac{z^k}{\alpha+1} = \xi_\alpha(z)$

Quindi si ha:

$$t_r = \frac{V_0 p^{1-\alpha/\alpha}}{Q_0^{1/\alpha}} \left[z_2^{\alpha 1/} \ \xi_\alpha(z_2) - z_1^{1/\alpha} \xi_\alpha(z_1) \right]$$

In particolare per $t_1 = 0, z_1 = 0$ cioè $Q_1 = 0$ e per comodità $z_2 = z$ si ha:

$$t_r = \frac{V_0}{p} \left(\frac{p}{Q_0} \right)^{1/\alpha} z^{1/\alpha} \xi_\alpha(z)$$

Si ottiene:

$$t_r = \frac{V_0}{p} \xi_\alpha(z) \qquad (7)$$

che sostituendo nella (6) dà:

$$\frac{V_0}{p} \xi_\alpha(z) = \left(\frac{\alpha}{Q} \varphi z S \right)^{1/c} - b \qquad => \qquad \left(\frac{V_0}{p} \xi_\alpha(z) + b \right)^c = \frac{\alpha}{Q} \varphi z S$$

Esplicitando in Q

$Q = \frac{\alpha \varphi z S}{\left(\frac{V_0}{p} \xi_\alpha(z) + b \right)^c}$ ricordando che z=Q/p, quindi p=Q/z si ha

$Q = \frac{\alpha \varphi z S}{\left(\frac{V_0}{Q} z \xi_\alpha(z) + b \right)^c}$ dividendo entrambi i membri per la superficie scalante S si ha:

$\frac{Q}{S} = u = \frac{\alpha \varphi z}{\left(\frac{V_0}{uS} z \xi_\alpha(z) + b \right)^c}$ che ponendo $\frac{V_0}{S} = v_0$ diventa:

$u = \dfrac{\alpha\varphi z}{\left(\dfrac{v_0 z\xi_\alpha(z)+bu}{u}\right)^c}$ che può essere riscritta come:

$$u^{1-c} = \frac{\alpha\varphi z}{\left(v_0 z\xi_\alpha(z)+bu\right)} \qquad => \qquad u = \left(v_0 z\xi_\alpha(z)+bu\right)^{c/c-1}\left(\alpha\varphi z\right)^{1/1-c} \qquad (8)$$

La (8) rappresenta dunque l'espressione del coefficiente udometrico calcolato con il metodo dell'invaso in relazione alle CPP a tre parametri.

Il metodo proposto usa l'espressione del coefficiente udometrico sopra richiamata per valutare i volumi di invaso necessari a garantire l'invarianza idraulica tramite la costanza del coefficiente udometrico al variare del coefficiente di afflusso (impermeabilizzazione).

Si tratta dunque di individuare, noti:

- I parametri a, b, c (dipendenti dal luogo in cui si trova e di conseguenza dalla CPP scelta);
- Il coefficiente di afflusso φ dipendente dalle caratteristiche dell'area oggetto di studio;

il volume specifico v_0 che porta ad avere un coefficiente udometrico pari al valore imposto o desiderato in uscita.

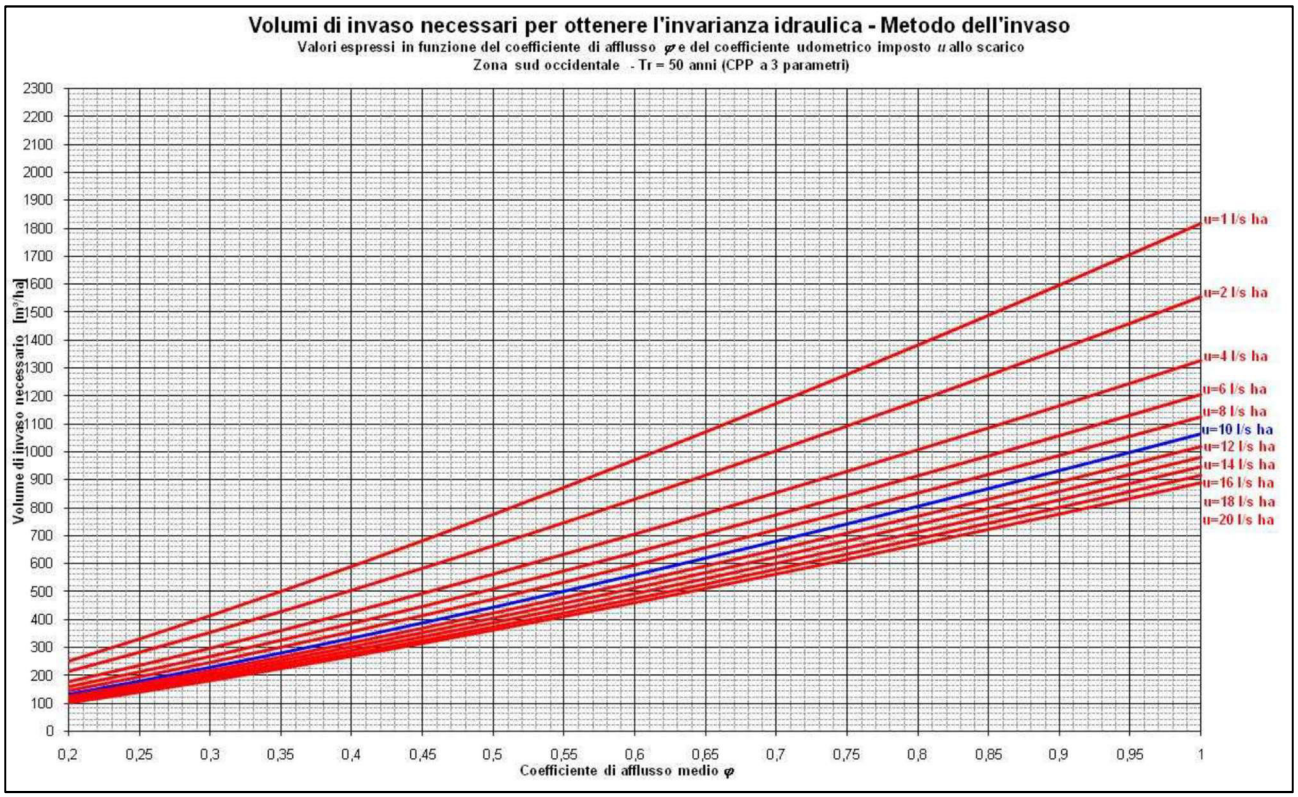
La risoluzione si ottiene esplicitando la (8) in v_0 e ricercando il valore di z che rende massimo il volume specifico v_0.

$$v = \frac{\left(\dfrac{u}{\left(\alpha\varphi z\right)^{1/1-c}}\right)^{c-1/b} - bu}{z\xi_\alpha(z)} \qquad (9)$$

Ossia imponendo nulla la derivata prima della (9) in funzione di z.

Considerato che si suggerisce di applicare tale metodo per gli interventi che producono una moderata impermeabilizzazione ed una moderata impermeabilizzazione potenziale, si riportano di seguito quattro tabelle e altrettanti abachi relativi al tempo di ritorno 50 anni (validi ciascuno per ognuna delle aree individuate dallo studio "*Analisi regionalizzata delle precipitazioni per l'individuazione di curve di possibilità pluviometrica di riferimento"* che possono essere direttamente utilizzati nelle relazioni di valutazione di compatibilità idraulica.

Il volume specifico v_0 così calcolato va moltiplicato per l'intera superficie del lotto in trasformazione per individuare il volume complessivo da realizzare. Considerate le ipotesi fondamentali del metodo dell'invaso, operano attivamente come invaso utile tutti i volumi a monte del recapito, compreso l'invaso proprio dei collettori della rete di drenaggio ed i piccoli invasi.



Zona sud occidentale - Tr = 50 anni			Comuni: Abano Terme, Agna, Albignasego, Arre, Arzergrande, Borgoricco, Bovolenta, Brugine, Cadoneghe, Campo San Martino, Campodarsego, Candiana, Cartura, Casalserugo, Cervarese Santa Croce, Codevigo, Cona, Conselve, Correzzola, Curtarolo, Due Carrare, Legnaro, Limena, Masera' di Padova, Montegrotto Terme, Noventa Padovana, Padova, Pernumia, Piove di Sacco, Polverara, Ponte San Nicolo', Pontelongo, Rovolon, Saccolongo, San Giorgio delle Pertiche, San Giorgio in Bosco, San Pietro Viminario, Santa Giustina in Colle, Sant'Angelo di Piove di Sacco, Santa Maria di Sala, Saonara, Selvazzano Dentro, Teolo, Terrassa Padovana, Torreglia, Vigodarzere, Vigonovo, Vigonza, Villa del Conte, Villanova di Camposampiero.
a	39,5	[mm min^{c-1}]	
b	14,5	[min]	
c	0,817	[-]	
Esponente della scala delle portate a	1		

VOLUME DI INVASO SPECIFICO [m³/ha] NECESSARIO PER OTTENERE L'INVARIANZA IDRAULICA

f	Coefficiente udometrico imposto allo scarico [l/s,ha]										
	1	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20
0,1	107	89	72	63	55	50	45	41	38	35	32
0,15	176	149	123	108	98	90	83	77	72	68	64
0,2	252	213	178	158	145	134	125	118	111	105	100
0,25	331	281	236	211	194	181	170	160	152	145	139
0,3	415	353	297	267	246	230	217	206	196	188	180
0,35	501	427	361	325	300	281	266	253	242	232	223
0,4	591	503	426	384	356	334	317	302	289	278	268
0,45	683	582	493	446	413	389	369	352	338	325	314
0,5	777	663	562	509	472	445	423	404	388	374	361
0,55	873	745	633	573	533	502	478	457	439	424	410
0,6	972	829	705	639	594	561	534	511	492	475	460
0,65	1.072	915	779	706	657	621	591	567	546	527	511
0,7	1.174	1.002	853	774	721	681	649	623	600	580	562
0,75	1.277	1.091	929	844	786	743	709	680	656	634	615
0,8	1.383	1.181	1.006	914	852	806	769	738	712	689	668
0,85	1.489	1.273	1.085	985	919	869	830	797	769	744	723
0,9	1.597	1.365	1.164	1.058	987	934	892	857	827	801	778
0,95	1.707	1.459	1.244	1.131	1.056	999	954	917	886	858	833
1	1.817	1.554	1.325	1.205	1.125	1.065	1.018	978	945	916	890

6.6 Volumi di invaso finali

Di seguito una tabella riassuntiva riportante i valori di volume specifico per ogni intervento e i relativi volumi da realizzare per ogni ambito di intervento.

Tali valori fanno riferimento alle conformazioni di progetto riportate nelle schede di ambito allegate al presente documento. Si rammenta che il singolo intervento dovrà prevedere uno studio particolareggiato e specifico del tipo di intervento dal quale si evinceranno le superfici di progetto e i relativi coefficienti di deflusso. Lo studio specifico dovrà fornire il volume di invaso richiesto che potrà discostarsi da quello fornito in tabella. Inoltre come riportato nelle schede di ambito allegate, lo studio idraulico di compatibilità dovrà ricevere specifico parere favorevole dagli enti competenti.

Ambito	Lotto	Tipologia di variazione	Area [mq]	Volume specifico [mc/ha]	Volume da realizzare [mc]
1		Residenziale	1113	**186**	**20.7**
2		Residenziale e parcheggio	2635	**167**	**44**
4		Parcheggio/Piazza	431	**501**	**21.6**
9.a		Commerciale, parcheggio, piazza	8390	**557**	**467.3**
9.b		Commerciale, parcheggio, piazza	8390	**501**	**419.7**
11		Residenziale	270	**729**	**19.7**
13		Servizi pubblici, piazza	2124	**599**	**127.3**
14	**E**	Residenziale	418	**339**	**14.2**

6.7 Dimensionamento del manufatto di laminazione

Le nuove opere idrauliche degli interventi devono essere provvisti di manufatti di laminazione atti a far fuoriuscire una portata non maggiore di quella definita dal coefficiente udometrico pari a 5 l/s ha, e che consenta l'effettiva laminazione del picco di piena non variando l'attuale regime idraulico della rete ricettrice delle portate.

È possibile dimensionare i manufatti di laminazione grazie alla seguente relazione che caratterizza gli scarichi con luce sotto battente:

$$q = c_q \cdot A \cdot \sqrt{2gh}$$

Ove:

- c_q: è il coefficiente di portata, calcolato in funzione di c_c, coefficiente di contrazione assunto pari a 0,61, e della dimensione delle dimensioni della luce di fondo grazie alla relazione $c_q = c_c \cdot$

$\sqrt{\frac{1}{1+\frac{d}{h_0}c_c}}$, ove d è il diametro della luce e h_0 il battente massimo realizzabile rispetto al fondo della luce;

- A: è area della luce di fondo;
- g: rappresenta l'accelerazione di gravità pari a 9,806 m/s^2;
- h: è il carico calcolato rispetto all'asse della luce di fondo.

Nel caso in cui le dimensioni della luce di laminazione siano inferiori a 0,01 mq, al fine di evitare intasamenti, si dovranno prevedere luci con area massima a 0,01 mq.

Ai fini del corretto dimensionamento del manufatto di scarico è importante prevedere che lo stesso riesca a smaltire verso il ricettore finale anche le portate superiori a quelle considerate per garantire l'invarianza idraulica.

Si tratta quindi di prevedere un manufatto sfioratore di emergenza che garantisca lo smaltimento di portate generate da eventi meteorici caratterizzati da tempi di ritorno superiori a 50 anni. Il petto sfiorante da realizzare avrà un'altezza da fondo del pozzetto di laminazione tale da permettere l'invaso dei volumi nelle opere previste.

Tali portate devono essere smaltite tramite una soglia sfiorante dimensionata tramite la relazione:

$$Q = c_q \cdot L \cdot h \cdot \sqrt{2 \cdot g \cdot h}$$

Ove:

- Q: è la portata sfiorante [m^3/s];
- L: è la larghezza della soglia sfiorante;
- c_q: è il coefficiente di portata, assunto pari a 0,41 per sfioratori in parete grossa;
- g: accelerazione di gravità, pari a 9,801 [m/s^2];
- h: tirante idraulico sopra la quota di sfioro [m].

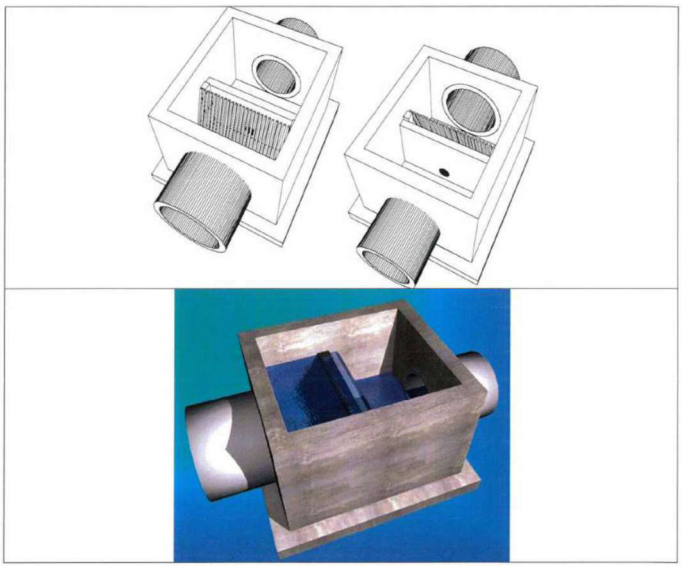


Figura 6.1: Schematico tipo di manufatto di laminazione

6.8 Reti di scarico delle acque bianche dei singoli ambiti

Si premette che ogni nuova realizzazione debba obbligatoriamente prevedere la realizzazione di reti adeguate di fognatura con idoneo recapito. Ovviamente la progettazione di dette reti di fognatura non può prescindere dalla conoscenza del contesto in cui si trova il bacino servito, dei problemi di carattere idraulico connessi alle zone circostanti, delle eventuali situazioni critiche preesistenti del ricettore.

Si ritiene dunque indispensabile, al fine di non aggravare le condizioni della rete di scolo posta a valle ed in conformità al principio dell'invarianza idraulica, che ogni nuova urbanizzazione preveda al suo interno un sistema di raccolta separato delle acque bianche meteoriche, opportunamente progettata ed in grado di garantire al proprio interno un volume specifico di invaso che dovrà di volta in volta essere dimensionato in funzione della destinazione d'uso dell'area e del principio dell'invarianza idraulica stabilito dalla DGR 2948/09.

Gli invasi accessori possono essere sia di tipo di tipo distribuito che concentrato e si possono realizzare tramite:

- la realizzazione di bacini di laminazione, con specchi d'acqua o con bacini di espansione temporanea, anche con utilizzi multipli); soluzione difficilmente percorribile per gli ambiti della presente variante considerando il contesto urbano in cui sono inseriti che risulta quasi totalmente urbanizzato.
- una o più vasche di laminazione sotterranee collegate ad una rete di fognatura bianca di dimensioni ordinarie, idonee a contenere al loro interno i volumi richiesti per la laminazione;
- condotte di fognatura di ampie dimensioni, tali da contenere al loro interno i volumi di invaso richiesti; soluzione molto utilizzata per piccoli interventi, che non richiedono volumi di invaso considerevoli.

Nella progettazione della rete si dovrà tener conto che le opere che regolano l'uso dei volumi accessori (luci di efflusso, sfioratori, ecc) dovranno essere scelte e dimensionate in modo da verificare il principio dell'invarianza per ogni intensità dell'evento: ciò significa che anche per tempi di ritorno inferiori ai 50 anni previsti dalla DGR 2948 il volume accessorio dovrà poter essere utilizzato in quantità sufficiente per laminare la piena e garantire uno scarico non superiore alla portata in uscita dal territorio preesistente alla trasformazione, per il tempo di ritorno considerato.

A questo proposito risulta importante valutare la necessità dell'inserimento, in corrispondenza della sezione di valle del bacino drenato dalla rete di fognatura bianca, di una sezione di forma e dimensioni tali da limitare comunque la portata scaricata in funzione dell'intensità dell'evento.

In ogni caso le acque raccolte su piazzali adibiti a parcheggio e manovra autoveicoli esterni ai lotti edificabili ed appartenenti a lottizzazioni con uso artigianale, industriale o commerciale o comunque diversi dal residenziale, devono essere raccolte in rete apposita e condotte in un manufatto di sedimentazione/disoleazione, opportunamente dimensionato. Così trattate, potranno successivamente essere recapitate alla rete superficiale di raccolta.

Le reti di raccolta delle acque provenienti dalle strade dovranno consentire la separazione delle acque di prima pioggia e prevedere un impianto di trattamento delle stesse.

Se ed in quanto possibile le superfici pavimentate dovranno evitare l'impermeabilizzazione totale e prevedere pavimentazioni drenanti che garantiscano comunque la permeabilità dei suoli e la dispersione delle acque di pioggia nel primo sottosuolo. In ogni caso si dovrà evitare che acque di scorrimento superficiale particolarmente inquinate possano raggiungere il sottosuolo, prevedendone l'intercettazione, la raccolta ed il trattamento specifico.

7 INDICAZIONI PROGETTUALI E TECNICHE

L'Autorità competente ai fini dell'analisi del presente studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica è il Genio Civile di Padova, il quale si dovrà esprimere "sentito il parere del Consorzio di Bonifica" competente per territorio; quest'ultimo inoltre rappresenta l'Ente deputato al rilascio del parere idraulico sui progetti delle reti di smaltimento delle acque meteoriche delle future opere di urbanizzazione.

Di seguito si riportano i punti essenziali delle indicazioni progettuali che dovranno essere adottate come buone regole di progettazione idraulica e le prescrizioni disposte in merito a tali progettazioni dal Consorzio, di validità generale per il territorio di competenza dell'Ente:

- In generale, per gli interventi a ridosso di scoli demaniali, anche se tombinati, sarà necessario verificare se sono presenti fasce di rispetto e limiti per realizzazione di nuove costruzioni.
- Dovranno essere limitate al minimo necessario le superfici impermeabili, lasciando ampia espansione alle zone a verde; le pavimentazioni destinate a parcheggio, laddove non siano poste ai margini di una carreggiata stradale, dovranno essere di tipo drenante, o comunque permeabile, realizzate su opportuno sottofondo che ne garantisca l'efficienza.
- Le aree a verde dovranno essere poste ad una quota inferiore di almeno 5 cm rispetto ai piani circostanti, e ad esse idraulicamente collegate tramite opportune aperture nelle cordonate o collegamenti posti al di sotto dei marciapiedi che le delimitano.
- La progettazione dell'intervento dovrà prevedere il ripristino dei volumi di invaso (con invasi superficiali - nuove affossature, laghetti, ecc. - o profondi - vasche di laminazione, sovradimensionamento delle condotte, altro).
- Al termine della linea principale, prima dell' inserimento nella rete superficiale esterna, dovrà essere posto in opera un dispositivo che limiti la portata scaricata ad un valore corrispondente a quello generato dal bacino nella configurazione preesistente all'intervento; analogamente tutto il sistema dovrà essere configurato in modo che la portata scaricata non superi mai (se non per eventi estremi) tale valore, portando a sfruttare in modo ottimale i volumi di laminazione messi a disposizione.
- Evitare la realizzazione di piani interrati o seminterrati. In alternativa impermeabilizzare i piani interrati a partire dal piano d'imposta di cui sopra e prevedere le aperture (comprese rampe e bocche di lupo) solo a quote superiori. Il necessario innalzamento della quota media del piano campagna deve essere compensato attraverso la realizzazione di volumi d'invaso aggiuntivi rispetto a quelli definiti in funzione della superficie impermeabilizzata, possibilmente

intervenendo sulla rete superficiale esistente (risezionamento di fossati e scoline, creazione di aree verdi depresse a temporanea sommersione).

8 NORME DI CARATTERE IDRAULICO

8.1 Aree a rischio idraulico

- i piani aziendali agricolo-produttivi dovranno essere corredati dalla previsione degli eventuali interventi necessari per il riassetto del territorio dal punto di vista idraulico ed idrogeologico;
- ogni intervento edificatorio deve essere corredato da un'indagine specialistica finalizzata a verificare l'idoneità del suolo all'edificazione e le precauzioni richieste, con particolare riferimento alla normativa antisismica, oltre che alle caratteristiche geotecniche e idrauliche, che dimostri il miglioramento introdotto in termini di sicurezza per effetto dell'intervento; qualora le conseguenze idrauliche degli interventi di urbanizzazione risultino incompatibili con il corretto funzionamento idraulico locale e generale della rete idrografica di scolo l'indagine dovrà individuare e progettare idonee misure compensative. Per interventi su aree inferiori a 1000 mq complessivi si ritiene sufficiente fissare quote di imposta del piano terra abitabile almeno +50 cm rispetto al suolo circostante (piano campagna indisturbato o quota stradale di lottizzazione), e il recupero di un corrispondente volume di invaso mediante affossature o depressione di aree a verde.
- è vietata la costruzione di volumi interrati di qualsiasi tipo;
- è vietata la costruzione di opere che possano sbarrare il naturale deflusso delle acque, sia superficiali che di falda;
- gli interventi edificatori sono condizionati al rilevamento e censimento dei fossi presenti nell'area di proprietà o di pertinenza e alla verifica della loro connessione funzionale con la rete scolante esistente;
- è tassativamente vietato tombare corsi d'acqua superficiali;

8.2 Polizia idraulica

- Ogni intervento di urbanizzazione, ristrutturazione, recupero o cambio d'uso dovrà essere realizzato adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza idraulica del territorio e dell'edificato. A tal fine, andrà perseguito con opportuni accorgimenti l'obiettivo di minimizzare i coefficienti di deflusso delle aree oggetto di trasformazione e di non incrementare le portate immesse nel reticolo idrografico o nella fognatura bianca.
- Ai sensi della normativa indicata, come massimo coefficiente udometrico scaricabile in rete superficiale deve adottarsi il valore di 5 l/s per ettaro di superficie complessiva. Le presenti

disposizioni sono da applicarsi anche nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero, cambio d'uso di aree urbanizzate esistenti.

- In corrispondenza del collegamento fra le reti di raccolta a servizio delle nuove edificazioni e la rete di scolo di recapito, è necessario realizzare manufatti di controllo aventi bocca tarata in grado di scaricare una portata specifica al più di 5 l/s ha, aventi soglia sfiorante di sicurezza e griglia removibile tale da consentire l'ispezione visiva e la pulizia degli organi di regolazione. Il diametro della bocca tarata dovrà essere calcolato in maniera precisa quando si è in grado di definire in modo più preciso l'esatta destinazione d'uso, e quindi i coefficienti di deflusso, delle superfici che costituiscono le nuove aree di espansione. In ogni caso il diametro non potrà risultare inferiore a 20 cm per evitare occlusioni. Per superfici superiori a 1 ha il diametro della luce non potrà superare i 20 cm e i tiranti negli invasi non potranno superare 1 m. La soglia sfiorante dovrà avere una larghezza ed un carico al di sopra di essa tali da consentire lo scarico della portata massima (per tempo di ritorno di 50 anni), in caso di ostruzione completa della bocca tarata, ma non dovrà entrare in funzione prima del completo riempimento dei sistemi di invaso ubicati a monte del manufatto di controllo. Ove opportuno, la bocca tarata potrà essere dotata di dispositivo a clapèt per evitare eventuali rigurgiti dal corpo idrico ricettore.
- Le caratteristiche quantitative, il ricettore e le modalità di scarico dovranno essere di volta in volta verificate ed approvate dal Consorzio di Bonifica, il quale risulta essere l'ente gestore della rete idrografica.
- Per tutte le opere di regolazione o compensative previste sopra dovranno essere assicurati i relativi programmi di gestione e manutenzione ed individuati i soggetti attuatori, pubblici o privati, a seconda della natura delle opere.
- Le superfici pavimentate dovranno preferibilmente evitare l'impermeabilizzazione totale e prevedere pavimentazioni drenanti che garantiscano comunque la permeabilità dei suoli e la dispersione delle acque di pioggia nel primo sottosuolo. In ogni caso si dovrà evitare che acque di scorrimento superficiale particolarmente inquinate possano raggiungere il sottosuolo, prevedendone l'intercettazione, la raccolta ed il trattamento specifico.
- Sono in ogni caso fatte salve le indicazioni di cui all'Allegato A della D.G.R. 2948/09 e s.m.i..

8.3 Qualità delle acque

- Le acque raccolte su piazzali adibiti a parcheggio e manovra autoveicoli, esterni ai lotti edificabili ed appartenenti a lottizzazioni con uso artigianale, industriale o commerciale o comunque diversi

dal residenziale, devono essere raccolte in rete apposita e condotte in un manufatto di sedimentazione/disoleazione opportunamente dimensionato.

- Le reti di raccolta delle acque provenienti dalle strade dovranno consentire la separazione delle acque di prima pioggia e prevedere un impianto di trattamento delle stesse. In ogni caso le acque stradali sono prioritariamente da recapitare al sistema di smaltimento superficiale costituito da fossati e corsi d'acqua.
- Le acque meteoriche provenienti da piazzali adibiti ad usi produttivi o comunque interessati a lavaggi di materiali semilavorati, attrezzature o automezzi, depositi di materie prime o di materie prime secondarie e di rifiuti speciali, le acque di dilavamento dei piazzali e delle aree esterne produttive, dovranno essere raccolte e condotte separatamente in un impianto di depurazione e/o di pre-trattamento alla luce delle caratteristiche quantitative e qualitative degli scarichi effettuati e risultanti da analisi campionarie.

8.4 Fasce di rispetto

- Le distanze di inedificabilità e di rispetto dei corsi d'acqua sono fissate dal R.D. 523/1904 per i corsi d'acqua naturali e dal R.D. 368/1904 per i canali di bonifica ed irrigui. Tali fasce mirano alla tutela ambientale dei canali, alla sicurezza idraulica, ad una corretta ed agevole manutenzione dei corsi d'acqua ed eventualmente alla realizzazione di percorsi ciclo-pedonali. Tutte le distanze devono misurarsi dal ciglio della sponda o dal piede dell'argine. In caso di sporgenze, aggetti o altro, la distanza deve riferirsi alla proiezione in pianta dei medesimi. Alla distanza di rispetto sono vincolate anche eventuali opere insistenti nel sottosuolo, quali vani interrati e sottoservizi.
- È prevista una fascia di sostanziale inedificabilità su entrambi i lati del corso d'acqua, coincidente con quella di rispetto pari a 10 m per i seguenti canali principali e corsi d'acqua pubblici. La fascia di rispetto è estesa anche ai corsi d'acqua consortili. Per tutti gli altri canali facenti parte della rete idrografica ad uso promiscuo valgono le distanze minime previste dal regolamento consorziale.
- Le distanze di rispetto si applicano anche a tratti tombinati di canali, fatta salva la possibilità di deroga da parte del Consorzio di bonifica, e ad eventuali bacini di invaso o laminazione a servizio della rete idrografica o di bonifica.

9 CONCLUSIONI

Per il volume d'invaso minimo da garantire si dovrà far riferimento ai valori calcolati, se le superfici di progetto saranno esattamente corrispondenti a quelle inserite nelle schede di intervento allegate. Ad ogni modo, i volumi di progetto dei singoli interventi dovranno comunque essere corredati da calcoli dedicati eseguiti da professionista abilitato. Nel caso in cui le superfici si discostino da quelle previste nelle schede si dovranno prevedere ulteriori approfondimenti progettuali che prevedano la definizione delle effettive superfici coperte nelle aree edificabili. Ne segue che, qualsiasi sia la variazione di superficie e/o dei relativi coefficienti di deflusso prevista negli interventi, sarà necessario calcolare i nuovi volumi di invaso.

L'individuazione delle modalità realizzative delle superfici scolanti (p.es.: parcheggi in pavimentazione drenante, viabilità e piazzali di manovra non asfaltati, aree verdi depresse rispetto alle superfici impermeabili circostanti, formazione di piccoli invasi superficiali, ecc.) sarà a discrezione del progettista e sempre nel rispetto dei limiti consentiti dal PRG vigente.

I volumi d'invaso da rendere disponibili devono essere computati al netto di un franco di sicurezza corrispondente ad un grado di riempimento delle reti pari a 0,85 per sezioni chiuse e 0,90 per sezioni aperte; inoltre, per consentire l'effettiva laminazione delle portate di punta prodotte dalle nuove urbanizzazioni, devono essere posti in opera, a monte dei punti di scarico nei corpi idrici ricettori, appositi manufatti limitatori di portata, con la funzione di consentire il passaggio verso valle di portate non superiori alle massime consentite.

Le modalità di formazione dei volumi d'invaso necessari rimangono a discrezione dei progettisti delle opere di urbanizzazione, che potranno analizzare l'opportunità di realizzare invasi superficiali (ad esempio nelle aree a verde, che dovranno comunque interagire efficacemente con tutto il sistema), piuttosto che sistemi di invaso "profondo" tramite la posa di condotte di grandi dimensioni o la realizzazione di vasche interrate.

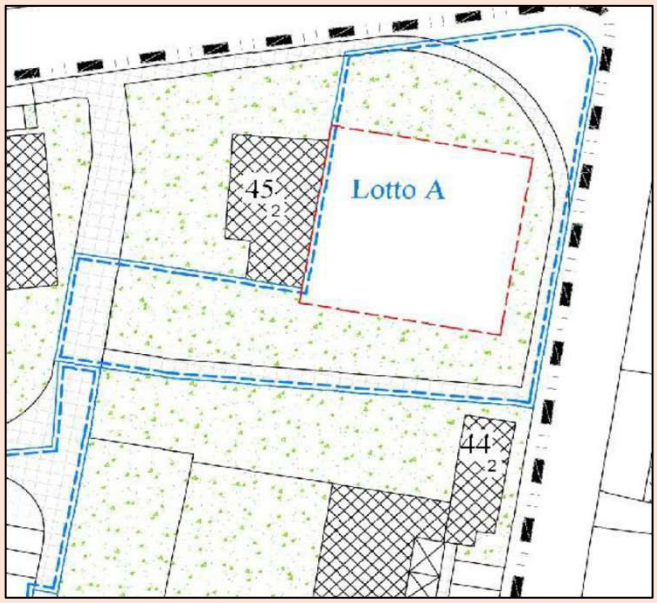
AMBITO N. 01 — Lotto A

Localizzazione ambito

Area di tipo privato all'incrocio tra via A. Mussato e via Stella

Descrizione intervento di variante

1- Lotto A edificabile nell'area libera e in stato di abbandono
2- Passaggio pedonale tra via Stella e l'area antistante la biblioteca
3- Passaggio pedonale tra via A. Mussato e l'area antistante la biblioteca
4- Ridefinizione dell'intersezione stradale tra via Stella e via S. Mussato per agevolare l'accessibilità viaria

STATO DI FATTO		PRG VARIANTE	
			
Uso del suolo	Agricolo	Uso del suolo	Residenziale
Superficie tot [ha]	0.1113	Superficie tot [ha]	0.1113
		Superficie massima edificio [ha]	0.0255
		Superficie verde [ha]	0.0858
Coefficiente di deflusso	0.2	Coefficiente di deflusso	0.36

Livello della falda dal p.c. [ml]	2 ÷ 5
Corpo recettore afferente	Scolo Piovega
Ente di competenza	Consorzio di Bonifica Bacchiglione
Zona Altimetrica	Pianura
Quota media dell'ambito di intervento [m s.l.m.]	12 ÷ 13

L'INTERVENTO RICADE IN ZONA A PERICOLOSITA' MEDIA SECONDO IL PGBTT

COEFFICIENTE UDOMETRICO IMPOSTO ALLO SCARICO = 5 l/s ha

Tempo di ritorno 50 anni

Volume di invaso specifico [mc/ha]	Volume di invaso da realizzare [mc]
186	**20.7**

Resta inteso che tali valori si considerano validi solo se le superfici di progetto e i relativi coefficienti di deflusso saranno esattamente corrispondenti a quelli presenti nella scheda. In caso di modifiche si dovrà ricalcolare il coefficiente di deflusso medio dell'intervento e conseguentemente il volume di invaso.

Intervento di mitigazione

E' necessario prevedere la realizzazione di un invaso o a cielo aperto o interrato in grado di contenere l'ondata di piena e di indirizzarla, una volta laminata mediante limitatore di portata, alla rete di smaltimento esistente.

In ogni caso dovrà essere acquisito specifico parere favorevole da parte dell'Autorità competente.

AMBITO N. 02 — Lotto B

Localizzazione ambito

Area di tipo privato interclusa all'interno dell'isolato B.

Descrizione intervento di variante

1- Conferma del lotto vigente, rinominato come B, con riduzione della volumetria rispetto a quella prevista e ridisegno del massimo limite di inviluppo dell'edificato

2- All'attuazione dei lotti è collegata la riqualificazione dello spazio pubblico di pertinenza dela biblioteca e l'innesto pedonale con via Stella.

STATO DI FATTO		PRG VARIANTE	
			
Uso del suolo	Agricolo	Uso del suolo	Residenziale e parcheggio
Superficie tot [ha]	0.1431	Superficie tot [ha]	0.1431
		Superficie massima lotto B [ha]	0.0412
		Superficie park sup semipermeabile [ha]	0.0458
		Superficie verde [ha]	0.0561
Coefficiente di deflusso	**0.2**	**Coefficiente di deflusso ponderato**	**0.53**
Livello della falda dal p.c. [ml]			2 ÷ 5
Corpo recettore afferente			Scolo Piovega
Ente di competenza			Consorzio di Bonifica Bacchiglione
Zona Altimetrica			Pianura
Quota media dell'ambito di intervento [m s.l.m.]			12 ÷ 13

L'INTERVENTO RICADE IN ZONA A PERICOLOSITA' MEDIA SECONDO IL PGBTT

COEFFICIENTE UDOMETRICO IMPOSTO ALLO SCARICO = 5 l/s ha

Tempo di ritorno 50 anni

Volume di invaso specifico [mc/ha]	Volume di invaso da realizzare [mc]
406	**58.1**

Resta inteso che tali valori si considerano validi solo se le superfici di progetto e i relativi coefficienti di deflusso saranno esattamente corrispondenti a quelli presenti nella scheda. In caso di modifiche si dovrà ricalcolare il coefficiente di deflusso medio dell'intervento e conseguentemente il volume di invaso.

Intervento di mitigazione

E' necessario prevedere la realizzazione di un invaso o a cielo aperto o interrato in grado di contenere l'ondata di piena e di indirizzarla, una volta laminata mediante limitatore di portata, alla rete di smaltimento esistente.

In ogni caso dovrà essere acquisito specifico parere favorevole da parte dell'Autorità competente.

AMBITO N. 02 — Lotto C

Localizzazione ambito

Area di tipo privato interclusa all'interno dell'isolato B.

Descrizione intervento di variante

1- Conferma del lotto vigente, rinominato come C, con riduzione della volumetria rispetto a quella prevista e ridisegno del massimo limite di inviluppo dell'edificato

2- All'attuazione dei lotti è collegata la riqualificazione dello spazio pubblico di pertinenza dela biblioteca e l'innesto pedonale con via Stella.

STATO DI FATTO		PRG VARIANTE	
			
Uso del suolo	Agricolo	Uso del suolo	Residenziale e parcheggio
Superficie tot [ha]	0.1204	Superficie tot [ha]	0.1204
		Superficie massima lotto C [ha]	0.045
		Superficie verde [ha]	0.0754
Coefficiente di deflusso	**0.2**	**Coefficiente di deflusso ponderato**	**0.46**
Livello della falda dal p.c. [ml]			2 ÷ 5
Corpo recettore afferente			Scolo Piovega
Ente di competenza			Consorzio di Bonifica Bacchiglione
Zona Altimetrica			Pianura
Quota media dell'ambito di intervento [m s.l.m.]			12 ÷ 13

L'INTERVENTO RICADE IN ZONA A PERICOLOSITA' MEDIA SECONDO IL PGBTT

COEFFICIENTE UDOMETRICO IMPOSTO ALLO SCARICO = 5 l/s ha

Tempo di ritorno 50 anni

Volume di invaso specifico [mc/ha]	Volume di invaso da realizzare [mc]
313	37.7

Resta inteso che tali valori si considerano validi solo se le superfici di progetto e i relativi coefficienti di deflusso saranno esattamente corrispondenti a quelli presenti nella scheda. In caso di modifiche si dovrà ricalcolare il coefficiente di deflusso medio dell'intervento e conseguentemente il volume di invaso.

Intervento di mitigazione

E' necessario prevedere la realizzazione di un invaso o a cielo aperto o interrato in grado di contenere l'ondata di piena e di indirizzarla, una volta laminata mediante limitatore di portata, alla rete di smaltimento esistente.

In ogni caso dovrà essere acquisito specifico parere favorevole da parte dell'Autorità competente.

z

AMBITO N. 04 — Rif. 56

Localizzazione ambito

L'area oggetto di variante è di tipo privato ed è in posizione centrale lungo Via Matteotti. Si tratta di un ambito di variante quasi interamente rappresentato dall'edificio commerciale con numerazione assegnata dalla variante "56" e posto di fronte alla Biblioteca comunale.

Descrizione intervento di variante

1- Demolizione senza ricostruzione dell'edificio esistente. Si ricorda che a seguito di demolizione l'uso del suolo viene considerato come terreno con coefficiente di deflusso pari a 0,2
2- Risistemazione dell'area con area pedonale, o a verde urbano o a parcheggio a servizio della biblioteca comunale.

STATO DI FATTO		PRG VARIANTE	
			
Uso del suolo dopo demolizione	Agricolo	Uso del suolo	Residenziale
Superficie tot [ha]	0.0431	Superficie park o p.zza semipermeabile [ha]	0.0431
Coefficiente di deflusso	**0.2**	**Coefficiente di deflusso ponderato**	**0.60**
Livello della falda dal p.c. [ml]			2 ÷ 5
Corpo recettore afferente			Scolo Piovega
Ente di competenza			Consorzio di Bonifica Bacchiglione
Zona Altimetrica			Pianura
Quota media dell'ambito di intervento [m s.l.m.]			12 ÷ 13

L'INTERVENTO RICADE IN ZONA A PERICOLOSITA' MEDIA SECONDO IL PGBTT

COEFFICIENTE UDOMETRICO IMPOSTO ALLO SCARICO = 5 l/s ha

Tempo di ritorno 50 anni

Volume di invaso specifico [mc/ha]	Volume di invaso da realizzare [mc]
501	**21.6**

Resta inteso che tali valori si considerano validi solo se le superfici di progetto e i relativi coefficienti di deflusso saranno esattamente corrispondenti a quelli presenti nella scheda. In caso di modifiche si dovrà ricalcolare il coefficiente di deflusso medio dell'intervento e conseguentemente il volume di invaso.

Intervento di mitigazione

E' necessario prevedere la realizzazione di un invaso o a cielo aperto o interrato in grado di contenere l'ondata di piena e di indirizzarla, una volta laminata mediante limitatore di portata, alla rete di smaltimento esistente.

In ogni caso dovrà essere acquisito specifico parere favorevole da parte dell'Autorità competente.

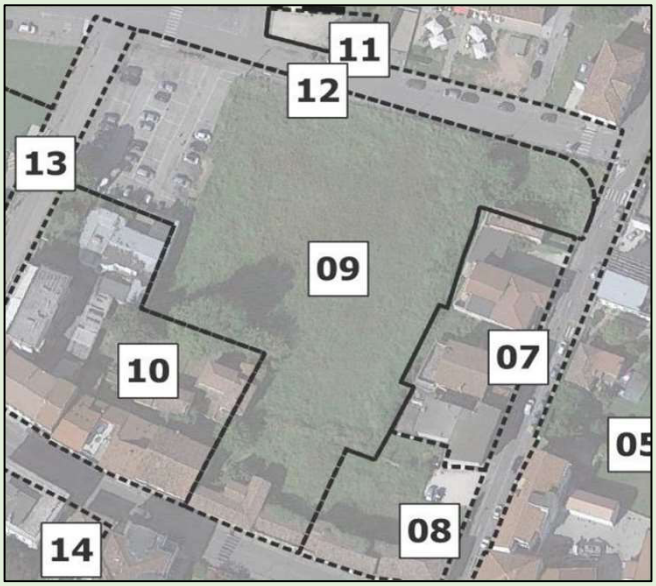
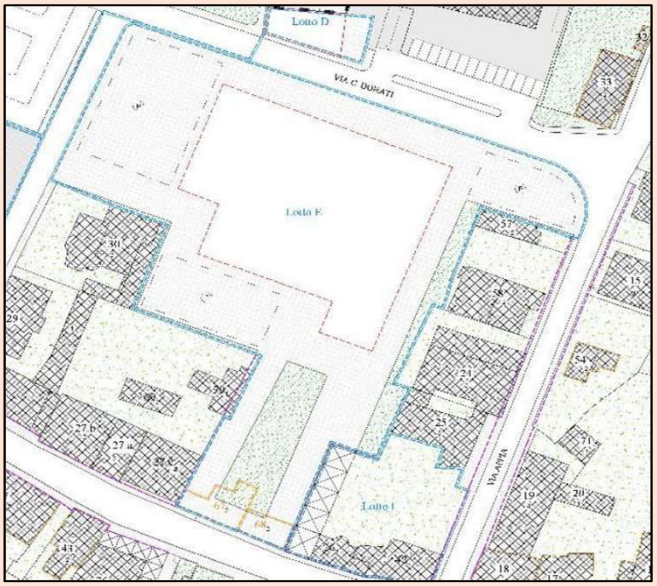
AMBITO N. 09.a — Lotto E

Localizzazione ambito

Area verde delimitata da via Gobetti, via Donati e gli edifici esistenti di via Monterosso. Attualmente è presente esclusivamente un parcheggio adibito a mercato comunale una volta la settimana.

Descrizione intervento di variante

1- Inserimento del lotto E
2- 3 aree a parcheggio a servizio dell'edificio commerciale previsto dal lotto E
3- Demolizione senza ricostruzione degli edifici numerati con 67 e 68 e demolizione del parcheggio attuale con ricostruzione con superfici semipermeabili
4- Sistemazione delle aree scoperte con pavimentazione e zone verdi in particolare della parte di collegamento con via Matteotti in continuità con Piazza del Sole e della Pace.

STATO DI FATTO		PRG VARIANTE	
			
Uso del suolo dopo demolizione park	Agricolo	Uso del suolo	Commerciale, parcheggio, piazza
Superficie tot di intervento [ha]	0.839	Superficie tot [ha]	0.839
Superficie verde [ha]	0.839	Superficie verde [ha]	0.0853
		Superficie park semipermeabile PS8-PS9[ha]	0.2487
		Superficie massima edificio [ha]	0.22
		Superficie piazza pedonale [ha]	0.285
Coefficiente di deflusso	**0.20**	**Coefficiente di deflusso ponderato**	**0.64**

Livello della falda dal p.c. [ml]	2 ÷ 5
Corpo recettore afferente	Scolo Piovega
Ente di competenza	Consorzio di Bonifica Bacchiglione
Zona Altimetrica	Pianura
Quota media dell'ambito di intervento [m s.l.m.]	12 ÷ 13

L'INTERVENTO RICADE IN ZONA A PERICOLOSITA' MEDIA SECONDO IL PGBTT

COEFFICIENTE UDOMETRICO IMPOSTO ALLO SCARICO = 5 l/s ha

Tempo di ritorno 50 anni

Volume di invaso specifico [mc/ha]	Volume di invaso da realizzare [mc]
557	**467.3**

Resta inteso che tali valori si considerano validi solo se le superfici di progetto e i relativi coefficienti di deflusso saranno esattamente corrispondenti a quelli presenti nella scheda. In caso di modifiche si dovrà ricalcolare il coefficiente di deflusso medio dell'intervento e conseguentemente il volume di invaso.

Intervento di mitigazione

E' necessario prevedere la realizzazione di un invaso o a cielo aperto o interrato in grado di contenere l'ondata di piena e di indirizzarla, una volta laminata mediante limitatore di portata, alla rete di smaltimento esistente.
In ogni caso dovrà essere acquisito specifico parere favorevole da parte dell'Autorità competente.

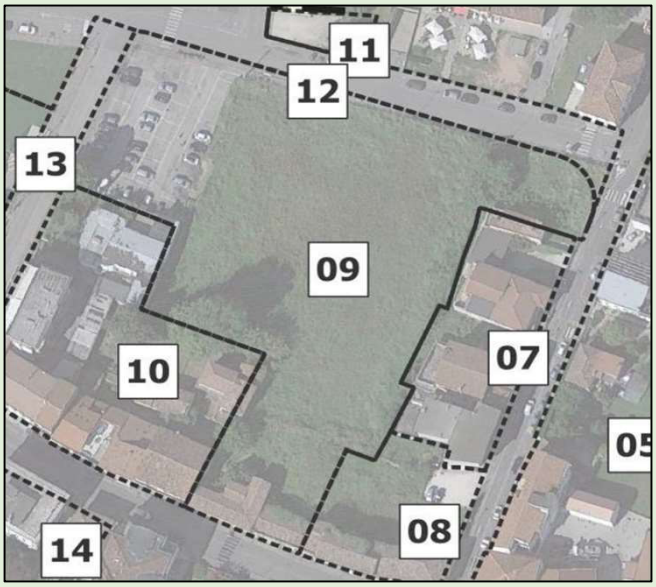
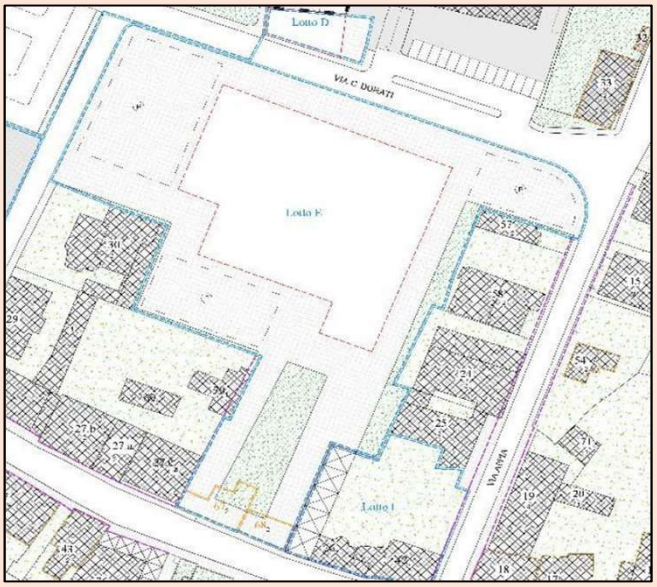
AMBITO N. 09.b — Lotto E

Localizzazione ambito

Area verde delimitata da via Gobetti, via Donati e gli edifici esistenti di via Monterosso. Attualmente è presente esclusivamente un parcheggio adibito a mercato comunale una volta la settimana.

Descrizione intervento di variante

1- Inserimento del lotto E
2- 3 aree a parcheggio a servizio dell'edificio commerciale previsto dal lotto E
3- Demolizione senza ricostruzione degli edifici numerati con 67 e 68
4- Sistemazione delle aree scoperte con pavimentazione e zone verdi in particolare della parte di collegamento con via Matteotti in continuità con Piazza del Sole e della Pace.

STATO DI FATTO		PRG VARIANTE	
			
Uso del suolo	Agricolo e park	Uso del suolo	Commerciale, parcheggio, piazza
Superficie tot di intervento [ha]	0.839	Superficie tot [ha]	0.839
Superficie verde [ha]	0.7205	Superficie verde [ha]	0.0853
Superficie parcheggio [ha]	0.1185	Superficie park semipermeabile PS8-PS9[ha]	0.1302
		Superficie max edificio + park esistente [ha]	0.3385
		Superficie p.zza pedonale semipermeabile [ha]	0.285
Coefficiente di deflusso	**0.30**	**Coefficiente di deflusso ponderato**	**0.68**

Livello della falda dal p.c. [ml]	2 ÷ 5
Corpo recettore afferente	Scolo Piovega
Ente di competenza	Consorzio di Bonifica Bacchiglione
Zona Altimetrica	Pianura
Quota media dell'ambito di intervento [m s.l.m.]	12 ÷ 13

L'INTERVENTO RICADE IN ZONA A PERICOLOSITA' MEDIA SECONDO IL PGBTT

COEFFICIENTE UDOMETRICO IMPOSTO ALLO SCARICO = 5 l/s ha

Tempo di ritorno 50 anni

Volume di invaso specifico [mc/ha]	Volume di invaso da realizzare [mc]
501	**419.7**

Resta inteso che tali valori si considerano validi solo se le superfici di progetto e i relativi coefficienti di deflusso saranno esattamente corrispondenti a quelli presenti nella scheda. In caso di modifiche si dovrà ricalcolare il coefficiente di deflusso medio dell'intervento e conseguentemente il volume di invaso.

Intervento di mitigazione

E' necessario prevedere la realizzazione di un invaso o a cielo aperto o interrato in grado di contenere l'ondata di piena e di indirizzarla, una volta laminata mediante limitatore di portata, alla rete di smaltimento esistente.
In ogni caso dovrà essere acquisito specifico parere favorevole da parte dell'Autorità competente.

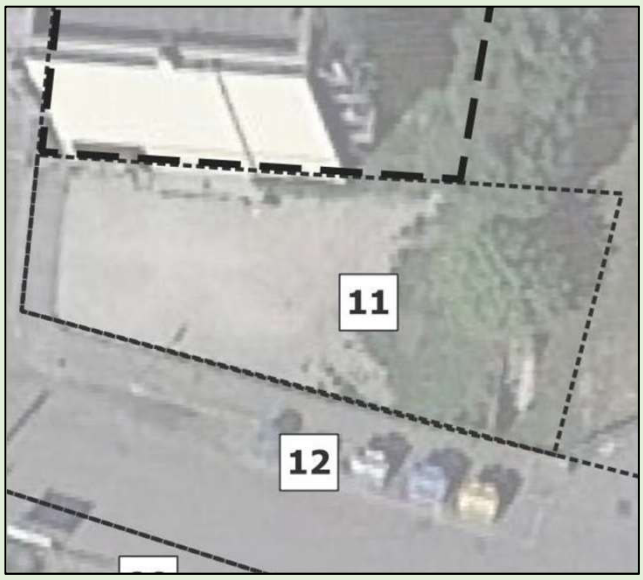
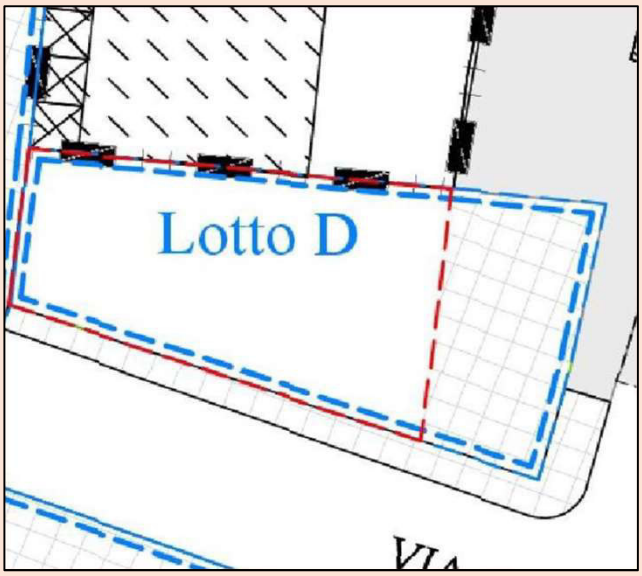
AMBITO N. 11 — Lotto D

Localizzazione ambito

Si tratta di una piccola area, liberamente accessibile e priva di recinzioni, ad oggi non utilizzata se non per l'accesso al condominio adiacente. L'area rappresenta un "vuoto urbano" di testa all'edificio lineare rappresentato dal condominio di piazza del mercato.

Descrizione intervento di variante

1- Inserimento del Lotto "D" con sagoma di massimo inviluppo, volumetria e altezza dell'edificio sono ridotte rispetto alla previsione del P.P. vigente;

STATO DI FATTO		PRG VARIANTE	
			
Uso del suolo dopo demolizione	Agricolo	Uso del suolo	Residenziale
Superficie tot [ha]	0.027	Superficie tot [ha]	0.027
		Superficie verde [ha]	0.0054
		Superficie edificio [ha]	0.0216
Coefficiente di deflusso	**0.2**	**Coefficiente di deflusso ponderato**	**0.76**
Livello della falda dal p.c. [ml]			2 ÷ 5
Corpo recettore afferente			Scolo Piovega
Ente di competenza			Consorzio di Bonifica Bacchiglione
Zona Altimetrica			Pianura
Quota media dell'ambito di intervento [m s.l.m.]			12 ÷ 13

L'INTERVENTO RICADE IN ZONA A PERICOLOSITA' MEDIA SECONDO IL PGBTT

COEFFICIENTE UDOMETRICO IMPOSTO ALLO SCARICO = 5 l/s ha

Tempo di ritorno 50 anni

Volume di invaso specifico [mc/ha]	Volume di invaso da realizzare [mc]
729	19.7

Resta inteso che tali valori si considerano validi solo se le superfici di progetto e i relativi coefficienti di deflusso saranno esattamente corrispondenti a quelli presenti nella scheda. In caso di modifiche si dovrà ricalcolare il coefficiente di deflusso medio dell'intervento e conseguentemente il volume di invaso.

Intervento di mitigazione

E' necessario prevedere la realizzazione di un invaso o a cielo aperto o interrato in grado di contenere l'ondata di piena e di indirizzarla, una volta laminata mediante limitatore di portata, alla rete di smaltimento esistente.

In ogni caso dovrà essere acquisito specifico parere favorevole da parte dell'Autorità competente.

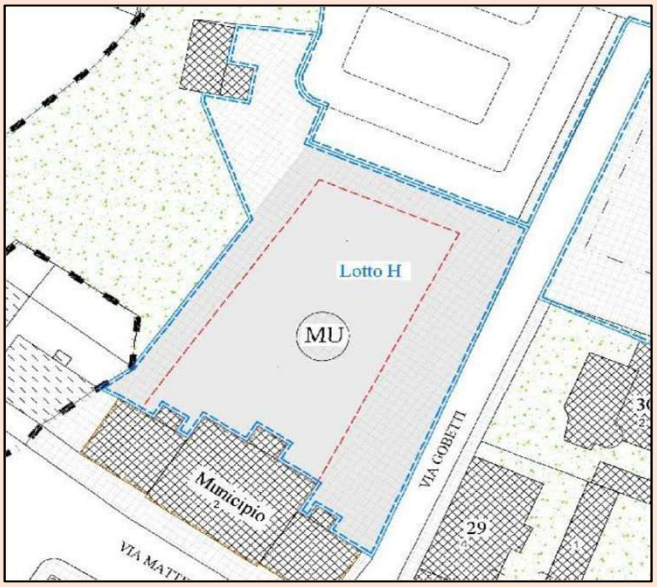
AMBITO N. 13 — Lotto H

Localizzazione ambito

Area anteriore al Municipio contigua a piazza Mercato. L'area è utilizzata come parcheggio con la presenza di alcune aree verdi.

Descrizione intervento di variante

1- Inserimento del lotto H con sagoma di massimo inviluppo rispetto all'ampliamento del Municipio con vomuetria assegnata invariata rispetto alla previsione del P.P. vigente

STATO DI FATTO		PRG VARIANTE	
			
Uso del suolo dopo demolizione park	Verde	Uso del suolo	Servizi
Superficie verde [ha]	0.2124	Superficie tot [ha]	0.2124
		Superficie verde [ha]	0
		Superficie park semipermeabile [ha]	0.1624
		Superficie massima edificio [ha]	0.05
Coefficiente di deflusso	**0.20**	**Coefficiente di deflusso ponderato**	**0.67**
Livello della falda dal p.c. [ml]			2 ÷ 5
Corpo recettore afferente			Scolo Piovega
Ente di competenza			Consorzio di Bonifica Bacchiglione
Zona Altimetrica			Pianura
Quota media dell'ambito di intervento [m s.l.m.]			12 ÷ 13

L'INTERVENTO RICADE IN ZONA A PERICOLOSITA' MEDIA SECONDO IL PGBTT

COEFFICIENTE UDOMETRICO IMPOSTO ALLO SCARICO = 5 l/s ha

Tempo di ritorno 50 anni

Volume di invaso specifico [mc/ha]	Volume di invaso da realizzare [mc]
599	**127.3**

Resta inteso che tali valori si considerano validi solo se le superfici di progetto e i relativi coefficienti di deflusso saranno esattamente corrispondenti a quelli presenti nella scheda. In caso di modifiche si dovrà ricalcolare il coefficiente di deflusso medio dell'intervento e conseguentemente il volume di invaso.

Intervento di mitigazione

E' necessario prevedere la realizzazione di un invaso o a cielo aperto o interrato in grado di contenere l'ondata di piena e di indirizzarla, una volta laminata mediante limitatore di portata, alla rete di smaltimento esistente.

In ogni caso dovrà essere acquisito specifico parere favorevole da parte dell'Autorità competente.

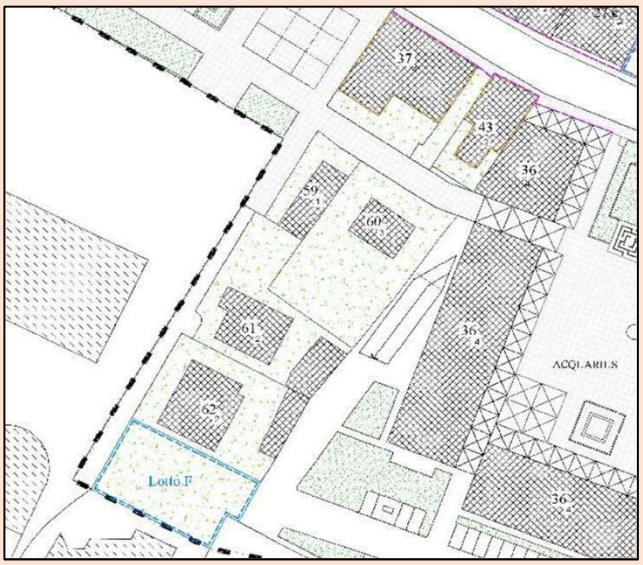
AMBITO N. 14 — Lotto F

Localizzazione ambito

Si tratta di una piccola area, liberamente accessibile e priva di recinzioni, ad oggi non utilizzata se non per l'accesso al condominio adiacente. L'area rappresenta un "vuoto urbano" di testa all'edificio lineare rappresentato dal condominio di piazza del mercato.

Descrizione intervento di variante

1- Inserimento del Lotto "D" con sagoma di massimo inviluppo, volumetria e altezza dell'edificio sono ridotte rispetto alla previsione del P.P. vigente;

STATO DI FATTO		PRG VARIANTE	
			
Uso del suolo	Agricolo	Uso del suolo	Residenziale
Superficie tot [ha]	0.0418	Superficie tot [ha]	0.0418
		Superficie verde [ha]	0.0248
		Superficie edificio [ha]	0.017
Coefficiente di deflusso	**0.2**	**Coefficiente di deflusso ponderato**	**0.48**
Livello della falda dal p.c. [ml]			2 ÷ 5
Corpo recettore afferente			Scolo Piovego
Ente di competenza			Consorzio di Bonifica Bacchiglione
Zona Altimetrica			Pianura
Quota media dell'ambito di intervento [m s.l.m.]			12 ÷ 13

L'INTERVENTO RICADE IN ZONA A PERICOLOSITA' MEDIA SECONDO IL PGBTT

COEFFICIENTE UDOMETRICO IMPOSTO ALLO SCARICO = 5 l/s ha

Tempo di ritorno 50 anni

Volume di invaso specifico [mc/ha]	Volume di invaso da realizzare [mc]
339	**14.2**

Resta inteso che tali valori si considerano validi solo se le superfici di progetto e i relativi coefficienti di deflusso saranno esattamente corrispondenti a quelli presenti nella scheda. In caso di modifiche si dovrà ricalcolare il coefficiente di deflusso medio dell'intervento e conseguentemente il volume di invaso.

Intervento di mitigazione

E' necessario prevedere la realizzazione di un invaso o a cielo aperto o interrato in grado di contenere l'ondata di piena e di indirizzarla, una volta laminata mediante limitatore di portata, alla rete di smaltimento esistente.

In ogni caso dovrà essere acquisito specifico parere favorevole da parte dell'Autorità competente.

CITTA' DI ABANO TERME

PROVINCIA DI PADOVA

CAP. 35031 - Piazza Caduti, 1 - Tel. 049/8245111 - Fax 049/8600499

Deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: ADOZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE N. 63 AL P.R.G. RIGUARDANTE L'AREA URBANA CENTRALE DENOMINATA "ABANO CIVITAS"

Ai sensi dell'art. 49 del D. L.vo 18 agosto 2000, n° 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", sulla proposta di deliberazione in oggetto si esprime

- in ordine alla regolarità tecnica;

PARERE FAVOREVOLE

Data, 21.09.2021

IL DIRIGENTE

Leonardo MINOZZI

- in ordine alla regolarità contabile, attestando altresì la copertura finanziaria della relativa spesa;

PARERE FAVOREVOLE

Data, 21.09.2021

IL DIRIGENTE DEL SETTORE FINANZIARIO

Dott. Carlo SARTORE

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

Verbale letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO	IL SEGRETARIO GENERALE
STEFANIA CHIARELLI	*DOTT. FULVIO BRINDISI*

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).