



COMUNE DI ABANO TERME

PIANO DI RECUPERO DEL COMPLESSO
DI VILLA MOCENIGO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Il Piano di Recupero della Villa Mocenigo e alle aree di pertinenza è istituito in ottemperanza a quanto disposto dalla Scheda Ambientale *50 “Villa Mocenigo” disciplinata agli articoli 42 e 43 del vigente Piano degli Interventi.

Le presenti norme disciplinano gli interventi di attuazione del Piano di Recupero denominato “Villa Mocenigo” come individuato all’art. 3 delle presenti norme tecniche di attuazione e dall’elaborato grafico Tav.1R

All’interno dell’ambito del Piano di Recupero per gli edifici e le aree sottoposti a vincolo monumentale dal Decreto Ministeriale n. 2356 del 16 gennaio 1963 si applica la disciplina dell’art. 10 del D.Lgs. 42/2004, gli edifici e gli ambiti individuati come “emergenze architettoniche” dal Piano Ambientale si applica la disciplina dell’art. 32 delle Norme Tecniche del Piano Ambientale del Parco dei Colli Euganei.

Art. 2 – Finalità

Il presente Piano di Recupero di Villa Mocenigo ad Abano Terme ha come finalità:

- la tutela e la conservazione del complesso monumentale vincolato con decreto del 16 gennaio 1963 registrato il 19 febbraio 1963 al n° 2356 prot. 1805
- la progettazione unitaria e la sistemazione ambientale degli edifici e delle aree compresi nella Scheda *50 del PI di Abano Terme
- la manutenzione e la valorizzazione delle aree ricadenti nel contesto figurativo di cui all’art. 18.6 delle Norme di Attuazione del PAT
- connettere la Villa e il suo compendio alla città e alle aree adiacenti;
- riorganizzare gli spazi aperti, definendo una gerarchia, in funzione delle diverse caratteristiche tipologiche e funzionali dei fabbricati
- recupero e rifunzionalizzazione dei fabbricati da lungo tempo in abbandono, introducendo nuove destinazioni d’uso compatibili e diversificate per rendere attrattiva l’area
- demolizione di un edificio in cemento armato realizzato prima del 1962 e trasformazione della sua volumetria in edifici di minor altezza e impatto.

Art. 3 – Limiti del Piano di Recupero

L’ambito di applicazione della disciplina del Piano di Recupero “Villa Mocenigo” è indentificato dal limite della scheda *50 identificata catastralmente al foglio 13 mappali 24, e dalle aree ricadenti nel nuovo catasto urbano al foglio 9 mappali 604, Foglio 13 mappali 616 e 615 Proprietà Enel ai sensi dell’art. 20 comma 8 ter della Legge Regionale 11/2004 come individuato nell’elaborato Tavola 1R

Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
○	F	Proprietà' per 1/1	ABANO TERME(PD) VIALE GIUSTI n. 1 Piano T-1 - 2	13	24	9	Cat.F/2			Euro:		
○	F	Proprietà' per 1/1	ABANO TERME(PD) VIALE GIUSTI n. 1 Piano T-1 - 2	13	24	10	Cat.F/2			Euro:		
○	F	Proprietà' per 1/1	ABANO TERME(PD) VIALE GIUSTI n. 1 Piano T-1	13	24	11	Cat.F/2			Euro:		
○	F	Proprietà' per 1/1	ABANO TERME(PD) VIALE GIUSTI n. 1 Piano T-1 - 2-3	13	24	12	Cat.F/2			Euro:		
○	F	Proprietà' per 1/1	ABANO TERME(PD) VIALE GIUSTI n. 1 Piano T	13	24	13	Cat.F/2			Euro:		
○	T	Proprietà' per 1/1	ABANO TERME(PD)	9	604		RELIT STRAD		1263	R.D. Euro: R.A. Euro:		
○	T	Proprietà' per 1/1	ABANO TERME(PD)	13	616		SEMINATIVO	01	12257	R.D. Euro: 129,07 (*) R.A. Euro: 75,96		

Art. 4 – Elementi costitutivi del Piano

Il Piano di recupero è costituito dai seguenti elaborati:

Norme tecniche di attuazione AGG Luglio 2024

STATO DI FATTO:

- TAV 1R: Cartografia;
- TAV 2R: Rilievo topografico AGG 19-09-2023e libretto misure AGG 09-01-2024
- TAV 3R: Caratteristiche edilizie;
- TAV 4R: Essenze arboree;
- TAV 5R: Struttura funzionale;
- TAV 6R: Sottoservizi e coperture: acquedotto, gas, Enel;
- TAV 7R: Sottoservizi: acque bianche e acque nere;
- TAV 8R: Calcolo stereometrico;
- TAV 9R: Profili;

PROGETTO:

- TAV 1P: Planimetria generale di progetto AGG 09-01-2024;
- TAV 2P: Tipi di uso e caratteristiche della edificazione; AGG 09-01-2024
- TAV 3P: Suddivisione in lotti AGG Agosto 2024;
- TAV 4P: Sottoservizi: acque bianche e acque nere; AGG 09-01-2024
- TAV 5P: Sottoservizi: acquedotto, gas, Enel; AGG 09-01-2024
- TAV 6P: Reti tecnologiche di progetto: impianto di illuminazione esterna;
- TAV 7P: Profili;
- TAV 8P: Comparativa;
- TAV 9P: Calcolo stereometrico;
- TAV 10P: Planimetria generale sistemazione paesaggistica;
- TAV 11P: Planimetria generale sistemazione paesaggistica e abaco delle piantumazioni;
- TAV 12P: Viste di progetto;
- TAV 13P Standard Pubblici e privati Agg agosto 2024
- TAV U: Invarianza idraulica (ing. Enrico Prunotto) vedi Relazione Compatibilità idraulica;

IE 001 impianto illuminazione; Studio De Zolt AGG 09-01-2024

IE 002 Corpi illuminanti Studio De Zolt AGG 09-01-2024

IE 003 Schema unifilare Studio De Zolt AGG 09-01-2024

IE 004 Relazione AGG 09-01-2024

Relazione PGRA a cura ing. Prunotto AGG 09-01-2024

Relazione generale valutazione di compatibilità Idraulica a cura ing. Prunotto AGG 09-01-2024

Attestato di rischio idraulico a cura ing. Prunotto AGG 09-01-2024

DOCUMENTI:

- ALL. 1: Relazione storica e tecnica;
- ALL. 2: Rilievo fotografico;
- ALL. 3: Censimento arboreo;
- ALL. 4: Prontuario di mitigazione ambientale
-

- ALL. B: Evoluzione storica del complesso;
- Allegato Indagine Geognostica indagine Geologica AGG 19-09-2023
- Procura Firmata AGG 19-09-2023 AGG
- Verifica Assoggettabilità VAS AGG 19-09-2023 e integrazione DGR 258 del 15-03-2022
- Atto di compravendita
- Atto Vendita area Cabina Enel
- Norme tecniche di attuazione
- Bozza di convenzione
- Incremento del valore di mercato dell'attuale area agricola a seguito della sua inclusione nell'ambito di villa Mocenigo

In caso di contrasto tra norme tecniche ed elaborati grafici prevalgono le prime, in caso di contrasto tra i contenuti degli elaborati grafici prevalgono quelli di maggior dettaglio.

Art. 5 – Prescrizioni particolari

L'intervento dovrà prevedere la conservazione della recinzione originale con pilastri e cancellata del giardino e dell'Oratorio di Santa Caterina e dovrà tener conto delle prescrizioni contenute all'art. 33 delle NTA del Piano Ambientale dei Colli Euganei per le "emergenze architettoniche".

Hanno un valore vincolante e prescrittivo per la realizzazione delle opere e degli edifici previsti dal PUA solamente le seguenti indicazioni:

- l'individuazione del perimetro dell'ambito di intervento
- la posizione dell'edificio F1 ricadente nel lotto 5 di sostituzione edilizia
- la volumetria di sostituzione edilizia realizzabile all'interno del PUA previa demolizione edificio F nel lotto 5,
- i limiti di inviluppo dell'edificio F2 di sostituzione edilizia (sagoma limite della volumetria massima ammissibile)
- le prescrizioni di cui all'art. 8 per gli interventi previsti sugli edifici esistenti entro il perimetro dell'ambito vincolato
- i passi carrai
- i percorsi pubblici e/o privati di uso pubblico;

Art. 6 – DATI COMPLESSIVI DEL PIANO

L'attuazione del Piano di Recupero avviene nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Superficie di Ambito PUA catastale Foglio 13 mapp 24	Beni collabenti F2
Foglio 13 mapp 616	12.257 mq
Foglio 9 mapp 604	1.263 mq
Superficie di Ambito PUA reale mq	43.157,05
LOTTO 1 superficie lotto mq	13.467,60
LOTTO 2 superficie lotto mq	12.111,43 – (ENEL 72,79)
LOTTO 3 superficie lotto mq	694,28
LOTTO 4 superficie lotto mq	1.166,49
LOTTO 5 superficie lotto mq	6.969,57
LOTTO 6 superficie lotto mq	8.747,68
Superficie coperta esistente mq	5.009,19
Superficie coperta di piano mq	5.409,64
Volume edificato esistente mc	46.285,63

Volume edificato di piano mc	45.447,35
Numero abitanti insediabili teorici totali: n°	303

La modifica dei parametri riferiti al volume e alla slp potrà avvenire a seguito di cambi d'uso come disciplinati all'art. 9 delle presenti norme e senza diminuire la quota degli spazi destinati alle dotazioni di interesse e uso pubblico.

Art. 7 Modalità di attuazione del Piano

L'area interessata dal Piano di Recupero è suddivisa in n. 6 LOTTI secondo lo schema riportato nella Tav. 3P. Ogni LOTTO si attuerà mediante il rilascio/presentazione di un unico titolo edilizio per tutti gli interventi ivi previsti, salva la possibilità, per il soggetto attuatore, di richiedere un diverso titolo edilizio unitario per la realizzazione di opere di urbanizzazione da cedere e/o asservire all'uso pubblico eventualmente localizzate nell'ambito di ciascun LOTTO.

- **LOTTO 1 – Ambito della Villa, Edificio C e casa del Custode;**

L'intero LOTTO 1 è già stato oggetto di interventi autorizzati con titolo edilizio diretto PDC N. 510/2018 e successive varianti PE 63/2021, PE 161/2022 e PE 894/2023

LOTTO 1	Volume	SLP residenziale con uso commerciale	SLP direzionale	VOL residenziale
EDIFICIO A	3.290,43		555,08	534,54
CASA DEL CUSTODE C4	676,27			536,02
EDIFICIO C n(1,2,3)	12.127,31	475,98	730,16	3538,66
EDIFICIO B*	6.203,31		638,65	
TOT	22.297,32	475,98	1923,89	4609,22

*Per l'edificio B è stato autorizzato un cambio d'uso con PE 161/2022 per ristorante/sala convegni

- Numero abitanti teorici insediabili: n° 31
- Superficie coperta di progetto: 2367,18 mq
- Superficie a parcheggio privata 1893,70
- Altezza massima edificio: esistente

- **LOTTO 2 – Ambito a standard con parcheggi, verde e strade di accesso**

L'intero LOTTO 2 è allo stato dei luoghi ad uso agricolo e verrà destinato alla realizzazione della dotazione di standard privati e pubblici

LOTTO 2	MQ
	progetto
VERDE DI USO PUBBLICO	3.657 mq
PARCHEGGI DI USO PUBBLICO	2.075 mq
PARCHEGGIO USO PRIVATO	1.985 mq
STRADE	1.312,60 mq
VERDE PRIVATO	3.009,04 mq
ENEL	72,79 mq

Totale	12.111,43 mq
---------------	---------------------

Per il calcolo delle dotazioni private a parcheggio si fa riferimento all'art. 48 del Regolamento Edilizio vigente.

Per il dimensionamento delle aree per servizi si fa riferimento all'art. 28.1 delle NTA del PAT e, sulla base del D.M. 1444/1968, almeno 11,5 mq/ab teorico (9 mq a verde + 2,5 mq a parcheggio) sono da destinare alla dotazione di opere di urbanizzazione primaria.

• **LOTTO 3 – Ambito Edificio B**

LOTTO 3	Volume	SLP residenziale con uso commerciale	SLP direzionale	VOL residenziale
	esistente	progetto		
EDIFICIO B*	6.203,31	0	517,78	0
TOT		0	517,78	

*Per l'edificio B è fatto salvo quanto già autorizzato con PE 161/2022

- Numero abitanti teorici insediabili: 0
- Superficie coperta di progetto: esistente
- Superficie a parcheggio privata di progetto: reperibile nel lotto 2 mq 1.160
- Altezza massima edificio di progetto: esistente

• **LOTTO 4 – Ambito edificio D;**

LOTTO 4	Volume	SLP residenziale con uso commerciale	SLP direzionale	VOL residenziale
	esistente	progetto		
EDIFICIO D	1.396,48	181,82		
TOT		181,82		

- Numero abitanti teorici insediabili: 0
- Superficie coperta di progetto: esistente
- Superficie a parcheggio privata di progetto: reperibile nel lotto 2 mq 224,62
- Altezza massima edificio di progetto: esistente

• **LOTTO 5 – Ambito edificio F e strada di accesso;**

LOTTO 5	Volume	SLP residenziale con uso commerciale	SLP direzionale	VOL residenziale
	esistente	progetto		
EDIFICIO F	6.584,12			
EDIFICIO F1				3.905,88

EDIFICIO F2				1.839,86
TOT	6.584,12			5.745,74

- Numero abitanti teorici insediabili: 38
- Superficie coperta esistente: 489,89 mq
- Superficie coperta di progetto: 890 mq
- Superficie a parcheggio privata di progetto: reperibile nel lotto 5
- Altezza massima edificio esistente m 13,44
- Altezza massima edificio di progetto: m 6,46

• **LOTTO 6 – Ambito edificio E, riconfigurazione ex strada provinciale.**

LOTTO 6	Volume	SLP residenziale con uso commerciale	SLP direzionale	VOL residenziale
		progetto		
	esistente			
EDIFICIO E	16.607,71			16.000,07
TOT				16.000,07

- Numero abitanti teorici insediabili: 106,67
- Superficie coperta di progetto: esistente
- Superficie a parcheggio privata di progetto: reperibile nel lotto 6 17 garage interni 63 posti auto esterni
- Altezza massima edificio di progetto: esistente

L'attuazione del Piano di Recupero è subordinata al rilascio di idoneo titolo edilizio ai sensi del DPR 380/2001. Gli interventi sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 devono essere sottoposti a preventiva autorizzazione, la quale è atto autonomo e presupposto al rilascio del titolo edilizio autorizzativo.

All'interno dell'ambito di Piano complessivo sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia esclusa la demolizione e ricostruzione e l'ampliamento fuori sagoma, garantendo comunque la realizzazione contestuale della dotazione minima prevista per legge e dalla strumentazione urbanistica comunale vigente degli standard sia pubblici che privati funzionali all'intervento.

Sono consentiti i seguenti interventi limitatamente a:

- lotto 5 : interventi di ristrutturazione edilizia comprendenti la demolizione e ricostruzione della volumetria esistente anche su diversa sagoma, previa autorizzazione dell'ente preposto alla tutela culturale in sede di istanza di titolo edilizio;
- lotto 2 : interventi di nuova edificazione per dotazioni di standard pubbliche e private.

Art. 8 – Disciplina delle categorie di valore degli interventi

Fermo restando quanto previsto dal P.I. e dal Regolamento Edilizio vigente, le categorie degli interventi previsti sugli edifici di valore monumentale devono tener conto della seguente disciplina che, sulla base degli indirizzi del PAT di cui all'art. 20, ne specifica i valori.

Inserire immagine con evidenziati gli edifici e le categorie di valore.

EDIFICIO A - VILLA MOCENIGO



Edificio vincolato ai sensi art. 10 Dlgs 42/2004 . A tale edificio viene attribuita una categoria di valore 2 ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PAT.

Finalità prioritaria è la conservazione complessiva dell'edificio nella sua consistenza materiale e tipologica mantenendo le caratteristiche architettoniche e costruttive, adottando l'insediamento di funzioni compatibili con essa. Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche: mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani; descrizione sintetica degli interventi ammissibili:

- conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, etc.);
- conservazione delle parti di pregio dell'impianto strutturale originario,
- conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale;
- conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non

rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;
- l'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

EDIFICIO B - L'ESSICATOIO



Edificio vincolato ai sensi art. 10 Dlgs 42/2004 . A tale edificio viene attribuita una categoria di valore 3 ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PAT.

L'edificio, originariamente simmetrico alla barchessa C, è stato ampiamente trasformato e alzato, con la demolizione delle strutture originarie centrali e l'introduzione di setti modulari necessari a supportare esili strutture lignee per l'essiccazione delle foglie di tabacco. La sequenza degli alti setti murari interni trasversali offre una visione prospettica di grande impatto: ciò è stato salvaguardato, pur adeguando, per motivi di sicurezza e funzionalità, le aperture centrali. Sono stati introdotti nuovi impianti, volutamente leggibili, nel massimo rispetto della tessitura delle murature. La facciata consentirà la lettura dell'originario impianto della barchessa con porticato ad archi, di cui la parte verso strada, rimasta integra, è realizzata con intonaco bugnato. L'Oratorio, anch'esso pesantemente rimaneggiato, viene valorizzato.

Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche: conservazione, ripristino per le parti alterate, delle murature esterne e dei fronti, possibilità di qualsiasi modifica delle strutture e rifiniture interne, purché ne consegua una miglior coerenza e qualità con l'assetto architettonico esterno; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle al modello di partitura riconoscibile esistente; possibilità di ricostruire i solai interni e di variarne le quote, possibilità di ricostruire le coperture variandone materiali e configurazioni ma escludendo sopraelevazioni di un intero piano. I materiali da impiegare nelle ricostruzioni dialoghino sempre per differenza di trama e campitura con quelli preesistenti. Si ritengono compatibili tutte le utilizzazioni e le destinazioni d'uso coerenti con l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite e nel rispetto delle presenti NTA.

EDIFICIO C - LA BARCHESSA EX "CANTINA E GRANAIO DI VILLA MOCENIGO"

Edificio vincolato ai sensi art. 10 Dlgs 42/2004.

La barchessa "C" comprende:

- "la casa del fattore" (C1);
- "la scuderia" e granaio al piano superiore (C2);
- "le cantine e granai" (C3).
- " casa del custode (C4)"



La "Casa del Fattore" (C1)

A tale edificio viene attribuita una categoria di valore 3 ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PAT. Gli interventi di restauro sono volti al recupero degli elementi caratteristici quali intonaci, apparati lapidei, forometrie, alla messa in sicurezza delle strutture, all'inserimento di nuovi impianti e all'adeguamento ai fini della sicurezza. Le partiture interne vengono rispettate, introducendo nuove scale e ascensore. Le opere interne di finitura, quali pavimenti ed intonaci vengono rifatti, in quanto privi di qualità. Si ritengono compatibili tutte le utilizzazioni e le

destinazioni d'uso coerenti con l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite e nel rispetto delle presenti NTA.



Le ex "scuderie, cantine, granai di Villa Mocenigo"(C2-C3)



A tale edificio viene attribuita una categoria di valore 4 ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PAT. È previsto il restauro delle strutture lignee esistenti ed il loro rinforzo, la bonifica dell'umidità di risalita al piano terra, interventi di sostituzione degli intonaci cementizi con materiali compatibili con le murature storiche, l'introduzione di un soppalco e di nuove scale, la sostituzione dei serramenti, il rifacimento dei manti di copertura, nuovi impianti e abbattimento delle barriere architettoniche.

Nella parte ovest dell'edificio, lungo Via Giusti, (C2) riapriremo la porta d'ingresso, valorizzando gli stipiti e l'arco in pietra. L'ingresso alla barchessa è stato pensato nell'angolo dell'edificio, in una zona che ha subito trasformazioni: tra la parete esterna ed una muratura interna con un'

interessante apertura ad arco che fa da contrappunto ad una parete interna, sempre con arco (Locale C.1.16 vedi Tav. 14 R Tavole di rilievo del degrado inviate in soprintendenza BB AA non facenti parte del PDR.).

Porzione C3: questa parte è interessata da un riuso, introducendo nuove unità abitative, nel rispetto della particolare struttura esistente. I nuovi elementi introdotti, quali bagni e servizi sono immediatamente riconoscibili, consentendo la lettura dell'impianto originario. I nuovi impianti non interferiscono con le strutture. I nuovi infissi sono in metallo, a sezione ridotta, mantenendo le riquadrature originarie, tipiche degli edifici funzionali alle attività novecentesche. Si ritengono compatibili tutte le utilizzazioni e le destinazioni d'uso coerenti con l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite e nel rispetto delle presenti NTA.

L'ex "casa del custode" (C4)



A tale edificio viene attribuita una categoria di valore 4ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PAT. Non si modificano l'impianto tipologico ed i prospetti. Si prevede all'esterno un pergolato ligneo ed il riordino di alcune forometrie. All'interno viene ricavato un soppalco in corrispondenza del soggiorno.

Per l'area a nord-ovest, vi sono percorsi strettamente necessari agli accessi della barchessa e funzionali al collegamento tra quest'area e la villa.

Si ritengono compatibili tutte le utilizzazioni e le destinazioni d'uso coerenti con l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite e nel rispetto delle presenti NTA.

EDIFICIO D: TORRE E ANNESSI FRONTE STRADA



Edificio vincolato ai sensi art. 10 Dlgs 42/2004.

A tale edificio viene attribuita una categoria di valore 3 ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PAT.

EDIFICIO E: ESSICATOIO



Edificio vincolato ai sensi art. 10 Dlgs 42/2004.

A tale edificio viene attribuita una categoria di valore 4 ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PAT.

Alcune porzioni dell'edificio sono mancanti, dovute al crollo delle strutture di copertura e delle murature in elevazione. La ricostruzione sarà leggibile differenziandone in materiali, introducendo nuovi elementi architettonici, con l'intento di creare un'armonizzazione tra nuovo ed esistente

EDIFICIO F: ESSICCATOIO IN C.A. REALIZZATO PRIMA DEL 1962



A tale edificio non viene attribuita nessuna categoria ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PAT.

Tra il 1955 e il 1962 è stato costruito un essiccatoio in cemento armato con un volume di grande impatto, alto al colmo mt 14,50, che serviva per l'essiccazione del tabacco. Nell'ottica di riqualificazione dell'area e degli edifici di particolare interesse storico, si intende sostituire questa volumetria di 6.584,12 mc con due edifici F1 E F2 a due piani, uno dei quali collocato sul sedime del fabbricato esistente e l'altro di minori dimensioni, in allineamento con il prospetto nord della barchessa C e in posizione compatibile con le alberature esistenti (vedi tavola comparativa). Per questi due edifici ad uso residenziale, si adatterà una tipologia preferibilmente con copertura ad una falda, rivolta a sud e prospetti dalle linee essenziali. L'accesso avverrà da una viabilità interna, a fondo cieco, con parcheggi in linea. Sulle coperture di questi edifici si prevede l'installazione di pannelli fotovoltaici.

Art. 9 – Destinazioni d'uso

Le destinazioni ammesse sono:

- Residenza – **R** (comprese le residenze collettive)

All'interno delle zone con questa destinazione d'uso sono consentiti, quando non altrimenti specificato, anche uffici, studi professionali, ambulatori (Tu), artigianato di servizio (Is) fino a 250 mq e negozi, compresi i pubblici esercizi (Tp) con esclusione di attività inquinanti e/o moleste, nella misura massima del 20% del volume urbanistico "V" riferito al singolo lotto.

- Pubblici esercizi (escluse discoteche) - **Tp**;
- Servizi per la cultura (escluse cinema, teatri) - **Sd**;
- Attività direzionale - **Tu**

Sono sempre ammessi cambi di destinazione d'uso all'interno delle categorie sopra elencate, previo reperimento delle dotazioni pubbliche e private e comunque senza diminuire la quota di standard urbanistici previsti all'art. 6 delle presenti Norme.

Le categorie sono quelle definite all'art. 14, NTA del P.I.. Sono altresì ammesse le ulteriori destinazioni d'uso di cui all'art. 42 delle NTA del P.I. vigente.

Art. 10 – Parcheggi privati e standard

La dotazione minima di standard pubblici e privati dovrà essere quella prevista per legge e dalla strumentazione urbanistica comunale vigenti.

Le successive pratiche edilizie dovranno comunque soddisfare i necessari standard all'interno del lotto o reperendo aree negli altri lotti.

In caso di comprovata impossibilità di reperire almeno 1 posto auto privato coperto a servizio della residenza è possibile derogare alla prescrizione di cui al RE vigente senza modificare la superficie complessiva dovuta.

Le aree per le opere di urbanizzazione potranno essere private e assoggettate a vincolo di destinazione ad uso pubblico.

In ogni caso dovranno essere adottate soluzioni nel rispetto delle direttive e prescrizioni contenute nel vigente Piano e regolamento comunale del Verde e secondo le indicazioni contenute nei pareri della Soprintendenza.

Limitatamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzazione della superficie a parcheggio richiesta, neppure parzialmente, si potrà procedere alla monetizzazione.

Art. 11 – Durata del Piano

Il Piano ha efficacia per 10 anni decorrenti dalla sua approvazione, salvo quanto diversamente previsto dalla legislazione nazionale.

È ammessa la proroga dell'efficacia del Piano secondo quanto previsto dall'art. 20, l.r. Veneto n. 11/2004.

Art. 12 – Qualità architettonica e ambientale

Gli edifici dovranno ricercare soluzioni architettoniche e paesaggistiche come previsto dal regolamento edilizio e dagli strumenti urbanistici comunali vigenti in materia ambientale e idraulica e nel rispetto di quanto indicato nei pareri della Soprintendenza e degli Enti preposti alla tutela ambientale.

Le aree pertinenziali degli edifici come rappresentate nella Tav1p possono essere modificate previa parere della Soprintendenza e nel rispetto della disciplina comunale del PAT, PI, Regolamento Edilizio e Piano del Verde vigenti.

Saranno mantenuti, conservati e tutelati i giardini storici e le aree di pertinenza dei fabbricati vincolati, oltre agli assi viari storicizzati, e delle alberature e i filari in conformità al Piano del verde vigente.

Gli interventi di modifica dei materiali e delle finiture esterne all'interno dell'ambito vincolato dovranno essere sottoposti a parere della Soprintendenza. Esternamente all'area vincolata gli interventi di modifica dei materiali e delle finiture esterne dovranno essere coerenti e coordinati con quelli sottoposti a vincolo.

La messa a dimora di nuove alberature/arbusti/vegetazione dovrà prevalentemente avere caratteristiche tipiche del luogo e in conformità al piano del verde vigente.

Art. 13 Riduzione dell'Impatto Edilizio

Sono in ogni caso esentati dalla verifica gli interventi sugli edifici e immobili vincolati ai sensi della parte seconda del D. Lgs. 22 gennaio 2004.

La verifica del RIE è comunque dovuta per le parti del PUA non sottoposte al vincolo culturale succitato come previsto dall'art. 62 del RE.

Art. 14 – Disposizioni transitorie

Con l'entrata in vigore delle presenti norme di attuazione, gli elementi costruttivi e decorativi esistenti, realizzati in maniera difforme dalle presenti norme, verranno tollerati se in precedenza regolarmente autorizzati. Questi elementi difformi saranno sottoposti a revisione, applicando i criteri normativi delle presenti norme di attuazione nel caso di futuri interventi.

Per quanto non specificato dalle presenti norme speciali di attuazione del Piano, valgono le prescrizioni delle leggi statali e regionali, nonché delle Norme Tecniche del PAT, del P.I. e del Regolamento Edilizio comunale. In ogni caso vanno acquisiti, in sede di presentazione dei titoli edilizi, tutti i nulla osta di carattere paesaggistico, archeologico, ambientale, eventualmente richiesti dalle norme vigenti, compreso il certificato di bonifica ambientale e/o bellica, qualora necessario