

Comune di
ABANO TERME



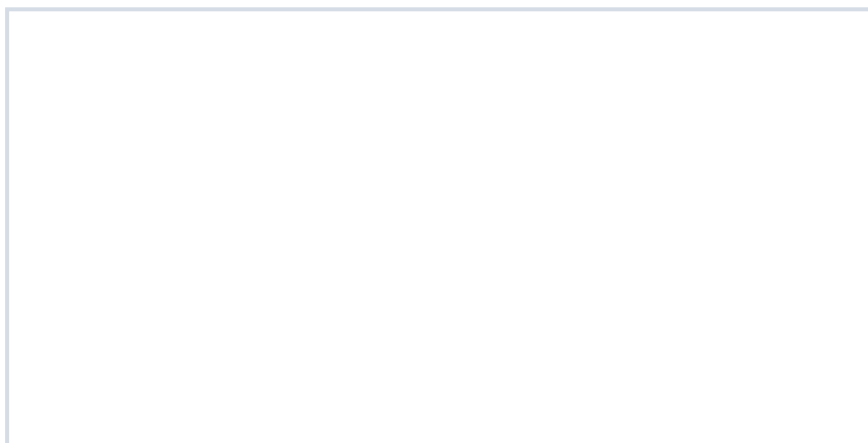
Provincia di Padova
Regione del Veneto

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 Ufficio Urbanistica	ARCH. LEONARDO MINOZZI 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 omogenea 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 oggetto di modifiche puntuali (vedi cap.6) e con l'approvazione della variante costituiranno disciplina particolareggiata 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

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 sovrappollamento 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 prospicienti 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

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)

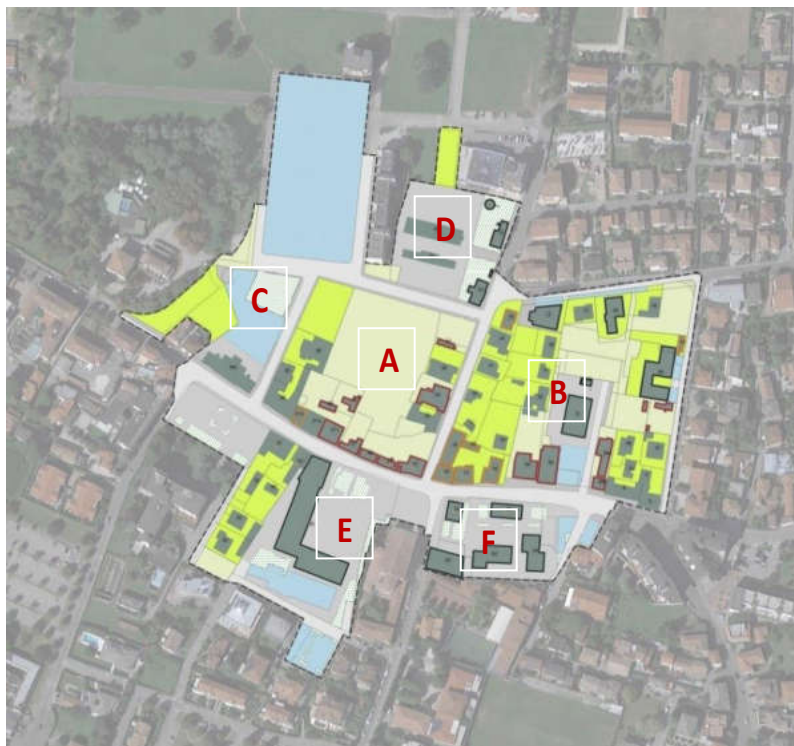
STATO DI FATTO

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)



T04 - RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DI FATTO ED INDIVIDUAZIONE ISOLATI



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

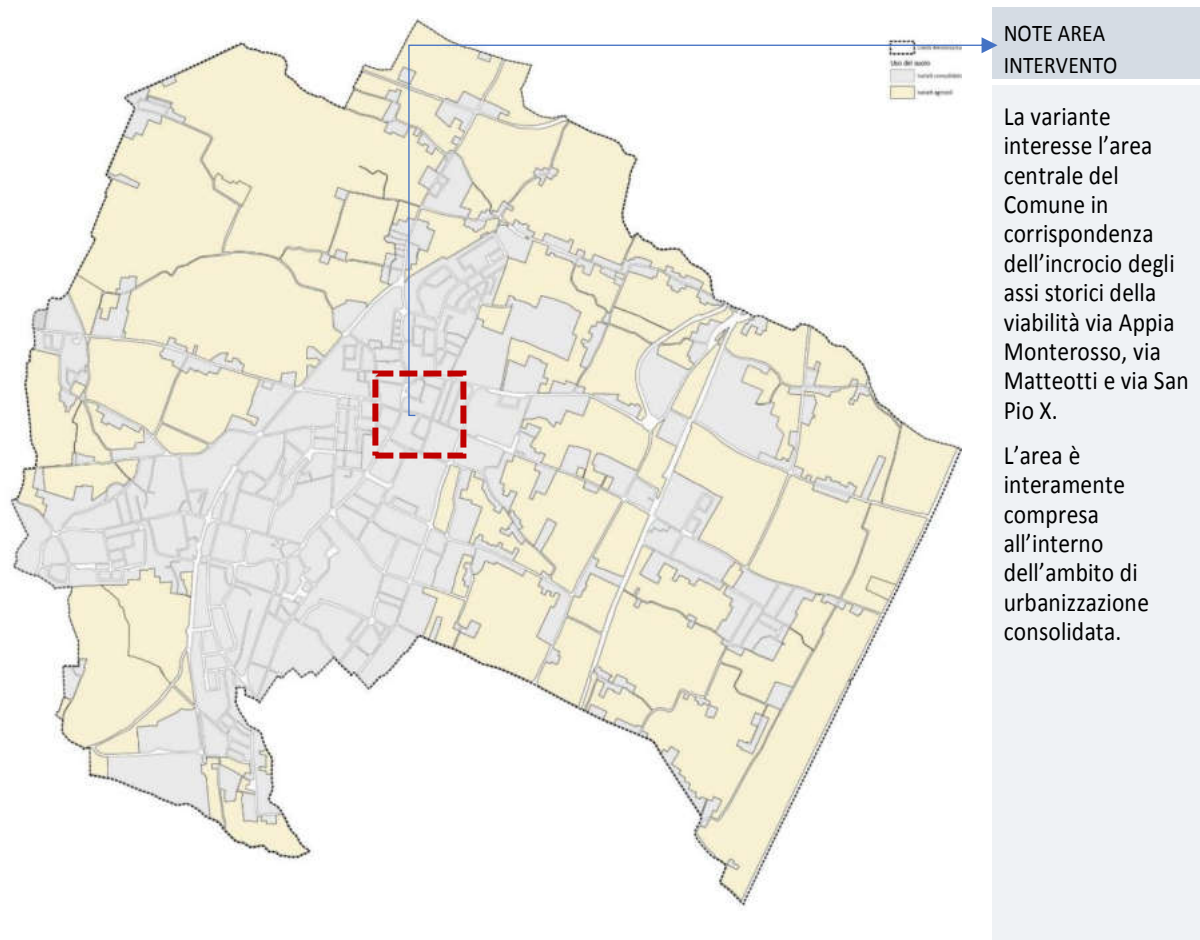
I recenti provvedimenti legislativi quali la LR 14/17 sul contenimento del consumo di suolo e la LR14/19 sulla Rigenerazione e crediti edilizi (Veneto 2050), hanno di fatto riportato al centro della disciplina urbanistica uno degli storici assunti e paradigmi della pianificazione urbanistica; Il riconoscimento 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.

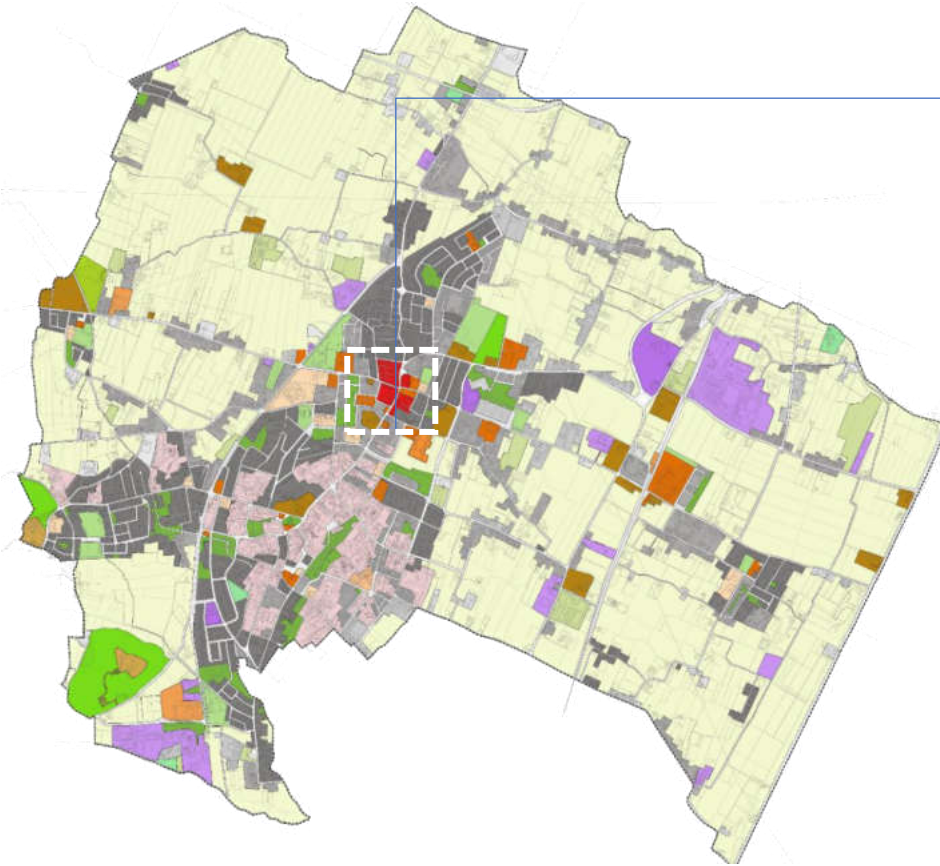


2.1.2 Uso del suolo e morfotipi

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'impianto
- 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

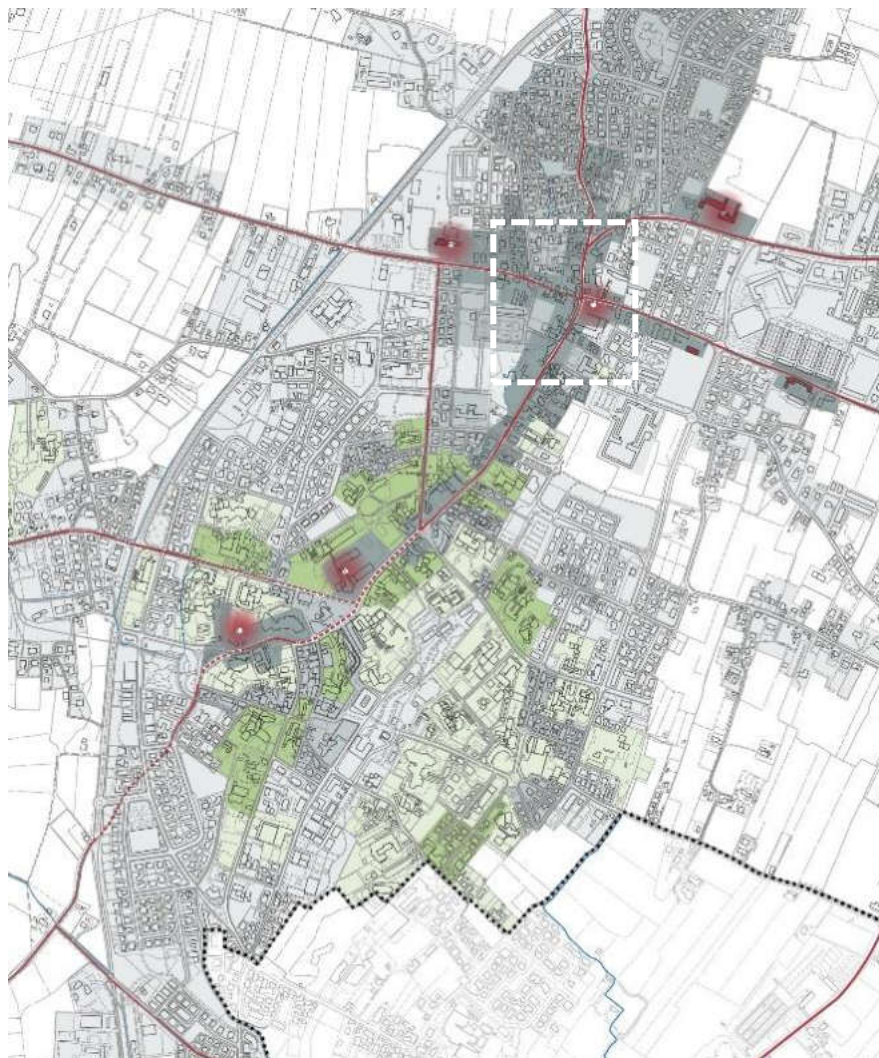
- C13 - Aree destinate a servizi pubblici
- C14 - Infrastrutture tecnologiche di pubblica utilità
- C15 - Strutture sociosanitarie
- C16 - Scuole
- C17 - Aree verdi e parchi urbani
- C18 - Aree sportive e ricreative

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

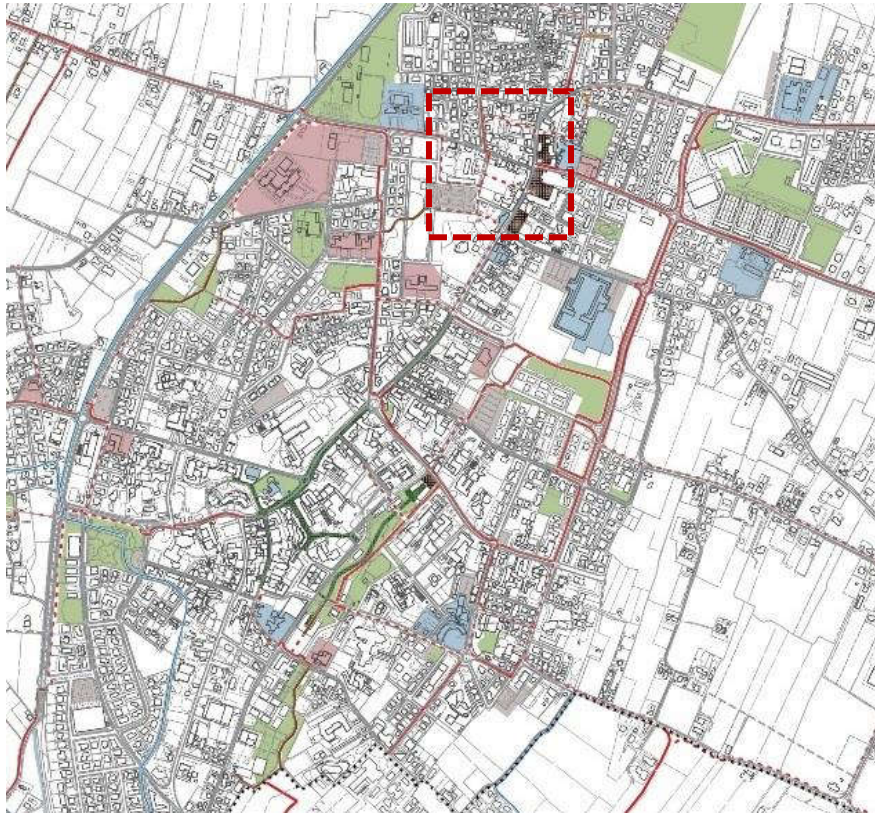
L'ambito di variante non interessa direttamente beni storico testimoniali, tuttavia vi sono in prossimità del contesto alcuni elementi paesaggisticamente rilevanti:

- *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



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

Servizi pubblici

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

Pedonalità

- Stadi Pedonali
- Piazze

Ciclabilità

- Ciclovía
- Ciclovía di progetto
- Greenway
- Sentiero ciclabile
- Sentiero ciclabile di progetto
- Strada 30

Strada 30

Piste turistiche fuori Comune

Mobilità pubblica

- Linee ferroviarie
- Stazioni ferroviarie

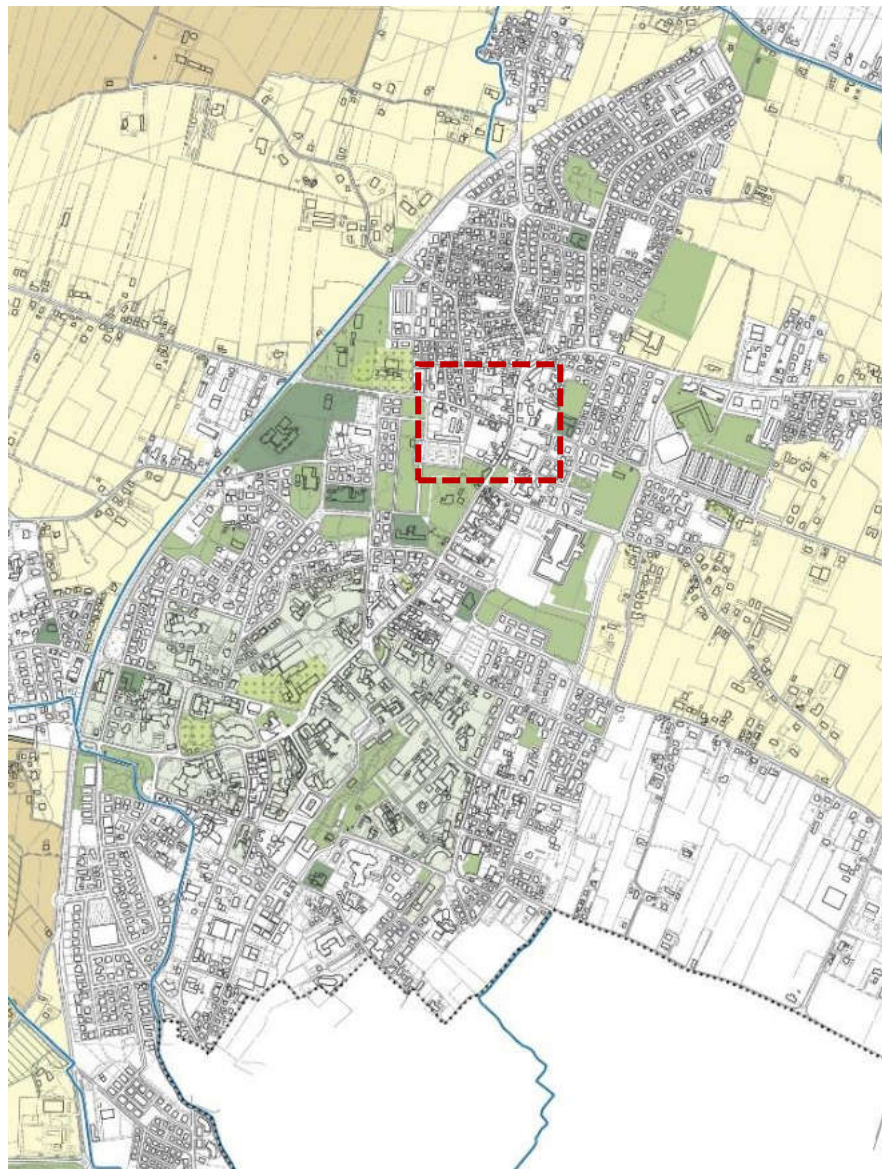
Idrografia

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







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).





Componenti della rete ecologica

-  Aree nucleo
-  Stepping Stone
-  Buffer zone
-  Corridoio ecologico principale
-  Corridoio ecologico secondario
-  Fiumi




Componenti della città pubblica con rilevanza ecosistemica

-  Ambiti scolastici
-  Aree a verde pubblico e attrezzature sportive




Componenti del verde privato

-  Parchi e giardini di Ville Venete
-  Aree verdi delle strutture ricettive

Componenti agricole

-  Aree agricole periurbane
-  Aree agricole con assetto storico ed elevata dote
-  Aree agricole lungo i corsi d'acqua principali

Ambiti soggetti a vincolo paesaggistico

-  Vincolo paesaggistico su corsi d'acqua
-  Parco Colli Euganei
-  Filari di platani lungo la strada provinciale Padova

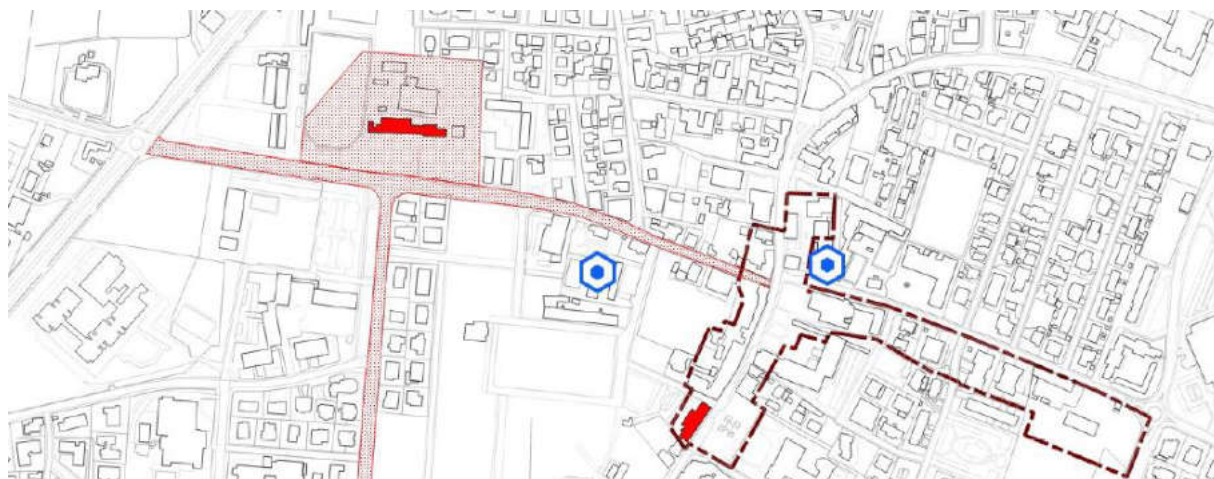
NOTE AREA INTERVENTO

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 alcune aree a verde attrezzato).



3. INQUADRAMENTO PIANIFICATORIO E PROGRAMMATICO

3.1 Vincoli e tutele


3.1.1. Vincoli e tutele paesaggistiche

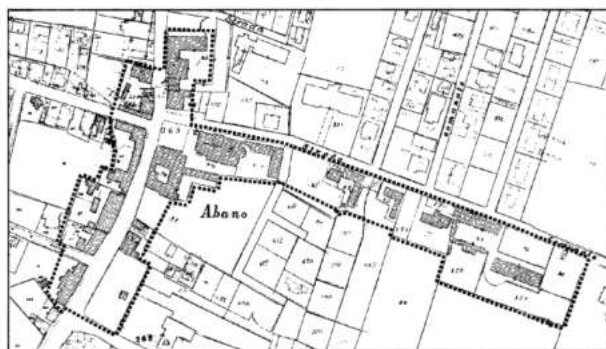


VINCOLI


-  Vincolo monumentale - Edifici (Decreto di vincolo)
-  Vincolo monumentale (Decreto 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

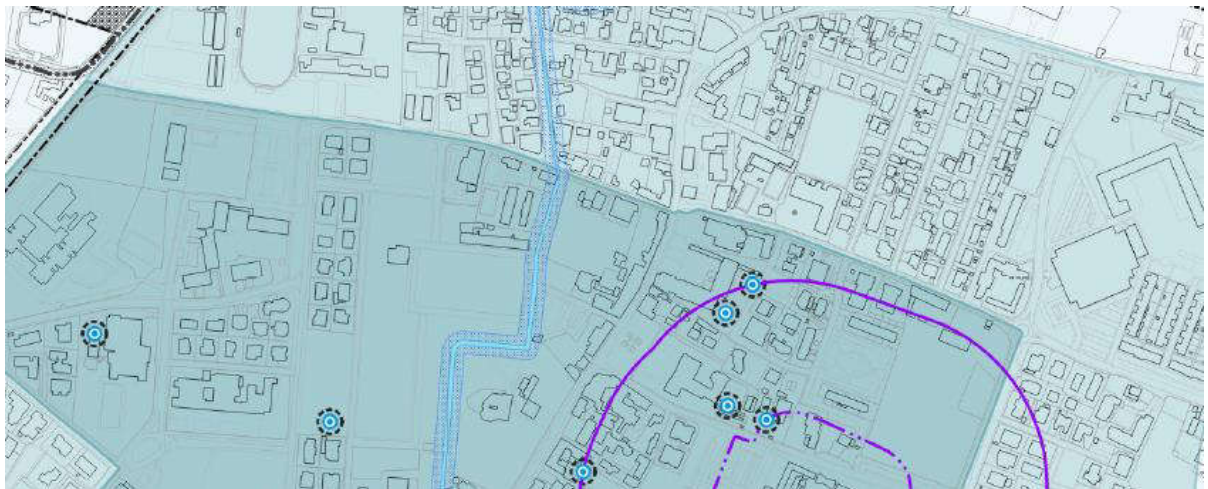
§ 4.1.12 - Legge Regionale 31 maggio 1980, n. 80. [1] Art. 2. Definizione.

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.






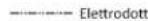
3.1.2. Fasce di rispetto ed elementi generatori di vincolo






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 integrak
-  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

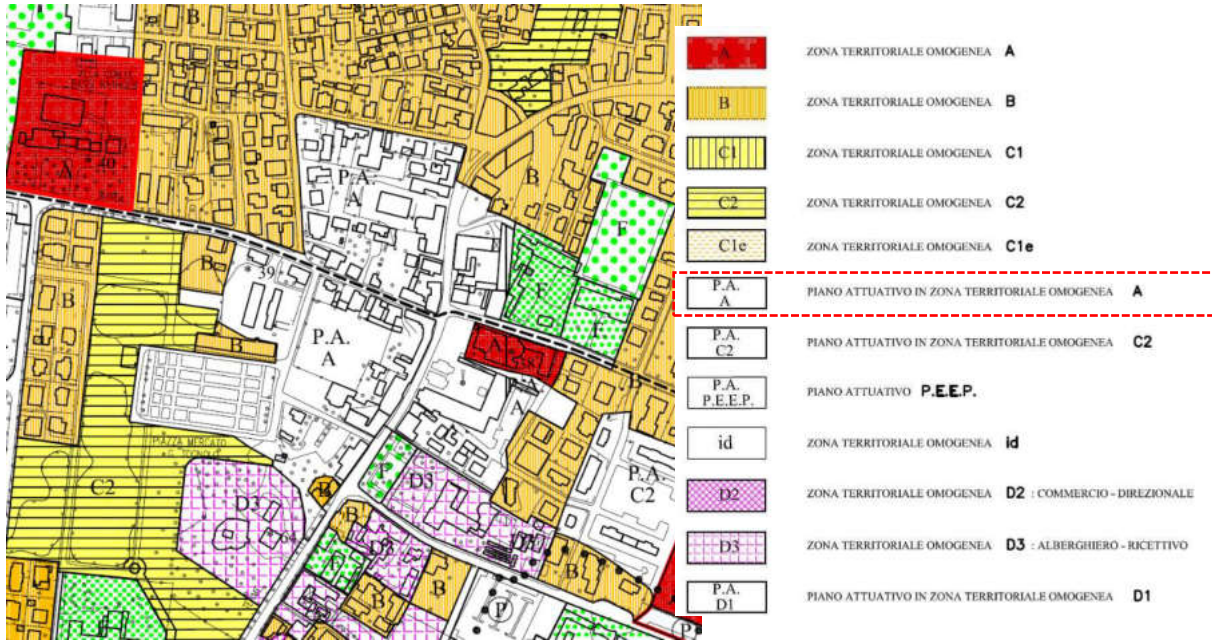
-  Limite centri abitati

3.3 Piano Regolatore Generale

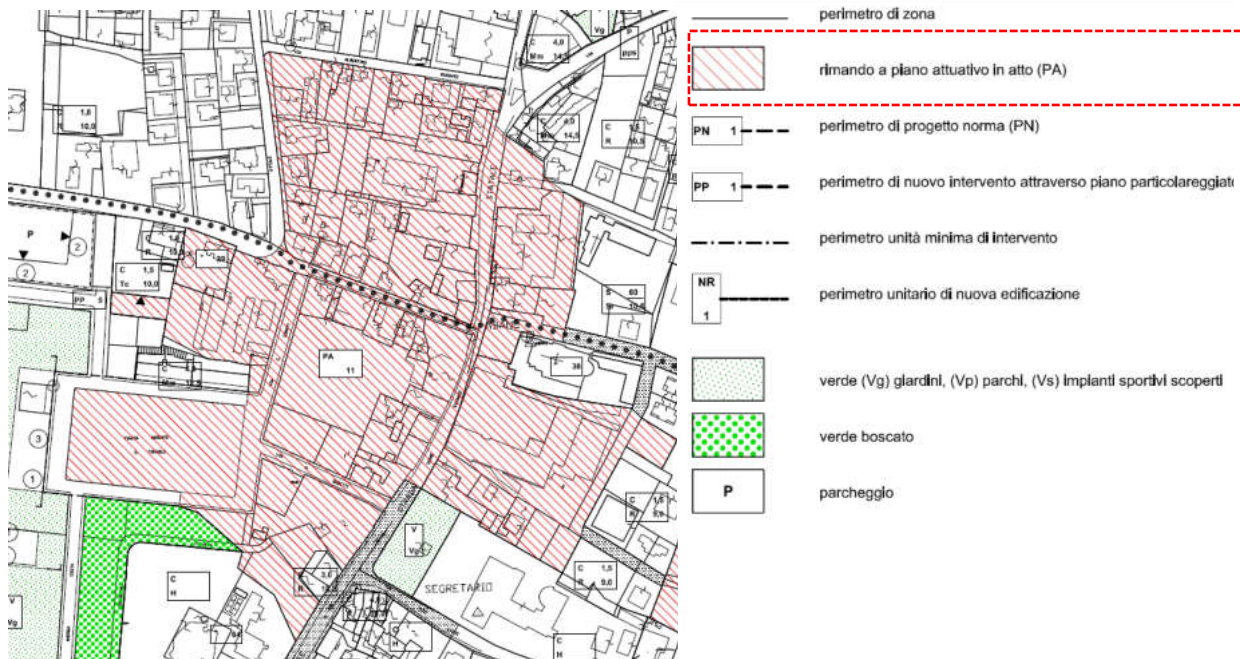
Il Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Abano Terme è stato approvato con DGRV 4004/1999 e successiva presa d'atto del Comune con delibere di G.C. n. 111 del 16/06/2000 e n. 115 del 22/06/2000.

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 omogenea 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'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	-	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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 26/01/2001 della 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - Adozione con D.G.C. n. 6 del 08/01/2015 - Approvazione resa dalla sentenza TAR n. 308/2017
2017		<ul style="list-style-type: none"> - Avvio del procedimento di Annullamento della var. 6 con D.C.C. n. 26 del 29/11/2014
2018		<ul style="list-style-type: none"> - 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.

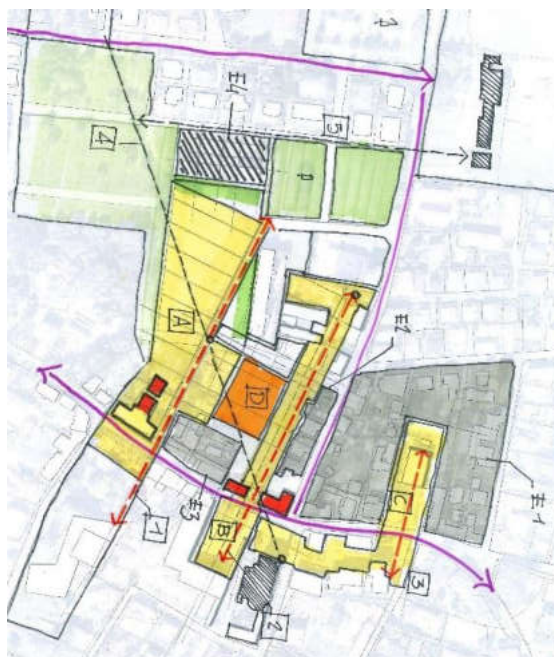


Anno 2020 - Il masterplan "Abano Civitas"

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.

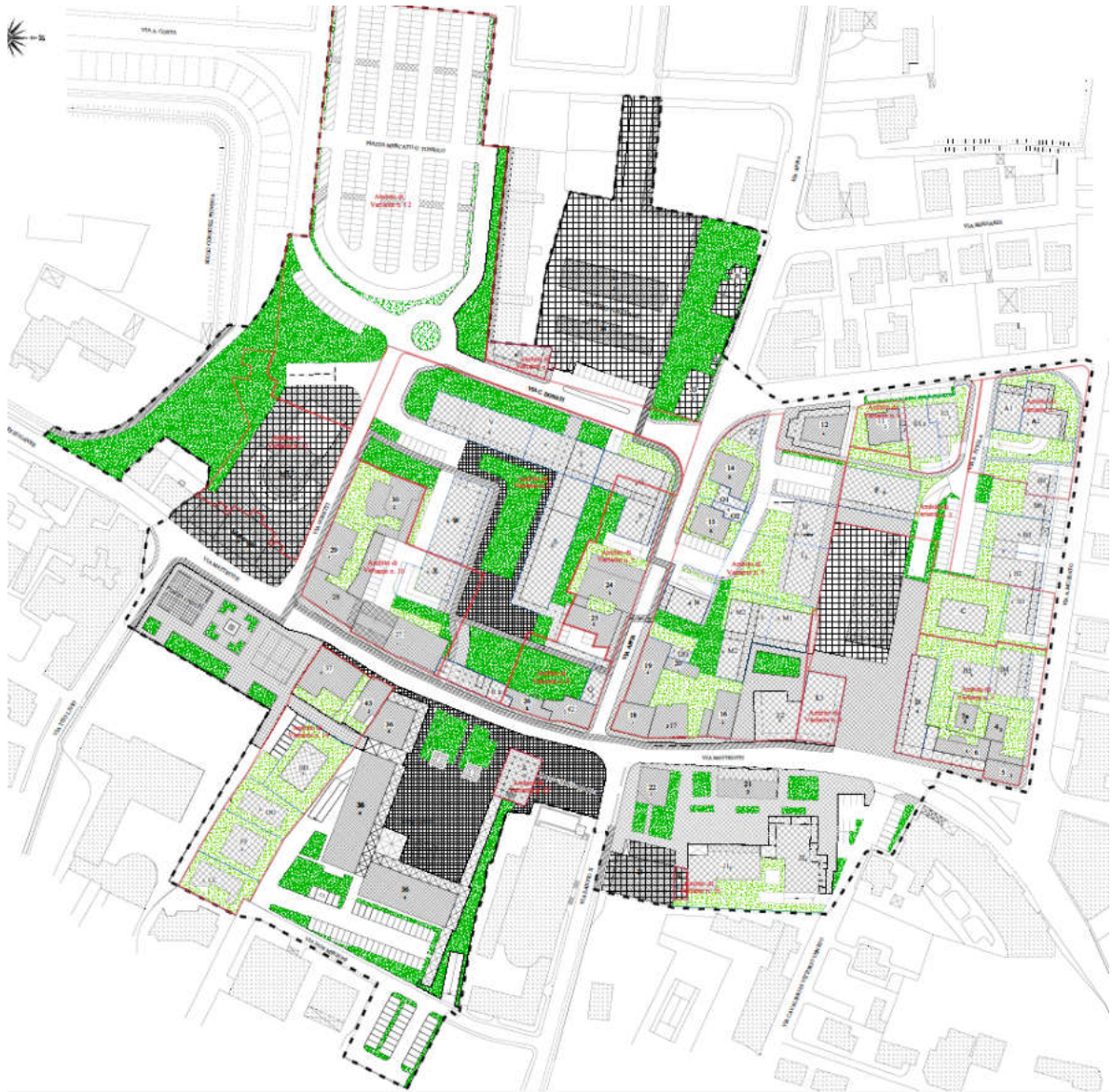
Nel mese di luglio 2020 è stato pubblicato un avviso nel quale si sono invitati i privati cittadini ed operatori economici interessati, ad inoltrare al Comune di Abano Terme, entro il 31 luglio del 2020, proposte di progetti e di iniziative di rilevante interesse pubblico che riguardassero i temi ed 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**, che 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



	n° di piani dell'edificio		Percorso pedonale coperto
	Edifici di progetto		Pista ciclabile
	n° di piani dell'edificio		Portico ad uso pubblico
	Edifici conservati		Limite di Piano
	Edifici esterni all'area		Viabilità pubblica
	Attrezzature di interesse comune		Area Municipio di progetto
	Spazi /percorsi pubblici pedonali		Rampa d'accesso al piano int.
	Aree verdi libere		Proposta di nuovo assetto
	Superficie scoperta privata di pertinenza degli edifici		Lotti
	Parcheggio pubblico		
	Verde pubblico		

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 destinati 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 incrociano

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 mercato incorporando lo spazio del municipio.

QUATTRO SCENE URBANE

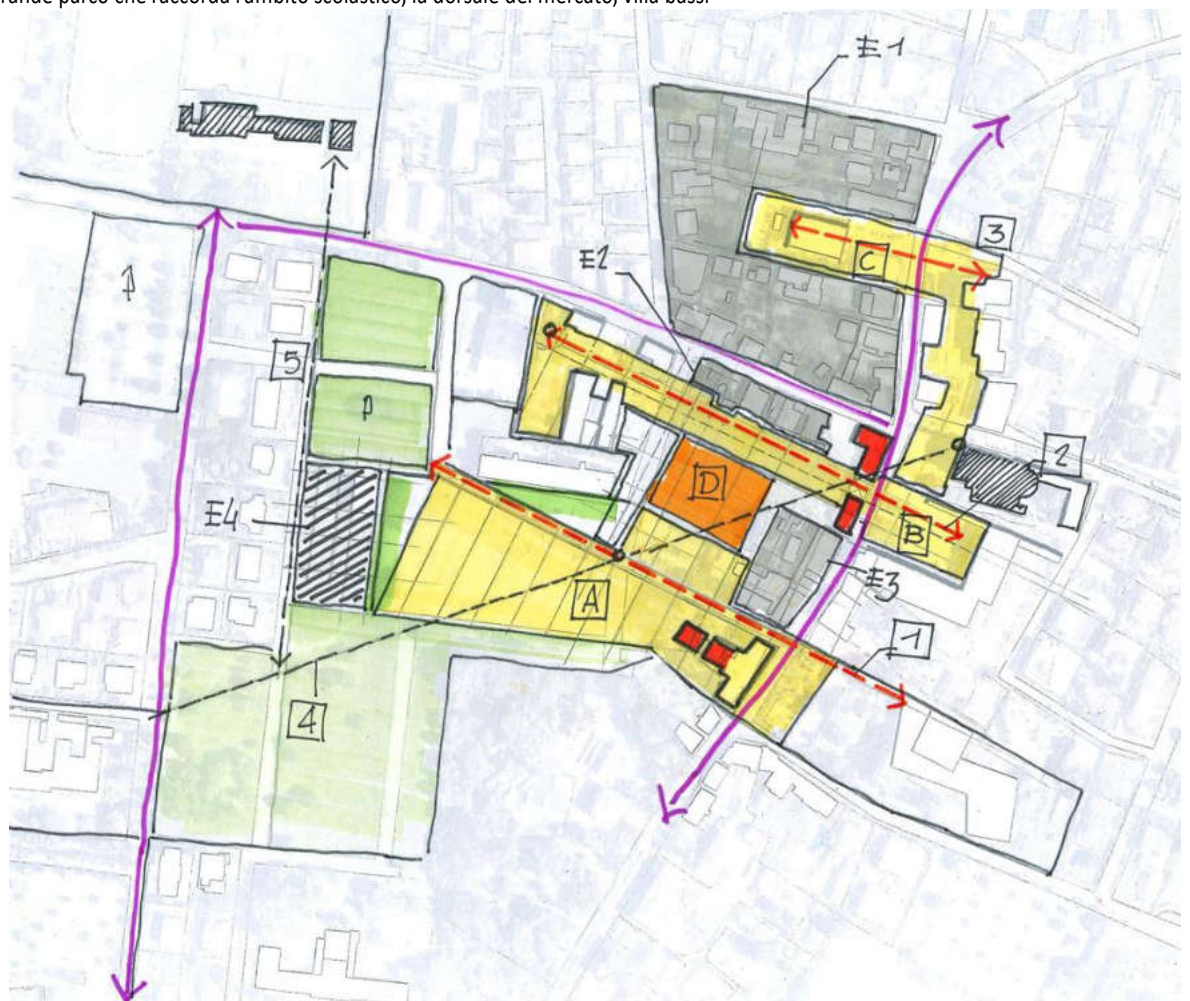
- A. Lo spazio pubblico articolato sulla dorsale del mercato
- B. Lo spazio pubblico articolato sulla dorsale di incontro
- C. Lo spazio pubblico articolato sulla dorsale della biblioteca
- D. Lo spazio di raccordo tra la dorsale del mercato e la dorsale di incontro

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



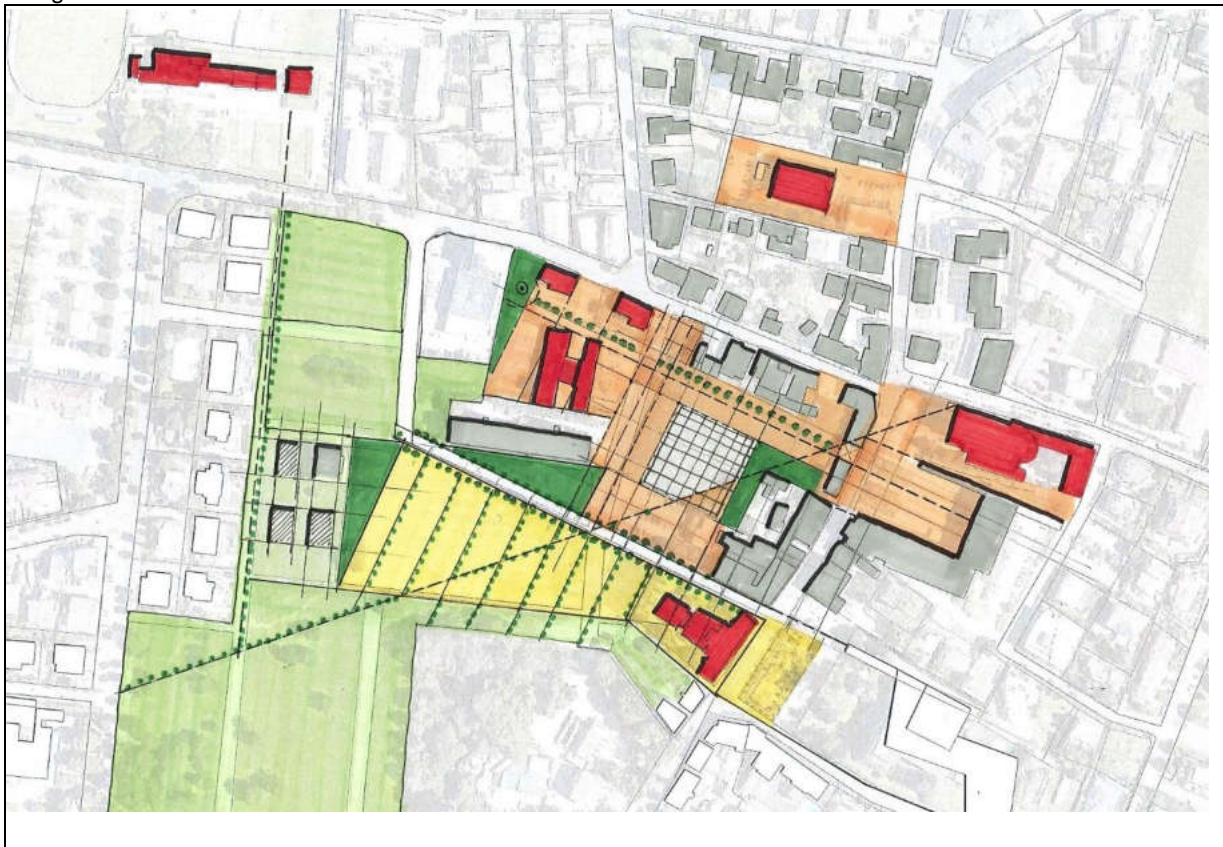
3.5.5 Lo scenario del masterplan

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 mezz'ora 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 edificio 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 prospicienti spazio pubblico, fotometrie variegata ed irregolare sullo stesso prospetto, eccessivi 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 edificio, con riferimento all'edificio storico dominante e alla tutela 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 quindi 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

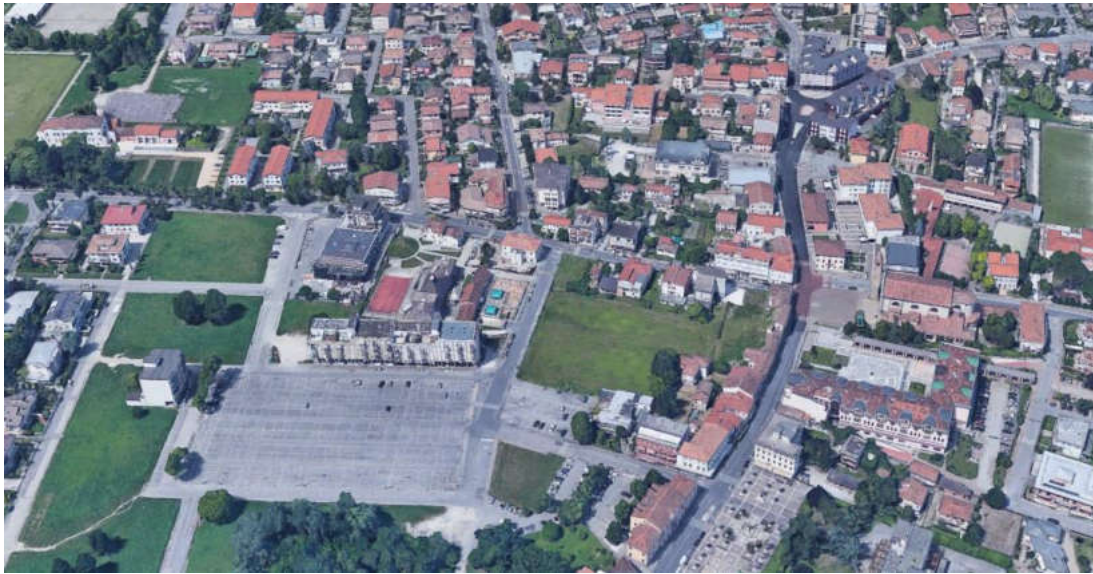


Scenario del masterplan

4. STATDI 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
-  Edifici oggetto di particolare tutela

 n. Numero edificio

La planimetria di cui sopra riporta lo stato dei fatti 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.

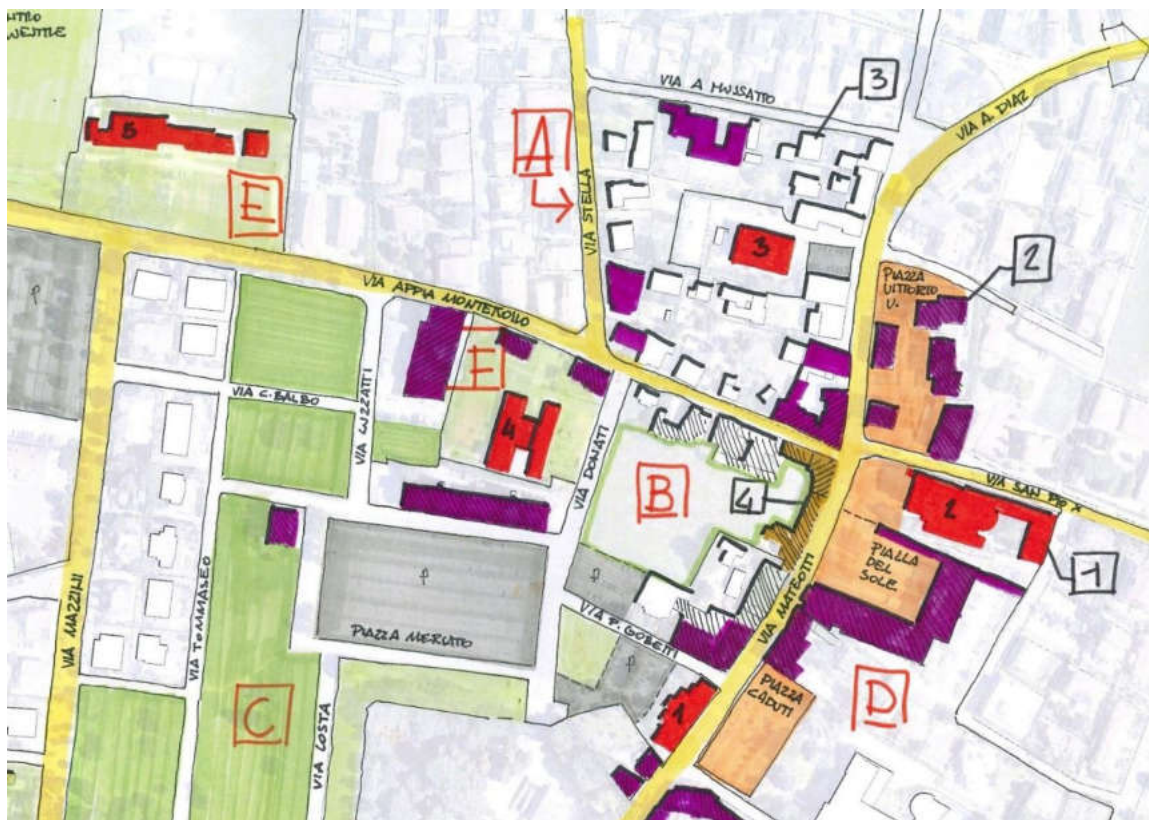
Seguendo il bordo del rettangolo d'asfalto, sulla sinistra, l'occhio si perde in uno spazio verde delimitato sullo sfondo da una serie di alberature ed attraversato da alcuni rettilinei stradali. Uno spazio dalle straordinarie potenzialità, per localizzazione e dimensioni ma ancora scarsamente tematizzato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

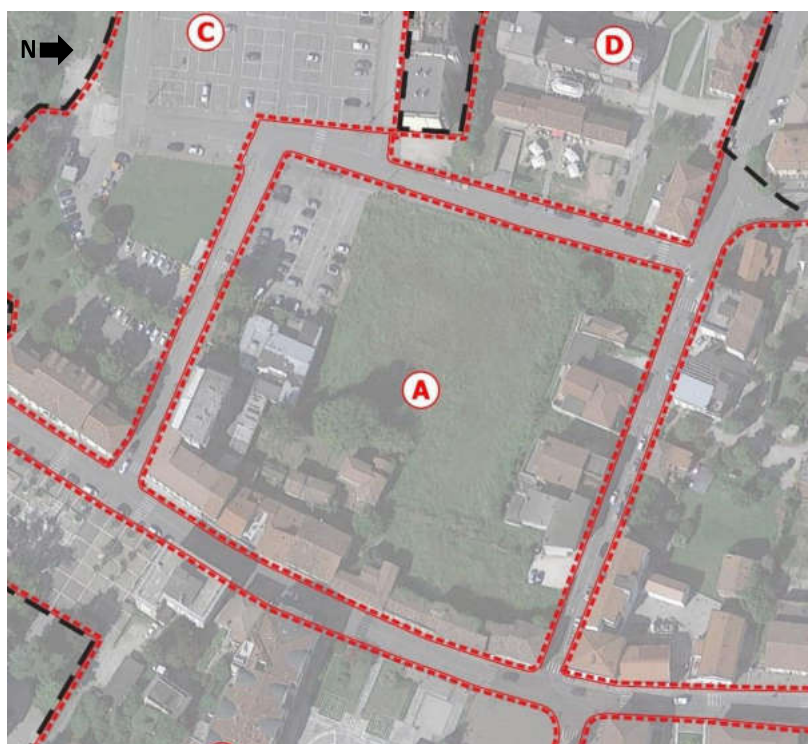


4.1.3 STATO DEI LUOGHI DEI SINGOLI ISOLATI

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.



- Perimetro del Piano Particolareggiato del Centro Storico
- Limiti delle particelle catastali
- Ambiti individuati
- 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
 - Edifici oggetto di particolare tutela

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.



- Perimetro del Piano Particolareggiato del Centro Storico
- Limiti delle particelle catastali
- Ambiti individuati
- 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
 - Edifici oggetto di particolare tutela

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 di fronte 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:

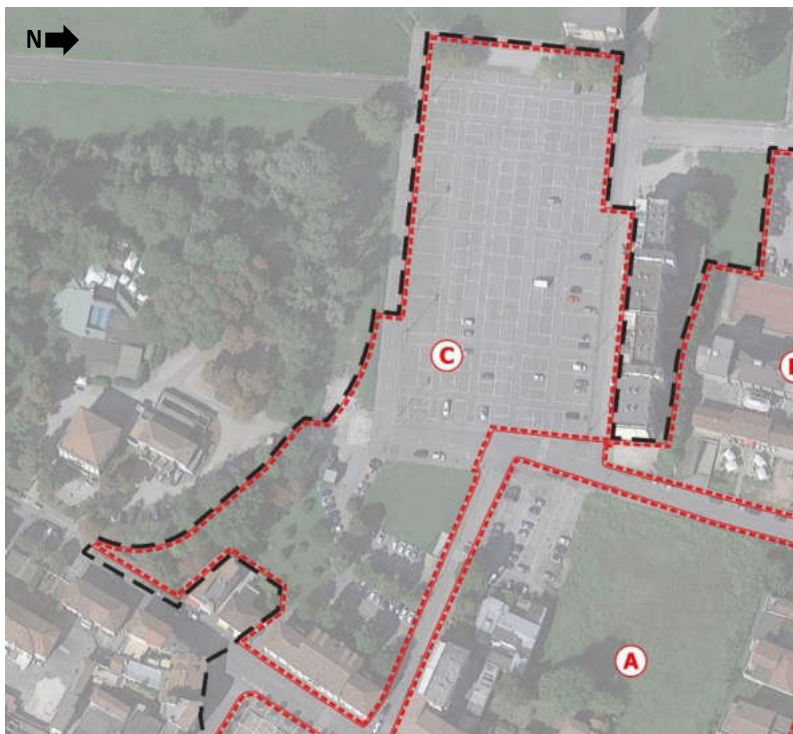
- Via Matteotti ad est, dalla quale si accede all'area centrale su cui è presente la Biblioteca Comunale e alcune aree di sosta;
- Via Appia a sud;
- Via A. Stella a ovest dalla quale si dipana una strada di tipo privato che collega le abitazioni poste al centro dell'isolato, e un accesso pedonale che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

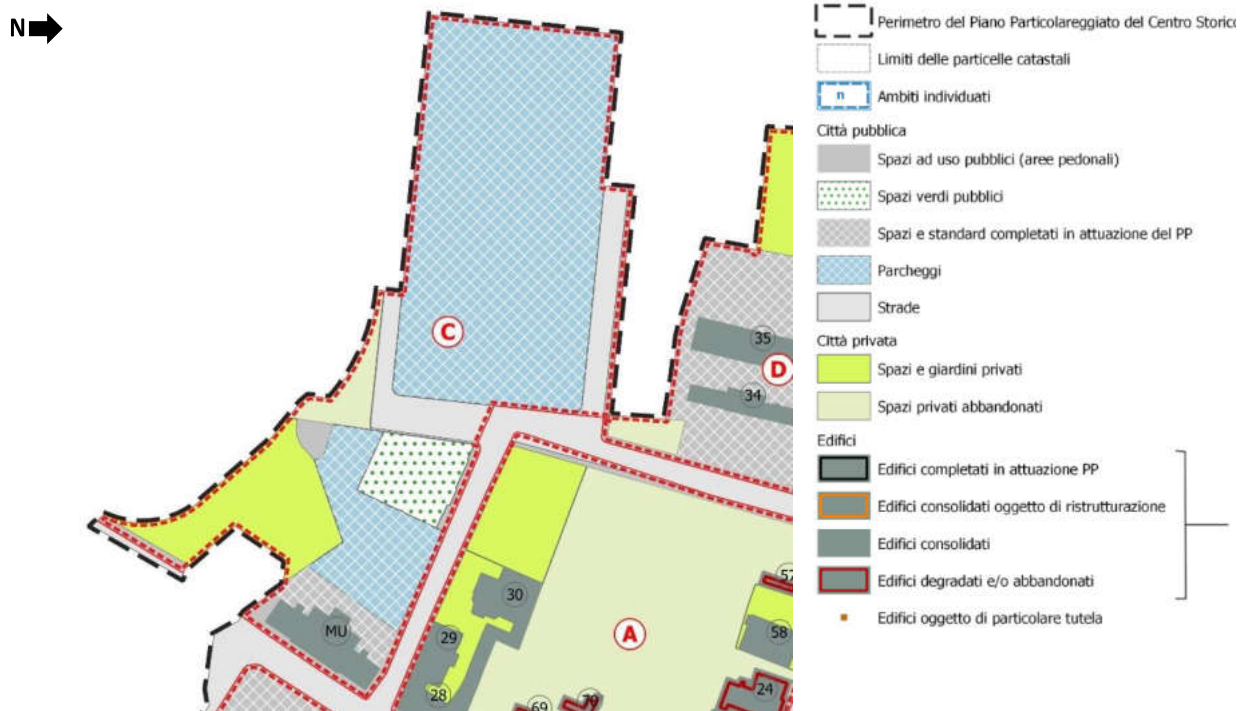
4.1.5.6 Ambiente: aria, acqua, vegetazione

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 presente 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:

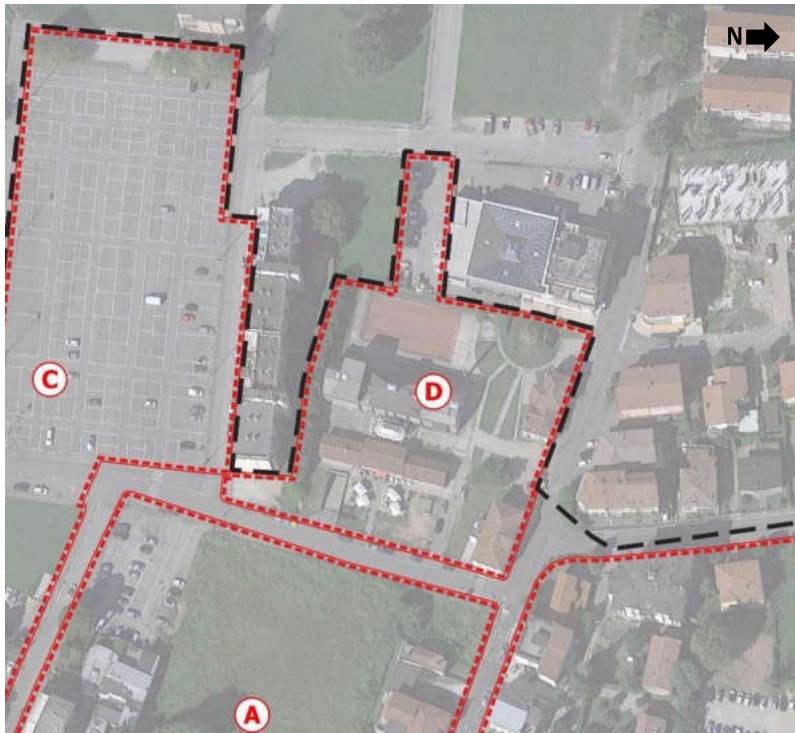
- Via Matteotti ad est, sulla quale si affaccia il Municipio;
- Via Gobetti a nord dalla quale si accede al parcheggio dietro il Municipio;
- Via C. Donati e Via Luzzati da ovest che si inseriscono nella Piazza Mercato;
- Via Costa a sud che si collega con Piazza Mercato.

Come già detto le aree di sosta presenti ricoprono una funzione 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.

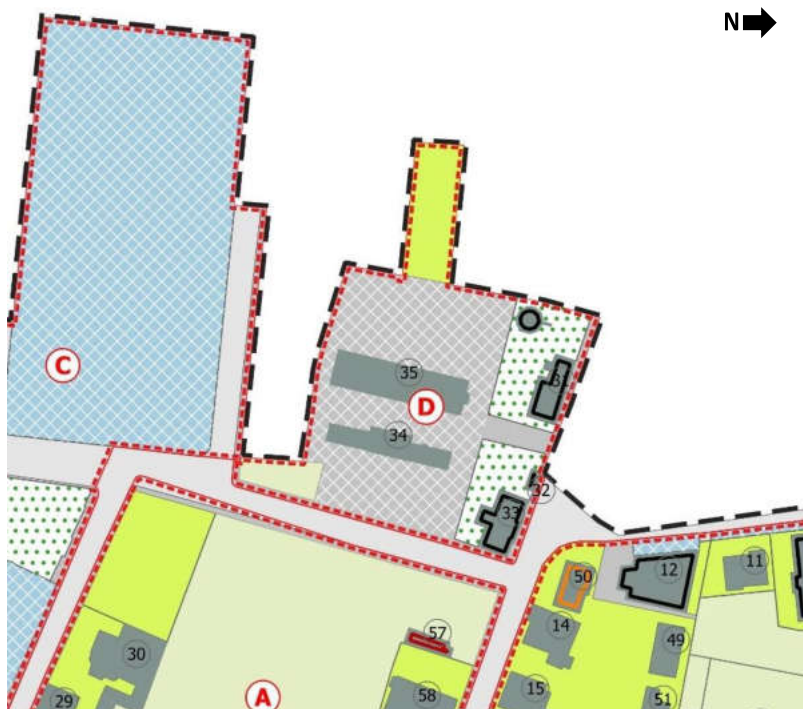
4.1.6.6 Ambiente: aria, acqua, vegetazione

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.



- N →
- Perimetro del Piano Particolareggiato del Centro Storico
 - Limiti delle particelle catastali
 - Ambiti individuati
 - 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
 - Edifici oggetto di particolare tutela

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.



- Perimetro del Piano Particolareggiato del Centro Storico
- Limiti delle particelle catastali
- Ambiti individuati
- 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
 - Edifici oggetto di particolare tutela

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

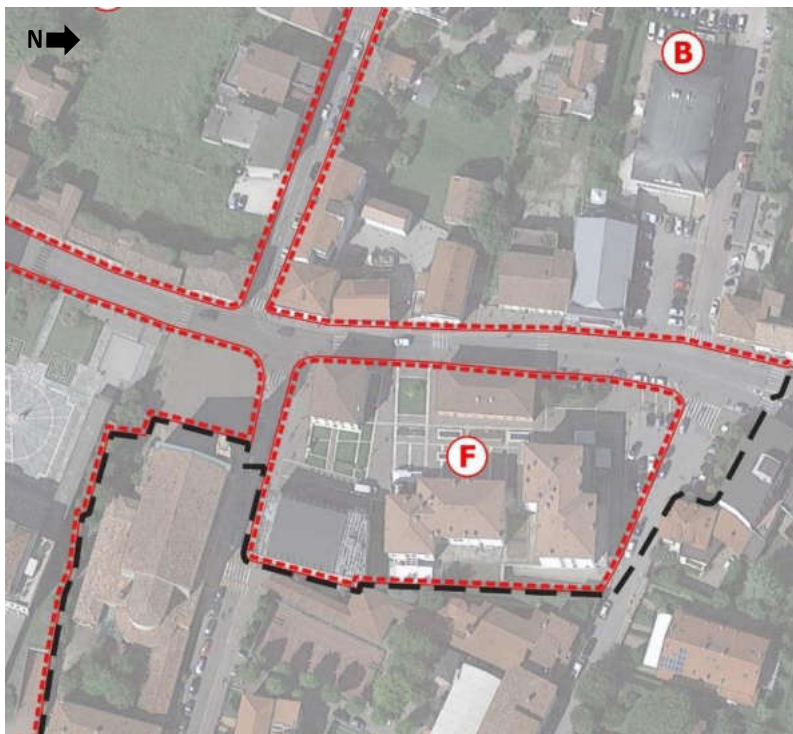
L'accessibilità all'isolato avviene attraverso le seguenti vie:

- 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".



- Perimetro del Piano Particolareggiato del Centro Storico
- Limiti delle particelle catastali
- Ambiti individuati
- 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
 - Edifici oggetto di particolare tutela

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

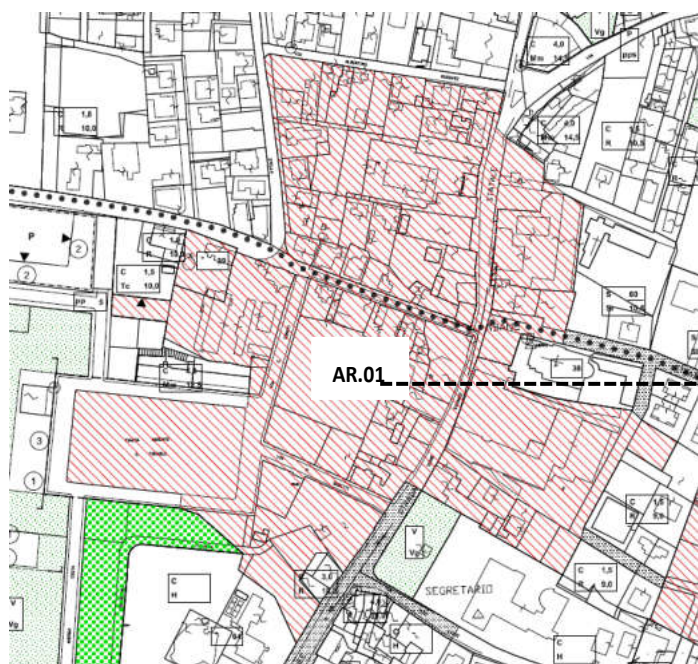
5.1.1 Disciplina di PRG

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 proponente 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 realizzate 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	<p>L'edificabilità vigente (prevista dal PP Variante n.5) viene stralciata confermando lo stata di fatto esistente.</p> <p>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):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>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)</p> <p>All'interno di tali ambiti si applicano le seguenti categorie di intervento di cui alle Norme tecniche "Abano Civitas" (elaborato R02):</p> <p>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</p>
C	Conferma delle previsioni vigenti con riorganizzazione degli spazi pubblici	<p>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.</p> <p>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"</p>
D	Modifica delle previsioni di piano	<p>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".</p> <p>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</p>

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

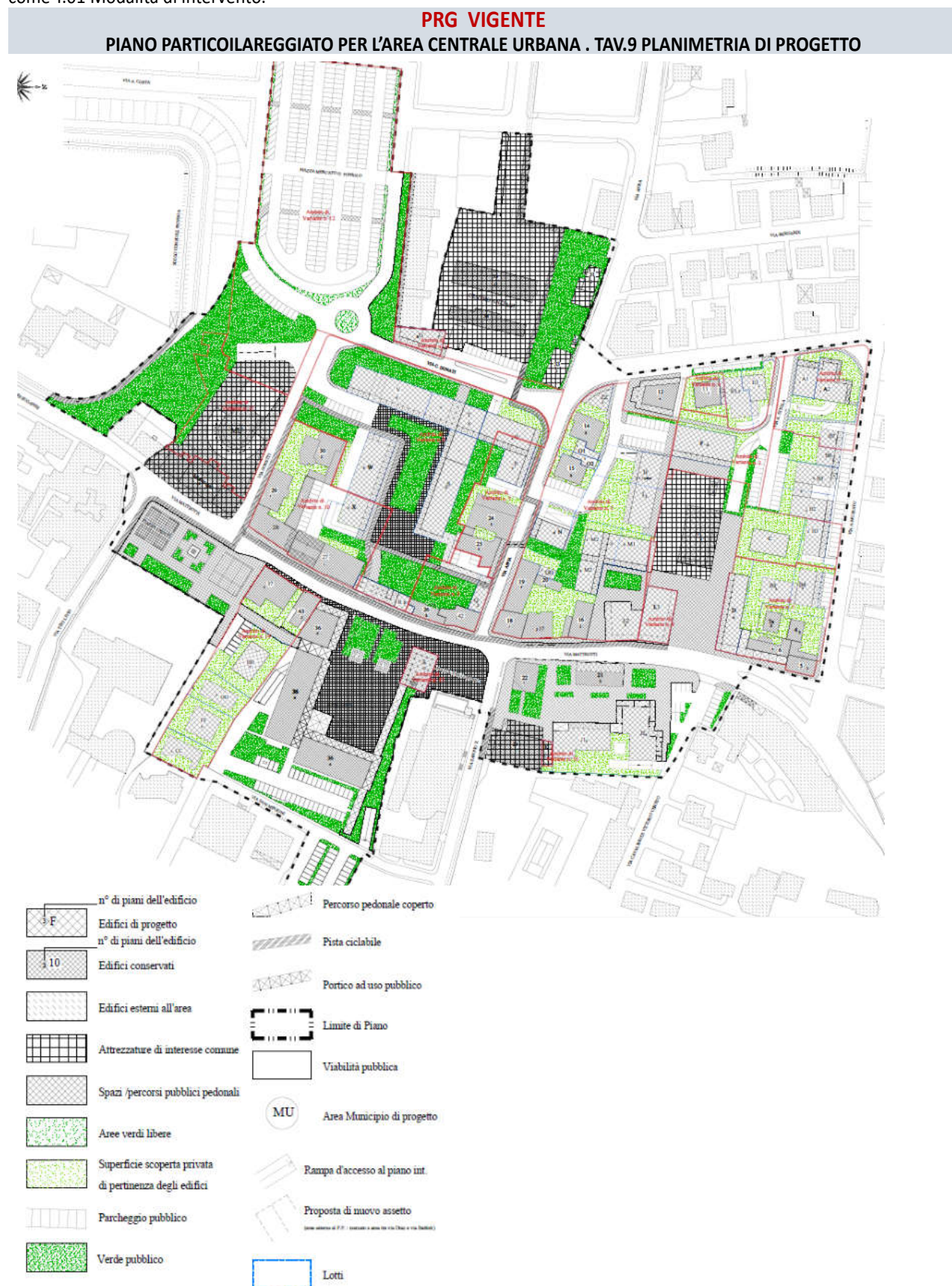
Le parti non tematizzate comprese all'interno del perimetro del piano particolareggiato sono quelle già attuate sulle quali la variante non interviene in alcun modo.



5.1 Disciplina della variante

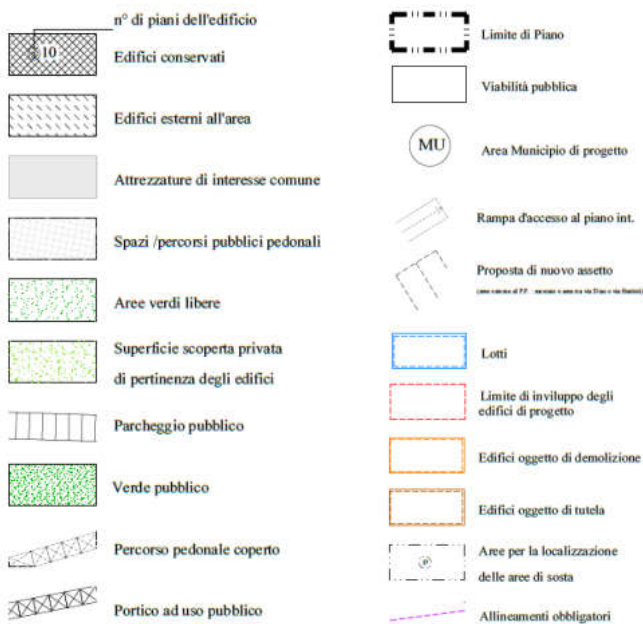
5.1.1 Disciplina particolareggiata

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 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, per 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 prescrittivi.

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

<i>Volume Massimo</i>	mc. 2300,00
<i>Destinazione d'uso</i>	Residenza (R)
<i>Altezza Massima</i>	ml. 10,00
<i>Distanze</i>	Nel rispetto del limite di massimo inviluppo riportato negli elaborati grafici
<i>dalle strade</i>	ml.5.00
<i>dagli edifici</i>	In aderenza o ml.10.00 tra pareti finestrate
<i>Opere di Urbanizzazione</i> <i>ELABORATO T01</i> <i>MODALITÀ DI INTERVENTO.</i>	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.
<i>Indice R.I.E.</i>	4,5

LOTTO B

<i>Volume Massimo</i>	mc. 2200,00
<i>Destinazione d'uso</i>	Residenza (R)
<i>Altezza Massima</i>	In allineamento per la parte in aderenza con l'edificio esistente su via Mussato, ml 10 per la porzione fronte Biblioteca
<i>Distanze</i>	Nel rispetto del limite di massimo inviluppo riportato negli elaborati prescrittivi.
<i>dalle strade</i>	ml.5.00
<i>dagli edifici</i>	ml.10.00 tra pareti finestrate o in aderenza
<i>Opere di Urbanizzazione</i> <i>ELABORATO T01</i> <i>MODALITÀ DI INTERVENTO.</i>	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.
<i>Indice R.I.E.</i>	4,5

LOTTO C

<i>Volume Massimo</i>	mc. 4500
<i>Destinazione d'uso</i>	Residenza (R)
<i>Altezza Massima</i>	ml.11,50
<i>Distanze</i>	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
Superficie 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.	<p>Realizzazione dei parcheggi e della viabilità di distribuzione interna, nelle quantità previste dal Regolamento edilizio vigente e secondo la localizzazione indicata nell'elaborato prescrittivo.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Gli spazi aperti, ad esclusione di quelli strettamente pertinenti alla struttura commerciale, dovranno essere destinati ad uso collettivo.</p> <p>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.</p>
Indice R.I.E.	5

LOTTO F

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

LOTTO I

<i>Volume Massimo</i>	mc. 1200,00
<i>Destinazione d'uso</i>	Residenza mc.800,00 e terziario mc.400,00
<i>Altezza Massima</i>	ml 11,50
<i>Distanze</i>	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.
<i>dalle strade</i>	Secondo l'allineamento riportato sugli elaborati prescrittivi
<i>dagli edifici</i>	In aderenza o ml.10,00
<i>Opere di Urbanizzazione</i> <i>ELABORATO T01</i> <i>MODALITÀ DI INTERVENTO.</i>	Realizzazione di un passaggio porticato ad uso pubblico, verso lo spazio pubblico retrostante, come indicato negli elaborati prescrittivi. Riqualficazione dei marciapiedi lungo via Matteotti e via Appia Monterosso.
<i>Indice R.I.E.</i>	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

<i>Volume Massimo</i>	
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Spazio pubblico: Mercato, Parcheggio ed ogni altro uso pubblico compatibile con il contesto</i>
<i>Altezza Massima</i>	
<i>Distanze</i>	
<i>dalle strade</i>	
<i>dagli edifici</i>	
<i>Opere di Urbanizzazione</i> <i>ELABORATO T01</i> <i>MODALITÀ DI INTERVENTO.</i>	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,

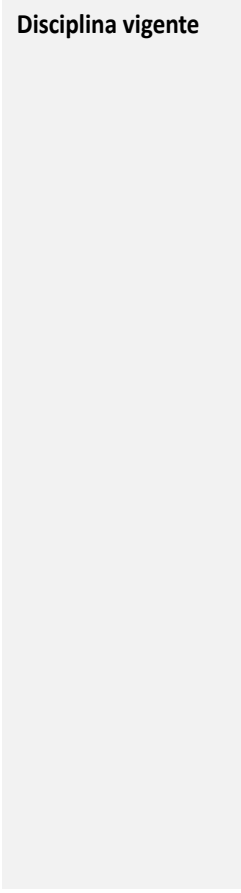
	al fine di caratterizzare i limiti dello spazio pubblico. Le soluzioni compositive dovranno caratterizzare l'area quale luogo identitario per la collettività Aponense in coerenza con le funzioni attualmente in uso (mercato settimanale) e con quelle compatibili (spazio per manifestazioni, terreno di gioco). 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

<i>Volume Massimo</i>	mc.4.000 (volume indicativo)
<i>Destinazione d'uso</i>	Servizi pubblici
<i>Altezza Massima</i>	ml.7.00
<i>Distanze</i>	
<i>dalle strade</i>	
<i>dagli edifici</i>	
<i>Opere di Urbanizzazione</i> <i>ELABORATO T01</i> <i>MODALITÀ DI INTERVENTO.</i>	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 Variante



Standard Vigente

STANDARDS PRIMARI	n° aree	mq.
Verde primario	1	250
	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.
Parcheggio primario	1	7547
	2	475
	3	1562
	4	990
	Standard P.P. vigente mq. 10573	tot.
STANDARDS SECONDARI		
Parcheggio secondario	1	179
	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.
Piazze (verde pubblico, spazi pubblici)	1	2599
	2	2066
	3	2820
	4	6407
	5	2959
	Standard P.P. vigente mq. 13693	tot.
Attrezzature di interesse comune	1	1545
	2	4569
	3	650
	4	3343
	5	193
	6	17
	7	196
	Standard P.P. vigente mq. 10513	tot.
parcheggio secondario interrato		4567
	tot. complessivo	55058
	Standard P.P. vigente	52186
		+2645

Standard variante

STANDARDS PRIMARI	n° aree	mq.	
Verde primario	1	265	
	2	1464	
	3	1290	
	4	709	
	Standard P.P. vigente mq. 9128	tot.	3728
Parcheggio primario	1	8408	
	2	508	
	3	1562	
	4	990	
	Standard P.P. vigente mq. 10574	tot.	11468
STANDARDS SECONDARI			
Parcheggio secondario	1	212	
	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
		3	3404
		4	6407
		Standard P.P. vigente mq. 16851	tot.
Attrezzature di interesse comune	1	1545	
	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	DESCRIZIONE VARIANTE
1	B	A - Stralcio delle previsioni di piano	Stralcio delle previsioni vigenti ed il mantenimento del solo lotto d'angolo rinominato come lotto "A" ed oggetto delle seguenti modifiche: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sostituzione sagoma con limite di inviluppo; ▪ Riduzione della volumetria assegnata da 2.930 mc a 2.300 mc.
		B - Conferma dell'edificabilità di piano con riduzione volumetrie	Si conferma, nei restanti lotti previsti dal P.P. vigente (A1 e B7), l'edificio 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	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
		C - Conferma dell'edificabilità pubblica di piano con riorganizzazione sagome e spazi collettivi	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: <ul style="list-style-type: none"> - 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'edificio 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: <ul style="list-style-type: none"> - 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 esistenti. 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, redistribuzione 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, aree 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'edificio 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 contermina, 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 Gobetti) 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.

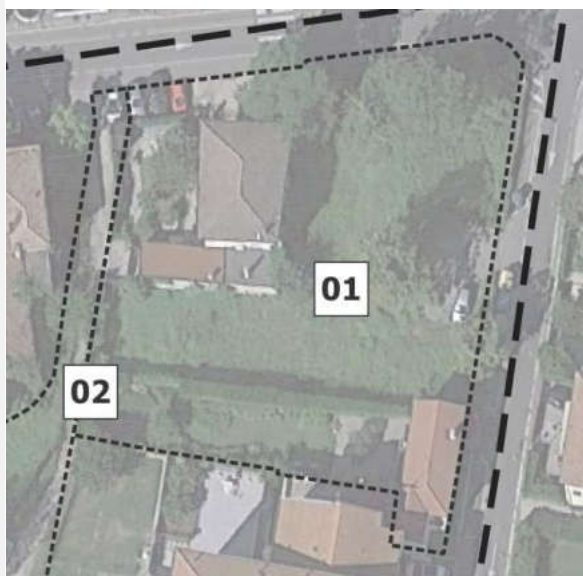
14	E	A - Stralcio delle previsioni di piano	L'ambito di variante prevede lo stralcio delle previsioni vigenti sia rispetto agli edifici di progetto "BB", "GG", "FF", sia rispetto ad alcune opere di urbanizzazione previste.
		B - Conferma dell'edificabilità di piano con riduzione volumetrie e precisazione sagome	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).
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

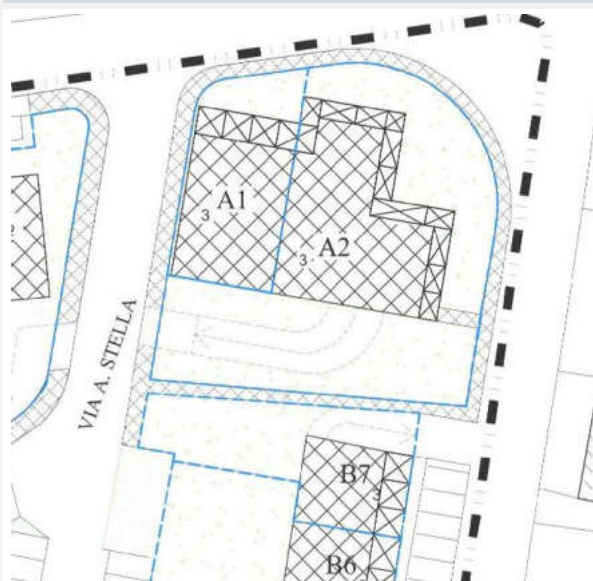
La variante interessa un'area privata all'incrocio tra le Via A. Mussato e via Stella.

L'area è frazionata in tre lotti; quello d'angolo è ineditato 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.

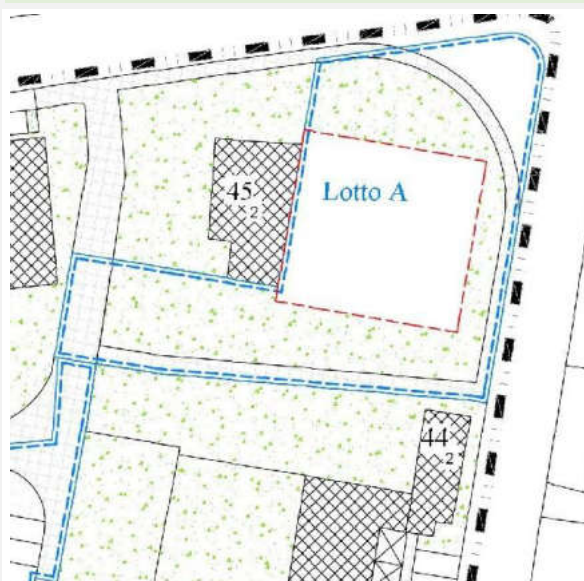
PRG VIGENTE

PIANO PARTICOLAREGGIATO VARIANTE N.5
TAV.9 PLANIMETRIA DI PROGETTO



PRG VARIANTE

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
A1	1.302	634	210	9,80	-	A	esistente	0	esistente	-
A2	2.930	0	332	8,70	A	B	2.300	0	255	10
B7	900	0	82	8,70	-	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 edificio 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 riqualficarsi 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.

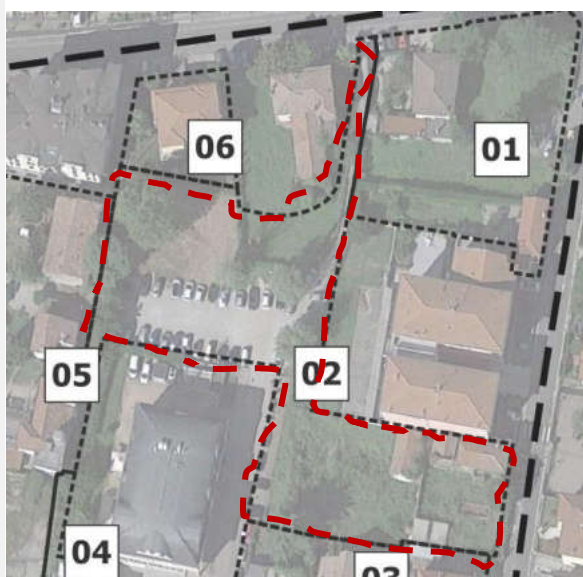
In modo contigui all'ambito di variante n. 2 viene ridimensionato l'accesso all'area antistante la biblioteca da Via Stella non più carrabile ma solo pedonale.

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

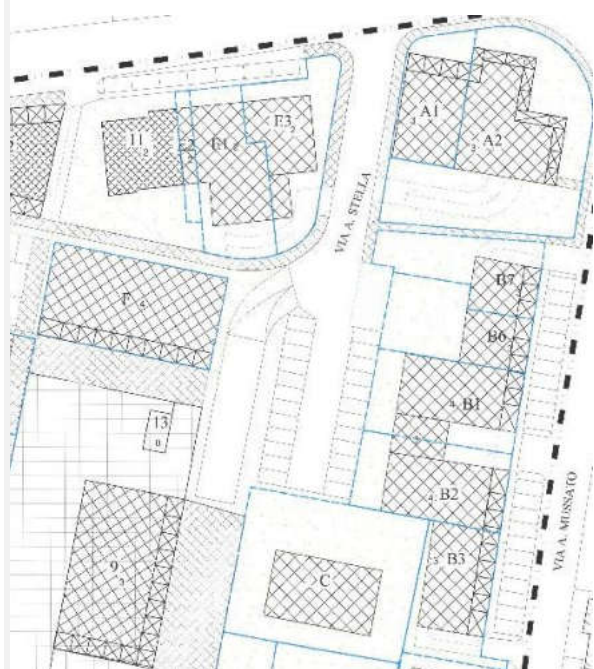
L'area oggetto di variante è di tipo privato ed è interclusa all'interno dell'isolato B.

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

PIANO PARTICOLAREGGIATO VARIANTE N.5
TAV.9 PLANIMETRIA DI PROGETTO



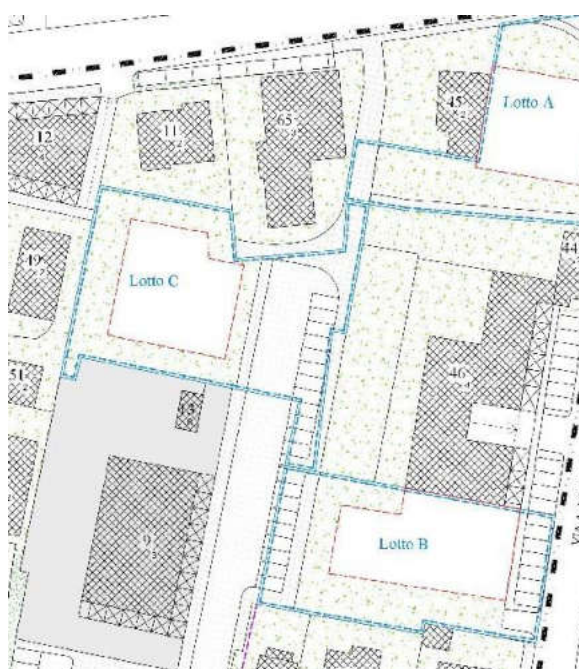
Lotto Edificio	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml
B3	1.798	-	266	8,70
C	1.294	-	227	5,70
F	4.771	1.496	513	12,90

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'area 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.

PRG VARIANTE

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
B	B	2.200	0	412	9
C	B	4.500	0	450	11,50

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 involucro dell'edificio.
- 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 della previsioni vigenti con sola ridefinizione dei volumi e delle sagome.

Lotto B in particolare, i lotti "C" e "B3" vigenti vengono riuniti nella presente variante in un unico lotto "B" che ridetermina parzialmente il limite massimo di involucro 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 involucro, 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)



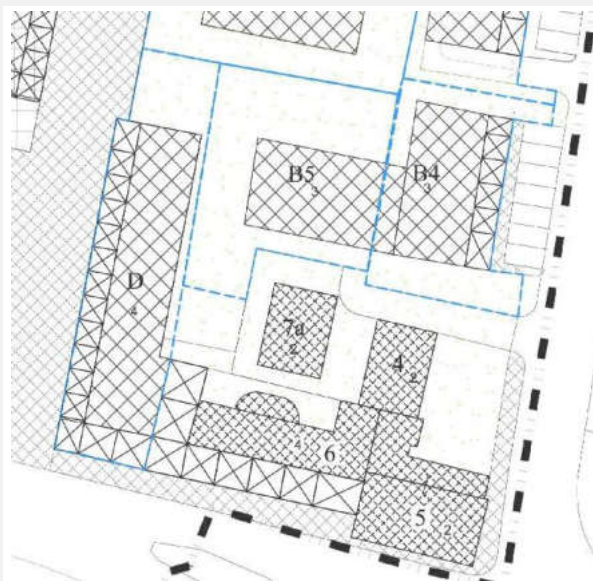
Descrizione generale

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 VIGENTEPIANO PARTICOLAREGGIATO VARIANTE N.5
TAV.9 PLANIMETRIA DI PROGETTO**PRG VARIANTE**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)

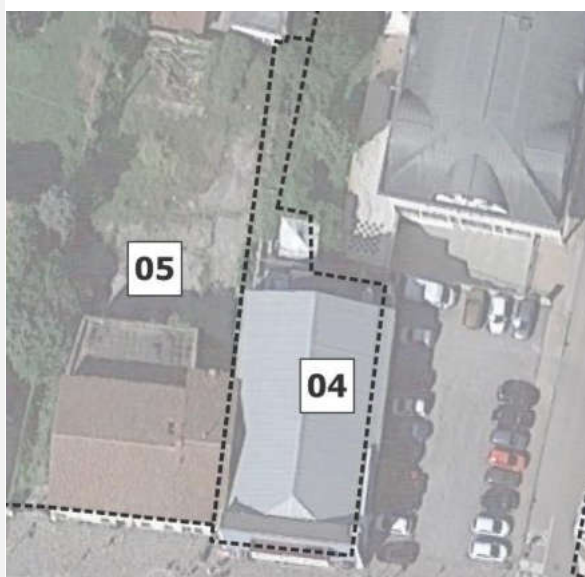
Per quanto riguarda gli edifici "66.a" e "66.b", sui quali il P.P. vigente prevedeva la sostituzione con l'edificio di progetto "D" con altezza pari a 4 piani (13 mt), si è scelto di stralciare tale ipotesi vengono ridefiniti in due corpi di fabbrica ben distinti: quello su fronte strada 4 piani per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



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

Stato di fatto (ortofoto)

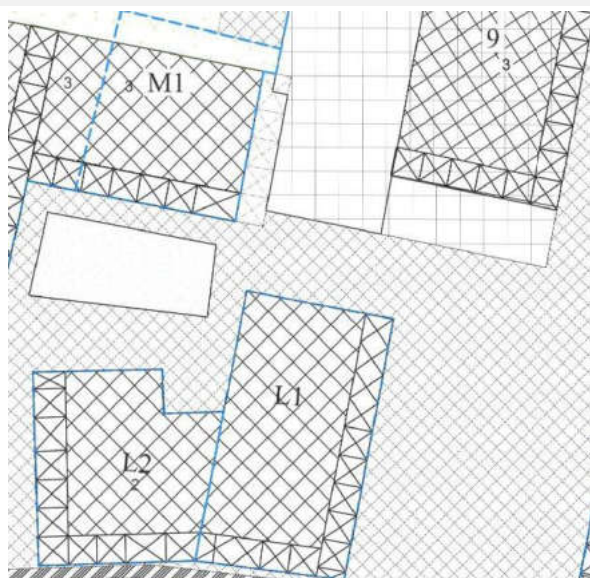


Descrizione generale

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 VIGENTEPIANO PARTICOLAREGGIATO VARIANTE N.5
TAV.9 PLANIMETRIA DI PROGETTO

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

DISCIPLINA VIGENTE

La disciplina vigente prevede:

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

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'edificio 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.

PRG VARIANTEDISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA ABANO CIVITAS
TAV.1 MODALITA' ATTUATIVE

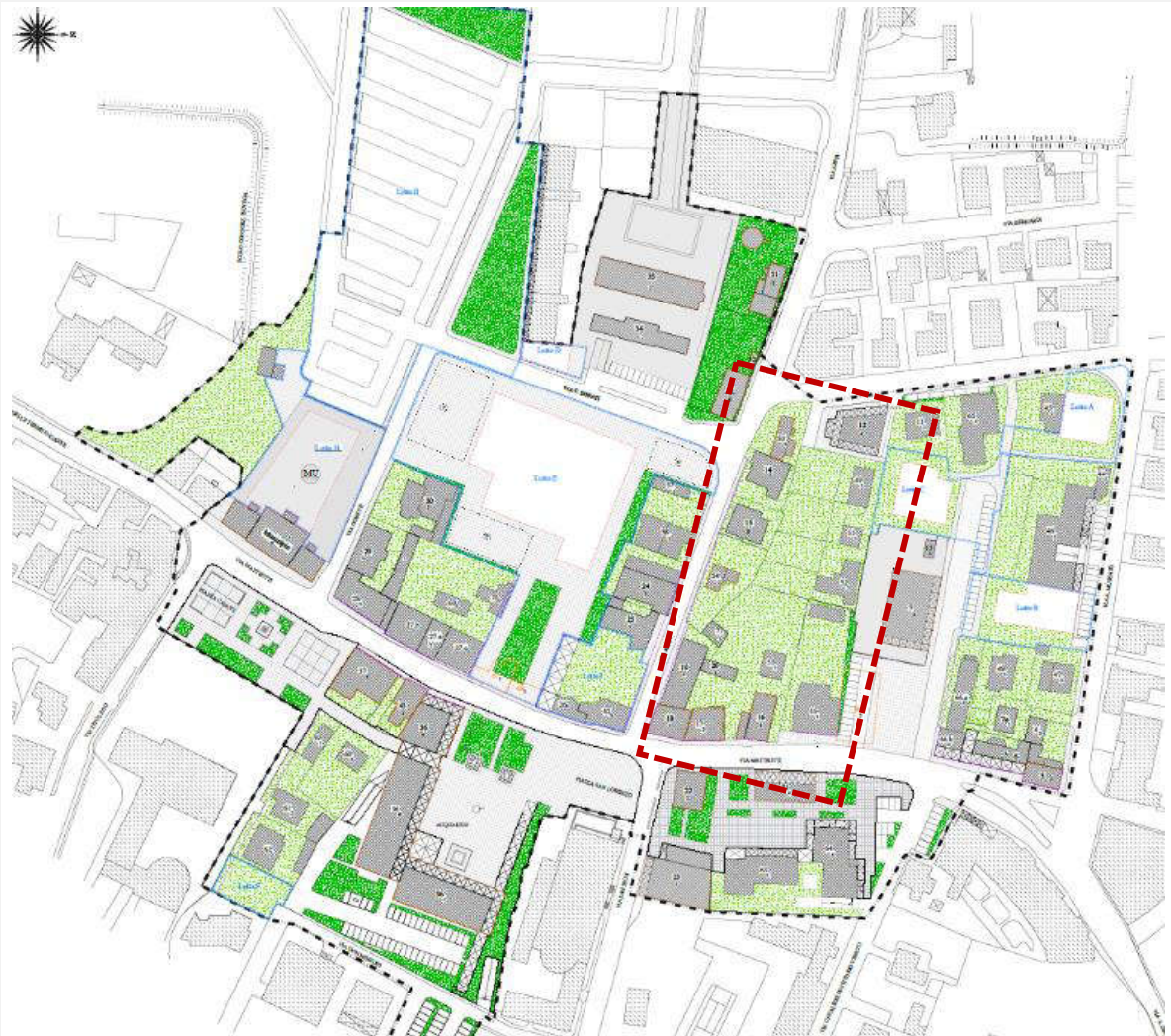
Lotto Edificio	Tipologia variante id	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml
-	D	0	0	0	-

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.

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.

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.

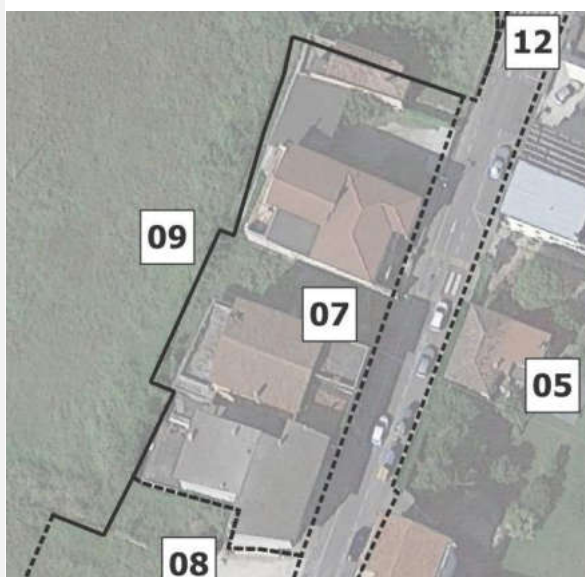
PRG VIGENTE						PRG VARIANTE					
PIANO PARTICOLAREGGIATO VARIANTE N.5 TAV.9 PLANIMETRIA DI PROGETTO						DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA ABANO CIVITAS TAV.1 MODALITA' ATTUATIVE					
Lotto Edificio	Tipologia variante id	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml	Lotto Edificio	Tipologia variante id	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml
E2	A	126	151	42	6,60	-	A	0	0	0	-
DISCIPLINA VIGENTE						DISCIPLINA VARIANTE					
La disciplina vigente prevede:						La disciplina di variante prevede:					
<ul style="list-style-type: none"> 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. 						<ul style="list-style-type: none"> 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)

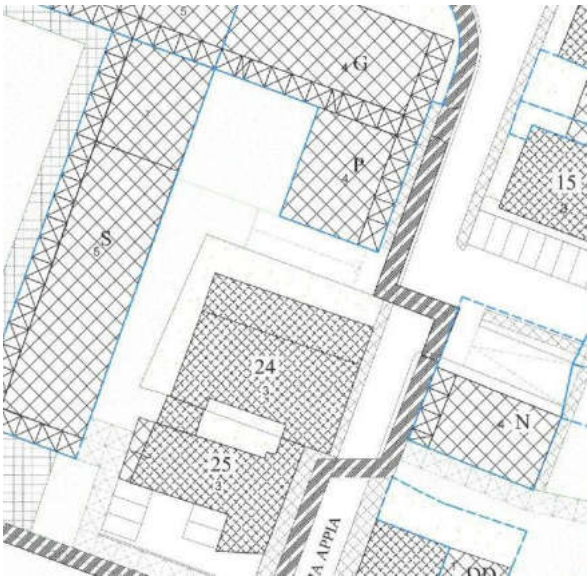



Descrizione generale

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	Lotto Edificio	Tipologia variante id	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima N° piani
G- P (porz.)	2.365	777	126	13,50	-	A	esistente	esistente	esistente	2
DISCIPLINA VIGENTE					DISCIPLINA VARIANTE					
<p>La disciplina vigente prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). 					<p>La disciplina di variante prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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										
<p>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.</p>										

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

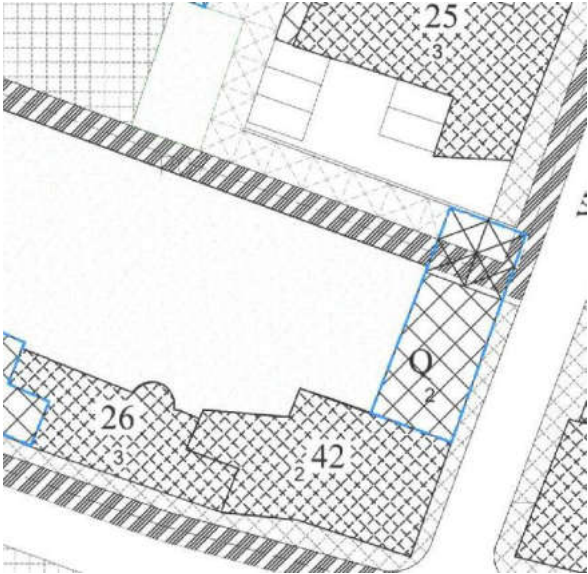
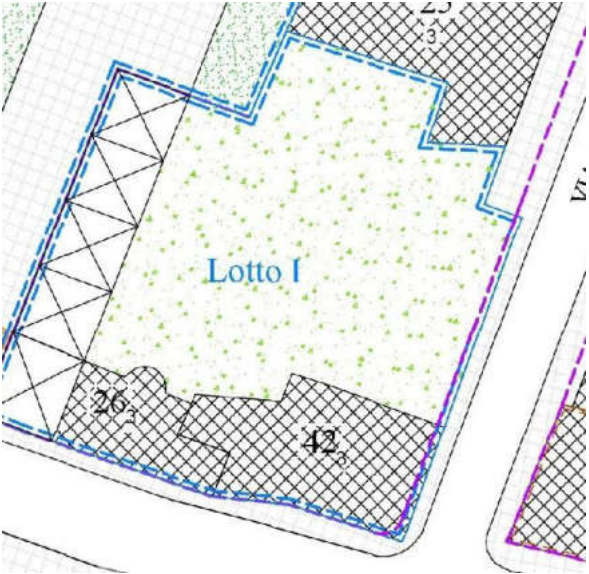
Stato di fatto (ortofoto)



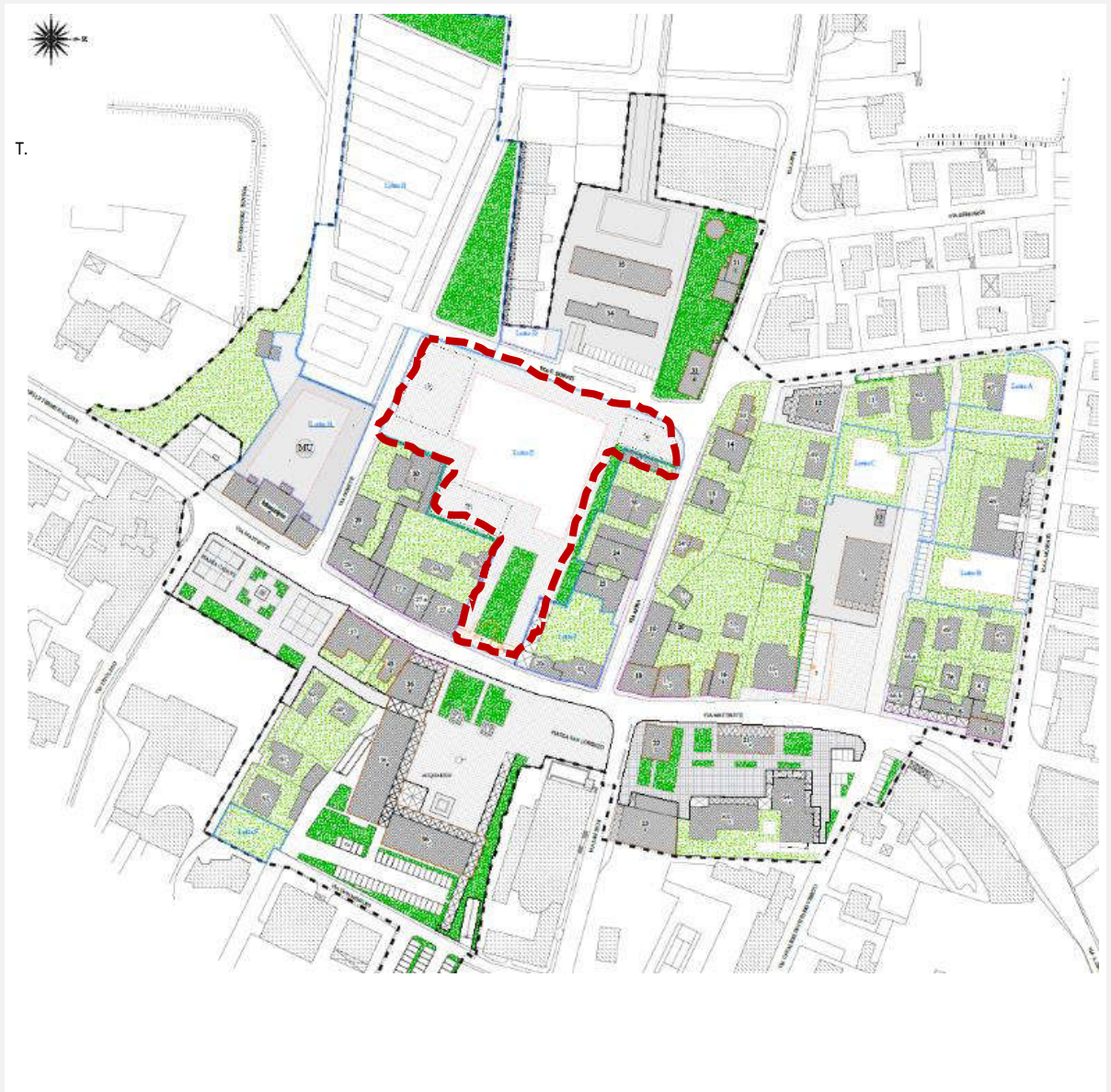
Descrizione generale

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

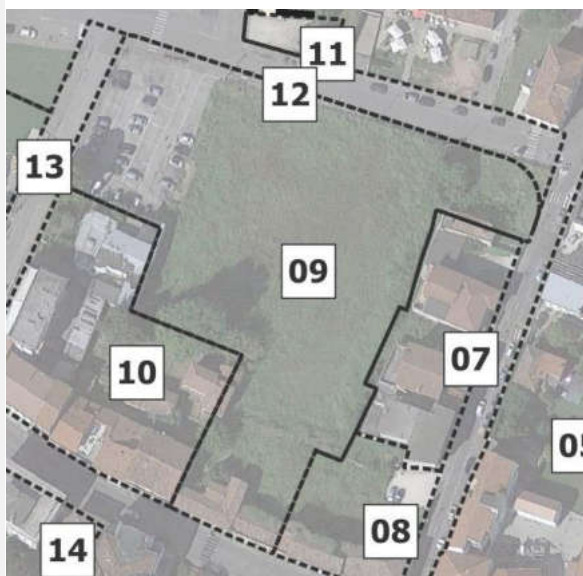
Nell'area sono presenti alcuni fabbricati fatiscenti e degradati (edifici n. 26 e 42) oltre ad uno spazio aperto incolto e abbandonato, questi elementi necessitano di una riqualificazione in quanto posti in zona centrale e strategica al centro urbano e storico di Abano Terme.

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	Lotto Edificio	Tipologia variante id	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml
Q	399	276	133	6,00	I	B	399	276	133	11,50
DISCIPLINA VIGENTE La disciplina vigente prevede: <ul style="list-style-type: none"> - 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: <ul style="list-style-type: none"> - 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, redistribuzione edifici e spazi aperti



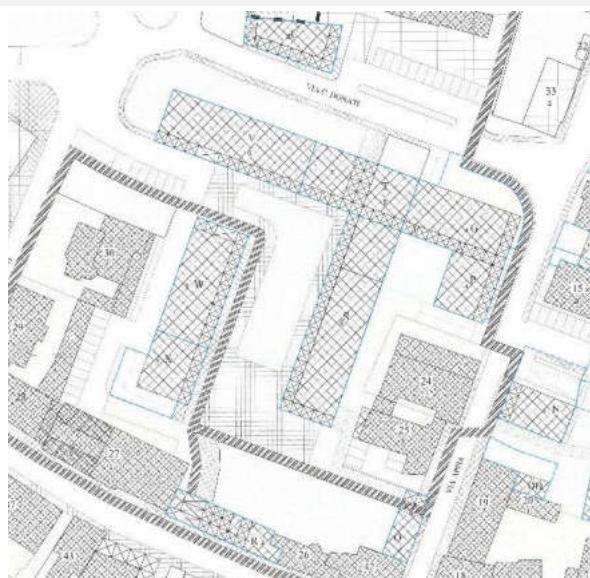
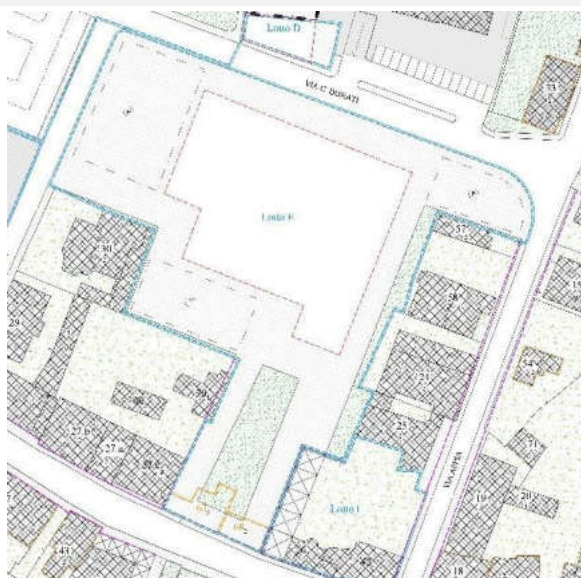
Stato di fatto (ortofoto)



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 VIGENTEPIANO PARTICOLAREGGIATO VARIANTE N.5
TAV.9 PLANIMETRIA DI PROGETTO**PRG VARIANTE**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
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						
					E	D	0	12.100	2.200	5,50

La disciplina vigente prevede:

- edificio di progetto (T, S, V, R, W e Q(porz.)).
- 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 involucro 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**

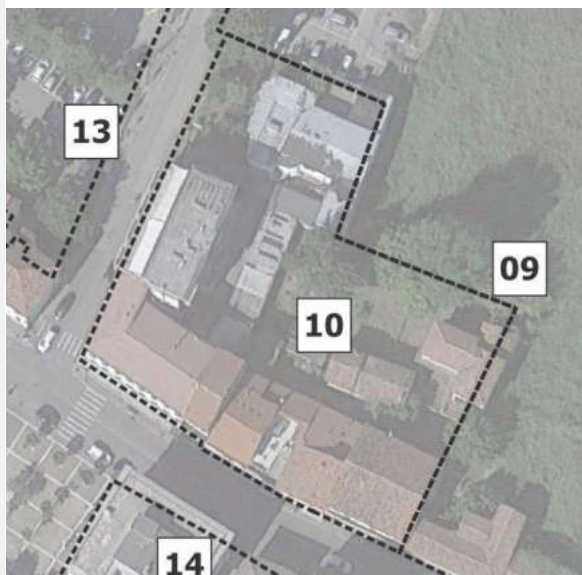
L'ambito di variante comparta la ridefinizione delle previsioni vigenti prevedendo non più diversi edifici con destinazione residenziale e commerciale ma l'eliminazione della destinazione residenziale (mc.26.000, altezza ml.16) e la riconferma del solo volume commerciale (Superficie coperta ma mq.2200 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.

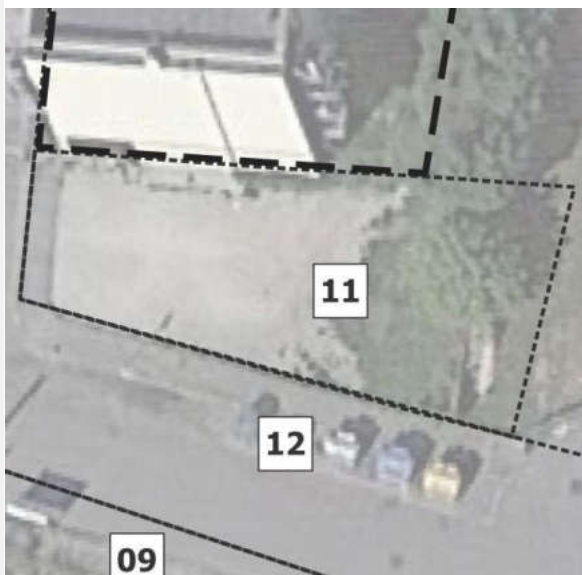
PRG VIGENTE						PRG VARIANTE					
PIANO PARTICOLAREGGIATO VARIANTE N.5 TAV.9 PLANIMETRIA DI PROGETTO						DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA ABANO CIVITAS TAV.1 MODALITA' ATTUATIVE					
											
Lotto Edificio		Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml	Lotto Edificio	Tipologia variante id	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml
X		2.279	706	389	12,90	-	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. <i>Norma di Riferimento: Art.6 lettera A)</i>					
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

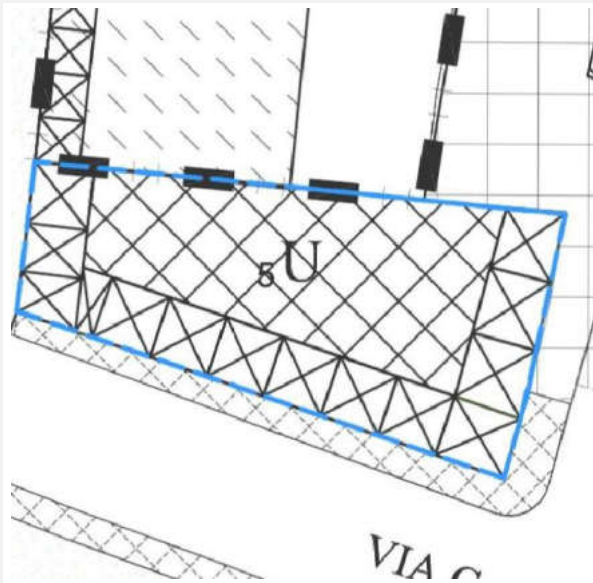
Si tratta di una piccola area, liberamente accessibile e priva di recinzioni, ad oggi non utilizzata se non per l'accesso al condominio adiacente.

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

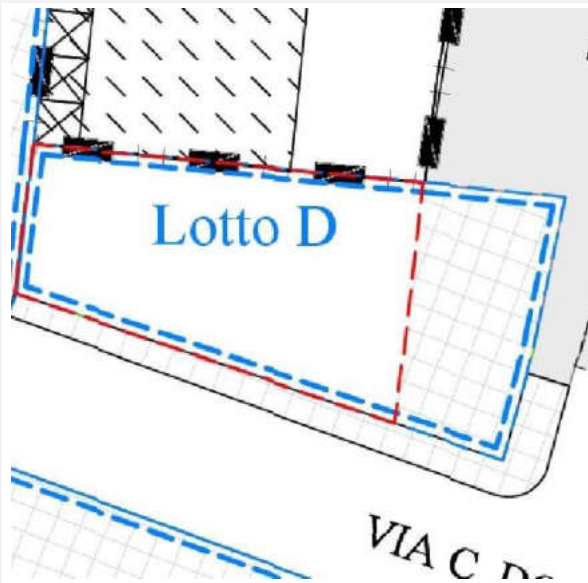
PRG VIGENTE

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

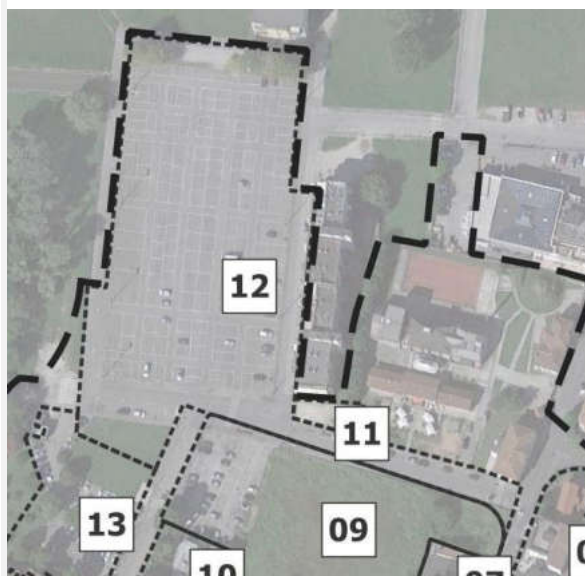
L'ambito di variante prevede essenzialmente la conferma della previsione di edificazione del lotto per la sola destinazione terziaria, introducendo però alcune importanti modifiche rispetto alla volumetria assegnata che passa da 3.570 mc a 650 mc, rispetto all'altezza massima dell'edificio si riduce 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

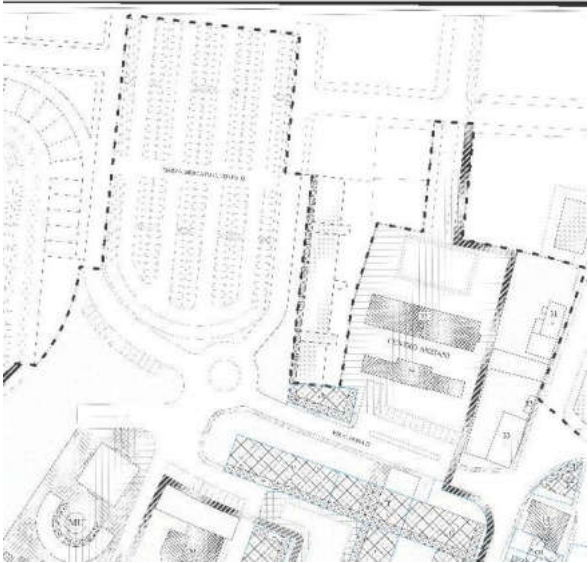
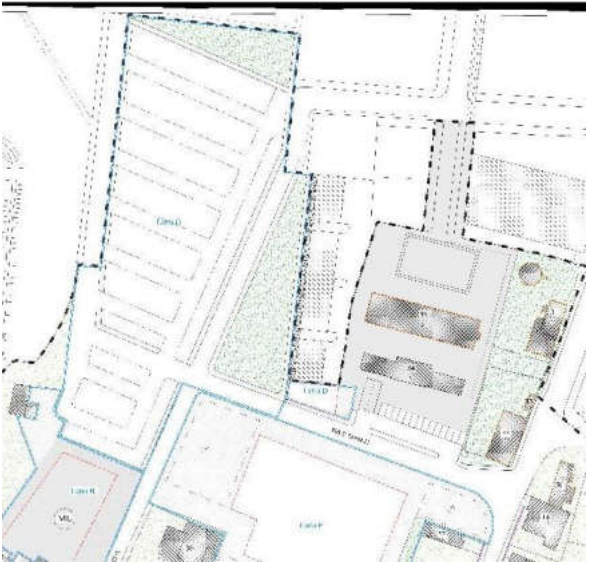
Stato di fatto (ortofoto)



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	Lotto Edificio	Tipologia variante id	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml
-	0	0	0	-	-	C	0	0	0	-
DISCIPLINA VIGENTE La disciplina vigente prevede: <ul style="list-style-type: none"> - 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: <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p><i>Norma di Riferimento: Art.6 lettera E) Lotto G</i></p>					
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



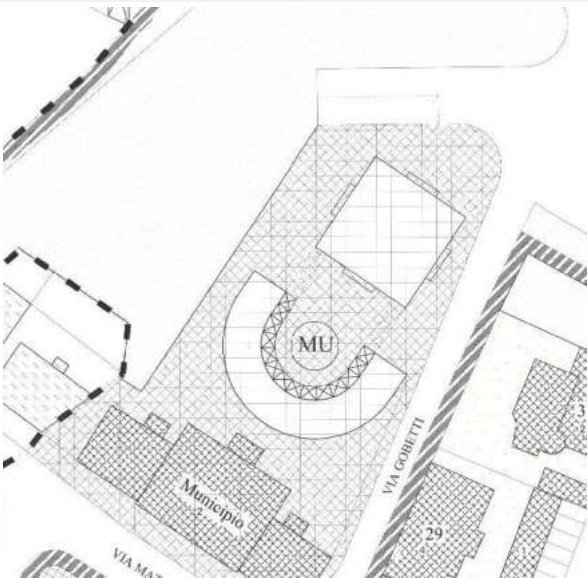
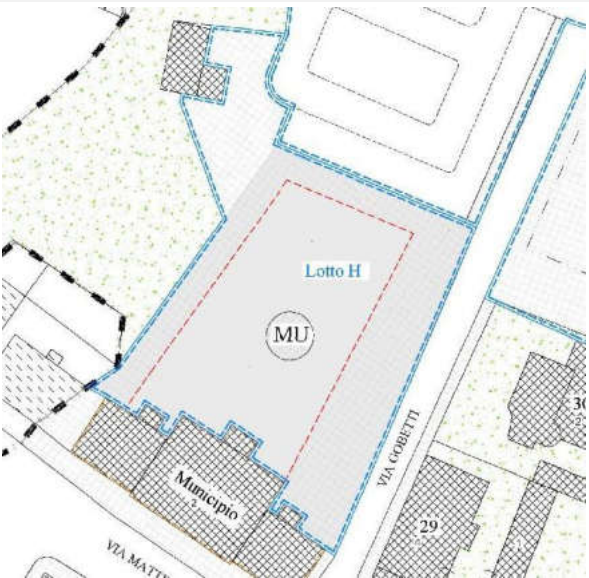
Stato di fatto (ortofoto)



Descrizione generale

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

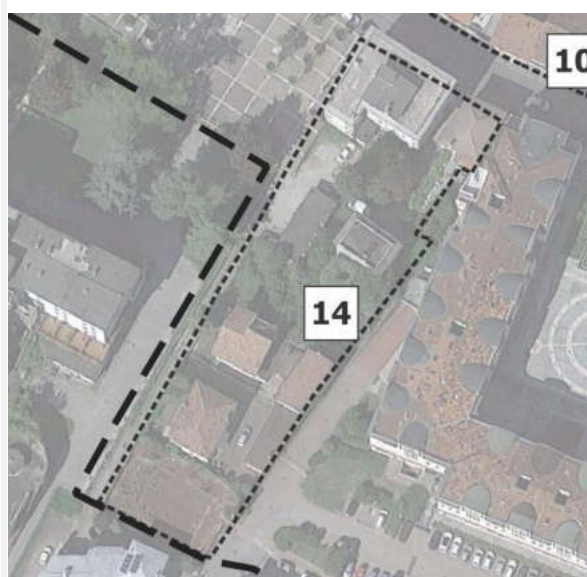
L'area è utilizzata come parcheggio con la presenza di alcune aree verdi.

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	Lotto Edificio	Tipologia variante id	Volume Int. Coll. mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml
MU	14.000	-	-	H	C	4.000	-	-
DISCIPLINA VIGENTE La disciplina vigente prevede: <ul style="list-style-type: none"> - Ampliamento del Municipio attraverso due fabbricati staccati dall'edificio principale; - Sistemazione dell'area pedonale. 				DISCIPLINA VARIANTE La disciplina di variante prevede: <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p><i>Norma di Riferimento: Art.6 lettera E) Lotto H</i></p>				
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



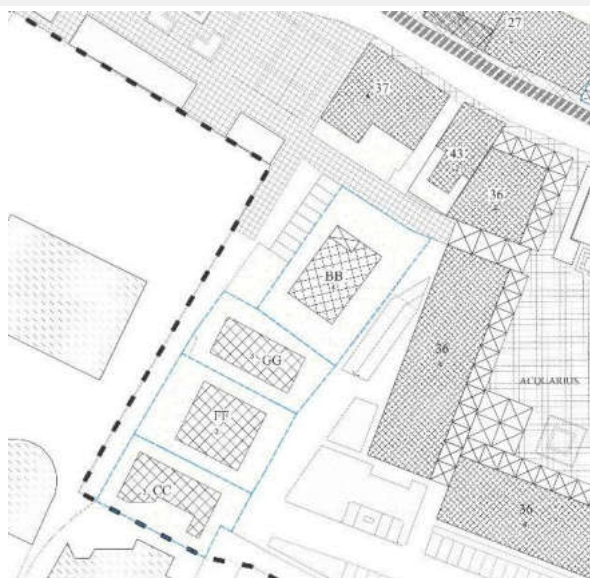
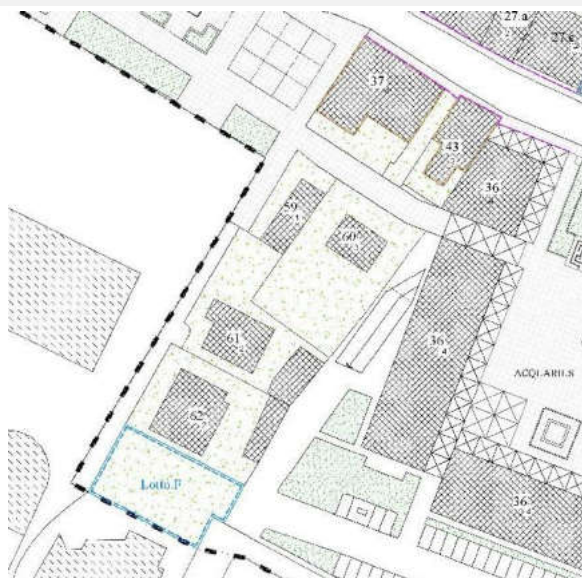
Stato di fatto (ortofoto)



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 VIGENTEPIANO PARTICOLAREGGIATO VARIANTE N.5
TAV.9 PLANIMETRIA DI PROGETTO**PRG VARIANTE**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	Lotto Edificio	Tipologia variante id	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml
BB	A	2.405	-	210	11,70	-	A	esistente	esistente	0	-
GG	A	1.400	-	156	9,00	-	A	esistente	esistente	0	-
FF	A	1.800	-	200	9,00	-	A	esistente	esistente	0	-
CC	B	1.520	-	170	9,00	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.

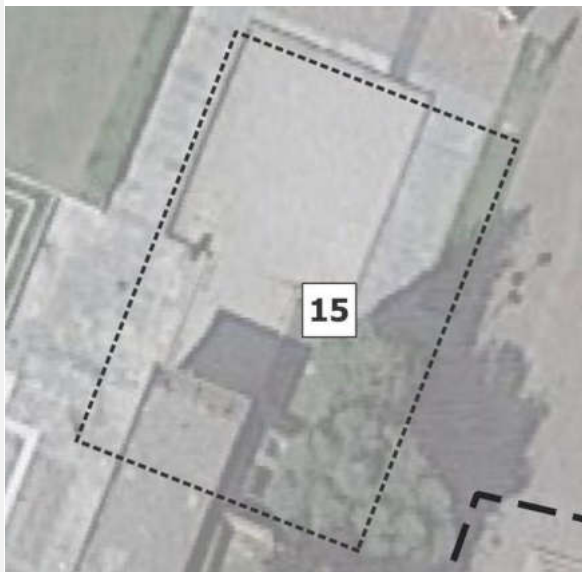
Viene confermata la nuova edificazione solo per il lotto "CC" rinominato "F" dalla presente variante pur assegnando una minore volumetria, viene confermata inoltre la previsione di collegamento pedonale di collegamento del sistema di piazze presente a nord e sud dell'ambito di variante (Piazza dei Caduti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

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



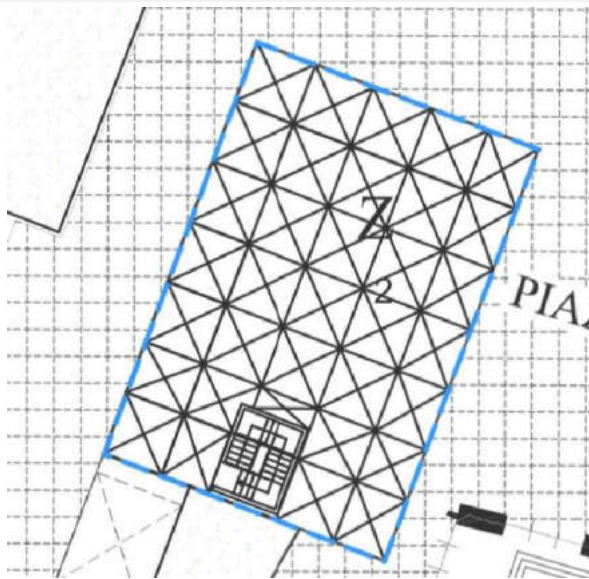
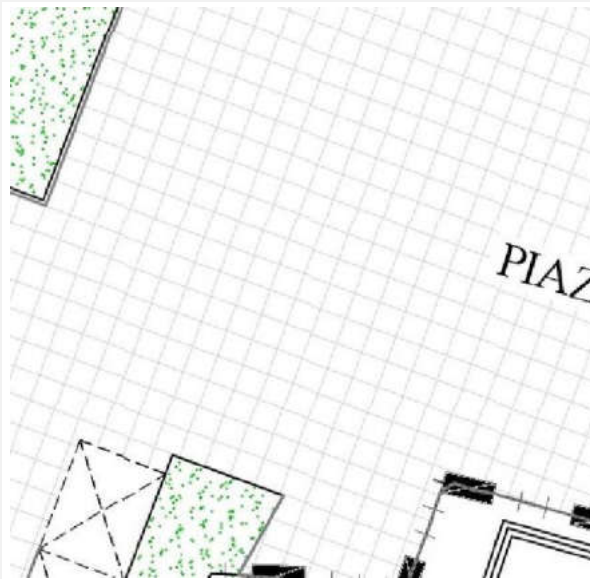
T.01 – MODALITÀ DI INTERVENTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

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 VIGENTEPIANO PARTICOLAREGGIATO VARIANTE N.5
TAV.9 PLANIMETRIA DI PROGETTO**PRG VARIANTE**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	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	-	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

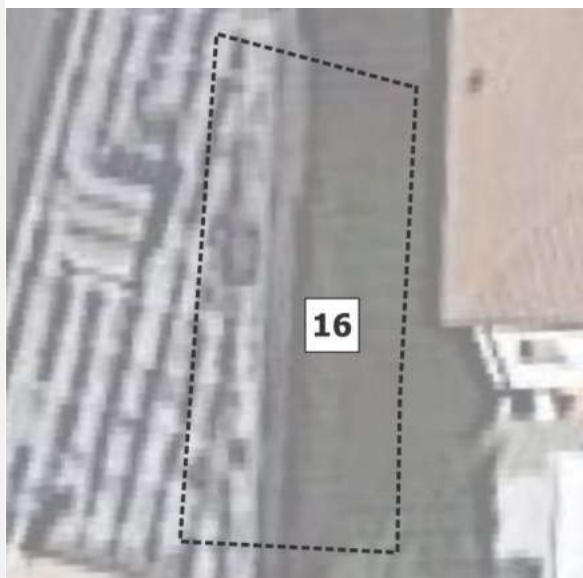
L'ambito di variante prevede essenzialmente lo stralcio delle previsioni vigenti rispetto alla sagoma del lotto "Z", al posto di tale intervento si prevede solo la ricomprensione dell'area nella piazza pubblica adiacente.

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



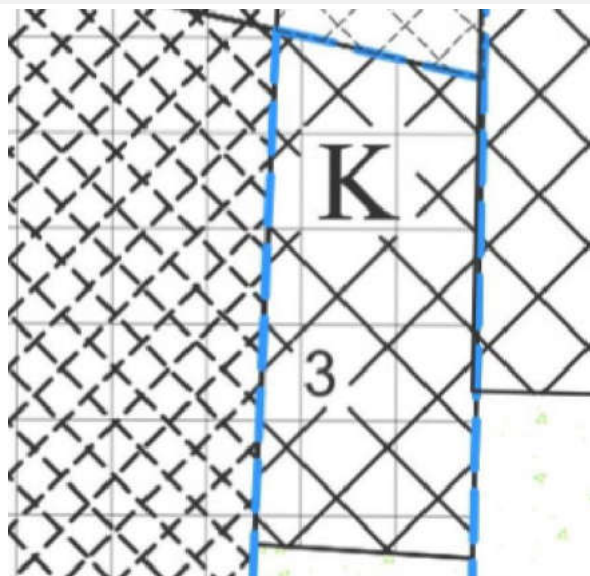
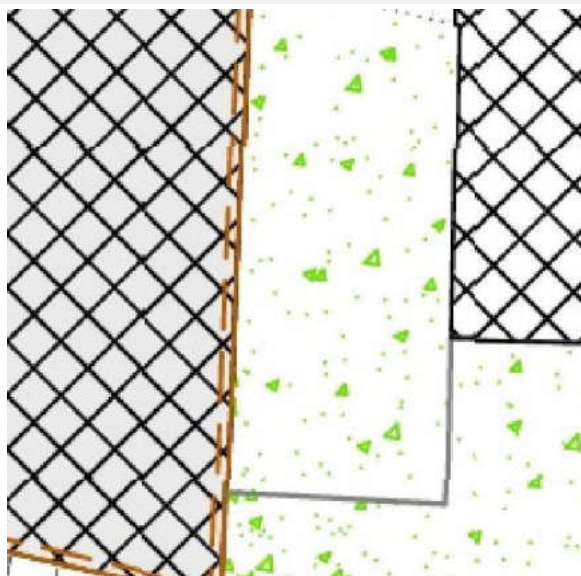
T.01 – MODALITÀ DI INTERVENTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

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 VIGENTEPIANO PARTICOLAREGGIATO VARIANTE N.5
TAV.9 PLANIMETRIA DI PROGETTO**PRG VARIANTE**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	Lotto Edificio	Tipologia variante id	Volume Residenz mc	Volume terziario mc	Sup. Coperta mq	Altezza massima ml
K	A	0	0	79	13,50	-	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 <i>Particolareggiato</i> ad <i>Ambito di Riqualificazione AR.01 Abano Civitas</i>
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	<p>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.</p> <p><i>Indice R.I.E.</i></p> <p>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.</p> <p>I vantaggi che ne derivano si possono suddividere in due categorie:</p> <p><i>Effetti migliorativi diretti:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ritenzione delle acque riducendo gli effetti di piena <p><i>Effetti migliorativi indiretti:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Riduzione impermeabilizzazione del suolo - Miglioramento microclima urbano - Captazione Co2 - Miglioramento della biodiversità <p>Si applica:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.). <p>Con le modalità e le specifiche riportate nell'art. 62.1 e nell'allegato C del Regolamento Edilizio.</p> <p>L'indice è calcolato mediante un algoritmo</p>

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