

**Comparto Urbanistico Area centrale, Abano Civitas, Isolato A,  
Ambito di Variante 8, Lotto I**

**Variante puntuale al PUA**

**Relazione di progetto**

## 1. PREMESSA

La presente relazione tecnico-illustrativa descrive il progetto di riqualificazione urbana, edilizia ed ambientale, relativo al Comparto Urbanistico denominato “*ABANO CIVITAS*” - *ISOLATO “A”* che comprende l’ambito di Variante n. 8 - **Lotto “I”**.

Tale Comparto Urbanistico risulta compreso nell’area centrale urbana denominata “*Ambito di riqualificazione AR.01 - Abano Civitas*” ed è disciplinato ai sensi del nuovo articolo Art. 45 Quater “*Disciplina particolareggiata del centro urbano denominato Abano Civitas*” (ex PA 11), introdotto con la Variante n. 63 ai sensi dell’art.13 c.13 della L.R. n. 14 del 06.06.2017.

In riferimento all’art. 4 comma 5 delle N.T.A. di suddetta Variante, è stato costituito il **Comparto Urbanistico**, secondo le modalità ed ai sensi dell’art. 21 della L.R. 11/2004, al fine di ridefinire: altezze, componenti planivolumetriche, allineamenti e distanze, garantendo omogeneità compositiva e formale e correggendo le lievi incongruità tra cartografia di piano e rilievo topografico dell’area, senza modifica del carico urbanistico e degli elementi ordinatori dettati dal P.R.G.

Il progetto unitario di Comparto Urbanistico prevede per il Lotto “E” la realizzazione di un fabbricato a prevalente destinazione d’uso commerciale, con affaccio su via Donati e via Gobetti, nonché la riconfigurazione di tutta l’area scoperta esterna, comprendente il progetto di nuovi spazi pubblici (piazza e viale alberato) e di spazi privati a servizio delle nuove attività, asserviti ad uso pubblico (strade e parcheggi); mentre per il Lotto “I” è prevista la realizzazione di un fabbricato a destinazione d’uso prevalentemente residenziale con una parte a destinazione mista a piano terra, direttamente collegata al Lotto “E”, mediante un portico ad uso pubblico.

L’attuazione del Comparto Urbanistico Urbanistico sarà subordinata al rilascio di:

- titolo edilizio per la realizzazione di spazi, percorsi e verde pubblico nel Lotto “E”;
- titolo edilizio per la realizzazione di un edificio a prevalente destinazione d’uso commerciale nel Lotto “E”;
- titolo edilizio per la realizzazione di un edificio a prevalente destinazione d’uso residenziale (Lotto “I”) e di un porticato ad uso pubblico;

In quest’ottica, poi, si precisa che la riqualificazione urbana o, meglio, la **rigenerazione urbana** rappresenta uno degli obiettivi perseguiti sia dall’Amministrazione Comunale che dalla Regione, le quali hanno promosso procedimenti che agevolino il riuso di ambiti abbandonati, dismessi e degradati.

Il Comune di Abano Terme inoltre, sin a partire dagli anni ‘90, ha individuato in quest’area molteplici potenzialità di sviluppo e l’ha definita come uno spazio “in attesa” pronto a diventare un isolato di completamento tra i quattro punti cardine (chiesa, teatro, biblioteca e municipio) che lo circondano. Si tratta, quindi, di intervenire non solo dal punto di vista edilizio, ma di rigenerare anche economia, fornendo nuovi servizi e spazi dedicati della socialità, conciliando interessi pubblici e privati.

## 2. STATO DI FATTO

### 2.1 UBICAZIONE DELL'AREA

L'area del Comparto Urbanistico, prevalentemente sgombera, si colloca all'interno del tessuto urbano del centro storico di Abano Terme (PD) e precisamente si sviluppa occupando quasi interamente l'isolato "A" ovvero il lotto urbano delimitato da via Appia Monterosso a nord, da via Donati ad ovest, da via Gobetti a sud e da Via Matteotti ad est. Con più precisione l'area:

- a nord occupa due appendici di ridotte dimensioni poste a confine con la pubblica via (Via Appia Monterosso) e con altre proprietà private limitrofe;
- ad Ovest si attesta lungo tutto il fronte di via Donati;
- a sud è caratterizzata dalla presenza di un parcheggio con ingresso carrabile su via Gobetti;
- ad est sono presenti le uniche parti edificate, poste a confine con via Matteotti.

Per quelle in pessimo stato di conservazione e contenute all'interno del Lotto "E" è prevista la demolizione, mentre per gli edifici contenuti nel Lotto "I" 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 (Veneto 2050).

Nella parte interna del Comparto Urbanistico non è ravvisabile la presenza di fabbricati. Essa, infatti, è per lo più caratterizzata da una superficie a verde in evidente stato di abbandono, trattata a prato incolto, con la presenza di un fossato con andamento est-ovest nella parte a confine con i fabbricati affacciati lungo Via Appia Monterosso.

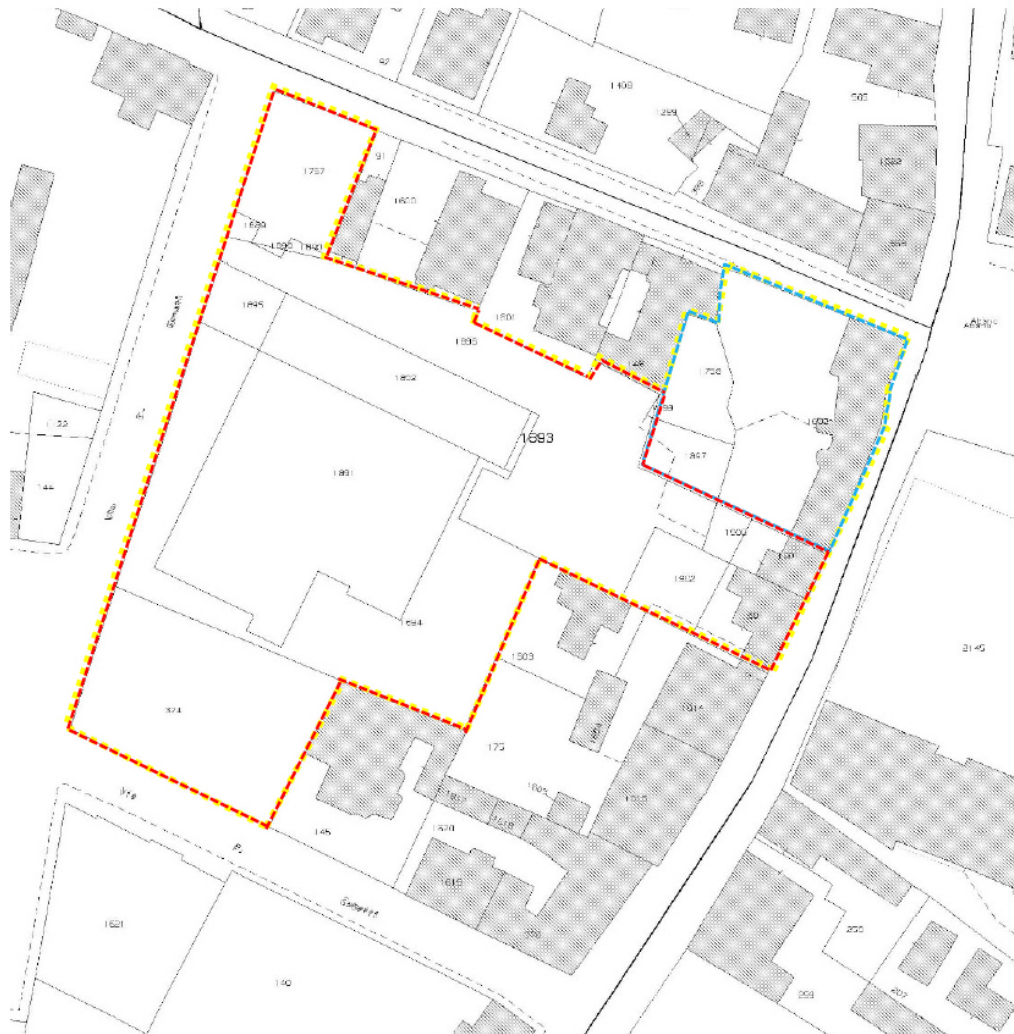
Per quanto riguarda gli accessi, allo stato attuale, oltre a quelli su via Appia Monterosso presenti rispettivamente nell'appendice destra e nell'appendice sinistra e a quello a sud sul parcheggio di via Donati, si segnala un accesso lungo via Matteotti, che permette di raggiungere l'area attraverso un sottoportico.

### 2.2 INQUADRAMENTO CATASTALE

L'area oggetto del Progetto di Permesso a Costruire Lotto "I" ai seguenti mappali **1602 – 1758 – 1897**, tutti di proprietà della società Res Abano Terme S.r.l. (in liquidazione).

Tali mappali derivano da un recente frazionamento (prot. n. *PD0073113* e n. *PD0073114* del 14.06.2022); per la precisa individuazione delle superfici corrispondenti si rimanda all'elaborato grafico, costituente parte integrante della presente relazione.

Nell'immagine sottostante la linea gialla rappresenta l'area di Comparto Urbanistico, mentre la linea rossa delimita il Lotto "E" e la linea azzurra delimita il Lotto "I".



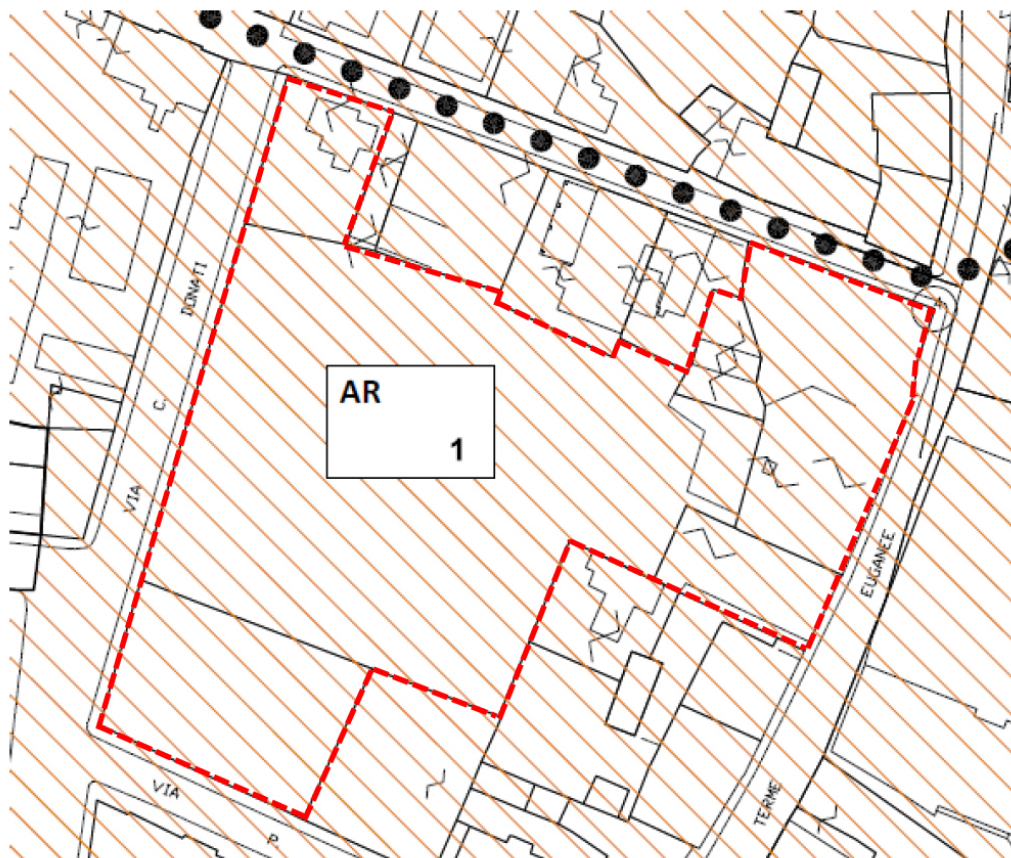
*Estratto mappa catastale*

## 2.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'inquadramento urbanistico si basa sulle indicazioni e prescrizioni contenute nel P.R.G. vigente 2016, il cui progetto iniziale è stato: approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 4004/1999 e perfezionato nella disciplina del "Piano particolareggiato per l'area urbana centrale - Variante n. 5" - approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 06.05.2008 - che rappresentava appunto lo strumento urbanistico vigente prima dell'ultima variante approvata. Quest'ultima è la numero 63, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 27.09.2021 ed approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 05.04.2022. Tale variante è nata a seguito di un processo programmatico e progettuale che ha interessato il Masterplan "Abano Civitas" e rappresenta un documento strategico per indirizzare le trasformazioni attraverso la definizione di linee guida progettuali e procedurali dell'area centrale di Abano Terme.

### 2.3.1 P.R.G VIGENTE 2016

#### - Tavola 2.5 “Usi e modalità d’intervento”



#### *Estratto Tav 2.5 “Usi e modalità d’intervento”*

Di seguito si riportano le considerazioni urbanistiche ante approvazione della Variante n. 63, così da poter avere i precisi riferimenti di quanto era previsto e di come si sia reso necessario intervenire per modificarlo con le sopravvenute esigenze contemporanee.

In riferimento all’art. 11 delle N.T.A. l’area in oggetto risultava compresa nelle aree P.A., ovvero nelle aree soggette a strumento urbanistico attuativo approvato, che individuavano le parti del territorio in corso di edificazione sulla base di strumento urbanistico attuativo approvato.

In riferimento all’art. 13 delle N.T.A. “Aree soggette a regole specifiche - Modalità di intervento” si precisava che i modi di intervento nelle singole aree costituenti i “Luoghi soggetti a regole specifiche” fossero i seguenti:

- intervento edilizio diretto secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico attuativo approvato per l’area in questione (riportate riassuntivamente 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.

In riferimento all’art. 41 delle N.T.A. i parametri riferiti all’ambito P.A. n. 11, comprendente l’area di Comparto Urbanistico, erano i seguenti:

- ST: 66.408 mq
- Volume residenziale: 142.000 mc
- Volume direzionale e commerciale: 62.000 mc
- Aree verdi libere e piazze: 21.752,85 mq
- Verde pubblico: 10.023,35 mq
- Parcheggio: 22.838,22 mq

Prima della vigente variante, quindi, l’area era 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, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 06.05.2008.

In questo senso, quindi, viene superata la necessità di riferirsi ad un Piano Attuativo, in quanto l’area urbana centrale comprende realtà e situazioni molto variegate, che difficilmente possono essere affrontate e risolte mediante l’attuazione di un unico strumento urbanistico.

### **2.3.2 VARIANTE PARZIALE N. 63**

La Variante n. 63, infatti, interviene puntualmente sulla disciplina particolareggiata di P.R.G., confermando la perimetrazione dell’ambito, ma sostituendo il riferimento al “Perimetro di Piano Attuativo in atto PA 11” con il rimando all’“*Ambito di riqualificazione urbana AR.01 - Abano Civitas*” e disciplinandolo ai sensi del nuovo articolo **Art.45 Quater “Disciplina particolareggiata del centro urbano denominato Abano Civitas”** (ex PA 11). Tale articolo rimanda agli elaborati prescrittivi del previgente Piano Particolareggiato così come modificati dalla variante, che costituiranno disciplina particolareggiata di P.R.G per il centro urbano, definiti al comma 1 come:

- **T. 2.5 PRG** - Usi e modalità di intervento (Elaborato di PRG);
- **T.01** Disciplina particolareggiata del centro urbano (AR.01)

Abano Civitas - *Modalità 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.*

Anche l'apparato normativo mantiene la struttura vigente in particolare per quanto riguarda le categorie di intervento, cui sono state apportate le modifiche evidenziate nelle nuove Norme Tecniche di Attuazione, mirando ad una sua semplificazione e precisazione.

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

- l'eliminazione di contenuti superati o ridondanti (con riferimento ai nuovi provvedimenti legislativi e contenuti del regolamento edilizio);
- la precisazione ed aggiornamento delle categorie di intervento;
- l'aggiornamento degli elaborati di riferimento;
- le integrazioni delle disposizioni per le modalità tipologiche ed architettoniche di intervento;
- 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 variante, in conclusione, anche in coerenza con le nuove possibilità offerte dalla normativa regionale (L.R.

n. 14 del 04.04.2019 - Veneto 2050), mira ad una revisione delle scelte non più attuali e ad aumentare il range

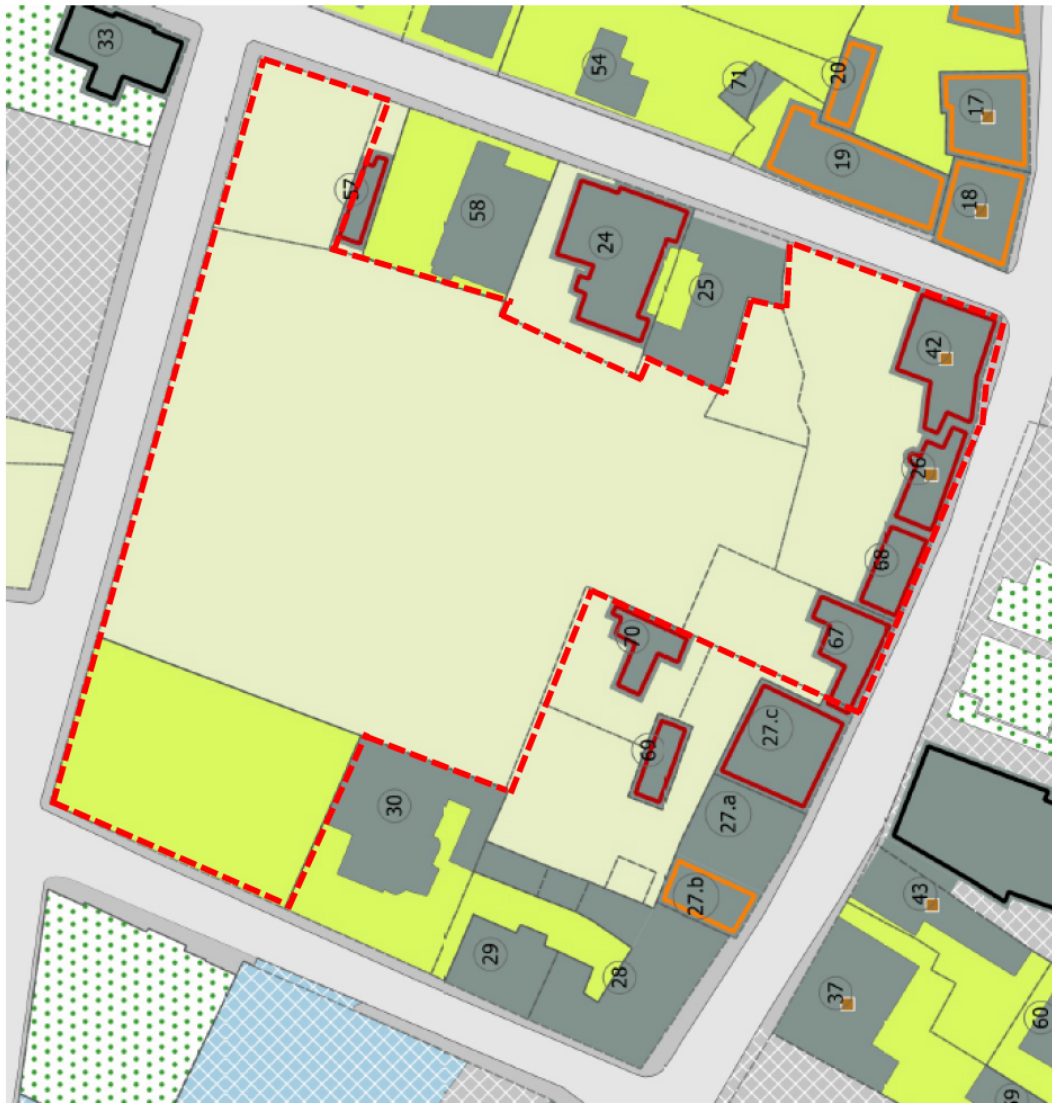
delle possibilità di intervento, conferendo inoltre maggior flessibilità compositiva nell'attuazione degli interventi in termini architettonici e planivolumetrici.

Essa rappresenta, inoltre, 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.

Di seguito vengono esplicitati ed analizzati i contenuti della suddetta variante e viene identificata con una linea rossa l'area del Comparto Urbanistico comprendente sia l'ambito di Variante n. 9 - Lotto "E" sia l'ambito di Variante n. 8 - Lotto "I".

### Tavola T.03 “STATO DI FATTO”



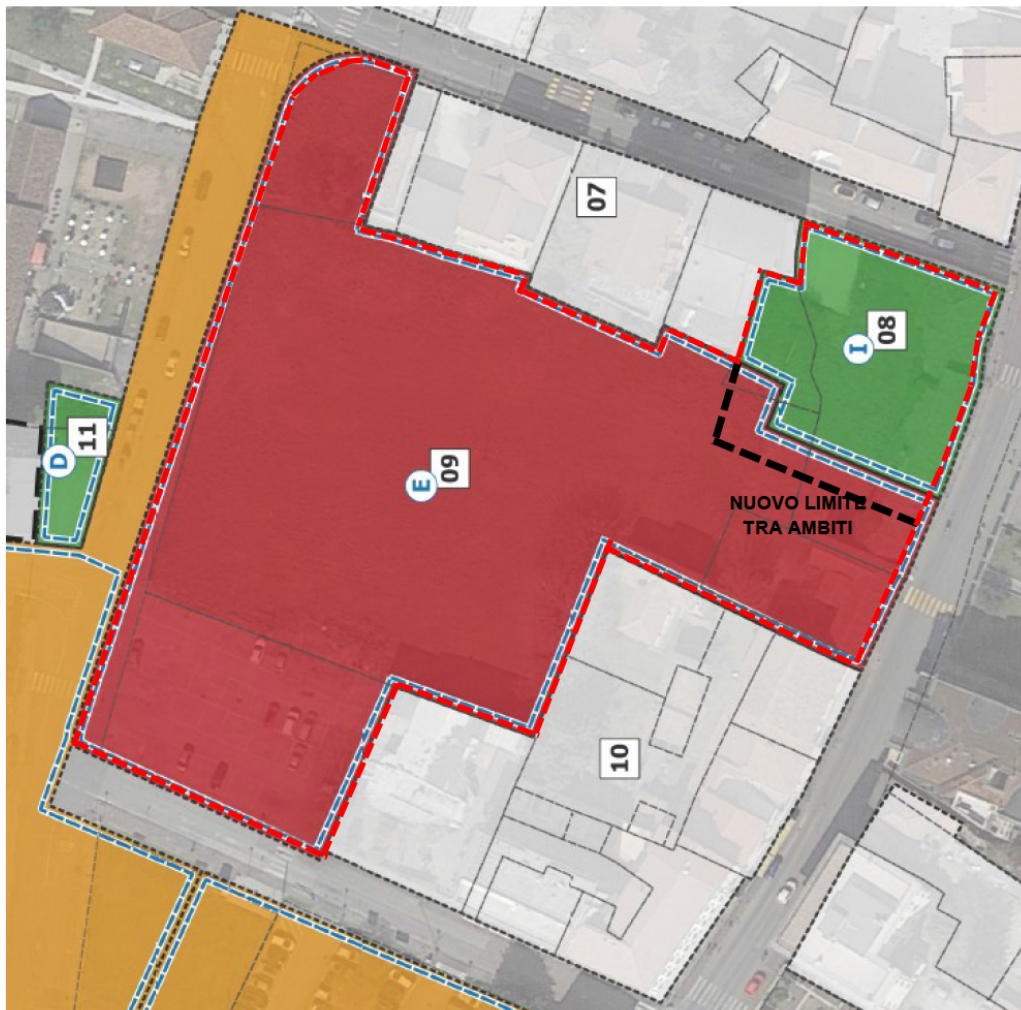
Estratto Tav T.03 “STATO DI FATTO”

- |   |   |
|---|---|
|  Spazi ad uso pubblici (aree pedonali) |  Edifici degradati e/o abbandonati     |
|  Spazi e giardini privati              |  Edifici oggetto di particolare tutela |
|  Spazi privati abbandonati             |   |

Estratto Tav T.03 “STATO DI FATTO”

Lo stato di attuazione del P.R.G. definisce l’area del Comparto Urbanistico, inserita nell’Isolato A non attuato, caratterizzato centralmente da una vasta area scoperta e da cortine edilizie di bordo con evidenti situazioni di degrado e senza particolari caratteristiche storico-testimoniali.

## Tavola T.04 “AMBITI DI VARIANTE”



*Estratto Tav T.04 “AMBITI DI VARIANTE”*

Tipologia di variante rispetto alla disciplina del Piano Particolareggiato

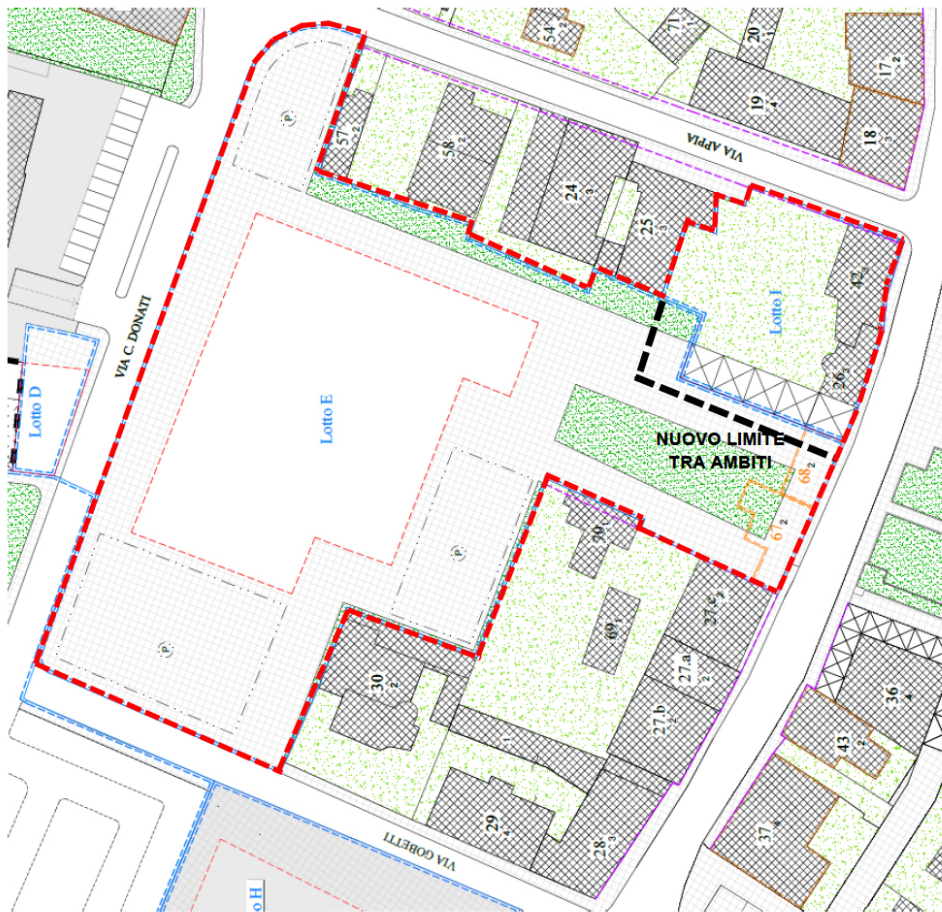
- B - Conferma dell'edificabilità di piano con riduzione volumetrie e precisazione sagome
- D - Modifica delle previsioni di piano con riduzione volumetrie ed altezze, redistribuzione edifici e spazi aperti

*Estratto Tav T.04 “AMBITI DI VARIANTE”*

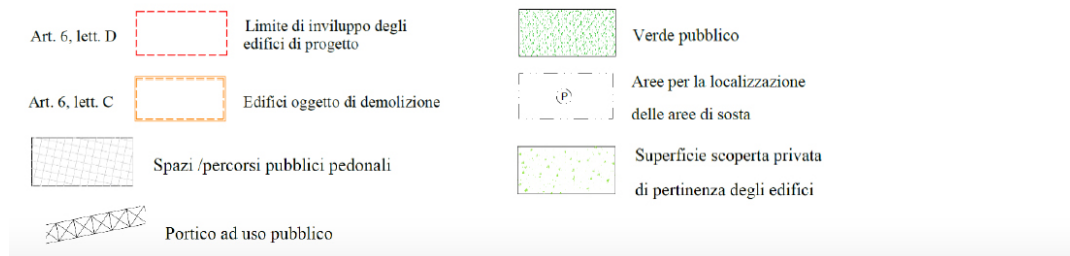
L'ambito di Variante n. 8 - Isolato A - risulta inserito nella tipologia B, confermando l'edificabilità di Piano pre-vigente, riducendone però le volumetrie e precisandone le sagome. Invece, l'ambito di Variante n. 9 - Isolato A - risulta inserito nella tipologia D che prevede la modifica delle previsioni di Piano pre-vigente con riduzione delle volumetrie e delle altezze, la demolizione degli edifici degradati o incongrui, nonché la redistribuzione degli edifici e degli spazi aperti.

## NUOVO LIMITE TRA AMBITI

### Tavola T.01 “MODALITÀ D’INTERVENTO”



Estratto Tavola T.01 “MODALITÀ D’INTERVENTO - VARIANTE”



Estratto Tavola T.01 “MODALITÀ D’INTERVENTO - VARIANTE”

L’Ambito di variante n. 8 prevede che sugli edifici esistenti si possa intervenire esclusivamente con la modalità di cui alla L.R. 14/2019 (Veneto 2050) con le seguenti prescrizioni: allineamento su Via Appia 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.

L'Ambito di variante n. 9, da N.T.A., così come definito al paragrafo precedente, ridefinisce le previsioni vigenti prevedendo non più l'inserimento di diversi edifici con destinazione residenziale e commerciale, ma l'eliminazione della destinazione residenziale (26.100 mc, altezza 16 m) e la riconferma del solo volume commerciale (superficie coperta massima 2.200 mq ed altezza 5,50 m, che verrà modificata con tale Comparto), alla cui realizzazione sarà collegata la riqualificazione dei restanti spazi liberi da destinare in buona

parte a servizi comuni quali parcheggi, aree pedonali ed aree verdi.

L'intervento prevede, inoltre, 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 di tale varco prevede la demolizione degli edifici degradati con affaccio su via Matteotti; in particolare l'accesso all'area da tale via, 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 prima della Variante n. 63.

Pertanto, l'istituzione del Comparto Urbanistico tra gli ambiti n. 8 e n. 9 risulta essere ancor più significativa, in quanto esso permette di ridefinire, le altezze, gli allineamenti e le distanze tra gli spazi di connessione dei suddetti ambiti, adeguandosi sia alle esigenze dei singoli lotti sia mantenendo il carattere di unitarietà di progetto.

In riferimento all'elaborato grafico T.01 e all'art. 6 "*Tipi e categorie di intervento*", lettera D) delle N.T.A. il Comparto Urbanistico, composto dai due ambiti di Variante, prevede i seguenti parametri per il:

### **Lotto "I":**

- volume massimo: < 5.975,24 mc (definito coi criteri di cui all'art. 6 delle N.T.A. della disciplina particolareggiata per l'area urbana centrale Abano Civitas contenuta nel P.R.G. vigente)

- destinazione d'uso: Residenza (R) nel limite minimo di 800 mc - Attrezzature commerciali (Tc) nel limite di 250 mq di superficie di vendita per unità, Pubblici servizi (Tp), Servizi e attrezzature di uso pubblico o di interesse generale (S);

- altezza massima dell'edificio: 11,50 m;

- opere di urbanizzazione (Elaborato T.01 - *Modalità d'intervento*): realizzazione di un passaggio

porticato ad uso pubblico, verso lo spazio pubblico retrostante, come indicato negli elaborati prescrittivi e riqualificazione dei marciapiedi lungo via Matteotti e via Appia Monterosso.

- indice R.I.E.: miglioramento di 0,5 di quello esistente;

- parcheggi: nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento edilizio vigente.

### 3. STATO DI PROGETTO DELLA VARIANTE

#### **Introduzione:**

L'area di Comparto Urbanistico, come risulta dalle analisi esposte in precedenza, offre molti spunti progettuali, dettati soprattutto dalla particolare posizione in cui si colloca ovvero nell'isolato centrale del centro storico di Abano Terme.



*Estratto del planivolumetrico di progetto*

Il progetto unitario di Comparto Urbanistico si esplica nella realizzazione di tre interventi edilizi, vicendevolmente connessi, volti a favorire la riqualificazione di un'area centrale e strategica del Comune di Abano, che attualmente risulta abbandonata e degradata ed identificabile coi Lotti "E" ed "I" dell'isolato "A". Questi interventi prevedono la costruzione delle seguenti opere, meglio descritte nei paragrafi successivi:

- realizzazione di nuovi spazi pubblici (piazza, percorsi pedonali e verde pubblico) come elementi di aggregazione e connessione all'interno del tessuto urbano preesistente del Lotto "E";

- realizzazione di un nuovo edificio a prevalente destinazione d'uso commerciale, all'interno del quale troveranno posto due distinte attività di vendita al dettaglio (Lotto "E");

**- realizzazione di un nuovo edificio a prevalente destinazione d'uso residenziale, con a piano terra una porzione a destinazione d'uso mista, connesse mediante un portico pubblico agli adiacenti spazi pubblici di nuova realizzazione (Lotto "I").**

Tutti questi interventi rappresentano quindi l'opportunità di **rigenerare un vuoto urbano** e di trasformare un apparente problema in un punto di forza, restituendo al territorio nuovi spazi di valore sia architettonico che sociale. L'intervento, infatti, si pone come obiettivo quello di migliorare la percezione dell'area al fine di proporsi come nuova polarità urbana. Questa rigenerazione attribuisce all'area una nuova destinazione d'uso, in funzione delle caratteristiche intrinseche e delle relazioni con il contesto nel quale si colloca, in modo da ricucire il tessuto urbano, garantendo la riqualificazione del territorio ed il miglioramento qualitativo della vita della comunità. Ecco dunque che l'inserimento sia di una funzione commerciale sia di un nuovo blocco prevalentemente residenziale, oltre a riconsegnare il centro città alla collettività, offre ad essa nuove opportunità, che permettono di promuovere una serie di interventi collaterali in grado di riorganizzare l'intera area, grazie agli spazi pubblici ad esso adiacenti.

### **Relazione di variante puntuale al PUA**

La variante consiste nella modifica della distribuzione della pietra di rivestimento della facciata dell'edificio, elemento rappresentativo della sua identità architettonica.

La facciata apparirà, come meglio rappresentato nei rendering allegati alla presente, completamente rivestita nel prospetto principale su via Matteotti e lateralmente sui due volta testa.

Tale modifica non sminuisce l'impegno economico nella realizzazione modificandone solo il disegno.

Per una nuova ridefinizione compositiva architettonica della facciata verranno eliminate le finestre poste a coronamento del sottotetto (che non essendo apribili potrebbero essere state oggetto di degrado); per valorizzare la luce zenitale garantendo così un'adeguata illuminazione naturale, si posizioneranno dei velux in copertura.

La nuova composizione della facciata, totalmente rivestita in pietra, rafforza l'idea di scena fissa che il nuovo edificio ambisce a diventare in rapporto con l'edificio del duomo.

Il rivestimento della facciata con il volta-testa rimanda all'idea del palazzo veneziano che si presentava come un'opera teatrale, tipica soluzione compositiva presente in molti edifici sul Canal Grande.



La facciata dei palazzi veneziani, in particolare tra il periodo gotico e il Rinascimento, può essere interpretata come una sorta di maschera architettonica per diverse ragioni, sia simboliche che funzionali.

La facciata nel nostro progetto diventa quindi l'elemento privilegiato attraverso il quale si esercita la riconoscibilità dell'immagine architettonica contemporanea principale, veicolo di diffusione e superficie di

contatto fra l'architettura e lo spazio urbano.

La facciata su via Matteotti è il luogo di manifestazione pubblica del manufatto architettonico, l'elemento di mediazione con lo spazio collettivo e l'interprete di una relazione tesa a restituire dignità urbana al luogo che abita.

### PARAMETRI URBANISTICI (LOTTO "I")

- Sup. catastale TOTALE = 1.537,00 mq
- Superficie commerciale / direzionale / pubblico esercizio = 290 mq
- **Volume totale = 5.788,73 mc < 5.795,24 mc (Volume esistente + previsione di P.P. ante variante n. 63)**
- Altezza massima dell'edificio = 11,50 m
- Distanze = vedasi elaborato grafico
- Indice R.I.E. = miglioramento di 0,5 di quello esistente
- Parcheggi: nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento Edilizio vigente e dell'art. 8 delle presenti N.T.A. e della normativa vigente.

Abano Terme novembre 2024

Giovanni Furlan  
Architetto

