



ABANO CIVITAS

1

MASTERPLAN

Documento di indirizzo per la revisione della disciplina del centro storico della città

GIUGNO 2020

1.	PREMESSA	5
1.1	Obiettivi e strategie	5
1.1	AMBITO DEL MASTERPLAN.....	6
2.	QUADRO PIANIFICATORIO	7
2.1	Il P.R.G.....	7
2.2	Il P.P. dei Comparti Centrali.....	8
3.	QUADRO RICOGNITIVO.....	11
4.	QUADRO INTERPRETATIVO	12
4.1	linee di forza del contesto	12
5.	QUADRO STRATEGICO	13
5.1	Concept progettuale.....	13
5.2	Masterplan	14
5.3	Masterplan Foto simulazione	15
5.4	Suggestioni e riferimenti.....	18
6.	QUADRO DISCIPLINARE	19
6.1	La disciplina dell'area progetto	19
6.2	Sovrapposizione disciplina operativa e fotomontaggio	21
6.3	Modalità di intervento.....	22

1. PREMESSA

1.1 Obiettivi e strategie

Da *comparti centrali* ad **Abano Civitas**.

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.

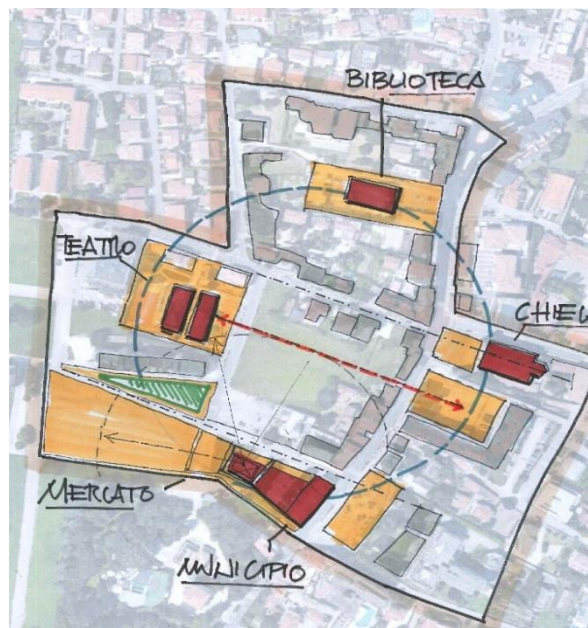
Partendo dal campanile, *land mark* del centro urbano, entro un raggio di duecento metri troviamo il municipio, la biblioteca, la piazza del mercato, il teatro polivalente.

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.



Perché un masterplan

Un documento strategico per orientare ed indirizzare le trasformazioni attraverso la definizione di linee guida progettuali e procedurali

La revisione della disciplina dell’ex piano particolareggiato dei Comparti centrali, ora *Abano Civitas* rappresenta una straordinaria occasione non solo per riattivare un percorso incompiuto di rigenerazione urbana ma per promuovere ed incentivare un ripensamento complessivo del centro urbano incardinato sui temi della città pubblica, dell’identità collettiva e della qualità urbana.

Il tema quindi non può essere affrontato con uno sguardo limitato al perimetro “amministrativo” del piano particolareggiato, ma va assolutamente considerato il **contesto** di appartenenza, ovvero lo spazio entro il quale si genera ed in buona parte si risolve un sistema di relazioni, che alle diverse componenti urbane, conferisce reciproca attrazione, congruità, significato e valore.

Diversamente dall’ambito del piano particolareggiato, unitario e urbanisticamente definito, il contesto prende forma dal modo in cui la città è vissuta e percepita dalla collettività.

Nel caso specifico il *contesto* del centro urbano è uno spazio morfologicamente frammentato e discontinuo ma percepito come unitario dalla collettività.

Uno spazio i cui limiti sono definiti dalla distribuzione degli edifici identitari, dei servizi e dalle geometrie degli spazi pubblici: piazze, marciapiedi, strade, parcheggi, edifici pubblici, negozi, aree verdi., in altre parole il contesto è lo spazio di condensazione della città pubblica.

Il tema quindi è piuttosto complesso perché da un lato si tratta di dare risposte disciplinari ed immediate ad un problema contingente di completamento di quanto resta da fare all’interno del piano particolareggiato, dall’altro di fornire una “visione di insieme” estesa all’intero contesto comprendente: spazi pubblici, altri piani particolareggiati, aree private e una variegata compagine di operatori: amministrazione pubblica, cittadini, società private.

Il *masterplan* è lo strumento adatto per affrontare tale complessità: snello, non regolativo e vincolante, ma di indirizzo, capace di attivare un processo di modificazione per parti della città.

Molto utile in casi come questo ove lo specifico tema progettuale diventa l’occasione da cui partire per ripensare la trama di una parte di città ove il masterplan ha il compito di esprimere in modo chiaro come si intenda condurre e guidare la trasformazione.

Non un piano quindi, ma idee per realizzarlo. Non un progetto definito, ma un’idea complessiva del progetto per parti significative della città, in cui la determinazione dell’ambito del progetto supera le classiche modalità di determinazione (perimetro PP, ZTO, Ambito unitario) e si definisce sulla base di un modo di vivere e percepire questa parte di città o sulla base delle opportunità, potenzialità, occasioni attive di rigenerazione.

La caratteristica del masterplan è quindi di porsi in posizione intermedia tra il piano e l’attuazione degli interventi, arricchendo quindi la disciplina di piano di una componente progettuale e procedurale sulla quale far convergere i diversi interlocutori.

Il masterplan si compone di linee guida progettuali riferite al contesto esteso indicando poi per le parti strategiche e prioritarie, direttive per la conformazione urbanistica nonché indirizzi e prescrizioni per la progettazione attuativa

1.1 AMBITO DEL MASTERPLAN

Le linee guida del masterplan si sviluppano con diverso grado di approfondimento con riferimento ai seguenti tre ambiti

1

Il contesto - Abano Civitas: lo spazio che integra e raccoglie le maggiori polarità urbane. Tale ambito comprende oltre all'area dell'ex PA.11 *Comparti centrali*, il PP 5 "Piazza mercato", il Duomo e lo spazio alberghiero da rigenerare di fronte al municipio.

2

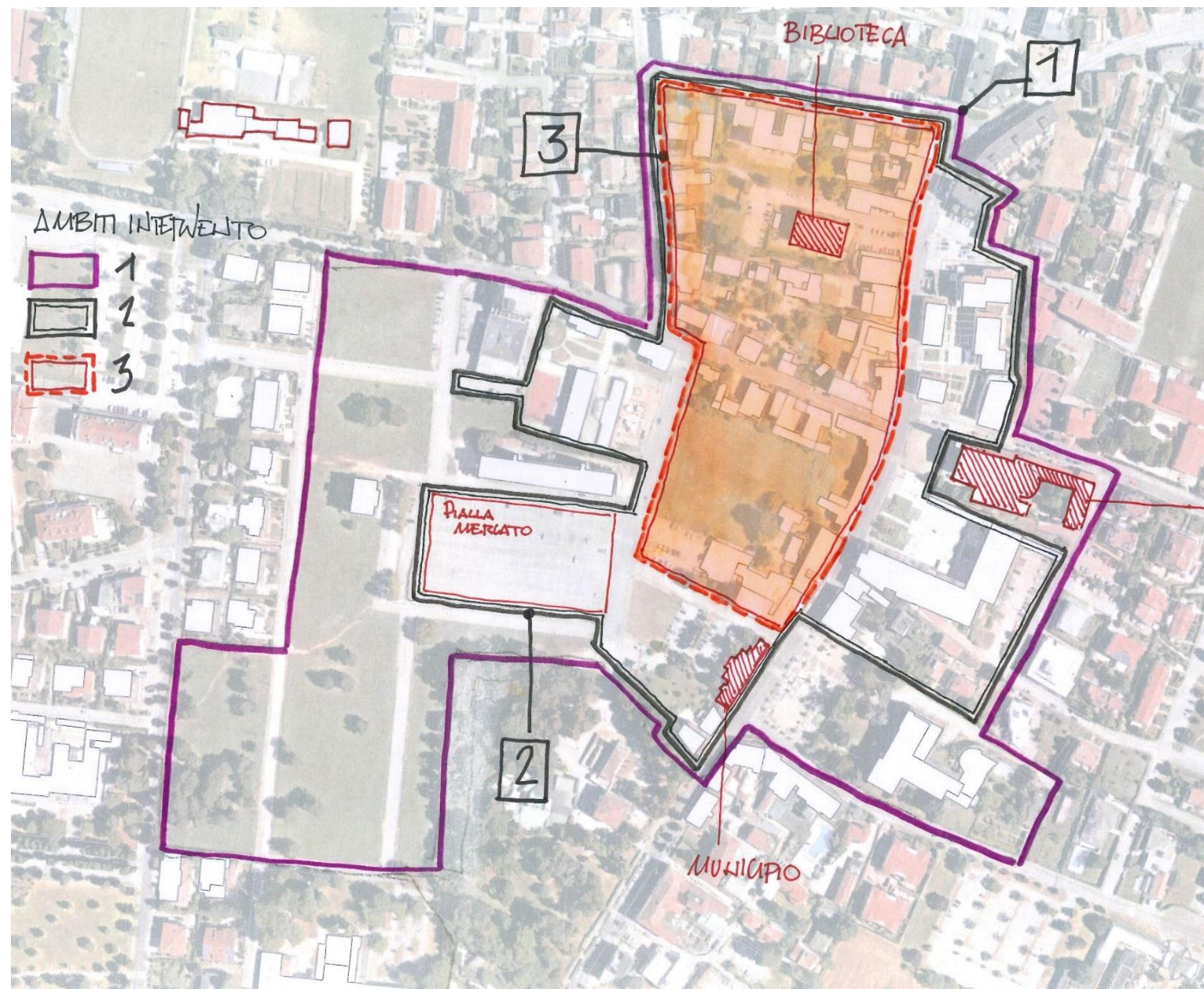
l'ambito centrale: ex PA 11: corrispondente al sedime dell'ex piano particolareggiato comparti centrali

3

l'area progetto -completamento ex PA 11: corrispondente alle parti rimaste incompiute del PA 11 a sua volta articolato in due comparti a e b (isolato della biblioteca, isolato di piazza mercato).

Per l'**intero contesto** il masterplan fornisce delle linee guida generali per la definizione e caratterizzazione dello spazio pubblico (piazze, aree verdi, percorsi pedonali) e per la riorganizzazione della mobilità e delle funzioni urbane.

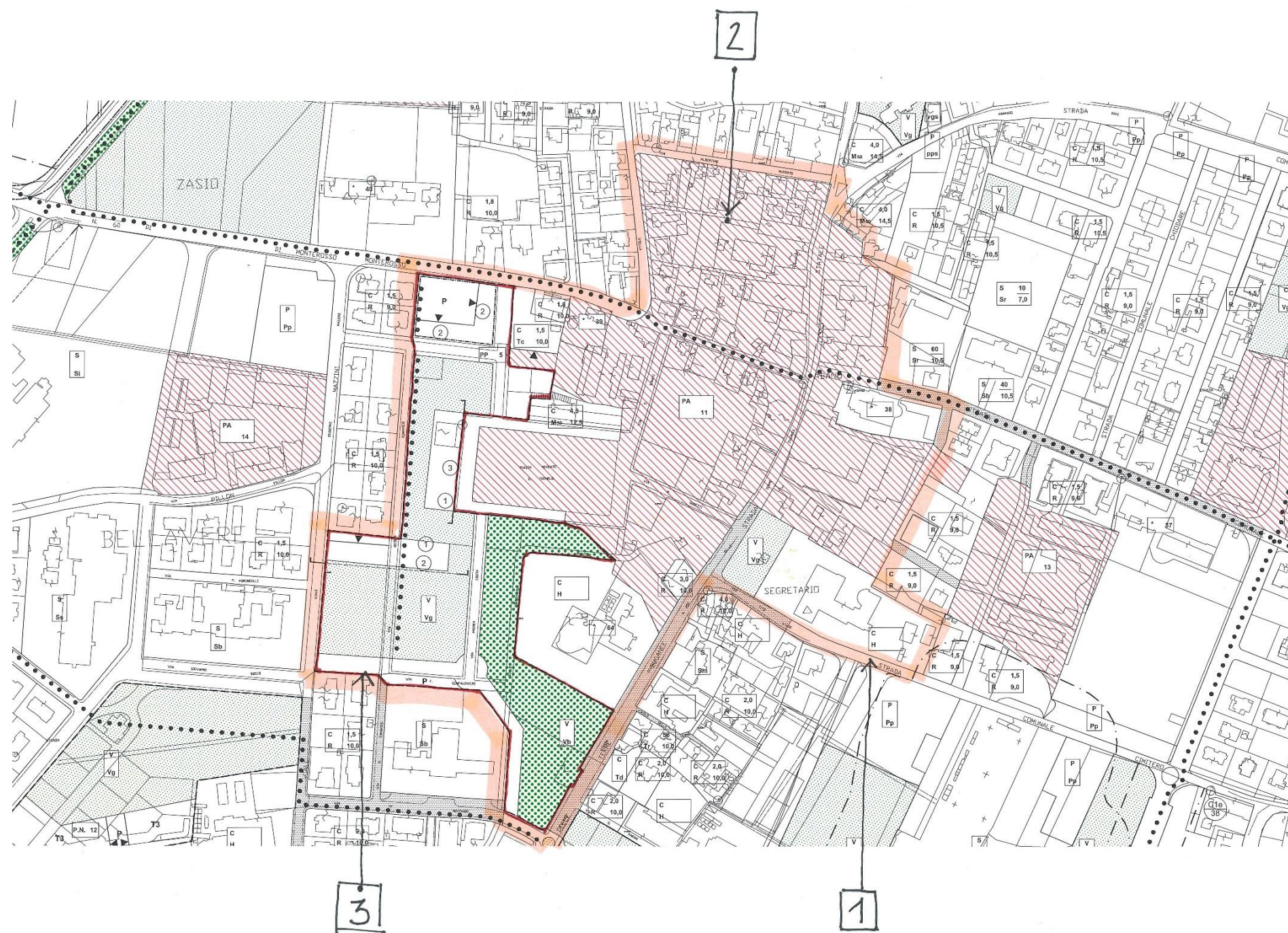
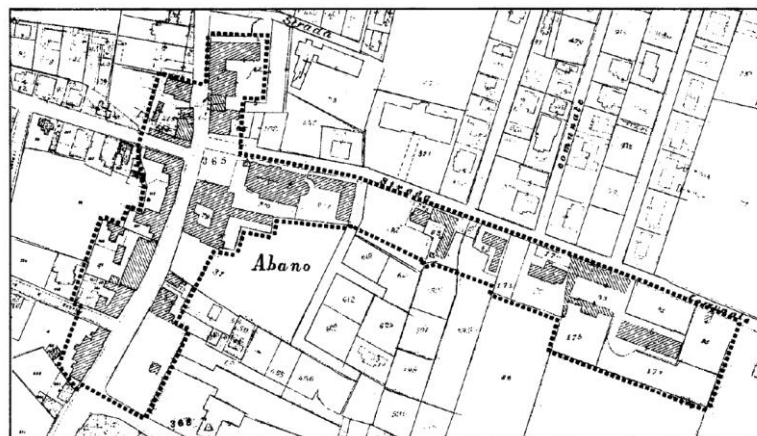
Per l'**area progetto**, il masterplan sviluppa un ulteriore approfondimento per arrivare alla definizione della disciplina attuativa che dovrà essere successivamente recepita dal piano degli interventi e/o indirizzare nella scelta delle modalità attuative degli interventi.



2. QUADRO PIANIFICATORIO

2.1 Il P.R.G.

Il contesto, con la sola esclusione del Duomo e dell'hotel Salvagnini, è interamente occupato da una pianificazione di tipo attuativo (PA11 e PP5). Il centro storico, così come definito dalla LR 80/80 e rappresentato nell'atlante dei centri storici è limitato alle cortine edilizie centrali, come individuate nell'immagine seguente



1. Hotel Salvagnini
2. PA 11 - Comparti centrali
3. PP 5

2.2 Il Piano Particolareggiato dei Comparti Centrali

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;

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;



Progetto Aymonino vincitore del concorso di idee nel 1987



Progetto Portoghesi Piano Particolareggiato per i Comparti Centrali 1990

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 medie e 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";

Tale variante, tra le altre cose ha previsto:

- una nuova diversa definizione degli spazi urbani;
- una sostanziale redistribuzione dei volumi urbanistici attraverso la modifica delle tipologie edilizie;
- una permuta dimensionalmente "alla pari" di terreni tra il privato e l'Amministrazione Comunale per consentire al privato, nel terreno conferito, la realizzazione di una Grande Struttura di Vendita;
- l'assegnazione di un medesimo valore alle aree di cui sopra;
- la realizzazione di nuovi spazi a piazza destinati ad accogliere il mercato;



L'annullamento della variante

Con Deliberazione n. 3 del 29 gennaio 2018 il Consiglio comunale ha provveduto:

- a disporre l'annullamento d'ufficio, ai sensi dell'articolo 21 *nonies* della Legge n. 241/1990, del provvedimento di tacita approvazione della variante n. 6 al "Piano Particolareggiato dell'area Centrale Urbana";
- ad escludere la sussistenza dei presupposti per procedere alla declassificazione, alla sdemanializzazione e alla permuta delle aree appartenenti al patrimonio comunale interessate dalla 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 in quanto sede del più grande mercato settimanale della Provincia di Padova, spazio dedicato alla organizzazione di manifestazioni e fondamentale area di parcheggio per le attività di piccolo commercio presenti nella zona.

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.



3. QUADRO RICOGNITIVO

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.

PERCEZIONE E LEGGIBILITA' DELLO SPAZIO URBANO

Gli isolati urbani

- A. isolato della biblioteca
- B. isolato di completamento
- C. spazio di piazza mercato
- D. Isolato del duomo
- E. Isolato di villa Bassi

Assi urbani

- Via Monterosso
- Via Matteotti
- Via Mazzini

L'edificato

- 1 Edifici pubblici
- 2 Edifici identitari
- 3 Edificato "consolidato"
- 4 Edifici rigenerabili
- 5 Edifici degradati

Le scene urbane

- Piazza dei caduti
- Piazza del sole e della pace
- Piazza vittorio V.
- Piazza mercato

Mobilità ed accessibilità

- Gli assi urbani (via Matteotti, via Monterosso, via Mazzini)
- La mobilità di distribuzione interna (Via Gobetti, via Donati, via Tomamseo, via Costa, via Luzzatti)
- Il sistema dei parcheggi (piazza mercato, municipio e spazio antistante)

Il sistema del verde

- Il verde "sospeso" e scarsamente tematizzato delle lottizzazioni
- Il parco di villa Bassi



4. QUADRO INTERPRETATIVO

4.1 Linee di forza del contesto

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
C	l'ambito scolastico che per continuità di aree tende a comprendere e rapportarsi con gli spazi verdi interni al PP5



5. QUADRO STRATEGICO

5.1 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.
4.
5. ...

QUATTRO SCENE URBANE

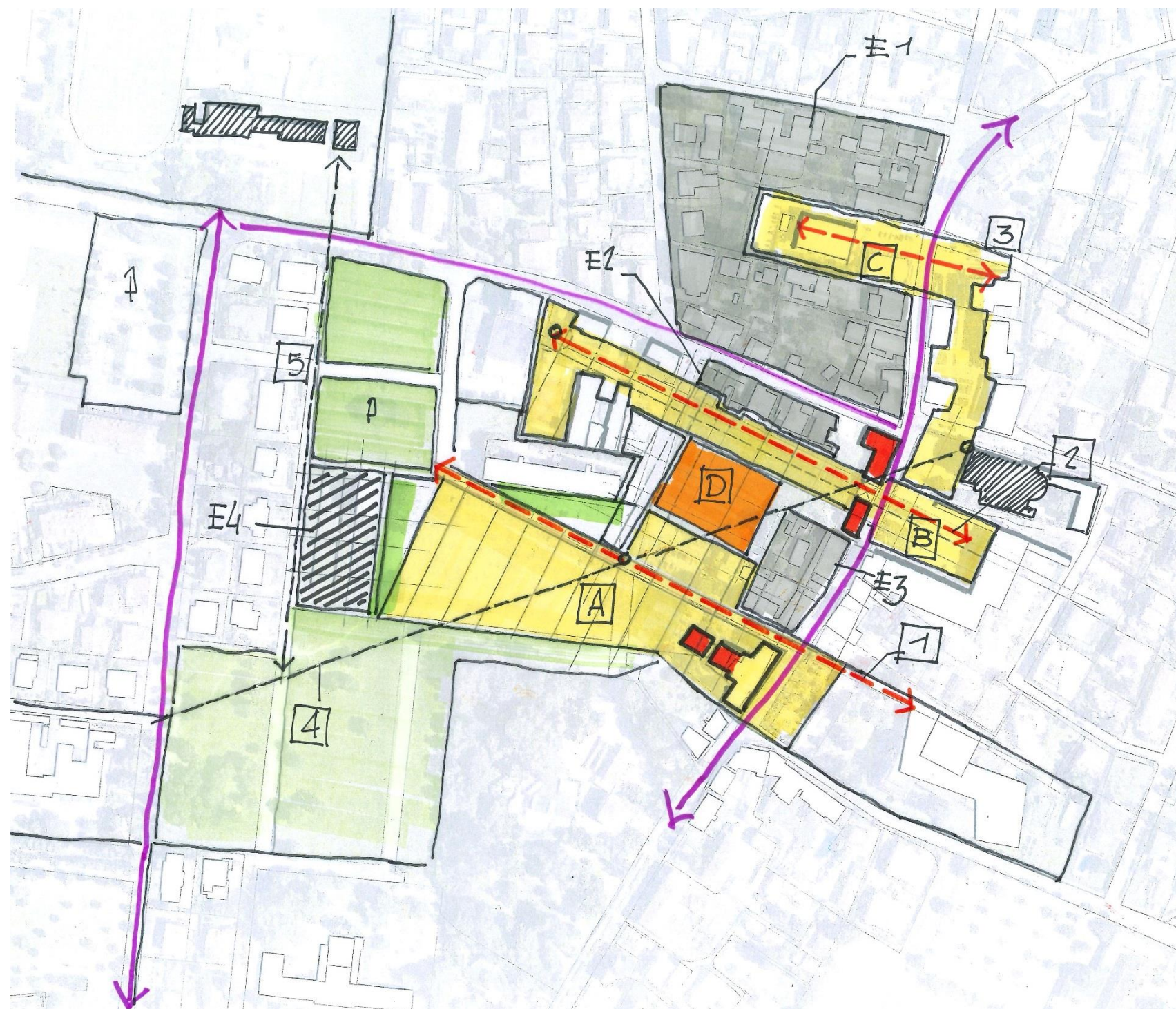
- A. Lo spazio pubblico articolato sulla dorsale del mercato
- B. Lo spazio pubblico articolato sulla dorsale di incontro
- C. Lo spazio pubblico articolato sulla dorsale della biblioteca
- D. Lo spazio di raccordo tra la dorsale del mercato e la dorsale di incontro

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



5.2 Masterplan

Ripercorriamo il percorso fatto pochi capitoli prima. 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.

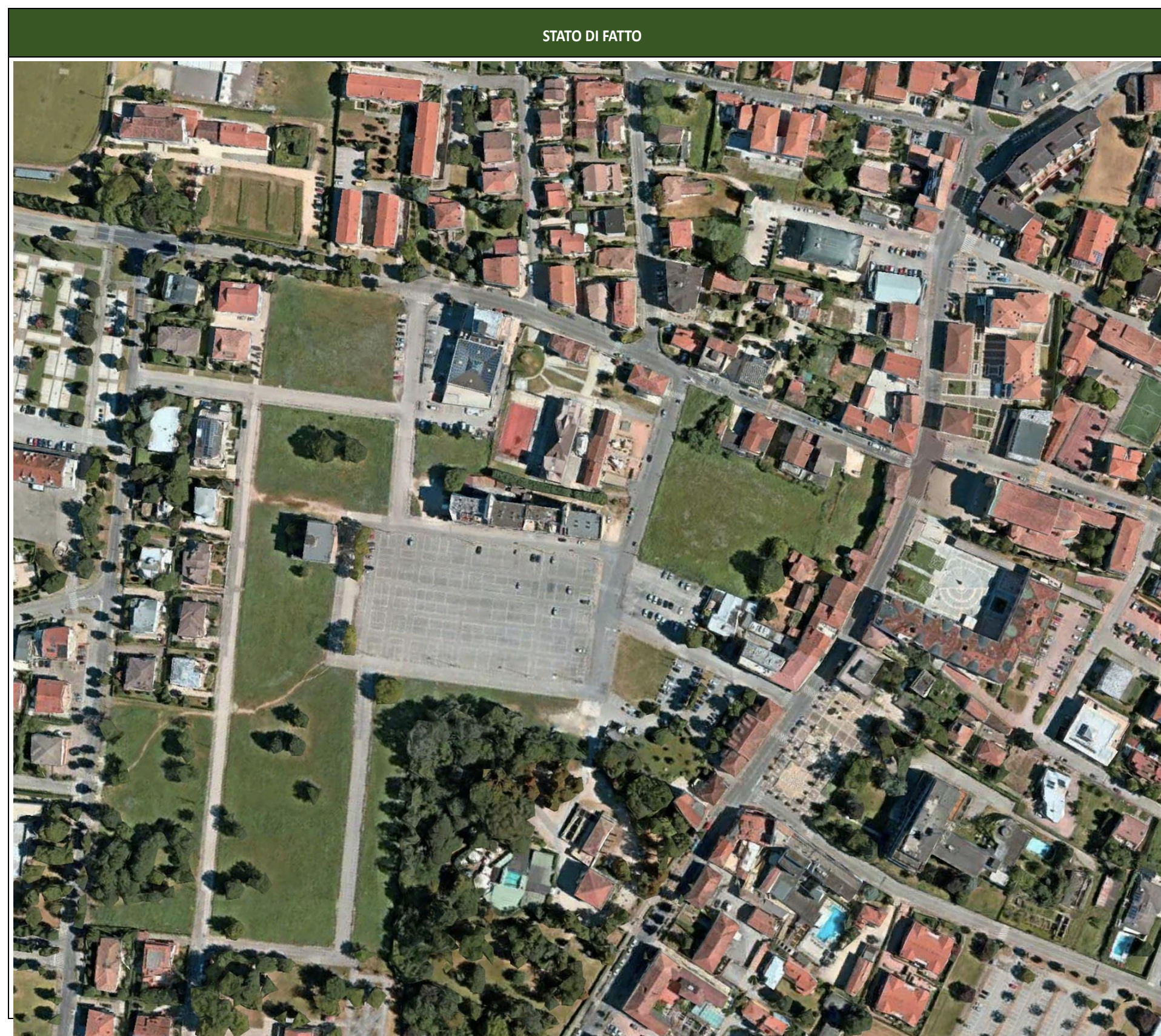
Guardando al teatro, sulla sinistra del viale, l'ampio spazio aperto è occupato al centro da un edificio rigoroso nelle geometrie, ma fortemente caratterizzato in termini di architettura e funzioni. Un edificio che attualizza e reinterpreta il tema dei mercati coperti propri della città liberty novecentesca, 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.



5.3 Masterplan Foto simulazione



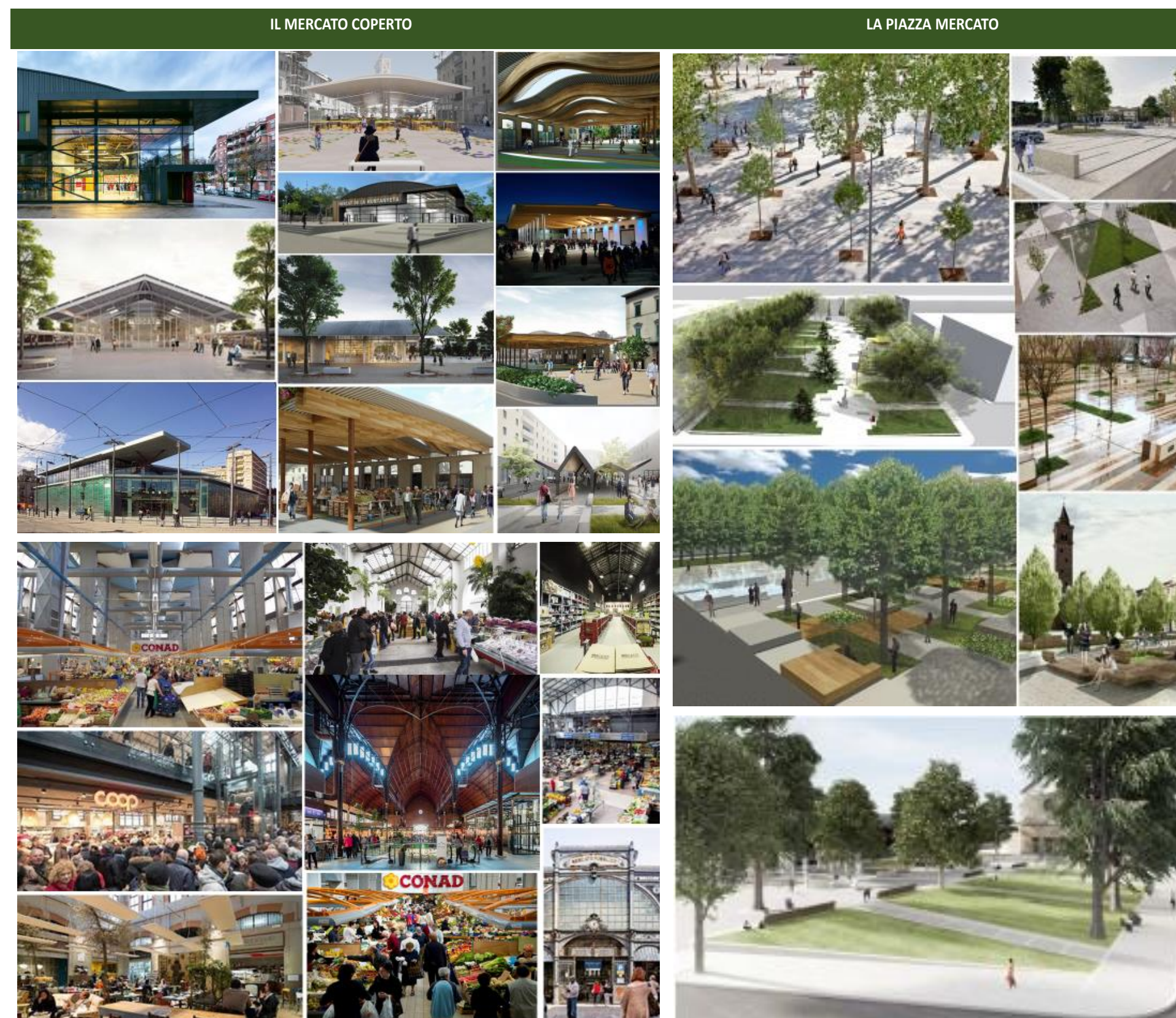
PROGETTO - OPZIONE A



PROGETTO - OPZIONE B



5.4 Suggestioni e riferimenti



6. QUADRO DISCIPLINARE

6.1 La disciplina dell'area progetto

La disciplina proposta per la revisione del PP si fonda sui seguenti presupposti:

- a) le previsioni planivolumetriche dell'attuale piano particolareggiato 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
- b) il perimetro stesso del PP è da ritenersi superato, esso comprende al suo interno 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
- c) 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

La disciplina dell'edificabilità prevista dalla variante 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 disciplina introdotta dalla variante prevede:

- 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) lo sviluppo delle aree libere edificabili, strategiche in termini di estensione e localizzazione per l'attuazione del disegno del Masterplan, sono assoggettate a Piano Urbanistico attuativo da attuarsi nel rispetto degli indirizzi planivolumetrici indicati dal masterplan
- d) ai lotti liberi ineditati sarà assegnato un volume e potranno attuarsi con intervento diretto
- e) 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 variegiate ed irregolari sullo stesso prospetto, eccessivi sporti di gronda, e comunque in generale tutti quelle scelte che non appartengono alla tradizione architettonica urbana)
- f) le **modalità di intervento planivolumetriche** atte ad assicurare l'integrazione paesaggistica ed architettonica sono riportate nel masterplan Abano Civitas allegato alla Norme operative e 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 4 o 5
4. Piano Attuativo ove prescritto
5. Permesso di costruire convenzionato per proposte diverse da quanto sopra
6. Accordo art.6 lr 11/2004 per comparti unitari su base volontaria

categorie di valori e interventi ammessi

- Beni culturali
- Valore Storico Culturale
- Valore Storico testimoniale
- Architettura del Novecento
- Edifici privi di valore ma integrati nel contesto
- Edifici privi di valore non integrati nel contesto
- c.e. Edifici privi di valore non integrati nel contesto con credito edilizio
- Edifici demoliti (cartografia da aggiornare)

(n) Numero edificio riferimento tabella

prescrizioni planivolumetriche

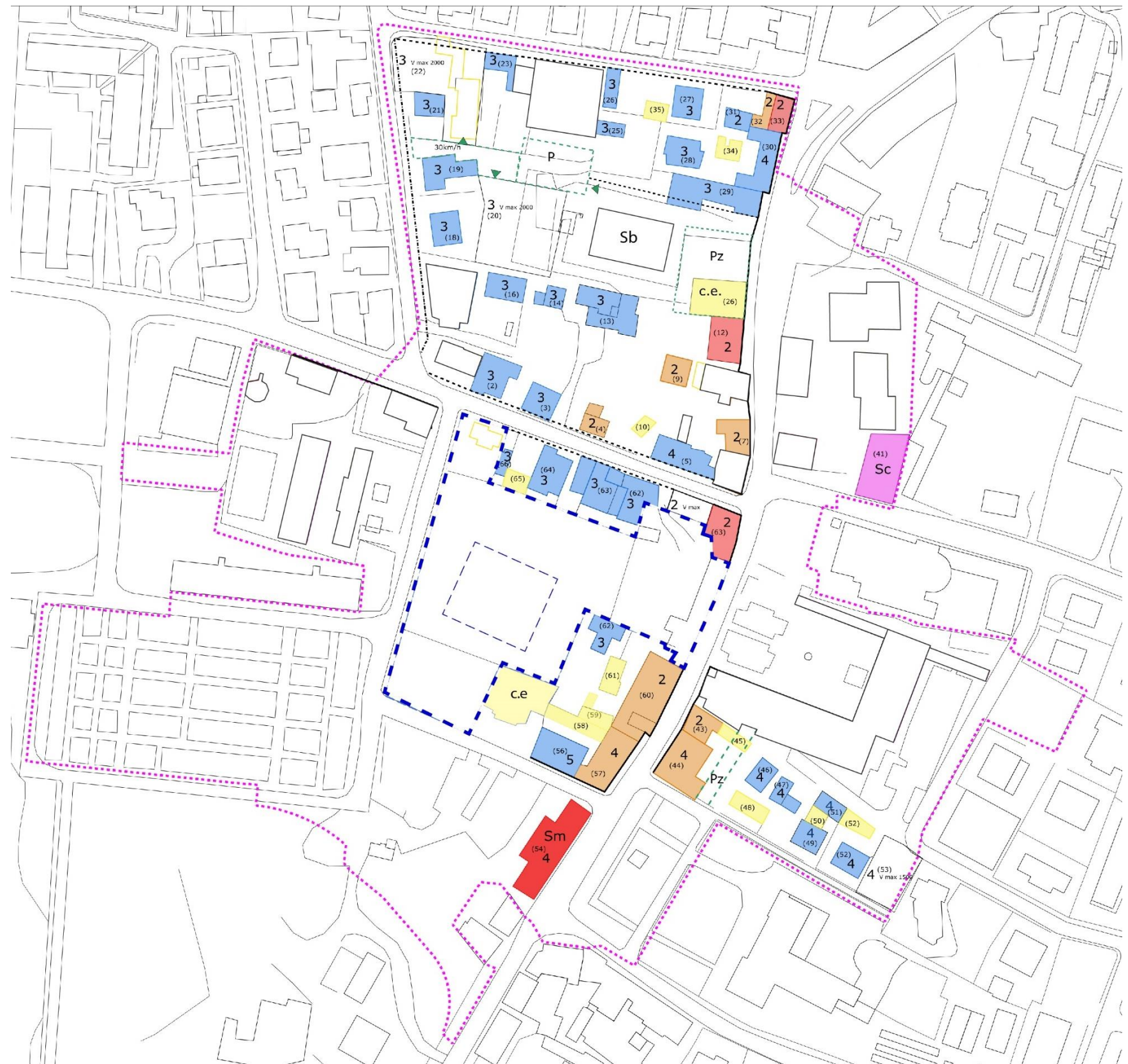
- Quinte strutturali
- Quinte scenografiche
- Quinte marginali
- N** Numero piani max
- Spazi pubblici di progetto (P parcheggio; Pz piazza; strada 30km/h ...)
- Nuovi accessi carrai

modalità attuative

- Aree soggette a PUA

V max Volume massimo su aree libere

S Edifici a servizio pubblico (b: bibliotecario, m: municipale ...)



6.2 Sovrapposizione disciplina operativa e fotomontaggio



6.3 Modalità di intervento

CLASSIFICAZIONE EDIFICIO			PARAMETRI EDIFICATORI			MODALITÀ ATTUATIVE
Categoria di valore	tipologia di intervento	interventi ammessi art. 3 dpr 380/2001	sedime/allineamenti	altezza edificio	volume	
BENI CULTURALI	Restauro	a, b, c,	a. Mantenimento dell'esistente	Pari all'esistente	Pari al Volume esistente, sono esclusi gli interventi di cui agli art. 6 e 7 della L.R. 14/2019 ai sensi dell'art. 3 comma 4 lettera e della L.R. 14/2019	Intervento diretto
VALORE STORICO CULTURALE	Risanamento Conservativo	a, b, c,	a. Mantenimento dell'esistente	Pari all'esistente	Pari al Volume esistente, sono esclusi gli interventi di cui agli art. 6 e 7 della L.R. 14/2019 ai sensi dell'art. 3 comma 4 lettera e della L.R. 14/2019	Intervento diretto
VALORE STORICO TESTIMONIALE	Ripristino tipologico	a, b, c,	a. Mantenimento dell'esistente	Pari all'esistente	Pari al Volume esistente, sono esclusi gli interventi di cui agli art. 6 e 7 della L.R. 14/2019 ai sensi dell'art. 3 comma 4 lettera e della L.R. 14/2019	Intervento diretto
ARCHITETTURA DEL NOVECENTO	Risanamento Conservativo	a, b, c,	a. Mantenimento dell'esistente	Pari all'esistente	Pari al Volume esistente, sono esclusi gli interventi di cui agli art. 6 e 7 della L.R. 14/2019 ai sensi dell'art. 3 comma 4 lettera e della L.R. 14/2019	Intervento diretto
EDIFICI PRIVI DI VALORE INTEGRATI NEL CONTESTO	Ampliamento e ristrutturazione	a, b, c, d, e1, e2, e3, e6. Amnesso ampliamento su retro o in sopraelevazione nel rispetto del numero di piani definito dal masterplan; Amnessa demolizione e ricostruzione anche su sedime diverso, nel rispetto dell'allineamento previsto nel masterplan	a. Mantenimento dell'allineamento sul fronte strada per prospetti appartenenti ad una quinta strutturale; b. Arretramento di almeno 1,5 m rispetto all'allineamento classificato quinta scenografica o possibilità di costruzione a filo allineamento con l'obbligo di realizzazione di un portico ad uso pubblico al piano terra. c. Arretramento di almeno 3 m rispetto all'allineamento classificato quinta marginale.	Definito negli elaborati grafici del Masterplan.	1 Volume esistente comprensivo di eventuali manufatti presenti nel lotto.	Intervento diretto
					2 Volume esistente con ampliamenti ai sensi dell'art. 6 L.R. 14/2019 nel rispetto dei limiti di altezza	Intervento diretto
					3 Volume esistente con ampliamenti ai sensi dell'art. 7 L.R. 14/2019 nel rispetto dei limiti di altezza	Intervento diretto / Permesso di Costruire Convenzionato
					4 Volume esistente con ampliamenti ai sensi dell'art. 6 e 7 L.R. 14/2019 nel rispetto dei limiti di altezza, con deroga alle distanze minime di cui al D.M. 1444/68 ai sensi dell'art. 8 comma 1 lett. B della L.R. 4/2005, per gli edifici compresi negli "ambiti di degrado"	Intervento diretto / Permesso di Costruire Convenzionato
					5 Interventi diversi da quelli di cui ai punti precedenti, fatti salvi i limiti di cui al punto 1, comma 1 art. 8 del D.M. 1444/68.	Accordo pubblico - privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 per comparti edificatori definiti su base volontaria degli aventi titolo e soggetti a PUA o Permesso di Costruire Convenzionato
EDIFICI PRIVI DI VALORE NON INTEGRATI NEL CONTESTO O DEGRADATI	Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione.	a, b, c, d	a. Mantenimento dell'esistente; b. Demolizione; c. Demolizione e ricostruzione nell'ambito di un intervento di riqualificazione complessiva dell'area di proprietà. d. Demolizione e ricostruzione in ambito diverso con riconoscimento di un credito edilizio.	Pari all'esistente o riparametrato in funzione della normativa vigente sui crediti edilizi	Pari al Volume esistente, sono esclusi gli interventi di cui agli art. 6 e 7 della L.R. 14/2019 ai sensi dell'art. 3 comma 4 lettera e della L.R. 14/2019	Intervento diretto

AREE EDIFICABILI	Nuova edificazione	a, b, c, d, e1, e2, e3, e6.	a. Mantenimento dell'allineamento sul fronte strada per prospetti appartenenti ad una quinta strutturale; b. Arretramento di almeno 1,5 m rispetto all'allineamento classificato quinta scenografica; c. Arretramento di almeno 3 m rispetto all'allineamento classificato quinta marginale.	Definito negli elaborati grafici del Masterplan.	Definito negli elaborati grafici del Masterplan	Intervento diretto o Permesso di Costruire Convenzionato nei casi in cui sia necessario l'adeguamento o la realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria.
AREE SOGGETTE A PUA	Nuova edificazione	a, b, c, d, e1, e2, e3, e6.	Definiti in sede di progettazione dello strumento urbanistico attuativo	Definita in sede di progettazione dello strumento urbanistico attuativo	Definito in sede di progettazione dello strumento urbanistico attuativo	PUA