



ABANO CIVITAS

2

MASTERPLAN — Manifestazioni d'interesse

Documento di valutazione delle manifestazioni d'interesse pervenute e aggiornamento dei contenuti metodologici e disciplinari per la revisione della disciplina urbanistica del centro storico della città,

OTTOBRE 2020

1. PREMESSA	3
2. LA PIANIFICAZIONE VIGENTE	4
3. LE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE	5
3.1 Inquadramento	5
3.2 Valutazione delle manifestazioni	6
4. IL MASTERPLAN	17
4.1 Indicazioni metodologiche e quadro disciplinare di riferimento per l’attuazione delle previsioni urbanistiche.	17

1.PREMESSA

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.

2. LA PIANIFICAZIONE VIGENTE

Il quadro delle previsioni urbanistiche vigenti sull'area è articolato nel seguente modo:

PIANIFICAZIONE GENERALE

P.R.G. vigente (approvato con D.G.R. V. 4004/1999) - Scheda PA 11-

Previsione per l'area di:

Volume residenziale: 142.000 mc.

Volume direzionale e commerciale: 62.000 mc.

Da attuarsi attraverso piano attuativo (Il Piano dei comparti Centrali era già vigente all'entrata in vigore del P.R.G. del 1999)

PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Piano dei Comparti Centrali VAR 5 – 2008 -

Volume residenziale: 93.178 mc.

Volume direzionale e commerciale: 24.867 mc.

Piano dei Comparti Centrali VAR 6 – 2013 - (annullata con delibera di C.C. n. 3 del 29/01/2018)

Volume residenziale: 94.216 mc.

Volume direzionale e commerciale: 34.998 mc. di cui 14.000 mc per una grande struttura di vendita da realizzare nello spazio dell'attuale Piazza Mercato



Var. 6 al Piano dei Comparti Centrali

BONUS VOLUMETRICI DA NORME REGIONALI

La Regione Veneto rispettivamente con Legge Regionale n. 14/2009 e s.m.i. (c.d. Piano Casa) e Legge Regionale 14/2019 (c.d. Veneto 2050) ha introdotto prima e consolidato poi la possibilità di ampliare gli edifici esistenti, in deroga ai limiti posti dagli strumenti urbanistici ed in aggiunta al volume previsto dai medesimi strumenti di pianificazione, fino ad un massimo del 60% del volume esistente.

Il volume potenziale espresso dagli edifici esistenti nell'area centrale urbana è di 20787 mc.

2.1 I rapporti con i nuovi strumenti di pianificazione

A partire dal 2018 l'Amministrazione comunale ha promosso la revisione ed il completamento degli strumenti di pianificazione comunale di carattere generale e di settore, necessari a dare attuazione agli obiettivi contenuti nelle linee programmatiche relative alle azioni e ai progetti da realizzare nel corso del mandato amministrativo 2017 – 2022 e contestualmente al necessario aggiornamento imposto dalle innovazioni legislative introdotte dalla Regione del Veneto (Consumo di Suolo, Crediti edilizi da rinaturalizzazione, "Veneto 2050", Regolamento Edilizio Tipo). L'attività di pianificazione urbanistica ad oggi ha introdotto 27 nuovi strumenti di pianificazione, varianti o regolamenti di cui: 3 varianti al piano regolatore concluse ed una in fase di conclusione, 4 Masterplan per i temi strategici della città (PAT, Civitas, SPA, I ROC) di cui 2 approvati e 2 in fase di elaborazione, la revisione e completamento del Piano di Assetto del Territorio, 11 Strumenti di pianificazione di settore e relativi documenti strategici d'indirizzo, di cui 5 già approvati, 5 Regolamenti di settore di cui 3 già approvati. Si prevede di concludere la formazione del nuovo quadro degli strumenti di pianificazione territoriale, urbanistica e di settore entro il 2021.

Tra gli strumenti già approvati esprimono effetti diretti sull'area di Abano Civitas:

- Regolamento Edilizio:

- Introduzione di criteri e standard qualitativi per il progetto dello spazio pubblico
- Introduzione di soglie minime di qualità ambientale per gli interventi di nuova costruzione anche mediante demolizione ricostruzione.
- Introduzione indice di riduzione impatto edilizio R.I.E.
- Regole di tutela per gli interventi negli edifici di pregio architettonico e di valore storico.

- Biciplan

- I temi collettivi (Biblioteca, Municipio, Chiesa, Cinema...) vengono posti come capisaldi nel progetto di nuova rete ciclabile.

- L’area centrale diventa accessibile alla mobilità «lenta»

- Piano del Verde

- Nelle indicazioni del documento preliminare Abano Green City, l’area di Abano Civitas è un nodo del corridoio ecologico che attraversa Il territorio da est a ovest (Monte Rosso – Giarre)

- Piano della circolazione e della sosta

Le analisi effettuate nel dicembre del 2019, mettono in luce le dinamiche di sosta ed attraversamento dell’area centrale urbana

- Piano dell’illuminazione pubblica

- Negli schemi progettuali si prevede un sistema di illuminazione pubblica che indentifichi l’area urbana storica e termale.

Piano «Antenne»

- Esclude l’area centrale urbana dai siti idonei alla localizzazione di nuovi impianti radio base

Regolamento sull’utilizzo dei prodotti fitosanitari

- Individua nell’area di Abano Civitas 10 siti sensibili (puntuali e lineari) in cui la manutenzione del verde viene eseguita senza l’utilizzo di prodotti fitosanitari.

3. LE MANIFESTAZIONI D’INTERESSE

3.1 Inquadramento



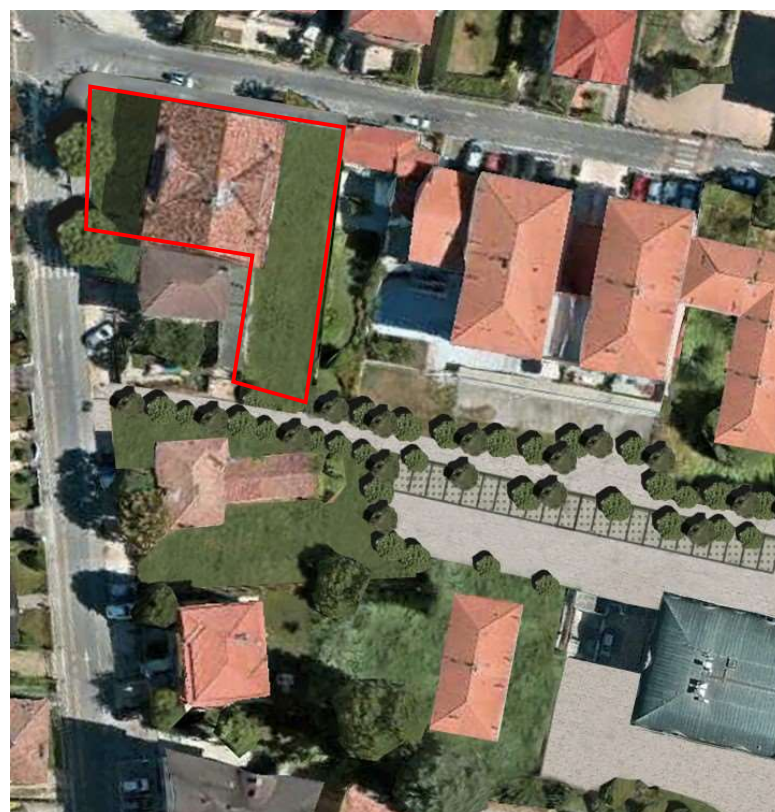
n	Prot. 2020 n.	Soggetto	Area
1	25832	Salmaso Silvano	Via Stella- via Mussato
2	25803	Immobiliare GI.GA di Bressan Graziella	Via Matteotti
3	25834	Alberto Bianchi	Via Don Minzoni
4	25893	Balbo Orfeo	Via Don Minzoni
5	25979	Tabanelli Romano	Via Mussato
6	26130	Oscar Magello Ferruccio Magello	via Matteotti 15
7	26147	Spadati Francesco	Piazza dei Caduti
8	26128	Pedrina Carlo	Via Matteotti Via Mussato
9	26173	RES	Via Stella
10	26174	RES	Via Donati
11	26176	RES	Via Matteotti
12	26177	RES	Via Matteotti
13	26179	Mantovani Gilberto	Via Donati Piazza Mercato

3.2 Valutazione delle manifestazioni

n	Prot. 2020 n.	Soggetto	Area	Classificazione attuale del P.A 11 – Comparti Centrali Var 5.	Descrizione sintetica della proposta	Beneficio pubblico Indicato dal proponente	Vincoli o tutele presenti	Valutazione di accoglimento e indicazioni per la nuova pianificazione.
1	25832	Salmaso Silvano	Via Stella- via Mussato	Edificio di progetto, ad uso residenziale di 2930 mc H max 8,70 m	Edificio di nuova realizzazione ad uso residenziale di 2700 mc. H max 8,70 m	Realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra via Mussato e la Biblioteca civica, allargamento della sezione stradale in prossimità dell’incrocio tra via Stella e via Mussato con rifacimento/nuova realizzazione del marciapiede su via Stella e via Mussato per il tratto antistante la proprietà.	nessuno	Valutata la portata dell’intervento nel merito del carico urbanistico e delle opere pubbliche proposte a beneficio pubblico, si ritiene che la proposta possa essere parzialmente fatta propria dalla nuova pianificazione per l’area urbana centrale, Abano Civitas ed assoggetta a Permesso di Costruire convenzionato con i seguenti parametri Volume massimo: 2300 mc (Uso Residenziale) H max: 9,5 m (3 piani) Opere di urbanizzazione soggette a convenzione: completamento del marciapiede, lungo via Mussato e via Stella, con stalli per parcheggio in linea. Realizzazione di un percorso pedonale, lato ovest della proprietà, di collegamento tra via Mussato e la Biblioteca comunale e lato sud di collegamento tra via Stella e la Biblioteca.

Area oggetto di proposta

Foto simulazione dell’intervento realizzato con le valutazioni d’ufficio

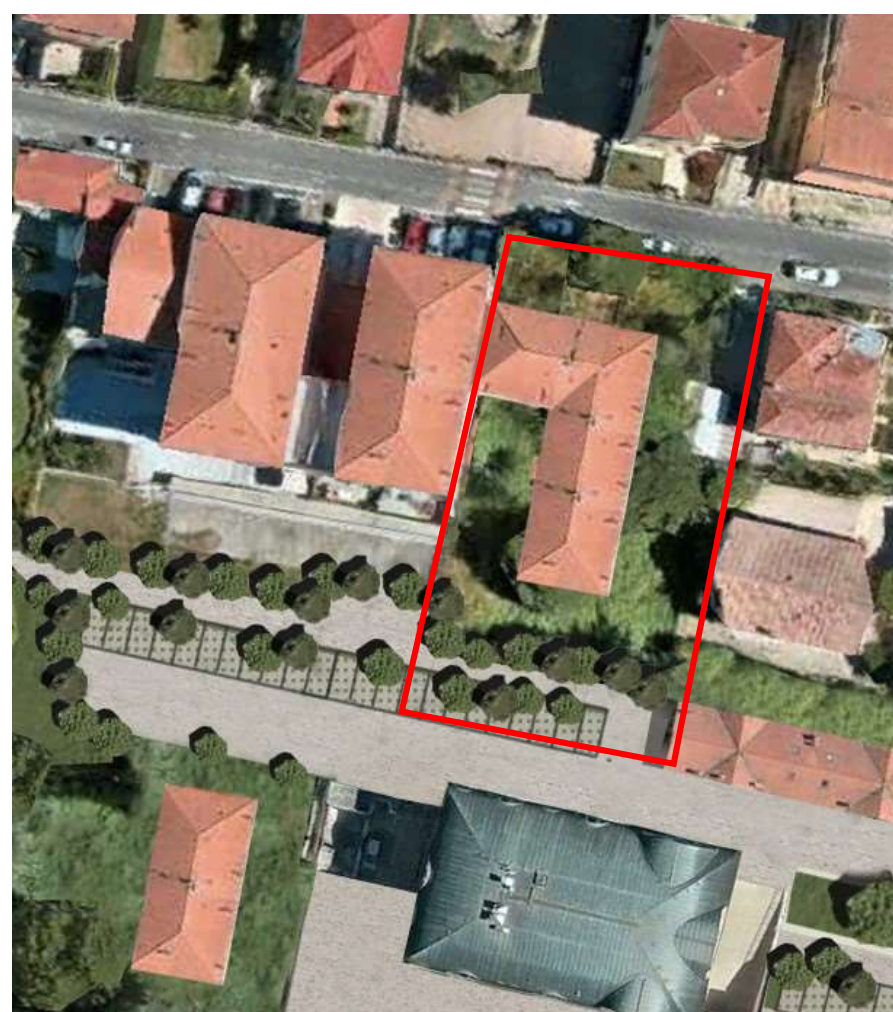


n	Prot. 2020 n.	Soggetto	Area	Classificazione attuale del P.A 11 – Comparti Centrali Var 5.	Descrizione sintetica della proposta	Beneficio pubblico indicato dal proponente	Vincoli o tutele presenti	Valutazione di accoglimento e indicazioni per la nuova pianificazione.
3	25979	Tabanelli Romano	Via Mussato	Edificio di progetto, ad uso residenziale di 3092mc H max 8,70 m	Edificio di nuova realizzazione ad uso residenziale di 3428 mc H max 12,5 m	Allargamento stradale di via Mussato con realizzazione di parcheggi in linea.	nessuno	Valutata la portata dell’intervento nel merito del carico urbanistico e delle opere pubbliche proposte a beneficio pubblico e tenuto conto della superficie complessiva della proprietà si ritiene che la proposta possa essere fatta propria dalla nuova pianificazione per l’area urbana centrale – Abano Civitas ed assoggetta a Permesso di Costruire convenzionato con i seguenti parametri: Volume massimo 2200 mc (Uso Residenziale)– H max 12,5 m (4 piani) nella porzione fronte via Mussato, 9,50 m. (3 piani) nella porzione fronte Biblioteca civica. Opere di urbanizzazione soggette a convenzione: realizzazione di un percorso pedonale sul lato sud del limite di proprietà con stalli per parcheggio antistanti ed un collegamento pedonale tra via Mussato e la Biblioteca

Area oggetto di proposta



Foto simulazione dell’intervento realizzato con le valutazioni d’ufficio



n	Prot. 2020 n.	Soggetto	Area	Classificazione attuale del P.A 11 – Comparti Centrali Var 5.	Descrizione sintetica della proposta	Beneficio pubblico indicato dal proponente	Vincoli o tutele presenti	Valutazione di accoglimento e indicazioni per la nuova pianificazione.
3	25803	Immobiliare GI.GA di Bressan Graziella	Via Matteotti	Edificio di progetto ad uso residenziale e commerciale di 4700 mc e H max 12,6 m	Aumento dell’altezza massima di progetto a 12,5 m per la solo porzione fronte via Matteotti, mantenendo il volume generato dall’applicazione della L.R. 14/2019	Realizzazione di un portico ad uso pubblico in continuità con quello esistente.	Nessuno	Valutata la portata dell’intervento nel merito del carico urbanistico e delle opere pubbliche proposte a beneficio pubblico, si ritiene che la proposta possa essere fatta propria dalla nuova pianificazione per l’area urbana centrale – Abano Civitas ed assoggetta a Permesso di Costruire convenzionato

Area oggetto di proposta



Foto simulazione dell’intervento realizzato con le valutazioni d’ufficio



n	Prot. 2020 n.	Soggetto	Area	Classificazione attuale del P.A 11 – Comparti Centrali Var 5.	Descrizione sintetica della proposta	Beneficio pubblico indicato dal proponente	Vincoli o tutele presenti	Valutazione di accoglimento e indicazioni per la nuova pianificazione.
4	26128	Pedrina Carlo	Via Matteotti Via Mussato	Edificio conservati Volume complessivo: 1619 mc	Inserire la possibilità di ampliamento e/o demolizione negli edifici privi di valore storico	Non definito	Nessuno	La proposta è coerente con le indicazioni contenute nel Masterplan, può essere fatta propria dalla nuova pianificazione consentendo anche la sola demolizione degli edifici privi di valore storico.

Area oggetto di proposta



n	Prot. 2020 n.	Soggetto	Area	Classificazione attuale del P.A 11 – Comparti Centrali Var 5.	Descrizione sintetica della proposta	Beneficio pubblico indicato dal proponente	Vincoli o tutele presenti	Valutazione di accoglimento e indicazioni per la nuova pianificazione.
5	26173	RES	Via Stella	Edificio di progetto, ad uso residenziale e commerciale di 6240 mc H max 12,9 m	Edificio di progetto ad uso residenziale di 3500 mc H max 9,5	Realizzazione di porzione percorso pedonale, in ingresso da via Stella.	Nessuno	Valutata la portata dell'intervento nel merito del carico urbanistico e delle opere pubbliche proposte a beneficio pubblico e tenuto conto della superficie complessiva della proprietà si ritiene che la proposta possa essere parzialmente fatta propria dalla nuova pianificazione per l'area urbana centrale – Abano Civitas ed assoggetta a Permesso di Costruire convenzionato, con i seguenti parametri: Volume massimo: 3500 mc. (uso Residenziale) H max 9,50 m. (3 piani) Opere di urbanizzazione soggette a convenzione: Realizzazione della porzione di percorso pedonale, ricadente nel limite di proprietà, di collegamento tra via Stella e la Biblioteca e di un parcheggio.

Area oggetto di proposta



Foto simulazione dell'intervento realizzato con le valutazioni d'ufficio



n	Prot. 2020 n.	Soggetto	Area	Classificazione attuale del P.A 11 – Comparti Centrali Var 5.	Descrizione sintetica della proposta	Beneficio pubblico indicato dal proponente	Vincoli o tutele presenti	Valutazione di accoglimento e indicazioni per la nuova pianificazione.
6	26177	RES	Via Matteotti	Edificio conservati Volume complessivo 1888 mc	Richiesta di modifica del valore di tutela al fine di poter intervenire mediante demolizione e ricostruzione, senza modifica del volume	Nessuno	Nessuno	Valutato l’approfondimento sulle caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici, si ritiene coerente la proposta di modifica del valore di tutela al fine di poter intervenire mediante demolizione e ricostruzione, senza modifica del volume. Si ritiene che la proposta possa essere fatta propria dalla nuova pianificazione per l’area urbana centrale – Abano Civitas, specificando nelle norme di piano le caratteristiche architettoniche da mantenere nella ricostruzione.

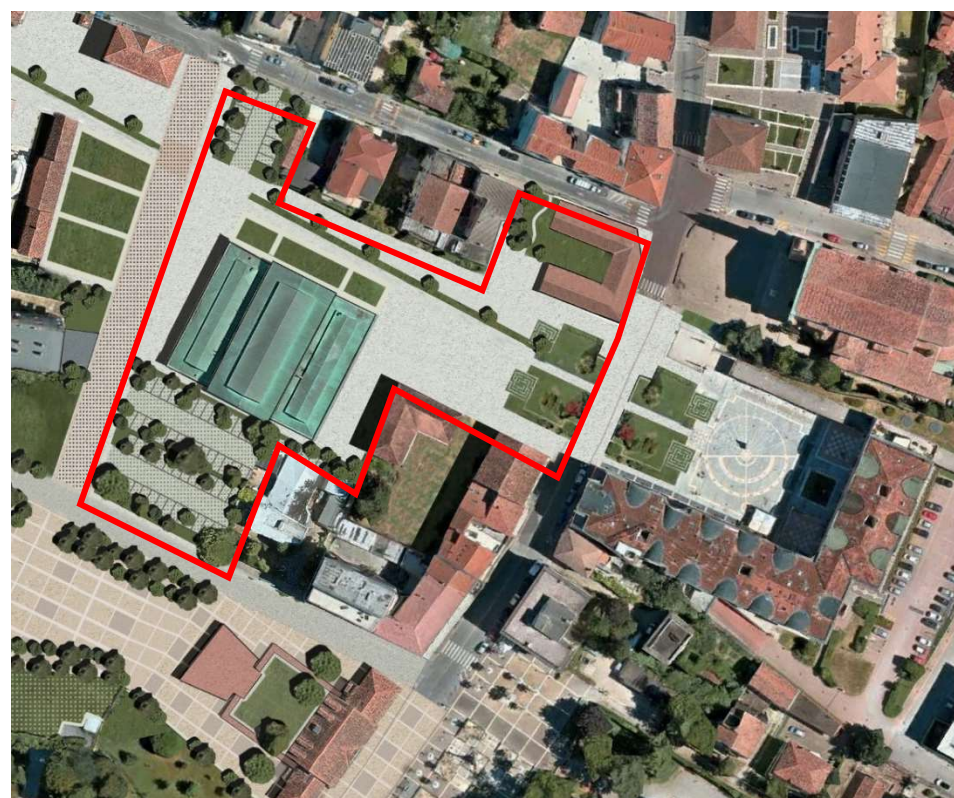
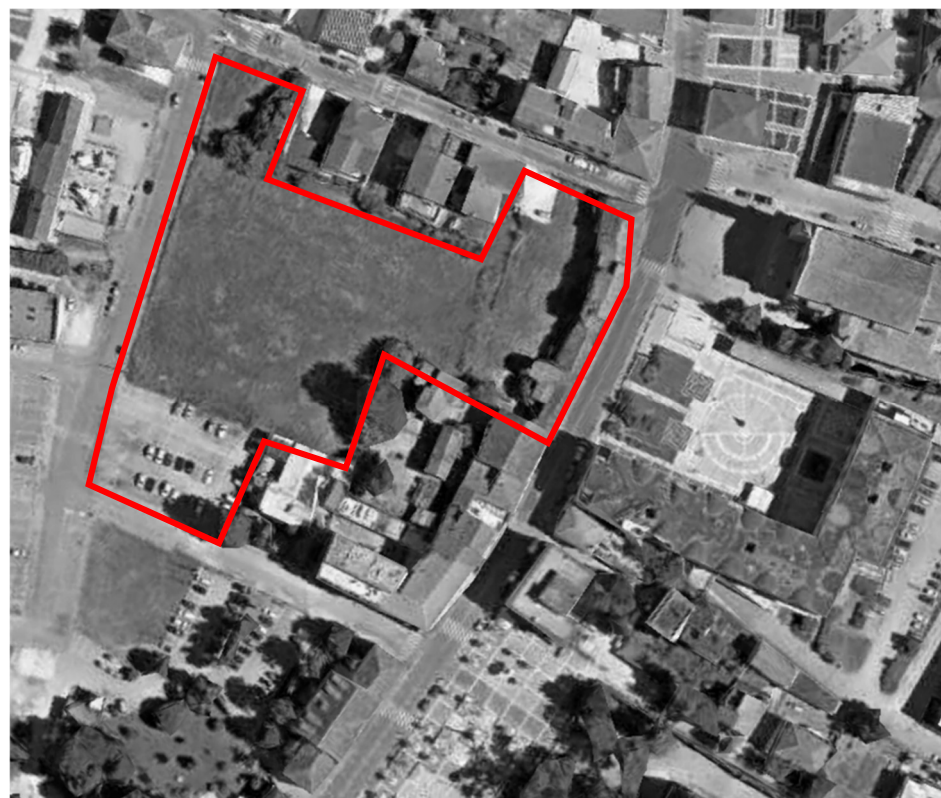
Area oggetto di proposta



n	Prot. 2020 n.	Soggetto	Area	Classificazione attuale del P.A 11 – Comparti Centrali Var 5.	Descrizione sintetica della proposta	Beneficio pubblico indicato dal proponente	Vincoli o tutele presenti	Valutazione di accoglimento e indicazioni per la nuova pianificazione.
7	26174	RES	Via Donati	Edifici di progetto, ad uso residenziale e commerciale di 34.905 mc H max 16,6 m.	<i>Proposta interlocutoria:</i> n. 3 Edifici di progetto ad uso residenziale per 45.939 mc e terziario per 10.320 mc, h. 24,8 m per un totale di 56.259 mc. <i>Proposta su Masterplan</i> Edificio di progetto ad uso commerciale Sc: 2700 mq H max 7,5 m; superficie di vendita di 2.000 mq; 20.250 mc commerciale	Riqualificazione dello spazio compreso tra via Donati e Via Matteotti attraverso la pedonalizzazione dell'area con inserimento di elementi di arredo urbano anche vegetali.	nessuno	Valutata la portata dell'intervento nel merito del carico urbanistico e delle opere pubbliche proposte a beneficio pubblico, si ritiene che la proposta possa essere parzialmente fatta propria dalla nuova pianificazione per l'area urbana centrale – Abano Civitas ed assoggetta a Permesso di Costruire convenzionato con i seguenti parametri: Edificio commerciale con Superficie Coperta massima: 2100 mq; (Attrezzature commerciali) nel limite di 1500 mq di superficie di vendita; H max: 5,50 m. (1 piano) La demolizione di porzione del fronte su Piazza del Sole e della Pace con possibilità di ricostruzione del volume demolito nell'area compresa tra via Matteotti e via Monterosso, mediante demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con H massima di 9,5 m. Opere di urbanizzazione soggette a convenzione: Riqualificazione dello spazio compreso tra via Donati e Via Matteotti attraverso la pedonalizzazione dell'area con inserimento di elementi di arredo urbano anche vegetali Riqualificazione di via Gobetti, e del fronte nord di piazza mercato.
8	26176	RES	Via Matteotti	Edificio conservati Edificio ricostruito Volume complessivo: 4.363 mc	Intervento di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con ampliamento per un totale di due edifici ad uso residenziale di 6.126 mc h 9,5 m e 2.806 mc h 9,5 m Totale: 8932 mc residenziale	Riqualificazione dello spazio compreso tra via Donati e Via Matteotti attraverso la pedonalizzazione dell'area con inserimento di elementi di arredo urbano anche vegetali.		

Area oggetto di proposta

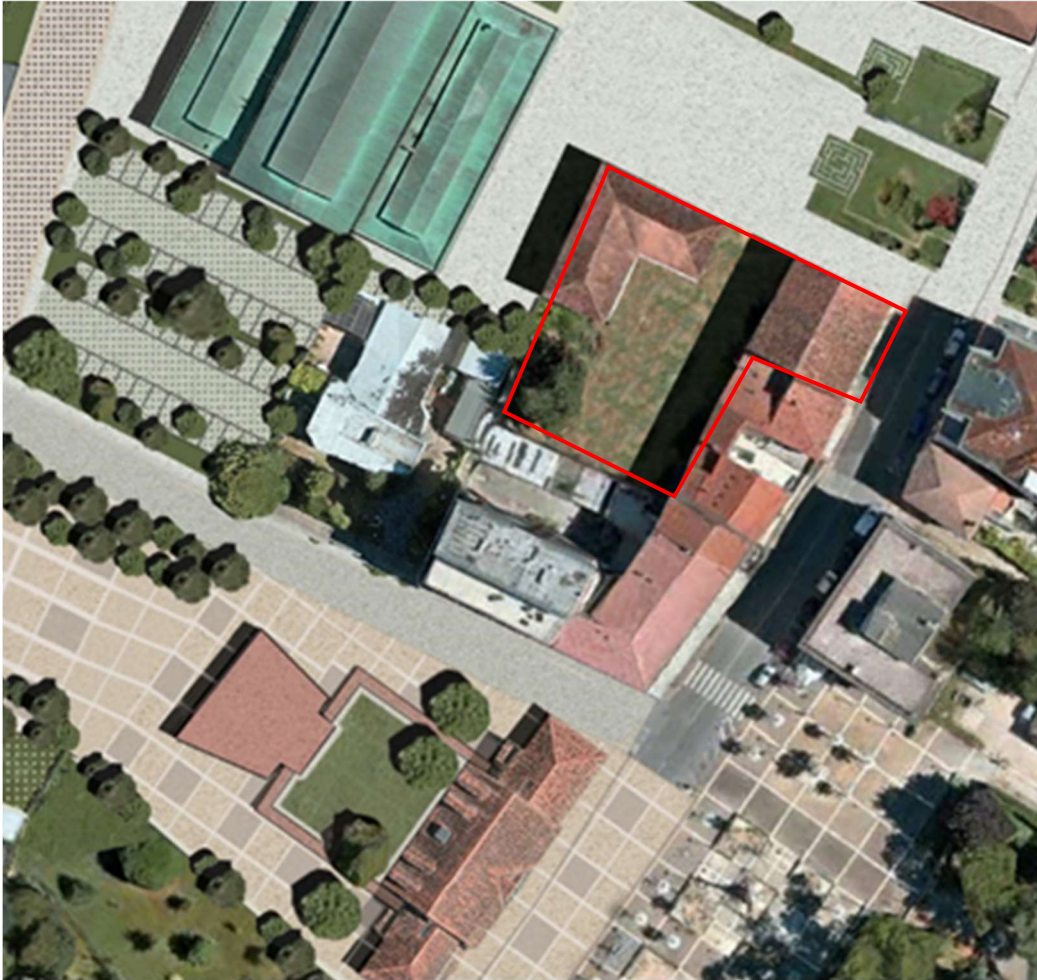
Foto simulazione dell'intervento realizzato con le valutazioni d'ufficio



n	Prot. 2020 n.	Soggetto	Area	Classificazione attuale del P.A 11 – Comparti Centrali Var 5.	Descrizione sintetica della proposta	Beneficio pubblico indicato dal proponente	Vincoli o tutele presenti	Valutazione di accoglimento e indicazioni per la nuova pianificazione.
9	26130	Oscar Magello Ferruccio Magello	via Matteotti 15	Edificio conservato Volume: 1500 mc Edificio di progetto, ad uso residenziale di 2.985 mc H max 12,9 m	Modifica della categoria d’intervento, riclassificando tutti gli edifici di proprietà nella categoria Edificio privi di valore integrati nel contesto, al fine di poter intervenire con gli interventi consentiti dalla L.R. 14/2019 Inserimento di un allineamento obbligatorio su fronte nord del limite di proprietà.	Non definito	nessuno	Valutato l’approfondimento sulle caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici, si ritiene coerente la proposta di modifica di classificazione degli edifici. Si ritiene che la proposta possa essere fatta propria dalla nuova pianificazione per l’area urbana centrale – Abano Civitas ed assoggetta a Permesso di Costruire.

Area oggetto di proposta

Foto simulazione dell’intervento realizzato con le valutazioni d’ufficio



n	Prot. 2020 n.	Soggetto	Area	Classificazione attuale del P.A 11 – Comparti Centrali Var 5.	Descrizione sintetica della proposta	Beneficio pubblico indicato dal proponente	Vincoli o tutele presenti	Valutazione di accoglimento e indicazioni per la nuova pianificazione.
10	26147	Spadati Francesco	Piazza dei Caduti	Edificio di progetto, ad uso residenziale di 2.405 mc H max 11,7 m	Edificio di progetto, ad uso residenziale di 3400 mc H max 12,5 m	Realizzazione del collegamento pedonale tra piazza del Sole e della Pace e piazza dei Caduti.	Nessuno	La proposta non può essere accolta in quanto per limiti di accessibilità e dimensioni del lotto, la volumetria proposta eccede il limite compatibile con l’area. La proposta di collegamento pedonale tra piazza del Sole e della Pace e piazza dei Caduti insiste su area di altra proprietà.

Area oggetto di proposta



n	Prot. 2020 n.	Soggetto	Area	Classificazione attuale del P.A 11 – Comparti Centrali Var 5.	Descrizione sintetica della proposta	Beneficio pubblico indicato dal proponente	Vincoli o tutele presenti	Valutazione di accoglimento e indicazioni per la nuova pianificazione.
11	25834	Alberto Bianchi	Via Don Minzoni	Edificio di progetto, ad uso residenziale di 1520 mc H max 9 m	Realizzazione di un parcheggio pubblico	Realizzazione di un servizio pubblico necessario per l'area.	Nessuno	La proposta non può essere accolta per i seguenti motivi: - La condizione richiesta dall'avviso pubblico era di avere titolo di proprietà sull'area, requisito non soddisfatto dal proponente. - L'area è già dotata di un'area a parcheggio pubblico posto nelle immediate vicinanze. - Il soggetto proponente privo di titolo di proprietà
12	25893	Balbo Orfeo	Via Don Minzoni	Edificio di progetto, ad uso residenziale di 1500 mc H max 9,5 m	Edificio di progetto ad uso residenziale di 1000 mc h max 6,5 con riduzione delle distanze dai confini (1,20 m) e tra superfici finestrate (6,80 m)	Decremento volumetrico	Nessuno	Valutata la portata dell'intervento nel merito del carico urbanistico si ritiene che la proposta possa essere parzialmente fatta propria dalla nuova pianificazione per l'area urbana centrale – Abano Civitas ed assoggetta a Permesso di Costruire. con i seguenti parametri: Volume massimo: 1000 mc (Uso Residenziale), Distanza tra pareti finestrate m 10 in coerenza con le prescrizioni del D.M. 1444/68, salvo accordo trascritto e registrato tra le parti.

Area oggetto di proposta



Foto simulazione dell'intervento realizzato con le valutazioni d'ufficio



n	Prot. 2020 n.	Soggetto	Area	Classificazione attuale del P.A 11 – Comparti Centrali Var 5.	Descrizione sintetica della proposta	Beneficio pubblico indicato dal proponente	Vincoli o tutele presenti	Valutazione di accoglimento e indicazioni per la nuova pianificazione.
13	26179	Mantovani Gilberto	Via Donati Piazza Mercato	Edificio di progetto, ad uso residenziale e commerciale di 3570 mc H max 16 m	Edificio ad uso commerciale/artigianale di servizio (gelateria) di due piani	Realizzazione di un servizio attrattivo per la collettività e riqualificazione di un fronte urbano degradato.	Nessuno	Valutata la portata dell’intervento nel merito del carico urbanistico, si ritiene che la proposta possa essere parzialmente fatta propria dalla nuova pianificazione per l’area urbana centrale – Abano Civitas ed assoggetta a Permesso di Costruire convenzionato, con i seguenti parametri: Volume massimo: 650 mc- (Attività Terziare, Attività artigianali di servizio e artistiche) H max 3,50 m. (1 piano)

Area oggetto di proposta

Foto simulazione dell’intervento realizzato con le valutazioni d’ufficio



4. IL MASTERPLAN

4.1 Indicazioni metodologiche e quadro disciplinare di riferimento per l'attuazione delle previsioni urbanistiche.

Al fine di dare attuazione alle indicazioni contenute nel presente documento, è necessario provvedere alla redazione di una variante puntuale al PRG, redatta ai sensi dell'art.48 comma 1 bis della LR11/2004 entro i limiti imposti dall'art. 50 comma 4 lettere a, b ed l della L.R. 61/85.

A partire dallo scenario di progetto di cui al masterplan “Abano Civitas”, aggiornato dal presente documento, la variante puntuale al PRG prevederà lo stralcio perimetro del piano attuativo per l'area urbana centrale (PA 11) di cui alla variante n.5, predisponendo per l'area urbana centrale la seguente disciplina:

- attribuzione ad ogni edificio, di valore architettonico o storico, della categoria di intervento ovvero degli interventi ammissibili e delle modalità di attuazione;
- governo degli interventi di riqualificazione degli edifici esistenti attraverso le disposizioni della L.R. 14/2019 c.d. “Veneto 2050”;
- disciplina delle aree libere residue destinate alla nuova edificazione in termini di: carature urbanistiche, destinazioni d'uso, limiti di inviluppo, modalità attuative;
- definizione degli elementi prescrittivi: altezze, allineamenti, collegamenti, elementi architettonici caratterizzanti;
- disciplina degli spazi aperti e della viabilità: percorsi pedonali, ciclabili, piazze, parcheggi.



Masterplan foto simulazione