



Comune di Abano Terme

Provincia di Padova

ORIGINALE

Delibera N. 131
del 07/09/2021

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO:	MASTERPLAN DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO DI ABANO TERME. ANALISI E VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PERVENUTE ED ATTI DI INDIRIZZO PER LA REDAZIONE DEL P.A.T.
----------	--

L'anno duemilaventuno addì sette del mese di Settembre alle ore 15:00 , in modalità videoconferenza, per determinazione del Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

NOME	CARICA	PRESENTI	ASSENTI	COLLEG.
BARBIERATO FEDERICO	Sindaco			X
POZZA FRANCESCO	Vice Sindaco			X
BERTO ERMANNO	Assessore			X
BANO GIAN PIETRO	Assessore			X
GALLOCCCHIO VIRGINIA	Assessore			X
POLLAZZI CRISTINA	Assessore			X

Assiste alla seduta il Dott. Fulvio Brindisi, Segretario Generale.

Il Sig. Federico Barbierato, nella sua qualità di Sindaco presiede la seduta.

Gli Assessori ed il Sindaco Federico Barbierato sono collegati da remoto.

Secondo quanto previsto dal Sindaco, con il Decreto n. 2 - prot. 40365 del 19.11.2020, relativo allo svolgimento delle sedute della Giunta Comunale in forma telematica mediante la piattaforma Google Meet, il Segretario si accerta che gli stessi:

- a) abbiano potuto visionare l'O.d.G.;
- b) possano intervenire nella discussione in corso;
- c) possano scambiare i documenti;
- d) possano manifestare il voto attraverso la piattaforma telematica denominata Google Meet.

Il Sindaco, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la Seduta.

La Giunta Comunale

Premesso che:

- il Comune di Abano Terme è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 4004 del 16 novembre 1999 e successive varianti parziali, di cui l'ultima, denominata "Variante n. 61", approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 19 febbraio 2021;
- la Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, avente ad oggetto "Norme per il Governo del Territorio", ha introdotto sostanziali modifiche alla disciplina urbanistica del Comune, prevedendo nuovi strumenti e nuove procedure per la pianificazione del territorio, in particolare la sostituzione del precedente strumento di pianificazione (Piano Regolatore Generale) con il nuovo Piano Regolatore Comunale (P.R.C.), suddiviso in due livelli di pianificazione: il "Piano di Assetto del Territorio" (PAT) contenente disposizioni strutturali, ed il "Piano degli Interventi" (P.I.) contenenti disposizioni operative;
- l'Amministrazione Comunale, cui spetta secondo quanto previsto dalla Legge Regionale n. 11/2004 un ruolo propositivo, ha quindi ritenuto necessario redigere un proprio documento denominato "Abano Book City Documento di indirizzo per la rigenerazione del PAT" quale strumento di sintesi della strategia di rielaborazione del PAT, funzionale alla divulgazione, comunicazione e concertazione dei contenuti del piano stesso di cui la Giunta ha preso atto con propria delibera n. 24 del 18 febbraio 2019.
- l'Amministrazione Comunale, al fine di attivare un processo di condivisione, concertazione e partecipazione per raccogliere proposte e contributi funzionali ad arricchire i contenuti progettuali del PAT ha approvato, con delibera di Giunta Comunale n. 82 del 22 giugno 2020 il "Masterplan del PAT di Abano Terme" quale documento finalizzato a delineare obiettivi, strategie e contenuti per orientare la fase di elaborazione del piano e perseguire lo scopo di comunicare le scelte strategiche ed il metodo con il quale attuarle.
- il Sindaco con avviso pubblico del 29 Giugno 2020, prot. 2020/ 22126, ha inviato privati cittadini e 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 Masterplan del P.A.T. .

Evidenziato che nel periodo compreso tra il 29 Giugno 2020 e il 31 Luglio 2020 sono giunte da parte dei soggetti individuati nell'avviso pubblico citato in premessa, n. 28 proposte di progetto.

Considerato che:

- il Masterplan del P.A.T. è finalizzato a delineare obiettivi, strategie e contenuti per orientare la fase di elaborazione del piano;
- il documento persegue lo scopo di comunicare le scelte strategiche ed il metodo con il quale attuarle, al fine di attivare un processo di condivisione, concertazione e

partecipazione per raccogliere proposte e contributi funzionali ad arricchire i contenuti progettuali del PAT;

- la versione del Masterplan del P.A.T., approvata con delibera di Giunta Comunale n. 82 del 22 Giugno 2020, ha assolto alla sua funzione di attivazione di processi di progettualità locale, con particolare riferimento alle proposte su progetti strategici indicati nel Masterplan;
- le proposte pervenute apportano indicazioni ai contenuti strategici e disciplinari del Masterplan;
- il territorio di Abano Terme, presenta:
 - aree, in cui sono necessari interventi puntuali di rigenerazione per i quali è necessaria un'azione congiunta di soggetti pubblici e privati, orientata alla riqualificazione urbana;
 - aree in cui è opportuno coordinare gli interventi all'interno di un progetto di miglioramento della qualità urbana;
 - ambiti di trasformazione urbanistica programmata nell'attuale P.R.G., in cui è necessario intervenire riducendo le volumetrie e le superfici oggetto di nuova costruzione;
 - ambiti di trasformazione urbanistica programmata nell'attuale P.R.G., in cui le destinazioni d'uso previste non sono più funzionali e compatibili al contesto territoriale, pertanto è necessaria una rifunzionalizzazione orientata alla fornitura di servizi pubblici e di interesse collettivo;
 - ambiti di elevato pregio ambientale e paesaggistico in cui non sono più compatibili le trasformazioni urbanistiche programmate nell'attuale P.R.G.;

Rilevato che per quanto sopra esposto, è necessario:

- procedere alla valutazione puntuale delle proposte inviate;
- integrare le indicazioni del Masterplan alla luce delle risultanze del processo valutativo;
- predisporre gli indirizzi operativi per il P.A.T. nel merito delle valutazioni sulle proposte pervenute;

Visti:

- il documento denominato “Masterplan del P.A.T. – Manifestazioni d'interesse” elaborato dall'ufficio Urbanistica e allegato al presente atto all'interno del sistema informatico, come Allegato “A”;
- il parere favorevole espresso ai sensi degli articoli 49 e 151 del decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

Con voti favorevoli unanimi espressi nei modi di legge, mediante due separate votazioni, di cui una in merito all'atto e l'altra per conferire allo stesso l'immediata eseguibilità

DELIBERA

DI APPROVARE Il documento denominato “Masterplan del P.A.T. – Manifestazioni d'interesse” elaborato dall'ufficio Urbanistica e allegato al presente atto all'interno del sistema informatico, come Allegato “A”;

DI PROCEDERE alla conclusione della redazione del Piano di Assetto del Territorio ai sensi dell'articolo 13 della Legge Regionale n. 11/2004 conformemente ai contenuti espressi nel documento denominato “Masterplan del P.A.T. – Manifestazioni d'interesse”;

DI DEMENDARE al Dirigente del 3° Settore “Governo del Territorio la predisposizione di tutti gli adempimenti necessari e conseguenti al presente atto.

DOPO DI CHE DELIBERA

Di dichiarare immediatamente eseguibile il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 134 del TUEL, stante la volontà dell'Amministrazione di procedere alla immediata predisposizione del Piano di Assetto del Territorio



Città di Abano Terme

STAZIONE DI CURA, SOGGIORNO E TURISMO
PROVINCIA DI PADOVA REGIONE DEL VENETO

VALUTAZIONI SULLE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PERVENUTE SUL MASTERPLAN DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO ED INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DELLO STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA-									
n. - tema	Prot. 2020 n.	Soggetto proponente	Area	Classificazione attuale del P.R.G.	Descrizione sintetica della proposta	Determina consumo di suolo	Beneficio pubblico indicato dal proponente	Valutazione di coerenza con gli obbiettivi del Masterplan	Valutazione finale e indirizzi per il Piano di Assetto del Territorio.
1 - Alberghi Dismessi	26207	Borile Aldo GB Thermae Hotels srl	Via Jappelli–Hotel Centrale Via Pillon	ZTO D3-CH (Alberghiero) Zona artigianale diffusa; ID 21	Cambio di destinazione d’uso da ZTO D3-CH (Alberghiero) a Zona con destinazione mista così ripartita: 35% Commerciale, Direzionale 65% Residenziale. La proposta è finalizzata a consentire un intervento di ristrutturazione edilizia e urbanistica mediante demolizione ricostruzione del volume esistente in 4 / 5 edifici per un totale di 34.500 mc. L’area di intervento è di mq 8.960 Cambio di destinazione d’uso da produttivo a residenziale dell’attività produttiva diffusa ID 21 con indice 1 mc/mq, altezza 8 m	No	Riqualficazione di via Jappelli attraverso la creazione di una serie di spazi pubblici che realizzano il collegamento tra il viale delle Terme e il Parco Urbano Termale La definizione analitica del Beneficio Pubblico illustrata in relazione evidenzia che il solo intervento in Jappelli determina un valore negativo pertanto necessita dell’intervento in via Pillon per determinare una sostenibilità economica dell’intervento	<i>Intervento parzialmente coerente.</i> <i>Il progetto recepisce le indicazioni nel merito delle reti ordinatrici dello spazio urbano con particolare riferimento a alla necessità di collegare il parco urbano termale con il sistema dei percorsi ciclo-pedonali della città.</i> <i>Non sono approfonditi gli aspetti legati alla sostenibilità ambientale dell’intervento ed alla compatibilità dell’aumento del carico urbanistico con il contesto urbano in cui si inserisce.</i>	Il P.A.T. identifichi l’area come elemento puntuale di rigenerazione da assoggettare ad Accordo Pubblico – Privato, con le seguenti prescrizioni: - il progetto di spazio pubblico, con particolare riferimento agli spazi pedonali da prevedere nell’area compresa tra via Jappelli ed il Parco Urbano Termale, andrà valorizzata la percezione del Parco Urbano Termale, (evitando l’inserimento di corpi di fabbrica che ne possano impedire la vista) ed introdotto l’utilizzo dell’acqua termale al fine ludico-percettivo; - Sia valutata nell’A.T.O di riferimento la quantità di standard urbanistici necessari al fine di garantire la compatibilità urbanistica che derivi da una riqualficazione funzionale dell’immobile. - L’interesse pubblico contenuto nell’accordo Pubblico Privato, valuti la realizzazione di spazi pubblici in funzione del loro reale utilizzo supportati da un piano di gestione. Nel merito della proposta sull’attività produttiva diffusa ID 21, premesso che non sono consentiti aumenti di volumetria, il P.A.T. definirà nelle norme tecniche gli indirizzi e gli obbiettivi per le attività produttive diffuse, indicando quali risultano ancora compatibili con il contesto insediativo e quali, riconoscendo un credito edilizio, andranno



Città di Abano Terme

STAZIONE DI CURA, SOGGIORNO E TURISMO
PROVINCIA DI PADOVA REGIONE DEL VENETO

									dismesse al fine di operare una rinaturalizzazione dell'area. Le indicazioni saranno rese conformative dal Piano degli Interventi, in coerenza con i morfotipi di riferimento.
2 - Alberghi Dismessi	26175	Spadati Domenico – Società Terme Massaggio	Via Marzia 75 – Hotel Massaggio	ZTO D3-CH (Alberghiero)	Cambio di destinazione d'uso da ZTO D3-CH (Alberghiero) a Zona con destinazione: Commerciale, Direzionale, Residenziale, Servizi per Anziani (RSA)	NO	Non indicato	<i>Coerenza di difficile valutazione, data la genericità della proposta.</i>	La destinazione d'uso attuale (alberghiero) viene confermata. Il P.A.T. definisca nelle norme tecniche gli indirizzi e gli obbiettivi per l'area, che verranno resi conformativi dal Piano degli Interventi, in coerenza con i morfotipi di riferimento
3- Alberghi Dismessi	25517	Lupi Cristiano – I.R.A.	P.zza Caduti 16 – Hotel Salvagnini	ZTO D3-CH (Alberghiero)	Cambio di destinazione d'uso da ZTO D3-CH (Alberghiero) a Zona con destinazione Mista: - 8743 mc Commerciale (unità di vicinato) – Direzionale, articolata in due edifici di altezza pari a 3,50 m - 10103 mc Residenziale in un unico edificio con altezza pari a 12,50 m - 3500 mc Residenza Cohousing e servizi connessi per 22 persone, articolato in due edifici con altezza pari a 9,50 m. - 2100 mc Usi di interesse collettivo Volume totale di progetto 24446 mc Volume esistente 24357 mc	NO	Riqualificazione e rigenerazione di un'area dismessa, realizzazione di residenze sociali (cohousing)	<i>Intervento parzialmente coerente.</i> <i>Il progetto urbano si relaziona correttamente con gli elementi strutturali individuati nel masterplan di Abano Civitas (dosali strutturali e relazioni percettive)</i> <i>Non sono approfonditi gli aspetti legati alla sostenibilità ambientale dell'intervento ed alla compatibilità dell'aumento del carico urbanistico con il contesto urbano in cui si inserisce.</i>	Il P.A.T. identifichi l'area come elemento puntuale di rigenerazione da assoggettare ad Accordo Pubblico – Privato, con le seguenti prescrizioni: Il progetto di spazio pubblico, con particolare riferimento agli spazi pedonali ed al verde: si relazioni con gli assi urbani indicati nel Masterplan, con piazza dei Caduti e con il Municipio, assicurando la tutela dell'area verde posta in continuità con piazza dei Caduti con particolare riferimento alle alberature presenti. Venga garantito l'aspetto compositivo che determina la piazza come spazi racchiusi tra edifici. L'interesse pubblico contenuto nell'accordo Pubblico Privato dovrà prevedere l'inserimento delle seguenti funzioni: unità residenziali dedicate al Co-Housing, unità residenziali dedicate alle giovani coppie, unità per funzioni pubbliche.
4 - Alberghi Dismessi	25948	De Franceschi Letizia	Viale delle Terme 60 - Hotel Terme Villa Piave	Zona D3 – CH ad uso Alberghiero Termale	Demolizione e Ricostruzione con ampliamento dell'edificio esistente, ad eccezione della Villa Liberty originaria. Parziale	No	Riqualificazione di un sito di interesse storico e del contesto urbano circostante.	<i>Coerenza di difficile valutazione, data la genericità della proposta.</i>	La destinazione d'uso attuale (alberghiero) viene confermata.



Città di Abano Terme

STAZIONE DI CURA, SOGGIORNO E TURISMO
PROVINCIA DI PADOVA REGIONE DEL VENETO

					cambio d'uso a Residenza, Commercio (unità di vicinato), Culturale (polo museale). Volume di progetto 31469 mc (nel limite dell'indice di zona D3-CH) Volume esistente 20441 mc			<i>La relazione riporta indicazioni ondivaghe nel merito dell'uso degli immobili, talvolta viene citato l'uso residenziale, in altre l'uso a residenze turistico alberghiere che con determinate caratteristiche risulterebbero compatibili con destinazione attuale (Alberghiera). La ridefinizione del nuovo fronte su viale delle Terme, non è coerente né con gli obbiettivi di tutela del bene storico né con i morfotipi dello spazio stradale</i>	Il P.A.T. definisca nelle norme tecniche gli indirizzi e gli obbiettivi per la tutela di Villa Piave e del suo parco, con valore storico-testimoniale, che verranno declinati nel Piano degli Interventi con la redazione di una scheda per i beni di valore storico – testimoniale con indicati gli elementi oggetto di tutela e gli usi compatibili, tra cui andrà inserita la possibilità di usi pubblici o di interesse collettivo.
5 - Alberghi Dismessi	25952	Toson Patrizia L.R. Terme di San Lorenzo s.n.c.	via Santuario 84 - Albergo S. Lorenzo.	Zona D3 – CH ad uso Alberghiero Termale	Cambio di destinazione d'uso da Alberghiero Termale a Residenza con modifica dell'indice fondiario da 4mc/mq a 1,5 mc/mq – altezza pari a 11,70 m	No	Realizzazione di un'area verde compresa tra via Santuario e via Zanella e di un edificio per funzioni di uso pubblico	<i>Non coerente con i principi generali e con gli obbiettivi strategici del Masterplan L'albergo non è tra quelli rilevati come dismessi nel Masterplan.</i> <i>Non sono approfonditi gli aspetti legati alla sostenibilità ambientale dell'intervento, sulla viabilità ciclabile e carraia e sugli aspetti legati alla funzione ed alla gestione dell'edificio pubblico ipotizzato</i>	La destinazione d'uso attuale (alberghiero) viene confermata. Il P.A.T. definisca nelle norme tecniche gli indirizzi e gli obbiettivi per l'area, che verranno resi conformativi dal Piano degli Interventi, in coerenza con i morfotipi di riferimento.
6 - Alberghi Dismessi	26221	Trolese Vittorio	Via Configliachi	Zona D3 – CH ad uso Alberghiero Termale	Cambio di destinazione d'uso da Alberghiero Termale a Residenza, con una volumetria di progetto pari a 4500 mc. altezza pari a 12 m	No	Riqualificazione di uno spazio urbano con adeguamento degli standard a parcheggio e verde ed opere contestuali. La definizione analitica del Beneficio Pubblico è illustrata in relazione.	<i>Coerente con i principi generali L'intervento è finalizzato a riqualificare un 'attività ricettiva priva di servizi termali, inserita in un contesto prevalentemente residenziale.</i>	L'obbiettivo richiesto dalla proposta ha le caratteristiche di compatibilità con il contesto urbano in cui è inserito. Il P.A.T. identifichi l'area come elemento puntuale di rigenerazione da assoggettare ad Accordo Pubblico – Privato e definisca nelle norme tecniche gli indirizzi e gli obbiettivi per la rigenerazione, che verranno resi conformativi dal Piano degli Interventi.



Città di Abano Terme

STAZIONE DI CURA, SOGGIORNO E TURISMO
PROVINCIA DI PADOVA REGIONE DEL VENETO

7 - Aree a previsione Alberghiera inedificate	25720	Bonato Anna Maria, Bonato Lucia	Via Flacco 120	ZTO D3-NH (Alberghiero) parte ZTO B – CR (Residenziale) parte Viabilità pubblica parte	Cambio di destinazione d’uso della porzione classificata D3-CH (Alberghiero) di mq 2180 a ZTO B-CR (Residenza) con aumento dell’altezza massima a m 10. Riduzione della sezione stradale della viabilità di progetto su via Fasolo.	No	Realizzazione del percorso pedonale sulla viabilità di progetto.	Coerenza di difficile valutazione, data la genericità della proposta.	L’area rientra nell’ambito di urbanizzazione consolidata. La modifica richiesta rientra nei temi di competenza del Piano degli Interventi. Il P.A.T. definisca nelle norme tecniche gli indirizzi e gli obbiettivi per l’area, in coerenza con i morfotipi di riferimento.
8 - Aree a previsione Alberghiera inedificate	25202	Ida Poletto	Via Pillon	ZTO D3-NH (Alberghiero)	Cambio di destinazione d’uso da ZTO D3-NH (Alberghiero) a Zona F servizi di interesse generale con uso sociosanitario RSA, con i seguenti parametri urbanistici di progetto: 22000 mc -RSA 9900 mc – Servizi 1200 mq parcheggio 11.000 mq a verde Area dell’intervento 19.520 mq	No	Dotare la città di Abano T. di una struttura assistenziale per anziani, con elevati standard qualitativi, legati all’utilizzo delle acque termali. Il Beneficio Pubblico è quantificato analiticamente in relazione.	Coerente con i principi generali e con gli obbiettivi strategici.	L’area rientra nell’ambito di urbanizzazione consolidata. L’obbiettivo richiesto dalla proposta ha le caratteristiche di compatibilità con il contesto urbano in cui è inserito. L’attuazione è soggetta alla procedura dell’Accordo Pubblico – Privato. Il P.A.T. identifichi l’area come elemento puntuale per servizi comuni di maggior rilevanza. Definisca nelle norme tecniche gli indirizzi e gli obbiettivi per il progetto di riconversione funzionale dell’area. L’interesse pubblico contenuto nell’accordo Pubblico Privato assuma come tema di progetto: “le funzioni terapeutiche della città con particolare riferimento al miglioramento paesaggistico del contesto dell’intervento”



Città di Abano Terme

STAZIONE DI CURA, SOGGIORNO E TURISMO
PROVINCIA DI PADOVA REGIONE DEL VENETO

9 - Aree a previsione Alberghiera inedificate	26126	Bonato Annamaria + altri	Via Flacco-Via Fasolo	ZTO D3-NH (Alberghiero)	Integrare nelle destinazioni d'uso ammesse per la zona, gli usi per servizi e attrezzature dedicate alle persone anziane quali: Centro di Servizi per persone anziane non autosufficienti, Case per persone anziane autosufficienti Area dell'intervento 28.211 mq	No	Realizzazione di un servizio sociale integrato con la ricettività	Coerente con i principi generali e con gli obbiettivi strategici.	L'area rientra nell'ambito di urbanizzazione consolidata. L'obbiettivo richiesto dalla proposta ha le caratteristiche di compatibilità con il contesto urbano in cui è inserito. L'attuazione è soggetta alla procedura dell'Accordo Pubblico – Privato. Il P.A.T. definisca nelle norme tecniche gli indirizzi e gli obbiettivi per l'integrazione di funzioni socio – assistenziali con quelle alberghiere. L'interesse pubblico contenuto nell'accordo Pubblico Privato, valuti le esigenze legate al miglioramento della mobilità nell'area circostante e degli spazi di sosta assumendo come tema di progetto: "le funzioni terapeutiche della città"
10 – Aree Agricole	25950	Milan Michela	Via Sabbioni	ZTO E - agricola	Cambio di destinazione d'uso da annesso agricolo a residenza	No nel limite del sedime esistente	Non indicato	Non rileva aspetti di ordine strategico propri del Masterplan.	L'obbiettivo richiesto dalla proposta ha le caratteristiche di compatibilità con il contesto urbano in cui è inserito. La modifica richiesta rientra nei temi di competenza del Piano degli Interventi. Il P.A.T. definisca nelle norme tecniche gli indirizzi e gli obbiettivi per il recupero degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, articolando in funzione del contesto in cui si inseriscono



Città di Abano Terme

STAZIONE DI CURA, SOGGIORNO E TURISMO
PROVINCIA DI PADOVA REGIONE DEL VENETO

11 — Aree Agricole	25341	Sabbion Serenella	Via S. Lorenzo	ZTO E – Agricola	Cambio di destinazione d’uso ad area per attrezzature di interesse generale consistente nella realizzazione di un bosco didattico con attrezzature per laboratori e alloggio del custode. Area d’intervento 4403 mq	No in quanto area a servizi di interesse generale.	Realizzazione di una area didattica per l’educazione ambientale con possibilità di convezione con le scuole comunali	<i>Coerente con i principi generali, con gli obiettivi strategici e con pianificazione di settore. Piano del Verde</i>	L’obiettivo richiesto dalla proposta ha le caratteristiche di compatibilità con il contesto urbano in cui è inserito. La modifica richiesta rientra nei temi di competenza del Piano degli Interventi. Il P.A.T. definisca nelle norme tecniche gli indirizzi e gli obiettivi per la riconversione ambientale delle aree agricole non più produttive. Prevedendo la possibilità di realizzare manufatti in materiali eco compatibili e privi di platea in conglomerato cementizio, finalizzati ad ospitare aule e laboratori didattici in aree boscate od oggetto di forestazione e riqualificazione del paesaggio rurale.
12 — Aree Agricole	25512	Notolini Renato	Via Flacco	ZTO E – Agricola	Cambio di destinazione d’uso da Agricola a Residenza con indice pari alla vicina C1/e	SI	Non indicato	<i>Non coerente con i principi generali, con gli obiettivi strategici del Masterplan</i>	Intervento non compatibile con gli indirizzi strategici e con le prescrizioni della L.R. 14/2017 in tema di conservazione del suolo.
13 — Aree Agricole	26139/2020 13297/2021	Andrea Cavagnis	Via Giusti 1	ZTO E – Scheda 50 Villa Mocenigo	Demolizione dell’edificio ad uso industriale costruito nel giardino della villa, di mc 6584 e ricostruzione con cambio di destinazione d’uso a residenza nella medesima area. Realizzazione di un parcheggio nel terreno adiacente, fronte via Romana Aponense correlato alla riconversione funzionale della chiesa a luogo per manifestazioni ed eventi culturali.	NO	Da determinare in modo analitico, per progetti di riqualificazione ambientale e paesaggistica del contesto di Villa Mocenigo	<i>Coerente con i principi generali e con gli obiettivi strategici di conservazione e tutela del patrimonio storico - culturale</i>	L’obiettivo richiesto dalla proposta ha le caratteristiche di compatibilità con il contesto urbano in cui è inserito. La soluzione progettuale va concordata con la Soprintendenza per i beni culturali. L’attuazione è soggetta alla procedura dell’Accordo Pubblico – Privato.



Città di Abano Terme

STAZIONE DI CURA, SOGGIORNO E TURISMO
PROVINCIA DI PADOVA REGIONE DEL VENETO

									Il P.A.T. definisca nelle norme tecniche gli indirizzi e gli obbiettivi per la riconversione funzionale dell'area L'interesse pubblico contenuto nell'accordo Pubblico Privato, valuti le esigenze legate al miglioramento della mobilità ciclabile ed alla riqualificazione paesaggistiche nel contesto figurativo storico della Villa Mocenigo.
14 — Aree Agricole	26129	Gallo Nicoletta Pavan Fabio	Via 7 fratelli Cervi	ZTO E – Agricola	Cambio di destinazione d'uso da Agricola a Residenza con indice pari alla vicina C1/e	SI	Ottimizzazione dei costi della pubblica amministrazione per la manutenzione dei servizi presenti.	<i>Non coerente con i principi generali, con gli obbiettivi strategici del Masterplan</i>	Intervento non compatibile con gli indirizzi strategici e con le prescrizioni della L.R. 14/2017 in tema di conservazione del suolo.
15 — Aree Agricole	26150	Maria Fracanzani Pietro Fracanzani	Via ponte della fabbrica	ZTO E – Agricola	Cambio di destinazione d'uso da zona E – agricola- a zona F – servizi di interesse generale quali: - Sportivi - Socio sanitari - Residenze sociali e sanitarie - Servizi connessi Volume previsto 36.000 mc	NO nel limite delle funzioni di interesse collettivo	Realizzazione di un'area a servizi di interesse generale con particolare riferimento a quelli socio-sanitari	<i>Non coerente con i principi generali, con gli obbiettivi strategici del Masterplan per le aree agricole.</i> <i>Non sono approfonditi gli aspetti legati alla sostenibilità ambientale dell'intervento ed alla compatibilità dell'aumento del carico urbanistico con il contesto urbano in cui si inserisce.</i>	Intervento non compatibile con gli indirizzi strategici e con le prescrizioni della L.R. 14/2017 in tema di conservazione del suolo.
16 — Aree Agricole	26154	Mandrizzato Claudia – Società agricola Mandrizzato	Via ponte della fabbrica	ZTO E – Agricola	Introduzione di previsioni specifiche per l'area che consentano di realizzare le seguenti opere funzionali all'adiacente centro di allevamento e addestramento ippico:	NO nel limite delle funzioni di interesse collettivo	Valorizzazione del territorio con la creazione di un centro specialistico di scala sovracomunale per le attività equestri. Convenzionamento della struttura con il Comune per	<i>Coerente con i principi generali, con gli obbiettivi strategici, in particolar modo con le indicazioni per la fruizione e valorizzazione della zona agricola.</i>	Il P.A.T. identifichi l'area come elemento puntuale per servizi comuni di maggior rilevanza assoggettando l'intervento ad Accordo Pubblico – Privato. Definisca nelle norme tecniche gli indirizzi e gli obbiettivi per il



Città di Abano Terme

STAZIONE DI CURA, SOGGIORNO E TURISMO
PROVINCIA DI PADOVA REGIONE DEL VENETO

					- Scuderia con campo pratica - Edificio per ristorazione e commercio di attrezzature per l'equitazione per 1600 mc - Foresteria 1200 mc - Abitazione del custode 800 mc		attività e manifestazioni pubbliche.		progetto di riconversione funzionale dell'area. L'interesse pubblico contenuto nell'accordo Pubblico Privato, valuti le esigenze legate al miglioramento della mobilità ciclabile ed alla riqualificazione paesaggistica del contesto tenuto conto che l'intervento ricade in un «corridoio ecologico»
17 — Aree Agricole	24125	Milan Gianni	Vicolo Giarre	ZTO B – C R -E6 (parte)	Modifica della classificazione urbanistica da C R E6 a C R, determinando un aumento dell'indice fondiario da 1 mc/mq a 1,5 mc/mq	No	Non indicato	<i>Non rileva aspetti di ordine strategico propri del Masterplan.</i>	L'obiettivo richiesto dalla proposta ha le caratteristiche di compatibilità con il contesto urbano in cui è inserito. La modifica richiesta rientra nei temi di competenza del Piano degli Interventi. Il P.A.T. definisca nelle norme tecniche gli indirizzi e gli obiettivi per l'area, che verranno resi conformativi dal Piano degli Interventi, in coerenza con i morfotipi di riferimento.
18 — Aree Agricole	26134	Mischiatti Celina	Via Romana	ZTO E – Agricola Edificio di valore storico testimoniale Scheda 65	Cambio d'uso da agricolo a Commerciale, al fine di consentire un ampliamento dell'attività commerciale insediata nell'edificio esistente.	SI	Realizzazione di un mercato rionale chiuso per piccole e medie attività commerciali per la vendita di prodotti locali	<i>Non coerente con i principi generali, con gli obiettivi strategici del Masterplan</i>	Intervento non compatibile con gli indirizzi strategici e con le prescrizioni della L.R. 14/2017 in tema di conservazione del suolo.
19 – Aree soggette a pianificazione attuativa, non attuata.	26074	Bagarello Emanuela	Via Roveri	ZTO C2- PN 18 per edilizia economica popolare	Realizzazione di edifici ad uso residenziale per 9895 mc con riduzione dell'indice fondiario da 0,91 mq/mc a 0,36 mq/mc. Realizzazione di un'area a bosco di mq 11500 mq. Realizzazione di due edifici per edilizia convenzionata.	Si	Realizzazione di un'area a bosco di mq 11500 mq. Realizzazione di due edifici per edilizia convenzionata.	<i>Coerente con i principi generali e con la pianificazione di settore Masterplan Abano Porta Metropolitana</i>	L'obiettivo richiesto dalla proposta ha le caratteristiche di compatibilità con il contesto urbano in cui è inserito. L'attuazione è soggetta alla procedura dell'Accordo Pubblico – Privato. Il P.A.T. definisca nelle norme tecniche gli indirizzi e gli obiettivi per la riconversione funzionale dell'area, considerando la diminuzione della densità edilizia. L'interesse pubblico contenuto nell'accordo Pubblico Privato preveda l'inserimento dell'uso residenziale a scopo sociale



Città di Abano Terme

STAZIONE DI CURA, SOGGIORNO E TURISMO

PROVINCIA DI PADOVA REGIONE DEL VENETO

									(giovani coppie, edilizia convenzionata) e la realizzazione di un bosco urbano di almeno 11500 mq, in coerenza con gli indirizzi progettuali contenuti nel Masterplan Abano Porta Metropolitana.
20 – Aree soggette a pianificazione attuativa, non attuata.	26135	Mazzuccato Antonio	Via Busonera 79/a	ZTO C2-NR 11	Richiesta di realizzazione di una strada pubblica in prosecuzione di via Meucci o di via Pacinotti al fine di dare potenziale attuazione diretta della previsione di edificabilità attribuita dal P.R.G.	No	Cessione di porzione del terreno di proprietà per la realizzazione della strada.	<i>Non rileva aspetti di ordine strategico propri del Masterplan.</i>	Il P.A.T. definisca nelle norme tecniche gli indirizzi e gli obbiettivi per l'area, che verranno resi conformativi dal Piano degli Interventi, in coerenza con i morfotipi di riferimento.
21 – Aree soggette a pianificazione attuativa, non attuata.	26144	Aldo Cannella – Cannella Aldo S.N.C	Via dei Colli Euganei	ZTO C2 – PP3 Ambito soggetto a pianificazione attuativa con i seguenti parametri: Residenza 20.000 mc Club house 10.000 mc Verde: 179470 mq Parcheggi: 4000 mq Attrezzature sportive scoperte (golf) 10000 mq Attrezzature sportive coperte 2000 mq	Modifica dei parametri urbanistici previsti nel PP3. Si prevede lo stralcio delle previsioni per attrezzature sportive e club house e la realizzazione di un insediamento residenziale di 21.000 mc su un'area di 22333 mq. Area previste in cessione per standard ed interesse pubblico 27702 mq	Si	Realizzazione di una nuova porta di ingresso al Parco dei Colli Euganei con realizzazione di un edificio funzionale alle attività di Agriparco.	<i>Non coerente con i principi generali, con gli obbiettivi strategici del Masterplan.</i> <i>La proposta aumenta il carico urbanistico rispetto alle previsioni della pianificazione vigente proponendo un insediamento non coerente con gli aspetti di tutela paesaggistica indicati nel Masterplan.</i>	Intervento non compatibile con gli indirizzi strategici e con le prescrizioni della L.R. 14/2017 in tema di conservazione del suolo e con la pianificazione ambientale del Parco Colli Euganei.
22 – Aree a servizi collettivi / standard	26160	Borile Aldo – GB Thermae Hotels srl	Via Segni	ZTO C2 – P.P. 7 Calle Pace	Cambio d'uso da Verde pubblico a Residenziale per la realizzazione di un insediamento di 22.500 mc	No	Cessione di porzione dell'area edificabile per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale pubblica	<i>Non coerente con i principi generali, con gli obbiettivi strategici del Masterplan</i>	Intervento non compatibile con gli indirizzi strategici nel merito della tutela e valorizzazione della città pubblica.
23 – Aree a servizi collettivi / standard	26184	Agrimi Adriana	Via Ghislandi 5	ZTO B –C vs (impianti sportivi scoperti)	Cambio di destinazione d'uso da impianti sportivi scoperti a Residenziale al fine di distribuire il volume edificabile previsto nell'adiacente zona C M su tutta l'area di proprietà	No	Riduzione della densità edilizia	<i>Non coerente con i principi generali, con gli obbiettivi strategici del Masterplan</i>	Intervento non compatibile con gli indirizzi strategici nel merito della tutela e valorizzazione della città pubblica
24 - – Aree a servizi collettivi / standard	26222	Bellò Davide	Via dei Colli 12	V/Vg Verde giardini	Cambio di destinazione d'uso della porzione destinata a Verde e giardini al fine di realizzare un parcheggio privato per rimessaggio Camper, Pullman e un manufatto per servizi di	No	Realizzare un'area di servizio per biciclette ed autobus turistici	<i>Non coerente con i principi generali, con gli obbiettivi strategici del Masterplan</i>	Intervento non compatibile con gli indirizzi strategici nel merito della tutela e valorizzazione della città pubblica



Città di Abano Terme

STAZIONE DI CURA, SOGGIORNO E TURISMO
PROVINCIA DI PADOVA REGIONE DEL VENETO

					assistenza e manutenzione biciclette.				
25 – Aree produttive / artigianali	25602	Norido Paolo	Zona Artigianale San Daniele	P.A.17 – San Daniele	Modifica dei parametri urbanistici del terzo comparto del P.A. 17	NO	Non indicato	<i>Non rileva aspetti di ordine strategico propri del Masterplan</i>	L’obiettivo richiesto dalla proposta ha le caratteristiche di compatibilità con il contesto urbano in cui è inserito. La modifica richiesta rientra nei temi di competenza del Piano Urbanistico Attuativo per la zona artigianale. Il P.A.T. definisca nelle norme tecniche gli indirizzi e gli obiettivi per l’area, che verranno resi conformativi dal Piano degli Interventi, in coerenza con i morfotipi di riferimento.
26 – Aree produttive / artigianali	26183	Baggio Ivano - Terme Costruzioni s.r.l.	Via Tito Livio 99	Zona artigianale diffusa; ID 12	Cambio di destinazione d’uso da Artigianale a Residenza	NO	Riqualificazione urbanistica – ambientale dell’area	<i>Non rileva aspetti di ordine strategico propri del Masterplan</i>	L’obiettivo richiesto dalla proposta non ha le caratteristiche di compatibilità con il contesto urbano in cui è inserito. Il P.A.T. definisca nelle norme tecniche gli indirizzi e gli obiettivi per le attività produttive diffuse, indicando quali risultano ancora compatibili con il contesto insediativo e quali, riconoscendo un credito edilizio, andranno dismesse al fine di operare una rinaturalizzazione dell’area. Le indicazioni saranno rese conformative dal Piano degli Interventi, in coerenza con i morfotipi di riferimento.
27 - – Aree produttive / artigianali	25951	Pittarello Ercole	Via Sabbioni	Zona artigianale diffusa; ID 32	Cambio di destinazione d’uso da Artigianale a Residenza con indice pari alla vicina C1/e, ipotesi per 5149 mc	NO	Realizzazione del collegamento ciclabile, previsto nel Biciplan tra il nucleo Sabbioni ed il sottopasso ferroviario	<i>Non rileva aspetti di ordine strategico propri del Masterplan</i>	L’obiettivo richiesto dalla proposta non ha le caratteristiche di compatibilità con il contesto urbano in cui è inserito. Il P.A.T. definisca nelle norme tecniche gli indirizzi e gli obiettivi per le attività produttive diffuse, indicando quali risultano ancora compatibili con il contesto insediativo e quali, riconoscendo un credito edilizio, andranno



Città di Abano Terme

STAZIONE DI CURA, SOGGIORNO E TURISMO
PROVINCIA DI PADOVA REGIONE DEL VENETO

									dismesse al fine di operare una rinaturalizzazione dell’area. Le indicazioni saranno rese conformative dal Piano degli Interventi, in coerenza con i morfotipi di riferimento.
28 – Aree produttive / artigianali	26141	Aldo Cannella – Cannella Aldo S.N.C.	Via dei Colli Euganei 6/a	Zona artigianale diffusa; ID 8	Cambio di destinazione d’uso da Artigianale a destinazione mista Artigianale – Commerciale per una superfice coperta complessiva di 2300 mq	NO	Riqualificazione e rigenerazione urbana dell’area.	<i>Non coerente con i principi generali, con gli obbiettivi strategici del Masterplan</i>	L’obbiettivo richiesto dalla proposta non presenta condizioni di compatibilità con il contesto urbano in cui è inserito. Il P.A.T. definisca nelle norme tecniche gli indirizzi e gli obbiettivi per le attività produttive diffuse, indicando quali risultano ancora compatibili con il contesto insediativo e quali, riconoscendo un credito edilizio, andranno dismesse al fine di operare una rinaturalizzazione dell’area. Le indicazioni saranno rese conformative dal Piano degli Interventi, in coerenza con i morfotipi di riferimento.



CITTA' DI ABANO TERME

PROVINCIA DI PADOVA

CAP. 35031 - Piazza Caduti, 1 - Tel. 049/8245111 - Fax 049/8600499

Deliberazione della Giunta Comunale

OGGETTO: MASTERPLAN DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO DI ABANO TERME. ANALISI E VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PERVENUTE ED ATTI DI INDIRIZZO PER LA REDAZIONE DEL P.A.T.

Ai sensi dell'art. 49 del D. L.vo 18 agosto 2000, n° 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", sulla proposta di deliberazione in oggetto si esprime

PARERE FAVOREVOLE

- in ordine alla regolarità tecnica;regolarità tecnica;

Data, 06.09.2021

IL DIRIGENTE

Leonardo MINOZZI

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

Verbale letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO

FEDERICO BARBIERATO

IL SEGRETARIO GENERALE

DOTT. FULVIO BRINDISI

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).
