

Procedimento

Variante n. 35 al Piano degli Interventi

Responsabile: Arch. Claudio Franchin

Procedura

Articolo 18 L.R. n. 11 / 2004

Fase

Adozione

Adottato con delibera C.C. n. del

Approvato con delibera C.C. n. del

Elaborato

Relazione con estratti cartografici e schede norma

Stato di fatto e Variante

Oggetto:

Attuazione delle strategie del PAT di cui all'articolo 84 delle NT, per la ricomposizione urbanistica dell'area ex Molino: individuazione dell'area di atterraggio dei crediti edilizi

Versione:

Luglio 2024 Ver.: 1 Rev.: 0

Consulente:

dott. Antonio Buggin
(elaborato firmato digitalmente)

E

Teolo
Comune di Teolo

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0013187/2024 del 25/07/2024

Firmatario: ANTONIO BUGGIN

Indice:

1. Premessa
2. Elaborati del Piano
3. Oggetto della Variante
4. Localizzazione
5. Coerenza con il Piano di Assetto del Territorio
6. Compatibilità ambientale
7. Rischio idraulico

Scheda Norma - Piano degli Interventi - stato di fatto

Scheda Norma - Piano degli Interventi - Variante

1 Premessa

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i contenuti della variante n. 35 al Piano degli Interventi del Comune di Teolo, riguardante l'attuazione delle strategie del PAT di cui all'articolo 84 delle NT, per la ricomposizione urbanistica dell'area ex Molino: individuazione dell'area di atterraggio dei crediti edilizi.

2 Elaborati del Piano

Gli elaborati che compongono la variante sono:

1. Relazione con estratti cartografici e Schede Norma
2. Banca dati alfa-numerica e vettoriale.

3 Oggetto della Variante

La variante riguarda l'attuazione delle strategie del PAT di cui all'articolo 84 delle NT, per la ricomposizione urbanistica dell'area ex Molino in località Treponti.

Estratto dalle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio articolo **84 Aree di riqualificazione e riconversione**, comma 2:

2. *Area ex Molino, che data la sua centralità, la cui riqualificazione avverrà con uso appropriato del Centro Urbano Residenziale e con una congrua destinazione di spazi ad uso pubblico. La sua attuazione avverrà con Accordo di Programma, accordo pubblico - privato e/o SUA.*

L'area dell'ex Molino appartiene da PRG ad un ampio spazio da attuare con PdiR, il PI si riserva di rivalutare gli interventi nell'ambito del PdiR di PRG anche ridefinendo gli ambiti di intervento diversi da quelli di cui sopra ed attraverso comparti specifici.

Nell'ambito dell'accordo pubblico-privato finalizzato ad attuare la riqualificazione e riconversione in oggetto, potrà essere prevista la riclassificazione dell'area "F3" adiacente alla Via Oliveros nel quartiere di San Biagio, al fine della ricaduta dei crediti edilizi eventualmente riconosciuti nell'ambito dell'accordo.

La riqualificazione dell'area dell'ex Molino, localizzata al centro della frazione di Treponti, è stata già attuata con accordo P.P. ex art. 6 della lr 11/04 e attuato mediante Piano di Recupero nel quale viene prevista la demolizione dei volumi oggetto di riqualificazione e riconversione.

La presente variante serve a concludere la fase di riqualificazione e riconversione prevedendo la riclassificazione dell'area "F3" adiacente alla Via Oliveros nel quartiere di San Biagio, da **area a servizi ad area residenziale di ricaduta dei crediti edilizi**, al fine di poter far ricadere i crediti edilizi riconosciuti nell'ambito dell'accordo.

La destinazione d'uso di **area residenziale di ricaduta dei crediti edilizi** comprende un'area vocata all'edificazione residenziale ma priva di capacità edificatoria, in quanto questa deve arrivare dalla demolizione dei manufatti dell'area ex Molino di Tre Ponti, così come prescritto dall'articolo 84 delle NT del PAT.

4. Localizzazione

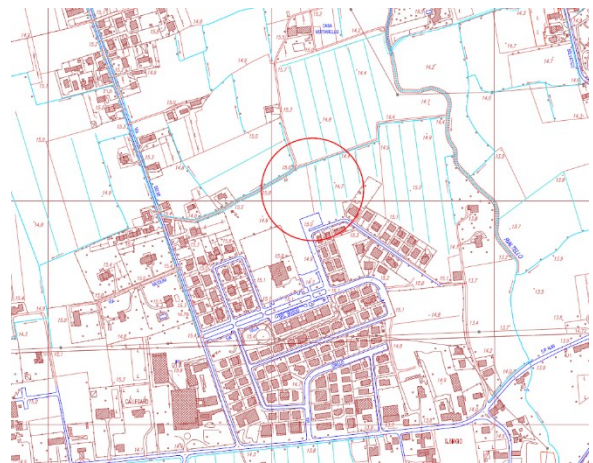
L'area viene a collocarsi a ridosso dell'area di urbanizzazione consolidata della frazione di San Biagio, dove sono già presenti tutte le infrastrutture e i sottoservizi.



Localizzazione dell'area su foto satellitare



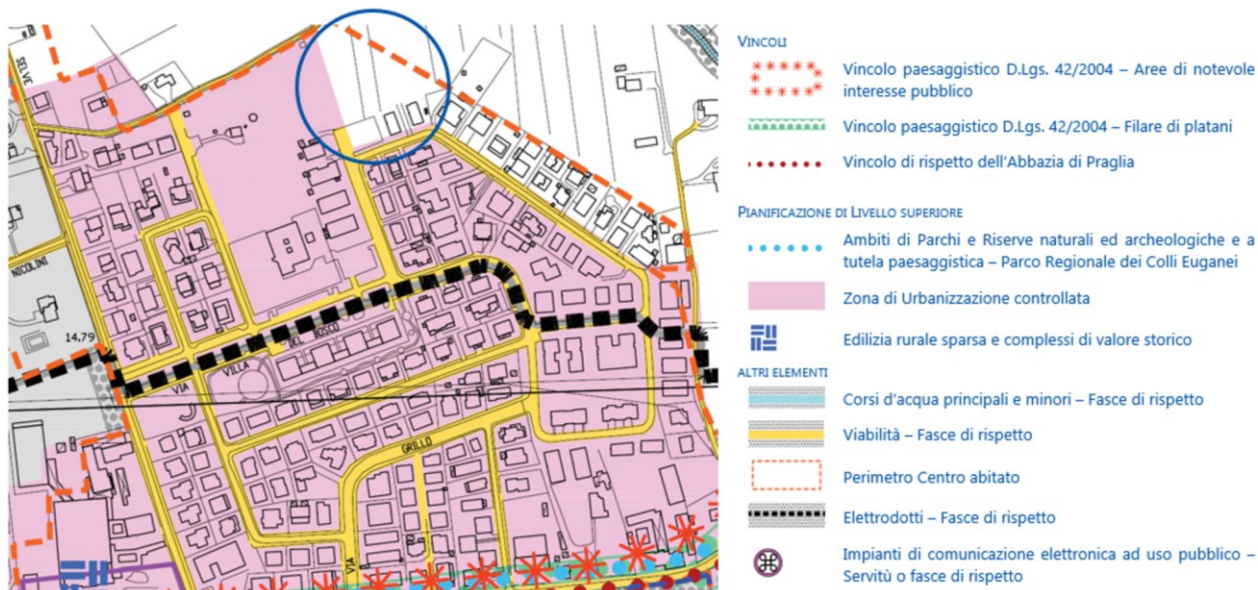
Estratto cartografia catastale.



Estratto C.T.R.

5. Coerenza con il Piano di Assetto del Territorio

II



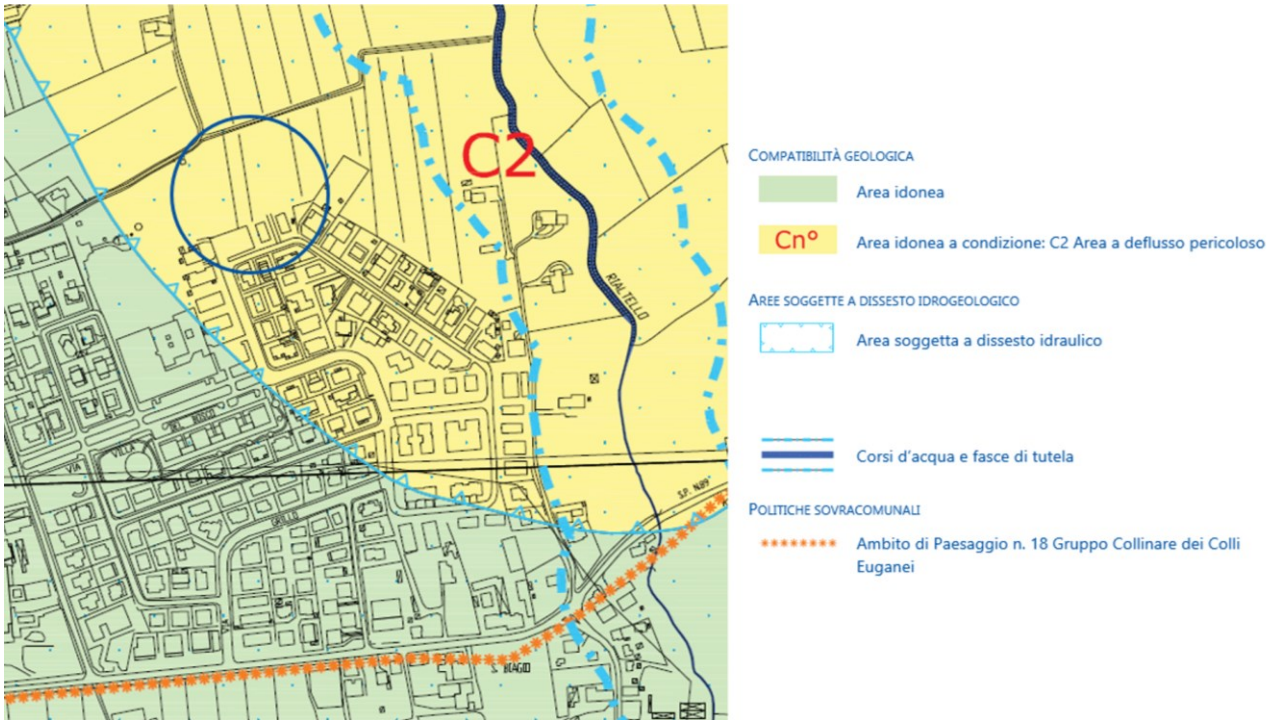
Estratto Carta dei Vincoli (PAT - 2017)

Dalla Carta dei Vincoli l'area risulta già compresa nel perimetro del centro abitato.



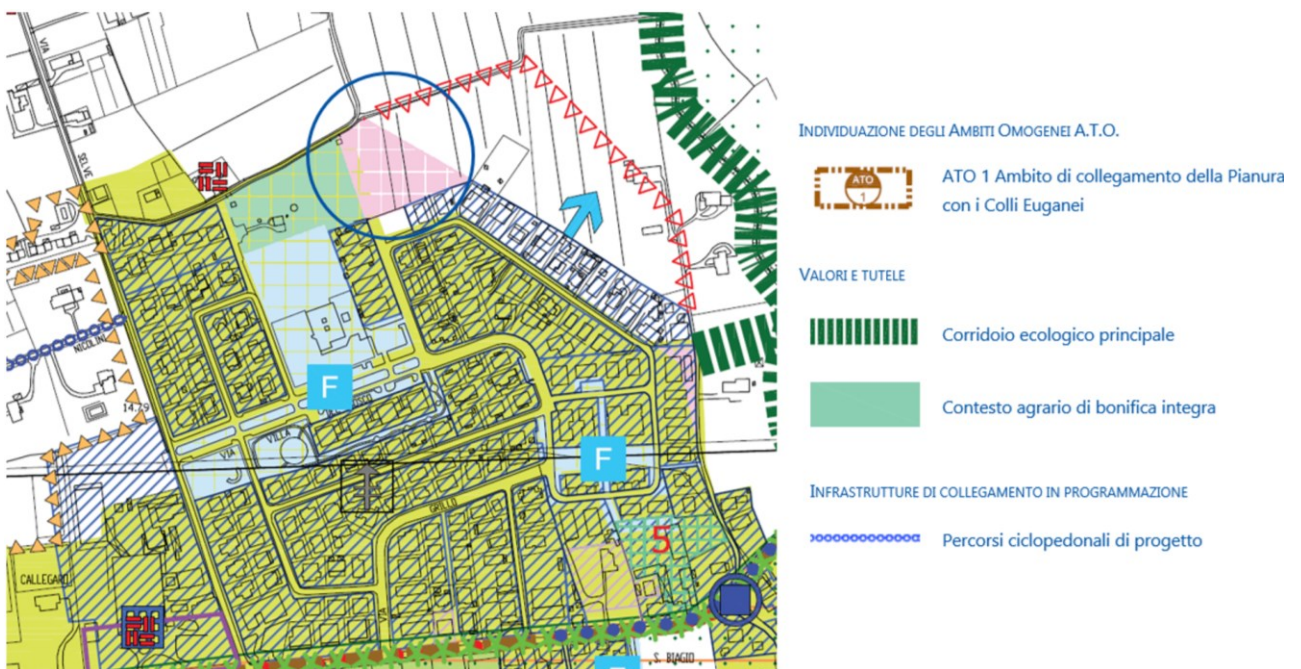
Estratto Carta delle Invarianti (PAT - 2017)

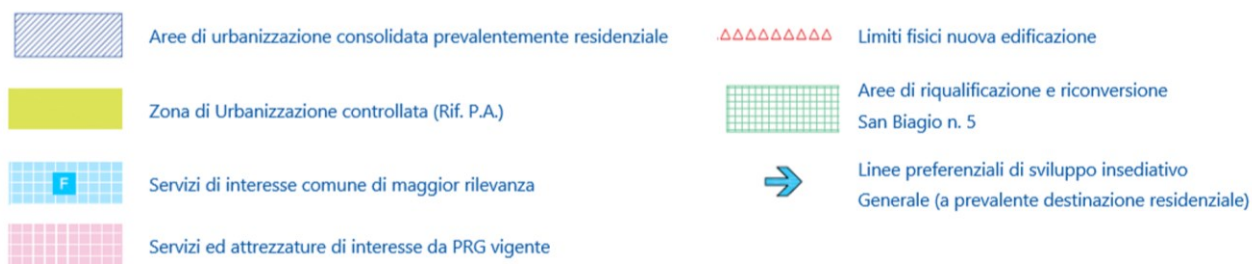
L'area non è interessata da nessuna delle invariante del PAT.



Estratto Carta delle Fragilità (PAT - 2017)

L'area viene a ricadere nelle aree idonee a condizione (a deflusso difficoltoso) e pertanto si dovrà, in sede di progetto, valutare i tipi più appropriati di fondazione dei manufatti e le opere di regime idraulico.





Nella Carta della Trasformabilità l'area riporta la destinazione d'uso che aveva nel P.R.G. vigente alla data di adozione del PAT: area a servizi.

Dall'esame degli elaborati cartografici del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, che riporta le principali caratteristiche del territorio e le azioni specifiche previste, risulta che l'area di studio è compresa nell'Ambito di Paesaggio n. 29 "Pianura tra Padova e Vicenza" ed è classificata come "area agropolitana in pianura"; per quanto riguarda il Sistema del territorio rurale, ricade nell'Area di agricoltura mista a naturalità diffusa all'interno del tessuto urbanizzato.

Dall'esame degli elaborati cartografici del Piano Territoriale Provinciale risulta che l'area di studio non è soggetta a particolari situazioni di attenzione.

Nel Piano Ambientale di Colli Euganei risulta che l'area di studio è esterna al Parco regionale di Colli Euganei e non rientra in nessun tematismo; è adiacente ad una "Zona di urbanizzazione controllata UC".

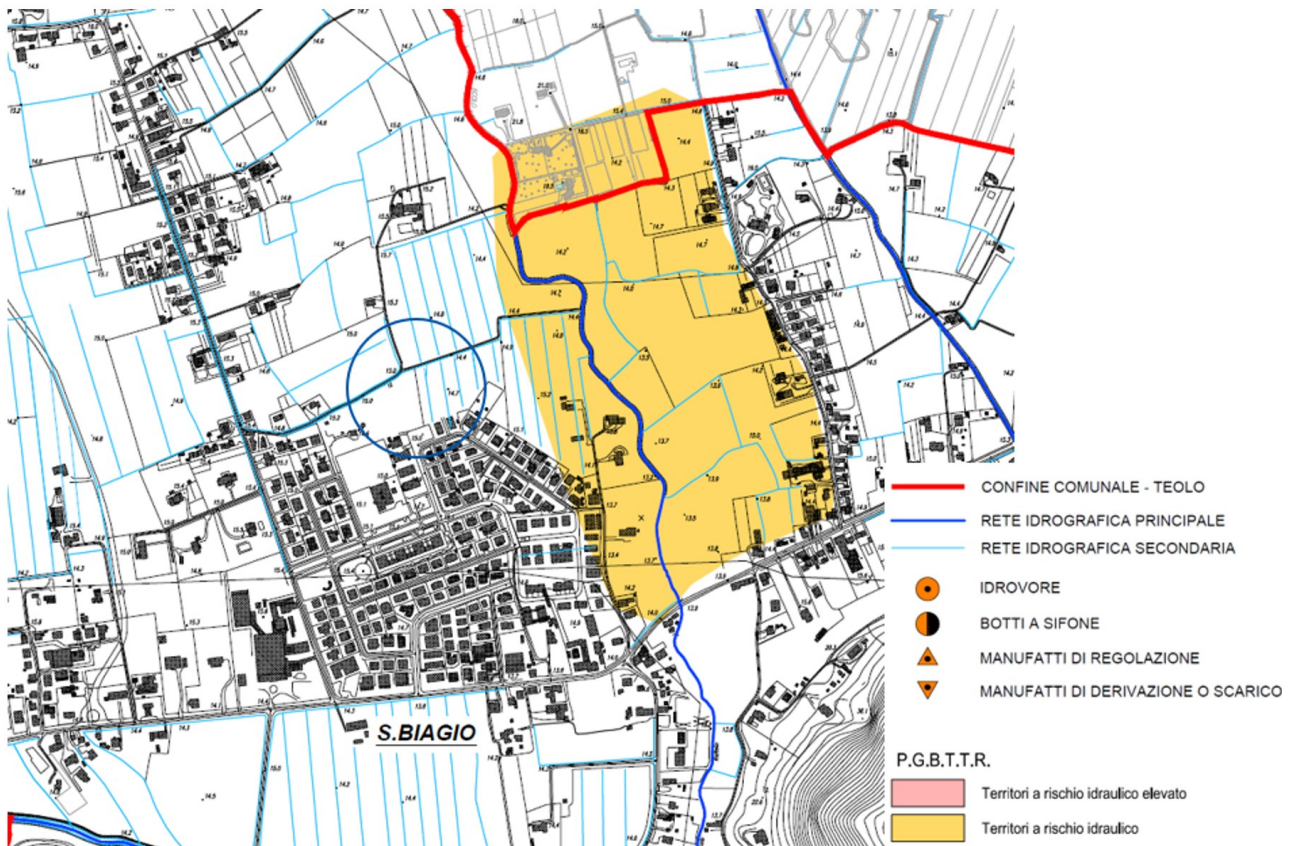
Dall'esame degli elaborati cartografici del Piano di Assetto del Territorio emerge quanto segue:

- Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale: non vi sono vincoli di natura paesaggistica, monumentale. Nel PAT l'area di studio è compresa all'interno del perimetro del centro abitato.
- Carta delle Fragilità: l'area di studio è in zona soggetta a dissesto idraulico e classificata come "area idonea a condizione" per deflusso pericoloso.
- Carta delle Invarianti: nell'area di studio non sono segnalate situazioni particolari. L'area risulta limitrofa ad un insediamento residenziale, non sono interessati ambiti di connessione ecologica o corridoi ecologici.
- Carta della Trasformabilità: l'area è localizzata in contiguità con l'urbanizzazione consolidata e nell'ambito di "Servizi ed attrezzature di interesse da PRG vigente".

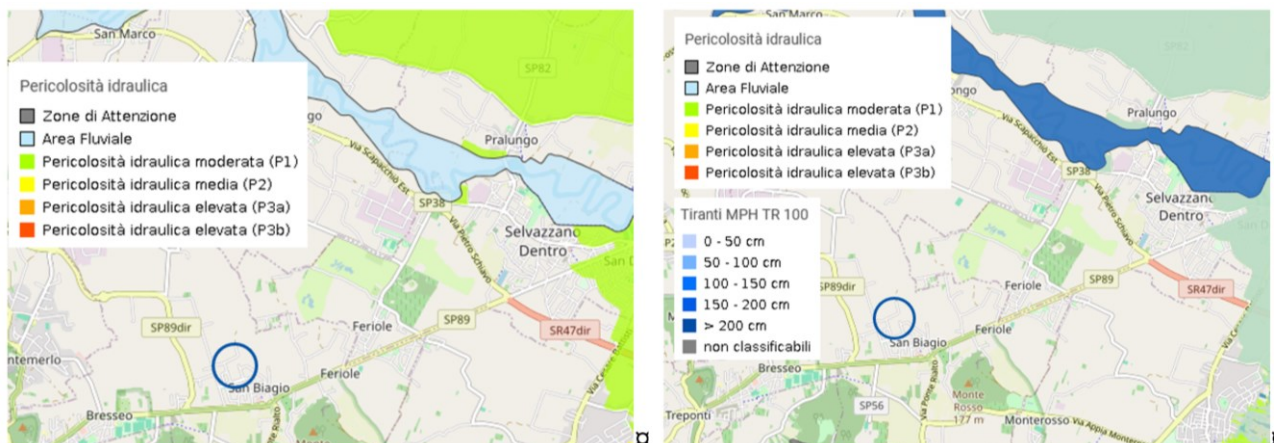
6. Compatibilità ambientale

Gli elaborati saranno sottoposti al parere del Consorzio di Bonifica e del Genio Civile e le eventuali prescrizioni saranno recepite in sede di approvazione della variante.

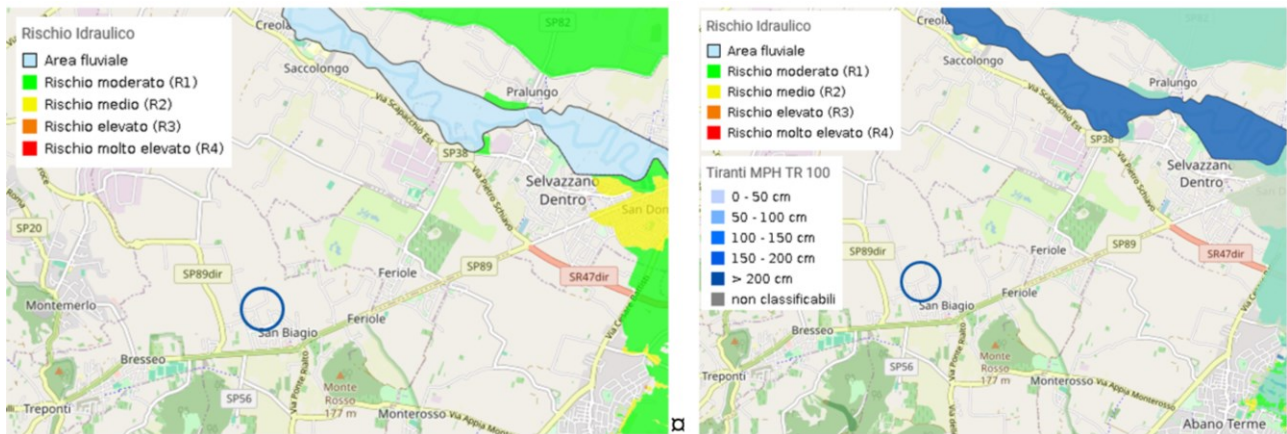
7. Rischio idraulico



Carta del Rischio Idraulico attuale". Particolare dell'area di studio. (Fonte: "Piano delle Acque", 2016)



Mappa della "Pericolosità idraulica" elaborata nell'ambito del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni 2021 - 2027. Particolare dell'area di studio. (Fonte: Distretto Alpi Orientali)



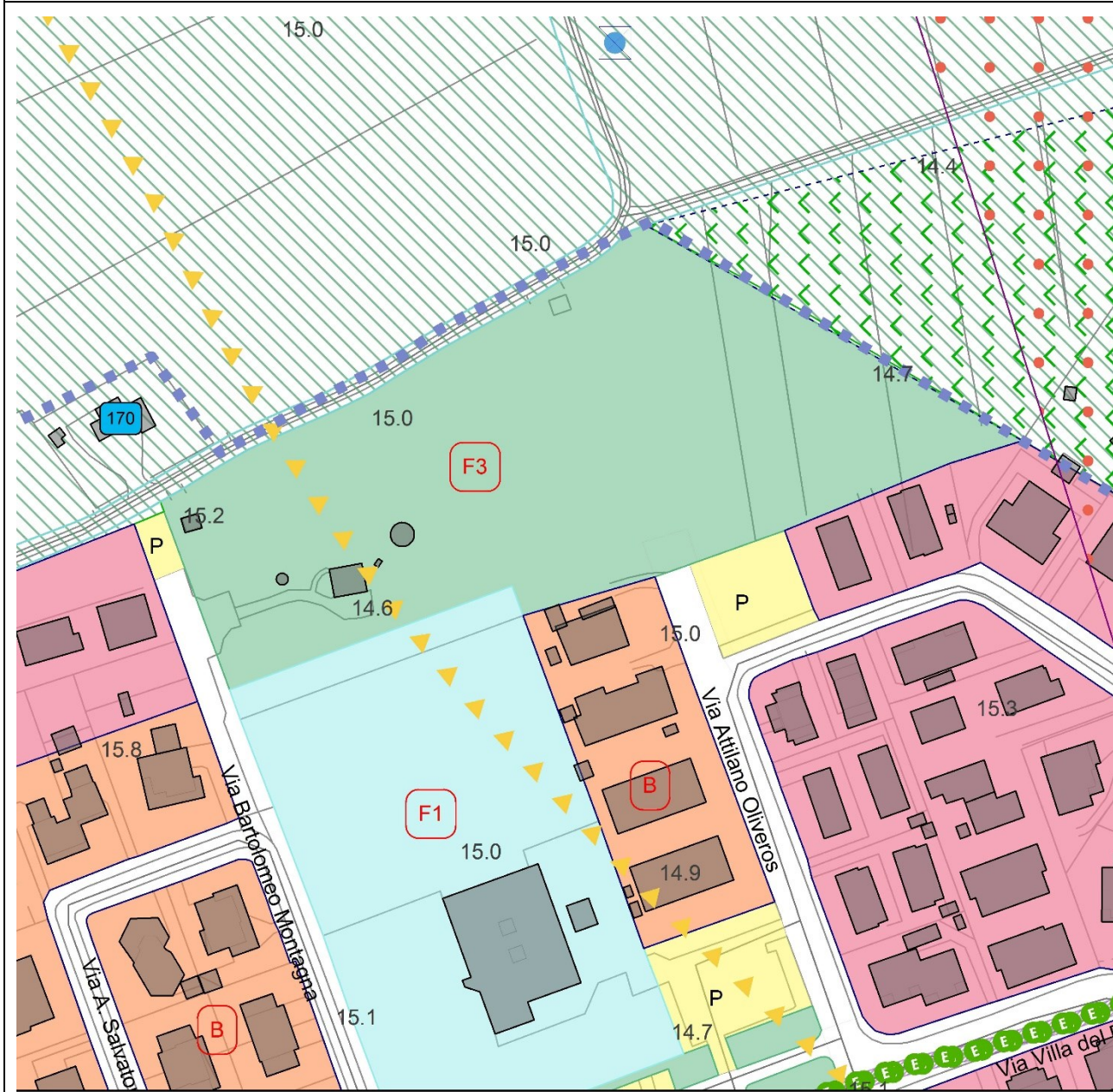
Mapa del “Rischio idraulico” elaborata nell’ambito del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni 2021 - 2027. Particolare dell’area di studio. (Fonte: Distretto Alpi Orientali)

Dalla lettura del Piano delle Acqua comunale e del Piano di gestione del Rischio Alluvioni, l’area non risulta a rischio idraulico.

Comune di Teolo Provincia di Padova	Piano degli Interventi L.R. 11/2004
---	---

ATO n. 1	Località: San Biagio	Scheda norma	1
	Ubicazione: Via Oliveros		

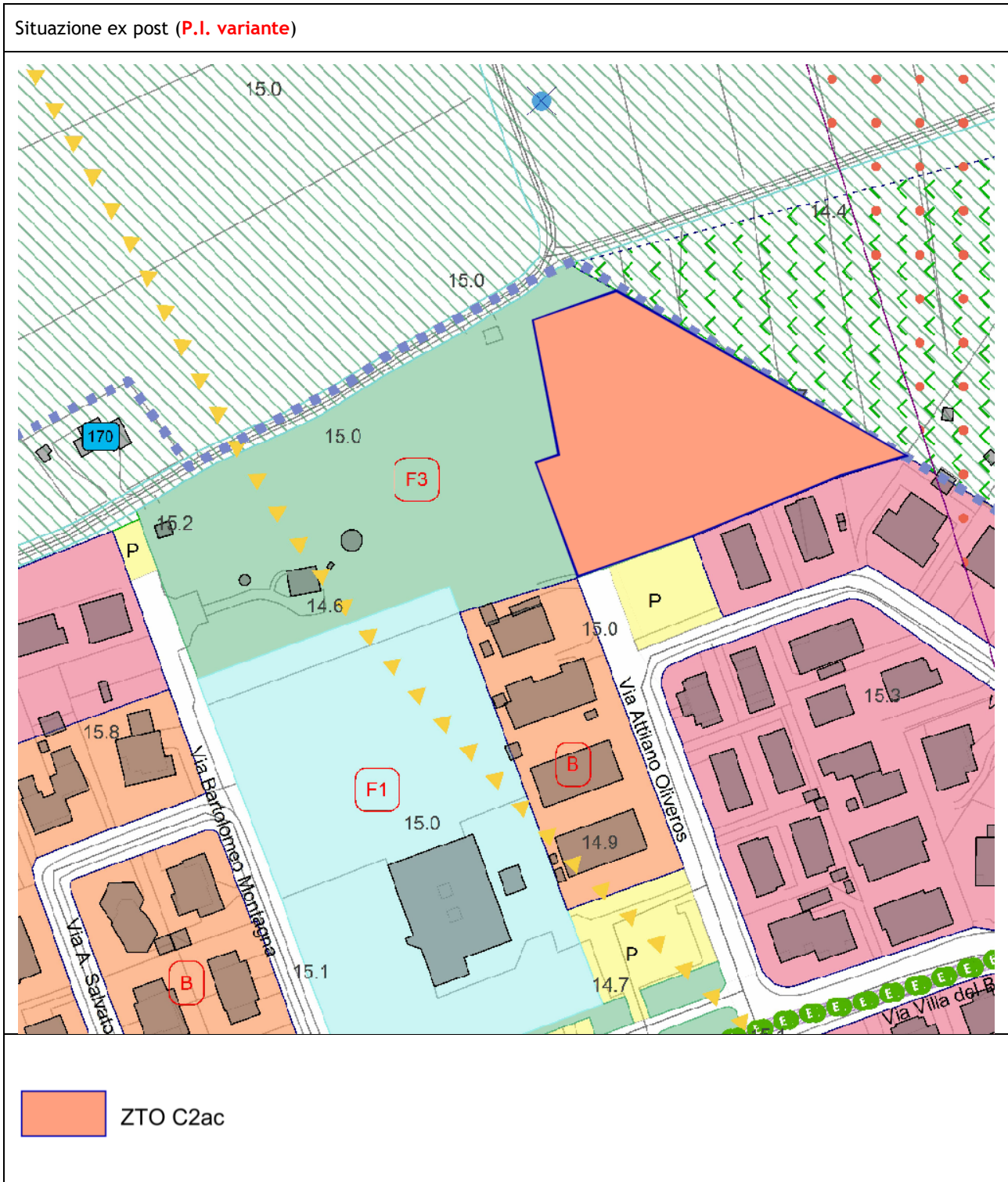
Situazione ex ante (**P.I. vigente**)



L'area ricade nella ZTO F3 aree a servizi (parco, gioco e sport)

Comune di Teolo Provincia di Padova	Piano degli Interventi L.R. 11/2004
---	---

ATO n. 1	Località: San Biagio	Scheda norma	2
	Ubicazione: Via Oliveros		



Parametri urbanistici:

Denominazione: Zona Territoriale Omogenea C2 per atterraggio crediti edilizi

Valgono le norme di cui all'articolo 30 delle NTO con i seguenti parametri:

Volume edificabile: 5.000 mc per n. 5 lotti

Tipologia edilizia: uni-bifamiliari

Altezza: 6,50 m

Superficie ambito PUA: 7.540 mq

Area edificabile: 4.952 mq

Area standard e viabilità interna: 2.588 mq

Organizzazione delle funzioni (indicativa):

