



COMUNE DI TEOLO

PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO
AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004

RELATIVO AGLI IMMOBILI:

Compendio "EX LOFRA" sito in via Euganea Tre Ponti n. 16

IN PROPRIETÀ DELLA DITTA:

ALÌ immobiliare s.r.l.



ATELIER
CAPPOCHIN
architecture
urban planning

ATELIER CAPPOCHIN
I - Via Vegri, 33/A 35030 Selvazzano Dentro - Padova
contact@ateliercappochin.com
ateliercappochin.com
Tel :+39 049 8055642

AII. B
ELABORATI DI PROGETTO

la proprietà

i progettisti

Giuseppe Cappochin architetto

Davide Cappochin architetto

INDICE

INQUADRAMENTO

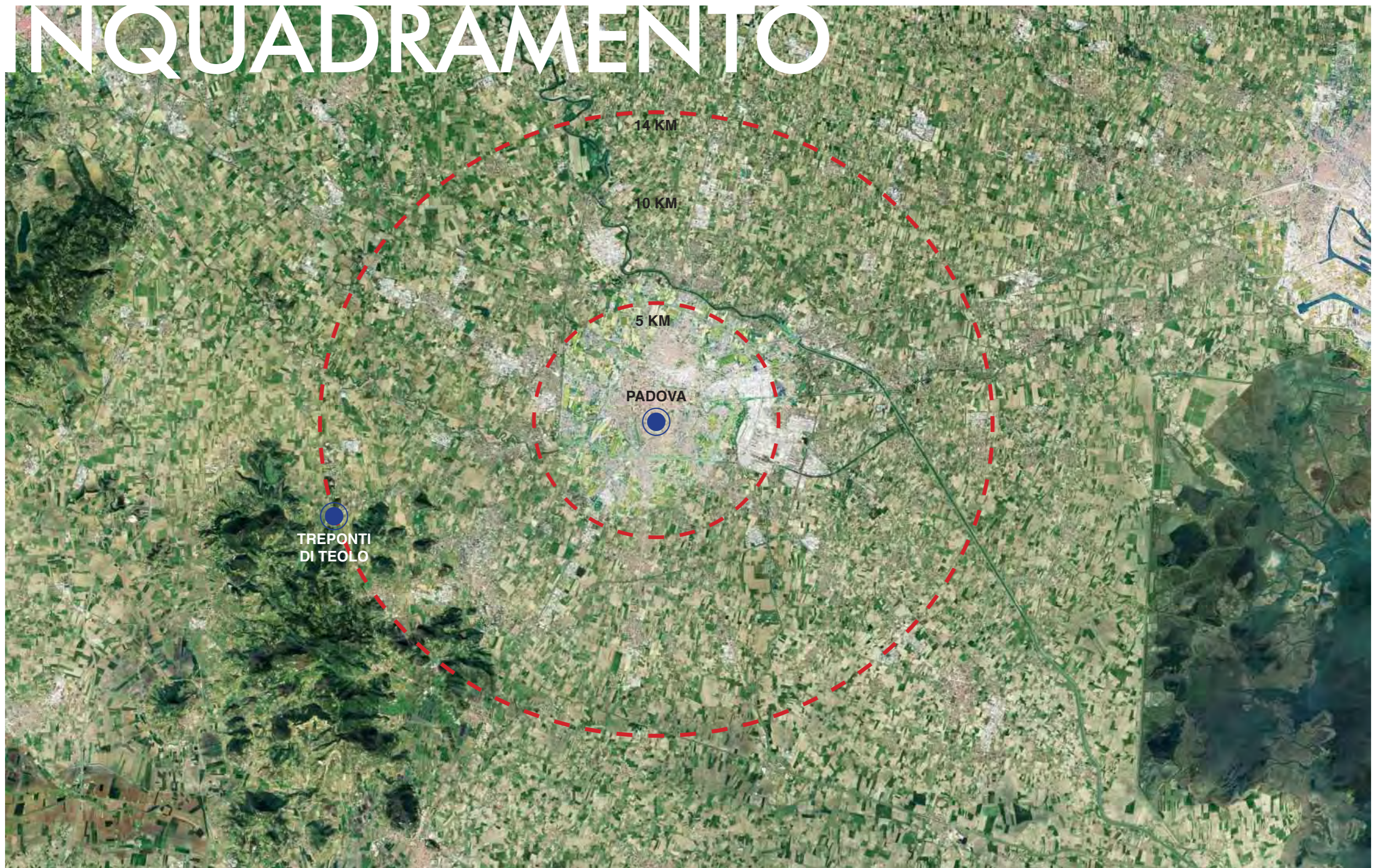
- | | |
|---|-----------|
| ● inquadramento | P. 3 - 4 |
| ● Inquadramento fotografico | P. 5 - 7 |
| ● estratti P.A.T. | P. 8 - 11 |
| ● estratto Piano Ambientale Parco dei Colli Euganei | P. 12 |

PROGETTO

- | | |
|---|------------|
| ● progetto | P. 13 - 14 |
| ● pattern Costruito SDF | P. 15 |
| ● pattern Costruito e orientamento aree SDP | P. 16 |
| ● pattern Costruito e assi di progetto SDP | P. 17 |
| ● masterplan di progetto e ipotesi ciclabile | P. 18 |
| ● masterplan di progetto | P. 19 |
| ● schema viabilità | P. 20 |
| ● schema edifici | P. 21 |
| ● vista zenitale | P. 22 |
| ● estratto catastale | P. 23 |
| ● estratto P.I. vigente | P. 24 |
| ● estratto P.I. variante | P. 25 |
| ● scheda norma con proposta modifica P.I. | P. 26 |
| ● progetto di massima del P.U.A. | P. 27 |
| ● Planimetria aree da cedere o da asservire ad uso pubblico | P. 28 |



INQUADRAMENTO



* Copia conforme all'originale * Comune di TEOLO Prot. arrivo n. 0020710 del 16-12-2025 Tit:6 Cls: 3

Area di progetto

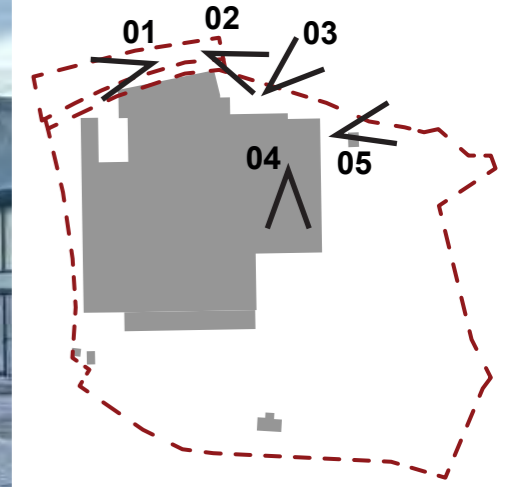


* Copia conforme all'originale * Comune di TEOLIO Prot. arrivo n. 0020710 del 16-12-2025 Tit:6 Cls: 3

VISTA 01



VISTA 02



VISTA 03



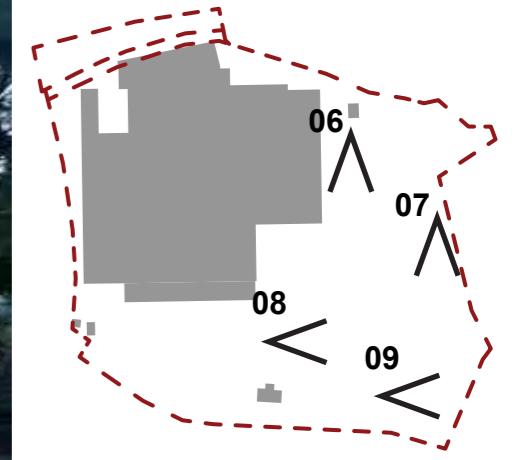
VISTA 04



VISTA 05



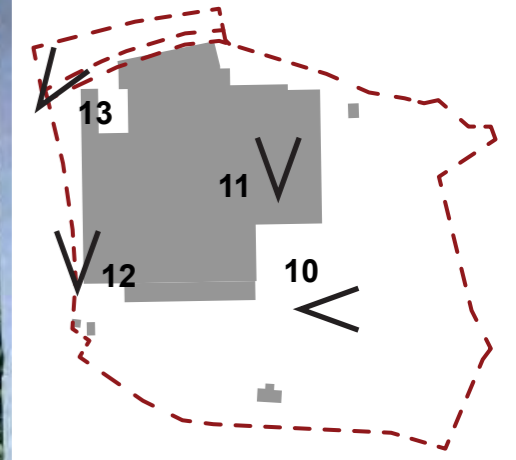
* Copia conforme all'originale * Comune di TEOLO Prot. arrivo n. 0020710 del 16-12-2025 Tit:6 Cls: 3



VISTA 10



VISTA 11

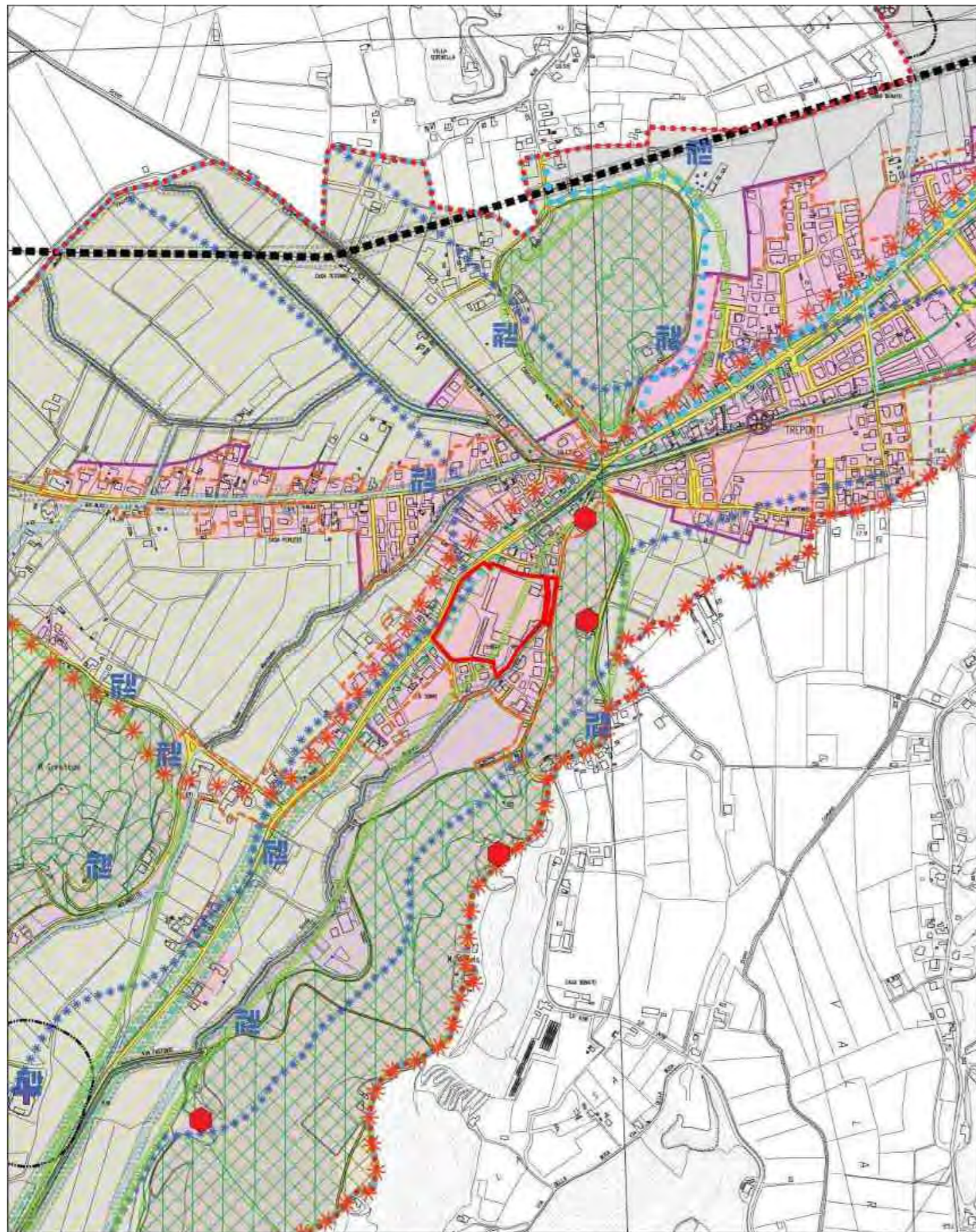


VISTA 12







VISTA 13










VINCOLI

- 
Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua
(Rif. P.T.C.P. Tav. 1.b - art. 26.a)
Art. 12
- 
Vincolo paesaggistico - platani (Rif. D. Lgs. 42/2004 - m. 20)
Art. 16
- 
Vincolo paesaggistico - Aree di notevole interesse pubblico
(Rif. P.T.R.C. art. 19 - P.T.C.P. Tav. 1.b - art. 26.a)
Art. 17
- 
Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 - Grado 4
Art. 22




RETE NATURA 2000

- 
Siti di importanza comunitaria - Zone di protezione speciale
(Rif. Rete Natura 2000)
Art. 23

PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

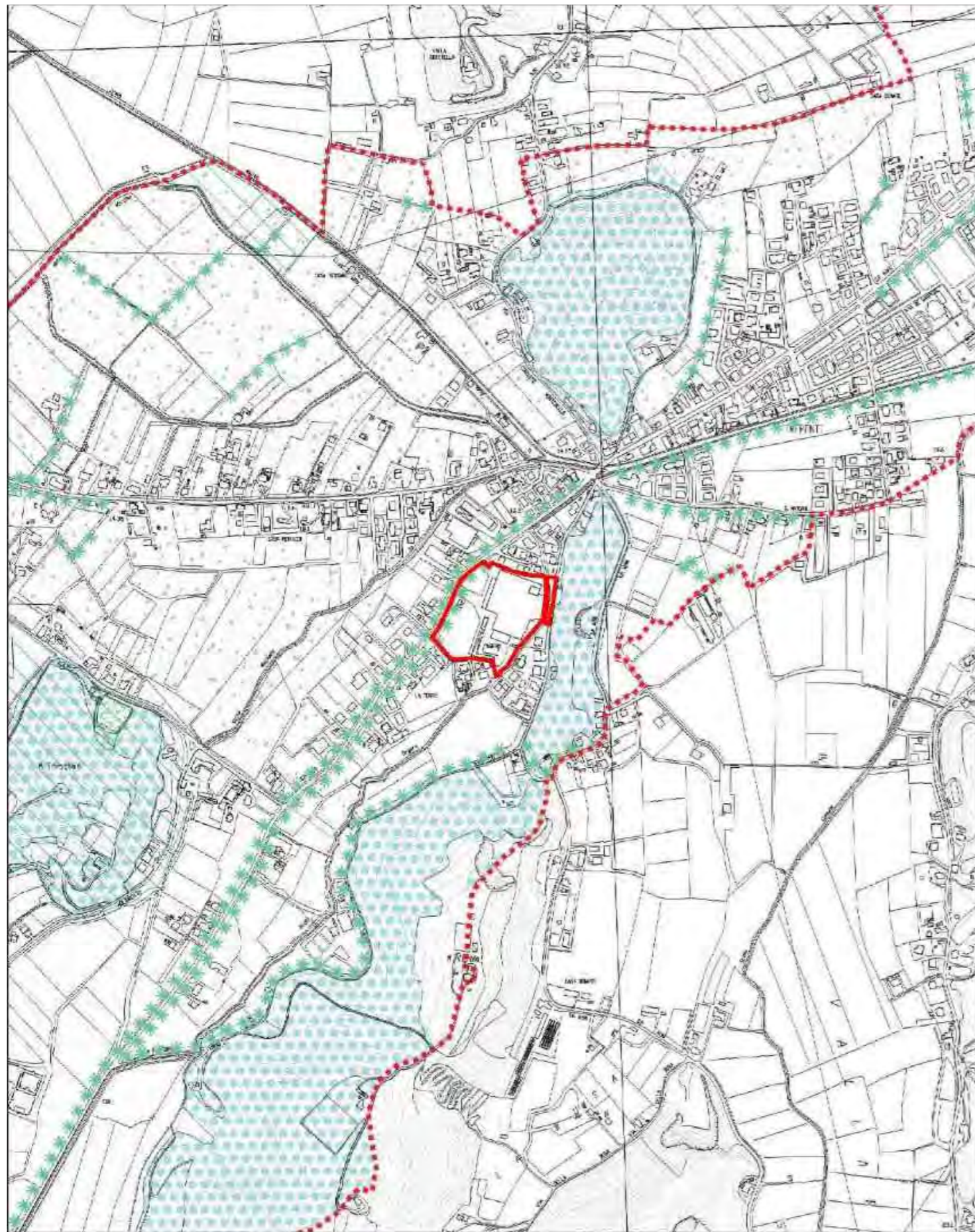
- 
Ambiti di Parchi e Riserve naturali ed archeologiche ed a tutela paesaggistica (Rif. P.T.R.C. e P.T.C.P. Tav. 1.b - art. 18)
Parco Regionale dei Colli Euganei (Rif. D.C.R. n. 74 del 07.10.1998)
Art. 24
- 
Zona di urbanizzazione controllata (Rif. P.A. art. 16)
Art. 24
- 
Ambiti naturalistici di livello regionale
(Rif. P.T.R.C. e P.T.C.P. Tav. 1.b - art. 18.b)
Art. 30
- 
P.U.R.T. - Piano Urbano delle Risorse Termali
Art. 31

ALTRI ELEMENTI




- 
Corsi d'acqua principali e minori/Fasce di rispetto
Art. 38
- 
Viabilità/Fasce di rispetto
Art. 39
- 
Perimetro centro abitato
Art. 40




 Ambito di Intervento P.U.A. attuativo dell'accordo

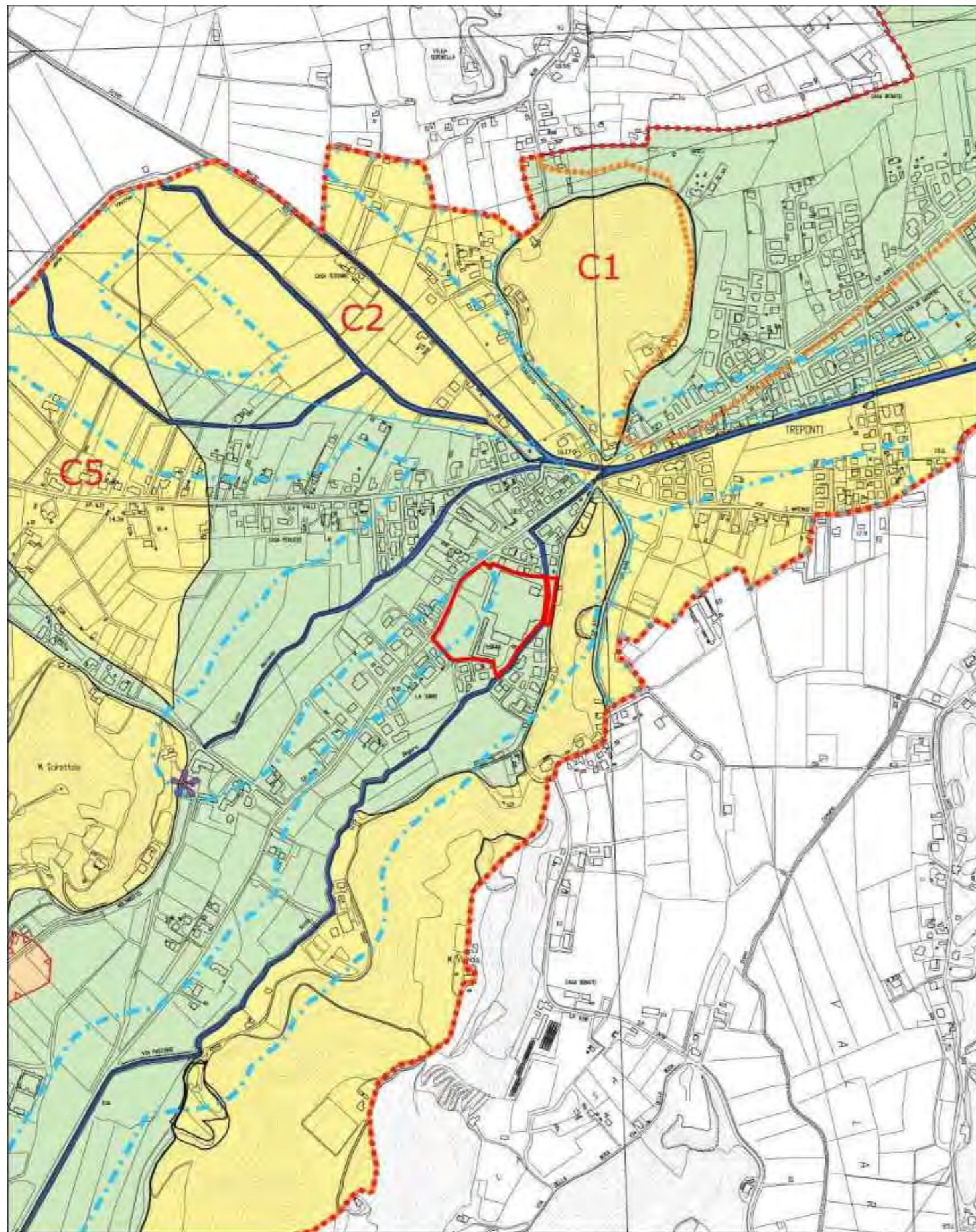


INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

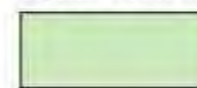
- | | | |
|---|---|---------|
|  | Territorio coperto da foreste e boschi (Rif. L.R. 52/78) | Art. 53 |
|  | Paesaggi agrari di collina (Rif. P.A. art. 33 c. 1-4) | Art. 54 |
|  | Fasce di mitigazione e protezione
(Rif. P.A. art. 26 c. 2-3-4, art. 4 c. 2)
Siepi o filari alberati (Rif. Foto aerea e CTR) | Art. 55 |



 Ambito di Intervento P.U.A. attuativo dell'accordo



COMPATIBILITA' GEOLOGICA



Area idonea


Art. 63

ALTRE COMPONENTI

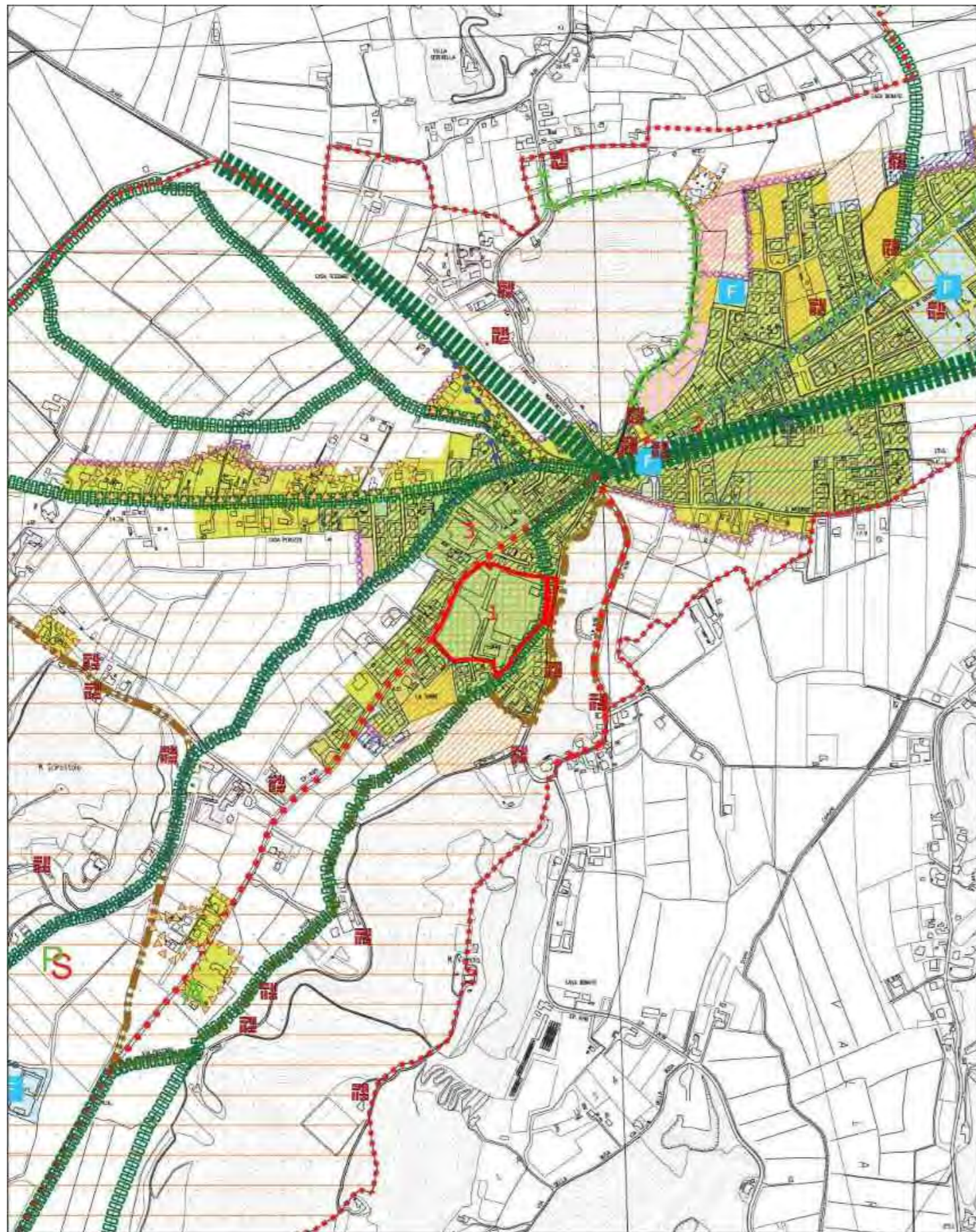


Corsi d'acqua / Fasce di tutela
(Rif. P.T.C.P. Tav. 4.b - art. 18.h)






Art. 68

 Ambito di Intervento P.U.A. attuativo dell'accordo









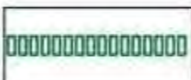
AZIONI STRATEGICHE

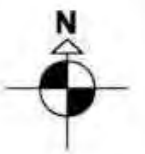
	Aree di urbanizzazione consolidata prevelentemente residenziale	Art. 79
	Aree di urbanizzazione programmata	Art. 80
	Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttiva	Art. 81
	Zona di Urbanizzazione controllata (Z.U.C.) (Rif. P.A.)	Art. 82
	Aree di riqualificazione e riconversione Treponti 1. ex Lofra 2. ex Mulino 3. Zona artigianale Treponti	Art. 84


INFRASTRUTTURE DI COLLEGAMENTO IN PROGRAMMAZIONE

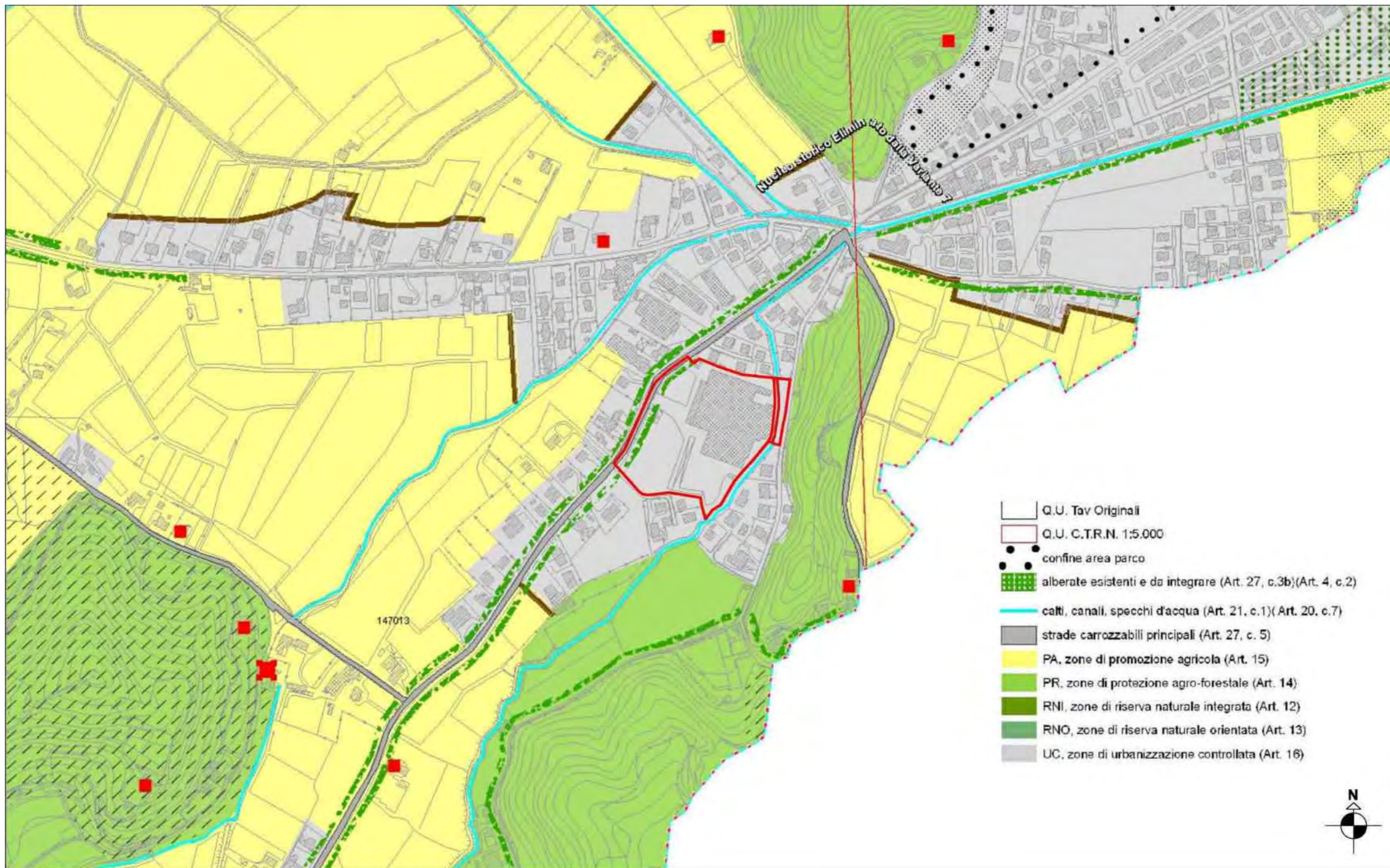
	Viabilità di livello provinciale programmata per il potenziamento (Rif. P.T.C.P. Tav. 4.b - Piano Provinciale della Viabilità)	Art. 90
--	---	---------

VALORI E TUTELE

	Perimetro del parco Matrice naturale primaria (Rif. P.T.C.P. Tav. 3.b - art. 19.a)	Art. 102
	Area nucleo o matrici naturalistiche primarie (Rif. P.A. art. 12-13 - P.T.C.P. Tav. 4.b - art. 18)	Art. 103
	Ambiti di pregio paesaggistico da tutelare, valorizzazione dei paesaggi storici (Rif. P.T.C.P. Tav. 5.b - art. 22.a)	Art. 105
	Corridoio ecologico secondario	Art. 108



 Ambito di Intervento P.U.A. attuativo dell'accordo



Ambito di Intervento P.U.A. attuativo dell'accordo

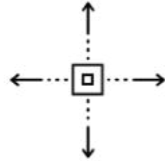
PROGETTO

* Copia conforme all'originale * Comune di TEOLO Prot. arrivo n. 0020710 del 16-12-2025 Tit: 6 Cls: 3



MAIN POINT

CONNESSIONE



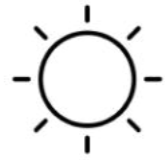
SICUREZZA



SOSTENIBILITA'



ENERGIA NATURALE



Le Albere Trento_RPBW



Spazi verdi pubblici



Valcotos_Madrid (Spain) MK27



Parco dell'Adige



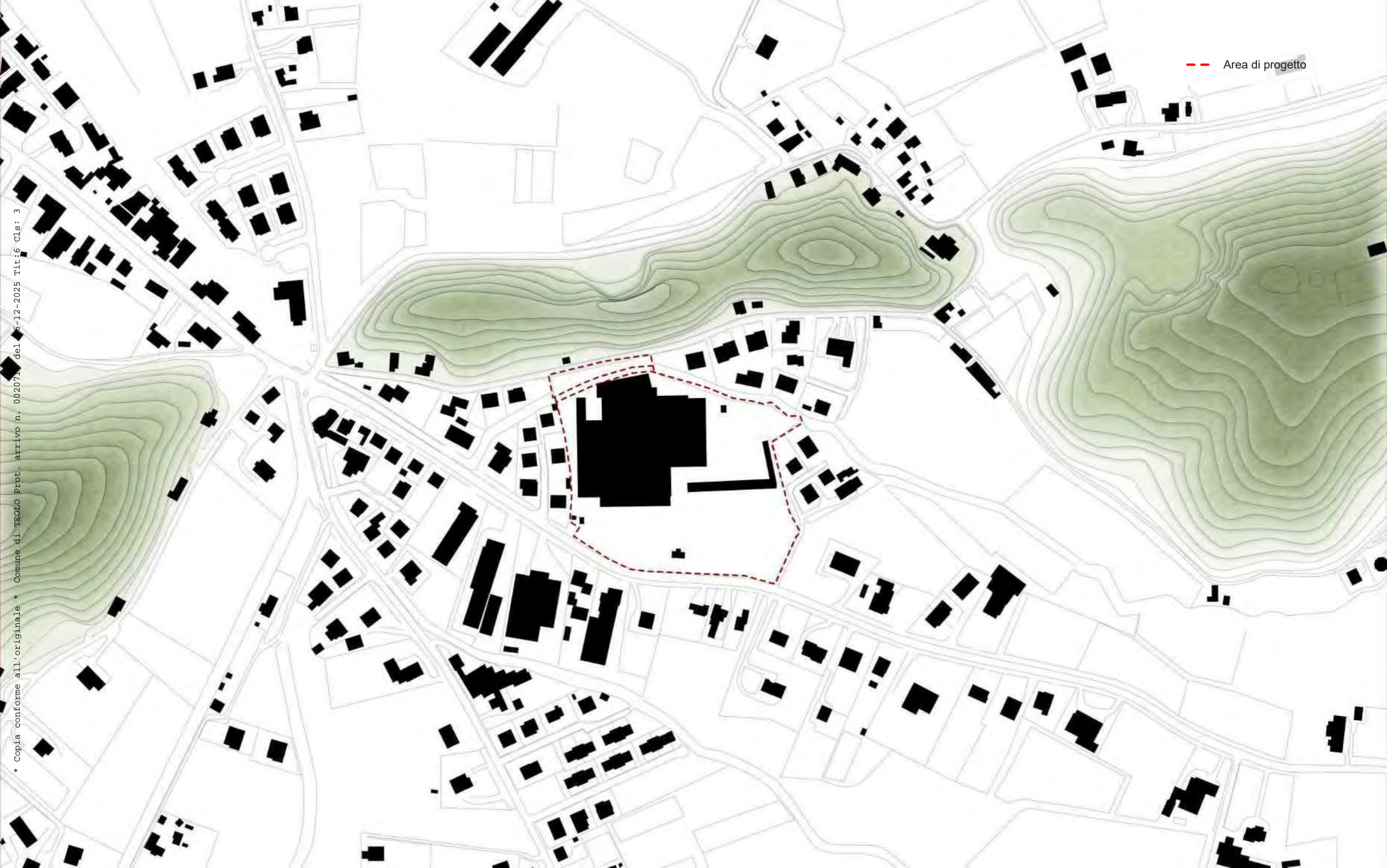
Parco dell'Adige



Percorsi nel verde

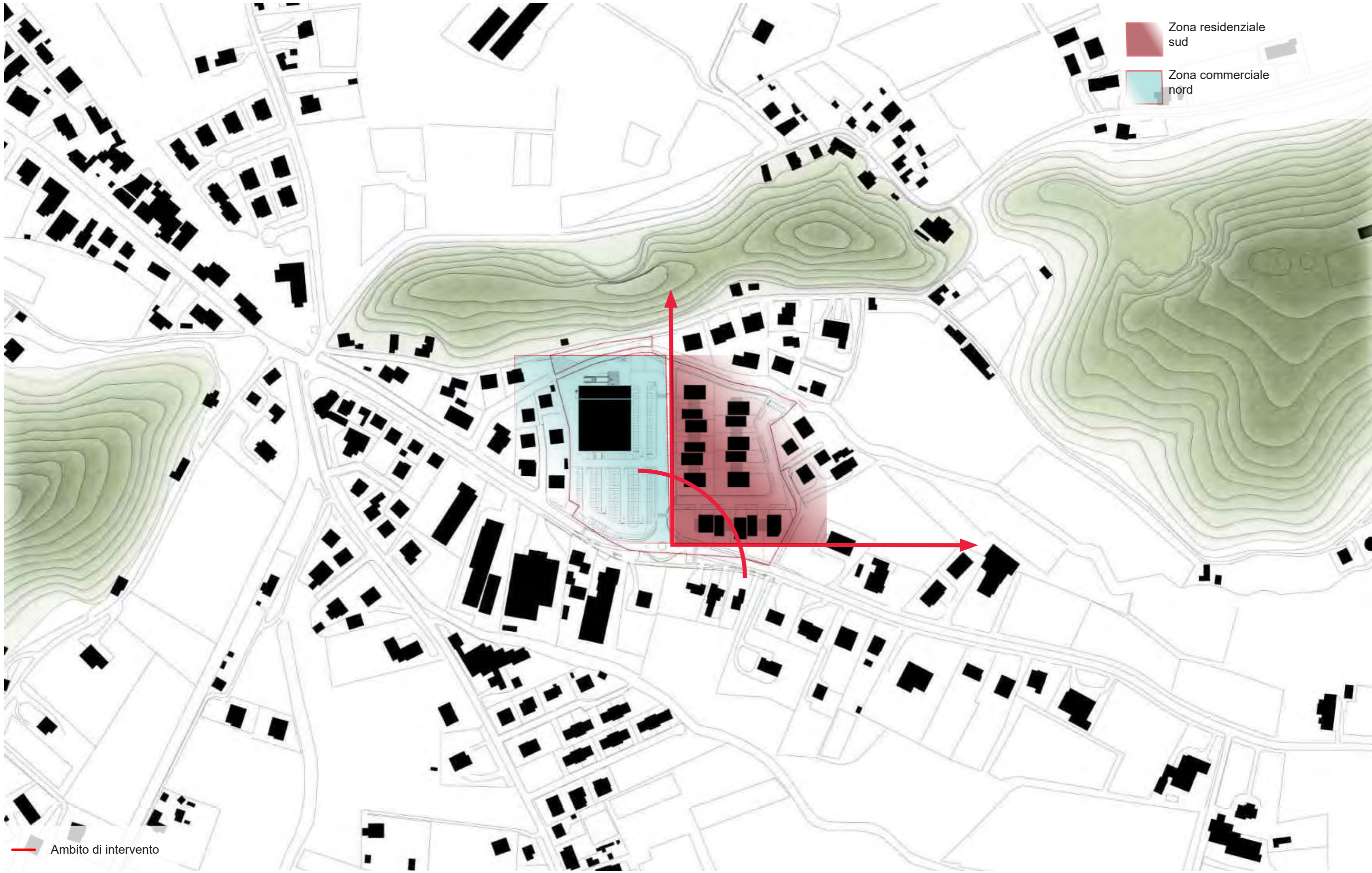


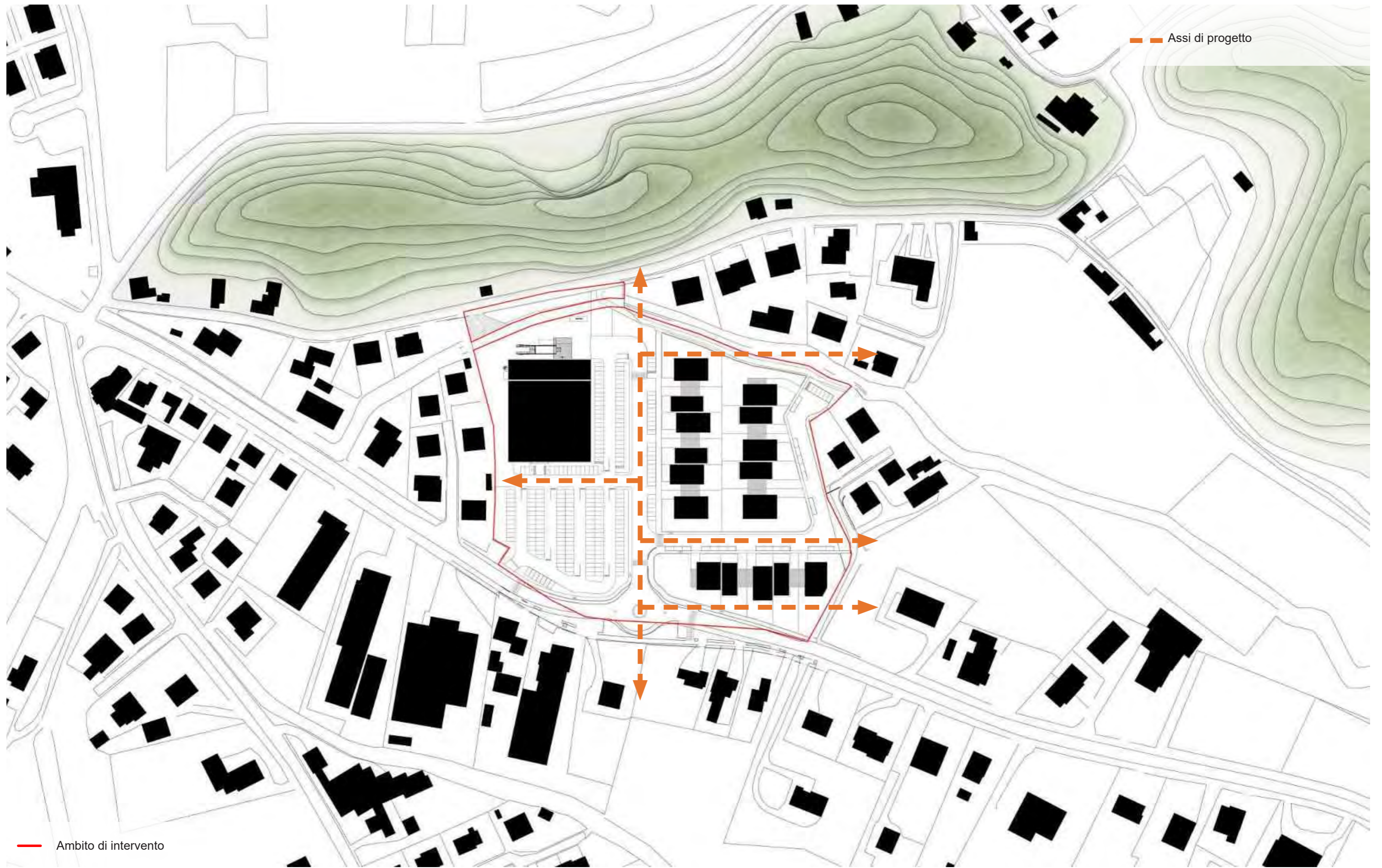
* Copia conforme all'originale * Comune di TEOLO Prot. arrivo n. 0020710 del 16-12-2025 Tit:6 Cls: 3



— — — Area di progetto

* Copia conforme all'originale * Comune di TEOLO Prot. arrivo n. 002071 del 06-12-2025 Tit:6 Cls: 3





* Copia conforme all'originale * Comune di TEOLO Prot. arrivo n. 0020710 del 16-12-2025 Tit. 6 Cls: 3



- Ambito di Intervento
- - - Nuova pista ciclabile su via Euganea in direzione Treponti centro, su area messa a disposizione dal comune.
- - - Nuova pista ciclo/pedonale interna all'area di progetto, di collegamento tra via Euganea e via Pastorie



— Ambito di Intervento

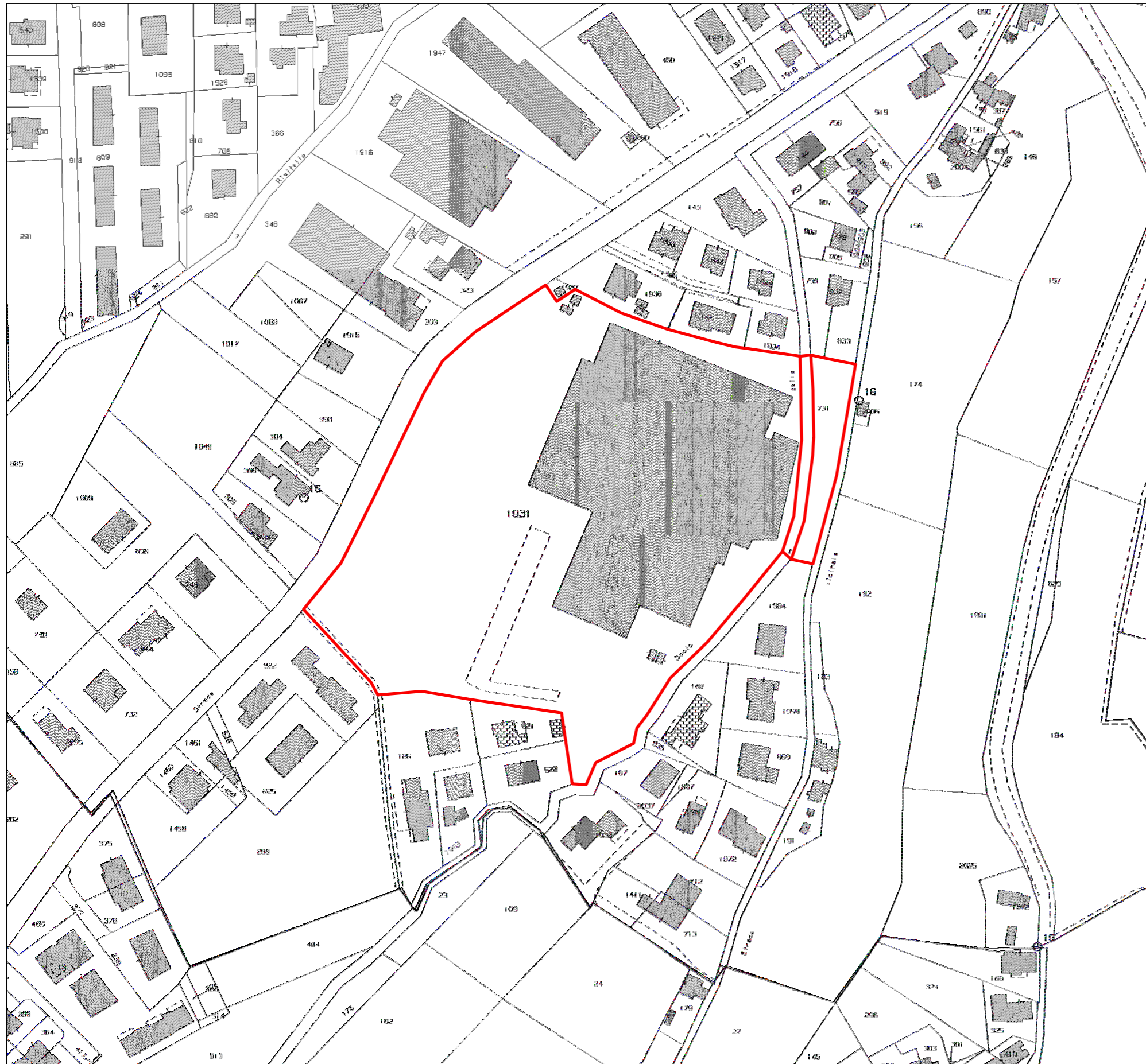


* Copia conforme all'originale * Comune di TEOLIO Prot. arrivo n. 0020710 del 16-12-2025 Tit:6 Cls: 3

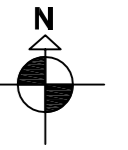




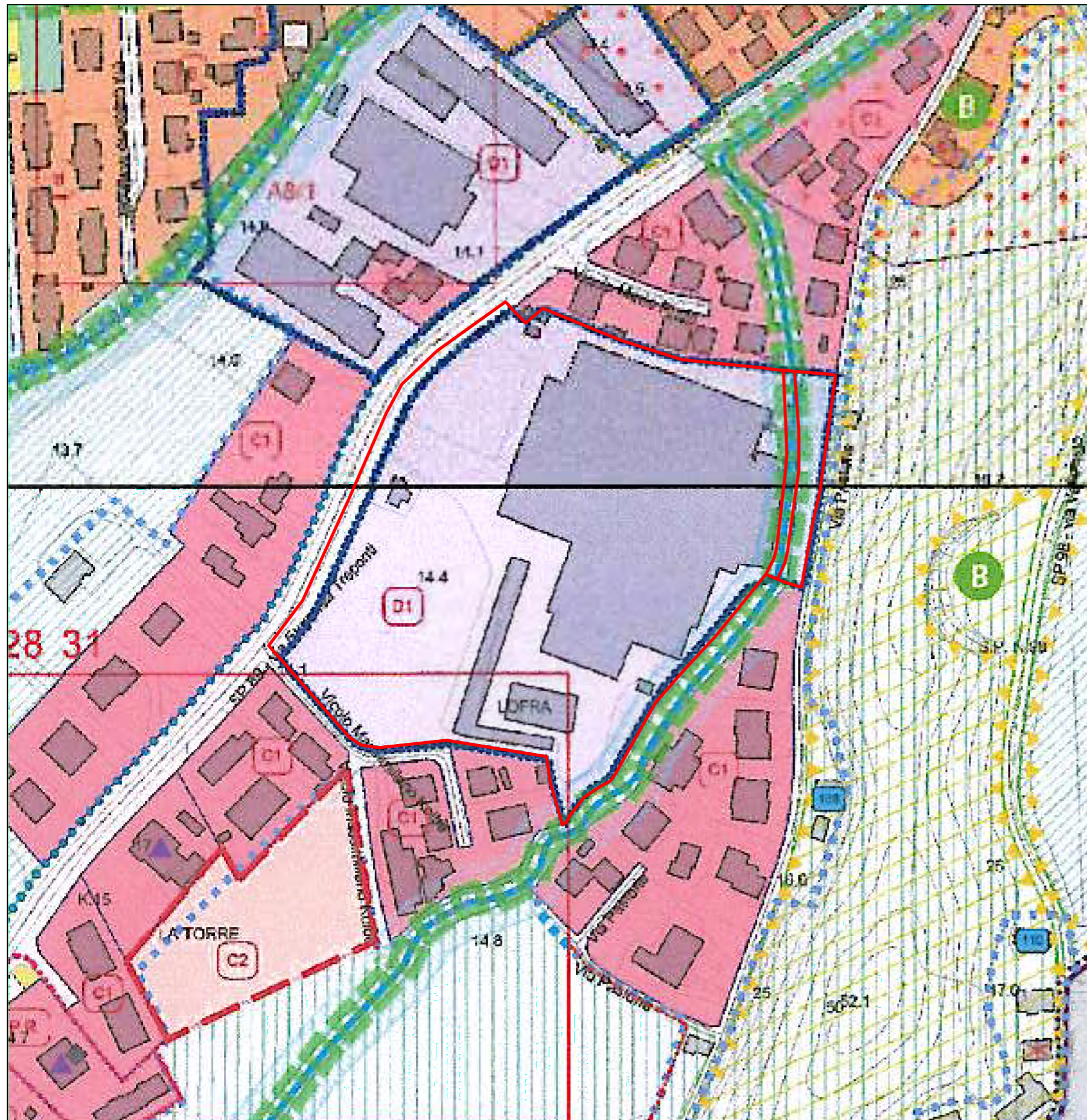






NUOVO CATASTO TERRENI					
Proprietà	Foglio	Particella	Tipologia	Superficie catastale	Superficie reale
Ali Immobiliare s.r.l. - Società unipersonale	14	1931	Ente Urbano	32.053 m ²	32.083 m ²
	14	731	Semin. Arbor.	1.466 m ²	1.060 m ²
TOTALE				33.519 m²	33.143 m²





Ambito di Intervento





ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

-  D1 - zona produttiva di completamento
-  Zona territoriale omogenea


AMBITI

-  Delimitazione centro abitato
-  Aree soggette a riqualificazione e riconversione



FASCE DI RISPETTO E AREE DI TUTELA

-  S stradale
-  I idraulico/fluviale


IDROGRAFIA

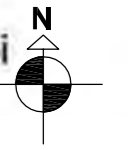
-  Scolo consortile

SISTEMA DELLA VIABILITA'

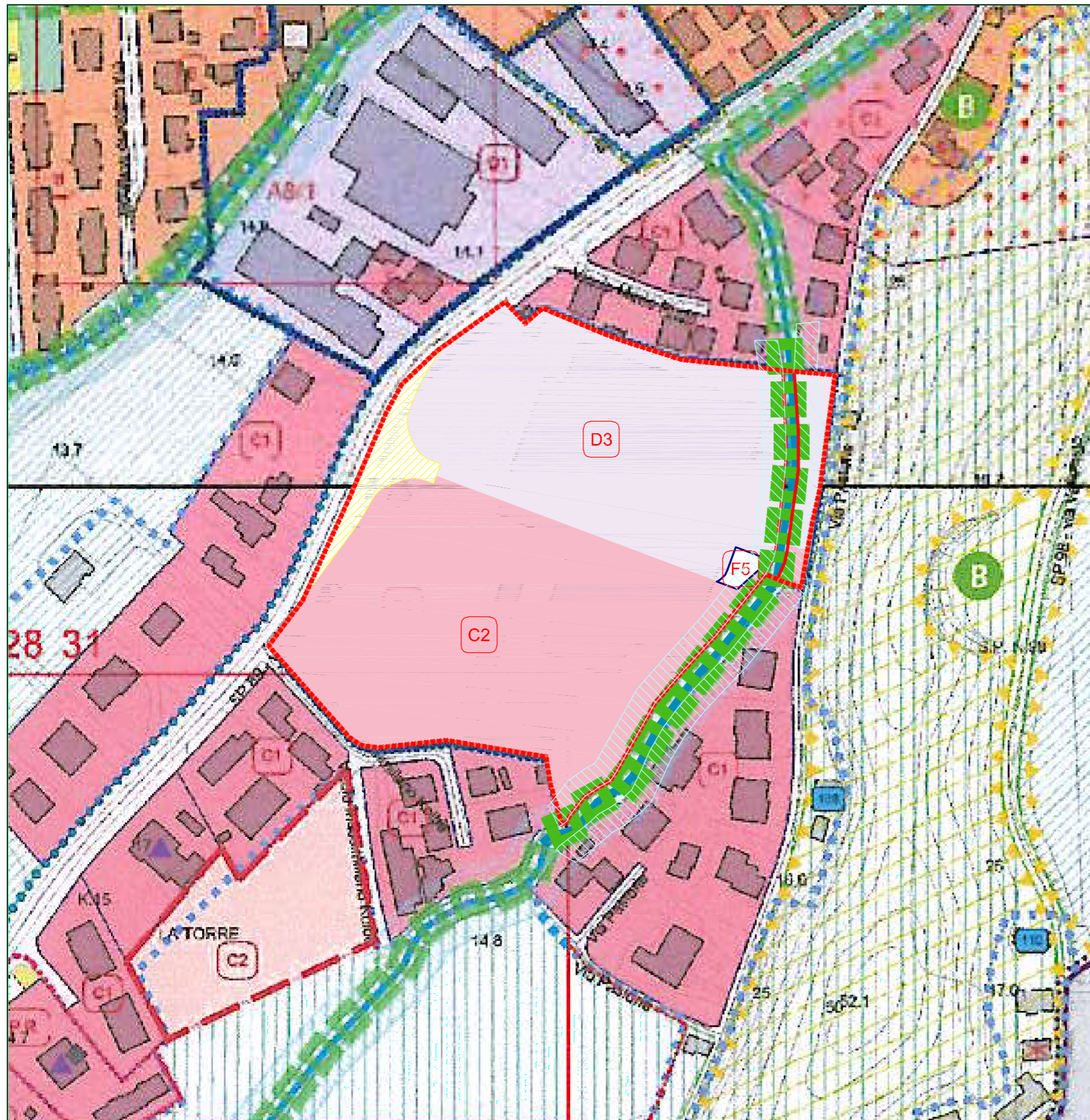
-  Percorsi ciclo-pedonali esistenti
-  Percorsi ciclo-pedonali di progetto

SISTEMI DI INTERESSE NATURALISTICO


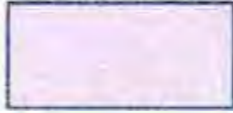


-  Aree di connessione naturalistica e corridoi ecologici



 Ambito di Intervento




ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

-  C2 - zona residenziale di espansione
-  D3 - zona commerciale e direzionale
-  F5 - aree a servizio della mobilità
-  Zona territoriale omogenea


AMBITI

-  PUA in previsione
-  Schede Norma



FASCE DI RISPETTO E AREE DI TUTELA

-  I idraulico/fluviale


IDROGRAFIA

-  Scolo consortile

SISTEMA DELLA VIABILITA'

-  Percorsi ciclo-pedonali di progetto
-  Viabilità pubblica di progetto

SISTEMI DI INTERESSE NATURALISTICO

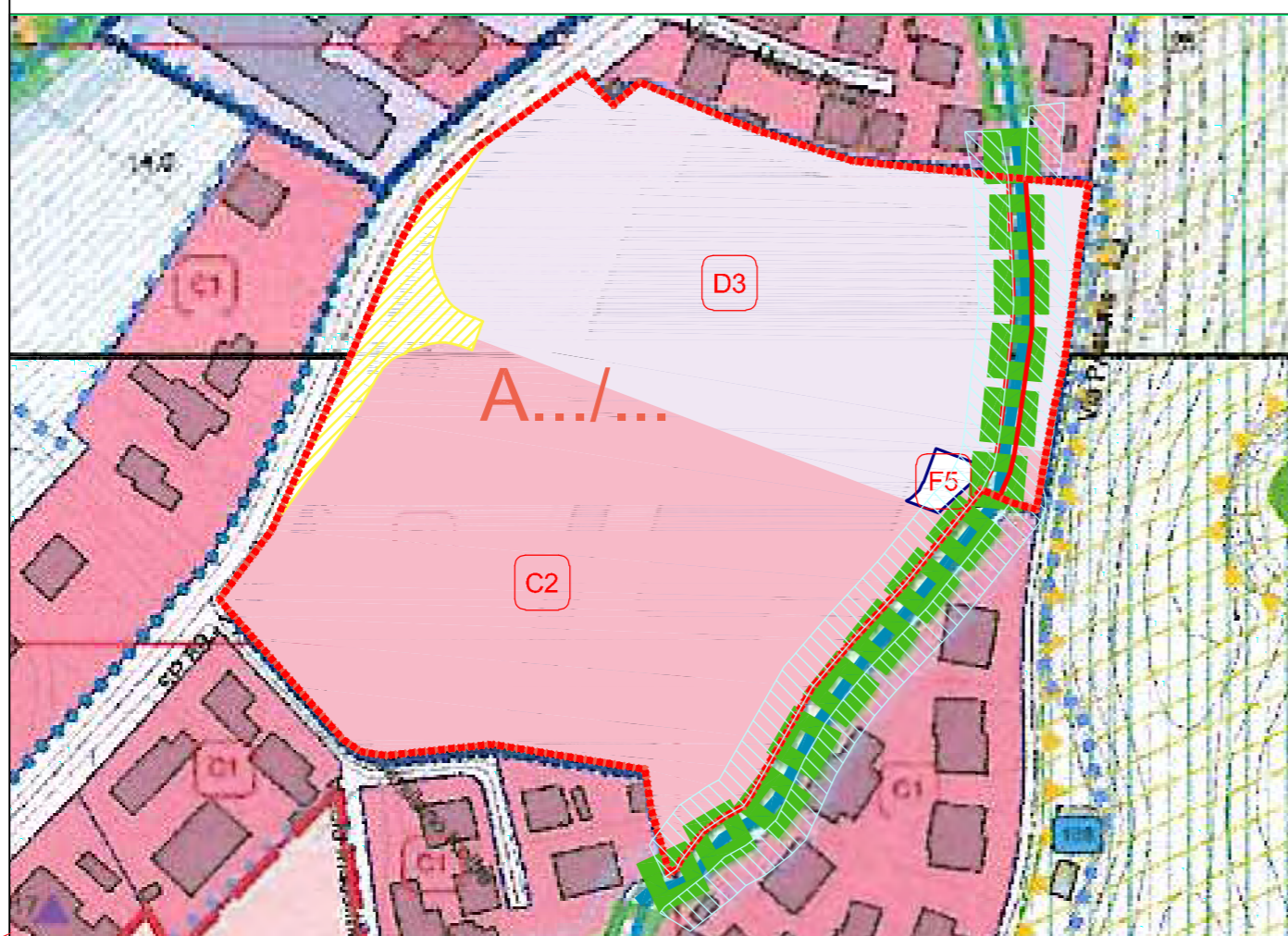
-  Aree di connessione naturalistica e corridoi ecologici



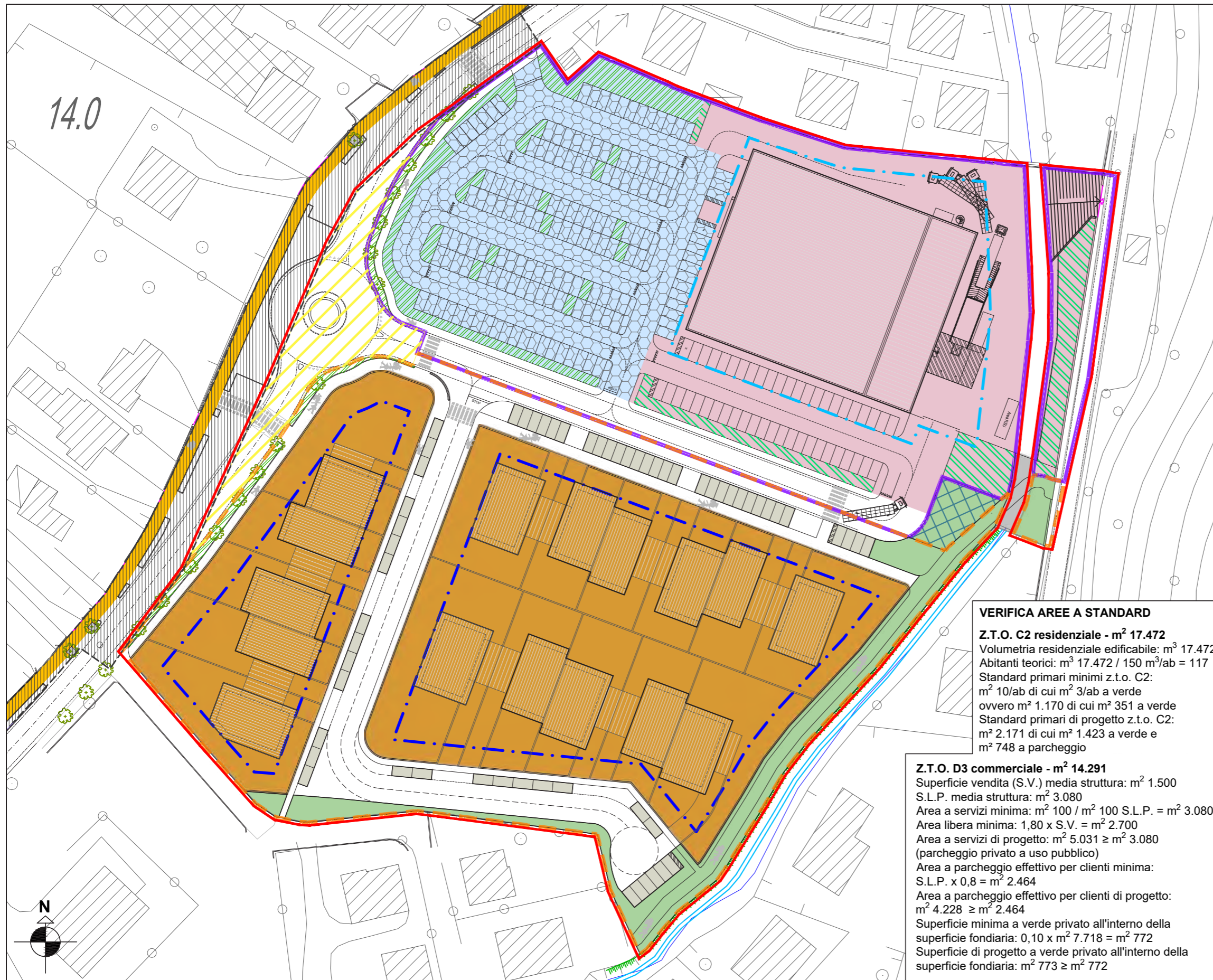
Comune di Teolo		Piano degli Interventi	
Provincia di Padova		L.R. 11/2004	
ATO	Località: Treponti	Scheda Norma	.../...
n. 1	Ubicazione: via Euganea Treponti	Accordo pubblico-privato	

P.I. in variante: Tav. 4 e 8
 Ambito di riqualificazione e riconversione soggetto a Piano Urbanistico Attuativo Z.T.O. C2 e D3 e F5
 Scheda norma n. .../...
 Area parzialmente in fascia di rispetto idraulico/fluviale e vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 All'interno del S.I.C. e Z.P.S. IT3260017 "Colli Euganei - Monte Lozzo - Monte Ricco"








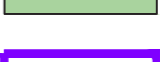




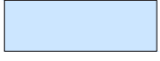
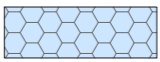
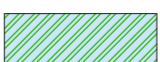

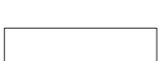

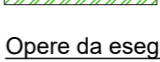


ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C2 - zona residenziale di espansione D3 - zona commerciale e direzionale F5 - aree a servizio della mobilità (N) Zona territoriale omogenea AMBITI PUA in previsione (An/n) Scheda Norma FASCE DI RISPETTO E AREE DI TUTELA I idraulico/fluviale	IDROGRAFIA Scolo consortile SISTEMA DELLA VIABILITÀ Percorsi ciclo-pedonali di progetto Viabilità pubblica di progetto SISTEMI DI INTERESSE NATURALISTICO Aree di connessione naturalistica e corridoi ecologici
---	---



Parametri urbanistici	
Superficie territoriale (catastale)	33.519 mq
Superficie territoriale (reale)	33.143 mq
Superficie territoriale z.t.o. C2	17.472 mq
Indice edificabilità territoriale z.t.o. C2	1,00 mc/mq
Volume massimo z.t.o. C2	17.472 mc
Aree a standard primario (verde e parcheggi pubblici) z.t.o. C2	minimo 1.170 mq
Altezza massima z.t.o. C2	8,5 m
Tipologie residenziali ammesse	Uni-bifamiliari, a schiera e a blocco
Superficie territoriale z.t.o. D3	14.291 mq
Aree per servizi	minimo 3.080 mq
Area libera	≥ 2.700 mq
Area a parcheggio effettivo per i clienti	≥ 2.464 mq
Spazi esterni a verde	minimo 10% della fondiaria
Altezza massima z.t.o. D3 (esclusi volumi tecnici ed identificativo dell'ingresso)	8,0 m
Media struttura di vendita (M.S.V.) con:	
• Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.)	≤ 3.080 mq
• superficie di vendita	≤ 1.500 mq
Superficie territoriale z.t.o. F5	200 mq
Distanza minima dai confini	≥ 5 m
Distanza minima tra fabbricati	≥ 10 m
Distanza minima dalle strade	D.M. 1444/1968
Modalità di intervento	Piano Urbanistico Attuativo
Obiettivi del progetto: eliminazione del degrado urbano generato dal complesso industriale "Ex Lofra" riqualificandolo per offrire un miglioramento della qualità urbana Criteri per la progettazione: nuova rotatoria lungo S.P. 89 "dei Colli" per l'accesso all'area in progetto con cessione di 1.180 m ² per tale scopo Prescrizioni idrauliche (pareri Genio Civile di Padova e Consorzio di bonifica Bacchiglione): _____	



LEGENDA

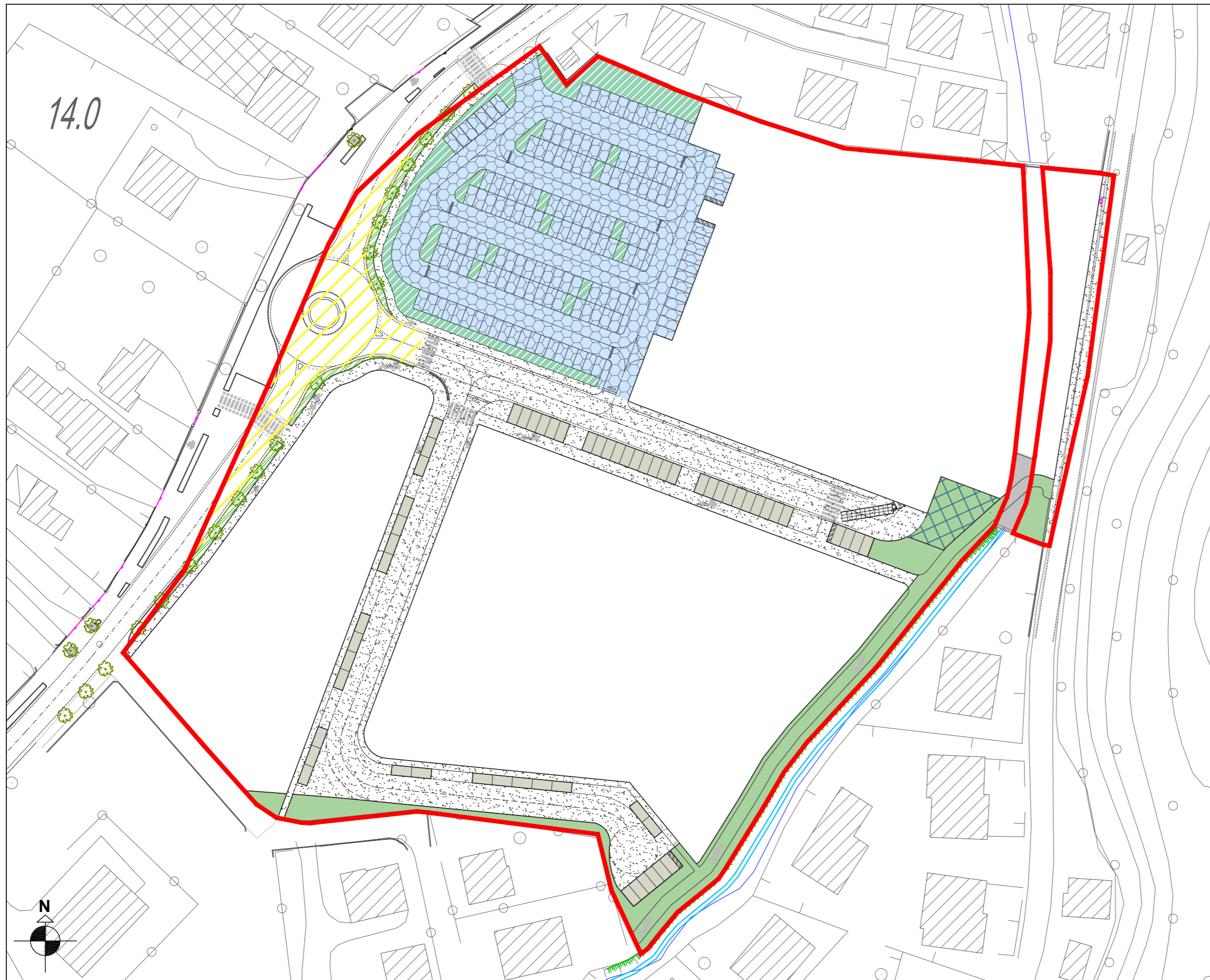
-  Limite ambito di intervento (m² 33.143)
-  Area privata per rettifica stradale e formazione nuova rotonda (m² 1.180)
-  Z.T.O. C2 residenziale (m² 17.472)
-  Superficie fondiaria all'interno della Z.T.O. C2 (m² 11.780)
-  Limite massimo inviluppo fabbricati residenziali Z.T.O. C2
-  Parcheggio pubblico Z.T.O. C2 (m² 748)
-  Verde pubblico Z.T.O. C2 (m² 1.423 ≥ 351)
-  Z.T.O. D3 commerciale e direzionale (m² 14.291)
-  Superficie fondiaria all'interno della Z.T.O. D3 (m² 7.718)
-  Superficie a verde privato all'interno della superficie fondiaria della Z.T.O. D3 (m² 773 ≥ m² 772)
-  Limite massimo inviluppo fabbricati commerciali Z.T.O. D3
-  Area a servizi Z.T.O. D3
-  Parcheggio privato a uso pubblico (m² 5.031 ≥ m² 3.080)
-  Area a parcheggio effettivo per i clienti Z.T.O. D3 (m² 4.228 ≥ m² 2.464)
-  Verde privato a uso pubblico Z.T.O. D3 (m² 803)
-  Z.T.O. F5 Area pubblica a servizio della mobilità lenta (m² 200)
-  Viabilità pubblica carraia e ciclopedonale nelle zone C2 e D3 (m² 4.786)
-  Verde di arredo (m² 277)
-  Opere da eseguire a carico della ditta lottizzante su area messa a disposizione dall'Amministrazione pubblica
-  Nuova pista ciclabile (lunghezza totale m 875 circa)
-  Viabilità esistente oggetto di rettifica stradale e realizzazione di n°4 attraversamenti pedonali rialzati

VERIFICA AREE A STANDARD


Z.T.O. C2 residenziale - m² 17.472
 Volumetria residenziale edificabile: m³ 17.472
 Abitanti teorici: m³ 17.472 / 150 m³/ab = 117
 Standard primari minimi z.t.o. C2:
 m² 10/ab di cui m² 3/ab a verde
 ovvero m² 1.170 di cui m² 351 a verde
 Standard primari di progetto z.t.o. C2:
 m² 2.171 di cui m² 1.423 a verde e
 m² 748 a parcheggio





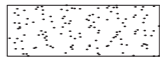
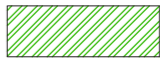
Z.T.O. D3 commerciale - m² 14.291
 Superficie vendita (S.V.) media struttura: m² 1.500
 S.L.P. media struttura: m² 3.080
 Area a servizi minima: m² 100 / m² 100 S.L.P. = m² 3.080
 Area libera minima: 1,80 x S.V. = m² 2.700
 Area a servizi di progetto: m² 5.031 ≥ m² 3.080
 (parcheggio privato a uso pubblico)
 Area a parcheggio effettivo per clienti minima:
 S.L.P. x 0,8 = m² 2.464
 Area a parcheggio effettivo per clienti di progetto:
 m² 4.228 ≥ m² 2.464
 Superficie minima a verde privato all'interno della
 superficie fondiaria: 0,10 x m² 7.718 = m² 772
 Superficie di progetto a verde privato all'interno della
 superficie fondiaria: m² 773 ≥ m² 772

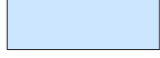


 Ambito di Intervento



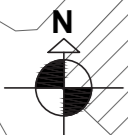
LEGENDA


-  Limite ambito di intervento (m² 33.143)

- AREE DA CEDERE**
-  Area privata per rettifica stradale e formazione nuova rotonda (m² 1.180)
-  Parcheggio pubblico Z.T.O. C2 (m² 748)
-  Verde pubblico Z.T.O. C2 (m² 1.423 ≥ 351)
-  Z.T.O. F5 Area pubblica a servizio della mobilità lenta (m² 200)
-  Viabilità pubblica carraia e ciclopedonale nelle zone C2 e D3 (m² 4.786)
-  Verde di arredo (m² 277)

- AREE DA ASSERVIRE ALL'USO PUBBLICO**
-  Area a servizi Z.T.O. D3 Parcheggio privato a uso pubblico (m² 5.031 ≥ m² 3.080)
-  Area a parcheggio effettivo per i clienti Z.T.O. D3 (m² 4.228 ≥ m² 2.464)
-  Verde privato a uso pubblico Z.T.O. D3 (m² 803)

14.0



 Ambito di Intervento



ATELIER
CAPPOCHIN
architecture
urban planning

ATELIER CAPPOCHIN
I - Via Vegri, 33/A 35030 Selvazzano Dentro - Padova
contact@ateliercappochin.com
ateliercappochin.com
Tel :+39 049 8055642

