

# Teolo

Comune di

*Procedimento*

## Variante n. 40 al Piano degli Interventi

Responsabile: Arch. Claudio Franchin

*Procedura*

Articolo 18 L.R. n. 11 / 2004

*Fase*

**Adozione**

Elaborato

## Relazione con schede norma

Stato di Fatto e Variante

*Oggetto*

Attuazione delle strategie del Piano di Assetto del Territorio per la rigenerazione urbana del complesso immobiliare "ex LOFRA" in località Treponti, in recepimento di Accordo P.P. ex art. 6 LR 11/04

*Versione*

gennaio 2026

Ver.: 1

Rev.: 0

*Consulente*

dott. Antonio Buggin

(elaborato firmato digitalmente)

## Indice:

1. Oggetto della Variante
  - 1.1 Compendio di rigenerazione urbana oggetto di Accordo P.P. (ex art. 6 LR 11/04)
  - 1.2 Funzioni complementari incluse nell'Accordo P.P.
  - 1.3 Altre funzioni urbane programmate non incluse nell'Accordo P.P.
2. Elaborati della Variante
3. Coerenza urbanistica
4. Compatibilità ambientale
5. Verifica del Consumo di suolo
6. Verifica del Dimensionamento
7. Scheda Norma

## 1. Oggetto della Variante

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i contenuti della Variante n. 40 al Piano degli Interventi del Comune di Teolo, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, relativa all'attuazione delle strategie del Piano di Assetto del Territorio per la rigenerazione urbana del complesso immobiliare "ex LOFRA" in località Treponti, in recepimento di Accordo P.P. ex art. 6 LR 11/04.



*Inquadramento del complesso immobiliare "Ex Lofra" nel territorio di Teolo*

### 1.1 Compendio di rigenerazione urbana oggetto di Accordo P.P. (ex art. 6 LR 11/04)

L'area ex Lofra di Teolo, situata lungo la provinciale dei Colli, riguarda un complesso industriale sorto nel 1956 per la produzione di cucine a gas in acciaio inox, con una superficie coperta di circa 10.000 m<sup>2</sup> su un compendio complessivo di circa 33.519 m<sup>2</sup>.

Il complesso industriale è stato dismesso nel 2012 con il trasferimento dell'attività nel vicino comune di Torreglia ed è rimasto abbandonato diventando un simbolo di degrado ambientale, con problemi legati alla presenza di amianto.



Immagini dello stato di fatto fornite dalla proprietà

L'area è posizionata in un punto strategico tra la frazione di Treponti e la zona collinare di Teolo, segnando l'ingresso al Parco Regionale dei Colli Euganei e l'Amministrazione ha inserito nell'allora redigendo Piano di Assetto del Territorio il compendio in questione tra le aree di riqualificazione di interesse strategico che hanno perso la loro valenza territoriale e le funzioni originarie, indicando gli obiettivi per il recupero urbanistico, edilizio ed ambientale di tali ambiti nonché la disciplina degli interventi volti a definire le nuove utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici integrati con le indicazioni della Legge Regionale n. 14 del 2017 sul contenimento del consumo di suolo.

In particolare ha inserito nelle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, al comma 17 dell'articolo 33 l'espressa dicitura *“Le aree, identificate nel PAT vigente come aree di riqualificazione e conversione, sono oggetto di variante urbanistica al P.I. tramite accordo pubblico-privato al fine di una rigenerazione urbana delle aree, convertendo l'attuale zona produttiva alla zona più adatta alla riconversione richiesta e dotandole degli standard minimi previsti dalle norme vigenti o maggiorati negli accordi”*.

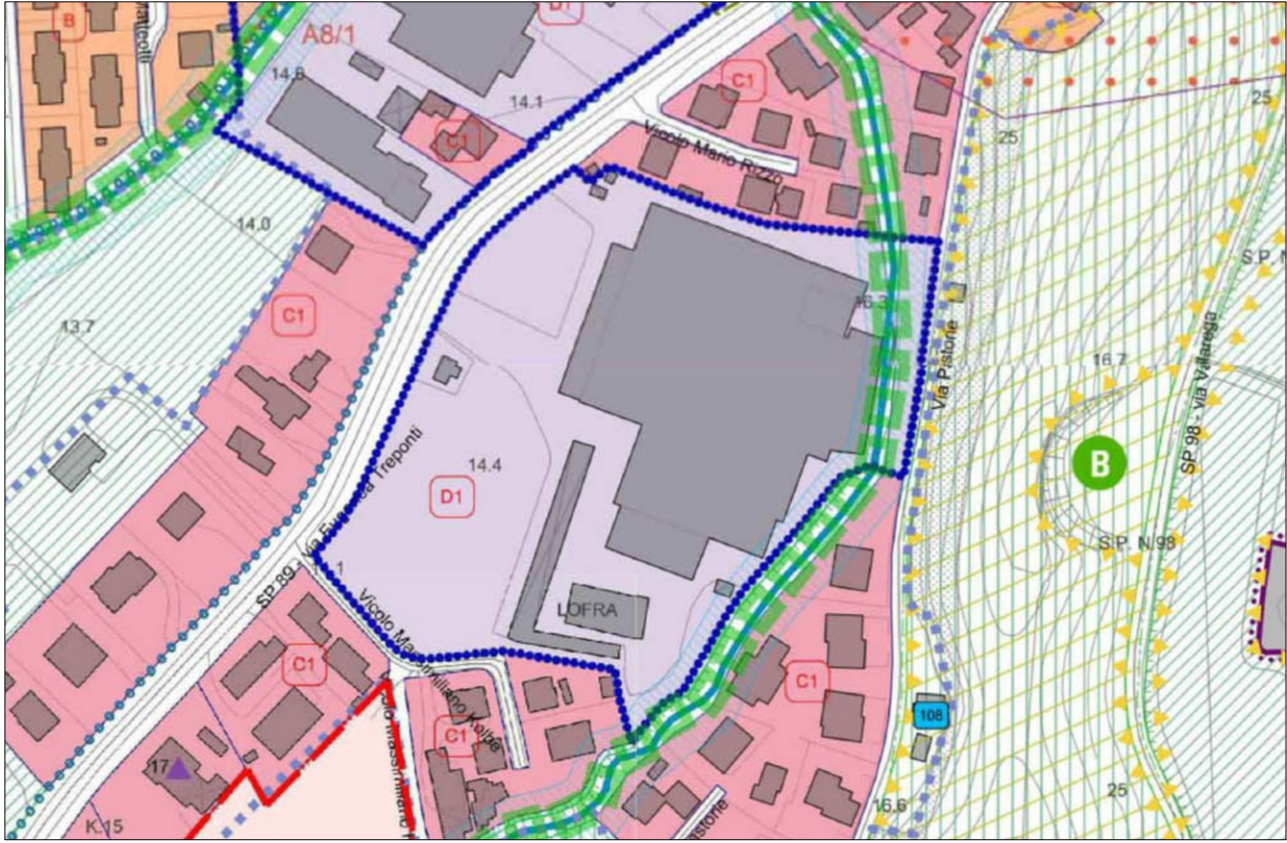
Con l'acquisto del compendio da parte del gruppo ALI nel 2019 inizia il processo di riqualificazione urbana, dando priorità alla parte ambientale con la messa in sicurezza del territorio tramite la bonifica dell'amianto, oggi conclusa.

Nel 2023 viene presentata all'Amministrazione, da parte della società ALI Immobiliare S.r.l una proposta per completare la riqualificazione urbana tramite Accordo Pubblico Privato, proponendo la variazione della destinazione urbanistica dell'area, oggi Zona Territoriale Omogenea industriale-artigianale, portandola parte a zona residenziale e parte a zona commerciale-direzionale.

L'Amministrazione ha valutato la coerenza della proposta con la normativa comunale vigente, sottoponendola ad un perito terzo che ha stimato la differenza del valore immobiliare che consegue alla variazione urbanistica e il relativo valore del contributo straordinario di urbanizzazione, pari a circa 961.000 euro.

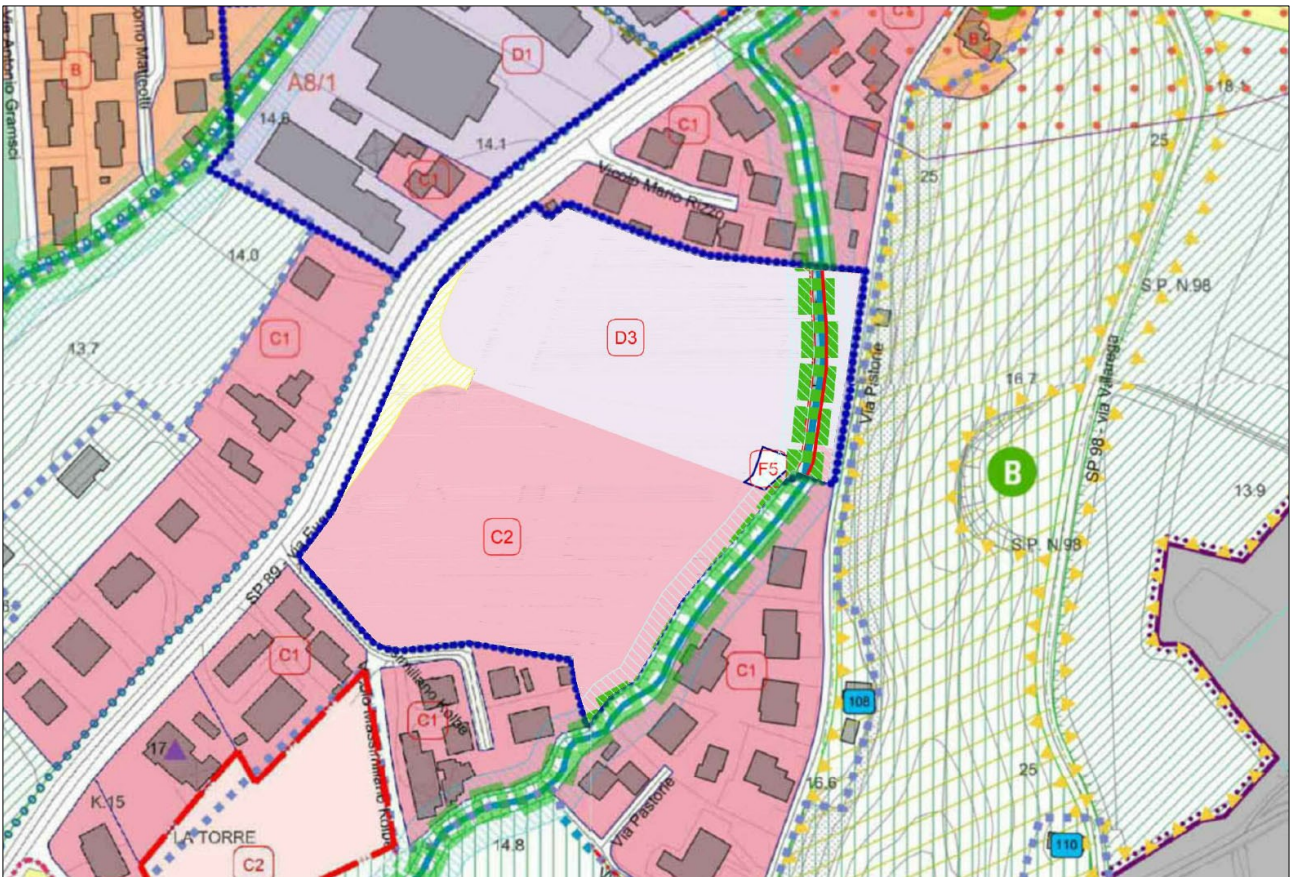
Con la Delibera di Giunta Comunale n. 142 del 30.12.2025 l'Amministrazione comunale ha approvato la proposta di riqualificazione urbana del complesso immobiliare "ex LOFRA" in località Trepointi, con queste indicazioni per la Variante Urbanistica al Piano degli Interventi:

- **Stato di fatto:** Zona Territoriale Omogenea produttiva D1 - Trepointi di completamento, normata dall'articolo 33 delle N.T.O.;



*Profilo urbanistico stato di fatto*

- **Variante:** a) Zona Territoriale Omogenea C2 residenziale di espansione, normata dall'articolo 30 delle N.T.O, relativamente ad una superficie territoriale di  $m^2$  17.472, con indice di edificabilità territoriale di  $1,00 m^3/m^2$ , per una volumetria complessiva di  $m^3$  17.472;
- b) Zona Territoriale Omogenea D3 commerciale e direzionale, normata dall'articolo 33bis delle N.T.O., di  $m^2$  14.291 per la realizzazione di una media struttura commerciale di complessivi  $m^2$  3.080 con una superficie massima di vendita non superiore a  $m^2$  1.500.
- c) Zona Territoriale Omogenea F5 servizi per la mobilità lenta, di  $m^2$  200.
- d) Nuova rotonda sulla strada provinciale n.89 in corrispondenza dell'ingresso al compendio oggetto di rigenerazione urbana.



*Profilo urbanitico variante*



Proposta indicativa dell'organizzazione funzionale dell'area

## 1.2 Funzioni complementari incluse nell'Accordo P.P.

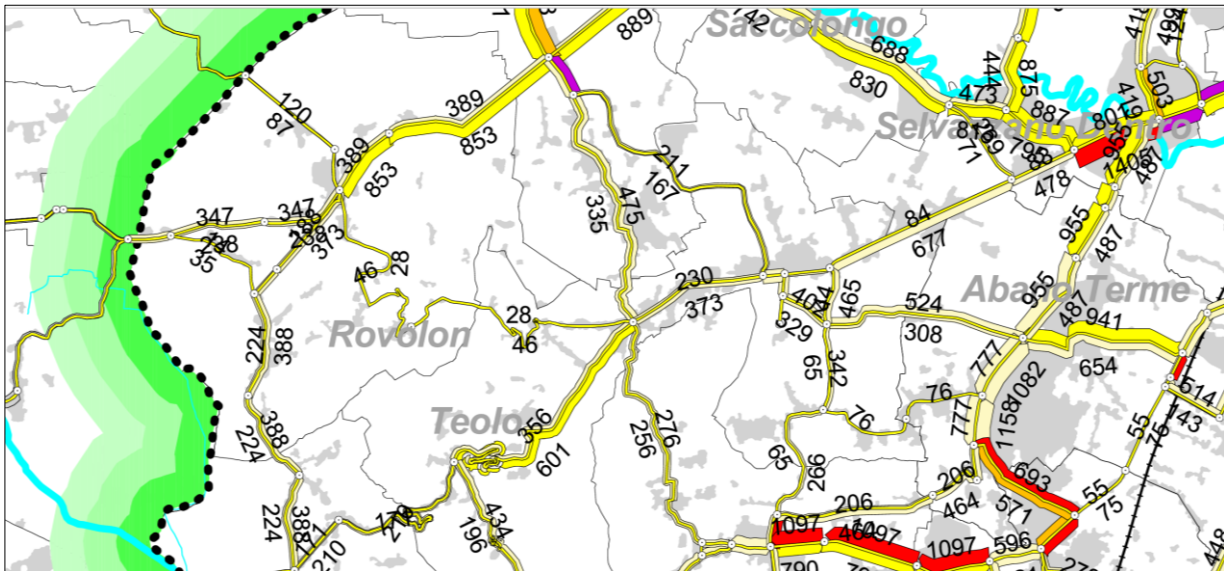
Con l'Accordo Pubblico Privato le parti hanno concordato la realizzazione dei seguenti interventi per le funzioni complementari alla rigenerazione urbana, finalizzati ad un incremento della sicurezza viaria, sia carraia che ciclo-pedonale, nell'ambito della frazione di Treponti:

- la realizzazione della pista ciclabile in fregio a via Euganea dall'incrocio di Treponti fino all'incrocio tra via Euganea e via Molinrotto (già individuata nel P.I. vigente come Percorso ciclo pedonale esistente, in quanto l'Amministrazione si era adoperata per l'acquisizione delle aree in fregio alla strada provinciale);
- la realizzazione di una nuova rotatoria di accesso all'area "ex Lofra" e la conseguente rettifica della curva pericolosa di via Euganea;
- realizzazione in via Euganea di n° 4 attraversamenti stradali sopraelevati e adeguatamente illuminati.



Le due aree di riqualificazione prevedono entrambe una quota parte di edilizia residenziale e commerciale e quindi è ipotizzabile un aumento del traffico su Via Eugenea.

Con il primo Piano della Viabilità della Provincia di Padova, redatto nel 2012, sono stati analizzati i flussi di traffico nelle ore di punta. Come risulta dal grafico seguente, la strada provinciale n. 89 tra l'abitato di Villa e Treponti presenta il carico maggiore (601 veicoli equivalenti).

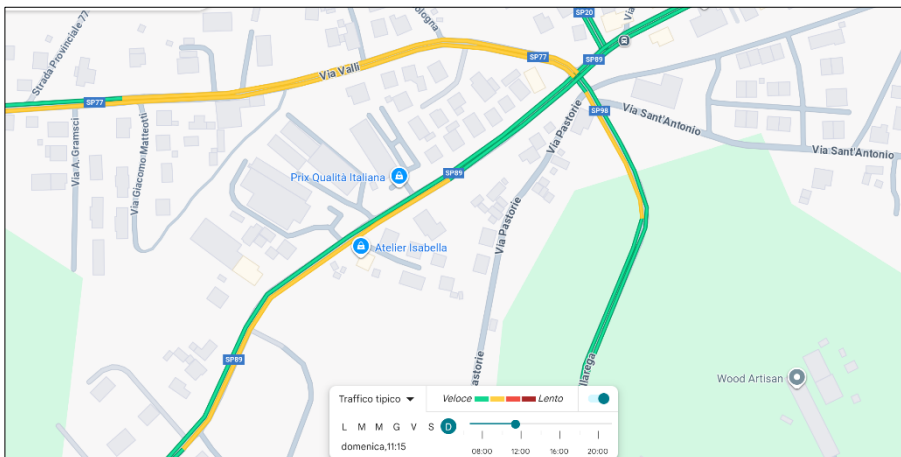


**Criticità v/c = flusso assegnato/capacità**

- > 1.1
- 0.95 - 1.1
- 0.8 - 0.95
- 0.6 - 0.8
- 0 - 0.6

Flusso orario in unità veicolari equivalenti  
Ora di punta del mattino 7.30 + 8.30

Centri urbani



Con l'ausilio delle tecniche di geolocalizzazione (Google Maps) viene messo in evidenza anche il rapporto flusso di traffico/capacità della sede viaria.

Se oggi l'area di studio ha un flusso veicolare nella Sp. 89 tra 500 e 800 veicoli equivalenti, si può stimare che tale flusso, con la completa riqualificazione/riconversione delle due aree precedentemente descritte possa salire a 800-950, arrivando al limite della capacità attuale del tratto viario.

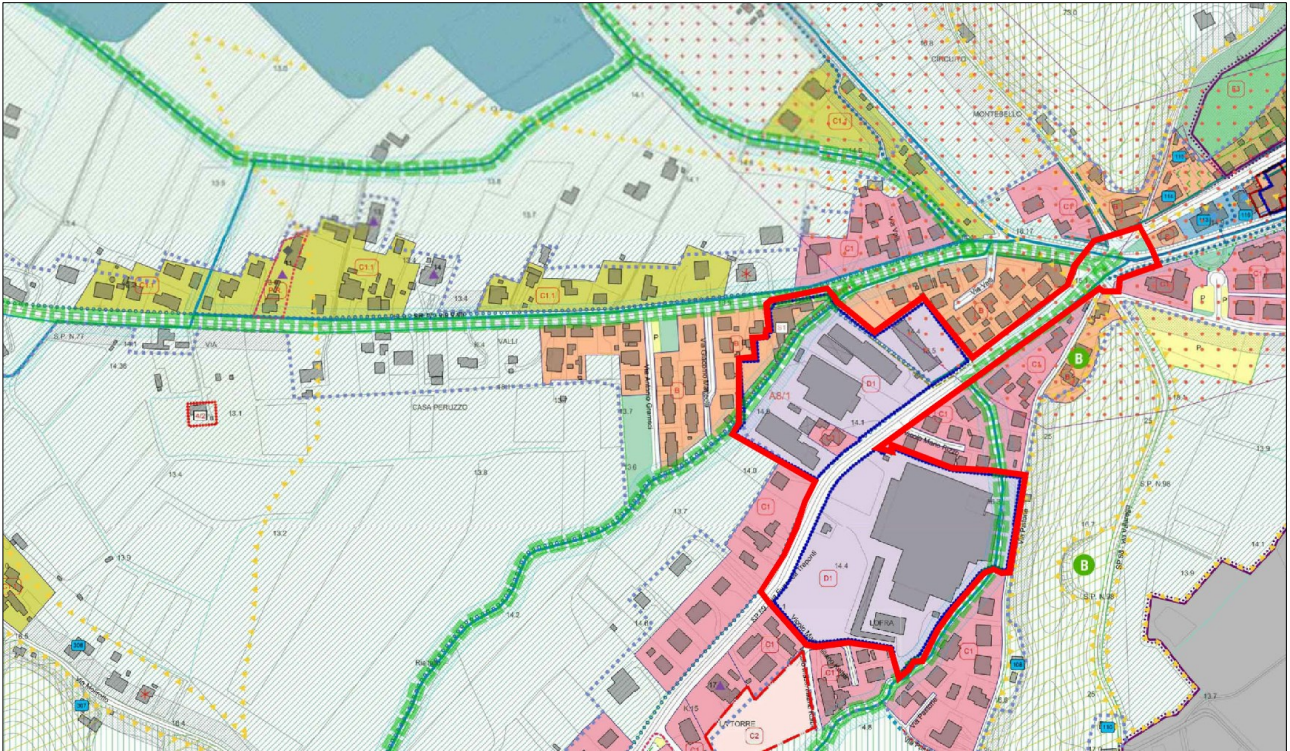
Si ritiene strategico quindi pensare ad un sistema di messa in sicurezza del tratto iniziale della Sp 89 tale anche da fluidificare il carico aggiuntivo.



Foto satellitare con indicati i punti della viabilità oggetto di nuove rotonde

La proposta di programmazione prevede un sistema di due rotonde opportunamente coordinate per il nodo di Tre Ponti (dove confluiscono ben 4 strade provinciali) individuando la riqualificazione del nodo viario di Tre Ponti come elemento di programmazione oramai imprescindibile per la riqualificazione della Porta del Parco).

La seconda rotonda viene a collocarsi all'ingresso dell'area ex Lofra.



*Estratto Piano degli Interventi con indicata l'area complessiva di riqualificazione*

Così facendo anche la viabilità della Sp 89 compresa tra il nodo viario di Treponti e le due aree di riqualificazione diventa anch'essa area di riqualificazione, con una funzione di unione e di asse direttore, anche dal punto di vista paesaggistico di effettiva "porta" dell'area del Parco Colli.

## **2. Elaborati della Variante**

Gli elaborati che compongono la variante sono:

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

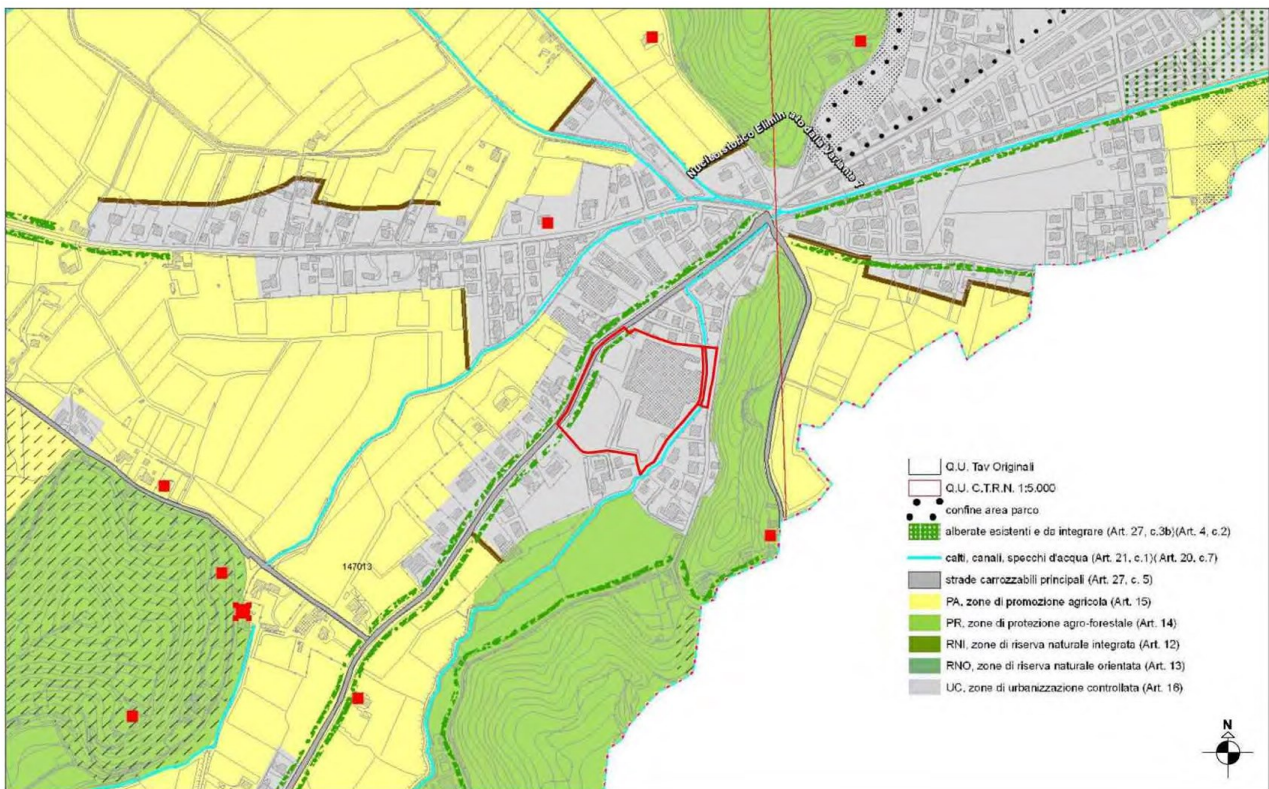
## **3. Coerenza urbanistica**

Dal punto di vista urbanistico e ambientale, la variante risulta coerente con gli indirizzi generali di sviluppo e di governo del territorio poste alla base del P.A.T. in quanto per la parte istruttoria sono state verificate le coerenze delle manifestazioni di interesse con:

- La carta dei vincoli e della pianificazione di livello superiore (Tav. 1 del PAT)
- La carta delle invarianti (Tav. 2 del PAT)

- La carta delle fragilità (Tav. 3 del PAT)
- La carta della Trasformabilità (Tav. 4 del PAT)
- Le carte del Rischio Idraulico e della Pericolosità Idraulica del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni
- La carta del Consumo di Suolo (Tav. 4 del PAT agg. LR 14/2017)
- Il dimensionamento del piano (PAT agg alla variante n. 40)
- L'incidenza ambientale sulle zone SIC e ZPS (Piano Ambientale del PARCE)

In particolare per quanto riguarda la coerenza con il Piano Ambientale, il compendio viene a ricadere in Zona di Urbanizzazione Controllata (ZUC), normata dall'articolo 16 delle Norme Tecniche del Piano Ambientale.



#### 4. Compatibilità ambientale

Gli elaborati saranno sottoposti al parere del Consorzio di Bonifica, del Genio Civile, dell'ente Parco Collie e della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica, e le eventuali prescrizioni saranno recepite in sede di approvazione della variante.

L'area non rientra nelle aree interessate da rischio idraulico e pericolosità idraulica di cui al PGRA vigente.

## **5. Verifica del Consumo di suolo**

La quantità di area trasformabile in termini di consumo di suolo rispetto alla quantità disponibile massima di ha 9,21 assegnata al Comune di Teolo con Provvedimento di Giunta Regionale, non risulta modificata in quanto trattasi di proposta di riqualificazione edilizia entro le aree classificate dal P.A.T. come “Urbanizzazione Consolidata

## **6. Verifica del Dimensionamento**

Il compendio viene a ricadere nell’ATO n. 1 dove la capacità dettata dal PAT per il settore residenziale ammontava inizialmente a 38.218 m<sup>3</sup>, ridotti, con le varianti parziali già redatte (fino alla n. 39) a 15.782 m<sup>3</sup>.

Per soddisfare l’esigenza della rigenerazione urbana del compendio ex Lofra con un dimensionamento richiesto di 17.472 m<sup>3</sup>, si fa ricorso al CAPO IV - DISPOSIZIONI SULLA TRASFORMABILITA’ DEL TERRITORIO - INDIVIDUAZIONI DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (ATO) .delle Norme Tecniche dl PAT, in cui si permette la variazione del dimensionamento accorpendo un 10% della capacità degli ATO limitrofi.

Pertanto la differenza di 1.690 m<sup>3</sup> viene compensata con una variazione del 10% dell’ATO n. 2, pari a 2.075 m<sup>3</sup>.

## **7. Scheda Norma**

*Nelle pagine seguenti sono presenti le schede norma relative allo stato di fatto e allo stato di variante.*

Comune di **Teolo**  
 Provincia di Padova

**Piano degli Interventi**  
 L.R. 11/2004

**ATO**  
**n. 1**

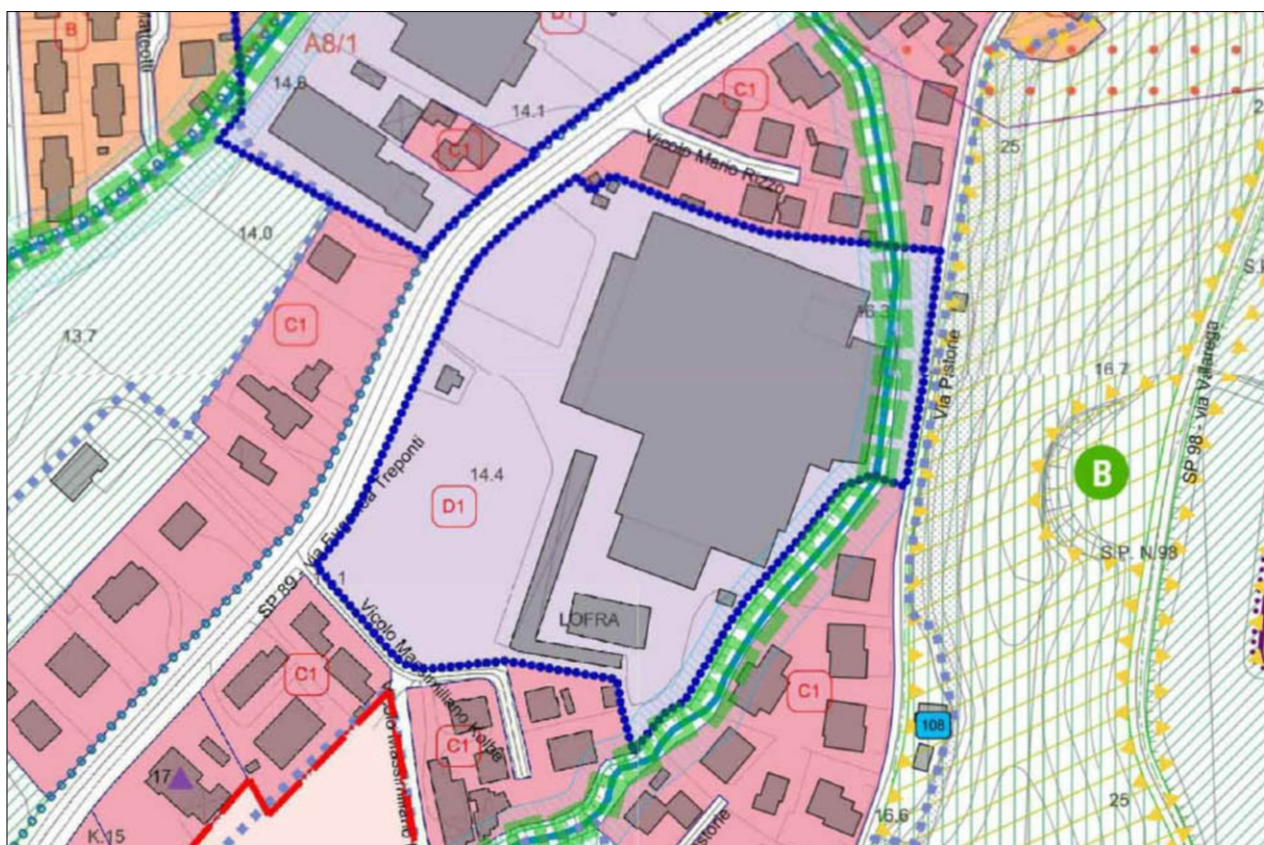
Località: Treponti  
 Ubicazione: Via Euganea

Scheda Norma

**1/2026/a**

Situazione ex ante - **P.I. vigente**

Estratto Tav. 4 e Tav. 8



LEGENDA				
<b>VINCOLI E TUTELE</b>				

ZTO D1 con l'indicazione di area soggetta a riqualificazione e riconversione

\* Copia conforme all'originale \* Comune di TEOLO Prot. arrivo n. 0001083 del 22-01-2026 Tit:6 Cls: 1

Comune di **Teolo**  
Provincia di Padova

**Piano degli Interventi**  
L.R. 11/2004

**ATO**  
**n. 1**

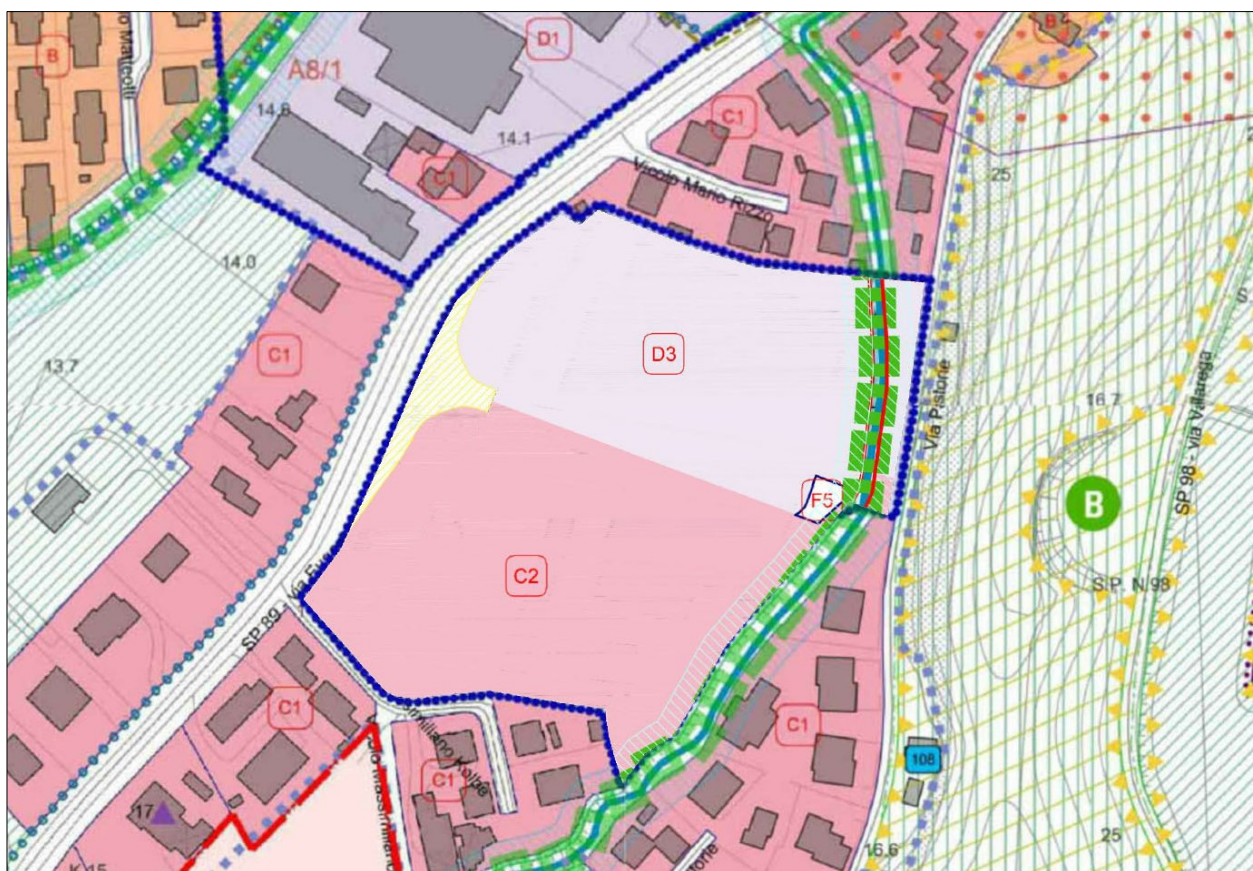
Località: Tre Ponti  
Ubicazione: Via Euganea

Scheda Norma

**1/2026/b**

Situazione ex post - **P.I. variante**

Estratto Tav. 4 e Tav. 8



LEGENDA				
<b>VINCOLI E TUTELE</b>				

Variante:

a) Zona Territoriale Omogenea C2 residenziale di espansione, normata dall'articolo 30 delle N.T.O, relativamente ad una superficie territoriale di m<sup>2</sup> 17.472, con

indice di edificabilità territoriale di  $1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , per una volumetria complessiva di  $\text{m}^3$  17.472;

b) Zona Territoriale Omogenea D3 commerciale e direzionale, normata dall'articolo 33bis delle N.T.O., di  $\text{m}^2$  14.291 per la realizzazione di una media struttura commerciale di complessivi  $\text{m}^2$  3.080 con una superficie massima di vendita non superiore a  $\text{m}^2$  1.500.

c) Zona Territoriale Omogenea F5 servizi per la mobilità lenta, di  $\text{m}^2$  200.

d) Nuova rotonda sulla strada provinciale n.89 in corrispondenza dell'ingresso al compendio oggetto di rigenerazione urbana.

#### Prescrizioni:

- La presente variante è in recepimento di Accordo P.P. ex art. 6 LR 11/04. Nel caso di difformità di valori e/o indicazioni planimetriche, prevale quanto riportato nella presente variante.
- Area soggetta a Strumento Urbanistico Attuativo
- Tutte le prescrizioni di carattere ambientale che verranno impartite dagli enti a cui sono state richieste/verranno richieste, sono parte integrante della presente scheda norma.

#### Indicazioni non prescrittive:

- Il planivolumetrico che segue è da considerarsi non vincolante per la parte organizzativa delle funzioni urbane che verranno demandate al Piano Urbanistico Attativo.

