



Comune di Teolo
Provincia di Padova

Variante puntuale n. 8 al Piano degli Interventi

Estratto NTO
PI vigente ed adottato

Teolo, 22 maggio 2019

Il responsabile area IV

Estratto NTO - PI vigente

in rosso testo vigente oggetto di modifica

Art. 34 Zona omogenea "TR" - insediamenti turistico-ricettivi

Zona TR1 - turistico- ricettiva non termale

1. omissis...

Zona TR2 - turistico-ricettiva termale di completamento

8. omissis...

TR2/1 - zona turistico-ricettiva termale di completamento

12. In questa zona si interviene con **concessione edilizia diretta**.

13. omissis...

22. Nelle aree prevalentemente vegetate, la superficie coperta non potrà superare il 10% della superficie così classificata, con altezza dei corpi edilizi non superiore a 3 piani. Si dovrà migliorare la qualità complessiva del contesto urbano con interventi sugli spazi a verde, tesi a dare continuità ai corridoi ecologici ed ai sistemi di aree da mantenere prevalentemente vegetate, in rapporto diretto con le aree agricole del Parco.

TR2/2 - zona turistico-ricettiva termale per il centro termale integrato di nuova edificazione

23. Nella zona non edificata riservata al centro termale integrato e alle strutture complementari, l'edificazione è ammessa nel rispetto delle norme del P.U.R.T. e del Piano Ambientale del parco dei Colli Euganei e l'attuazione delle previsioni di P.I. saranno subordinate all'approvazione di un piano particolareggiato esteso all'intera area ineditata (b).

24. Nelle zone di espansione TR2/2, tutti gli interventi sono subordinati alla formazione di un PUA ai sensi degli artt. 19, 20 e 21 della L.R. 11/2004 e s.m.i.

25. Le schede progettuali raccolte nelle Schede Norma allegate alle presenti norme sono parte integrante e inscindibile delle N.T.O. del P.I.; i valori numerici riportati nelle schede prevalgono su ogni altro elaborato mentre i grafici che accompagnano le schede sono illustrativi e non rigorosamente in scala.

26. Indici e prescrizioni:

- edificazione di un centro termale sanitario polifunzionale, qualificato e specializzato per le cure termali, con polo attrezzato per la riabilitazione ed il recupero mediante esercizio fisico e strutture complementari per il tempo libero, le attività commerciali - direzionali, la residenza;
- indice di fabbricabilità territoriale: 1,70 mc/mq;
- altezza massima: quattro piani;
- distanza dalle strade e dai confini: secondo gli allineamenti previsti dal P.P.;
- distanza dai pozzi termali: non meno di 12,00 m.;
- destinazione d'uso ammesse in rapporto al volume massimo consentito (valore percentuale):

A. Stabilimento termale sanitario:

- Centro terapeutico riabilitativo polifunzionale (ambulatori medici, laboratori, palestre, piscine, camerini fango terapia ed altre cure, day hospital, ecc.);
- Struttura ricettiva di supporto, (albergo, casa albergo, residence turistico-alberghiero, residenze per anziani e protette, strutture di servizio e ristorazione, ecc. volume consentito non minore del 50% del volume complessivo.

Lo standard minimo per lo stabilimento termale sanitario (A) deve essere assicurato con la dotazione di aree destinate a parcheggio ed a parco rispettivamente di mq. 20 e mq. 80 per posto - letto.

B. Strutture complementari:

- centro congressi, servizi generali, attrezzature commerciali e direzionali collegate all'intervento del centro termale;
- volume consentito non superiore al 10% del volume complessivo.

C. Residenza di completamento di supporto allo sviluppo della zona:

- Volume consentito non superiore al 40% del volume complessivo.

27. La dimensione delle aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche e di interesse collettivo da cedere al Comune o date in gestione privata, è quella minima prevista dall'attuale normativa in materia di cui all'art. 31 della L.R. 11/2004 come indicata all'art. 11 anche per le schede relative ai comparti TR2/2 contenuti nel previgente PRG.

28. Il volume per abitante teorico insediato è pari a mc. 150.

Zona TR3 - turistico ricettiva all'aperto/campeggio

29. Il P.I. individua le aree riservate alle attrezzature ricettive all'aperto e al campeggio; in queste aree le attrezzature devono garantire la sosta e il soggiorno temporaneo - non superiore a nove mesi consecutivi - di autotrainati, caravan o attendamenti.

30. In tali aree sono consentiti interventi di ristrutturazione e ampliamento dei servizi comuni per il soddisfacimento dei requisiti previsti dalla L.R. 11/2013; gli interventi devono inoltre prevedere la realizzazione di una parte, mantenuta a verde alberato d'uso collettivo, di dimensione almeno pari a quella destinata all'accesso e alle piazzole di sosta e tale da costituire una cortina continua rispetto ai fronti verso la strada.

31. L'ampliamento dei servizi comuni è previsto nelle misure stabilite a seguito di accordo pubblico-privato di cui all'art. 6 delle NTO.

Estratto NTO - PI variante

in rosso il testo in variante oggetto di modifica o aggiunta

Art. 34 Zona omogenea "TR" - insediamenti turistico-ricettivi

Zona TR1 - turistico- ricettiva non termale

1. omissis...

Zona TR2 - turistico-ricettiva termale di completamento

8. omissis...

TR2/1 - zona turistico-ricettiva termale di completamento

12. In questa zona si interviene con **titolo edilizio diretto**.

13. omissis...

22. Nelle aree prevalentemente vegetate, la superficie coperta non potrà superare il 10% della superficie così classificata, con altezza dei corpi edilizi non superiore a 3 piani. Si dovrà migliorare la qualità complessiva del contesto urbano con interventi sugli spazi a verde, tesi a dare continuità ai corridoi ecologici ed ai sistemi di aree da mantenere prevalentemente vegetate, in rapporto diretto con le aree agricole del Parco.

23. **E' possibile realizzare un'attività a servizi sanitari privati e/o ad uso pubblico, compatibili con la cura termale e con superficie coperta non superiore al 50% della superficie coperta del fabbricato adibito ad attività alberghiera termale. Tale attività potrà essere realizzata previa approvazione di accordo pubblico-privato, sottoscritto ai sensi dell'art. 6 e approvato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, che ne definisce le caratteristiche edilizie ed urbanistiche.**

TR2/2 - zona turistico-ricettiva termale per il centro termale integrato di nuova edificazione

24. Nella zona non edificata riservata al centro termale integrato e alle strutture complementari, l'edificazione è ammessa nel rispetto delle norme del P.U.R.T. e del Piano Ambientale del parco dei Colli Euganei e l'attuazione delle previsioni di P.I. saranno subordinate all'approvazione di un piano particolareggiato esteso all'intera area ineditata (b).

25. Nelle zona di espansione TR2/2, tutti gli interventi sono subordinati alla formazione di un PUA ai sensi degli artt. 19, 20 e 21 della L.R. 11/2004 e s.m.i.

26. Le schede progettuali raccolte nelle Schede Norma allegate alle presenti norme sono parte integrante e inscindibile delle N.T.O. del P.I.; i valori numerici riportati nelle schede prevalgono su ogni altro elaborato mentre i grafici che accompagnano le schede sono illustrativi e non rigorosamente in scala.

27. Indici e prescrizioni:

- edificazione di un centro termale sanitario polifunzionale, qualificato e specializzato per le cure termali, con polo attrezzato per la riabilitazione ed il recupero mediante esercizio fisico e strutture complementari per il tempo libero, le attività commerciali - direzionali, la residenza;
- indice di fabbricabilità territoriale: 1,70 mc/mq;
- altezza massima: quattro piani;
- distanza dalle strade e dai confini: secondo gli allineamenti previsti dal P.P.;
- distanza dai pozzi termali: non meno di 12,00 m.;
- destinazione d'uso ammesse in rapporto al volume massimo consentito (valore percentuale):

A. Stabilimento termale sanitario:

- Centro terapeutico riabilitativo polifunzionale (ambulatori medici, laboratori, palestre, piscine, camerini fango terapia ed altre cure, day hospital, ecc.);
- Struttura ricettiva di supporto, (albergo, casa albergo, residence turistico-alberghiero, residenze per anziani e protette, strutture di servizio e ristorazione, ecc. volume consentito non minore del 50% del volume complessivo.

Lo standard minimo per lo stabilimento termali sanitario (A) deve essere assicurato con la dotazione di aree destinate a parcheggio ed a parco rispettivamente di mq. 20 e mq. 80 per posto - letto.

B. Strutture complementari:

- centro congressi, servizi generali, attrezzature commerciali e direzionali collegate all'intervento del centro termale;
- volume consentito non superiore al 10% del volume complessivo.

C. Residenza di completamento di supporto allo sviluppo della zona:

- Volume consentito non superiore al 40% del volume complessivo.

28. La dimensione delle aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche e di interesse collettivo da cedere al Comune o date in gestione privata, è quella minima prevista dall'attuale normativa in materia di cui all'art. 31 della L.R. 11/2004 come indicata all'art. 11 anche per le schede relative ai comparti TR2/2 contenuti nel previgente PRG.

29. Il volume per abitante teorico insediato è pari a mc. 150.

Zona TR3 - turistico ricettiva all'aperto/campeggio

30. Il P.I. individua le aree riservate alle attrezzature ricettive all'aperto e al campeggio; in queste aree le attrezzature devono garantire la sosta e il soggiorno temporaneo - non superiore a nove mesi consecutivi - di autotrainati, caravan o attendamenti.

31. In tali aree sono consentiti interventi di ristrutturazione e ampliamento dei servizi comuni per il soddisfacimento dei requisiti previsti dalla L.R. 11/2013; gli interventi devono inoltre prevedere la realizzazione di una parte, mantenuta a verde alberato d'uso collettivo, di dimensione almeno pari a quella destinata all'accesso e alle piazzole di sosta e tale da costituire una cortina continua rispetto ai fronti verso la strada.

32. L'ampliamento dei servizi comuni è previsto nelle misure stabilite a seguito di accordo pubblico-privato di cui all'art. 6 delle NTO.