



Piano degli Interventi

Appendici alle Norme Tecniche Operative Schede norma - Repertori normativi

Appendice 1 - Schede fabbricati soggetti a vincolo

Appendice 2 - Zone di espansione

Appendice 3 - Accordi pubblico-privati

Appendice 4 - Fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo

Appendice 5 - Attività produttive fuori zona

Appendice 6 - Approfondimenti geologici

Appendice 7 - Schede artt. 5, 6 e 7 LR 14/2017

Appendice 8 - Ambiti e Piani di Recupero

Aggiornamento:

Aprile 2019

Teolo

Comune di

Appendice 1

Norme Tecniche Operative

Schede norma

Schede fabbricati soggetti a vincolo

SCHEDA IMMOBILE VINCOLATO

Anno 2018

Comune di Teolo Provincia di Padova		Piano degli Interventi L.R. 11/2004	
SCHEDA B	Località: Villa	Numero fabbricato	34
	Ubicazione: via Centro Villa n. 50		

QUALITA' E CONSISTENZA DELLA VIABILITA' SECONDARIA:

Tipo di pavimentazione: trachite, ghiaia

Qualità: buona | mediocre | pessima

Consistenza (m): 100

Tempo di percorrenza (min.): 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PRESENZA DI VINCOLI:

C.T. foglio 19 mappali 211, 212, 238, 258, 421, 820, 824, 829, 831, 1174, 1176

Mappali interessati dagli interventi 211, 258, 820, 1174 e 1176

Edificio vincolato (L. 1089/39, D.L.vo 29/10/99 n° 490, ex. L.R. 24/85): Si No

Sull'area insistono 2 fabbricati: villa Sordi avente grado di tutela 2 e un annesso rustico, di totali mc 3173.

RAPPORTO CON IL TERRITORIO CIRCOSTANTE:

DESTINAZIONE O VOCAZIONE DOMINANTE DEL TERRITORIO LIMITROFO:

agricola turistica espansione urbana altro:

TIPO DI COLTURA PREVALENTE NELLA ZONA:

seminativo orticolo pascolo incolto arboreo produttivo altro: PARCO PRIVATO

ELEMENTI NATURALI O PAESAGGISTICI CONTIUGUI DI PARTICOLARE INTERESSE:

Centro storico della frazione di Villa di Teolo, Chiesa parrocchiale S. Maria Annunziata e fontana di Villa.

CATASTI STORICI

ESTRATTO CATASTO AUSTRO-ITALIANO

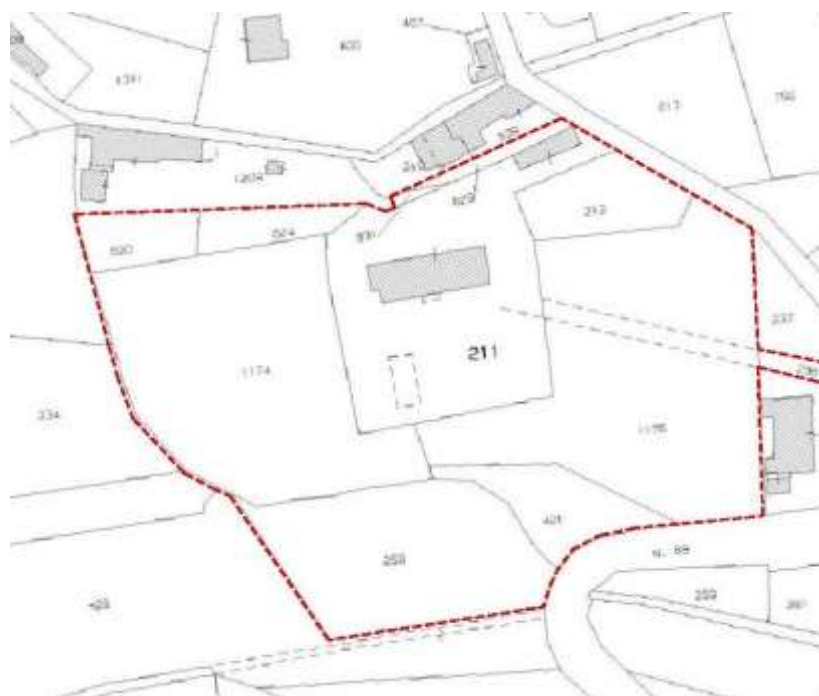
Mappe II, serie 1853



Si evidenzia l'esistenza documentata dell'annesso già a partire dal 1853

ESTRATTO DI MAPPA N.C.T. ante 2017

Fig. 19, Mapp.li n. 211, 212, 238, 258, 421, 820, 824, 829, 831, 1174, 1176

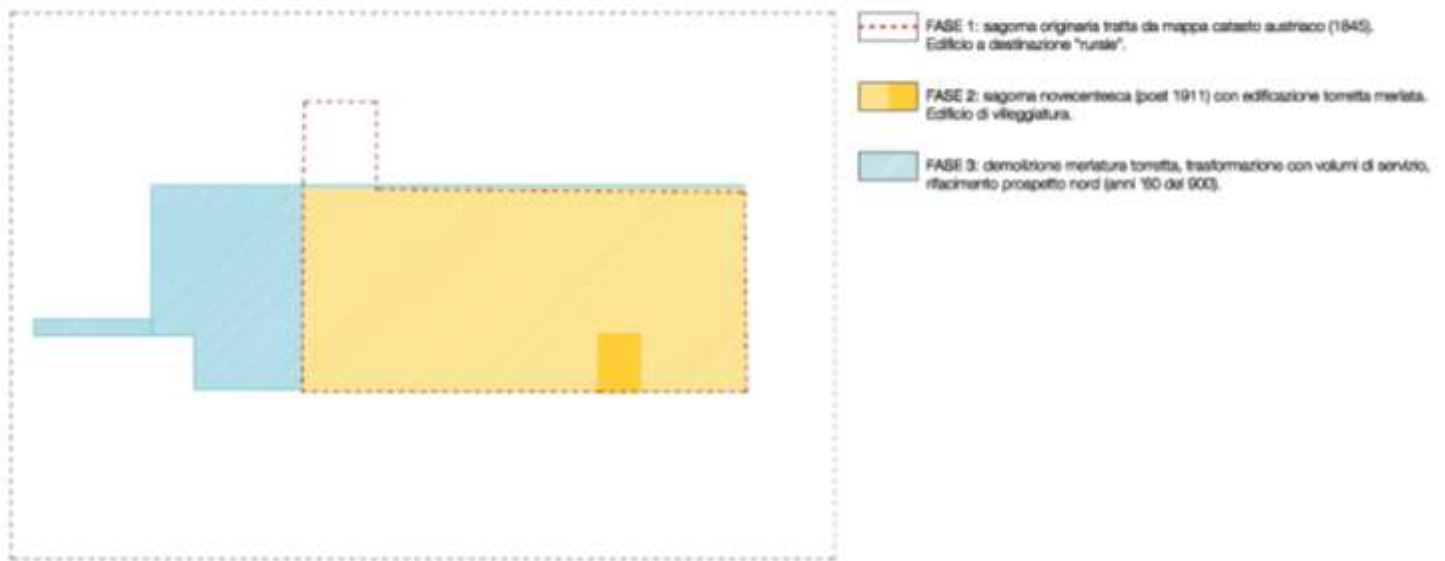


TIPOLOGIA

- ISOLATO
- IN CORTINA
- A CORTE
- A SCHIERA
- ALTRO (SPECIFICARE)

ASPETTI TIPOLOGICI:

VILLA SORDI Vila di Teolo, via Centro Villa n. 50
ANALISI FILOLOGICA - INDIVIDUAZIONE DELLE FASI COSTRUTTIVE



SCHEMA DELLE FASI CHE HANNO INTERESSATO L'EDIFICIO
Per approfondimento si veda la Relazione sulle indagini stratigrafiche.

EPOCA DI COSTRUZIONE PRIMO IMPIANTO: individuata da catasto austriaco(1845)

AMPLIAMENTI SUCCESSIVI: primi decenni del '900:torretta merlata; anni '60: realizzazione volumi di servizio adiacenti, rifacimento prospetto, demolizione merlatura torretta e sostituzione con tetto a quattro falde.

OPERE DI DIFESA:

torri mura di cinta garitte caditoie feritoie altro:

STATO DI DEGRADO DELLE OPERE DI DIFESA: oggetto di recupero, ripristino delle merlature.

CONDIZIONE ATTUALE:

abitata disabitata parzialmente utilizzata

STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE:

buono mediocre precario

NOTE(degrado strutturale): La villa non presenta particolari degradi strutturali, l'annesso ormai parzialmente crollato sarà oggetto di recupero.

ASPETTI FUNZIONALI:

PRIMA DESTINAZIONE: Residenziale, successivamente destinazione terziaria (ristorante).

DESTINAZIONE ATTUALE: Residenziale

ELEMENTI DI FABBRICA:

SCHEMA RESISTENTE: muratura portante altro:

CHIUSURE VERTICALI ESTERNE:

muratura in tufo muratura in pietra altro:

CHIUSURE ORIZZONTALI DI COPERTURA:

in muratura muratura e orditura lignea orditura lignea altro:.....

a terrazzo a falde altro:

praticabile parzialmente praticabile non praticabile

CHIUSURE ORIZZONTALI INTERMEDIE:

muratura orditura lignea altro:

ELEMENTI DIVISORI INTERNI:

muratura in pietra muratura in mattoni forati altro: partizioni in cartongesso

MATERIALI IMPIEGATI PER LE FINITURE:

TRATTAMENTO DELLE SUPERFICI VERTICALI ESTERNE:

intonaco muratura a vista altro:

STATO DI CONSERVAZIONE: buono mediocre pessimo

TRATTAMENTO DELLE SUPERFICI VERTICALI INTERNE:

intonaco muratura a vista altro:

STATO DI CONSERVAZIONE: buono mediocre pessimo

SISTEMAZIONI DI PIAZZALI E CORTI:

terra battuta pietra locale asfalto altro:

STATO DI CONSERVAZIONE: buono mediocre pessimo

COPERTURE:

MATERIALI UTILIZZATI:(coppi, marsigliesi, ...): coppi

STATO DI CONSERVAZIONE: buono mediocre pessimo

PAVIMENTAZIONI INTERNE:

TIPOLOGIE RICORRENTI(cotto, pietra,): legno, ceramica.

STATO DI CONSERVAZIONE: buono mediocre pessimo

STATO DEGLI IMPIANTI:

(E = efficiente, N = non efficiente, Z = non esistente)

	E	N	Z		E	N	Z		E	N	Z
IMP. IDRICO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	IMP. ELETTRICO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SERV. IGIENICI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ALLACCIO GAS	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
IMP. SMALTIM.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	TIPO:							
IMP. RISCALDAM.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	TIPO:							

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PARTICOLARE INTERESSE:

La simmetria della facciata principale è affiancata su un unico fronte da una torretta merlata.

Le aperture delle finestre, a sesto acuto, sono contornate da cornici a dentello ispirate all'edilizia veneziana quattrocentesca. Il poggolo posto sul varco di ingresso principale ed a copertura di una costruzione annessa hanno una balaustra in pietra e cemento scialbata ad imitazione della pietra d'Istria.

DESCRIZIONE:

Villa Sordi, di cui è documentata l'esistenza dalla prima metà dell'800, si inserisce nel contesto paesaggistico dei Colli Euganei grazie al rapporto imprescindibile con l'ampio parco di pertinenza.

E' stata però negli anni oggetto di sostanziali interventi di trasformazione che ne hanno alterato in parte le caratteristiche morfologiche.

Dall'incrocio tra l'analisi storica e i sondaggi stratigrafici sono state individuate 3 fasi costruttive:

Una prima fase a destinazione "rurale" del fabbricato; una seconda fase con cambio d'uso a edificio di villeggiatura nel corso della quale fu costruita la torretta merlata; la terza fase con demolizione della merlatura della torretta, trasformazione utilitaristica con volumi di servizio e il rifacimento della facciata nord.

In merito agli interni, i caratteri distributivi originali sono riscontrabili nelle sale maggiori ma risultano alterati nelle parti frutto di ampliamenti più recenti e dalla frammentazione attuata al piano terra nell'ala ad ovest. Dal punto di vista costruttivo tutti i solai hanno subito un rimaneggiamento, i controsoffitti sono di recente realizzazione in finto stucco e non sono state riscontrate decorazioni interne originali.

RELAZIONE STORICO – CULTURALE:

Villa Sordi (che porta il nome della famiglia dei marchesi Sordi, originari di Mantova) si inserisce nel contesto paesaggistico dei Colli Euganei grazie al rapporto imprescindibile con l'ampio parco di pertinenza. E' stata però negli anni oggetto di sostanziali interventi di trasformazione che ne hanno alterato in parte le caratteristiche morfologiche.

Allo stato di fatto pre-intervento l'edificio ha perso alcune delle caratteristiche stilistiche che lo distinguevano, sia con la nuova piantumazione che impedisce la lettura unitaria delle linee architettoniche originali, sia con trasformazioni utilitaristiche che hanno modificato la parte sommitale della torretta con conseguente decapitazione della merlatura originale per fare posto ad una nuova copertura a quattro falde.

Infine la stesura di un nuovo intonaco ha completamente azzerato i rapporti cromatici originali esistenti con il disegno architettonico e con il giardino circostante.

I toni pastello della cromia originale infatti conferivano al complesso architettonico quelle caratteristiche stilistiche imprescindibili dal disegno architettonico che ancor'oggi è visibile.

RELAZIONE CONSISTENZA PARCO DELLA VILLA:

L'odierno Parco, risultato di una progressiva dismissione della valenza e dell'uso agricolo dell'intera tenuta, ha matrice di sviluppo probabilmente ottocentesca anche se la datazione dell'impianto arboreo oggi rilevabile, è riferibile, anch'essa e in massima parte, alla seconda metà del secolo scorso.

In ogni caso l'impianto del Parco ha svariati elementi formali che lo riconducono ad una matrice di lettura ottocentesca, ma il succedersi degli interventi intervenuti nel corso del tempo, molti purtroppo assai poco calibrati e articolati sotto ogni angolazione, ha portato oggi ad uno stato di fatto estremamente confuso, privo di linee compiute di strutturazione progettuale del Parco e con situazioni derivate di carattere botanico-vegetazionale che vedono, inevitabilmente, il progressivo degrado del patrimonio arboreo ed arbustizio presente.

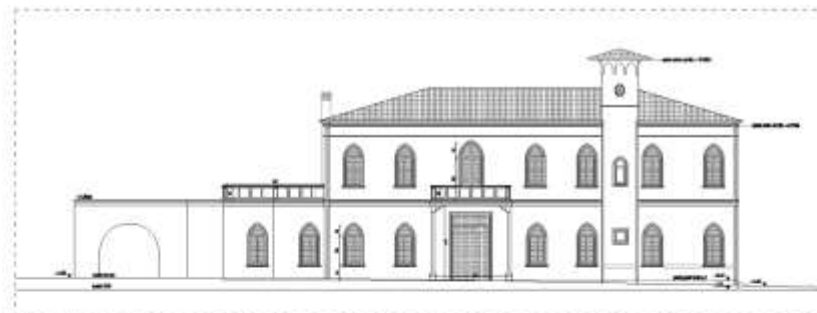
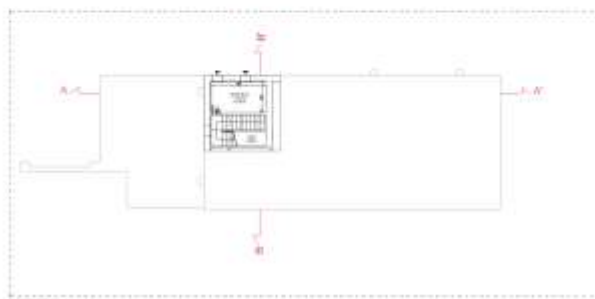
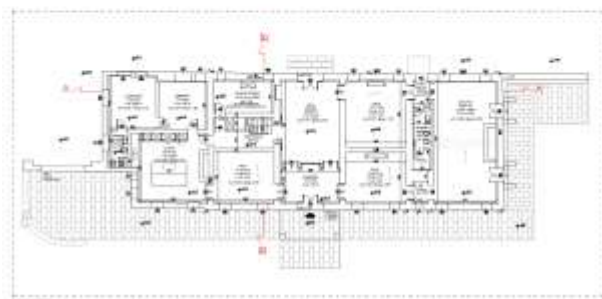
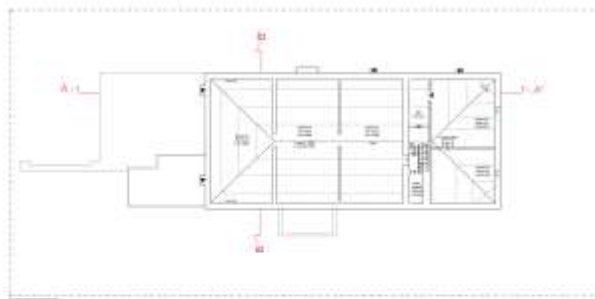
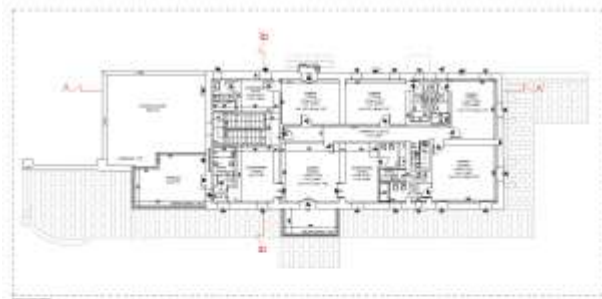
Un probabile intervento di integrazione delle piantumazioni esistenti, quasi sicuramente risalente agli settanta / ottanta, ha, in particolare, portato a situazioni di fatto patologiche, con evidenti segni di sofferenza di moti esemplari rilevati, dovuta alla mancanza di distanza e di sestri di impianto corretti o anche solo accettabili fra le stesse piante. In più molte piante, oggi anche di significativo sviluppo, sono state messe a dimora senza alcuna logica o disegno rispetto alla struttura complessiva del Parco e della Villa stessa, e addirittura anche rispetto alle condizioni di esposizione / soleggiamento con le quali avrebbero dovuto comunque convivere.

Ancora un quasi totale abbandono del Parco e della sua manutenzione, stimato in circa gli ultimi 20 anni, ha di fatto peggiorato inevitabilmente e drammaticamente lo stato dell'arte, determinando anche quadri situazionali che richiedono oggi consistenti e anche drastici interventi correttivi e di ripristino.

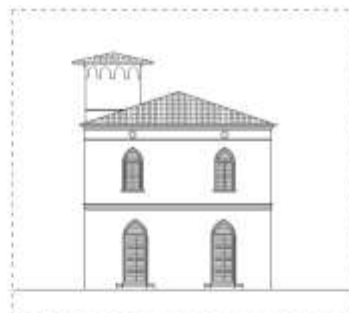
RILIEVO STATO ATTUALE piante e prospetti

VILLA

SORDI



PROSPETTO EST



PROSPETTO EST



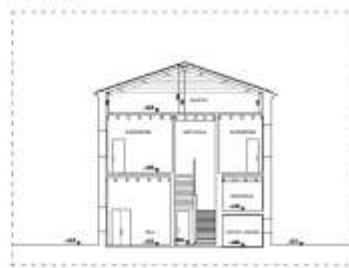
PROSPETTO OVEST



PROSPETTO OVEST



SEZIONE AA

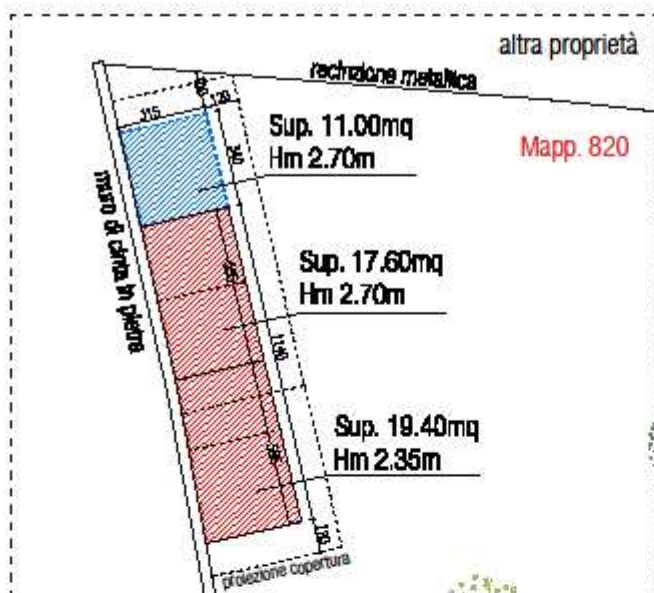


SEZIONE BB

ANNESSO A

Allegato 4

ANNESSO A
Volume Totale: 123 mc



RIMESSAGGIO ATTREZZI
 Sup: 37 mq
 Hm: 2.52 m
 Volume: 89 mc

PORZIONE CROLLATA
 Sup: 11 mq
 Hm: 2.70 m
 Volume: 30 mc

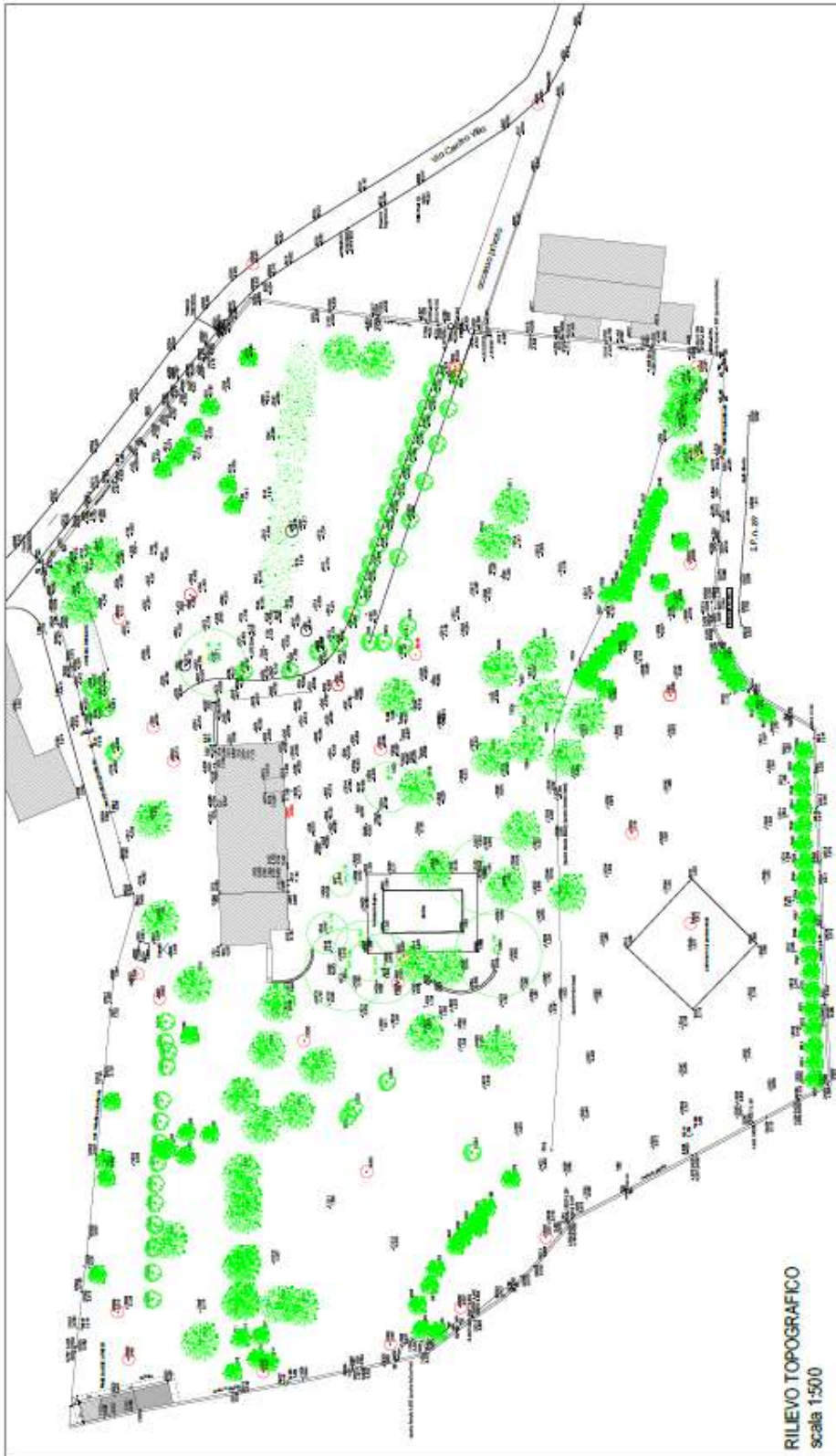
Caratteristiche costruttive:
 struttura e tamponamenti in legno, copertura in lastre di fibrocemento sostenuta da travetti in legno e profilati metallici.



Foto dello stato attuale.
 In basso a destra è visibile la porzione crollata.

PLANIMETRIA RILIEVO

PARCO VILLA SORDI



RILIEVO TOPOGRAFICO
scala 1:500

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA a colori

VISIONE D'INSIEME:

Foto1: Descrizione: Fronte principale rivolto a sud, con la caratteristica torretta ed il terrazzo.

Foto2: Descrizione: Vista del fronte est dal parco

Foto3: Descrizione: Vista del viale di accesso e della torretta rimaneggiata





PARTICOLARI SIGNIFICATIVI FOTO CHE SEGUONO:

Foto 1-2: Descrizione: poggiolo sul varco di ingresso principale con balaustra in pietra e cemento scialbata ad imitazione della pietra d'Istria.

Foto 3: Poggiolo terrazza fronte ovest

Foto 4: aperture delle finestre a sesto acuto contornate da cornici a dentello ispirate all'edilizia veneziana quattrocentesca

Foto 5: Cornice marcapiano con elementi in pietra e cemento

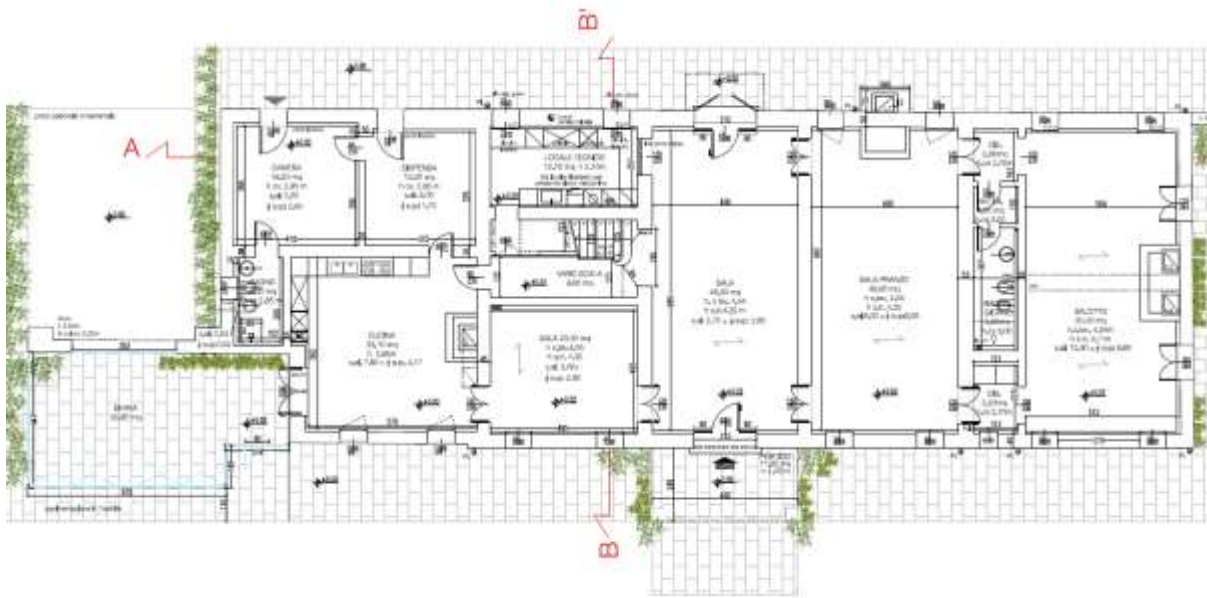




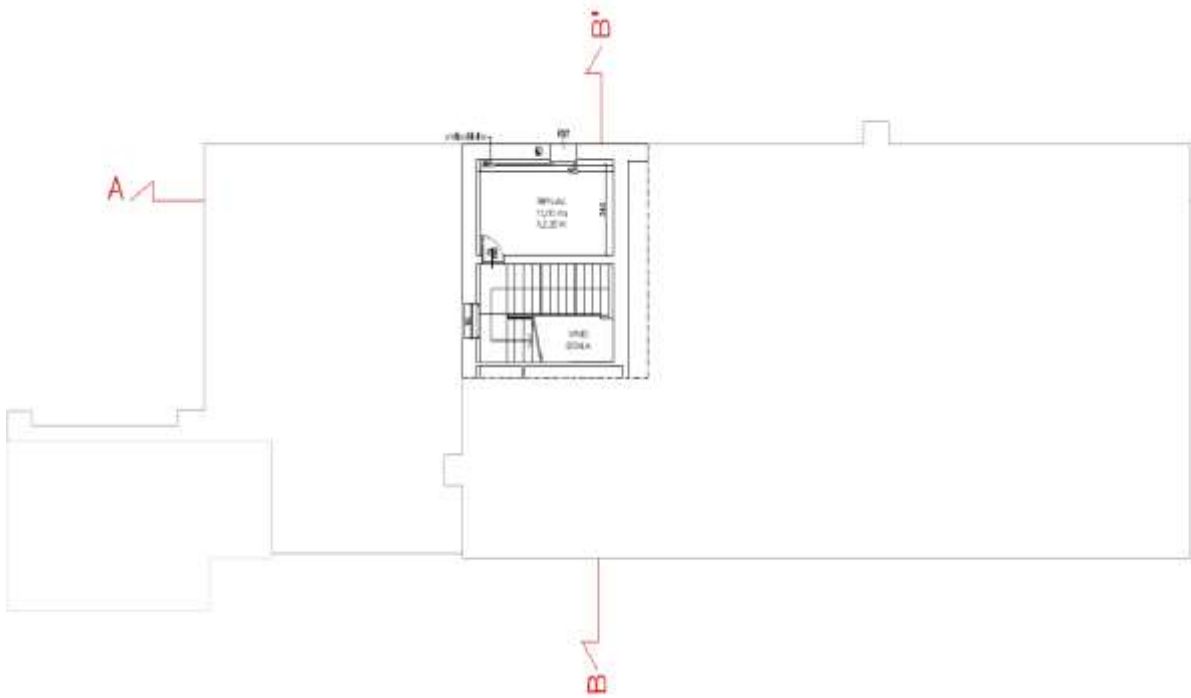
STATO DI PROGETTO piante e prospetti

VILLA SORDI

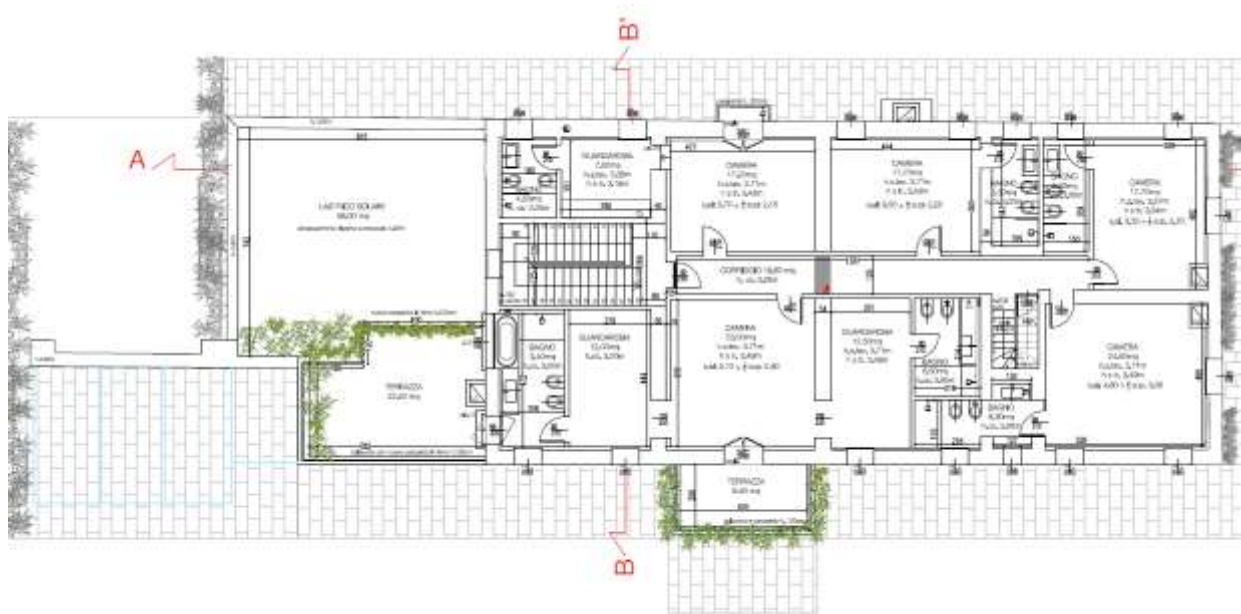
Piano terra



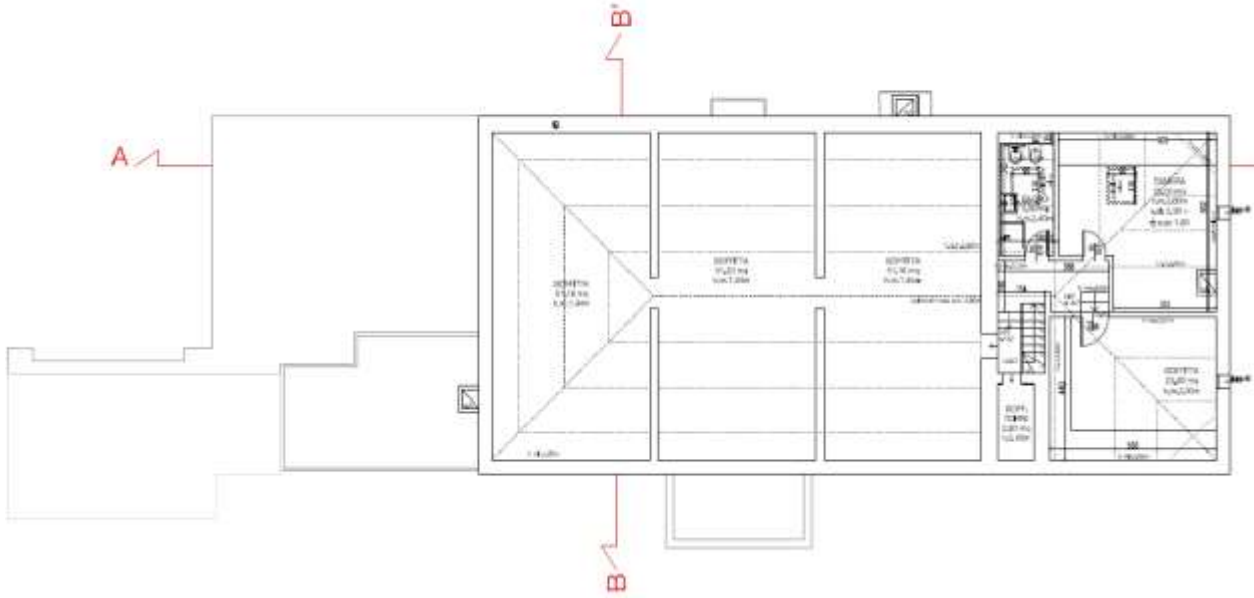
Piano rialzato



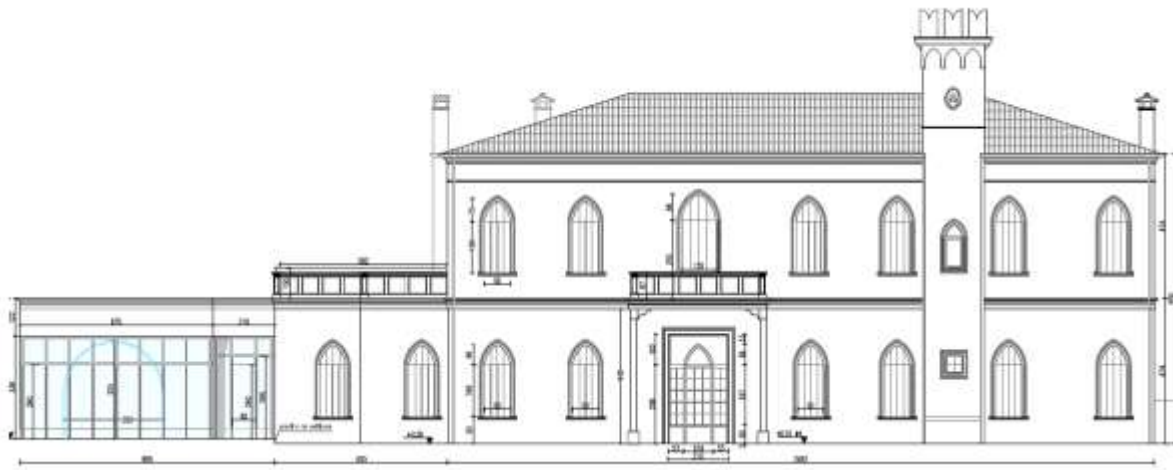
Piano primo



Piano sottotetto



Prospetto sud

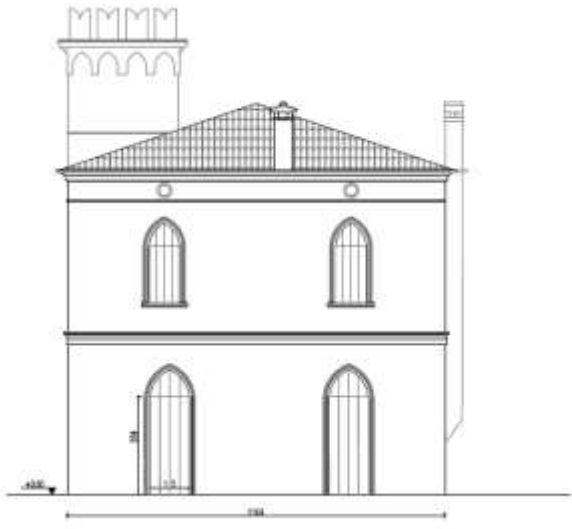


Prospetto nord

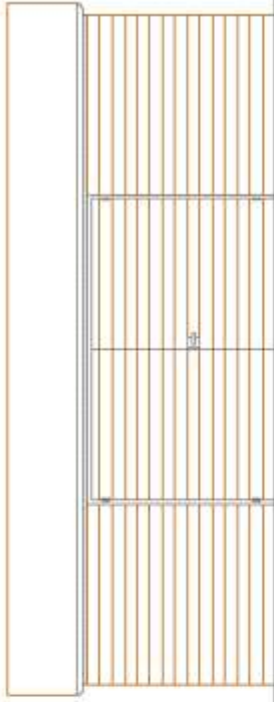
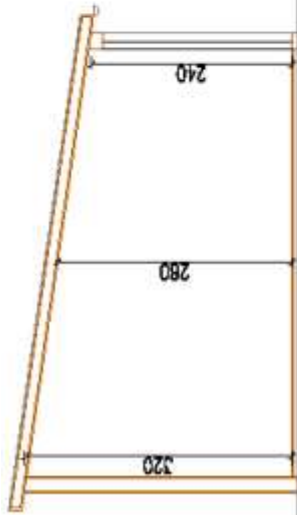


Prospetto est

Prospetto ovest

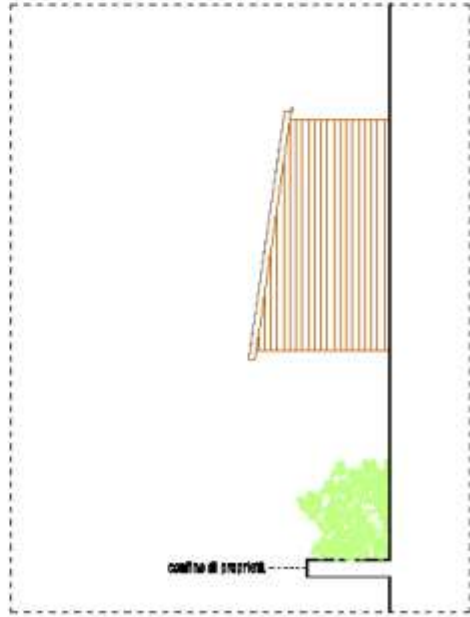
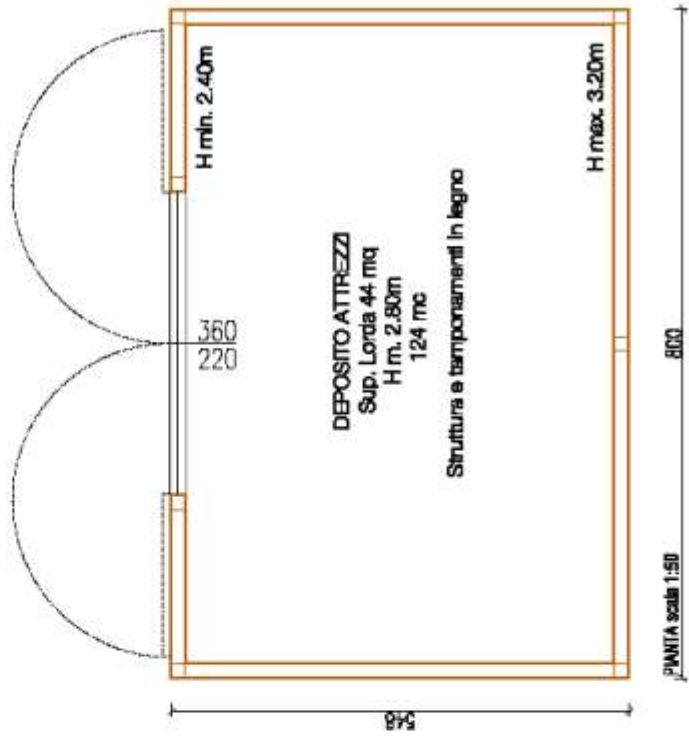


ANNESSE A – progetto di massima



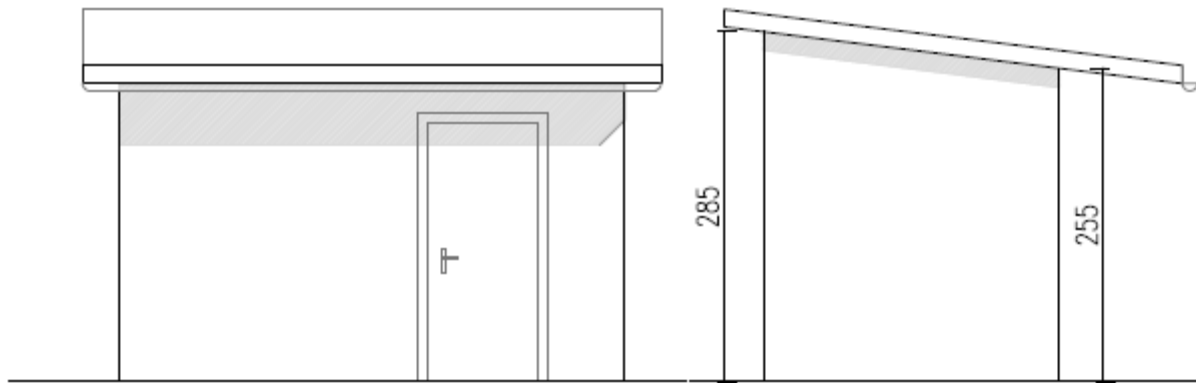
SEZIONE TRASVERSALE scala 1:50

PROSPETTO ESTI scala 1:50

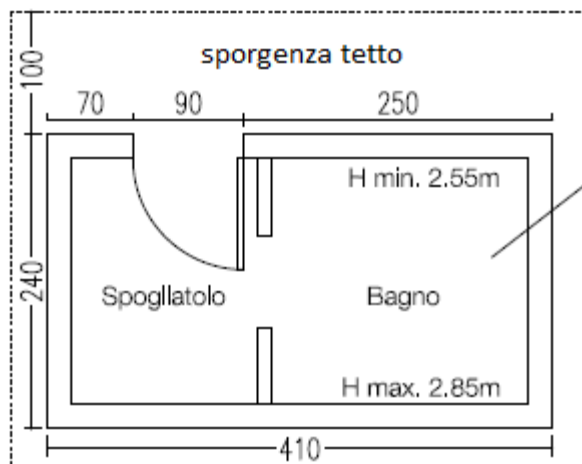


SCHEMA DI DISTANZA DAL CONFINI scala 1:100

LOCALI A SERVIZIO CAMPO D A TENNIS - progetto di massima



PROSPETTI - progetto di massima

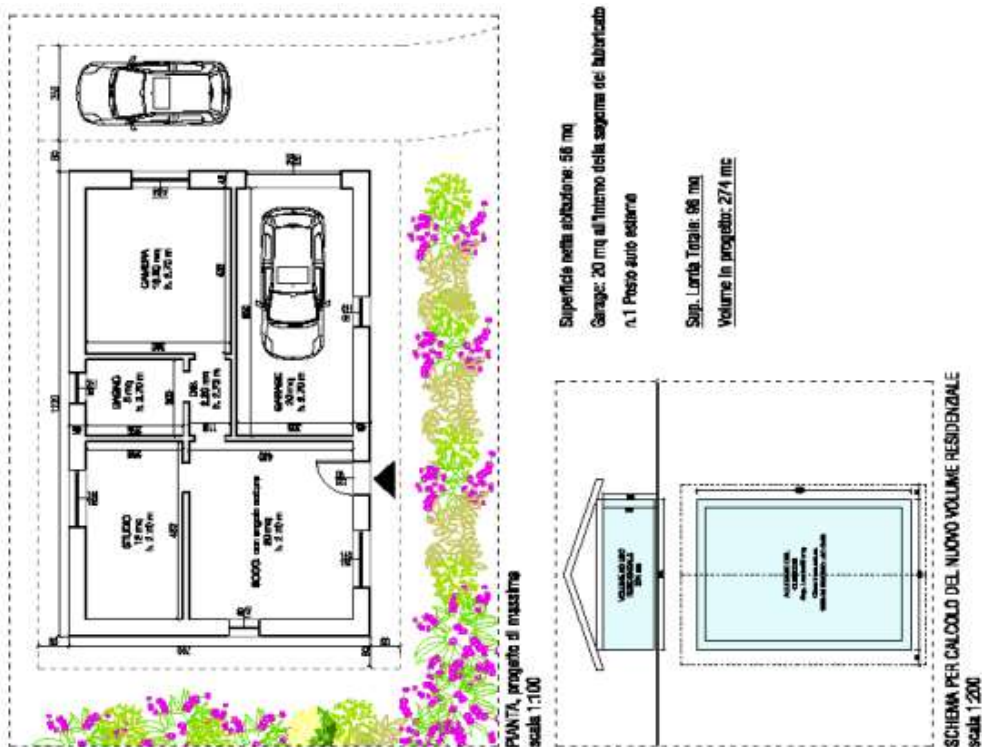


SERVIZI TENNIS
Sup. Lorda 10 mq
H m. 2.70m
27 mc

Struttura in legno o muratura
parete divisoria in cartongesso

PIANTA ANNESSO - progetto di massima

ALLOGGIO CUSTODE – progetto di massima



PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO

PARCO VILLA SORDI



Appendice 2

Norme tecniche operative

Schede norma

Repertorio normativo delle zone di espansione

Comune di Teolo Provincia di Padova		Piano degli Interventi L.R. 11/2004	
ATO n. 1	Località: Treponti	Repertorio normativo zone di espansione	2/2
	Ubicazione: via S. Antonio		

P.I. in variante - Tav. 4 e 5
 ZTO C2 (ex C2/7 previgente PRG) - residenziale di espansione
 PUA in previsione
 Scheda norma 2/2
 Unità minime di intervento 1 o 2
 Pista ciclo-pedonale in progetto lungo scolo Rialto
 Area parzialmente in fascia di rispetto idraulico/fluviatile e vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004

Legenda

PUA in previsione	Delimitazione centro abitato 2017	Fronte commerciale	B - zona residenziale di valore intervento	EPA3 - zona agricola fittale di riserva	EPR10 - zona agricola di riserva naturale orientata
Scheda norma N°	Profilati, area idonea a confusione	Scolo consortile	C1 - zona residenziale di completamento	ESP - zona agricola di interesse paesaggistico	F1 - area per l'istruzione
UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO	VINCOLI E TUTELE	Scolo privato	C2 - zona residenziale di espansione	EPA - zona di promozione agricola	F2 - area per attrezzature di interesse comune
UMI 1	Vincolo paesaggistico corsi d'acqua	Scolo provinciale	C1.1 - zona residenziale in contesto agricolo	EPR - zona agricola a civiltà di Villa Teolo	F3 - area attrezzata a parco per il gioco e lo sport
UMI 2	Vincolo paesaggistico plateau	Scolo regionale/ageno civile	D1 - zona produttiva di completamento	EPR - zona agricola di protezione agro-forestale	F4 - area per parcheggio
Percorsi ciclo-pedonali di progetto	Vincolo paesaggistico zone di interesse archeologico	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	D1.4 - zona produttiva a confine con la zona agricola	EPR4 - zona agricola di apice intervento paesaggistico	Verde privato
Percorsi ciclo-pedonali esistenti	Vincolo paesaggistico a destinazione forestale	A - insediamenti e complessi edilizi di valore storico	D2 - zona produttiva di espansione	EPRF - zona agricola aree attrezzate	Verde privato attrezzato
Impianto di telefonia mobile	Alberate esistenti / da integrare				



Parametri urbanistici

Superficie territoriale	35.215 mq
Indice territoriale	0,55545 mc/mq
Superficie edificabile	17.420 mq
Aree a standard (verde e parcheggi pubblici)	11.968 mq
Volume max ammissibile da prevedere nell'area di concentrazione dell'edificazione	19.560 mc
Indice fondiario medio	1,12 mc/mq
Altezza max ammissibile	8,50 m
Distanze dai confini	5 m
Distanze tra fabbricati	10 m
Tipologia ammessa	Uni-bifamiliari, a schiera e a blocco
Destinazioni d'uso	Residenziale
Piano urbanistico attuativo	Piano di lottizzazione
Unità minima di intervento	1 o 2

Obiettivi del progetto: Obiettivi del progetto; si propone il riutilizzo pubblico di un'ampia area posta lungo lo scolo Rialto; questo intervento propone la saldatura, attraverso un collegamento pedonale-ciclabile, alternativo alla strada dei Colli, e mette in relazione tra loro tutte le principali attrezzature urbane: da quelle civili del municipio e spazi pubblici collegati, a quelle religiose e del mercato, con quelle sportive e scolastiche di Bresseo. L'edificazione dell'area è posta a sud, lungo una strada interna; si prefigge il compito di costruire un bordo fisico a sud all'espansione urbana di Treponti verso la campagna.

Criteri per la progettazione: Lungo lo scolo Rialto dovrà essere realizzata idonea pista ciclo-pedonale a collegamento dell'esistente posta a ovest e di previsione futura verso est. Si dovranno prevedere più accessi al verde pubblico dalle strade pubbliche. La strada via S. Antonio dovrà essere allargata ad almeno 6,50 ml con marciapiedi di ml 2,00.

Prescrizioni geologiche: prima di procedere alla nuova edificazione o ad eventuali ampliamenti è necessario verificare, attraverso adeguata indagine preventiva come indicato dal D.M. 10.03.1988, la stabilità del terreno e le sue caratteristiche geotecniche, al fine di valutare gli interventi opportuni e la più idonea tipologia di fondazione.

Prescrizioni idrauliche (pareri genio civile di Padova e consorzio di bonifica Bacchiglione):

- Sono da evitare volumi di invaso in posizione depressa rispetto al punto finale di scarico delle acque. Sono altresì da evitare misure compensative "a macchia di leopardo".
- Limitare le impermeabilizzazioni del suolo. In particolare le pavimentazioni delle vie di accesso private e dei parcheggi, ad esclusione di quelle poste su aree riservate alle persone disabili, dovranno essere realizzate con materiali drenanti su opportuno sottofondo che ne garantisca l'efficienza;
- Fissare il piano d'imposta dei fabbricati sempre superiore di almeno 20-40 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante.
- Evitare la realizzazione di piani interrati o seminterrati. In alternativa impermeabilizzare i piani interrati stessi al di sotto del piano di imposta di cui sopra e prevedere le aperture "comprese rampe e bocche di lupo" solo a quote superiori.
- I pluviali, ove è possibile, dovranno scaricare superficialmente.

Appendice 3

**Norme tecniche operative
Schede norma**

Repertorio normativo accordi pubblico-privati

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

TO n. 1	Località: San Biagio	Scheda Norma Accordo pubblico-privato	3/1
	Ubicazione: via Selvatico		

Estratto tavola n. 3

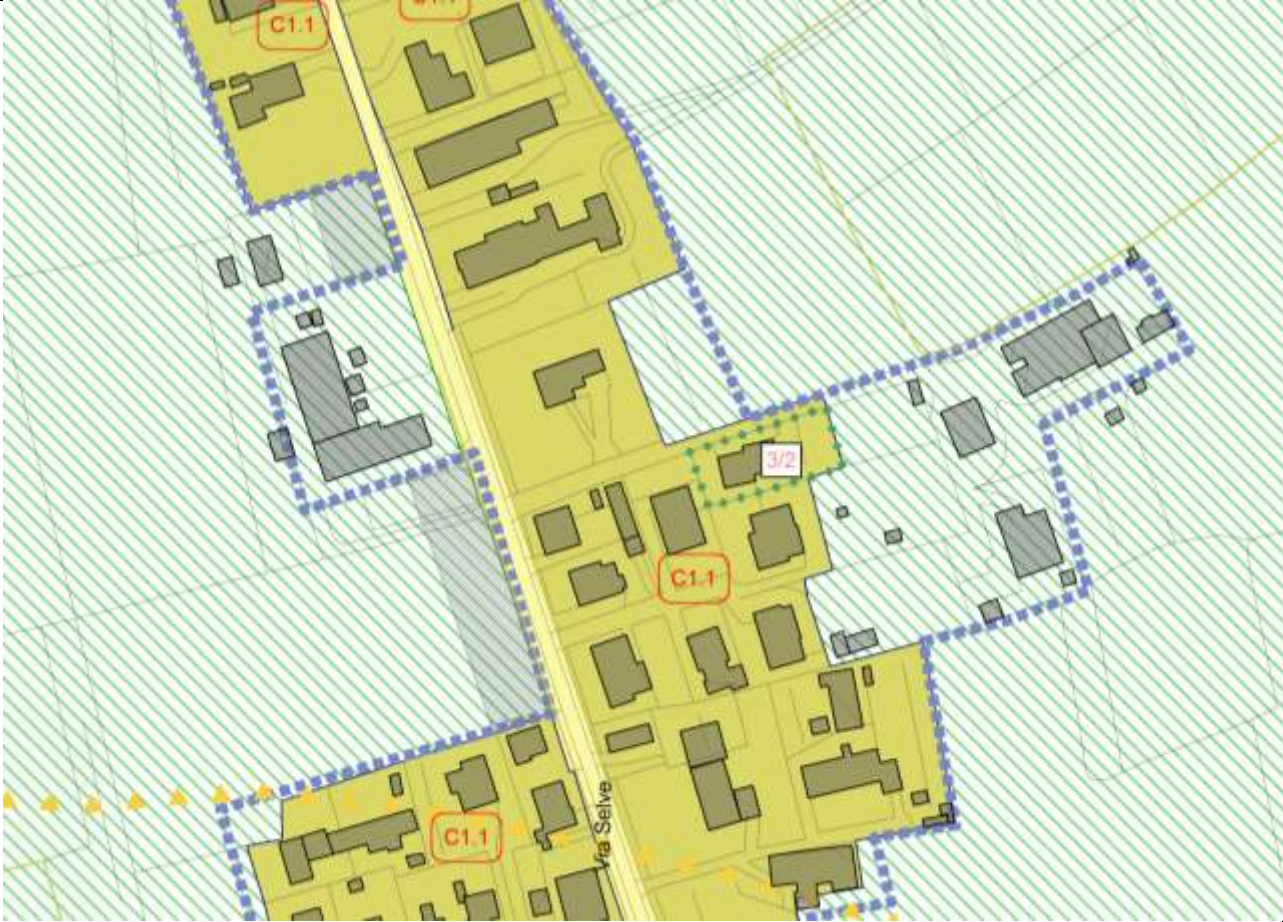
Edificio esistente all'interno del perimetro del centro
ZTO - E/TR - agricola termale di riserva
Accordo pubblico-privato - appendice 3/1



E' consentito il cambio d'uso di fabbricato isolato esistente da uso produttivo a residenziale, di mq 83,98 lordi e altezza interna netta di ml 2,92, con possibilità di ampliamento in aderenza del fabbricato esistente di mq 50,00 lordi, ad uso residenziale (anche locali accessori quali garage) e con altezza massima interna di ml 2,70. E' consentita la realizzazione di portico nel limite massimo del 25% della superficie coperta.

Le pavimentazioni delle vie di accesso e parcheggi privati dovranno essere realizzate con materiali drenanti su opportuno sottofondo che ne garantisca l'efficienza.

Il piano d'imposta del fabbricato dovrà essere sempre superiore di almeno 20/40 cm rispetto al piano campagna circostante.

Comune di Teolo Provincia di Padova		Piano degli Interventi L.R. 11/2004	
ATO n. 1	Località: Selve	Scheda Norma Accordo pubblico-privato	3/2
	Ubicazione: via Selve		
Estratto tavola n. 2			
C1.1 residenziale in contesto agricolo All'interno del perimetro del centro Accordo pubblico-privato - Appendice 3/2			
			
<p>Norme da rispettare: Obbligo mantenimento residenza per almeno 10 anni dall'approvazione della variante al PI, come da vincoli contenuti nell'atto di vincolo del 15/10/2018 registrato all'Agenzia delle Entrate di Padova in pari data al n. 2304</p>			

Appendice 4

Norme tecniche operative
Schede norma

**Fabbricati non più funzionali alla conduzione del
fondo agricolo**

Appendice 5

**Norme tecniche operative
Schede norma**

**Repertorio normativo
attività produttive fuori zona**

Appendice 6

**Norme tecniche operative
Schede norma**

Repertorio normativo approfondimenti geologici

Appendice 7

**Norme tecniche operative
Schede norma**

Schede artt. 5, 6 e 7 LR 14/2017

Comune di Teolo Provincia di Padova		Piano degli Interventi L.R. 11/2004	
ATO n. 3	Località: Villa	Repertorio normativo Schede Norma art. 5 L.R. 14/2017	7/1
	Ubicazione: via Centro Villa n. 50		
P.I. in variante - Tav. 8			
ZTO E/PA - zona di promozione agricola Immobile n. 34 con grado di tutela 2 Accordo pubblico-privato - Appendice 7/1		VP - verde privato Parte in fascia di rispetto stradale Parte all'interno del centro abitato	

Norme da rispettare: come indicato nelle N.T.O. nonché come da scheda norma di cui all'Appendice 1 e 7 delle NTO e seguenti:

Parametri urbanistici

Superficie territoriale reale	17.763 mq
Superficie territoriale catastale	18.220 mq
Volume complessivo esistente (villa+annesso A)	3173 mc
Volume massimo in progetto per abitazione custode e accessori	274 mc
Superficie massima in progetto abitazione custode e accessori	96 mq
Volume massimo in progetto per serra/giardino d'inverno	111 mc
Superficie massima in progetto serra/giardino d'inverno	37 mq
Volume massimo in progetto per locali a servizio campo da tennis	27 mc
Superficie massima in progetto locali a servizio campo da tennis	10 mq
Altezza max ammissibile nuove edificazioni	3,50 m
Distanze dai confini	5 m
Distanze tra fabbricati	10 m
Destinazioni d'uso fabbricati	Residenziale e accessori residenziali

Obiettivi del progetto: si propone una riqualificazione edilizia ed ambientale del complesso denominato "Villa Sordi" ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14/2017 con finalità di ripristino del suolo naturale o seminaturale, il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante il miglioramento della qualità edilizia in relazione alla qualità architettonica e paesaggistica, qualità delle caratteristiche costruttive, dell'impiantistica e della tecnologia, efficientamento energetico e riduzione dell'inquinamento atmosferico, incremento della sicurezza sotto il profilo idraulico e geologico, garantendo nella trasformazione dell'area l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico.

Criteri per la progettazione: La Villa padronale avente grado di tutela 2 potrà subire interventi edilizi previsti dall'art. 19 e relative categorie d'intervento esplicitate all'art. 17 delle N.T.O. mantenendo invariata l'attuale struttura architettonica e costruttiva. Gli interventi dovranno comunque comportare una nuova classificazione energetica della villa ad almeno classe B.

Potrà essere aggiunto un volume pari a 111 mc per realizzazione di serra/giardino d'inverno in struttura leggera ferro e vetro (sia pareti che copertura).

L'annesso esistente di mq 44 per un volume di 124 mc potrà essere ristrutturato tramite demolizione e ricostruzione con spostamento del sedime a distanza minima dai confini. L'eventuale modifica della sagoma dello stesso comporterà nuova costruzione per il conteggio del contributo di costruzione.

I nuovi edifici, compreso l'annesso esistente, dovranno raggiungere almeno la classe energetica A, ad esclusione del caso in cui siano totalmente privi di qualsiasi tipo di impianto tecnologico (elettrico, idraulico, etc.), con utilizzo di energie rinnovabili per la produzione di energia elettrica, riscaldamento, raffrescamento ed acqua calda sanitaria.

Prescrizioni idrauliche: deve essere realizzato un bacino d'invaso interrato di volume minimo di mc 20 e un vaso superficiale di mc 15 come da relazione idraulica a firma di ing. Guido Ometto.

Prescrizioni geologiche: prima di procedere alla nuova edificazione o ad eventuali ampliamenti è necessario verificare, attraverso adeguata indagine preventiva come indicato dal D.M. 10.03.1988, la stabilità del terreno e le sue caratteristiche geotecniche, al fine di valutare gli interventi opportuni e la più idonea tipologia di fondazione.

Appendice 8

Norme tecniche operative

Schede norma

Ambiti e Piani di Recupero

Comune di Teolo Provincia di Padova		Piano degli Interventi L.R. 11/2004	
ATO n.1	Località: via Valli	Ambiti e piani di recupero	8/1
	Ubicazione: Treponti		

P.I. in variante: Tavola 4
 Ambito di degrado soggetto a Piano di Recupero
 ZTO B - zona residenziale di valore intensivo
 Scheda norma n. 8/1
 Pista ciclo-pedonale in progetto dentro e fuori ambito
 Area in fascia di rispetto idraulico/fluviatile e vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004

Legenda

	Ambito di degrado soggetto a Piano di recupero		Vincolo paesaggistico platani		B - zona residenziale di valore intensivo
	Scheda norma N°		Vincolo paesaggistico zone di interesse archeologico		C1 - zona residenziale di completamento
	Percorsi ciclo-pedonali di progetto		Vincolo paesaggistico a destinazione forestale		C1.1 - zona residenziale in contesto agricolo
	Percorsi ciclo-pedonali esistenti		Alberate esistenti / da integrare		D1 - zona produttiva di completamento
	Delimitazione centro abitato 2017		Scolo consortile		EPA - zona di promozione agricola
	FASCE DI RISPETTO		Scolo privato		F3 - area attrezzata a parco, per il gioco e lo sport
	I idraulico/fluviatile		Scolo provinciale		F4 - area per parcheggio
	S stradale		Scolo regionale/genio civile		Verde privato
	VINCOLI E TUTELE		ZONE TERRITORIALI OMOGENEE		Verde privato attrezzato
	Vincolo paesaggistico corsi d'acqua				



Parametri urbanistici

Superficie territoriale zona B	3.598 mq
Indice territoriale	1,0006 mc/mq
Superficie edificabile	2.400 mq
Indice fondiario ZTO B	1,50 mc/mq
Volume max ammissibile da prevedere nell'area di concentrazione dell'edificazione	3.600 mc
Numero lotti edificabili	6
Volume massimo edificabile per lotto	600 mc
Altezza max ammissibile	8,50 m
Tipologia ammessa	Uni-bifamigliare
Destinazioni d'uso	Residenziale
Standard a verde pubblico lungo tutto lo scolo consortile della larghezza di ml 4,00, attraversata da pista ciclabile	650 mq
Standard a parcheggi pubblici	160 mq
Marciaipiedi e viabilità pubblica	150 mq
Pista ciclo-pedonale fuori ambito con attraversamento rialzato lungo la strada provinciale e passerella su scolo consortile	145 ml
Strada interna di accesso ai lotti	Strada privata

Prescrizioni:

L'attuazione dell'intervento è soggetta all'approvazione di Piano di Recupero ai sensi della L.R. 11/2004 artt. 19 e 20 e al successivo rilascio di Permesso di Costruire ai sensi del D.P.R. 380/2001, previa demolizione di tutti i fabbricati e costruzioni esistenti comprese pavimentazioni esterne nonché bonifica dell'area, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (strade, sottoservizi, parcheggi, verde pubblico, piste ciclabili, attraversamenti stradali, etc) e realizzazione di percorso ciclo-pedonale fuori ambito come da progetto presentato il 24/10/2017 prot. n. 17235 e agli atti dell'Ufficio Urbanistica.

Il rilascio di Permesso di Costruire per la realizzazione nei lotti dei fabbricati è condizionata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste in convenzione urbanistica, come approvata con il Piano di Recupero e debitamente firmata tra le parti. L'agibilità non potrà essere presentata prima del collaudo finale delle opere e relativa cessione al Comune nelle modalità e tempi previsti in convenzione.

I contatori di allaccio dei sottoservizi dovranno essere posti in proprietà pubblica e in area privata prospiciente la proprietà pubblica; dovrà essere ricavato idoneo spazio per il posizionamento dei cassonetti per la raccolta differenziata.

La realizzazione del percorso ciclo-pedonale fuori ambito sarà a totale spesa della ditta, compresa l'acquisizione di pareri e autorizzazioni di enti terzi, progetto esecutivo, frazionamenti, etc. Rimane in carico al Comune esclusivamente l'eventuale recepimento delle aree in proprietà pubblica, tramite procedure di espropriazione ai sensi del D.Lgs. 50/2016.

In fase di approvazione del Piano di Recupero i parametri sopra riportati potranno essere modificati/corretti con una tolleranza del 5% in caso di motivata richiesta e/o a seguito di rilievo reale e progettuale del PdR.