



## 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 <b>Teolo</b> Provincia di Padova		<b>Piano degli Interventi</b> L.R. 11/2004	
<b>SCHEDA B</b>	Località: Villa	Numero fabbricato	<b>34</b>
	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

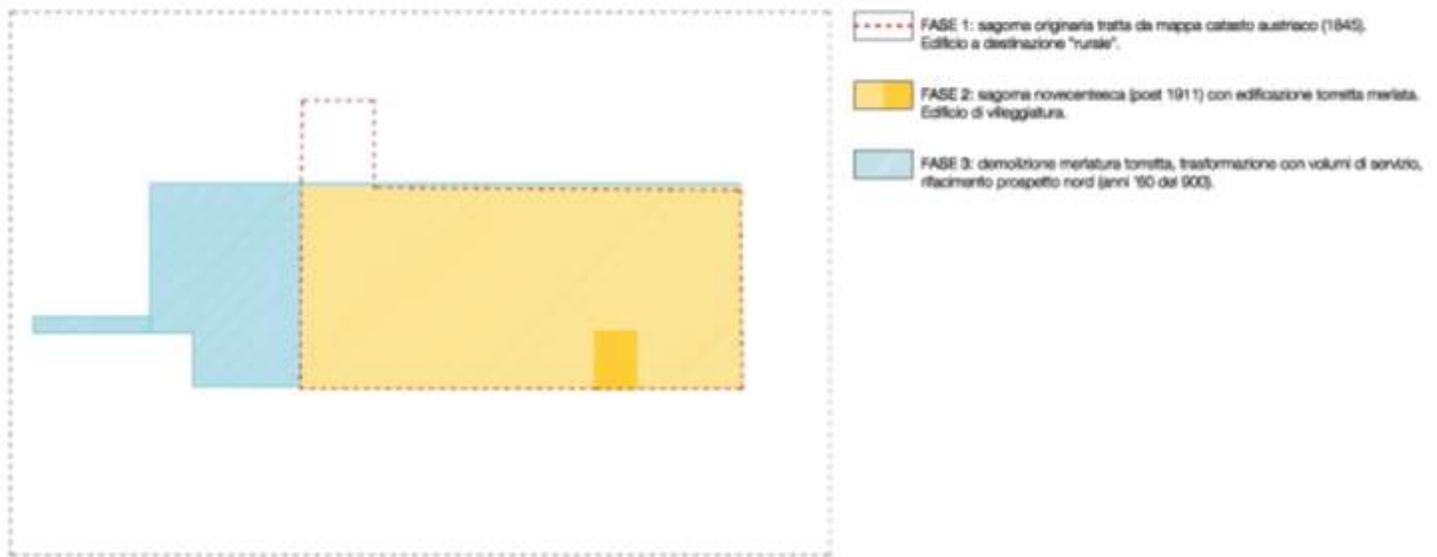


## TIPOLOGIA

- 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.

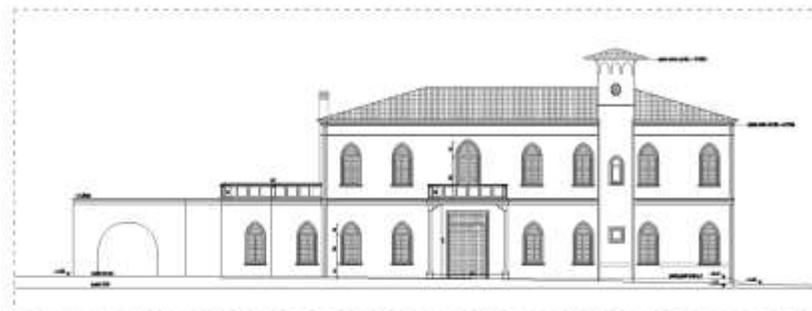
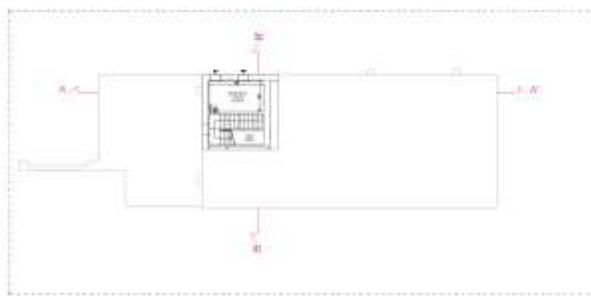
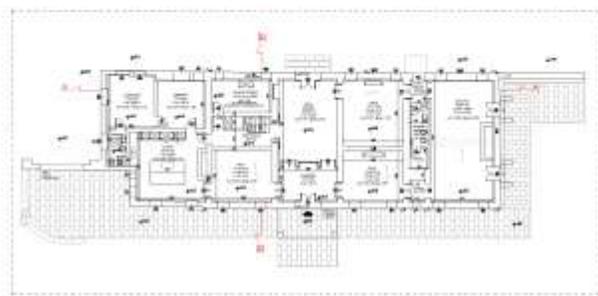
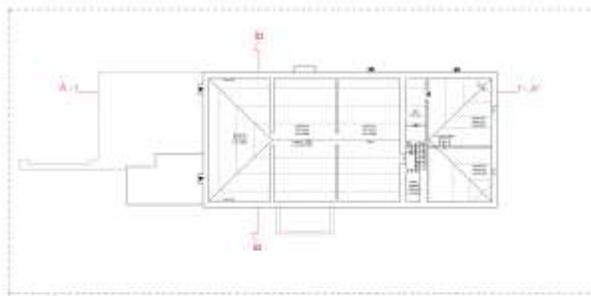
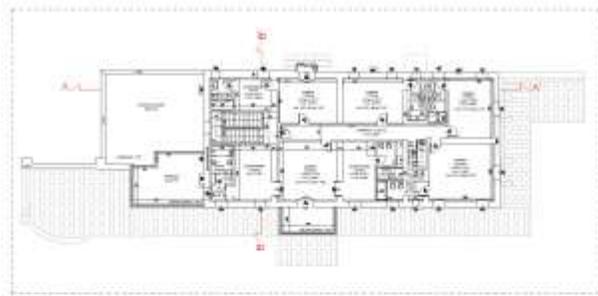
Un probabile intervento di integrazione delle piantumazioni esistenti, quasi sicuramente risalente agli settanta / ottanta, ha, in particolare, portato a situazioni di fatto patologiche, con evidenti segni di sofferenza di moti esemplari rilevati, dovuta alla mancanza di distanza e di sestri di impianto 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.

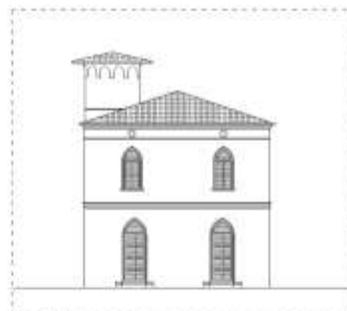
# RILIEVO STATO ATTUALE piante e prospetti

VILLA

SORDI



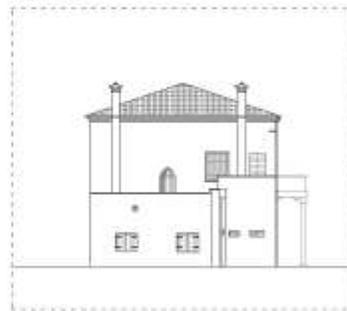
PROSPETTO EST



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.

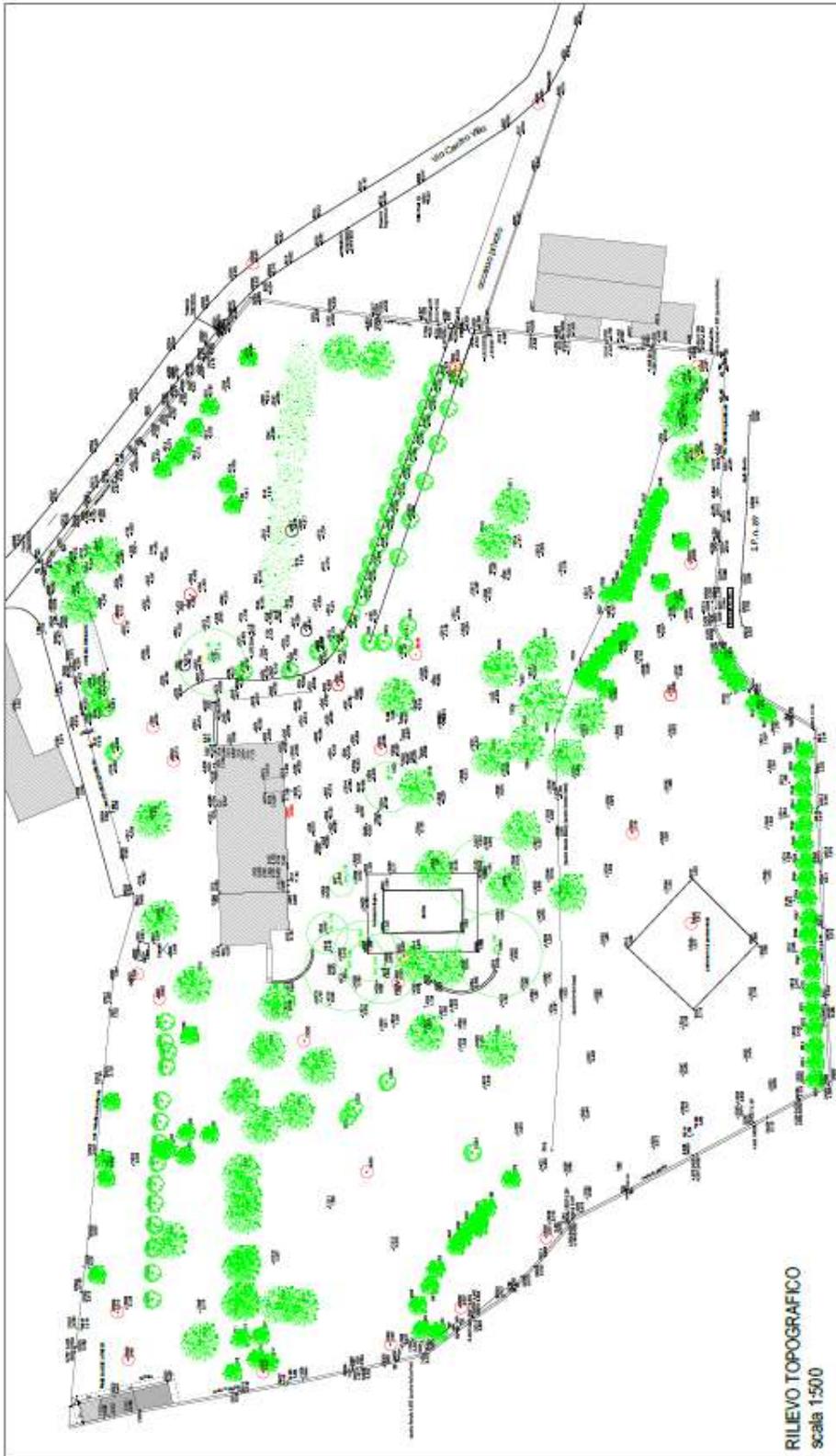
scala 1:200



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

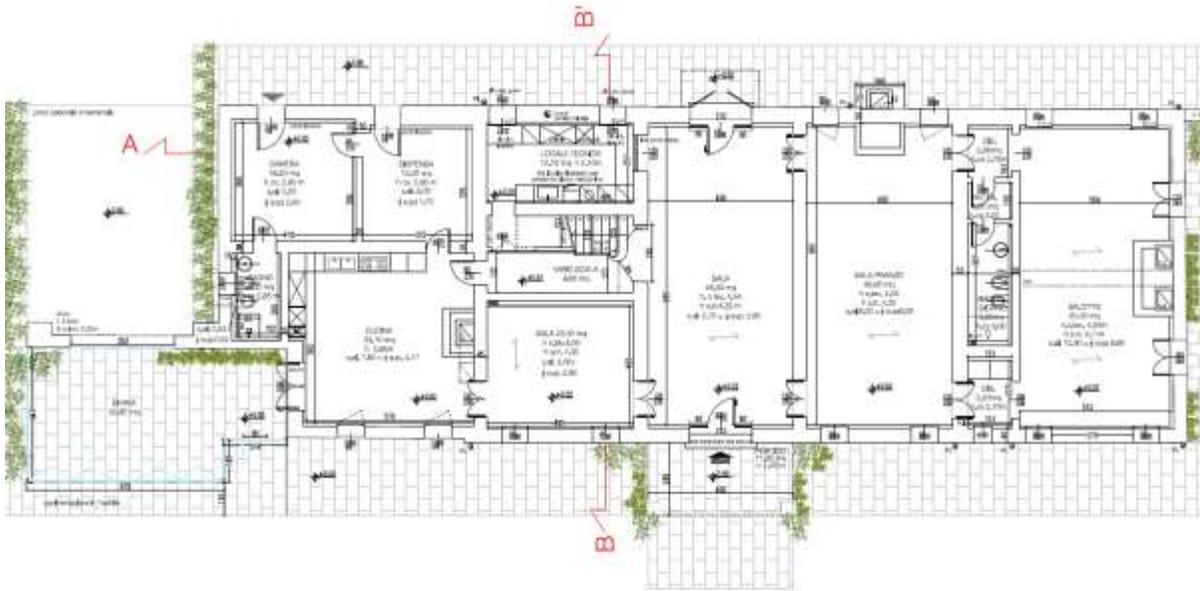




# STATO DI PROGETTO piante e prospetti

## VILLA SORDI

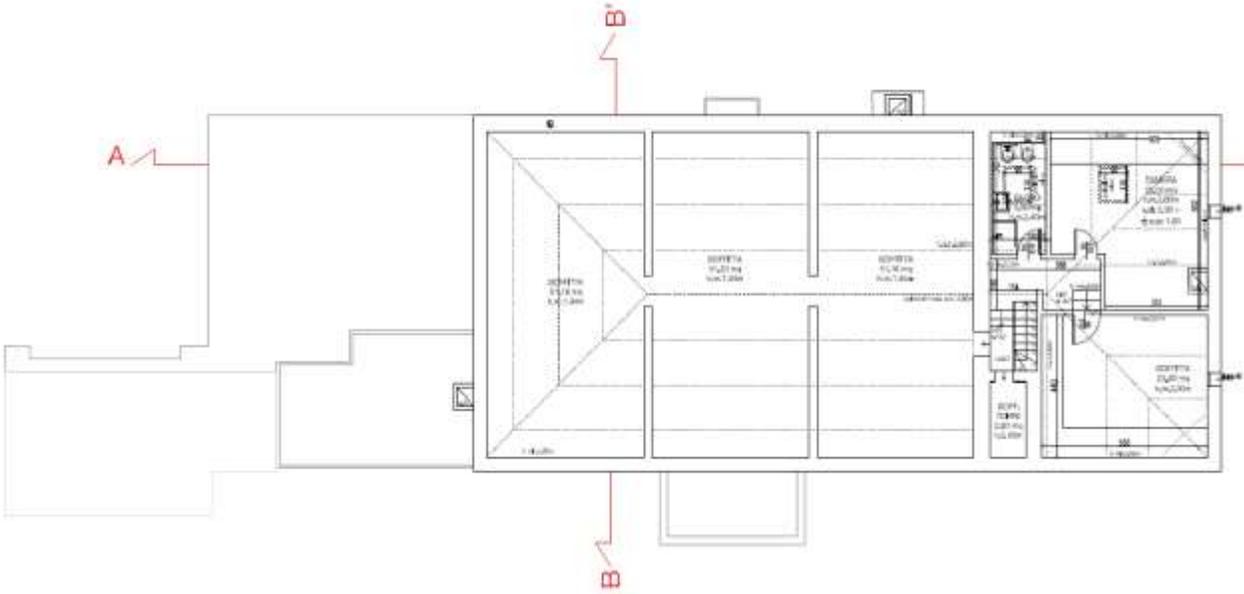
Piano terra



Piano rialzato



Piano sottotetto



Prospetto sud

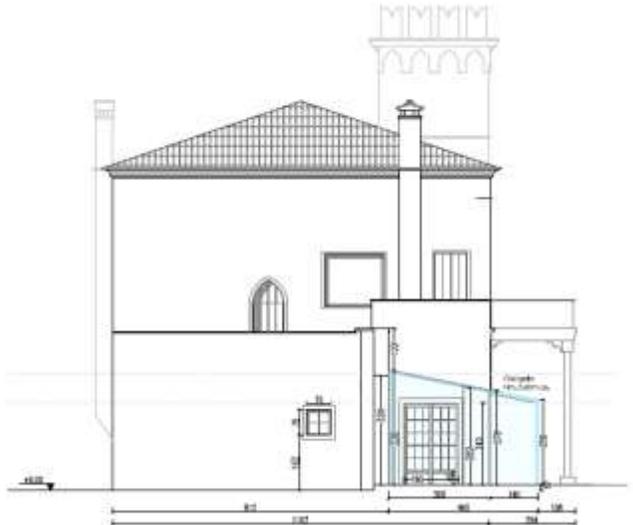
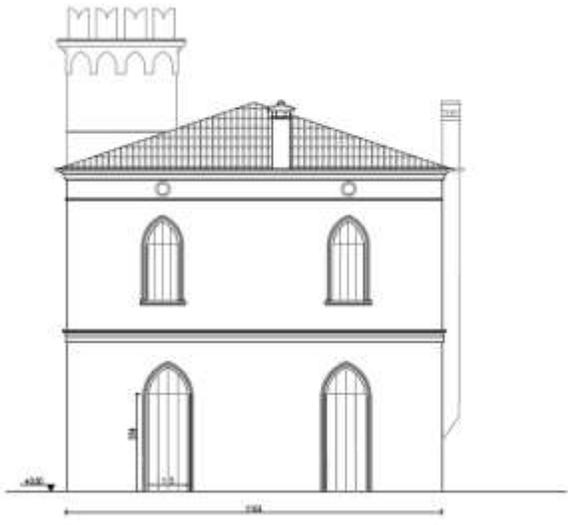


Prospetto nord

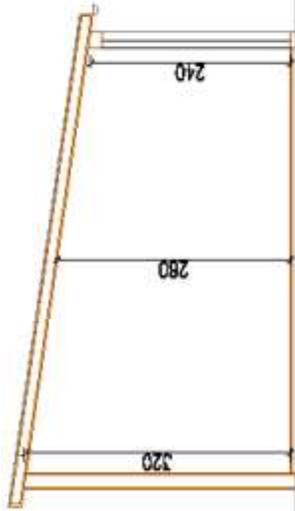


Prospetto est

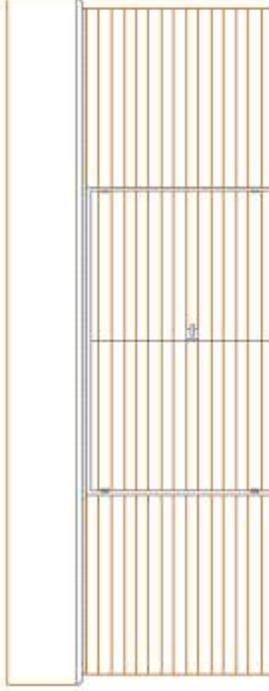
Prospetto ovest



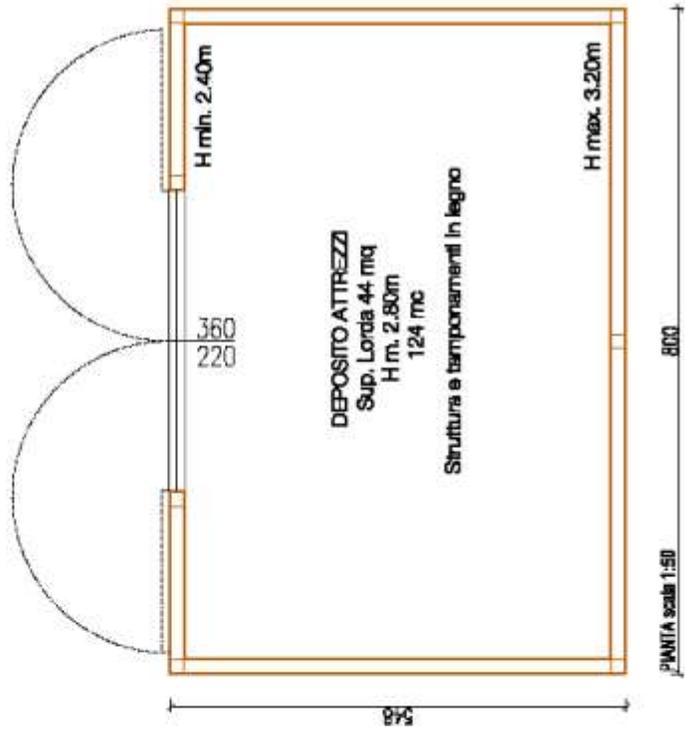
ANNESSE A – progetto di massima



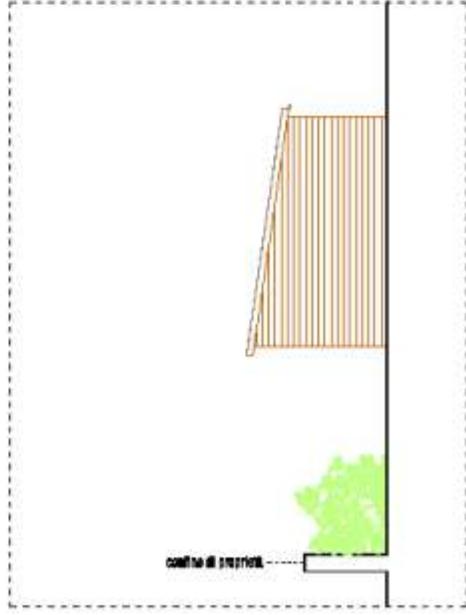
SEZIONE TRASVERSALE scala 1:50



PROSPETTO ESTI scala 1:50

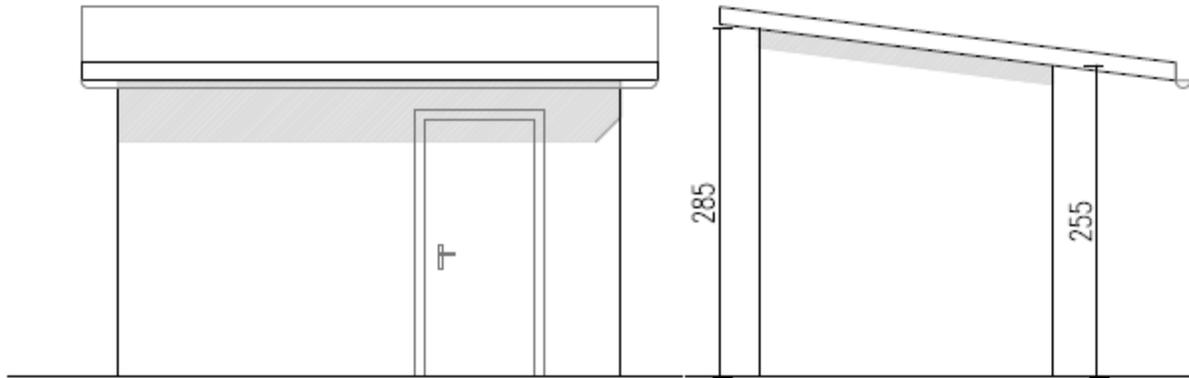


PIANTA scala 1:50

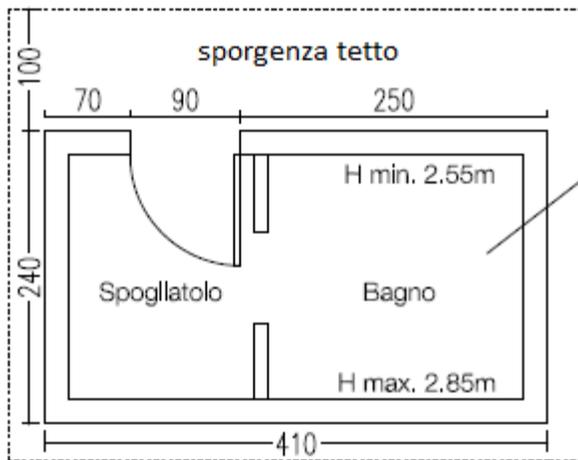


SCHEMA DI DISTANZA DAL CONFINI scala 1:100

LOCALI A SERVIZIO CAMPO D A TENNIS - progetto di massima



PROSPETTI - progetto di massima

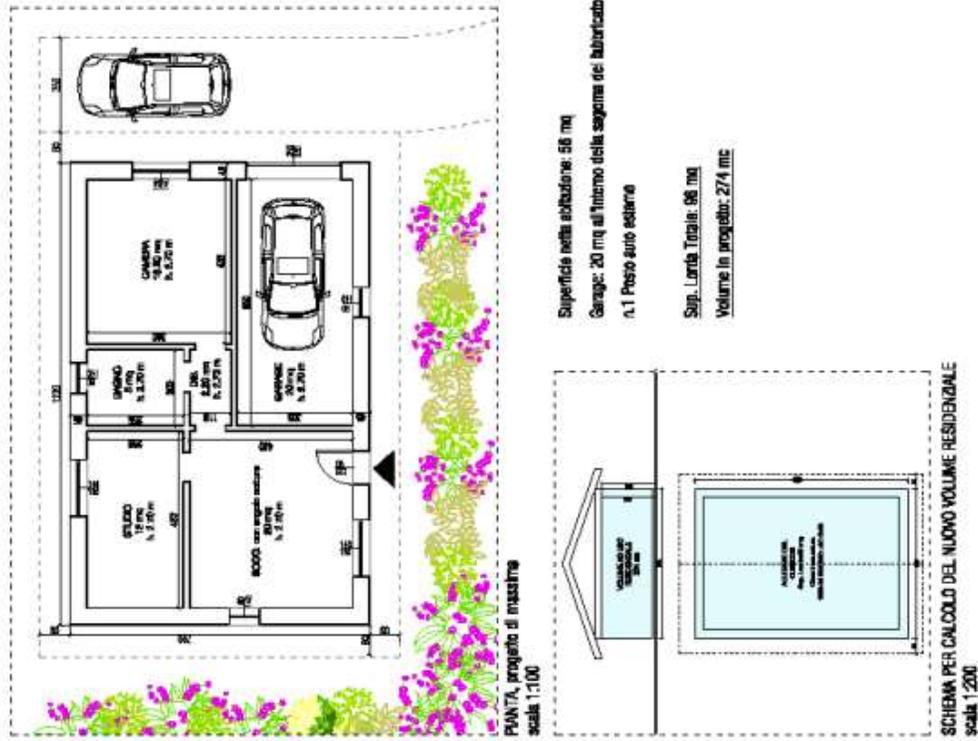


SERVIZI TENNIS  
Sup. Lorda 10 mq  
H m. 2.70m  
27 mc

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 <b>Teolo</b> Provincia di Padova		<b>Piano degli Interventi</b> L.R. 11/2004	
<b>ATO</b> <b>n. 1</b>	Località: Treponti	<b>Repertorio</b> <b>normativo</b> <b>zone di espansione</b>	<b>2/2</b>
	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
	Scheda norma N°		Profilati, area idonea a confusione
	UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO		VINCOLI E TUTELE
	UMI 1		Vincolo paesaggistico confi d'acqua
	UMI 2		Vincolo paesaggistico platave
	PERCORSI CICLO-PEDONALI DI PROGETTO		Vincolo paesaggistico zone di interesse archeologico
	PERCORSI CICLO-PEDONALI ESISTENTI		Vincolo paesaggistico a destinazione forestale
	Impianto di telefonia mobile		Alberate esistenti / da integrare
	Fronte commerciale		Scolo consortile
	Scolo consortile		Scolo privato
	Scolo provinciale		Scolo regionale/ageno civile
	Scolo regionale/ageno civile		ZONE TERRITORIALI OMOGENEE
	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE		A - insediamenti e complessi edilizi di valore storico
	B - zona residenziale di valore intermedio		D1 - zona produttiva di completamento
	C1 - zona residenziale di completamento		D1-4 - zona produttiva a confine con la zona agricola
	C2 - zona residenziale di espansione		D2 - zona produttiva di espansione
	C1.1 - zona residenziale in contesto agricolo		EPA3 - zona agricola fittile di riserva
	D1 - zona produttiva di completamento		EPA - zona agricola di interesse paesaggistico
	D1-4 - zona produttiva a confine con la zona agricola		EPA - zona di promozione agricola
	D2 - zona produttiva di espansione		EPR - zona agricola a cività di Villa Teolo
	EPA3 - zona agricola fittile di riserva		EPR - zona agricola di protezione agro-forestale
	EPA - zona agricola di interesse paesaggistico		EPR/A - zona agricola di apertivo interesse paesaggistico
	EPA - zona di promozione agricola		EPRF - zona agricola aree attrezzate
	EPR - zona agricola a cività di Villa Teolo		F1 - area per l'istruzione
	EPR - zona agricola di protezione agro-forestale		F2 - area per attrezzature di interesse comune
	EPR/A - zona agricola di apertivo interesse paesaggistico		F3 - area attrezzata a parco per il gioco e lo sport
	EPRF - zona agricola aree attrezzate		F4 - area per parcheggio
	F1 - area per l'istruzione		Verde privato
	F2 - area per attrezzature di interesse comune		Verde privato attrezzato
	F3 - area attrezzata a parco per il gioco e lo sport		
	F4 - area per parcheggio		



**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 <b>Teolo</b> Provincia di Padova		<b>Piano degli Interventi</b> L.R. 11/2004	
---	--	---	--

<b>TO</b> <b>n. 1</b>	Località: San Biagio	<b>Scheda Norma</b> Accordo pubblico-privato	<b>3/1</b>
	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 <b>Teolo</b> Provincia di Padova		<b>Piano degli Interventi</b> L.R. 11/2004	
---	--	---	--

ATO n. 1	Località: Selve	Scheda Norma Accordo pubblico-privato	<b>3/2</b>
	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



**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**

## ***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 <b>Teolo</b> Provincia di Padova		<b>Piano degli Interventi</b> L.R. 11/2004	
<b>ATO</b> <b>n. 3</b>	Località: Villa	Repertorio normativo Schede Norma art. 5 L.R. 14/2017	<b>7/1</b>
	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 <b>Teolo</b> Provincia di Padova		<b>Piano degli Interventi</b> L.R. 11/2004	
<b>ATO</b> <b>n.1</b>	Località: via Valli	<b>Ambiti e piani di recupero</b>	<b>8/1</b>
	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
Marciapiedi 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.