

Procedimento

Variante n. 27 al Piano degli Interventi

Responsabile: Arch. Claudio Franchin

Procedura

Articolo 18 L.R. n. 11 / 2004

Fase

Adozione

Adottato con delibera C.C. n. del

Approvato con delibera C.C. n. del

Elaborato

Relazione con schede norma

Stato di fatto e Variante

Oggetto:

Attuazione della strategia del P.A.T. per lo sviluppo della zona turistico ricettiva termale mediante recepimento accordo pubblico-privato per la Z.T.O. TR2/2

Versione:

Febbraio 2023 Ver.: 1 Rev.: 0

Consulente:

dott. Antonio Buggin
(elaborato firmato digitalmente)

E

Teolo
Comune di Teolo

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0002999/2023 del 14/02/2023

Firmatario: ANTONIO BUGGIN

1 Premessa

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i contenuti della variante puntuale n. 27 al Piano degli Interventi del Comune di Teolo.

2 Elaborati del Piano

Gli elaborati che compongono la variante sono:

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

3 Oggetto della Variante

La variante riguarda l'avvio dello sviluppo urbanistico della zona turistico ricettiva termale già programmata negli strumenti urbanistici vigenti, da molti anni oramai, ma mai attuata per l'estensione dell'intervento e quindi degli ingenti investimenti economici che lo sviluppo richiede.

La soluzione tecnica proposta nell'Accordo Pubblico Privato che la presente variante recepisce, riguarda la possibilità di individuare due Unità Minime di Intervento, ognuna soggetta a proprio strumento urbanistico attuativo, al fine di poter intervenire per parti, ognuna richiedente un investimento economico più limitato e con tempistiche compatibili con i tempi di attuazione dettati dalla normativa vigente..

Per poter arrivare a questo, vista l'estensione dell'area, si è richiesto nell'Accordo Pubblico-Privato di presentare in via preliminare un Piano Guida con l'obiettivo di sviluppare le "possibili" soluzioni urbanistiche coerenti con il PAT e di favorire il coordinamento progettuale rendendo evidente la possibilità di come le singole U.M.I. siano attuabili senza essere condizionate tra loro.

Il Piano Guida diventa parte integrante della presente variante come parte allegata (nella presente relazione si riportano solo alcune parti significative).

4. Compatibilità ambientale

Le attività previste dalla presente variante riguardano interventi su aree già oggetto di programmazione e di attuazione convenzionata e pertanto ai sensi dell'articolo 13, comma 5, lettera b) della LR 14/2017 non prevedono consumo di suolo.

Inoltre gli elaborati saranno sottoposti al parere del Parco Colli, del Consorzio di Bonifica e del Genio Civile e le eventuali prescrizioni saranno recepite in sede di approvazione della variante.

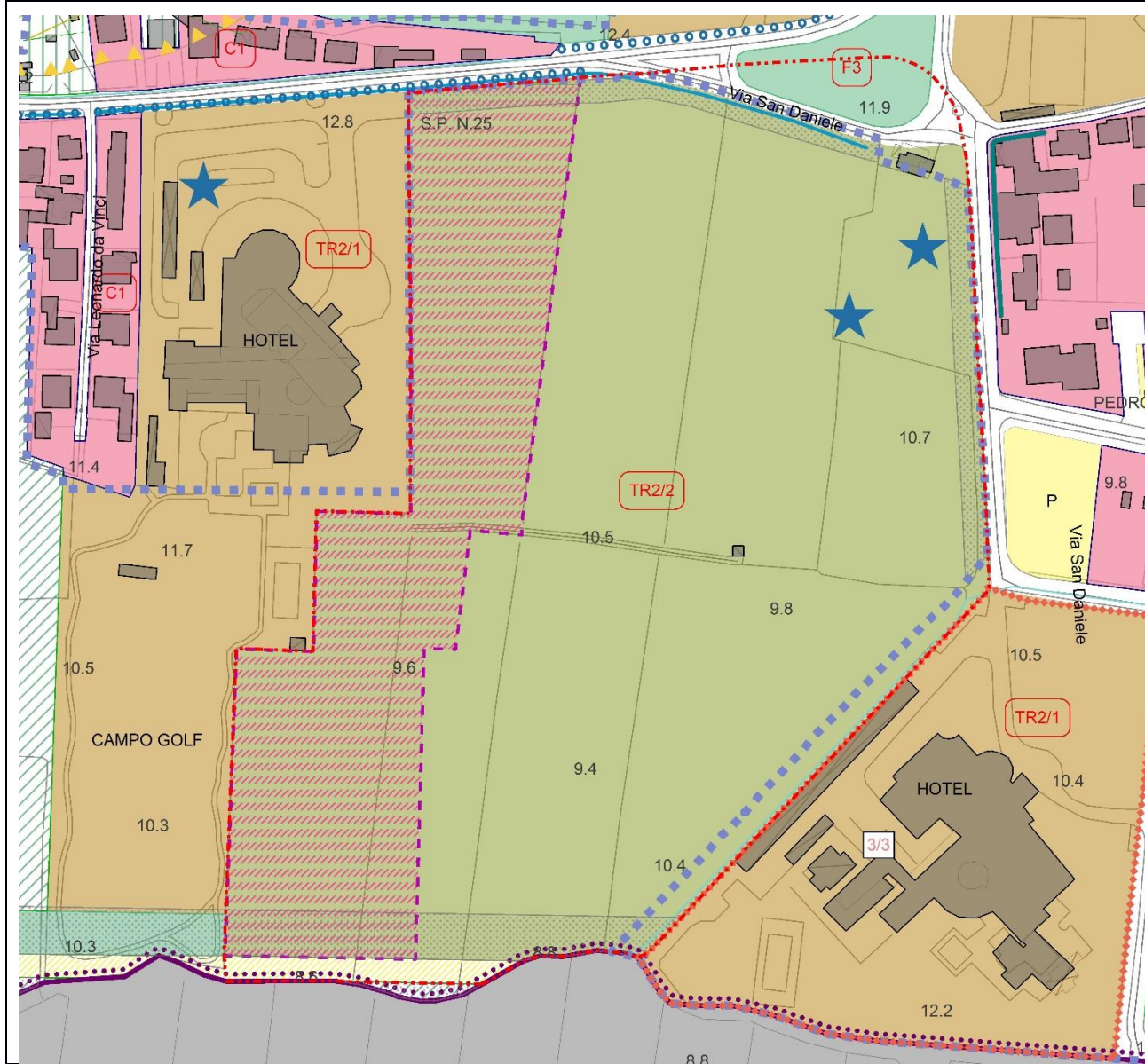
La variante inoltre sarà oggetto di Verifica di Assoggettabilità alla procedura di VAS da parte della Commissione Regionale.

Piano degli Interventi
STATO DI FATTO

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

| | | | |
|-----------------|-----------------------------------|--------------|---------------|
| ATO n. 2 | Località: Monte Ortone | Scheda Norma | TR2/2a |
| | Ubicazione: Via Monteortone SP 25 | | |

Situazione ex ante **(P.I. vigente)**
Tav. n. 9 - ZTO TR2/2 - Zona turistico-ricettiva termale di espansione



| | | | |
|--|--|--|------------------------------|
| | TR2/2 - zona turistico-ricettiva termale di espansione | | Pozzo termale |
| | Varco non edificato da salvaguardare | | PUA in previsione |
| | | | Delimitazione centro abitato |

Norme Tecniche Operative **vigenti**: articolo 34

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 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.
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 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:

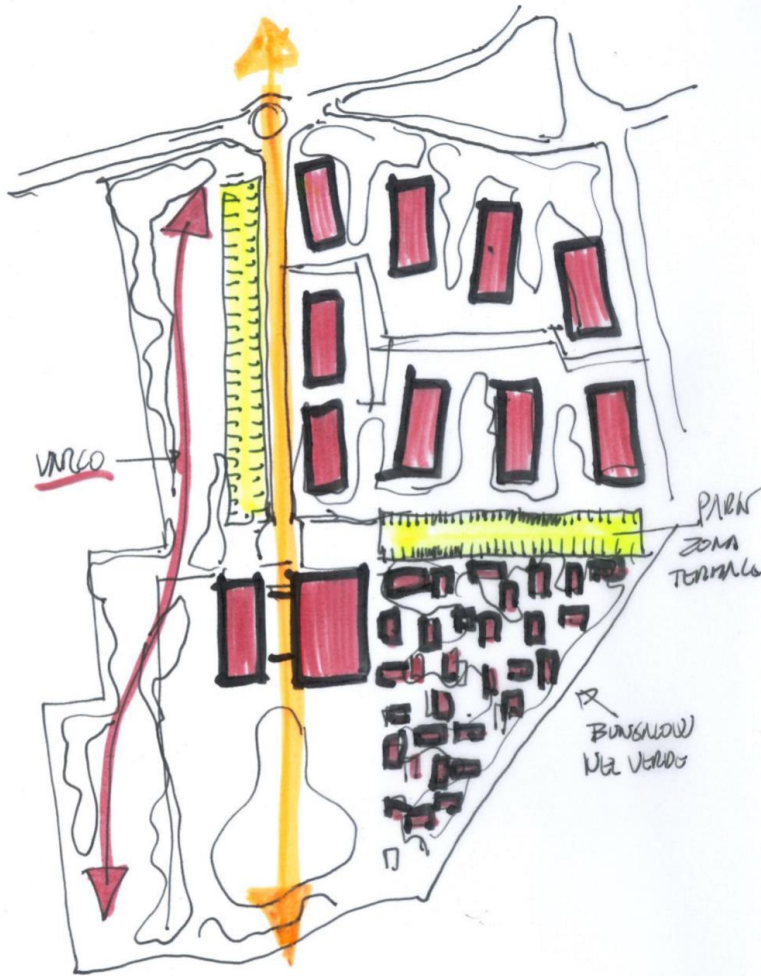
 - centro congressi, servizi generali, attrezzature commerciali e direzionali collegate all'intervento del centro termale;
 - volume consentito non superiore al 10% del volume complessivo.

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

 - Volume consentito non superiore al 40% del volume complessivo.
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 é pari a mc. 150.

Estratti significativi del Piano Guida (completo in allegato)

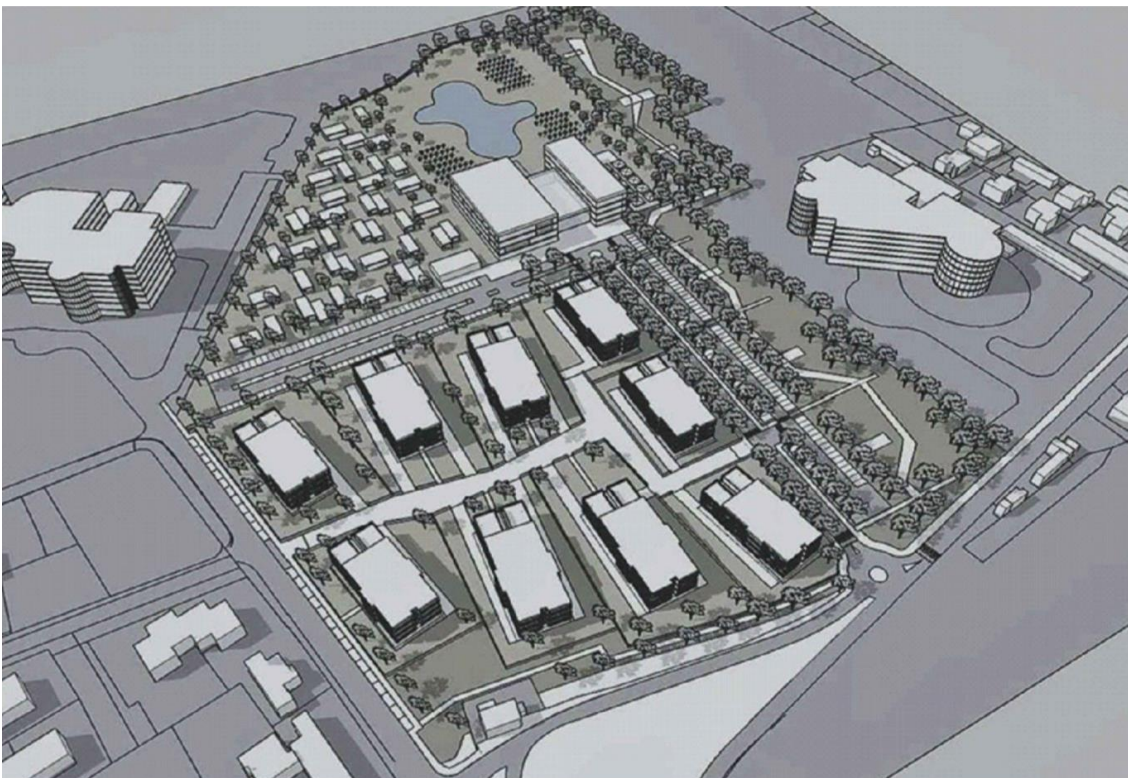
(da considerarsi elaborato di analisi prodromico alla variante)



Il progetto prevede la realizzazione di un complesso con una parte di residenze inserite nel verde che contano complessivamente 100 unità abitative, un centro benessere, dotato di 30 camere per un totale di 60 posti letto, SPA, piscine e un'area per dei bungalow ed un grande parco pubblico.

L'accesso all'area avviene da nord, dall'esistente via Monteortone.

Vengono quindi previste due Unità Minime di Intervento, una per l'area residenziale e una per l'area benessere termale.



Planivolumetrico

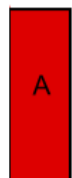


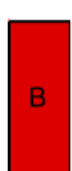
Ipotesi di progetto

 UMI 1
mq 44.896

 UMI 2
mq 41.459

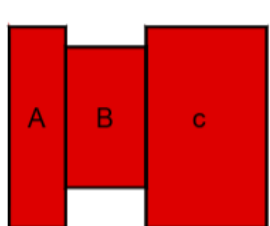
UMI 1 - RESIDENZIALE

 Tipologia A- 4 piani fuori terra
Volume unità circa 6550 mc
10 appartamenti per unità: 4 p1 + 4 p2+ 2 attico
4 edifici di tipologia A

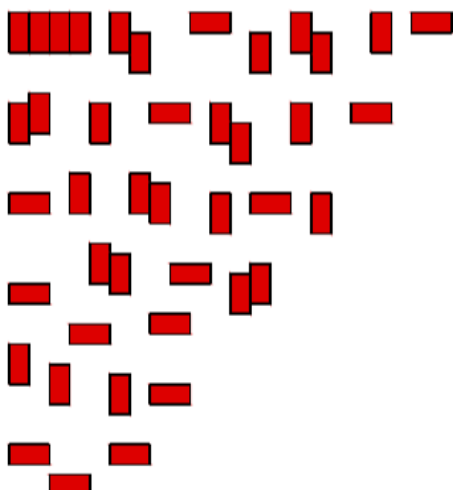
 Tipologia B- 4 piani fuori terra
Volume unità circa 6750 mc
12 appartamenti per unità: 2 pt + 4 p1 + 4 p2 + 2 attico
5 edifici di tipologia B

VOLUME TOTALE RESIDENZE 60.000 MC

UMI 2 - STABILIMENTO TERMALE E BUNGALOW

 Stabilimento termale 4 piani fuori terra 30 camere circa 60 posti letto
mc 31.500 (MAX REALIZZABILE 90.000 mc)

- A (4 piani)
Piano terra: zona ristorante - bar
Piani superiori: 30 camere riservate all'hotel termale
- B (1 piano a doppia altezza)
Accesso ed hall dello stabilimento termale
- C (4 piani)
Piano terra: spogliatoi e piscine
Piani superiori: area riservata ai trattamenti termali e spa

 Bungalow

40 bungalow da 50 mq con due posti letto
Volume bungalow: 135 mc

Totale volume bungalow mc 5.400



VISTA PARCO TERMALE DA AREA BUNGALOW



VISTA RESIDENZE

Piano degli Interventi
VARIANTE

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

| | | | |
|---------------------------|-----------------------------------|--------------|---------------|
| ATO n. 2 | Località: Monte Ortone | Scheda Norma | TR2/2b |
| | Ubicazione: Via Monteortone SP 25 | | |

Situazione ex ante **(P.I. VARIANTE)**
Tav. n. 9 - ZTO TR2/2 - Zona turistico-ricettiva termale di espansione



| | | | |
|--|--|--|------------------------------|
| | TR2/2 - zona turistico-ricettiva termale di espansione | | Pozzo termale |
| | Varco non edificato da salvaguardare | | PUA in previsione |
| | Unità Minime di Intervento soggette a P.U.A. | | Delimitazione centro abitato |

Norme Tecniche Operative variante: articolo 34

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

23. Piano Guida

Gli aventi titolo possono intervenire in via preliminare con un Piano guida con l'obiettivo di sviluppare le "possibili" soluzioni urbanistiche coerenti con il PAT e di favorire tramite la concertazione, l'integrazione e il coordinamento progettuale, finanziario, attuativo e gestionale gli interventi sia di tipo pubblico che di tipo privato.

La fase attuativa prevista dal Piano Guida dovrà ricondursi a interventi indiretti da assoggettare ad apposite varianti al Piano degli Interventi coordinate tra loro, realizzabili con tempistiche differenti.

Il Piano Guida dovrà essere corredato dalla seguente documentazione:

- a) l'indicazione delle proposte progettuali di massima, eventualmente suddivise in singole fasi di attuazione, nelle quali siano evidenziati gli ambiti di intervento unitario, le eventuali misure compensative volte a garantire l'invarianza idraulica, valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico nella trasformazione del territorio, le deroghe allo strumento urbanistico generale eventualmente necessarie per l'attuazione degli interventi, fermo restando il rispetto del dimensionamento del PAT;
- b) Una relazione programmatica in cui sono evidenziati lo stato di fatto e di progetto contenente:
 - a. gli obiettivi generali e quelli specifici della progettazione;
 - b. le destinazioni d'uso proposte e le eventuali ulteriori misure di tutela e compensative;
 - c. lo sviluppo di tipologie edilizie urbane a basso impatto energetico e ambientale,
 - d. la pluralità di funzioni,
 - e. la qualità architettonica degli edifici e degli spazi pubblici.
- c) la relazione tecnico-illustrativa, contenente il cronoprogramma delle attività e degli interventi preordinati al loro conseguimento;
- d) la relazione economica, contenente un piano economico-finanziario di massima, che illustra costi e benefici attesi, con particolare riferimento alle modalità e ai tempi di realizzazione degli interventi previsti, alle fonti di finanziamento, alla sostenibilità economica dell'intero programma o delle singole fasi di attuazione;
- e) uno schema di convenzione con l'indicazione degli impegni assunti dai soggetti interessati e delle modalità di monitoraggio periodico dello stato di attuazione del piano.

24. Il Piano Guida e la progettazione attuativa dovranno rispettare le norme del P.U.R.T. per l'utilizzo della risorsa termale e le norme del Piano Ambientale del Parco Colli Euganei.

25. Destinazioni d'uso ammesse nella ZTO TR2/2

Centro termale polifunzionale, qualificato e specializzato per il benessere fisico derivante dall'utilizzo della risorsa termale (ambulatori medici, laboratori, palestre, piscine, camerini fango terapia ed altre cure, day hospital, ecc.), integrando la cura alla persona con strutture complementari per l'attività sportiva non professionale e il tempo libero, le attività commerciali - direzionali, la residenza e il campeggio termale.

26. Parametri urbanistici

Il Centro termale polifunzionale, comprensivo della superficie da destinare al campeggio termale avrà una superficie non superiore al 60% della superficie complessiva della ZTO TR2/2.

Le strutture complementari per l'attività sportiva non professionale e il tempo libero, le attività commerciali - direzionali e la residenza hanno una superficie non superiore al 40% della superficie complessiva della ZTO TR2/2.

Lo standard minimo per il centro termale polifunzionale deve essere assicurato con la dotazione di aree destinate a parcheggio ed a parco rispettivamente di mq. 20 e mq. 80 per posto - letto.

Parametri:

- indice di fabbricabilità territoriale: 1,70 mc/mq;
- altezza massima: quattro piani;
- distanza dalle strade e dai confini: secondo la normativa del P.I. vigente;
- distanza dai pozzi termali: come prevista dalla normativa vigente (PURT - norme urbanistiche);

La dimensione delle aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche e di interesse collettivo da cedere al Comune o con uso pubblico e 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.

Il volume per abitante teorico insediato é pari a mc. 150.

28. Varco

Obiettivi da conseguire con il Piano Guida:

Il Varco deve assicurare la funzione visiva-percettiva (non compromettere l'integrità, la visibilità e la leggibilità del paesaggio euganeo rispettando in particolare le configurazioni emergenti, i varchi ed i sistemi di relazioni visive), migliorando la qualità con interventi sugli spazi, i servizi pubblici ed il verde (dando continuità ai corridoi ecologici ed ai sistemi di aree da mantenere prevalentemente vegetate, in rapporto diretto con le aree agricole del Parco).

Il Piano Guida individuerà l'esatta consistenza del Varco da sottoporre ad apposita variante al PI e la contestuale individuazione dello strumento attuativo con i seguenti obiettivi e funzioni:

- migliorare la qualità del nuovo contesto urbano con interventi sugli spazi, i servizi pubblici ed il verde, migliorando la consistenza e l'accessibilità (anche ciclopedonale ed anche per i portatori di handicap), dando continuità ai corridoi ecologici;
- localizzare e organizzare le aree a servizi prive di edificabilità. La quantità e la localizzazione delle aree da cedere al Comune o da destinare a uso pubblico con gestione della manutenzione da parte del privato sarà oggetto di apposita convenzione in sede di attuazione.