

Procedimento

## Variante n. 28 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:

Varianti puntuali riguardanti:

- Variante verde 2022
- Eliminazione grado di tutela edificio con scheda n. 222
- Recepimento Accordo P.P. per cambio di destinazione d'uso di pertinenza rurale e ampliamento ad uso accessorio alla residenza

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.0003000/2023 del 14/02/2023  
Firmatario: ANTONIO BUGGIN

## **1 Premessa**

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i contenuti della variante puntuale n. 28 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 i seguenti interventi puntuali:

- 1 - Variante Verde relativa all'avviso del 2022, per l'eliminazione della potenzialità edificatoria attualmente riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e l'area sia resa inedificabile, in applicazione dell'art. 7 della L.R. 16 marzo 2015 n. 4.
- 2 - Eliminazione grado di tutela dell'edificio con scheda n. 222, a seguito dell'Ordinanza n. 11 del 20/03/2019 per la messa in sicurezza dell'edificio parzialmente crollato.
- 3 - Recepimento Accordo P.P. per cambio di destinazione ad uso accessorio alla residenza dell'attuale ricovero attrezzi agricoli (mq 35,28) e modesto incremento della superficie dello stesso al fine di renderlo funzionale alle necessità della proprietaria (mq 20,16).

## **4. Compatibilità ambientale**

Le attività previste dalla presente variante riguardano interventi su aree già oggetto di programmazione e di attuazione e pertanto ai sensi dell'articolo 13, comma 5 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 non è oggetto di Verifica di Assoggettabilità alla procedura di VAS in quanto rientra nelle categorie di esclusione di cui al Parere Motivato n. 259 del 14 ottobre 2021.

1 – Variante Verde

La Legge Regionale n. 4 del 16.03.2015 (pubblicata sul BUR n. 27 del 20.03.2015), ha introdotto alcune modifiche alla legge urbanistica regionale n. 11 del 2004, con l'obiettivo di ridurre il consumo di suolo.

L'articolo 7 della citata L.R. 4/2015 riguarda la riclassificazione delle aree edificabili, prevedendo la possibilità di privarle della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

La norma prevede che annualmente il Comune pubblichi un avviso per la raccolta di tali richieste e se le domande sono valutate positivamente dagli uffici preposti, ossia dichiarate coerenti con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo e con gli indirizzi di organizzazione del territorio che l'Amministrazione deve perseguire, saranno recepite nello strumento urbanistico con apposita variante.

La variante urbanistica se da un lato aiuterà a contenere il consumo del suolo nonché di ridurre le volumetrie insediabili, portando terreni da edificabili a non edificabili, dall'altro potrebbe portare ad una diminuzione del gettito fiscale derivante dall'applicazione dell'IMU sui terreni edificabili, la cui effettiva entità e contrazione potrà essere valutata solo sul lungo periodo, alla luce delle continue modifiche sulla normativa da parte dell'Amministrazione statale.

L'articolo 3 della L.R. 4/2015 indica che la variante non influisce sul calcolo del consumo di suolo e sul dimensionamento del PAT.

### **Criteria per l'accoglimento delle istanze**

Nell'iter di formazione della presente variante, l'istanza presentata è stata valutata nel rispetto del principio di risparmio di consumo del suolo, di cui alla della Legge regionale 4/2015, affinché sia privata della capacità edificatoria attualmente riconosciuta nel P.I. vigente.

Gli uffici hanno ritenuto di accoglierla perché non pregiudica l'interesse pubblico collettivo (l'infrastrutturazione e l'organizzazione del territorio comunale), ma anche i diritti urbanistici già acquisiti di terzi.

L'area riclassificata e resa inedificabile non potrà essere utilizzata per accogliere il trasferimento di crediti edilizi provenienti da altri mappali, né per realizzarvi altre opere che ne comportino l'impermeabilizzazione compromettendone l'uso agricolo o ecologico-ambientale.

Comune di **Teolo**  
Provincia di Padova

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

**ATO**  
n. 1

Località: Treponti

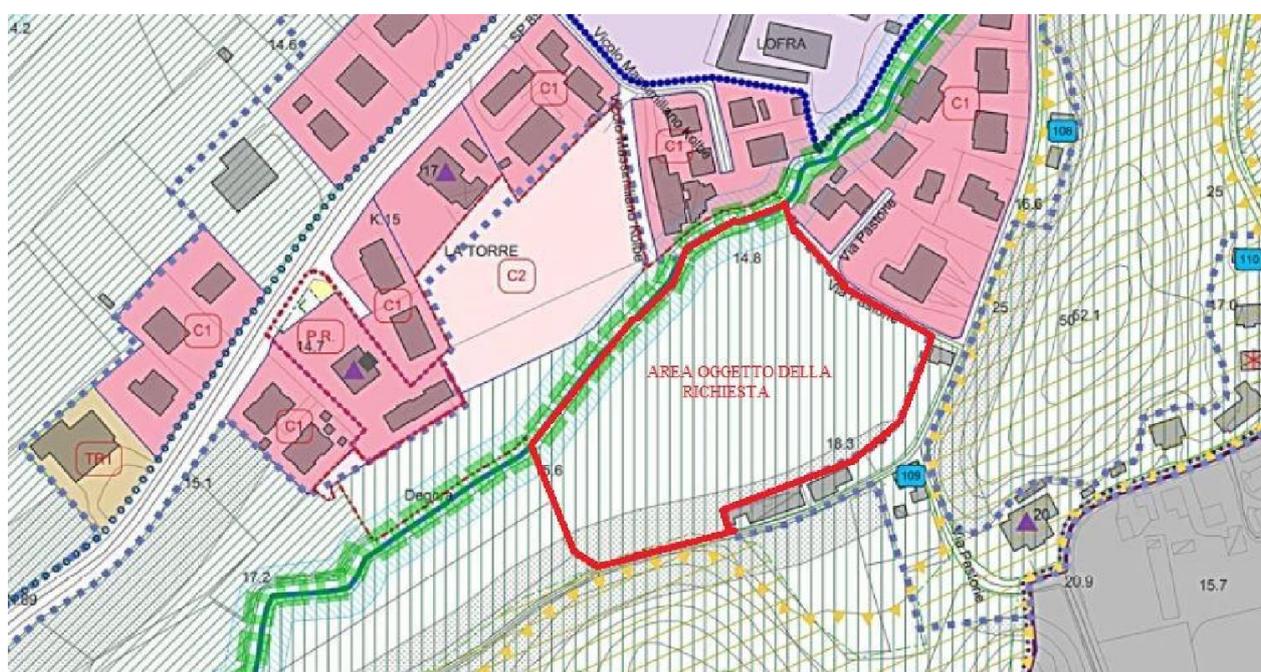
Ubicazione: Via Euganea

Scheda Norma

**28/a**

Situazione ex ante (**P.I. vigente**)

**Tav. n. 8** - ZTO Agricola di protezione agroforestale E/PR inserita in un Piano Urbanistico Attuativo



### PRG previgente



#### C2/3 Treponti ovest

Unità minima di intervento: I

Obiettivi del progetto: si individua un comparto in cui l'interesse prevalente è la sistemazione ambientale dell'area parzialmente edificata, migliorando le situazioni ambientali di grave disagio esistente con la dotazione dei principali servizi (fognatura, illuminazione, sistemazione stradale, ecc.) conservando la destinazione agricola dell'ampia area posta a cavallo dello scolo Degora, fino alla strada via Pastorie. E' necessario assicurare un passaggio pedonale attrezzato lungo la Degora in direzione di Treponti e di Villa.

Dati dimensionali:

Superficie territoriale	mq. 29.840
Spazi di uso pubblico:	
Verde di standard	mq. 330
Parcheggi	mq. 300
Area agricola	mq. 21.340
Aree edificabili	mq. 7.870
Volume urbanistico e destinazione d'uso	
Residenza	mc. 6.040
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq. 0.20
Tipologia: a blocco isolato	
Altezza:	
D. dai confini	m. 8.50
D. dai fabbricati	m. 5.00
D. dalla strada	m. —
	m. 20.00

Criteri per la progettazione edilizia: l'accessibilità all'area edificabile posta a ridosso dell'area edificata avviene dalla strada provinciale n. 89; l'edificazione dovrà avvenire con una tipologia a blocco isolato e dovrà rimanere all'interno dell'area individuata dal P.R.G. Dovrà essere adeguatamente sistemata, sotto il profilo dei servizi, l'area già edificata posta lungo via Pastorie

Strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata.

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	Scheda Norma	<b>28/b</b>
	Ubicazione: Via Euganea		

Situazione ex ante (**P.I. variante**)

**Tav. n. 8** - ZTO Agricola di protezione agroforestale E/PR esclusa dall'obbligo di Piano Urbanistico Attuativo

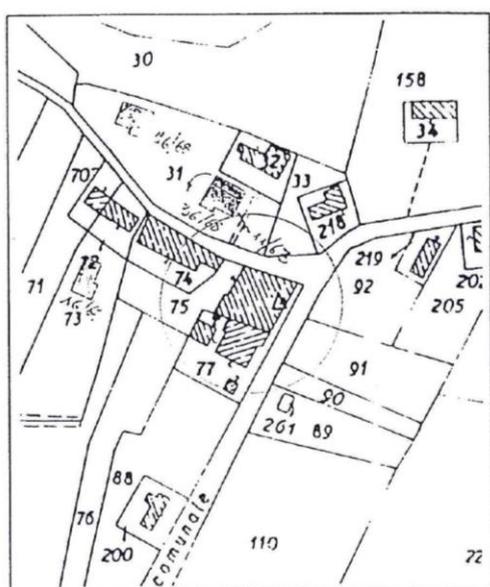
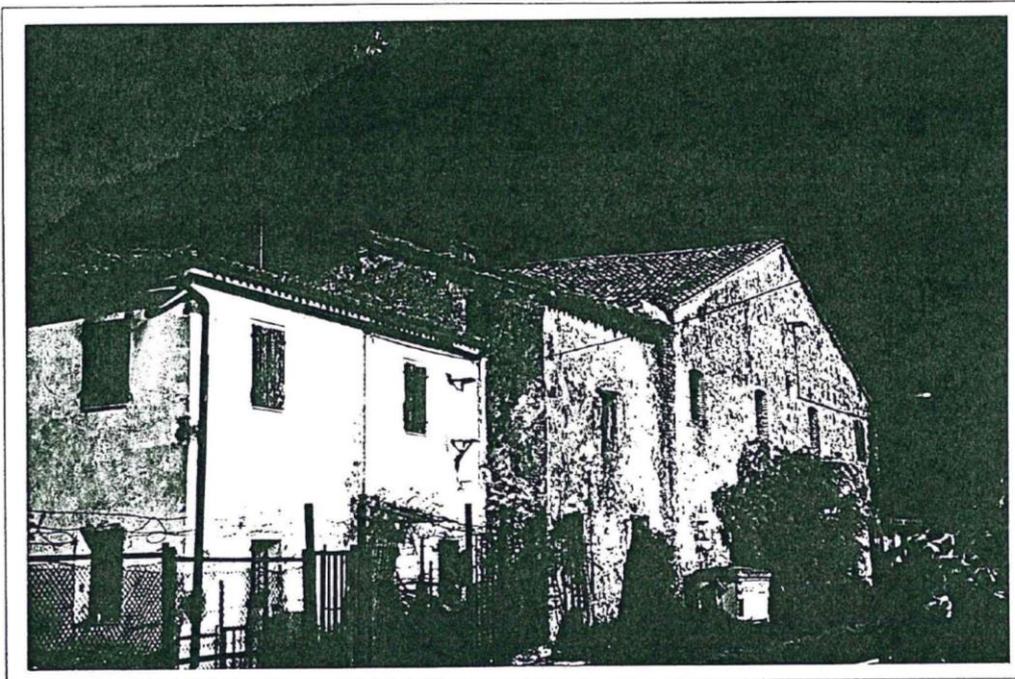
Parametri urbanistici:

Rimangono validi quelli del PRG previgente, con l'esclusione dell'area oggetto di Variante Verde dall'ambito del PUA.

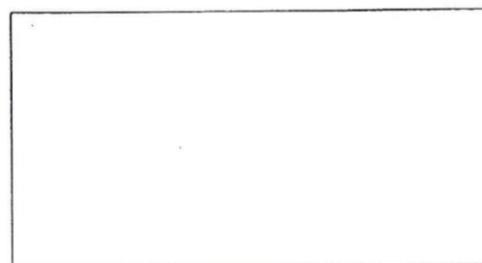
## 2 – Eliminazione grado di tutela

L'area risulta avere una destinazione urbanistica agricola (Z.T.O. "E/PA" - Agricola di promozione con riferimento agli artt. 35-36 delle Norme Tecniche del Piano degli Interventi).  
 Sul mappale n. 77 ricade un edificio soggetto a grado di tutela 2 con scheda n. 222 (con riferimento agli artt. 18-19 delle Norme Tecniche del Piano degli Interventi).

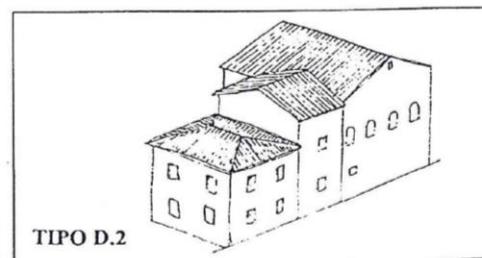
 <b>COMUNE DI TEOLO</b> PROVINCIA DI PADOVA	SCHEDA <b>B</b>	CONSISTENZA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE BENI AMBIENTALI
	N° SCHEDA <b>222</b>	Riferimento Scheda A Codice: 12 - 529 (F7)



CATASTO ATTUALE SCALA 1:2000



PROSPETTO



TIPO D.2

ASSONOMETRIA

STATO DI CONSERVAZIONE

Buono   
 Mediocre   
 Cattivo   
 Rudere

UTILIZZO

Utilizzato:  
 totalmente  in parte   
 In restauro o ristrutturazione   
 Non utilizzato

CONTESTO AMBIENTALE

FUNZIONI

Parco   
 Giardino   
 Spazio di servizio   
 Marciapiede   
 o area pedonale   
 Altro

PAVIMENTAZIONE

Prato   
 Asfalto   
 Cemento   
 Ghiaia   
 Terra battuta   
 Altro

DESTINAZIONE D'USO

**RESIDENZIALE**  
 abitazione   
 garage   
 annesso

**PRODUTTIVO TERZIARIO**  
 commerciale   
 esercizio pubblico   
 artigianale di servizio   
 ufficio   
 magazzino - deposito

**PRODUTTIVO PRIMARIO**  
 magazzino - deposito   
 annesso rustico   
 stalla

**TURISTICO**  
 albergo - pensione

**SERVIZI**  
 istruzioni   
 attrezzature di interesse comune

TIPOLOGIE EDILIZIE

EDIFICIO SPECIALISTICO (chiesa, ecc.)   
 VILLA   
 EDIFICIO RURALE SEMPLICE   
 EDIFICIO RURALE COMPLESSO   
 EDIFICIO RUSTICO   
 PALAZZETTO

**EDILIZIA DI BASE**  
 edificio isolato   
 edificio in cortina od in linea   
 casa rurale isolata con annesso rustico incorporato   
 annesso rustico adiacenza   
 altra tipologia

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI

FACCIATA

intonaco   
 mattoni   
 pietra   
 altro

COPERTURA

coppi   
 tavelle   
 altro

DATAZIONE

Presente nel Catasto Austriaco 1832   
 Presente nel Catasto Austro-Italiano 1844   
 Presente nel Catasto Italiano di impianto 1928   
 Presente dopo il 1928

QUALITÀ STORICO AMBIENTALI

Edificio di valore architettonico e monumentale:  
 - vincolato dalla L. 1089/1939   
 - individuato dall'art.10 L.R. 24/85

Edificio di valore ambientale   
 Edificio con valore testimoniale   
 Edificio privo di valore   
 Edificio in contrasto con l'ambiente   
 Presenza di elementi architettonici di rilievo

INTERVENTI SULL'IMPIANTO ORIGINARIO

di modesta entità  recenti   
 di pesante entità

**PARTI INTERESSATE:**  
 facciata  superfetazioni   
 piano terra  sopraelevazioni   
 copertura

DESCRIZIONE

TIPOLOGIA AGICURECIATA - RESIDENZA IN LINEA ADIACENTE SECONDO ASSE ORTOGONALE ALL'ANNESSO.

DATI CATASTALI:

mappale n. ....77..... foglio n. ....6.....

C.T.R.

Tavola n. ....7.....

A seguito di una comunicazione depositata agli atti del Comune che segnala lo stato di abbandono e degrado dell'immobile, il Comune di Teolo, a mezzo del responsabile dell'Area VI ha emesso l'Ordinanza n. 11 del 20/03/2019 con la quale si ordina ai proprietari del fabbricato "di provvedere, immediatamente,..... a far eseguire i lavori di messa in sicurezza ..... al fine di rimuovere ogni situazione di pericolo per la privata e pubblica incolumità nonché di ripristinare le dovute condizioni igienico-sanitarie, dandone cortese ed urgente riscontro all'ufficio comunale".



*Situazione attuale*



*Situazione previgente*

I proprietari, ognuno per le parti di propria competenza, hanno incaricato un tecnico abilitato per la redazione di una perizia statica allo scopo di individuare gli interventi da mettere in atto per

soddisfare le richieste dell'ordinanza che siano tecnicamente efficaci ed economicamente sostenibili.

Le Signore A. V. e M. A. V. incaricano l'ingegnere Stefano Michelazzo il quale, a conclusione della perizia, considerato che:

- la costruzione è già parzialmente crollata;
- che sulla parte rimanente è presente un quadro fessurativo in evoluzione;
- che le cause sono dovute all'assenza di qualsiasi opera di manutenzione e che l'evoluzione del degrado è irreversibile visto il tipo di struttura;
- che il fabbricato non è in grado di resistere alle eventuali azioni orizzontali previste dalle Norme Tecniche per le Costruzioni in caso di sisma di cui al D.M. 17 gennaio 2018 e circolare 21 gennaio 2019 n. 7 del C.S.LL.PP.;
- che non è possibile effettuare un intervento tecnicamente efficace ed economicamente sostenibile di adeguamento alle attuali norme vigenti sulla costruzione citata con particolare riferimento alle prescrizioni in materia di resistenza alle azioni sismiche;
- che la costruzione si affaccia per due lati su strada pubblica;
- che il fabbricato nello stato in cui si trova è in pericolo di crollo;
- che risulta tecnicamente difficoltoso per la sicurezza degli operatori l'installazione di puntellazioni provvisorie;
- che l'eventuale installazione di puntellazioni provvisorie dovrebbe invadere la sede stradale e un'eventuale intervento di questo tipo risulterebbe essere economicamente non sostenibile in quanto per l'occupazione della strada sono dovuti gli oneri di occupazione di suolo pubblico rapportati alla superficie occupata e al periodo di occupazione che al momento non è definibile;
- che il restringimento della sede stradale comporta notevoli disagi per il traffico instaurando situazioni di pericolo con l'aggravio della presenza di un incrocio;

indica la necessità di un intervento urgente di messa in sicurezza mediante la demolizione della parte di fabbricato che si innalza oltre la quota del solaio interpiano in modo da evitare il crollo sulla pubblica via ed eliminare il pericolo anche sull'area privata.

Per la parte del fabbricato di proprietà della società M. Srl, viene redatta la perizia statica da parte del tecnico incaricato, ingegner Roberto Babetto, il quale, a conclusione della perizia indica la necessità di un intervento urgente per la messa in sicurezza dell'edificio mediante rimozione con abbassamento delle murature d'ambito fino a ml 2,5 dalla quota di terreno.

La società M. Srl avvia una pratica allo sportello SUAP del Comune di Teolo avente per oggetto la messa in sicurezza edificio residenziale in pericolo di crollo (unità collabenti) sito in Teolo (Pd) Via IV Novembre - in fregio alla Strada provinciale n. 60 al km 2+480 lato Dx, nella quale si comunica, con nota di completamento della pratica, protocollata il 15.06.2022, che nella fase di abbassamento delle murature d'ambito, eseguite dalla impresa proprietaria stessa, si è verificato il crollo dell'intero parametro murario fino alla quota di terreno. Questo a causa delle caratteristiche di eccessivo degrado della muratura costituita da misto pietra, pietrisco e scarto di cava, priva di struttura di fondazione ma semplicemente appoggiato al terreno oltre ad essere altresì priva di incoerenza e malta di aggregazione degradata nel tempo a causa di agenti atmosferici, considerato che da parecchi anni risultava implosa la copertura e parte delle

murature in quota. Inoltre per motivi di carattere igienico sanitario e di decoro urbano del contesto e dell'intorno, con la presenza di numerose abitazioni, la proprietà ha ritenuto opportuno provvedere allo sgombero della consistente quantità di detriti derivanti dal crollo e dalla demolizione.

Con nota protocollo n. 11405 del 20.06.2022 il Comune di Teolo comunica alla società M. Srl la presa d'atto del completamento della pratica di messa in sicurezza dell'edificio residenziale ed accessori in stato di rudere, precisando che "qualsiasi intervento ricostruttivo del complesso edilizio dovrà essere eseguito nel rispetto di quanto previsto dal DPR 380/01 e s.m.i nonché dalle N.T. del Piano degli Interventi vigente".

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: Monterosso	Scheda Norma	<b>28/c</b>
	Ubicazione: Strada Provinciale n. 60		

Situazione ex ante (**P.I. vigente**)

**Tav. n. 6** - ZTO Agricola con scheda n. 222 edificio tutelato

The map displays a rural area with several buildings shaded in grey. Buildings are labeled with blue boxes containing numbers: 219, 220, 221, 222, 224, and 225. A yellow dashed line with triangular markers indicates a boundary, with the number '15.0' written near it. The area is overlaid with green hatching patterns: diagonal lines for agricultural ZTO and a dotted pattern for the protected building (222). The word 'MONTEROSSO' is printed in the lower right area of the map.

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: Monterosso	Scheda Norma	<b>28/d</b>
	Ubicazione: Strada Provinciale n. 60		

Situazione ex ante (**P.I. variante**)

**Tav. n. 6** - ZTO Agricola senza scheda n. 222

The map displays the layout of agricultural ZTO (Zona Tutelata Organica) areas in Monterosso. The areas are shaded with green diagonal lines and dotted patterns. Several intervention sheets are highlighted with blue boxes and numbered: 219, 220, 221, 224, and 225. A road labeled '150' runs through the center of the area. The name 'MONTEROSSO' is written in the lower right portion of the map. The map also shows various buildings and property boundaries.

### 3 – Recepimento A.P.P.

La Sign.ra B. R. è proprietaria di in un edificio residenziale di tipologia rustica, catalogato dal vigente P.A.T. del Comune di Rovolon - nella Carta delle Trasformabilità come "edificio di interesse storico-architettonico normato all'art.32 delle N. T", e dalla Variante n.° 30 del P.I. "complesso o edificio isolato di interesse storico-architettonico-ambientale con grado di intervento 6" ricadente all'interno di un ambito di tutela di complessi o edifici isolati di interesse storico-architettonico-ambientale (normata dal art. 10 delle N.T.O.).

L'immobile è catastalmente censito al Foglio 18 Mappale 1195, N.C.E.U. al Foglio 18 Mappale 147, per il quale, proprio per le sue caratteristiche storiche, non ammette interventi di ristrutturazione né demo-ricostruzioni, né ampliamenti., come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Rovolon in data 25/02/2022 prot. n.1418/2022.

La stessa abitazione di modeste dimensioni è priva di garage, e non potendo eseguire interventi sull'immobile, la Signora Besenon ha attivato un recupero dell'annesso rustico presente nella sua proprietà, ma ricadente nel Comune di Teolo.

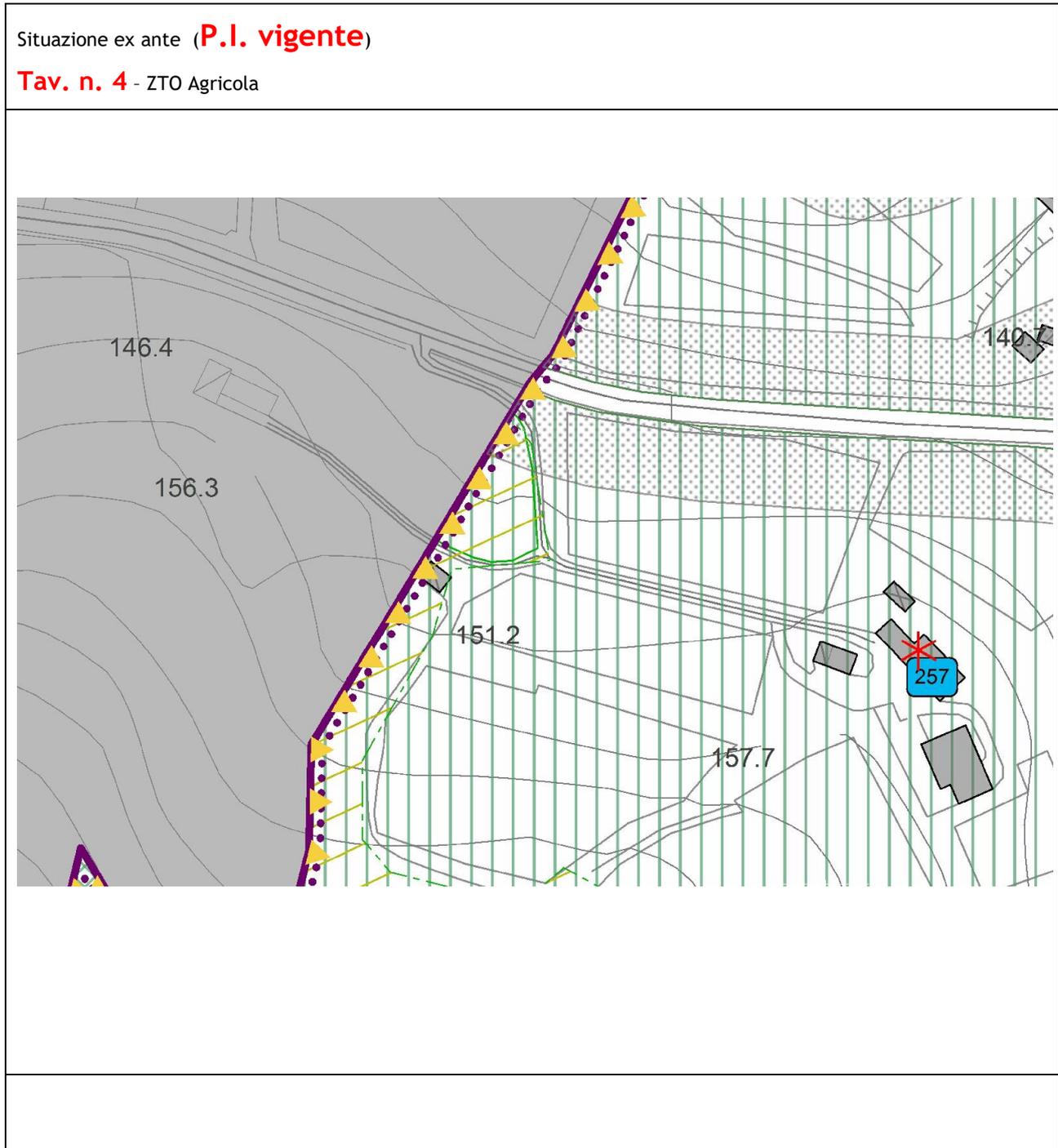
La proprietà si completa con terreni a bosco, a prato e di un piccolo ricovero attrezzi, costruito antecedente al 1967, attualmente in corso di ricostruzione con S.C.I.A. per demolizione e ricostruzione di un annesso rustico SCIA2020/064 del 24/11/2020, oggetto della presente istanza di cambio uso.

La proprietà della Signora B. R. si sviluppa a ridosso del confine dei Comuni di Rovolon e di Teolo, dove nel primo vi è il fabbricato residenziale, prima casa di abitazione, come da certificato di residenza agli atti rilasciato in data 13/4/2022 dal Comune di Rovolon mentre nel Comune di Teolo vi è l'annesso rustico in corso di ricostruzione, precisando che i lavori autorizzati sono attualmente sospesi, in attesa della definizione della presente pratica.

La presente variante pertanto è in recepimento dell'Accordo P.P. per cambio di destinazione ad uso accessorio alla residenza dell'attuale ricovero attrezzi agricoli (mq 35,28) e modesto incremento della superficie dello stesso al fine di renderlo funzionale alle necessità della proprietaria (mq 20,16).

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: Monticello	Scheda Norma	<b>28/e</b>
	Ubicazione: Strada Provinciale n. 77		



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: Monticello	Scheda Norma	<b>28/f</b>
	Ubicazione: Strada Provinciale n. 77		

Situazione ex ante (**P.I. variante**)

**Tav. n. 4** - ZTO Agricola con Accordo Pubblico-Privato