

COMUNE DI TEOLO
Provincia di PADOVA

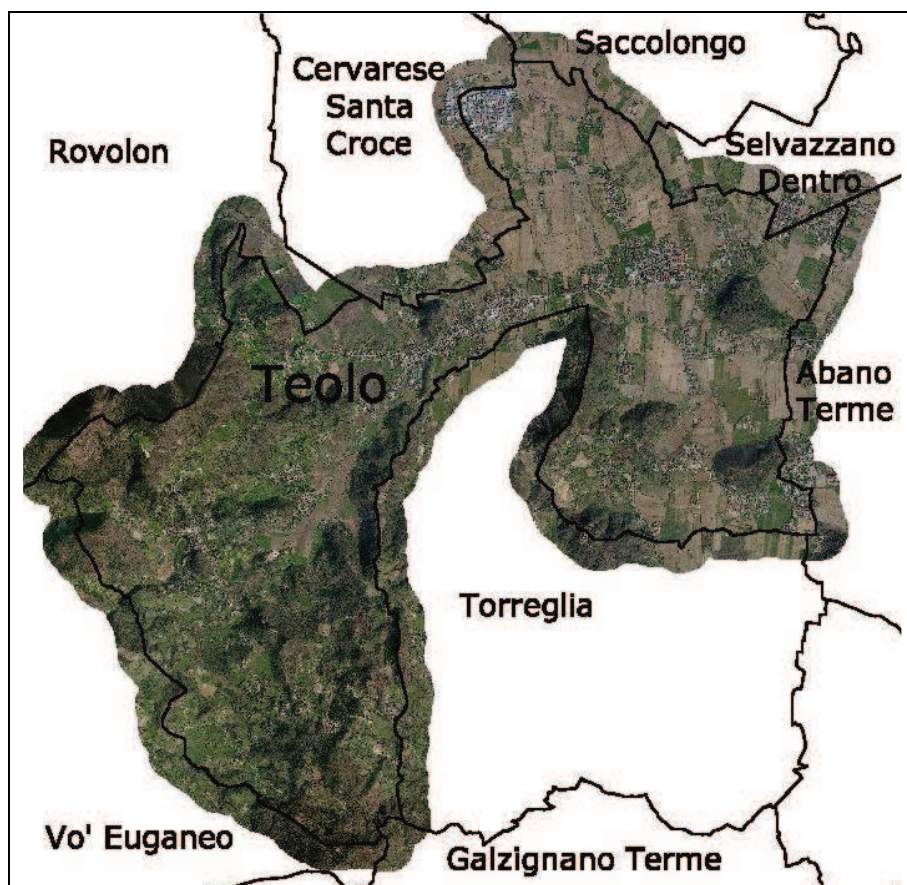


PAT

Elaborato

RELAZIONE

Adeguato al Parere del Genio Civile n. 436.703 del 17.10.2014 e
prese d'atto n. 213.423 del 21.05.2015
Adeguato alla V.T.R. n. 33 del 21 maggio 2015
Adeguato alla V.T.R. n. 46 del 5 ottobre 2016



IL SINDACO

Moreno Valdisolo

IL SEGRETARIO

dott. Mario Visconti

**IL RESPONSABILE
UFFICIO TECNICO**

arch. Claudio Franchin

I PROGETTISTI

arch. Aldo Gianni Marangon

Realizzato da:

abitat
SISTEMI INFORMATIVI TERRITORIALI

DATA Gennaio 2017

PREMESSA	4
INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	5
NOTE STORICHE.....	6
LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA	7
IL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO	9
<i>Il documento programmatico preliminare</i>	9
<i>Note di precisazione sulla coerenza del PAT al documento preliminare</i>	13
<i>Il Quadro Conoscitivo</i>	16
<i>Gli obiettivi di progetto</i>	17
<i>Il dimensionamento</i>	18
<i>Gli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.)</i>	25
<i>La cartografia</i>	27
<i>Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale</i>	27
<i>Carta delle invarianti</i>	27
<i>Carta delle fragilità</i>	27
<i>Carta delle trasformabilità</i>	27
<i>Indicazioni quantitative progettuali</i>	28
<i>Il carico insediativo aggiuntivo disaggregato per ATO</i>	Errore. Il segnalibro non è definito.
<i>La Superficie Agricola Utilizzata (SAU)</i>	29
<i>La perequazione urbanistica, il credito e la compensazione urbanistica</i>	30
<i>Riferimenti alla pianificazione di livello superiore</i>	38
<i>Le norme tecniche di attuazione del PAT</i>	39
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.).....	40
LA COMPATIBILITA' IDRAULICA.....	41
ELABORATI DEL P.A.T.	42

PREMESSA

La presente relazione è relativa al Piano di Assetto del Territorio del Comune di Teolo.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il comune di Teolo è situato in provincia di Padova.

Il paese di circa 9.000 abitanti, oltre al centro cittadino, ha frazioni: Bresseo, Castelnuovo, Feriole, Praglia, San Biagio, Tramonte, Treponti (sede municipale), Villa

Altitudine sul livello del mare: metri 17

Superficie comunale di Teolo Kmq. 31,11

Il comune di Teolo confina con i seguenti comuni : Abano Terme, Cervarese Santa Croce, Rovolon, Saccolonge, Selvazzano Dentro, Torreglia, Vo'.

Il territorio del Comune occupa il settore nord-est dei Colli Euganei e i suoi monti chiudono la pianura che guarda verso Abano Terme e Padova.

Dal Monte Grande e Monte della Madonna i colli si snodano in una catena suggestiva. In mezzo ad essi sorge il caratteristico picco trachitico della Rocca Pendice.

La superficie comunale occupa un territorio a forma di "otto" irregolare, una parte pianeggiante verso oriente e una montuosa a occidente con una vera e propria strozzatura al centro fra i comuni di Torreglia e Cervarese S. Croce.

La zona est pianeggiante è attraversata dalla rettilinea strada provinciale n. 89 "dei Colli" che, lasciando a sud le basse alture del Monte Rosso e del Monte Ortone e le propaggini orientali dei monti delle Are e Lonzina ai cui piedi sorge la famosa Abbazia di Praglia (sec. XI), arriva alla frazione di Villa.

La stessa S.P. n. 89 "dei colli" continua dopo la frazione di Villa verso Teolo e la zona collinare del territorio comunale. Dal centro di Teolo la viabilità principale prosegue verso il Comune di Vò Euganeo e verso il Comune di Torreglia.

La rete stradale del Comune è caratterizzata dalla presenza di strade provinciali che collegano tra loro le frazioni di Teolo ed i comuni limitrofi; non sono presenti nel territorio comunale strade statali, strade regionali e linee ferroviarie. Il collegamento con i comuni limitrofi e con la città di Padova è garantito da un servizio pubblico di autocorriere.

Il territorio comunale è inserito nell'ambito di competenza del Consorzio di bonifica Bacchiglione Brenta e del Consorzio di Bonifica Euganeo i quali gestiscono la rete di canali di competenza.

La popolazione del Comune presenta una maggiore densità nell'area pianeggiante delle frazioni di S. Biagio, Feriole, Bresseo, Treponti e Tramonte – Monteortone.

Dal punto di vista dell'attività turistica, Teolo si trova, in una posizione geografica strategica per la visita dell'intero comprensorio collinare euganeo e per l'accesso alle terme; gli alberghi termali posti nell'area di Monteortone in prossimità del territorio di Abano Terme e le strutture ricettive diffuse costituiscono un'offerta turistica da valorizzare.

Il turismo giornaliero legato all'attività di svago sportiva (passeggiate, arrampicate nella palestra di rocca pendice, percorsi ciclistici stradali e fuori strada) rappresentano un fenomeno diffuso e consolidato. Il suggestivo complesso rinascimentale dell'Abbazia di Praglia rappresenta un elemento del patrimonio culturale del territorio di grande attrattiva turistica.

Il suolo agricolo è destinato alle coltivazioni tipiche della pianura padana ed alla coltivazione di viti con produzione di vini a denominazione di origine controllata.

La presenza di una zona industriale sorta negli anni '70 ai confini con il territorio di Cervarese S. Croce rappresenta una risorsa fondamentale dell'attività economica del territorio; numerose sono anche le attività artigianali diffuse.

L'intero territorio comunale rientra all'interno del bacino idrografico del fiume Brenta – Bacchiglione.

Dal 2001, con determinazione del dirigente del settore attività economiche della Provincia di Padova n. 3520 del 12/12/2000, il Comune è classificato come città d'arte ai sensi della Legge Regionale 28 dicembre 1999, n. 62.

NOTE STORICHE

Teolo è un antico villaggio, già luogo di insediamenti fin dalle ere più remote. Qui, infatti, attratti dalla salubrità dell'aria e dalla difendibilità del sito, abbiamo testimonianza di gruppi umani dei quali si trovarono tracce da Castelnuovo fino al Monte Rosso, passando per Vallarega - la valle che si estende tra il Monte Solone ed il Vignola.

Titulus, nome di origine incerta come spesso accade per i toponimi, è l'attuale Teolo, comune di origine romana - (una tradizione vuole che quivi sia nato l'illustre storico Tito Livio) - che ebbe notevole importanza in epoca medievale. Nel secolo XIII°, infatti, fu sede d'una podesteria - (a questo periodo risalgono le rovine del castello di Rocca Pendice, presidio militare di grande importanza per la posizione strategica) e, successivamente, dopo la caduta dei Carraresi, di una vicaria - perno amministrativo e militare della struttura locale veneziana - con sede nell'attuale Palazzetto dei Vicari. Recentemente restaurato e ristrutturato e adibito a sede del Museo, il Palazzetto fu edificato sul finire del XVI° secolo.

Il toponimo per alcuni deriva dalla lapide postavi da Roma nel 141 a.C. per segnare i confini tra i Patavini e gli Atestini. Compare nel 983 per indicare un casale in Titolo tra i beni donati dal vescovo di Vicenza al monastero vicentino dei SS. Vito e Modesto. Compare successivamente con le varianti "Tetholo", "Tedolo", "Theolo" e finalmente "Teolo" nella visita pastorale del 1592.

Era stato Sertorio Orsato a divulgare la notizia di un Livio vecchio il quale, alla morte di Augusto, si portò in *Patria per passare tranquilli gli ultimi giorni della sua gloriosa vita in Teolo, ameno luogo de colli Euganei, godendo in quello, come si vantano gli habitatori del medesimo, una soave retirezza.*

I suoi vicari come di consuetudine erano nobili padovani che duravano in carica un anno attenendosi perlomeno negli ultimi secoli agli statuti di Padova, e avevano obbligo di abitare in paese. I loro compiti consistevano nel giudicare le cause civili fino alla somma di lire 10, nel sorvegliare l'entrata e l'uscita delle vettovaglie dal territorio, nel badare che venisse effettuata la custodia di strade, ponti ed argini. Da essi dipendevano le autorità civili minori come i degani e i merighi. Uno di questi, Alessandro Capodivacca, fece apporre nel 1543 un orologio sulla torre del Palazzetto a spese della Vicaria.

L'importanza amministrativa di Teolo decadde col riordinamento napoleonico che ne ridusse i confini: ma bastò un fortunato sonetto dell'abate Felice Dianin (Teolo 1764 - Padova 1841) nel quale l'ombra di Tito Livio confronta il suo nativo Teolo coll'oscuro villaggio che fu patria a Virgilio per convincere Napoleone a confermare Teolo centro distrettuale. Fu l'Austria che sul finire della sua dominazione, nel 1862, tolse a Teolo Commissariato e Pretura e lo ridusse all'attuale malformata configurazione, con sede municipale al piano presso l'antica Villa Revese.

LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Teolo è dotato di P.R.G. approvato dalla Regione Veneto in data 11.04.2000 con D.G.R.V. n. 1621 e successivamente aggiornato con le seguenti Varianti Parziali:

- approvata con D.G.R. n. 2970 del 14.09.2000;
- approvata con D.G.R. n. 3217 del 26.11.2001;
- approvata dal Dirigente della Dir. Reg. per l'Urbanistica e per i BB.AA. il 03.07.2001 (prot.2905/30152) e approvata con D.C.C. n. 70 del 04.09.2001;
- n. 1/2002 approvata dal C.C. con Del. n. 15 del 26.03.2002 e trasmessa alla Dir. Reg. per l'Urbanistica e per i BB.AA. il 23.05.2002 (prot.7838)
- n. 2/2002 approvata con D.G.R. n. 116 del 14.05.2004;
- integrazione Del. G.R. n. 1621 dell'11.04.2000 con Del. G.R. n. 4365 del 30.12.2003;
- n. 3/2004 approvata con D.G.R. n. 4039 del 11.12.2007 e controdeduzioni D.G.R. n. 1365 del 12.05.2009 pubblicata nel B.U.R. n. 51 del 23.06.2009.
- deliberazione di Consiglio Comunale nr. 75 del 26.11.2009.
- deliberazione di Consiglio Comunale nr. 43 del 28.09.2011.

Riportiamo di seguito le finalità che l'Amministrazione Comunale, nel rispetto della legislazione urbanistica nazionale e regionale, esercitando le proprie funzioni in materia di pianificazione del territorio, coerentemente con le indicazioni e le prescrizioni del P.T.R.C., del P.T.P., del P.A. e del P.U.R.T., e con gli strumenti urbanistici di attuazione, gli strumenti di coordinamento, norme e regolamenti, la tutela ed il controllo dell'uso del suolo e gli interventi di conservazione e di trasformazione del territorio a scopi insediativi, residenziali e produttivi, già con il PRG vigente aveva assunto:

- la difesa attiva del suolo, delle risorse naturali ed ambientali nonché dei beni culturali storici ed artistici, anche ai fini di garantire la funzione pubblica;
- il recupero e la piena e razionale utilizzazione delle risorse e degli investimenti già effettuati, del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente, nonché la riqualificazione dei tessuti urbanistici ed edilizi degradati o inadeguati;
- la piena e razionale utilizzazione e valorizzazione della risorsa termale e la costante riqualificazione dell'offerta sanitaria e ricettiva connesse, intese non solo come fondamentale settore economico dell'area termale ma soprattutto come servizio rivolto alla collettività nazionale e internazionale;
- il controllo qualitativo e quantitativo degli insediamenti abitativi e produttivi, della rete infrastrutturale e dei trasporti, degli impianti e delle attrezzature di interesse pubblico;
- la promozione di interventi di edilizia abitativa pubblica e privata in aree pubbliche a ciò destinate;
- la equilibrata dotazione e distribuzione dei servizi sociali pubblici sul territorio e negli insediamenti, anche ai fini di una efficace organizzazione e gestione.

Inoltre, coerentemente con gli obiettivi del P.A.:

- la conservazione e la valorizzazione del patrimonio complessivo delle risorse naturali, paesaggistiche, storiche e culturali costitutive dell'immagine e dell'identità del Parco;
- la valorizzazione del paesaggio sensibile con la conservazione dei caratteri e delle relazioni strutturali dei siti e degli elementi di specifico interesse;
- la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei sistemi insediativi ed infrastrutturali dei singoli elementi di interesse storico, artistico, archeologico, documentario o culturale;
- il controllo dei processi d'urbanizzazione con lo sviluppo e la qualificazione dell'assetto urbanistico in modo che migliori la qualità dei servizi ed arricchisca le opportunità di fruizione del Parco;
- l'integrazione del Parco nel contesto ambientale e territoriale di riferimento, controllandone l'accessibilità dalle aree urbane e termali ed assicurando la massima possibile coerenza tra l'assetto urbanistico e gli spazi naturali;
- l'eliminazione o la mitigazione degli impatti negativi degli sviluppi urbanistici pregressi ed in atto sul paesaggio e l'ambiente;

- il contenimento degli sviluppi infrastrutturali che possono generare flussi di traffico e altri effetti indotti negativi.

IL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Il documento programmatico preliminare

L'art. 2 della L.R. 11/2004, nell'ambito della cosiddetta concezione "strutturale" della pianificazione urbanistica introduce per tutte le articolazioni della pianificazione (P.T.R.C. – P.T.C.P. – P.A.T. – P.A.T.I.) la redazione di un "documento preliminare" che contiene:

- gli obiettivi generali da perseguire
- le indicazioni "per lo sviluppo sostenibile e durevole del territorio"

Il documento preliminare è stato adottato dalla Giunta comunale di Teolo con Delibera n. 15 del 23.01.2007.

L'attività di concertazione con i soggetti portatori di interessi (cittadini, associazioni di categoria, associazioni ambientaliste, enti locali, ecc.) si è svolta, dopo ampia pubblicizzazione del documento e dell'iniziativa, con le riunioni pubbliche in data 19.07.2011 – 21.07.2011 – 15.09.2011 – 21.09.2011 – 22.09.2011 – 27.09.2011 – 29.09.2011 per consentire a chiunque di poter partecipare.

Successivamente agli incontri pubblici sono pervenuti n. 88 contributi al Documento Preliminare; il contenuto di tali contributi è stato tale da non richiedere la modifica e/o integrazione del documento preliminare.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 133 del 20.12.2012 è stata chiusa la concertazione sul documento programmatico preliminare del PAT.

Gli obiettivi contenuti nel documento preliminare

Riportiamo di seguito i punti fondamentali del documento preliminare che risultano gli obiettivi del Piano nella stesura del PAT con la precisazione che i contenuti del documento preliminare risultano tradotti nel Piano di Assetto del Territorio e che, comunque, il successivo Piano degli Interventi, con valutazioni puntuali e specifiche, svilupperà in modo appropriato.

SISTEMA AMBIENTALE

Risorse Naturalistiche e Ambientali

Il Piano di Assetto del Territorio relativamente al SISTEMA AMBIENTALE provvede alla tutela delle **Risorse Naturalistiche e Ambientali** e all'integrità del Paesaggio Naturale, quali componenti fondamentali della "Risorsa Territorio", rispetto alle quali è valutata la "sostenibilità ambientale" delle principali trasformazioni del territorio anche con riferimento all'art.4 L.R. 11/2004 e alla Direttiva 2001/42/CE del 27.6.2001 sulla Valutazione Ambientale Strategica.

Nel territorio comunale di Teolo sono state recepite le indicazioni del Piano Ambientale del Parco dei Colli Euganei ponendo attenzione alle aree SIC-ZPS identificato con il codice n. IT3260019.

Sono state valutate, inoltre, le indicazioni del Piano Ambientale in ordine alle aree di "Preparco".

Il PAT ha provveduto ad individuare gli interventi compatibili con la salvaguardia e valorizzazione dei siti naturalistici significativi promuovendo la produzione agricola e la conservazione dei connotati naturali dell'area collinare della pianura.

Particolare attenzione è stata rivolta alla conservazione e salvaguardia delle specie vegetali ed animali anche attraverso l'individuazione di corridoi ecologici.

Nello specifico:

-i parchi ed i giardini di interesse storico architettonico sono individuati nel PAT a seguito di puntuali indicazioni che il Piano Ambientale detta al PAT stesso; il Piano degli Interventi entrando nel dettaglio integrerà eventuali ulteriori valenze storico-architettoniche non individuate;

-il sistema insediativo rurale e le relative pertinenze piantumate sono ambiti individuati e regolamentati dal Piano Ambientale che il PAT fa propri;

-relativamente agli itinerari di interesse storico ambientale ed alla viabilità storica extraurbana il PAT facendo proprie le tematiche le demanda alle valutazioni puntuali del Piano degli Interventi;

-il sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche indicati dal PAT saranno valutati in modo approfondito e compiuto nello studio del Piano degli Interventi ed in particolare con la studio idraulico del Piano degli Interventi stesso;

-relativamente ad altre significative valenze ambientali e culturali nonché beni storici individuati nel PAT viene data indicazione di previsioni puntuali in sede di Piano degli Interventi mediante redazione di specifiche schede di analisi e di progetto; in quella sede verranno effettuate le valutazioni, concordemente all'Ente Parco Colli Euganei, per l'eventuale collocazione del museo di arte contemporanea.

Difesa del suolo

Il PAT definisce le aree a maggiore rischio di dissesto idrogeologico, le aree esondabili e conseguentemente provvede a:

- individuare le invarianti di natura geologica, geomorfologica e idrogeologica;
- individuare gli interventi di miglioramento e riequilibrio ambientale da realizzare;
- integrare i contenuti del P.T.R.C. e del P.T.C.P., nonché del PATI, definendo le azioni volte a ridurre il livello dell'eventuale rischio sismico negli insediamenti esistenti ed in quelli di futura realizzazione;
- definire indirizzi e prescrizioni per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle eventuali zone sottoposte a vincolo idrogeologico nelle aree urbanizzate o da urbanizzare;
- accertare la compatibilità degli interventi con la sicurezza idraulica del territorio;
- verificare la conformità ai piani e programmi della protezione civile.

In riferimento al PAI il PAT recepisce le indicazioni del bacino idrografico del fiume Brenta-Bacchiglione.

Paesaggio agrario

Il P.A.T. individua gli ambiti o unità di paesaggio agrario di significativa importanza e assicura:

- la salvaguardia delle attività agricole anche di modeste dimensioni in relazione anche dei valori che piccole realtà rappresentano nel territorio;
- la salvaguardia delle attività agro-silvo-pastorali ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio;
- la conservazione o la ricostituzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat, e delle associazioni vegetali e forestali;
- la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici, anche con la previsione di "corridoi ecologici".

Qualora negli ambiti agricoli di significativo rilievo ambientale sussistano limitazioni all'utilizzazione agricola dei suoli, la pianificazione urbanistica comunale promuove e incentiva anche lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, quali l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo.

Paesaggio di interesse storico

Il PAT, per il paesaggio storico detta indicazioni per il PI relativamente a:

- edifici e beni di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale e i relativi spazi inedificati di carattere pertinenziale;
- parchi e giardini di interesse storico architettonico;
- sistema insediativo rurale e le relative pertinenze piantumate;
- sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche;
- viabilità storica extraurbana e gli itinerari di interesse storico ambientale;
- sistemazioni agrarie tradizionali (i filari alberati, ecc.).

SISTEMA INSEDIATIVO

Centri storici

Si riconfermano i Centri Storici di cui all'Atlante Regionale (PRG vigente), prevedendo criteri per la classificazione degli edifici e degli spazi scoperti.

Il PAT detta indirizzi per riqualificare i complessi storici.

Individua, inoltre, la disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione del centro storico con le esigenze di rivitalizzazione dello stesso anche con riguardo alla presenza delle attività commerciali e artigianali, favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali, in primis la residenza della popolazione originaria.

Il PAT, inoltre, indica le direttive e le prescrizioni per la formazione del Piano degli Interventi, nonché le norme per la salvaguardia degli elementi di rilievo storico -architettonico.

Insedimenti ed aree urbane

Relativamente al Sistema Insediativo il P.A.T.:

- verifica l'assetto fisico funzionale degli insediamenti e promuove il miglioramento della funzionalità degli insediamenti esistenti e della qualità della vita all'interno delle aree urbane;
- individua, quindi, delle opportunità di sviluppo residenziale e dei servizi connessi, in termini quantitativi e localizzativi, definendo gli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo;
- stabilisce il dimensionamento delle nuove previsioni per A.T.O.;
- definisce gli standard urbanistici, le infrastrutture e i servizi necessari agli insediamenti esistenti e di nuova previsione, precisando gli standard di qualità urbana e gli standard di qualità ecologico-ambientale, da realizzarsi anche attraverso il sistema della perequazione e/o il sistema del credito edilizio;
- precisa le modalità di applicazione della perequazione urbanistica, della Compensazione e del Credito Edilizio.

Le scelte di sviluppo insediativo, nella frazione Castelnuovo così come nelle frazioni interne ed esterne al Parco dei Colli Euganei, sono state sostanzialmente effettuate in coerenza con gli obiettivi del Documento Preliminare.

Relativamente alle quote da destinare ad edilizia convenzionata nell'ambito delle aree da riqualificare o di espansione sarà il Piano di Interventi ad effettuare valutazioni specifiche.

Territorio rurale

Per il territorio rurale il P.A.T. si pone l'obiettivo di salvaguardare gli aspetti storico-culturali delle attività tradizionali, e di attuare le politiche di sviluppo delle attività agricole sostenibili attraverso la promozione di specifiche opportunità.

Per quanto riguarda i beni culturali tipici della zona agricola, specifica norma tecnica del PAT indica i criteri per la loro disciplina, nonché detta indicazioni per le costruzioni in zona agricola.

Attività produttive

Il PAT definisce i criteri per l'individuazione, in sede di P.I., delle attività produttive/commerciali ubicate in zona impropria da confermare, bloccare e trasferire e le modalità di intervento.

Prevede il recupero, anche a mezzo del credito edilizio e della compensazione urbanistica e per mezzo di riqualificazione/riconversione e riqualificazione urbanistico/ambientale degli insediamenti dismessi o obsoleti.

Prevede l'incentivazione, ai sensi dell'art. 6 della l.r. 11/04, per la delocalizzazione di attività produttive insediate in zona impropria in prossimità dei centri.

Per le attività produttive, inoltre, il PAT:

recepisce i contenuti strategici degli strumenti sovraordinati;

- migliora la funzionalità complessiva degli ambiti specializzati per attività produttive, commerciali e direzionali in sintonia con indirizzi e prescrizioni del P.T.R.C.;
- definisce i criteri ed i limiti per il riconoscimento delle attività produttive in zona impropria.

Si precisa che in armonia con il PTCP il PAT prevede l'ampliamento del 5% della S.T. Produttiva secondaria esistente e non del 25% come indicato nel Documento Preliminare. L'ampliamento sarà in adiacenza alla zona produttiva secondaria esistente.

Le attività produttive esistenti fuori zona saranno oggetto di valutazione puntuale con il Piano degli interventi; verranno redatte specifiche schede di analisi e di progetto.

Archeologia industriale

Il PAT, in coerenza con il Piano Ambientale, prevede il riuso dei principali e più significativi, manufatti che documentano la storia della civiltà industriale. A tale scopo individua e valorizza le zone e i manufatti dell'archeologia industriale con lo scopo di un loro possibile recupero e riutilizzo per usi culturali, didattici, espositivi, in ogni caso prospettando destinazioni maggiormente compatibili con gli insediamenti e/o l'ambiente circostante e coerenti con le caratteristiche tipologiche originarie.

Le emergenze di archeologia industriale, individuate in coerenza con il Piano Ambientale, saranno valorizzate secondo gli indirizzi del PAT e sulla base delle analisi che produrrà il Piano degli Interventi.

Settore termale – turistico – ricettivo

Il PAT promuove l'evoluzione delle attività turistiche, nell'ambito di uno sviluppo sostenibile e durevole, che concili le esigenze di crescita (soprattutto in termini qualitativi) con quelle di preservazione dell'equilibrio ambientale, socio-culturale, agro-produttivo, silvo-pastorale, ecc., dando indicazioni al PI per:

- l'individuazione di aree, e strutture idonee, vocate al turismo di visitazione, all'agriturismo, all'attività sportiva, ottimizzando e riqualificando le strutture ricettivo-turistiche esistenti;
- la dotazione di servizi ed il rafforzamento delle attrezzature esistenti, in funzione sia della popolazione locale, che di quella legata alla fruizione turistica;
- la regolamentazione dei percorsi ciclabili, pedonali con la precisazione della normativa per la segnaletica turistica e di quella pubblicitaria, comunque localizzata;
- la definizione disciplinare di particolari siti e strade panoramiche;
- l'adeguamento dell'offerta alle mutate esigenze del turismo termale nel rispetto del piano termale regionale;
- l'attenzione per la diffusione delle strutture extra alberghiere secondo le linee guida della Legge Regionale sul Turismo e per il turismo itinerante.

Si precisa che il sistema turistico-ricettivo trova specifico dimensionamento nel PAT e sarà sviluppato specificatamente mediante analisi, redatte con il Piano degli Interventi, atte a definire luoghi e consistenza degli interventi.

Servizi

Il PAT detta indirizzi per l'individuazione ed il potenziamento dei principali servizi a scala territoriale.

Per quanto riguarda il polo sportivo nelle aree del centro sportivo Euganeo di Bressano, si tratta di un ambito già regolamentato dal Piano Ambientale, confermato dal PAT e da organizzare con il Piano degli Interventi.

Relativamente al polo istruzione nel quartiere San Biagio, al polo storico-culturale nel centro storico di Teolo, al polo servizi in zona produttiva sarà il Piano degli Interventi che definirà compiutamente la loro fattibilità in termini dimensionali, ubicazionali, architettonici.

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Viabilità e mobilità ciclabile e pedonale

Per quanto riguarda il sistema infrastrutturale il PAT recepisce le previsioni della pianificazione sovraordinata e definisce il sistema della viabilità locale e della mobilità ciclabile e pedonale, ed i collegamenti con la viabilità sovracomunale.

Note di precisazione sulla coerenza del PAT al documento preliminare

Il Piano di Assetto del Territorio è stato redatto in riferimento a quanto enunciato nel Documento Preliminare; pur tuttavia alcuni temi trattati dal PAT saranno oggetto di specifiche e puntuali valutazioni con il Piano degli Interventi in riferimento anche alla maggiore scala del Piano degli Interventi stesso.

Si riportano, di seguito, in corsivo le indicazioni del Documento Preliminare ed a seguire le relative precisazioni.

Risorse naturalistiche ed ambientali

Il PAT individua gli itinerari di interesse ambientale in zona collinare (es. il sentiero di Monte Rosso, sentiero del Giubileo, sentiero del Monte Venda, sentiero del monte Grande, sentiero di via Trespole, area di rocca Pendice ecc.).

Il PAT individua nelle tavole n.3 e/o n.4 i principali itinerari di interesse ambientale. Gli interventi di miglioramento e riequilibrio ambientale trovano riferimento nella organizzazione generale del PAT e giustificati dalla VAS. I temi indicati ad esempio nel documento preliminare saranno approfonditi dal P.I. con lavori progettuali specifici e di dettaglio.

Difesa del suolo

Individua gli interventi di miglioramento e riequilibrio ambientale da realizzare.

Sono state individuate dal geologo le caratteristiche del territorio e riportate nelle norme le specifiche azioni. Tuttavia anche questo tema sarà sviluppato dal P.I. con progetti di intervento puntuali.

Paesaggio agrario e di interesse storico

- *parchi e giardini di interesse storico architettonico (parco di villa Lugli, parco di villa Braga Rosa parco dell'opera diocesana M. C. Nanetti, Fonte Canola, ecc);*
- *sistema insediativo rurale e le relative pertinenze piantumate, (esempi di edilizia rurale significativi, Vigneti ed uliveti nella zona collinare, ecc);*
- *viabilità storica extraurbana e gli itinerari di interesse storico ambientale (es. strade di accesso a Teolo alto dimesse a seguito della realizzazione dell'attuale strada provinciale s.p. 89, via Fonda, via Farnea, via Calti Pendice, ecc.);*
- *sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche (es. Bacino dello scolo consortile Degora, Fonte Canola, Calto Molinarella, ecc.);*
- *altre categorie di beni storico-culturali (es. Museo di arte contemporanea da collocare in sede adeguata);*
- *sistemazioni agrarie tradizionali (i filari alberati intra-poderali, i vigneti della zona collinare, ecc.);*
- *itinerari d'interesse storico-ambientale (es. Monte Sirottolo con la statua di S. Antonio, ecc.)*

Sarà il P.I. ad individuare le linee operative di intervento; il PAT detta i principi all'interno delle norme.

Sistema insediativo

Definisce eventuali quote da destinare ad edilizia convenzionata nell'ambito delle aree da riqualificare o di espansione.

Quanto riportato nel documento preliminare è da intendersi quale enunciazione di un argomento che sarà trattato con il P.I.

Territorio rurale

- *individua i beni culturali tipici della zona agricola e indica i criteri per la loro disciplina;*
- *definisce le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali, della edificazione in zona agricola.*

Relativamente ai beni culturali tipici delle zone agricole si tratta di elementi individuati dal PAT in armonia con il Piano Ambientale dei Colli Euganei; le definizioni delle caratteristiche per l'edificazione in zona agricola, enunciate nel Documento Preliminare, saranno puntualmente indicate nel Piano degli Interventi in particolare nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale di cui all'art. 17 della L.R. 11/2004.

Attività produttive

incrementa del 25% della superficie territoriale e comunque in conformità alle previsioni del P.T.C.P. da destinare ad attività produttive finalizzato prioritariamente all'insediamento delle attività produttive diffuse ora presenti in zona agricola (attraverso il credito edilizio) e per il trasferimento della zona produttiva di Treponti; l'espansione avverrà in prossimità della esistente zona industriale Selve;

L'area produttiva da incrementare è localizzata a ridosso di quella esistente mentre le attività diffuse che potranno spostarsi in tale area saranno definite puntualmente con il Piano degli Interventi, eventualmente anche con il ricorso al credito edilizio.

Archeologia industriale

individua e valorizza le zone e i manufatti dell'archeologia industriale (fabbriche – mulini – magli – cave dismesse – miniere, ecc.),

Nel PAT sono elencate e individuate le valenze di archeologia industriale; il PI affronterà in modo puntuale ed a scala maggiore il tema trattato.

Sistema turistico-ricettivo

- *l'individuazione di aree, e strutture idonee, vocate al turismo di visitazione, all'escursionismo, all'agriturismo, all'attività sportiva, ottimizzando e riqualificando le strutture ricettivo-turistiche esistenti*
- *l'identificazione di una o più aree da destinare alla sosta dei campers o del turismo itinerante*

Le strutture del primo punto trovano individuazione nel PAT in località Monte Ortone, come già previste da PRG vigente; non sono state individuate ulteriori realtà specifiche.

Il secondo punto trova riscontro nella tavola n.4 del PAT.

Servizi

alla valorizzazione ed estensione dei seguenti poli funzionali:

- *Polo sportivo nelle aree del centro sportivo Euganeo di Bressio;*
- *Polo istruzione nel quartiere di S. Biagio;*
- *Polo storico culturale nel centro storico di Teolo;*
- *Polo servizi in zona industriale con il magazzino comunale, centro cottura per mense scolastiche, sede protezione civile, servizio medico di emergenza*
- *Polo amministrativo in piazza mercato di Bressio;*
- *Centro Meteo di Teolo alto;*
- *Polo sanitario della Casa di cura denominata Parco dei tigli*

Quanto enunciato nel Documento Preliminare troverà risposta puntuale in sede di PI ed in armonia con il Piano Ambientale dei Colli Euganei.

Viabilità

- la realizzazione di parcheggi scambiatori (es parcheggio in prossimità della porta del Parco2 di Bresseo)
- la messa in sicurezza degli incroci della viabilità comunale con la viabilità provinciale nelle località di Tramonte, la croce, Teolo, Bresseo, Treponti, Villa, Praglia, S. Biagio.

Si tratta di indicazioni che troveranno sviluppo puntuale in sede di redazione del Piano degli Interventi in coerenza anche con i contenuti del Piano Ambientale dei Colli Euganei.

Varie – Riportate nel paragrafo VAS “Obiettivi di miglioramento e politica territoriale”

- *individuare aree da destinare al credito edilizio da assegnare in cambio della demolizione e/o recupero ambientale di edifici che contrastano con i caratteri ambientali del sito;*
- *individuare i tracciati stradali da adeguare alle esigenze della circolazione e della sicurezza attraverso la riqualificazione e l'allargamento della sede stradale;*
- *individuare i tracciati delle piste ciclabili in armonia con il piano provinciale delle piste ciclabili;*
- *individuare l'ambito di espansione della zona industriale dove collocare le attività produttive diffuse in zona impropria;*
- *individuare azioni per contrastare il rischio di abbandono delle frazioni di Teolo e Castelnuovo, collocate in area collinare e caratterizzate da stagnazione demografica e da una inadeguata offerta turistica*

Si tratta di argomenti trattati dal PAT ma che saranno specificatamente valutati, a scala maggiore, dal Piano degli Interventi.

Il Quadro Conoscitivo

Il quadro conoscitivo raggruppa i dati forniti dagli enti preposti, sviluppati sulla base dei relativi tematismi, organizzati in file SHP o raster come descritto dagli atti di indirizzo, senza apportare alcuna modifica allo stato di fatto, ma utilizzandone direttamente il metadato.

I dati riferiti all'intero territorio risultano collegati al confine comunale.

Le informazioni consegnate in formato raster o pdf risultano trattati come immagini.

Gli obiettivi di progetto

Gli obiettivi che vengono definiti dal PAT, già ricompresi nel paragrafo dedicato al Documento preliminare, vengono di seguito, sommariamente, riassunti:

1. Difesa del suolo e dell'ambiente tramite un'attenta valutazione delle indicazioni contenute nella strumentazione superiore al P.R.G.; l'obiettivo viene raggiunto con l'individuazione di norme che salvaguardino i valori culturali e assistenziali e la previsione di un migliore utilizzo delle risorse, considerando produttivo il territorio agricolo sotto gli aspetti aziendali e le caratteristiche geomorfologiche ed idrogeologiche.
Si individuano gli edifici con valenza storico ambientale, prevedendo per questi norme atte al loro recupero anche con ridefinizione d'uso, che certamente potranno e/o dovranno essere diverse da quelle agricole.
2. Difesa dei Centri storici attraverso la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione, prevedendo interventi specifici al fine di recuperare il patrimonio degradato o utilizzato in modo improprio.
3. Valutazione degli ambiti residenziali in relazione alle nuove esigenze abitative e con riguardo prioritario agli insediamenti nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione e/o all'interno dei centri edificati; connessioni dell'espansione insediativa in modo da incentivare la formazione di aree verdi.
4. Riqualificazione dell'insediato urbano mediante la localizzazione di servizi e/o destinazioni d'uso che contribuiscano al riordino dei luoghi urbani.
5. Riqualificazione sia delle aree produttive, che delle attività produttive sparse, quale elemento di notevole importanza per il territorio in questione.
6. Riorganizzazione del sistema della viabilità tramite la riqualificazione della rete stradale esistente con la creazione di spazi a traffico limitato ed il ricorso ad un idoneo sistema di arredo generale, in osservanza di quanto dettato dagli strumenti sovraordinati. Si dettano indirizzi per la ricerca di percorsi atti alla circolazione ciclo-pedonale, sia per consentire la mobilità all'interno dei centri, che per l'uso del tempo libero.
7. Dotazione di Norme Tecniche che consentano una chiara elaborazione del Piano degli Interventi.

Considerando lo stato del territorio, il problema che esso deve affrontare è quello della ricomposizione ambientale e del governo sul territorio, ma anche una ricucitura dei tessuti residenziali con l'inserimento di aree per la dotazione di servizi all'interno del tessuto urbano.

Si tratta insomma di rispondere all'esigenza di riconoscibilità e salvaguardia della valenza storico-ambientale dei luoghi e della loro relazione con i segni naturali ed artificiali emergenti del territorio, cercando di porre le premesse per il recupero del tessuto sociale attraverso le necessarie condizioni di riqualificazione ambientale ed urbanistica.

Come già esplicitato, si assumono come questioni prioritarie e portanti della pianificazione comunale generale, la struttura storica degli insediamenti (nuclei urbani ed emergenze puntuali) ed il territorio aperto e collinare quale portatore di potenzialità, sia produttive (tramite l'uso a fini agricoli del suolo), sia paesaggistiche e ricreative, nell'ottica di un recupero e di una riappropriazione a fini sociali e ricreativi.

Il dimensionamento

1. IL DIMENSIONAMENTO PER USI RESIDENZIALI E COMPATIBILI

1. Il dimensionamento è stato condotto sulla base di alcune variabili che possono essere ricondotte ad alcuni grandi ordini di fattori:
 - l'andamento demografico
 - l'evoluzione degli standard abitativimentre
 - la trasformazione d'uso di alcuni edifici
 - il riuso di una parte delle abitazioni attualmente non occupate
 - l'abbandono di una quota di quelle più vecchie e mal dotaterisultano parametri che per il momento non consideriamo rilevanti nel territorio di Teolo.
2. Per quanto riguarda la prima sezione (la popolazione), questa concorre a formare il fabbisogno attraverso il previsto andamento della natalità-mortalità (saldo naturale) e delle iscrizioni-cancellazioni (saldo sociale) che ha evidentemente come risultato finale la variazione della popolazione nei prossimi dieci anni.

La sezione comunque che riveste, anche dal punto di vista numerico, significativa importanza è senza dubbio, quella definita come "evoluzione degli standard abitativi".

In questo caso, infatti, si analizzano le previste riduzioni della dimensione media delle famiglie.

a. Fabbisogno per variazione della popolazione

Si riporta di seguito il movimento demografico degli ultimi dieci anni:

Anno	Popolazione residente al 31 dicembre	Famiglie residenti al 31 dicembre	N. componenti per famiglia
2004	8.437	3.132	2,69
2005	8.441	3.209	2,63
2006	8.532	3.256	2,62
2007	5.826	3.420	2,49
2008	8.744	3.496	2,50
2009	8.823	3.487	2,53
2010	8.850	3.620	2,44
2011	8.992	3.667	2,45
2012	8.934	3.735	2,39
2013	9.018	3.733	2,41

Riprendendo quanto detto in precedenza circa l'andamento della natalità nei prossimi dieci anni si ipotizza un incremento di questa variabile come di seguito indicato:

Riferimento: incremento demografico del decennio 2004 – 2013

Previsione: prossimi 10 anni

Si avrà:

P = popolazione residente

P.2004 = 8.437 log. P.2004 = 3,926188049

P.2013 = 9.018 log. P.2013 = 3,955110231

Log. P.2013 = log. P.2004 + (10) log.K

(10) log.K = log. P.2013 – log. P.2004

(10) log.K = 0,28922182

La popolazione al 2023 sarà ottenibile come segue:

log.P.2023 = log.P2013 + 10 log k

Dal calcolo demografico corrisponde una popolazione al 2023 di 9.639 abitanti con un incremento rispetto al 2013 di n. 621 unità.

b. **Fabbisogno per evoluzione degli standard abitativi**

Con il termine “evoluzione degli standard abitativi”, si intende la tendenza ad avere famiglie composte da un numero minore di componenti rispetto al passato.

Come possiamo osservare nella tabella dimensionale assistiamo ad un incremento del numero delle famiglie ma contemporaneamente si nota una diminuzione del numero di componenti per famiglia.

Ciò è oltremodo importante in termini di dimensionamento poiché significa che, qualora tale tendenza sia destinata a continuare nel tempo, a parità di popolazione sono necessarie più abitazioni.

Si espone di seguito il calcolo dimensionale proiettato al 2023:

Applicando le percentuali si avranno i seguenti dati:

F = numero famiglia

C = numero medio componenti per famiglia

F.2004 = 3.132

F.2013 = 3.733

C.2004 = 2,69

C.2013 = 2,41

Se, a questo punto, analogamente al calcolo per la previsione degli abitanti, procediamo con la verifica del numero delle famiglie a 2023, otterremo:

$$\log.F.2013 = \log.F.2004 + (10) \log k$$

$$(10) \log k = 0,076236236$$

così:

$$\log.F.2023 = \log.F.2013 + (10) \log k$$

si ottiene che:

$$F.2023 = n. 4.449 \text{ famiglie}$$

Con un incremento rispetto al 2013 di n. 716 famiglie.

Resta da dimostrare, però, dal momento che nel decennio 2004 – 2013 vi è stato un decremento del numero medio dei componenti per famiglia, quale sarà il parametro del 2023.

Procedendo, quindi, con la proiezione al 2023 della media dei componenti, si avrà:

$$\log.C.2013 = \log.C.2004 – (10) \log k$$

c. **Volume teorico costruibile**

Il Comune ha deciso che tutti gli abitanti insediati e/o insediabili abbiano la medesima possibilità volumetrica, indipendentemente dalla loro localizzazione dato che le tipologie edilizie per volume sono simili in tutto il territorio, compreso il territorio collinare.

Dall'analisi generale sul territorio è risultato:

ATO	Superficie ATO	Superficie edifici	Volume
ATO 1	9.254.039,58	315.360,49	1.892.162,94
ATO 2	6.442.458,30	148.032,01	888.192,06
ATO 3	15.447.204,22	175.075,47	1.050.452,82
Totali	31.143.702,10	638.467,97	3.830.807,82

Abitanti insediati nel 2013 n. 9.018 diviso il volume esistente si otterrà:

$$\text{mc. } 3.830.807,82 : \text{ab. } 9.018 = 424,80 \text{ mc/ab}$$

Va sottolineato che i mc. 424.80 per abitante contiene anche usi diversi dalla residenza, soprattutto nei nuclei centrali dei centri edificati (studi, negozi, terziario, etc.). Va ancora rilevato che l'altezza considerata di ml. 6 per edificio è in realtà maggiore, in quanto vi sono edifici in quantità notevole di almeno 3 piani.

Ai dati di cui sopra occorre far presente che nel territorio considerato è stato stimato che la quantità di circa 18.000 mc. non è ancora stata utilizzata. Tale quantità è suddivisa nelle tre ATO per circa mc. 5.000 nell'ATO 1, mc. 6.000 nell'ATO 2 e mc. 7.000 nell'ATO 3, ciò definirebbe una quantità di:

$$(\text{mc. } 3.830.807,82 - \text{mc. } 18.000 \text{ ca.}): \text{ab. } 9.018 = 422,80 \text{ mc./ab.}$$

Valore trascurabile rispetto a quello verificato dall'analisi generale.

Relativamente alle seconde case presenti nel Comune di Teolo ha portato alla considerazione che:

- nell'ATO 1 e 2 la quantità è irrisoria;
- nell'ATO 3 le seconde case sono, sempre dalla stima svolta, circa 70 per una quantità di mc. 35.000.

Con ciò si ritengono validi i valori riportati nella tabella risultata dall'analisi.

Il Comune, indipendentemente da quanta volumetria per abitante esistete nel territorio (mc/ab 424,8), verifica le indicazioni della Provincia e l'uso esistente nel territorio assegna ad ogni abitante la necessità di avere mc. 225. Ne consegue che la volumetria spettante a Teolo sarà:

$$\text{ab. teorici insediabili } 1.574 \times \text{mc/ab } 225 = \text{mc. } 354.150$$

Per cui la volumetria teorica assegnata a Teolo per i futuri 10 anni è di:

$$\text{mc. } 354.150$$

da localizzare nelle tre ATO previste dal PAT. Va tuttavia rammentato che il PRG vigente ha una capacità residua volumetrica di mc. 277.713, e che lo stesso sarà anche il primo PI con l'approvazione del PAT. Pertanto, il PAT conferma il volume già contenuto nel PRG vigente, il quale va suddiviso equamente nelle ATO previste.

Nella sostanza il volume di incremento rispetto al PRG vigente è di mc. 76.437. tale nuovo volume viene ripartito in proporzione alle caratteristiche territoriali delle tre ATO e più precisamente il 50% (mc. 38.218,5) nell'ATO 1, il 35% (mc. 26.752,95) nell'ATO 2 ed il 15% (mc. 11.465,55) nell'ATO 3.

Proporzionalmente alla suddivisione del nuovo volume (50% ATO 1, 35% ATO 2 e 15% ATO 3) si presume che i nuovi abitanti derivanti dall'incremento demografico (n. 621) possano anch'essi trovare residenza rispettiva in:

ATO 1	ab.	319	50%
ATO 2	ab.	217	35%
ATO 3	ab.	93	15%
<u>Totale</u>	<u>ab.</u>	<u>621</u>	<u>100%</u>

Con ciò ci si troverà a bilanciare in modo più adeguato l'intero territorio comunale, in considerazione del risparmio dello spazio con maggiore valenza ambientale (la collina), per cui mettendo in relazione gli attuali abitanti si ottiene:

ATO 1	ab. insediati	5.520	61,21%
ATO 2	ab. insediati	1.668	18,50%
ATO 3	ab. insediati	1.830	20,29%
<u>Totale</u>	<u>ab. insediati</u>	<u>9.018</u>	<u>100%</u>

Vale la pena evidenziare che l'ATO 1 e 2 di pianura hanno sostanzialmente l'80% degli abitanti insediati.

2. IL DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO SECONDARIO E TERZIARIO

1. Il dimensionamento del settore produttivo secondario e terziario è quello dettato dalle disposizioni del PTCP. Le indicazioni del documento urbanistico provinciale stabiliscono che si possono ampliare al massimo del 5% della superficie già individuata dal PRG comunale vigente (art. 31 PTCP). Ne consegue che l'ampliamento di aree produttive per Teolo sarà:

$$\text{superficie produttiva secondaria esistente mq } 452.809 \times 5\% = \text{mq } 22.640$$

Tale superficie deve comunque essere contenuta all'interno della SAT, e localizzata nella sola ATO 1.

2. Il PTCP all'art. 2 – Contenuti, individua i seguenti sistemi trattati:
 - sistema ambientale fisico;
 - sistema ambientale naturale;
 - sistema ambientale culturale;
 - sistema del paesaggio e dello spazio rurale (rurale = primario);
 - sistema urbano-produttivo (secondario = produttivo industriale);
 - sistema delle reti, in particolare della mobilità di persone e cose.

L'art. 28 del PRC considera gli insediamenti produttivi sia secondari che terziari e/o misti solo per il calcolo dei dimensionamenti residenziali. Di fatto si considerano due sistemi distinti.

L'art. 34 del PTRC detta norme solo per le grandi strutture di vendita e con accordi territoriali. Nella sostanza nulla viene esplicitato ai fini dimensionali per il sistema turistico termale e/o ricettivo. Salvo errori e/o omissioni.

3. IL DIMENSIONAMENTO COMMERCIALE/DIREZIONALE IN ZONA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

1. Il nuovo dimensionamento commerciale/direzionale di incremento è stato calcolato valutando lo sviluppo che il Comune ha avuto in questo settore ed è stato stimato in mq 45.000, da suddividere nelle tra ATO determinate dal PAT. Tale uso sarà individuato nelle aree che nel PI destinerà prevalentemente a residenza. Relativamente all'ambito commerciale vanno richiamati i disposti della LR 50/2012 e nel rispetto dei contenuti di cui ai punti 3 e 4 del punto 6. Il contesto produttivo secondario e terziario omogeneo pagg. 95-96.

4. IL DIMENSIONAMENTO TERMALE E/O TURISTICO RICETTIVO IN GENERE

1. Anche per il dimensionamento turistico si è fatto ricorso alla stima, in quanto fenomeno presente ne nostro territorio era dato dal solo termalismo turistico-sanitario. Considerato che tale uso non necessita di nuova strutture. Quelle previste non attuate vengono confermate come da PRG vigente in mq 184.406 e solo a Monte Ortone. Per l'uso turistico, diverso dal termale, viene ipotizzata una superficie di mq. 18.000, derivante da valutazioni peculiari che il territorio di Teolo presenta. Tale uso consentirà di avere di circa mc 54.000, che, secondo la LR 61/85 assegnava per ogni utente una volumetria di mc 40, ne consegue che le future strutture potranno ospitare:

$$\text{mc previsti } 54.000 : \text{mc/utente } 40 = 1.350 \text{ ospiti previsti}$$

2. Per gli ospiti potranno essere messi a disposizione:
 - recupero edifici storici
 - pensioni
 - bed & breakfast
 - agriturismi
 - piccoli alberghi
 - ecc.
3. La volumetria di mc 54.000 tradotta in mq determinerà:

$$\text{mc } 54.000 : \text{altezza virtuale ml } 3,00 = \text{mq } 18.000 \text{ da adibire ad usi per l'ospitalità turistica}$$

La localizzazione, nel rispetto del PA, potrà essere nella generalità del territorio compreso quello rurale, anche attraverso il riuso di edifici esistenti e sarà localizzata nelle tre ATO previste dal PAT secondo quanto riportato nelle tabelle di cui al punto G.

5. IL DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI

Per il dimensionamento dei servizi si fa riferimento a quanto determinato dalla LR 11/2004 art. 31; le loro quantità trovano espresso riferimento nella tabella di cui al successivo punto G e comunque, qualora non espresse compiutamente, nella formazione del PI in relazione ad ogni uso.

Per cui abitanti previsti per il decennio futuro considerato si avrà:

$$\text{ab. } 9.639 \times 30 \text{ mq/ab.} = 289.170 \text{ mq}$$

Va rammentato che gli spazi per servizi pubblici sono determinati da:

$$\text{ab. esistenti } 9.018 + \text{nuovi ab. insediabili} = 9.639 \text{ ab. totali}$$

La quantità di abitanti 9.018 comprende anche gli abitanti che derivano dal sovraffollamento considerato e che sono n. 953.

Le aree a servizi previste nel territorio, tra attuate e programmate sono 637.331,69 mq ben superiore ai minimi di legge.

Nuovi standard di progetto collegati alla residenza si intendono già assolti dalle previsioni del piano regolatore vigente, in quanto la quantità attualmente prevista è di mq/abitante 66,12, quindi la capacità residenziale per i prossimi 10 anni nel comune è da considerarsi in 9.639.

6. GENERALITA' DEL DIMENSIONAMENTO

1. I dimensionamenti di cui ai precedenti punti 1 – 3 – 4 possono essere spostati, previa giustificazione, dalle ATO di competenza per una misura massima del 10% e/o in meno.
2. Il dimensionamento di cui al precedente punto 2 non può essere spostato.

Gli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.)

Individuazione degli A.T.O.

L'art. 13/2 della L.R. 11/2004 detta i criteri, seppure sintetici, con i quali individuare gli ambiti territoriali omogenei del PAT.

Il PAT individua nel territorio considerato n. 3 ATO, i quali fanno riferimento a contesti omogenei caratterizzati da connotazioni specifiche del territorio, che di seguito riportiamo indicandone il contesto e gli obiettivi che il PAT si pone per ogni singolo ambito:

ATO 1 – Ambito di collegamento della Pianura con i Colli Euganei

Trattasi di territorio di pianura che mette in relazione la “Grande Padova” con la parte collinare nord-est dei Colli Euganei. Esso è inserito tra i Comuni di Selvazzano Dentro, Saccolongo e Cervarese Santa Croce a est nord-est e all'area collinare di Monte Ortone ai confini con il Comune di Abano Terme a sud-est.

In questo contesto sono presenti le principali attività urbane dell'interno Comune, come:

- attività produttive in ambito omogeneo
- nuclei residenziali di Treponti (sede municipale), Bresseo, San Biagio e Feriole (nucleo che si espande anche nei Comuni di Selvazzano Dentro ed Abano Terme)

Questo ATO è interessato dalle SP 89 (dei Colli), 98 (Vallarega) e 20 (del Bonsenso).

Notevole risulta essere il complesso storico-monumentale di Villa Lugli tra Treponti e San Biagio, inoltre particolare risulta essere la veduta dell'Abbazia di Praglia ricadente nell'ATO 2.

Date le caratteristiche territoriali dei siti appartenenti a questa ATO e lo sviluppo dettato dal PRG vigente, tra gli obiettivi da perseguire, con particolare riguardo al sistema di sviluppo sociale, è dare la disponibilità più ampia per l'applicazione della perequazione urbanistica, in tutte le forme già indicate all'art. 6, e della riqualificazione ambientale e del credito edilizio – compensazione urbanistica di cui all'art. 8 delle norme tecniche, favorendo, inoltre, particolarmente la possibilità di utilizzare i nuovi volumi per edilizia convenzionata e agevolata, per ERP, per compensazioni che valorizzino il sistema ambientale naturalistico.

Sotto il profilo della riqualificazione vanno segnalati in particolare i seguenti temi progettuali individuati dal PAT e da sviluppare adeguatamente in sede di formazione del PI:

- recuperare e riqualificare i centri edificati come luogo abitato “per tutti”;
- favorire la costruzione di un mix di funzioni corrette per le aree centrali;
- estendere la qualità storica con interventi di nuova edificazione e di ridisegno urbano delle aree di immediata prossimità con i siti naturalistici;
- creare sistematiche relazioni tra gli spazi pubblici e le attività dei centri abitati;
- adeguare la sosta e la circolazione in relazione al continuo variare delle caratteristiche del centro urbano;
- creare sistematiche relazioni tra gli spazi pubblici e le nuove aree trasformabili per usi residenziali;
- adeguare gli spazi di sosta e contenere la viabilità in relazione ai nuovi sistemi di città giardino;
- articolare ed arricchire la disponibilità dei modelli insediativi ed abitativi;
- regolare gli interventi di riqualificazione e sostituzione edilizia per ambiti con usi impropri per il centro urbano residenziale, con particolare riguardo a:
 - l'area centrale di Treponti sede dell'ex mulino attraverso una riqualificazione che possa generare spazi pubblici mancanti in quel sito;
 - l'area produttiva dismessa (ex officina Lofra) ad ovest di Treponti, valutando la possibilità di inserire con il PI delle strutture ad uso pubblico del tipo socio-sanitario – verde – parcheggi – residenze di servizio con una notevole disponibilità di verde d'arredo;
- dettare corrette indicazioni sul tema dei lotti liberi in edificati;
- individuare le linee preferenziali di sviluppo.

Le strategie principali perseguite dal PAT e che dovranno essere affrontate con il PI sono le seguenti:

- preservare i valori culturali, paesaggistici ed ambientali, al fine di garantire la permanenza e la conservazione per le future generazioni di un patrimonio ereditario;
- conservare il patrimonio delle memorie collettive senza snaturare le identità locali. Le modificazioni generate dallo sviluppo incontrollato nel tempo e nello spazio dovranno essere inibite; ogni trasformazione andrà regolata con grande attenzione, i cambiamenti dovranno essere più morfologici che quantitativi;
- le dinamiche socio-economiche dovranno tenere conto della “tipologia qualitativa” della crescita al fine di definire le “tipologie” dell’abitare, del commerciale, del terziario, ecc.
- preservare e valorizzare i centri storici ed i beni architettonici, ambientali e culturali in genere, anche al di fuori dei centri storici;
- agevolare ed incentivare le dismissioni di attività produttive in zona impropria anche attraverso l’incentivo del credito edilizio e degli allevamenti zootecnici intensi e non localizzati in prossimità di aree residenziali e/o in contesti ambientali di particolare valore.

ATO 2 – Ambito del benessere (Termalismo Euganeo)

Trattasi di territorio di collina già quasi completamente incluso nel Piano Ambientale dei Colli Euganei ed in tal senso normato.

Contesto localizzato a sud-est del Comune e caratterizzato da territorio collinare dovuto dai Monti Rosso, Boscalto ed Ortone contornati in parte da territorio di pianura che contribuisce ad esaltare tale eccellenza.

L’area presenta ancora il notevole complesso architettonico-ambientale dell’Abbazia di Praglia.

Questo ATO è segnato dalla presenza urbana delle località di Tremonti, La Croce e Monte Ortone dove spicca notevole l’area termale A2 del PURT.

La viabilità maggiore è quella marcata dalla strada provinciale 25 (del Castelletto) e 25d.

Nonostante si sia in presenza di un ambito di benessere termale, scarse sono le quantità alberghiere e le attrezzature di supporto al termalismo.

I principali obiettivi che il PAT si pone sono:

- salvaguardia e valorizzazione dei brani del territorio di buona valenza ambientale individuando diverse aree da sottoporre a riqualificazione ambientale, anche attraverso accordi di programma e crediti edilizi;
- riqualificazione di aree ancorché non dichiarate degradate;
- limitazione di edificazioni in rapporto alla qualità del territorio ed alle forme che deve avere l’edificato urbano;
- rivalutazione e ripensamento su eventuali nuovi usi delle aree alberghiere presenti;
- riqualificazione di tutta la viabilità;
- massima tutela del territorio di pianura antistante all’Abbazia di Praglia.

ATO 3 – Ambito dalla grande valenza ambientale

Trattasi di area collinare ricadente all’interno del Piano Ambientale dei Colli Euganei, con area di notevole pregio naturalistico, aree agricole di collina e con all’interno i siti edificati di Villa di Teolo, Teolo e Castelnuovo.

L’area si pone ai confini montani dei Comuni di Rovolon, Vo’ Euganeo e Torreglia.

L’area non è interessata dal PURT.

I principali collegamenti viabilistici sono dettati dalle strade provinciali n. 89 (dei Colli), n. 77 (di Castigliola) e n. 43 (Speronella), diversi sono i percorsi ciclopedonali montani ed i sentieri escursionistici.

I principali obiettivi che il PAT si pone è di perseguire, incrementare, valorizzare, ecc., con specifiche indicazioni per il PI, i temi già affrontati dal Piano Ambientale.

Certamente è un’area interessata da vari dissesti geologici per cui la salvaguardia e la tutela sarà notevole.

La cartografia

Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

Tavola 1 – Scala 1:10.000

La tavola n° 1 del P.A.T. è una tavola ricognitiva di tutti i vincoli gravanti sul territorio e derivanti dalle leggi vigenti in materia.

Carta delle invariati

Tavola 2 – Scala 1:10.000

La tavola n° 2 del P.A.T. raggruppa le risorse territoriali, idrogeologiche, idrauliche, paesaggistiche, agricolo-ambientali, storico-monumentali ed architettoniche, ovvero i mezzi territoriali ed ambientali che costituiscono le basi della pianificazione territoriale.

Carta delle fragilità

Tavola 3 – Scala 1:10.000

La tavola n° 3 del P.A.T. riporta tutte le componenti che rendono problematica la trasformabilità del territorio relativamente alla qualità dei terreni, alla possibilità di alterare le fasce degli acquiferi, ed al rischio di dissesti idrogeologici.

Carta delle trasformabilità

Tavola 4 – Scala 1:10.000

La tavola n.4 del P.A.T. è la tavola conclusiva del processo di pianificazione del P.A.T..
In essa sono riassunte le linee strategiche progettuali e codificati i valori e le tutele del territorio.

Indicazioni quantitative progettuali

Le quantificazioni degli ATO così come definite dalla citata circolare regionale (lett. b) devono essere contestualizzate alle specifiche regionali di cui alla circolare ex lettera g.

Per dimensionare i singoli A.T.O. si è operato come segue:

- si è proceduto all'aggiornamento speditivo della CTRN sulla base delle ortofoto disponibili;
- si è completato l'aggiornamento con l'aggiunta dell'edificato risultante dall'indagine diretta presso l'Ufficio tecnico;
- si è proceduto con il calcolo da CTRN delle superfici coperte delle singole destinazioni d'uso codificate nelle grafie della CTRN stessa;
- si è proceduto con il calcolo delle volumetrie residenziali.

La Superficie Agricola Utilizzata (SAU)

L'articolo 50 comma 1 lett. c. della L.R. 11/2004 definisce la metodologia per il calcolo, nel piano di assetto del territorio (PAT), del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazioni diverse da quella agricola definendo, con riferimento ai singoli contesti territoriali, la media regionale del rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC) (art. 13/1f – L.R. 11/2004).

Dimensionamento generale	Superficie territoriale:	m²	31.143.702,10
	Volume residenziale esistente:	m³	3.830.807,82
	Abitanti esistenti:	n°	9.018
	Nuovi abitanti teorici:	n°	621
	Totale abitanti:	n°	9.639
	Volume per abitante teorico	m³/ab	225

Verifica standard vigenti

	Attuato	Programmato	Totale	Standard attuato / abitante	Carenze standard minimi di legge
Residenza	391.051,33	246.280,36	637.331,69	43,26	--
Commerciale / Direzionale	--	--	--	--	--
Produttivo secondario	43.639,78	49.949,76	93.586,54	*	+ 3.024,74
Turistico Termale	--	--	--	**	

* - S.T. Produttivo secondario mq. 452.809 x 20% S.T. (LR 61/85) = mq. 90.561,8 servizi necessari
- servizi necessari mq. 90.561,8 – servizi attuati mq. 43.636,78 = mq. 46.925,02 servizi da attuare con PUA quando verrà realizzato in regime di LR 61/5.

** Nessun servizio è stato attuato, in quanto l'area è da realizzare con PUA ed i servizi sono da ricavare al suo interno.

*** In ragione della prescrizione n. 5 della V.T.R. n. 46 del 05 ottobre 2016, in merito agli abitanti teorici residenziali ed alla superficie a servizi necessari, si può dedurre che:

- abitanti insediabili n. 9.639
- abitanti teorici equivalenti n. 10.592
- aree a servizi previste dal P.A.T. mq. 637.331,69

Risulterà che:

- per abitanti insediabili si avranno mq./ab. 66,12
- per abitanti teorici equivalenti si avranno mq./ab. 60,17

Valori ben superiori ai minimi di legge di mq./ab. 30,00

Conseguentemente le singole tabelle relative alle singole A.T.O. soddisfano le quantità minime di servizi previsti dalla legge in quanto:

- A.T.O. 1 - si hanno 55,75 mq/ab. insediabile – 51,53 mq/ab. teorico equivalente
- A.T.O. 2 - si hanno 41,02 mq./ab. insediabile – 34,84 mq/ab. teorico equivalente
- A.T.O. 3 - si hanno 122,28 mq./ab. insediabile – 113,72 mq/ab. teorico equivalente

Carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT			
	Da PRG vigente (Programmato)	Nuova previsione	Totale
Residenza	mc. 277.713	mc. 76.437	mc. 354.150
Commerciale / Direzionale	mq. --	mq. 45.000	mq. 45.000
Produttivo secondario	mq. 142.809	mq. 22.640 (A)	mq. 165.449
Turistico termale	mq. 184.406	mq. --	mq. 184.406
Turistico	mq. --	mq. 18.000 (B)	mq. 18.000

(A) Il valore di mc. 354.150 è riferito all'intera necessità di localizzare gli abitanti del dimensionamento determinato, n. 1.574 totali dei quali n. 621 nuovi mentre n. 953 già residenti e dovuti dalla scomposizione del nucleo familiare. La quantità è il 5% della S.T. produttiva secondaria, ossia mq. 452.809 x 0,05 = mq. 22.640

(B) Può trovare localizzazione con il PI nelle varie ZTO che verranno previste.

*Ulteriori verifiche puntuali saranno da effettuare con il primo PI, in esecuzione al presente PAT. Comunque, i dimensionamenti massimi consentiti dal PAT stesso non potranno essere variati.

Standard urbanistici complessivi previsti dal PAT					
	Carenze standard minimi di legge	Standard relativo al carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT			Somma standard previsti dal PAT
		Standard programmato già previsto dal PRG vigente	Standard di nuova previsione	Totale	
Residenza	--	mq. 246.280,36	mq. --	mq. 246.280,36	mq. *1
Commerciale / Direzionale	--	mq. --	mq. 45.000	mq. 45.000	mq. *2
Produttivo secondario	16.545	mq. 49.949,76	mq. --	mq. 49.949,76	mq. *3
Turistico termale	--	mq. --	mq. --	mq. --	mq. *4
Turistico	--	mq. --	mq. 18.000	mq. 18.000	mq. *5

- Quantità prevista dal PRG vigente mq. 637.331,69 tra realizzati e programmati è ben superiore ai minimi di legge, per cui con il PI tale quantità potrà essere ridotta con destinazioni d'uso diverse, ma sempre nel rispetto della LR 11/2004.**
- La quantità di aree per servizi di almeno mq. 45.000 sarà individuata dal PI o in sua attuazione con gli eventuali PUA e/o in concessione diretta.
- La quantità prevista dal PRG vigente è ben superiore ai minimi di legge, per cui con il PI tale quantità potrà essere ridotta con destinazioni d'uso diverse, sempre nel rispetto della LR 11/2004 senza però scendere sotto i mq. 14.280 necessari per legge.
- La quantità di aree per servizi per usi turistico termale sarà determinata, come già previsto dal PRG, con il PUA e secondo i disposti della LR 11/2004 e del PURT.
- La quantità di aree per servizi per gli usi turistici sarà individuata dal PI o in sua attuazione con gli eventuali PUA e/o in concessione diretta.

- Le nuove previsioni commerciali e direzionali andranno attuate all'interno delle zone D già previste e/o nell'ambito del 5% di cui all'art. 31 e seguenti delle norme del PTCP.

Dimensionamento ATO 1 Ambito di collegamento della Pianura con i Colli Euganei Rif. Monte Ortone – Abbazia di Praglia	Superficie territoriale:	m ²	9.254.039,58
	Volume residenziale esistente:	m ³	1.892.162,94
	Abitanti esistenti:	n°	5.520
	Nuovi abitanti teorici:	n°	311
	Totale abitanti:	n°	5.831
	Volume per abitante teorico	m ³ /ab	225

Verifica standard vigenti					
	Attuato	Programmato	Totale	Standard attuato / abitante	Carenze standard minimi di legge
Residenza	205.695,53	119.361,67	325.057,20	36,80	55,75 mq/ab. insediabile – 51,53 mq/ab. teorico equivalente
Commerciale / Direzionale	--	--	--	--	--
Produttivo secondario	43.636,78	49.949,76	93.586,54	--	+ 3.024,74
Turistico	--	--	--	--	--

Carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT			
	Da PRG vigente (Programmato)	Nuova previsione	Totale
Residenza	mc. 137.937	mc. 38.218,5 (50%)	mc. 176.155,5
Commerciale / Direzionale	mq. --	mq. 30.000,0	mq. 30.000,0
Produttivo secondario	mq. 142.809	mq. 22.640,0 (5%)	mq. 165.449,0
Turistico	mq. --	mq. 10.000,0	mq. 10.000,0
Socio sanitario attr. supporto	mc. --	mc. 42.000,0	mc. 42.000,0

Standard urbanistici complessivi previsti dal PAT					
	Carenze standard minimi di legge	Standard relativo al carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT			Somma standard previsti dal PAT
		Standard programmato già previsto dal PRG vigente	Standard di nuova previsione	Totale	
Residenza	0	mq. 119.361,67	mq. --	mq. 119.361,67	mq. *
Commerciale / Direzionale	--	mq. --	mq. 30.000	mq. 30.000,00	mq. *
Produttivo secondario	16.545	mq. 49.949,00	mq. --	mq. 49.949,00	mq. *
Turistico	--	mq. --	mq. 10.000	mq. 10.000,00	mq. *

* Vedi nota già presente in tabella "Dimensionamento generale".

(A) Il valore di mc. 176.155,50 è riferito all'intera necessità di localizzare gli abitanti del dimensionamento determinato, n. 787 totali (50% del dimensionamento totale) dei quali n. 311 nuovi, mentre n. 476 già residenti dovuti dalla scomposizione del nucleo familiare.

- Il fabbisogno commerciale e direzionale risulta essere pari a mq 30.000; gli standard urbanistici relativi a tale fabbisogno sono pari al 100% e vengono riportati in tabella; per il fabbisogno commerciale si dovrà tenere conto di quanto disposto dalla LR 50/2012.
- Il fabbisogno produttivo citato in tabella, pari a mq 165.449 potrà essere attuato soltanto nei casi di ridefinizione del perimetro del tessuto urbanizzato produttivo e quindi gli standard corrispondenti sono pari al 10% del carico insediativo di progetto e almeno del 10% della S.T. considerata.

- Il fabbisogno turistico viene stimato in mq 10.000; gli standard corrispondenti ammontano a mq 10.000.
- Le nuove previsioni commerciali e direzionali andranno attuate all'interno delle zone D già previste e/o nell'ambito del 5% di cui all'art. 31 e seguenti delle norme del PTCP.

Dimensionamento ATO 2 Ambito del benessere (Termalismo Euganeo) Rif. Ferriole – San Biagio – Bresseto – Trepointi (sede comunale)	Superficie territoriale:	m ²	6.442.458,30
	Volume residenziale esistente:	m ³	888.192,06
	Abitanti esistenti:	n°	1.668
	Nuovi abitanti teorici:	n°	217
	Totale abitanti:	n°	1.885
	Volume per abitante teorico	m ³ /ab	225

Verifica standard vigenti					
	Attuato	Programmato	Totale	Standard attuato / abitante	Carenze standard minimi di legge
Residenza	15.584	61.739,85	77.323,85	8,27	41,02 mq/ab. insediabile – 34,84 mq/ab. teorico equivalente
Commerciale / Direzionale	--	--	--	--	--
Produttivo secondario	--	--	--	--	--
Turistico Termale	--	184.406	184.406	--	*
Turistico	--	--	--	--	--

* Vedi nota su tabella "Dimensionamento generale".

Carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT			
	Da PRG vigente (Programmato)	Nuova previsione	Totale
Residenza	mc. 96.761	mc. 20.752,95 (35%)	mc. 123.513,95
Commerciale / Direzionale	mq. --	mq. 10.000	mq. 10.000,00
Produttivo secondario	mq. --	mq. --	mq. --
Turistico Termale	mq. 184.406	mq. --	mq. 184.406,00
Turistico	mq. --	mq. 3.000	mq. 3.000,00

Standard urbanistici complessivi previsti dal PAT					
	Carenze standard minimi di legge	Standard relativo al carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT			Somma standard previsti dal PAT
		Standard programmato già previsto dal PRG vigente	Standard di nuova previsione	Totale	
Residenza	0	mq. 61.739	mq. --	mq. 61.739,85	mq. *
Commerciale / Direzionale	--	mq. --	mq. 10.000	mq. 10.000,00	mq. *
Produttivo secondario	--	mq. --	mq. --	mq. --	mq. *
Turistico Termale	--	mq. --	mq. --	mq. --	mq. *
Turistico	--	mq. --	mq. 3.000	mq. 3.000,00	mq. *

* Vedi nota già presente in tabella "Dimensionamento generale".

(A) Il valore di mc. 123.513,95 è riferito all'intera necessità di localizzare gli abitanti del dimensionamento determinato, n. 551 totali (35% del dimensionamento totale) dei quali n. 217 nuovi, mentre n. 334 già residenti dovuti dalla scomposizione del nucleo familiare.

- Il fabbisogno commerciale e direzionale risulta essere pari a mq 10.000; gli standard urbanistici relativi a tale fabbisogno sono pari al 100% e vengono riportati in tabella; per il fabbisogno commerciale si dovrà tenere conto di quanto disposto dalla LR 50/2012.
- Il fabbisogno turistico viene stimato in mq 10.000; gli standard corrispondenti ammontano a mq 10.000.
- Le nuove previsioni commerciali e direzionali andranno attuate all'interno delle zone D già previste e/o nell'ambito del 5% di cui all'art. 31 e seguenti delle norme del PTCP.

Dimensionamento ATO 3 Ambito dalla grande Valenza Ambientale Rif. Villa di Teolo – Teolo – Castelnuovo	Superficie territoriale:	m ²	15.447.204,22
	Volume residenziale esistente:	m ³	1.050.452,82
	Abitanti esistenti:	n°	1.830
	Nuovi abitanti teorici:	n°	93
	Totale abitanti:	n°	1.923
	Volume per abitante teorico	m ³ /ab	225

Verifica standard vigenti					
	Attuato	Programmato	Totale	Standard attuato / abitante	Carenze standard minimi di legge
Residenza	169.771,80	65.178,84	234.950,64	88,28	122,28 mq/ab. insediabile – 113,72 mq/ab. teorico equivalente
Commerciale / Direzionale	--	--	--	--	--
Produttivo secondario	--	--	--	--	--
Turistico	--	--	--	--	--

Carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT			
	Da PRG vigente (Programmato)	Nuova previsione	Totale
Residenza	mc. 43.015,00	mc. 11.465,55 (15%)	mc. 54.480,55
Commerciale / Direzionale	mq. --	mq. 5.000,00	mq. 5.000,00
Produttivo secondario	mq. --	mq. --	mq. --
Turistico	mq. --	mq. 5.000,00	mq. 5.000,00

Standard urbanistici complessivi previsti dal PAT					
	Carenze standard minimi di legge	Standard relativo al carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT			Somma standard previsti dal PAT
		Standard programmato già previsto dal PRG vigente	Standard di nuova previsione	Totale	
Residenza	0	mq. 65.178,84	mq. --	mq. 65.178,84	mq. *
Commerciale / Direzionale	--	mq. --	mq. 5.000	mq. 5.000,00	mq. *
Produttivo secondario	--	mq. --	mq. --	mq. --	mq. *
Turistico	--	mq. --	mq. 5.000	mq. 5.000,00	mq. *

* Vedi nota già presente in tabella "Dimensionamento generale".

(A) Il valore di mc. 54.480,55 è riferito all'intera necessità di localizzare gli abitanti del dimensionamento determinato, n. 236 totali (15% del dimensionamento totale) dei quali n. 93 nuovi, mentre n. 143 già residenti dovuti dalla scomposizione del nucleo familiare.

- Il fabbisogno commerciale e direzionale risulta essere pari a mq 5.000; gli standard urbanistici relativi a tale fabbisogno sono pari al 100% e vengono riportati in tabella; per il fabbisogno commerciale si dovrà tenere conto di quanto disposto dalla LR 50/2012.
- Il fabbisogno turistico viene stimato in mq 5.000; gli standard corrispondenti ammontano a mq 5.000.
- Le nuove previsioni commerciali e direzionali andranno attuate all'interno delle zone D già previste e/o nell'ambito del 5% di cui all'art. 31 e seguenti delle norme del PTCP.

La perequazione urbanistica, il credito e la compensazione urbanistica

La perequazione è entrata di diritto nei processi di pianificazione urbanistica, solo negli ultimi anni. La finalità della perequazione è quella di individuare un'equa distribuzione degli effetti derivanti dalla pianificazione urbanistica.

Per Credito Edilizio si intende la quantità volumetrica e/o di superficie coperta riconosciuta all'avente titolo, relativa ad un'area e/o ad un edificio, a seguito della realizzazione degli interventi di trasformazione, individuati dal PI, che abbiano le finalità di cui agli artt. 36 e 37 della LR 11/2004.

Per Compensazione Urbanistica si intende l'istituto con il quale viene permesso ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

Riferimenti alla pianificazione di livello superiore

Il PAT risulta redatto nel rispetto di quanto previsto dalla pianificazione di livello superiore, in particolare dal P.T.R.C. , dal P.T.C.P. , dal P.U.R.T., dal Piano Ambientale dei Colli Euganei, nonché del PATI nel quale il Comune di Teolo è ricompreso.

Le norme tecniche di attuazione del PAT

La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio comunale riguarda tutti gli aspetti conoscitivi e gestionali concernenti le operazioni di corretta trasformazione del territorio e di salvaguardia e protezione dell'ambiente. Le norme di attuazione del P.A.T. esplicano le modalità per l'ottenimento di operazioni di tutela e di modifica congrue con le premesse culturali e sociali emergenti a livello nazionale, regionale, provinciale, comunale, così come espresse fasi conoscitive e propositive dello strumento urbanistico. Le norme risultano redatte in osservanza della L.R. 23 aprile 2004, n.11.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)

La legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio", prevede, all'art. 4 che *"al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile e durevole ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, i Comuni, le Province e la Regione, nell'ambito dei procedimenti di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale, provvedono alla valutazione ambientale strategica (VAS) degli effetti derivanti dalla attuazione degli stessi ai sensi della direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001 (Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente)"*.

La Valutazione Ambientale Strategica determina le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del piano al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti imprevisti ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive, di mitigazione e compensazione.

LA COMPATIBILITA' IDRAULICA

Nello spirito della L.R. 11/2004 lo studio delle interconnessioni tra le previsioni urbanistiche e gli effetti sul territorio delle stesse assume un significato nuovo e sicuramente determinante nelle scelte pianificatorie.

La valutazione di compatibilità idraulica assieme alla Valutazione Ambientale Strategica rappresentano in tale contesto gli strumenti di verifica della compatibilità delle previsioni di piano con la tutela del territorio.

La Giunta Regionale con DGR 3637/2002 ha fornito le specifiche tecniche e le linee guida per la redazione della cosiddetta "compatibilità idraulica".

Sulla base di tali indirizzi è stato elaborato lo studio di compatibilità idraulica a supporto del PAT in oggetto.

ELABORATI DEL P.A.T.

Il P.A.T è formato dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 – carta dei vincoli e delle pianificazioni territoriali – scala 1:10.000;
- Tav. 2 – carta della invariante – scala 1:10.000;
- Tav. 3 – carta della fragilità – scala 1:10.000;
- Tav. 4 – carta della trasformabilità – scala 1:10.000;
- Norme tecniche di attuazione;
- Quadro conoscitivo;
- Relazione;
- Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);
- Valutazione di compatibilità idraulica.