



COMUNE DI TORREGLIA

PROVINCIA DI PADOVA

Ufficio: EDILIZIA PRIVATA

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO DEL 19-07-17 N.38

Oggetto: ADOZIONE VARIANTE PARZIALE AL PRG (ART. 50, CO.4, LETT. B, L.R. 61/85) PER RIUSO PARZIALE EDIFICIO TUTELATO CATEG. A2.1 - SCHEDE B N.183 - VIA VALLAREGA, 22-28

DATI RELATIVI ALLA SEDUTA

Seduta del _____ alle ore _____

DELIBERA N. _____

Soggetta a controllo

Immediatamente eseguibile

ASSENTI ALLA SEDUTA

	LEGNARO FILIPPO		BETTIN ALBERTO
	RIGATO MARCO		BELLOTTO DENNY
	SANTINELLO SILVIA		PEDRON ROBERTO
	MARCOLONGO IGOR		MAZZON LUCA
	BETTIN RESY		CECCOLIN DANIELA
	DONA' SUSANNA		SCHIAVON FEDERICO
	SANVIDO SILVIA		

NOTE: _____

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- in data 27.09.2005 con deliberazione di Giunta Regionale n. 2781 è stato approvato definitivamente il P.R.G. del comune di Torreglia;
- lo stesso PRG identifica i beni di interesse storico, culturale, paesistico e testimoniale e stabilisce categorie specifiche di tutela che ne sottendono il valore e ne indicano gli interventi consentiti.
- la Giunta Regionale con delibera n. 1655 del 26.05.2004 ha modificato gli articoli 2.2.3, 4.3.2, 4.3.7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG relativamente ai beni di cui sopra, aggiungendo il seguente periodo: *“il CD (cambio di destinazione d’uso) è disciplinato da specifiche schede d’intervento, contenenti l’indicazione e la quantificazione puntuale delle destinazioni compatibili, e la definizione delle eventuali dotazioni di aree a servizi necessarie. In carenza di tali schede il CD (cambio destinazione d’uso) non è ammesso.”*
- La sig.ra PERUZZO RITA, amministratrice unica della società EL.FE S.r.l., proprietaria del fabbricato sito in via Vallarega,22-28, catastalmente censito al foglio 1, mappale 379, classificato dalla scheda B n. 183 di PRG come Bene Storico, categoria A2.1, ha chiesto, con istanza del 23.02.2017, prot. 1602, l’adeguamento della normativa di PRG al fine di poter utilizzare ad uso residenziale la porzione di immobile posta a est, attualmente adibita ad annesso agricolo, secondo la scheda puntuale d’intervento (all. 1 sub.A);

CONSIDERATO che la richiedente ha precisato, nella suddetta scheda, che la destinazione d’uso compatibile, per l’edificio interessato, è la seguente:

“A1 - Residenza permanente”

per la quale le N.T.A. del PRG forniscono, all’art. 1.6.02, la seguente definizione

“sono comprese le abitazioni di nuclei famigliari (escluso quelle di cui all’uso e1) e relative pertinenze (cantine, autorimesse pertinenziali, spazi di servizio e tecnologici privati e condomini ali).

Possono inoltre essere compresi spazi per attività professionali e lavoro domestico, per attività non nocive o moleste.”

RICHIAMATO il parere del Servizio Tecnico in data 19.07.2017 il cui esito è risultato favorevole con le condizioni di seguito indicate:

- *sia acquisito, qualora adottata la variante, il parere dell’ Ente Parco Colli Euganei di compatibilità con il Piano Ambientale;*
- *la destinazione da insediare rispetti le indicazioni dell’allegata scheda d’intervento (all.1sub.A); essa sarà subordinata, comunque, alla presentazione di uno studio specifico ed unitario dell’edificio e del suo intorno sul quale il sindaco, tramite le strutture tecniche proprie, dovrà esprimersi (art. 4.1.01, punto 2); con esso saranno, altresì, quantificate le aree a servizi eventualmente necessarie.*
- *Siano corrisposti, per il rilascio del titolo abilitativo, la monetizzazione degli standards e il contributo di costruzione per il cambio d’uso proposto.*

PRESO ATTO che l’adeguamento non incide sulle caratteristiche essenziali e sui caratteri informativi del Piano Regolatore Comunale ne si pone in contrasto con la pianificazione di livello superiore, come stabilito dall’art. 50, ultimo comma, L.R. 61/85;

ATTESO che l’art. 48, della L.R. 23.04.2004, n. 11, integrato e modificato dall’art. 2, c.1, della L.R. 2.12.2005, n. 23, ha ripristinato, sia pure in parte, la vigenza dell’art. 50, L.R. 27.06.1985, n. 61 disciplinante le varianti parziali da adottare e approvare direttamente dal Comune con la procedura di cui ai commi 6 e 7 del medesimo art. 50;

VISTO l’art. 63, comma 9, della L.R. 30.12.2016, n. 30, che, agendo sul comma 1 dell’art. 18, L.R. 29.11.2013, n. 32, ha ripristinato la possibilità di adottare varianti parziali al PRG fino all’approvazione del Piano di Assetto del Territorio, adottato con Deliberazione di C.C. n. 61 del 29.09.2016;

RISCONTRATA la compatibilità della variante con il P.A.T. adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 29.09.2016, in salvaguardia;

RITENUTA l'istanza, per le motivazioni suestese, meritevole di accoglimento, secondo la scheda sopra indicata (Alleg. 1 sub.B);

DATO ATTO

- di aver adempiuto a quanto previsto dall'art. 39 del D.Lgs 33/2013 in materia di trasparenza amministrativa, mediante pubblicazione del presente atto sulla sezione del sito comunale "AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE"

VISTO l'art. 42 del D. Lgs 18 agosto 2000 n. 267 circa le competenze del Consiglio Comunale;

VISTO il parere del responsabile del servizio interessato conseguito secondo quanto prescritto dall'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 (allegato);

Con voti _____

DELIBERA

1) di adottare la variante parziale del P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 4, lett. b), L.R. 61/85, consistente nella modifica/integrazione della scheda B n. 183, secondo l'allegato 1 sub A (scheda d'intervento), finalizzata alla indicazione puntuale della destinazione compatibile con la porzione est dell'edificio tutelato, attualmente adibita ad annesso agricolo, e nel rispetto delle prescrizioni del Servizio Tecnico Comunale espresse con parere del 19.072017;

2) a cura del responsabile del servizio – geom. Maurizio Franceschetti, ai sensi dell'art. 50, c.6 e 7, L.R. 61/85 e succ. integrazioni e modificazioni, la variante parziale:

- sia depositata presso la Segreteria Comunale e della Provincia per dieci giorni e ciò entro cinque giorni dall'adozione;
- dell'avvenuto deposito sia data pubblicità tramite pubblicazione di avviso all'albo pretorio del Comune e della Provincia e affissione di manifesti per dar modo a chiunque, nei venti giorni successivi, di presentare osservazioni.

Pareri in ordine alla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Oggetto: ADOZIONE VARIANTE PARZIALE AL PRG (ART. 50, CO.4,LETT.B,L.R.61/85) PER RIUSO PARZIALE EDIFICIO TUTELATO CATEG. A2.1 - SCHEDA B N.183 - VIA VALLAREGA, 22-28

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO

VISTO l'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267

ESAMINATA la proposta di delibera da sottoporre alla G.C. relativa all'oggetto di cui sopra

ESPRIME

Parere **Favorevole** in ordine alla regolarita' tecnica della stessa

Lì, 19-07-17

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Franceschetti Maurizio

SCHEDA PUNTUALE DEGLI INTERVENTI AMMESSI (A.2.1)

UBICAZIONE:

Via Vallarega n° 22/28

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

N.C.T. Fg 1 mappale 379

N.C.E.U. Fg 1 mappale 379 sub 4 A/7

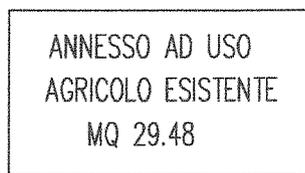
N.C.E.U. Fg 1 mappale 379 sub 10 D/10



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA
ANNESSO

FABBRICATO COMPOSTO DA 2 UNITA' CAT A/7 E CAT D/10
DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE E AGRICOLA

SUP. RESIDENZIALE ESISTENTE MQ 295,21
SUP. AGRICOLA ESISTENTE MQ 336,93

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA AGRICOLO A RESIDENZIALE
SUP. AGRICOLA TRASFORMATA A RESIDENZIALE MQ 191,50

SUP. RESIDENZIALE IN PROGETTO MQ 486,71
SUP. AGRICOLA IN PROGETTO MQ 145,43

COMUNE DI TORREGLIA
Provincia di Padova
Prot 0001602 del 23-02-2017
Cat.:6 classe: 3



Al Sig. Sindaco
Del Comune di
TORREGLIA

Montegrotto T. li, 18.07.2017

Oggetto: Richiesta di variante al P.R.G. per parziale cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale (ART. 50 LET. B L. R. 61/85), fabbricato sito in Comune di Torreglia via Vallarega n° 22/28, a nome della società EL.FE s.r.l. di Dott.ssa Peruzzo Rita.

RELAZIONE STORICO-CRITICA

Il fabbricato oggetto della richiesta è sito in comune di Torreglia via Vallearega n° 22/28 ed censito al N.C.T. Fg. 1 mappale 379 e all'N.C.E.U. fg 1 mappale 379 sub 4 - 6 e ricadente in zona agricola E 2 del vigente P.R.G.,

L'edificio è stato classificato secondo il vigente P.R.G. in categoria A.2.1 "Edifici e Complessi di valore storico, paesistico-ambientale e documentario; comprende edifici e complessi classificati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 (parere CTR 58/04 punto 26) è un edificio di particolare valore ed interesse architettonico, storico, artistico e monumentale, nonché quelli che hanno assunto rilevante importanza nel contesto paesistico-ambientale per specifici pregi architettonici, artistici, ambientali e paesaggistici.

L'edificio costruito nel 1800 circa, secondo quanto indicato nella scheda B n° 183 ha subito alcune trasformazioni tra il 1832 e il 1843 con alcune demolizioni ed ampliamenti, evidenziati negli estratti di mappa storici, per arrivare ad un stato quasi definitivo nel 1892 con il censimento del catasto italiano, sia nella tipologia costruttiva, sia nella prospettiva che nella forma planimetrica e nelle destinazioni d'uso, residenziale ed agricola attualmente presenti.

Successivamente negli anni 80' sono stati realizzati degli ampliamenti sul lato Nord, nella parte residenziale, con la costruzione di un locale cucinino, centrale termica e legnaia, che ne hanno modificato l'assetto planimetrico e la prospettiva dell'edificio sul lato Nord.

Nel 2009 l'intero edificio è stato oggetto di una ristrutturazione totale, sia interna che esterna che ha lasciato inalterata la prospettiva e conservato le caratteristiche di pregio dell'edificio.

Nel 2104 con permesso di costruire n° 5 del 11.03.2014 è stata autorizzata la realizzazione di un portico sul lato Nord, la chiusura con serramenti del portico ad uso agricolo posto sul lato Sud e l'installazione di un impianto solare termico. Tale intervento ha ottenuto un ulteriore proroga al fine di completare i lavori.

Nel 2013 è stato richiesto un parere preventivo per il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale di tutta la parte di edificio ad uso agricolo, ottenendo parere favorevole Prat. N° 2662/2013 del 22.01.2014.

Attualmente l'edificio è composto da una parte ad uso residenziale, adibita ad abitazione principale e da una parte ad uso agricolo molto consistente, che di fatto non è più utilizzata per la conduzione del fondo, non avendo più i requisiti, le attrezzature e le necessità.

La richiesta di variante al P.R.G. prevede un parziale cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale ai sensi (ART. 50 LET. B L. R. 61/85), senza lacuna modifica alla prospettica, alla volumetria, alle caratteristiche di pregio architettonico dell'edificio, anche ai fini della valorizzazione e recupero e rinnovamento del patrimonio edilizio esistente a fronte delle nuove esigenze abitative.

Pertanto la destinazione d'uso è compatibile con il contesto paesaggistico e ambientale, con la zona territoriale omogenea in cui è dislocato, che vede la maggior parte degli edifici a prevalente destinazione residenziale a fronte delle numerose trasformazioni edilizie subite nel corso dei decenni precedenti, che comunque conservano le caratteristiche degli immobili e la loro tipicità.

Con osservanza

IL TECNICO

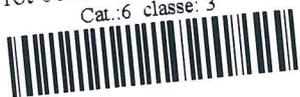
COMUNE DI TORREGLIA

*Variante al P.R.G. per parziale cambio di destinazione
d'uso da agricolo a residenziale*

ditta: Soc. EL. FE s.r.l. di Dott.sa Peruzzo Rita

RELAZIONE FOTOGRAFICA

COMUNE DI TORREGLIA
Provincia di Padova
Prot 0001602 del 23-02-2017
Cat.:6 classe: 3



COMMITTENTE: SOCIETA' EL.FE. SRL - Amministratrice unica Dott.ssa Rita Peruzzo



FOTO 1



FOTO 2

AD A/7 (ABITAZIONE DI TIPO CIVILE)

COMMITTENTE: SOCIETA' EL.FE. SRL - Amministratrice unica Dott.ssa Rita Peruzzo



FOTO 3



FOTO 4

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE DI UN CORTILE

COMMITTENTE: SOCIETA' EL.FE. SRL - Amministratrice unica Dott.ssa Rita Peruzzo



FOTO 5



FOTO 6