



# COMUNE DI TORREGLIA

PROVINCIA DI PADOVA

Ufficio: EDILIZIA PRIVATA

## PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO DEL 02-03-16 N.11

**Oggetto: ADOZIONE VARIANTE PARZIALE AL PRG PER DECLASSIFICAZIONE EDIFICIO TUTELATO DA CATEGORIA A2.2 AD A3 AI SENSI DELL'ART. 50, C.4, LETT. B, L.R. 61/85 - SCHEDA B N. 44 - VIA LIVIANA, 64**

### DATI RELATIVI ALLA SEDUTA

Seduta del \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_

DELIBERA N. \_\_\_\_\_

Soggetta a controllo

Immediatamente eseguibile

### ASSENTI ALLA SEDUTA

	LEGNARO FILIPPO		RIGHELE ALESSIO
	RIGATO MARCO		BETTIN ALBERTO
	MARCOLONGO IGOR		BARBIERO MASSIMO
	SANTINELLO SILVIA		FRISON ENRICO
	MORONATO ALESSANDRO		DAINESE ANDREA
	MARENESI LORENZO		

NOTE: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## PROPOSTA DI DELIBERA

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che con proprio atto n. 69 del 8.11.2001 è stata adottata la Variante Generale al P.R.G. tra i cui elaborati ci sono le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);
- che con deliberazione di Giunta Regionale n. 1655 del 26.05.04 è stata approvata con modifiche d'ufficio (art. 45 LR 61/85) e proposte di modifica (art. 46 LR 61/85) la suddetta variante generale, pubblicata nel BUR Veneto n. 61 del 22.06.04;
- che il Consiglio Comunale con deliberazione n. 26 in data 23.09.2004 ha controdedotto alle proposte di modifica della Regione;
- che con deliberazione di Giunta Regionale n.2781 del 27.09.2005 è stata approvata definitivamente la suddetta variante generale al P.R.G., pubblicata nel BUR Veneto n. 98 del 10.10.2005;
- che le N.T.A. del P.r.g. prevedono all'art. 4.1.1 che "nel caso in cui dalle analisi storico critiche propedeutiche agli interventi emergesse un diverso valore dominante rispetto a quello attribuito dal P.R.G., il funzionario responsabile può proporre al Consiglio Comunale la modifica della classificazione, previo parere della Commissione edilizia ... omissis"
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 28.09.2005 è stata soppressa la Commissione Edilizia Comunale le cui funzioni sono da intendersi, quindi, assorbite nelle funzioni gestionali del Responsabile del Settore Tecnico;
- che il sig. ZEPPELLI AMOS ha rivolto istanza in data 28.07.2015, integrata il 17.12.2015, volta a declassare il fabbricato di sua proprietà, identificato con grado di tutela A2.2 nelle tavole di zonizzazione (SCHEDA N. 44), onde attuare le previsioni progettuali di cui alla scheda d'intervento presentata in allegato alla stessa istanza;
- Trattasi di declassificazione, ai sensi dell'art. 4.1.01, c.1, lett. b delle NTA di PRG, e art. 50, co 4, lett. B, L.R. 61/85, dell'edificio sito in via LIVIANA 64;
- che, a seguito di istruttoria tecnica della documentazione prodotta a corredo della domanda di declassificazione, è stato espresso parere favorevole il 15.02.2016 da parte del Responsabile del Servizio, con l'inserimento, ad integrazione della disciplina standard per gli edifici sottoposti a tutela e per gli edifici in zona E1-AGRICOLA, di una scheda puntuale degli interventi ammissibili sul fabbricato di cui trattasi (Alleg. 1 sub A);

RITENUTO che le N.T.A. prevedono, all'art. 4.1.1, senza limiti temporali, la possibilità di modificare la classificazione data agli immobili in sede di disposizione del Piano alla luce di più approfondite analisi storico-critiche;

CONSIDERATO che:

- a) le analisi storico-critiche prodotte hanno evidenziato la seguente situazione:
  - che l'edificio risale alla fine dell' 800;
  - che nel 2005 è stato oggetto di intervento di ampliamento e ristrutturazione; (p.c. 34/05)
  - che nel 2009 esso ha usufruito di un ulteriore ampliamento;
- b) l'ufficio tecnico ha precisato, in merito, che:
  - b1) gli interventi assentiti e attuati sul fabbricato sono i seguenti:
    - DIA prot. 5456 del 24.05.2002: restauro e adeguamento igienico sanitario con "mantenimento degli elementi costruttivi originali e alla sostituzione dei soli materiali deteriorati dal tempo";
    - Permesso di costruire n. 34 del 7.09.2005: adeguamento igienico sanitario e realizzazione portico posto auto;
    - DIA prot. 3289 del 10.04.2008: variante interna al p.c. 34/2005;
    - permesso di costruire n. 6 del 19.02.2009: ampliamento ad uso autorimessa con sottotetto;
  - b2) per gli interventi recenti di ampliamento e restauro è stata documentata, obbligatoriamente, la compatibilità degli stessi con il bene tutelato; la parte restaurata, infatti, ha subito opere dichiarate dallo stesso proprietario e progettista, al tempo e in vigore dell'attuale PRG, consone alla tipologia architettonica rurale.

- b3) Non appaiono, pertanto, condivisibili, per incoerenza con il trascorso urbanistico, le motivazioni del declassamento contenute nella relazione storico-critica allegata all'istanza in esame;
- b4) Il grado di tutela A2.2, assegnato dal PRG con la scheda 44, è il frutto di una analisi sul livello di conservazione delle componenti architettoniche; l'immobile, rispetto agli edifici A3 presenti nel vicino contesto, malgrado si sia intervenuto con diverse opere edilizie, ha mantenuto integre le sue caratteristiche (muratura, solai, quote finestre e di gronda, cornici) subendo solamente integrazioni nelle dotazioni igienico-sanitarie e accessorie, ancorchè in deroga per specifica disposizione normativa (L. 122/89).
- b5) l'intervento proposto concerne, tuttavia, l'ampliamento dell'edificio mediante realizzazione di corpo di fabbrica completamente staccato dall'immobile esistente nel lotto di pertinenza, consentendo, di fatto di mantenere il volume esistente inalterato e confacente agli obiettivi di tutela disposti dal PRG.
- b6) viene proposta, pertanto, il declassamento esclusivamente al fine di consentire l'applicazione del "Piano Casa-L.R. 14/09 e succ.mm.e ii." alle seguenti condizioni:
  - il nuovo edificio sia realizzato ove indicato nella scheda degli interventi ammessi allegata all'istanza di declassamento del 28.07.2015, come integrata in data 17.12.2015;
  - sull'edificio esistente saranno consentiti in futuro esclusivamente interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3, D.P.R. 380/01.

VALUTATO che il declassamento del vincolo di protezione dell'edificio da A2.2. ad A3, nonché l'introduzione della scheda puntuale di intervento, configura Variante parziale al PRG di cui al comma 4, lett. B, dell'art. 50, L.R. 27.06.1985, n. 61, soggetta a specifica procedura prevista dallo stesso art. 50, commi 6 e 7;

VISTO l'art. 50, della L.R. 27.06.1985, n. 61 recante disposizioni in ordine alla tipologia e procedura per l'adozione delle varianti parziali al Piano Regolatore Generale;

PRESO ATTO che la variante 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;

RITENUTA l'istanza, per le motivazioni suestese, meritevole di accoglimento, secondo la scheda integrativa sopra indicata (all. 1 sub.A) e le condizioni espresse dal parere del Servizio Tecnico in data 15.02.2016;

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. 267/2000;

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

Con voti

#### **DELIBERA**

- 1) Di declassificare l'edificio appartenente alla scheda B di PRG n. 44, sito in via LIVIANA, 64 – di proprietà del sig. ZEPPELLI AMOS, da categoria A2.2 ad A3, ai sensi dell'art. 4.1.01, c.1, lett. b delle NTA di PRG, e art. 50, co4, lett. B, L.R. 61/85, e con riferimento alla scheda puntuale degli interventi ammessi (all. 1 sub.A);

- 2) Di adottare la variante parziale ai sensi dell'art. 50, comma 4, lett. b, L.R. 61/85, consistente nella modifica della scheda B n. 44 con l'integrazione della scheda puntuale degli interventi ammessi di cui all' Alleg. 1 sub.A;
- 3) Di subordinare la variante parziale adottata alle seguenti condizioni:
  - il nuovo edificio sia realizzato ove indicato nella scheda degli interventi ammessi allegata all'istanza di declassamento del 28.07.2015, come integrata in data 17.12.2015 (All. 1 sub. A);
  - sull'edificio esistente saranno consentiti in futuro esclusivamente interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3, D.P.R. 380/01 (*manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo*);
- 4) 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;
  - sia acquisito il parere di compatibilità al Piano Ambientale dell'Ente Parco Regionale dei Colli Euganei;
  - 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 PER DECLASSIFICAZIONE EDIFICIO TUTELATO  
DA CATEGORIA A2.2 AD A3 AI SENSI DELL'ART. 50, C.4, LETT. B, L.R. 61/85 - SCHEDA B  
N. 44 - VIA LIVIANA, 64**

---

**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, 02-03-16

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Franceschetti Maurizio

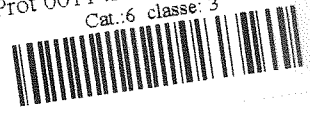
ALL 1 SUB. A

**SCHEDA PUNTUALE DEGLI INTERVENTI AMMESSI (A.3)**

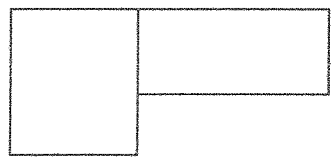
**UBICAZIONE:**  
**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Via Liviana n° 64  
N.C.T. Fg 2 mappale 206

COMUNE DI TORREGLIA  
Provincia di Padova  
Prot 0011424 del 17-12-2015  
Cat.:6 classe: 3

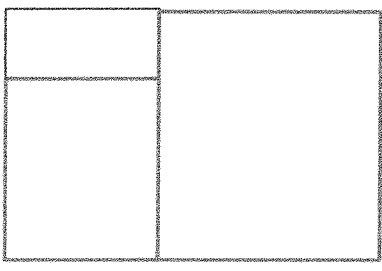


ABITAZIONE PRINCIPALE  
FABBRICATO ESISTENTE



DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE  
VOUME ESISTENTE MC 522.50  
ALTEZZA MASSIMA ml < 6,00  
INTERVENTO DI AMPLIAMENTO AI SENSI DELLA L.R. 32./2013  
SPOSTAMENTO DEL VOLUME ESISTENTE  
RICOMPRESO NEL MEDESIMO LOTTO DI PERTINENZA

FABBRICATO IN PROGETTO



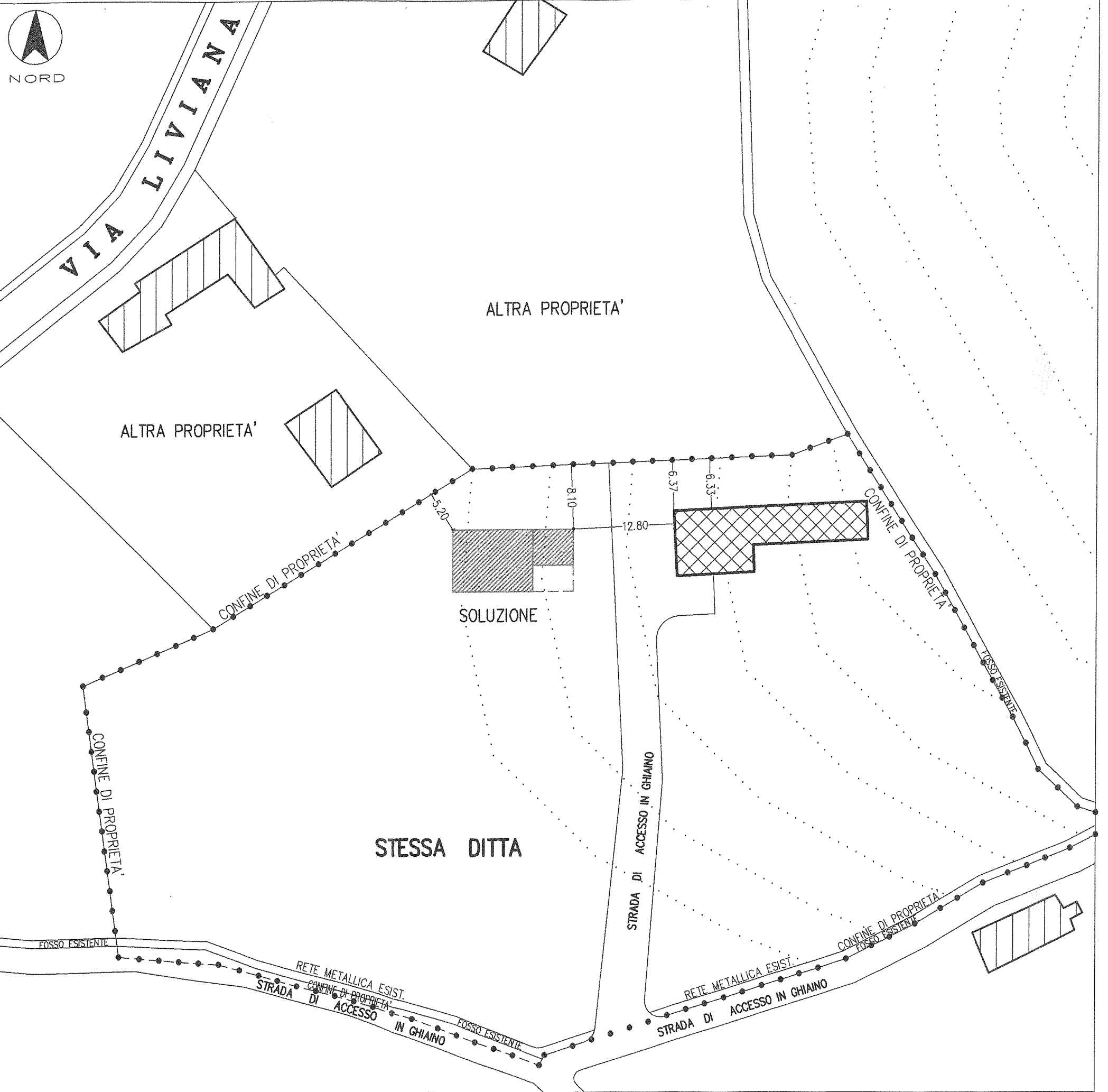
**SOLUZIONE AMPLIAMENTO NUOVA UNITA'**

AMPLIAMENTO PER LA COSTRUZIONE DI UN CORPO  
EDILIZO SEPARATO AI SENSI ART. 2 COMMA 2 L.R. 32/2013  
ALTEZZA URBANISTICA MASSIMA < 6,00 ml  
REALIAZZAZIONE DI UNA NUOVA UNITA' VOL MAX 235.12  
A CUI SI AGGIUNGO I VOLUMI SCOMPUTABILI PREVISTI DAL R.E.  
(planimetria allegata alla domanda)

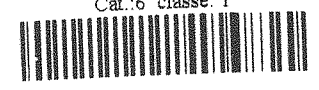
POSSONO ESSERE PREVISTI AMPLIAMENTI IN ADERENZA PER  
LA REALIZZAZINE DI LOCALI ACCESSORI AL FABBRICATO.  
O AMPLIAMENTO DELL'UNITA' ESISTENTE. SECONDO N.T.A.


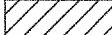




# PLANIMETRIA 1:500



COMUNE DI TORREGLIA  
 Provincia di Padova  
 Prot 0007146 del 28-07-2015  
 Car. 6 classe: 1



-  VIA VIABILITA' ESISTENTE
-  FABBRICATI ESISTENTI
-  FABBRICATO OGGETTO DI INTERVENTO
-  AMPLIAMENTO PREVISTO L.R. 32/13