



# COMUNE DI TORREGLIA

PROVINCIA DI PADOVA

## LAVORI DI REALIZZAZIONE NUOVI PARCHEGGI NELLE VIE ALESSANDRINI E LEONARDO DA VINCI

### RELAZIONE DI VARIANTE URBANISTICA

DATA

MARZO 2021

REV.

00



*PROGETTISTA:  
UFFICIO TECNICO COMUNALE  
Arch. Rosita Sbicego*

*SINDACO  
Dott. Filippo Legnaro*

## 1. – Il Piano Regolatore Comunale

Il Piano Regolatore Comunale di Torreglia è attualmente costituito dai seguenti strumenti urbanistici.

- PIANO AMBIENTALE DEI COLLI EUGANEI

Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei approvato con D.G.R. n. 74 del 07/10/1998.

- PIANO di ASSETTO del TERRITORIO:

Piano di Assetto del Territorio approvato, con modifiche, con Decreto di approvazione del Presidente della Provincia n. 67 del 07/06/2018 e pubblicato sul B.U.R.V. n.61 del 22/06/2018 e pertanto vigente; con successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 26/09/2018 si è preso atto degli elaborati del PAT adeguati al Decreto Provinciale di approvazione;

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 26/03/2019, successivamente rettificata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 25/06/2019, è stata approvata la variante al PAT ai sensi dell'art. 14 della L.R. 14/2017 di adeguamento alle disposizioni della L.R. 14/2017 e DGRV n. 668/2018 sul consumo di suolo.

- P.R.G. /1^ PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Piano Regolatore Generale (ora P.I.) approvato con D.G.R.V. n. 1655 del 26.05.2004 e n. 2781 del 27 settembre 2005, al quale sono state apportate successive varianti parziali, approvate.

Ai sensi dell'art. 48, comma 5-bis della citata L.R. 11/2004 e s.m.i., a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., "...il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il P.A.T., diventa il Piano degli Interventi.";

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 14/12/2020 è stato adottato il Piano degli Interventi, con sostanziale ridisegno della cartografia, revisione della normativa, recepimento di alcune proposte di accordo pubblico/privato ex art. 6 della L.R. 11/2004 e di manifestazioni di interesse per contenute varianti; ad oggi stanno decorrendo i termini di pubblicazione e per la presentazione di osservazioni.

## **2. – Elenco elaborati della presente variante**

La variante è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione di variante;
- Planimetrie d'inquadramento;
- Tav. 2 – variante allo strumento urbanistico;
- Relazione di non necessità VINCA;
- Asseverazione di non necessità VCI.

La variante comporta modifiche ai seguenti elaborati del PRG vigente:

- Tav. 13.1.B – PI INTERO TERRITORIO COMUNALE scala 1:5000
- Tav. 13.3.2 – PI ZONE SIGNIFICATIVE TORREGLIA OVEST – CENTRO E VALDERIO - scala 1:2000

e dei seguenti elaborati del P.I. adottato:

- Tav. 1 a.2 – Intero territorio comunale – Zonizzazione- vincoli – A.U.C. L.R. 14/2017 - scala 1:5000
- Tav. 2.2 – Intero Territorio Comunale – Zonizzazione – Vincoli – Luvigliano/Torreglia ovest – scala 1:2000
- Tav. 2.3 - Intero territorio comunale – Zonizzazione . Vincoli – Torreglia est/Zona Industriale/San Daniele – scala 1:2000

### **3. – Descrizione della variante**

#### **Premesse**

L'Amministrazione Comunale di Torreglia intende approvare una variante parziale al PRG vigente/ PI adottato, finalizzata alla realizzazione di due nuove aree a parcheggio nell'ambito del quartiere residenziale denominato "Quartiere Mirabello", che risulta essere uno dei comparti residenziali centrali del paese, densamente abitato ed altresì prossimo ad alcuni dei principali servizi del centro abitato, quali la sede municipale, la chiesa parrocchiale, l'ufficio postale, la scuola materna ed il cinema-teatro parrocchiali, diversi esercizi commerciali per vendita al minuto.

In detto ambito il comune di Torreglia ha già avviato interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche dei percorsi pedonali, con rifacimento dei marciapiedi e riorganizzazione della viabilità e contestuale regolamentazione dei sensi di marcia e della sosta auto.

In tale contesto è emersa la necessità di individuare nuovi spazi a parcheggio, in modo da evitare soste indisciplinate a margine della viabilità esistente o addirittura a cavallo dei marciapiedi e che possano dare diretto servizio locale alla residenza.

Allo scopo suddetto sono state individuate due aree, ubicate rispettivamente in via L. Da Vinci di mq 322,00 circa e via Alessandrini di mq 470 circa e per un totale di 33 nuovi posti auto previsti, in ambiti di proprietà comunale attualmente destinati a verde e classificati dallo strumento urbanistico comunale vigente (P.R.G.) e dal Piano degli Interventi (P.I.) adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 14/12/2020, come Aree attrezzate a parco, gioco, sport e aggregazione.

La nuova destinazione urbanistica sarà SD - aree a parcheggio pubbliche o di uso pubblico per le attrezzature per la mobilità – e sarà regolamentata dall'art. 89 delle Norme Tecniche Operative del P.I. adottato ed in fase di approvazione (si allega estratto).

La variante non viene sottoposta alla valutazione di incidenza ambientale (VIInCA) - screening in quanto, gli interventi proposti con la variante urbanistica non producono effetti significativi sul sito "Natura 2000" più vicino (ZSC-ZPS IT3260017 "Colli Euganei - Monte

Lozzo - Monte Ricco”), il cui perimetro si pone ad una distanza di circa 430 m dall’area di variante sita in via L. Da Vinci e a distanza ancora maggiore dall’area di via Alessandrini.

Viene pertanto compilato l’Allegato E di cui alla DGR 1400/2017, con allegata relazione tecnica.

### **Contenuti della variante e verifica del dimensionamento**

La variante prevede sinteticamente la riclassificazione di porzioni di zona per attrezzature a parco gioco e sport ed area di aggregazione in aree a Parcheggio.

Il progetto è finalizzato alla messa in sicurezza della viabilità e alla regolamentazione della sosta nel quartiere “Mirabello” che è un quartiere residenziale centrale del paese. Si precisa che:

- la variante è stata progettata nel rispetto degli strumenti urbanistici di livello superiore;
- le variazioni introdotte rispettano il PAT in quanto interessano ambiti di Urbanizzazione Consolidata;
- la dotazione delle aree a servizi previste dal P.R.G./ 1^ P.I. ed attuate di 31,9 mq/abitante, in conseguenza delle modifiche previste risulta sostanzialmente invariata in termini quantitativi, in quanto le aree a verde vengano parzialmente trasformate in aree a parcheggio, rimanendo comunque standard ad uso pubblico;
- Il PI vigente è adeguato alla L.R. 11/2004 e s.m.i.

Torreglia, marzo 2021

Il Progettista  
Ufficio Tecnico Comunale  
*arch. Sbicego Rosita*

## TITOLO VII - SISTEMA DEI SERVIZI

### ART. 89 - Aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale - SA, SBc, SBr, SC, SD

1. Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale sono:
  - SA - le aree per l'istruzione, limitatamente ad asili nidi, scuole materne e scuole dell'obbligo;
  - SBc - le aree per attrezzature di interesse comune civili, i servizi sociali e sanitari di livello locale; la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile; le attività culturali, associative e politiche; le attività compatibili;
  - SBr - le aree per le attrezzature di interesse comune religiose, edifici per il culto, abitazione del personale addetto, e funzioni connesse all'attività religiosa e di culto (catechistica, ricreativa, sociale, culturale, sportiva), funzioni assistenziali e per l'istruzione, chiese, opere parrocchiali e assimilabili;
  - SC - aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport, la ricreazione, il tempo libero, le aree boscate pubbliche; gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi e di aggregazione;
  - SD - le aree a parcheggio pubbliche o di uso pubblico per le attrezzature per la mobilità anche su strutture a più piani;
2. I simboli e le grafie che distinguono i servizi, relativi alle diverse attrezzature, hanno valore indicativo; la destinazione specifica delle singole aree per gli usi consentiti sopra indicati può essere modificata con delibera di Consiglio Comunale.
3. Per le aree classificate come "SA" sono previsti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione secondo i seguenti parametri:
  - superficie scoperta: destinata a verde ed a parcheggio nella misura minima del 50%;
  - numero di piani: max 3;
4. Per le aree classificate come "SBc" e "SBr" sono previsti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione secondo i seguenti parametri:
  - superficie coperta dagli edifici e degli impianti coperti: non superiore al 50% dell'area interessata dall'intervento;
  - superficie permeabile: 40% del lotto libero con sistemazione a verde;
  - numero di piani: max 3;
  - devono essere previste adeguate aree a parcheggio proporzionate all'affluenza di pubblico calcolate ai sensi della normativa vigente.
5. Fatte salve le limitazioni previste dall'art.62 delle presenti norme, per gli edifici ricadenti all'interno delle aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, sono ammessi, previo parere del Consiglio Comunale, gli interventi di ampliamento nella misura del 20% del volume esistente con un massimo di 150 mc.
6. Nelle aree "SC" gli interventi ammessi dovranno rispettare le seguenti disposizioni:
  - l.f. max: pari a 0,2 mc/mq escluso edifici esistenti;
  - superficie coperta degli edifici e degli impianti coperti: non superiore al 5% dell'area interessata dall'intervento.
7. Le attrezzature sportive dovranno comunque essere conformi alle normative CONI vigenti.
8. Nei parcheggi pubblici e pertinenziali di uso pubblico le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, devono osservare i minimi di m. 2,50 x 5,00. Le aree destinate a parcheggi pubblici devono preferibilmente essere sistemate a raso.
9. Preferibilmente e ove possibile i parcheggi pubblici devono essere eseguiti con superficie drenante, alberati con essenze autoctone con alberi posti mediamente ogni 5-6 m che comunque non compromettano la funzionalità del servizio e/o rappresentino pericolo per la pubblica incolumità.
10. Può essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature di interesse comune anche da parte di privati, a mezzo di apposita deliberazione del Consiglio Comunale e di una convenzione nella quale siano definite:
  - le modalità di esercizio delle aree con destinazione pubblica quali parcheggi, collegamenti pedonali, aree attrezzate a verde, impianti sportivi, ecc.;
  - la destinazione d'uso degli impianti con particolare riferimento alla pubblica utilità della loro gestione;
  - la durata della convenzione, le modalità di esercizio e gli usi alla sua scadenza, qualora non venga rinnovata;
  - le garanzie reali o finanziarie.

11. Ai sensi dell'art.37 della legge 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono previste compensazioni che consentono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.
12. Per l'attuazione delle aree a servizi e infrastrutture indicate nel P.I. che comporta l'acquisizione al Comune della proprietà delle aree, il PI prevede l'utilizzo dell'istituto della "compensazione urbanistica" ex art.37 legge 11/2004 con le seguenti modalità:
  - la cessione di aree al comune è oggetto di specifico accordo ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004;
  - le aree cedute al Comune generano una capacità edificatoria in capo all'avente titolo corrispondente a 0,3 mc/mq di superficie territoriale;
  - l'accordo definisce se la capacità edificatoria è riconosciuta in un'area idonea all'edificazione da identificare nel PI o se, in alternativa, è riconosciuta come credito edilizio ai sensi dell'articolo 36 della LR 11/2004 da annotare nell'apposito registro.
13. I contenuti, i parametri e gli indici per l'edificazione per alcune singole sottozone "SC" sono fissati dal Repertorio Normativo.

#### **ART. 90 - Cimiteri, servizi e attrezzature tecnologiche - "F1" e "F2"**

1. Le aree "F1" comprendono i cimiteri esistenti nel territorio comunale, compresi gli ampliamenti previsti. Sono costituite dalle parti di territorio destinate a contenere strutture per l'inumazione, tumulazione e culto dei defunti, nonché gli edifici di servizio.
2. Le aree "F2" comprendono i servizi e le attrezzature tecnologiche quali impianti, centrali e cabine elettriche e telefoniche, impianti e cabine per l'erogazione del gas e dell'acqua, impianti di depurazione, ecc.  
 In particolare gli impianti di depurazione esistenti nonché gli ampliamenti autorizzati dovranno prevedere piantumazioni perimetrali finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo, garantendo comunque la tutela dell'ambiente naturale e degli edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale.
3. Oltre alle specifiche norme di legge, i manufatti devono rispettare le distanze stabilite dall'art. 17 salvo i maggiori distacchi previsti da altre disposizioni vigenti.
4. Le attrezzature tecnologiche pubbliche non sono tenute al rispetto di distanze da altre strutture pubbliche anche se finestrate.
5. Fatte salve le limitazioni previste dall'art.62 delle presenti norme, per gli edifici ricadenti all'interno delle zone "F2", sono ammessi, previo parere del Consiglio Comunale, gli interventi di ampliamento nella misura del 20% del volume esistente con un massimo di 150 mc.

#### **ART. 91 - Attività sportive, ricreative e ricettive private di interesse collettivo - "F3"**

1. Le zone "F3" comprendono le attività sportive, di svago, ricreative e ricettive private di interesse collettivo.
2. Le destinazioni d'uso consentite, i parametri, gli indici e le modalità di attuazione sono indicate per le singole sottozone dal Repertorio Normativo con riferimento all'art. 14.
3. La superficie a parcheggio deve essere dimensionata secondo quanto indicato dall'art.15 delle presenti NTO.
4. Fatte salve le limitazioni previste dall'art.62 delle presenti norme, per gli edifici ricadenti all'interno delle zone "F3", sono ammessi, previo parere del Consiglio Comunale, gli interventi di ampliamento nella misura del 20% del volume esistente con un massimo di 150 mc.
5. Considerata la localizzazione di queste zone e con riferimento ai contesti paesaggistici nei quali ricadono, gli interventi ammessi devono prevedere prioritariamente una coerente integrazione nel contesto agro-paesaggistico di riferimento ed eventualmente prevedere le opportune opere di mitigazione visiva ed ambientale.