



COMUNE DI CITTADELLA
Provincia di Padova

DELIBERAZIONE N. 164

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO:

**ADOZIONE PDL "COMPARTO 3.1 - ZTO C3/150 - VIA CASE BIANCHE". DITTA :
REBELLATO LUIGI - PUA 03/2013 - P.E. 1300327.**

L' anno **duemilaquattordici** addì **sei** del mese di **Agosto** alle ore **17:30** in Cittadella, presso la residenza comunale e nell'apposita sala delle adunanze, convocato nei modi e termini di legge si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori :

PAN GIUSEPPE	Sindaco	Presente
PIEROBON LUCA	Assessore	Presente
BONETTO GILBERTO	Assessore	Presente
POZZATO FRANCESCO	Assessore	Presente
VALLOTTO PAOLO	Assessore	Presente
LAGO CHIARA	Assessore	Assente

Partecipa alla seduta il Sig. ANDREATTA NADIA Segretario Generale il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. PAN GIUSEPPE assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO HA REDATTO LA SEGUENTE
PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Oggetto: ADOZIONE PDL "COMPARTO 3.1 - ZTO C3/150 - VIA CASE BIANCHE".
DITTA : REBELLATO LUIGI. PUA 03/2013 - P.E. 1300327

PREMESSO CHE:

- Con conferenza dei servizi del 27.05.2009 ratificata con D.G.R. n. 2895 del 29.09.2009 è stato approvato il P.A.T.I.;
- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 26.02.2010 è stato adottato il Piano degli Interventi;
- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 12.07.2010 è stato approvato il Piano degli Interventi;
- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 23.11.2012 è stata approvata la Variante n. 3 al Piano degli Interventi;
- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 02.08.13 è stata approvata la Variante n. 4 al Piano degli Interventi;
- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 28.04.2014 è stata adottata la Variante n. 5 al Piano degli Interventi;
- l'articolo 19 della L.R. 11/2004 ed articolo 14 del Piano degli Interventi prevede che contestualmente ai Piani attuativi sia approvata la Convenzione che codifica diritti e doveri tra le parti in funzione al tipo di intervento da attuare;

TUTTO CIÒ PREMESSO

RILEVATO che il Sig. Rebellato Luigi in qualità di proprietario dell'area ricadente all'interno della Zona C3 Residenziale nei Nuclei compresa nella delimitazione di comparto urbanistico (identificata al Catasto Terreni Fog 42 mappali n. 260 parte) di ambito di P.I. pari a mq. 2.488,00, ha presentato in data 28.01.2014 prot. 3276, una proposta di Piano di Lottizzazione denominato "Comparto 3.1 - Z.T.O. C3/150 via Case Bianche" (PUA 03/2013 – P.E. 1300327) in applicazione a quanto previsto dalle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi ai sensi degli articolo 6 e 106 che prevede la realizzazione di n. 3 lotti edificabili; con viabilità di accesso, aree a verde e parcheggi e per i quali i dati tecnici sono i seguenti:

<input type="checkbox"/>	Dati Tecnici		
<input type="checkbox"/>	Superficie Comparto 3.1 – C3/150 di P.I.	mq.	2.488,00
<input type="checkbox"/>	Superficie territoriale di ambito complessiva	mq.	2.700,00
<input type="checkbox"/>	Previsioni	Superficie	Volume max
	- Lotto 1	mq. 901,00	mc. 600
	- Lotto 2	mq. 608,00	mc. 600
	- Lotto 3	mq. 602,00	mc. 600
	- Viabilità di accesso e marciapiedi	mq. 325,00	
<input type="checkbox"/>	Standards primari	Reperiti	Dovuti
	- Parcheggi	mq. 99,00	mc. 98
	- Verde Pubblico	<u>mq. 165,00</u>	<u>mc. 112</u>
	- Totale Standard Primari	mq. 264,00	mc. 210

□	Aree da vincolare ad uso pubblico	
	- Sede stradale	mq. 128,00
	- Spazi di manovra	mq. 146,00
	- Marciapiede	<u>mq. 19,00</u>
	- Totale Aree da vincolare	mq. 293,00
□	Aree previste in cessione lungo via Case Bianche	
	- Accesso stradale sul fronte di via Case Bianche	mq. 32,00
	- Verde pubblico fronte via Case Bainche	<u>mq. 165,00</u>
	- Totale Aree da cedere	mq. 197,00

CONSTATATO che la proposta progettuale, descritta in modo puntuale negli elaborati progettuali elencati, soddisfa le direttive del Piano degli Interventi;

DETERMINATO che la ditta attuatrice si impegna a cedere a questa Amministrazione l'area destinata a Verde pubblico ed accesso stradale lungo il fronte di via Case Bianche per una larghezza di mt. 3,00 ed una superficie complessiva di circa mq. 197,00 (da determinarsi correttamente in sede di frazionamento), i cui oneri di cessione saranno posti a carico della ditta attuatrice, l'onere per la manutenzione di queste aree verrà mantenuto a carico della ditta attuatrice. A tal fine dovrà essere redatto un piano di programmazione delle manutenzioni ed interventi approvato dal Settore LL.PP. prima del rilascio del permesso a costruire delle opere di urbanizzazione;

RILEVATO che per le aree previste a parcheggio, spazi di manovra, sede stradale e marciapiede, la ditta attuatrice si impegna a stipulare apposito atto di asservimento ad uso pubblico con oneri a completo carico della ditta proprietaria (che includa l'onere complessivo di manutenzione delle aree e degli impianti pertinenti, redigendo un piano di programmazione delle manutenzioni ed interventi approvato dal Settore LL.PP. prima del rilascio del permesso a costruire delle opere di urbanizzazione);

DATO ATTO che per quanto inerente alle opere di urbanizzazione secondaria ed al costo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 gli importi saranno risolti in sede di rilascio del Permesso a Costruire;

RILEVATO che in applicazione dell'articolo 8, delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, le aree di espansione sono oggetto di perequazione urbanistica per effetto del plusvalore che si crea a seguito della loro edificabilità e stabilito (per le frazioni marginali) in €. 20,00/mc. di volumetria edificabile l'importo da applicare nei due lotti destinati al mercato libero, da corrispondere prima del rilascio dei singoli permessi di costruire per la realizzazione degli edifici; il terzo lotto non sarà oggetto di perequazione urbanistica in applicazione del medesimo articolo 8 comma 2, qualora l'area venga utilizzata per la costruzione della prima casa dei proprietari del fondo o parenti fino al 2° grado ed il rilascio del permesso di costruire sia subordinato alla stipula del vincolo di non alienazione dell'immobile per 10 anni dalla data di rilascio del certificato di agibilità;

VISTO:

- Il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella riunione n. 2 del 29.01.2014 al punto 20;
- gli elaborati integrativi presentati in data 26.03.2014 prot. n. 10170;
- la relazione geologico-geotecnica depositata in data 26.03.2014 prot.n. 10170

- L'Autorizzazione ambientale ordinaria n. 28 del 08.07.2014 rilasciata ai sensi dell'art. 146 del Dlgs n. 42 del 22 gennaio 2004 e s.m.i.;
- Il parere favorevole con prescrizioni espresso dall'Ufficio Tecnico Comunale in data 21.07.2014;
- Il parere favorevole con prescrizioni espresso dal Dirigente dell'Ufficio Urbanistica in data 21.07.2014 con prescrizioni:
- gli ulteriori elaborati integrativi adeguati alle prescrizioni dell'ufficio Urbanistica, presentati in data 28.07.2014 prot. n. 23462;

DATO ATTO che le modifiche richieste non comportano modifiche sostanziali all'assetto urbanistico del PdL;

RITENUTO di adottare il Piano di Lottizzazione in oggetto in applicazione di quanto disposto dall'articolo 20 della L.R. 11/2004;

P R O P O N E

- 1) di adottare per quanto precede la proposta del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato "Comparto 3.1 - Z.T.O. C3/150 via Case Bianche" (PUA 03/2013 – P.E. 1300327) ai sensi della Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, costituito dai seguenti elaborati depositati presso l'ufficio tecnico settore edilizia privata:
 - TAV. 1 – Inquadramento (prot. 40012 del 12.12.13)
 - TAV. 2 – Rilievo e Stato di Fatto (prot. 33434 del 16.10.13)
 - TAV. 3/A – Stato di Progetto (prot. 23462 del 28.07.2014)
 - TAV. 4/A – Stato di Progetto con Sottoservizi (prot. 23462 del 28.07.2014)
 - TAV. 5/A – Superfici Permeabili (prot. 23462 del 28.07.2014)
 - TAV. 6 – Render (prot. 40012 del 12.12.13)
 - TAV. 7 – Planimetria allargata di zona (prot. 33434 del 16.10.13)
 - TAV. 9 – Superamento Barriere Architett. (prot. 10170 del 26.03.2014)
 - All. A - Relazione Tecnica (prot. 23462 del 28.07.2014)
 - All. B - Documentazione Fotografica (prot. 33434 del 16.10.13)
 - All. C - Norme Tecniche di Attuazione (prot. 33434 del 16.10.13)
 - All. D - Computo Metrico Estimativo (prot. 23462 del 28.07.2014)
 - All. E - Schema di Convenzione del PdL (prot. 23462 del 28.07.2014)
 - All. F/1 - Relazione Idraulica (prot. 23462 del 28.07.2014)
 - All. F/2 - Asseverazione Rel. Compatibilità Idraulica (prot. 23462 del 28.07.2014)
 - All. G - Relazione Geologica e Geotecnica (prot. 10170 del 26.03.2014)
 - All. H - Scheda UBA (prot. 3276 del 28.01.2014)
 - All. I - Valutazione Clima Acustico (prot. 10170 del 26.03.2014)
- 2) di identificare ai sensi dell'articolo 11 della ex L.R. 61/1985 l'ambito territoriale di intervento come individuato negli elaborati grafici allegati alla presente deliberazione;
- 3) di dare atto che la proposta progettuale soddisfa le direttive del Piano degli Interventi, prevedendo il reperimento degli standard dovuti per urbanizzazione primaria mediante la realizzazione di aree a verde e parcheggio pari a mq. 264,00,
- 4) di prevedere la cessione a questa Amministrazione entro sessanta giorni dalla data del collaudo e comunque prima del rilascio del primo certificato di agibilità, delle aree adibite a Verde Pubblico e Accesso Stradale lungo via Case Bianche, per una profondità di mt. 3,00 ed una superficie di circa mq. 197,00 (da determinarsi correttamente in sede di frazionamento), i cui oneri di sistemazione, le spese di

frazionamento, di cessione compreso l'onere per la manutenzione di queste sono posti a carico della ditta attuatrice

- 5) di dare atto inoltre che, per le aree previste a parcheggio, spazi di manovra, sede stradale e marciapiede, dovrà essere stipulato apposito atto di asservimento ad uso pubblico con oneri a completo carico della ditta proprietaria (che includa, unitamente alle aree adibite a Verde Pubblico e Accesso Stradale di cui al punto precedente, l'onere complessivo di manutenzione delle aree e degli impianti pertinenti, redigendo un piano di programmazione delle manutenzioni ed interventi approvato dal Settore LL.PP. prima del rilascio del permesso a costruire delle opere di urbanizzazione);
- 6) di consentire lo scomputo totale del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria mentre per gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione gli importi saranno determinati con applicazione dei valori tabellari in sede di rilascio dei singoli permessi ad edificare ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001;
- 7) di definire in €. 20,00/mc. di volumetria edificabile l'importo di perequazione urbanistica (ai sensi dell'articolo 8 delle N.T.O.) da applicarsi nei due lotti destinati al mercato libero e per un importo complessivo di Euro 24.000,00 (ventiquattromila/00) $\square(\text{mc } 600 + 600) \times 20,00 \text{ €/mc})\square$ da corrispondere prima del rilascio dei singoli permessi di costruire per la realizzazione degli edifici;
- 8) di determinare che in applicazione del medesimo articolo 8, comma 2 delle N.T.O. del P.I., il terzo lotto non sarà oggetto di perequazione urbanistica poiché l'area sarà utilizzata per la costruzione della prima casa dei proprietari del fondo o parenti fino al 2° grado ed il rilascio del permesso di costruire sia subordinato alla stipula del vincolo di non alienazione dell'immobile per 10 anni dalla data di rilascio del certificato di agibilità ;
- 9) di determinare il tempo di attuazione dello strumento urbanistico attuativo in anni 10 dalla data di approvazione ai sensi dell'articolo 20 della L.R. 11/2004;
- 10) di adottare lo schema di Convenzione, allegato al progetto dell'opera, ai sensi dell'articolo 19 della L.R. 11/2004 ed articolo 14 delle N.T.O., autorizzando il Dirigente del IV Settore ad intervenire alla sottoscrizione della convenzione in oggetto;
- 11) di dare atto che il rilascio del Permesso a costruire per la realizzazione del progetto edilizio è subordinato alla presentazione della richiesta ai sensi dell'art. 74 e 79 del Regolamento Edilizio Comunale che sarà sottoposta all'esame della Commissione Edilizia e all'acquisizione dei pareri dovuti;
- 12) di dare atto che le modalità di attuazione del Piano sono delineate dall'articolo 20 della L.R. 11/2004.
- 13) di precisare che quanto disposto con il presente atto prevale su eventuali incongruenze o mancati coordinamenti riportati su elaborati tecnici progettuali o nella convenzione.

PARERI ESPRESSI AI SENSI EX ART. 49 del D.Lgs. 267/2000

in merito alla proposta di deliberazione avente per oggetto:

Oggetto: ADOZIONE PDL "COMPARTO 3.1 - ZTO C3/150 - VIA CASE BIANCHE".
DITTA : REBELLATO LUIGI.
PUA 03/2013 - P.E. 1300327

In ordine alla sola **REGOLARITA' TECNICA** : si esprime parere favorevole, dando atto che la presente proposta:

- comporta** riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;
- non comporta** riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Cittadella, 6-8-2014

Il Responsabile del Servizio

F.to SCAPIN



Parere del Responsabile di Ragioneria in ordine alla **REGOLARITA' CONTABILE** (art. 49, comma 1, D.Lgs. 267/2000, così come sostituito dall'art. 3 del D.L. 174/2012):

- parere **favorevole**;
- parere **contrario** per i seguenti motivi:
- non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Cittadella, 6 agosto 2014

Il Responsabile di Ragioneria

F.to GALLIO

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la su estesa proposta di delibera predisposta dal Responsabile del Servizio;

Avuti i prescritti pareri favorevoli a termini ai sensi dell'art. 49 – 1° comma del decreto legislativo 18.08.2000 n. 267, "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" espressi sulla proposta di deliberazione e riportati a conferma in calce alla presente;

Con voti unanimi favorevoli, palesemente espressi

DELIBERA

- 1) di adottare per quanto precede la proposta del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato "Comparto 3.1 - Z.T.O. C3/150 via Case Bianche" (PUA 03/2013 – P.E. 1300327) ai sensi della Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, costituito dai seguenti elaborati depositati presso l'ufficio tecnico settore edilizia privata:
 - TAV. 1 – Inquadramento (prot. 40012 del 12.12.13)
 - TAV. 2 – Rilievo e Stato di Fatto (prot. 33434 del 16.10.13)
 - TAV. 3/A – Stato di Progetto (prot. 23462 del 28.07.2014)
 - TAV. 4/A – Stato di Progetto con Sottoservizi (prot. 23462 del 28.07.2014)
 - TAV. 5/A – Superfici Permeabili (prot. 23462 del 28.07.2014)
 - TAV. 6 – Render (prot. 40012 del 12.12.13)
 - TAV. 7 – Planimetria allargata di zona (prot. 33434 del 16.10.13)
 - TAV. 9 – Superamento Barriere Architett. (prot. 10170 del 26.03.2014)
 - All. A - Relazione Tecnica (prot. 23462 del 28.07.2014)
 - All. B - Documentazione Fotografica (prot. 33434 del 16.10.13)
 - All. C - Norme Tecniche di Attuazione (prot. 33434 del 16.10.13)
 - All. D - Computo Metrico Estimativo (prot. 23462 del 28.07.2014)
 - All. E - Schema di Convenzione del PdL (prot. 23462 del 28.07.2014)
 - All. F/1 - Relazione Idraulica (prot. 23462 del 28.07.2014)
 - All. F/2 - Asseverazione Rel. Compatibilità Idraulica (prot. 23462 del 28.07.2014)
 - All. G - Relazione Geologica e Geotecnica (prot. 10170 del 26.03.2014)
 - All. H - Scheda UBA (prot. 3276 del 28.01.2014)
 - All. I - Valutazione Clima Acustico (prot. 10170 del 26.03.2014)
- 2) di identificare ai sensi dell'articolo 11 della ex L.R. 61/1985 l'ambito territoriale di intervento come individuato negli elaborati grafici allegati alla presente deliberazione;
- 3) di dare atto che la proposta progettuale soddisfa le direttive del Piano degli Interventi, prevedendo il reperimento degli standard dovuti per urbanizzazione primaria mediante la realizzazione di aree a verde e parcheggio pari a mq. 264,00,
- 4) di prevedere la cessione a questa Amministrazione entro sessanta giorni dalla data del collaudo e comunque prima del rilascio del primo certificato di agibilità, delle aree adibite a Verde Pubblico e Accesso Stradale lungo via Case Bianche, per una profondità di mt. 3,00 ed una superficie di circa mq. 197,00 (da determinarsi correttamente in sede di frazionamento), i cui oneri di sistemazione, le spese di frazionamento, di cessione compreso l'onere per la manutenzione di queste sono posti a carico della ditta attuatrice
- 5) di dare atto inoltre che, per le aree previste a parcheggio, spazi di manovra, sede stradale e marciapiede, dovrà essere stipulato apposito atto di asservimento ad uso

pubblico con oneri a completo carico della ditta proprietaria (che includa, unitamente alle aree adibite a Verde Pubblico e Accesso Stradale di cui al punto precedente, l'onere complessivo di manutenzione delle aree e degli impianti pertinenti, redigendo un piano di programmazione delle manutenzioni ed interventi approvato dal Settore LL.PP. prima del rilascio del permesso a costruire delle opere di urbanizzazione);

- 6) di consentire lo scomputo totale del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria mentre per gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione gli importi saranno determinati con applicazione dei valori tabellari in sede di rilascio dei singoli permessi ad edificare ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001;
- 7) di definire in €. 20,00/mc. di volumetria edificabile l'importo di perequazione urbanistica (ai sensi dell'articolo 8 delle N.T.O.) da applicarsi nei due lotti destinati al mercato libero e per un importo complessivo di Euro 24.000,00 (ventiquattromila/00) $\square(\text{mc } 600 + 600) \times 20,00 \text{ €/mc}$ \square da corrispondere prima del rilascio dei singoli permessi di costruire per la realizzazione degli edifici;
- 8) di determinare che in applicazione del medesimo articolo 8, comma 2 delle N.T.O. del P.I., il terzo lotto non sarà oggetto di perequazione urbanistica poiché l'area sarà utilizzata per la costruzione della prima casa dei proprietari del fondo o parenti fino al 2° grado ed il rilascio del permesso di costruire sia subordinato alla stipula del vincolo di non alienazione dell'immobile per 10 anni dalla data di rilascio del certificato di agibilità ;
- 9) di determinare il tempo di attuazione dello strumento urbanistico attuativo in anni 10 dalla data di approvazione ai sensi dell'articolo 20 della L.R. 11/2004;
- 10) di adottare lo schema di Convenzione, allegato al progetto dell'opera, ai sensi dell'articolo 19 della L.R. 11/2004 ed articolo 14 delle N.T.O., autorizzando il Dirigente del IV Settore ad intervenire alla sottoscrizione della convenzione in oggetto;
- 11) di dare atto che il rilascio del Permesso a costruire per la realizzazione del progetto edilizio è subordinato alla presentazione della richiesta ai sensi dell'art. 74 e 79 del Regolamento Edilizio Comunale che sarà sottoposta all'esame della Commissione Edilizia e all'acquisizione dei pareri dovuti;
- 12) di dare atto che le modalità di attuazione del Piano sono delineate dall'articolo 20 della L.R. 11/2004.
- 13) di precisare che quanto disposto con il presente atto prevale su eventuali incongruenze o mancati coordinamenti riportati su elaborati tecnici progettuali o nella convenzione

Con separata, favorevole ed unanime votazione, il presente atto è dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4° del D.Lgs 267/2000.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue :

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

Questa deliberazione viene pubblicata, da oggi, all'albo Pretorio del comune e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Dalla Residenza Comunale, Addi' 25/08/2014

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

- COMUNICAZIONI -

Si dà atto che del presente verbale viene data comunicazione, contestualmente alla pubblicazione :

AI CAPIGRUPPO CONSILIARI (ex art. 125 D.LGS. 267/2000).

- CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' -

La presente deliberazione:

decorsi 10 gg. dalla pubblicazione,

è divenuta **esecutiva** il .

IL SEGRETARIO GENERALE

Il,