



COMUNE DI CITTADELLA

Cittadella Città d'Arte

PROVINCIA DI PADOVA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 155 del 26/06/2019

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PDL "VIVARA SRL" - ZTO D3/009 - VIA GALILEO GALILEI. PUA 02/2019 - P.E. 1900530.

L'anno **duemiladiciannove** il giorno **ventisei** del mese di **giugno** alle ore **17:00** in Cittadella, nella sala delle adunanze la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei Signori:

PIEROBON LUCA	SINDACO	Presente
SIMIONI MARCO	ASSESSORE	Presente
BELTRAME MARINA	ASSESSORE	Presente
GALLI DIEGO	ASSESSORE	Presente
PAVAN FRANCESCA	ASSESSORE	Presente
DE ROSSI FILIPPO	ASSESSORE	Assente

Presenti n. 5

Assenti n. 1

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO GENERALE GIACOMIN DANIELA che provvede alla redazione del presente verbale.

Assume la presidenza il Sig. PIEROBON LUCA, nella sua qualità di SINDACO, il quale riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

Deliberazione n. 155 del 26/06/2019

Viene esaminata la seguente proposta di delibera redatta dal Responsabile del Servizio, sulla quale sono stati espressi i pareri ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D. Lgs. 267/2000.

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PDL "VIVARA SRL" - ZTO D3/009 - VIA GALILEO GALILEI. PUA 02/2019 - P.E. 1900530.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- Con conferenza dei servizi del 27.05.2009 ratificata con DGRV 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 1° Piano degli Interventi;
- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 12.07.2010 è stato approvato il 1° Piano degli Interventi;
- Con successive deliberazioni di Consiglio Comunale sono state approvate le Varianti n. 1, n. 2, n. 3, n. 4, n. 5, n. 6, n. 7, n. 8 e n. 9 al Piano degli Interventi;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 23.02.2018 è stato approvato il 2° Piano degli Interventi;
- L'art. 6 della L.R. 22.04.2004, N. 11 e s.m.i., ammette la possibilità di concludere accordi con gli enti locali ed i soggetti privati, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistico per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- In data 29.12.2017, prot. 43441, il Sig. Maffei Gian Marco legale rappresentante della ditta VIVARA Sas con sede in San Martino di Lupari, Via C. Agostini n. 80/a, ha presentato una proposta di Accordo pubblico-privato ai sensi del citato art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i. che interessa l'area distinta in C.T. al fg. 29 - mappali 868 – 1350 – 1522 – 1732 della superficie complessiva di mq. 7.880, integrata con note prot. 16800/2018 e 17129/2018;
- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 29.5.2018 è stato accolto ed approvato l'accordo pubblico-privato proposto dalla ditta VIVARA Srl, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, a condizione che le previsioni ivi contenute siano recepite negli adeguamenti degli strumenti urbanistici comunali;
- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 28.11.2018 è stata adottata la 1^ Variante al 2° Piano degli Interventi, successivamente approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 29.04.2019;

TUTTO CIO' PREMESSO;

RILEVATO CHE la Sig.ra Zanella Martina in qualità di Amministratore Unico della Ditta VIVARA Srl (proprietaria dell'area identificata al Catasto Terreni, Foglio 29, mappali n. 868, 1350, 1522, 1732), ricadente all'interno della Zona D3 – Commerciale, direzionale e per artigianato di servizio per una superficie di mq. 7.880, ha presentato in data 19/04/2019, prot. n. 14356, successivamente integrata in data 14/05/2019, prot. 16925, richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIVARA SRL - ZTO D3/009" VIA G.GALILEI - PUA 02/2019 – P.E. 1900530, in applicazione a quanto previsto dalle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi

ai sensi degli articoli 6 e 112, prevedendo la realizzazione di un unico lotto commerciale per la costruzione di una media struttura di vendita con predisposizione delle aree pubbliche in cessione e vincolo di destinazione ad uso pubblico relative alla viabilità, marciapiedi, aree verdi e parcheggi, oltre alla realizzazione di una rotatoria lungo la S.R. 47 con la cessione della relativa area extra ambito e la previsione di realizzazione di un tratto di pista ciclopedonale lungo un tratto di via Europa e Via Casaretta;

DATO ATTO che i dati tecnici dello strumento urbanistico risultano i seguenti:

• **Di Progetto**

– Superficie catastale terreni	mq.	7.880,00
– Superficie rotatoria interna alla proprietà	mq	480,00
– Superficie fondiaria	mq.	7.400,00
– Superficie coperta ammissibile 50% Zto D3/009	mq.	3.700,00
– Superficie min. a verde primario (5% sup. fondiaria)	mq.	370,00
– Superficie min. a parcheggio primario (5% sup. fondiaria)	mq.	370,00
– Totale superficie min. standard primari	mq.	740,00
– Superficie netta di vendita prevista	mq.	1.002,82
– Superficie min. verde (art. 112 NTO 40% sup. vendita)	mq.	401,13
– Superficie parcheggio (art. 112 NTO 80% sup. vendita)	mq.	802,26
– oppure Sup. parcheggio (art. 137 NTO = 0,80 slp)	mq.	1.368,80
– Superficie totale min. a verde (370,00+401,13)	mq	771,13
– Superficie totale min. a parcheggio (370,00+802,26)	mq.	1.172,26
– oppure (370,00+1.368,80)	mq.	1.738,80

• **Standard**

	dovuti	di progetto
– Superficie parcheggio	mq. 1.738,80	mq. 2.292,00
– Superficie verde	<u>mq. 771,13</u>	<u>mq. 933,00</u>
– Totale standard	mq. 2.509,93	mq. 3.225,00

• **Aree da cedere gratuitamente al Comune di Cittadella quale impegno nell'atto d'obbligo**

– Area per realizzazione rotatoria	mq.	480,00
------------------------------------	-----	--------

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

RILEVATO CHE la ditta attuatrice si impegna a cedere e trasferire gratuitamente a questa Amministrazione l'area per la realizzazione della rotatoria ed a costituire vincolo di destinazione ad uso pubblico su tutte le aree da destinare a standard a parcheggi, per una superficie complessiva di mq. 3.705,00- da determinarsi correttamente e più precisamente in sede di frazionamento, i cui oneri di cessione e le spese di frazionamento saranno posti a carico della ditta attuatrice;

CONSTATATO CHE la ditta attuatrice si impegna a corrispondere a titolo perequativo al Comune di Cittadella il contributo di cui all'art. 16 comma 4 d-ter del DPR 380/2001, calcolato secondo quanto previsto nella tabella A allegata all'Accordo Pubblico Privato approvato con D.C.C. n. 16 del 29.5.2018, mediante la realizzazione a propria cura e spese di una pista ciclo pedonale lungo il lato nord di via Europa per un valore di € 148.436,61;

RILEVATO altresì che viene consentito al soggetto attuatore di eseguire, a scomputo dei relativi oneri, secondo le modalità contenute nello schema di convenzione urbanistica e secondo gli elaborati tecnici e grafici allegati all'istanza, le opere di urbanizzazione primaria per un importo di € 552.634,44 e secondaria per un importo di € 315.183,62;

PRECISATO CHE a fronte dell'esecuzione delle suddette opere di urbanizzazione al soggetto attuatore è consentito:

- scomputare l'importo tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria, quantificati presuntivamente in € 125.134,00;
- scomputare indistintamente l'importo tabellare degli oneri di urbanizzazione secondaria fino ad una superficie massima di 3.700 mq che corrisponde ad un importo tabellare di € 85.100,00;

DATO ATTO CHE per quanto inerente 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;

DATO ATTO altresì dell'avvenuto assolvimento degli obblighi di astensione di cui agli artt. 5 e 6 del codice di comportamento approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 12/2014 e dell'art. 6-bis della L. 241/90 e, pertanto, in ordine al presente provvedimento non sussiste situazione di conflitto di interessi né in capo al responsabile del procedimento, né in capo ai soggetti che sottoscrivono a vario titolo il presente atto, né in capo a chi partecipa, a qualsiasi titolo a detto procedimento;

VISTO il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella riunione n. 4 del 29 aprile 2019 al punto 57;

APPURATO CHE:

- con D.G.C. n. 123 del 22/05/2019 è stato adottato il Piano Urbanistico Attuativo denominato "PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIVARA SRL - ZTO D3/009" VIA G.GALILEI - PUA 02/2019 – P.E. 1900530;
- gli Elaborati del Piano Urbanistico Attuativo sono stati depositati a disposizione del pubblico presso l'Ufficio Tecnico del Comune e dell'avvenuta adozione e deposito è stata data notizia mediante idoneo Avviso pubblicato il giorno 22/05/2019 all'Albo Pretorio del Comune per 10 giorni consecutivi;
- nei successivi 20 giorni dalla scadenza del deposito, stabilita per il 21/06/2019, non risultano pervenute osservazioni o opposizioni;

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

DELIBERA

1. di dare atto che in seguito al deposito e pubblicazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIVARA SRL - ZTO D3/009" VIA G.GALILEI - PUA 02/2019 – P.E. 1900530, NON è pervenuta alcuna osservazione o opposizione;
2. di approvare, per le ragioni citate in premessa che qui vengono integralmente richiamate a far parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, la proposta di Piano Urbanistico Attuativo denominato "PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIVARA SRL - ZTO D3/009" VIA G.GALILEI (PUA 02/2019 – P.E. 1900530), 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 – Planimetrie di inquadramento generale (prot. n. 14356 del 19/04/2019);
 - Tav. 2 – Rilievo planialtimetrico e sottoservizi esistenti stato di fatto (prot. n. 14356 del 19/04/2019);

- Tav. 3 – Planimetria generale – stato di progetto e dimostrazione standard con aree da cedere e/o vincolare ad uso pubblico (prot. n. 14356 del 19/04/2019);
 - Tav. 4 – Sezioni stato di fatto – progetto - confronto (prot. n. 14356 del 19/04/2019);
 - Tav. 5 – Rete acque meteoriche (prot. n. 14356 del 19/04/2019);
 - Tav. 6 – Rete Enel, pubblica illuminazione, Telecom (prot. n. 14356 del 19/04/2019);
 - Tav. 7 – Rete acquedotto e fognatura nera (prot. n. 14356 del 19/04/2019);
 - Tav. 8 – Intersezione e rotatoria su S.R. 47 – Caratteristiche geometriche (prot. n. 16925 del 14/05/2019);
 - Tav. 9 - Intersezione e rotatoria su S.R. 47 – Segnaletica orizzontale e verticale (prot. n. 14356 del 19/04/2019);
 - Tav. 10 - Intersezione e rotatoria su S.R. 47 – Planimetria comparativa di raffronto (prot. n. 14356 del 19/04/2019);
 - Tav. 11 – Opere fuore ambito – Pista ciclo pedonale su Via Europa e Via Casaretta, planimetria e sezioni stato di fatto (prot. n. 14356 del 19/04/2019);
 - Tav. 12 – Opere fuore ambito – Pista ciclo pedonale su Via Europa e Via Casaretta, planimetria e sezioni stato di fatto (prot. n. 14356 del 19/04/2019);
 - Tav. 13 – Opere fuore ambito – Pista ciclo pedonale su Via Europa e Via Casaretta, planimetria e sezioni stato di fatto (prot. n. 14356 del 19/04/2019);
 - Tav. 14 – Planivolumetrico fabbricato commerciale (media struttura di vendita) (prot. n. 14356 del 19/04/2019);
 - All. A – Computo metrico estimativo e preventivo di spesa opere di urbanizzazione primarie (prot. n. 14356 del 19/04/2019);
 - All. B – Computo metrico estimativo e preventivo di spesa opere di urbanizzazione secondarie. Rotatoria su S.R. 47 della Valsugana (prot. n. 14356 del 19/04/2019);
 - All. C – Computo metrico estimativo opere fuori ambito – Pista ciclo pedonale su Via Europa e Via Casaretta – Perequazione (prot. n. 14356 del 19/04/2019);
 - All. D – Norme tecniche attuative (prot. n. 14356 del 19/04/2019);
 - All. E – Relazione tecnica illustrativa e verifica dimensionamento del piano di lottizzazione (prot. n. 14356 del 19/04/2019);
 - All. F - Relazione geologica – geotecnica – ambientale (prot. n. 14356 del 19/04/2019);
 - All. G – Valutazione previsionale acustico (prot. n. 14356 del 19/04/2019);
 - All. H – Schema di convenzione (prot. n. 16925 del 14/05/2019);
 - All. I – Documentazione fotografica (prot. n. 14356 del 19/04/2019);
 - All. L – Prontuario di mitigazione ambientale (prot. n. 14356 del 19/04/2019);
 - All. M - Relazione impianto illuminazione pubblica, verifica P.C.I.L. E calcolo illuminotecnico (prot. n. 16925 del 14/05/2019);
 - All. N – Studio di compatibilità idraulica e relazione di progetto (prot. n. 16925 del 14/05/2019);
 - All. O – Relazione sulle capacità di deflusso, verifica delle code, inserimento dei veicoli e deflessioni dei mezzi pesanti con simulazione e sagome degli stessi (prot. n. 16925 del 14/05/2019);
 - All. P – Atti di acquisto e variazioni societarie (prot. n. 16925 del 14/05/2019);
3. 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;
 4. di dare atto che la proposta progettuale soddisfa le direttive del Piano degli Interventi, prevedendo il reperimento e cessione in proprietà o servitù di uso pubblico degli standard dovuti per urbanizzazione primaria, mediante la realizzazione di aree a parcheggio, a verde, a sede stradale, oltre ad opere extra ambito pari a mq. 3.705,00;

5. di dare atto, altresì, che la ditta attuatrice si è impegnata a corrispondere a titolo perequativo al Comune di Cittadella il contributo di cui all'art. 16 comma 4 d-ter del DPR 380/2001, calcolato secondo quanto previsto nella tabella A allegata all'Accordo Pubblico Privato approvato con D.C.C. n. 16 del 29.5.2018, mediante la realizzazione a propria cura e spese di una pista ciclo pedonale lungo il lato nord di via Europa per un valore di € 148.436,61;
6. di prevedere la cessione ed il trasferimento a titolo gratuito a questa Amministrazione dell'area per la realizzazione della rotatoria sulla SR47 – Valsugana, nonché la costituzione del vincolo di uso pubblico delle aree a verde e parcheggio entro sei mesi dalla data del collaudo e comunque prima del rilascio del primo certificato di agibilità, delle aree di urbanizzazione complessivamente previste, pari alla superficie di mq. 3.705,00 circa (da determinarsi correttamente in sede di frazionamento) come nelle premesse evidenziata;
7. di consentire lo scomputo totale del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e per oneri di urbanizzazione secondaria, mentre per il costo di costruzione ed altri oneri se dovuti, 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;
8. 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;
9. di approvare lo schema di Convenzione, depositato agli atti prot. 16925 del 14.5.2019, ai sensi dell'articolo 19 della L.R. 11/2004 ed articolo 14 delle N.T.O., autorizzando il Dirigente del 3° Settore ad intervenire alla sottoscrizione della convenzione in oggetto;
10. di dare atto che che la realizzazione delle opere è subordinata alla presentazione di richiesta di permesso di costruire e/o procedimento Scia alternativa al PDC (art. 23 D.P.R. 380/2001) ai sensi degli art. 74 e 79 del Regolamento Edilizio Comunale, previa acquisizione degli eventuali pareri dovuti;
11. di dare atto che le modalità di attuazione del Piano sono delineate dall'articolo 20 della L.R. 11/2004;
12. di precisare che quanto disposto con il presente atto prevale su eventuali incongruenze o mancati coordinamenti riportati su elaborati tecnici progettuali o nella convenzione;
13. di ribadire che ai sensi degli articoli 12 e 17 DPR 09.06.2017 n. 327 come modificato dal D.Lgs 27.12.2002 n. 302 che le opere da eseguire comportano la dichiarazione pubblica utilità delle stesse;
14. di pubblicare la presente deliberazione sul sito internet del Comune di Cittadella nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente" ai sensi degli art. 39 del D.Lgs. 33/2013;
15. di dichiarare con apposita votazione, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs 267/2000 al fine di dar celere corso all'iter di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la su estesa proposta di delibera;

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 delibera e riportati a conferma in calce alla presente;

Con voti unanimi e favorevoli, palesemente espressi

DELIBERA

- 1 di approvare e far propria la proposta di delibera sopra riportata nella sua formulazione integrale, ovvero senza alcuna modificazione o integrazione;
- 2 di comunicare la presente delibera ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D. Lgs. 267/2000;

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



COMUNE DI CITTADELLA

Cittadella Città d'Arte

PROVINCIA DI PADOVA

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

Verbale n. **28** del **26.06.2019**

IL SINDACO

PIEROBON LUCA

IL SEGRETARIO GENERALE

GIACOMIN DANIELA



COMUNE DI CITTADELLA

Cittadella Città d'Arte

PROVINCIA DI PADOVA

Proposta N. 2019 / 1236
SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PDL "VIVARA SRL" - ZTO D3/009 - VIA GALILEO GALILEI. PUA 02/2019 - P.E. 1900530.

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in ordine alla sola regolarità tecnica, dando atto che la presente proposta:

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

Lì, 26/06/2019

IL DIRIGENTE
NICHELE EMANUELE
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI CITTADELLA

Cittadella Città d'Arte

PROVINCIA DI PADOVA

Proposta N. 2019 / 1236
SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PDL "VIVARA SRL" - ZTO D3/009 - VIA GALILEO GALILEI. PUA 02/2019 - P.E. 1900530.

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Parere del Responsabile di Ragioneria in ordine alla regolarità contabile (art. 49, comma 1, D. Lgs 18.08.2000 n. 267, così come sostituito dall'art. 3 del D.L. 174/2012) :

parere *FAVOREVOLE*

Lì, 26/06/2019

IL DIRIGENTE
SARTORE CARLO
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)