



COMUNE DI CITTADELLA

Cittadella Città d'Arte

PROVINCIA DI PADOVA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 156 del 26/06/2019

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PIANO DI COMPARTO N. 61.1 - ZTO C3/166 - VIA BELLINGHIERA - (PUA 05/2018 - P.E. 1801780).

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. 156 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 PIANO DI COMPARTO N. 61.1 - ZTO C3/166 - VIA BELLINGHIERA - (PUA 05/2018 - P.E. 1801780).

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 Piano degli Interventi;
- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 12.07.2010 è stato approvato il 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 e n. 8 al Piano degli Interventi;
- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 23.02.2018 è stato approvato il Secondo Piano degli Interventi;
- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 29.04.2019 è stata approvata la 1^a variante al 2° Piano degli Interventi;

TUTTO CIO' PREMESSO

RILEVATO CHE il Signor GOLIN MARCO in qualità di proprietario dell'area ricadente all'interno della Zona territoriale omogenea C3/166 – Residenziale nei nuclei compresa nella delimitazione dell'obbligo di Comparto Urbanistico, identificata al Catasto Terreni, Foglio 35, mappale nn. 1227 - 1236, ha presentato in data 17.12.2018, prot. 43536, una proposta di Piano del COMPARTO N. 61.1 - ZTO C3/166 – via Bellinghiera - (PUA 05/2018 – P.E. 1801780), che prevede la realizzazione di n. 1 lotto edificabile con volumetria massima prevista di 600 mc, in applicazione a quanto previsto dagli artt. 6 e 106 delle N.T.O. del Piano degli Interventi per la ZTO C3, per il quale i dati tecnici sono i seguenti:

• Dati Tecnici

| | | |
|---|-----|----------|
| - Superficie Catastale dei mappali 1227 – 1236 | mq. | 1.450,00 |
| - Superficie fondiaria lotto Zto C3/166 – Comparto 61.1 | mq. | 600,00 |
| - Volumetria prevista dal Comparto n. 61.1 | mc. | 600,00 |
| - Abitanti insediabili (mc. [600 x 1,15] : 150) | n. | 5 |

• Standard

| | di progetto | ammissibili |
|--|-----------------|------------------|
| - Parcheggio uso pubblico (abit. n. 5 x 7 mq/ab) | mq. 0,00 | mq. 35,00 |
| - Verde (abit. n. 5 x 8 mq/ab) | <u>mq. 0,00</u> | <u>mq. 40,00</u> |
| - Totale standard necessari | mq. 0,00 | mq. 75,00 |

• Superficie richiesta come monetizzazione mq. 75,00;

VISTO CHE successivamente, in data 5.4.2019, prot. 12461, il progettista arch. Manuel Mela ha inoltrato richiesta di avvalersi della possibilità di variare il perimetro dell'area

individuata dal Piano degli Interventi entro il limite del 10% come previsto dall'art. 10, comma 3, delle NTO del Piano degli Interventi, senza che ciò costituisca variante al medesimo e conseguentemente al PATI;

ACCERTATO CHE il perimetro dell'area classificata come zona C3 è di ml 98 mentre il perimetro dell'area oggetto di PUA richiesto è pari a ml 99,46, inferiore al 10% consentito, rimanendo invariata la superficie dell'area di urbanizzazione pari a 600 mq e ferma restando la volumetria massima attribuita dal Repertorio Normativo ed i relativi standard urbanistici;

DATO ATTO CHE la proposta di strumento urbanistico, descritta in modo puntuale negli elaborati progettuali, prevede la monetizzazione degli standard urbanistici dovuti per urbanizzazione primaria (verde e parcheggi) ai sensi dell'articolo 31 della L.R. 11/2004 e art. 137 delle N.T.O. del Piano degli Interventi;

RILEVATO CHE l'ubicazione e la ridotta entità del Comparto Urbanistico, per la quale si prevede di destinare l'unico lotto alla realizzazione di un singolo edificio unifamiliare con volumetria massima ammissibile corrispondente all'indica di zona, rende difficoltosa la fruibilità degli standard urbanistici da realizzare;

CONSTATATO CHE non risulta accoglibile la richiesta della ditta proponente di recuperare un surplus di standard realizzati nell'adiacente comparto n. 61 di via Bellinghiera - PUA 19/2011, di complessivi mq. 7,59, realizzati in eccedenza rispetto alla dotazione minima prevista dai minimi tabellari, in quanto, pur essendo di comparto adiacente, non può essere utilizzata per compensazioni al di fuori del proprio ambito di intervento;

DETERMINATO pertanto di accettare la proposta di monetizzazione della superficie complessiva pari a mq. 75,00 dovuta per urbanizzazione primaria (verde e parcheggi) ai sensi dell'articolo 31 della L.R. 11/2004, mediante l'applicazione delle tariffe stabilite con deliberazioni di Giunta Comunale n. 424/2003 e n. 178/2009 e determinazione del Dirigente del 3° Settore n. 9/2019 di aggiornamento dei valori per l'anno 2019 con la quale è stato fissato in 166,35 €/mq. l'importo dovuto per la monetizzazione degli standard primari nelle Zone B e C (importo complessivo € 12.476,25 ricavato da €/mq. 166,35 mq. x mq. 75) da versarsi prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione dell'edificio unifamiliare nel lotto oggetto della previsione di comparto urbanistico;

DETERMINATO 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. Tale valore sarà stabilito in sede di presentazione del permesso di costruire dei fabbricati e sarà calcolato con le tabelle in quel momento vigenti. L'importo da applicare nei lotti destinati al mercato libero è da corrispondere prima del rilascio dei singoli permessi di costruire per la realizzazione degli edifici;

CONSIDERATO CHE in applicazione e con le condizioni del medesimo articolo 8, comma 2, la perequazione urbanistica non sarà applicata qualora il lotto sia utilizzato per la costruzione della prima casa dai 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;

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

VISTO il parere favorevole con espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella riunione n. 3 del 10.4.2019;

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;

APPURATO CHE:

- con D.G.C. n. 107 del 08/05/2019 è stato adottato il Piano di iniziativa privata denominato “Comparto 61.1 - ZTO C3/166 – via Bellinghiera - (PUA 05/2018 – P.E. 1801780)“;
- 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 16/05/2019 all'Albo Pretorio del Comune per 10 giorni consecutivi;
- nei successivi 20 giorni dalla scadenza del deposito, stabilita per il 15/06/2019, non risultano pervenute osservazioni o opposizioni ed inoltre non sono pervenute osservazioni o opposizioni fuori termine fino al 19/06/2019;

RITENUTO pertanto di approvare lo strumento urbanistico attuativo 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 iniziativa privata denominato “Comparto 61.1 - ZTO C3/166 – via Bellinghiera - (PUA 05/2018 – P.E. 1801780)“ NON è pervenuta alcuna osservazione o opposizione;
2. di approvare, per le ragioni citate in premessa che qui vengono richiamate integralmente, ai sensi dell'articolo 20 della L.R. 11/2004 ed art. 11 della ex L.R. 61/85, la proposta del Sig. GOLIN MARCO di Piano di COMPARTO N. 61.1 – ZTO C3/166 – via Bellinghiera - (P.E. 05/2018 – P.E. 1801780), che prevede la realizzazione di n. 1 lotto edificabile con volumetria massima prevista di 600 mc, in applicazione a quanto previsto dagli artt. 6 e 106 delle N.T.O. del Piano degli Interventi per la ZTO C3, come descritta negli elaborati grafici e corredata dei documenti sotto elencati e depositati presso l'ufficio tecnico comunale settore edilizia privata:
 - Relazione tecnica sull'intervento – prot. 43536 del 17.12.2018;
 - Relazione fotografica – prot. 43536 del 17.12.2018;
 - Tav 01 - Planimetrie – prot. 12461 del 5.4.2019;
 - Tav 02 – Planimetria – prot. 12461 del 5.4.2019;
3. di identificare ai sensi dell'articolo 11 della ex L.R. 61/1985 l'ambito territoriale di intervento come individuato negli elaborati grafici di cui sopra, depositati agli atti, precisando che la ditta attuatrice ha richiesto di avvalersi della possibilità di variare il perimetro dell'area individuata dal Piano degli Interventi entro il limite del 10% come previsto dall'art. 10, comma 3, delle NTO del Piano degli Interventi, senza che ciò costituisca variante al medesimo e conseguentemente al PATI, e che a seguito di tale modifica rimane invariata la superficie dell'area di urbanizzazione pari a 600 mq, ferma restando la volumetria massima attribuita dal Repertorio Normativo ed i relativi standard urbanistici;
4. di dare atto che la proposta di strumento urbanistico prevede la completa monetizzazione della superficie di mq. 75,00 dovuta per standard urbanistici ai sensi dell'articolo 31 della L.R. 11/2004 e art. 137 delle N.T.O. del Piano degli Interventi e pari all'importo di € 12.476,25 (mq. 75,00 x €/mq. 166,35);
5. di non accogliere la richiesta del Sig. GOLIN MARCO, di recuperare il surplus di

- standard realizzati nell'adiacente comparto 61 realizzati in eccedenza rispetto alla dotazione minima prevista dai minimi tabellari, in quanto non può essere utilizzata per compensazioni al di fuori del proprio ambito di intervento;
6. di definire che il lotto utilizzato per la costruzione della prima casa del proprietario del fondo o parenti fino al 2° grado non sarà oggetto di perequazione urbanistica in applicazione dell'art. 8 delle N.T.O. del 2° Piano degli Interventi, subordinando il rilascio del permesso di costruire alla stipula del vincolo di non alienazione dell'immobile per 10 anni dalla data di rilascio del certificato di agibilità;
 7. di dare atto che gli importi dovuti per oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione, saranno determinati con applicazione dei valori tabellari in sede di rilascio del Permesso di Costruire 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 dare atto che il rilascio del Permesso a costruire per la costruzione dell'edificio sul lotto previsto nel piano è subordinato al preventivo pagamento degli importi di monetizzazione, perequazione urbanistica (o stipula convenzione di esonero) e contributo di costruzione, indicati ai punti 3 – 5 – 6 ed 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 parere dovuti;
 10. di dare atto che le modalità di attuazione del Piano sono delineate dall'articolo 20 della L.R. 11/2004;
 11. di precisare che quanto disposto con il presente atto prevale su eventuali incongruenze o mancati coordinamenti riportati su elaborati tecnici progettuali o nella convenzione;
 12. 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.
 13. 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.

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 / 1235
SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PIANO DI COMPARTO N. 61.1 - ZTO C3/166 - VIA
BELLINGHIERA - (PUA 05/2018 - P.E. 1801780).

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 / 1235
SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PIANO DI COMPARTO N. 61.1 - ZTO C3/166 - VIA
BELLINGHIERA - (PUA 05/2018 - P.E. 1801780).

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.)