



COMUNE DI CITTADELLA

Cittadella Città d'Arte

PROVINCIA DI PADOVA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 317 del 29/11/2021

OGGETTO: OGGETTO:PUA 04/2021 - COMPARTO ZTO C3/134 - VIA PANI. DITTA MARCHETTI REMIGIO - P.E. SU2102355 – RIADOZIONE.

L'anno **duemilaventuno** il giorno **ventinove** del mese di **novembre** alle ore **12:45** in Cittadella, nella sala delle adunanze la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei Signori:

PIEROBON LUCA	SINDACO	Presente
BELTRAME MARINA	ASSESSORE	Presente
SIMIONI MARCO	ASSESSORE	Assente
DE ROSSI FILIPPO	ASSESSORE	Presente
GALLI DIEGO	ASSESSORE	Presente
GEREMIA PAOLA	ASSESSORE	Assente

Presenti n. 4

Assenti n. 2

Partecipa alla seduta il VICE SEGRETARIO SARTORE CARLO 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. 317 del 29/11/2021

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: OGGETTO:PUA 04/2021 - COMPARTO ZTO C3/134 - VIA PANI. DITTA MARCHETTI REMIGIO - P.E. SU2102355 – RIADOZIONE.

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 Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 23.02.2018 è stato approvato il Secondo Piano degli Interventi;
- 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;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 23.12.2019 è stata adottata la 2^ variante puntuale al secondo Piano degli Interventi (PI);
- con Deliberazione n. 297 del 18/11/2020 è stata adottata il PUA 01/2020 - COMPARTO ZTO C3/134 - VIA PANI;
- con Deliberazione n. 188 del 28/07/2021 è stato approvato il PUA 01/2020 - COMPARTO ZTO C3/134 - VIA PANI;

RILEVATO CHE in data 01/09/2021 ns. prot. 28470 la Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Venezia, e per le provincia di Belluno, Padova e Treviso, ha comunicato alcune prescrizioni che modificano alcuni elementi del PUA approvato, che sono stati recepiti adeguando gli elaborati progettuali. L'entità delle modifiche comporta la necessita rifare il procedimento di cui all' 20 della L.R. 11/2004;

RAVVISATA quindi la necessità di riadottare il Piano Urbanistico Attuativo, PUA 04/2021 – COMPARTO ZTO C3/134 - VIA PANI - P.E. SU2102355, adeguando il precedente PUA (01/2020 - COMPARTO ZTO C3/134 - VIA PANI), secondo le indicazioni date dalla Soprintendenza, con nota agli atti prot. 28470/2021 sopra indicato;

RILEVATO CHE il Sig. Marchetti Remigio, attraverso il proprio tecnico ing. Albino Zonta, in qualità di proprietario dell'area ricadente all'interno della Zona territoriale omogenea C3/134 – Residenziale nei nuclei, compresa nella delimitazione dell'obbligo di Comparto Urbanistico, identificata al Catasto Terreni, Foglio 12, mappale nn. 200 - 1294, ha presentato in data 14.10.2021, ns. prot. 34447, integrazioni ns. prot. 39822 del 18/11/2021, ns. prot. 39979 del 19/11/2021, ns. prot. 40378 del 23/11/2021, relativi elaborati adeguati alle indicazioni della Soprintendenza (PUA 04/2021 – COMPARTO ZTO C3/134 – P.E. SU2102355), che prevede la realizzazione di n. 1 lotto edificabile con volumetria massima prevista di 800 mc, in applicazione a quanto previsto dagli artt. 8 e

106 delle N.T.O. del Piano degli Interventi per la ZTO C3;
CONSIDERATO CHE i nuovi elaborati di progetto prevedono i seguenti dati tecnici:

Dati Tecnici

- **Da Repertorio Normativo allegato al P.I. per la ZTO C3/134:**

- Area ZTO – C3/134 - Comparto 64 mq.1.386,00;
- Densità territoriale massima mc./mq.1,20;

- **Di Progetto:**

- Superficie Comparto modificata mq. 1.248,00;
- Superficie territoriale in progetto mq.943,00;
- Superficie extra ambito di progetto mq.305,00;
- Superficie fondiaria mq.780,00;
- Volume urbanistico massimo edificabile mq.800,00;

- Abitanti teorici insediabili (mc 800,00/150 mc/ab) n. 6;
- Superficie a parcheggio pubblico (mq 7/ab x 6 ab) mq.42,00;
- Superficie a verde pubblico (mq 8/ab x 6 ab) mq.48,00;

- **Standard dovuti di progetto:**

- Parcheggio pubblico mq.42,00 mq. 119,37;
- Verde mq. 48,00 mq.56,20;
- Totale standard mq. 90,00 mq.175,57;

- **Aree da cedere gratuitamente al Comune di Cittadella corrispondente alla sede stradale, alla banchina ed al fossato stradale già esistenti di via Pani:**

- Area in cessione gratuita corrispondete ai mappali 708 e 710, Foglio 12, della superficie complessiva di mq. 80;

VISTO CHE è stato richiesto di avvalersi della possibilità di variare in diminuzione il perimetro del comparto 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, con esclusione di una porzione di un'area C3 quale riallineamento delle proprietà catastali;

DETERMINATO CHE in applicazione degli articoli 8 e 106, c. 8, delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, le aree di espansione o soggette a comparto urbanistico 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 CHE per quanto inerente alle opere di urbanizzazione secondaria, al costo di

costruzione ed altri oneri se dovuti, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, gli importi saranno risolti in sede di rilascio del Permesso a Costruire;

Visti i pareri e precisamente:

- parere ufficio Lavori Pubblici favorevole con prescrizioni ns. prot. 39409 del 16/11/2021;
- parere ufficio Polizia Locale favorevole con prescrizioni ns. prot. 39152 del 15/11/2021;

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;

CONSIDERATO CHE la proposta di Piano urbanistico attuativo presentata è conforme alle prescrizioni e previsioni di Legge ed alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente;

RITENUTO di riadottare lo strumento urbanistico attuativo in oggetto in applicazione di quanto disposto dall'articolo 20 della L.R. 11/2004;

DELIBERA

1. di riadottare, per le ragioni citate in premessa che qui vengono richiamate integralmente, per quanto precede, ai sensi dell'articolo 20 della L.R. 11/2004 ed art. 11 della ex L.R. 61/85, la proposta del Sig. Marchetti Remigio di Piano di Lottizzazione relativo al COMPARTO N. 64 – ZTO C3/134 – via Pani - (PUA 04/2021 – COMPARTO ZTO C3/134 - VIA PANI - P.E. SU2102355), che prevede la realizzazione di n. 1 lotto edificabile con volumetria massima prevista di 800 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 urbanistica in data 14.10.2021, ns. prot. 34447, integrazioni ns. prot. 39822 del 18/11/2021, ns. prot. 39979 del 19/11/2021, ns. prot. 40378 del 23/11/2021:
 - Relazione Tecnica ns. prot. 34447/2021;
 - Schema di Convenzione del P.D.L. ns. prot. 34447/2021;
 - Relazione idraulica ns. prot. 34447/2021;
 - Relazione di Compatibilità Idraulica Asseverata ns. prot. 34447/2021;
 - Relazione Legge 13/89 Norme per abbattimento barriere architettoniche ns. prot. 34447/2021;
 - Relazione Geotecnica ns. prot. 34447/2021;
 - Fascicolo fotografico ns. prot. 34447/2021;
 - Norme Tecniche di attuazione ns. prot. 34447/2021;
 - Computo metrico estimativo ns. prot. 40378/2021;
 - Visure catastali ed estratto di mappa ns. prot. 34447/2021;
 - Simulazione tridimensionale opere di urbanizzazione e nuova abitazione ns. prot. 34447/2021;
 - Tav. 1 – Planimetria generale – INQUADRAMENTO ns. prot. 34447/2021;
 - Tav. 2 – Planimetria generale – STATO ATTUALE ns. prot. 34447/2021;
 - Tav. 3 - Planimetria generale – TAVOLA DI PROGETTO ns. prot. 40378/2021;
 - Tav. 4 – Planimetria generale – SISTEMAZIONE A TERRA E RENDER ns. prot.

40378/2021;

- relazione di non necessità VINCA ns. prot. 34447/2021;
 - VERIFICA FACILITATA DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE ns. prot. 34447/2021;
 - Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà ns. prot. 34447/2021;
 - Relazione su microzonazione sismica ns. prot. 39822/2021;
 - planimetria aree da cedere al comune ns. prot. 39822/2021;
 - prontuario per la mitigazione ambientale ns. prot. 39822/2021;
2. di precisare che gli elaborati progettuali dovranno essere adeguati secondo le prescrizioni dell'ufficio Lavori Pubblici/Polizia Locale e/o di altre prescrizione impartire da enti;
 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 in riduzione 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;
 4. 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 standard primario pari a mq 175,57 complessivi, per le quali dovrà essere stipulato apposito atto di cessione, da stipularsi entro sessanta giorni dalla data del collaudo delle opere di urbanizzazione e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità, con oneri a completo carico della ditta lottizzante;
 5. di subordinare l'approvazione del piano all'acquisizione del parere della Regione Veneto - Commissione VAS in merito alla Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale;
 6. di consentire lo scomputo del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria nei limiti contenuti giusta nota prot. 39409 dell'ufficio LL.PP. E aggiornamento del computo metrico ns. prot. 40378/2021, mentre per gli oneri di urbanizzazione secondaria, 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;
 7. 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 della perequazione urbanistica in applicazione dell'articolo 106, c. 8, delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (o stipula convenzione di esonero), degli oneri e contributo di costruzione, indicati al punto 5;
 8. di definire che, qualora i lotti siano utilizzati per la costruzione della prima casa da parte dei proprietari del fondo o parenti fino al 2° grado, non saranno oggetto di perequazione urbanistica in applicazione del medesimo art. 8, comma 2, delle N.T.O. del P.I., 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;
 9. di determinare il tempo di attuazione dello strumento urbanistico attuativo in anni 10 (dieci) dalla data di efficacia del provvedimento di approvazione del del piano stesso.
 10. di dare atto che il rilascio del Permesso a costruire per la realizzazione delle opere è subordinato alla presentazione di istanza da parte della ditta lottizzante in ossequio agli artt. 10, 22 e 23 del D.P.R. 380/2001 ed all'art. 8 del Regolamento Edilizio Comunale e all'acquisizione dei pareri dovuti;
 11. di approvare lo schema di Convenzione, depositato agli atti prot. 34447/2021, redatto 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;
 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 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;
14. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 267/2000 al fine di dare celere corso al procedimento di approvazione del PUA.

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. **52** del **29.11.2021**

IL SINDACO

PIEROBON LUCA

IL VICE SEGRETARIO

SARTORE CARLO



COMUNE DI CITTADELLA

Cittadella Città d'Arte

PROVINCIA DI PADOVA

Proposta N. 2021 / 2334
SETTORE TECNICO

OGGETTO: OGGETTO:PUA 04/2021 - COMPARTO ZTO C3/134 - VIA PANI. DITTA
MARCHETTI REMIGIO - P.E. SU2102355 - RIADOZIONE

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, 29/11/2021

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. 2021 / 2334
SETTORE TECNICO

OGGETTO: OGGETTO:PUA 04/2021 - COMPARTO ZTO C3/134 - VIA PANI. DITTA
MARCHETTI REMIGIO - P.E. SU2102355 - RIADOZIONE

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, 29/11/2021

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