



COMUNE DI CITTADELLA

Cittadella Città d'Arte

PROVINCIA DI PADOVA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 119 del 27/04/2022

OGGETTO: APPROVAZIONE PUA 07/2021 - COMPARTO ZTO C3/169 - VIA CASARETTA. DITTA BOTTELLI EMANUELE P.E. SU2102960.

L'anno **duemilaventidue** il giorno **ventisette** del mese di **aprile** 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
BELTRAME MARINA	ASSESSORE	Presente
SIMIONI MARCO	ASSESSORE	Presente
DE ROSSI FILIPPO	ASSESSORE	Presente
GALLI DIEGO	ASSESSORE	Presente
GEREMIA PAOLA	ASSESSORE	Presente

Presenti n. 6

Assenti n. 0

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO GENERALE DI COMO ROBERTA 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. 119 del 27/04/2022

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 PUA 07/2021 - COMPARTO ZTO C3/169 - VIA CASARETTA. DITTA BOTTELLI EMANUELE P.E. SU2102960.

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^a Variante al 2° Piano degli Interventi successivamente approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 29.04.2019;
- con delibera n. 47 del 30/12/2020 con la quale è stata approvata la variante di adeguamento alla L.R. 14/2017 del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI “ALTA PADOVANA”);
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 29/04/2021 è stata approvata la variante puntuale n. 2 al Secondo Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 13/08/2021 è stata approvata la variante n. 3 al secondo piano degli interventi ai sensi dell'art. 18 della l.r. n. 11/2004;

RILEVATO CHE il Sig. Bottelli Emanuele, attraverso il proprio tecnico arch. Gobbo Roberto, in qualità di proprietario dell'area ricadente all'interno della Zona territoriale omogenea C3/169 – Residenziale nei nuclei, compresa nella delimitazione dell'obbligo di Comparto Urbanistico, identificata al Catasto Terreni, Fg. 28 MN 601-1167-602, ns. prot. 41053/2021 – 41055/2021 – 41056/2021 – 41057/2021 e relativi elaborati adeguati alle prescrizioni ns. prot. 2474/2022, e successive integrazioni prot. n. 5243/2022 – 7112/2022, che prevede la realizzazione di n. 2 lotti edificabili con volumetria massima prevista di 1.600,00 mc, in applicazione a quanto previsto dagli artt. 8 e 106 delle N.T.O. del Piano degli Interventi per la ZTO C3;

DATO ATTO CHE è stato presentato il Piano Guida dell'area C3/169 oggetto di comparto urbanistico, ai sensi dell'art. 13 delle NTO vigenti, elaborati prot. 5243/2022, identificando n° 2 stralci funzionali, stralcio area Bottelli Emanuele e stralcio Lago/Sartori, precisando che verrà attuato lo stralcio riguardante l'area di proprietà del sig. Bottelli Emanuele, mentre l'attuazione del comparto Lago/Sartori sarà effettuata successivamente;

CONSIDERATO CHE gli elaborati di progetto prevedono i seguenti dati tecnici:

Dati Tecnici

Da Repertorio Normativo allegato al P.I. per la ZTO C3/169

- Area ZTO – C3/169 mq. 8.108,00
- Densità territoriale massima mc./mq. 1,20

Di Progetto 1° stralcio - Bottelli

- Superficie comparto area Bottelli mq. 2.167,00
- Densità territoriale massima mc./mq. 1,20
- Superficie fondiaria lotto n. 1 mq. 672,10
- Superficie fondiaria lotto n.2 mq. 998,65
- Volume urbanistico massimo edificabile lotto n. 1 mc. 800,00
- Volume urbanistico massimo edificabile lotto n. 2 mc. 800,00
- Abitanti teorici insediabili (mc 1.600/150 mc/ab) n. 11
- Superficie a parcheggio pubblico (mq 7/ab x 11 ab) mq. 77,00
- Superficie a verde pubblico (mq 8/ab x 11 ab) mq. 88,00

Standard	dovuti	di progetto
• Parcheggio pubblico	mq. 77,00	mq. 106,33
• Verde	mq. 88,00	mq. 89,27
• Totale standard	mq. 165,00	mq. 195,60

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. 2474 del 21.01.2022, e

che tali prescrizioni sono state recepite e trasmesse dalla ditta lottizzante ns. prot. 2474/2022 - 5243/2022 – 7112/2022;

– parere ufficio Polizia Locale favorevole con prescrizioni ns. prot. 2065 del 19/01/2021, e che tali prescrizioni sono state recepite e trasmesse dalla ditta lottizzante ns. prot. 2474/2022 - 5243/2022 – 7112/2022;

– parere della Commissione Edilizia favorevole con le prescrizioni impartite dall'ufficio seduta n. 3 del 16 marzo 2022 parere n. 3/2200022;

APPURATO CHE:

– con D.G.C. n. 70 del 23/03/2022 è stato adottato il PUA 07/2021 – COMPARTO ZTO C3/169 – VIA CASARETTA. DITTA BOTTELLI EMANUELE P.E. SU2102960;

– 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 25/03/2022 all'Albo Pretorio del Comune per 10 giorni consecutivi;

– nei successivi 20 giorni dalla scadenza del deposito, stabilita per il 24/04/2022, risultano pervenute n. 1 osservazione ns. prot. 15269 del 26/04/2022, sottoscritta dal progettista arch. Gobbo Roberto e dal proprietario Bottelli Emanuele, “allegando elaborato piani volumetrico – Tav. n. 8 – con indicazioni di misure e volumi dei fabbricati che si andranno a realizzare in maniera tale da poter presentare i progetti tramite Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al Permesso di costruire.”;

– è stato rilasciato il parere motivato dalla Commissione VAS n. 55 – VFSA in data 13/04/2022 relativamente al PUA adottato con D.G.C. n. 70/2022, nel quale è stato indicato quanto segue:

- il piano urbanistico attuativo ZTO C3/169 – via Casaretta (PUA 07/2021) del comune di Cittadella (PD) non comporta effetti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, subordinatamente al recepimento degli esiti della Valutazione di Incidenza ambientale, di cui all'allegato “A” del parere stesso ed in particolare:
- che i materiali risultanti dalla demolizione di fabbricati e fondazioni / sottofondi di strade / piazzali dovranno essere gestiti come rifiuti, mentre eventuali materiali di riporto (presenza di materiale antropico inferiore al 20%, verifica da eseguire seguendo la metodologia di cui all'allegato 10 del DPR 120/2017) potranno essere riutilizzati solo se possiedono i requisiti di cui all'art. 4 comma 3 del DPR 120/2017;
- si raccomanda, per le aree oggetto di intervento, l'effettuazione di preventivi approfondimenti, anche in riferimento alle attività pregresse svolte nel sito, finalizzati ad escludere rischi di inquinamento e , se nel caso, di segnalare opportunamente alle autorità competenti eventuali criticità rilevate;

RAVVISATA la necessità di accogliere l'osservazione presentata dal progettista e dal proprietario ns. prot. 15269 del 26/04/2022, poiché costituisce una mera integrazione agli elaborati del PUA non alterando i contenuti adottati con D.G.C. n. 70/2022;

DATO ATTO dell'avvenuto assolvimento degli obblighi di astensione di cui agli artt. 6 e 7 del codice di comportamento approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 338/2021 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 approvare lo strumento urbanistico attuativo in oggetto in applicazione di quanto disposto dall'articolo 20 della L.R. 11/2004;

DELIBERA

1. di accogliere l'osservazione ns. prot. 15269 del 26/04/2022, sottoscritta dal progettista arch. Gobbo Roberto e dal proprietario Bottelli Emanuele, "alleganto elaborato piani volumetrico – Tav. n. 8 – con indicazioni di misure e volumi dei fabbricati che si andranno a realizzare in maniera tale da poter presentare i progetti tramite Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al Permesso di costruire.", poiché costituisce una mera integrazione agli elaborati del PUA non alterando i contenuti adottati con D.G.C. n. 70/2022;
2. di approvare, per le ragioni citate in premessa che qui vengono richiamate a far parte integrante e sostanziale del presente atto, ai sensi dell'articolo 20 della L.R. 11/2004 ed art. 11 della ex L.R. 61/85, la proposta del Sig. Bottelli Emanuele di Piano di Lottizzazione relativo al PUA N. 7/2021 – ZTO C3/169– via Casaretta - P.E. SU2102960, che prevede la realizzazione di n. 2 lotti edificabili con volumetria massima prevista di 1.600,00 mc, in applicazione a quanto previsto dagli artt. 8 e 106 delle N.T.O. del Piano degli Interventi per la ZTO C3, 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 ns. prot. 41053/2021 – 41055/2021 – 41056/2021 – 41057/2021 e relativi elaborati adeguati alle prescrizioni ns. prot. 2474/2022, e successive integrazioni prot. n. 5243/2022 – 7112/2022:
 - All. A: relazione tecnica descrittiva ns. prot. 7112/2022;
 - All B: fascicolo fotografico ns. prot. 41057/2021;
 - All. C: norme tecniche di attuazione ns. prot. 7112/2022;
 - All D: computo metrico ns. prot. 5243/2022;
 - All E: schema di convenzione ns. prot. 5243/2022;
 - All G: asseverazione compatibilità idraulica ns. prot. 41053/2021;
 - All H: relazione idraulica ns. prot. 41055/2021;
 - All I: relazione tecnica L.13/89 smi prot. 41055/2021;
 - All L: dichiarazione sostitutiva conformità sanitaria prot. 41055/2021;
 - All N: relazione zonizzazione sismica ns. prot. 41056/2021;
 - All M: relazione geotecnica ns. prot. 41057/2021;
 - All. O: prontuario per la mitigazione ambientale ns. prot. 5243/2022;
 - Verifica facilitata di sostenibilità ambientale ns. prot. 5243/2022;
 - Tavola n. 1: stato di fatto: rilievo topografico inquadramento territoriale ns. prot. 41055/2021;
 - Tav 2: stato di fatto: rilievo stato di fatto reti tecnologiche esistenti ns. prot. 41056/2021;
 - Tav. 3: stato di progetto: planimetria intervento standard dati ns. prot. 5243/2022;;
 - Tav. 4: stato di progetto: planimetria sistemazioni a terra reti tecnologiche ns. prot. 5243/2022;
 - Tav. 5: stato di progetto: dimostrazioni superfici permeabili – impermeabili ns. prot. 5243/2022;
 - Tav. 6: Piano Guida: planimetria intervento, standard, dati ns. prot. 5243/2022;;
 - Tav. 7: Piano Guida: planimetria sistemazione a terra, reti tecnologiche ns. prot.

5243/2022;

– Tav. 8: stato di progetto piani volumetrico, ns. prot. 15269/2022;

3. di precisare che gli elaborati progettuali dovranno essere adeguati in sede esecutiva di presentazione del permesso di Costruire / Scia alternativa secondo le prescrizioni impartite dagli enti interessati;
4. 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. Le proprietà hanno presentato il Piano Guida dell'area C3/169 oggetto di comparto urbanistico, ai sensi dell'art. 13 delle NTO vigenti, elaborati prot. 5243/2022, identificando n° 2 stralci funzionali, stralcio area Bottelli Emanuele e stralcio Lago/Sartori, precisando che verrà attuato lo stralcio riguardante l'area di proprietà del sig. Bottelli Emanuele, mentre l'attuazione del comparto Lago/Sartori sarà effettuata successivamente;
5. 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 195,60 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;
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. 5243/2022, 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 piano stesso, ai sensi del comma 9 dell'art. 20 della L.11/2004;
10. di dare atto la realizzazione delle opere è subordinata 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 precisare che per le aree oggetto di intervento, è necessario effettuare preventivi approfondimenti, anche in riferimento alle attività pregresse svolte nel sito, finalizzati ad escludere rischi di inquinamento e, se nel caso, di segnalare opportunamente alle autorità competenti eventuali criticità rilevate, come indicato nel parere motivato dalla Commissione VAS n. 55 – VFSA in data 13/04/2022;
12. di approvare lo schema di Convenzione, depositato agli atti prot. 5243/2022, 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;
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;
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 il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 267/2000 al fine di dare celere corso all' esecuzione degli interventi.

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. **22** del **27.04.2022**

IL SINDACO

PIEROBON LUCA

IL SEGRETARIO GENERALE

DI COMO ROBERTA



COMUNE DI CITTADELLA

Cittadella Città d'Arte

PROVINCIA DI PADOVA

Proposta N. 2022 / 840
TERRITORIO E MANUTENZIONE

OGGETTO: APPROVAZIONE PUA 07/2021 - COMPARTO ZTO C3/169 - VIA
CASARETTA. DITTA BOTTELLI EMANUELE P.E. SU2102960

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, 27/04/2022

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. 2022 / 840
URBANISTICA

OGGETTO: APPROVAZIONE PUA 07/2021 - COMPARTO ZTO C3/169 - VIA
CASARETTA. DITTA BOTTELLI EMANUELE P.E. SU2102960

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, 27/04/2022

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