



COMUNE DI CITTADELLA

Cittadella Città d'Arte

PROVINCIA DI PADOVA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 206 del 27/07/2022

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA ZTO A1 - CENTRO STORICO INTERNO LE MURA - PIAZZA FACCHETTI - PUA N. 7/2021 - P.E. SU2102570 E RICLASSIFICAZIONE IMMOBILE LA CATEGORIA "B" A CATEGORIA "C".

L'anno **duemilaventidue** il giorno **ventisette** del mese di **luglio** alle ore **18:30** 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	Assente
GALLI DIEGO	ASSESSORE	Presente
GEREMIA PAOLA	ASSESSORE	Presente

Presenti n. 5

Assenti n. 1

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. 206 del 27/07/2022

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 DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA ZTO A1 - CENTRO STORICO INTERNO LE MURA - PIAZZA FACCHETTI - PUA N. 7/2021 - P.E. SU2102570 E RICLASSIFICAZIONE IMMOBILE LA CATEGORIA "B" A CATEGORIA "C".

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 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. Didonè Giampietro, attraverso il proprio tecnico arch. D'Alvise Giovanni, in qualità di proprietario dell'area ricadente all'interno della Zona territoriale omogenea A1 – Centro Storico, identificata al Catasto Terreni, Fg. 33 MN 74 – 989, prot. 39598/2021 – 39700/2021, successive integrazioni richieste ns prot. 42152/2021, elaborati adeguati prot. 7740/2022 – 7744/2022 – 7746/2022 – 7748/2022, successive integrazioni richieste ns. prot. 11425/2022, elaborati integrati prot. 13184/2022, che prevede la demolizione di fabbricati in categoria E, cambio d'uso da unità direzionale al piano terra, accorpamento e ristrutturazione per ricavo di unità residenziale, previo declassamento porzione di fabbricato da categoria B a C, in applicazione a quanto previsto dagli artt. 85, 87, 89 delle N.T.O. del Piano degli Interventi per la ZTO A1, con una volumetria massima fuori terra pari a 1.471,81 mc;

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

Dati Tecnici

Da Repertorio Normativo allegato al P.I. per la ZTO A1

• Area ZTO – A1 – Piano di Recupero	mq.	742,00
• Volumetria lorda stato attuale	mc.	1.480,52
• Volumetria lorda di progetto	mc.	1.471,81
• Abitanti teorici insediabili (mc 571,80 / 150 mc/ab)	ab.	4,00
•		
• Superficie a parcheggio pubblico (mq 7/ab x 4 ab)	mq.	28,00
• Superficie a verde pubblico (mq 8/ab x 4 ab)	mq.	32,00

Standard		dovuti		di progetto
• Parcheggio pubblico	mq.	28,00	mq.	0,00
• Verde	mq.	32,00	mq.	0,00
• Totale standard	mq.	60,00	mq.	0,00

Da monetizzare superficie totale a standard di mq. 60,00;

CONSTATATO CHE la proposta progettuale, descritta in modo puntuale negli elaborati grafici e nelle relazioni, prevede:

- la completa monetizzazione degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/2004 e art. 127 delle N.T.O. del Piano degli Interventi e dato atto che l'immobile oggetto di intervento è ubicato nelle immediate vicinanze del nuovo parcheggio pubblico interrato e dell'area verde di Campo della Marta, facilmente usufruibile da parte degli abitanti del nuovo complesso residenziale;
- il declassamento di una porzione di fabbricato da categoria "B" a "C", ai sensi dell'art. 89 comma 11 delle NTO vigenti;

DETERMINATO pertanto di:

- accettare la proposta di monetizzazione completa degli standard per urbanizzazione primaria, pari alla superficie di mq. 60,00 dovuta per 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. 46/2021 di adeguamento dei valori per l'anno 2021 con la quale è stato fissato in 278,08 €/mq. l'importo dovuto per la monetizzazione degli standard primari nelle Zone A (importo complessivo € 16.684,80 ricavato da €/mq. 278,08 mq. x mq. 60,00);
- riconoscere l'individuazione della porzione di immobile attualmente classificato categoria "B" a categoria "C" ed attestata la razionalità della proposta;

DETERMINATO CHE in applicazione degli articoli 8 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, e all'art. 6 delle NTA del PATI, 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 è stato definito pari ad € 7.772,00, vedasi perizia di stima giurata sottoscritta dal geom. Federico Bacchin ns. prot. 13184 del 06/04/2022. L'importo sarà versato in sede di stipula della convenzione urbanistica;

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 ns. prot. 10560 del 18/03/2022;

- parere Ufficio Polizia Locale ns. prot. 10814 del 21/03/2022;
- parere della Commissione Edilizia favorevole con le prescrizioni impartite dall'ufficio seduta n. 3 del 16 marzo 2022 parere n. 3/2200021;
- l'autorizzazione paesaggistica ordinaria n. 2022/003 del 22/03/2022;

APPURATO CHE:

- con D.G.C. n. 120 del 27/04/2022 è stato adottato il PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA ZTO A1 - CENTRO STORICO INTERNO LE MURA - PIAZZA FACCHETTI - PUA N. 7/2021 – P.E. SU2102570 E RICLASSIFICAZIONE IMMOBILE LA CATEGORIA "B" A CATEGORIA "C";
- 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 02/05/2022 all'Albo Pretorio del Comune per 10 giorni consecutivi;
- nei successivi 20 giorni dalla scadenza del deposito, stabilita per il 01/06/2022, non risultano pervenute osservazioni, come da relata datata 18/07/2022;
- è stato rilasciato il parere motivato dalla Commissione VAS n. 79 – VFSA in data 20/06/2022 relativamente al PUA adottato con D.G.C. n. 120/2022;

VISTA la documentazione integrativa presentata dal Sig. Didonè Giampietro, attraverso il proprio tecnico arch. D'Alvise Giovanni, in qualità di proprietario dell'area ricadente all'interno della Zona territoriale omogenea A1 – Centro Storico, in data 25/07/2022 ns. prot. 27388, quale asseverazione microzonazione sismica ai sensi della D.G.R.V. n. 899/2019;

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 di Recupero 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 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. Didonè Giampietro, Piano di Recupero n. 6/2021- ZTO A1 – P.zza Facchetti, P.E.SU2102570, che prevede la demolizione di fabbricati in categoria E, cambio d'uso da unità direzionale al piano terra, accorpamento e ristrutturazione per ricavo di unità residenziale, previo declassamento porzione di fabbricato da categoria B a C, in applicazione a quanto previsto dagli artt. 85, 87, 89 delle N.T.O. del Piano degli Interventi per la ZTO A1, con una volumetria massima fuori terra pari a 1.471,81 mc, come descritta negli elaborati grafici e corredata dei documenti

sotto elencati e depositati presso l'ufficio tecnico comunale settore urbanistica prot. 39598/2021 – 39700/2021, successive integrazioni richieste ns prot. 42152/2021, elaborati adeguati prot. 7740/2022 – 7744/2022 – 7746/2022 – 7748/2022, successive integrazioni richieste ns. prot. 11425/2022, elaborati integrati prot. 13184/2022 – prot. 27388/2022:

- relazione prot. 7748/2022;
- tavola n. 1: planimetria / estratti prot. 7740/2022;
- tavola n. 2: planimetria stato attuale prot. 7740/2022;
- tavola n. 3: planimetria e render prot. 7744/2022;
- tavola n. 4: piante, prospetti e sezione stato modificato prot. 7740/2022;
- tavola n. 5: planimetria comparativa prot. 7740/2022;
- tavola n. 6: piante, prospetti e sezione stato comparativo prot. 7740/2022;
- tavola n.7: reti tecnologiche stato attuale prot. 7744/2022;
- tavola n. 8: planimetria marciapiede oggetto di rifacimento prot. 7740/2022;
- tavola n. 9 planimetria delle reti tecnologiche prot. 12184/2022;
- verifica facilitata sostenibilità ambientale;
- planimetria delle distanze prot. 12184/2022;
- planimetria aree permeabili prot. 12184/2022;
- Asseverazione-idraulica prot. 12184/2022;
- schema di convenzione prot. 12184/2022;
- verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica prot. 7746/2022;
- valutazione incidenza ambientale (VINCA) prot. 7746/2022;
- dichiarazione allegato E (VINCA) prot. 7746/2022;
- microzonazione sismica prot. 7746/2022 e asseverazione microzonazione sismica prot. 27388/2022;
- prontuario mitigazione ambientale prot. 7744/2022;
- calcolo standard prot. 7740/2022;
- norme tecniche di attuazione prot. 7740/2022;
- preventivo marciapiede prot. 7740/2022;
- richiesta monetizzazione rot. 7740/2022;

2. 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;
3. di approvare, per quanto precede, ai sensi dell'articolo 89, comma 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I., la riclassificazione da categoria "B" a categoria "C" dell'edificio individuato in premessa, ritenendo plausibile ed esauriente la documentazione a corredo delle istanze sopra citate e allegate alla Pratica Edilizia n. SU2101020;
4. di dare altresì atto che la riclassificazione da categoria "C" a categoria "D" del fabbricato in questione non altera i criteri informativi generali stabiliti dal Piano degli Interventi, e che l'interessato per procedere alla trasformazione edilizia dell'immobile dovrà acquisire tutti i necessari assensi ed altro stabiliti dalla normativa generale vigente;
5. 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;
6. di accettare la proposta progettuale che prevede la monetizzazione completa degli standard per urbanizzazione primaria, pari alla superficie di mq. 60,00 dovuta per parcheggi e verde, 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. 46/2021 di adeguamento dei valori per l'anno 2021, con la quale è stato fissato in 278,08 €/mq. l'importo dovuto per la monetizzazione degli standard primari nelle Zone A (importo complessivo € 16.684,80

ricavato da €/mq. 278,08 mq. x mq. 60,00), e che tale importo dovrà essere versato in sede di stipula della convenzione urbanistica;

7. di definire che gli importi per 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 del permesso di costruire ad edificare ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001;
8. di dare atto che già stato presentata la richiesta per il rilascio del Permesso a costruire per la realizzazione delle opere ai sensi dell'art. 74 e 79 del Regolamento Edilizio Comunale già sottoposta all'esame ed approvata dalla Commissione Edilizia;
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 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. 13184/2022, 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, precisando che l'importo dovuto per la monetizzazione degli standard primari nelle Zone A ammonta ad € 16.684,80;
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 alla sottoscrizione della convenzione.

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. **36** del **27.07.2022**

IL SINDACO

PIEROBON LUCA

IL VICE SEGRETARIO

SARTORE CARLO



COMUNE DI CITTADELLA

Cittadella Città d'Arte

PROVINCIA DI PADOVA

Proposta N. 2022 / 1528
URBANISTICA

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA ZTO A1 - CENTRO STORICO INTERNO LE MURA - PIAZZA FACCHETTI - PUA N. 7/2021 - P.E. SU2102570 E RICLASSIFICAZIONE IMMOBILE LA CATEGORIA "B" A CATEGORIA "C"

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, 27/07/2022

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 / 1528
URBANISTICA

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA ZTO
A1 - CENTRO STORICO INTERNO LE MURA - PIAZZA FACCHETTI - PUA N. 7/2021 -
P.E. SU2102570 E RICLASSIFICAZIONE IMMOBILE LA CATEGORIA "B" A CATEGORIA
"C"

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, 27/07/2022

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