



COMUNE DI CITTADELLA

Cittadella Città d'Arte

PROVINCIA DI PADOVA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 252 del 04/08/2023

OGGETTO: ADOZIONE PUA 02/2022 - COMPARTO ZTO C1/044 - VIA POSTUMIA DI LEVANTE. DITTA PIEROBON LUIGI P.E. SU2201180.

L'anno **duemilaventitre** il giorno **quattro** del mese di **agosto** alle ore **12:20** in Cittadella, nella sala delle adunanze e contestualmente in videoconferenza mediante collegamento tramite Google Meet, la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei Signori:

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

Presenti n. 4

Assenti n. 2

Partecipa alla seduta in sede il VICE SEGRETARIO MOSELE NICOLA 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. 252 del 04/08/2023

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: ADOZIONE PUA 02/2022 - COMPARTO ZTO C1/044 - VIA POSTUMIA DI LEVANTE. DITTA PIEROBON LUIGI P.E. SU2201180.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 13 del Regolamento per lo svolgimento delle sedute degli organi collegiali approvato con DCC n. 32 del 27.07.2022;

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;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 10/02/2023 è stata deliberata l'approvazione elaborati integrativi e determinazioni studio di microzonazione sismica di 1° livello;

RILEVATO CHE il Sig. Pierobon Luigi, attraverso il propri tecnici ing. Zonta Albino e geom. Savio Leonardo, in qualità di proprietario dell'area ricadente all'interno della Zona territoriale omogenea C1/044 - Residenziale nei centri, compresa nella delimitazione dell'obbligo di Comparto Urbanistico, identificata al Catasto Terreni, Fg. 25 MN 958, ns. prot. 22258/2022 – 22260/2022 e relativi elaborati adeguati alle prescrizioni ns. prot. 40043/2022, e successive integrazioni prot. n. 11100/2023, che prevede la realizzazione di n. 2 lotti edificabili con volumetria massima prevista di 1.800,00 mc, in applicazione a quanto previsto dagli artt. 8 e 103 delle N.T.O. del Piano degli Interventi per la ZTO C1;

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

– Dati Tecnici - da Repertorio Normativo allegato al P.I. per la ZTO C1/044

- Densità territoriale massima mc./mq. 1,30

– Di Progetto

• Superficie comparto	mq.	1.385,00
• Densità territoriale massima	mc./mq.	1,30
• Superficie fondiaria	mq	1.119,40
• Volume urbanistico massimo edificabile lotto n. 1	mc.	900,00
• Volume urbanistico massimo edificabile lotto n. 2	mc.	900,00
• Abitanti teorici insediabili (mc 1.600/150 mc/ab)	n.	12
• Superficie a parcheggio pubblico (mq 7/ab x 12 ab)	mq.	84,00
• Superficie a verde pubblico (mq 8/ab x 12 ab)	mq.	96,00

– Standard

	dovuti	di progetto
• Parcheggio pubblico	mq. 84,00	mq. 98,00
• Verde	mq. 96,00	mq. 112,00
• Totale standard	mq. 180,00	mq. 210,00

DETERMINATO CHE in applicazione degli articoli 8 e 103, 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 favorevole Consorzio di Bonifica Brenta ns. prot.11100/2023 per la tombinatura di un tratto della roggia Alta Vica in Comune di Cittadella Fg. 25 MN 958;
- parere favorevole della Provincia di Padova ns. prot.11100/2023 per la realizzazione di un accesso carraio lungo la provinciale SP.24 Postumia Antica dal km 4+864 al km 4+874 sul lato sinistro in Comune di Cittadella, concessione OSAP n. 2023/525272;
- parere Polizia Locale, Lavori Pubblici, Edilizia Privata ns. prot. 36017/2022 favorevole con prescrizioni, e che tali prescrizioni sono state recepite parzialmente e trasmesse dalla ditta lottizzante ns. prot. 11100/2023;
- parere favorevole della Commissione Edilizia con prescrizioni seduta n. 6 del 27/07/2023 parere n. 6/2300007;

VISTA la documentazione integrativa trasmessa dalla ditta richiedente Pierobon Lugi ns. prot. 11100/2023 che dovrà essere ulteriormente integrata come segue come segue:

- sulle aree a parcheggio ad uso pubblico e strada di accesso ai lotti dovranno essere previsti dei pozzi perdenti per lo smaltimento delle acque meteoriche, l'aggiornamento della relazione di compatibilità idraulica e il relativo parere al Consorzio di Bonifica Brenta;

- nelle schema di convenzione siano modificati e/o integrati i seguenti articoli:
 - art. 15 “cauzioni e garanzie” con una polizza assicurativa pari al 110% delle opere di urbanizzazione;
- art. n. 19 “durata della convenzione” indicando 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;

PRECISATO CHE nel piano è previsto la sagoma di massimo ingombro degli edifici sia posta fino a 1,5 m dal confine di zona verso il lato ovest ed a 3,5 m dalle aree destinate a standard con vincolo ad uso pubblico lungo il lato nord che rimarranno in proprietà del richiedente, ns. prot. 11100/2023;

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

DELIBERA

1. di adottare, 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. Pierobon Luigi, che prevede la realizzazione di n. 2 lotti edificabili con volumetria massima prevista di 1.800,00 mc, in applicazione a quanto previsto dagli artt. 8 e 103 delle N.T.O. del Piano degli Interventi per la ZTO C1, come descritta dagli elaborati grafici e corredata dei documenti sotto elencati e depositati presso l'ufficio tecnico comunale settore urbanistica ns. prot. 22258/2022 – 22260/2022 e relativi elaborati adeguati alle prescrizioni ns. prot. 40043/2022, e successive integrazioni prot. n. 11100/2023;
 - Tav. 1 : Inquadramento ns prot. n. 11100/2023;
 - Tav. 2 : Rilievo strumentale quotato ns prot. n. 11100/2023;
 - Tav. 3 : Tavola di progetto ns prot. n. 11100/2023;
 - Tav. 4: Sistemazione a terra ns. prot. 22260/2022;
 - Tav. 5: aree da cedere al comune ns. prot. 22260/2022;
 - All. A: Relazione Tecnica-descrittiva ns. prot. 22260/2022;
 - All. B: Documentazione fotografica ns. prot. 22260/2022;
 - All. C: norme tecniche di attuazione ns. prot. 22260/2022;
 - All. D : Computo metrico estimativo ns prot. n. 11100/2023;
 - All. E : Schema di convenzione ns prot. n. 11100/2023;
 - All. F : Visure catastali proprietà ns. prot. 22260/2022;
 - All. G: relazione compatibilità idraulica asseverata ns. prot. 22258/2022;

- All. H : Relazione Idraulica ns. prot. 22260/2022;
 - All. I: relazione L.13/89 ns. prot. 22258/2022;
 - All L: dichiarazione sostitutiva conformità sanitaria ns. prot. 22258/2022;
 - All. M : Micronazione sismica ns. prot. 22260/2022;
 - All. N : Relazione geotecnica ns. prot. 22260/2022;
 - All. O: prontuario per la mitigazione ambientale ns. prot. 22258/2022;
 - Richiesta di deroghe distanze ns prot. n. 11100/2023;
 - Verifica facilitata di sostenibilità ambientale ns prot. n. 11100/2023;
2. di precisare che gli elaborati sopra indicati dovranno essere modificati ed integrati prima dell'approvazione, con le prescrizioni indicate nei vari pareri indicati in premessa e dalla commissione edilizia
 3. di precisare che gli elaborati progettuali dovranno essere adeguati in sede esecutiva di presentazione del permesso di Costruire / Scia alternativa secondo le eventuali ulteriori prescrizioni impartite dagli enti interessati, prescrivendo altresì che vi sia accessibilità all'area verde di piano dalla pista ciclo-pedonale posta a nord con passaggio pedonale rialzato;
 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;
 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 210,00 complessivi, per le quali dovrà essere stipulato apposito atto, 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, come previsto nello schema di convenzione;
 6. di subordinare l'approvazione del piano all'acquisizione del parere della Regione Veneto - Commissione VAS in merito alla Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale;
 7. di consentire lo scomputo del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria nei limiti contenuti nel computo metrico ns. prot. 11100/2023, 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;
 8. 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 103 nelle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (o stipula convenzione di esonero), degli oneri e contributo di costruzione;
 9. 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;
 10. 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;
 11. 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;
 12. di approvare lo schema di Convenzione, depositato agli atti prot. 11100/2023, 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 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 espressi nei modi di legge in presenza (Pierobon – Beltrame – Geremia) e mediante collegamento telematico (De Rossi);

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 successiva e separata votazione ed all'unanimità di voti legalmente espressi in presenza (Pierobon – Beltrame – Geremia) e mediante collegamento telematico (De Rossi), 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. **39** del **04.08.2023**

IL SINDACO

PIEROBON LUCA

IL VICE SEGRETARIO

MOSELE NICOLA



COMUNE DI CITTADELLA

Cittadella Città d'Arte

PROVINCIA DI PADOVA

Proposta N. 2023 / 1610
URBANISTICA

OGGETTO: ADOZIONE PUA 02/2022 - COMPARTO ZTO C1/044 - VIA POSTUMIA DI
LEVANTE. DITTA PIEROBON LUIGI P.E. SU2201180

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, 28/07/2023

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. 2023 / 1610
URBANISTICA

OGGETTO: ADOZIONE PUA 02/2022 - COMPARTO ZTO C1/044 - VIA POSTUMIA DI
LEVANTE. DITTA PIEROBON LUIGI P.E. SU2201180

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, 28/07/2023

IL DIRIGENTE
MOSELE NICOLA
(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

Deliberazione di Giunta Comunale N. 252 del 04/08/2023

Certificato di Esecutività

Oggetto: ADOZIONE PUA 02/2022 - COMPARTO ZTO C1/044 - VIA POSTUMIA DI LEVANTE. DITTA PIEROBON LUIGI P.E. SU2201180

Si certifica che la presente deliberazione pubblicata all'Albo Pretorio on-line del Comune in data 08/08/2023, non ha riportato nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di illegittimità, per cui è diventata esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D. Lgs. 267/2000 il giorno 18/08/2023.

Cittadella li, 18/08/2023

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. DI COMO ROBERTA
(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

Certificato di Avvenuta Pubblicazione

Deliberazione di Giunta Comunale N. 252 del 04/08/2023

Oggetto: ADOZIONE PUA 02/2022 - COMPARTO ZTO C1/044 - VIA POSTUMIA DI LEVANTE. DITTA PIEROBON LUIGI P.E. SU2201180

Si dichiara l'avvenuta regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune dal 08/08/2023 al 23/08/2023 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art 124 del D.lgs 18.08.2000, n. 267 e la contestuale comunicazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D. Lgs 18.08.2000, n. 267.

Cittadella li, 25/08/2023

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
DI COMO ROBERTA
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e
s.m.i.)