



COMUNE DI CITTADELLA

Cittadella Città d'Arte

PROVINCIA DI PADOVA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 72 del 01/03/2024

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

L'anno **duemilaventiquattro** il giorno **uno** del mese di **marzo** alle ore **13:10** 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. 72 del 01/03/2024

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

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;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 10/02/2023 è stato deliberato 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 della Commissione Edilizia favorevole con prescrizioni seduta n. 6 del 27/07/2023 parere n. 6/2300007;

APPURATO CHE:

- con D.G.C. n. 252 del 04/08/2023 è stato adottato il PUA 02/2022 – COMPARTO ZTO C1/044 - VIA POSTUMIA DI LEVANTE. DITTA PIEROBON LUIGI P.E. SU2201180;
- 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 10/08/2023 all'Albo Pretorio del Comune per 10 giorni consecutivi;
- nei successivi 20 giorni dalla scadenza del deposito, stabilita per il 09/09/2023, non risultano pervenute osservazioni in merito come da attestazione in atti;

–è stato rilasciato il parere motivato dalla Commissione VAS n. 132 – VFSA in data 02/11/2023, ns prot. 47245 in data 13.12.2023 relativamente al PUA adottato con D.G.C. n. 252/2023, con il quale è stata dichiarata una positiva conclusione della procedura di valutazione di incidenza a seguito verificato rispetto dei requisiti di cui al paragrafo 2.2. dell'allegato A alla D.G.R. 1400/2017, e apposte le seguenti prescrizioni:

- di non interessare o sottrarre superficie riferibile ad habitat di interesse comunitario e di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alla specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate: Bufo viridis, Podarcis muralis, Coronella austriaca, Natrix tessellata;
- di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminoso e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con la componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricoteri, imenotteri, e ortotteri;
- di verificare e documentare, per il tramite del Comune di Cittadella, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza;

–la ditta lottizzante dovrà presentare adeguata documentazione attestante il rispetto di quanto richiesto dalla commissione VAS, presentando i documenti progettuali necessari nella richiesta di idoneo titolo edilizio e successiva dimostrazione di quanto realizzato con documentazione presentata nell'attestazione di agibilità;

–è stato rilasciato il parere favorevole di “compatibilità geomorfologica del territorio” ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, rilasciato dal Genio Civile di Padova acquisito agli atti al prot. 7004/2024 con le seguenti prescrizioni:

“...in fase esecutiva dell'intervento in oggetto risulta necessaria la predisposizione dei opportune verifiche, con particolare attenzione alla determinazione dei parametri sismici necessari alla progettazione, come previsto dal D.M. 17/01/2018”;

VISTA la documentazione integrativa trasmessa dalla ditta richiedente Pierobon Lugi ns. prot. 11100/2023 dovranno essere integrati gli elaborati 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 che l'ingombro dell'edificazione sia effettuato a 1,5m dal confine di zona verso il lato ovest e a 3,5 m dalle aree destinate a standard con vincolo ad uso pubblico che rimarranno in proprietà lungo il lato nord, 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 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. 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 e adeguati con le prescrizioni indicate nei vari pareri indicati in premessa e dalla commissione edilizia;
3. di precisare pertanto che gli elaborati progettuali dovranno essere adeguati in sede esecutiva di presentazione della richiesta di 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;
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 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;
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 103 nelle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (o stipula convenzione di esonero), degli oneri e contributo di costruzione;
8. di dare atto che è stato rilasciato il parere motivato dalla Commissione VAS n. 132 – VFSA in data 02/11/2023, ns prot. 47245 in data 13.12.2023 e che la ditta lottizzante dovrà presentare adeguata documentazione attestante il rispetto di quanto richiesto dalla commissione VAS, nella fase richiesta di idoneo titolo edilizio e successiva dimostrazione di quanto realizzato con idonea documentazione nella fase di attestazione di agibilità;
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 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. **9** del **01.03.2024**

IL SINDACO

PIEROBON LUCA

IL SEGRETARIO GENERALE

DI COMO ROBERTA



COMUNE DI CITTADELLA

Cittadella Città d'Arte

PROVINCIA DI PADOVA

Proposta N. 2024 / 440
LAVORI PUBBLICI

OGGETTO: APPROVAZIONE 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, 27/02/2024

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. 2024 / 440
URBANISTICA

OGGETTO: APPROVAZIONE 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, 28/02/2024

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