



COMUNE DI CITTADELLA

Cittadella Città d'Arte

PROVINCIA DI PADOVA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 262 del 10/07/2024

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE N.1 AL PIANO DI RECUPERO "EX FRO" ZTO A - B1/42 (PUA 02/2021) VIA VERDI DITTA AUTOSTORE SRL.

L'anno **duemilaventiquattro** il giorno **dieci** del mese di **luglio** alle ore **12:00** 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. 262 del 10/07/2024

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 VARIANTE N.1 AL PIANO DI RECUPERO "EX FRO" ZTO A - B1/42 (PUA 02/2021) VIA VERDI DITTA AUTOSTORE SRL.

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;
- con D.C.C. n. 11 del 22/03/2023 è stata adottata la variante n. 4 al secondo Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 di recepimento della microzonazione sismica;

PRESO ATTO CHE:

- la ditta AUTOSTORE SRL, in qualità di proprietario ricadente nell'area all'interno della ZTO A – B1/42, identificata al Catasto TERRENI Fg. 32 ex MN 274 – 2310 – 2449 – 2399 – 2400, ora Fg 32 mapp. n. 2607, ha presentato istanza di approvazione, attraverso il proprio tecnico, di Piano di Recupero nell'area "EX FRO" ZTO A – B1/42 (PUA 02/2021), ns. prot. 23079/2021 – 23080/2021 – 23081/2021 – 23083/2021 – 23086/2021 – 23088/2021 – 23089/2021 – 23090/2021 – 23091/2021 – 23092/2021 – 23093/2021 – 23094/2021 – 42309/2021 – 42311/2021 – 42314/2021 – 42317/2021 – 42318/2021 – 42319/2021 – 42322/2021 – 42325/2021 – 42327/2021 – 42329/2021 – 42331/2021 – 42334/2021 – 2917/2022 – 4501/2022, che prevedeva la realizzazione di una lottizzazione con volumetria massima derivante dall'accordo pubblico/privato D.C.C. n. 9/2021 pari a mc 90.051,50 mc, di cui 78.976,50 mc volume residenziale (di cui 42.376,50 mc fuori terra) e 11.075,00 mc volume commerciale (di cui 6.075,00 mc fuori terra);
- con DGC n. 71 in data 23.03.2022 è stato adottato il Piano di Recupero "EX FRO" ZTO A – B1/42 (PUA 02/2021) e con DGC n. 2 in data 11.01.2023 è stato approvato il Piano di

Recupero "EX FRO" ZTO A – B1/42 (PUA 02/2021);

- in data 31.07.2023 prot. 27096 veniva presentata dalla medesima ditta richiesta di accettazione di cambio intestazione soggetto lottizzante da ditta "AUTOSTORE SRL" con sede in Bolzano via Marie Curie n. 17 a "COSTRUZIONI 3G SRL" con sede in san Giorgio in Bosco in via Palladio 47 – P.IVA 05247940280, e con D.G.C. n. 302 in data 18.09.2023 la Giunta Comunale ha accolto favorevolmente la modifica d'intestazione stessa;
- in data 08.05.2024 prot. 16848 la ditta AUTOSTORE SRL - P.IVA 04099540264 comunicava di non voler più dar seguito al cambio intestazione e pertanto che la pratica rimane intestata alla stessa, chiedendo l'annullamento della D.G.C. n. 302/2023;
- in data 13.02.2024 prot. n. 6001-6002-6003-6004-6006-6007-6008-6008, integrati in data 27.03.2024 prot. 11772, la ditta lottizzante AUTOSTORE SRL ha presentato istanza di Variante al PUA in argomento, che prevede, fra le altre cose, l'accorpamento di alcuni lotti con conseguenti lievi modifiche alle opere di urbanizzazione, come da elaborati sopraindicati depositati in atti;

TUTTO CIO' PREMESSO;

CONSIDERATO CHE dagli elaborati di progetto di Variante N. 1 al PUA N. 02/2021 i dati tecnici vengono modificati come di seguito evidenziato:

Dati Tecnici

Da Repertorio Normativo allegato al P.I. per la ZTO A – B1/42

– Area Ambito d'intervento (ZTO A – B1/42)	mq.	38.950,00
– Volume max	mc.	90.051,50

Di Progetto

– Superficie Reale 1° stralcio	mq.	38.750,15
– Superficie Reale 2° stralcio	mq.	164,51
– Volume urbanistico massimo edificabile (D.C.C. n. 9/2021)	mc.	90.051,50
– volume residenziale	mc	78.976,50
– volume commerciale	mc	11.075,00
– Abitanti teorici insediabili (D.C.C. n. 9/2021)	n.	293,00
– Superficie a parcheggio pubblico (mq 7/ab x 293 ab)	mq.	2.051,00
– Superficie a verde pubblico (mq 8/ab x 293 ab)	mq.	2.344,00

Standard

dovuti

di variante

– Parcheggio pubblico	mq.	2.051,00	mq.	2.125,27
– Verde	mq.	2.344,00	mq.	2.351,52
– Totale standard	mq.	4.395,00	mq.	4.476,79

ACQUISITO il parere della commissione edilizia seduta n. 3 del 04/04/2024 parere n. 3/2400003 pratica edilizia n. SU2101441 che si è espressa con "Parere favorevole prescrivendo che l'individuazione dei lotti con obbligo di tetto inclinato sia inserito nelle NTA del PUA e nelle tavole planimetriche. Non si entra nel merito della modifica alle disposizioni in tema di parcheggio privato";

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 è già stato approvato con D.C.C. n. 50/2019;
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;

RICHIAMATI i pareri già acquisiti dagli enti competenti in atti;

– E-DISTRIBUZIONE ns. prot. 23092/2021;

– ETRA ns. prot. 23081/2021;

– CONSORZIO DI BONIFICA BRENTA ns. prot. 23088/2021;

– TIM ns. prot. 23088/2021;

– 2l-reti gas ns. prot. 9709/2022;

– nulla osta Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Venezia e le province di Belluno, Padova e Treviso, riferita alla tutela archeologica preventiva, ns. prot. 2917 del 26/01/2022;

– ns. prot. 14569 del 20/05/2021 Genio Civile di Padova sulla valutazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGRV n. 3637/2002 e s.m.i.: “parere favorevole all'adozione delle soluzioni e misure compensative individuate nella relazione di compatibilità idraulica e nelle integrazioni sopra citate, subordinatamente alla verifica della classificazione geotecnica del materiale in relazione al limite della frazione limosa individuato nella DGR n. 2948/2009;

– ns. prot. 9408 del 22/03/2021 della commissione Regionale VAS, parere n. 41 della Commissione VAS del 24 febbraio nella parte rinviata al 4 marzo, riesame a seguito parere commissione VAS n. 65 del 1 luglio 2020, e i pareri rilasciati dai vari enti in essa contenuti, che vengono in questa sede espressamente richiamati a far parte integrale e sostanziale del presente atto, che ha espresso il parere di non assoggettare alla procedura VAS, la seconda variante puntuale al secondo Piano degli Interventi del Comune di Cittadella, in quanto non determina significativi effetti sull'ambiente, a condizione che si ottemperi alle seguenti prescrizioni:

- in fase di attuazione, devono essere messi in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal RAP e negli studi specialistici;

- devono essere ottemperate le indicazioni/prescrizioni contenute nella Valutazione di Incidenza e nei pareri degli enti / autorità ambientali;

- siano recepiti gli esiti della Valutazione di Incidenza Ambientale dando atto che non sono state riconosciute dall'autorità regionale per la valutazione di incidenza le fattispecie di non necessità della valutazione di incidenza numero 1 e 10 del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. 1400/2017 e che è ammessa l'attuazione degli interventi della presente istanza qualora:

A. non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. Del MATTM n. 187/2007 e ss.mm.ii., dalla L.R. n. 1/2007 (allegato E) e dalle DD.G.R. n. 786/2016, 1331/2017, 1709/2017 ;

B. ai sensi dell'art. 13, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;

C. siano rispettate le prescrizioni previste nel parere n. 3 del 23/01/2018 della Commissione Regionale VAS;

APPURATO CHE:

– con D.G.C. n. 174 del 15/05/2024 è stata adottata la VARIANTE N.1 AL PIANO DI RECUPERO “EX FRO” ZTO A – B1/42 (PUA 02/2021) VIA VERDI DITTA AUTOSTORE SRL;

– 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 20/05/2024 all'Albo Pretorio del Comune per 10 giorni consecutivi;

– nei successivi 20 giorni dalla scadenza del deposito, stabilita per il 20/06/2024, non risultano pervenute osservazioni;

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 Variante N. 1 al 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 la Variante N. 1 allo 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 espressamente richiamate a far parte integrante e sostanziale del presente atto, per quanto precede, ai sensi dell'articolo 20 della L.R. 11/2004 ed art. 11 della ex L.R. 61/85, la proposta della ditta AUTOSTORE SRL relativa alla Variante N. 1 al Piano di Recupero "EX FRO" ZTO A – B1/42 (PUA 02/2021) che prevede la realizzazione di una lottizzazione con volumetria massima derivante dall'accordo pubblico/privato D.C.C. n. 9/2021 pari a mc 90.051,50 mc, di cui 78.976,50 mc volume residenziale (42.376,50 mc fuori terra) e 11.075,00 mc volume commerciale (6.075,00 mc fuori terra), in applicazione a quanto previsto dagli artt. 6 e dall'accordo di programma approvato con D.C.C. n. 9/2021, come descritta negli elaborati grafici e corredata dei documenti sotto elencati e depositati presso l'ufficio tecnico comunale settore urbanistica sotto elencati:

ELENCO ELABORATI	PROT. COMUNE	PROT SUAP
Relazione Tecnica Integrativa	11772/2024	116659/2024
NTO	6010/204	55365/2024
Documentazione Fotografica	6008/2024	55365/2024
Capitolato Speciale Opere Urbanizzazione	6007/2024	55365/2024
TAV. 1 Inquadramento	6007/2024	55365/2024
TAV. 2 Planimetria Approvata - Stato di Fatto	6006/2024	55365/2024
TAV. 3 Planimetria - Stato di Progetto	6007/2024	55365/2024
TAV. 4 Planimetria Comparativa	6002/2024	55365/2024
TAV. 5 Planivolumetrico	11772/2024	116659/2024
TAV. 6 Standard	6002/2024	55365/2024
TAV. 7 Planimetria aree da cedere	6001/2024	55365/2024
TAV. 8 Stato di Fatto - Verde	6002/2024	55365/2024
TAV. 9 Planimetria Fognatura nera	6006/2024	55365/2024
TAV. 10 Profili Acque Nere + Bianche	6010/2024	55365/2024
TAV. 11 Acque bianche - Invarianza	6008/2024	55365/2024
TAV. 12 Profili Invarianza	6008/2024	55365/2024
TAV. 13 Planimetria rete Telecomunicazioni	6004/2024	55365/2024
TAV. 14 Illuminazione Pubblica	6010/2024	55365/2024
TAV. 15 Rete Enel	6010/2024	55365/2024

TAV. 16 Planimetria Acquedotto	6003/2024	55365/2024
TAV. 17 Planimetria Metano	6004/2024	55365/2024
TAV. 18 Sottoservizi	6008/2024	55365/2024

2. di confermare 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;
3. di precisare che la proposta progettuale relativa alla Variante soddisfa le direttive del Piano degli Interventi, confermando il reperimento degli standard dovuti per urbanizzazione primaria, mediante la realizzazione di aree a standard primario pari a mq 4.476,79 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. La proposta di variante conferma altresì la realizzazione di un parcheggio ulteriore di 2.050,00 mq circa e la realizzazione del collegamento ciclopedonale con Borgo Padova;
4. di prendere atto della nota in data 08.05.2024 prot. 16848 con la quale la ditta AUTOSTORE SRL - P.IVA 04099540264 ha comunicato di non voler più dar seguito al cambio intestazione, come da D.G.C. N. 302/2023;
5. di confermare lo scomputo totale del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, 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, secondo la quota parte definita nell'elaborato progettuale ns. prot. 4501/2022;
6. di subordinare l'approvazione del piano all'acquisizione di eventuali pareri necessari all'approvazione del Piano stesso;
7. di confermare il tempo di attuazione dello strumento urbanistico attuativo in anni 10 (dieci) dalla data di efficacia del provvedimento iniziale di approvazione del piano stesso, (D.G.C. N. 2 in data 11/01/2023 ai sensi del comma 9 dell'art. 20 della L.11/2004);
8. di dare atto che il rilascio del Permesso a costruire per la realizzazione delle opere in variante 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 parere dovuti;
9. di precisare che quanto disposto con il presente atto prevale su eventuali incongruenze o mancati coordinamenti riportati su elaborati tecnici progettuali o nella convenzione;
10. 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;
11. 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. **35** del **10.07.2024**

IL SINDACO

PIEROBON LUCA

IL SEGRETARIO GENERALE

DI COMO ROBERTA



COMUNE DI CITTADELLA

Cittadella Città d'Arte

PROVINCIA DI PADOVA

Proposta N. 2024 / 1532
URBANISTICA

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE N.1 AL PIANO DI RECUPERO "EX FRO" ZTO
A - B1/42 (PUA 02/2021) VIA VERDI DITTA AUTOSTORE SRL.

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, 10/07/2024

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 / 1532
URBANISTICA

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE N.1 AL PIANO DI RECUPERO "EX FRO" ZTO
A - B1/42 (PUA 02/2021) VIA VERDI DITTA AUTOSTORE SRL.

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, 10/07/2024

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