



# COMUNE DI CITTADELLA

*Cittadella Città d'Arte*

PROVINCIA DI PADOVA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**Deliberazione n. 157 del 26/06/2019**

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEL P.D.L. - ZTO C3/139 - VIA CA' OVADRO. DITTA: BERNARDI DOMENICO - PUA 01/2016 - P.E. 1600870**

L'anno **duemiladiciannove** il giorno **ventisei** del mese di **giugno** 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
SIMIONI MARCO	ASSESSORE	Presente
BELTRAME MARINA	ASSESSORE	Presente
GALLI DIEGO	ASSESSORE	Presente
PAVAN FRANCESCA	ASSESSORE	Presente
DE ROSSI FILIPPO	ASSESSORE	Assente

**Presenti n. 5**

**Assenti n. 1**

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO GENERALE GIACOMIN DANIELA 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. 157 del 26/06/2019

*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 P.D.L. - ZTO C3/139 - VIA CA' OVADRO. DITTA: BERNARDI DOMENICO - PUA 01/2016 - P.E. 1600870**

## 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 successive deliberazioni di Consiglio Comunale sono state approvate le Varianti n. 1, n. 2, n. 3, n. 4, n. 5, n. 6, n. 7 e n. 8 al 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. 13 del 29.04.2019 è stata approvata la 1<sup>a</sup> Variante al 2° Piano degli Interventi;

TUTTO CIO' PREMESSO

RILEVATO che il Sig. Bernardi Domenico in qualità di proprietario dell'area ricadente all'interno della Zona C3/139 – Residenziale nei nuclei con obbligo di Comparto Urbanistico, identificata al Catasto Terreni, Foglio 13, mappale 389, ha presentato in data 27.5.2016, prot. 16671, integrato in data 4.8.2016, prot. 24786, una proposta di Piano di Lottizzazione denominato "PdL Cà Ovadro – ZTO C3/139" (PUA 01/2016 - P.E. 1600870), che prevede la realizzazione di n. 2 lotti edificabili con volumetria massima prevista di 600 mc per lotto, in ossequio alle previsioni dell'art. 106 delle N.T.O. del Piano degli Interventi per la ZTO C3;

VISTO che in data 18.12.2018, prot. 43670, è stato chiesto il riesame del Piano di Lottizzazione a seguito delle modifiche introdotte al Piano degli Interventi, il quale rivisto in aumento la superficie del comparto 1.2 ampliata a 2051 mq;

CONSIDERATO che i nuovi elaborati di progetto prevedono i seguenti dati tecnici:

### • Dati Tecnici

– **Da Repertorio Normativo allegato al P.I. Per la ZTO C3/139**

- |                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| – Area ZTO – C3/139            | mq. 2.051,00 |
| – Densità territoriale massima | mc./mq. 1,00 |

### • Di Progetto

- |   |              |
|---|--------------|
| – Superficie catastale del mappale 389 in proprietà | mq. 2.230,00 |
| – Superficie zona C3 in proprietà circa             | mq. 2.051,00 |
| – Lotto 1 con preesistenza                          | mq. 900,00   |
| – Lotto 2 inedito                                   | mq. 967,00   |

– Superficie a standard e banchina stradale	mq.	184,00
– Volumetria ammissibile i.f. 1/1 max 600 mc/lotto mc 1.200 (mc 600 Lotto 1 + mc 600 Lotto 2)	mq.	1.200,00
– Abitanti teorici insediabili (mc [1.200x1,15]: 150)	n.	10

<b>• Standard</b>	<b>dovuti</b>	<b>di progetto</b>
– Parcheggio ad uso pubblico/e verde	mq. 150,00	mq. 150,00

**• Aree da cedere gratuitamente all'Amm.ne corrispondente alla banchina ed alla sede stradale di via Cà Ovadro:**

– Area in cessione gratuita stimata approssimativamente in circa mq. 34,00 e mq. 91,00 per un complessivo di mq. 125,00;

CONSTATATO CHE la proposta progettuale, descritta in modo puntuale negli elaborati grafici e nelle relazioni, soddisfa le direttive del Piano degli Interventi e dell'articolo 31 della L.R. 11/2004 garantendo il reperimento degli standard complessivi dovuti per urbanizzazione primaria (pari a mq. 150,00);

RILEVATO CHE la ditta attuatrice si impegna a cedere gratuitamente a questa Amministrazione l'area di proprietà occupata dalla banchina e dalla sede stradale di via Cà Ovadro sul fronte dei lotti interessati dal comparto, per una superficie stimata approssimativamente in circa mq. 34,00 e mq. 91,00 (da determinarsi correttamente in sede di frazionamento), i cui oneri di cessione e le spese di frazionamento saranno posti a carico della ditta attuatrice;

DATO ATTO altresì che per le aree a standard pubblici (parcheggio) dovrà essere stipulato apposito atto di cessione che includa l'onere complessivo di manutenzione delle aree e degli impianti pertinenti, redigendo un piano di programmazione delle manutenzioni ed interventi approvato dal Settore LL.PP. prima del rilascio del permesso a costruire delle opere di urbanizzazione;

DETERMINATO CHE in applicazione dell'articolo 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 favorevoli con prescrizioni espressi dalla Commissione Edilizia Comunale nelle riunioni n. 10 del 22.6.2016 e n. 4 del 29 aprile 2019;
- il parere favorevole espresso dall'Ufficio Tecnico Comunale Lavori Pubblici in data 12.9.2016;

DATO ATTO altresì dell'avvenuto assolvimento degli obblighi di astensione di cui agli artt. 5 e 6 del codice di comportamento approvato con deliberazione di Giunta Comunale n.

12/2014 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;

APPURATO CHE:

- con D.G.C. n. 108 del 08/05/2019 è stato adottato il Piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato "PdL Cà Ovadro – ZTO C3/139" (PUA 01/2016 - P.E. 1600870);
- 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 16/05/2019 all'Albo Pretorio del Comune per 10 giorni consecutivi;
- nei successivi 20 giorni dalla scadenza del deposito, stabilita per il 15/06/2019, non risultano pervenute osservazioni o opposizioni ed inoltre non sono pervenute osservazioni o opposizioni fuori termine fino al 19/06/2019;

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 dare atto che in seguito al deposito e pubblicazione del Piano iniziativa privata denominato "PdL Cà Ovadro – ZTO C3/139" (PUA 01/2016 - P.E. 1600870) NON è pervenuta alcuna osservazione o opposizione;
2. di approvare, per le ragioni citate in premessa che qui vengono richiamate integralmente, per quanto precede, ai sensi dell'articolo 20 della L.R. 11/2004 ed art. 11 della ex L.R. 61/85, la proposta del Sig. BERNARDI DOMENICO di Piano di Lottizzazione denominato "PdL Cà Ovadro – ZTO C3/139" (PUA 01/2016 - P.E. 1600870), che prevede la realizzazione di n. 2 lotti edificabili con volumetria massima prevista di 600 mc per lotto, 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 edilizia privata:
  - All. A - Relazione tecnica descrittiva (prot. 43670 del 18.12.2018);
  - All. B - Documentazione fotografica (prot. (prot. 24786 del 04.08.2016);
  - All. C – Norme tecniche di attuazione del P.d.L. ((prot. 24786 del 04.08.2016)
  - All. D - Computo metrico estimativo (prot. 43670 del 18.12.2018);
  - All. E - Schema di Convenzione (prot. 43670 del 18.12.2018);
  - All. F – Visura catastale della proprietà (prot. 24786 del 04.08.2016)
  - All. G – Relazione di compatibilità idraulica asseverata (prot. 43670 del 18.12.2018);
  - All. H – Relazione Geotecnica (prot. 24786 del 04.08.2016)
  - All. I – Relazione idraulica (prot. 43670 del 18.12.2018);
  - All. L -Relazione Legge 13/1989 ((prot. 24786 del 04.08.2016)
  - All. M – Dich. Sost. Conformità sanitaria ((prot. 24786 del 04.08.2016)
  - All. N – CD contenente gli elaborati in supporto informatico (prot. 43670 del 18.12.2018);
  - All. O – Copia ricevuta versamento diritti di segreteria (prot. 24786 del 04.08.2016);

- Tav. 1 – Inquadramento territoriale (prot. 43670 del 18.12.2018);
  - Tav. 2 – Planimetria rilievo stato attuale con dettaglio reti tecnologiche esistenti (prot. 43670 del 18.12.2018);
  - Tav. 3 - Planimetria di progetto – planivolumetrico – standards (prot. 43670 del 18.12.2018);
  - Tav. 3/a – Particolare stato di progetto standards (prot. 43670 del 18.12.2018);
  - Tav. 4 – Planimetria superfici impermeabili (prot. 43670 del 18.12.2018);
  - Tav. 5 – Render (prot. 43670 del 18.12.2018);
3. 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;
  4. 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 area a standard primario pari a mq 150,00 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, che includa l'onere complessivo di manutenzione delle aree e degli impianti pertinenti;
  5. di consentire lo scomputo totale del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria per l'importo netto di lavori pari ad €. 14.572,40 con obbligo di rendiconto finale in sede di collaudo/CRE e di eventuale conguaglio nel caso l'importo dei lavori eseguiti sia inferiore all'importo tabellare, 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;
  6. di prevedere ed accettare la cessione gratuita a questa Amministrazione, entro sessanta giorni dalla data del favorevole collaudo delle opere di urbanizzazione e comunque prima del rilascio del primo certificato di agibilità, dell'area di proprietà della ditta lottizzante corrispondente alla banchina ed alla sede stradale di via Cà Ovadro per una superficie complessiva approssimativamente stimata in mq. 125 (da determinarsi correttamente in sede di certificato di regolare esecuzione), i cui oneri di cessione e le spese di frazionamento saranno posti a carico della ditta attuatrice;
  7. di quantificare in € 25,00 al mc di volumetria edificabile l'importo di perequazione urbanistica, ai sensi dell'art. 8 delle N.T.O. del Piano degli Interventi, da corrispondere prima del rilascio di ciascun permesso di costruire per la realizzazione degli edifici;
  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 approvazione ai sensi dell'articolo 20 della L.R. 11/2004;
  10. di dare atto che il rilascio del Permesso a costruire per la realizzazione delle opere è subordinato alla presentazione della richiesta ai sensi dell'art. 74 e 79 del Regolamento Edilizio Comunale che sarà sottoposta all'esame della Commissione Edilizia e all'acquisizione dei pareri dovuti;
  11. di dare atto che le modalità di attuazione del Piano sono delineate dall'articolo 20 della L.R. 11/2004;
  12. di approvare lo schema di Convenzione, depositato agli atti prot. 43670 del

18.12.2018, redatto ai sensi dell'articolo 19 della L.R. 11/2004 ed articolo 14 delle N.T.O., con la prescrizione che venga inserita una clausola che preveda la manutenzione della aree a standard pubblico a carico del lottizzante, ed autorizzando il Dirigente del 3° Settore ad intervenire alla sottoscrizione della convenzione in oggetto;

13. di disporre che la polizza fidejussoria prevista dall'art. 15 dello schema di convenzione prestata a garanzia degli adempimenti assunti venga presentata prima della stipula della convenzione stessa;
14. di precisare che quanto disposto con il presente atto prevale su eventuali incongruenze o mancati coordinamenti riportati su elaborati tecnici progettuali o nella convenzione;
15. di pubblicare la presente deliberazione e gli elaborati del PUA sul sito internet del Comune di Cittadella nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente" ai sensi degli art. 39 del D.Lgs 33/2013;
16. 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. **28** del **26.06.2019**

**IL SINDACO**

PIEROBON LUCA

**IL SEGRETARIO GENERALE**

GIACOMIN DANIELA



## COMUNE DI CITTADELLA

*Cittadella Città d'Arte*

PROVINCIA DI PADOVA

Proposta N. 2019 / 1208  
SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL P.D.L. - ZTO C3/139 - VIA CA' OVADRO. DITTA:  
BERNARDI DOMENICO - PUA 01/2016 - P.E. 1600870

### 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, 24/06/2019

IL DIRIGENTE  
GRANDIN SAMUELE  
(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. 2019 / 1208  
SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL P.D.L. - ZTO C3/139 - VIA CA' OVADRO. DITTA:  
BERNARDI DOMENICO - PUA 01/2016 - P.E. 1600870

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, 26/06/2019

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