



# COMUNE DI CITTADELLA

*Cittadella Città d'Arte*

PROVINCIA DI PADOVA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**Deliberazione n. 158 del 08/05/2024**

**OGGETTO: APPROVAZIONE PUA 01/2021 - COMPARTO ZTO C2/088 - VIA TEODORICO. DITTA S2 S.R.L. PRATICA EDILIZIA SU2102985.**

L'anno **duemilaventiquattro** il giorno **otto** del mese di **maggio** alle ore **17:50** 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	Assente
GEREMIA PAOLA	ASSESSORE	Assente

**Presenti n. 4**

**Assenti n. 2**

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. 158 del 08/05/2024

*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 01/2021 - COMPARTO ZTO C2/088 - VIA TEODORICO. DITTA S2 S.R.L. PRATICA EDILIZIA SU2102985.**

## **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<sup>a</sup> 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. 31/2023 è stato approvato 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;

RILEVATO CHE la ditta S2 S.R.L., attraverso i propri tecnici geom. Mattara Daniele – arch. Mattara Andrea, dell'area ricadente all'interno della Zona territoriale omogenea C2/088 – Residenziale di espansione, compresa nella delimitazione dell'obbligo di Comparto Urbanistico, identificata al Catasto Terreni, Fg. 39 MN 390-391-731, ns. prot. 15576/2021 – 41581/2021 e relativi elaborati adeguati alle prescrizioni ns. prot. 15576/2021 – 41581/2021 e relativi elaborati adeguati alle prescrizioni ns. prot. 22796/2022, prot. 1457/2023, prot. 7490/2023 e prot. 8564/2023, che prevede la realizzazione della volumetria massima prevista di 6.021,00, in applicazione a quanto previsto dagli artt. 8 e 104 delle N.T.O. del Piano degli Interventi per la ZTO C2/088;

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

Dati Tecnici

Da Repertorio Normativo allegato al P.I. per la ZTO C2/088

– Area ZTO – C2/088

mq. 4.732,00

– Densità territoriale massima

mc./mq. 1,30

Di Progetto

– Superficie comparto	mq.	4.791,82
– Densità territoriale massima	mc./mq.	1,3
– Superficie fondiaria	mq	4.632,00
– Volume urbanistico massimo edificabile	mc.	6.021,00
– Abitanti teorici insediabili (mc 6.021/150 mc/ab)	n.	41
– Superficie a parcheggio pubblico (mq 7/ab x 41 ab)	mq.	287,00
– Superficie a verde pubblico (mq 8/ab x 41 ab)	mq.	328,00

Standard		dovuti	di progetto
– Parcheggio pubblico	mq.	287,00	mq. 287,44
– Verde	mq.	328,00	mq. 332,22
– Totale standard	mq.	615,00	mq. 619,66

DETERMINATO CHE in applicazione degli articoli 8 e 104, 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 ufficio Lavori Pubblici favorevole con prescrizioni ns. prot. 44448 del 28/12/2021, e che tali prescrizioni sono state recepite e trasmesse dalla ditta lottizzante ns. prot. 22796/2022;
- parere ufficio Polizia Locale favorevole con prescrizioni ns. prot. 44528/2021, e che tali prescrizioni sono state recepite e trasmesse dalla ditta lottizzante ns. prot. 22796/2022;
- parere della Commissione Edilizia favorevole, seduta n. 2 del 15/02/2023 parere n. 2/2300012 nel quale è stato indicato che deve essere prodotto la microzonazione sismica e il parere VAS Facilitata;
- parere ETRA e E-DISTRIBUZIONE ns. prot. 41581/2021;
- parere compatibilità geomorfologica del territorio “ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001, ns. prot. 31535 del 04/09/2023;
- parere favorevole di compatibilità idraulica Consorzio Acque Risorgive con prescrizioni, ns. prot. 11167 del 22/03/2024;

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;

APPURATO CHE:

- con D.G.C. n. 62 del 08/03/2023 è stata ADOZIONE PUA 01/2021 - COMPARTO ZTO C2/088 - VIA TEODORICO. DITTA S2 S.R.L. PRATICA EDILIZIA SU2102985;
- 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 20/03/2023 all'Albo Pretorio del Comune per 10 giorni consecutivi;
- nei successivi 20 giorni dalla scadenza del deposito, stabilita per il 19/04/2023, non risultano pervenute osservazioni o opposizioni, come da relata datata 02/10/2023 depositata agli atti;

RITENUTO di riapprovare 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 della ditta S2 S.R.L., attraverso i propri tecnici geom. Mattara Daniele – arch. Mattara Andrea, dell'area ricadente all'interno della Zona territoriale omogenea C2/088 – Residenziale di espansione, compresa nella delimitazione dell'obbligo di Comparto Urbanistico, identificata al Catasto Terreni, Fg. 39 MN 390-391-731, che prevede la realizzazione della volumetria massima prevista di 6.021,00, in applicazione a quanto previsto dagli artt. 8 e 104 delle N.T.O. del Piano degli Interventi per la ZTO C2/088, come descritta negli elaborati grafici e corredata dai documenti sotto elencati e depositati presso l'ufficio Urbanistica ns. prot. 15576/2021 – 41581/2021 e relativi elaborati adeguati alle prescrizioni ns. prot. 22796/2022, prot. 1457/2023, prot. 7490/2023, prot. 8564/2023, prot. 14125/2023, prot. 19338/2023 e precisamente:
  - relazione tecnica prot. 41581/2021;
  - documentazione fotografica prot. 41581/2021;
  - valutazione compatibilità idraulica prot. 19338/2023;
  - planimetria aree da cedere prot. 41581/2021;
  - verifica facilità sostenibilità ambientale prot. 41581/2021;
  - microzonazione sismica prot. 41581/2021;
  - computo metrico prot. 8564/2023;
  - norme tecniche operative prot. 22796/2022;
  - prontuario mitigazione ambientale e planivolumetrico prot. 22796/2022;
  - Tavola n. 1: Elaborati: estratto di mappa – estratto P.I. - planimetrie varie prot. 1457/2023;
  - Tavola n. 2: Planimetrie varie prot. 1457/2023;
  - Tavola n. 3: planimetrie varie prot. 1457/2023;
  - Tavola n. 4: particolare e dettagli costruttivi prot. 1457/2023;
  - Tavola n. 5: planimetria linea telefonica prot. 1457/2023;
  - Tavola n. 6: planimetria linea elettricità prot. 1457/2023;
  - Tavola n. 7: planimetria linea acquedotto prot. 1457/2023;
  - Tavola n. 8: planimetria linea illuminazione prot. 1457/2023;
  - Tavola n. 9: planimetria linea fognatura prot. 1457/2023;
  - Tavola n. 10: planimetria linea acque bianche prot. 1457/2023;

- Tavola n. 11: segnaletica verticale e orizzontale prot. 1457/2023;
  - Tavola n. 12: planimetria sottoservizi esistenti prot. 1457/2023;
  - schema di convenzione prot. 864/2023;
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 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 619,66 complessivi (parcheggio pari a mq. 287,44 – area verde pari a mq. 332,22), e mq 364,03 quale strada di accesso, salvo più poredvisi a seguito di frazionamento dell'area, 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;
  4. di consentire 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;
  5. 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 104, delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (o stipula convenzione di esonero), degli oneri e contributo di costruzione, indicati al punto 5;
  6. 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;
  7. 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;
  8. 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;
  9. di approvare lo schema di Convenzione, depositato agli atti prot. 8564/2023, 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;
  10. di precisare che quanto disposto con il presente atto prevale su eventuali incongruenze o mancati coordinamenti riportati su elaborati tecnici progettuali o nella convenzione;
  11. 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;
  12. 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. **22** del **08.05.2024**

**IL SINDACO**

PIEROBON LUCA

**IL SEGRETARIO GENERALE**

DI COMO ROBERTA



## COMUNE DI CITTADELLA

*Cittadella Città d'Arte*

PROVINCIA DI PADOVA

Proposta N. 2024 / 914  
URBANISTICA

OGGETTO: APPROVAZIONE PUA 01/2021 - COMPARTO ZTO C2/088 - VIA  
TEODORICO. DITTA S2 S.R.L. PRATICA EDILIZIA SU2102985

### 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, 08/05/2024

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 / 914  
URBANISTICA

OGGETTO: APPROVAZIONE PUA 01/2021 - COMPARTO ZTO C2/088 - VIA  
TEODORICO. DITTA S2 S.R.L. PRATICA EDILIZIA SU2102985

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, 08/05/2024

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. 158 del 08/05/2024

Certificato di Esecutività

**Oggetto: APPROVAZIONE PUA 01/2021 - COMPARTO ZTO C2/088 - VIA TEODORICO. DITTA S2 S.R.L. PRATICA EDILIZIA SU2102985**

Si certifica che la presente deliberazione pubblicata all'Albo Pretorio on-line del Comune in data 10/05/2024, 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 20/05/2024.

Cittadella li, 20/05/2024

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. DI COMO ROBERTA  
(Sottoscritto digitalmente  
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e  
s.m.i.)