



COMUNE DI PONTE SAN NICOLÒ  
PROVINCIA DI PADOVA

COPIA

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 125 del 26-11-2008**

**Oggetto:**  
**PIANO DI LOTTIZZAZIONE "CORTE CORINALDI". ADOZIONE.**

L'anno **duemilaotto** addì **ventisei** del mese di **novembre** alle ore **23:10** nella sala delle adunanze, si è riunita la Giunta Comunale.

Presiede il Sig. **GASPARIN GIOVANNI**, nella sua qualità di **SINDACO**.

Partecipa alla seduta il **SEGRETARIO COMUNALE** Generale **NIEDDU MARIANO**.

Alla trattazione dell'argomento sono presenti (P) e assenti (A) i Signori:

<b>GASPARIN GIOVANNI</b>	<b>SINDACO</b>	<b>P</b>
<b>BETTIO CARLO</b>	<b>VICESINDACO</b>	<b>P</b>
<b>MARCHIORO ROBERTO</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>MORELLO OLINDO</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>RINUNCINI ENRICO</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>SCHIAVON BERTILLA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>SCHIAVON MARTINO</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**  
F.to **GASPARIN GIOVANNI**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to **NIEDDU MARIANO**

<b>REFERTO DI PUBBLICAZIONE</b>	<b>CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'</b>
N. _____ Reg. Pubbl.  Certifico io sottoscritto Segretario Generale che copia della presente delibera viene affissa all'Albo Pretorio il _____  e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.  <i>Addì</i>  <b>IL SEGRETARIO GENERALE</b> F.to <b>NIEDDU MARIANO</b>	Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio senza riportare, nei primi dieci giorni di pubblicazione, denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta <b>ESECUTIVA</b> il _____  <i>Addì</i>  <b>IL SEGRETARIO GENERALE</b> <b>NIEDDU MARIANO</b>

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE**

*Addì*

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**NIEDDU MARIANO**

## LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione presentata dall'Assessore all'Urbanistica;

Premesso che:

- in data 01.09.2007, a prot. n. 16746, e successive modifiche ed integrazioni la Ditta CONSERVIFICIO VENETO s.r.l. con sede in Padova Via N. Tommaseo, 15 ha presentato domanda per:
  - a) la delimitazione dell'ambito di intervento della sottozona ex C1.5 di Roncajette ora C1.51 così come individuata negli elaborati tecnico-progettuali coincidente con il perimetro del Piano Attuativo del PRG per la sottozona di riferimento;
  - b) l'approvazione del Piano di Lottizzazione denominato "CORTE CORINALDI" ai sensi dell'articolo 20 della L. R. 11/2004 e s.m.i.;
- l'ambito di intervento del Piano di Lottizzazione interessa l'area a catasto censita nel Comune di Ponte San Nicolò, Foglio 15, mappali n. 40 – 57 – 75 – 217 – 219 – 309 – 317 – 318 – 330 – 331 – 350 – 351 – 353 – 354 – 355 – 356 – 357 – 358 – 359 – 360 – 361 – 362 di proprietà del CONSERVIFICIO VENETO s.r.l e parte sede stradale di Via San Fidenzio ciò, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004;
- la Ditta Lottizzante ha prodotto modifiche ed integrazioni ultima quella pervenuta in data 26.11.2008;
- la Ditta CONSERVIFICIO VENETO s.r.l quale Ditta Lottizzante dimostra di possedere il 100% del valore degli immobili sulla base dell'imponibile catastale e l'area oggetto della richiesta è quella perimetrata come sottozona omogenea ex C1.5 di Roncajette ora C1/51 di Ponte San Nicolò dal PRG vigente;
- in data 27.07.2008 e in data 26.11.2008 il suddetto Piano Urbanistico Attuativo è stato esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale Integrata conseguendo parere favorevole con alcune prescrizioni e osservazioni alle quali, la Ditta Lottizzante ha ottemperato;

Constatato che l'intervento urbanistico interessa un ambito d'intervento avente superficie complessiva mq. 70.795,35 (superficie catastale-superficie reale) prevede la suddivisione in 4 zone:

- Zona 1: comprende la ex cartiera e la barchessa ove è prevista la demolizione di alcune porzioni del fabbricato ed il cambio di destinazione d'uso da produttivo-agricolo a residenza- abitazioni ed in modesta parte ad uso direzionale. Si prevede la realizzazione di circa 36 alloggi e unità direzionali e alloggio del custode con spogliatoi piscina;
- Zona 2: comprende l'edificio esistente oggetto di grado di protezione dal PRG ed alcune pertinenze per il quale si prevede il recupero a residenza e l'eliminazione di superfetazioni;
- Zona 3: comprende l'edificio esistente a Nord dell'ex cartiera-barchessa che la Soprintendenza ha previsto di mantenere e che la ditta propone di recuperarlo interamente a residenza;
- Zona 4: comprende la parte di territorio sul quale viene localizzata la "nuova residenza" composta da abitazioni uni-bifamiliari con accesso da Via San Fidenzio ed una viabilità privata interna con adiacenti parcheggi privati. Si prevede la realizzazione di massimo 28 alloggi (se attuata la tipologia bifamiliare);

Constato che la rimanente parte interna all'ambito di intervento è riservata agli spazi pubblici:

- parcheggio per mq 2.543 ubicato per la maggior parte davanti alla Scuola Materna l'Aquilone;
- marciapiede lungo Via San Fidenzio sul lato destro ;
- sistemazione della strada Via San Fidenzio per la quale è prevista l'allargamento e la realizzazione di una pista ciclopedonale sul lato sinistro ed il prolungamento dei pubblici servizi fino al limite dell'ambito di intervento del P.d.L.;
- verde privato di uso pubblico: l'area destinata a verde privato ad uso pubblico viene localizzata a Sud della ex cartiera-corte Corinaldi in prossimità dell'argine secondo le indicazioni del PRG. Tale area rimane privata con vincolo di uso pubblico con manutenzione a carico dei lottizzanti e suoi aventi causa salva diversa opzione di cessione gratuita da formalizzarsi;

Visti i pareri favorevoli con prescrizioni, rispettivamente, in data 24.11.2008 dell'Ufficio Polizia Locale e in data 26.11.2008 del Settore Lavori Pubblici;

Visto che l'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, calcolato in base al valore tabellare, ammonta ad € 162.447,04 di molto inferiore all'importo delle opere di urbanizzazione primaria calcolato presuntivamente in € 552.325,81 e comunque soggetto a verifica ed eventualmente a conguaglio sulla base del costo documentato entro la data del collaudo per eventuali maggiori oneri di urbanizzazione come prescritto nella Bozza di Convenzione;

Preso atto che il frazionamento delle aree per standard dovrà prevedere le seguenti quantità:

- verde primario mq. 20.458,15; superiori a quanto previsto dalla legge regionale e dal PRG, mq. 20.400 privato di uso pubblico;
- parcheggio mq. 2543,41 superiori a quanto previsto dalla legge regionale e da quanto previsto dal PRG, mq. 2.300,00;

relativamente al verde privato di uso pubblico è prevista la costituzione di un vincolo di destinazione di uso pubblico e della manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dei lottizzanti salva l'opzione di acquisire a titolo gratuito tale area;

Visto che la ditta Lottizzante si è impegnata a propria cura e spese e senza onere alcuno da parte del Comune a realizzare OPERE ESTERNE ALL'AMBITO DI INTERVENTO e precisamente:

- cedere e realizzare, gratuitamente la strada di prosecuzione di Via San Fidenzio fino a Via Boccaccio come indicata nell'allegato "A" alla Relazione tecnico-descrittiva e verifica vincoli per una superficie di circa mq. 10.802;
  - cedere gratuitamente a richiesta del Comune la sede stradale prosecuzione di Via San Fidenzio fino a Via Marchioro per il tratto in proprietà come indicata nell'allegato "B" alla Relazione tecnico-descrittiva e verifica vincoli nelle forme e modi indicati nell'art. 3 della Bozza di convenzione allegato H;
- e ritenuto tale proposta meritevole di approvazione;

Preso atto che il Comune di Ponte San Nicolò sulla scorta della precedente domanda di lottizzazione dell'anno 2004 derivante dalla precedente indicazione di perimetrazione del P.d.L. del PRG è titolare di volumetria per una quantità pari a mc. 650 corrispondenti ad una somma di € 83.508,36;

Visti i Pareri Idraulici a condizione del Consorzio di Bonifica "Bacchiglione-Brenta", ai sensi della L.R. 1/1991 e successive deliberazioni di Giunta Regionale in materia di mitigazione di impatto idraulico, in data 05.01.2008 prot. 13309 e in data 9.8.2008 prot. n. 7812 rispetto al quale la Ditta Lottizzante ha provveduto a recepirne le condizioni ed alcuni indirizzi nella progettazione della Lottizzazione;

Visto che la procedura istruttoria della domanda di lottizzazione è stata regolarmente espletata, l'Assessore all'Urbanistica propone:

- di prendere atto della delimitazione territoriale dell'ambito d'intervento, coincidente con l'intera sottozona ex C1.5 di Roncajette ora C1.51 come definita dal vigente PRG, ai sensi dell'art. 16, comma 2, della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni;
- l'adozione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "CORTE CORINALDI" in Via San Fidenzio, ai sensi dell'articolo 20 della L.R. 11/04 e s. m. i.;

Vista la Legge Regionale 23.04.2004, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto l'art. 42 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

Acquisiti i pareri, resi ai sensi dell'art. 49 del T.U. approvato con Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267, sulla proposta di deliberazione;

Con voti favorevoli unanimi, espressi nelle forme di legge;

## **DELIBERA**

1. Prendere atto che l'ambito d'intervento del Piano di Lottizzazione, come evidenziato negli elaborati, risulta coincidente con quello indicato come perimetro della sottozona ex C1.5 di Roncajette ora C1.51 nelle tavole di PRG, ai sensi dell'art. 48, comma 1 quater, della L.R. 11/2004 e s.m.i.;
2. Di **adottare** – per le motivazioni espresse in premessa – il **Piano di Lottizzazione "CORTE CORINALDI"**, ricadente nella sottozona C1.5 di Roncajette ora C1/51, come sopra perimetrato ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni per l'area di proprietà della ditta CONSERVIFICIO VENETO s.r.l. con sede in Padova Via N. Tommaseo, 15 sull'area a catasto censita nel Comune di Ponte San Nicolò, Foglio 15, mappali n. 40 – 57 – 75 – 217 – 219 – 309 – 317 – 318 – 330 – 331 – 350 – 351 – 353 – 354 – 355 – 356 – 357 – 358 – 359 – 360 – 361 –

3. Di dare atto che il progetto del presente Piano di Lottizzazione è conforme alle previsioni del vigente PRG ed è composto dai seguenti elaborati depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale – Urbanistica:

**Elaborati progettuali:**

- Elab. A Relazione tecnico-descrittiva e verifica vincoli;
- Elab. B Norme tecniche di attuazione;
- Elab. C Prontuario per la mitigazione ambientale;
- Elab. D Capitolato speciale d'appalto;
- Elab. E Computo metrico estimativo opere primario;
- Elab. G Documentazione proprietà;
- Elab. H Convenzione bozza;
- Elab. I Tabella scomputo oneri urbanizzazione primaria e secondaria;
- Elab. L Relazione e Verifica di compatibilità geologica – geomorfologica e idrogeologica;
- Elab. M Dichiarazione art. 21 D.P.R. 503/1996;
- Elab. N Documentazione Fotografica;
- Elab. O Relazione geologica-tecnica e indagine geognostica;
- Elab. P Calcolo Volume di invaso;
- Elab. Q Documentazione fotografica “zona 3”;

**Elaborati grafici:**

- Tav. 1 Estratti, di mappa, PRG, aerofotogrammetrico Rilievo pianoaltimetrico e calcolo area;
- Tav. 1/A Estratti, di mappa, PRG, aerofotogrammetrico Rilievo pianoaltimetrico e calcolo area;
- Tav. 2 Planimetria Infrastrutture, edifici e reti tecnologiche esistenti;
- Tav. 2/A Planimetria Infrastrutture, edifici e reti tecnologiche esistenti;
- Tav. 3 Planimetria profili e sezioni stato di fatto;
- Tav. 3/A Planimetria profili e sezioni stato di fatto;
- Tav. 4 Planivolumetrico e individuazioni lotti;
- Tav. 4/A Planimetria di progetto;
- Tav. 5 Planimetria profili e sezioni stato di progetto;
- Tav. 5/A Planimetria profili e sezioni stato di progetto;
- Tav. 6 Planimetria Sezioni stradali;
- Tav. 6/A Planimetria Sezioni stradali;
- Tav. 7 Planimetria Rete acque nere Cvs;
- Tav. 8 Planimetria Rete acque bianche Cvs;
- Tav. 8/A Planimetria Rete acque bianche Cvs;
- Tav. 9 Planimetria Infrastrutture Telecom;
- Tav. 9/A Planimetria Infrastrutture Telecom;
- Tav. 10 Planimetria Condotte gas – Acegas -aps;
- Tav. 11 Planimetria Condotte acquedotto Cvs;
- Tav. 12 Planimetria Condotte Enel;
- Tav. 12/A Planimetria Condotte Enel;
- Tav. 13 Planimetria progetto verde privato ad uso pubblico
- Tav. 14 Prescrizioni per il superamento delle barriere architettoniche e particolari costruttivi;
- Tav. 15 Individuazioni aree da cedere;
- Tav. 15/A Individuazioni aree da cedere;
- Tav. 16 Segnaletica stradale;
- Tav. 16/A Segnaletica stradale;
- Tav. 17 Progetto idraulico-consorzio Bacchiglione Brenta;
- Tav. 17/A Progetto idraulico-consorzio Bacchiglione Brenta;
- Tav. 18 Layout impianto di illuminazione pubblica;
- Tav. 18/A Layout impianto di illuminazione pubblica;
- Elab. 18/01 Calcoli illuminotecnici;
- Elab. 18/A1 Calcoli illuminotecnici;
- Elab. 18/02 Relazione tecnica;
- Elab. 18/03 Schemi quadri elettrici;
- Elab. 18/B Schemi quadri elettrici;
- Elab. 18/04 Computo metrico estimativo;
- Elab. 18/C Computo metrico estimativo;

- Elab. 18/05 Schema blocchi;
- Elab. 18/D Schema blocchi;
- Elab. 18/06 Documentazione tecnica;
- Elab. 18/E Documentazione tecnica;
- Elab. 18/07 Documentazione fotografica zona 1;
- Tav. 19 "Corte Corinaldi" Pianta stato di fatto – zona 1;
- Tav. 19/1 "Corte Corinaldi" Sezioni e prospetti;  
"Barchessa "Pianta prospetti e sezioni stato di fatto – zona 1;
- Tav. 19/2 Silos - Pianta prospetti e sezioni – stato di fatto – zona 1;
- Tav. 19/3 Calcolo volumi lordi zone 1 - 2 - 3 - stato di fatto;
- Tav. 20 "Corte Corinaldi" – Progetto di massima planimetria pianta piano interrato - zona 1;
- Tav. 20/1 "Corte Corinaldi" – Progetto di massima pianta piano terra-primo-secondo-terzo - zona 1;
- Tav. 20/2 "Barchessa Corte Corinaldi" – progetto di massima – pianta piano terra-primo – zona 1;
- Tav. 20/3 "Corte Corinaldi" - progetto – prospetti – zona 1.

4. Di dare atto, che:
  - a) il Piano Urbanistico Attuativo è conforme alle previsioni e prescrizioni di legge e regolamentari ed in particolare del Piano Regolatore Generale vigente;
  - b) gli elaborati approvati sono quelli indicati dall'art. 19, comma 2, della L.R. 11/2004;
  - c) sono rispettate le dotazioni minime di superficie a servizio delle opere di urbanizzazione primaria nonché della dotazione di spazi attrezzati giusti articoli 3, 4, 5, 6 e 17 con la cessione delle aree e/o opere di urbanizzazione primaria, e la costituzione di vincolo di destinazione d'uso di cui alla bozza di Convenzione;
5. Di demandare all'Ufficio di Polizia Locale – all'atto del rilascio del permesso a costruire i singoli interventi edilizi delle Zone 1 e 4 – l'emissione di un'ordinanza di divieto di transito ai mezzi pesanti attraverso l'attuale Via San Fidenzio; tali mezzi dovranno accedere ai cantieri per mezzo della costruenda strada di collegamento con accesso e uscita dalla nuova rotatoria di Via Boccaccio – Cimitero e quindi ai cantieri edili delle Zone 4 e 1;
6. Di disporre altresì il deposito del Piano presso la Segreteria del Comune per la durata di giorni 10, ai sensi dell'art. 20, comma 3, della L.R. 11/2004;
7. Di riservare ad un successivo provvedimento di competenza del Consiglio Comunale, l'approvazione del Piano;
8. Di demandare al Settore Uso e Assetto del Territorio l'assolvimento delle incombenze conseguenti alla presente deliberazione.

---

Successivamente,

## **LA GIUNTA COMUNALE**

Ritenuta l'urgenza di cui all'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000;  
Con voti favorevoli unanimi espressi nei modi di legge,

## **DELIBERA**

Di dichiarare immediatamente eseguibile il presente atto.

---

**Oggetto: PIANO DI LOTTIZZAZIONE "CORTE CORINALDI". ADOZIONE.**

---

**PARERI, RESI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL T.U. APPROVATO CON D.LGS. 18.08.2000, N. 267, SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE.**

Il sottoscritto BETTIO ROBERTO, Responsabile del Servizio interessato, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, esprime **parere Favorevole** in merito alla **regolarità tecnica** sulla proposta di deliberazione.

26-11-2008

Il Responsabile del Servizio  
F.to BETTIO ROBERTO

Il sottoscritto QUESTORI LUCIO, Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, esprime **parere Favorevole** in merito alla **regolarità contabile** sulla proposta di deliberazione.

26-11-2008

Il Responsabile del Servizio Finanziario  
F.to QUESTORI LUCIO