

**COPIA**

**Delibera n. 11  
Data 26/03/2024**

**Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale**

**OGGETTO: VARIANTE N. 11 AL PIANO DEGLI INTERVENTI. ILLUSTRAZIONE DEL DOCUMENTO DEL SINDACO AGGIORNATO ALLE NUOVE INDICAZIONI DELL'AMMINISTRAZIONE AI SENSI DELLA L.R. 24 APROLE 2004, N. 11 E S.M.I.**

L'anno 2024, il giorno 26 martedì del mese di marzo alle ore 18:00 nella sala delle adunanze consiliari si è riunito il Consiglio Comunale in modalità mista. Intervennero i Signori:

		Presente/Assente
Furlani Giulio	Sindaco	Presente
Gaspari Mauro	Vice Sindaco	Presente
Castagna Daniela	Componente del Consiglio	Presente
Aldeghehi Andrea	Componente del Consiglio	Presente
Besana Francesca	Componente del Consiglio	Presente
Riviello Giulia	Componente del Consiglio	Presente in linea
Scaravelli Roberta	Componente del Consiglio	Presente
Zusi Giuliano	Componente del Consiglio	Presente
Biondani Emanuela	Componente del Consiglio	Presente
Castagna Vittorio	Presidente del Consiglio	Presente
Giramma Vittorio	Componente del Consiglio	Presente
Tebaldi Aldino	Componente del Consiglio	Presente
Faccioli Lorenza	Componente del Consiglio	Presente
Ferrarini Claudio	Componente del Consiglio	Presente
Merzari Francesco	Componente del Consiglio	Presente
Madinelli Simone	Componente del Consiglio	Presente
Zusi Chiara	Componente del Consiglio	Presente

Ne risultano presenti N.17 e assenti N.0

Assume la presidenza il Signor Castagna Vittorio in qualità di Presidente del Consiglio assistito dal Segretario Generale Dott. Sambugaro Umberto.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

**Il Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna** dà lettura del dispositivo della proposta di deliberazione.

**Sindaco Giulio Furlani.** “Qui c’è anche presente l’Ingegnere Canuti alla quale chiedo di avvicinarsi al tavolo. Allora il Documento del Sindaco beh è il primo punto del Documento, cioè è il primo Documento che serve per poi aprire la procedura del Piano degli Interventi, avete ricevuto tutti l'allegato? Ecco, tiriamo via subito la parte delle premesse, tutta la procedura, eventualmente poi c’è anche qui l’Ingegnere Canuti per un supporto. Questo Documento del Sindaco che ovviamente era già attivo al Piano degli Interventi numero 11 viene riaggiornato, viene rivisto, in quanto sono stati aggiunti dei nuovi elementi o nuovi argomenti che nel frattempo, ovviamente cambiando anche l’Amministrazione si è ritenuto opportuno appunto integrare. Ne faccio un elenco così evitiamo, cerco di andare sui punti focali, in particolare questa nuova versione del Piano degli Interventi 11 va nella parte centrale, quindi siamo verso le ultime pagine, praticamente l’obiettivo di questa Variante è l’aggiornamento dello stato dell’attuazione dei P.U.A., ci sono un tot di P.U.A. praticamente non più completati, quindi vengono praticamente rivisti, riaggiornati. C’è la cosa più importante che torna sempre che è ovviamente la digitalizzazione che interviene anche all’interno dell’ufficio Urbanistica. Sarà implementato il SIT, ma in particolare collegato a questo SIT che poi è uno strumento intersettoriale che va dall’ufficio Tributi, all’ufficio Urbanistica, sarà praticamente tutto l’aggiornamento cartografico della mappatura. Avremo o meglio l’ufficio avrà a disposizione uno strumento digitale con il quale praticamente con dei semplici click riuscirà a dare risposte molto più, e qua torniamo al discorso nel tempismo rapidi alle aziende o ai cittadini che hanno la necessità di farne richiesta, quindi dall’accesso ai dati, ai famosi CDU e tutte le altre situazioni, nonché permetterà all’ufficio stesso di lavorare meglio, in quanto avrà delle elaborazioni più rapide e anche una visione più standard. Tant’è che appunto questo strumento cartografico nuovo permetterà di analizzare, diciamo quasi in tempo reale, ad ogni aggiornamento i famosi standard urbanistici. Standard urbanistici che verranno riaggiornati e rinfrescati con questa Variante sono quelli che determinano, chiamiamolo il benessere del territorio, usiamo questa parola, che vanno ad individuare i metri quadri di parcheggio, i metri quadri delle aree a servizio che possono essere i parcheggi, le aree verdi, le aree di sosta, le aree a servizio pubblico, quindi i parchi, le aree a servizio pubblico quali ad esempio le scuole con ordine e grado. Quindi praticamente anche in occasione di analisi o indagini praticamente avremo uno strumento che supporterà le risposte a queste cose. Verrà anche aggiornata, ovviamente anche la cartografia a seguito delle Varianti SUAP, vengono introdotti una serie di Accordi Pubblici-Privati e poi dopo nelle fasi successive verranno presentati questi Accordi Pubblici-Privati, oltre ovviamente a dare risposta a una serie di domande puntuali che cittadini o imprese hanno fatto per adeguamenti. Tutte queste richieste vanno sotto un cappello che lo trovate un po’ nell’ultima pagina di questo Documento, perché questo una volta lo chiamavano il Documento del Sindaco appunto perché dà gli indirizzi. Il nostro indirizzo politico-amministrativo su questi Piani di Intervento, in particolare questo, sono quelli di recuperare e permettere la riqualificazione di parte del territorio che ad oggi non è più funzionale all’attività che è presente perché in abbandono, parliamo di una parte della zona industriale, ad esempio, e nello stesso tempo, magari anche in zone più esterne, quindi parliamo anche in zone agricole viene effettuata tutta una schedatura dove richiesto dei beni con delle schede puntuali che permetteranno di dargli una rivalutazione, una rivisitazione per evitare che venga questo perduto, che vada abbandonato, il tutto ovviamente con la massima attenzione del non consumo della SAU, la superficie agricola utilizzabile. Questo è proprio il mio impegno che permetterà ove ovviamente minima parte per completare alcune situazioni, ma è chiaro che il territorio ha già dato molto, si può dire moltissimo, lo vediamo tutti i giorni nella matrice viabilità. E’ stato previsto uno sviluppo importante con non tutte le situazioni adeguate, in particolare la viabilità. Pertanto il territorio ha già dato ed è saturo, e pertanto non bisogna ulteriormente aggravare la situazione, è chiaro, quindi bisogna

spingere per la valorizzazione di quello che c'è già, permettere dei cambi d'uso funzionali al bene, ovviamente compatibilmente con il contesto dove si trova per non realizzare appunto nuovi edifici ed eventualmente quelli minimi ispessimenti che sono magari anche tante volte piccoli fisiologici, perché restati scuri all'interno dell'ambito dove si trova. E ovviamente gli Accordi Pubblici-Privati saranno Accordi che dovranno completare o portare opere che sono indirizzamento per l'aumento degli standard urbanistici del territorio. Quindi parliamo di o ciclabilità o parcheggi o strutture a servizio pubblico, questo è l'obiettivo di questa nuova, se possiamo così dire rivisitazione del Piano degli Interventi numero 11. Ecco questa è un po' la sintesi chiamiamola politica-amministrativa, dopo se ci sono domande tecniche qui c'è l'Ingegnere Canuti che ovviamente sta seguendo tutta questa parte, come ovviamente in corso, ah vi anticipo già nei prossimi mesi o Consigli ce ne saranno ulteriori perché stiamo cercando di perseguire questa linea dei Piani di Intervento per appunto a parte dare risposte e realtà, ma appunto per dare anche una rivisitazione complessiva del territorio che è utile poi anche per far riavvivare tante altre attività o situazioni”.

**Cons. Claudio Ferrarini.** “Riguardo a questa delibera ho fatto un appunto, ma anche il signor Sindaco mi ha dato l'occasione di porre una domanda, magari per capire perché siamo solo in una fase iniziale che prevede poi tutto un iter in cui saremo coinvolti, non solo noi, ma tutti i cittadini e le associazioni interessate, quando si parla di valutazione delle richieste di Accordi Pubblico-Privato, diceva lei, ci sono già e c'è un'urgenza rispetto a questi, ci sono delle ipotesi di Accordo? Cioè voglio dire sono importanti di valore? Ecco una domanda era questa e l'altra poi che ci interessava particolarmente ne abbiamo discusso, era quella del recupero del patrimonio edilizio sparso facendolo rientrare al fondo regionale che mi sembra che è quello che viene richiamato qua 11/2004, rientrano anche le case io le chiamo ex Ugo Pozzan? Che sono anni lì abbandonate. Cioè, visto che non c'è stato da parte del Comune nessuna richiesta di Fondi al PNR queste possono rientrare in un fondo regionale che dia finalmente via alla ristrutturazione di quello spazio lì abbandonato? Grazie”.

**Sindaco Giulio Furlani.** “Allora la prima domanda Accordi Pubblici-Privati sì ce n'è una serie, non sono centinaia, sarà una decina di Accordi Pubblici-Privati in corso, che appunto sono già stati presentati, tendenzialmente una ditta presenta, poi dopo al primo Piano degli Interventi viene elaborato l'Accordo. E comunque questi verranno tutti portati prima in Giunta perché questa è la procedura, poi in Consiglio comunale, quindi c'è tutta la trasparenza con quello che viene richiesto dalla controparte, chiamiamola controparte, scusate il termine, deformazione professionale e il beneficio pubblico che appunto come ho detto prima saranno tutte opere finalizzate veramente a risolvere alcune criticità del territorio che auspico che vengano condivise comunque anche dal Consiglio comunale. Relativamente agli stabili qui di via Marconi, lì la soluzione è un po' più drastica Consigliere Ferrarini, nel senso che lì ci sarà una rivisitazione un po' di tutta l'area, insomma no, no, no. Lì c'è un piano specifico che si chiama Piano Citterio, Citterio-Ugo Pozzan che è in corso, ma non entra all'interno del Piano Interventi numero 11. Sì, diciamo che c'è molto materiale nel Settore Urbanistica perché si è fermato col periodo del Covid adesso da due anni a questa parte, anche le attività stesse stanno ripartendo pertanto il 2024, sarà intenso”.

**Ing. Silvia Canuti - Responsabile Settore Urbanistica e Territorio.** “Volevo solo aggiungere che comunque le proposte verranno portate anche alla Commissione Territorio e Ambiente, come sempre, pertanto verranno illustrate nei particolari. Adesso ovviamente le sta analizzando l'urbanista come istruttoria anche per la valutazione nella fattibilità perché ovviamente non è che una richiesta sia sempre assolutamente approvata, ma deve essere valutata in considerazione di quelle che sono le richieste effettive anche della cubatura perché come diceva appunto il Sindaco si sta, c'è una particolare attenzione a ridurre quelli che sono, diciamo così gli ambiti a livello edilizio, soprattutto nel quartiere del Borgo perché ormai la densità comincia a essere eccessiva. Pertanto si sta facendo una valutazione generale”.

**Cons. Francesco Merzari.** “Solo una considerazione molto veloce, lei signor Sindaco ha parlato di non andare sostanzialmente ad aumentare l'area cementificata, corretto, nella Commissione Territorio

Ambiente del 16 di gennaio e adesso non mi ero preparato questo intervento perché lo colgo sulle sue parole, ma abbiamo, era stata messa ai voti la delibera per l'individuazione nell'ambito del centro urbano delle aree degradate da riqualificare ai sensi della Legge Regionale 52/2012. Sostanzialmente era stata cambiata la destinazione, userò il termine scorretto urbanistica a fianco all'area del Lem per l'instaurarsi di un'attività commerciale, ne avevamo parlato in Commissione Territorio e Ambiente, questo va un po' in contrasto rispetto a quello che ha detto poco fa, nel senso che si parla di un'opera di 1500 metri quadrati che si instaurerà a fianco alla fabbrica Pedavena, ecco grazie”.

**Sindaco Giulio Furlani.** “Quella zona è una zona già urbanizzata e lottizzata Consigliere Merzari dal 2005, 2006, 2007, 2008. La fortuna è che nessuno ha avuto mai la necessità di utilizzarla o il proprietario del terreno non ha avuto le proposte o accordi, adesso è arrivata. Tutta quell'area lì è urbanizzata, cioè non ci sono, ma perché non c'è stato l'interesse commerciale o edilizio, quindi non è che è Furlani che fa costruire lì, l'area è già urbanizzata. No, ma voglio spiegare che lì c'è tutta quell'area lì, tutto il Pedavena, cioè non voglio fare nomi, in senso per dare dei riferimenti è, tutta quell'area lì dietro fronte Fontanara, tutti quei lotti lì sono così, la stessa come la lottizzazione Sant'Antonio, quella residenziale che sta nascendo dietro la Corte Sant'Antonio. Ad esempio nel Piano Interventi numero 13 e dopo chiudo la parentesi, si andrà speriamo a dare delle possibilità di recupero di quella corte dell'ingresso del paese, quella di fronte al distributore, diciamo questo. Per il discorso del consumo suolo pubblico zero, quello non esisterà mai. Ecco anche per legge non si può, ci saranno quelle minime situazioni contingenti, ma vedrete che non è niente, praticamente. Insomma è quasi quello fisiologico”.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di San Martino Buon Albergo è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1785 del 8.11.2011, pubblicata nel Bollettino Ufficiale Regionale n. 89 in data 29.11.2011;
- in data 30.07.2012, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 64, è stato approvato il Piano degli Interventi riferito alla città esistente ed alla pianificazione previgente coerente al PAT;
- in data 24.09.2013, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 67, è stata approvata la variante n. 2 al Piano degli Interventi riferita alla pianificazione strategica in coerenza con gli obiettivi prefissati nel PAT;
- in data 17.03.2015, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8, è stata approvata la variante n. 3 al Piano degli Interventi riferita alla pianificazione strategica in coerenza con gli obiettivi prefissati nel PAT;
- in data 13.10.2014, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 58, è stata approvata la variante n. 4 al Piano degli Interventi riferita alla riproposizione degli accordi pubblici privati non sottoscritti e già pianificati con la variante n. 2;
- in data 13.12.2016, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 65, è stata approvata la variante n. 5 al Piano degli Interventi (nuova pianificazione strategica);
- in data 27.09.2019, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 54, è stata approvata la Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio ai sensi della L.R. 14/2017 (Adeguamento alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo);
- in data 25.06.2020, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 27, è stata approvata la variante n. 7 al Piano degli Interventi (adeguamenti normativi alle nuove disposizioni di legge ed interventi mirati coerenti con le previsioni del PAT);
- in data 12.04.2022, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11, è stata approvata la Variante n. 2 al PAT (adeguamento al P.T.C.P.);
- in data 29.11.2022, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 72, è stata approvata la

variante n. 6 al Piano degli Interventi (Piano interventi tematico Tenuta Musella);

- in data 29.11.2022, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 73, è stata archiviata su richiesta dell'interessato la variante n. 10 al Piano degli Interventi (variante puntuale)

Preso atto che:

- l'Amministrazione Comunale, nella propria attività di revisione e pianificazione del territorio ha incaricato l'Arch. Daniel Mantovani della redazione della Variante 11 al Piano degli Interventi, relativamente ad un accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 17, comma 4 bis e dell'art. 6 della legge regionale n. 11 del 2004, finalizzato ad una permuta dell'immobile di Via Radisi con altri immobili di proprietà comunale da assoggettare a variante urbanistica in quanto non edificabile;
- che per cause inerenti a problematiche relative alle fluttuazioni del mercato immobiliare e non imputabili all'Amministrazione Comunale, non è stato possibile giungere alla stipula dell'accordo pubblico/privato;

Dato atto che, nel frattempo, sono giunte all'Amministrazione Comunale ulteriori istanze di accordo pubblico / privati che necessitano di un'adeguata istruttoria tecnico urbanistica – da attuarsi attraverso l'analisi e la redazione di scheda contenente parametri dimensionali, prescrizioni di mitigazione o indicazioni di progetto - in quanto contengono proposte di rilevante interesse pubblico;

Ritenuto opportuno completare la Variante n. 11 al P.I. affidando l'incarico di analisi delle nuove istanze relative alle nuove proposte di accordi pubblico/privato e all'adeguamento dello strumento urbanistico e della cartografia di Piano all'Arch. Daniel Mantovani, quale “logica prosecuzione” dell'incarico urbanistico relativo al Piano degli Interventi n. 11;

Preso atto che gli obiettivi del nuovo strumento urbanistico consistono principalmente nelle seguenti azioni:

- aggiornamento degli elaborati di Piano alle Varianti al PAT attualmente in itinere e Variante semplificata ai sensi della L.R. 14/17 “consumo del suolo”; Variante di Adeguamento al PTCP, aggiornamento cartografici e normativi e richieste puntuali;
- puntuale rivisitazione del tessuto edilizio abitativo, incentivando un miglioramento della qualità urbana, edilizia e paesaggistica, con la revisione degli indici di edificabilità nelle aree di urbanizzazione consolidata al fine di mitigare gli impatti sul territorio di aree già densamente abitate e con insufficienti aree a standard (verde e parcheggi);
- adeguamenti cartografici e/o normativi a disposizioni di legge quali L.R. 50/2012, L.R. 55/2012, modifiche alla L.R. 11/04;
- analisi delle aree di espansione soggette a Piani Attuativi non approvate nel termine quinquennale di validità dei precedenti Piani degli Interventi;
- analisi di interventi puntuali derivanti da specifiche richieste di privati cittadini;
- analisi ed individuazione di aree da utilizzare per “atterraggio” di crediti edilizi;
- modifica delle previsioni puntuali contenute nelle schede di alcuni edifici ricadenti in centro storico e di corti ricadenti in zona agricola;
- aggiornamento della cartografia e della normativa in riferimento ad aree di accordi di pianificazione (art. 6 L.R. 11/04) non attuati o modificati;

- revisione degli schemi direttori della viabilità ed aggiornamento delle aree interessate da trasformazione viabilistica.

Preso atto che con Determinazione di Capo Settore n. 662 del 05.09.2023, è stato incaricato l'Arch. Daniel Mantovani - con studio in San Pietro Incariano – via Valpolicella 58 cap 37029 - per la predisposizione dell'integrazione della Variante n. 11 Piano degli Interventi;

Tutto ciò premesso;

Visto l'art. 18, comma 1, della LR. 11/2004, "Procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano degli interventi" che recita: "Il Sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del Comune nel corso di un apposito Consiglio Comunale";

Visto l'allegato documento del Sindaco il quale esplica le linee guida, i criteri generali da applicare nonché i contenuti della Variante n. 11 al Piano degli Interventi;

Visto il parere espresso dalla Commissione Consiliare Territorio e Ambiente nella seduta del 25.03.2024;

Vista la legge Regionale n. 11/2004;

Visti gli atti di indirizzo dell'art. 50 della L.R. 11/2004;

Visto il Decreto Legislativo 18/8/2000 n. 267 e s.m.i.;

Visto il parere espresso sul presente provvedimento in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, così come modificato dal D.L. 174/2012;

Uditi gli interventi dei Consiglieri comunali come sopra riportati;

Con voti: presenti n. 17 Consiglieri, favorevoli n. 12, contrari n. 2 (Madinelli, Zusi Chiara – Lista “San Martino Civica”, astenuti n. 3 (Faccioli, Ferrarini, Merzari – “Lista San Martino Domani”), espressi per alzata di mano;

### DELIBERA

1)di prendere atto dell'avvenuta illustrazione da parte del Sindaco del "Documento del Sindaco" inerente l'aggiornamento della Variante n. 11 al Piano degli Interventi di San Martino Buon Albergo, così come previsto dall'art. 18, comma 1, della Legge Regionale 24 Aprile 2004, n.11 e successive modificazioni;

2)di dare atto che con la presente deliberazione si dà avvio al procedimento di consultazione, partecipazione e concertazione dello strumento urbanistico in formazione con gli enti pubblici e associazioni economiche e sociali interessate ai sensi dell'art. 18, comma 2, della Legge Regionale 24 Aprile 2004, n.11 e successive modificazioni.

Inoltre il Consiglio comunale stante l'urgenza di procedere con l'approvazione della Variante n. 8 al

P.I., con la seguente separata votazione espressa per alzata di mano: presenti n. 17 Consiglieri favorevoli n. 12, contrari n. 2 (Madinelli, Zusi Chiara – Lista “San Martino Civica”, astenuti n. 3 (Faccioli, Ferrarini, Merzari – “Lista San Martino Domani”);

DELIBERA

di dichiarare, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs 267/00.

\*\*\*\*\*

*Dato atto della discussione che viene registrata su supporto digitale e conservata in atti.*

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

**N. 10 DEL 19/03/2024**

<b>OGGETTO:</b>	<b>VARIANTE N. 11 AL PIANO DEGLI INTERVENTI. ILLUSTRAZIONE DEL DOCUMENTO DEL SINDACO AGGIORNATO ALLE NUOVE INDICAZIONI DELL'AMMINISTRAZIONE AI SENSI DELLA L.R. 24 APROLE 2004, N. 11 E S.M.I.</b>
-----------------	--

---

Parere di Regolarità Tecnica favorevole

Data: **19 marzo 2024**

Il Responsabile del Settore

**F.to Silvia Canuti**

Firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005



Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

**IL PRESIDENTE**

F.to Castagna Vittorio  
Firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005

**IL SEGRETARIO GENERALE**

F.to Dott. Sambugaro Umberto  
Firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Della suesesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art.124, comma 1 della Legge n.267/00.

Li, 11/04/2024

per Il Responsabile della Segreteria  
Dott.ssa Cucci Antonietta  
Firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ**

La presente deliberazione, dichiarata immediatamente eseguibile, diviene esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 267/2000, decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione.

Li, 11/04/2024

per Il Responsabile della Segreteria  
Dott.ssa Cucci Antonietta  
Firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Data: 11/04/2024

per Il Responsabile della Segreteria  
Dott.ssa Cucci Antonietta  
Firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005

# Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: Cucci Antonietta

CODICE FISCALE: TINIT-CCCNNT58M57L484G

DATA FIRMA: 11/04/2024 08:16:34

IMPRONTA: 6531323139356230656466666238636463656634633565356335306233333326362343866646465