

**COPIA**

**Delibera n. 38  
Data 26/07/2021**

**Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale**

**OGGETTO: ADOZIONE DELLA VARIANTE N. 6 AL PIANO DEGLI INTERVENTI -  
AMBITO "TENUTA MUSELLA".**

L'anno 2021, il giorno 26 lunedì del mese di luglio alle ore 18:00 nella sala delle adunanze consiliari si è riunito il Consiglio Comunale. Intervenero i Signori:

		Presente/Assente
De Santi Franco Giacomo	Sindaco	Presente
Gaspari Mauro	Vice Sindaco	Presente
Furlani Giulio	Componente del Consiglio	Presente
Compri Caterina	Componente del Consiglio	Presente
Scaravelli Roberta	Componente del Consiglio	Presente
Brusco Davide	Componente del Consiglio	Presente
Castagna Daniela	Componente del Consiglio	Presente
Zenzolo Laura	Componente del Consiglio	Assente
Castagna Vittorio	Presidente del Consiglio	Presente
Zumerle Elena Lucia	Componente del Consiglio	Presente
Bresolin Antonella	Componente del Consiglio	Presente
Zusi Giuliano	Componente del Consiglio	Presente
Ferrarini Claudio	Componente del Consiglio	Assente
Faccioli Lorenza	Componente del Consiglio	Assente
Zanini Gianluca	Componente del Consiglio	Assente
Tebaldi Aldino	Componente del Consiglio	Presente
Toffalini Umberto	Componente del Consiglio	Assente

Ne risultano presenti N.12 e assenti N.5

Assume la presidenza il Signor Castagna Vittorio in qualità di Presidente del Consiglio assistito dal Segretario Generale Dott.ssa Alessi Daniela.

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.

## PROPOSTA DI DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 49 DEL 16/07/2021

ASSESSORATO: **De Santi Franco Giacomo**

UFFICIO PROPONENTE: **SETTORE URBANISTICA E TERRITORIO**

<b>OGGETTO:</b>	<b>ADOZIONE DELLA VARIANTE N. 6 AL PIANO DEGLI INTERVENTI - AMBITO "TENUTA MUSELLA"</b>
-----------------	---

### 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; sono parte integrante di tale piano le aree oggetto di accordi pubblico/privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004;
- in data 17/3/2015, 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; tale variante prevede la facoltà della Giunta Comunale di prorogare il termine per la sottoscrizione degli accordi su motivata istanza del richiedente;
- in data 13/12/2016, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 65, è stata approvata la variante n. 5 al Piano degli Interventi riferita a nuove azioni di pianificazione strategica in coerenza con il PAT;
- 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 28.05.2020, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 è stata adottata la Variante n. 2 al PAT (adeguamento al P.T.C.P.);

- 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);

Dato atto che:

- l'Amministrazione Comunale intende proseguire nell'attività di revisione e pianificazione del territorio con la redazione della Variante n. 6 al Piano degli Interventi relativa all'ambito denominato "Tenuta Musella", corrispondente all'ATO (Ambito Territoriale Omogeneo) A 1.2 del PAT;
- la predisposizione di una Variante al Piano degli Interventi specifica per tale ambito è dovuta alla necessità di aggiornare la normativa vigente e le schedature relative agli aggregati edilizi, che per la maggior parte conservano particolari valori architettonici e figurativi, tenendo conto del contesto ambientale, paesaggistico e naturalistico peculiare della Tenuta, tutelata dal punto di vista paesaggistico e monumentale dagli anni '50;
- la normativa ad oggi vigente nell'ambito risale al 1994 e non tiene conto dei disposti normativi introdotti negli anni successivi e degli strumenti urbanistici sovraordinati (PAQE, PTCP);

Tutto ciò premesso;

VISTO l'art. 18 "*Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi*" della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, ed in particolare:

- il comma 1, ai sensi del quale "*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.*";
- il comma 2, ai sensi del quale "*Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.*";
- il comma 8, il quale stabilisce che "*Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo.*";

Richiamata la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 30.03.2016 avente ad oggetto "Illustrazione del documento del Sindaco ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04" relativa alla Variante n. 6 al Piano degli Interventi "Tenuta Musella";

Accertato che le procedure di consultazione, di partecipazione e di concertazione con enti pubblici ed associazioni economiche e sociali interessati, ai sensi dell'art. 18, comma 2, della legge regionale n. 11/2004, secondo le modalità previste dall'art. 5 della legge regionale stessa, sono state espletate, come risulta dalla relazione sugli esiti della concertazione (allegato "A" alla presente Deliberazione);

Preso atto del parere favorevole della Commissione Urbanistica espresso nella seduta n. 5 del 02.07.2021 (prot. 13309 del 02.07.2021) (allegato "B" alla presente Deliberazione);

Visti pertanto gli elaborati definitivi relativi alla sesta Variante al Piano degli Interventi, protocollati al n 12514 del 22.06.2021 di seguito indicati, in atti d'ufficio:

- parte Urbanistica (redatta dall'Arch. Daniel Mantovani):
  - o Relazione programmatica;
  - o Fascicolo repertorio Normativo;
  - o Tav. 1A: I vincoli, la pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto – sc 1:5000;
  - o Tav. 1B: vincoli Monumentali – sc. 1:5.000;

- o Tav. 2: Il sistema ambientale- paesaggistico – sc. 1:5.000;
  - o Tav. 4: Zone Significative – sc. 1:2.000;
  - o Fascicolo Fabbricati del sistema dell’edilizia rurale con valore storico e testimoniale – schede “A”;
  - o Fascicolo Norme Tecniche Operative (prot. 13435 del 05.07.2021);
- Parte Geologica (redatta dal Dr. Geol. Dario Gaspari):
- o Studio di Compatibilità idraulica (prot. n. 14358 del 20.07.2021)

Rilevato che la presente variante al PI risulta redatta nel rispetto delle previsioni introdotte dal piano di livello sovraordinato – PTCP, ed altresì in coerenza con le previsioni del PAT;

Preso atto che, a seguito dell’adozione della presente Variante, dovranno essere acquisiti i pareri relativi a:

- o Valutazione di compatibilità idraulica (Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta e Genio Civile Regionale);
- o Valutazione di Incidenza Ambientale di e Verifica di Assoggettabilità a VAS (Commissione Regionale VAS);

Visti:

- la legge 17 agosto 1942, n. 1150 “Legge urbanistica”, e successive modifiche ed integrazioni;
- la legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”, e successive modifiche ed integrazioni;
- gli atti di indirizzo adottati dalla Giunta regionale ai sensi dell’art. 50, comma 1, della legge regionale n. 11/2004;

Visti altresì:

- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 – Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali, e successive modificazioni, che, all’art. 42, comma 2, lett. b), attribuisce al Consiglio la competenza in materia di piani territoriali ed urbanistici;
- in particolare, del citato decreto, l’art. 78, commi 2 e 4, che così testualmente recitano:  
*“2. Gli amministratori di cui all'articolo 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado.”;*  
*“4. Nel caso di piani urbanistici, ove la correlazione immediata e diretta di cui al comma 2 sia stata accertata con sentenza passata in giudicato, le parti di strumento urbanistico che costituivano oggetto della correlazione sono annullate e sostituite mediante nuova variante urbanistica parziale. Nelle more dell'accertamento di tale stato di correlazione immediata e diretta tra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini è sospesa la validità delle relative disposizioni del piano urbanistico.”;*

## DELIBERA

1. di adottare, ai sensi dell’art. 18, commi 2 e 8, della legge regionale n. 11/2004, la variante n. 6 al Piano degli interventi, composta dai seguenti elaborati, conservati in atti d’ufficio:
- parte Urbanistica (redatta dall’Arch. Daniel Mantovani):

- o Relazione programmatica;
  - o Fascicolo repertorio Normativo;
  - o Tav. 1A: I vincoli, la pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto – sc 1:5000;
  - o Tav. 1B: vincoli Monumentali – sc. 1:5.000;
  - o Tav. 2: Il sistema ambientale- paesaggistico – sc. 1:5.000;
  - o Tav. 4: Zone Significative – sc. 1:2.000;
  - o Fascicolo Fabbricati del sistema dell’edilizia rurale con valore storico e testimoniale – schede “A”;
  - o Fascicolo Norme Tecniche Operative (prot. 13435 del 05.07.2021);
- Parte Geologica (redatta dal Dr. Geol. Dario Gaspari):
- o Studio di Compatibilità idraulica (prot. n. 14358 del 20.07.2021)
2. di dare atto che, ai fini dell’approvazione della presente Variante al Piano degli Interventi, dovranno essere acquisiti i pareri relativi a:
    - o Valutazione di compatibilità idraulica (Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta e Genio Civile Regionale);
    - o Valutazione di Incidenza Ambientale di e Verifica di Assoggettabilità a VAS (Commissione e Regionale VAS);
  3. di dare atto che, ai sensi dell’art. 18, commi 3 e 8, della legge regionale n. 11/2004, entro 8 giorni dall’adozione la variante è depositata a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede del Comune, decorsi i quali chiunque può, entro i successivi 30 giorni, formulare osservazioni; dell’avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all’albo pretorio del Comune e sul sito Internet istituzionale;
  4. di dare atto che, ai sensi dei commi 4 e 8 del medesimo art. 18 della legge regionale n. 11/2004, nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio comunale decide sulle stesse e approva la variante;
  5. di dare atto che, fino a quando la variante come sopra adottata non sarà divenuta efficace, a norma dei commi 5 e 8 della legge regionale n. 11/2004, troveranno applicazione le misure di salvaguardia previste dall’art. 12, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2011, n. 380, ed ai sensi dell’art. 29 della legge regionale n. 11/2004, per quanto applicabile;
  6. di procedere, ai sensi dell’art. 39 del decreto legislativo n. 33/2013, alla pubblicazione della presente deliberazione e degli elaborati tecnici con la stessa adottati sul sito istituzionale del Comune, nella sezione “Amministrazione trasparente”.

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

**N. 49 DEL 16/07/2021**

<b>OGGETTO:</b>	<b>ADOZIONE DELLA VARIANTE N. 6 AL PIANO DEGLI INTERVENTI - AMBITO "TENUTA MUSELLA"</b>
-----------------	---

Data: **16/07/2021**

Il Responsabile del procedimento

**F.to Davide Bosio**

---

PARERE:Favorevole in ordine alla **Regolarita' tecnica**

Data: **20 luglio 2021**

Il Responsabile del Settore

**F.to Dott.ssa Daniela Alessi**

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

PARERE:Favorevole in ordine alla **Regolarita' contabile**

Data: **20 luglio 2021**

Il Responsabile di Ragioneria

**F.to Renata Zecchinato**

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

Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna. “Per eventuali chiarimenti abbiamo presente sia l’ingegner Canuti che l’architetto Daniel Mantovani che ha redatto lo studio che ha portato all’elaborazione di questa Variante e con l’aiuto dell’Assessore Furlani e del proiettore possiamo spiegare meglio questo punto”.

Il Segretario Generale Dott.ssa Alessi, su invito del Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna, legge il dispositivo della proposta di deliberazione.

Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna. “Allo scopo la Commissione Urbanistica appositamente convocata ha dato parere favorevole, ricordo. Prego Assessore Furlani”.

Ass.re Furlani. “Prima di entrare poi nello specifico con l’architetto Mantovani volevo fare due minuti di introduzione giusto anche per tutto il Consiglio e pubblico. Questo P.I. 6, Piano degli Interventi 6, è denominato Piano degli Interventi tematico della Musella, perché? Perché è un Piano specifico predisposto solamente per l’ambito ATO 1.2 che è appunto il confine proprio perimetrale dell’ambito della Musella. Questo si è reso necessario perché data la sua peculiarità d’ambito, la sua connotazione ambientale, la sua storia culturale che rappresenta questo ambito, serviva e serve pertanto uno strumento urbanistico puntuale che oltre a permettere alcune attività ne salvaguarda tutto il suo compendio. Si individuano pertanto norme tecniche puntuali, un aggiornamento preciso di tutti gli edifici storici, simboli di contenitori storico- culturali importanti per il territorio comunale di San Martino, una tutela del contesto ambientale-paesaggistico e naturalistico, in sintesi un’azione specifica per la salvaguardia di questo grande polmone verde di San Martino e nel contempo però deve permettere un recupero degli edifici per non perdere il patrimonio che ne rappresenta. Pertanto, dato la sua importanza, con questo P.I. sono state riviste tutte le schede di ogni fabbricato presente, aggiornata la mappa dei vincoli. Qui si vuole solo ricordare per non passare più sul leggero un grande intervento che ha fatto l’ufficio tecnico con la Sovrintendenza ottenuto nel luglio del 2019 con la ridefinizione del vincolo monumentale diretto e indiretto all’interno di questo ambito, ma ha definito anche o finalmente anche tolto alcune aree del territorio di San Martino che erano incongrue ad avere questo vincolo, come anche altri vincoli sulla tutela della fascia boschiva. Ecco poi sono state definite le possibili cambiazioni o destinazioni d’uso degli immobili all’interno presenti, predisposto un supporto grafico per tutti i tecnici ed adeguato il tutto alla normativa vigente emessa dagli Enti superiori. Per questa Amministrazione è sicuramente un grande risultato, è un lavoro durato qualche anno, dato anche da questo periodo della pandemia del Covid, ma in questi mesi e quelli a seguire troverà e auspico ne siamo sicuri e consapevoli la sua fine, la fine che vuol dire completato con la giornata di oggi saranno appunto le fasi successive che il tecnico poi ci sperimenterà con l’obiettivo di arrivare a fine anno alla sua approvazione qui in sede. Dopo questo preambolo chiedo la cortesia dell’architetto Mantovani di dare un’illustrazione, poi a disposizione per domande sia tecniche che amministrative”.

Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna. “Certo, grazie, prego architetto”.

Architetto Mantovani. “Buona sera a tutti. Vi ringrazio di avermi ospitato per la presentazione del Piano degli Interventi della Tenuta Musella, sono l’architetto Daniel Mantovani rappresentante dello studio incaricato della presente Variante e porto la presentazione di questo Piano, alle mie spalle c’è sicuramente il gruppo di lavoro che è composto dal geologo Gaspari per la parte geologica ed idrogeologica, e per la parte ambientale il dottor De Franceschi che oggi non erano possibilitati a

venire. La situazione urbanistica, la situazione storico-urbanistica della Tenuta Musella la potete vedere in questo elenco, avete un P.R.G. approvato nel 1994, avete un P.A.T. approvato nel 2011 con una Variante sul consumo di suolo e una Variante di adeguamento al P.T.C.P. adottata, che sta seguendo il suo iter, e numerose Varianti al Piano degli Interventi. Per quel che riguarda la Tenuta Musella in particolare che è delimitata all'interno del vostro territorio comunale da un limite chiamato ambito territoriale omogeneo quindi ATO, in particolare l'ATO 1.2 Tenuta Musella, attualmente si applica una normativa di Piano degli Interventi che è derivante specificatamente dal Piano Regolatore Generale del 1994, quindi l'entrata in vigore del P.A.T. e tutta una successiva parte di Variante hanno congelato la situazione come prevede anche la normativa, ma sostanzialmente si porta dietro tutta una normativa o si applica una normativa che risale a più di venti anni fa. Gli obiettivi dell'Amministrazione erano, comunque hanno gettato le loro basi con il Documento del Sindaco risalente se non sbaglio al 2018, correggetemi se sbaglio, nel senso che è il documento di indirizzo programmatico dell'Amministrazione per quel che riguarda gli aspetti urbanistici e definiva quelli che erano appunto gli obiettivi, tra cui una ricognizione della situazione dell'ambito della Musella, quindi prendere anche atto delle situazioni di fatto consolidate esistenti ovviamente grazie all'ufficio tecnico che in questi anni abbiamo collaborato a stretto regime ed è stato fatto un grande lavoro di ricognizione, di verifica di legittimità e di tenuta comunque di controllo non solo cartografico ma anche normativa della disciplina. Ovviamente conoscete bene la situazione della Tenuta Musella che nella stragrande parte del suo territorio, stiamo parlando di circa al 98%, è interessata da aziende agricole sostanzialmente, quindi appartiene a tutta una serie di patrimonio che ha un interesse economico e comunque legate all'agricoltura, alla coltivazione. Si voleva e si vuole con questo Piano riordinare, riqualificare il patrimonio edilizio esistente, quindi abbiamo provveduto a controllare e verificare tutte le schedature vigenti, abbiamo preso atto di tutti i progetti edilizi che si sono succeduti nel tempo e che hanno magari modificato anche una situazione da un punto di vista strettamente edilizio delle proprietà, delle configurazioni edilizie ove ci sia stata anche una modifica dell'elemento edilizio. Ci siamo dovuti, beh non era un obiettivo ma comunque è un obbligo che è intervenuto a cavallo tra il 2019, 2018-2019, è l'obbligo di un utilizzo di un supporto cartografico che è una cosa strettamente tecnica però comporta un problema di non poco conto quando si tratta di diritti e di obblighi normativi. La cartografia redatta come vedete al quarto punto dell'elenco geo database viene fornita dalla Regione sulla quale si deve operare per pianificare o comunque per redigere gli strumenti urbanistici. Questo comporta un controllo diciamo a due livelli: verifica catastale, verifica del geo database, e quindi anche delle incongruenze di tipo strettamente cartografico perché i due elementi, le due cartografie, i due supporti non sono allineabili usiamo questo termine. Come ha ricordato l'Assessore nel 2019 è stato fatto il lavoro di introduzione, di ricognizione del vincolo monumentale, quindi una verifica da parte della Sovrintendenza con vari sopralluoghi e ha portato al Decreto definitivo che ha riconosciuto gran parte del territorio a vincolo di tutela indiretta e una parte con il Decreto a vincolo diretto per quel che riguarda la normativa monumentale. A quel punto c'eravamo fermati per attendere e per non andare comunque a redigere uno strumento urbanistico che si portava dietro un vincolo vecchio e che dopo avremo dovuto comunque cambiare. Ci siamo fermati un attimo, abbiamo atteso l'introduzione o comunque l'applicazione del nuovo sistema vincolistico e su quello ci siamo anche confrontati con la Sovrintendenza per dopo redigere le norme puntuali quindi i gradi di protezione dei fabbricati che hanno avuto un controllo, una lettura da parte della Sovrintendenza che ci ha supportato nella redazione di queste normative che da una parte devono tutelare. L'obiettivo era primario, tutelare il patrimonio edilizio, ma da quell'altro deve permettere anche l'esercizio della possibilità di intervento edilizio che su patrimoni così particolari può creare anche dei problemi di interpretazione. Come ricordava l'Assessore la normativa è dedicata in via esclusiva per l'ATO Musella ed è per questo che il Piano degli Interventi non è una Variante al Piano degli Interventi, ma è un Piano degli Interventi tematico, questa denominazione è stata voluta, concordata con la Regione appunto perché la presente normativa si applicherà esclusivamente nell'ambito definito dell'ATO della Tenuta Musella. Questo è un breve riassunto degli elementi che partecipano a costruire, costituire il Piano degli Interventi tematico quindi la base è cartografica, i vincoli tutela derivanti di legge, ma anche derivanti dal P.A.T. e che quindi sono state riportate su una cartografia adeguata, abbiamo analizzato e verificato ognuna delle ventinove corti e definite puntualmente dai gradi di protezione, ed eventualmente inserito delle possibilità di cambio d'uso in casi puntuali ed elementi veramente



minimali su una stretta richiesta e quindi ci sono state due, tre situazioni nelle quali abbiamo concesso questo, ai fini sicuramente di una tutela e di un recupero del bene edilizio-architettonico, e in ultimo le Norme Tecniche Operative che appunto appartengono e sono esclusive per l'ambito territoriale omogeneo della Tenuta Musella. Da cosa è composto? Quali sono gli elaborati che costituiscono il presente Piano degli Interventi? Una Relazione Programmatica, Norme Tecniche Operative, 5 Elaborati Cartografici che parlano e raccontano i vincoli, la pianificazione, raccontano del sistema ambientale della tutela, le zone territoriali omogenee che nella stragrande maggioranza, stiamo parlando del 98% del territorio è zona agricola e tutelata mentre c'è una parte a sud che sono le zone F a servizi dell'Amministrazione che recuperano la vecchia pianificazione, la completano per quello che potrà essere il compendio dell'area scolastica. Allegato alla Variante, o comunque allegato alla parte strettamente urbanistica c'è la Relazione di Valutazione di Compatibilità Idraulica con la Relazione Geologica e per la procedura VAS Vinca e quindi soggetto al parere regionale è la verifica di assoggettabilità VAS e l'allegato E per quel che riguarda la procedura di VINCA. La procedura di VINCA non sarà una vera e propria VINCA ma sarà un allegato che appartiene al procedimento di VAS e quindi la Commissione Regionale ne valuterà la sostenibilità da un punto di vista ambientale e naturalistico all'interno di un unico procedimento. Illustro brevemente come sono composti gli elaborati grafici, la Tavola 1 dei Vincoli, come vedete è composta da una legenda che illustra i tematismi del sistema dei vincoli che vanno dal vincolo paesaggistico al vincolo, vincolo paesaggistico diviso nei vari livelli dall'articolo 136 al vincolo dell'ex Galasso e quindi al vincolo quindi i 150 metri dai corsi d'acqua e porta dentro diciamo questo primo elaborato, anche le aree di pericolosità idraulica derivanti dal Piano di Assetto Idrogeologico del P.A.I., quindi i quattro livelli dei pericoli che interessano il corso d'acqua del Fibbio. Questa è una capture a sud della Tenuta Musella in cui vedete identificato il nucleo insediativo l'1, 2, 3, 4, dopo ci sono delle tavole e degli elementi a schede descrittive di ogni corte puntualmente identificato ogni corte ed ogni fabbricato e la sovrapposizione in tempo diciamo reale sui vincoli della situazione di queste quattro corti. Tutto il materiale cartografico è stato redatto in un supporto GIS e potrà essere trasferito in un sistema informativo territoriale per un'indagine e per indagini a più livelli con sovrapposizioni anche calate su quelle che possono essere strumentazioni tipo google piuttosto che google earth, e visualizzazioni anche molto spinte per le analisi del territorio, quindi il supporto che ha generato questi elaborati che sono ovviamente elaborati cartografici come previsti dalla legge, il motore che sta sotto comunque è sicuramente all'avanguardia perché da un punto di vista tecnologico questo ci viene anche chiesto dalla Regione Veneto. Questo è la villa Musella e come vedete è la tavola 2 del vincolo monumentale, è stato esattamente cartografato e in più scuro, in viola più scuro, è il vincolo di tutela diretta del vincolo monumentale mentre il resto del territorio in questo caso è un vincolo a tutela indiretta, e questo vincolo cartografato deriva dalle cartografie che sono state fornite dalla Sovrintendenza nell'applicazione del Decreto, dell'istituzione del Decreto di Vincolo. Sistema ambientale-paesaggistico è una ricognizione e un'applicazione precisa e puntuale calandola sul nostro territorio di analisi della rete ecologica, quindi avete un corridoio ecologico principale derivante dal P.A.T., gli elementi dell'isola elevata naturalità ovvero step in stone, la campagna parco che si sovrappone in parte a quello che è il corridoio ecologico, è una normativa puntuale che deriva dal P.A.T. e quindi va calata e si interseca come normativa e nel caso specifico avete anche una tutela che è lungo il torrente Fibbio che è quello della tutela della fascia di ricarica degli acquiferi. La fascia di ricarica degli acquiferi è un'applicazione che avete tra sia il P.A.T. che il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale che quindi è anche sovraordinato, quindi viene recepito a livello di territorio comunale in questo caso a livello di Piano degli Interventi ambito ATO della Musella. Zone territoriali omogenee vi dicevo prima, come vedete la zona dell'ambito scolastico che viene completata e riconosciute le zone F2 per l'istruzione nella parte a ovest mentre nella parte a nord viene previsto il completamento a corona del territorio o comunque dell'ambito scolastico. Per la configurazione dell'ATO, l'ATO taglia e va a lambire l'elemento scolastico e si porta però al suo interno quello che può essere un territorio che dovrebbe in futuro, potrebbe dare in futuro respiro a quello che è il polo scolastico. Purtroppo l'ATO taglia questo elemento a cavallo, lambisce come vedete l'elemento scolastico però noi non abbiamo per scelta, anche confrontandoci con gli uffici, con gli amministratori non abbiamo ritenuto fosse opportuno cambiare il perimetro degli ambiti territoriali omogenei come definiti dal P.A.T. perché avrebbe creato un problema di linguaggio normativo e comunque di disciplina applicativa successivamente. Questo qua è un dettaglio sempre delle zone

significative, delle zone territoriali omogenee, quindi era per far capire e soprattutto per illustrare che su tutti gli elaborati la cosa principale che abbiamo riportato in continuità sono i nuclei insediativi esistenti quindi tutti quelli che sono gli ambiti di corte e il riferimento diretto a quelle che sono le aree di pericolosità idraulica derivanti dal P.A.I., perché la situazione delicata e di pericolosità del corso d'acqua del Fibbio ci impone anche una particolare attenzione. Quello che vedete qui rappresentato infine sono le schedature di tutte le corti che sono state recuperate nel censimento precedente, rianalizzate e sono state riportate sempre nel supporto digitale, e quindi ci sarà la possibilità anche di indagini da un punto di vista interattivo. Di ogni corte è stata fatta una visione tridimensionale presa con o da google earth o da bingo o da altri supporti che vedete, e quindi più che la foto diretta sul posto, visto che il territorio è prettamente privato e quindi andare a fare un'indagine con una fotografia creava non pochi problemi per motivi di privacy e di accessibilità, abbiamo preferito utilizzare immagini che sono di dominio pubblico ma che comunque danno un elemento cardine su cui poter dire, testimoniare che a questa data questa è anche la situazione. Riportate in cartografia le destinazioni d'uso, ammesse dal Piano, i gradi di protezione previsti dal Piano, eventuali possibilità di intervento nel terzo elemento di slide. Per chiudere vi do solamente due dati informativi, abbiamo previsto la possibilità di trasformare dei volumi già esistenti nel senso che avevano delle destinazioni d'uso annessi, piuttosto che altro, la possibilità di trasformarli in residenza, quindi sono stati uno ad uno identificati, individuati se erano idonei a questa possibilità da un punto di vista urbanistico, mentre per il recupero funzionale di alcuni elementi è stato concesso e pescato dal dimensionamento del P.A.T. 750 metri cubi, suddivisi in tre interventi, puntuali di 300 metri cubi, 300 metri cubi e 150 metri cubi, quindi da un punto di vista dimensionale un'applicazione o comunque un intervento in aumento volumetrico dal mio punto di vista urbanistico, dalla mia esperienza è assolutamente irrisorio perché 750 metri cubi suddivisi su tre interventi non è nemmeno un'abitazione al giorno d'oggi perché la Regione stima che ogni alloggio deve avere almeno 800 metri cubi, quindi questo è un po' il mio commento. Tutta questa revisione, tenuto conto oltre dei vincoli preordinati quindi dei vincoli di legge superiore che sono a tutela del bosco, a tutela dell'applicazione delle leggi in vigore, hanno tenuto conto anche delle possibilità per le quali ci sono delle aziende agricole vitali. Queste aziende agricole vitali potranno fare alcuni interventi perché non si può congelare assolutamente, la situazione non lo consente, la legge superiore regionale ma devono essere guidate oppure essere data delle direttive per poter fare dei piccoli interventi per la loro attività, per il loro diritto del lavoro, magazzini, depositi potranno essere concessi interrati e quindi nel rispetto dell'andamento della morfologia dei terreni, oggi come si rilevano dalle ortofoto, come si rileva dal patrimonio, quindi nel rispetto delle balze, nel rispetto dell'andamento delle curve di livello. Il limite per eventuali interventi è stato stabilito per le aziende agricole che devono essere dotate di un patrimonio aziendale all'interno della Tenuta Musella che dovrebbe essere trenta ettari, scusate, abbiamo stabilito il limite deve essere almeno venti ettari di azienda agricola all'interno della Tenuta Musella in proprietà e quindi dell'azienda per poter fare un intervento di tipo edilizio legato all'azienda agricola. Con questo io avrei finito sono a disposizione per chiarimenti e per rispondere a tutte le domande, grazie”.

Presidente del Consiglio comunale “Grazie Architetto”.

Vice Sindaco Gaspari. “Buona sera a tutti. Una domanda, visto che ha fatto un accenno veloce o magari ho perso il passaggio io. Cosa cambia esattamente in merito alle superfici boscate con l'adozione di questo Piano degli Interventi? Cioè ci sono vincoli più stringenti? Non cambia nulla perché questi vincoli c'erano già? Se può un attimo specificare meglio, grazie”.

Arch. Mantovani. “Allora è stato recepito e aggiornato il vincolo boscato quello presente nelle mappe e quindi di vincolo di legge poi abbiamo introdotto un divieto di riduzione della superficie boscata, l'abbiamo messo, è tra le prescrizioni dell'articolo 37 da applicare per tutto il territorio dell'A.T.O. della Musella, è il divieto di riduzione della superficie boscata”.

Vice Sindaco Gaspari. “Benissimo, grazie”.

Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna. “Se ci sono altre domande, Aldino era presente

in Commissione, voleva le tavole le erano state mandate vero Consigliere?”.

Cons. Tebaldi. “Si grazie”.

Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna. “Se ha domande in merito”.

Cons. Tebaldi. “Sottolineo la buona impostazione del Piano con riferimento alla tutela del territorio, alla semplicità di impostazione e di facilità di lettura delle schede e Norme Tecniche Operative contenute e non evasive. Rilevo comunque che quasi la totalità presente nelle varie corti che non prevedevano vincolo contrastanti possono essere ristrutturati ad uso abitativo privando il territorio agricolo da strutture specifiche per l’attività agricola. Considerato che l’attività principale rimane comunque l’attività agricola, come dicevo il 98%, propongo alcune modifiche all’articolo 38 che sarebbe edificazione in zona agricola, quali? Prima considerare l’estensione aziendale in funzione dell’attività agricola, cioè distinguere boschiva piuttosto che vigneto diciamo perché potrebbe avere esigenze diverse. Seconda la superficie di trecento metri quadri mi sembra troppo ridotta soprattutto per i mezzi che usano oggi nelle aziende agricole quindi non dico stravolgere però questi 300 metri quadri mi sembrano troppo ridotti, poi toglierei la dicitura totalmente interrato perché non ritengo che totalmente interrato, almeno il portone qualcosa ci sarà verso l’esterno, possa essere sempre migliorativo rispetto ad un fabbricato che si inserisce nel territorio in modo comunque ordinato, mi pare su questa, e da ultimo il vincolo di destinazione d’uso sui nuovi fabbricati che c’è scritto perenne se non sbaglio possa essere modificato da nuovi strumenti urbanistici quindi che non sia proprio vincolante all’infinito ma che si possa modificarlo. Ecco dopo l’ultima cosa in Commissione Urbanistica era stato riportato che il Piano recepisce anche il Piano del rischio alluvioni ma mi pare che nella schedatura vedo solo riportato i riferimenti al P.A.I e non al rischio alluvioni, comunque è sovraordinato per cui non comporta modifiche obbligatorie in questo caso, grazie”.

Arch. Mantovani. “Allora per i primi quattro punti non posso in questo momento esprimermi perché potrebbe essere non so se un emendamento o un’osservazione successiva, ma su quello non posso esprimermi, invece per l’ultimo punto quello che riguarda il Piano del rischio delle alluvioni in questo momento la situazione è, cioè usiamo un termine, fluida, nel senso che anche confrontandoci con la Regione, con la Commissione VAS con il Genio Civile non sanno neanche loro come applicare il Piano Rischio Grandi Alluvioni. Nel momento in cui noi abbiamo recepito il Piano di Assetto Idrogeologico vigente quello è l’unico Piano vigente sovraordinato di cui noi dobbiamo tener conto ed è quello che abbiamo fatto, ci siamo riservati di applicare all’articolo delle norme che fa riferimento alla tutela idraulica e quindi alla tutela e quindi all’articolo 11 la citazione del Piano del Rischio grandi alluvioni che è stato presentato a febbraio di quest’anno, è in fase di pubblicazione ed è una procedura di livello europeo. Io posso garantirle, le do la mia parola, che ci siamo confrontati con geologi e con rappresentanti della Regione, nessuno ancora ci ha dato una risposta chiara se è un Piano che entra in salvaguardia o in questo momento è passibile solamente di conoscenza. Noi ci siamo riservati riportandolo nelle norme che è un Piano sovraordinato e che verrà applicato immediatamente alla sua entrata in vigore e quindi ogni intervento deve riferirsi, non siamo stati in grado di riportarlo nelle cartografie perché le cartografie che si possono scaricare oggi dal sito dell’Autorità Alpi Orientali sono cartografie al 10.000 che hanno una definizione che è pressoché illeggibile, non sono a disposizione nemmeno anche dati perché anche venerdì abbiamo scaricato gli elementi per poter confrontarci con un altro Comune qua vicino, non sono a disposizione anche dati quindi di difficile comprensione anche per noi tecnici, però la normativa fa riferimento ed è una normativa eseguibile, quello che abbiamo riportato all’articolo 11”.

Sindaco De Santi. “Io apprezzo il lavoro fatto dallo studio, dai nostri uffici, dall’Assessore perché veramente abbiamo portato un progetto, un Piano che ha una valenza storica per San Martino perché non dimentichiamoci che probabilmente si parlava di Musella e di sistemare tutta la struttura Parco Musella, area Musella in relazione agli interventi possibili o meno, sarà stato vent’anni che se ne parlava anche venticinque non lo so. Abbiamo chiuso un’operazione. Allora capisco benissimo le

osservazioni, posso comprendere le osservazioni del Consigliere Tebaldi, se lui ritiene di presentare delle osservazioni nei sessanta giorni che ci sono poi verranno valutate chiaramente dagli uffici e dal tecnico proprio per dare una risposta più compiuta, però volevo sottolineare due cose: che la prima, la modifica dei dieci anni perché c'è il vincolo dei dieci anni imposto perenne, cioè vincolo perenne per l'inserimento di aree nuove, giusto? Di edifici nuovi relativi ad attività agricole perché dopo dieci anni, con tutta una serie di operazioni fatte legittimamente attraverso anche l'AVEPA, mi pare che tutte queste aree possono essere trasformate anche in residenziali ed è quello che invece mira il nostro tipo di intervento, la Musella è un patrimonio ambientale, è un patrimonio di un certo tipo, con una certa cultura che non può prescindere da situazioni diverse rispetto a quello che è il principio che ha sempre contraddistinto la Musella, questo è uno; secondo è un'osservazione mia, ma che ogni tanto qualcuno mi fa, ma che comunque è corretto puntualizzare, chi ha investito in Musella in maniera importante non ha investito consapevole che poi un'amministrazione che arrivava o questo o un'altra modificava le carte in gioco, ha investito sapendo le condizioni di fatto in quel momento, dunque vuol dire che chi ha investito era cosciente di quello che andava a fare. Dunque noi cerchiamo di venire incontro alle varie esigenze con interventi mirati e consapevoli del rispetto e dell'attenzione che merita quel territorio, ma ripeto poi le osservazioni saranno valutate magari si potrà ripensare qualcosa ma pensare che diventi una gestione non più mirata, non più con dei paletti precisi, non più con l'attenzione che bisogna dare, insomma qualche riflessione me la pongo, anche perché anche noi le dico abbiamo valutato i 200, i 300, i 400 metri con l'ufficio vero. Allora io non so, ma mi pare che questa sala sia 300 metri quadrati a spanne, dunque mi sembra una superficie: per un'attività adeguata, poi se l'osservazione dirà possiamo fare 350, fa parte del gioco delle osservazioni, però ripeto bisogna partire da quello che c'era, dalle aspettative, e come Amministrazione come vogliamo porci. Noi vogliamo porci nell'interesse certamente dei residenti e delle attività dentro ma soprattutto nell'interesse di salvaguardia di un patrimonio che essendo patrimonio chiamiamolo così privato, ma comunque di verso è anche un patrimonio pubblico per il bene che porta alla comunità deve essere anche dall'Amministrazione salvaguardato con dei paletti. Salvaguardato perché la deregulation in certe aree se non è certamente puntualizzata e messa a punto molto bene poi ci può portare ad aprire finestre, porticine, che di fatto poi inficiano il lavoro fatto. Io direi che il lavoro che è stato fatto è stato fatto bene, puntuale, ma che comunque apertura alle osservazioni come è nella logica del dibattito, come è nella logica della democrazia, apertura delle osservazioni se verranno presentate e lì verranno valutate e nel prossimo Consiglio comunale le analizzeremo insieme, grazie”.

Cons. Tebaldi. “No, no è corretto quanto riportato, solamente con riferimento al vincolo, cioè riportando solo perenne non so quale possa essere la sua scadenza. Io intendevo solo considerare che possa essere modificato da uno strumento urbanistico, da un nuovo strumento urbanistico, quindi dalla volontà dell'Amministrazione, ma comunque”.

Sindaco De Santi. “Farà parte delle sue osservazioni legittime. Però è chiaro che se domani arriva un'Amministrazione che decide di togliere il vincolo perenne sarà responsabilità diretta dell'Amministrazione, se potrà farlo, lo vedremo, non so se possa farlo, ma sarà responsabilità in quel momento specifico di chi vorrà cambiarlo, ma dovrà assumersi la responsabilità nel confronti di tutta quanta la struttura Musella, di tutti i proprietari e comunque dei cittadini perché ripeto chi è entrato in Musella a certe condizioni sapeva a quello che entrava, adesso il giochetto di dire ogni tanto aggiungiamo un pezzo, con questa operazione scusatemi ma è finito, si lavora con le carte, con i paletti, mi sembra la soluzione migliore per un contesto come patrimonio Musella”.

Presidente del Consiglio Vittorio Castagna. “Comunque tecnicamente per non ... Siccome non è stata presentata Consigliere come emendamento alla delibera, quindi deve metterle nelle osservazioni, adesso partiranno i termini, queste quattro richieste che ha fatto le mette tutte e quattro nelle osservazioni e verranno valutate dallo studio, dai tecnici e quanto verranno discusse per l'adozione definitiva ne parleremo prima in Commissione Urbanistica e poi in Consiglio comunale”.

Ass.re Furlani. “Se non ci sono altre domande volevo fare una chiusura. Chiusura che chi mi conosce è quasi d'obbligo, innanzi tutto, aveva già accennato il Sindaco ma volevo ringraziare lo studio,

Mantovani, e tutti i collaboratori che abbiamo, anche io personalmente, stressato se possiamo dire, perché appunto ci teniamo su questo e l'ha anche ribadito il Sindaco, quindi grazie; il lavoro non è concluso però architetto, però questo è un grande passo, è un grande obiettivo nostro amministrativo, poi volevo ringraziare anche l'ufficio tecnico, il geometra Rossi che ringrazio di essere qua stasera, anche l'Ingegnere Canuti per la parte paesaggistica, e il geometra Bosio che non c'è per motivi di ferie per la parte Urbanistica, con loro ormai è quattro anni che lavoriamo personalmente ma c'è stata una grande sinergia su questo tema moltissima, lavoro, pazienza tantissima, e professionalità che hanno dimostrato anche come ufficio tecnico e con lo studio, per cui ringrazio personalmente e anche da parte dell'Amministrazione della sinergia fatta per ottenere questo obiettivo e poi ho visto anche il Presidente il signor Sabaini Adolfo che ringrazio anche lui per esser qua, perché è giusto anche per essere corretti, ma anche informare, anche loro stessi tramite una nota che hanno inviato in Comune ringraziano di questa azione, di questo Piano d'Interventi appunto come accennava, come è sempre stato detto, per la salvaguardia dell'ambito che deve restare un'unicità come lo è stato e rimarca comunque la loro sempre disponibilità nell'ambito del Consorzio di loro pertinenza ad eventuali altre attività che possono sorgere, fare con l'Assessorato alla Cultura o anche all'Assessorato all'Ecologia qualora fossero dell'ambito inerente ovviamente a quello degli Assessorati, con la massima libertà della scelta, della condivisione, per cui ringrazio anche lui sia di essere presente, della disponibilità a tutti i consorziati stessi che vedo anche presenti alcuni qui e ringrazio”.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione avente ad oggetto: **“Adozione della Variante n. 6 al Piano degli Interventi - Ambito "Tenuta Musella”;**

CONSIDERATO che i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche addotte quale motivazione sono idonei a determinare l'emanazione di siffatto provvedimento;

RITENUTO di far propria la motivazione della proposta di deliberazione, ritenendola meritevole di approvazione;

TENUTO CONTO dei pareri favorevoli, resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

UDITI gli interventi dei Consiglieri comunali, come sopra riportati;

CON VOTI: favorevoli n. 11, contrari nessuno, astenuti n. 1 (Tebaldi), espressi per alzata di mano;

## DELIBERA

1)Di approvare la proposta di deliberazione avente ad oggetto: **“Adozione della Variante n. 6 al Piano degli Interventi - Ambito "Tenuta Musella”**, che in originale al presente verbale si allega sub 1) per formarne parte integrante e sostanziale, facendola propria a tutti gli effetti di legge.

\*\*\*\*\*

Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna. “Grazie architetto Mantovani, grazie ufficio tecnico geometra Rossi, grazie ingegner Canuti, buona serata”.

\*\*\*\*\*

*Dato atto della discussione che viene registrata su supporto digitale e conservata in atti con la firma digitale del Segretario.*

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE  
F.to Castagna Vittorio

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott.ssa Alessi Daniela

---

### **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.

Lì, 02/08/2021

IL RESPONSABILE  
F.to Dott.ssa Mantovani Maddalena

### **CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 13.08.2021, dopo il decimo giorno dalla sua pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.

Li,

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott.ssa Alessi Daniela

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Data: 02/08/2021

Il Responsabile del Servizio  
Dott.ssa Mantovani Maddalena

# 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: MANTOVANI MADDALENA

CODICE FISCALE: TINIT-MNTMDL73H58I754T

DATA FIRMA: 02/08/2021 11:13:52

IMPRONTA: 35326332616239663332623235303032383064343633623665373664623865366330393131656666