

COPIA

**Delibera n. 40
Data 15/09/2026**

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

**OGGETTO: ADOZIONE DELLA VARIANTE N. 14 AL PIANO DEGLI INTERVENTI
RELATIVA ALL'AGGIORNAMENTO DELLA NORMATIVA IN ZTO D E B.**

L'anno 2026, il giorno 15 martedì del mese di settembre alle ore 18:00 nella sala delle adunanze consiliari si è riunito il Consiglio Comunale. Intervennero i Signori:

		Presente/Assente
Furlani Giulio	Sindaco	Presente
Gaspari Mauro	Vice Sindaco	Presente
Castagna Daniela	Componente del Consiglio	Presente
Aldegheri Andrea	Componente del Consiglio	Presente
Besana Francesca	Componente del Consiglio	Presente
Riviello Giulia	Componente del Consiglio	Presente
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
Merzari Francesco	Componente del Consiglio	Assente
Facci Edoardo	Componente del Consiglio	Assente
Madinelli Simone	Componente del Consiglio	Presente
Zusi Chiara	Componente del Consiglio	Presente

Ne risultano presenti N.15 e assenti N. 2

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

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.

Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna. “Precisa che per questo punto ci si avvale anche della consulenza dell'Ingegnere Montresor che con gli uffici ha redatto questo Piano che è stato visto dalla Commissione consiliare Urbanistica mercoledì scorso e ha ottenuto il parere favorevole all'unanimità dei presenti e dà lettura del dispositivo della proposta di deliberazione.

Il Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna invita l'Ingegnere Montresor ad illustrare la Variante in oggetto.

Ing. Giovanni Montresor. “Buona sera a tutti. Allora come ha già anticipato in realtà leggendo l'elenco degli elaborati il Presidente del Consiglio comunale, questa Variante sostanzialmente riguarda solo le Norme Tecniche ed il Repertorio. Non ci sono modifiche di nessun elaborato grafico, quindi non ci sono né nuove aree, né modifiche di aree preesistenti, questo per inquadrare la portata di questa Variante che se ricordate ha avuto un iter abbastanza lungo e un pochino sofferto perché nel frattempo ci sono state anche parecchie modifiche normative sia a livello nazionale che a livello regionale e anche qui in Comune di San Martino avete nel frattempo approvato definitivamente alcuni Piani degli Interventi e quindi abbiamo cercato con l'occasione della revisione delle norme di modificare. Non so se tutti i Consiglieri hanno avuto modo di vedere le Norme in cui io avevo evidenziato in rosso tutte sia le cose cancellate, sia le cose invece integrate o modificate. Come avete visto ci sono alcune cose che riguardano recepimenti, quindi di fatto una sorta di automazione, mi riferisco, per esempio avete adottato e approvato il nuovo Regolamento Edilizio comunale per cui alcuni articoli sono stati stralciati dalle Norme in quanto già diciamo alcuni argomenti, mi riferisco in particolare l'efficientamento energetico sono trattati nel Regolamento Edilizio comunale, quindi non aveva senso avere un doppio anche con qualche volta con delle differenze. Quindi l'obiettivo è da una parte quello di venire incontro, non so se ricordate quando avevamo esposto in Consiglio comunale il Documento del Sindaco erano stati esposti quelli che erano gli obiettivi principali di questa Variante che in particolare riguardano le zone di completamento sia residenziale, quindi le zone B e le zone produttive di completamento le zone D1. Perché diciamo con una serie di leggi e di possibilità che ci sono state a partire dal 2009 col primo Piano Casa che poi ha avuto varie edizioni fino all'ultima diciamo del 2019 alla cosiddetta Legge Veneto 2050, c'è stata la possibilità di intervenire in queste zone che sono appunto delle zone urbanizzate e consolidate con ampliamenti anche notevoli perché il Piano Casa, a parte appunto le diversità delle tre edizioni che ci sono state nella Regione Veneto prevedeva possibilità di ampliamenti volumetrici consistenti, in particolare per le zone residenziali. Questo ha provocato parecchi problemi in particolare per quanto riguarda la questione parcheggi, in particolare per quanto riguarda la viabilità e anche in generale per la mancanza di standard anche a verde, anche perché tante volte diciamo quando si è trattato di fare ampliamenti e non c'era la possibilità, diciamo di ricavare gli standard all'interno del lotto di pertinenza si è utilizzata la monetizzazione e poi vedremo come appunto abbiamo cercato non di escluderlo, perché non è possibile, ma certamente di mettere dei limiti anche alla possibilità di monetizzazione proprio per evitare che i vantaggi della monetizzazione, che in realtà vengono spostati in altri quartieri creando invece problemi dove c'è stato magari un intervento consistente. A questo proposito, così faccio una breve considerazione personale, si parla molto anche in urbanistica in questi ultimi anni di densificazione come alternativa al consumo del suolo. Cioè, nel senso che c'è chi spinge molto per densificare all'interno dei centri già urbanizzati per evitare di fare espansioni come si faceva più facilmente in passato. Allora se il principio può essere certamente condivisibile io però vorrei mettere così sul chi vive un po', nel senso che la densificazione non si può fare tout court e dappertutto indistintamente. Io credo che in prospettiva futura si possa parlare di densificazione, però deve essere progettata e pianificata e sarà un oggetto proprio dei prossimi Piani degli Interventi io credo. Credo che tutti voi abbiate visto cosa è successo a Milano al di là delle questioni giudiziarie penali

indipendentemente da come andranno a finire però ci sono stati con questa idea di densificare posti che non meritavano assolutamente una densificazione, si sono creati non pochi problemi, in particolare si è inciso pesantemente sulla vivibilità di alcune zone per i cittadini che già abitavano queste zone. Quindi questo è stato un po' lo stimolo che ci ha guidato nel fare queste modifiche alle Norme e al Repertorio, ovviamente abbiamo cercato anche di raccogliere e sono stati fatti parecchi interventi con l'ufficio tecnico proprio per cercare di capire anche i problemi che erano nel frattempo venuti fuori dalle norme vigenti. Adesso io non so se è il caso non di passare tutti gli articoli, per cui se ritenete salterei tutti gli articoli che sono un recepimento, diciamo di altre normative di livello nazionale, di livello regionale, oppure dei Piani di Interventi passati, solo per citare, per esempio è stata stralciata una parte abbastanza ponderosa che riguardava tutta la zona della Tenuta Musella che era presente nelle Norme di Attuazione, in quanto è stato approvato il Piano degli Interventi numero 6, mi pare, di recente, l'anno scorso. Per cui abbiamo stralciato tutte queste pagine rimandando questo ai contenuti del Piano degli Interventi che riguarda specificatamente la zona della Musella oppure un altro Piano degli Interventi che riguardava degli Accordi di Programma, penso tipo quello Bussinello che mi pare sia l'Accordo numero 12, che è stato recepito. Poi sono stati stralciati alcuni Accordi di Programma già di fatto completati e conclusi, quindi vengono stralciati. Beh un altro aspetto importante che si è dovuto recepire, sapete che c'è il PGRA Piano di gestione del rischio alluvioni che è entrato in vigore nel 2021, di fatto poi nel 2022, tra l'altro proprio in questi mesi è stata approvata un'ulteriore modifica che in questo momento è stata adottata ed è in salvaguardia, quindi non è ancora definitiva che è ancora più penalizzante per alcune zone e anche la zona purtroppo dell'est veronese è stata abbastanza pesantemente influenzata e quindi al di là del recepimento diciamo del rimando, quindi alle norme del PGRA per tutti gli interventi che verranno fatti che ovviamente valgono anche per gli interventi, non solo per nuove zone, ma anche per interventi di ristrutturazione, per cambi d'uso, quindi diciamo abbracciano un'alta quantità di interventi edilizi e poi bisognerà vedere la versione definitiva, però diciamo il rimando normativo è di andare comunque a vedere ogni volta le norme a seconda delle zone in cui ci si trova. Abbiamo anche introdotto per venire incontro quando ci sono delle situazioni soprattutto nelle zone residenziali in cui col PGRA non si possono più fare scantinati per motivi di compatibilità idraulica, abbiamo introdotto la possibilità di aumentare la superficie coperta come eccezione per fare eventualmente delle autorimesse coperte di superficie, diciamo il piano campagna, ovviamente solo in questo senso, non per aumenti volumetrici indiscriminati, ma finalizzati a questo scopo e solo una volta che si è dimostrato che non si possono realizzare autorimesse nello scantinato, parliamo anche di autorimesse pertinenziali, che in caso di ampliamenti, ovviamente incidono. Come anticipato appunto gli articoli su cui si è intervenuti maggiormente sono l'articolo sulle zone B di completamento che magari se volete andiamo anche a leggere. Articolo 59 pagina 115, ovviamente tutte le cose che voi adesso avete letto in rosso sia stralciate che integrate verranno poi una volta che ci sarà l'approvazione definitiva fatte in una versione unica tutta in nero, ma l'ho fatto per una facilità di lettura da parte dei Consiglieri e anche poi degli Enti perché è stato mandato anche ovviamente al Genio Civile, che devono vedere, cogliere subito le modifiche rispetto al testo previgente. In sostanza allora dicevamo le zone B che sono l'articolo 59, poi va detto anche con la relativa scheda del Repertorio”.

Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna. “Allora lasciamo magari fare qualche domanda specifica su chi l'ha letto, adesso dopo questo cappello introduttivo che ci ha un po' indirizzato nella motivazione di questo, spezziamo un attimino, lasciamo a Chiara Zusi la sua domanda”.

Cons. Chiara Zusi. “Mi dispiace interromperla, vi chiedo scusa, avevo delle curiosità, ma molto più naif e non essendo esperta dell'argomento e non avendo proprio letto tutte le duecento, quattrocento pagine, volevo chiederle in realtà, allora intanto volevo cercare di capire se ho capito bene perché ho accolto con piacere la presenza delle costruzioni convenzionate, l'edilizia convenzionata è una delle cose che abbiamo richiesto per tanto tempo e speravamo si potesse trovare un modo di costruire che andasse incontro anche alla situazione vabbè abitativa difficile, ma anche economica delle persone e poi volevo chiederle, in realtà per capire meglio, la monetizzazione che nel testo si dice che spesso si

ricorreva a questa, ero curiosa di capire, cioè se c'era la possibilità per chi costruiva poteva scegliere oppure il Comune avrebbe potuto bloccare? Cioè so che spesso i costruttori preferiscono monetizzare piuttosto che costruire, ma mi chiedevo se non ci fosse la possibilità da parte dell'Amministrazione di bloccare questa cosa, immagino parzialmente di no, perché adesso vedo che è stata fatta una limitazione, però era anche per capire questo, cioè, magari diventava più facile monetizzare rispetto a chiedere indietro invece una costruzione, grazie”.

Ingegnere Giovanni Montresor. “La monetizzazione era quasi sempre ammessa, in questo caso abbiamo fatto delle modifiche per consentire al Comune un controllo maggiore addirittura abbiamo non so se vuole le leggo la frasetta perché prima c'era scritto: *“Nel caso in cui le aree a standard non siano reperibili o lo siano parzialmente è consentita la loro monetizzazione”*. Questo era la norma normale, quindi prima facilmente si dimostrava che magari, soprattutto nei vecchi lotti di completamente che erano abbastanza, cioè è diversa la situazione delle nuove espansioni dei Piani di lottizzazione che comunque passano da un Piano Attuativo, passano in Consiglio comunale, quindi c'è un controllo maggiore. Le vecchie zone consolidate e quindi le zone di completamento che sono nate spesso con poca attenzione agli standard anche legittimamente, però di fatto sono spesso carenti di standard in zona, lo vediamo in particolare per quanto riguarda i parcheggi, visto che c'è stato sia un aumento di traffico e quindi non solo di parcheggi, ma anche problemi di viabilità, per esempio in queste vie che spesso non sono adeguate diciamo al volume di traffico che c'è, senza poi parlare del verde che comunque anche quello è deficitario evidentemente in tante zone. Con la monetizzazione succedeva che si monetizzava e poi si andava magari ad intervenire perché in teoria tutti gli oneri derivanti dalla monetizzazione dovrebbero essere impiegati per fare opere di urbanizzazione, non per pagare gli stipendi del Comune. Però di fatto succedeva che queste opere di urbanizzazione aggiuntive venivano poi fatte in quartieri più distanti, periferici, quindi aggravando diciamo le condizioni di vita e di vivibilità soprattutto dei cittadini senza dare il vantaggio di avere degli standard adeguati vicini. Questo è un po' il motivo per cui abbiamo fatto questa, adesso abbiamo scritto che nel caso in cui le aree standard non siano reperibili o lo siano parzialmente è possibile eccezionalmente la loro monetizzazione in deroga rilasciata con Delibera di Giunta comunale, questo per dar modo all'ufficio tecnico per primo, ma anche alla stessa Amministrazione di controllare e al limite di arrivare a dire che la monetizzazione in taluni casi potrebbe non essere concessa, non è più un atto scontato, ma insomma va valutato caso per caso perché ci sono delle situazioni in cui magari si può farla senza tanti problemi e altre che invece porterebbero certi ampliamenti, soprattutto quando si tratta di ampliamenti consistenti potrebbero essere bocciati. Ovviamente con tutte queste norme che riguardano le zone B e poi vedremo in particolare nella tabella del Repertorio, abbiamo modificato riducendo abbastanza pesantemente, secondo qualcuno l'indice fondiario che ovviamente va sempre in questa direzione di rendere più vivibili queste zone, con la precisazione ovviamente che di fatto è una norma che vale per i pochi lotti liberi che ancora sono rimasti o in caso di ampliamenti se ci sono delle situazioni in cui non tutta la volumetria che prima era ammessa è stata utilizzata. Mentre nel caso di demolizioni e ricostruzioni di fabbricati questi possono essere recuperati con la stessa volumetria che c'era prima di fatto, quindi quello di fatto con i vecchi indici”.

Ingegnere Silvia Canuti – Responsabile Settore Urbanistica-Territorio e Lavori Pubblici. “Solo una precisazione, scusate l'intromissione. Allora noi come ufficio attualmente per quanto riguarda la monetizzazione viene sempre portata in Giunta comunale perché viene valutata di caso in caso e soprattutto nelle zone industriali o densamente così costruite soprattutto zone Borgo, zona industriale. Pertanto diciamo che noi abbiamo semplicemente deciso di normare dal punto di vista l'eccezionalità, noi comunque una Delibera di Giunta o anche qualche divieto è stato dato solo questo però nelle zone B di completamento, mentre nelle zone C di solito le monetizzazioni non possono essere effettuate per primarie cioè i parcheggi primari non possono essere assolutamente monetizzati per legge. Scusatemi, era solo una precisazione”.

Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna. “Grazie a lei. Aveva qualcos'altro da completare brevemente l'ingegnere”.

Ing. Giovanni Montresor. “Tornando a questo discorso delle zone residenziali un'altra modifica che abbiamo fatto che va nella direzione di dare una maggiore possibilità di controllo all'Amministrazione, abbiamo introdotto quando ci siano ambiti con cubature superiori a 2.000 metri cubi la possibilità che il Comune possa richiedere un permesso di costruire convenzionato mentre normalmente nelle zone di completamento si interviene con intervento diretto, quindi con permesso di costruire, con una SCIA, mentre ci sono delle situazioni, soprattutto ripeto, quelle in cui ci siano aumenti di volume consistenti in cui è opportuno che ci sia un passaggio ulteriore anche il Consiglio comunale perché il permesso di costruire convenzionato prevede una Convenzione che poi viene approvata dal Consiglio Comunale senza avere l'onere del Piano Attuativo, cioè è una via di mezzo tra un intervento diretto e un Piano Attuativo, però vedo che ultimamente si fa abbastanza. Poi per altrettante Norme che abbiamo cambiato riguardano le zone produttive dove oltre al problema degli ampliamenti negli ultimi tempi ci sono stati tanti cambi di destinazione d'uso con destinazioni d'uso che sono un pochino al limite, cioè non sono più zone produttive e artigianali e industriali come si intendeva una volta, ma il mondo si evolve, c'è una maggiore flessibilità, che è anche positiva da un certo punto di vista che però va governata perché ci sono delle situazioni che comportano dei carichi urbanistici molto più consistenti rispetto a prima. Quindi abbiamo cercato di normare tutte le diverse possibili situazioni a partire da quelle commerciali, quelle commerciali ovviamente seguono per quanto riguarda gli standard gli standard delle zone commerciali, se uno dovesse cambiare un capannone per fare un supermercato, ma poi ci sono anche tante altre destinazioni tra virgolette nuove pensiamo ai campi di padel, a tutti i vari centri di raccolta dati che comportano un carico soprattutto di traffico e anche di parcheggi che è molto diverso da quello di una piccola industria artigianale o di un'attività artigianale, quindi li abbiamo cercato di inserire tutta una serie di norme per non limitare, ma per normare anche queste situazioni che prima lo erano in maniera molto sfumata. Con questo non sto ovviamente dicendo che ci siano stati dei permessi di costruire illegittimi in passato, tutt'altro, che però non essendo normati con precisione, ovviamente impedivano all'Amministrazione comunale di poter essere più severa nel richiedere certi tipi di standard e in particolare i parcheggi. Credo che tutti voi se girate anche la zona industriale di San Martino ben consolidata vedete quante macchine ci sono parcheggiate lungo le strade, cosa che non dovrebbe essere in linea di principio”.

Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna. “Ci sono altre domande in merito specifico”.

Cons. Simone Madinelli. “No, non ho domande, ma prendo atto del lavoro fatto importante. Mi sembra che abbia preso una direzione molto, abbastanza positiva generalmente verso il non ampliamento, il meno consumo di suolo, la monetizzazione il fatto che abbia bisogno ora di una Delibera di Giunta per essere approvata anche se l'abbiamo già, ma serve anche per le prossime Amministrazioni che saranno diverse da queste, per cui si devono attenere a questi Regolamenti, la riduzione degli indici, è importante il 10% di verde in zona industriale, anche questo è molto importante, le pavimentazioni drenanti, quindi si sta prendendo una strada secondo noi positiva per cui per dichiarazione di voto saremo a favore di questa Delibera”.

Cons. Aldino Tebaldi. “Invece per dichiarazione di voto personale riconosco che tecnicamente è stato fatto un lavoro complesso e fatto bene. Comunque mi astengo da questa Delibera, in quanto non condivido alcune scelte riportate nel Piano”.

Sindaco Giulio Furlani. “Sì, qua come era stato già anticipato con il Documento del Sindaco l'intenzione dell'Amministrazione era appunto quella di iniziare questo percorso di contenimento per quanto è possibile perché quello che chiedeva prima la Zusi Chiara non si può mettere indice zero perché uno ahimè se ha un diritto piccolo, lo si può contenere, ma al di sotto del minimo, ma comunque lui ha un diritto, anche perché poi ci sono leggi regionali o altre che gli danno qualcosa in più dove noi non possiamo intervenire. Quindi l'obiettivo di questo era appunto di contenimento, anche qua come il discorso dell'Interpellanza prima qualcuno anche dei nostri sarà scontento, però purtroppo una scelta si deve fare, si deve avere la consapevolezza che il territorio ha dato molto, adesso bisogna

un attimino gestirlo per un periodo, come diceva anche prima l'Ingegnere Montresor che ringrazio per la redazione e relazione. Poi è scritto questo, altre Amministrazioni le possono tranquillamente riprendere, rimodulare, non è scritto sulla pietra perenne, ma bensì può essere rimodulato in base alle future anche necessità. Il vantaggio di questi strumenti urbanistici seppur sono lunghi nel loro percorso di iter e questo lo dico fuori dai denti perché non si può avere due, tre anni per fare uno strumento urbanistico di questo tipo permettono ovviamente una certa modularità in base anche all'Amministrazione che arriva insomma, ecco. Quindi dò speranza anche ad altri spiegando le cose che appunto nulla è stato tolto, ma si può eventualmente restituire, deciderà l'Amministrazione che ci sarà”.

Ingegnere Giovanni Montresor. “Non ho risposto prima ad una parte della domanda che mi aveva fatto riguardo all'edilizia, all'ERP, quella in realtà è oggetto dell'attuale Piano Casa che è stato di recente approvato dal Governo, adesso si tratta di capire bene come lo metteranno in pratica, prevede tra le altre cose per tutti gli interventi privati che siano fatti con i fondi del Piano Casa un 70% della volumetria esistente destinata ad edilizia residenziale pubblica o comunque housing sociale o cose concordate, quindi sulla carta c'è una spinta dopo si tratterà di vedere come viene, quanto viene finanziata perché adesso non è ancora del tutto chiaro. Purtroppo, a mio parere in questa legge sono stati tagliati fuori le Regione e i Comuni di fatto affidando tutto a dei Commissari per cui c'è il rischio un pochino che le cose vengano piovute sulla testa dei vari Comuni e delle varie Amministrazioni. Questo non credo sia positivo, visto che anche per legge, la competenza del governo del territorio è dei Comuni, delle Province e delle Regioni e non solo del Governo centrale che deve dare le linee guida, ma poi viene sviluppato attraverso strumenti che sono come dire locali, tant'è che sono molto diversi da una Regione all'altra. Però quello lo vedremo, però sarà da seguire attentamente quello perché sarà soprattutto con quello che si riuscirà a dare se funzionerà un impulso importante anche alle residenze diciamo housing sociale o comunque di edilizia residenziale popolare”.

Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna. “Grazie ancora una volta Ingegnere. Passiamo all'operazione di voto, non è prevista l'immediata eseguibilità in quanto andrà depositata”.

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 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 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 29.11.2022, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 è stata approvata la Variante n. 6 al Piano degli Interventi (relativa all'ambito "Tenuta Musella");
- in data 29.11.2022, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 73 è stata approvata la Variante n. 9 al Piano degli Interventi (relativo ad un accordo P/P in ZTO D3_3);

- in data 30.09.2024, con Deliberazione di Consiglio Comunale n.51 è stata approvata la Variante n. 15 al Piano degli Interventi (recepimento della microzonazione sismica di II° e III° livello sull'intero territorio comunale);
- in data 26/02/2026 Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 è stata approvata la Variante n. 8 relative all'ambito di alcune varianti puntuali;
- in data 26/02/2026 Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 è stata approvata la Variante n. 13 relativa ai "ZTO A Centro storico";

Sono attualmente in itinere gli iter procedurali relativi alle seguenti Varianti al Piano degli Interventi:

- Variante n. 10 -variante puntuale -, iter concluso con archiviazione su richiesta dell'interessato;
- Variante n. n. 11 - ricomposizione cartografica e accordi pubblici/privati puntuali;
- Variante n. 12 relativa ad un accordo pubblico/privato;

DATO ATTO CHE:

- L'Amministrazione Comunale intende proseguire l'attività di revisione della disciplina urbanistica relativa alle ZTO D produttive e alle ZTO B residenziali di completamento, al fine di adeguare le previsioni del Piano alle attuali esigenze del territorio. In particolare, per le ZTO B si ritiene opportuno procedere a una riduzione degli indici di edificabilità, al fine di contenere il carico urbanistico e insediativo nelle aree consolidate e di garantire un equilibrato sviluppo del tessuto urbano, anche in considerazione delle opportunità di incremento della capacità edificatoria già consentite dalla normativa regionale vigente in materia di rigenerazione edilizia e riqualificazione del patrimonio esistente.

RICHIAMATA la determinazione n. 663 del 06.09.2023 con la quale si è affidato l'incarico per la redazione degli elaborati relativi alla Variante Urbanistica in oggetto all'ing. Giovanni Montresor;

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. 47 del 19.10.2023 avente ad oggetto “variante n. 14 al piano degli interventi. illustrazione del documento del sindaco ai sensi dell’art. 18, comma 1) della l.r. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i.”;

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 attraverso l’incontro effettuato presso la sala Consiliare Comunale in data 19.12.2023;

VISTI pertanto gli elaborati definitivi relativi alla Variante n. 14 al Piano degli Interventi, protocollati al n 12195 del 05.06.2026 e di seguito indicati, in atti d’ufficio:

- o Relazione programmatica e illustrativa;
- o Norme Tecniche Operative;
- o Repertorio Normativo;

PRESO ATTO del parere della Commissione Territorio e Ambiente espresso nella seduta del 09.09.2026 con Verbale n. 2 (prot. 19210 del 10.09.2026);

RICORDATO CHE la presente Variante al Piano degli Interventi riguarda esclusivamente modifiche e aggiornamenti delle Norme Tecniche Operative e del Repertorio Normativo, senza prevedere nuove trasformazioni territoriali o urbanistiche né l'introduzione di nuove previsioni insediative. Pertanto, per i suoi contenuti, non determina effetti significativi sull'ambiente né possibili incidenze significative sui siti appartenenti alla Rete Natura 2000 e non rientra nel campo di applicazione delle procedure previste dal Regolamento Regionale n. 3/2025 in materia di VAS e dal Regolamento Regionale n. 4/2025 in materia di VINCA."

RICHIAMATA la comunicazione ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 e smi da parte del genio Civile di Verona – prot. 15818 del 22/07/2026 in cui si attesta che” la documentazione era accompagnata da asseverazione, da parte del tecnico progettista, pertanto non necessita di compatibilità sismica”;

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.”;

TUTTO CIÒ PREMESSO,

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000;

UDITI gli interventi dei Consiglieri comunali come sopra riportati;

CON VOTI: presenti n. 15 Consiglieri, favorevoli n. 13, astenuti n. 2 (Tebaldi – Lista “Cittadini per San Martino” e Faccioli - Lista “San Martino Domani”), contrari nessuno, rilevati dal sistema elettronico, ai sensi dell'art. 51, comma 1 del Regolamento del Consiglio comunale, approvato con deliberazione consiliare n. 2 in data 13.03.2024;

DELIBERA

1. Di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
2. di adottare, ai sensi dell'art. 18, commi 2 e 8, della legge regionale n. 11/2004, la variante n. 14 al Piano degli interventi, composta dai seguenti elaborati, conservati in atti d'ufficio con prot. 12195 del 05/06/2026:
 - a. Relazione programmatica e illustrativa;
 - b. Norme Tecniche Operative;
 - c. Repertorio Normativo;
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".

Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna. “Ringraziamo l'ingegnere Canuti e l'ingegnere Montresor per il lavoro svolto in collaborazione con tutto l'ufficio di edilizia.

Dato atto della discussione che viene registrata su supporto digitale.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

N. 41 DEL 19/08/2026

OGGETTO:	ADOZIONE DELLA VARIANTE N. 14 AL PIANO DEGLI INTERVENTI RELATIVA ALL'AGGIORNAMENTO DELLA NORMATIVA IN ZTO D E B
-----------------	--

Parere di Regolarità Tecnica favorevole

Data: **19 agosto 2026**

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.ssa Pezzuto Maria Teresa
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.

Lì, 22/09/2026

Il Responsabile della Segreteria
Dott.ssa Caldarella Matilde

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

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

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

Lì, 22/09/2026

Il Responsabile della Segreteria

Dott.ssa Caldarella Matilde

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

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Data: 22/09/2026

Il Responsabile della Segreteria

Dott.ssa Caldarella Matilde

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: Caldarella Matilde

CODICE FISCALE: TINIT-CLDMLD92B53E573E

DATA FIRMA: 22/09/2026 11:50:35

IMPRONTA: 32633830373361363933396566343938396334633934386361313165383232623635356337356534