

COPIA

**Delibera n. 66
Data 30/12/2025**

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

**OGGETTO: VARIANTE N. 13 AL PIANO DEGLI INTERVENTI - CENTRI STORICI -
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI - APPROVAZIONE.**

L'anno 2025, il giorno 30 martedì del mese di dicembre alle ore 15:13 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
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	Assente
Tebaldi Aldino	Componente del Consiglio	Presente
Faccioli Lorenza	Componente del Consiglio	Presente
Merzari Francesco	Componente del Consiglio	Presente
Facci Edoardo	Componente del Consiglio	Presente
Madinelli Simone	Componente del Consiglio	Presente on line
Zusi Chiara	Componente del Consiglio	Presente

Ne risultano presenti N.16 e assenti N.1

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 “E’ presente l’Ingegnere Silvia Canuti che ci può chiarire qualche dubbio, perplessità in merito, queste controdeduzioni vanno approvate, votate una per volta”.

Cons. Aldino Tebaldi. “Volevo fare presente che per motivi personali e perché in parte direttamente coinvolto non presenzio a questo punto dell’ordine del giorno”.

Alle ore 15:20 esce il Consigliere Aldino Tebaldi – presenti n. 15 Consiglieri.

Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna. “Queste osservazioni sono state redatte dai nostri tecnici con l’Architetto Grison”.

Cons. Chiara Zusi. “In realtà era solo una conferma, noi votiamo la proposta, giusto?”.

Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna. “Noi votiamo la proposta che ci viene trasmessa dal tecnico di essere favorevoli o meno alla proposta del tecnico. Quindi l’osservazione del tecnico in questo caso è accogliamo la richiesta di costruire la piscina”.

Cons. Chiara Zusi. “Con i termini sopra indicati”.

Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna. “Con i termini sopra indicati, quindi a favore viene costruita, a sfavore non viene costruita”.

Cons. Chiara Zusi. “Sì lo chiedevo per poi tutte le altre proposte”.

Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna. “Hanno lo stesso sistema, di dare conferma di quello che ha fatto l’architetto Grison che al Consiglio comunale sta bene”.

Cons. Chiara Zusi. “Esatto, grazie”.

Ingegnere Silvia Canuti. – Responsabile Settore Urbanistica – Territorio e Lavori Pubblici. “Sono state tutte viste dal tecnico che ha redatto la Variante pertanto ha valutato lui in base alle norme la validità o meno perché anche in questo caso si chiedeva oltre alla possibilità di fare una piscina, di normare, quindi modificare la norma generale in cui venissero previste piscine per tutti senza andare nel dettaglio, invece il tecnico ha preferito entrare nel dettaglio, essendo in centro storico, per una maggiore contestualizzazione”.

Alle ore 15:24 il Madinelli per problemi tecnici abbandona il collegamento - presenti n. 14 Consiglieri.

Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna. “Queste controdeduzioni e osservazioni vanno votate una alla volta e vanno votate per alzata di mano, perché non è previsto di votare quindici e poi di votare la delibera il Segretario prenderà nota delle votazioni e poi il Consiglio si esprimerà a dire approvo la delibera così come votati i quindici elementi precedenti”.

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

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 17.03.2015, 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; 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 26.09.2025, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 è stata adottata la Variante n. 8 al Piano degli Interventi relativa ad alcune varianti puntuali;

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

- Variante n. 11 - ricomposizione cartografica e accordi pubblici/privati puntuali;

- Variante n. 12 - relativa ad un accordo pubblico/privato;
- Variante n. 14 - relativa all'aggiornamento delle normative in Zona Produttiva;

Dato atto che:

- l'Amministrazione Comunale intende proseguire nell'attività di revisione e pianificazione del territorio con la redazione della Variante n. 13 al Piano degli Interventi relativa alla modifica ed all'aggiornamento della disciplina dei Centri Storici (zone "A") attraverso una revisione della normativa generale (risalente al 2001) ed alla ridefinizione dei Gradi di Protezione degli edifici;

Richiamati gli adempimenti e le azioni attuate dall'Amministrazione Comunale per definire il progetto del nuovo piano in argomento, e precisamente:

- la determinazione n. 1073 del 17.12.2021 con la quale si è affidato l'incarico per la redazione degli elaborati relativi alla Variante Urbanistica riferita alle zone "A centro storico" all'Arch. Mauro Grison di Venezia;
- la determinazione n. 825 del 14.11.2024 con la quale si è affidato l'incarico per l'asseverazione sismica delle Varianti al Piano degli Interventi a Studiosisma srl di Costabissara (VI);
- la determinazione n. 1039 del 24.12.2024 con la quale si è affidato l'incarico per la redazione degli elaborati relativi alla Verifica di Assoggettabilità a VAS e Vinca al Dott. Geol Alberto Cò di Verona;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 12.04.2022 avente ad oggetto "Illustrazione del documento del Sindaco ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04" relativa alla Variante n. 13 al Piano degli Interventi "Zone A Centro Storico";
- 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, espletate attraverso l'incontro effettuato presso la sala Consiliare Comunale in data 28.07.2022;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 01.07.2025, esecutiva, con cui è stata adottata la variante n. 13 al Piano degli Interventi, costituito dagli elaborati progettuali come di seguito richiamati;

Visti:

- il deposito del Piano, con il provvedimento di adozione, presso la Segreteria Comunale in data 08.07.2025 e la sua messa a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi; il termine per presentare le osservazioni al Piano adottato è scaduto il 06.09.2025;
- la pubblicazione dell'avviso di deposito sull'albo pretorio e sul sito web comunale;

Accertato, da quanto sopra riportato, che la procedura di pubblicazione e di deposito del Piano, nei termini previsti dall'art. 18 della L.R. 11/2004, è stata rispettata come risulta dalle certificazioni agli atti;

Rilevato che nei 30 giorni successivi al termine di deposito (ossia il 06.09.2025) sono pervenute n. 15 osservazioni:

1. Geom. Michele Corso per conto del Sig. Sandrini Francesco – prot. 16110 del 19.08.2025;
2. Arch. Monese per conto dei signori Cengiarotti Angelo e Cengiarotti Andrea - prot. n. 16816 del 02.09.2025;
3. Arch. Alessandra Sabaini per conto dei sigg. Serpelloni Christian e Biondani Elena - prot. n. 16961 del 03.09.2025;
4. Arch. Alessandra Sabaini per conto del signor Fornasa Rodolfo - prot. n. 17011 del 04.09.2025;
5. Geom. Damiano Tosoni per conto della sig.ra Rossi Enrica - prot. n. 17027 del 04.09.2025;

6. Geom. Damiano Tosoni per conto dei signori Damasconi Anna Maria e Rossi Lamberto - prot. n. 17053 del 04.09.2025;
7. Arch. Alessandra Sabaini per conto del signor Fasoli Paolo e Perazzolo Luca - prot. n. 17055 del 04.09.2025;
8. Arch. Stefano Accordini per conto dei signori D'Onofrio Gianluca, D'Onofrio Laura e D'Onofrio Matilde - prot. n. 17056 del 04.09.2025;
9. Arch. Stefano Accordini per conto dei signori D'Onofrio Gianluca, D'Onofrio Laura e D'Onofrio Matilde - prot. n. 17060 del 04.09.2025;
10. Arch. Stefano Accordini e ing. Rossetti Claudio per conto dei signori D'Onofrio Gianluca, D'Onofrio Laura, D'Onofrio Matilde, Patuzzo - prot. n. 17065 del 04.09.2025;
11. Arch. Sabaini Alessandra per conto della signora Zanardi Silvana - prot. n. 17130 del 05.09.2025;
12. Signor Dal Cerè Vittorio - prot. n. 17154 del 05.09.2025;
13. Arch. Alessandra Sabaini per conto del signor Vartolo Giorgio - prot. n. 17165 del 05.09.2025;
14. Arch. Marco Zambelli per conto dei signori Andrea Giovanni De Vecchi, Marco De Vecchi, e Trust De Vecchi, signora Sergia De Vecchi, Dimore S. Pietro s.r.l. - prot. n. 17206 del 08.09.2025;
15. Arch. Francesca Aldegheri - Prot. n. 17215 del 08.09.2025.

Visto l'art. 18, comma 4, della L.R. 11/2024 il quale dispone che il Consiglio Comunale, nei sessanta giorni successivi al termine di presentazione delle osservazioni decide sulle stesse ed approva il Piano;

Dato atto che i commi 2 e 4 dell'art. 78 del del D.Lgs n. 267/2000 recitano testualmente:

- comma 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;
- comma 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;

Considerato:

- che l'obbligo di esaminare le singole osservazioni, adottando le relative decisioni in merito, viene ad inquadrarsi in un vero e proprio sub procedimento entro cui l'Amministrazione comunale è chiamata ad operare valutazioni alla luce dei criteri generali a cui è stato uniformato il Piano in oggetto;
- che, come ribadito da autorevole giurisprudenza, le osservazioni presentate dai privati non si configurano come rimedi giuridici posti a tutela degli interessati, bensì come forma di collaborazione alla formazione dello strumento urbanistico, per cui non è necessaria l'analitica e specifica confutazione di tutte le argomentazioni proposte con le osservazioni;

Tutto ciò premesso:

Evidenziato che sui contenuti delle osservazioni:

- si è espresso il tecnico progettista con parere prot. n. 23069 del 21.11.2025 (allegato);
- si è espressa la Commissione Territorio e Ambiente nella seduta del 24.11.2025 (allegato);

Ritenuto di esprimersi sulle osservazioni, facendo proprie le valutazioni formulate in sede istruttoria dal tecnico estensore;

Osservazione n. 1: Geom. Michele Corso per conto del Sig. Sandrini Francesco – prot. 16110 del 19.08.2025

Sintesi della richiesta: chiede la possibilità di realizzare una piscina interrata scoperta per le Unità Edilizie n. 25 e 26 del Centro Storico di Casale Mezzavilla.

Istruttoria Tecnica: L'art. Art. 58.07 - Disciplina delle aree scoperte prevede, al punto 3, che non è ammessa la realizzazione di strutture e accessori inamovibili, comprese le piscine, qualora non specificamente indicati nel Repertorio Normativo. Considerato che nel caso specifico l'eventuale realizzazione della piscina non impatta sul contesto, essendo collocata su un'area ribassata rispetto alla sede stradale né incide su aree scoperte di pregio, tale osservazione si ritiene accoglibile, inserendo nel Repertorio Normativo una scheda tecnica che riporti la proposta avanzata, vietando comunque la realizzazione di sovrastrutture di copertura ad eccezione di una copertura piana a tapparella. L'osservazione risulta pertanto accoglibile nei termini esposti

Proposta: osservazione accoglibile nei termini esposti.

Il **Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna** dà lettura della sintesi della richiesta e dell'istruttoria tecnica;

Nessun Consigliere interviene.

Il Presidente mette ai voti – da esprimersi per alzata di mano – l'osservazione n. **1**

- presenti n. 14 Consiglieri

favorevoli n. 10

contrari nessuno

astenuti n. 4 (Faccioli, Merzari, Facci – Lista “San Martino Domani” e Zusi Chiara – Lista “San Martino Civica”).

Visto l'esito della votazione il Presidente proclama: “L'osservazione n. **1** è accolta”.

Osservazione n. 2: Arch. Monese per conto dei signori Cengiarotti Angelo e Cengiarotti Andrea - prot. n. 16816 del 02.09.2025.

Sintesi della richiesta: Chiede la possibilità di recuperare il proprio patrimonio immobiliare che attualmente è in disuso consentendo i seguenti interventi sull'immobile identificato dall' Unità Edilizia n. 118 del Centro Storico di San Martino ;

1. il recupero di 40 cm di altezza dell'edificio tramite dimostrazione e ricostruzione storica dello stato originario;
2. l'ampliamento di 75 mc tramite innalzamento dell'edificio;

3. lo spostamento dell'asse di colmo del tetto allineandolo alla ricostruzione storica dello stato originario.

Istruttoria Tecnica: Vista la documentazione allegata all'osservazione si ritiene la proposta accoglibile in quanto rispettosa dei caratteri architettonici e tipologici del contesto e coerente con l'andamento del fronte edilizio di cui fa parte. Il repertorio normativo andrà pertanto modificato recependo quanto proposto dall'osservante. L'osservazione risulta pertanto accoglibile nei termini esposti.

Proposta: osservazione accoglibile nei termini esposti.

Il **Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna** dà lettura della sintesi della richiesta e dell'istruttoria tecnica.

Nessun Consigliere interviene.

Il Presidente mette ai voti – da esprimersi per alzata di mano – l'osservazione n. **2**

-presenti n. 14 Consiglieri

-favorevoli n. 10

-contrari nessuno

-astenuti n. 4 (Faccioli, Merzari, Facci – Lista “San Martino Domani” e Zusi Chiara – Lista “San Martino Civica”).

Visto l'esito della votazione il Presidente proclama: “L'osservazione n. **2** è **accolta**”.

Osservazione n. 3: Arch. Alessandra Sabaini per conto dei sigg. Serpelloni Christian e Biondani Elena - prot. n. 16961 del 03.09.2025.

Sintesi della richiesta: Località Casale Mezzavilla U.E. 22 e 23:

- 1 Chiede la correzione cartografica in coerenza con la situazione catastale;
- 2 Chiede la correzione cartografica con inserimento corretto di tutti i fabbricati e alcuni cambi di classificazione;
- 3 Chiede la correzione della numerazione del fabbricato con aumento delle U.E. in base al numero delle unità immobiliari;
- 4 Chiede la riclassificazione del fabbricato da categoria di intervento A.4 ad A.5 e la chiusura della tettoia;
- 5 Chiede la possibilità di realizzare una piscina previa modifica dell'art. 58.07 N.T.O.

Istruttoria Tecnica:

1 - La vigente normativa prevede che la redazione degli strumenti urbanistici avvenga sulla base della Carta Tecnica Regionale di scala idonea o su cartografia aerofotogrammetrica. L'individuazione delle linee di confine e più in generale, delle situazioni patrimoniali in sede di redazione degli strumenti urbanistici esorbita quindi dalle competenze comunali. Tale osservazione risulta non pertinente con il livello di progettazione urbanistica e pertanto si ritiene non accoglibile.

2 - Si concorda con l'Osservante di modificare la cartografia nei termini proposti solo per la U.E. 22 verificata la palese discordanza fra la cartografia e la situazione reale dell'U.E. 22. Per la U.E. 22 si ritiene tuttavia di confermare la categoria di intervento B.2. Gli interventi edilizi proposti infatti sono comunque consentiti in caso di unità edilizie legittime o legittimate, condizione imprescindibile per eseguire interventi di recupero, anche nella Categoria B.2. Tale osservazione risulta pertanto parzialmente accoglibile.

3 - Si conferma l'unicità tipologica della U.E. 23, ancorché suddivisa in più unità immobiliari. Tale

osservazione risulta pertanto non accoglibile.

4 - Si conferma la categoria di intervento assegnata (A.4) su tutta la U.E. 23 che, ancorché suddivisa in due unità immobiliari, presenta caratteri architettonici e stilistici uniformi. Tale osservazione risulta pertanto non accoglibile.

5 - L'area dove si chiede di poter realizzare una piscina è un'area sopraelevata rispetto al sedime dell'U.E. 23 direttamente visibile dalla sede stradale e impatta sulla percezione della facciata storica dell'edificio. Tale osservazione risulta pertanto non accoglibile.

Proposta: osservazione parzialmente accoglibile nei termini esposti.

Il **Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna** dà lettura della sintesi della richiesta e dell'istruttoria tecnica;

Nessun Consigliere interviene.

Il Presidente mette ai voti – da esprimersi per alzata di mano – l'osservazione n. **3**

-presenti n. 14 Consiglieri

-favorevoli n. 10

-contrari nessuno

-astenuti n. 4 (Faccioli, Merzari, Facci – Lista “San Martino Domani” e Zusi Chiara – Lista “San Martino Civica”).

Visto l'esito della votazione il Presidente proclama: “L'osservazione n. **3** è **parzialmente accolta**”.

Osservazione n. 4: Arch. Alessandra Sabaini per conto del signor Fornasa Rodolfo - prot. n. 17011 del 04.09.2025

Sintesi della richiesta: Località Casale Mezzavilla U.E. 23:

- 1 Chiede la correzione cartografica con coerenza con la situazione catastale;
- 2 Chiede la correzione cartografica con aumento delle U.E. coerente con le unità immobiliari e la riclassificazione della U.E. 23.2 da categoria di intervento A.4 ad A.5;
- 3 Chiede la correzione cartografica con inserimento dell'accessorio (U.E.23.3) asseritamente legittimo e la sua classificazione in categoria B1;
- 4 Chiede la riclassificazione delle U.E;
- 5 Chiede la correzione cartografica e la riclassificazione delle U.E;
- 6 Chiede la possibilità realizzare una piscina previa modifica dell'art. 58.07 N.T.O.

Istruttoria Tecnica:

1 - La vigente normativa prevede che la redazione degli strumenti urbanistici avvenga sulla base della Carta Tecnica Regionale di scala idonea o su cartografia aerofotogrammetrica. Inoltre esorbita dalle competenze comunali la individuazione delle linee di confine e, più in generale, delle situazioni patrimoniali in sede di redazione degli strumenti urbanistici. Tale richiesta risulta quindi non pertinente a livello di progettazione urbanistica e pertanto non accoglibile.

2 - L'individuazione delle Unità Edilizie prescinde dal numero delle unità immobiliari costituenti la U.E. e deriva dalle Schede B di analisi facenti parte del Quadro Conoscitivo. L'osservante inoltre non ha prodotto alcuna documentazione a sostegno della sua proposta. Si conferma quindi l'unicità della

U.E. 23 ancorché suddivisa in più unità immobiliari. Si conferma inoltre la categoria di intervento assegnata (A.4) su tutta la U.E. 23 che, ancorché suddivisa in due unità immobiliari, presenta caratteri architettonici uniformi. Tale osservazione risulta pertanto non accoglibile.

3 - Si concorda con l'osservante di modificare la cartografia nei termini proposti verificata la discordanza fra la cartografia e la situazione reale dell'U.E. 23. Il corpo edilizio distinto dalla unità principale, e non riportato nella cartografia, assumerà la denominazione di U.E. 23.1 attribuendogli la categoria di intervento B.2. In caso di nuovi interventi edilizi dovrà essere prodotta in allegato alla richiesta una idonea Scheda B. Tale osservazione risulta pertanto parzialmente accoglibile.

4 e 5 - Si ribadisce quanto detto ai punti 2 e 3;

6 - In mancanza di una proposta progettuale che consenta di valutarne l'impatto sul contesto storico, si ritiene la richiesta non accoglibile

Proposta: osservazione parzialmente accoglibile nei termini esposti.

Il **Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna** dà lettura della sintesi della richiesta e dell'istruttoria tecnica;

Nessun Consigliere interviene.

Esce e rientra poco dopo il Sindaco – presenti n. 13 Consiglieri

Il Presidente mette ai voti – da esprimersi per alzata di mano – l'osservazione n. 4

- Presenti n. 13 Consiglieri

Favorevoli n. 9

Contrari nessuno

- Astenuti n. 4 (Faccioli, Merzari, Facci – Lista “San Martino Domani” e Zusi Chiara – Lista “San Martino Civica”).

Visto l'esito della votazione il Presidente proclama: “L'osservazione n. 4 è **parzialmente accolta**.”.

Osservazione n. 5: Geom. Damiano Tosoni per conto della sig.ra Rossi Enrica - prot. n. 17027 del 04.09.2025

Sintesi della richiesta: Località Marcellise U.E. 19bis: Chiede che siano definiti i parametri urbanistici della U.E. 19.bis assegnandole una nuova volumetria pari a 250 mc.

Istruttoria Tecnica:

Si premette che la variante n. 13 è impostata unicamente sul recupero e la rigenerazione delle volumetrie esistenti e non prevede l'attribuzione di nuovi volumi e nuove costruzioni. L'identificazione planimetrica della U.E. 19.bis è stata fatta poiché la Carta Tecnica Regionale evidenzia la presenza di alcune strutture che pur non avendo alcuna rilevanza storica, sembrano avere una certa consistenza volumetrica.

Pertanto non essendo stato possibile accedere alla proprietà per una verifica, la U.E. 19.bis, è stata inserita nella cartografia della Variante al P.I. a titolo cautelativo, per consentire comunque il recupero

e il riordino di eventuali volumi, legittimi o legittimati.

A tal fine è stata assegnata la categoria di intervento A5.

Si osserva che l'osservazione riprende i contenuti della manifestazione d'interesse del 18.11.2022 p.g. 22.922, alla quale tuttavia non è mai stato dato un riscontro positivo e non costituisce quindi alcun presupposto per l'accoglimento della richiesta fatta dall'osservante. L'osservazione risulta pertanto non accoglibile.

Proposta: osservazione non risulta accoglibile nei termini esposti.

Il Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna dà lettura della sintesi della richiesta e dell'istruttoria tecnica;

Nessun Consigliere interviene.

Il Presidente mette ai voti – da esprimersi per alzata di mano – l'osservazione n. **5**

-presenti n. 14 Consiglieri

-favorevoli n. 10

-contrari nessuno

-astenuti n. 4 (Faccioli, Merzari, Facci – Lista “San Martino Domani” e Zusi Chiara – Lista “San Martino Civica”).

Visto l'esito della votazione il Presidente proclama: “L'osservazione n. **5 non è accolta**”.

Osservazione n. 6: Geom. Damiano Tosoni per conto dei sigg. Anna Maria Damasconi e Lamberto Rossi - prot. n. 17053 del 04.09.2025

Sintesi della richiesta: Località Marcellise U.E. 21: Chiede la possibilità di realizzare una piscina interrata o seminterrata.

Istruttoria Tecnica:

Si premette che la variante n. 13 è impostata unicamente sul recupero e la rigenerazione delle volumetrie esistenti e non prevede l'attribuzione di nuovi volumi e nuove costruzioni. L'identificazione planimetrica della U.E. 19.bis è stata fatta poiché la Carta Tecnica Regionale evidenzia la presenza di alcune strutture che pur non avendo alcuna rilevanza storica, sembrano avere una certa consistenza volumetrica.

Pertanto non essendo stato possibile accedere alla proprietà per una verifica, la U.E. 19.bis, è stata inserita nella cartografia della Variante al P.I. a titolo cautelativo, per consentire comunque il recupero e il riordino di eventuali volumi, legittimi o legittimati.

A tal fine è stata assegnata la categoria di intervento A5.

Si osserva che l'osservazione riprende i contenuti della manifestazione d'interesse del 18.11.2022 p.g. 22.922, alla quale tuttavia non è mai stato dato un riscontro positivo e non costituisce quindi alcun presupposto per l'accoglimento della richiesta fatta dall'osservante. L'osservazione risulta pertanto non accoglibile.

Proposta: osservazione non risulta accoglibile nei termini esposti.

Il Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna dà lettura della sintesi della richiesta e dell'istruttoria tecnica;

Nessun Consigliere interviene.

Il Presidente mette ai voti – da esprimersi per alzata di mano – l’osservazione n. **6**

-presenti n. 14 Consiglieri

-favorevoli n. 10

-contrari nessuno

-astenuti n. 4 (Faccioli, Merzari, Facci – Lista “San Martino Domani” e Zusi Chiara – Lista “San Martino Civica”).

Visto l’esito della votazione il Presidente proclama: “L’osservazione n. **6 non è accolta**”.

Osservazione n. 7: Arch. Sabaini Alessandra per conto dei sigg. Paolo Fasoli e Luca Perazzolo - prot. n. 17055 del 04.09.2025

Sintesi della richiesta: Località Pantina e Centignano U.E. 3 – viene chiesto:

1. la correzione cartografica con sovrapposizione catastale tale da individuare la materializzazione delle linee di confine;
2. che sia modificato l’art. 58.05 delle N.T.O. comma 2.b prevedendo la possibilità di ampliamento per ogni unità abitativa anziché per ciascuna Unità Edilizia come definite ed individuate dalla Variante n. 13;
3. la possibilità di realizzare una piscina previa modifica dell’art. 58.07 N.T.O. per ogni unità abitativa.

Istruttoria Tecnica:

1. La vigente normativa prevede che la redazione degli strumenti urbanistici avvenga sulla base della Carta Tecnica Regionale di scala idonea o su cartografia aerofotogrammetrica. Inoltre esorbita dalle competenze comunali la individuazione delle linee di confine e più in generale, delle situazioni patrimoniali in sede di redazione degli strumenti urbanistici. Tale richiesta risulta quindi non pertinente a livello di progettazione urbanistica e pertanto non accoglibile.
2. La norma limita chiaramente la possibilità di ampliamento alla singola Unità Edilizia e non alle singole unità immobiliari o abitative. Tale richiesta risulta pertanto non accoglibile.
3. In mancanza di una proposta progettuale che consenta di valutarne l’impatto sul contesto storico, si ritiene la richiesta non accoglibile.

Proposta: osservazione non risulta accoglibile nei termini esposti.

Il **Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna** dà lettura della sintesi della richiesta e dell’istruttoria tecnica;

Nessun Consigliere interviene.

Il Presidente mette ai voti – da esprimersi per alzata di mano – l’osservazione n. **7**

-presenti n. 14 Consiglieri

-favorevoli n. 10

-contrari nessuno

-astenuti n. 4 (Faccioli, Merzari, Facci – Lista “San Martino Domani” e Zusi Chiara – Lista “San Martino Civica”).

Visto l’esito della votazione il Presidente proclama: “L’osservazione n. **7 non è accolta**”.

Osservazione n. 8: Arch. Stefano Accordini per conto dei sigg. Gianluca, Laura e Matilde D'Onofrio - prot. n. 17056 del 04.09.2025

Sintesi della richiesta: Località Ferrazze - U.E. 36 e 37 – viene richiesto:

1. che sia modificato l'art. 58.18 laddove prevede che per i soli edifici di Categoria A.5 e B.1 la possibilità di realizzare volumi interrati per un solo piano, integralmente sottostanti il sedime dell'edificio e destinati a parcheggio, consentendone la realizzazione anche fuori dell'area di sedime;
2. che, sulla scorta di alcune considerazioni non pertinenti, venga eliminata dal Repertorio Normativo per le U.E. n. 36 e n. 37 la prescrizione che stabilisce nel caso si realizzi la fusione con la U.M.I. confinante (U.E. n. 35.1, 35.2 e 35.3) siano realizzati gli standard dovuti, primari e secondari.

Istruttoria Tecnica:

1. In considerazione della situazione della frazione Ferrazze e della opportunità di disporre di maggiori spazi a parcheggio, ancorché privati, si ritiene parzialmente accoglibile tale richiesta, pur confermando per le categorie di intervento da A1 ad A4 la non ammissibilità di realizzazione di nuovi piani interrati stabilita dalle N.T.O.
A tal fine va introdotta una specifica indicazione nel Repertorio Normativo per le U.E. interessate ad esclusione di quella con categoria di intervento A4, e precisamente:
2. "E' ammessa la realizzazione di nuovi interrati su tutto l'ambito di intervento, anche al di fuori dell'area di sedime delle unità edilizie, eccetto quella corrispondente all'U.E. con categoria di intervento A4.". Tale osservazione risulta pertanto parzialmente accoglibile nei limiti suindicati.
3. Quanto richiesto non risulta condivisibile poiché le previsioni repertorate non fanno riferimento ad una disciplina normativa generalizzata, come supposto dall'osservante, bensì al caso specifico, valutata la necessità di conseguire la riqualificazione delle aree centrali dell'abitato di Ferrazze. La dotazione di idonee aree a servizi nel contesto dell'intervento consentirà una più efficace rigenerazione del tessuto urbano. Tale richiesta risulta pertanto non accoglibile.

Proposta: osservazione parzialmente accoglibile nei termini esposti.

Il **Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna** dà lettura della sintesi della richiesta e dell'istruttoria tecnica;

Nessun Consigliere interviene.

Il Presidente mette ai voti – da esprimersi per alzata di mano – l'osservazione n. **8**

-presenti n. 14 Consiglieri
-favorevoli n. 10
-contrari nessuno
-astenuti n. 4 (Faccioli, Merzari, Facci – Lista "San Martino Domani" e Zusi Chiara – Lista "San Martino Civica").

Visto l'esito della votazione il Presidente proclama: "L'osservazione n. **8** è **parzialmente accolta**".

Osservazione n. 9: Arch. Stefano Accordini per conto dei sigg. Gianluca, Laura e Matilde D'Onofrio - prot. n. 17060 del 04.09.2025

Sintesi della richiesta: Località Ferrazze - U.E. 36 e 37 – l’osservazione ripropone esattamente l’osservazione presentata al prot. 17056 del 01.09.2025.

Istruttoria Tecnica:

Si ribadisce quanto detto in riscontro dell’osservazione presentata al prot. n. 17056 del 04.09.2025.

Proposta: osservazione parzialmente accoglibile nei termini esposti all’osservazione 8.

Il **Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna** dà lettura della sintesi della richiesta e dell’istruttoria tecnica;

Nessun Consigliere interviene.

Il Presidente mette ai voti – da esprimersi per alzata di mano – l’osservazione n. **9**

-presenti n. 14 Consiglieri
-favorevoli n. 10
-contrari nessuno
-astenuti n. 4 (Faccioli, Merzari, Facci – Lista “San Martino Domani” e Zusi Chiara – Lista “San Martino Civica”).

Visto l’esito della votazione il Presidente proclama: “L’osservazione n. **9** è **parzialmente accolta**”.

Osservazione n. 10: Arch. Stefano Accordini per conto dei sigg. Gianluca D’Onofrio ed altri - prot. n. 17065 del 04.09.2025

Sintesi della richiesta: Località Ferrazze - U.E. 35.1-35.2-35.3 – viene richiesto:

1. che sia modificato l’art. 58.18 laddove prevede che per i soli edifici di Categoria A.5 e B.1 la possibilità di realizzazione volumi interrati per un solo piano, integralmente sottostanti il sedime dell’edificio e destinati a parcheggio, consentendone la realizzazione anche fuori dell’area di sedime.
2. Chiede, sulla scorta di alcune considerazioni non pertinenti, sia eliminata la prescrizione del Repertorio Normativo per le U.E. n. 35.1, 35.2 e 35.3 che stabilisce che nel caso si realizzi la fusione con la U.M.I. confinante (U.E. n. 36 e n. 37) siano realizzati gli standard dovuti, primari e secondari.

Istruttoria Tecnica:

Rilevato che l’osservazione prot. 17.065 ripete i contenuti delle osservazioni prot. 17.056 e 17.060 si confermano le medesime considerazioni come sotto riportate :

1. In considerazione della situazione della frazione Ferrazze e della opportunità di disporre di maggiori spazi a parcheggio, ancorché privati, si ritiene parzialmente accoglibile tale richiesta, pur confermando per le categorie di intervento da A1 ad A4 la non ammissibilità di realizzazione di nuovi piani interrati stabilita dalle N.T.O.
A tal fine va introdotta una specifica indicazione nel Repertorio Normativo per le U.E. interessate ad esclusione di quella con categoria di intervento A4, e precisamente:
“E’ ammessa la realizzazione di nuovi interrati su tutto l’ambito di intervento, anche al di fuori dell’area di sedime delle unità edilizie, eccetto quella corrispondente all’U.E. con categoria di intervento A4.”. Tale osservazione risulta pertanto parzialmente accoglibile nei limiti suindicati.
2. Quanto richiesto non risulta condivisibile poiché le previsioni repertoriate non fanno riferimento ad una disciplina normativa generalizzata, come supposto dall’osservante, bensì al

caso specifico, valutata la necessità di conseguire la riqualificazione delle aree centrali dell'abitato di Ferrazze. La dotazione di idonee aree a servizi nel contesto dell'intervento consentirà una più efficace rigenerazione del tessuto urbano. Tale richiesta risulta pertanto non accoglibile.

Proposta: osservazione parzialmente accoglibile nei termini esposti.

Il **Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna** dà lettura della sintesi della richiesta e dell'istruttoria tecnica;

Nessun Consigliere interviene.

Il Presidente mette ai voti – da esprimersi per alzata di mano – l'osservazione n. **10**

-presenti n. 14 Consiglieri

-favorevoli n. 10

-contrari nessuno

-astenuti n. 4 (Faccioli, Merzari, Facci – Lista “San Martino Domani” e Zusi Chiara – Lista “San Martino Civica”).

Visto l'esito della votazione il Presidente proclama: “L'osservazione n. **10** è **parzialmente accolta**”.

Osservazione n. 11: Arch. Sabaini Alessandra per conto della sig.ra Sabaini Alessandra. - prot. n. 17130 del 05.09.2025

Sintesi della richiesta: Pantina Centegnano - U.E. 4.2 e 5 – viene richiesto:

- 1.1 Chiede una correzione cartografica dividendo la U.E. n. 5 in U.E. 5 e U.E. 5.1 attribuendo alla U.E. 5.1 la categoria A.5.
- 1.2. Chiede una correzione cartografica individuando una U.E. 5.2 attribuendole la categoria A.5.
- 1.3 Chiede la conferma della categoria B.1 per la U.E. 4.2.
- 2.1 Ribadisce la osservazione di rettifica cartografica.
- 3 Contesta le prescrizioni del repertorio normativo inerenti il muro di recinzione in sasso e gli incongrui portone carraio e portoncino pedonale chiedendone lo stralcio, in quanto ritiene tali elementi come legittimati.
- 4 Chiede la correzione cartografica con coerenza con la situazione catastale anche ai fini della definizione delle proprietà pubbliche e private;
- 5 Chiede la possibilità realizzare piscina previa modifica dell'art. 58.07 N.T.O .

Istruttoria Tecnica:

- 1.1 L'edificio ancorché pesantemente modificato presenta tuttavia elementi originali di storicità meritevoli di tutela. Si ritiene di accogliere parzialmente l'osservazione riclassificando la sola U.E. 5.1. in categoria A.4 . In repertorio, sempre per l'U.E. 5.1, dovrà essere inserita la prescrizione che: “In caso di futuri interventi, i serramenti degli archi dovranno essere posizionati sul bordo interno della muratura per consentire la lettura dell'arco stesso. “: Tale osservazione risulta pertanto parzialmente accoglibile.
- 1.2 Per la proposta U.E. 5.2 si ritiene che ancorché successiva all'edificio principale l'elemento debba essere conservato nella forma attuale. Tale osservazione risulta pertanto non accoglibile.
- 1.3 L'osservazione è pleonastica. Tale osservazione risulta pertanto non accoglibile.

- 2.1 Richiamato quanto detto per l'osservazione n. 1 si ritiene di accogliere l'osservazione di nuova numerazione per la U.E. 5.1 in quanto costituisce un elemento autonomo, non si ritiene accogliere la osservazione inerente la proposta U.E. 5.2. in quanto essa è pienamente integrata nella U.E. 4.1 . Tale osservazione risulta pertanto parzialmente accoglibile.
- 3 Gli interventi eseguiti sull'elemento lineare significativo, costituito dal muro di recinzione in sasso, - anche se legittimi o legittimati - essendo di recente formazione non hanno le caratteristiche di storicità dell'elemento oggetto di tutela e non sono meritevoli di conservazione in sede di eventuali futuri interventi. Tale osservazione risulta pertanto non accoglibile.
- 4 La vigente normativa prevede che la redazione degli strumenti urbanistici avvenga sulla base della Carta Tecnica Regionale di scala idonea o su cartografia aerofotogrammetrica. Inoltre esorbita dalle competenze comunali la individuazione delle linee di confine e, più in generale, delle situazioni patrimoniali in sede di redazione degli strumenti urbanistici generali. Tale osservazione risulta pertanto non pertinente a livello di progettazione urbanistica.
- 5 In mancanza di una proposta progettuale che consenta di valutare l'impatto con l'eventuale inserimento in repertorio la osservazione si ritiene non accoglibile. Tale osservazione risulta pertanto non accoglibile.

Proposta: osservazione parzialmente accoglibile nei termini esposti.

Il **Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna** dà lettura della sintesi della richiesta e dell'istruttoria tecnica;

Nessun Consigliere interviene.

Il Presidente mette ai voti – da esprimersi per alzata di mano – l'osservazione n. **11**

-presenti n. 14 Consiglieri
-favorevoli n. 10
-contrari nessuno
astenuti n. 4 (Faccioli, Merzari, Facci – Lista “San Martino Domani” e Zusi Chiara – Lista “San Martino Civica”).

Visto l'esito della votazione il Presidente proclama: “L'osservazione n. **11** è **parzialmente accolta**”.

Osservazione n. 12: Sig. Vittorio Dal Cerè - prot. n. 17065 del 05.09.2025

Sintesi della richiesta: Località San Martino - U.E. 279bis e 279ter – viene richiesto:

Chiede che sia eliminata la prescrizione di rimozione del tombinamento della Fossa Zenobria.

Istruttoria Tecnica:

La fossa Zenobria e la fossa Murara (come documentato nella ricerca “ I Fossi nel territorio di San Martino B.A. “ pubblicata nel febbraio 2020 a cura di Attilio G. Scolari e Sergio Spiazzi) sono state realizzate a partire da Montorio e discendono poi verso le campagne Sanmartinesi, ad ovest del paese, separate una dall'altra da un sentiero che oggi viene denominato “Percorso della salute”. La fossa Zenobria venne scavata tra il 1558 e il 1580 da Iseppo Bonetti e fratelli per irrigare le loro campagne. Il suo ripristino è finalizzato a recuperare lo storico reticolo idraulico caratteristica importante del territorio di San Martino Buonalbergo. In ogni caso le vigenti disposizioni prevedono che l'autorità competente possa derogare al divieto di edificazione nei 10 metri dal corso d'acqua. Tale osservazione risulta pertanto non accoglibile.

Proposta: osservazione non accoglibile nei termini esposti.

Il **Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna** dà lettura della sintesi della richiesta e dell'istruttoria tecnica;

Nessun Consigliere interviene.

Il Presidente mette ai voti – da esprimersi per alzata di mano – l'osservazione n. **12**

-presenti n. 14 Consiglieri

-favorevoli n. 10

-contrari nessuno

-astenuti n. 4 (Faccioli, Merzari, Facci – Lista “San Martino Domani” e Zusi Chiara – Lista “San Martino Civica”).

Visto l'esito della votazione il Presidente proclama: “L'osservazione n. **12 non è accolta**”.

Osservazione n. 13: Arch. Sabaini Alessandra per conto del sig. Giorgio Vartolo. - prot. n. 17165 del 05.09.2025

Sintesi della richiesta: San Martino B.A. - U.E.265 e 266 – viene richiesto:

- 1 che venga eliminata l'identificazione come Villa Veneta.
- 2.a che venga rivista la numerazione delle Unità Edilizie.
- 2.b che gli edifici vengano riclassificati da categoria A.2 a categoria A.3 ,A.4 o A.5 .
- 3 l'individuazione separata della torretta
- 4 che le aree esterne non siano classificate come “ Giardino storico “
- 5 la correzione cartografica con la sovrapposizione catastale tale da individuare la materializzazione delle linee di confine ;
- 5 la possibilità di realizzare una piscina previa modifica dell'art. 58.07 N.T.O..

Istruttoria Tecnica:

- 1 la classificazione come villa veneta deriva dalle indicazioni del P.A.T. e non è modificabile in sede di P.I. Il P.A.T., a sua volta è tenuto a recepire le indicazioni derivanti dal P.T.R.C. . La nota della Soprintendenza è inconferente in quanto attesta che non sussiste un vincolo monumentale che è diverso dal riconoscimento di villa veneta. L'art. 58.01.3 alinea 2° e 3° stabilisce che le “Schede B” presenti, continuano a valere limitatamente alla loro parte analitica. La definizione dei Gradi di Protezione G.P. ed ogni altra prescrizione in esse contenute, sono decadute e sostituite dalla presente disciplina, dalla data di entrata in vigore della presente Variante n. 13 al P.I.
L'esatta individuazione delle volumetrie delle U.E. non compete alla pianificazione generale ma attiene alla fase di intervento edilizio. In tale sede il progettista rileverà e attesterà la volumetria oggetto di intervento. Tale osservazione risulta pertanto non accoglibile.
- 2.a l'individuazione delle Unità Edilizie tiene conto delle caratteristiche complessive degli edifici, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari e dagli interventi succedutisi nel tempo. Tale osservazione risulta pertanto non accoglibile.
- 2.b Il valore del complesso nel suo insieme non consente una diversa classificazione degli edifici rispetto a quanto già indicato. Risulta inoltre opportuno che a tutela della villa veneta venga mantenuta la classificazione. Tale osservazione risulta pertanto non accoglibile.
- 3 Si ritiene l'osservazione corretta e quindi la sagoma della U.E. va opportunamente corretta. Tale osservazione risulta pertanto accoglibile.
- 4 La classificazione come giardino storico deriva dalle indicazioni del P.A.T. e non è

modificabile in sede di P.I. Il P.A.T., a sua volta è tenuto a recepire le indicazioni derivanti dal P.T.R.C. . La nota della Soprintendenza è inconferente in quanto attesta che non sussiste un vincolo monumentale che è diverso dal riconoscimento di giardino storico. Tale osservazione risulta pertanto non accoglibile.

- 5 La vigente normativa prevede che la redazione degli strumenti urbanistici avvenga sulla base della Carta Tecnica Regionale di scala idonea o su cartografia aerofotogrammetrica. Inoltre esorbita dalle competenze comunali la individuazione delle linee di confine e, più in generale, delle situazioni patrimoniali in sede di redazione degli strumenti urbanistici generali. Tale osservazione risulta pertanto non pertinente a livello di progettazione urbanistica. Tale osservazione risulta pertanto non accoglibile.
- 6 L'inserimento della piscina appare incongruo con le caratteristiche delle aree scoperte del complesso. Tale osservazione risulta pertanto non accoglibile.

Proposta: osservazione parzialmente accoglibile nei termini esposti.

Il Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna dà lettura della sintesi della richiesta e dell'istruttoria tecnica;

Nessun Consigliere interviene.

Il Presidente mette ai voti – da esprimersi per alzata di mano – l'osservazione n. **13**

presenti n. 14 Consiglieri

-favorevoli n. 10

-contrari nessuno

-astenuti n. 4 (Faccioli, Merzari, Facci – Lista “San Martino Domani” e Zusi Chiara – Lista “San Martino Civica”).

Visto l'esito della votazione il Presidente proclama: “L'osservazione n. **13** è **parzialmente accolta**”.

Osservazione n. 14: Arch. Zambelli Marco per conto dei sigg. Andrea De Vecchi ed altri - prot. n. 17206 del 08.09.2025

Sintesi della richiesta: Località San Martino UU.EE. 280, 281, 282 – viene richiesto:

3. L'osservante chiede che vengano risolte alcune discrepanze fra le indicazioni volumetriche delle U.E. originali con quelle dell'attuale variante n.13 e chiede che le volumetrie asseritamente esistenti vengano confermate.

Istruttoria Tecnica:

L'art. 58.01.3 a linea 2° e 3° stabilisce che le “Schede B” presenti, continuano a valere limitatamente alla loro parte analitica. La definizione dei Gradi di Protezione G.P. ed ogni altra prescrizione in esse contenute, sono decadute e sostituite dalla presente disciplina, dalla data di entrata in vigore della presente Variante n. 13 al P.I..

Pur considerato che l'esatta individuazione delle volumetrie delle U.E. esistenti non compete alla pianificazione urbanistica ma attiene alla fase di intervento edilizio e che in tale sede il progettista dovrà rilevare e attestare la reale consistenza volumetrica oggetto di intervento; al fine di evitare incongruenze e/o erronee interpretazioni, ancorché non strettamente necessario, si ritiene comunque utile introdurre in Repertorio Normativo in corrispondenza delle U.E. oggetto di intervento la seguente precisazione: “ In sede di progetto dovrà essere rilevata ed attestata la reale consistenza volumetrica di tutti gli immobili oggetto di intervento. Tale volumetria, così come definita in base ad un rilievo accurato, sarà quella di riferimento per il progetto di recupero e riuso della Corte S. Antonio.”

L'osservazione risulta pertanto accoglibile nei termini sopra esposti.

Proposta: osservazione parzialmente accoglibile nei termini esposti.

Il **Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna** dà lettura della sintesi della richiesta e dell'istruttoria tecnica;

Nessun Consigliere interviene.

Il Presidente mette ai voti – da esprimersi per alzata di mano – l'osservazione n. **14**

-presenti n. 14 Consiglieri

-favorevoli n. 10

-contrari nessuno

-astenuti n. 4 (Faccioli, Merzari, Facci – Lista “San Martino Domani” e Zusi Chiara – Lista “San Martino Civica”).

Visto l'esito della votazione il Presidente proclama: “L'osservazione n. **14 parzialmente accolta**”.

Alle ore 16.03 esce la Consigliera Giulia Riviello – presenti n. 13 Consiglieri.

Osservazione n. 15: Arch. Francesca Aldegheri - prot. n. 17215 del 08.09.2025

Sintesi della richiesta: Norme Tecniche Operative:

L'Osservante chiede:

- 1 di prevedere la possibilità di eseguire nuove aperture legate al soddisfacimento degli standard igienico sanitari e di parcheggio, come la realizzazione di posti auto coperti all'interno dei volumi esistenti degli edifici, nel rispetto delle forme e delle caratteristiche storiche dei singoli contesti e che non ne pregiudichino il decoro architettonico.
- 2 di porre prescrizioni in ordine a serramenti, sistemi di oscuramento, portoncini, portoni di autorimesse e divieto uso di tapparelle.

Istruttoria Tecnica:

- 1 L'apertura di nuove aperture è accuratamente disciplinata dalle N.T.O. della Variante n.13, con l'obiettivo di garantire qualità architettonica negli interventi di recupero. Va comunque ricordato che le recenti modifiche normative all'art. 24 del D.P.R. 380/2001 consentono deroghe mirate ai requisiti igienico sanitari per facilitare il recupero edilizio. L'osservazione risulta pertanto non accoglibile.
- 2 Le caratteristiche dei serramenti sono accuratamente disciplinate dalle N.T.O. con l'obiettivo di garantire qualità architettonica negli interventi di recupero. L'uso di tapparelle è disciplinato tenendo conto che alcuni edifici, anche di interesse architettonico, nascono con tali sistemi di oscuramento e la loro sostituzione rappresenterebbe un falso. L'osservazione risulta pertanto non accoglibile.

Proposta: osservazione non accoglibile nei termini esposti.

Il **Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna** dà lettura della sintesi della richiesta e dell'istruttoria tecnica;

Nessun Consigliere interviene.

Il Presidente mette ai voti – da esprimersi per alzata di mano – l'osservazione n. **15**

-presenti n. 13 Consiglieri

-favorevoli n. 9,

-contrari nessuno

-astenuti n. 4 (Faccioli, Merzari, Facci – Lista “San Martino Domani” e Zusi Chiara – Lista “San Martino Civica”).

Visto l’esito della votazione il Presidente proclama: “L’osservazione n. **15 non è accolta**”.

Esaurite le votazioni riferite alle surriferite 15 osservazioni;

Visti gli elaborati definitivi relativi alla Variante n. 13 al Piano degli Interventi, protocollati al n. 8440 del 24.04.2024 di seguito indicati, agli atti d’ufficio:

- parte Urbanistica (redatta dall’Arch. Mauro Grison):

- o Relazione programmatica e illustrativa;
- o Fascicolo repertorio Normativo;
- o Norme Tecniche Operative;
- o Tav. 03-01: Capoluogo;
- o Tav. 04-02: Arcandola;
- o Tav. 05-03: Cà dell’Aglione;
- o Tav. 06-04: Campalto;
- o Tav. 07-05: Cao di Sopra;
- o Tav. 08-06: Casale e Mezzavilla;
- o Tav. 09-07: Casette Marcellise;
- o Tav. 10-08: Corte Caval;
- o Tav. 11-09: Ferrazze;
- o Tav. 12-10: Mambrotta;
- o Tav. 13-11: Marcellise e Borgo;
- o Tav. 14-12 Pantina e Centegnano;
- o Tav. 15-13: Pignatte;

- o Scheda B-59: Casa Pozza;

Visti gli elaborati in materia di VAS VINCA predisposti dal tecnico Incaricato Dott. Geol. Alberto Cò di Verona, protocollati in data 27.05.2025 al n. 10669 di seguito indicati, in atti d'ufficio:

- o elaborato 16 – Relazione;
- o elaborato 17 – Ricognizione fabbricati;
- o elaborato 18 – Articolo normativo a tutela dei chiroterri;
- o elaborato 19 – modulo FCA Vinca;
- o asseverazione idraulica;

Atteso che la presente variante al PI risulta redatta nel rispetto delle previsioni introdotte dai piani di livello sovraordinato – PTCP e PAQE, ed altresì in coerenza con le previsioni del PAT;

Preso atto che è stato acquisito il parere di Compatibilità Sismica ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 e smi dal Genio Civile di Verona – prot. 2970 del 11.02.2025;

Ritenuti quindi di procedere all'approvazione della Variante n. 13 al Piano degli Interventi

Acquisito il parere di regolarità tecnica ai sensi dell'art 49, comma 1 del D.lgs n. 267/2000 e s.m.i;

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.”;

Uditi gli interventi dei Consiglieri comunali come sopra riportati;

Con voti: presenti n. 13 Consiglieri, favorevoli n. 9, contrari nessuno, astenuti n. 4 (Faccioli, Merzari, Facci – Lista “San Martino Domani” e Zusi Chiara – Lista “San Martino Civica”), 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 considerare le premesse parte integrante e sostanziali della presente Deliberazione;
2. Di **accogliere** le osservazioni n. 1,2,6 e 14, di **accogliere parzialmente** le osservazioni n. 3,4,8,9,10,11 e 13, di **non accogliere** le osservazioni n. 5,7,12 e 15 per le motivazioni espresse in premessa e meglio definite nell'allegata istruttoria Tecnica prot. 23069 del 21.11.2025;
3. di approvare, ai sensi dell'art. 18, commi 2 e 8, della legge regionale n. 11/2004, la variante n. 13 al Piano degli interventi, composta dai seguenti elaborati, conservati in atti d'ufficio:
 - elaborati Urbanistici (prot. n. 8440 del 24.04.2024 a firma del tecnico incaricato Arch.

Mauro Grison):

- o Relazione programmatica e illustrativa;
 - o Fascicolo repertorio Normativo;
 - o Norme Tecniche Operative;
 - o Tav. 03-01: Capoluogo;
 - o Tav. 04-02: Arcandola;
 - o Tav. 05-03: Cà dell'Aglione;
 - o Tav. 06-04: Campalto;
 - o Tav. 07-05: Cao di Sopra;
 - o Tav. 08-06: Casale e Mezzavilla;
 - o Tav. 09-07: Caselle Marcellise;
 - o Tav. 10-08: Corte Caval;
 - o Tav. 11-09: Ferrazze;
 - o Tav. 12-10: Mambrotta;
 - o Tav. 13-11: Marcellise e Borgo;
 - o Tav. 14-12 Pantina e Centegnano;
 - o Tav. 15-13: Pignatone;
 - o Scheda B-59: Casa Pozza;
- Elaborati ambientali (prot. n. 10669 del 27.05.2025 a firma del tecnico incaricato Dott.

Geol. Alberto Cò):

- o elaborato 16 – Relazione;

- o elaborato 17 – Ricognizione fabbricati;
- o elaborato 18 – Articolo normativo a tutela dei chirotteri;
- o elaborato 19 – modulo FCA Vinca;
- o Asseverazione idraulica;

4. di incaricare il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica, Territorio e LL.PP. per l'aggiornamento degli elaborati, come da Deliberazione di Adozione e voto delle osservazioni, nonché i provvedimenti ed adempimenti conseguenti alla presente approvazione, in particolare:

- alla trasmissione in Provincia del Piano approvato;
- alla trasmissione alla Giunta Regionale dell'aggiornamento del Quadro Conoscitivo di cui all'art. 11bis della L.R. 11/04 del Piano approvato, dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio, atteso che la trasmissione del Quadro Conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del Piano.

Inoltre il Consiglio comunale, onde consentire all'Ufficio di procedere quanto prima con le fasi successive: con la seguente separata votazione: presenti n. 13 Consiglieri, favorevoli n. 9, contrari nessuno, astenuti n. 4 (Faccioli, Merzari, Facci – Lista “San Martino Domani” e Zusi Chiara – Lista “San Martino Civica”), 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

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000.

Alle ore 16:07 rientra il Consigliere Aldino Tebaldi – presenti n. 14 Consiglieri.

Sindaco Giulio Furlani. “Faccio conclusione, magari era da fare all'inizio, comunque questa approvazione è importante in quanto praticamente era attesa soprattutto per la parte dei centri storici, altre come abbiamo detto l'anno prossimo ce ne saranno su altri temi, magari ci sarà qualcosa da

sistemare, questi sono strumenti urbanistici molto dinamici, questo è quello che ha voluto la Regione Veneto nel 2006 o 2011 adesso non ricordo, poi dopo successivamente nel corso degli anni le Amministrazioni successive avendo lo strumento base poi dopo possono con Varianti fare le opportune modifiche, integrazioni o aggiunte o togliere. Quindi questo è un lavoro che come Amministrazione, come Assessorato ne siamo soddisfatti per avere almeno iniziato il primo passo, poi dopo vedremo i successivi anche nell'ambito dei centri storici come altre successive osservazioni. Ringrazio l'ufficio appunto l'Ingegnere Canuti che ha seguito tutto, mi permetto anche di ringraziare c'è qua la rappresentanza dello studio Grison con l'altro suo collaboratore che sono i tecnici esterni incaricati per la redazione di questo Piano degli Interventi numero 13 che è il primo ad oggi che diventa anche efficace con oggi a seguire poi dopo i tempi di pubblicazione. Quindi grazie di tutto. Nota di chiosa il Consigliere Madinelli non è riuscito a collegarsi, ovviamente non c'è nessuno che vuole escludere nessuno dai Consigli comunali, ma adesso stanno facendo le verifiche tecniche, sembra che ci sia stato un conflitto con i dispositivi. Vi anticipo già che faremo un'ulteriore prova di sessione perché da quello che si capisce o perché si cambia il tablet o si cambia il telefono o il pc non c'è la configurazione e va in tilt il sistema, adesso siamo online sia a video e audio dall'inizio di questo punto. Premeva giustamente fare presenza di questo, quindi andremo anche a verificare e a sistemare anche questa situazione”.

Dato atto della discussione che viene registrata su supporto digitale.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

N. 80 DEL 28/11/2025

OGGETTO:	VARIANTE N. 13 AL PIANO DEGLI INTERVENTI - CENTRI STORICI - CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI - APPROVAZIONE.
-----------------	--

Data: **28/11/2025**

Il Responsabile del procedimento

F.to Davide Bosio

Parere di Regolarità Tecnica favorevole

Data: **12 dicembre 2025**

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 Castagn 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.

Li, 14/01/2026

Il Responsabile della Segreteria
Dott.ssa Caldarella Matilde

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

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

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

Li, 14/01/2026

Il Responsabile della Segreteria

F.to Dott.ssa Caldarella Matilde

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

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Data: 14/01/2026

Il Responsabile della Segreteria

Dott.ssa Caldarella Matilde

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

F

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: 14/01/2026 12:12:23

IMPRONTA: 32633830373361363933396566343938396334633934386361313165383232623635356337356534