

**COPIA**

**Delibera n. 6  
Data 28/05/2020**

**Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale**

**OGGETTO: VARIANTE N. 2 AL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT) - ADEGUAMENTO AL P.T.C.P. E NUOVE AZIONI. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA L.R. 23 APRILE 2004, N. 11.**

L'anno 2020, il giorno 28 giovedì del mese di Maggio alle ore 18:00 nella sala delle adunanze consiliari si è riunito il Consiglio Comunale. Intervenero i Signori:

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

Ne risultano presenti N.12 e assenti N.5

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

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

## PROPOSTA DI DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 6 DEL 06/03/2020

ASSESSORATO: **De Santi Franco Giacomo**

UFFICIO PROPONENTE: **SETTORE URBANISTICA E TERRITORIO**

<b>OGGETTO:</b>	<b>VARIANTE N. 2 AL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT) - ADEGUAMENTO AL P.T.C.P. E NUOVE AZIONI. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA L.R. 23 APRILE 2004, N. 11</b>
-----------------	---

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di San Martino Buon Albergo è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1785 del 8.11.2011, pubblicata nel Bollettino Ufficiale Regionale n. 89 in data 29.11.2011;
- in data 30.07.2012, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 64 è stato approvato il Piano degli Interventi riferito alla città esistente ed alla pianificazione previgente coerente al PAT;
- in data 24.09.2013, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 è stata approvata la variante n. 2 al Piano degli Interventi riferita alla pianificazione strategica in coerenza con gli obiettivi prefissati nel PAT;
- in data 17.03.2015, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 è stata approvata la variante n. 3 al Piano degli Interventi riferita alla pianificazione strategica in coerenza con gli obiettivi prefissati nel PAT;
- in data 13.10.2014, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 è stata approvata la variante n. 4 al Piano degli Interventi riferita alla riproposizione degli accordi pubblici privati non sottoscritti e già pianificati con la variante n. 2;
- in data 13.12.2016, con Deliberazione di Consiglio Comunale n.65, è stata approvata la variante n. 5 al Piano degli Interventi;
- in data 27.09.2019, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 è stata approvata la Variante n. 1 al PAT relativa all'adeguamento alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017;
- in data 13.12.2019, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 80 è stata adottata la Variante n. 7 al Piano degli Interventi;

Preso atto che con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 236 del 03 marzo 2015, pubblicata sul B.U.R. n. 26 del 17.03.2015, è stato approvato il P.T.C.P. "Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento" della Provincia di Verona;

Considerato che:

- l'Amministrazione di San Martino Buon Albergo intende procedere all'adeguamento del proprio Piano di Assetto del Territorio, approvato nel 2011, allo strumento urbanistico sovraordinato provinciale attraverso la Variante n. 2 al PAT;
- in tale variante verranno inserite, inoltre, alcune nuove azioni, frutto di specifiche richieste di privati cittadini e attività imprenditoriali ed adeguamenti normativi e cartografici; tali modifiche risultano comunque di minimo impatto rispetto al PAT vigente e ne confermano gli obiettivi strategici;

Considerato che con Determinazione del Responsabile di Settore n. 992 del 22.12.2016 è stato affidato all'Arch. Valentino Gomitolo l'incarico per la redazione della Variante al PAT per l'adeguamento al PTCP;

Preso atto, inoltre, che:

- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 124 del 12.07.2019 è stato adottato il Documento preliminare relativo alla Variante n. 1 al piano dei Assetto Territoriale del Comune di San Martino Buon Albergo;
- si è proceduto alla fase di concertazione mediante la convocazione di una seduta pubblica, avvenuta il 06.08.2019;
- nel periodo successivo alla concertazione sono giunte n. 2 note (Genio Civile – prot. n. 16426 del 30.07.2019 e SOL Spa – prot. 17120 del 08.08.2019) sulle quali si è espresso il progettista di Piano Arch. Valentino Gomitolo (prot. 22906 del 29.10.2019) certificando che le stesse non costituiscono proposte e/o contributi al Documento Preliminare;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 187 del 05.11.2019, infine, si è chiusa la fase di concertazione;

Visti pertanto gli elaborati relativi alla Variante n. 2 al PAT, così composti:

- Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale;
- Tavola 2 – Carta delle Invarianti;
- Tavola 3 – Carta delle Fragilità;
- Tavola 4 – Carta della Trasformabilità;
- Norme Tecniche;
- Relazione di Progetto;
- Relazione Sintetica;
- Relazione Agronomica;
- Rapporto Ambientale Preliminare;
- Tavola G.1 – carta Geomorfologica;
- Tavola G.2 – carta Geolitologica;
- Tavola G.3 – Carta Idrogeologica;
- Relazione Geologica;
- Valutazione di Compatibilità Idraulica;

- DVD contenente la banca dati alfanumerica e vettoriale contenente il quadro conoscitivo di cui all'art.10 LR 11/2004;

Visto il parere della Commissione Urbanistica Consiliare espresso nella seduta n. 3 – verbale prot. n. 05973 del 11.03.2020;

Considerato che ai sensi della L.R. 11/04 e s.m.i. il piano è adottato dal Consiglio Comunale e che, entro otto giorni dall'adozione, è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Nei trenta giorni successivi allo scadere del termine per proporre osservazioni, il piano adottato è trasmesso alla Provincia, unitamente alle osservazioni e alle relative controdeduzioni formulate dal consiglio comunale. La Giunta Provinciale approva il piano entro i termini previsti dall'art 14 della L.R. 11/04 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;
- 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;

Visti gli allegati pareri favorevoli sottoscritti digitalmente, espressi sul presente provvedimento in ordine alla regolarità tecnica e contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, così come modificato dal D.L n. 174/2012;

## DELIBERA

1. Di adottare la Variante n. 2 al PAT, composta dai seguenti elaborati depositati agli atti:

- Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale;
- Tavola 2 – Carta delle Invarianti;
- Tavola 3 – Carta delle Fragilità;
- Tavola 4 – Carta della Trasformabilità;
- Norme Tecniche;
- Relazione di Progetto;
- Relazione Sintetica;
- Relazione Agronomica;
- Rapporto Ambientale Preliminare;
- Tavola G.1 – carta Geomorfologica;
- Tavola G.2 – carta Geolitologica;

- Tavola G.3 – Carta Idrogeologica;
  - Relazione Geologica;
  - Valutazione di Compatibilità Idraulica;
  - DVD contenente la banca dati alfanumerica e vettoriale contenente il quadro conoscitivo di cui all'art.10 LR 11/2004;
2. di dare atto che, ai sensi dell'art. 14 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;
  3. di dare atto che, ai sensi del comma 3 del medesimo art. 14 della Legge Regionale n. 11/2004, nei trenta giorni successivi allo scadere del termine per il Piano adottato è trasmesso alla Provincia, unitamente alle osservazioni e alle relative controdeduzioni formulate dal Consiglio Comunale;
  4. di dare atto che, fino a quando la variante come sopra adottata non sarà divenuta efficace, 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;
  5. 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".
  6. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 267/2000 stante l'urgenza di adottare i successivi Piani degli Interventi.

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

**N. 6 DEL 06/03/2020**

<b>OGGETTO:</b>	<b>VARIANTE N. 2 AL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT) - ADEGUAMENTO AL P.T.C.P. E NUOVE AZIONI. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA L.R. 23 APRILE 2004, N. 11</b>
-----------------	---

Data: **06/03/2020**

Il Responsabile del procedimento

**F.to Davide Bosio**

---

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

Data: **21 maggio 2020**

Il Responsabile del Settore

**F.to Michele Rossi**

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

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

Data: **21 maggio 2020**

Il Responsabile di Ragioneria

**F.to Renata Zecchinato**

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

Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna. “Invito ora l’architetto Gomitolo e l’architetto Zecchinato in quanto andremo a trattare la Variante n. 2 al Piano di Assetto del Territorio adeguamento al P.T.C.P. e nuove azioni, adozione ai sensi dell’articolo 14 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11. I tecnici possono accomodarsi lì al tavolo ci sono già le distanze necessarie e così avete anche a disposizione i microfoni, dall’altra parte abbiamo il geometra Bosio per l’eventuale proiezione di piantine necessarie alla specificazione, grazie”.

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

Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna. “Meglio che l’Architetto Gomitolo ci dia una panoramica di quanto accade con questa variazione”.

Arch. Gomitolo. “Buona sera. Allora la Variante al P.A.T. è la Variante numero due rispetto al P.A.T. originario in quanto la numero uno, la Variante già approvata da questo Consiglio comunale, già efficace, riguardava l’adeguamento del P.A.T. alla Legge sul Consumo del Suolo che è stata introdotta nel 2017 e i Comuni avevano un tempo massimo entro il quale dovevano fare questo adeguamento ed è per questo che questa Variante si chiama numero due. Questa Variante riguarda delle azioni e può essere suddivisa in due parti: la prima parte riguarda l’adeguamento al Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento, ovvero il Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento redatto dalla Provincia è divenuto efficace il primo di aprile del 2015. Il Piano di Assetto del Comune di San Martino Buon Albergo è stato redatto tra il 2009 ed il 2011, nel 2011 è stato approvato, quindi sostanzialmente il Piano di Assetto del Territorio del Comune di San Martino Buon Albergo non può essere adeguato al P.T.C.P. Piano Territoriale di Coordinamento in quanto questo è stato successivo. Ovviamente anche qui è fatto d’obbligo ai Comuni di adeguare il proprio strumento urbanistico al Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento e quindi questa è la prima parte del lavoro che è stato fatto che è compreso in questa Variante. La seconda parte riguarda una serie di azioni che sono dovute a manifestazioni di interesse da parte dei cittadini privati, visto che il Piano ormai ha poco meno di dieci anni di età naturalmente certe situazioni sono cambiate e quindi certi interventi che erano stati concordati anche con i cittadini, con la concertazione che ricordo è uno degli aspetti innovativi della nuova disciplina urbanistica risalente alle Legge 11 del 2004 con cui è stato elaborato il P.A.T., naturalmente i tempi sono cambiati, ci sono state delle richieste di modifiche che riguardano soprattutto delle soppressioni più che nuove azioni, di iniziative che erano state previste con il P.A.T.. C’è una parte che riguarda un aspetto anche relativo a una serie di piccoli aggiustamenti e aggiornamenti dovuti magari al recepimento di norme che nel frattempo sono state introdotte in questo settore in modo che il Piano sia stato anche aggiornato. Tutte queste modifiche che sono state fatte non alterano i contenuti della struttura originaria del P.A.T. in quanto l’assetto strutturale complessivo dello strumento urbanistico rimane quello ancorché siano state effettuate una serie di modifiche. Naturalmente che hanno operato per la stesura del P.A.T., oltre la parte urbanistica che mi compete vi è la parte di valutazione ambientale strategica di cui l’architetto Zecchinato che è già stato presentato, ci sono stati degli studi geologici che sono stati redatti dallo studio Rizzotto e degli studi agronomici integrativi che sono stati affrontati dallo studio Benincà, anche perché ricordo sempre che ormai il P.A.T. è una materia interdisciplinare non è più solo una materia urbanistica ma ha un’entrata completamente più ampia, ha delle attività specialistiche collegate. Per fare una panoramica anche abbastanza veloce di quello che diciamo è stato fatto possiamo passare alla parte di adeguamento del P.T.C.P.. Allora l’adeguamento del P.T.C.P. ha previsto l’inserimento dei corridoi ecologici secondo il Piano

Provinciale. Nel Patto originario naturalmente c'erano delle zone che erano state previste secondo il Piano Regionale di Coordinamento, siccome ci sono dei corridoi ecologici regionali e ci sono dei corridoi ecologici provinciali naturalmente ci siamo adeguati anche a quelli provinciali. Corridoi ecologici sono le zone che ricordo, rammento hanno valori, valenze di tipo ambientale e che quindi naturalmente sono puntualmente normate e naturalmente il P.T.C.P. le ha estese rispetto al Piano Regionale e quindi il Comune di San Martino Buon Albergo si è adeguato. Sono stati inseriti dei manufatti dell'archeologia industriale che prima non erano previsti, l'ex zuccherificio nel capoluogo vicino alle Ferrovie, l'ex Pesa Pubblica, e il vecchio deposito ferroviario nelle vicinanze della Stazione. E' stato inserito anche un vincolo relativo alla Chiesa di Cristo Risorto che era un vincolo monumentale che prima non era inserito, non era stato così valutato dalla Sovrintendenza. A livello di vincoli ricordo anche è stato inserito il vincolo sempre sovraordinato dei Beni Ambientali, della Sovrintendenza che riguarda la zona della Musella, una revisione dei vincoli e della vicina zona delle Ferrazze, mentre è stato tolto un vincolo che ricadeva nella zona praticamente produttiva nella prossimità del casello autostradale di Verona est. Sono stati inseriti biotopi regionali individuati nell'area del Parco del Pontoncello e sono state inserite le strade del vino Soave Doc e dell'Arcole Doc nella parte settentrionale del territorio comunale. A livello del sistema produttivo la Provincia ha legiferato in modo abbastanza preciso, intanto è stato individuato, magari se Davide, il geometra Davide Bosio può farci vedere, è stato individuato nell'ambito del polo produttivo, le aree produttive, ecco le vedete con quel tratteggio nero nel lato P uno uno, le aree produttive del sistema praticamente produttivo di San Martino che ha rilevanza provinciale. Ovvero per fare una modifica all'interno di questo ambito che superi il 10% di quello che è attualmente l'ambito della zona P1 bisogna fare un Accordo di Programma con la Provincia in quanto quest'area qua è un sistema produttivo di valenza provinciale. Poi invece l'altro sistema produttivo di valenza comunale dove vedete quelle piccole icone blu, praticamente la Provincia anche qui ha inserito una norma e fa evidenziare le aree produttive connesse, cioè quelle praticamente che sono dotate di viabilità, fan parte di un sistema produttivo sostanzialmente ancorché a livello comunale ma già organizzato rispetto ad altre attività produttive che sono magari localizzate qua e là un po' a spot nel territorio comunale e quindi anche questo con specifica la normativa. Per ampliare queste zone oltretutto ci vuole sempre una distanza di duecentocinquanta metri rispetto alle zone residenziali, questo è anche reciproco quindi anche per ampliare le zone residenziali bisogna osservare la distanza di duecentocinquanta metri. Questo è un adeguamento alle norme diciamo del P.T.C.P. ed è un adeguamento diciamo abbastanza evidente, significativo, vado per campionature. Quindi inserimento dell'ambito produttivo consolidato di interesse provinciale e l'inserimento di queste zone connesse e non connesse. Naturalmente nelle Norme Tecniche trovate tutte le normative di riferimento che sono state anche inserite col colore rosso in modo tale che uno veda le cose nuove e sono state cancellate con la riga in modo che si vedano le cose che sono state modificate. Questo era stato richiesto dalla Provincia nel corso di un incontro preliminare che abbiamo avuto con i vostri funzionari per favorire anche il loro lavoro di istruttoria, per capire quello che era stato modificato e quello che invece rimane come da P.A.T. vigente. Per quanto riguarda le azioni vere e proprie derivanti da manifestazioni di interesse di soggetti privati il Comune aveva pubblicato a suo tempo un bando in cui chi fosse stato interessato a modifiche al P.A.T. poteva produrre la documentazione, sono state prodotte delle documentazioni, sono state valutate da un punto di vista tecnico e da un punto di vista di opportunità anche di politica urbanistica da parte dell'Amministrazione comunale e sono state accolte delle richieste di modifica, in particolare parlavamo prima di soppressioni è stato soppresso il centro servizi per l'automobile che, se ricordate, chi era in Consiglio nell'approvazione del P.A.T. era un ambito che era nato proprio nella vicina strada Porcilana vicino a quella zona che adesso è classificata come zona F che sono gli impianti elettrici, una centrale elettrica, era stata organizzata un'area in cui c'era tutto a servizio dell'automobile a partire dalle officine autorizzate, al deposito per veicoli rubati sul territorio comunale, a deposito di veicoli magari confiscati dall'Autorità Giudiziaria; c'era proprio una Convenzione con la Prefettura di Verona e all'interno di tutto questo tipo di attività era previsto anche un motel, visto che si trattava sempre a servizio della viabilità, siccome a San Martino si sviluppa un polo viabilistico tra autostrade, superstrade e Porcilana particolarmente importante era stato anche previsto un motel in modo tale che il soddisfacimento della necessità relativa alla viabilità fosse ampio e completo. Questa era una delle cose più significative, un'azione strategica prevista dal P.A.T., ma poi i soggetti privati che dovevano



sottoscrivere gli accordi in fase di pubblico-privato con l'Amministrazione comunale in fase di Piano degli Interventi hanno rinunciato a questa attività in quanto queste cose erano state previste 2008, 2009, 2010, naturalmente dopo il mondo cambia molto velocemente, c'è stata anche la crisi di certi settori e quindi non sono più, i proprietari non sono più interessati a fare questo tipo di operazione che è un investimento piuttosto importante e quindi l'Amministrazione ha ritenuto quindi di sopprimere questa iniziativa particolarmente significativa per il territorio comunale lasciando quello che era stato realizzato, cioè c'era una parte che era stata realizzata con officina per la vendita delle auto lasciando questa che sarà regolamentata con il Piano degli Interventi, come attività produttive fuori zona, quindi sarà regolamentata dopo, attribuendo come da richiesta dei privati anche la possibilità di destinazione d'uso riguardante anche il resto della città produttiva, perché se la destinazione d'uso che era partita per questa zona era specialistica, specifica per tutto quello che ruotava intorno al mondo dell'automobile. Un'altra richiesta che è stata, visto che parliamo di soppressioni se andiamo Davide alla Mambrotta è stata soppressa un'attività, una zona residenziale di espansione che peraltro era stata prevista ancora a livello della pianificazione previgente al P.A.T. in quanto la presenza di allevamenti intensivi nelle immediate vicinanze di questa zona di fatto impedisce la possibilità che non vengano trasferite, impedisce la possibilità di ampliamento di questo sistema residenziale, pertanto anche i privati hanno fatto richiesta di sopprimere questa zona residenziale di espansione che non può essere attuata immaginando di trasferire il volume attraverso un credito edilizio nei registri dei crediti edilizi che poi potrà eventualmente planare in altre zone del territorio comunale che siano prive di questi vincoli che impediscono l'attuazione. Naturalmente da un punto di vista di dimensionamento, il dimensionamento che era previsto in questa zona è stato trasferito nel capoluogo che è la parte diciamo più consistente ”.

C'è una battuta del Sindaco che parla senza microfono.

Arch. Gomitolo. “Ah ho capito, è un'occasione per così per rivedere anche l'assetto di questa Sala, oltre che l'assetto del P.A.T.. Allora anche in questo caso il trasferimento, il volume comunque rimane nel dimensionamento del Piano, viene soltanto trasferito nel capoluogo, immaginando che il capoluogo è il punto dove c'è la maggiore possibilità di fruire di questi aspetti relativi al dimensionamento. Poi un'altra modifica che è stata fatta di soppressione riguarda una zona di espansione produttiva che era prevista immediatamente a sud dell'autostrada, era più o meno prevista in questa zona con una freccia, ricordo che il P.A.T. è un piano strategico, che dà delle direttive, quest'area produttiva che era praticamente di proprietà del Comune di Verona dove aveva con un passaggio, con la vecchia Amministrazione con una cessione di aree in corrispondenza di Casa Pozza passare nella proprietà dell'Amministrazione comunale la quale avrebbe previsto delle aree produttive da concedere agli artigiani attraverso dei P.I.P. Piani di Insediamenti Produttivi agli artigiani delle aziende locali a prezzi calmierati. Naturalmente con la crisi del 2008 in cui il sistema produttivo sostanzialmente si è trasferito in Romania e quindi non più da noi, evidentemente con la dismissione di tante aree produttive già nelle zone destinate a questo tipo di attività, questa espansione si è rivelata anacronistica e quindi viene tolta. Peraltro nel Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento non hanno visto favorevolmente il fatto di espandere il sistema produttivo a sud dell'autostrada e quindi chiaramente tutto questo discorso naturalmente in pochi anni è decaduto quindi di fatto è stato tolta questa linea preferenziale di sviluppo a sud del territorio. Poi c'è l'inserimento di un piccolo ampliamento di un'attività produttiva esistente, mi pare che si chiami Sitta, di un'azienda con una modifica del corridoio ecologico, vedete quella piccola zona bianca che è stata prevista da cui è stato tolto, è stato assestato il corridoio ecologico, adesso attraverso un Piano degli Interventi dedicato potrà esser previsto questo ampliamento che noi abbiamo anche indicato nella parte del Piano di Assetto del territorio che riguarda gli interventi puntuali, anche perché si tratta di un intervento di carattere modesto. Da parte del geologo incaricato poi è stata fatta una modifica della invariante geologica delle risorgive di terrazzo con degli approfondimenti in modo tale che in località Formighè sul confine sudorientale del territorio comunale, siano ammesse anche delle attività di supporto alle attività ludico, turistico, ludico-sportive, che sono state previste col Piano degli Interventi numero 5 in modo tale di non gravare con questo vincolo in un'area dove effettivamente l'indagine geologica ammette che possano essere fatte strutture precarie a supporto delle attività ludico-sportive. E' stata soppressa anche

un'area a servizi in prossimità del Parco Olimpia, quindi era un'area a servizi che era da tempo, Bosio ve la significa lì vicino alla corte rurale a nord, c'era un'area servizi ancora dal Piano Regolatore previgente; l'Amministrazione comunale ha tempo cinque anni per dar corso agli espropri, può reiterare una volta sola, ormai son passati quindici anni, quindi quell'area è stata tolta”.

Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna. “Scusi architetto ce la specifica? Perché qua non ci viene a mente”.

Arch. Gomitolo. “Era qui”.

Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna. “Sì, sì ho capito Centro Olimpia e via, ma a cosa era pensata? A cosa era adibita?”.

Arch. Gomitolo. “Era una piccola zona F”.

Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna. “Dentro il Centro Olimpia?”.

Arch. Gomitolo. “No, no era fuori. Il Centro Olimpia è qui”.

Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna. “Sì”.

Arch. Gomitolo. “Questa zona era un piccolo rettangolo che era qui, era sostanzialmente una zona F”.

Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna. “Cioè alla fine di quella strada cieca?”.

Arch. Gomitolo. “Poteva diventare servizi di carattere generale, parcheggi o quant'altro, questa zona era nello strumento urbanistico addirittura previgente al P.A.T., c'era la possibilità di reiterarla per una volta sola dopo cinque anni, ne sono passati quindici ormai, quindi, l'Amministrazione non fa più niente, quindi è giusto togliere un vincolo che non ha più nessun significato. E' stato dato corso anche a una modifica della normativa relativa alla tutela dei corsi d'acqua in riferimento all'articolo 41 che prevede che per i cento metri in corrispondenza dei corsi d'acqua arginati sia impedita l'edificabilità, si ammettevano soltanto interventi di ampliamento di edifici esistenti. L'Amministrazione comunale ha inteso favorire delle richieste che erano state fatte in questa zona, di ammettere degli interventi che riguardavano soltanto edifici che potevano essere costruiti di destinazione residenziale però legati comunque all'attività agricola, cioè quindi potevano costruire soltanto gli agricoltori i quali attraverso l'Avepa, ricordo, potevano essere riconosciuti come imprenditori agricoli a titolo principale, quindi solo quelli avevano questa facoltà di costruire in una zona comunque tutelata naturalmente con prescrizioni di tipo qualitativo nel senso sì, si consente di costruire la casa per l'agricoltore ancorché abbia i requisiti ma naturalmente con caratteristiche tipologiche, architettoniche, formali adeguate al contesto ambientale circostante perché l'articolo 41 lungo i corsi d'acqua naturalmente tutela da un punto di vista qualitativo; gli interventi che quindi non devono essere, non so, capannoni in cemento armato che vengono fatti per gli allegamenti intensivi, o edifici fatti con tetti piani, con caratteristiche di architettura moderna, devono essere edifici che hanno connotazioni tipiche dell'architettura rurale che si sviluppa lungo questi corsi d'acqua e quindi c'è questa prescrizione, coerenti abbiamo scritto alla caratterizzazione tradizionali della zona agricola. Altre piccole modifiche sono state fatte riguardanti la zona delle Ferrazze in quanto vi erano delle aree in cui erano state inserite in area urbana consolidata, quindi le aree urbane consolidate sono quelle che ricordo riportano le zone edificate esistenti e anche quelle soggette ad espansione, che però sono state convenzionate, cioè le lottizzazioni che sono già comunque convenzionate in quanto poi la realizzazione delle opere ancorché aree di espansione viene data per edilizia, quindi non più urbanistica. Ci siamo accorti con l'aiuto dell'ufficio tecnico che alcuni interventi che ai tempi della redazione del P.A.T. venivano dati come ormai di imminente convenzionamento non sono stati poi convenzionati e quindi queste aree sono state riportate come zone di espansione derivanti dalla pianificazione previgente. Difatti voi vedete una freccia azzurra e sotto vedete un colore giallo, il colore giallo sta a significare che non fanno parte della

pianificazione prevista dal PAT ma erano ancora un residuo della pianificazione previgente, quindi praticamente queste sono aree che da venti anni o più di venti anni sono destinate all'edificazione ma che di fatto non sono state attuate e non sono state nemmeno convenzionati gli strumenti urbanistici attuativi e quindi rientrano ancora, sono sempre confermate, possono essere realizzate, naturalmente vanno solo segnalate con modo diverso. Quindi l'Amministrazione le ha confermate. L'unica che non è stata confermata è un pezzettino che rientra nell'ambito del P.A.I., previsioni del Piano di Assetto Idrogeologico, in quanto un pezzettino ricade in un'area a pericolosità idraulica P3, P4, le aree di pericolosità idraulica non possono assolutamente essere edificate, quindi, siccome anche questo è stato un adeguamento che è stato fatto in quanto l'Autorità di Bacino nel tempo redige continuamente modifiche al proprio Piano di Assetto Idrogeologico, cosiddetto P.A.I., e quindi nelle aree di pericolosità idraulica si è preso atto cancellando, sostanzialmente sottraendo dall'edificazione queste aree. Sono stati poi modificati, è stato fatto un aggiornamento relativo anche alle leggi che sono subentrate nel tempo e poi naturalmente chi vuole può, nella Relazione di Progetto c'è una Relazione Comparativa che avrete tutti quanto verificato, avrete approfondito, nella quale praticamente per ogni modifica che è stata effettuata c'è il tipo di vincolo se è vincolo, l'articolo di riferimento e la Variante numero 2 al P.A.T. che dice che cosa è stato fatto e questo c'è per tutti, ci sono una ventina di pagine e per ogni modifica che è stata fatta, anche quelle di minimo impatto, c'è questa Relazione Comparativa che viene chiesta sempre dalla Provincia in modo tale che i funzionari provinciali le trovino subito facendo il minimo di fatica e quindi impiegando il minor tempo possibile a evadere le pratiche che sono giacenti da tempo presso gli uffici provinciali. Se il collega ha qualcosa da aggiungere magari a livello procedurale relativo alla Vas io avrei completato la mia esposizione. Vi ringrazio dell'attenzione e spero di non avervi tediato più di tanto, grazie”.

Presidente del Consiglio comunale “Vittorio Castagna. “No, no, è sempre chiaro, esaustivo e fa capire anche a chi magari non è proprio nella materia come è questa macchina così elaborata che è sta urbanistica territoriale. Architetto Zecchinato se vuol portare anche lei un contributo rispetto alla sua attività a questa Variante, grazie”.

Arch. Zecchinato. “Buona sera a tutti. Velocemente la Valutazione Ambientale Strategica in questa fase che seguirà la procedura di verifica di assoggettabilità vuol dire che il rapporto ambientale preliminare una volta adottata la Variante, sarà inviato in Regione, la Regione attiverà l'istruttoria e a seguito dei pareri che arriveranno anche degli Enti chiuderà l'istruttoria andando in Commissione. La Commissione è sovrana per cui deciderà se basta questo passaggio o se serva un ulteriore approfondimento. Sostanzialmente noi abbiamo verificato caso per caso e punto per punto sia dal punto di vista cartografico delle modifiche sia normativo lo Stato Vigente e lo Stato di Variante, e valutando per le varie matrici ambientali quali siano le ricadute e se vi sono effetti o impatti. A livello generale, facendola proprio in sintesi, abbiamo rilevato che sulla base di quanto prodotto per la parte urbanistica e per la parte ambientale, quindi con gli approfondimenti geologici e ambientali fatti anche dall'agronomo forestale, non ci sono effetti significativi e per cui riteniamo che la Variante così come è proposta sia da escludere dalla valutazione ambientale strategica vera e propria. Ecco qui apro una parentesi, perché come dicevo prima, poi la Commissione è sovrana per cui chiaramente ci sarà interlocuzione in questo periodo, bisognerà capire poi la Commissione se riterrà esaustivo il rapporto. Noi, tra i documenti del Piano troverete questo elaborato di duecentotrenta pagine dove vengono sviscerate tutte le matrici ambientali, il quadro di riferimento programmatico e quant'altro e le nostre conclusioni. Sostanzialmente per essere proprio sintetico noi abbiamo valutato infine dodici parametri cioè dodici tipi di effetti, la Variante genera secondo noi dieci effetti che sono non significativi, quindi che possiamo definire nulli e due effetti positivi medio bassi per cui siamo nella piena, secondo noi, sostenibilità della Variante perché non apporta modifiche significative. Abbiamo inserito solo una raccomandazione ai fini Vas che poi probabilmente sarà recepita a livello di Piano degli Interventi, non a livello di PAT, che riguardo allo spostamento dei volumi e quindi, come si era detto prima, ogni ambito ha un dimensionamento, questi volumi che ricadranno nei nuclei residenziali, come raccomandazione ... questa concentrazione di volumetria nel nucleo urbanizzato, in generale le nuove previsioni di sviluppo garantiscono un equilibrio tra costruito e non costruito, spazi privati e pubblici e standard urbanistici e quindi che sia fatta una valutazione di dove atterranno questi volumi in relazione

anche agli indici esistenti. Questa è stata l'unica sostanzialmente che abbiamo fatto, oltre a quelle di rito cioè il riferimento alla valutazione idraulica e geologica”.

Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna. “Grazie Architetto. Ci sono richieste di chiarimenti?”.

Ass.re Brusco. “Faccio una domanda all'Architetto Gomitolo, la posizione del vincolo alla chiesa del Cristo è un atto dovuto in quanto edificio religioso o sono state fatte delle considerazioni dal punto di vista architettonico monumentale? Grazie”.

Arch. Gomitolo. “E' un atto dovuto in quanto la Sovrintendenza ha deciso di vincolare anche questo edificio da un punto di vista monumentale, quindi non è tanto perché è un edificio di tipo religioso, è perché recentemente ha valutato che questo edificio rientra, difatti sarebbe il vecchio articolo 1 della vecchia legge sulla tutela dei monumenti, ha ritenuto che questo edificio abbia dei valori monumentali importanti e quindi noi siamo stati costretti, questo naturalmente è stato segnalato al Comune di San Martino Buon Albergo e naturalmente siccome il Piano di Assetto del Territorio riporta nella tavola 1 Tavola dei Vincoli, tutti i vincoli che noi chiamiamo sovraordinati perché derivano da enti superiori al Comune e quindi di fatto abbiamo dovuto recepire che questo edificio ha il vincolo monumentale”.

Ass.re Brusco. “Sono stati elencati questi pregi, diciamo così architettonici monumentali, da parte della Sovrintendenza o è stata un'indicazione generale di massima?”.

Arch. Gomitolo. “Di solito le indicazioni della Sovrintendenza sono molto semplici, parlano dei catastali quindi probabilmente forse avranno ravvisato la presenza particolarmente significativa ma di solito la Sovrintendenza non è che scriva, le interessa individuare l'immobile con i catastali affinché vengano apposti questi vincoli, quindi avrò, ritenuto che ci sono dei vincoli importanti”.

Ass.re Brusco. “Va beh. Sì, mi piacerebbe sapere quali sono, eventualmente faremo una richiesta alla Sovrintendenza”.

Arch. Gomitolo. “Sì, potete fare una richiesta alla Sovrintendenza in base a cosa ...”.

Ass.re Brusco. “Io non voglio sminuire la Chiesa, che tra l'altro è la chiesa che io frequento settimanalmente, per cui, però non”.

Sindaco De Santi. “Ci avremmo giurato!”.

Ass.re Brusco. “E' la mia Chiesa, è la mia Parrocchia, però mi piacerebbe proprio perché non comprendo, mi piacerebbe comprendere quali sono le motivazioni per le quali la Sovrintendenza ha ritenuto che questo edificio debba essere vincolato dal punto di vista monumentale, grazie ”.

Cons. Tebaldi. “No, mi pare di aver visto nell'illustrazione, però non la vedo altrettanto chiara nella Relazione Sintetica, un modesto ampliamento dell'attività produttiva esistente da localizzare a sud dell'autostrada, perché quello evidenziato prima non era a sud dell'autostrada, non so se è solamente una precisazione o se è un'area diversa da quella, forse a sud della Ferrovia è giusto”.

Arch. Gomitolo. “Sì a sud della ferrovia, forse mi sono espresso male a sud della Ferrovia”.

Cons. Tebaldi. “No, no ma era scritto a sud dell'autostrada, sì, sì, infatti ho visto”.

L'architetto Gomitolo dice ancora qualcosa non si capisce bene.

Cons. Tebaldi. “Infatti era solo, potrebbe essere una precisazione e poi, non so se per caso mi sbaglio, ma sembrava fosse arrivata una mozione che chiedeva la variazione di un piccolo, delle norme, proprio

articolo 41 che non so se va visto prima”.

Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna. “Sì, adesso quando sono finite le domande dei chiarimenti ai due tecnici”.

Cons. Tebaldi. “No, può bastare il resto”.

Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna. “Durante il periodo che questa Variante è stata in attesa di essere portata in Consiglio, sono state incontrate anche altre persone interessate all’assetto del territorio, in particolare modo i coltivatori, gli agricoltori e viene proposta questa sera dal Capogruppo di maggioranza Giuliano Zusi un emendamento a questa delibera, prego di darne lettura”.

Cons. Zusi. “La leggo e poi magari la spiego”.

Il Consigliere Giuliano Zusi dà lettura dell’emendamento acquisito al protocollo generale in data 13.05.2020 al numero 9272 – ALLEGATO e prosegue: “Il nuovo testo assomiglia molto al testo precedente appunto laddove invece si dava la possibilità di nuovi interventi però destinati alla residenza di proprietari o custodi dell’azienda agricola. Allora premesso che questa deroga ha il vincolo varrà per tutto il territorio comunale di San Martino, l’esigenza era nata inizialmente in capo al comparto agricolo nella zona di Mambrotta laddove c’è una infrastruttura che è il canale Sava ex Enel, la cui presenza appunto generava questo vincolo di inedificabilità molto forte per una fascia di cento metri e che di fatto impediva, impedisce tuttora qualsiasi tipo di intervento edilizio. Con questo emendamento si vuol dare le possibilità alle imprese agricole presenti in zona di poter intervenire per poter efficientare o migliorare il lavoro delle proprie aziende dando la possibilità di edificare quindi non un’abitazione ma un fabbricato produttivo sia connesso all’attività produttiva, eventualmente ampliamenti, anche perché in alcuni casi c’è la necessità della messa a norma di fabbricati che comunque sono esistenti. Anche perché occorre dire che alcuni Comuni contermini hanno adottato delle norme diverse e si rischiava tra l’altro di farsi la guerra tra aziende agricole di comuni contermini perché da un lato c’erano dei vincoli e da un altro non ci sono. In quella zona ci sono gli asparagi, abbiamo gli asparagi, sono lì da centinaia di anni ben prima del Canale Sava non possiamo certamente spostare la produzione in altre zone perché non è possibile. In questo modo qua diamo la possibilità alle imprese, ripeto, di continuare a lavorare in questa zona apportando delle innovazioni che eventualmente riterranno necessarie”.

Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna. “È stato acquisito agli atti anche il parere favorevole dell’Ufficio Tecnico rispetto a questo emendamento, ci sono richieste di ulteriori chiarimenti? Dobbiamo in primo luogo votare a favore di questo emendamento”.

Il Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna pone in votazione l’emendamento:  
Con voti favorevoli unanimi l’EMENDAMENTO E’ APPROVATO.

Il Presidente pone in votazione l’immediata eseguibilità dell’emendamento:  
Con voti favorevoli unanimi è approvata l’immediata eseguibilità dell’emendamento.

Il Presidente pone in votazione il punto complessivo dell’emendamento approvato.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione avente ad oggetto: “**Variante n. 2 al Piano di Assetto del Territorio (PAT) - Adeguamento al P.T.C.P. e nuove azioni. Adozione ai sensi dell’art. 14 della L.R. 23 Aprile 2004, n. 11**”;

CONSIDERATO che i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche addotte quale motivazione sono

idonei a determinare l'emanazione di siffatto provvedimento;

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

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

UDITI gli interventi dei Consiglieri comunali come sopra riportati;

CON VOTI: presenti n. 12 Consiglieri, favorevoli n. 11 Consiglieri, contrari nessuno, astenuti n. 1 Consigliere (Tebaldi), espressi per alzata di mano;

#### DELIBERA

1)Di approvare la proposta di deliberazione avente ad oggetto: **“Variante n. 2 al Piano di Assetto del Territorio (PAT) - Adeguamento al P.T.C.P. e nuove azioni. Adozione ai sensi dell'art. 14 della L.R. 23 Aprile 2004, n. 11”**, comprensiva dell'emendamento approvato, che in originale al presente verbale si allega sub 1) per formarne parte integrante e sostanziale, facendola propria a tutti gli effetti di legge.

\*\*\*\*\*

Successivamente;

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Riscontrata l'urgenza di provvedere in merito;

CON VOTI: presenti n. 12 Consiglieri, favorevoli n. 11 Consiglieri, contrari nessuno, astenuti n. 1 Consigliere (Tebaldi), espressi per alzata di mano;

#### DELIBERA

2)Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4° , del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000.

\*\*\*\*

Il Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna ringrazia gli architetti Gomitolo e Zecchinato ed il Geometra Rossi ed il Geometra Bosio.

Arch. Gomitolo. “Grazie a voi”.

Segretario Generale Dott.ssa Alessi. “Scusa Presidente, preciso che la votazione legata all'emendamento immediata esecutività non sussiste perché una volta che approvi l'emendamento si prosegue, ok era per precisare”.

Presidente del Consiglio comunale Vittorio Castagna. “Grazie Segretario”.

\*\*\*\*\*

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

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE  
F.to Castagna Vittorio

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott.ssa Alessi Daniela

---

### **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

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

Lì, 05/06/2020

IL RESPONSABILE  
F.to Dott.ssa Mantovani Maddalena

### **CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 16/06/2020, dopo il decimo giorno dalla sua pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.

Li,

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott.ssa Alessi Daniela

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Data: 05/06/2020

Il Responsabile del Servizio  
Dott.ssa Mantovani Maddalena



# Elenco firmatari

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

Questo documento è stato firmato da:

NOME: MANTOVANI MADDALENA

CODICE FISCALE: TINIT-MNTMDL73H58I754T

DATA FIRMA: 05/06/2020 09:08:07

IMPRONTA: 35326332616239663332623235303032383064343633623665373664623865366330393131656666