



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza **Pubblica** di **PRIMA** Convocazione  
**NUMERO 53 DEL 18/12/2017**

OGGETTO:

**ADOZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI N. 1 AI SENSI DELL'ART. 18, DELLA L.R. 11/2004. ALLINEAMENTO CONFORMATIVO PRG/PI AL PAT ED AZIONI DI TRASFORMAZIONE DI CARATTERE MODESTO.**

L'anno **duemiladiciassette** il giorno **diciotto** del mese di **Dicembre** alle ore **18:30** nella sala consiliare convocato dal suo Presidente, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, si è riunito il Consiglio Comunale presieduto dalla Signora Cristina Zorzanello. Partecipa il Segretario Comunale Gabriella Zampicinini.

Fatto l'appello risulta quanto segue

N.	Nominativo	A/P	N.	Nominativo	A/P
1	PROVOLI GIAMPAOLO	P	10	ZAFFAINA LUCA	P
2	ZORZANELLO CRISTINA	P	11	GASPARI GIULIANO	P
3	FIORIO LUCIANO	P	12	SOMMAGGIO BARBARA	P
4	RACCONTO PALMA	P	13	SIGNORATO ALESSANDRO	A
5	PIMAZZONI ADRIANO	P	14	PASETTO FEDERICO	A
6	VERONA ANTONIO CAMILLO CLAUDIO	P	15	FACCHIN ALBERTO	P
7	GOZZI GINO	A	16	ROSSI SIMONE	A
8	TEBALDI MARIA ROSA	P	17	FIROLLI ANNA	P
9	LUNARDI ANGELO GIORGIO	P			

Partecipano inoltre alla seduta i seguenti Assessori  
NOGARA MARIO, STORARI GIANNI, DE LUCA SIMONA, TEMELLIN MARTA

Constatato legale il numero dei presenti, il Presidente dichiara aperti i lavori del Consiglio ed invita a discutere sull'oggetto suindicato.



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 53 DEL 18/12/2017

**OGGETTO:** ADOZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI N. 1 AI SENSI DELL'ART. 18, DELLA L.R. 11/2004. ALLINEAMENTO CONFORMATIVO PRG/PI AL PAT ED AZIONI DI TRASFORMAZIONE DI CARATTERE MODESTO.

In apertura il Presidente cede la parola al Consigliere Giuliano Gaspari per una comunicazione. Il Consigliere ricorda la recente scomparsa di Giuliano Conterno, che ha ricoperto la carica di Consigliere comunale della frazione di Locara e di Luciano Giarolo, anch'egli di Locara, autista di scuolabus.

Il Presidente precisa che l'illustrazione tecnica dei due argomenti iscritti all'O.d.G. verrà effettuata dall'arch. Valentino Gomitolo, dall'arch. Chiara Bonamini e dal dott. Giacomo De Franceschi con l'ausilio del videoproiettore.

Il Segretario Generale precisa che ai sensi dell'articolo 78, comma 2, del decreto legislativo 267/2000 i Consiglieri hanno l'obbligo di astenersi dal prendere parte sia alla discussione e sia alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado, l'obbligo di astensione non sussiste sui provvedimenti attinenti materie normative e di carattere generale.

Per la verifica delle votazioni che verranno effettuate nel corso della seduta, il Presidente nomina tre scrutatori nelle persone dei Consiglieri Alberto Facchin, Maria Rosa Tebaldi, Antonio Verona.

Gli interventi sono riportati integralmente nell'allegato resoconto parte integrante della presente deliberazione.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

- Il Comune di San Bonifacio è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1254, in data 14.04.1998, ed aggiornato con successive varianti parziali approvate ai sensi di legge;
- La Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e s.m.i., ha introdotto nuovi strumenti e nuove procedure per la pianificazione del territorio e, in particolare per i Comuni, sostituendo il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) con il nuovo Piano Regolatore Comunale (P.R.C.), suddiviso in due distinti livelli di pianificazione:
  - il "Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)", contenente disposizioni strutturali;
  - il "Piano degli Interventi (P.I.)", contenente disposizioni operative;
- Il P.A.T. è lo strumento urbanistico strutturale che delinea le scelte strategiche di assetto e sviluppo del territorio, individuando gli obiettivi e le specifiche vocazioni e le condizioni di sostenibilità delle trasformazioni, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale;
- Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo soggetto ad approvazione comunale che, in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela, valorizzazione, organizzazione e trasformazione del territorio, programmando la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità;
- Con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 28 maggio 2015, è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), del Comune di San Bonifacio, redatto



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

in copianificazione con la Provincia di Verona, a seguito dell'“*Intesa tra la Provincia di Verona e il Comune di San Bonifacio sul procedimento di copianificazione del Piano di Assetto del Territorio*”, sottoscritta in data 19 maggio 2015;

- Con delibera della Provincia di Verona n. 172 del 30.11.2016 ad oggetto “Ratifica del Piano di Assetto del territorio del Comune di San Bonifacio adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 28.5.2015”, è stato approvato e ratificato il PAT del Comune di San Bonifacio;
- Il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione della deliberazione suddetta sul BUR a cura della Provincia, ai sensi dell'art. 15, comma 7 della L.R. 11/2004 e smi;
- Con successiva delibera della Provincia di Verona n. 61 del 23.6.2017 è stata modificata la delibera n. 172 del 30.11.2016 per la parte che concerne la disciplina delle grandi strutture di vendita, che ha acquisito efficacia decorsi 15 giorni dopo la pubblicazione sul BUR a cura della Provincia, ai sensi dell'art. 15, comma 7 della L.R. 11/2004 e smi;
- Ai sensi dell'art. 48, comma 5, della L.R. n. 11/2004 e smi, con l'approvazione del PAT il Piano Regolatore Generale vigente ha acquistato l'efficacia del Piano degli Interventi per le sole parti compatibili con il PAT e fino all'approvazione del Piano degli Interventi;
- In applicazione all'art. 6 della L.R. 11/2004, si è ritenuto di procedere con Accordi pubblico – privato stabilendo preventivamente gli indirizzi ed criteri generali da perseguire a cui uniformare l'attività dell'Amministrazione nella fase istruttoria, per l'elaborazione e stipulazione degli accordi tra pubblico e privato, in riferimento alle strategie di sviluppo del PAT approvato;
- Con deliberazione di Giunta Comunale n. 103 del 26.7.2016, si sono approvate le “Linee guida ed i criteri generali da applicare agli accordi semplificati e agli accordi pubblico-privati, in attuazione dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004”, con la quale è stato dato avvio al procedimento ad evidenza pubblica per il perfezionamento degli accordi di pianificazione che costituiranno parte del Primo Piano degli Interventi, a cui ha fatto seguito l'avviso pubblico del 28 dicembre 2016, prot. n. 38185, relativo all'acquisizione di proposte finalizzate alla formazione del Primo Piano degli Interventi, con il quale si è provveduto ad aprire un bando per la raccolta di manifestazioni di interesse e proposte di accordo pubblico privato;
- Nella seduta di Consiglio Comunale, con deliberazione n. 58 del 17.12.2016, il Sindaco ha illustrato il “Documento del Sindaco” e avviato la fase di formazione del Primo Piano degli Interventi per l'allineamento del PRG al Piano di Assetto del Territorio approvato e l'applicazione dei nuovi istituti previsti dalla L.R. 11/2004, tra i quali l'individuazione di accordi pubblico-privato, la perequazione urbanistica ed il credito edilizio;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 25.5.2017 si è concluso il procedimento di concertazione e partecipazione relativo al Documento del Sindaco del Primo Piano degli Interventi del Comune di San Bonifacio, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004;
- A seguito della pubblicazione del citato bando pubblico del 28 dicembre 2016, prot. n. 38185, sono pervenute complessivamente n. 40 manifestazioni di interesse;
- Le proposte sono state oggetto di istruttoria tecnico/urbanistica, da parte del responsabile del servizio urbanistica e del tecnico incaricato alla redazione del Piano degli Interventi, e valutate sulla base dei criteri indicati nel documento approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 103 del 26 luglio 2016;
- La Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 8.3.2017, con verbale n. 18, ha espresso parere favorevole all'istruttoria tecnico/urbanistica;



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

- Con deliberazione di Giunta Comunale n. 35 del 15.3.2017, sono state valutate le n. 40 proposte di manifestazione di interesse, e valutato il pubblico interesse delle richieste che hanno avuto accesso al presente Primo Piano degli Interventi;
- Con la sopraccitata deliberazione n. 35 del 15.3.2017, la Giunta Comunale ha valutato favorevolmente le seguenti proposte che accedono al Primo Piano degli Interventi:
  - n. 22 manifestazioni di interesse con accordo semplificato, in quanto trattasi di modesti ispessimenti del tessuto edilizio consolidato e servite dalle principali reti infrastrutturali;
  - n. 7 manifestazioni di interesse con accordo art. 6 L.R. 11/2004, subordinate al perfezionamento della documentazione indicata con le "Linee guida ed i criteri generali da applicare agli accordi semplificati e agli accordi pubblico-privati, in attuazione dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004";
- Delle proposte presentate in accordo semplificato, n. 20 sono state completate della documentazione integrativa richiesta ed hanno avuto accesso al presente Piano degli Interventi n. 1;
- Delle proposte presentate in accordo pubblico/privato, n. 3 sono state completate della documentazione integrativa richiesta ed hanno avuto accesso al presente Primo Piano degli Interventi.
- La Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 7.12.2017, con verbale n. 20, ha espresso parere favorevole al Piano degli Interventi n. 1 di allineamento conformativo del PRG/PI al PAT ed azioni di carattere modesto;

Tutto ciò premesso,

RITENUTO opportuno, al fine di concretizzare le scelte strategiche del PAT approvato, di dotare il Comune di San Bonifacio di un nuovo strumento urbanistico operativo, procedendo alla redazione del Piano degli Interventi con forme e contenuti adeguati alla L.R. 11/2004 e smi e alle Norme Tecniche del PAT;

DATO ATTO a procedere con la formazione del Primo Piano degli Interventi e più precisamente definendo con il primo PI l'allineamento grafico e normativo del PRG/PI al PAT, inserendo sulla nuova base cartografica e normativa modeste azioni di ispessimento che interessano interventi puntuali quali: n. 19 ispessimenti a destinazione residenziale riguardanti ambiti di urbanizzazione consolidata; n. 2 schedature edifici produttivi esistenti, di cui una scheda con individuazione di ampliamento dell'attività produttiva esistente; n. 2 schedatura degli edifici non più funzionali al fondo per i quali si consente la destinazione d'uso residenziale; perseguendo l'obiettivo di dare risposta immediata alle puntuali e circoscritte richieste pervenute, nel rispetto del dimensionamento ammesso dal PAT approvato;

PRESO ATTO che, con deliberazione della Giunta comunale n. 35 del 15.3.2017, sono state esaminate tutte le Manifestazioni di Interesse pervenute, valutando quali rientrassero nel Primo Piano degli Interventi e quelle che invece non sono risultate conformi alle previsioni del Piano di Assetto del Territorio e con gli obiettivi e i criteri del PI;

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n. 71 del 21.6.2017, di approvazione dell'Accordo pubblico/privato presentato dalla ditta Grena srl;

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n. 118 del 21.9.2017, di approvazione dell'atto unilaterale d'obbligo presentato dalla ditta Grena srl per il versamento anticipato degli importi a titolo perequativo;

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n. 72 del 21.6.2017, di approvazione dell'Accordo pubblico/privato presentato dai sigg. Avogaro Silvano e Piasente Enrica;

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n. 115 del 21.9.2017, di approvazione dell'atto unilaterale d'obbligo presentato dai sigg. Avogaro Silvano e Piasente Enrica per la cessione anticipata di aree a titolo perequativo;



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n. 116 del 21.9.2017, di approvazione atto unilaterale presentato dalla sig.ra Chiecchi Silvana, per la cessione di aree a titolo perequativo;

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n. 117 del 21.9.2017, di approvazione atto unilaterale presentato dalla ditta Baietto Matteo, per la cessione di aree a titolo perequativo;

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n. 125 del 26.9.2017, di approvazione dell'accordo pubblico/privato presentato dalla ditta Stevanin Angelo Autotrasporti spa;

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n. 140 del 14.11.2017, di approvazione degli importi di perequazione relativi alle richieste di edifici non più funzionali al fondo presentati dalle ditte Fiorio Raffaele e Zuffolato Mirco;

VISTA la determinazione dirigenziale n. 245 del 4.5.2017, di individuazione degli importi di perequazione per gli accordi semplificati che accedono al Primo Piano degli Interventi;

PRESO ATTO che gli importi di perequazione determinati ai sensi dei criteri approvati con deliberazione di Giunta Comunale n. 35/2016 risultano introitati nelle apposite poste di Bilancio di previsione 2017-2019;

VISTI gli elaborati trasmessi in data 6.12.2017, prot. n. 40788, dal tecnico incaricato della redazione del Piano degli Interventi n. 1, Arch. Valentino Gomitolo, e dai professionisti incaricati alla redazione degli studi specialistici, depositati in atti presso il Servizio Urbanistica, di seguito elencati:

Relazione programmatica – Dimensionamento

Registro dei crediti edilizi

Norme tecniche Operative

Prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale – prima parte

Tav. 1	Intero territorio comunale	scala 1:5000
Tav. 2a	Capoluogo	scala 1:2000
Tav. 2b	La Motta	scala 1:2000
Tav. 2c	Villabella	scala 1:2000
Tav. 2d	Fossabassa	scala 1:2000
Tav. 2e/1	Locara	scala 1:2000
Tav. 2e/1	Locara	scala 1:2000
Tav. 2f	Lobia	scala 1:2000
Tav. 2g	Prova	scala 1:2000

AAR1 - Relazione agronomica;

AAR2 - Elenco delle aziende agricole per mappale catastale;

AAR3 - Schedatura edifici non più funzionali al fondo agricolo (n. 1 e 2)

AAR4.a - Dichiarazione di non necessità della V.Inc.A – allegato E (DGR 1400/2017)

AAR4.b - Dichiarazione di non necessità della V.Inc.A – allegato tecnico-cartografico (DGR 1400/2017)

AAT1 - Ambiti delle aziende agricole - Valutazione delle dimensioni aziendali;

AAT2 - Superficie agricola utilizzata (SAU) - Consumo di SAU determinato dalle azioni del PI

AAT3 - Allevamenti intensivi (DGR 856/2012);

AAT4 - Invarianti di natura agricola ed ambientale;

AAT5 - Rete ecologica comunale e aree di compensazione e riordino ambientale.

AAL2 - Prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale – seconda parte

AAL3 - Prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale - Schede tecniche – terza parte

VCI – Relazione

VCI – Tav. 65 Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Brenta-Bacchiglione

VCI – Tav. 01A Carta della pericolosità idraulica

VCI – Tav. 01B Carta della pericolosità idraulica

DVD - Quadro Conoscitivo



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n. 103 del 26.7.2016 ad oggetto “Approvazione linee guida e criteri generali da applicare agli accordi semplificati e agli accordi pubblico-privati, in attuazione dell’art. 6 della L.R. n. 11/2004”;

VISTO il Documento del Sindaco approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 17.12.2016 per la redazione del Piano degli Interventi di allineamento conformativo del PRG/PI al PAT e azioni di trasformazione di carattere modesto, ai sensi dell’art. 18, comma 1, della L.R. 11/2004 e smi;

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n. 61 del 25.5.2017 di conclusione della fase di concertazione/consultazione sulla proposta del Documento del Sindaco;

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n. 35 del 15.3.2017 di valutazione e direttive in merito alle manifestazioni di interesse relative al bando pubblico per la presentazione di accordi pubblico/privato che accedono al Piano degli Interventi n. 1;

VISTA l’asseverazione di compatibilità idraulica, prevista dalla deliberazione della Giunta regionale n. 2948 del 6 ottobre 2009, prodotta dal progettista del Piano, attestante che le trasformazioni territoriali previste nel Piano degli interventi n. 1 comportano un’alterazione non significativa del regime idraulico e pertanto non necessita della realizzazione di accumuli di laminazione per garantire l’invarianza idraulica;

DATO ATTO che l’asseverazione di compatibilità idraulica e relativo allegato di Valutazione di compatibilità idraulica a firma dell’ing. Umberto Anti, è stata trasmessa con nota prot. n. 41099 del 11.12.2017 alla Unità operativa del Genio Civile di Verona e al Consorzio APV;

DATO ATTO che l’art. 18, comma 5bis, della L.R. 11/2004, dispone che il Comune trasmetta alla Regione l’aggiornamento del Quadro Conoscitivo in concomitanza della pubblicazione del Piano degli Interventi approvato nell’Albo Pretorio;

VISTA la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 “Legge urbanistica”, e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la L.R. 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il Governo del Territorio”, e successive modifiche ed integrazioni;

VISTI gli Atti di Indirizzo, ai sensi dell’art. 50 della L.R. n. 11/2004, e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.R.C.) approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 236 del 3 marzo 2015;

RITENUTO di procedere all’adozione del Primo Piano degli Interventi, ai sensi dell’art. 18 della Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11;

VISTI gli artt. 42 e 78 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 “Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali” e s.m.i., e in particolare i commi 2 e 4 dell’art. 78: *“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.”*



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

VISTI i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 allegati al presente provvedimento;

Il Presidente dichiara aperta la discussione. Gli interventi dei Consiglieri sono riportati integralmente nell'allegato resoconto che costituisce parte integrante della presente deliberazione.

Il Consigliere Gino Gozzi entra in aula alle ore 19:32.

Il Consigliere Barbara Sommaggio abbandona la seduta alle ore 19:51. A questo punto i Consiglieri presenti sono n.13 (Facchin, Firolli, Zaffaina, Gaspari, Tebaldi, Lunardi, Gozzi, Verona, Racconto, Pimazzoni, Fiorio, Zorzanello, Provoli), i Consiglieri assenti sono n.4 (Rossi, Signorato, Pasetto, Sommaggio).

Dichiarata chiusa la discussione, il Presidente mette in votazione palese la proposta di deliberazione come sopra formulata, il cui risultato verificato dagli scrutatori è il seguente:

CONSIGLIERI PRESENTI N. 13

CONSIGLIERI VOTANTI N. 12

CONSIGLIERI ASTENUTI N. 1 (Firolli)

VOTI FAVOREVOLI N. 12 (Facchin, Zaffaina, Gaspari, Tebaldi, Lunardi, Gozzi, Verona, Racconto, Pimazzoni, Fiorio, Zorzanello, Provoli)

VOTI CONTRARI NESSUNO

Il Presidente proclama l'esito della votazione e dichiara approvata la deliberazione.

## DELIBERA

1. Di adottare il Piano degli Interventi n. 1 di allineamento conformativo del PRG/PI al PAT ed azioni di carattere modesto, ai sensi dell'art. 18, comma 2, della Legge Regionale 23 aprile 2004 e s.m.i., formata dagli elaborati di seguito riportati e depositati in atti presso il Servizio Urbanistica:

Relazione programmatica – Dimensionamento

Registro dei crediti edilizi

Norme tecniche Operative

Prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale – prima parte

Tav. 1	Intero territorio comunale	scala 1:5000
Tav. 2a	Capoluogo	scala 1:2000
Tav. 2b	La Motta	scala 1:2000
Tav. 2c	Villabella	scala 1:2000
Tav. 2d	Fossabassa	scala 1:2000
Tav. 2e/1	Locara	scala 1:2000
Tav. 2e/1	Locara	scala 1:2000
Tav. 2f	Lobia	scala 1:2000
Tav. 2g	Prova	scala 1:2000

AAR1 - Relazione agronomica;

AAR2 - Elenco delle aziende agricole per mappale catastale

AAR3 - Schedatura edifici non più funzionali al fondo agricolo (n. 1 e 2)

AAR4.a - Dichiarazione di non necessità della V.Inc.A – allegato E (DGR 1400/2017)

AAR4.b - Dichiarazione di non necessità della V.Inc.A – allegato tecnico-cartografico (DGR 1400/2017)

AAT1 - Ambiti delle aziende agricole - Valutazione delle dimensioni aziendali

AAT2 - Superficie agricola utilizzata (SAU) - Consumo di SAU determinato dalle azioni del PI

AAT3 - Allevamenti intensivi (DGR 856/2012)

AAT4 - Invarianti di natura agricola ed ambientale

AAT5 - Rete ecologica comunale e aree di compensazione e riordino ambientale

AAL2 - Prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale – seconda parte

AAL3 - Prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale - Schede tecniche – terza parte

VCI – Relazione



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

VCI – Tav. 65 Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Brenta-Bacchiglione  
VCI – Tav. 01A Carta della pericolosità idraulica  
VCI – Tav. 01B Carta della pericolosità idraulica  
DVD - Quadro Conoscitivo

2. Di dare atto che dalla data di adozione del Piano degli interventi n. 1 si applicano le misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 29 della L.R. 11/2004, secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902, recante *“Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori”* e successive modificazioni.
3. Di stabilire che, ai sensi dell'art. 18, comma 3 della Legge Regionale n. 11/2004, entro otto giorni dall'adozione della presente deliberazione da parte del Consiglio Comunale, gli elaborati sono depositati a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi, decorsi i quali chiunque potrà formulare osservazioni entro i successivi 30 giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo Pretorio del Comune, sul sito istituzionale dell'Ente e mediante pubblicazione su due quotidiani a diffusione locale, oltre all'affissione di manifesti in luoghi pubblici.
4. Di dare atto che, ai sensi dell'art. 18, comma 4 della L.R. n. 11/2004, nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio comunale decide sulle stesse e approva il Piano.



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

Il Segretario Generale procede all'appello.

## **PRESIDENTE**

Proviamo a partire con l'Inno Nazionale.

Viene eseguito l'Inno Nazionale.

Buonasera a tutti, vorrei lasciare un attimo la parola al Cons. Gaspari per il ricordo di una persona.

## **CONSIGLIERE GASPARI**

Grazie Presidente, il mio intervento è per ricordare una persona scomparsa che è Giuliano Conterno, un consigliere di Locara che per tanti anni si è seduto su questi banchi, persona sempre disponibile, tenace e a volte scontroso però poi alla fine con un bicchiere di vino si rasserenava e credo che ci sia anche da imparare un po' di questi tempi.

Vorrei ricordare poi un certo Giarolo anche lui sempre di Locara che guidava i pulmini che ci portavano a scuola una volta, ricordiamo tutti e due e avanti con la vita!

## **PUNTO 1) ADOZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI N. 1 AI SENSI DELL'ART.18, DELLA LEGGE REGIONALE 11/2004. ALLINEAMENTO CONFORMATIVO PRG/PI AL PAT E AZIONI DI TRASFORMAZIONE DI CARATTERE MODESTO.**

## **PRESIDENTE**

Grazie consigliere. Oggi abbiamo due punti all'ordine del giorno che sono di origine urbanistica e abbiamo anche degli ospiti che ci aiuteranno nella spiegazione e descrizione dei due oggetti.

Abbiamo con noi stasera l'arch. Gomitolo, l'arch. Bonamini, il Dott. De Franceschi per la parte agraria che ci aiuteranno anche nella illustrazione proprio del piano degli interventi in modo tale che sia comprensibile a tutti e venga registrato. C'è bisogno di una precisazione da parte del segretario.

## **SEGRETARIO**

Volevo dire una cosa prettamente tecnica su queste due deliberazioni ma più in particolare penso sull'altra, volevo ricordare l'articolo 78 del Decreto Legislativo 267 del 2000 il comma 2 dove dice che gli amministratori devono astenersi dal prendere parte alla discussione alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini fino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale quali i piani urbanistici etc. ma non è il nostro caso.

Quindi abbiamo già fatto una verifica noi per la maggioranza e non c'era nessuno che potesse rientrare su questo articolo, per le minoranze siete pregati di verificare magari se avete qualche incompatibilità.

## **CONSIGLIERE SOMMAGGIO**



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

O tutti o nessuno, c'è un controllo maggioranza e anche minoranza.

## **CONSIGLIERE PIMAZZONI**

Molto probabilmente c'è stato un fraintendimento, noi tra la maggioranza ci siamo autocontrollati

## **CONSIGLIERE SOMMAGGIO**

No ma la dichiarazione che è stata fatta dal segretario "per la maggioranza è stato controllato".

## **CONSIGLIERE PIMAZZONI**

Molto probabilmente non ci siamo capiti nel senso che ho valutato la mia e i colleghi abbiamo visto e abbiamo perlomeno chiesto, siccome sono piccole cose e non è che siano cose.

## **SEGRETARIO**

Se volete posso anche consegnarvi i gradi di parentela e di affinità che ho qua, se volete ve li passo che così potete rendervi conto se uno è un parente o affine fino al quarto grado.

## **PRESIDENTE**

La premessa doveva farla il sindaco però si è un attimo assentato e pensavo che tornasse ma non so il motivo per cui è uscito, vedo un secondo oppure vuole intervenire il Cons. Pimazzoni?

## **CONSIGLIERE PIMAZZONI**

È semplice perché se passiamo direttamente alla parola agli esperti magari corriamo il rischio di non anche perché la delibera in particolare la prima che andiamo a votare che è la 59 è una delibera molto importante e fondamentale per questa amministrazione e di cosa si tratta? Noi l'anno scorso abbiamo approvato il Pat (Piano di assetto del territorio) che dava le linee strategiche e politiche dello sviluppo di San Bonifacio negli anni a seguire, nei prossimi dieci anni di fatto.

Dopodiché a questo Pat deve seguire un piano degli interventi e normalmente il primo piano degli interventi è l'allineamento da quello che è il vecchio Piano regolatore generale al Pat. Noi come scelta politica in questo Consiglio Comunale abbiamo votato e deciso come amministrazione di inserire nel primo piano degli interventi anche le cosiddette piccole azioni, per piccole azioni si intende quelle azioni di spessimento e piccoli interventi proprio per sbloccare anche l'edilizia a San Bonifacio. Abbiamo avuto parecchie richieste, circa una quarantina. Queste sono state tutte attentamente valutate sia dall'Ufficio tecnico che in Commissione urbanistica, sono state ammesse e non ammesse. Ammesse con accordo semplificato e quindi inserite già direttamente in questo piano e altre le ammettiamo però con articolo 6 e quindi con un altro percorso di intervento.

Questa è una scelta importante che ha fatto questa amministrazione proprio politica per cercare di dare delle risposte a tutte quante le richieste che ci sono. Il piano degli interventi è stato sviluppato come doveva



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

essere con le linee programmatiche del nostro Pat che sono in edilizia che secondo noi sarà qualificante per i prossimi anni di San Bonifacio.

Non mi dilungo altro perché farò un altro intervento dopo l'illustrazione fatta da parte dell'arch. Gomitolo così vediamo, era solo una piccola premessa.

## **PRESIDENTE**

Come sapete il Cons. Pimazzoni è anche Presidente della commissione per cui giustamente ha introdotto l'argomento.

Nomino scrutatori Sommaggio, Facchin e Tebaldi.

## **PUNTO 1) ADOZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI N. 1 AI SENSI DELL'ART.18, DELLA LEGGE REGIONALE 11/2004. ALLINEAMENTO CONFORMATIVO PRG/PI AL PAT E AZIONI DI TRASFORMAZIONE DI CARATTERE MODESTO.**

## **PRESIDENTE**

A questo punto darei la parola all'arch. Gomitolo.

## **ARCH. GOMITOLO**

Come ha anticipato il Presidente della Commissione urbanistica Cons. Pimazzoni stasera viene a essere adottato il primo piano degli interventi del Comune di San Bonifacio che prevede l'allineamento del vecchio Piano regolatore generale che stasera dopo eventualmente l'adozione del Consiglio Comunale va definitivamente in pensione il Piano regolatore generale e quindi andrà messo in soffitta e viene sostituito da questo piano degli interventi. Ricordo che la pianificazione urbanistica regionale prevede adesso due strumenti urbanistici, il vecchio Prg che è l'acronimo di Piano regolatore generale che con stasera chiude definitivamente la sua carriera e viene sostituito dal Prc. La fondamentale differenza è che una volta c'era uno strumento unico che regolava lo sviluppo urbanistico comunale che era quindi il Piano regolatore generale e adesso con l'introduzione della nuova legge 11 del 2004 ci sono due strumenti, c'è il Prc che vuole dire Piano regolatore comunale che è costituito da due documenti, il Pat, Piano di assetto del territorio comunale, piano strategico che come ricordava il Cons. Pimazzoni è stato approvato definitivamente dalla Conferenza dei servizi in provincia circa un anno fa e dal piano degli interventi che è il piano operativo che mette in atto tutte le scelte strategiche del Pat, che di fatto sostituisce completamente il vecchio, assomiglia in un certo senso e sostituisce il vecchio Piano regolatore.

Quindi dal momento in cui è adottato anche gli uffici dovranno adottare questo strumento ancorché le azioni di trasformazione previste e cioè quei casi a cui faceva riferimento le azioni di trasformazione previste quelle sono in salvaguardia e potranno essere attuate all'efficacia e quindi dopo l'approvazione tra 60 giorni. Ricordo di fatti che questo strumento urbanistico è soggetto alla adozione stasera in Consiglio Comunale e dopodiché sarà pubblicato per trenta giorni e per i successivi trenta giorni chiunque potrà presentare delle



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

osservazioni nei confronti delle quali poi l'amministrazione ha l'obbligo di controdedurre e quindi di riportarlo in Consiglio Comunale con queste controdeduzioni per l'approvazione definitiva, quindi sarà definitivamente approvato tra 60 giorni.

Era un riepilogo degli aspetti innovativi della nuova legge e quindi il piano strategico di indirizzo che vedete previsioni decennali, invece il piano degli interventi e quindi la differenza tra i due strumenti il piano di assetto del territorio vede il territorio comunale da un chilometro di altezza e il piano degli interventi lo vede da 200 metri di altezza, vede il territorio più da vicino.

Naturalmente è in riferimento il Pat e quindi sotto ordinato e ha previsione quinquennale e ha validità di cinque anni e quindi attenzione dopo i cinque anni decade e bisogna farne un altro e quindi anche le cose che sono state negoziate vedremo poi con i privati se non sono attuate entro il quinquennio siccome si chiama proprio piano degli interventi dopo cinque anni decadono.

Per entrare nel merito di quello che stasera si sostituisce il Piano regolatore generale infatti la legge diceva quando approvo il Pat il Piano regolatore vigente diventa piano degli interventi per le parti non in contrasto col Pat, però il Piano regolatore generale diventava Pi per legge perché di fatto non poteva essere il piano degli interventi perché il piano degli interventi deriva dal Pat. Il Pat è stato elaborato con la legge 11 del 2004 mentre il Prg precedente di circa 15 anni era stato elaborato con una vecchia legge. Quindi il Piano regolatore generale non poteva riportare tutte le indicazioni che riporta il Pat, quindi di fatto non era il piano degli interventi, il piano degli interventi è questo perché ha l'allineamento. Pone tutta una serie di aspetti che prima non erano trattati nel Piano regolatore generale che derivano proprio dal Pat che ha dato le direttive e il piano degli interventi le ha recepite e le ha messe nelle sue normative e nelle sue carte.

Vediamo per questa parola magari possiamo andare avanti con le immagini e queste sono occasioni anche per riflettere sull'aspetto morfologico del territorio una vista dall'alto ci fa entrare meglio nella conoscenza dei programmi di sviluppo del territorio comunale. Facciamo degli esempi. Cosa vuole dire allineamento? Il piano di assetto del territorio divide il territorio comunale in Ato che sono Ambiti territoriali omogenei in quanto sono ambiti di una certa dimensione che hanno caratteristiche affini sotto il profilo delle funzioni, sotto il profilo morfologico e anche quello geografico. Faccio un esempio c'è un Ato che è un ambito del capoluogo in quanto il capoluogo si differenzia da altri ambiti del territorio comunale e c'è un Ato che riguarda il sistema produttivo l'Ato p1.1 è l'Ato che riguarda solo quello specifico aspetto. Per cui ha tutta una normativa e un dimensionamento che riguarda quello che ho presente all'interno di questo ambito, dopodiché ho degli ambiti che riguardano le frazioni Prova e Lobia e ho un ambito per esempio meridionale che riguarda la zona agricola e il territorio aperto, un Ato in corrispondenza di Villabella, uno in corrispondenza delle zone F del territorio comunale quello dove abbiamo i servizi più importanti del territorio.

Quindi questo era il piano di assetto del territorio che suddividiva il territorio in Ato e naturalmente il Piano regolatore generale non poteva avere questa suddivisione e adesso invece il piano degli interventi ha questa suddivisione. Ricordo che anche il dimensionamento riguardante quindi le quantità che dopo le vedremo di volume o di superficie previste dal piano di assetto del territorio che dopo vengono riprese dal piano degli



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

interventi sono fatte per Ato e quindi è molto importante che ci sia questa suddivisione del territorio comunale.

Poi ci sono altri aspetti che derivano dal cosiddetto quadro conoscitivo ovvero dalla certificazione di tutte le informazioni e dei vincoli sovraordinati e per esempio viene riportato nel piano degli interventi l'area a rischio idraulico che è molto importante che vi siano anche sul piano operativo nel piano degli interventi, visto che il territorio è stato nel recente passato toccato anche da fenomeni importanti di questo tipo e quindi ci sono già individuate le aree a rischio idraulico anche nello strumento urbanistico operativo.

Sono individuati i gasdotti, gli elettrodotti e in particolare i gasdotti che ancorché non siano individuati con precisione dalla cartografia che c'è stata fornita dalla Snam comunque una norma rimanda a delle verifiche fatte sul campo e comunque sono individuati nell'ambito dello strumento urbanistico.

Poi ci sono anche le aree a rischio archeologico che sono previste dalla Sovrintendenza regionale del Veneto all'interno delle quali la norma prevede che se andiamo a effettuare un intervento di trasformazione e facciamo uno scavo superiore alla profondità di un metro devo coinvolgere la Sovrintendenza regionale che ha sede a Padova per tutte le verifiche del caso, perché c'è il rischio di ritrovamenti archeologici.

Nella descrizione della cartografia poi funziona come il vecchio Piano regolatore e noi abbiamo una legenda dove c'è il sistema ambientale, quello paesaggistico e andiamo sulle zone, il sistema insediativo che è suddiviso in sistema residenziale e sistema economico produttivo e quindi qui sono specificate tutte le zone territoriali omogenee a fronte delle quali c'è il corrispondente articolo delle norme e l'articolo dà tutte le operatività di intervento, gli indici fabbricabili, le altezze, le distanze e tutte le regole specifiche di queste aree.

Abbiamo dall'altra parte in viola il sistema economico produttivo che sono quelle che una volta venivano chiamate con l'accezione zone industriali e zone artigianali adesso questo termine è superato e viene chiamato sistema economico produttivo che è quello che produce reddito e produce ricchezza.

Poi c'è un grande capitolo che è la città pubblica che non sono altro che tutte le zone cosiddette F tecnicamente e sono tutte le zone destinate per attrezzature di carattere collettivo, impianti di interesse collettivo, zone per istruzione, spazi pubblici attrezzati per il verde, gioco e lo sport, parcheggi e aree servizi tecnologici e qui c'è una icona per una struttura a scala territoriale e quindi al di là di quella comunale che è il nuovo ospedale di San Bonifacio. C'è una parte che riguarda anche il sistema della mobilità e quindi qui a San Bonifacio peraltro oltre alla viabilità comunale abbiamo un ricco sistema di viabilità sovracomunale in termini di complanare e autostrada nonché la ferrovia e gli schemi direttori della Tav. Vengono definiti schemi direttori perché sono dei tracciati che vengono inseriti sul piano nella grande scala urbanistica in attesa dei progetti esecutivi che preciseranno meglio la posizione esatta di queste importanti infrastrutture che hanno una scala nazionale e anzi forse anche internazionale.

Questo è come organizzato il piano. Passiamo a qualche aspetto innovativo, si è sempre detto questa è la legge 11 che introduce una serie di aspetti innovativi e abbiamo per esempio adeguato e aggiornato anche la normativa in particolare relativa alle attività commerciali alle ultime leggi regionali che sono uscite e anche i successivi regolamenti e per cui abbiamo tarato tutte anche le accezioni e le normative in riferimento alla



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

nuova Legge Regionale. In particolare oltre alle definizioni e agli standard e quant'altro è previsto che la nuova Legge Regionale incentiva la creazione di strutture a livello commerciale nell'area urbana consolidata, proprio per non consumare suolo.

Quindi in corrispondenza in particolare di zone degradate magari ex zone industriali la Legge Regionale favorisce l'inserimento di attività commerciali e quindi senza che queste vadano a consumare nuovo territorio e nuovo suolo in linea anche con la nuova Legge Regionale uscita nel giugno di quest'anno sul contenimento del consumo del suolo.

Su questo con cadenza periodica l'Amministrazione comunale pubblicherà anche dei bandi affinché ci sono degli enti e soggetti privati operatori che vorranno fare delle proposte all'amministrazione per riqualificare delle aree produttive dismesse e l'Amministrazione comunale è disponibile anche a fare delle apposite varianti per la trasformazione delle stesse e quindi per il recupero e riqualificazione.

Ricordo anche che uno degli obiettivi fondamentali del Pat del Comune di San Bonifacio non è tanto l'espansione e quindi il consumo smodato di suolo ma è la riqualificazione della città esistente, come vedremo poi gli interventi di trasformazione come diceva prima il Cons. Pimazzoni riguarderanno piccoli e modesti spessimenti e ampliamenti dell'area urbana consolidata.

Ci siamo adeguati anche alla nuova normativa relativa al turismo e alle attività turistico – ricettive anche qui in riferimento alle nuove norme regionali, un altro aspetto particolarmente importante della nuova legge riguarda le opere incongrue che poi derivano e si allacciano anche ai nuovi disposti normativi riguardanti il credito edilizio, spesso nei nostri territori sono state individuate che nel Pat vi sono delle opere incongrue ovvero delle opere che costituiscono un degrado da un punto di vista ambientale e anche spesso anche architettonico formale, perché magari sono opere degradate in zone significative da un punto di vista ambientale oppure attività che ormai sono superate tipo degli allevamenti zootecnici intensivi che una volta erano inseriti proprio nella zona agricola, nel cuore del territorio agricolo quando adesso poi con l'espansione della città sono vicini alle aree urbanizzate della stessa.

E quindi spesso si vedono queste opere incongrue la cui eliminazione spesso rimaneva nel libro dei sogni nel senso tutti sognavano di eliminare questa opera incongrua e però è un sogno che poi rimaneva non realizzato. Con l'istituzione dei crediti edilizi queste opere incongrue possono essere eliminate con delle regole e vengono valutate e eliminate e viene fatta una valutazione e una stima alla riduzione del reddito di chi elimina l'opera incongrua, in cambio dell'eliminazione dell'opera incongrua viene istituito un apposito registro dei crediti edilizi per cui viene data una quantità volumetrica per potere andare a costruire in aree appositamente destinate alla edificazione.

È stato istituito proprio per questo il concetto di credito edilizio che riguarda la registrazione su apposito registro e qui vedete la definizione il credito edilizio consiste nel riconoscimento di una quantità volumetrica può essere in superficie se parliamo di zone produttive, relativa alla demolizione di opere incongrue, alla eliminazione di elementi di degrado e alla realizzazione di interventi anche di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale che possono fare i soggetti privati che una partecipazione attiva nella partecipazione urbanistica e l'applicazione della compensazione urbanistica di cui all'articolo 37



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

che non è altro che l'utilizzo del credito edilizio per pagare eventualmente al posto degli espropri delle cessioni di aree bonarie che possono fare i privati.

Faccio l'esempio l'Amministrazione comunale deve allargare una strada, invece di attivare le procedure di esproprio molto difficili e anche particolari che dopo anche hanno dei costi enormi e tempi di attuazione molto lunghi, creano sempre un attrito tra l'Amministrazione comunale e i privati si fa un accordo bonario, uno cede i due metri per l'allargamento stradale e in cambio l'Amministrazione comunale gli concede un credito edilizio, una quantità volumetrica in proporzione a quello che viene ceduto che uno andrà a realizzare nelle aree destinate alla edificazione oppure nell'area di sua proprietà se questo è possibile.

È per quello che poi i crediti edilizi hanno un punto di partenza che si chiama decollo che potrebbe essere l'allargamento della strada e dopo hanno delle zone di atterraggio ovvero delle zone in cui posso andare a esigere questo credito edilizio.

Senza addentrarmi in questo campo che è un po' nuovo i crediti edilizi che, subito non hanno riscontro sul piano regolatore, rimangono iscritti in quel registro che adesso vedremo del credito edilizio e poi con una azione successiva che viene fatta dall'amministrazione possono atterrare nelle aree destinate all'accoglimento di questo credito edilizio, nello stesso Ato in cui il credito edilizio viene maturato.

Questi crediti edilizi vengono annotati e poi possono essere individuati in questo caso l'Amministrazione si è limitata solo a delle azioni modeste di aggiornamento e potranno esserci un domani delle zone nel piano cosiddette a indice differenziato nel senso ho una zona che ha un indice faccio per dire di un metro cubo su metro quadrato però nel caso in cui accolga un credito edilizio ha la possibilità di avere un indice di due metri su metro cubo e quindi un domani l'Amministrazione quando avrà un certo numero di crediti edilizi da pagare potrà individuare queste zone con il doppio indice, proprio per l'accoglimento del credito edilizio. Oppure le potrà dare a un privato magari un incremento del volume su un'area di proprietà e quello è il caso più semplice.

Il registro dei crediti edilizi compilato a cura del dirigente e responsabile del procedimento e ogni annotazione deve comunque fare riferimento a dati formali deliberativi o del Consiglio Comunale o della Giunta, nel caso non sia indicata la zona di atterraggio del credito edilizio nel presente registro la stessa potrà essere individuata con variante al Pi e successiva determina del dirigente dei servizi tecnici. Qui vedete questo strumento innovativo, provvedimento origine del credito, origine del credito, opere incongue e quant'altro, i dati catastali, il riferimento, la tipologia se è residenziale i metri cubi, se è turistico ricettiva i metri quadrati, la scadenza anche perché naturalmente questi crediti, perché se il piano degli interventi dura cinque anni anche i crediti scadono dopo cinque anni, il titolare del credito edilizio e peraltro preciso che può essere trasferibile questo credito edilizio e quindi può essere venduto.

Quindi questo registro che deve essere tenuto dagli uffici tecnici regola anche tutto questo aspetto innovativo introdotto dalla nuova Legge Regionale.

Parliamo di un altro aspetto innovativo che forse tutti conoscete perché già l'Amministrazione circa un anno fa aveva fatto un apposito bando e si parlava prima della partecipazione dei privati all'attuazione del piano. Rispetto al vecchio Piano regolatore generale il Piano regolatore generale era una carta che era appesa



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

negli uffici comunali che aspettava che qualcuno si decidesse a attuarlo. Il piano degli interventi proprio perché dura cinque anni invece è un piano all'interno del quale l'amministrazione mette e prevede le opere che sa che nel quinquennio saranno fatte sia in termini di trasformazione e anche di inserimento di aree pubbliche, di fatti come vedremo ci sono degli interventi dei privati inseriti nel piano ma ci sono anche interventi dell'Amministrazione comunale.

Perché l'Amministrazione comunale sa quindi che queste attuazioni verranno fatte nei prossimi cinque anni? Perché attraverso un apposito bando previsto dalla legge ha raccolto e questo è stato fatto nel gennaio – febbraio di quest'anno una serie di cosiddette manifestazioni di interesse, ovvero di proposte di soggetti privati relative alla trasformazione del territorio. Queste proposte dei privati ci fanno entrare nel mondo della cosiddetta urbanistica negoziata. Cos'è? È la partecipazione dei soggetti privati alla realizzazione delle previsioni del piano e per cui l'amministrazione concorda prima con i soggetti privati quali saranno gli interventi di trasformazione, naturalmente li esamina e valuta che siano coerenti con il piano di assetto del territorio e le linee generali di sviluppo all'interno del dimensionamento e poi le inserisce mediante appositi accordi.

Nel nostro caso sono stati fatti degli accordi pubblico – privati previsti dall'articolo 6 che riguardano gli interventi più significativi non tanto dal punto di vista quantitativo ma perché magari ci sono delle cessioni di aree al comune che presuppongono un accordo pubblico – privato che non è altro che un documento scritto ancora prima di redigere il piano degli interventi, nel quale il soggetto privato e il comune concordano una determinata azione e quindi negoziano questa azione.

Cosa vuole il comune in cambio di questa negoziazione? E qui viene introdotto il concetto della perequazione urbanistica. Cos'è la perequazione urbanistica? La perequazione urbanistica persegue l'equa ripartizione dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica, degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali tra i proprietari degli immobili e delle aree interessate agli interventi indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate alle singole aree.

Cosa vuole dire? Vuole dire che se chiedo di fare un intervento di trasformazione del territorio devo dare un contributo al comune per la realizzazione della cosiddetta città pubblica e questo contributo lo posso dare in opere, cedo delle opere e cedo delle aree oppure lo monetizzo. In che modo? L'Amministrazione comunale circa un anno fa ha fatto delle tabelle in cui per le varie zone e tipologie di trasformazione ha previsto dei costi, dei parametri, dei prezzi. Non so per trasformare una zona da agricola a residenziale ci vogliono 50 euro al metro quadrato o 50 euro al metro cubo. Ha stabilito proprio con la trasformazione quanto è questo costo. Questo costo va a sommarsi agli oneri di urbanizzazione che venivano già riconosciuti a suo tempo con le leggi precedenti però il contributo definito perequativo è un qualcosa che viene dato in più e quindi i cittadini, gli operatori partecipano attivamente alla costruzione della città e quindi fanno delle trasformazioni del territorio però in cambio l'Amministrazione comunale ha un beneficio e si chiama beneficio pubblico.

Queste manifestazioni di interesse ne sono arrivate 40 e sono state valutate e alcune hanno portato a degli accordi Articolo 6 che sono un po' più complessi e altri accordi semplificati perché erano cose semplici e comunque l'Amministrazione comunale ha deciso che anche gli accordi semplificati e quindi anche interventi



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

di minimo impatto di 200 metri cubi per sopraelevare la casa sono soggetti a contributo perequativo, quindi a contributo sempre connaturato al tipo di trasformazione che viene fatta e quindi l'Amministrazione comunale ha la possibilità di introitare questi oneri che visto i bilanci comunali che sono all'osso perché i conferimenti dello Stato mi dicono sono sempre più bassi e ha la possibilità quindi di finanziare le opere della città pubblica e quindi fare dei nuovi impianti sportivi o interventi nell'interesse collettivo della comunità.

Questo è uno degli elementi fondamentali in cui è proprio per questo che si parlava prima di urbanistica negoziata e di partecipazione di tutti i cittadini alla costruzione della città pubblica e alla trasformazione del territorio. Possiamo già vedere qualche accordo Articolo 6 già fatto, vengono fatte delle schede, in questo caso è una ditta che ha fatto richiesta che si chiama Grena sono quelle attività produttive definite in zona impropria in quanto non era una zona particolarmente dedicata all'attività produttiva ma era una zona agricola. L'Amministrazione quindi ha fatto una apposita variante e vedremo poi una apposita scheda di attività produttiva fuori zona e l'ha regolamentata, quindi c'è questa scheda di accordo pubblico – privato che è stato ancora sottoscritto nella primavera di quest'anno tra l'Amministrazione comunale e i soggetti privati, è stato stabilito un importo perequativo per questa possibilità di essere inserito nel piano degli interventi con riconoscimento di quello che c'è e con la possibilità di realizzare ancora altri 2300 metri cubi. Questa è una scheda specifica tecnica che fa vedere l'individuazione della zona, una documentazione fotografica e una planimetria dello stato di fatto con una analisi della situazione di fatto e l'attività specifica e poi c'è un elaborato che presenta lo stato di progetto in cui sono individuate col colore giallo più chiaro il futuro ampliamento in questo caso per attività produttiva e per gli uffici. Quindi questo viene normato come zona produttiva con questo ambito di intervento in cui questa società con tutta una serie di prescrizioni ha la possibilità di operare attraverso questo accordo pubblico – privato che ha stipulato con l'Amministrazione comunale.

Premetto che questo accordo pubblico – privato è stato approvato a suo tempo dalla Giunta Comunale e siccome l'ha azienda è un po' particolare naturalmente c'è la prescrizione che il progetto venga approvato dagli enti preposti soprattutto sotto il profilo ambientale, provincia, Arpav e quant'altro. Ci sono tutta una serie di prescrizioni operative alle quali i soggetti privati dovranno ottemperare.

Poi ci sono altri due accordi qui c'è il riconoscimento di un piccolo volume in cambio della cessione di una viabilità e poi ci sono le prescrizioni operative relative all'intervento e poi un altro che riguarda un'altra azienda anche questa attività produttiva in zona impropria, che non tanto prevede necessità di ampliamento ma prevede la conferma e il riconoscimento della preesistenza che abbiamo attualmente.

Un altro aspetto molto importante riguarda la compensazione ambientale e questo è un aspetto importante della nuova normativa che peraltro l'Amministrazione comunale ha deciso di inserire in modo adeguato e preciso. Cos'è la compensazione ambientale? Sono esperienze fatte circa 15 anni fa in Spagna e in pratica a fronte della urbanizzazione del territorio e della cementificazione o della impermeabilizzazione del suolo la compensazione ambientale prevede che io devo riqualificare delle aree verdi con delle piantumazioni arboree fatte in un certo modo, in ragione delle superfici che vado a realizzare come attività produttive. Quindi le zone definite di nuova trasformazione del territorio rurale e cioè quando vado a trasformare una



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

zona agricola la faccio diventare produttiva, residenziale ossia le aree che determinano un nuovo consumo di suolo devono soddisfare la prescrizione della valutazione a progetti di investimenti e una prescrizione della Vas, il piano degli interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal Pat in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.

Quindi dovranno essere attuate in base a tale prescrizioni idonee misure di mitigazione e compensazione visiva, acustica e atmosferica secondo la metodologia di compensazione della CO<sub>2</sub>. Quindi in base a tutta una serie di calcoli di conteggi effettuati dovranno prevedere di compensare la CO<sub>2</sub> emessa dalle nuove trasformazioni relative alla gestione di vari insediamenti una idonea quantificazione di aree alberate boschi filari da realizzarsi con barriere vegetali possibilmente nelle zone a maggior esposizione al rumore a seguito della valutazione puntuale dei parametri di inquinamento.

Cosa vuole dire questo? Vuole dire che a fronte della mia cementificazione per esempio abbiamo visto una azienda che ha la possibilità di ampliare la propria attività e il proprio sistema produttivo e in funzione di quei metri quadrati e poi ci saranno dei parametri, deve in una area verde piantumare un certo numero di alberi. Se non si riesce a avere lo spazio fisico per fare questo tipo di operazione o magari farla parzialmente saranno monetizzati questi oneri attraverso un progetto del verde presso l'Ufficio tecnico comunale con dei parametri stabiliti un tot a albero verranno pagati e l'Amministrazione comunale andrà a inserire questa piantumazione in aree appositamente destinate, che sono in parte le aree pubbliche ma se ricordate avevamo previsto delle aree a verde in corrispondenza anche della viabilità a sud del territorio comunale del cosiddetto parco campagna. Quindi sono aree a verde di compensazione e mitigazione previste ancora nel Pat con la valutazione ambientale strategica e in queste aree è possibile andare a piantare quegli alberi che non riesco a realizzare nell'ambito degli spazi e degli interventi privati. Sono previsti anche a nord vicino alle aree produttive che facciano filtro tra le aree produttive a nord che sono quelle che vedete in lilla e la città residenziale che vediamo nella parte a sud.

Quindi abbiamo anche già individuato delle zone dove andare a creare questa nuova rete ecologica per compensare la CO<sub>2</sub> emessa dai nuovi insediamenti.

Poi vedremo nel Pi 2 che è un Pi tematico vedremo l'applicazione di questa quantità di superficie a verde.

Quindi la compensazione ambientale con questa nuova normativa introdotta che già dal momento dell'adozione tutti a San Bonifacio saranno tenuti a osservare, prevede quindi che ci sia una compensazione tra quello che vado a costruire e quello che vado a realizzare di verde con la raccomandazione e la prescrizione che questo deve essere contestuale e quindi non è che prima costruisco e dopo vado a fare il verde, deve essere contestuale. Ti rilascio il titolo abilitativo per costruire e contestualmente a questo realizzo il verde e si evita di fare quei ragionamenti di una volta in cui costruisco oggi e il verde te lo farò tra dieci anni e adesso è il contrario.

Visto che parliamo di aspetti innovativi siamo alla fine l'amministrazione ha inteso anche introdurre il concetto dell'edilizia ecosostenibile, dal 2005 anche la Regione Veneto ha introdotto una serie di normative che riguardano la costruzione di edifici che non siano più dei groviera come lo erano prima attualmente edifici esistenti che disperdono energia e calore che costa molto energia a essere prodotta sia in termini



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

economici ma anche di consumo delle risorse naturali e ambientali del territorio che non sono inesauribili, con un tipo di edilizia che sfrutti anche delle risorse naturali come la geotermia per avere l'acqua calda andare a cercare l'acqua in pozzi sotterranei dove ho già delle temperature elevate e quindi con appositi scambiatori di calore posso avere l'acqua calda per riscaldamento e uso sanitario a costo basso. Oppure sfruttare l'orientamento in maniera particolare in modo che il soleggiamento degli edifici sia tale per cui abbia meno necessità di riscaldamento e che gli stessi edifici siano molti in modo tale che disperdano meno calore e tutta una serie anche di studi fatti relativi anche all'uso di materiali che poi siano anche facilmente eliminabili o riutilizzabili, pensiamo per esempio quando abbiamo utilizzato l'eternit che è un problema anche dopo lo smaltimento finale per tutti.

Ci sono gli enunciati che spiegano cos'è l'edilizia ecosostenibile e poi c'è un aspetto molto importante a cui l'Amministrazione comunale di San Bonifacio ha tenuto che l'amministrazione prevede che ci siano dei bonus nel senso che ci siano dei contributi premiali a chi costruisce secondo questi canoni e il costo poi ci saranno dei ritorni economici anche per chi costruisce però il costo di costruzione per chi realizza una casa in classe A che è elevata da un punto di vista di contenimento energetico, sostiene dei costi maggiori e quindi l'Amministrazione comunale per incentivare questo prevede che ci saranno dei bonus in termini volumetrici e cioè se nella mia area potevo costruire mille metri cubi e l'amministrazione me ne farà costruire 1200 perché è meglio una casa con 200 metri cubi in più a basso impatto energetico che una casa con minore volume ma che disperda nell'ambiente e che consumi energia, oppure con la riduzione degli oneri di urbanizzazione e quindi delle tasse che vado a pagare per la trasformazione in modo tale che questo anche i soggetti privati che vanno a fare questi interventi siano incentivati a queste operazioni.

Naturalmente dopo la norma prevede una serie di tecnicismi ma che dopo chiunque potrà approfondire e esaminare e comunque l'Amministrazione comunale demanda poi a un successivo regolamento energetico che verrà prodotto a breve dall'Amministrazione comunale specifico, che andrà a specificare nel dettaglio quanto saranno questi bonus in base al tipo di trasformazione se sono interventi di ristrutturazione, di nuova edificazione, se li faccio in centro storico o in zona agricola e quindi ci sarà questo regolamento che andrà poi a precisare e sarà portato in Consiglio Comunale esattamente come funzioneranno questi bonus in funzione dell'edilizia ecosostenibile.

Un altro aspetto innovativo introdotto dalla Legge Regionale e che quindi anche adesso a pieno titolo il Comune di San Bonifacio può avere è il prontuario della qualità architettonica della mitigazione ambientale. Cos'è questo prontuario? Si è cercato di dare di solito i piani regolatori sono sempre stati accusati di limitarsi a dare dei parametri puramente quantitativi, il Piano regolatore dà delle regole non dice in quell'area costruisci con l'indice di un metro, puoi costruire tipologia a torre, a schiera. Dava delle normative qualitative di adeguamento all'aspetto ambientale dei luoghi però si fermava poi lì e non entrava nel merito di un concetto di buona progettazione alla scala edilizia.

Fermo restando che questo prontuario che viene fatto per stimoli o per esempi negativi e positivi in alcuni casi non è un manuale di buona progettazione e non vuole neanche sostituirsi alla cultura delle persone nel senso che poi ognuno progetta in funzione anche della cultura che ha e anche delle necessità connesse al



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

committente, però questo prontuario può essere uno stimolo per capire in base ai vari contesti soprattutto dove vado a operare di dare delle indicazioni di massima su alcune buone regole di progettazione a cui non sarebbe male attenersi. È uno strumento anche per l'Ufficio tecnico comunale che può dare una serie di indirizzi proprio per ottenere parametri di buona progettazione.

Com'è scritto all'inizio non ha carattere di natura cogente. Non è una norma un metro cubo su un metro quadrato che è come un muro e quindi non ha un carattere cogente e perché? Perché la cultura delle persone dei professionisti dei progettisti non può essere normata, ognuno ha la cultura che vuole avere però nello stesso tempo fornisce una serie di indicazioni di indirizzi sia pure di massima che possono sensibilizzare gli operatori quando si apprestano a progettare alla scala edilizia.

Facciamo qualche esempio. Innanzitutto abbiamo fatto una introduzione con una documentazione fotografica per cercare di fare in modo delle parti più significative della città storica che gli interventi vengano contestualizzati e quando vado a progettare un qualcosa devo anche pensare dove vado a costruire, altrimenti si corre il rischio che vado a costruire una casa al mare di qualsiasi tipologia di quando la costruisco in montagna e viceversa. Quindi il fatto di avere una documentazione fotografica che dice qui siamo a San Bonifacio e siamo in centro storico e abbiamo queste caratterizzazione già ci porta a dire io progetto in un contesto e quindi abbiamo preso gli squarci più significativi della città, cinema e la piazza municipale e qualche altro elemento significativo da cui domani prendere qualche spunto.

E abbiamo fatto qualche esempio di interventi coordinati di facciata nel quale per esempio si vede lo stato di fatto nel quale ho tanti alti e bassi, finestre quadrate, tutte le possibili e immaginabili e pure questo nasce dalla stratificazione degli interventi perché se andiamo a vedere anche la famosa Piazza Erbe della nostra città anche là troviamo delle differenze però se vado a fare un intervento cerco nei limiti del possibile di coordinarlo e quindi non so di pareggiare dove possibile dei piccoli dislivelli e coperture, lasciando qualcosa di significativo e cercando che le infilate delle finestre siano il più possibile regolari in cui vado a intervenire.

Indicazioni di massima anche sulle cromie e sui colori. A volte vediamo in giro delle colorazioni che sono spaventose e quindi abbiamo utilizzato dei colori proprio limite abbiamo usato i verde e gli azzurri che di solito sono proibiti nei centri storici perché non sono colori che fanno parte della nostra tradizione che sono invece i colori pastellati e quindi abbiamo fatto un esempio negativo appositamente studiato con i verdi, con un esempio positivo con delle cromie più portate ai colori delle terre e ai colori utilizzati pastellati in corrispondenza dei centri storici.

Sono degli esempi che danno delle indicazioni di massima e qui abbiamo un classico esempio di una casa in zona agricola che magari originariamente aveva la casa e poi la stalla, il fienile e si vede l'intervento rispettoso delle forme e quindi con un andamento e colori adeguati a quel contesto.

Poi abbiamo parlato delle murature di brolo naturalmente da conservare pure con l'inserimento di nuove aperture però con tutta una serie di indicazioni che vi invito a andare a vedere, come vengono fatti gli ampliamenti per non vedere quei soliti pezzettini aggiunti quei casottini e quindi anche qui l'ampliamento è fatto seguendo la parte più arancio in prosecuzione della copertura dell'edificio con una regolarità improntata sulla proiezione



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

dell'edificio, senza quei corpi aggiunti che spesso noi vediamo in giro casotti e casottini che sono un detrattore ambientale di quello che andiamo a vedere.

E anche qui ci sono degli esempi di come vengono fatti questi ampliamenti rispetto a una corte alle zone rurali e una serie di indicazioni di come operare. Ci sono delle valutazioni anche sui materiali da impiegare sulla forometria e sui tipi di materiali da utilizzare e in particolare ci sono serramenti con la pietra locale, spessori e ante.

Abbiamo inserito anche un discorso di regolarizzazione delle vetrine che spesso per le vetrine commerciali se ne vedono anche qui di tutti i colori e quindi ci siamo limitati a semplificare con la massima sobrietà con le relative norme per insegne e pannelli e degli interventi ammessi, anche per regolamentare questo aspetto così importante dei nostri centri della nostra città.

Abbiamo messo anche degli elementi di arredo urbano delle panchine semplici, sono degli elementi e ne abbiamo messi qualcuno come esempio però più che altro vogliamo che qualcuno ci pensi prima di mettere una panchina un cestino portarifiuti che faccia una valutazione sulla qualità di questi elementi di arredo urbano.

Poi ci siamo occupati della viabilità e sono state fatte delle foto dei nostri viali di San Bonifacio e ci sono degli schemi generali compositivi in cui per esempio in questo caso vediamo la sede stradale con l'automobile, poi vediamo la piantumazione arborea che mitiga l'impatto tra l'automobile e i percorsi ciclabili e poi si passa al percorso pedonale con l'illuminazione. Non sempre c'è la possibilità e c'è l'ampiezza stradale per fare questo e quindi sono state fatte altre sezioni per vedere comunque situazioni diverse.

Poi c'è una parte che riguarda i parcheggi, vorremmo sensibilizzare tutti i progettisti a progettare eventualmente parcheggi che non siano solo una distesa di asfalto o cemento ma che ci siano anche delle pavimentazioni colorate e soprattutto che ci sia del verde e una alberatura di mascheramento, in quanto è giusto che anche i parcheggi siano mitigati. Ci sono delle tecniche di mitigazione anche in modo tale che le automobili in questi grandi parcheggi si attestino su delle siepi in modo tale che dall'esterno io legga la siepe e non legga il muso dell'automobile, queste sono tutte tecniche per migliorare l'aspetto visivo si parla tanto della qualità della vita o qualità delle nostre città, questi sono tutti piccoli accorgimenti che però messi insieme ci portano a un apprezzamento più gradevole della nostra città e questa è la funzione di questo prontuario.

Adesso passerei all'illustrazione degli interventi così li vediamo velocemente e alcuni li abbiamo già fatti vedere. La mia collega vi farà vedere gli interventi realizzati in base alle richieste dei privati e vi renderete conto del fatto che questi interventi sono modesti e piccoli ispessimenti.

## **ARCH. BONAMINI**

In questo piano sono stati inseriti 23 interventi di proposte di privati, sei interventi di azioni dell'Amministrazione comunale e alcuni interventi che sono in adeguamento al Pat. Partiamo dall'azione dell'Amministrazione comunale che sono sei e sono una riclassificazione di zone F e quindi da dietro allo stadio comunale da una zona verde sportivo si è passato a avere due zone per l'istruzione.



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

Poi si è passato lungo al parco comunale dietro al parcheggio Palù di una zona che era una zona C2 è stata trasformata in verde pubblico onde potere ampliare e continuare il parco dei tigli e anche un'altra zona sempre qui a sud è stata trasformata da zona C2 a zona a verde pubblico.

L'altra azione dell'Amministrazione comunale riguarda in loc. Mantovane è stata soppressa una zona C2 che era già stata soppressa ancora dal Pat, è stata riclassificata come zona di ampliamento del verde sportivo pubblico con una previsione di uno schema direttore di viabilità comunale parallelo alla viabilità comunale che porta verso Lonigo e che collega la zona a verde sportivo all'altra viabilità comunale per non gravare ancora sul traffico comunale.

L'altra azione riguarda la zona dell'ex ospedale in cui è stata prevista una zona F di interesse pubblico che è da attuare con un piano particolareggiato di iniziativa pubblica e prevede la destinazione mista tra residenza commerciale e direzionale e anche turistico – ricettiva. Perché è un piano particolareggiato di iniziativa pubblica. C'è una specifica scheda nella norma che dettaglia questo aspetto.

Le altre aree inserite sono per la maggior parte nell'Ato A.3.1. Prova Lobia e nell'Ato del capoluogo R.1.1., nella relazione programmatica trovate tutto l'elenco dei proponenti con l'individuazione dell'Ato con l'individuazione della zona di Piano regolatore generale di partenza e la zona di Pi di atterraggio che è stata riclassificata nel Pi. Trovate anche nella relazione programmatica il dimensionamento e quindi per ogni zona trovate i metri cubi in questo caso è solo un dimensionamento residenziale e quindi trovate solo il dimensionamento per ogni zona residenziale che vale più o meno dai 650 metri cubi ai 1600 metri cubi per zona e quindi non sono grandi espansioni ma sono solo piccoli ispessimenti.

Ne vediamo alcuni per esempio li trovo nell'area del Tramosino e qui c'è l'accordo pubblico – privato numero due che aveva già illustrato l'arch. Gomitolo prima, c'è una area della Progeim srl che viene riclassificata in zona residenziale di completamento con il verde privato e un'altra area adiacente a cui era già classificata zona di completamento è stata aggiunta dalla volumetria in più, altre aree sono qui di fronte all'entrata del pronto soccorso dell'ospedale.

Poi la maggior parte delle aree le trovate nell'Ato di Prova Lobia e quindi trovate questa area, l'altra area qui vicino che però questa è subordinata alla dismissione dell'attività produttiva e quindi non si può realizzare fino tanto che l'attività produttiva non viene dismessa. C'è un'altra area che era inglobata in un Pua e viene esclusa dal Pua e viene riclassificata di completamento, un'altra area qui invece che viene riclassificata in zona residenziale da zona agricola con uno schema direttore di viabilità comunale per allacciare le due strade comunali e quindi in perpendicolare alle due viabilità comunali.

Poi ci sono altre aree residenziali di completamento e in sostanza sono modeste aree di completamento edilizio di ispessimento rispetto alla città residenziale esistente.

## **ARCH. GOMITOLO**

Siamo in chiusura e la mia collega vi ha parlato dell'individuazione di queste piccole zone e abbiamo la tavola del dimensionamento per capire che l'insieme di queste piccole azioni è di minimo impatto rispetto al dimensionamento del piano. Qui trovate per ogni Ato le trasformazioni previste e tutte quelle indicazioni che



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

vi ha dato la mia collega, tutte le zone sono numerate, classificate e normate. Qui vedete il volume insediativo dato col primo piano degli interventi e poi vedete il volume insediativo aggiuntivo che era previsto dal Pat per ogni Ato e in questo caso era 40 mila e il volume insediativo aggiuntivo che rimane disponibile dopo questi interventi, in quanto ne ho utilizzato 10.400 e quindi ne rimane 29.600.

Abbiamo detto prima che il dimensionamento è fatto per Ato, noi Ato per Ato abbiamo visto il volume che abbiamo dato con questo Pi e il volume previsto dal Pat, cosa rimane per i futuri piani degli interventi. Complessivamente abbiamo utilizzato del volume aggiuntivo del Pat 17.650 metri cubi a fronte della previsione di 189 mila metri cubi previsti dal Pat, quindi ne abbiamo ancora a disposizione 171 e quindi mi pare che abbiamo utilizzato qualcosa come meno del 10 per cento del volume complessivo.

Quindi quando il Presidente della commissione prima diceva abbiamo fatto piccole azioni, modesti ispessimenti abbiamo lavorato all'interno del 10 per cento, preciso peraltro che con la nuova legge del suolo introdotta nel giugno di quest'anno prevedeva in attesa dei nuovi parametri regionali della nuova legge sul consumo del suolo che si potesse consumare il 30 per cento del volume potenziale previsto dal Pat, noi con questo primo piano di interventi siamo stati ben al di sotto e quindi abbiamo consumato meno del 10 per cento e quindi meno di un terzo del massimo previsto dalla Legge Regionale.

I conteggi sono stati fatti solo sul sistema residenziale e nella successiva variante c'è in ballo un sistema produttivo e quindi non sono stati riportati i parametri dei quantitativi del sistema produttivo, commerciale e turistico.

Un'ultima precisazione, nelle norme di attuazione come sempre chiamiamo un glossario ovvero i termini per la definizione delle grandezze urbanistiche e a cosa serve questo glossario? Definisce i termini urbanistici come vengono utilizzati per il piano e cioè come si misura un volume, come si misura una altezza e cos'è un porticato, una superficie coperta, da che punto a che punto viene misurata l'altezza e tutti quei parametri tecnici che servono per applicare la normativa. Il piano dice lì puoi costruire tot metri cubi su un metro quadrato e ne nasce un volume e hai il sistema di come va misurato il volume.

Avevamo delle accezioni che avevamo utilizzato nei vari comuni in base alla nostra esperienza e l'Ufficio tecnico comunale e l'amministrazione siccome nel mese di novembre è entrato in vigore il nuovo regolamento almeno le definizioni unificate del nuovo regolamento nazionale e quindi il regolamento tipo edilizio nazionale, c'è stato chiesto e eravamo in chiusura del piano gli ultimi giorni dieci dalla consegna e c'è stato richiesto di utilizzare i termini delle accezioni urbanistiche utilizzate per regolamento nazionale. Che è il regolamento edilizio e allora tengo a precisare che le norme tecnico – operative sono una cosa che riguardano l'utilizzo delle quantità del piano e il regolamento edilizio è una cosa completamente diversa.

Però gli uffici tecnici ci hanno chiesto di uniformare queste definizioni in modo tale che un domani quando avranno il regolamento edilizio hanno un'unica definizione di volume e ce l'hanno sia per le norme e sia per il regolamento edilizio. Quindi abbiamo usato nelle definizioni i volumi, le altezze, le superfici coperte quelle previste dal regolamento nazionale.



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

Volevo precisare questo anche perché le stesse sono piuttosto restrittive rispetto a quelle che venivano usate comunemente prima in tutte le norme di attuazione, per esempio gli interrati non venivano considerati sotto l'aspetto del volume mentre invece adesso sono considerati.

Quindi questo ulteriore aggiornamento che è stato fatto è stato fatto però tenendo conto che non è stato tanto scelto dall'Amministrazione comunale una accezione riduttiva ma è stato scelto dall'Amministrazione comunale di introdurre nelle norme in osservanza di un regolamento di tipo nazionale. Questo volevo precisare che siamo aggiornatissimi in questo senso ancorché purtroppo questo aggiornamento sia piuttosto restrittivo come definizione.

Avrei concluso la mia relazione e se il Dott. De Franceschi vuole aggiungere qualcosa altrimenti potete passare alla vostra discussione.

## **PRESIDENTE**

Innanzitutto ringrazio l'arch. Gomitolo e l'arch. Bonamini per la spiegazione precisa e puntuale per cui siamo passati dalla teoria, dalle linee guida alla pratica perché abbiamo visto anche qualche esempio. Cons. Firolli prego.

## **CONSIGLIERE FIROLLI**

Intanto grazie per la spiegazione e sarà da digerire, studiare e analizzare perché è molto complesso. Per quanto riguarda le piantumazioni monetizzate ci sarà un registro che riguarderà queste monetizzazioni eventuali se le ditte o per chi per esse non possono piantumare direttamente? Faccio delle domande perché so che non vogliono che faccia domande con risposta.

## **PRESIDENTE**

Facciamo così, facciamo prima delle domande possibilmente a cui non sia già stata data magari risposta.

## **CONSIGLIERE FIROLLI**

Piantumazioni monetizzate, se esiste questo registro sarà spero aggiornato regolarmente sulle piantumazioni già realizzate e consultabile anche per esempio on line potrebbe essere interessante. Per quanto riguarda i viali ci sono dei viali dove ci sono delle piantumazioni che in questo momento le piante sono state tagliate perché sono malate etc.. Chiediamo se è prevista la piantumazione immaginiamo di sì però in che punto, se avete previsto già di piantumare le piante tra quelle tagliate in modo che..

## **PRESIDENTE**

Questo non è proprio oggetto del tema odierno.

## **CONSIGLIERE FIROLLI**

Però non c'è possibilità di fare domande e allora chiedo visto che parliamo anche di..



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

## **PRESIDENTE**

Stiamo parlando di altre cose in questo momento, su questo ci sono già le risposte e l'abbiamo scritto più volte cosa succederà a questi viali. Prego.

## **CONSIGLIERE FIROLLI**

A parte i viali visto che c'è un registro delle piantumazioni chiedo perché ormai non si può più dire niente in questo consiglio, se esiste anche un registro con le piantumazioni obbligatorie degli alberi una per ogni nuovo nato che sarebbe interessante fare non solo fare il registro, piantarle con le targhette per i nuovi nati. Per quanto riguarda il piano casa è una domanda che mi pongono anche i cittadini e non sono una esperta chiedo a lei arch. Gomitolo. Se uno utilizza il piano casa in centro storico e cioè con la possibilità di aumentare la cubatura del 70 per cento, in centro storico chi utilizza il piano casa ha dei limiti di cubature rispetto agli edifici circostanti oppure e rispetto al fatto che avete fatto un bellissimo lavoro di colore, di livellatura però siccome ci sono degli edifici per esempio ce n'è uno all'incrocio..

## **PRESIDENTE**

Cons. Firolli le ricordo davvero che siamo fuori tema.

## **CONSIGLIERE FIROLLI**

Stiamo parlando di piano degli interventi e ho fatto una domanda che riguarda l'urbanistica.

## **PRESIDENTE**

Sì però non c'entra con quello di cui stiamo parlando oggi. Ci sono altri interventi? La parola al Cons. Fiorio.

## **CONSIGLIERE FIORIO**

I crediti edilizi sono commerciabili e sommabili oppure non sono commerciabili? Poi se chi pianta nella compensazione della perequazione ambientale si può piantare nel pubblico e nel privato. Abbiamo degli strumenti di controllo che chi ha piantato nel privato dopo una settimana, un mese dopo, un anno dopo elimini quello che ha piantato e ci troviamo sui passi di prima?

## **PRESIDENTE**

Altri interventi? Prego.

## **ARCH. GOMITOLO**

Vorrei cominciare dalla fine delle domande del consigliere Firolli. Lei ha parlato prima di piano casa, è vero che un piano casa incide sull'edilizia e purtroppo anche sull'urbanistica però il piano casa tenga presente è un piano che è in diffonità dagli strumenti urbanistici, è un piano che non c'entra niente e non è



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

regolamentato. Il piano casa è un qualcosa che ci sta al di sopra e quindi è in deroga a qualsiasi tipo di strumento urbanistico e perfino la nuova legge del suolo consigliere fatta nel giugno di quest'anno lascia la possibilità che dà una serie di limitazioni ai comuni, penso che noi che facciamo il primo piano degli interventi dovevamo stare nei limiti del 30 per cento e mentre invece se uno utilizza il piano casa può andare a consumare il suolo tranquillamente. Questa è una scelta del legislatore regionale per cui il piano casa non concorre all'urbanistica perché è in deroga a tutti gli strumenti urbanistici.

Per quanto riguarda il centro storico così come informazione il piano casa dà la possibilità di fare qualche intervento però sempre in funzione anche dei gradi di protezione assegnati perché se l'edificio ha il restauro conservativo ed è vincolato non posso fare degli interventi e peraltro il piano del colore con le indicazioni formali valgono anche se uno fa il piano casa, il piano casa ha in deroga gli strumenti urbanistici per quanto riguarda la possibilità di costruire degli ampliamenti, però dopo all'interno del centro storico ci sono delle norme e quindi anche il prontuario va applicato e quindi in quel senso uno perché fa il piano casa non può fare una casa rossa, tanto per capirci.

Però purtroppo la norma relativa al piano casa è una norma che è comunque in deroga agli strumenti urbanistici.

Dopo sull'aspetto della piantumazione risponderà il Dott. De Franceschi che si è occupato anche di questo aspetto compensativo. Ho già avuto occasione di parlare con gli uffici tecnici e ci sarà un capitolo proprio per la contestualità degli interventi di spesa che verrà dedicato a questa piantumazione, se uno dovrà mettere cento alberi e questi cento alberi non riesce a metterli nel terreno dove ha fatto la trasformazione, li monetizza a favore del comune non solo a 50 euro a albero e verserà al comune questi soldi, il comune avrà quindi un fondo destinato solo a questi e quindi non potrà utilizzare il comune per fare le fognature ma lo dovrà utilizzare per la piantumazione.

La regola importante è la contestualità e cioè nel momento in cui rilascio un permesso di costruire per fare cento metri quadrati devo contestualmente piantare non so cento specie arboree perché diversamente non posso rilasciare il permesso di costruire, quindi l'Ufficio tecnico dopo si aggiornerà e assumerà tutte quante le procedure con questi registri e questi procedimenti in modo tale per avere la trasparenza nella lettura di quello che ha incassato e di quello che deve piantumare rispetto alle concessioni edilizie che ha rilasciato.

Quindi questo è un discorso più che urbanistico dopo è un discorso organizzativo e funzionale all'interno degli uffici.

Per quanto riguarda la registrazione anche di questo sarà una cosa che sarà fatta all'interno degli uffici.

Volevo rispondere all'altro consigliere Fiorio, lei aveva chiesto relativamente ai crediti edilizi se sono commerciabili, lo sono perché nel registro che abbiamo visto prima c'è scritto anche la possibilità di avere degli acquirenti diversi e quindi può essere ceduto con atto notarile a un'altra persona. Però questi crediti edilizi però hanno delle zone di atterraggio e quindi il piano degli interventi eventualmente o successive varianti al piano degli interventi dovranno prevedere quelle zone si parlava prima indice differenziato dove posso portare la volumetria che ho scritto nel registro dei crediti edilizi, quindi è lavoro integrato e quindi non



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

è sufficiente averlo sul registro, dopodichè una volta che l'ho sul registro è come avere un assegno e dopo devo andare in banca a riscuotere.

Possono essere sommati a altri crediti edilizi e probabilmente nel tempo in America so per esempio che sono anche quotati in borsa e qui non so un domani nelle agenzie immobiliari invece di esserci scritto vendesi appartamento ci può essere scritto vendo credito edilizio di 500 metri quadrati in zona industriale. Quindi è una cosa che è anche per il libero mercato.

## **PRESIDENTE**

Prego Dott. De Franceschi.

## **DOTT. DE FRANCESCHI**

In aggiunta all'architetto che ha già risposto per quanto riguarda le compensazioni un altro aspetto che il comune dovrà attivare è il piano di monitoraggio della Vas. Il piano di monitoraggio della Vas va a monitorare non solo tutti i temi ambientali, aria, clima, suolo etc. ma monitorerà soprattutto due indicatori fondamentali, consumo di Sau e i metri cubi attuati. Nonché tutte le misure di compensazione che vengono realizzate, ci sarà una mappa e ci sarà un conteggio numerico con i metri quadrati e numero di piante che verranno realizzate direttamente e indirettamente tramite il comune per quelle che vengono monetizzate.

L'apertura di questo capitolo di bilancio unitamente alla contabilizzazione puntuale per ogni trasformazione di queste piantumazioni e il livello cartografico fa sì che noi abbiamo di anno in anno la situazione sotto controllo, chiaramente quando abbiamo un'area individuata a livello cartografico con le misure di compensazione la stessa assume i vincoli di esistenza come tutte le altre misure che vengono attuate nelle pratiche edilizie. Quindi come uno facesse un marciapiede non è che può smontarlo e tirarlo via.

Quindi sono misure che devono rimanere nel tempo, le foto aeree consentono nei piani successivi il monitoraggio e la verifica della persistenza delle misure di compensazione.

## **PRESIDENTE**

Grazie anche per il suo intervento. Qualcun altro vuole aggiungere o fare dichiarazione di voto?

## **DOTT. DE FRANCESCHI**

Chiedo solo questo favore che se avete domande di tipo ambientale perché ho purtroppo un'altra amministrazione alle 9 qua vicino che ha un altro Consiglio Comunale e fatalità lo stesso giorno!

## **PRESIDENTE**

La ringrazio ma la lascio all'altro suo Consiglio Comunale. La parola al Cons. Firolli.

## **CONSIGLIERE FIROLLI**



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

Ringrazio gli architetti che da bravi professionisti hanno esposto senza tanti problemi, grazie mille! Per quanto riguarda questa votazione mi asterrò perché ci riserviamo di presentare delle osservazioni al momento opportuno.

## **PRESIDENTE**

Cons. Pimazzoni.

## **CONSIGLIERE PIMAZZONI**

Solo per dichiarazione di voto perché questo è un tema che abbiamo dibattuto parecchio durante questa amministrazione, quella di stasera è una tappa molto importante perché dove abbiamo l'adozione di questo primo piano degli interventi nel giro di 60 – 90 giorni faremo l'approvazione dopo le osservazioni.

Questo è stato dibattuto anche in Commissione urbanistica e in Commissione urbanistica è stato votato all'unanimità sia da maggioranza che minoranza ed è un bel risultato per una amministrazione perché da quando siamo stati eletti su questo argomento abbiamo lavorato tutti e tanto e siamo riusciti perlomeno a presentare un progetto, a adottare un piano che per il momento non sta suscitando nel senso non abbiamo grosse opposizioni.

Ben vengano anche le osservazioni che in questi giorni perché uno lavora su un argomento e poi qualche consiglio e qualche osservazione può essere sempre utile perché in questo abbiamo fatto anche sintesi dei vari incontri che abbiamo fatto con la cittadinanza. Abbiamo puntato molto anche in sintonia con la legge nazionale e regionale del consumo di suolo zero anche se ogni tanto mi pongo anche qualche problema sulle contraddizioni della Regione Veneto, dove dice consumiamo zero e poi mi permette un piano casa che mi va a stravolgere il tutto.

Però il piano casa è una legge che non è eterna nel senso ha una scadenza e speriamo che non lo rinnovino nel 2018 però sulla contraddizione della regione non possiamo e molto probabilmente se fossimo in regione noi l'avremmo già abrogato.

Abbiamo lavorato molto sulla riqualificazione e il recupero dell'esistente, quindi andremo anche come abbiamo detto di incentivi e soprattutto sulle mitigazioni ambientali. Un primo esempio lo vedremo anche a breve perché non appena inizieranno i lavori di recupero dell'ex zuccherificio vedremo sorgere a Villanova oltre alla mitigazione dell'edificio, anche un bellissimo parco l'idea è di fare un parco e quindi proprio cambierà anche l'ingresso di San Bonifacio e darà spazio.

Questa attività porterà anche per quanto riguarda l'ufficio ecologia e quindi l'assessorato alla ecologia nei prossimi anni a San Bonifacio a avere parecchio materiale su cui lavorare, nel senso avremmo del verde da gestire. Si parla spesso anche di edifici e abbiamo fatto delle operazioni molto importanti su questo piano di interventi perché quando abbiamo tolto la cubatura o la possibilità di edificare intorno al parcheggio al parco dei tigli non è una scelta secondaria, lì si va a riqualificare nei prossimi 20 – 30 anni il centro di San Bonifacio e potevamo far fare dei palazzi e parcheggi.



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

Qui invece è un centro riqualificante e quando alle Mantovane togliamo l'edificabilità perché prima si usava la zona area C che voleva dire metri cubi per tradurre, voleva togliere quei metri cubi da quell'area e quindi vuole dire dare una prospettiva di sviluppo futura non vuole dire dopo domani ma nei cinque – dieci anni di una cittadella dello sport e di una area di ritrovo ricreativa, prima la prospettiva era due campi di calcio e quattro palazzoni intorno con tutti quanti i problemi che potevano sorgere, dalla gente che la sera vuole stare tranquilla ci sono invece i ragazzi che giocano e fischiano.

Dal Centro sono andato alla Prova, potremo andare lungo la Statale, punteremo molto sulla riqualificazione e la rigenerazione dell'esistente e quindi come gruppo del Partito Democratico siamo soddisfatti del lavoro che questa amministrazione sta facendo e che stiamo facendo insieme e il voto non può che essere favorevole.

## **PRESIDENTE**

La parola al Cons. Fiorio.

## **CONSIGLIERE FIORIO**

Non è che mi dissocio da quanto ha già dichiarato il capogruppo ma vorrei dare delle indicazioni di stimolo. Do piena approvazione a quello che è stato fatto e stimolerei l'Amministrazione comunale a darsi da fare perché finora abbiamo approvato cose ferme, è urgente che procediamo anche con il piano urbanistico per i trasporti (Put). È solo un auspicio e uno stimolo.

## **PRESIDENTE**

La parola al Cons. Gozzi.

## **CONSIGLIERE GOZZI**

Per ringraziare chi all'interno della Commissione urbanistica ha collaborato in modo fattivo e mi riferisco in particolare al Presidente e quindi al Cons. Pimazzoni che in maniera piuttosto proattiva oltre che efficiente ha fatto sì che di fatto si siano portati a casa dei risultati in tempi piuttosto ristretti. Il Pat in generale ha degli obiettivi ambiziosi che le cifre confortano in questo senso e anche questo è frutto del lavoro della Commissione urbanistica ma anche dei tecnici comunali che hanno assistito a tutto ciò che di fatto stasera è stato presentato.

Direi che per il futuro riuscire quanto più possibile a sfruttare il territorio in modo efficiente sia una strategia assolutamente condivisibile oltre che legalmente auspicata da tutto ciò che ci viene proposto a livello nazionale e regionale e quant'altro.

Quindi direi soprattutto un ringraziamento a chi ha collaborato in modo fattivo a vario titolo a questa presentazione e a questo risultato finale.

## **PRESIDENTE**

Lascio la parola al sindaco.



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

## SINDACO

Dopo 19 anni dall'approvazione del precedente Piano regolatore nel 98 e quindi dopo 19 anni vede la luce uno strumento molto importante, generalmente dovrebbe durare dieci anni e invece è durato 19 anni ma nei 19 anni molte leggi sono cambiate. E quindi avere uno strumento finalmente efficace che ci pone allo stesso livello dei comuni intorno perché siamo ormai uno degli ultimi comuni delle dimensioni di San Bonifacio a avere questi strumenti.

Voglio solo dire due cose. Il primo che rispetto al Piano regolatore 98 cambia radicalmente il paradigma, nel Piano regolatore del 98 la volontà era di aumentare l'edificabilità e andare verso una edilizia molto più forte per dare delle prospettive di 30 – 40 mila abitanti. Questo paradigma è cambiato totalmente con questo nuovo Piano regolatore.

Il nuovo paradigma è e cito solo alcuni temi progetto del verde, compensazione ambientale, riequilibrio ecologico, riequilibrio ambientale, contestuale e cioè si punta molto di più sulla qualità della urbanizzazione che deve essere legata al recupero, alla riqualificazione ecosostenibile e all'esaltazione del verde.

Tutti gli strumenti legati al verde non sono più strumenti auspicati ma sono cogenti nel senso che uno per realizzare qualcosa deve dare la compensazione ambientale, deve fare il progetto del verde e il progetto del verde se non viene mantenuto nel tempo come l'abitazione diventa passatemi il termine un abuso edilizio, nel senso che c'è un progetto del verde e se il progetto del verde non è mantenuto c'è un abuso edilizio e quindi il comune può intervenire e questo è un elemento importante.

Le capacità di movimento che abbiamo dato con questo primo Pi sono legate anche queste in termini ambientali e faccio solo un esempio, si parlava prima di un accordo pubblico – privato della ditta Grena e sappiamo tutti dov'è la ditta Grena. È certamente data una possibilità di espansione dal punto di vista dei metri quadrati che la ditta utilizzerà ma non per non aumentare il quantitativo di lavorazione è per aumentare l'investimento tecnologico in termini di qualificazione ambientale, perché anche le innovazioni tecnologiche servono per migliorare certo il ciclo di produzione ma hanno bisogno di spazi diversi, hanno bisogno e questo è il motivo dell'accordo pubblico e privato che va nella direzione dell'aumento delle problematiche che la ditta nel corso degli anni ha migliorato ma certamente deve continuamente migliorare, perché il trattamento che fa di materiale è un materiale di rifiuto animale o verde.

Altro esempio importante è quello della volontà di riuscire come ha detto già benissimo l'arch. Gomitolo di avere in cambio non so di un incremento residenziale anche la possibilità di avere del terreno per la comunità per fare una strada, la strada di collegamento tra via Tombole e via Nogarole diventa importante perché diventa un collegamento finalmente che si dovrà realizzare e ne abbiamo fatto solo un pezzettino con questo primo intervento ma l'obiettivo è quello di creare della viabilità alternativa in quartieri che sono ormai congestionati dal traffico e quindi nei termini anche di una mobilità sostenibile, che giustamente il Cons. Fiorio dice dovremo anche studiare a 360 gradi.

Chiudo dicendo anche io un forte ringraziamento ai consiglieri dopo 19 anni grazie al contributo notevole della Commissione urbanistica, dei consiglieri che vi hanno operato e del Presidente Pimazzoni ma non



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

posso anche esimermi dal grande lavoro oltre dai tecnici incaricati che ringrazio anche del grande lavoro del nostro Ufficio tecnico del Comune di San Bonifacio.

Quindi ringrazio pubblicamente l'ing. Voltera, lei e naturalmente tutto il suo staff e credo che mi permette di ricordare l'arch. Forigo che con lei ha seguito in particolar modo questo lavoro durato tre anni e mezzo che ci permette di fare una scommessa dei prossimi dieci anni, perché questa è la volontà della temporaneità e perché i frutti della applicazione di queste norme molto forti del verde li vedremo certamente non domani e non tra un anno ma lo vedremo nei prossimi dieci anni. Questo è il grande auspicio che abbiamo rispetto a questo.

## **PRESIDENTE**

Credo a questo punto che possiamo passare al voto e prima di farlo vorrei semplicemente ricordare che ai sensi dell'articolo 18 comma 3 della Legge Regionale 11 del 2004 entro otto giorni dalla adozione della presente deliberazione da parte del Consiglio Comunale, gli elaborati sono depositati a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi, decorsi i quali chiunque potrà formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni.

Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'albo pretorio del comune sul sito istituzionale dell'ente mediante pubblicazione su due quotidiani a diffusione locale oltre alla affissione di manifesti in luoghi pubblici.

Diamo anche atto che ai sensi dell'articolo 18 comma 4 Legge Regionale 11 del 2004 nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale deciderà sulle stesse e approverà il piano.

Passiamo alla votazione.

Chi è favorevole? Chi è contrario? Chi si astiene?

12 favorevoli, 1 astenuto.

Per cui viene approvato.



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
CRISTINA ZORZANELLO**

*Documento firmato digitalmente  
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)*

**IL SEGRETARIO COMUNALE  
GABRIELLA ZAMPICININI**

*Documento firmato digitalmente  
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)*

---

[ ] La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali".

---