



Comune di Villafranca di Verona
PROVINCIA DI VERONA

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL
CONSIGLIO COMUNALE N. 56 del 02/07/2026**

OGGETTO: ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) AI SENSI DELL'ART. 18, COMMA 2, DELLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11, DI MODIFICA ALLA DISCIPLINA DEL CENTRO STORICO E NUOVE NORME TECNICHE OPERATIVE – C.I.G. B831141709

L'anno **2026** il giorno **due** del mese di **luglio** alle ore **20:00**, nella sala delle adunanze, premesse le formalità di legge, si è riunito il CONSIGLIO COMUNALE.

		PRESENTI
1	DALL'OCA ROBERTO LUCA	SI
2	TURRINA LUCA	SI
3	MUSTATEA ILIE CATALIN	SI
4	ZANOTTI RENZO	SI
5	POZZERLE ANDREA	SI
6	TOFFALINI STEFANO	SI
7	BERTASINI LEONARDO	SI
8	PENNACCHIA FRANCESCO	NO
9	TEDESCO VINCENZO	SI
10	BELLESINI ALBERTO	SI
11	CORDIOLI LUCIO	SI
12	FACCIOLI ANGIOLINO	NO
13	BONIZZI ELISA	SI
14	MAZZI LORETTA	SI
15	PREDOMO STEFANO	SI
16	PERSI ALESSANDRA	NO
17	FACCIOLI MARIO	NO
18	BONFANTE EMANUELA	NO
19	BERTOLOTTO GIANCARLO	NO
20	BERTOL DANIELA	NO
21	CORDIOLI ALESSANDRO	NO
22	MELOTTI MATTEO	SI
23	CORAZZINA STEFANO	NO
24	PIANEGONDA DANIELE	SI
25	ZANOLLI ELISABETTA	SI

PRESENTI: 16 ASSENTI: 9

Partecipa all'adunanza con funzioni di Segretario Generale la **Dott.ssa Mazzocco Chiara**.

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il Sig. **Lucio Cordioli** nella sua qualità di Presidente del Consiglio Comunale, dichiara aperta la seduta ed invita l'assemblea a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, il cui testo è riportato nel foglio allegato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 123 del 29/12/2025, regolarmente esecutiva, è stato approvato il bilancio di previsione 2026-2028 e con deliberazione di Consiglio Comunale n. 122 del 29/12/2025, esecutiva, è stata approvata la nota di Aggiornamento al DUP 2025-2027 che nell'ambito della Missione 08, Programma 08.01, comprende l'obiettivo strategico di riferimento LP02.IS01.OS01 - Sviluppo sostenibile del territorio (...), obiettivo operativo OO 08.01.06 - Aggiornamento della disciplina urbanistica del Centro Storico del Capoluogo, obiettivo operativo OO 08.01.09 - Disciplina per il riconoscimento dei Crediti Edilizi [CE] e dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione [CER] (...), e l'obiettivo strategico LP04.IS02.OS13 – La progettualità infrastrutturale dell'ente, obiettivo operativo OO 08.01.04 - Variante al PI per l'aggiornamento della disciplina operativa e della cartografia a seguito della decadenza delle previsioni (...);
- con deliberazione della Giunta comunale n. 04 del 15/01/2026, esecutiva, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2026-2028;
- con deliberazione della Giunta comunale n.82 del 27/03/2026, esecutiva, è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2026-2028;

Considerato che:

- la Legge Urbanistica Regionale n.11 del 23 aprile 2004 articola il Piano Regolatore Comunale (PRC) in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) e in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (PI);
- il PAT del Comune di Villafranca di Verona è stato approvato nella Conferenza dei Servizi del 18.02.2015 e successivamente ratificato, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11, con deliberazione della Giunta Regionale n. 889 del 13.07.2015, pubblicata nel BUR n. 72 del 22.07.2015, con efficacia dal 07.08.2015 e validità a tempo indeterminato;
- il PAT è stato successivamente modificato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 18.02.2021, esecutiva, in adeguamento alla LR 14/2017 “Contenimento del consumo di suolo”;
- il PI del Comune di Villafranca di Verona è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 18.04.2018, esecutiva, con efficacia dal 07.06.2018; il PI è stato successivamente variato per conformare lo strumento urbanistico alla realizzazione di opere infrastrutturali pubbliche e/o interventi puntuali attuativi;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 27.05.2025, esecutiva, è stata approvata la Variante al PI per la ricognizione generale e la riclassificazione delle aree soggette a Piani Urbanistici Attuativi (PUA) attuati;
- la Pianificazione Territoriale di livello sovracomunale che interessa il Comune di Villafranca di Verona è costituita da:
 - il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC), approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 62 del 30.06.2020;
 - il Piano d'Area Quadrante Europa (PAQE), la cui ultima Variante n. 5 è stata approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 1175 del 11.08.2020;
 - il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Verona (PTCP), approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 236 del 3 marzo 2015, con efficacia dal 01.04.2015;
- attualmente è in corso di redazione della Variante al PAT di adeguamento al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Verona (PTCP) e al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento

(PTRC);

Dato atto che:

- la vigente disciplina urbanistica del Centro Storico del Capoluogo è quella riportata nel Piano Regolatore Generale (PRG) approvato definitivamente con DGR n. 2768 del 21.06.1994, efficace e operativa dal 14.08.1994 e, pertanto, datata;
- in data 08/06/2023, ai sensi del comma 7 dell'art. 18 della LR 11/2004, sono decadute le previsioni del PI approvato nel 2018 relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli urbanistici preordinati all'esproprio, anche nel Centro Storico del Capoluogo;
- in tali ipotesi di decadenza si applica l'art. 33 "Aree non pianificate" della stessa legge regionale, le c.d. "zone bianche", che nei centri abitati, fino alla approvazione di una nuova disciplina urbanistica con un nuovo PI o di una sua variante che le riguardi, consente sui soli edifici esistenti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 3 del DPR 380/2001 – Testo Unico dell'Edilizia;

Considerato che:

- è interesse e volontà dell'Amministrazione Comunale disporre di uno strumento urbanistico aggiornato e verificato nella coerenza tra la zonizzazione del PI e il regime giuridico amministrativo degli immobili e degli interventi ammissibili, nonché di un piano facilmente accessibile e consultabile;
- l'aggiornamento della disciplina operativa e della cartografia del PI a seguito della decadenza, ai sensi dell'art. 18, comma 7, della LR 11/2004, ed in particolare della disciplina urbanistica del Centro Storico del Capoluogo, sono obiettivi strategici dell'Amministrazione Comunale declinati nel Documento del Sindaco (DCC n. 17 del 16/03/2023) e nel DUP 2026-2028;
- è necessario aggiornare la vigente impostazione della normativa dei Centri Storici, basata su "Tipi di intervento" che non risultano più coerenti con le evoluzioni della norma nazionale e generano ambiguità, definendo una disciplina riferita a "Gradi di protezione", finalizzati alla conservazione (di particolare rilevanza ai fini dell'applicabilità della normativa di "Veneto 2050") e direttive che consentano di guidare gli interventi di trasformazione ammissibili entro una strategia di "restauro urbano";
- nel Centro Storico, in particolare nelle aree di trasformazione (i c.d. "comparti") decadute e pertanto oggi "non pianificate", è necessario definire per ciascuna di esse, dei contenuti programmatici che possano essere confermati o riformulati, con particolare attenzione all'interesse privato-pubblico, e chiarita la disciplina degli interventi ammissibili nonché agli eventuali servizi ed infrastrutture pubblici conseguenti;
- il suddetto aggiornamento normativo del PI è occasione per affinare le relazioni tra Norme Tecniche Operative e Regolamento Edilizio vigenti, al fine della loro armonizzazione con le disposizioni della Legge 24 luglio 2024, n. 105, di conversione, con modificazioni, del Decreto Legge 29 maggio 2024, n. 69 "Salva casa";
- è ritenuta, inoltre, opportuna una modifica della normativa per le abitazioni in zona agricola, definendo modalità, limiti e condizioni per permettere di aumentare il numero delle unità abitative ammesse in edifici residenziali esistenti;
- in tal senso è stato affidato all'arch. Raimondi Roberto l'incarico professionale di redazione della Variante al Piano degli Interventi (PI) di modifica alla disciplina dei Centri Storici e nuove norme per gli edifici residenziali in zona agricola;

Evidenziato che la nuova normativa tecnica operativa dei centri storici da avviare, inizialmente nel centro storico del Capoluogo e, successivamente, in quelli delle frazioni e nei centri storici minori, sinteticamente prevede:

- una nuova disciplina per le aree "non pianificate" per effetto della decadenza delle previsioni relative alle aree di trasformazione; i comparti, originariamente assoggettati a PUA, non sono stati riconfermati in quanto non più coerenti con gli obiettivi e le strategie di riqualificazione dello spazio urbano;

- a una scala di maggior dettaglio, prendendo atto di un assetto che nei quattro decenni successivi all'approvazione del PRG si è consolidato e cristallizzato, rendendo difficilmente scardinabile e 'penetrabile' in modo diffuso il sistema degli isolati e delle corti;
- gli strumenti per la tutela del patrimonio storico architettonico, in particolare lungo gli assi stradali principali, con particolare attenzione alle implicazioni delle misure di tutela sull'utilizzo degli incentivi volumetrici previsti dalla normativa regionale "Veneto 2050";
- la ridefinizione della disciplina finalizzata alla conservazione del patrimonio storico architettonico con attribuzione di "gradi di protezione", articolando ciascun grado per definire con maggiore precisione le condizioni e le possibilità di intervento, in funzione delle caratteristiche specifiche di ciascun edificio e del suo contesto, anche con l'obiettivo specifico di esplicitare le condizioni di applicabilità delle premialità volumetriche previste dalla LR 14/2019 'Veneto 2050';
- l'aggiornamento della classificazione delle "aree verdi" del centro storico, che distingue tra "Verde privato vincolato" e "Verde conseguente a funzione pubblica", prevedendo una distinzione tra "*Parchi e aree verdi private di interesse paesaggistico*" che comprendono le aree di maggior pregio, senza distinzione tra proprietà privata o pubblica, definendo chiaramente obiettivi di tutela e norme di conservazione/manutenzione, e "*Giardini e aree di tutela della permeabilità*" che comprende un variegato insieme di situazioni (giardini delle abitazioni isolate, orti, aree prive di vegetazione ma caratterizzate dalla prevalenza di superfici permeabili, ...) definendo un limite agli interventi di impermeabilizzazione;
- la definizione puntuale della disciplina dei crediti edilizi (CE) e dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER), basata sulla DGR n. 263 del 2 marzo 2020 che costituisce l'atto di indirizzo regionale per l'applicazione uniforme dell'istituto nel territorio veneto, composto sia da disposizioni cogenti con valore precettivo (es. tenuta del Registro dei Crediti), sia da contenuti dal valore didascalico od esemplificativo che i Comuni, nella loro autonomia, possono liberamente recepire o dai quali, viceversa, motivatamente discostarsi per dettare un'autonoma disciplina; in questo quadro, per la quantificazione dei CE "ordinari", il Comune sceglie di adottare una metodologia ispirata ai principi fisici oggettivi elaborati dalla Regione con la DGR n. 263/2020 per i CER;

Evidenziato che, oltre alla disciplina del centro storico del Capoluogo, l'aggiornamento del piano comprende anche ulteriori modifiche alle Norme Tecniche Operative e relativi repertori normativi, che rispondono a esigenze applicative concrete evidenziate dai tecnici e dagli uffici comunali o recepiscono innovazioni normative sopravvenute, nonché:

- specifiche norme per gli edifici residenziali in zona agricola ammettendo il frazionamento in più unità abitative degli edifici residenziali esistenti in zona agricola e dei fabbricati agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, questi ultimi una volta riconvertiti ad uso residenziale. Le limitazioni previste sono relative al numero massimo di unità abitative (pari a tre), compresa l'esistente, e il volume minimo che ogni unità deve garantire (pari a 300 mc), previa verifica ed eventuale adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria;
- il ripristino delle previsioni di sviluppo insediativo nella frazione di Alpo, in via Dosdegà, della previgente disciplina prevista dal PI per la ZTO C2/6, la cui edificabilità è decaduta ai sensi del comma 7 dell'art.18 della LR n. 11/2004, subordinato al pagamento del contributo quantificato nell'importo originariamente dovuto per la proroga;
- l'integrazione dei piani attuativi giunti a compimento nella zonizzazione del PI, con la classificazione delle aree edificate e degli spazi pubblici realizzati nelle zone territoriali omogenee corrispondenti (Piano Particolareggiato "Villafranchetta", PIRUEA via Troiani, Piano di Recupero Ambito 5.3 in via Cesare Marchi);
- la volumetria edificabile non confermata a seguito della decadenza dei "comparti", corrispondente a 88.572 mc pari a 591 abitanti teorici, alla cui diminuzione corrisponde un ridotto fabbisogno di standard pari a 17.730 mq;
- la diminuzione di previsioni di standard (infrastrutture e degli spazi aperti attrezzati) per 11.076 mq, correlata alla mancata conferma delle previsioni di ristrutturazione urbanistica; tale riduzione è tuttavia ampiamente compensata dalla suddetta diminuzione del fabbisogno insediativo pari a 17.730 mq;

Dato atto che la variante in argomento non introduce nuove previsioni edificatorie ed è connotata da finalità di salvaguardia del patrimonio edilizio di interesse storico architettonico e testimoniale, obiettivi di riqualificazione, tutela della permeabilità del suolo, nonché delle aree verdi e della vegetazione presente nel centro storico, il progettista di piano dichiara e assevera che:

- relativamente alla compatibilità idraulica, ricorre la condizione di cui al punto 2 dell'Allegato A alla DGR n. 2948/2009, che consente la sostituzione della valutazione di compatibilità idraulica (VCI) con l'asseverazione di non necessità di procedere con nuova VCI;
- relativamente alla compatibilità sismica, non si rende necessaria la valutazione di compatibilità sismica in quanto la variante non modifica le condizioni di esposizione al rischio connesse ad eventi sismici e rientra tra i casi per i quali la DGR n. 899/2019 ammette l'asseverazione;
- relativamente alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), la variante non è soggetta alla procedura di Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 5 comma 3 del Regolamento Regionale n. 3 del 9 gennaio 2025;
- relativamente alla Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA), la variante non è soggetta a VIBCA ai sensi del Regolamento Regionale n. 4 del 9 gennaio 2025, in quanto il territorio comunale di Villafranca di Verona non comprende siti della rete Natura 2000 e le modifiche introdotte non possono determinare incidenze significative su siti limitrofi;
- relativamente al contenimento del consumo di suolo, giusta LR n. 14/2017, le aree interessate dalla variante sono interamente ricomprese entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata e non hanno alcuna incidenza sul consumo di suolo;

Vista la documentazione costituente la presente Variante al Piano degli Interventi comunale, costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione – Progetto di variante;
- Centro Storico – Tavola Unica;
- Asseverazione di non necessità di VCI (valutazione compatibilità idraulica);
- Asseverazione di compatibilità sismica (ex art. 89 DPR 380/2001);

Evidenziato che:

- il Piano degli Interventi in oggetto è coerente con il PAT, con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi;
- l'adozione del Piano degli Interventi comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della LR n. 11/2004 e dell'art. 12, comma 3, del Testo Unico dell'Edilizia - DPR 380/2001;
- con nota prot. n. 28289/2026 è stato richiesto al Genio Civile di Verona il parere di compatibilità idraulica ai sensi della DGR n. 2948/2009;
- con nota prot. n. 28298/2026 è stato richiesto al Genio Civile di Verona il parere di compatibilità sismica ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001;

Preso atto che:

- l'art. 17 "Contenuti del Piano degli interventi (PI)" della LR n. 11/2004 non comprende il Regolamento Edilizio Comunale (REC) tra i documenti costitutivi il PI;

- anche il vigente Regolamento Edilizio Comunale (REC), approvato con DCC 74 del 30/12/2020 e successivamente modificato con DCC 47 del 28/06/2021 e DCC 7 del 24/01/2023, deve essere aggiornato e integrato per essere adeguato alla nuova normativa di Piano;
- il suddetto aggiornamento sarà oggetto di diversa e specifica deliberazione consiliare;

Richiamato l'articolo 78, "Doveri e condizione giuridica", comma 2, del D. Lgs. n. 267/2000, che dispone: "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";

Ritenuto di procedere all'adozione della Variante al Piano degli Interventi del Comune di Villafranca di Verona ai sensi dell'art. 18 "Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi", comma 2, della Legge Urbanistica Regionale 23 aprile 2004 n. 11;

Visti:

- la Legge Urbanistica Regionale 23 aprile 2004, n. 11;
- il Dlgs 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico degli Enti Locali);
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

DELIBERA

1. di dare atto che quanto citato in premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di adottare, ai sensi dell'art. 18, comma 2 e 8, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, la Variante al Piano degli Interventi di modifica alla disciplina dei Centri Storici ed alle norme per gli edifici residenziali in zona agricola, come illustrata negli elaborati redatti dall'arch. Roberto Raimondi, acquisiti in data 22/06/2026 al prot. n. 28148, di seguito riportati:
 - Relazione – Progetto di variante;
 - Centro Storico – Tavola Unica;
 - Asseverazione di non necessità di VCI (valutazione compatibilità idraulica);
 - Asseverazione di compatibilità sismica (ex art. 89 DPR 380/2001);
 dando mandato all'ufficio urbanistica di adeguare la documentazione del PI in conformità al dettato del presente provvedimento e dando atto che i restanti documenti del PI, non modificati dalla presente Variante, sono confermati;
3. di prendere atto che il progettista della Variante al PI dichiara e assevera che:
 - relativamente alla compatibilità idraulica, ricorre la condizione di cui al punto 2 dell'Allegato A alla DGR n. 2948/2009, che consente la sostituzione della valutazione di compatibilità idraulica (VCI) con l'asseverazione di non necessità di procedere con nuova VCI;
 - relativamente alla compatibilità sismica, non si rende necessaria la valutazione di compatibilità sismica in quanto la variante non modifica le condizioni di esposizione al rischio connesse ad eventi sismici e rientra tra i casi per i quali la DGR n. 899/2019 ammette l'asseverazione;
 - relativamente alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), la variante non è soggetta alla procedura di Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 5 comma 3 del Regolamento Regionale

n. 3 del 9 gennaio 2025;

- relativamente alla Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA), la variante non è soggetta a VIBCA ai sensi del Regolamento Regionale n. 4 del 9 gennaio 2025, in quanto il territorio comunale di Villafranca di Verona non comprende siti della rete Natura 2000 e le modifiche introdotte non possono determinare incidenze significative su siti limitrofi;
 - relativamente al contenimento del consumo di suolo, giusta LR n. 14/2017, le aree interessate dalla variante sono interamente ricomprese entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata e non hanno alcuna incidenza sul consumo di suolo;
4. di dare atto che con nota prot. n. 28289/2026 e prot. n. 28298/2026 sono stati richiesti al Genio Civile di Verona rispettivamente il parere di compatibilità idraulica ai sensi della DGR n. 2948/2009 e il parere di compatibilità sismica ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001;
 5. di prendere atto che il Regolamento Edilizio Comunale (REC) non è parte integrante dei documenti costitutivi il PI ma viene confermato quale atto comunale di regolamentazione della disciplina edilizia;
 6. di precisare che dalla data di adozione della Variante al Piano degli Interventi si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della LR n. 11/2004, secondo la Legge n. 1902/1952 e dell'art. 12, comma 3, del Testo Unico dell'Edilizia - D.P.R. 380/2001, rimarranno in vigore fino al momento in cui il piano approvato diverrà efficace;
 7. di dare atto che:
 - le procedure di deposito, pubblicazione, partecipazione ed approvazione sono quelle stabilite dall'art. 18, commi 3 e seguenti, della LR n. 11/2004, ovvero che entro otto giorni dall'adozione il Piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
 - Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano;
 - dell'avvenuto deposito sarà data notizia mediante avviso pubblicato nell'Albo Pretorio on line del Comune e mediante pubblicazione sul sito internet del Comune di Villafranca di Verona;
 8. di dare atto che:
 - il CIG relativo alla procedura in oggetto è il seguente: B831141709;
 - il responsabile del Servizio Urbanistica provvederà all'esecuzione della presente deliberazione;
 - i Servizi Urbanistica, Segreteria, Tributi, Edilizia Privata dovranno collaborare, ciascuno per gli adempimenti di rispettiva competenza, all'esecuzione della presente deliberazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Inoltre, al fine di provvedere, nei termini di legge, a dare atto alle procedure conseguenti l'adozione del piano;

D E L I B E R A

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE LUCIO CORDIOLI:

Passiamo all'ultimo punto "Adozione della variante al piano degli interventi ai sensi dell'articolo 18 comma 2 della legge urbanistica regionale 23 aprile 2004 numero 11 e modifica alla disciplina del centro storico e nuove norme operative"; si collega con la numero 10, prego Arduini.

ASSESSORE FRANCESCO PAOLO ARDUINI

Grazie Presidente. Questa è l'ultima delibera, dopodiché tutti a casa. Grazie sempre all'architetto Raimondi.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE LUCIO CORDIOLI:

Lo devo dire io, questo lo devo dire io, tutti a casa... potrebbe esserci qualche sorpresa. Grazie

ASSESSORE FRANCESCO PAOLO ARDUINI

Prima di lasciare la parola all'architetto Raimondi per spiegazioni, e sappiamo, la disciplina di urbanistica del centro storico del nostro capoluogo ha più di 30 anni ed è ancora quella che è stata approvata nel vecchio piano regolatore del 1994.

E' nei programmi strategici dell'amministrazione comunale è l'aggiornamento della normativa, soprattutto per superare il vincolo dei comparti fatti nel documento del Sindaco ripetutamente viene riproposto questo obiettivo.

Quindi in questo senso abbiamo richiesto l'aiuto dell'esperienza dell'architetto Raimondi, che ha già collaborato in occasione della semplificazione del piano degli interventi, dei piani di lottizzazione già attuati e collaudati su tutto il nostro territorio comunale, quindi oggi il Consiglio Comunale è chiamato a votare una nuova norma per il centro storico del Capoluogo, che potrà successivamente anche essere estesa al centro storico più Dossobuono delle frazioni e dei centri storici del nostro comune. Le richieste che abbiamo fatto vanno in questo senso in maniera molto stringente: tutelare gli assi principali del centro evitando edifici fuori scala che norme derogatorie del Piano che non ci permettono di rapportare correttamente il contesto, in assenza di specifiche tutele; facilitare la lettura delle norme rispetto agli interventi possibili sugli edifici esistenti anche nelle aree che prima ricadevano nei piani; ammettere più unità abitative, che questa è una richiesta che c'è stata pervenuta ripetutamente da tantissimi tecnici e quindi più unità abitative nelle residenze esistenti in zona agricola per permettere anche di consolidare i nuclei familiari che gestiscono le aziende agricole ed inoltre evitare che nuove autorimesse e garage possano accedere direttamente dai marciapiedi del centro storico, considerati i pericoli che ne derivano per pedoni e ciclisti. Abbiamo visto che garage autorizzati, posti auto autorizzati in centri storici, soprattutto in prossimità nelle vicinanze di incroci, sono molto pericolosi in quanto le macchine entrano nel garage e per uscire devono uscire in retromarcia, non vedendo pedoni e ciclisti soprattutto anche nelle zone principali, via Bixio e via Angelo Messedaglia, dove ci sono ciclabili con promiscuità tra pedoni e ciclisti, quindi riteniamo che la situazione sia molto pericolosa e quindi andiamo a sistemare anche questa cosa. Ecco ho riassunto in sintesi veloce le cose, prego architetto per mostrare più dettagliatamente le norme. Grazie

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE LUCIO CORDIOLI:

Può integrare architetto.

ARCHITETTO ROBERTO RAIMONDI:

con l'ausilio di documentazione cartografica proiettata in sala

Penso di sì, nel senso che la variante comprende diversi diversi temi diversi livelli ora prevalentemente intorno a una nuova disciplina sul centro storico di Villafranca, correttamente l'assessore ricordava che non riguarda i centri storici minori e quelli delle frazioni, ma per il momento soltanto il centro storico di Villafranca; l'obiettivo è quello naturalmente di avere un'unica disciplina relativa a tutti i centri storici del territorio comunale, però poi ci sono anche le modifiche normative specifiche che vanno a integrarsi con quelle che abbiamo esaminato prima relativamente al regolamento edilizio. Quello che ci si propone è come dicevo in

primo luogo una riforma urbana nel Centro storico perché sono decadute alcune previsioni di trasformazione di cui si parlava prima di quei grandi comparti previsti, ancora i tempi del regolamento edilizio e confermati dal piano degli interventi con parti che oggi sono zone non pianificate perché sono decaduti, sono trascorsi i termini entro i quali devono essere elaborati i piani urbanistici attuativi per la realizzazione degli interventi, di conseguenza queste aree che vedete perimetrati in rosso in questo estratto cartografico, sono aree che oggi sono aree bianche, sostanzialmente non hanno una previsione, Ma sono bianche prevalentemente per alcune ragioni. Allora è il piano regolatore degli anni 80 che risentiva ancora di un'impostazione molto conservativa da una parte, ma anche impositiva delle trasformazioni che si volevano prendere e, queste trasformazioni non sempre sono state digerite. Diciamo che l'unico intervento che è stato realizzato. del grande progetto di trasformazione riguarda le aree organizzate lungo via Tione, ma grandi altre trasformazioni importanti non sono state attuate. E perché? perché prevedevano delle grandi unità di intervento le spese che comprendevano proprietà frazionate eccetera eccetera, ma soprattutto prevedevano degli edifici che non avevano a che fare con la tradizione costruttiva di Villafranca e l'impianto unitario degli spazi aperti delle strade che conosciamo è stato costruito per aggiunte successive di edifici non mai per grandi blocchi mai per grandi e quindi l'obiettivo di questo piano, di questa variante piano di interventi è quello di andare incontro a questo processo di trasformazione decentrata principale incrementale della crescita del tessuto che ha portato all'attuale tessuto consolidato del centro storico e non imporre dall'alto una trasformazione. Quindi abbiamo cercato da un lato di affinare lo sguardo e rendere più dettagliata più precisa la rappresentazione che oggi gli spazi che oggi sono nel centro anche potendo contare su una base cartografica molto dettagliata molto attenta, anche avendo l'esperienza di tre decenni di lavoro sul centro storico e sul PRG aveva già una progettazione sua benché non sia stata attuata per le sue parti e quindi piuttosto che dare, imporre dall'alto verso il basso, molto rapidamente questi testi che sono effettivamente prodotti imporre Dall'altro la trasformazione si va nella direzione di un lavoro dal basso, cioè partendo da iniziative di trasformazione a una scala a un livello. Qualche minuto su superfici più meno estese che partono dall'aggregazione di un numero minore di proprietari e di operatori immobiliari e quindi possono trovare più facilmente un accordo possono trovare più facilmente una soluzione progettuale che condivisa e anche che porti a degli elementi degli spazi urbani, dice che siano meno impattanti meno indigesti rispetto al tessuto mano solidarietà e che è fatto lì, abbiamo contati sono 1700 edifici all'interno del Centro storico tanti piccoli pezzetti che compongono una figura ben chiara, ben definita, e ciascuno di questi pixel deve essere qualcosa di questi piccoli particelle deve essere analizzata e a cui, allora l'aggregazione che vedete indicati qua in giallo e sono spazi aperti interni prevalentemente agli isolati, Forse perché in molti casi Sottoutilizzati se non abbandonati e a volte anche in condizioni di degrado e sui quali si prevede di intervenire con degli interventi di riqualificazione urbana . Quindi vengono stralciate tutte le previsioni di trasformazione calate dall'alto questo comporterà una riduzione del volume tendenzialmente edificabile nel centro storico circa 80.000 metri cubi, assieme allo stralcio di questi volumi di volumi teoricamente presenti sulla carta vengono stracciate anche alcune previsioni di standard che dovevano spazi pubblici pavimentati, verdi, che devono essere realizzati contestualmente agli edifici e l'obiettivo non è più quello di come dicevo di calare dall'alto, ma far partire dall'interno degli isolati gli interventi di trasformazione. Un elemento fondamentale, perché questa terapia è anche un obiettivo dell'amministrazione comunale, è quello di definire la disciplina sui gradi di protezione sui tipi di interventi oggi, nel PRG di una volta, e oggi attualmente definiscono la disciplina di conservazione di un centro storico attraverso i tipi di intervento; più recentemente la Regione ha preferito utilizzare il termine "grado di protezione" e soprattutto abbiamo voluto estendere la disciplina dei gradi di protezione definitivamente nell'intero territorio comunale laddove ci siano degli edifici che meritano di essere tutelati e quindi una delle prime mosse che è stata fatta nella variante è stata quella di togliere dalla normativa sulle zone A dei centri storici la disciplina dei gradi di protezione e farla diventare un elemento autonomo.

Uno degli aspetti più problematici e che hanno portato a ridefinire i gradi di protezione ha riguardato la possibilità o meno di applicare le priorità volumetriche previste dall'articolo 6 della legge 12/2019, Veneto 2050 perché abbiamo assistito in questi anni e anni alla demolizione e ricostruzione di edifici con la ricostruzione di volumi non appropriati al contesto, soprattutto al contesto del centro storico lungo gli assi principali e quindi abbiamo dovuto, per far sì che non si producano queste aberrazioni volumetriche rispetto

all'assetto del volume consolidato al centro storico, abbiamo dovuto lavorare su quello che nel PRG attuale nel PI attuale è il tipo di intervento D, tipo di intervento D, una volta ai tempi del PRG quando è stato impostato la possibilità di ricostruzione, riguardava, consentiva di interventi di ristrutturazione edilizia, ma 30 anni fa con la ristrutturazione edilizia, io non potevo demolire e ricostruire oggi posso farlo e siccome l'articolo 6 di Veneto 2050 è applicabile in centro storico su edifici che ammettono la demolizione con ricostruzione sono privi i gradi di protezione, abbiamo dovuto dire In quali casi di edifici del centro storico possono essere demoliti e ricoperti perché la gran parte degli edifici sono oggi classificati, con grado di protezione D, quindi in teoria sono tutti demolibili o in gran parte demolibili, quindi abbiamo dovuto mettere una pezza un po' questo possibile rischio deriva volumetrica, in particolare lungo le strade principali, abbiamo voluto tutelare prevalentemente quelle. Come dicevo, abbiamo quindi rivisto i gradi di protezione lasciandogli lo stesso nome invece che avere il tipo di intervento C, abbiamo chiamato grado di protezione C; con grado di protezione C sono individuati tutti gli edifici che restauro e risanamento conservativo; uno dei principali edifici storici di maggiori interessi culturali del comune e qui non ci sono problemi sono da assoggettare a Restauro e risanamento conservativo... non ci sono problemi ... Veneto 2050 non è mai stata applicabile ... e poi abbiamo individuato un grado di protezione D e abbiamo chiamato conservazione dei fronti urbani l'obiettivo è quello quando un edificio è un grado di protezione D io non posso demolirlo e ricostruirlo e applicare Veneto 2050, devo ... ho delle possibilità di ampliamento che sono però calibrate in relazione all'articolazione del grado di protezione D, con un grado di protezione D1 io non posso fare nessun tipo di ampliamento, con un grado di protezione D2 posso sopraelevare il sottotetto, con un grado di protezione 3, posso aumentare l'altezza di tutti i piani, con un grado di protezione 4 possono anche aumentare il numero di piani fino a un massimo di tre. Poi c'è il grado di protezione E che riguarda edifici che non hanno alcun ... non hanno un particolare valore architettonico storico e che devono essere possono essere ristrutturati, ma senza anche in questo caso senza applicare gli incentivi di Veneto 2050, ma semplicemente riconfigurandoli, in modo tale da diventare più coerenti rispetto al linguaggio architettonico, allo stile architettonico prevalente consolidato nel centro storico di Villafranca; farò alcuni esempi, questo per esempio, è un edificio storico all'incrocio tra via Bixio e via Pace se non sbaglio ... un edificio che non ha un particolare preso anche però in questo edificio ci sono un po' tutti gli elementi che hanno contribuito a definire il decoro Urbano del centro della Villafranca, abbiamo questo portale con questa chiave che vedete ripetuta, anche qui nell'edificio prospiciente, abbiamo delle colonne poco più che dipinte, nel senso che sono dei risalti nell'intonaco, accompagnati da una sottolineatura cromatica che le fa di diventare delle lesene, sostanzialmente. Un balcone d'angolo, con grande discrezione e con pochi elementi è stato definito un elemento un linguaggio architettonico che troviamo ripetuti in tantissime varianti nel centro storico e che è giusto tutelare un edificio di questo tipo c'è un grado di protezione D1 che non posso modificarlo in nessun modo benché non sia ... o meglio, posso modificarlo all'interno, posso fare un po' quello che mi pare, ma fuori devo mantenere questi elementi decorativi. Voi vedete questo edificio bianco. Questo è un edificio che ha lo stesso gli stessi elementi decorativi, solo che è stato ricoperto di pittura bianca e probabilmente si legge meno. Quindi questo questa partizione architettonica e questo decoro probabilmente era collegato, era una cosa unica. Ma negli anni 70, è stata demolita una fetta ed è stata costruita una cosa del tutto incongrua. Questo per esempio è un edificio che avrà un grado di protezione E, vale a dire un edificio che può essere demolito e ricostruito, non posso ampliarlo, in linea di massima, in questo caso no in grado di protezione 1 non posso ampliarlo, devo fare di tutto per renderlo più coerente con il linguaggio gli elementi architettonici che caratterizzano il fronte degli edifici circostanti. Ma con grado di protezione D sono individuati anche edifici come questo, cioè che hanno una loro dignità un loro decoro che nel loro insieme concorrono a definire l'immagine del centro storico di Villafranca. Perde molti edifici di questo tipo, possono essere sostituiti da altri, guarda più o meno, anzi generalmente meno coerente, potrebbe essere una perdita fondamentale per la riconoscibilità degli spazi pubblici di Villafranca. In questo caso, per esempio questo grado di protezione D2, cioè è possibile un ampliamento, posso ampliare il piano sottotetto fino a raggiungere l'altezza minima utile per renderlo abitabile perché evidentemente questo è un piano sottotetto non abitabile, mentre questo che probabilmente ha già questa altezza perché leggermente ... è tutto da verificare, ovviamente in sede di pratiche edilizie. Qui posso alzare, qui posso alzare, in questo caso invece non posso alzare perché andrei anche..., non posso alzare perché l'altezza sono già utili per rendere abitabile il piano superiore. Questo

è un grado di protezione D4. Cioè posso anche aggiungere un piano posso arrivare al massimo fino a tre piani, ovviamente sono edifici D2 e questi sono edifici di tre piani, perché non allinearli ... è corretto, e forse addirittura va a consolidare e rendere chiara la regola che finisce il fronte urbano verso la strada. Questo è un edificio evidentemente di tipo E2 e posso aggiungere anche qui lavorare su tutto il sottotetto e aggiungere sottotetto abitabile e arrivare fino all'altezza di questo edificio che invece ha un grado di protezione che non ammette ampliamento. Qui invece abbiamo due disastri, con un edificio che ha perso gli elementi caratteristici che probabilmente aveva un tempo ma è stato rifatto, ha perso gli elementi di decoro che lo caratterizzavano probabilmente una volta e quindi un grado di protezione di tipo E2. Nel senso che posso allinearli in altezza e aggiungere un piano e arrivare all'altezza degli edifici limitrofi, che si spera possano essere coinvolti all'interno di un unico processo e progetto di riconfigurazione del fronte edilizio. Poi ci sono gli edifici minori di protezione E3 che non è proprio un grado di protezione solo è un'un'ambizione ... l'ambizione, forse un po' velleitaria, ma qui abbiamo ... quella di prendere alcuni edifici che sono del tutto incongrui e laddove c'è la possibilità prevedere la demolizione e per esempio questo edificio sul fronte è così, ma sul retro ha un edificio diroccato che può essere ricostruito e quindi il volume in eccesso sul fronte di via, su corso Garibaldi, corso Garibaldi, può essere ricostruito qua dietro all'interno di un intervento unitario e quindi abbiamo i due edifici che hanno un grado di protezione E3 comprese all'interno di un ambito di riqualificazione urbana e qui si può redistribuire questo volume e possiamo avere un intervento di trasformazione che va a riconfigurare e dare maggiore unitarietà almeno in altezza a questo equilibrio. Per ciascuno di questi edifici anomali, diciamo così, non incongrui perché o perché troppo grandi come estensione, penso alcuni capannoni che sono oggi inseriti nel centro storico, che devono essere demoliti perché sono dismessi in alcuni casi, sono sottoutilizzati e sono oggetto di proposte di trasformazione sono definite di volta in volta e norme specifiche, cioè si dice quali sono gli obiettivi che la trasformazione di questi edifici in grado di protezione e scusate devono perseguire. Sono circa 25/27 gli edifici che dovranno essere oggetto di eventuali trasformazioni più radicali all'interno di ... anche all'interno di ambiti di configurazione e riqualificazione. Il grado di protezione F consente la demolizione e ricostruzione completa anche anche l'applicazione di vetro 2050 ... però compatibilmente con l'utilizzo di elementi stilistici architettonici coerenti con quelli dello spazio urbano; laddove non ci sono, invece, i gradi di protezione, in particolare all'interno dei cortili dei grandi ... degli isolati, in particolare dove non c'è un affaccio diretto su strada e invece non hanno un valore architettonico, non c'è un grado di protezione e anche le indicazioni sulla coerenza e sulla compatibilità con il contesto caratteristico viene meno, cioè si lascia lo spazio a balconi logiche terrazze anche la maggior sperimentazione. Anche perché c'è bisogno a volte di introdurre degli elementi di innovazione, certo laddove abbiamo pronti signori per dare i dati, cerchiamo di bloccarla, lungo tutti i fronti della strada principale, non è ammesso l'inserimento. All'interno dell'isolato lo ammettiamo lo mettiamo soprattutto utilizzando facendo ricorso a ... facendo ricorso a un altro elemento, a un altro articolo della legge Veneto 2050, cioè l'articolo 7 quello che prevede gli interventi di riqualificazione del tessuto urbano e che consente non soltanto l'utilizzo degli incentivi volumetrici previsti dalla legge, ma consente anche, laddove esistano già le principali opere di urbanizzazione ed è una dotazione di standard adeguata nell'intorno consente la riduzione degli standard dovuti dall'intervento e abbiamo adottare delle Regole per la possibilità di riduzione ... c'è una riduzione fino al 30 per cento degli standard richiesti in caso di interventi da attuare con intervento convenzionato e fino al 50% dei casi di interventi da fare con il piano urbanistico attuativo, parliamo di circa fino a 1000 metri quadrati per gli interventi, di area di intervento, per interventi diretti convenzionati, oltre i mille metri quadrati si aprono anche possibilità di riduzione degli standard più elevati. Il centro storico è fortemente dotato di standard, diciamo che la maggior parte delle aree a standard di Villafranca sono localizzate nel centro storico e quindi siamo abbastanza tranquilli da questo punto di vista. Dovremmo fare molta attenzione rispetto agli standard però la strategia del PI di questa variante, e che la costruzione delle dotazioni avvenga dall'interno e attraverso processi che avvengono come dicevo all'inizio dal basso, da iniziative imprenditoriali e di proprietari che partono dall'aggregazione di poche proprietà, non da dall'attuazione di interventi unitari troppo pesanti. Una cosa importante è stata riguardato da questo punto di vista anche una normativa modifica la normativa sul verde privato vincolato ... oggi in centro storico è interessato da una estesa attribuzione di tutela di aree a verde vincolato e a volte hanno creato dei problemi creano problemi, soprattutto quando si demanda alla fase successiva di azione molto decentrata se si

trasformazione perché non è molto flessibile, non posso lavorare tanto all'interno del Verde vincolato. E allora abbiamo preferito individuare due categorie, da una parte dove ci sono delle aree verdi e dei parchi che hanno interesse paesaggistico abbiamo voluto vincolare anche di più rispetto al verde dell'attuale disciplina del verde vincolato. Dall'altra parte, invece abbiamo individuato delle aree dei Giardini e aree di tutela della permeabilità, aree all'interno delle quali si può intervenire si può anche perimetrare limitare si possono costruire degli edifici in applicazione di Veneto articoli 6 e 7, ma dobbiamo mantenere almeno 40 per cento di superficie totale permeabile rispetto all'area totale di pertinenza che può essere elevato con area di pertinenza superiore a ... inferiore a 500 metri. Quindi maggiore libertà da una parte, maggior rigore nel vincolo degli elementi che vanno veramente tutelati. Parallelamente alla definizione di una disciplina per la conservazione è stato anche recepita la normativa regionale sui crediti edilizi, che è stata recentemente aggiornata con una normativa specifica una disciplina specifica sui crediti edilizi da naturalizzazione. La Regione ha elaborato dei criteri univoci, molto chiari, che dovranno governare la quantificazione del credito edilizio e l'utilizzo dei crediti edilizi in diverse parti del territorio comunale e la regione ha proposto per l'istituzione di una tabella di questo genere per la quantificazione del credito in relazione alle diverse casistiche, in relazione diversi edifici che danno origine al credito, a diverse destinazioni d'uso degli edifici, alla localizzazione di luce all'interno di queste parti del territorio comunale in diverse zone del territorio comunale e relazione al fatto che possa esserci o meno la rinaturalizzazione, che possono esserci o meno... possa esserci o meno la necessità di opere di bonifica ambientale, eccetera eccetera ... per fare un esempio, un capannone esistente nel centro storico del quale si sta parlando ultimamente di un intervento di demolizione, capannone di circa 500 metri quadrati e superficie coperta, la quantificazione del volume avviene attraverso la moltiplicazione con un'altezza virtuale di 2 metri e 70, con l'applicazione di un coefficiente legato alla destinazione non residenziale di 070, questi 494 metri quadrati danno origine a 933 metri quadri di volume teorico che poi deve essere parametrato in base a una serie di altri coefficienti definiti dalla regione Veneto e fanno sì che non si possa mai arrivare ad avere un credito edilizio pari al volume che viene demolito; si arriverà al massimo al 90 per cento, anche nel caso di destinazione residenziale. In questo caso i 500 metri cubi diventano 700 metri quadrati... diventano 700 metri cubi. E' poi definita la normativa relativa alle aree di atterraggio, perché se io demolisco un edificio in zona agricola, non posso pensare che il decreto edilizio derivante dalla demolizione di quell'edificio possa essere trasferito, tale e quale, in centro storico in una zona C2 ...devo avere dei coefficienti anche in questo caso e quindi basandomi basandoci sui valori dell'Agenzia delle Entrate, dall'osservatorio del mercato immobiliare in particolare, abbiamo definito dei parametri in base ai quali la quantità di volume in credito edilizio può essere, atterra sul territorio sulle diverse zone territoriali. Sono formule apparentemente complicate, ma poi di fatto di semplicissima applicazione e, vedete, se io demolisco in una zona centrale di 260 metri cubi, no, scusate di 700 metri cubi che vedevamo prima, li demolisco in zona extraurbana e li voglio ricostruire in zona centrale, questi metri cubi diventano si dimezzano sostanzialmente 700 diventano 850. Ovviamente in base alla zona di atterraggio. Probabilmente se dovessi andare in zona urbana in loro valore con un valore di 1.200 euro al metro quadrato avrei ovviamente un credito edilizio più elevato. Terminata la parte relativa ai crediti edilizi, l'Assessore prima ricordava che abbiamo introdotto delle norme relative alla possibilità di aumentare abitative all'interno degli edifici residenziali in zona agricola. Abbiamo spesso edifici più grandi e sui quali c'è una richiesta di aumentare il numero di alloggi. Oggi non è possibile farlo ... prima definiti dei limiti alla possibilità di realizzare nuovi alloggi e attraverso la suddivisione dell'edificio esistente, definendo però un volume minimo di 300 mc per ciascun alloggio con un massimo di tre alloggi per edificio.

Ecco la variante, poi si occupa anche di alcune cose collaterali, diciamo così, alcune di queste è il ripristino di un'area di espansione decaduta ad Alpo. Era stata fatta una richiesta di proroga della previsione di espansione, condizionata al versamento di onere annuale che per ragioni più che giustificate. questo onere non è stato versato. Il proponente, richiedente della proroga, ha chiesto, a fronte di un pagamento nell'ordine corrispondente degli arretrati, che la previsione venga riproposta e mi è sembrato corretto farlo e anche perché l'area è una zona ragionevole destinazione residenziale e quindi viene ripristinata la previsione.

Vengono poi prodotte altre modifiche alla normativa che riguarda i parcheggi pertinenziali, la materia delle distanze, viene introdotto un indice di permeabilità fondiaria minimo per gli interventi nelle zone B e C1 e vengono definite delle norme relative all'obbligo di predisporre punti per ricarica dei veicoli elettrici delle

lottizzazioni che hanno determinate estensioni e vengono quindi disciplinati alcune norme relative agli standard delle aree servizi. Sinteticamente, senza poi entrare nel dettaglio o meglio, se volete, poi entriamo nel dettaglio, delle modifiche normative, ho anticipato prima con la variante al piano degli interventi vengono stralciati 88.000 metri cubi che, di fatto, erano già decaduti ma non vengono definitivamente confermati dalla variante e non abbiamo consumo di suolo e quindi diciamo che è sostanzialmente una variante che riduce complessivamente il rischio di speculazioni incontrollate, sia puntuali sia di interventi avulsi dalla tradizione costruttiva e dalle regole insediative del centro storico.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE LUCIO CORDIOLI:

Grazie Architetto Raimondi, ma Lei avrà notato.. quando Lei ha associato le parole alle immagini, silenzio, poi stava arrivando un pò l'abbocco. Allora devo ringraziarla per quello che ha detto, posso anche dire che se dovessimo sostenere un esame su quello che lei ha detto supererebbero l'esame. Ma non è questo che ci interessa, la sostanza è perché questo comune ha avuto dai suoi antenati un bonus su un unicum, un unicum, credo che bisogna andare a Torino per vedere qualcosa di meglio.....e anche con questo suo intervento di conservare e *dorare* questo questo tesoro che abbiamo avuto dai nostri antenati, questo è il succo politico, che Lei ha detto, che ringraziamo, quindi ci sono altri, prima che arrivi il sonno dolce, l'architetto Zanolli ha facoltà essendo una piccola architetto perché secondo me suona meglio che al femminile insomma, ecco prego.

CONSIGLIERE ELISABETTA ZANOLLI:

Credo di non sorprendere nessuno ad intervenire io. Scusatemi se... vista l'ora tarda, ma ci sono due, tre, alcune cose che nella lettura probabilmente data la mole di pagine posso essermi persa e quindi chiedo lumi, quando si parla, ripeto entrerà nel dettaglio, quindi probabilmente nessuno seguirà ma perdonatemi e quando si parla di modifica dell'articolo 14 in materia di dotazioni di standard di parcheggi pertinenziali, comprendo la modifica, nel senso che era una mancanza, diciamo. E quindi aiuta la gestione degli uffici, mi è ancora poco chiaro, ma forse sono ripeto io, cosa succede quando gli standard sono puramente produttivi, cioè quando l'area è puramente produttiva e dobbiamo garantire gli standard, faccio fatica a comprenderla, l'ho sempre fatto e passando al centro storico, anche qui, mi sono persa il concetto, nel senso, sono cambiate in toto le normative per cui l'articolo 56 che aveva tutti una serie di sotto articoli viene sostituito da 56, 56a, 56bis, 56ter., e quindi tutti gli altri sono decaduti, valgono per l'esterno? Ok, ho capito. Allora quando parlo di unità minima di intervento, parliamo di edifici se non mi sbaglio di categoria C, no edifici in genere, l'unità minima di intervento si è quella identificata da un grado di protezione, diciamo il che significa che se io ho un edificio con 4-5 unità residenziali, o meno, non posso modificarne una singola, è solo per livello, diciamo di ristrutturazione o di modifica sostanziale o di coinvolgere l'involucro, cioè, questa è una domanda solo pratica; nel momento in cui vado a parlare di verde vincolato Lei prima ha parlato che nel centro storico il verde vincolato viene sostituito da parchi ed aree verdi private e giardini, cioè con i due livelli ben definiti di trattamento, quindi il verde vincolato rimane solo per centri storici minori e cortili antica origine, ok? E in quel caso siccome comprendo che nelle corti di antica origine, come l'abbiamo visto anche prima, in realtà, c'è un'altra dicitura che è quella delle Corti, che è una grafia specifica, e anche quelli sono inevitabili eccetera in queste norme, io non ho trovato nessun riferimento perché sono solo fuori ok? Non avevo capito.... io avevo capito da queste che tutto quello che c'è adesso nell'articolo 56 viene sostituito, invece voi mi state dicendo che rimane tutto, non si era, scusate, ma non si era capito. Delle piccole cose, quando si parla di....cioè quando nella tavola grafica ci sono tutta una serie di precisazioni tipo, porticati, i passaggi pedonali esistenti...il progetto è una grafia vincolante pure in fase di eventuale piano, può essere rimodulata, non so, perché magari invece che quadrata si fa rettangolare oppure non so cioè in base alle esigenze oppure è statica. Ecco non ho.. non sono grandi modifiche, comprendo la filosofia che sta alla base di questo piano, la posso anche condividere non condivido un aspetto, ma che non è una questione tecnica ma programmatica, cioè a limitarci al piano del centro storico del Capoluogo e non andare a votare a modificare le norme di tutti gli altri. Piccole porzioni di centro storico, secondo me va a creare una complicazione di norme, una complicazione di gestione, una difficoltà anche di prendere, parlo banalmente dall'utente medio, perché si tratta centro storico minore diverso dal centro storico comunale, per cui secondo me insomma, secondo noi la valutazione era da fare in maniera complessiva, posso

capire tante motivazioni. Però secondo me sono più i disagi che i vantaggi di fare un'operazione spezzettata in questa maniera parlo da cittadino o da tecnico, perché disorienta, solo a me, che disorienta a capire... non capire qual è il parametro norme vecchie e le norme nuove. Secondo me possono creare confusione solo una questione di questo tipo.

ARCHITETTO ROBERTO RAIMONDI:

La questione quest'ultimo punto è effettivamente ...l'ho detto all'inizio abbiamo tolto la disciplina dei gradi di protezione dalla normativa sul centro storico, era ancora più limitante per caso perché è sbagliato e i gradi di protezione possono riguardare edifici che sono ... Anzi dalla zona A, era nella zona A, quando possiamo avere edifici in zona F che hanno un grado di protezione, in zona B e ora sono stati corretti. Sono nel centro storico di Villafranca, 1700 edifici. Quindi, allora lì c'è bisogno di intervenire urgentemente. Nel senso che ci sono stati interventi, e sono più forti le pressioni speculative, sono più evidenti gli errori, di Veneto 2050 o meglio le distorsioni che potrebbe portare Veneto 2050. Credo che l'Amministrazione voglia completare il processo, ma non tocca a me dirlo, ma penso che ci sia l'intenzione... Non penso che si complichino le cose e neanche che ci sia un dio minore proprio perché, da un lato sono 35 anni, 40 anni che vige questa disciplina, c'è voluto tempo per modificarla ...Veneto 2050 è stato un po' quello che ha portato ... ha dato lo stimolo ad agire, non credo che si complichino le cose proprio perché è detto chiaramente, cioè questa normativa nuova vale esclusivamente per la parte centrale. Tra qualche mese magari potrebbe valere per Rosegafèrro per Quaderni e non lo so, si sono contenitori, ci sono degli spazi gli strumenti da usare in quegli spazi, chiaramente definiti. Per quanto riguardava le unità minime di intervento. Ecco queste non erano 1700 prima erano 1200, quindi le abbiamo aumentata di 500 questo perché per ridurre alla dimensione minima dell'Unità edilizia, l'unità di intervento. Mentre prima avevamo diversi edifici presi all'interno e questo creava problemi perché dovevi mettere insieme diversi proprietari che spesso non si accordavano e quindi arrivavamo alla stasi. No nessuno si muoveva perché non si accordavano tra loro. Allora abbiamo cercato, limitatamente al possibile e alla correttezza, di ridurre al minimo l'unità edilizia...al minimo operabile, diciamo così, proprio per facilitare l'attuazione degli interventi e da 1200 siamo passati a 1700 e questo vuol dire che 500 persone in più... ma non è solo quello perché a queste cinquecento abbiamo ottimizzato la dimensione dell'Unità minima edilizia.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE LUCIO CORDIOLI:

lui.....incomprensibile.

ASSESSORE FRANCESCO PAOLO ARDUINI

Sì, grazie Presidente e niente, allora come tutte le varianti, questo è il primo passaggio, è l'adozione. Poi ci sono i famosi 30 più 30 per eventuali osservazioni. Ecco visto l'importanza dell'argomento e la complessità c'è stata, abbiamo avuto la disponibilità dell'Architetto Raimondi, dell'Architetto Faustini, dell'Architetto Casaroli per fare un incontro con tutti i tecnici con l'Ordine degli Ingegneri, degli Architetti e anche il Collegio dei Geometri per martedì 21 luglio alle ore 17 qui in Sala Consiliare, arriverà la comunicazione. È proprio per essere a disposizione i tecnici per eventuali chiarimenti perché comunque il Consigliere Zanolli ha fatto già le sue domande, sicuramente ce ne saranno tantissime. Ecco visto la complessità l'importanza anche dell'argomento, grazie. Sì.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE LUCIO CORDIOLI:

Architetto Casaroli

ARCHITETTO NICOLA CASAROLI:

Buonasera a tutti. Volevo solo dire che l'ufficio è a vostra disposizione per qualsiasi chiarimento. Quindi se nel frattempo avete domande o altre persone hanno necessità di avere puntualizzazioni chiarimenti, noi siamo sempre a vostra disposizione, ringrazio l'Architetto Raimondi veramente per la quantità di lavoro fatto e la qualità. Grazie

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE LUCIO CORDIOLI:

Apprezziamo questa disponibilità, che peraltro è nei fatti sempre, quindi con l'architetto Casaroli, Consigliere Melotti prego, prego. Fermi. Fermi Fermi. Fermi tutti

CONSIGLIERE MELOTTI MATTEO:

Sarò breve non è il mio ambito.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE LUCIO CORDIOLI:

Il Consigliere Melotti non ha sonno.

CONSIGLIERE MELOTTI MATTEO:

No, io purtroppo ho la sveglia alle 4:30 perché devo andare in ferie domani, quindi spero di non addormentarmi in autostrada, però però la consigliera Zanolli, perché ovviamente questo non è il mio pane, però mi ha dato un "la" ed è l'articolo 54 tutela della vegetazione arborea, arbustiva in ambito urbano. Allora mi permetto due cose, nel senso che molto, molto velocemente e nelle modifiche sono state fatte il Comune promuove e ha aggiunto l'elaborazione di un Piano del Verde Urbano, questo ci rende felice, nel senso che il fatto che venga fatto un...che venga fatto un piano verde urbano, questo ci rende sicuramente felice. Speriamo speriamo che questo piano possa aiutare. Poi la gestione del nostro verde urbano e far morire un po' meno piante una piccola provocazione, ma soft soft il comma 8 dice nella realizzazione di giardini privati o area verde devono essere utilizzate preferibilmente specie vegetali autoctone. E ovviamente mi trova più che d'accordo, torno a dire quei 50-60 Ginkgo biloba nel Parco del Tione forse vanno un po' a cozzare con questo, io so che i tecnici e ho parlato con l'Architetto Benedetti eccetera, so che hanno fatto di tutto per salvare le piante negli anni passati e quindi non mi permetto adesso, ma non rompo tanto le scatole, io direi che se riusciamo negli anni a venire, queste fallanze, a sostituirle poco alla volta perché poi starci dietro sicuramente è difficile, ma quando andiamo a sostituirle inviterei a rispettare quel bellissimo studio dell'agronomo che è stato fatto all'inizio, cioè proprio di andare a sostituire e inserire le specie che non si vede... previste e quindi non avere il parco adesso, io sono d'accordo che non possiamo pretendere di avere un parco con le piante alte, adesso le piante hanno bisogno del loro tempo per crescere, per venire fuori, quindi il frutto di questo parco e verrà intitolato sicuramente al nostro Sindaco Dall'Oca, visto che l'ha fatto partire lui fra 40 anni eccetera, fra 40 50 anni,...vabbè fra 50, dai 50 anni ok, però il mio invito, al di là della battuta, è bene che ci sia questo piano e speriamo che venga redatto il più in fretta possibile. È proprio per l'importanza delle specie autoctone nel nostro territorio, legato anche all'aspetto dei cambiamenti climatici nel Parco del Tione, vi invito, vi rinvito caldamente a fare irrigazione d'emergenza in queste giornate, per non far morire altre piante e nella sostituzione di quelli che malauguratamente devono morire, andiamo pure con calma. Ma mettiamo che piante autoctone no basta Ginkgo biloba. Ecco grazie.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE LUCIO CORDIOLI:

Scusa grazie l'importante è che le piante "non le more de sen". C'è anche adesso, col temporale. No, no su questo i nostri assessori competenti sono molto attenti se non ci sono altri alle ore 20, 23.24allora tutti hanno fretta e allora. Io pongo in votazione il punto 12 "Adozione alla variante al piano degli interventi ai sensi dell'articolo 18 comma 2 e legge urbanistica regionale di modifica alla disciplina al centro storico e nuove norme tecniche operative", è aperta la votazione si può votare. Noto che la felicità del Consigliere Melotti non ha prodotto un voto favorevole. Però è una benevola astensione, da un certo punto la interpreto così, credo che sia perché l'astensione ha un aspetto anche benevolo, quindi non è malevola, mai l'astensione. Nel senso che delega agli altri a decidere, quindi insomma... votazione chiusa favorevoli 13 astenuti 3 il Consiglio approva a maggioranza. Si deve votare immediata eseguibilità. Manca qualcuno ancora scrutatori? No, Pare che siano tutti. Votazione chiusa favorevoli 13 astenuti 3 il consiglio a maggioranza approva.

Vi aspetto numerosi il giorno 30, ringrazio la stampa che è rimasto che fino ad adesso grande giornalista, adesso faccia dei buoni articoli, saranno vari argomenti. Buonanotte

Ultimata la disamina,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione n. 53/2026 del 23/06/2026, presentata dagli Uffici;

Udita la relazione dell'Assessore Francesco Paolo Arduini e gli interventi sopra riportati;

Udito il dibattito, come altresì riportato nella registrazione informatica della seduta, a cui si fa integrale rinvio, pubblicata sul sito istituzionale dell'ente www.comune.villafranca.vr.it – sezione Archivio video del Consiglio Comunale e depositato presso la Segreteria generale;

Acquisiti i pareri favorevoli espressi, in ordine alla regolarità tecnica dal Dirigente dell'Area Tecnica e in ordine alla regolarità contabile dal Dirigente responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000;

Preso atto della nomina degli scrutatori Pianegonda Daniele, Mazzi Loretta e Tedesco Vincenzo, effettuata in principio di seduta;

Avendo il Presidente dichiarato aperta la votazione;

Con **VOTI**, espressi mediante votazione elettronica, debitamente accertati dal Presidente e con la collaborazione del Segretario Generale:

FAVOREVOLI TREDICI (13)

CONTRARI – (0)

ASTENUTI TRE (3) – Melotti Matteo, Pianegonda Daniele e Zanolli Elisabetta
su **CONSIGLIERI PRESENTI SEDICI (16)**
e **VOTANTI TREDICI (13)**

DELIBERA

di approvare la sopra riportata proposta.

Inoltre,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Stante l'urgenza di procedere con gli adempimenti successivi;

Avendo il Presidente dichiarato aperta la votazione;

Con **VOTI**, espressi mediante votazione elettronica, debitamente accertati dal Presidente e con la collaborazione del Segretario Generale:

FAVOREVOLI TREDICI (13)

CONTRARI – (0)

ASTENUTI TRE (3) – Melotti Matteo, Pianegonda Daniele e Zanolli Elisabetta
su **CONSIGLIERI PRESENTI SEDICI (16)**
e **VOTANTI TREDICI (13)**

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Visto l'esito della votazione, il Presidente ne proclama il risultato.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto come segue

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
Lucio Cordioli

Documento sottoscritto con firma digitale

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Mazzocco Chiara

Documento sottoscritto con firma digitale