



## COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA

Provincia di Verona

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 92 DEL 12/12/2025

**Oggetto: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) AI SENSI DELLA L.R.V. N. 11/2004, ARTT. 19-20 DENOMINATO "DEL CARRO" UBICATO IN VIA DEL CARRO - SOGGETTO ATTUATORE: DITTA ARCALE IMMOBILIARE S.R.L. - PRESA D'ATTO MANCANZA OPPOSIZIONI/OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE**

L'anno **duemilaventicinque** addì **dodici** del mese di **Dicembre**, alle ore **12:35** nella Sala delle adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalle vigenti leggi sull'Ordinamento delle Autonomie Locali, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

*Si dà atto che con deliberazione di C. C. n. 12 del 20.05.2022 è stato approvato il regolamento per la disciplina dello svolgimento delle sedute degli organi collegiali in modalità telematica. Gli assessori che hanno scelto tale modalità di collegamento lo hanno preventivamente confermato al Segretario comunale, il quale, durante il corso della seduta, ha preso atto della loro partecipazione a distanza, computandoli tra i presenti.*

All'appello risultano:

|   |                     |              | Presente | Assente |
|---|---------------------|--------------|----------|---------|
| 1 | CASTELLANI MAURIZIO | Sindaco      | X        |         |
| 2 | SCHENA PIER-GIORGIO | Vice Sindaco | X        |         |
| 3 | CASTELLANI ELISA    | Assessore    | X        |         |

Partecipa alla riunione Il Segretario Comunale Dott.ssa Angela Moliterno

Il Sindaco Sig. Maurizio Castellani, assunta la presidenza e constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita l'adunanza a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato.

**Premesso che:**

- la nuova pianificazione urbanistica comunale, derivante dalla L.R.V. n. 11/2004, si attua attraverso il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) che è formato da due strumenti: il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ed il Piano degli Interventi (P.I.);
- il P.A.T. è un piano strategico di tipo strutturale che fornisce prescrizioni, vincoli e direttive da sviluppare in sede di P.I.; quest'ultimo, invece, è uno strumento operativo che precisa l'attuazione degli interventi in coerenza con il P.A.T.;
- il Comune di San Zeno di Montagna è dotato dei seguenti atti di pianificazione urbanistica e territoriale:
  - Piano di Assetto del Territorio approvato in data 28.02.2014 con Conferenza di Servizi composta da Regione Veneto, Provincia di Verona e Comune, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. n. 11/2004, ratificato con D.G.R.V. n. 345/2014 pubblicata sul B.U.R. n. 39 del 11 aprile 2014;
  - I° Piano degli Interventi approvato con deliberazione di C.C. n. 14 del 29.05.2017, avente ad oggetto "Approvazione del 1° Piano degli Interventi tematico ai sensi dell'art. 18 della L.R.V. n. 11/2004 e dell'art. 7 della L.R.V. n. 4/2015 (Varianti Verdi)";
  - Atto di individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 13, comma 9, della L.R.V. 06.06.2017 n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della L.R.V. 23.04.2004, n. 11", con atto di approvazione di cui alla deliberazione di C.C. n. 27 del 21.08.2017;
  - Studio di microzonazione sismica di I° livello, con verifica del rispetto degli "Indirizzi e criteri per la microzonazione sismica" effettuata in data 24.01.2014 da parte del Dipartimento della Protezione Civile - Ufficio rischio sismico e vulcanico - e studio di microzonazione sismica di II° livello approvato con "Parere Favorevole" della Regione Veneto - Unità organizzativa Genio Civile Verona - in data 14.03.2018 a prot. n. 96985;
  - II° Piano degli Interventi approvato con deliberazione di C.C. n. 26 del 22.10.2018, avente ad oggetto "II° Piano degli Interventi del Comune di San Zeno di Montagna ai sensi dell'art. 17 e 18 della L.R.V. n. 11/2004 - Esame osservazioni e approvazione";
  - Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di San Zeno di Montagna, finalizzata all'adeguamento dello strumento urbanistico comunale alle disposizioni di contenimento del consumo di suolo, ai sensi dell'art. 14 della L.R.V. n. 14/2017 e alle definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica contenute nel regolamento edilizio ai sensi dell'art. 48-ter della L.R.V. n. 11/2004, approvata con D.C.C. n. 15 in data 14.06.2021;
  - Variante n. 2 al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di San Zeno di Montagna, per l'adeguamento dello strumento urbanistico vigente alle disposizioni normative del P.T.C.P. provinciale sovraordinato, ai sensi dell'art. 13 e 14 della L.R.V. n. 11/2004, approvata con D.P.P. n. 76 in data 26.08.2022, e divenuta efficace a decorrere dal 20.08.2023, in esito ad avvenuto espletamento delle prescritte pubblicazioni a cura della Provincia di Verona;
  - III° Piano degli Interventi del Comune di San Zeno di Montagna approvato con D.C.C. n. 22 in data 18.09.2025 e divenuto vigente a decorrere dal 19.11.2025;

**Visti** gli artt. 19 - 20 della L.R.V. n. 11/2004, che disciplinano l'adozione e l'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) e la predisposizione di una specifica convenzione che contenga gli impegni che i soggetti attuatori devono assumere;

**Vista** l'istanza pervenuta presentata dal soggetto attuatore ditta Arcale Immobiliare S.r.l. (Part. Iva 02004700221), per procedere all'attuazione del P.U.A. denominato "*Del Carro*", acquisita al ns. prot. n. 0009288 del 05.12.2022, rispetto al quale è intervenuta la sostituzione integrale degli elaborati ns. prot. 0002736 del 05.04.2024 e successiva integrazione documentale ns. prot. 0003050 del 17.04.2024, ai sensi della L.R.V. n. 11/2004 e ss.mm.ii., presentato dal soggetto attuatore, redatto e sottoscritto dal progettista arch. Alessandro De Santi e costituito dagli elaborati di seguito elencati:

**ELABORATI GRAFICI**

- 1 - inquadramento territoriale
- 2.a - rilievo topografico, sezioni stato originario
- 2.b - sovrapposizioni e ripermimetrazione PUA
- 3 - reti ed infrastrutture esistenti
- 4 - vincoli gravanti sull'area
- 5 - individuazione catastale
- 6 - planivolumetrico
- 7 - verifica standard
- 8.a - reti fognaria-idrica esistenti e di progetto
- 8.b - reti elettriche esistenti e di progetto
- 8.c - reti telefonica e fibra esistenti e di progetto
- 8.d - illuminazione pubblica esistente e di progetto

- 9 - segnaletica stradale
- 10 - rilievo fotografico

#### ELABORATI DESCRITTIVI

- A - relazione tecnica illustrativa
- B - relazione paesaggistica
- C - schema di convenzione
- D - computo metrico estimativo
- E - prontuario per la mitigazione
- F - norme di attuazione

#### ALTRI ELABORATI

- relazione geologica e geotecnica
- relazione di compatibilità idraulica
- verifica sismica
- estratto catastale e visure per soggetto e per immobile aggiornate
- vinca 1.1 relazione di non necessità vinca DGR 1400/2017
- vinca 1.2 dichiarazioni di non necessità vinca DGR 1400/2017 - allegato E
- documento valutazione previsionale acustica
- relazione e progetto illuminotecnico

**Dato atto che** all'interno della zonizzazione del P.I. vigente è prevista la zona classificata "C2/7: *Espansione residenziale con obbligo di piano attuativo P.U.A. (rif. N.T.O. del P.I. vigente art. 56, art. 8, art. 6)*", identificata catastalmente al foglio 11° mappali 2489 - 2490 - 2492 - 2494 - 2495, a destinazione residenziale con le relative previsioni urbanistiche che prevedono la realizzazione di un'area avente superficie da piano pari a mq. 5.352,00, volume ammissibile pari a mc. 1.600,00, con fabbricati di altezza massima di n. 2 piani e un rapporto di copertura massimo del 35%;

**Accertato** che gli elaborati costituenti il P.U.A. in questione sono stati redatti in conformità all'art. 6 "*Piano urbanistico attuativo (P.U.A.)*" delle N.T.O. del P.I. e che sono da ritenersi coerenti con le necessità dell'Amministrazione Comunale;

**Richiamata** la propria deliberazione n. 76 in data 02.10.2024, in virtù della quale venne disposta l'adozione del P.U.A. in questione, in esito alla quale venne adottato a cura dell'Area Tecnica Urbanistica il **prescritto Avviso di deposito del P.U.A.** (giusto ns. prot. 0008931/2024);

**Dato atto** che rispetto al succitato Avviso, entro il relativo termine fissato, **non sono pervenute né opposizioni né osservazioni al P.U.A. in questione;**

**Richiamate** le vigenti Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del P.I. che per le Z.T.O. C2 prevedono:

#### **Art. 6 - Piano urbanistico attuativo (P.U.A.)**

- Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), in considerazione degli interventi previsti assume ai sensi della normativa nazionale e regionale contenuti ed efficacia:
  - del piano particolareggiato e dei piani di lottizzazione;
  - del piano per l'edilizia economica e popolare;
  - del piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi;
  - del piano di recupero;
  - del piano ambientale;
  - del programma integrato.
- Il P.U.A. deve rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.I. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme e può prevedere rispetto al P.I. precisazioni e/o modificazioni del proprio perimetro funzionali alla progettazione complessiva dell'intervento con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone e aree conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di P.I., purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.
- Le modifiche di cui al comma precedente non costituiscono variante al P.I.
- Nell'ambito del P.U.A. deve essere garantita la dotazione minima di aree per servizi, secondo gli standard prescritti all'art. 8 delle presenti Norme Tecniche Operative.
- Il progetto generale di un ambito di P.U.A. può prevedere la suddivisione in ambiti distinti al fine di procedere in tempi e modalità diverse. Tale proposta, firmata da tutti i proprietari e/o interessati dall'ambito di P.U.A. in questione, sarà oggetto di approvazione da parte dell'organo competente.
- Il P.U.A., ai sensi dell'art. 19 della L.R.V. n. 11/2004 e delle normative nazionali e regionali è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:
  - estratto delle tavole del P.A.T. e del P.I., nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
  - cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
  - planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
  - verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
  - verifica di compatibilità sismica, eventualmente con Microzonazione Sismica di livello 2 e/o 3 se non ricompresa nelle aree già zonate dallo studio del P.I.;

- vincoli gravanti sull'area;
- estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
- progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
- individuazione delle aree da cedere o vincolare;
- schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
- relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
- norme di attuazione;
- prontuario per la mitigazione ambientale;
- convenzione o atti unilaterali d'obbligo;
- capitolato e preventivo sommario di spesa.

**Richiamato** puntualmente l'art. 8 "Opere di urbanizzazione e standard urbanistici" delle N.T.O. del vigente P.I.;

**Dato Atto** che l'ambito non ricade tra le aree che ai sensi dell'art. "Art. 38 - Idoneità edificatoria dei terreni" delle N.T.O. del P.I. non sono state interessate dallo studio di Microzonazione Sismica di Livello 2, e pertanto l'ambito non necessita di apposita integrazione alla microzonazione sismica di livello 2 basata su indagini geofisiche e/o geotecniche come da D.G.R.V. n. 1572 del 03.09.2013;

**Dato atto che:**

- il P.A.T. vigente qualifica l'area in questione come segue:

Tav. 1 Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale

- Vincolo Paesaggistico D.Lgs. n. 42/2004 art. 136 - Aree di notevole interesse pubblico
- Ambiti naturalistici ci livello regionale (P.T.R.C. art. 19)
- Vincolo Idrogeologico-forestale R.D.L. n. 3267/1923
- Vincolo Destinazione Forestale art. 15 L.R. n. 52/1978

Tav. 2 carta delle Invarianti

- Area di pregio paesaggistico
- Zone vocate alla produzione del Marrone DOP

Tav. 3 - Carta delle Fragilità

- Aree Idonee

Tav. 4 - Carta della Trasformabilità

- Aree di connessione naturalistica (Buffer zone)
- Ambiti urbanizzazione consolidata

(L'espansione delle zone residenziali rientra nella possibilità di modifica dei perimetri delle Aree di Consolidato del P.A.T., inserita nell'apparato normativo del Piano Urbanistico P.I. n. 2 approvato con D.C.C n. 26 del 22.10.2018).

- il P.I. vigente classifica l'area in questione come segue:

Zona di tipo C2/07: Espansione residenziale con obbligo di piano attuativo P.U.A. (rif. N.T.O. del P.I. vigente art. 56, art. 8, art. 6)

- Vincolo Paesaggistico D.Lgs. n. 42/2004 art. 142
- Vincolo Destinazione Forestale artt. 14-15-16 L.R. n. 52/1978

**Dato atto** che il progetto di P.U.A. prevede:

|                                       |                                                                     |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Superficie catastale                  | mq 5.495,00                                                         |
| Superficie ambito P.U.A. da P.I.      | ml. 5.373,63                                                        |
| Variatione art. 20 L.R.V. n. 11/2004: | mq 3.440                                                            |
| - Superficie ambito P.U.A.            | mq. 5.481,59 (aumento di mq. 107,96 quindi conforme in quanto <10%) |
| Volume max ammesso                    | mc. 1.600,00                                                        |
| Rapporto di copertura max.            | 35%                                                                 |
| Distanza dai confini                  | mt. 5,00 minimo                                                     |
| Distanza da strade                    | mt. 7,50 minimo                                                     |
| Distanza tra fabbricati               | mt. 10,00 minimo o in continuità                                    |

**Preso atto** che le aree costituenti la superficie di ambito del P.U.A., ditta proponente Arcale Immobiliare S.r.l., risultano catastalmente censite come di seguito:

| PROPRIETARIO              | FOGLIO | MAPPALE | COMUNE               | SUPERFICIE |
|---------------------------|--------|---------|----------------------|------------|
| Arcale immobiliare s.r.l. | 11     | 2489    | San Zeno di Montagna | 3455 mq    |
| Arcale immobiliare s.r.l. | 11     | 2490    | San Zeno di Montagna | 843 mq     |
| Arcale immobiliare s.r.l. | 11     | 2492    | San Zeno di Montagna | 583 mq     |
| Arcale immobiliare s.r.l. | 11     | 2494    | San Zeno di Montagna | 532 mq     |
| Arcale immobiliare s.r.l. | 11     | 2495    | San Zeno di Montagna | 82 mq      |

**Dato atto che** gli standard urbanistici previsti nell'ambito di attuazione del P.U.A. sono suddivisi come di seguito:

- Allargamento stradale (all'interno dell'ambito) - mq. 38,23
- Allargamento stradale (all'esterno dell'ambito) - mq. 18,40
- Superfici a standard da assoggettare a monetizzazione - mq. 352,27

**Dato atto che** tutte le superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria saranno comunque precisamente individuate in sede di frazionamento, da redigersi a cura e spese del soggetto attuatore e da sottoporre all'approvazione dell'Agenzia del Territorio, fermo restando che le superfici a standard sopra indicate sono da intendersi minimi inderogabili:

**Dato atto che** in corrispondenza dell'area sono presenti i seguenti vincoli:

- Paesaggistico (D.Lgs. n. 42/2004) - D.Lgs. n. 42/2004 art. 136 c. 1 lettera d "*bellezze panoramiche*"
- Ambiti naturalistici di livello regionale - art. 5 del P.A.T. e art. 19 del P.T.R.C.
- Vincolo Idrogeologico-forestale R.D.L. n. 3267/1923
- Vincolo Destinazione Forestale art. 15 L.R. n. 52/1978
- Vincolo sismico - Zona 2 del D.P.C.M. n. 3519/2006

**Richiamati** i seguenti pareri:

- Osservazioni espresse dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza, ai sensi dell'art. 16 comma 3 della Legge n. 1150/1942, acquisite al ns. prot. 0004932 del 11.07.2023 (rif. MIC|MIC\_SABAP-VR\_UO12|10/07/2023|0021426-P);
- Parere Favorevole con prescrizioni in materia di Valutazione Compatibilità Idraulica a cura della Regione Veneto - Direzione Uffici Territoriali per il Dissesto idrogeologico U.O. Genio Civile di Verona, acquisito al ns. prot. 0001864 del 14.03.2024 (rif. prot. 141682 del 14.03.2023 U.O. Genio Civile Verona);
- Parere Favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 in materia di zone sismiche a cura della Regione Veneto - Direzione Uffici Territoriali per il Dissesto idrogeologico U.O. Genio Civile di Verona, previa acquisizione di parere espresso a cura della Direzione Difesa del Suolo e della Costa, acquisiti ai ns. prot. 0000198 in data 10.01.2024 e 0000396 in data 17.01.2024 (rif. prot. 0011403 del 10.01.2024 e 0025061 del 17.01.2024 U.O. Genio Civile Verona);
- Parere Preventivo Favorevole rilasciato dell'Azienda Gardesana Servizi S.p.a. in materia sistema idrico integrato, acquisito al ns. prot. 0001482 del 28.02.2023 (rif. nota prot. 1977 del 28.02.2023 AGS S.p.a.);
- Parere Favorevole in materia di riduzione di superficie boscata ai sensi delle LL.RR. n. 52/1978 e 11/2004 a cura della Regione Veneto - Area Tutela e Sicurezza del Territorio - Direzione Uffici Territoriali per il Dissesto Idrogeologico - Unità Organizzativa Servizi Forestali - Ufficio di Verona, acquisito al ns. prot. 0000169 del 09.01.2023 (rif. prot. 0010428 del 09.01.2023);
- Parere Favorevole a cura dell'Area Tecnica LL.PP./Manutentiva/Patrimonio/Ecologia di questo Ente rilasciato con prot. 0007677 in data 25.09.2024;
- Parere Favorevole a cura dell'Area Vigilanza di questo Ente rilasciato con prot. 0007678 in data 25.09.2024;

**Precisato** che in esito ad avvenuto ottenimento dei prescritti pareri, il progettista ha provveduto al deposito integrale degli elaborati progettuali costituenti il P.U.A. (giusto ns. prot. 0002736/2024), in sostituzione ai precedenti;

**Considerato** che il P.U.A. in esame ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e della specifica norma regionale è soggetto a Verifica di Sostenibilità Ambientale, che costituisce presupposto necessario ed essenziale alla successiva approvazione del piano stesso;

**Vista** la documentazione costituente il Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS, a firma dell'ing. Emanuele Brigi e dal dott. For. Manuel Cavazza, acquisita agli atti dell'Ente a prot. 0002129/2025, ed integrata ai successivi prot. 0002135/2025, prot. 0002305/2025, prot. 0002819/2025 e prot. 0003827/2025;

**Richiamata** la determinazione n. 130 del 05.05.2025 di presa d'atto, ai sensi dell'art. 8 del Regolamento n. 3 del 09.01.2025 "Procedura di Verifica di Assoggettabilità (VA)" e di quanto previsto alla fase 1 del punto 2 del relativo Allegato Tecnico, dell'intervenuto deposito agli dell'Ente, a cura dell'arch. Alessandro De Santi, in qualità di progettista incaricato, della documentazione costituente il Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS relativo al Piano Urbanistico Attuativo denominato "Del Carro" da attuarsi in via Del Carro nel Comune di San Zeno di Montagna, (giusto ns. prot. 0002129/2025 e succ. integ. prot. 0002135/2025, prot. 0002305/2025, prot. 0002819/2025 e prot. 0003827/2025), redatta e sottoscritta dall'ing. Emanuele Brigi e dal dott. for. Manuel Cavazza, ai sensi della Legge Regionale Veneto n. 12/2024 e dei relativi regolamenti attuativi;

**Richiamato** il Parere Motivato n. 243 in data 30.10.2025 (acquisito a ns. prot. n. 0009130 del 07.11.2025), in virtù del quale la Commissione Regionale per la VAS ha ritenuto di non assoggettare il P.U.A. alla procedura di V.A.S. a condizione che vengano rispettate le seguenti condizioni ambientali:

1. vengano messe in atto tutte le indicazioni, mitigazioni e/o compensazioni previste nel Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a V.A.S.;
2. vengano recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali consultate, anche in fase di definizione del piano;
3. gli interventi edificatori devono essere realizzati secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio al fine di non alterare negativamente l'aspetto percettivo, di non nascondere eventuali viste significative e di contenere il più possibile le variazioni della morfologia del terreno;
4. le aree esterne ai fabbricati dovranno essere oggetto della messa a dimora di un numero significativo di alberature autoctone tipiche della zona, possibilmente salvaguardando quelle già esistenti, in particolare in presenza di alberi d'alto fusto e di vegetazione arborea posta a corona del lotto, lungo i confini di proprietà;
5. devono essere adottate, durante le diverse fasi di cantierizzazione, tutte le misure volte a minimizzare gli impatti sull'ambiente e sul patrimonio culturale dell'intervento proposto in particolare:
  - le opere di manomissione del suolo devono essere effettuate con ogni cautela al fine di prevenire il danneggiamento di eventuali livelli archeologicamente significativi. Resta salvo in ogni caso il disposto dell'art. 90 del D.Lgs. n. 42/2004 in caso di rinvenimenti fortuiti;
  - per tutti gli ambiti di trasformazione che comportano scavo e movimentazione di terreno si richiama il rispetto della normativa sulle terre e rocce da scavo (D.P.R. n. 120/2017);
  - si richiama il rispetto della D.G.R. n. 1773 del 28 agosto 2012 sulle modalità operative per la gestione dei rifiuti da attività di costruzione e demolizione;
  - deve essere garantita l'applicazione di tutte le tecniche necessarie per evitare la contaminazione del suolo e del sottosuolo durante le fasi di lavoro.
  - dovrà essere privilegiata la trasformazione delle aree scolanti in aree drenanti e dovrà essere valutata la possibilità di ridurre/eliminare l'apporto di acque parassite/bianche/ecc. dalla fognatura nera.

**Considerato** che la proposta per l'attuazione del P.U.A. in questione, appare meritevole di approvazione;

**Ritenuto** pertanto di accogliere la proposta di P.U.A. in questione, di iniziativa della ditta proponente Arcale Immobiliare S.r.l., adottando conseguentemente la relativa iniziativa per l'urbanizzazione dell'area;

**Vista** la normativa vigente in materia;

**Visti:**

- il D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- la L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;
- il Piano di Assetto del Territorio del Comune di San Zeno di Montagna vigente;
- il Piano degli Interventi vigente e le relative N.T.O.;
- il vigente Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento Edilizio Comunale;

**Acquisiti** i pareri favorevoli del Responsabile in ordine alla regolarità tecnica e contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

**Richiamati** il vigente Decreto Sindacale n. 11/2025 con il quale lo scrivente è stato nominato Responsabile dell'Area Tecnica LL.PP. - Manutentiva - Patrimonio - Ecologia - Urbanistica;

**Rilevato** il disposto dell'art. 20 della L.R.V. n. 11/2004, comma 4 e richiamato l'art. 5 della Legge n. 106/2011, il quale stabilisce che alla Giunta Comunale è attribuita la competenza per l'adozione e l'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi;

**Con** voti favorevoli unanimi espressi nei modi e forme di legge;

**Tutto** ciò premesso e considerato;

## **DELIBERA**

per le motivazioni di indirizzo gestionale di cui in premessa che si intendono qui integralmente riportate per farne parte integrante, formale e sostanziale, quanto segue:

1. **Di prendere atto** che entro il termine fissato con Avviso di deposito del P.U.A. (giusto ns. prot. 8931/2024), non sono pervenute né opposizioni né osservazioni;
2. **Di approvare**, ai sensi dell'art. 20 della L.R.V. n. 11/2004 e ss.mm.ii., il P.U.A. denominato "*Del Carro*", identificato catastalmente foglio 11° mappali 2489 - 2490 - 2492 - 2494 - 2495, acquisito al ns. prot. n. 0009288 del 05.12.2022, rispetto al quale è intervenuta la sostituzione integrale degli elaborati ns. prot. 0002736 del 05.04.2024 e successiva integrazione documentale ns. prot. 0003050 del 17.04.2024, ai sensi della L.R.V. n. 11/2004 e ss.mm.ii., presentato dal soggetto attuatore ditta Arcale Immobiliare S.r.l. (Part. Iva 02004700221), redatto e sottoscritto dal progettista arch. Alessandro De Santi, secondo gli elaborati che depositati agli atti s'intendono facenti parte integrante della presente deliberazione, anche se, data la voluminosità e consistenza, non vengono materialmente allegati al presente provvedimento, così come di seguito elencati:

### ELABORATI GRAFICI

- 1 - inquadramento territoriale
- 2.a - rilievo topografico, sezioni stato originario
- 2.b - sovrapposizioni e riperimetrazione PUA
- 3 - reti ed infrastrutture esistenti
- 4 - vincoli gravanti sull'area
- 5 - individuazione catastale
- 6 - planivolumetrico
- 7 - verifica standard
- 8.a - reti fognaria-idrica esistenti e di progetto
- 8.b - reti elettriche esistenti e di progetto
- 8.c - reti telefonica e fibra esistenti e di progetto
- 8.d - illuminazione pubblica esistente e di progetto
- 9 - segnaletica stradale
- 10 - rilievo fotografico

### ELABORATI DESCRITTIVI

- A - relazione tecnica illustrativa
- B - relazione paesaggistica
- C - schema di convenzione
- D - computo metrico estimativo
- E - prontuario per la mitigazione
- F - norme di attuazione

### ALTRI ELABORATI

- relazione geologica e geotecnica
- relazione di compatibilità idraulica
- verifica sismica
- estratto catastale e visure per soggetto e per immobile aggiornate
- vinca 1.1 relazione di non necessità vinca DGR 1400/2017
- vinca 1.2 dichiarazioni di non necessità vinca DGR 1400/2017 - allegato E
- documento valutazione previsionale acustica
- relazione e progetto illuminotecnico

3. **Di dare atto che** il P.U.A. non contiene precise disposizioni plano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive che disciplinano specificatamente gli interventi edilizi, ora sottoposti a permesso di costruire, previsti dal piano e pertanto non sarà possibile presentare Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

4. **Di prendere atto** delle Osservazioni espresse dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza, ai sensi dell'art. 16 comma 3 della Legge n. 1150/1942, acquisite al ns. prot. 0004932 del 11.07.2023 (rif. MIC|MIC\_SABAP-VR\_UO12|10/07/2023|0021426-P), demandando al rispetto delle relative prescrizioni.
5. **Di prendere atto** del Parere Favorevole con prescrizioni in materia di Valutazione Compatibilità Idraulica a cura della Regione Veneto - Direzione Uffici Territoriali per il Dissesto Idrogeologico U.O. Genio Civile di Verona, acquisito al ns. prot. 0001864 del 14.03.2024 (rif. prot. 141682 del 14.03.2023 U.O. Genio Civile Verona), demandando al rispetto delle relative prescrizioni.
6. **Di prendere atto** delle seguenti condizioni contenute nel parere in materia sistema idrico integrato a cura dell'Azienda Gardesana Servizi S.p.a., acquisito al ns. prot. 0001482 del 28.02.2023 (rif. nota prot. 1977 del 28.02.2023 AGS S.p.a.), demandando al rispetto delle relative prescrizioni.
7. **Di prendere atto** del Parere Favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 in materia di zone sismiche a cura della Regione Veneto - Direzione Uffici Territoriali per il Dissesto idrogeologico U.O. Genio Civile di Verona, previa acquisizione di parere espresso a cura della Direzione Difesa del Suolo e della Costa, acquisiti ai ns. prott. 0000198 in data 10.01.2024 e 0000396 in data 17.01.2024 (rif. prot. 0011403 del 10.01.2024 e 0025061 del 17.01.2024 U.O. Genio Civile Verona), riguardante la sola variante di piano e non le opere in esso incluse.
8. **Di dare atto** che i reflui neri provenienti dal nuovo insediamento residenziale verranno convogliati ed immessi nel collettore consortile esistente nelle vicinanze, previo ottenimento della prescritta autorizzazione allo scarico, di competenza dell'Azienda Gardesana Servizi S.p.a. in qualità di attuale Ente Gestore del sistema idrico integrato.
9. **Di prendere atto** del Parere Motivato n. 243 in data 30.10.2025 (acquisito a ns. prot. n. 0009130 del 07.11.2025), in virtù del quale la Commissione Regionale per la VAS ha ritenuto di non assoggettare il P.U.A. alla procedura di V.A.S. a condizione che vengano rispettate le seguenti condizioni ambientali:
  1. *vengano messe in atto tutte le indicazioni, mitigazioni e/o compensazioni previste nel Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS;*
  2. *vengano recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali consultate, anche in fase di definizione del piano;*
  3. *gli interventi edificatori devono essere realizzati secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio al fine di non alterare negativamente l'aspetto percettivo, di non nascondere eventuali viste significative e di contenere il più possibile le variazioni della morfologia del terreno;*
  4. *le aree esterne ai fabbricati dovranno essere oggetto della messa a dimora di un numero significativo di alberature autoctone tipiche della zona, possibilmente salvaguardando quelle già esistenti, in particolare in presenza di alberi d'alto fusto e di vegetazione arborea posta a corona del lotto, lungo i confini di proprietà;*
  5. *devono essere adottate, durante le diverse fasi di cantierizzazione, tutte le misure volte a minimizzare gli impatti sull'ambiente e sul patrimonio culturale dell'intervento proposto in particolare:*
    - *le opere di manomissione del suolo devono essere effettuate con ogni cautela al fine di prevenire il danneggiamento di eventuali livelli archeologicamente significativi. Resta salvo in ogni caso il disposto dell'art. 90 del D.Lgs. 42/2004 in caso di rinvenimenti fortuiti;*
    - *per tutti gli ambiti di trasformazione che comportano scavo e movimentazione di terreno si richiama il rispetto della normativa sulle terre e rocce da scavo (DPR n. 120/2017);*
    - *si richiama il rispetto della DGR 1773 del 28 agosto 2012 sulle modalità operative per la gestione dei rifiuti da attività di costruzione e demolizione;*
    - *deve essere garantita l'applicazione di tutte le tecniche necessarie per evitare la contaminazione del suolo e del sottosuolo durante le fasi di lavoro.*
    - *dovrà essere privilegiata la trasformazione delle aree scolanti in aree drenanti e dovrà essere valutata la possibilità di ridurre/eliminare l'apporto di acque parassite/bianche/ecc. dalla fognatura nera.*
10. **Di prendere atto** che l'istanza di approvazione del P.U.A. in questione risulta regolarmente sottoscritta da tutti gli aventi titolo e, per quanto riguarda l'Amministrazione Comunale, il presente atto costituisce manifestazione di volontà della stessa di procedere alla realizzazione del P.U.A. medesimo.
11. **Di dare atto** che ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 241/1990 l'unità organizzativa competente è l'Area Tecnica LL.PP. - Manutentiva - Patrimonio - Ecologia - Urbanistica ai sensi degli artt. 5 e 6 della Legge n. 241/1990.
12. **Di autorizzare** il Responsabile dell'Area Tecnica LL.PP. - Manutentiva - Patrimonio - Ecologia - Urbanistica ad adempiere con tutti i provvedimenti inerenti e conseguenti la presente deliberazione.

13. **Di disporre** la pubblicazione del presente provvedimento nella sezione "*Amministrazione Trasparente*" ai sensi di quanto disposto dal D.Lgs. n. 33/2013.
14. **Di dare atto** che con apposito elenco sarà comunicata ai Capigruppo Consiliari l'adozione della presente deliberazione contestualmente alla pubblicazione all'Albo Pretorio on-line, così come previsto dall'art. 125 del D.Lgs. n. 267/2000 "*Testo Unico degli Enti Locali*" e dall'art. 32 della Legge n. 69/2000.

Inoltre

#### **LA GIUNTA COMUNALE**

Stante l'urgenza del presente provvedimento;

Con separata ed unanime votazione

#### **DELIBERA**

di dichiarare, ai sensi dall'articolo 134 comma 4 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 l'immediata eseguibilità della presente deliberazione.

DELIBERAZIONE G.C. n. 92 del 12/12/2025

Letto, confermato e sottoscritto

|                                                                                     |                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Il Presidente</b><br/>Maurizio Castellani<br/><i>Firmato digitalmente</i></p> | <p><b>Il Segretario Comunale</b><br/>Dott.ssa Angela Moliterno<br/><i>Firmato digitalmente</i></p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|