



COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA

Provincia di Verona

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 10 DEL 09/02/2026

Oggetto: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) AI SENSI DELLA L.R.V. N. 11/2004, ARTT. 19-20 DENOMINATO "PORA" SITO IN CONTRADA PORA - SOGGETTI ATTUATORI: OMISSIS - PRESA D'ATTO MANCANZA OPPOSIZIONI/OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE

L'anno **duemilaventisei** addì **nove** del mese di **Febbraio**, alle ore **18:00** nella Sala delle adunanze.

Previo 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 Vice Sindaco Sig. Pier Giorgio Schena, 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;

Dato atto che all'interno della zonizzazione del P.I. vigente è prevista la zona classificata "C2/6: *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 in contrada Pora, al foglio 9° mappali 1040 - 218 - 38 - 39 - 1247 - 1248 - 1242, a destinazione residenziale con le relative

previsioni urbanistiche che prevedono la realizzazione di un'area avente superficie da piano pari a mq. 4.952,34, volume ammissibile pari a mc. 2.972,13, con fabbricati di altezza massima di n. 2 piani e un rapporto di copertura massimo del 25%;

Vista l'istanza pervenuta presentata dai soggetti attuatori sigg. Castellani Cipriano, Castellani Anna Maria, Castellani Guerrino, Castellani Paolo, quali titolari delle aree citate al precedente capoverso, per procedere all'attuazione del P.U.A. denominato "*Pora*", acquisita al ns. prot. n. 0006849 del 08.09.2020, rispetto al quale è intervenuta la sostituzione integrale degli elaborati ns. prot. 266 del 12.01.2024 e successiva integrazione documentale ns. prot. 0000944 del 05.02.2024, ai sensi della L.R.V. n. 11/2004 e ss.mm.ii., presentato dai soggetti attuatori, redatto e sottoscritto dal progettista arch. Agostino Gambino e costituito dagli elaborati di seguito elencati:

- Tav. 0 - Estratti Piano degli Interventi e Pianificazione territoriale
- Tav. 1 - Estratto di mappa e perimetrazione P.U.A.
- Tav. 2 - Stato attuale e rilievo curve di livello
- Tav. 3 - Zonizzazione - vincoli e cessioni
- Tav. 4 - Plani-volumetrico
- Tav. 5 - Profili fabbricati
- Tav. 6 - Strade e profili stradali
- Tav. 7 - Fognature
- Tav. 8 - Rete acquedotto – acqua meteorica
- Tav. 9 - Rete illuminazione Pubblica e rete illuminazione Privata
- Tav. 10 - Rete telefonica e rete gas metano
- Tav. 11 - Mitigazione ambientale
- Tav. 12 - Segnaletica stradale
- Tav. 13 - Sovrapposizione P.I e P.U.A.
- Documenti di proprietà e dati ditte lottizzanti
- Documento fotografico
- Relazione geologica
- Relazione compatibilità idraulica
- Relazione tecnico illustrativa
- Norme tecniche di attuazione
- Schema di convenzione
- Preventivo di spesa opere di urbanizzazione
- Relazione paesaggistica
- Relazione non necessità vinca
- Relazione previsionale impatto acustico

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;

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)

Tav. 2 carta delle Invarianti

- Area di pregio paesaggistico

Tav. 3 - Carta delle Fragilità

- Aree Idonee
- Aree Idonee a condizione: 5 - Pendenza compresa tra i 15 e i 30 gradi

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 dell'ultimo 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 C2/06: 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

(Si richiama art. 30 “Rispetto coni visuali” delle N.T.O. del P.I.)

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

<i>Superficie ambito P.U.A. da P.I.</i>	<i>mq 4.952,34 ml. 321,15</i>
<i>Perimetro ambito P.U.A. da P.I.</i>	<i>mc. 2.972,13 mq. 173,47</i>
<i>Volume max ammesso</i>	<i>mq. 117,89</i>
<i>Superficie sedime strada pubblica da P.I.</i>	<i>mq. 435,82</i>
<i>Superficie sedime strada privata</i>	
<i>Superficie area parcheggio “Fd/30”</i>	
<i>Variazione art. 20 L.R.V. n. 11/2004:</i>	<i>mq 3.440</i>
<i>- Superficie ambito P.U.A.</i>	<i>mq. 5.114,14 (aumento di mq. 161,80 quindi conforme in quanto <10%)</i>
<i>- Perimetro ambito P.U.A.</i>	<i>ml. 353,26 (aumento di mq. 32,11 quindi conforme in quanto <10%)</i>
<i>Rapporto di copertura max.</i>	<i>25%</i>
<i>distanza dai confini</i>	<i>mt. 5,00 minimo</i>
<i>distanza da strade</i>	<i>mt. 7,50 minimo</i>
<i>distanza tra fabbricati</i>	<i>mt. 10,00 minimo o in continuità</i>

Rilevato che successivamente è pervenuta al ns. prot. 0004797 in data 27.06.2022, ulteriore documentazione da cui si evince che la titolarità delle aree costituenti la superficie di ambito del P.U.A., in esito all'avvenuta sottoscrizione di atto di divisione, è attualmente da intendersi in capo ai sigg. Castellani Cipriano e Castellani Paolo;

Preso atto che le aree costituenti la superficie di ambito del P.U.A., risulta catastalmente censite come di seguito:

- il sig. Castellani Cipriano è proprietario di parte delle aree costituenti la superficie di ambito del P.U.A., per una superficie pari a mq. 1.641,57, pari al 32,09% della superficie totale, catastalmente censite al:
 - foglio 9° - mappale n. 1040 (in ambito P.U.A. per mq. 925,42)
 - foglio 9° - mappale n. 218 (in ambito P.U.A. per mq. 3,52)
 - foglio 9° - mappale n. 38 (in ambito P.U.A. per mq. 189,88)
 - foglio 9° - mappale n. 39 (in ambito P.U.A. per mq. 262,75)
 - foglio 9° - mappale n. 1248 (in ambito P.U.A. per mq. 260,00)
- il sig. Castellani Paolo è proprietario di parte delle aree costituenti la superficie di ambito del P.U.A., per una superficie pari a mq. 3.472,57, pari al 67,91% della superficie totale, catastalmente censite al:
 - foglio 9° - mappale n.1247 (in ambito P.U.A. per mq. 3.060,51)
 - foglio 9° - mappale n. 1242 (in ambito P.U.A. per mq. 412,06)

(Totale superficie ambito P.U.A. mq 5.114,14 derivante da 1.641,57+3.472,57)

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

- Parcheggi pertinenziali dei lotti - mq. 297,21
- Verde pubblico attrezzato standard primario (vincolo uso pubblico) - mq. 169,60
- Parcheggio pubblico primario (da cedere) - mq. 100,71
- Aree per urbanizzazione secondaria - parcheggio facente parte delle aree per dotazioni pubbliche comprese aree extra ambito da cedere al Comune - mq. 435,82
- Aree da cedere per - strada - marciapiede - parcheggio facente parte delle aree per dotazioni pubbliche comprese aree extra ambito da cedere al Comune - mq. 1046,93
- Area vincolo di destinazione pubblica per strade - mq. 209,00

Dato atto che si prevede di cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione primaria eseguite, dotate di sottoservizi, come di seguito indicato:

- Strade - mq 435,03
- Marciapiede - mq 75,37
- Parcheggio primario - mq 100,71
- Parcheggio secondario extra ambito - mq 435,82

Dato atto che le superfici extra ambito, strada e parcheggio "Fd/30" sono identificate catastalmente come segue:

- foglio 9° - mappale n.1242 (in ambito P.U.A. per mq. 695,06)
- foglio 9° - mappale n.1247 (in ambito P.U.A. per mq. 32,12)

(Totale superfici extra ambito, strada e parcheggio “Fd/30” mq 727,18 derivante da 695,06+32,12)

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 dei soggetti attuatori 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.
- Piano d'Area del Baldo-Garda - art. 5 del P.A.T.
- Vincolo sismico - Zona 2 del D.P.C.M. n. 3519/2006
- Ambiti di protezione del tessuto storico
- Coni visuali di interesse paesaggistico

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. 0003840 del 19.05.2021 (rif. MIC|MIC_SABAP-VR_UO12|19/05/2021|0012859-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. 0005762 del 11.08.2023 (rif. prot. 0430968 del 10.08.2023);
- 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, acquisita al ns. prot. 0009330 in data 06.12.2022 (rif. prot. 0542654 del 24.11.2022 U.O. Genio Civile Verona);
- Parere Preventivo Favorevole rilasciato dell'Azienda Gardesana Servizi S.p.a. in materia sistema idrico integrato, pervenuto a mezzo SUAP ed acquisito al ns. prot. 0001483 del 28.02.2023 (rif. nota prot. 0001949 del 27.02.2023);
- Parere Preventivo di Fattibilità rilasciato da Italgas Reti S.p.a. in materia di distribuzione del gas-metano, pervenuto a mezzo SUAP ed acquisito al ns. prot. 0001483 del 28.02.2023 (rif. nota prot. 23040DEF0096);
- Parere ENEL pervenuto a mezzo SUAP ed acquisito al ns. prot. 0001483 del 28.02.2023 (nota E-Distribuzione S.p.a. E-DIS-01/12/2022-1226673);
- Parere Favorevole a cura dell'Area Vigilanza di questo Ente rilasciato con prot. 0001822 in data 06.03.2024;
- Parere Favorevole a cura dell'Area Tecnica LL.PP./Manutentiva/Patrimonio/Ecologia di questo Ente rilasciato con prot. 0001823 in data 06.03.2024;

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. 0000266/2024), in sostituzione ai precedenti;

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. 78 in data 28.10.2024, 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. 0009819/2024);

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'arch. Agostino Gambino e a firma dell'arch. Andrea Bertanzon, acquisita agli atti dell'Ente in data 28.04.2025 con prot. 0003688/2025;

Richiamata la determinazione n. 150 del 16.05.2025 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 atti dell'Ente, a cura dall'arch. Agostino Gambino, in qualità di progettista incaricato, della documentazione costituente il Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS relativo al Piano Urbanistico Attuativo denominato "*Pora*" da attuarsi in contrada Pora nel Comune di San Zeno di Montagna (giusto ns. prot. 0003688 del 28.04.2025) redatta e sottoscritta dall'arch. Andrea Bertanzon, ai sensi della Legge Regionale Veneto n. 12/2024 e dei relativi regolamenti attuativi.

Richiamato il Parere Motivato n. 266 in data 20.11.2025 (acquisito a ns. prot. n. 0010089 del 10.12.2025), 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:

- vengano messe in atto tutte le indicazioni, mitigazioni e/o compensazioni previste nel Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS;
- vengano recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali Consultate;

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 delle ditte proponenti sigg. Castellani Cipriano e Castellani Paolo, 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;

Considerato che il Sindaco non prende parte alla discussione e alla votazione del presente atto in quanto incompatibile;

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. 0009819/2024), 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 "*Pora*", identificato catastalmente in contrada Pora, al foglio 9° mappali 1040 - 218 - 38 - 39 - 1247 - 1248 - 1242, acquisito al ns. prot. n. 6849 del 08.09.2020, rispetto al quale è intervenuta la sostituzione integrale degli elaborati ns. prot. 266 del 12.01.2024 e successiva integrazione documentale ns. prot. 944 del 05.02.2024, riferibile ai relativi soggetti attuatori sigg. Castellani Cipriano e Castellani Paolo, redatto e sottoscritto dal progettista arch. Agostino Gambino, 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:
 - Tav. 0 - Estratti Piano degli Interventi e Pianificazione territoriale
 - Tav. 1 - Estratto di mappa e perimetrazione P.U.A.
 - Tav. 2 - Stato attuale e rilievo curve di livello
 - Tav. 3 - Zonizzazione - vincoli e cessioni
 - Tav. 4 - Plani-volumetrico
 - Tav. 5 - Profili fabbricati
 - Tav. 6 - Strade e profili stradali
 - Tav. 7 - Fognature
 - Tav. 8 - Rete acquedotto – acqua meteorica
 - Tav. 9 - Rete illuminazione Pubblica e rete illuminazione Privata
 - Tav. 10 - Rete telefonica e rete gas metano
 - Tav. 11 - Mitigazione ambientale
 - Tav. 12 - Segnaletica stradale

- Tav. 13 - Sovrapposizione P.I e P.U.A.
- Documenti di proprietà e dati ditte lottizzanti
- Documento fotografico
- Relazione geologica
- Relazione compatibilità idraulica
- Relazione tecnico illustrativa
- Norme tecniche di attuazione
- Schema di convenzione
- Preventivo di spesa opere di urbanizzazione
- Relazione paesaggistica
- Relazione non necessità vinca
- Relazione previsionale impatto acustico

3. **Di dare atto che** il P.U.A. non contiene precise disposizioni piano 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. 0003840 del 19.05.2021 (rif. MIC|MIC_SABAP-VR_UO12|19/05/2021|0012859-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. 0005762 del 11.08.2023 (rif. prot. 430968 del 10.08.2023), demandando al rispetto delle relative prescrizioni.
6. **Di prendere atto** delle condizioni contenute nel parere in materia sistema idrico integrato a cura dell'Azienda Gardesana Servizi S.p.a., acquisito al ns. prot. 0001483 del 28.02.2023 (rif. nota prot. 1949 del 27.02.2023), 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, acquisita al ns. prot. 0009330 in data 06.12.2022 (rif. prot. 0542654 del 24.11.2022 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. 266 in data 20.11.2025 (acquisito a ns. prot. n. 0010089 del 10.12.2025), 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:

- vengano messe in atto tutte le indicazioni, mitigazioni e/o compensazioni previste nel Rapporto Preliminare di Assoggettività a VAS;
 - vengano recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali Consultate;
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. 10 del 09/02/2026

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente Pier Giorgio Schena <i>Firmato digitalmente</i>	Il Segretario Comunale Dott.ssa Angela Moliterno <i>Firmato digitalmente</i>
---	--