



COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA

Provincia di Verona

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 65 DEL 05/10/2026

Oggetto: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) AI SENSI DELLA L.R.V. N. 11/2004, ARTT. 19-20 DENOMINATO "LA CRETA" IN LOC. CRETA - DITTA PROPONENTE: VALMAFRA S.R.L. - VARIANTE NON SOSTANZIALE - ADOZIONE

L'anno **duemilaventisei** addì **cinque** del mese di **Ottobre**, alle ore **18:40** 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 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.

LA GIUNTA COMUNALE

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;

Richiamata:

- la deliberazione n. 67 in data 24.08.2022, con la quale veniva adottato il Piano Urbanistico attuativo (P.U.A.) denominato "*La Creta*" da attuarsi in loc. Creta, ai sensi degli artt. 19-20 della L.R.V. n. 11/2004;
- la deliberazione n. 63 in data 31.10.2023, con la quale veniva approvato il Piano Urbanistico attuativo (P.U.A.) denominato "*La Creta*" da attuarsi in loc. Creta, ai sensi degli artt. 19-20 della L.R.V. n. 11/2004;

Preso atto dell'intervenuto trasferimento della proprietà delle aree soggette al succitato P.U.A., dagli originari soggetti attuatori del P.U.A. in favore della ditta Valmafra S.r.l. con sede via Leoncino, 15 - Verona, attuale ditta proprietaria;

Vista la Convenzione Urbanistica stipulata fra il Comune di San Zeno di Montagna e la ditta

Valmafra S.r.l., mediante atto notarile del Notaio Art Paladini in Verona (Rep. n. 31.879 - Racc. n. 16.083), debitamente registrato e trascritto;

Precisato che il progetto di P.U.A. prevede lo sviluppo di un nuovo insediamento residenziale per complessivi 2.000 mc su un'area di oltre 8.000 mq, incluse le necessarie opere di urbanizzazione interne ed esterne all'ambito, nell'ottica di rendere autosufficiente tale nuovo ambito e nel contempo potenziare i servizi in favore degli insediamenti preesistenti;

Vista l'istanza della ditta Valmafra S.r.l., pervenuta a mezzo SUAP al ns. prot. 5011 in data 22.06.2026, relativa a Variante per modifiche non sostanziali al citato P.U.A. denominato "*La Creta*", che nello specifico si possono riassumere nella modifica della distribuzione della volumetria e della superficie coperta ammesse sui tre lotti e maggior disciplina riguardo la realizzazione di piscine pertinenziali, mantenendo invariati gli standard approvati ed in generale il beneficio pubblico generato dall'attuazione di detto P.U.A., costituita dagli elaborati di seguito elencati:

- Tav. 01 var1 - Inquadramento territoriale/Estratti
- Tav. 02 var1 - Documentazione fotografica
- Tav. 03 var1 - Consistenza ambito e aree di proprietà
- Tav. 05 approvata - Zonizzazione e dimensionamento carature urbanistiche
- Tav. 05 var1 - Zonizzazione e dimensionamento carature urbanistiche
- Tav. 08 approvata - Dati stereometrici indicativi di progetto dei lotti
- Tav. 08 var1 - Dati stereometrici indicativi di progetto dei lotti
- Tav. 09 approvata - Sezioni significative di insediamento dell'edificato
- Tav. 09 var1 - Sezioni significative di insediamento dell'edificato
- Tav. 25 var1 - Relazione tecnica illustrativa
- Tav. 26 var1 - Norme di Attuazione
- Relazione di Invarianza valutazioni Geologiche, Idrogeologiche e Sismiche
- Relazione di Invarianza riduzione superficie forestale e valutazione di incidenza ambientale

Dato atto che in esito ad istruttoria tecnica, la documentazione prodotta è risultata completa ed esaustiva, non rendendo necessario richiedere integrazione documentale e conformazione dell'istanza presentata;

Accertato che non è prevista alcuna modifica sostanziale ai dati dimensionali e degli standard urbanistici approvati; non è prevista alcuna modifica all'aspetto economico dell'opera rispetto al preventivo legato alla convenzione; la modifica della distribuzione della volumetria e della superficie coperta ammesse, che rimane entro i limiti del P.U.A. approvato, risulta irrilevante anche in considerazione del fatto che trattasi dati stereometrici sensibilmente inferiori alla media del territorio comunale;

Vista la Relazione di Invarianza redatta e sottoscritta dal dr. geol. Luca Bersani, in materia di valutazioni Geologiche, Idrogeologiche e Sismiche, prodotta a corredo della succitata istanza di Variante al P.U.A.;

Vista la Relazione di Invarianza redatta e sottoscritta dal dr. for. Nicolò Avogaro, in materia di Riduzione Superficie Forestale e Valutazione di Incidenza Ambientale, prodotta a corredo della succitata istanza di Variante al P.U.A.;

Dato atto che la Variante in questione non comporta alcuna significativa modificazione della stima degli impatti ambientali indotti/generati e pertanto non si ravvisa la necessità di una nuova e diversa valutazione rispetto a quanto già previsto ed analizzato nel Rapporto Ambientale Preliminare, in materia di V.A.S.;

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

Considerato che la proposta per l'attuazione del P.U.A. in questione, appare meritevole di approvazione e che, per le motivazioni sopra espresse, la stessa giustifica l'integrazione per

variante del procedimento avviato e concluso con le succitate deliberazioni di G.C. n. 67/2022 e 63/2023;

Ritenuto pertanto di accogliere la proposta di Variante per modifiche non sostanziali al citato P.U.A. denominato *“La Creta”*, di iniziativa della ditta proponente Valmafra S.r.l.;

Vista la normativa vigente in materia;

Visti:

- il D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- la L.R.V. 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 adottare**, ai sensi dell'art. 20 della L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i., la Variante per modifiche non sostanziali al citato P.U.A. denominato *“La Creta”*, pervenuta a mezzo SUAP al ns. prot. 5011 in data 22.06.2026, così come illustrata negli elaborati che vanno a sostituire e/o integrare quelli del P.U.A. approvato con deliberazione n. 63 in data 31.10.2023, che depositati agli atti dell'Area Tecnica LL.PP. - Manutentiva - Patrimonio - Ecologia - Urbanistica, 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. 01 var1 - Inquadramento territoriale/Estratti
- Tav. 02 var1 - Documentazione fotografica
- Tav. 03 var1 - Consistenza ambito e aree di proprietà
- Tav. 05 approvata - Zonizzazione e dimensionamento carature urbanistiche
- Tav. 05 var1 - Zonizzazione e dimensionamento carature urbanistiche
- Tav. 08 approvata - Dati stereometrici indicativi di progetto dei lotti
- Tav. 08 var1 - Dati stereometrici indicativi di progetto dei lotti
- Tav. 09 approvata - Sezioni significative di insediamento dell'edificio
- Tav. 09 var1 - Sezioni significative di insediamento dell'edificio
- Tav. 25 var1 - Relazione tecnica illustrativa
- Tav. 26 var1 - Norme di Attuazione
- Relazione di Invarianza valutazioni Geologiche, Idrogeologiche e Sismiche
- Relazione di Invarianza riduzione superficie forestale e valutazione di incidenza

ambientale

2. **Di dare atto** che il presente procedimento costituisce integrazione per variante del precedente già avviato e concluso con le deliberazioni di G.C. di seguito richiamate:
 - n. 67 in data 24.08.2022, con la quale veniva adottato il Piano Urbanistico attuativo (P.U.A.) denominato “*La Creta*” da attuarsi in loc. Creta, ai sensi degli artt. 19-20 della L.R.V. n. 11/2004
 - n. 63 in data 31.10.2023, con la quale veniva approvato il Piano Urbanistico attuativo (P.U.A.) denominato “*La Creta*” da attuarsi in loc. Creta, ai sensi degli artt. 19-20 della L.R.V. n. 11/2004
3. **Di precisare** che le modifiche in questione non incidono sui criteri informativi, sulla volumetria complessiva del Piano, sugli standard e sugli aspetti economici.
4. **Di dare atto** che il P.U.A. dovrà essere depositato, entro cinque giorni dalla data di adozione, presso la Segreteria del Comune per la durata di giorni dieci e dell'avvenuto deposito dovrà essere data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo Pretorio del Comune e mediante affissione di manifesti; nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili potranno presentare opposizioni, mentre chiunque altro può presentare osservazioni.
5. **Di stabilire** che dell'avvenuto deposito sia data notizia tramite avviso pubblicato nell'Albo Pretorio on-line del Comune di San Zeno di Montagna.
6. **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.
7. **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.
8. **Di disporre** la pubblicazione del presente provvedimento nella sezione “*Amministrazione Trasparente*” ai sensi di quanto disposto dal D.Lgs. n. 33/2013.
9. **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. 65 del 05/10/2026

Letto, confermato e sottoscritto

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