



COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA

Provincia di Verona

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 61 DEL 31/10/2023

Oggetto: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) AI SENSI DELLA L.R.V. N. 11/2004, ARTT. 19-20 DENOMINATO "CORTESE" IN VIA MONTE BALDO - DITTA: CORTESE ROMANA - ADOZIONE

L'anno **duemilaventitre** addì **trentuno** del mese di **Ottobre**, alle ore **13:15** 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	GAMBINO CARLO	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;
 - 1° 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;
 - 2° Piano degli Interventi approvato con deliberazione di C.C. n. 26 del 22.10.2018, avente ad oggetto "2° 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. 01 al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), 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 deliberazione di C.C. n. 15 del 14.06.2021;
 - Variante n. 02 al PAT adottata con deliberazione di C.C. n. 12 del 31.03.2021 avente ad oggetto: "Variante n. 02 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",

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 la ditta lottizzante deve assumere;

Verificato che all'interno della zonizzazione del P.I. vigente è prevista la zona classificata "C2/9: Espansione residenziale con obbligo di piano attuativo P.U.A. (Rif. N.T.O. del P.I. vigente art. 56, art. 8, art. 6) - Accordo Pubblico Privato n. 4", identificata catastalmente in via Monte Baldo, al foglio 9° mappale 228, a destinazione residenziale con le relative previsioni urbanistiche che prevedono la realizzazione di un'area di mq. 3.950,00 con fabbricati di altezza massima di n. 2 piani e un rapporto di copertura massimo del 35%;

Visto il P.U.A. denominato "Cortese", acquisito al ns. prot. n. 2602 del 05.04.2020 e le successive integrazioni prot. 7454 del 27.09.2021, con sostituzione integrale degli elaborati ns. prot. 5182/2023 ai sensi della L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i., presentato dalla ditta Cortese Romana redatto e sottoscritto dal progettista ing. Giampietro Travenzolo e costituito dagli elaborati di seguito elencati:

- Tav. 01 - Planimetrie generali
- Tav. 02 - Planimetrie e particolari aree con dimensionamento
- Tav. 03 - Planivolumetrico - Tabelle
- Tav. 04 - Rilievo altimetrico e sezioni

- Tav. 05 - Strada di accesso e segnaletica stradale
- Tav. 06 - Planimetrie e sezioni per allargamento accesso al P.U.A.
- Tav. 07 - Mitigazione ambientale
- Tav. A1 - Planimetria rete idrica e particolari costruttivi
- Tav. A2 - Planimetria rete fognaria e particolari costruttivi
- Tav. A3 - Planimetria rete gas e particolari costruttivi
- Tav. A4 - Planimetria rete Enel e particolari costruttivi
- Tav. A5 - Planimetria rete illuminazione pubblica e particolari costruttivi
- Tav. A6 - Planimetria rete telefonica e particolari costruttivi
- Tav. A7 - Planimetrie con sistemi drenanti
- Analisi prezzi
- Attestazione di congruità dei prezzi dell'analisi
- Capitolato speciale d'appalto per opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- Cronoprogramma P.U.A. Cortese residenziale denominato "Cortese"
- Documentazione fotografica
- Computo metrico
- Fascicolo
- Relazione paesaggistica
- Relazione tecnica
- Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza
- Relazione tecnica allegata al progetto rete idrica e fognaria del P.U.A. residenziale denominato "Cortese"
- Schema di convenzione per l'attuazione del P.U.A. residenziale denominato "Cortese"
- Relazione tecnica inerente la non necessità di valutazione di incidenza ambientale
- Studio di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica
- Studio di valutazione di compatibilità idraulica
- Norme tecniche attuazione
- Prontuario mitigazione ambientale
- Studio di valutazione di compatibilità idraulica
- Valutazione previsionale di clima acustico
- Piano particellare d'esproprio

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;

Rilevato che a valere sul P.U.A. in questione con nota ns. prot. 3842 del 19.05.2021 la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza, ha espresso le proprie osservazioni ai sensi dell'art. 16 c. 3 della Legge n. 1150/1942;

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
- Vincolo Idrogeologico-forestale R.D.L. n. 3267/1923
- Vincolo Destinazione Forestale art. 15 L.R.V. n. 52/1978

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 PAT, 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 C2/09: Espansione residenziale con obbligo di piano attuativo P.U.A. (Rif. N.T.O. del P.I. vigente art. 56, art. 8, art. 6) - Accordo Pubblico Privato n. 4

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

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

<i>Superficie della sottozona reale,</i>	<i>mq 3.950</i>
<i>Superficie netta lotti</i>	<i>mq 3.440</i>
<i>Rapporto di copertura max.</i>	<i>35%</i>
<i>distanza dai confini</i>	<i>mt. 5,00 minimo</i>
<i>distanza da strade</i>	<i>mt. 5,00 minimo</i>
<i>distanza tra fabbricati</i>	<i>mt. 10,00 minimo o in continuità</i>

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"*
- Vincolo Paesaggistico D.Lgs. n. 42/2004 art. 142 Zone boscate
- 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.
- Idrogeologico-Forestale - R.D. n. 3267/1923
- Forestale - L.R.V. n. 52/1978 artt. 14, 15 e 16
- 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. 3842 del 19.05.2021 (rif. MIC|MIC_SABAP-VR_UO12|19/05/2021|0012861-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. 3632 del 22.05.2023 (rif. prot. 274734 del 22.05.2023);
- Autorizzazione Riduzione 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 - sezione di Verona, acquisita al ns. prot. 9048 del 23.11.2021 (rif. prot. 548987 del 23.11.2021), la riduzione di una superficie boscata di 3.100 mq su area distinta al catasto fabbricati al foglio 9° mapp. 228-parte e che prescrive che prima dell'esecuzione dei lavori, il tecnico deve acquisire dal Comune:
 - titolo abilitativo in ordine agli aspetti urbanistico/edilizi;
 - approvazione delle procedure di cui alla D.G.R.V. n. 1400/2017;
 - nulla osta forestale ex art. 4 della L.R.V. n. 52/1978 e la necessaria autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004
- Parere Preventivo Favorevole in materia sistema idrico integrato a cura dell'Azienda Gardesana Servizi S.p.a., acquisito al ns. prot. 5772 del 26.07.2021 (rif. prot. 5534 del 26.07.2021);
- Parere tecnico Telecom trasmesso dai progettisti ed acquisito al ns. prot. 1159/2022 (nota TIM con codice documento PNL12990612);
- Parere ENEL trasmesso dai progettisti ed acquisito al ns. prot. 5182/2023 (nota E-Distribuzione S.p.a. con codice rintracciabilità 293514642);
- 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. 4691 in data 22.06.2022 (rif. prot. 2799852 del 22.06.2022 U.O. Genio Civile Verona);
- Parere Favorevole a cura dell'Area Tecnica LL.PP./Manutentiva/Patrimonio/Ecologia di questo Ente rilasciato con prot. 7444 in data 24.10.2023;
- Parere Favorevole a cura dell'Area Vigilanza di questo Ente rilasciato con prot. 7445 in data 24.10.2023;

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;

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. 5182/2023);

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

Constato che lo strumento urbanistico in questione è soggetto all'adozione da parte della Giunta Comunale, come previsto dall'art. 20 della L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i.;

Ritenuto pertanto di accogliere la proposta di P.U.A. in questione, di iniziativa della proponente Cortese Romana adottando l'iniziativa per l'urbanizzazione dell'area;

Vista la normativa vigente in materia;

Visti:

- il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- la L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
- il D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;
- 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 i Decreti del Sindaco n. 231 emesso in data 31.03.2023 e n. 234 emesso in data 23.05.2023, in virtù dei quali il sottoscritto geom. Marco Isotta è stato nominato Responsabile dell'Area Tecnica Ed. Privata/Urbanistica e ad interim dell'Area LL.PP./Manutentivo/Patrimonio/Ecologia, fino al 31.03.2024;

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;

Con voti favorevoli ed unanimi espressi dai presenti nei modi e nelle forme di legge,

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., il P.U.A. denominato "*Cortese*", identificato catastalmente in via Monte Baldo, al foglio 9° mappale 228, acquisito al ns. prot. al n. 2602 del 05.04.2020 e le successive integrazioni prot. 7454 del 27.09.2021, con sostituzione integrale degli elaborati depositati al ns prot. 5182/2023, presentato dalla ditta Cortese Romana, redatto e sottoscritto dal progettista ing. Giampietro Travenzolo, secondo gli elaborati che depositati agli atti dell'Area Tecnica Ed. Privata-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 - Planimetrie generali
- Tav. 02 - Planimetrie e particolari aree con dimensionamento
- Tav. 03 - Planivolumetrico - Tabelle
- Tav. 04 - Rilievo altimetrico e sezioni
- Tav. 05 - Strada di accesso e segnaletica stradale
- Tav. 06 - Planimetrie e sezioni per allargamento accesso al P.U.A.
- Tav. 07 - Mitigazione ambientale
- Tav. A1 - Planimetria rete idrica e particolari costruttivi
- Tav. A2 - Planimetria rete fognaria e particolari costruttivi
- Tav. A3 - Planimetria rete gas e particolari costruttivi
- Tav. A4 - Planimetria rete Enel e particolari costruttivi
- Tav. A5 - Planimetria rete illuminazione pubblica e particolari costruttivi
- Tav. A6 - Planimetria rete telefonica e particolari costruttivi
- Tav. A7 - Planimetrie con sistemi drenanti

- Analisi prezzi
- Attestazione di congruità dei prezzi dell'analisi
- Capitolato speciale d'appalto per opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- Cronoprogramma P.U.A. Cortese residenziale denominato "Cortese"
- Documentazione fotografica
- Computo metrico
- Fascicolo
- Relazione paesaggistica
- Relazione tecnica
- Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza
- Relazione tecnica allegata al progetto rete idrica e fognaria del P.U.A. residenziale denominato "Cortese"
- Schema di convenzione per l'attuazione del P.U.A. residenziale denominato "Cortese"
- Relazione tecnica inerente la non necessità di valutazione di incidenza ambientale
- Studio di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica
- Studio di valutazione di compatibilità idraulica
- Norme tecniche attuazione
- Prontuario mitigazione ambientale
- Studio di valutazione di compatibilità idraulica
- Valutazione previsionale di clima acustico
- Piano particolare d'esproprio

2. **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.

3. **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. 3842 del 19.05.2021 (rif. MIC|MIC_SABAP-VR_UO12|19/05/2021|0012861-P), richiamando le seguenti relative prescrizioni:

- *I tetti dovranno essere realizzati a falde inclinate;*
- *I materiali di rivestimento dei prospetti e la colorazione degli intonaci esterni dovranno essere di tipo tradizionale;*
- *I muri di recinzione dovranno conservare e/o riproporre le caratteristiche costruttive delle murature a secco presenti in loco;*
- *Considerata la posizione particolarmente visibile del sito, dovrà essere adottata la massima cura nella distribuzione planimetrica dei nuovi edifici, in modo da limitare al minimo i movimenti di terra e le modifiche dell'attuale morfologia del terreno dovranno essere mirate a minimizzare i profili delle nuove costruzioni, favorendone la massima integrazione.*
- *L'abbattimento di alberature esistenti dovrà essere oggetto di rigorosa compensazione, impiantando egual numero di nuovi alberi già sufficientemente cresciuti e di specie autoctone, al fine di conservare dei caratteri salienti della folta vegetazione di questo brano di territorio.*
- *Considerata la prevedibile visibilità dei nuovi edifici si prescrive come opera di mitigazione, di adottare le seguenti colorazioni per gli intonaci di facciata (RAL 1000-1005, 1012-1015-6019-6021-7038-7044);*
- *in merito alla valutazione archeologica, si richiama dal parere della Soprintendenza, in particolare quanto segue:*
 - *considerato che l'area oggetto di intervento risulta a rischio archeologico, essendo prossima a siti noti per il rinvenimento di evidenze archeologiche di età protostorica e medievale, al fine di evitare i danni derivanti da rinvenimenti archeologici fortuiti e il conseguente blocco dei lavori a norma dell'art. 28, c.2 del D.Lgs. n. 42/2004, si segnala l'opportunità che gli interventi di scavo previsti dal progetto siano preceduti da sondaggi archeologici finalizzati a verificare l'effettiva consistenza archeologica dell'area. Tali sondaggi dovranno essere eseguiti da archeologi dotati dei prescritti requisiti di professionalità, con oneri a carico della Committenza.*

4. **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. 3632 del 22.05.2023 (rif. prot. 274734 del 22.05.2023), come di seguito riportate:

"Dovranno mantenersi e rispettarsi tutte le condizioni già evidenziate col parere espresso per il P.A.T. il P.I., eccetto quanto affinato con il presente;

- *le opere di mitigazione ai fini della compatibilità idraulica dovranno sempre annoverarsi tra le opere di urbanizzazione primaria;*
- *le superfici destinate all'invaso delle acque meteoriche dovranno essere vincolate di modo che ne sia stabilita l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo (ad es. con atto notarile o con apposito vincolo/indicazione comunale);*
- *ogni opera di mitigazione dovrà essere opportunamente mantenuta di modo che nel tempo non riduca la propria efficacia nei confronti dell'assorbimento delle piogge;*

5. **Di prendere atto** delle prescrizioni contenute nell'Autorizzazione Riduzione 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 - sezione di Verona, acquisita al ns. prot. 9048 del 23.11.2021 (rif. prot. 548987 del 23.11.2021), che prescrive che prima dell'esecuzione dei

lavori, il tecnico deve acquisire dal Comune:

Prima dell'esecuzione dei lavori il tecnico deve acquisire dal Comune:

- *titolo abilitativo in ordine agli aspetti urbanistico/edilizi;*
- *approvazione delle procedure di cui alla D.G.R. n. 1400/2017;*
- *nulla osta forestale ex art. 4 della L.R.V. n. 52/1978 e la necessaria autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.*

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. 5772 del 26.07.2021 (rif. prot. 5534 del 26.07.2021), come di seguito riportate:
 - *che le reti, idrica e fognaria, siano posate su suolo pubblico o di futura proprietà pubblica. Nell'eventualità di posa di rete su suolo privato, dovranno essere forniti gli atti di stipula delle servitù di passaggio a favore di AGS, con oneri a carico del lottizzante, secondo quanto sarà indicato dall'Azienda stessa. La servitù si intende applicata a una superficie pari alla lunghezza della condotta posta in proprietà privata, e per una larghezza non inferiore a m 3 a cavallo della tubazione;*
 - *che siano separate le acque nere dalle acque bianche, e che le acque meteoriche siano possibilmente smaltite all'interno dell'ambito di intervento secondo quanto previsto dall'art. 12-13 del regolamento fognatura e depurazione di AGS SPA e comunque nel rispetto degli artt. 30-31-39 delle Norme Tecniche del PTA.*
 - *che le tubazioni della rete fognaria in PVC-U siano rispondenti alla norma UNI EN ISO 1452 con De non inferiore a mm 200, e pressione nominale non inferiore a PN10, complete di giunto a bicchiere e guarnizione preinserita meccanicamente a caldo durante la formazione del bicchiere, inamovibile, formata a un anello elastometrico a norma UNI EN 681/1 che ingloba un anello d'irrigidimento in acciaio o in polipropilene fibrorinforzato, posta a una profondità non superiore a 100 m misurati all'estradosso della tubazione e complete di pozzetti di ispezione a perfetta tenuta idraulica, situati a una distanza non superiore a m. 40. Al fine di evitare possibili ristagni all'interno delle tubazioni dovuti a una non perfetta linearità della condotta. È consigliabile l'utilizzo di tubi di lunghezza pari a m. 3 o tubi con spessore maggiorato (PN16).*
 - *che la tubazione della rete idrica sia in pead ad alta densità PE100 RC plus multistrato, di classe MRS 10 (PE 100) e con pressione nominale non inferiore a PN16, ad elevata resistenza alla fessurazione, avente lo strato esterno colorato blu pari al 10% dello spessore del tubo con bande identificative nere longitudinali, conforme alle norme EN 12201 ed UNI EN 1555-2, in accordo con la linea DVGW GW323 e alla specifica tecnica PAS 1075 del 2009 (Tipo 2);*
 - *che gli allacci alla rete idrica vengano realizzati perpendicolari rispetto la condotta di distribuzione. A tale scopo la tubazione idrica dovrà essere prolungata per ulteriori 25 m fino all'ingresso del lotto n. 1;*
 - *che il pozzetto per l'alloggiamento del contatore sia posato al limite della proprietà privata, in posizione da concordarsi con i tecnici di AGS;*
 - *che al termine dei lavori e prime della messa in esercizio delle reti con successiva "presa in carico" delle stessa da parte di AGS spa, dovranno essere eseguite, a carico del lottizzante, tutte le prove di collaudo da stabilirsi con i tecnici di AGS Spa. Tutte le prove dovranno essere condotte con la presenza del personale tecnico AGS e concordate con congruo anticipo. Saranno ritenute nulle le prove di collaudo eseguite senza la presenza del personale AGS;*
 - *che nell'esecuzione delle opere sia rispettato il "Capitolato tecnico per la realizzazione di nuove reti idriche e fognarie d'iniziativa pubblica o privata" (...);*
 - *Al termine dei lavori il lottizzante dovrà fornire tutte le schede tecniche dei principali materiali utilizzati nell'esecuzione delle reti idriche e gli elaborati AS-Build dell'intervento realizzato.*
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. 4691 in data 22.06.2022 (rif. prot. 2799852 del 22.06.2022 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 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.
10. **Di stabilire** che dell'avvenuto deposito sia data notizia tramite avviso pubblicato nell'Albo Pretorio on-line del Comune di San Zeno di Montagna.
11. **Di dare atto** che, con riferimento alla Direttiva 2001/42/CE e al D.Lgs. n. 152/2006 che dispongono che tutti i processi pianificatori siano accompagnati dalla procedura di V.A.S., la procedura valutativa prenderà avvio nel momento successivo all'adozione del P.U.A. e si concluderà con il parere motivato della Commissione Regionale V.A.S. pertanto, a seguito della comunicazione da parte del Comune di San Zeno di Montagna di avvenuta adozione del P.U.A., la Ditta richiedente il P.U.A. è tenuta a trasmettere direttamente alla competente struttura

regionale la documentazione necessaria per l'avvio della procedura V.A.S., nelle forme e nei modi previste dalla normativa regionale, dandone contestualmente comunicazione al Comune; all'interno di tale procedimento sarà acquisito anche il parere in materia di V.Inc.A., ai sensi della D.G.R.V. n. 1400/2017.

12. **Di dare atto** che gli adempimenti V.A.S. sono presupposto per l'approvazione del P.U.A. e fino alla conclusione del procedimento della Verifica di Sostenibilità Ambientale, i termini di cui al comma 4 dell'art. 20 della Legge Regionale n. 11/2004 sono interrotti.
13. **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.
14. **Di dare atto** che ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 241/1990 l'unità organizzativa competente è l'Area Tecnica-Ed. Privata/Urbanistica ai sensi degli artt. 5 e 6 della Legge n. 241/1990.
15. **Di autorizzare** il Responsabile dell'Area Tecnica-Ed. Privata/Urbanistica ad adempiere con tutti i provvedimenti inerenti e conseguenti la presente deliberazione.
16. **Di disporre** la pubblicazione del presente provvedimento nella sezione "*Amministrazione Trasparente*" ai sensi di quanto disposto dal D.Lgs. n. 33/2013.
17. **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. 61 del 31/10/2023

Letto, confermato e sottoscritto

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