



COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA

Provincia di Verona

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 63 DEL 31/10/2023

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 - DITTE PROPONENTI: PERETTI PAOLA E PERETTI MAURIZIO - PRESA D'ATTO MANCANZA OPPOSIZIONI/OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE

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.

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 prevede 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 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, adottata con D.C.C. n. 12 in data 31.03.2021, e divenuta efficace a decorrere dal 20.08.2023, in esito ad avvenuto espletamento delle prescritte pubblicazioni a cura della Provincia di Verona;

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 "C2/11: 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. 6", identificata catastalmente in loc. Creta, al foglio 14° mappale 192, a destinazione residenziale con le relative previsioni urbanistiche che prevedono la realizzazione di un'area avente superficie complessiva pari a mq. 8.373,04 con fabbricati di altezza massima di n. 2 piani e un rapporto di copertura massimo del 20%;

Visto il P.U.A. denominato "LA CRETA", acquisito al ns. prot. 1916 del 06.03.2020, e successive integrazioni con prot. 6528 del 26.08.2020, 7084 del 16.09.2020 e 6122 del 30/08/2023 ai sensi della L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i., presentato dalle ditte Peretti Paola, Peretti Maurizio, redatto e sottoscritto dai progettisti arch. Stella Peretti e ing. Roberto Penazzi e costituito dagli elaborati di seguito elencati:

PD02 ARCHITETTONICO	02	Rilievo Fotografico esistente
PD03 ARCHITETTONICO	03	Determinazione consistenza PUA e particellare su base catastale
PD04 ARCHITETTONICO	04	Rilievo Topografico ed elementi dello stato di fatto
PD05 ARCHITETTONICO	05	Zonizzazione e Dimensionamento delle Carature Urbanistiche
PD06 ARCHITETTONICO	06	Individuazione grafica degli standard urbanisti e Cessioni
PD07 ARCHITETTONICO	07	Stralci di Dettaglio delle aree a verde e parcheggio
PD08 ARCHITETTONICO	08	Planivolumetrico- Dati stereometrici indicativi lotti di progetto
PD09 ARCHITETTONICO	09	Sezioni significative di insediamento indicativo dell'edificato

PROGETTO DELLE OPERE RETI

PD10 INGEGNERISTICHE	10	Planimetria Smaltimento Acque Meteoriche
PD11 INGEGNERISTICHE	11	Profilo Acque Bianche
PD12 INGEGNERISTICHE	12	Planimetria di Posa Rete Idrica
PD13 INGEGNERISTICHE	13	Planimetria di Posa Rete Telecom
PD14 INGEGNERISTICHE	14	Planimetria di Posa Rete Enel
PD15 INGEGNERISTICHE	15	Planimetria di Posa Rete di Illuminazione Pubblica

STRADE E INFRASTRUTTURE

PD16 INGEGNERISTICHE	16	Planimetria Strada di Progetto e individuazione delle Sezioni Stradali
PD17 INGEGNERISTICHE	17	Profilo Longitudinale Stradale
PD18 INGEGNERISTICHE	18	Sezioni Stradali
PD19 INGEGNERISTICHE	19	Tavola Tipologica delle Superfici Drenanti
PD20 INGEGNERISTICHE	20	Particolari Costruttivi
PD21 INGEGNERISTICHE	21	Planimetria Viabilità e Segnaletica Stradale
PD22 INGEGNERISTICHE	22	Piano di Manutenzione dell'Opera
PD23 INGEGNERISTICHE	23	Preventivo Sommario di Spesa: Computo Metrico Estimativo (Rif. Prot. 6122 del 30/08/2023)
PD24 INGEGNERISTICHE	24	Capitolato Speciale d'Appalto - Parte Tecnica Rif. Prot. 6122 del 30/08/2023)

RELAZIONI E DOCUMENTI

PD25 DOCUMENTI	25	Relazione Tecnica Generale
PD26 DOCUMENTI	26	Norme di Attuazione del P.U.A.
PD27 DOCUMENTI	27	Relazione Specialistica di Impianti di Illuminazione

RELAZIONI PRELIMINARI SPECIALISTICHE

PD28 R.SPECIALISTICHE	28	Relazione Geologica, Indagine Sismica, Geotecnica
PD29 R.SPECIALISTICHE	29	Relazione di Calcolo Idraulico e Compatibilità Idraulica
PD30 R.SPECIALISTICHE	30	Relazione Paesaggistica
PD31 R.SPECIALISTICHE	31	Valutazione Incidenza Ambientale
PD32 R.SPECIALISTICHE	32	Riduzione Superficie Boscata
PD33 R.SPECIALISTICHE	33	Prontuario per la Mitigazione Ambientale

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

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. 67 in data 24.08.2022, 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. 8798/2022);

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 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 PUA in questione, sarà oggetto di approvazione da parte dell'organo competente;
- il P.U.A., ai sensi dell'art. 19 della L.R. 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 urbanistico del P.U.A. in questione, 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. n. 52/1978

Tav. 2 - Carta delle Invarianti

- Area di pregio paesaggistico

Tav. 3 - Carta delle Fragilità

- Aree Idonee a condizione: 4 - Terreni con possibile scarso deflusso delle acque

Tav. 4 - Carta della Trasformabilità

- Aree di connessione naturalistica (Buffer zone)
- Ambiti edificazione 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 C2/11: 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. 6

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

Superficie reale della sottozona	mq 8.373,04
Perimetro reale della sottozona	ml 518,66
Superficie catastale reale della sottozona	mq 8.433,00
Perimetro di progetto della sottozona	ml 516,73 - conforme alla potenziale variazione in incremento/decremento del 10%

Superficie di progetto della sottozona	prevista dall'art. 20 L.R.V. n. 11/2004 (range decem. 466,79 increm. 570,53) mq 8.433,00 - conforme alla potenziale variazione in incremento/decremento del 10% prevista dall'art. 20 L.R.V. n. 11/2004 (range decem. 7.535,74 increm. 9.210,34)
Indice fondiario	----
Rapporto di copertura max.	20%
Volume massimo ammesso - mc	----
Volume puntuale max ammesso - mc	2.000,00
Distanza dai confini	mt. 5,00 minimo
Distanza da strade	mt. 5,00 minimo
Distanza tra fabbricati	mt. 10,00 minimo o in continuità

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. 3841 del 19.05.2021 (rif. MIC|MIC_SABAP-VR_UO12|19/05/2021|0012860-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. 9343 del 02.12.2021 (rif. prot. 565153 del 02.12.2021);
- 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. 1214 del 11.02.2022 (rif. prot. 64655 del 11.02.2022);
- Parere Preventivo Favorevole in materia sistema idrico integrato a cura dell'Azienda Gardesana Servizi S.p.a., acquisito al ns. prot. 5994 del 02.08.2021 (rif. prot. 5748 del 02.08.2021);
- Parere ENEL trasmesso dai progettisti ed acquisito al ns prot. 0003494/2022 del 04.05.2022;
- Autorizzazione 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. 4692 in data 22.06.2022 (rif. prot. 0279890/2022 U.O. Genio Civile Verona - prot. 211706 del 10.05.2022);
- Parere Favorevole a cura dell'Area Tecnica Ed. Pubblica-Manutenitiva di questo Ente rilasciato con prot. 6135 in data 16.08.2022;
- Parere Favorevole a cura dell'Area Vigilanza di questo Ente rilasciato con prot. 6136 in data 16.08.2022;
- Autorizzazione riduzione superficie boscata - Area Tutela e Sicurezza del territorio - Direzione Uffici territoriali per il Dissesto Idrogeologico - Unità Organizzativa servizi Forestali - Ufficio di Verona, prot. 418106 del 03.08.2023, ed acquisito al ns. prot. 5553 del 03.08.2023;

Considerato che il P.U.A. in esame è stato in prima istanza sottoposto a Verifica Facilitata di Sostenibilità ambientale ai sensi della L.R.V. n. 29/2019 e della D.G.R.V. n. 61/2020;

Richiamato il Parere Motivato n. 172 - VFSA del 27.12.2022 con il quale la Commissione Regionale per la VAS ha dato atto che: *"per quanto espresso in premessa, non risulta possibile, allo stato, escludere potenziali effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del PUA denominato "La Creta" del Comune di San Zeno di Montagna. Per tale ragione, trovano applicazione le disposizioni di cui al titolo secondo del D.Lgs. n. 152/2006, come previsto dall'art. 4, comma 4 sexties, della L.R.V. n. 23 aprile 2004, n. 11, che prevedono l'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS o della VAS"*;

Considerato che il P.U.A. in esame è stato pertanto sottoposto a Verifica di Sostenibilità ambientale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

Richiamato il Parere Motivato n. 118 in data 15.06.2023 (acquisito a ns. prot. n. 4621 del 30.06.2023), che 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) Devono essere messe in atto tutte le indicazioni, mitigazioni e/o compensazioni previste nel Rapporto Ambientale Preliminare;

- 2) Deve essere ottemperato quanto previsto dei contributi resi dalle Autorità Ambientali consultate, per le parti non in contrasto con i contenuti di cui alla presente proposta di non assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e smi;
- 3) Devono essere recepiti gli esiti della "Relazione istruttoria Tecnica di valutazione di Incidenza ambientale" n. 129/2023;
- 4) Devono essere individuate tutte le azioni atte a ridurre al minimo la copertura del suolo (ad es. pavimentazione delle aree parzialmente coprente, aumento delle aree verdi ecc...) nella realizzazione delle azioni previste dal Piano;
- 5) Il terreno derivante dallo scotico (indicativamente i primi 40 cm) in fase di scavo va mantenuto separato, per poterlo riutilizzare successivamente nella ricomposizione/rimodellamento della superficie in modo da preservare almeno in parte la fertilità del suolo;
- 6) 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);
- 7) Eventuali materiali di riporto (presenza di materiale antropico inferiore al 20%, verifica da eseguire seguendo la metodologia di cui all'allegato 10 del D.P.R. n. 120/2017) potranno essere riutilizzati solo se possiedono i requisiti di cui all'art. 4, comma 3 del D.P.R. n. 120/2017;
- 8) Si richiama il rispetto degli adempimenti previsti dalla D.G.R.V. n. 244 del 23 maggio 2021 e dei contenuti della nota esplicativa del 16.02.2022 prot. 71886 della Direzione Regionale Difesa del Suolo.

Richiamata l'Istruttoria tecnica n. 129/2023 allegata al Parere Motivato VAS n. 118/2023 relativamente alla valutazione di incidenza con cui si dichiara una conclusione positiva con prescrizioni della procedura di valutazione di incidenza a seguito del rispetto dei requisiti di cui al paragrafo 2.2 dell'Allegato A alla D.G.R.V. n. 1400/2017;

Considerato che la proposta per l'attuazione del P.U.A. in questione, da realizzarsi in loc. Creta in Comune di San Zeno di Montagna, appare meritevole di approvazione;

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

Visto la normativa vigente in materia;

Visto:

- 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. 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,

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. 8798/2022), non sono pervenute né opposizioni né osservazioni al P.U.A. denominato "LA CRETA".
2. **Di approvare**, ai sensi dell'art. 20 della L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i., il P.U.A. denominato "LA CRETA", identificato catastalmente in loc. Creta, al foglio 14° mappale 192, a destinazione residenziale e con le relative previsioni

urbanistiche che prevedono la realizzazione di un'area avente superficie complessiva pari a mq. 8.373,04, acquisito al ns. prot. 1916 del 06.03.2020 e successivamente integrato con documentazione pervenuta a prot. 6528 del 26.08.2020, a prot. 7084 del 16.09.2020 e a prot. 6122 del 30.08.2023, presentato dalle ditte Peretti Paola e Peretti Maurizio, redatto e sottoscritto dai progettisti arch. Stella Peretti e ing. Roberto Penazzi, secondo gli elaborati che depositati agli atti dell'Area Tecnica 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:

PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE

PD01	ARCHITETTONICO	01	Inquadramento Cartografico e urbanistico - Vincoli
PD02	ARCHITETTONICO	02	Rilievo Fotografico esistente
PD03	ARCHITETTONICO	03	Determinazione consistenza PUA e particellare su base catastale
PD04	ARCHITETTONICO	04	Rilievo Topografico ed elementi dello stato di fatto
PD05	ARCHITETTONICO	05	Zonizzazione e Dimensionamento delle Carature Urbanistiche
PD06	ARCHITETTONICO	06	Individuazione grafica degli standard urbanisti e Cessioni
PD07	ARCHITETTONICO	07	Stralci di Dettaglio delle aree a verde e parcheggio
PD08	ARCHITETTONICO	08	Planivolumetrico- Dati stereometrici indicativi lotti di progetto
PD09	ARCHITETTONICO	09	Sezioni significative di insediamento indicativo dell'edificato

PROGETTO DELLE OPERE RETI

PD10	INGEGNERISTICHE	10	Planimetria Smaltimento Acque Meteoriche
PD11	INGEGNERISTICHE	11	Profilo Acque Bianche
PD12	INGEGNERISTICHE	12	Planimetria di Posa Rete Idrica
PD13	INGEGNERISTICHE	13	Planimetria di Posa Rete Telecom
PD14	INGEGNERISTICHE	14	Planimetria di Posa Rete Enel
PD15	INGEGNERISTICHE	15	Planimetria di Posa Rete di Illuminazione Pubblica

STRADE E INFRASTRUTTURE

PD16	INGEGNERISTICHE	16	Planimetria Strada di Progetto e individuazione delle Sezioni Stradali
PD17	INGEGNERISTICHE	17	Profilo Longitudinale Stradale
PD18	INGEGNERISTICHE	18	Sezioni Stradali
PD19	INGEGNERISTICHE	19	Tavola Tipologica delle Superfici Drenanti
PD20	INGEGNERISTICHE	20	Particolari Costruttivi
PD21	INGEGNERISTICHE	21	Planimetria Viabilità e Segnaletica Stradale
PD22	INGEGNERISTICHE	22	Piano di Manutenzione dell'Opera
PD23	INGEGNERISTICHE	23	Preventivo Sommario di Spesa: Computo Metrico Estimativo
PD24	INGEGNERISTICHE	24	Capitolato Speciale d'Appalto - Parte Tecnica

RELAZIONI E DOCUMENTI

PD25	DOCUMENTI	25	Relazione Tecnica Generale
PD26	DOCUMENTI	26	Norme di Attuazione del P.U.A.
PD27	DOCUMENTI	27	Relazione Specialistica di Impianti di Illuminazione

RELAZIONI PRELIMINARI SPECIALISTICHE

PD28	R.SPECIALISTICHE	28	Relazione Geologica, Indagine Sismica, Geotecnica
PD29	R.SPECIALISTICHE	29	Relazione di Calcolo Idraulico e Compatibilità Idraulica
PD30	R.SPECIALISTICHE	30	Relazione Paesaggistica
PD31	R.SPECIALISTICHE	31	Valutazione Incidenza Ambientale
PD32	R.SPECIALISTICHE	32	Riduzione Superficie Boscata
PD33	R.SPECIALISTICHE	33	Prontuario per la Mitigazione Ambientale

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

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, con propria prot. MIC|MIC_SABAP-VR_UO12|19/05/2021|0012860-P, acquisita al ns. prot. 3841 del 19.05.2021, 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;
 - la distribuzione planimetrica dei nuovi edifici dovrà essere studiata in modo da limitare al minimo i movimenti terra e le modifiche dell'attuale morfologia del terreno dovranno essere mirate a minimizzare i profili delle 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 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.

5. **Di prendere atto** delle prescrizioni contenute nel Parere Favorevole in materia di Valutazione Compatibilità Idraulica a cura della Regione Veneto - Direzione Uffici Territoriali per il Dissesto idrogeologico U.O. Genio Civile di Verona, emesso con relativa nota prot. 565153 del 02.12.2021, ed acquisito al ns. prot. 9343 del 02.12.2021, 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;
- nel caso si intendano creare zone umide con la presenza di vegetazione o altri ingombri dovrà incrementarsi l'area destinata agli invasi di raccolta acque in modo che sia tenuto sempre libero dai predetti ed efficiente un volume di invaso pari a quello calcolato per la compatibilità idraulica".

6. **Di prendere atto** delle condizioni contenute nel Parere Preventivo Favorevole in materia sistema idrico integrato a cura dell'Azienda Gardesana Servizi S.p.a., emesso con relativa nota prot. 5748 del 02.08.2021, ed acquisito al ns. prot. 5994 del 02.08.2021, come di seguito riportate:

- che la nuova rete sia posata in carreggiata stradale, 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 indicati dall'Azienda stessa;
- la servitù si intende applicata ad 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 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 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** delle prescrizioni contenute nell'Autorizzazione riduzione superficie boscata - Area Tutela e Sicurezza del territorio - Direzione Uffici territoriali per il Dissesto Idrogeologico - Unità Organizzativa servizi Forestali - Ufficio di Verona, emesso con relativa nota prot. 418106 del 03.08.2023, ed acquisito al ns. prot. 5553 del 03.08.2023, come di seguito riportate:

- Prima dell'esecuzione dei lavori la SV è tenuta ad acquisire dal Comune di San Zeno di Montagna, oltre al necessario titolo abilitativo in ordine agli aspetti urbanistico/edilizi, unitamente all'approvazione delle procedure di cui alla DGRV 1400/2017 e al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lvo. 22.01.2004 n. 42 e ss.mm.ii., anche l'autorizzazione ad eseguire movimenti terra

8. **Di dare atto** che non essendo presente una rete di raccolta e smaltimento consortile dei reflui fognari e non rientrando l'area in oggetto negli agglomerati definiti dalla vigente normativa in materia, l'autorizzazione allo scarico sul suolo, ai sensi di quanto disposto del D.Lgs. n. 152/2006, verrà rilasciata dalla competente Area Tecnica Ecologia del Comune di San Zeno di Montagna.

9. **Di dare atto** che gli elaborati costituenti il P.U.A. verranno pubblicati sul sito istituzionale dell'Ente alla sezione "Area Tecnica - Pianificazione Territoriale", per la relativa libera consultazione.

10. **Di prendere atto** del Parere Motivato n. 172 - VFSA del 27.12.2022, così come citato in premessa.

11. **Di prendere atto** del Parere Motivato n. 118 in data 15.06.2023 acquisito al ns. prot. 4621 del 30.06.2023, rispetto al quale dovranno essere rispettate le condizioni ambientali elencate, atteso che il rispetto delle prescrizioni contenute nel parere regionale *“va garantito dall'Amministrazione comunale in sede di approvazione dello strumento di pianificazione e che sull'ottemperanza delle stesse deve essere dato conto all'Autorità regionale competente per la VAS attraverso la redazione di una “relazione di sintesi” (rif. Parere Motivato VAS n. 118/2023).* Si richiamano le prescrizioni:
- 1) *Devono essere messe in atto tutte le indicazioni, mitigazioni e/o compensazioni previste nel Rapporto Ambientale Preliminare;*
 - 2) *Deve essere ottemperato quanto previsto dei contributi resi dalle Autorità Ambientali consultate, per le parti non in contrasto con i contenuti di cui alla presente proposta di non assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e smi;*
 - 3) *Devono essere recepiti gli esiti della “Relazione istruttoria Tecnica di valutazione di Incidenza ambientale” n. 129/2023;*
 - 4) *Devono essere individuate tutte le azioni atte a ridurre al minimo la copertura del suolo (ad es. pavimentazione delle aree parzialmente coprente, aumento delle aree verdi ecc...) nella realizzazione delle azioni previste dal Piano;*
 - 5) *Il terreno derivante dallo scotico (indicativamente i primi 40 cm) in fase di scavo va mantenuto separato, per poterlo riutilizzare successivamente nella ricomposizione/rimodellamento della superficie in modo da preservare almeno in parte la fertilità del suolo;*
 - 6) *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);*
 - 7) *Eventuali materiali di riporto (presenza di materiale antropico inferiore al 20%, verifica da eseguire seguendo la metodologia di cui all'allegato 10 del D.P.R. n. 120/2017) potranno essere riutilizzati solo se possiedono i requisiti di cui all'art. 4, comma 3 del D.P.R. n. 120/2017;*
 - 8) *Si richiama il rispetto degli adempimenti previsti dalla D.G.R.V. n. 244 del 23 maggio 2021 e dei contenuti della nota esplicativa del 16.02.2022 prot. 71886 della Direzione Regionale Difesa del Suolo.*
12. **Di prendere atto** dell'Istruttoria tecnica n. 129/2023 allegata al Parere Motivato VAS n. 118/2023 relativamente alla valutazione di incidenza.
13. **Di ribadire** 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. 63 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>
---	--