



**COMUNE DI TORRI DEL BENACO**  
**Provincia di Verona**

Viale F.lli Lavanda, 3 - Cap. 37010

☎ 0456205888 - fax 0456205800

P.IVA 00661030239

www.comune.torridelbenaco.vr.it

comune@torridelbenaco.vr.it

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**  
**N° 202 del 10/12/2020**

**OGGETTO: ADOZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) DI CUI ALLA L.R.V. N.11/2004, ARTT.19-20 DENOMINATO "LE SORTE" IN LOCALITA' ALBISANO. DITTA PROPONENTE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA ALBISANO.**

L'anno duemilaventi addì dieci del mese di Dicembre alle ore 07:40, nella Sala delle Adunanze dell'Auditorium San Giovanni, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita sotto la presidenza del Sindaco Nicotra Stefano la Giunta Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Comunale Dott. Giorgio Consolaro.

Intervengono i Signori:

<b>N°</b>	<b>Qualifica</b>	<b>Nome</b>	<b>Presente</b>	<b>Assente</b>
<u>1</u>	Sindaco	NICOTRA STEFANO	Presente	
<u>2</u>	Vice Sindaco	SALAORNI MARCO	Presente	
<u>3</u>	Assessore	ANDREOLI PASQUA	Presente	

PRESENTI: 3

ASSENTI: 0

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento:

**OGGETTO: ADOZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) DI CUI ALLA L.R.V. N.11/2004, ARTT.19-20 DENOMINATO "LE SORTE" IN LOCALITA' ALBISANO. DITTA PROPONENTE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA ALBISANO.**

### **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 previsa l'attuazione degli interventi in coerenza con il P.A.T.;
- il P.A.T. del Comune di Torri del Benaco è stato elaborato in co-pianificazione con la Regione Veneto, validato dalla stessa struttura regionale in data 04.04.2014, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 9 del 09.04.2014, Valutazione Ambientale Strategica approvata dalla Commissione Regionale V.A.S. in data 08.03.2016, approvato in Conferenza di Servizi in data 06.10.2016 e ratificato con delibera della Provincia di Verona n. 189 in data 29.12.2016;
- successivamente è stato adottato il P.I. in data 10.07.2017 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 e approvato in data 24.02.2018 con deliberazione di Consiglio Comunale n.12, ripubblicato per alcuni ambiti che sono stati approvati con deliberazione n. 47 del 17.10.2018;
- è stata poi adottata la variante n. 1 al P.A.T. con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 in data 27.04.2018, che è stata trasmessa alla Provincia di Verona per la definitiva approvazione con nota prot. n. 18450 in data 19.11.2018;
- la variante n. 1 al P.A.T. è stata approvata con deliberazione del Presidente della Provincia di Verona n. 27 del 21.03.2019 con condizioni e prescrizioni e pubblicata all'albo pretorio online in data 25.03.2019 n. rep. 2019-170902-0001011;

VISTI gli artt. 19 - 20 della L.R.V. n. 11/2004, che disciplina l'adozione e l'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);

VERIFICATO che all'interno della zonizzazione del P.I. vigente è prevista la zona classificata "D4/c/06" a destinazione turistico-ricettiva con le relative previsioni urbanistiche relative all'ambito oggetto della lottizzazione che prevedono la realizzazione di mq. 4.700,00 di S.U.L. su un'area di mq. 9.945,00 con fabbricato di altezza massima di n. 3 piani e un indice di permeabilità del 75%;

DATO ATTO che in data 30.04.2019 prot. n. 7308, è pervenuta agli atti di questo Comune istanza di parere preliminare e relativi indirizzi per il progetto di P.U.A. di iniziativa privata (ditta Alpiana S.r.l.), da realizzarsi in loc. Le Sorte, redatta e sottoscritta dai progettisti arch. Marco Pace e arch. Alessandro De Santi, costituito dai seguenti elaborati in forma cartacea:

- Tav. 1 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- Tav. 2 – RILIEVO TOPOGRAFICO, SEZIONI STATO DI FATTO
- Tav. 3 – RILIEVO FOTOGRAFICO
- Tav. 4 – INDIVIDUAZIONE AMBITO DI PUA MODIFICATO ALL'INTERNO DELLA MAGGIORAZIONE DEL 10%
- Tav. 5 – STANDARD URBANISTICI
- Tav. 6 – RILIEVO TOPOGRAFICO, SEZIONI STATO DI PROGETTO
- Relazione tecnica-illustrativa P.U.A.
- Computo metrico estimativo P.U.A.

RICHIAMATA la propria precedente deliberazione n. 126 in data 21.06.2019, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto "Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di cui alla L.R.V. n.11/2004 artt.19-20 in località Le

Sorte, presentato dalla ditta Alpiana S.r.l., l.le rapp. Margesin Johann Josef. Indirizzi e parere preliminare”, con la quale venivano disposti indirizzi di carattere preliminare relativamente al citato P.U.A., demandando conseguentemente la prescritta adozione;

DATO ATTO che in recepimento agli indirizzi di cui alla succitata D.G.C. n. 126/2019, venne avviata apposita fase di confronto fra la ditta proponente e questo Comune, nell’ottica di risolvere le criticità evidenziate, con particolare riferimento a questioni di viabilità e sotto-servizi;

VISTO il P.U.A. denominato “Le Sorte”, acquisito al ns. prot. 1465 in data 31.01.2020, presentato dalla ditta Soc. Coop. Edilizia Albisano (leg. rapp. sig. Vanzini Mauro) con sede in Verona, redatto e sottoscritto dai progettisti arch. Marco Pace e arch. Alessandro De Santi e costituito dagli elaborati di seguito elencati:

- Tav. 1 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- Tav. 2 – RILIEVO TOPOGRAFICO, SEZIONI E RETI TECNOLOGICHE STATO ATTUALE
- Tav. 3 – RILIEVO FOTOGRAFICO
- Tav. 4 – INDIVIDUAZIONE AMBITO DI PUA E PROPOSTA MODIFICATO SUPERFICIE
- Tav. 5 – PLANIMETRIA GENERALE E SEZIONI STATO DI PROGETTO E STUDIO DI VIABILITÀ
- Tav. 6 – STANDARD URBANISTICI E RETI TECNOLOGICHE ALL’INTERNO DEL PUA – ZONA A (all’interno dell’ambito del PUA)
- Tav. 7 – STANDARD URBANISTICI E RETI TECNOLOGICHE ZONA B E C (fuori dall’ambito del PUA)
- Tav. 8 – RETI TECNOLOGICHE – ENEL
- Tav. 9 – RETI TECNOLOGICHE – TELECOM E FIBRA
- Tav. 10 – RETI TECNOLOGICHE – GAS
- Tav. 11 – TAVOLA LINEA AGS ACQUEDOTTO
- Tav. 12 – RETI TECNOLOGICHE AGS ACQUE NERE
- Tav. 13 – ISOLA ECOLOGICA
- Tav. 14 – VERDE E MITIGAZIONE AMBIENTALE
- Tav. 15 – COMPATIBILITÀ IDRAULICHE
- Relazione tecnica-illustrativa P.U.A.
- Quadro economico P.U.A.
- Computo metrico P.U.A.
- Schema di convenzione P.U.A. denominato “Le Sorte”
- Relazione geologica e geotecnica
- Relazione di compatibilità idraulica-Relazione Idrogeologica
- Relazione paesaggistica ordinaria
- Relazione illuminotecnica
- Relazione accompagnatoria alla dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza ai sensi della DGR 1400 del 29-08-2017
- Relazione sulla modellazione sismica concernente la “pericolosità sismica” del sito in costruzione

ACCERTATO che gli elaborati costituenti il P.U.A. in questione sono stati redatti in recepimento agli indirizzi di carattere preliminare di cui alla D.G.C. n. 126/2019, in esito alla succitata fase di confronto fra la ditta proponente e questo Comune e che sono pertanto da ritenersi coerenti con le necessità dell’Amministrazione Comunale;

RILEVATO che a valere sul P.U.A. in questione, proprio per effetto di quanto prescritto al punto 4 della succitata D.G.C. n. 126/2019, con nota prot. n. 9018 in data 18.07.2020 dell’Ufficio Beni Paesaggistici di questo Comune, è stata rilasciata la prescritta Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell’art. 146, comma 11 del D.Lgs. n. 42/2004, da intendersi relativa all’intervento edilizio;

DATO ATTO che:

- le vigenti Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del P.I. n. 1, per le ZTO D4c-D4d-D4e-D4f "Zone turistiche ricettive", prevedono il seguente parametro urbanistico:

superfici scoperte minime da mantenere comunque permeabili = 75%

- la Soc. Coop. Edilizia Albisano, al ns. prot. 8687 in data 23.05.2019, ha presentato formale manifestazione di volontà edificatoria a valere sul P.I. n. 2 (n. 100), tendente ad ottenere la riduzione del succitato parametro urbanistico dall'attuale 75% al 50%;

- con propria deliberazione n. 24 del 02.07.2020, è stato adottato il P.I. n. 2, che prevede l'accoglimento della manifestazione di volontà edificatoria suddetta, peraltro in termini di norma generale e non puntualmente riferita al caso di specie;

- la proposta progettuale del P.U.A. in questione è stata sviluppata sulla base della suddetta probabile modifica normativa e pertanto con una previsione di superfici scoperte minime da mantenere comunque permeabili non inferiore al 50%, da attuarsi solo a seguito della definitiva approvazione del P.I. n. 2, ovvero, in alternativa, mediante Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 e succ. mm.ii., qualora il termine di approvazione del P.I. n. 2, dovesse protrarsi eccessivamente nel tempo;

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 idrogeologico-forestale - R.D.L. 30.12.1923, n. 3267 (art. 9 N.T. "Vincoli e norme di tutela"), ambiti naturalistici di livello regionale (art. 19 P.T.R.C.) (art. 7.3 N.T.), in parte vincolo destinazione forestale - art. 15 L.R. 52/78 - vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 - zone boscate (art. 5.4 N.T.), Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.) adottato con D.G.R. n. 372/2009 e D.G.R. 427/2010 - intero territorio (art. 7.1 N.T.), Piano d'Area Garda Baldo adottato con D.G.R. 827/2010 - intero territorio (art. 7.2 N.T.), Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) approvato con D.G.R. n. 236/2015 - intero territorio (art. 7.1.1), vincolo sismico (intero territorio) zona 3 O.P.C.M. 3519/2006 e succ.mod. (art. 5.6 N.T.);

- Tav. 3 - CARTA DELLE FRAGILITÀ - (art. 10 N.T. "Prevenzione del rischio e controllo degli interventi") Area idonea;

- Tav. 4 - CARTA DELLE AZIONI DI PIANO (TRASFORMABILITÀ) - (art. 15 N.T. "Aree dell'urbanizzazione programmata") T-Turistico ricettivo;

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

- Zona territoriale omogenea "D4C/6" - Zone turistiche ricettive - art. 23 N.T.O., Aree oggetto di Accordo n. 13 tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 - art. 76 N.T.O.;

ed individua i seguenti vincoli:

- parte vincolo paesaggistico D.Lgs. n. 42/2004, art. 142 lettera g) - zone boscate, L.R. 52/1978 art. 15 e L.R. 05/05 e s.m.i. - art. 14 N.T.O., vincolo idrogeologico - forestale R.D. 30.12.1923 n. 3267, L.R. 11/2004 art. 41 - art. 16 N.T.O., vincolo sismico "Zona 3" - O.P.C.M. 3274/2003 e successive modifiche - art. 17 N.T.O., Piano d'Area Garda Baldo adottato con D.G.R. 827/2010 - art. 19 N.T.O., Ambiti naturalistici di livello regionale - art. 19 P.T.R.C. - art. 20 N.T.O., Aree già destinate a bosco interessate da incendi - L. 353/2000 art. 10 - art. 36 N.T.O. (non interessata l'area di edificazione), Matrice naturale primaria - area di pregio paesaggistico - artt. 28-32 N.T.O.

DATO ATTO che il progetto di piano prevede:

- Totale volume: mc. 12.690,00 equivalenti a mq. 4.700,00 di SUL

- Ambito di intervento: mq. 9.945,00

- Ambito di intervento a seguito maggiorazione 10%: mq. 10.931,92

- Standard minimi (15 mq./100 mc.): mq. 1.903,50

- Standard urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare: mq. 789,80

- Standard urbanizzazione primaria e secondaria da monetizzare: mq. 1.113,70

- Valore monetizzazione aree da cedere: €/mq. 433,00 (valore IMU)

- numero dei piani ammessi: 3 fuori terra

- distanza dai confini: mt. 5,00 minimo

- distanza da strade: mt. 5,00 minimo
- distanza tra fabbricati: mt. 10,00 minimo o in continuità

PRESO ATTO che per il P.U.A. in questione, necessita acquisire i seguenti imprescindibili pareri di competenza, per i quali verranno avviati i relativi iter in esito all'adozione del presente provvedimento:

- parere per Verifica di Assoggettabilità alla VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e D.G.R. n. 1717/2013;
- parere di Compatibilità Sismica, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 (ex art. 13 Legge 64/74);
- parere di Compatibilità Idraulica delle D.G.R.V. n. 3637 del 13.12.2002 e n. 2948/2009 del 06.10.2009;
- parere in materia di V.Inc.A. ,ai sensi della D.G.R.V. n. 1400/2017;

CONSIDERATO che la proposta per l'attuazione del P.U.A. in questione, da realizzarsi in loc. Le Sorte in Comune di Torri del Benaco (Vr), appare meritevole di approvazione;

CONSTATATO 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 ditta Soc. Coop. Edilizia Albisano (leg. rapp. sig. Vanzini Mauro) con sede in Verona, adottando l'iniziativa per l'urbanizzazione dell'area;

VISTO la normativa vigente in materia;

VISTO:

- il D.Lgs. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;
- la Legge Regionale Veneto 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;
- il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Torri del Benaco vigente;
- il Piano degli Interventi vigente e le relative NTO;
- il vigente Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento Edilizio comunale;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 24.12.2019, dichiarata immediatamente eseguibile con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione Esercizi 2020-2022;

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n. 174 del 05.09.2019, dichiarata immediatamente eseguibile, ed avente ad oggetto "Individuazione del Responsabile dell'area urbanistica ai sensi dell'art. 53, comma 23, della Legge 23/12/2000, n. 388 e s.m.i.";

VISTO i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile,, espressi ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.;

Tutto ciò premesso e considerato;

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

### **DELIBERA**

1. Quanto espresso in narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. Di adottare, ai sensi dell'art. 20 della L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i., il P.U.A. denominato "Le Sorte", acquisito al ns. prot. 1465 in data 31.01.2020, presentato dalla ditta Soc. Coop. Edilizia Albisano (leg. rapp. sig. Vanzini Mauro) con sede in Verona, redatto e sottoscritto dai progettisti arch. Marco Pace e arch.

Alessandro De Santi, depositato agli atti di questo Comune al prot. 1465 del 31.01.2020, secondo gli elaborati che depositati agli atti dell'Area 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. 1 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- Tav. 2 – RILIEVO TOPOGRAFICO, SEZIONI E RETI TECNOLOGICHE STATO ATTUALE
- Tav. 3 – RILIEVO FOTOGRAFICO
- Tav. 4 – INDIVIDUAZIONE AMBITO DI PUA E PROPOSTA MODIFICATO SUPERFICIE
- Tav. 5 – PLANIMETRIA GENERALE E SEZIONI STATO DI PROGETTO E STUDIO DI VIABILITÀ
- Tav. 6 – STANDARD URBANISTICI E RETI TECNOLOGICHE ALL'INTERNO DEL PUA – ZONA A (all'interno dell'ambito del PUA)
- Tav. 7 – STANDARD URBANISTICI E RETI TECNOLOGICHE ZONA B E C (fuori dall'ambito del PUA)
- Tav. 8 – RETI TECNOLOGICHE – ENEL
- Tav. 9 – RETI TECNOLOGICHE – TELECOM E FIBRA
- Tav. 10 – RETI TECNOLOGICHE – GAS
- Tav. 11 – TAVOLA LINEA AGS ACQUEDOTTO
- Tav. 12 – RETI TECNOLOGICHE AGS ACQUE NERE
- Tav. 13 – ISOLA ECOLOGICA
- Tav. 14 – VERDE E MITIGAZIONE AMBIENTALE
- Tav. 15 – COMPATIBILITÀ IDRAULICHE
- Relazione tecnica-illustrativa P.U.A.
- Quadro economico P.U.A.
- Computo metrico P.U.A.
- Schema di convenzione P.U.A. denominato "Le Sorte"
- Relazione geologica e geotecnica
- Relazione di compatibilità idraulica-Relazione Idrogeologica
- Relazione paesaggistica ordinaria
- Relazione illuminotecnica
- Relazione accompagnatoria alla dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza ai sensi della DGR 1400 del 29-08-2017
- Relazione sulla modellazione sismica concernente la "pericolosità sismica" del sito in costruzione

3. Di prendere atto della autorizzazione paesaggistica rilasciata con nota prot. n. 9018 in data 18.07.2020 dell'Ufficio Beni Paesaggistici di questo Comune;
4. Di depositare il progetto di piano ed i relativi elaborati entro 5 giorni dall'adozione della presente deliberazione presso l'Area Urbanistica del Comune, per la durata di 10 giorni;
5. Di stabilire che dell'avvenuto deposito sia data notizia nei modi seguenti:
  - avviso pubblicato nell'Albo Pretorio on-line del Comune di Torri del Benaco;
  - diffusione telematica a mezzo sito web del Comune di Torri del Benaco;
6. Di autorizzare il Responsabile dell'Area Urbanistica ad adempiere con tutti i provvedimenti inerenti e conseguenti la presente deliberazione;
7. La presente deliberazione verrà comunicata al Capogruppo Consiliare, ai sensi dell'art. 125 del D. Lgs. 267/2000, contestualmente all'affissione all'albo pretorio comunale;

Successivamente la Giunta comunale, vista l'urgenza del provvedimento in discussione, con separata unanime votazione, espressa nei modi e nelle forme di legge,

**DELIBERA**

DI DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e s.m.i.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco  
Nicotra Stefano

Il Segretario Comunale  
Dott. Giorgio Consolaro

(atto sottoscritto digitalmente)