



Comune di Villafranca di Verona  
PROVINCIA DI VERONA

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA  
GIUNTA COMUNALE N. 150 del 26/06/2026**

**OGGETTO:** ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PUA D45 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE COD. SUAP 02276270234-17022025-1239, IN VIA CASCINA VERDE, AI SENSI DELL'ART. 20 COMMA 1, DELLA L.R. N. 11/2004

L'anno **2026** il giorno **ventisei** del mese di **giugno** alle ore **09:50**, nella sala delle adunanze, premesse le formalità di legge, si è riunita la GIUNTA COMUNALE.

		PRESENTI
1	DALL'OCA ROBERTO LUCA	SI
2	MARAIA RICCARDO	SI
3	ARDUINI FRANCESCO PAOLO	SI
4	CORDIOLI JESSICA	SI
5	GIULIANI NICOLA	SI
6	RESIDORI ARIANNA	SI
7	ZAMPERINI LUCA	NO
8	PERINA ORTOMBINA NICOLE	SI

PRESENTI: 7 ASSENTI: 1

Partecipa all'adunanza con funzioni di Segretario Generale la **Dott.ssa Mazzocco Chiara**.

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il Sig. **Dall'Oca Roberto Luca** nella sua qualità di Sindaco, dichiara aperta la seduta ed invita l'assemblea a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, il cui testo è riportato nel foglio allegato.

Richiamato dal Segretario Generale l'articolo 78, comma 2, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- la vigente strumentazione urbanistica comunale è costituita da:
  - Piano di Assetto del Territorio (di seguito PAT), approvato nella Conferenza dei Servizi del 18/02/2015 e ratificato con deliberazione della Giunta Regionale n. 889 del 13/07/2015, efficace dal 07/08/2015;
  - con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 18/02/2021, regolarmente esecutiva, è stata approvata la variante di adeguamento del PAT alla L.R. 14/2017 recante "Contenimento del consumo di suolo";
  - Piano degli Interventi (di seguito PI), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 18/04/2018, regolarmente esecutiva, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11;
- il PI è stato successivamente oggetto di varianti per conformare lo strumento urbanistico alla realizzazione di opere infrastrutturali pubbliche e/o interventi puntuali attuativi;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 27/05/2025, regolarmente esecutiva, è stata approvata la Variante al PI per la ricognizione e riclassificazione delle aree soggette a Piani Urbanistici Attuativi (PUA) attuati;
- il vigente PI individua l'ambito oggetto del presente provvedimento quale area soggetta a Piano Urbanistico Attuativo (PUA/D45);

Dato atto che:

- in data 24.02.2025 è pervenuta allo Sportello Unico per le Attività Produttive (di seguito SUAP) del Comune di Villafranca di Verona, COD. SUAP 02276270234-17022025-1239 (protocollo comunale nn. 10.958, 10.959 e 10.961 del 25/02/2025), la richiesta di approvazione del Piano urbanistico attuativo - PUA D/45, sito in via Cascina Verde in Villafranca di Verona, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 23 Aprile 2004, n 11";
- In data 26.03.2025 con nota prot. 16612 l'Ufficio Urbanistica ha provveduto, ai sensi dell'art. 7 e art. 8 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 alla comunicazione di avvio del procedimento;
- In data 27.03.2025 con nota prot. 16847 l'Ufficio Urbanistica ha provveduto, ai sensi dell'art. 2 comma 7 della L. 241/1990, alla comunicazione di sospensione del procedimento e richiesta di documentazione integrativa.
- In data 23.06.2025 con atto rep. n. 21.503/14.893 del notaio G. Gelmi sono state acquisite gratuitamente al patrimonio comunale parte delle aree costituenti la rotatoria su via Cascina Verde realizzata da Veneto Strade Spa;

- in data 24.06.2025 (prot. comunale n. 32318/2025 e n. 32319/2025) e, da ultimo, in data 17/06/2026 (prot. n. 27517/2026), sono pervenute al SUAP integrazioni documentali e documentazione sostitutiva di taluni elaborati precedentemente depositati, costituenti gli elaborati tecnici e progettuali nella loro versione definitiva.

Preso atto che:

- nell'ambito della fase istruttoria del procedimento sono stati acquisiti i seguenti pareri degli uffici comunali, le cui indicazioni e prescrizioni costituiscono parte integrante del PUA:
  - il parere dell'Ufficio Lavori Pubblici (prot. n. 27762 del 18/06/2026);
  - il parere dell'Ufficio Edilizia Privata (prot. n. 42138 del 28/08/2025);
  - il parere della Polizia Locale (prot. n. 51092 del 21/10/2025);
- in data 06/08/2025 la documentazione tecnico-progettuale è stata trasmessa agli enti competenti e sono stati acquisiti i seguenti pareri, le cui indicazioni e prescrizioni costituiscono parte integrante del PUA:
  - parere di compatibilità sismica ex art. 89 DPR 380/2001 rilasciato dal Genio Civile di Verona in data 07/05/2026 prot. n. 0259024, acquisito al protocollo comunale in data 07/05/2026 al n. 21247;
  - parere di Acque Veronesi S.c.ar.l. del 27/02/2026, reso favorevole con precisazioni operative;
  - parere di Rete Morenica S.r.l. del 24/09/2025, reso favorevole con precisazioni operative;
  - parere di E-distribuzione Spa (parere preventivo valido fino al 31/10/2026) reso favorevole con precisazioni operative;

Vista la documentazione costituente il presente Piano di Lottizzazione, costituita dai seguenti elaborati:

- Tav. 01 – inquadramento urbanistico
- Tav. 02 – rilievo dello stato attuale e piano particellare
- Tav. 03 – ripermimetrazione ambito di PUA
- Tav. 04 – Planimetria generale e verifica standard
- Tav. 05 - Dimostrazione degli standard
- Tav. 06 – Particolari costruttivi
- Tav. 07 – Tracciato rete gas metano
- Tav. 08 – Tracciato rete telefonica
- Tav. 09 – Tracciato rete energia elettrica
- Tav. 10 – Tracciato rete illuminazione pubblica
- Tav. 11 – Tracciato rete fognatura – acque nere
- Tav. 12 – Tracciato idrico – acquedotto
- Tav. 13 – Tracciato acque meteoriche
- Tav. 14 – Segnaletica stradale
- Tav. 15 – Planivolumetrico
- Tav. 16 – Sovrapposizione mappa catastale e aree a standard

- Tav. 17 – Sistemazione a verde
- Tav. A1 - RELAZIONE TECNICA
- Tav. A2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Tav. A3 - NORME TECNICHE
- Tav. A5 – SCHEMA DI CONVENZIONE
- Tav. A6 – VISURE CATASTALI
- Tav. A7 – PQAMA
- Tav. A8 - CAPITOLATO PRESTAZIONALE OPERE
- Tav. A9 - PREVENTIVO SPESA OPERE URBANIZZAZIONE
- 
- Tav. A10 – VINCA \_Relazione
- Tav. A10B – Format proponente screening
- Tav. A11 - TABELLA NOMINATIVI PROPRIETARI
- Tav. A12 – RELAZIONE VERIFICA COMPATIBILITA' IDRAULICA
- Tav. A13 - RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE VERIFICA ASSOGGETTABILITÀ VAS;
- Tav. A14 – STUDIO IMPATTO VIABILISTICO
- Tav. A15 – ATTI DI PROPRIETA'
- Tav. A16 – DELEGHE ALLA PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA DI PUA
- Tav. A17 – VALUTAZIONE PREVIZIONALE DI IMPATTO ACUSTICO
- Tav. A18 – RELAZIONE GEOLOGICA GEOMORFOLOGICA IDROGEOLOGICA
- Tav. A19 - VERIFICA ILLUMINOTECNICA
- Tav. A20 – RELAZIONE ACQUE METEORICHE
- GSIO72 - ATTESTAZIONE MICROZONAZIONE SISMICA
- DICHIARAZIONE DEL PROGETTISTA DI PRESENTAZIONE DELLA FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO A FIBERCOP SPA IN DATA 01/09/2025
- DICHIARAZIONE DEL PROGETTISTA DI ASSENZA CONDOTTE CONSORTILI NELL'AREA OGGETTO DI PUA

documentazione depositata agli atti d'ufficio, corredata della documentazione amministrativa di rito (Carta identità, documentazione di procura SUAP, dichiarazioni di delega, file di sistema SUAP, visure camerali, pagamenti per la proroga delle previsioni di edificabilità del PI, diritti di segreteria e marche da bollo);

Considerato che il Piano di lottizzazione produttivo (artigianale / industriale):

- sviluppa un ambito di 78.422 mq ripartiti in 67.815 mq di superficie edificabile, suddivisa in quattro lotti, e 11.058 mq di opere di urbanizzazione (di cui 451 mq fuori ambito), con rapporto massimo di copertura pari al 50% ed altezza massima di 12 ml;
- propone la ripermimetrazione dell'ambito nei limiti del 10 % in termini di superficie ai sensi dell'art. 20, comma 8 bis, della L.R. 11/2004 e dell'art. 10, comma 2, delle NTO del PI;
- è localizzato all'esterno degli Ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla L.R n. 14 del 6 giugno 2017 “Contenimento del Consumo di Suolo e Rigenerazione Urbana” come approvati nella specifica variante al PAT approvata con deliberazione consiliare n. 7 del 18/02/2021 e, pertanto, comporta consumo di suolo; con riferimento ai procedimenti urbanistici svolti ed in itinere, l'entità

di suolo ancora oggi disponibile è quantificata in 33,0767 Ha che diminuirà a 25,2345 Ha a seguito dell'approvazione definitiva del PUA;

- relativamente alle opere di urbanizzazione, sono previsti verde (per 2.664 mq) e parcheggi pubblici (per 5.326 mq) a corredo di una viabilità interna essenziale e con andamento lineare; il verde piantumato affianca principalmente via Cascina Verde e, per la restante quota, è funzionale alla dispersione delle acque meteoriche; verso la zona agricola, sul lato sud/ovest, è prevista una piantumazione ad alto fusto quale fascia di mitigazione ambientale;

Evidenziato che:

- il Piano di Lottizzazione, così come precisato dall'art. 19 della L.R. n. 11/2004, ha carattere di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) ed i relativi elaborati, pertanto, hanno carattere vincolante per i successivi interventi edilizi, oltre che per quanto riguarda la realizzazione delle opere d'urbanizzazione, nei limiti e con i margini di flessibilità previsti dalla vigente legislazione;
- le progettazioni delle opere di urbanizzazione del PUA sono da considerarsi quali "progettazioni di massima" con "schemi delle infrastrutture e degli impianti" e che la successiva progettazione esecutiva, al fine della completa definizione delle stesse progettazioni, infrastrutture e adeguamento dei relativi computi metrici e polizze fideiussorie, dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale, in particolare con l'Ufficio Lavori Pubblici, e con gli enti gestori i sottoservizi;
- le procedure per la stipula della Convenzione Urbanistica ed il deposito delle polizze fideiussorie a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione sono disciplinate dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 16 del 17/02/2012;
- **il Piano di Lottizzazione è soggetto a Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e la specifica documentazione sarà trasmessa all'Autorità competente per l'espressione del relativo provvedimento successivamente all'adozione da parte della Giunta Comunale, nel rispetto della normativa vigente;**
- la proposta di Piano di Lottizzazione soddisfa l'interesse pubblico sia per quanto concerne le aree destinate alla viabilità e agli usi pubblici, sia per quanto concernente alle caratteristiche di zona;

Preso atto dell'istruttoria redatta dall'Ufficio Urbanistica in merito alla proposta di PUA – Piano di Lottizzazione, aggiornata alla data del 24/06/2026, con la quale è stato espresso parere favorevole all'intervento, fatto salvo il rispetto delle condizioni e prescrizioni contenute in essa e nei pareri acquisiti agli atti del procedimento, riassunti nel documento "CONCLUSIONI dell'istruttoria Ufficio Urbanistica del 24/06/2026" che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Visti:

- la Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, ed in particolare l'art. 29, comma 1, il quale dispone che, dalla data di adozione degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale e delle relative varianti e fino alla loro entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia secondo le modalità previste dalla Legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni;

- il Dlgs 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico degli Enti Locali);
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Richiamato l'articolo 78, "Doveri e condizione giuridica", comma 2, del D. Lgs. n. 267/2000, che dispone: "Gli amministratori di cui all'articolo 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado";

Acquisiti i pareri favorevoli espressi in merito alla proposta di deliberazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs n. 267/2000 dal Dirigente dell'Area Tecnica e dal Dirigente Responsabile del Servizio Finanziario;

Con votazione favorevole e unanime;

#### **DELIBERA**

1. di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di adottare, ai sensi dell'art. 20, comma 1, della L.R. 23 aprile 2004 n. 11, il Piano Urbanistico Attuativo PUA D45 - Piano di Lottizzazione in via Cascina Verde, in accoglimento dell'istanza presentata al SUAP in data 24/02/2025 (COD. SUAP 02276270234-17022025-1239), acquisita al protocollo comunale n. 10.958, n. 10.959 e n. 10.961 del 25/02/2025), come da ultimo integrata in data 17/06/2026 (prot. comunale n. 27517/2026), costituito dai seguenti elaborati e documenti:
  - Tav. 01 – inquadramento urbanistico
  - Tav. 02 – rilievo dello stato attuale e piano particellare
  - Tav. 03 – ripermimetrazione ambito di PUA
  - Tav. 04 – Planimetria generale e verifica standard
  - Tav. 05 - Dimostrazione degli standard
  - Tav. 06 – Particolari costruttivi
  - Tav. 07 – Tracciato rete gas metano
  - Tav. 08 – Tracciato rete telefonica
  - Tav. 09 – Tracciato rete energia elettrica
  - Tav. 10 – Tracciato rete illuminazione pubblica
  - Tav. 11 – Tracciato rete fognatura – acque nere
  - Tav. 12 – Tracciato idrico – acquedotto
  - Tav. 13 – Tracciato acque meteoriche
  - Tav. 14 – Segnaletica stradale
  - Tav. 15 – Planivolumetrico
  - Tav. 16 – Sovrapposizione mappa catastale e aree a standard
  - Tav. 17 – Sistemazione a verde

- Tav. A1 - RELAZIONE TECNICA
- Tav. A2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Tav. A3 - NORME TECNICHE
- Tav. A5 – SCHEMA DI CONVENZIONE
- Tav. A6 – VISURE CATASTALI
- Tav. A7 – PQAMA
- Tav. A8 - CAPITOLATO PRESTAZIONALE OPERE
- Tav. A9 - PREVENTIVO SPESA OPERE URBANIZZAZIONE
  
- Tav. A10 – VINCA \_Relazione
- Tav. A10B – Format proponente screening
- Tav. A11 - TABELLA NOMINATIVI PROPRIETARI
- Tav. A12 – RELAZIONE VERIFICA COMPATIBILITA' IDRAULICA
- Tav. A13 - RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE VERIFICA ASSOGGETTABILITÀ VAS;
- Tav. A14 – STUDIO IMPATTO VIABILISTICO
- Tav. A15 – ATTI DI PROPRIETA'
- Tav. A16 – DELEGHE ALLA PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA DI PUA
- Tav. A17 – VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO
- Tav. A18 – RELAZIONE GEOLOGICA GEOMORFOLOGICA IDROGEOLOGICA
- Tav. A19 - VERIFICA ILLUMINOTECNICA
- Tav. A20 – RELAZIONE ACQUE METEORICHE
- GSIO72 - ATTESTAZIONE MICROZONAZIONE SISMICA
  
- DICHIARAZIONE DEL PROGETTISTA DI PRESENTAZIONE DELLA FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO A FIBERCOP SPA IN DATA 01/09/2025
- DICHIARAZIONE DEL PROGETTISTA DI ASSENZA CONDOTTE CONSORTILI NELL'AREA OGGETTO DI PUA

documentazione depositata agli atti d'ufficio, corredata della documentazione amministrativa di rito (Carta identità, documentazione di procura SUAP, dichiarazioni di delega, file di sistema SUAP, visure camerali, pagamenti per la proroga delle previsioni di edificabilità del PI, diritti di segreteria e marche da bollo),

alle condizioni e prescrizioni richiamate nelle premesse e contenute nelle conclusioni dell'istruttoria tecnica dell'Ufficio Urbanistica in data 24/06/2026, riportate nel documento “CONCLUSIONI dell'istruttoria Ufficio Urbanistica del 24/06/2026” che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

3. di dare atto che le procedure conseguenti l'adozione del PUA sono quelle stabilite all'art. 20, comma 3, 4, 5 e 8 della LR 11/2004, ovvero che:
  - entro cinque giorni dall'adozione il piano è depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di dieci giorni; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'Albo Pretorio on line del Comune e mediante pubblicazione sul sito internet del Comune di Villafranca di Verona;
  - nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni;
  - entro settantacinque giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle

opposizioni/osservazioni la Giunta Comunale decide sulle stesse ed approva il piano;

4. **di dare atto** che, a seguito dell'adozione della presente PUA, verrà avviata la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, mediante trasmissione della documentazione all'Autorità competente;
5. di precisare che le misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 11/2004, secondo la Legge n. 1902/1952 e dell'art. 12, comma 3, del Testo Unico dell'Edilizia - D.P.R. 380/2001, rimarranno in vigore fino al momento in cui il piano diverrà efficace;
6. di precisare che le procedure per la stipula della Convenzione Urbanistica sono disciplinate dalla Deliberazione della Giunta Comunale n. 16 del 17/02/2012;
7. di dare atto che:
  - il responsabile del settore o del Servizio Urbanistica provvederà all'esecuzione della presente deliberazione;
  - i Servizi Urbanistica, Segreteria, Tributi, Edilizia Privata dovranno collaborare, ciascuno per gli adempimenti di rispettiva competenza, all'esecuzione della presente deliberazione.

Inoltre,

### **LA GIUNTA COMUNALE**

al fine di provvedere, nei termini di legge, a dare atto alle procedure conseguenti l'adozione del piano;

Con separata votazione, favorevole e unanime;

### **D E L I B E R A**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto come segue

**IL SINDACO**  
Dall'Oca Roberto Luca

*Documento sottoscritto con firma digitale*

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Dott.ssa Mazzocco Chiara

*Documento sottoscritto con firma digitale*