

COMUNE DI NEGRAR

PROVINCIA DI VERONA

Oggetto: C2/17 del Comparto Urbanistico PUA S.MARIA

Proprietà:

Santa Maria 90 srl

Tezza Impianti srl

Progettista: arch. Renzo Banterle, Ord. Arch. Verona n. 114
Via Umberto I, 11, 37024 Negrar, Verona

arch. Piero I. Banterle Ord. Arch. Verona n. 1749
Via Umberto I, 11, 37024 Negrar, Verona

Data:
24 aprile 2025

Elaborato adeguato alle:
Delibera di Giunta Comunale n.158 del 28.11.2024,
Parere n. 25- VFSA del 06.02.2025 (ambito C2/17),
Parere favorevole prot. 186951 del 11-04-2025 - RV Servizio Geologico.

**VARIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
AMBITO C2/17 PUA “S.MARIA”**

**10
RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Premessa

La presente relazione fornisce un'analisi dettagliata sulla modesta variante proposta al Piano Urbanistico Approvato (PUA) nel Comparto C2/17 del Progetto di Coordinamento Urbanistico denominato "Santa Maria". Il PUA ha ottenuto l'approvazione con pratica 008/16 e ha subito successive varianti, tra cui la:

- P.E. n.008B/16 con Deliberazione di Giunta Comunale n. 113 del 23.08.2018 senza variazione della Convenzione e
- P.E. n.008C/16 con deliberazione di Giunta Comunale n.23 del 07.02.2019 con modifica gli art. 5-10-12 della convenzione urbanistica rep. 21428/17 in attuazione della D.G.C. 181/2018 (già modificata in data 02.11.2018 con atto Rep. 28491 articoli 4-5-7-11).

Relazione

La variante proposta si concentra su tre lotti specifici (16, 18 e 20) e mira a introdurre variazioni di quota per consentire la realizzazione di un percorso per le autorimesse interrate, i lotti infatti sono divisi in due con quote diverse.

La variante proposta non comporterà un aumento delle aree edificabili, del volume o del carico urbanistico complessivo. L'obiettivo principale è la creazione di un percorso per le autorimesse interrate per rispondere alle esigenze emergenti nel contesto urbanistico e l'armonizzazione attraverso la parificazione delle quote nella progettazione del lotto.

Questa variante si contraddistingue per innalzamento parziale di quota di 3 lotti.

Questi 3 lotti hanno all'interno 2 quote differenti, che erano stati studiati come via di mezzo fra la quota d'ingresso del lotto sulla strada di lottizzazione e quota del campo a vigneto di altra proprietà nell'estremo opposto del lotto.

La variante non comporterà un aumento di volume o di superficie edificabile.

Aggiornamenti tecnici e normativi

La variante include inoltre anche importanti aggiornamenti tecnici, tra cui una valutazione del potenziale di liquefazione sismica del sottosuolo, redatta dal dottor geologo Paolo De Rossi. Questo aggiornamento è in risposta al rischio di liquefazione

sismica segnalato nel Piano di Assetto del Territorio e nello studio di Microzonazione sismica del comune di Negrar. Inoltre, la parte del progetto del verde è stata aggiornata con una nuova relazione a cura del dott. For. Nicolò Avogaro e la tavola relativa.

Questa variante è da intendersi nel solo comparto C2/17 del Progetto di Coordinamento Urbanistico denominato 'Santa Maria' e comprende solo i mappali della ditta Santa Maria 90 srl, nello specifico al Foglio 44 del comune di Negrar i mappali 1244, 1245, 1190, 1191, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1230, 1236, 1247, 1243, 1195, 1196 e 1197.

La variazione di quota

Le variazioni di quota proposte per i lotti 16, 18 e 20 sono finalizzate a consentire la realizzazione di un percorso per le autorimesse interrato, rispondendo così alle esigenze emergenti nel contesto urbanistico.

In sede di adozione è stata accolta solo la proposta per il lotto n°20, parzialmente per il lotto 18 con aumento del 15% del volume, invece il lotto 16 rimane con le quote già approvate ma con aumento della potenzialità volumetrica del 15%.

Lotto 16:

Il lotto 16 aveva due quote, una quota -6,95 metri e una quota -7.70

Con la Delibera n°158 del 28/11/2024 della Giunta del Comune di Negrar di Valpolicella, si confermano le due quote e si compensa il mancato aumento della quota più bassa con possibilità di aumento della potenzialità volumetrica del 15%.

Lotto 18:

Il lotto 18 aveva due quote, una quota a -7,40 metri e una quota a -8.40.

Si porta la seconda quota: **-7,90 metri**

Differenza: +0,50 metri

Proposta come da Delibera n°158 del 28/11/2024 della Giunta del Comune di Negrar di Valpolicella, con possibilità di aumento della potenzialità volumetrica del 15%.

Lotto 20:

Quota PUA: -9,75 metri

Quota Variante: -8,75 metri (quota attualmente di parte del lotto 20)

Differenza: +1,00 metri

Non c'è nessun cambio di quota verso la stra e i lotti rimangono comunque a una quota ampiamente inferiore rispetto al livello stradale e all'ingresso carraio del lotto. Tale modifica consentirà la realizzazione del percorso per le autorimesse interrato e una progettazione architettonica più equilibrata, contribuendo a ottimizzare l'utilizzo del territorio in conformità con le normative vigenti e gli obiettivi del PUA, perché altrimenti la parte di lotto più bassa diventa difficilmente raggiungibile.

Il tecnico
arch renzo banterle