



COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA

Provincia di Verona

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 65 Reg. Delib.

del 29-05-2025

OGGETTO:

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PROT. 30474/2024 E APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 11/2004 e s.m.i. DELLA VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA - AMBITO C2/20, DI CUI IL PROGETTO COORDINAMENTO URBANISTICO, DENOMINATO "SANTA MARIA" SITO IN VIA CAMARELE A NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR) - P.E. N. 008G/16.

L'anno **duemilaventicinque** addì **ventinove** del mese di **maggio** alle ore **17:00**, convocata in seguito a regolari inviti si è riunita la GIUNTA COMUNALE nella solita sala delle adunanze.

Al momento della trattazione del presente punto all'Ordine del Giorno risultano:

Rossignoli Fausto	SINDACO	Presente
Corso Maurizio	VICESINDACO	Presente
Maistri Maddalena Marta Maria	ASSESSORE	Presente
Saturni Giulio	ASSESSORE	Presente
Liberati Daniela	ASSESSORE	Assente
Mameli Mattia	ASSESSORE	Presente

Assiste all'adunanza Cipollaro Rossella nella sua qualità di VICE SEGRETARIO COMUNALE. Constatato legale il numero degli intervenuti Rossignoli Fausto nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato.

COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA
Provincia di Verona

OGGETTO: CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PROT. 30474/2024 E APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 11/2004 e s.m.i. DELLA VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA - AMBITO C2/20, DI CUI IL PROGETTO COORDINAMENTO URBANISTICO, DENOMINATO "SANTA MARIA" SITO IN VIA CAMARELE A NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR) - P.E. N. 008G/16.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista l'allegata proposta di deliberazione relativa all'oggetto;

Ritenuta la stessa meritevole di approvazione integrale senza modifiche;

Visti gli allegati pareri resi ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, in ordine alla regolarità tecnica e alla regolarità contabile del provvedimento in adozione;

Richiamato l'art. 48 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Richiamato altresì l'art. 109 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Con votazione favorevole unanime palese,

DELIBERA

1. Di approvare l'allegata proposta di deliberazione, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. Di dare atto che costituiscono allegati della proposta di deliberazione:

All.A) Avviso Pubblico prot. 29302 del 08.11.2024 e relata di pubblicazione;

All.A1) Osservazione prot. 30474 del 22.11.2004;

All.B)

- Documentazione fotografica; (prot. 14875/2024);
- Relazione progetto Verde; (prot. 15987/2024);
- Prontuario Mitigazione Ambientale; (prot. 14875/2024);
- Norme tecniche di attuazione; (prot. 11636/2025);
- Elaborato Progetto naturalistico - misure potenziamento ecologico; (prot. 14009/2025);
- Relazione illustrativa, (prot. 11636/2025);
- Elaborato: Planimetrie, (prot. 14630/2025);
- Elaborato: Planimetrie generale; (prot. 14009/2025);

- Elaborato: Planivolumetrico; (prot. 14630/2025);
- Elaborato: Sezioni; (prot. 11636/2025);
- Vinca-All.E; (prot. 14875/2024);
- RAP prot.14875/2024;
- Parere motivato n.4-VFAS del 16.01.2025, (prot. 4029/2025);
- Parere di compatibilità sismica (prot. 10130/2025);
- Parere Soprintendenza prot. 19973/2019 (ns. prot. 21376 del 13.08.2019) e parere prot. 7731 del 18.03.25;
- Relazione - Valutazione di congruità secondo l'art.14 delle NTA (ALLEGATO V, PGRA) per variante ad attuare il piano di lottizzazione P.E. 08C/16 ambito C2/19, C2/17, C2/18 e C2/20 a mezzo del progetto di coordinamento urbanistico denominato "Santa Maria" - Comune di Negrar" (prot.22214/24);

All.C)

- Schema di convenzione (prot.24909/2024).

COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA
Provincia di Verona

AREA: AREA GESTIONE DEL TERRITORIO 1

Settore: URBANISTICA E PATRIMONIO

Servizio: URBANISTICA

ASSESSORATO: URBANISTICA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE ALLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PROT. 30474/2024 E APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 11/2004 e s.m.i. DELLA VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA - AMBITO C2/20, DI CUI IL PROGETTO COORDINAMENTO URBANISTICO, DENOMINATO "SANTA MARIA" SITO IN VIA CAMARELE A NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR) - P.E. N. 008G/16.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- con atto di Giunta Comunale 191 del 24.11.2015 veniva approvata la deliberazione ad oggetto: “Nota d’indirizzo in merito alle disposizioni relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e agli standard primari e secondari delle lottizzazioni di iniziativa privata e di cui alle zone C2/19-C2/20-C2/18 e C2/17 di Arbizzano”, nella quale veniva stabilito di sviluppare, all’interno di un ambito di progettazione unitaria, secondo quanto previsto all’articolo 4 delle NT del Piano Interventi, la proposta presentata dall’arch. Renzo Banterle e di cui al prot. 26600 del 12.11.2015 per l’evidente soddisfazione di un interesse di rilievo pubblico in relazione ai seguenti aspetti:

- opportunità di redigere una progettazione congiunta da parte delle ditte di cui alle manifestazioni di interesse n. 219-220-221 finalizzata ad individuare e proporre un “ambito di progettazione unitaria”, ai sensi dell’articolo 4 delle NTO del PI per i quali dovrà essere redatto un progetto di coordinamento urbanistico, attuabile anche per stralci;
- reperimento degli standard primari e secondari complessivi nell’ambito del piano unitario, volti a soddisfare la realizzazione dei servizi pubblici di lottizzazione e la parziale compensazione economica per la quota di standard non reperita, (compensazione calcolata secondo il valore individuato dalla D.C.C. n.22/2012);
- dislocazione razionale degli standard, accorpando il verde in maniera più fruibile ed aggregata, in continuità degli impianti sportivi esistenti per una superficie di circa 2100 (duemilacenti) mq;

-con deliberazione di Giunta Comunale n. 150 del 22.09.2016, esecutiva ai sensi di legge, sono stati adottati i Piani di Lottizzazione Residenziale di iniziativa privata ed i relativi ambiti, nell’ambito del progetto di coordinamento urbanistico e si è provveduto, ai sensi dell’art. 20, comma 3, della legge Regione Veneto n. 11 del 23 aprile 2004, a dare pubblicità dell’adozione dei citati Piani nei termini e con le modalità previste dal medesimo articolo”.

- con D.G.C.n.1 del 10.01.2017 sono stati approvati piani di lottizzazione, ai sensi dell’articolo 20 comma 4 della L.R.1/2004, di cui agli ambiti C2/17, C2/18, C2/19 e C2/20;

-in data 02.05.2017 con atto rep.21428 racc.15884 del notaio Emanuele De Micheli è stata stipulata la convenzione urbanistica dei piani di lottizzazione sopra richiamati, registrata all'Agenzia delle Entrate di Verona l'15.05.2017 al n. 10279 e trascritta a Verona il 16.05.2017 al n. 19386-19387-19388-19389 R.G. e al n. 12890-12891-12892-12893 R.P. e successivamente rilasciate le autorizzazioni ad attuare i piani di lottizzazione a mezzo del progetto di coordinamento urbanistico denominato "Santa Maria";

- con Delibera di Giunta Comunale n. 78 del 29.05.2018 esecutiva ai sensi di legge, veniva adottata la variante 1 al Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata -ambito di progetto di coordinamento Urbanistico, denominato "Santa Maria" sito in via Camarele a Santa Maria di Negrar;

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 113 del 23.08.2018, regolarmente esecutiva si prendeva atto dell'assenza di osservazioni e si approvava ai sensi dell'art.20 della legge L.R. 11/2004 e s.m.i. la Variante 1 al Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata-ambito di progetto coordinamento urbanistico, denominato "Santa Maria" sito in via Camarele a Santa Maria di Negrar di cui la P.E. n.008B/16.

- in data 12.06.2018 con nota prot.15331 le ditte proponenti i Pdl degli ambiti C2/17, C2/18, C2/19 e C2/20 hanno evidenziato all'Amministrazione Comunale la necessità tecnica di salvaguardare l'intervento privato, a causa della notevole differenza di quota tra il piano di sedime destinato al percorso stradale privato e l'area pubblica della limitrofa via Camarele, tramite la realizzazione del muro di contenimento del declivio che risulta altresì strutturale rispetto all'allargamento stradale previsto quale opera perequativa.

- preso atto che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 181 del 06.11.2018, è stata approvata:

- la proposta presentata dalle ditte Santa Maria 90 srl, CO.GE.SE srl e Impresa di Costruzioni Resentera SRL in data 12.06.2018 prot.15331;
- la modifica dell'accordo pubblico privato ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004 rep.6275/2015,
- di modificare il progetto preliminare approvato con D.G.C.n.55/2014, con apposita Deliberazione di Giunta Comunale e la convenzione di PUA rep.21428/2017 a mezzo apposita variante ai piani attuativi.

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 182 del 06.11.2018, è stato approvato lo Studio di fattibilità tecnico-economica a revisione del progetto preliminare approvato con D.G.C. 55/2014, riguardante i Lavori di allargamento stradale e di realizzazione del marciapiede/percorso ciclopedonale su Via Camarele, redatto dalla ditta Santa Maria 90 srl - prot.23822 del 18/09/2018 e prot.27360 del 22/10/2018, suddiviso in due lotti funzionali di cui il I lotto riguarda la realizzazione del muro di contenimento qualificata quale opera di urbanizzazione funzionale all'attuazione del PUA, proposta quindi in scorporo rispetto all'opera perequativa assegnata, il II lotto riguarda l'allargamento stradale e la realizzazione del marciapiede/percorso ciclopedonale, qualificata quale opera perequativa.

-con atto del Dott. Emanuele De Micheli rep.28491 e racc.21310, del 22.11.2018 sono stati modificati gli articoli 4-5-7-11 della convenzione edilizia/urbanistica Rep. 6275 del 21.07.2015, tra il Comune di Negrar e la ditta Santa Maria 90 srl, ai sensi dell'art.17, comma 4 della L.R.V. n.11/2004 per interventi di volume superiore a mc.800 Rep. 6275 del 21.07.2015, in ottemperanza della D.G.C. n. 181 del 06.11.2018.

- in ottemperanza della D.G.C. n. 181 del 06.11.2018, sopra descritta, in data 29.11.2018 prot.30593, i Progettisti incaricati hanno depositato richiesta di Variante n.2 al PUA Residenziale denominato "Santa Maria" di proprietà delle ditte Santa Maria 90srl, Resentera Srl e Co.Ge.se Srl, relativa alla

modifica dei lavori di allargamento stradale e realizzazione del marciapiede/percorso ciclopedonale su via Camarele suddiviso in due lotti;

- con Delibera di Giunta Comunale n.23 del 7 febbraio 2019 esecutiva ai sensi di legge, veniva adottata la Variante 2 al Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata -ambito di progetto di coordinamento Urbanistico, denominato "Santa Maria" sito in via Camarele a Santa Maria di Negrar;

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 71 del 11 aprile 2019 regolarmente esecutiva, si prendeva atto dell'assenza di osservazioni e si approvava ai sensi dell'art.20 della legge L.R. 11/2004 e s.m.i. la Variante 2 al Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata-ambito di progetto coordinamento urbanistico, denominato "Santa Maria" sito in via Camarele a Santa Maria di Negrar di cui la P.E. n.008C/16".

- con atto del Dott. Emanuele De Micheli rep.30668 e racc.22978, del 16 maggio 2019, sono stati modificati gli articoli 5,10 e 12 della convenzione edilizia/urbanistica Rep. 21428 del 02.05.2017, tra il Comune di Negrar, ora Negrar di Valpolicella e le ditte Santa Maria 90 srl, CO.GE.SE srl, IMPRESA DI COSTRUZIONI RESENTERRA SRL, in ottemperanza della D.G.C. n. 71 del 11.04.2019, regolarmente esecutiva.

_ in data 13.08.2019 con prot. 21376, la Soprintendenza Archeologica, Belle arti e Paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza, ha espresso parere favorevole con prescrizioni alla variante di Piano Urbanistico Attuativo con prescrizioni;

- in data 07.02.2020 con PEC prot.3849 è stata rilasciata autorizzazione in variante ad attuare il piano di lottizzazione ambito C2/17 a mezzo del progetto di coordinamento urbanistico denominato "Santa Maria";

- in data 10.02.2020 con PEC prot.3914 è stata rilasciata autorizzazione in variante ad attuare il piano di lottizzazione ambito C2/18 a mezzo del progetto di coordinamento urbanistico denominato "Santa Maria";

- in data 10.02.2020 con PEC prot.3916 è stata rilasciata autorizzazione in variante ad attuare il piano di lottizzazione ambito C2/19 a mezzo del progetto di coordinamento urbanistico denominato "Santa Maria";

- in data 10.02.2020 con PEC prot.3920 è stata rilasciata autorizzazione in variante ad attuare il piano di lottizzazione ambito C2/20 a mezzo del progetto di coordinamento urbanistico denominato "Santa Maria";

- in data 18.02.2020 con Pec prot. 4917 è stato rilasciato Permesso di costruire opere di urbanizzazione dei piani di lottizzazione residenziali di iniziativa privata nell'ambito di progetto di coordinamento urbanistico, denominato "Santa Maria". (P.E. n.043A/18), e con istanza tramite SUAP n° 02035590237-20122020-1740, (prot.3154 del 03.02.2021) si comunicava l'inizio lavori per interventi di urbanizzazione di cui la P.E. n. 43A/18;

_ in attuazione della Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 02.05.2017, con atto rep.21428 racc.15884 del Notaio Emanuele De Micheli, con Determinazione n.14, Rg.n.170 del 01.04.2021 è stato individuato e conferita nomina all'Ing. Fabrizio Zanetti di collaudatore tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione del progetto di coordinamento urbanistico denominato "Santa Maria". (P.E.008C/16 e P.E.n. 043A/18);

_ con comunicazione del 10.01.2023 prot.825, il collaudatore (incaricato con determinazione Rg.n.170/2021) Ing. Fabrizio Zanetti trasmetteva relazione, di collaudo Tecnico-Amministrativo

parziale delle opere di urbanizzazione dei piani di lottizzazione residenziali di iniziativa privata nell'ambito del Progetto di coordinamento urbanistico denominato "Santa Maria" sito in Santa Maria di Negrar di Valpolicella, con esito favorevole, la cui presa d'atto è avvenuta con Determina N. 2-RG. N.46 del 01.02.2023;

Evidenziato che, le aree ricomprese nell'ambito C2/20, risultano così censite al catasto terreni, FG. 44, MAPPALI:

- n.1204- Seminativo arboreo- classe 2- mq. 586- RD.€4,84 e RA.€ 2,72, proprietà ditta Impresa di Costruzioni Resentera srl;
- n.1205- Seminativo arboreo- classe 2- mq. 803- RD.€6,64 e RA.€ 3,73, proprietà ditta Impresa di Costruzioni Resentera srl;
- n.1206- Seminativo arboreo- classe 2- mq. 919- RD.€ 7,59 e RA.€ 4,27, proprietà ditta Impresa di Costruzioni Resentera srl;
- n.1207- Seminativo arboreo- classe 2- mq. 864- RD.€7,14 e RA.€ 4,02, proprietà ditta Impresa di Costruzioni Resentera srl;
- n.1221- bosco ceduo- classe 2- mq. 148- RD.€0,19 e RA.€ 0,05, proprietà ditta Impresa di Costruzioni Resentera srl;
- n.1222- bosco ceduo- classe 2- mq. 20 - RD.€0,03 e RA.€0,01 proprietà ditta Impresa di Costruzioni Resentera srl;
- n.719- bosco ceduo- classe 2- mq. 112- RD.€0,14 e RA.€ 0,03, proprietà ditta Impresa di Costruzioni Resentera srl;

-sono ricomprese altresì all'interno dell'ambito C2/20 standard urbanistici, quali aree già cedute al Comune di Negrar di Valpolicella con atto Rep. 21428/2017 sopra descritto, precisamente fg.44:

- mappale n.1203 Seminativo arboreo- classe 2- mq. 985- RD.€ 8,14 e RA.€ 4,58;
- mappale n.1208 Seminativo arboreo- classe 2- mq. 67- RD.€ 0,55 e RA.€ 0,31;

Pertanto l'ambito C2/20 risulta di superficie catastale pari a mq. 4504,00

RICHIAMATA/O:

- l'istanza prot. 14875 del 30.05.2024 e successive integrazioni, con la quale è stata presentata a questo Ente Variante al PUA - ambito C2/20 - di cui il progetto di coordinamento urbanistico denominato "Santa Maria" P.E.n. 008G/16 (variante n.3);
- la nota del 16.07.2024 con prot. 19277 con la quale questo Ente richiedeva allo studio tecnico incaricato precise integrazioni alla pratica di variante ambito C2/20 (P.E. n. 008G/16);

PRESO ATTO che obiettivi della presente variante (come indicato nella relazione illustrativa allegata alla presente (prot. 10836 del 17.04.2025) risultano:

- definire la distanza minima di 5 metri tra gli edifici e la strada per l'intero PUA S.Maria come da elaborati grafici, precisamente:
 - m.5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m.7;
 - m.5,00 per lato, per strade di larghezza compresa tra m.7 e m.15;
 - m.5,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m.15;
- innalzamento di quota di due lotti (lotto n. 12 e lotto n.14);

Preso atto inoltre che dagli elaborati progettuali e documenti di variante si riscontra che il progetto di variante PUA Santa Maria- ambito C2/20, non modifica l'assetto urbanistico-viabilistico, le aree pubbliche, le opere di urbanizzazione in fase di completamento e parzialmente collaudate, né il disegno urbano del PUA già approvato, non aumentano le aree edificabili né il carico urbanistico complessivo del l'intero progetto di coordinamento urbanistico.

EVIDENZIATO inoltre che:

- in riferimento al Piano di Gestione del Rischio Alluvionale dell'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali -Decreto del Segretario Generale n.140 del 29.09.2023, che interessa il Comune di Negrar di Valpolicella e in parte il progetto di coordinamento Urbanistico denominato Santa Maria, il tecnico incaricato ha prodotto ai sensi dell'art.14 delle Norme di Attuazione del piano di Gestione del Rischio Alluvionale, è stata prodotta Relazione tecnica (prot. 21971/24) ad oggetto: *Valutazione di congruità secondo l'art.14 delle NTA (ALLEGATO V, PGRA) per variante ad attuare il piano di lottizzazione P.E. 08C/16 ambito C2/19, C2/17, C2/18 e C2/20 a mezzo del progetto di coordinamento urbanistico denominato "Santa Maria" - Comune di Negrar*", nella quale in particolare si precisa/dichiara:
 - essere stata verificata la congruità del progetto all'art.14 comma 4, e che i lotti ricadenti all'interno di aree allagabili aventi pericolosità P1 e rischio $R < 2$ giacciono ad una quota maggiore di 0,5 metri rispetto il piano di campagna da DTM e rilievo di origine.
 - che le elaborazioni effettuate consentono di verificare che gli elementi riportati nella tabella ivi indicata, risultano classificabili in classe di rischio idraulico inferiore a R2. Si richiama e dichiara altresì, che, gli interventi che si trovano in classe di pericolosità P1 possono essere attuati senza la verifica della compatibilità idraulica solo nel caso in cui sia accertato il non superamento del rischio specifico medio R2, pertanto per la presente variante di piano la verifica di compatibilità idraulica non è dovuta;
- all'art. 15 delle NTA del suddetto Piano di Gestione del Rischio Alluvionale, dell'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali -Decreto del Segretario Generale n.140 del 29.09.2023, sono altresì riportate prescrizioni e verifiche alla possibile realizzazione di locali interrati e seminterrati, eventualmente accertate in sede di pratica edilizia dal Servizio preposto;

EVIDENZIATO che,

- con nota prot. 18689 del 09.07.2024, è stato richiesto parere in merito alla variante in argomento alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio di Verona;
- la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza, con nota del 07.08.2024 ns. prot. gen. 21160 ha espresso un proprio parere che interessa l'intero Progetto di coordinamento urbanistico denominato "Santa Maria" "raccomandandosi sul rispetto delle prescrizioni espresse da questa Soprintendenza ai sensi del comma 3) dell'art. 16 L.1150/1942, con nota prot. 19973 del 19.08.2019;

PRESO ATTO che:

- le modifiche di cui la Variante in argomento non sono in contrasto con le previsioni degli strumenti pianificatori, e precisamente del Piano di Assetto del Territorio approvato con deliberazione di Giunta Regionale n.4238 del 29/12/2009 e successiva Variante n.1 al Piano di Assetto del Territorio, approvato con Conferenza di Servizi del 17.01.2019 e ratificata con Delibera del Presidente della Provincia di Verona n.19 del 04 marzo 2019 e del vigente Piano degli Interventi, inoltre sono confermati i parametri edificatori e il dimensionamento degli standard urbanistici del Progetto di coordinamento urbanistico approvato di cui il presente ambito risulta ricompreso;
- la variante al piano attuativo in argomento contiene disposizioni planivolumetriche in relazione al nuovo volume, pertanto sono ammesse distanze inferiori dalla strada, in deroga alle norme locali sulle distanze previste dalle NTO approvate dalla Variante 4 al PI, ai sensi dell'articolo 9 del D.M.1444/1968. Le modifiche di variante riferite a definire la distanza minima di 5 metri tra gli edifici e la strada per l'intero PUA S. Maria non sono in contrasto con le previsioni degli strumenti pianificatori, (Piano di Assetto del Territorio approvato con deliberazione di Giunta Regionale n.4238 del 29/12/2009 e successiva Variante n.1 al Piano di Assetto del Territorio,

approvato con Conferenza di Servizi del 17.01.2019 e ratificata con Delibera del Presidente della Provincia di Verona n.19 del 04 marzo 2019 e del vigente Piano degli Interventi);

- pur condividendo l'impostazione generale di analisi si specifica che aspetti architettonici e inserimenti paesaggistici dovranno essere valutati nel dettaglio all'interno delle istanze intese ad ottenere i titoli abilitativi di cui il DPR.380 del 2001 (per l'attuazione del PUA), anche attraverso l'acquisizione della necessaria autorizzazione paesaggistica ambientale di cui agli articoli 146 e seguenti del Codice dei Beni Culturali D.lgs.42/2004;
- le rappresentazioni di eventuali dettagli progettuali, riportati negli elaborati grafici del Piano di coordinamento urbanistico denominato "Santa Maria", (sia relativi ad interni che a quelle prospettiche), risultano unicamente rappresentative e non vincolanti, pertanto qualunque modifica alle stesse non comporta variante urbanistica;
- la presente proposta variante non riguarda modifiche alle opere di urbanizzazione, già eseguite e parzialmente collaudate, comporta impatti minimi sull'attuale contesto urbanistico mantenendo l'integrità del PUA originario, non aumentano le aree edificabili e il carico urbanistico complessivo del piano di coordinamento;
- le ditte che hanno presentato domanda di variante, in data 30.05.25 con prot.14875 e successive integrazioni, hanno prodotto autocertificazione della comunicazione antimafia- dichiarazione sostitutiva di certificazione (D.P.R. n.445 del 28.12.2000);

RICHIAMATA la Delibera di Giunta Comunale n. 142 del 30.10.2024, esecutiva ai sensi di legge, con la quale veniva adottata la variante al piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata-ambito C2/20 di cui il progetto di coordinamento urbanistico denominato "Santa Maria", sito in via Camarele a Santa Maria di Negrar di Valpolicella;

PRESO ATTO CHE:

- ai sensi dell'art.20 comma 3 della L.R. n. 11/2004 il Piano è stato depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di 10 giorni e dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante avviso (prot. 29302 del 08.11.2024- Allegato A) pubblicato nell'albo pretorio del comune e sul sito istituzionale dell'Ente (ritenendo in tal modo assolti gli obblighi di pubblicazione aventi effetto di pubblicità legale), al fine di permettere nei successivi venti giorni ai proprietari degli immobili di presentare opposizioni, mentre chiunque può presentare osservazioni, ai sensi del comma 3 art.20 L.R.Veneto n.11/2004;
- a seguito della pubblicazione della Variante in argomento, in data 22 novembre 2024 con nota prot. 30474 è pervenuta osservazione, con la quale si chiedeva: *di introdurre nelle Norme tecniche di Attuazione un articolo con il permesso di edificare a distanza di 10 metri dalla sommità dell'argine (limite vajo) : gli spondi di gronda, balconi e terrazze; pavimentazioni a protezione del piano terra e volumi interrati come d'altra parte è concessa dall'attuale vincolo del piano degli interventi, al fine di dare una corretta interpretazione alle prescrizioni espresse dalla Soprintendenza con nota del 19.08.2019 prt. 19973;*
- considerati i contenuti della nota prot. 30474 del 22.11.2024 e le prescrizioni rilasciate dalla Soprintendenza con prot. 21160 del 07.08.2024, detta osservazione è stata trasmessa con pec prot. 33006 del 18.12.2024 alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio di Verona per una eventuale rivalutazione;
- con nota del 30.01.2025 prot.3005, il tecnico incaricato alla presentazione della variante al PUA S. Maria in esame, ha richiesto proroga dei termini per l'approvazione delle varianti (per tutti ambiti -C2/17-C2/18-C2/19-C2/20) in attesa del riscontro delle osservazioni inoltrate alla Soprintendenza, del rilascio del parere VAS e del rilascio del parere di compatibilità sismica di

cui l'art.89 del DPR.n.380 del 2001;

- con nota del 26.02.2025, pec prot. 5914, questo Ente trasmetteva al tecnico incaricato richiesta di integrazioni dei documenti di variante, adeguati/aggiornati secondo le Delibere di adozione dei rispettivi ambiti e secondo il parere della Soprintendenza espresso con nota prot. 21160/2024, al fine della definitiva approvazione, precisamente per gli ambiti di lottizzazione C2/17-C2/18-C2/19-C2/20;
- con nota del 24.03.2025 (prot. 8381 del 25.03.2025), il tecnico incaricato alla presentazione alla variante al PUA S. Maria in esame, ha richiesto ulteriore proroga dei termini per l'approvazione delle varianti (per tutti ambiti -C2/17-C2/18-C2/19-C2/20) in attesa del riscontro delle osservazioni inoltrate alla Soprintendenza, del rilascio del parere VAS e del rilascio del parere di compatibilità sismica di cui l'art.89 del DPR.n.380 del 2001;

RICHIAMATI i pareri espressi dagli Enti preposti, precisamente:

- il parere motivato n.4-VFAS del 16.01.2025 pervenuto a questo Ente in data 20.02.2025, con prot. 5276, riferito all'ambito C2/20- PUA - di cui il progetto di coordinamento urbanistico denominato "Santa Maria", nel quale si riconosce una positiva conclusione della procedura alle condizioni ivi indicate e si dà atto che la variante in esame non comporta effetti significativi sull'ambiente. Parere subordinato alle indicazioni e prescrizioni ivi riportate.
- il parere/riscontro pervenuto in data 18.03.2025 prot.7731 da parte della Soprintendenza di Verona in merito all'osservazione al PUA (ambito C2/20) adottato, con il quale esprime parere favorevole agli interventi descritti, con indicazione che non pregiudicano l'interesse dell'area sottoposta a tutela, risultano rispettosi della specificità e peculiarità del contesto e dei valori paesaggistici da tutelare e sono pertanto compatibili con la conservazione degli elementi di interesse ambientale e paesaggistico caratterizzante l'area soggetta alle disposizioni di tutela ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i. Tuttavia al fine di migliorare le caratteristiche dell'intervento e l'inserimento delle opere nel contesto di riferimento sottoposto a tutela, si prescrive la piena osservanza delle altre condizioni espresse con la richiamata nota prot. 19973 del 13.08.2019;
- il parere di compatibilità sismica ai sensi delle DGR.n. 1572/2013, n. 899/2019 e n.1381/2021 e dell'art.89 del DPR.n. 380/2001, emesso dalla Regione Veneto e pervenuto agli atti di questo Ente in data 11.04.2025 con prot. 10130, nel quale è indicato che si ritengono soddisfatte, per la variante puntuale in oggetto, le disposizioni di cui alle DGR.n. 1572/2013, n. 899/2019 e n.1381/2021 e dell'art.89 del DPR.n. 380/2001. Inoltre considerato che gli studi di MS sono effettuati per consentire una corretta e sicura pianificazione urbanistica e per indirizzare la progettazione, si ricorda che, in fase esecutiva di tutti gli interventi previsti dalla variante in oggetto, risulta necessaria la predisposizione di opportune verifiche, con particolare attenzione alla determinazione dei parametri sismici necessari alla progettazione, come previsto dal D.M. del 17.01.2018.

PRESO ATTO che i suddetti pareri, sono stati trasmessi al tecnico progettista incaricato, al fine di prenderne visione e adeguare conseguentemente gli elaborati di Variante, e attuare le prescrizioni ivi riportate;

VISTI gli elaborati/documentazione, redatta dal tecnico incaricato, prodotti con PEC prot.n. 11636 del 29.04.2025 e successive integrazioni prot.n.14009 del 21.05.2025, prot.14630 del 28.05.2025, adeguati secondo i pareri e prescrizioni, ad integrazione e parte sostituzione della documentazione presentata e adottata (con DGC. n. 142/2024) di seguito elencati, precisamente:

- Elaborato Progetto naturalistico - misure potenziamento ecologico; trasmessa con PEC prot. 14009 del 21.05.2025;

- Relazione illustrativa, trasmessa con PEC prot. 11636 del 29.04.2025;
- Elaborato: Planimetrie-estratti, trasmessa con PEC prot. 14630 del 28.05.2025;
- Elaborato: Planimetrie generale; trasmessa con PEC prot. 14009 del 21.05.2025;
- Elaborato: Planivolumetrico; trasmessa con PEC prot. 14630 del 28.05.2025;
- Elaborato: Sezioni; trasmessa con PEC prot. 11636 del 29.04.2025;

Evidenziato che l'elaborato denominato Progetto naturalistico- misure potenziamento ecologico, sopra elencato è stato prodotto prevedendo nell'area verde uno spazio centrale aperto e libero da arbusti, senza alterare/modificare il numero delle piante in progetto (che saranno poste lateralmente);

In ragione di quanto sopra riportato, l'Amministrazione Comunale ritiene sussistere le ragioni per approvare la Variante (3) al Piano Urbanistico Attuativo Ambito C2/20 di cui il progetto di coordinamento Urbanistico denominato Santa Maria, già adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 142/2024, regolarmente esecutiva e composta dai seguenti elaborati tecnici e documenti (all.B):

- Documentazione fotografica; (prot. 14875/2024);
- Relazione progetto Verde; (prot. 15987/2024);
- Prontuario Mitigazione Ambientale; (prot. 14875/2024);
- Norme tecniche di attuazione; (prot. 11636/2025)
- Elaborato Progetto naturalistico - misure potenziamento ecologico; (prot. 14009/2025);
- Relazione illustrativa, (prot. 11636/2025);
- Elaborato: Planimetrie, (prot. 14630/2025);
- Elaborato: Planimetrie generale; (prot. 14009/2025);
- Elaborato: Planivolumetrico; (prot. 14630/2025);
- Elaborato: Sezioni; (prot. 11636/2025);
- Vinca-All.E; (prot. 14875/2024);
- RAP prot.14875/2024;
- Parere motivato n.4-VFAS del 16.01.2025, (prot. 4029/2025);
- Parere di compatibilità sismica (prot. 10130/2025);
- Parere Soprintendenza prot. 19973/2019 (ns. prot. 21376 del 13.08.2019) e parere prot. 7731 del 18.03.25;
- Relazione - Valutazione di congruità secondo l'art.14 delle NTA (ALLEGATO V, PGRA) per variante ad attuare il piano di lottizzazione P.E. 08C/16 ambito C2/19, C2/17, C2/18 e C2/20 a mezzo del progetto di coordinamento urbanistico denominato "Santa Maria "- Comune di Negrar" (prot.22214/24);

DATO ATTO che la variante in argomento prevede modifiche alle Convenzioni Urbanistica Rep. 21428 del 02.05.2017 e Rep. 30668 del 16.05.2019, in ragione di ciò lo schema di convenzione che regola i rapporti tra i privati (ditte attuatrici) e il Comune di Negrar di Valpolicella (Allegato C) adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 142/2024, viene sottoposto alla Giunta Comunale per la sua approvazione, con la precisazione che lo stesso dovrà recepire i contenuti del parere espresso dalla Soprintendenza prot.7731 del 18.03.2025 sopra descritto (in riscontro all'osservazione prot. 30474/2024), evidenziando in particolare che risultano modificati/integrati i seguenti articoli:

- art.2_ DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'_ articolo integrato, poiché all'interno del piano di coordinamento urbanistico è avvenuta compravendita di lotti determinando il trasferimento degli obblighi convenzionali a nuova ditta;

- art.3_ OBBLIGHI DELL'ESECUTORE dovrà essere recepita la nota della Soprintendenza pervenuta con prot. 7731 del 18.03.2025 (per ambito C2/20) e prot. 9868 del 09.04.2025(per ambito C2/19), i contenuti della Delibera di adozione e approvazione della variante in esame, in particolare la deroga delle distanze inferiori dalle strade (pari a 5 metri) ed tutte le prescrizioni di Enti superiori e/o uffici comunali;
- art. 4_ CAPACITA INSEDIATIVA DEI PIANI DI LOTIZZAZIONE C2/17-C2/18-C2/19 E C2/20. Articolo modificato per lo spostamento di volume dalla zona C2/19 alla zona C2/18;
- art. 10_ SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO PREVISTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E CESSIONE AREE PER STANDARD SECONDARI, si modifica/rettifica il mero errore materiale riscontrato in fase di istruttoria per il lotto n.8, indicato nella convenzione Urbanistica Rep. 21428/2017 e successiva Rep. 30668/2019 con un volume di mc1100 anziché mc.1110 (approvato), e viene inserito/ assegna al lotto n.5 il volume di 800 (rimando inalterate le rimanenti parti).

EVIDENZIATO che la Variante di Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata-ambito di progetto coordinamento urbanistico, denominato “Santa Maria” “individuato nella Tavola 4b del PAT “carta delle trasformabilità”, risulta in aree di urbanizzazione consolidata, pertanto rispettoso della norma di cui all’art. 12 della Legge n.14 del 06.06.2017, per il contenimento del consumo di suolo;

VISTA la legge di conversione del Decreto- legge n.70 del 13.05.2011, “Decreto Sviluppo”. E precisamente all’articolo 5 “Costruzioni private”, comma 13 si enuncia: “Nelle Regioni a statuto ordinario, oltre a quanto previsto nei commi precedenti, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, e sino all'entrata in vigore della normativa regionale, si applicano, altresì, le seguenti disposizioni:

- (...)
- b) i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale.”

SI PRENDE ATTO che è stato prodotto autorizzazione idraulica del Consorzio di Bonifica Veronese con relativi elaborati (pervenute a questo Ente con prot. 14875 del 30.05.2024), non attinenti alla variante in esame;

EVIDENZIATO altresì che le Norme di attuazione/Prontuario mitigazione, allegate alla Variante PUA denominato Santa Maria risultano indicazioni di natura urbanistica, pertanto nei successivi progetti edilizi dovrà essere verificata la compatibilità paesaggistica degli interventi;

RILEVATO che l’approvazione alla Variante di Piano di Lottizzazione ambito C2/20 di cui il progetto di coordinamento urbanistico, denominato “Santa Maria” sito a Santa Maria di Negrar di Valpolicella, risulta compatibile con la variante 1 al Piano di Assetto del Territorio e con il vigente Piano degli Interventi;

DATO ATTO che il responsabile del procedimento ha verificato che non sussistono relazioni di parentela o affinità fino al secondo grado tra il richiedente, il Responsabile del Settore Urbanistica e Patrimonio, il Responsabile del Procedimento ed i dipendenti che hanno parte al procedimento in oggetto;

RITENUTO CHE l’estratto dell’istruttoria preordinata all’emanazione del presente atto consenta di attestare la regolarità e la correttezza di quest’ultimo ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l’art.147bis del d.lgs.267/2000;

RILEVATO CHE tutte le spese inerenti alla presente Variante di Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata-ambito C2/20 di cui il progetto di coordinamento urbanistico, denominato “Santa Maria”, compreso le spese notarili, imposte, tasse e bolli, eventuali pratiche catastali sono a totale carico della ditta attuatrice;

Dato atto che:

- Il presente provvedimento, ai sensi del combinato disposto degli artt. 49-147bis.1-153.5 del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i., non comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico finanziaria e patrimoniale dell'Ente poiché per la Variante in oggetto risultano già assolti gli obblighi di standard primari e secondari del piano di lottizzazione, convenzionato con atto Rep. 21428 del 02.05.2017.
- acquisiti i pareri ai sensi dell'art. 49 del D.L.gs. n. 267/2000 e s.m.i., come riportati in allegato;

Richiamati:

- lo Statuto Comunale, approvato con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 50/2000, n. 64/2000, n. 71/2000, n. 81/2000, n. 59/2009 e n. 45/2013;
- il Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale e delle Commissioni Consiliari approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 27/02/2003 e successivamente modificato con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 60 del 27/07/2009, n. 46 del 29/07/2013 e n. 21 dell'08/07/2015;
- il Regolamento di contabilità, adottato con deliberazione Consiliare n. 74 del 23/12/2022;
- la deliberazione Consiliare n. 70 del 19/12/2024: “Approvazione nota di aggiornamento al D.U.P e Bilancio di previsione finanziario 2025/2027 ai sensi degli artt. 151 e 170 del d.lgs. 267/2000 e dell'art. 10 del d.lgs. 118/2011 e s.m.i.”;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 1 del 09/01/2025: “Approvazione Piano Esecutivo di Gestione. Assegnazione risorse finanziarie - triennio 2025/2027 - art. 169 del d.lgs. n. 267/2000;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 37 del 20/03/2025: Approvazione Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025-2027, ai sensi dell'art. 6 d.l. 9 giugno 2021, n. 80, convertito dalla l. 6 agosto 2021, n. 113, del d.P.R. 24 giugno 2022, n. 81 e del d.m. 30 giugno 2022, n. 132;
- il vigente Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 48 del 02/04/2015, successivamente modificato con deliberazioni della Giunta Comunale n. 57 del 12/04/2016, n. 87 del 18/07/2017, n. 37 dell'08/03/2018, n. 84 del 12/06/2018, n. 75 del 16/07/2020 e n. 23 del 04/03/2021;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 10/02/2020 di approvazione del Regolamento per la gestione della riservatezza dei dati personali - adottato a norma del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196: "Codice in materia di protezione dei dati personali" e aggiornato al Regolamento UE 2016/679 del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati;

VISTI:

- il D.lgs 267/2000, art.107 comma 2 e 3;
- D.lgs 22 gennaio 2004 n.42;
- l'art. 3 della Legge 241/1990 e s.m.i. “Motivazione del provvedimento”: Il presente provvedimento di approvazione Variante PUA Santa Maria (ambito C2/20), viene redatto ai sensi dell'articolo 20 comma 14 della L.R.11/2004, conseguentemente all'adozione con D.G.C. n. 142 del 30.10.2024 e acquisizione dei relativi pareri obbligatori;

RICHIAMATO il decreto del Sindaco n.10, r.g. n.10 del 31/03/2025 ad integrazione e modifica, alla dipendente a tempo indeterminato arch. Ortolani Giorgia dell'incarico di Elevata Qualificazione del Settore Urbanistica/Patrimonio;

PROPONE

1. di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del provvedimento;
2. di accogliere, in considerazione del parere favorevole pervenuto in data 18.03.2025 prot.7731 da parte della Soprintendenza di Verona, l'osservazione prot.30474 del 22.11.2024 (all.A1), nel rispetto delle vigenti norme urbanistiche/edilizie, con la quale il tecnico incaricato alla redazione della Variante al PUA ha richiesto di poter edificare (per le motivazioni ivi descritte/riportate) a distanza di 10 metri dalla sommità dell'argine (limite vajo) : gli sporti di gronda, balcone e terrazze, pavimentazioni a protezione del piano terra e volumi interrati, fatte salve le competenze in materia di polizia idraulica RD.523/1904;
3. di approvare e ai sensi dell'art. 20 comma 1 della LR 11/04 la Variante di Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata-ambito C2/20 di cui il progetto di coordinamento urbanistico, denominato "Santa Maria", sito a Negrar di Valpolicella, formato dagli elaborati trasmessi con PEC prot.n. 11636 del 29.04.2025 e successive integrazioni prot.n.14009 del 21.05.2025, prot.14630 del 28.05.2025, adeguati secondo i pareri e prescrizioni, ad integrazione e parte sostituzione della documentazione adottata con DGC. n. 142/2024, di seguito elencata (Allegato B):
 - Documentazione fotografica; (prot. 14875/2024);
 - Relazione progetto Verde; (prot. 15987/2024);
 - Prontuario Mitigazione Ambientale; (prot. 14875/2024);
 - Norme tecniche di attuazione; (prot. 11636/2025)
 - Elaborato Progetto naturalistico - misure potenziamento ecologico; (prot. 14009/2025);
 - Relazione illustrativa, (prot. 11636/2025);
 - Elaborato: Planimetrie, (prot. 14630/2025);
 - Elaborato: Planimetrie generale; (prot. 14009/2025);
 - Elaborato: Planivolumetrico; (prot. 14630/2025);
 - Elaborato: Sezioni; (prot. 11636/2025);
 - Vinca-All.E; (prot. 14875/2024);
 - RAP prot.14875/2024;
 - Parere motivato n.4-VFAS del 16.01.2025, (prot. 4029/2025);
 - Parere di compatibilità sismica (prot. 10130/2025);
 - Parere Soprintendenza prot. 19973/2019 (ns.prot. 21376 del 13.08.2019) e parere prot. 7731 del 18.03.25;
 - Relazione - Valutazione di congruità secondo l'art.14 delle NTA (ALLEGATO V, PGRA) per variante ad attuare il piano di lottizzazione P.E. 08C/16 ambito C2/19, C2/17, C2/18 e C2/20 a mezzo del progetto di coordinamento urbanistico denominato "Santa Maria "- Comune di Negrar" (prot.22214/24);
4. di dare atto che prima del rilascio dell'autorizzazione di Variante al PUA (ambito C2/20) dovranno essere adeguate le norme tecniche di attuazione, come indicato al punto 2 del presente dispositivo, con indicazione in merito alla ridefinizione della fascia di rispetto del Vajo del Ghetto che il permettere ai 10 metri (dalla sommità dell'argine-limite vajo) l'edificabilità di sporti di

gronda, balconi e terrazze, pavimentazioni a protezione del piano terra; (osservazione prot. 30474 del 22.11.2024, parere Soprintendenza prot. 7731 del 18.03.2025)

5. di approvare lo schema di convenzione (all.C) che regola i rapporti tra i privati (ditte attuatrici) e il Comune di Negrar di Valpolicella, che modifica le Convenzioni Urbanistiche Rep. 21428 del 02.05.2017 e Rep. 30668 del 16.05.2019, con la precisazione che lo stesso dovrà recepire i contenuti del parere della Soprintendenza prot. 7731 del 18.03.2025, evidenziando in particolare che risultano modificati/integrati i seguenti articoli:
 - art.2_ DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'_ articolo integrato, poiché all'interno del piano di coordinamento urbanistico è avvenuta compravendita di lotti determinando il trasferimento degli obblighi convenzionali a nuova/e ditta/e;
 - art.3_ OBBLIGHI DELL'ESECUTORE_ dovrà essere recepita la nota della Soprintendenza pervenuta con prot. 7731 del 18.03.2025 (ambito C2/20) e prot. 9868 del 09.04.2025(ambito C2/19), i contenuti della Delibera di adozione e approvazione della variante in esame, in particolare la deroga delle distanze inferiori dalle strade (pari a 5 metri) ed tutte le prescrizioni di Enti superiori e/o uffici comunali;
 - art. 4_ CAPACITA INSEDIATIVA DEI PIANI DI LOTIZZAZIONE C2/17-C2/18-C2/19 E C2/20. Articolo modificato per lo spostamento di volume dalla zona C2/19 alla zona C2/18;
 - art. 10_ SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO PREVISTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E CESSIONE AREE PER STANDARD SECONDARI, si modifica/rettifica il mero errore materiale riscontrato in fase di istruttoria per il lotto n.8, indicato nella convenzione Urbanistica Rep. 21428/2017 e successiva Rep. 30668/2019 con un volume di mc1100 anziché mc.1110 (approvato), e viene inserito/ assegna al lotto n.5 il volume di 800 (rimando inalterate le rimanenti parti).
6. di dare atto che ai sensi dell'articolo 9 del D.M.1444/1968, poiché il piano attuativo in argomento contiene disposizioni planivolumetriche in relazione al nuovo volume, sono ammesse distanze inferiori dalla strada, in deroga alle norme locali sulle distanze previste dalle NTO approvate dalla Variante 4 al PI. Sono pertanto definite la distanza minima pari a 5 metri tra gli edifici e le strade, per l'intero PUA S. Maria, (come da elaborati grafici allegati alla presente);
7. di prendere atto dei seguenti pareri, precisamente:
 - parere motivato n.4-VFAS del 16.01.2025 pervenuto a questo Ente in data 08.02.2025, con prot. 4029, riferito all'ambito C2/20- PUA - di cui il progetto di coordinamento urbanistico denominato "Santa Maria", nel quale si riconosce una positiva conclusione della procedura alle condizioni ivi indicate e si dà atto che la variante in esame non comporta effetti significativi sull'ambiente. Parere subordinato alle indicazioni e prescrizioni ivi riportate.
 - parere/riscontro pervenuto in data 18.03.2025 prot.7731 da parte della Soprintendenza di Verona in merito all'osservazione al PUA (ambito C2/20) adottato, con il quale esprime parere favorevole agli interventi descritti, con indicazione che non pregiudicano l'interesse dell'area sottoposta a tutela, risultano rispettosi della specificità e peculiarità del contesto e dei valori paesaggistici da tutelare e sono pertanto compatibili con la conservazione degli elementi di interesse ambientale e paesaggistico caratterizzante l'area soggetta alle disposizioni di tutela ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i. Tuttavia al fine di migliorare le caratteristiche dell'intervento e l'inserimento delle opere nel contesto di riferimento sottoposto a tutela, si prescrive la piena osservanza delle altre condizioni espresse con la richiamata nota prot. 19973 del 13.08.2019;
 - parere di compatibilità sismica ai sensi delle DGR.n. 1572/2013, n. 899/2019 e

n.1381/2021 e dell'art.89 del DPR.n. 380/2001, emesso dalla Regione Veneto e pervenuto agli atti di questo Ente in data 11.04.2025 con prot. 10130, nel è indicato che si ritengono soddisfatte, per la variante puntuale in oggetto, le disposizioni di cui alle DGR.n. 1572/2013, n. 899/2019 e n.1381/2021 e dell'art.89 del DPR.n. 380/2001. Inoltre considerato che gli studi di MS sono effettuati per consentire una corretta e sicura pianificazione urbanistica e per indirizzare la progettazione, si ricorda che, in fase esecutiva di tutti gli interventi previsti dalla variante in oggetto, risulta necessaria la predisposizione di opportune verifiche, con particolare attenzione alla determinazione dei parametri sismici necessari alla progettazione, come previsto dal D.M. del 17.01.2018.

8. di prendere atto che la Variante di Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata-ambito C2/20 di progetto coordinamento urbanistico, denominato "Santa Maria" sito a Negrar di Valpolicella, risulta compatibile con la variante 1 al Piano di Assetto del Territorio e con il vigente Piano degli Interventi;
9. di dare atto che il Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata, di cui il progetto di coordinamento urbanistico, denominato "Santa Maria" "individuato nella Tavola 4b del PAT "carta delle trasformabilità", risulta in aree di urbanizzazione consolidata, pertanto rispettoso della norma di cui all'art. 12 della Legge n.14 del 06.06.2017, per interventi comportanti consumo di suolo;
10. di prendere atto che gli standard primari e secondari del Piano in argomento risultano già assolti in quanto inseriti nel dimensionamento complessivo del piano di coordinamento urbanistico di cui la Convenzione Rep. 21428 del 02.05.2017 e successiva e Rep. 30668 del 16.05.2019;
11. di prendere atto che in merito alle rappresentazioni dei muretti di contenimento dei dislivelli di origine artificiale così riportati negli elaborati grafici sono da intendersi indicativi, poiché il PUA in esame approva modifica alle quote di imposta dei fabbricati, pertanto detti manufatti saranno oggetto di successivi permessi a costruire;
12. di richiamare le prescrizioni contenute nei pareri/autorizzazioni ottenute in sede di approvazione dei Piani di Lottizzazione Residenziali di iniziativa privata nell'ambito di progetto di coordinamento urbanistico, denominato Santa Maria, comprendente il PUA in esame, non in contrasto con la presente variante;
13. di incaricare il Responsabile del Settore Urbanistica e Patrimonio a provvedere, successivamente all'approvazione del presente provvedimento, a predisporre ogni atto inerente e conseguente la presente deliberazione e sottoscrivere per conto del Comune di Negrar di Valpolicella la Convenzione urbanistica in argomento;
14. di autorizzare qualora risultasse necessario, il Responsabile del Settore Urbanistica e Patrimonio ad apportare eventuali modifiche non sostanziali allo schema di Convenzione di cui l'allegato C, che dovrà essere sottoscritto da tutte le ditte lottizzanti di cui il Progetto di coordinamento urbanistico denominato Santa Maria;
15. di dare atto che tutte le spese inerenti la Variante di Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata-ambito C2/20, comprese le spese notarili, imposte, tasse e bolli, pratiche catastali, sono a carico del soggetto esecutore;
16. di dare atto che il presente provvedimento, ai sensi del combinato disposto degli artt. 49-147 bis.1-153.5 del D. Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii., non comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico finanziaria e patrimoniale dell'Ente poiché per la Variante in oggetto risultano già assolti gli obblighi di standard primari e secondari del piano di lottizzazione, convenzionato con atto Rep. 21428 del 02.05.2017 e successivo atto Rep. 30668 del 16.05.2019, descritti in premessa.
17. di trasmettere copia del presente provvedimento al Servizio Segreteria Generale per i provvedimenti di propria competenza;

18. di dare atto che il presente provvedimento verrà pubblicato sull'Amministrazione Trasparente del sito istituzionale nelle sottosezioni di 1° e di 2° livello Provvedimenti/Provvedimenti organi di indirizzo politico ai sensi dell'art. 23 del D. Lgs. n. 33 del 14 marzo 2013 relativo al "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni";
19. di dare atto che l'obbligo dell'Informativa sul trattamento dei dati personali, di cui al Regolamento UE 2016/679, è assolto attraverso la pubblicazione sul sito istituzionale nella sezione "Privacy";
20. di comunicare l'adozione del presente provvedimento ai capigruppo consiliari, contestualmente all'affissione all'Albo, ai sensi dell'art. 125 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

ALLEGATI:

All.A) Avviso Pubblico prot. 29302 del 08.11.2024 e relata di pubblicazione;

All.A1) Osservazione prot. 30474 del 22.11.2004;

All.B)

- Documentazione fotografica; (prot. 14875/2024);
- Relazione progetto Verde; (prot. 15987/2024);
- Prontuario Mitigazione Ambientale; (prot. 14875/2024);
- Norme tecniche di attuazione; (prot. 11636/2025);
- Elaborato Progetto naturalistico - misure potenziamento ecologico; (prot. 14009/2025);
- Relazione illustrativa, (prot. 11636/2025);
- Elaborato: Planimetrie, (prot. 14630/2025);
- Elaborato: Planimetrie generale; (prot. 14009/2025);
- Elaborato: Planivolumetrico; (prot. 14630/2025);
- Elaborato: Sezioni; (prot. 11636/2025);
- Vinca-All.E; (prot. 14875/2024);
- RAP prot.14875/2024;
- Parere motivato n.4-VFAS del 16.01.2025, (prot. 4029/2025);
- Parere di compatibilità sismica (prot. 10130/2025);
- Parere Soprintendenza prot. 19973/2019 (ns. prot. 21376 del 13.08.2019) e parere prot. 7731 del 18.03.25;
- Relazione - Valutazione di congruità secondo l'art.14 delle NTA (ALLEGATO V, PGRA) per variante ad attuare il piano di lottizzazione P.E. 08C/16 ambito C2/19, C2/17, C2/18 e C2/20 a mezzo del progetto di coordinamento urbanistico denominato "Santa Maria" - Comune di Negrar" (prot.22214/24);

All.C)

- Schema di convenzione (prot.24909/2024).

OGGETTO DELLA PROPOSTA

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PROT. 30474/2024 E APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 11/2004 e s.m.i. DELLA VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA - AMBITO C2/20, DI CUI IL PROGETTO COORDINAMENTO URBANISTICO, DENOMINATO "SANTA MARIA" SITO IN VIA CAMARELE A NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR) - P.E. N. 008G/16.

Il Responsabile del procedimento
F.to *BERALDINI ELENA*

L'Assessore proponente
F.to *Saturni Giulio*

*Pareri in ordine alla proposta di deliberazione n. 72 del 20-05-2025
ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1 del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267*

OGGETTO DELLA PROPOSTA

**CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PROT. 30474/2024 E APPROVAZIONE AI
SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 11/2004 e s.m.i. DELLA VARIANTE AL PIANO
DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA - AMBITO C2/20,
DI CUI IL PROGETTO COORDINAMENTO URBANISTICO, DENOMINATO "SANTA MARIA
" SITO IN VIA CAMARELE A NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR) - P.E. N. 008G/16.**

Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D. Lgs. n.267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa:

Favorevole

Negrar di Valpolicella, 29-05-2025

Il Responsabile del Settore Urbanistica Patrimonio
F.to **GIORGIA ORTOLANI**

***Pareri in ordine alla proposta di deliberazione n. 72 del 20-05-2025
ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267***

OGGETTO DELLA PROPOSTA

***CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PROT. 30474/2024 E APPROVAZIONE AI
SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 11/2004 e s.m.i. DELLA VARIANTE AL PIANO
DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA - AMBITO C2/20,
DI CUI IL PROGETTO COORDINAMENTO URBANISTICO, DENOMINATO "SANTA MARIA
" SITO IN VIA CAMARELE A NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR) - P.E. N. 008G/16.***

Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D. Lgs. n.267/2000, il seguente parere di regolarità contabile, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa:

Visto

Non comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico finanziaria e patrimoniale dell'Ente poiché per la Variante in oggetto risultano già assolti gli obblighi di standard primari e secondari del piano di lottizzazione, convenzionato con atto Rep. 21428 del 02.05.2017; tutte le spese inerenti la presente Variante di Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata-ambito C2/20 di cui il progetto di coordinamento urbanistico, denominato "Santa Maria", compreso le spese notarili, imposte, tasse e bolli, eventuali pratiche catastali sono a totale carico della ditta attuatrice.

Negrar di Valpolicella, 29-05-2025

Il Responsabile del Settore Programmazione Finanziaria
F.to *Giuseppina Santaniello*

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
F.to Rossignoli Fausto

VICE SEGRETARIO COMUNALE
F.to Cipollaro Rossella

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione verrà affissa all'Albo Pretorio dal giorno 12-06-2025
al 27-06-2025

F.to Il Responsabile della pubblicazione

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione diviene esecutiva trascorsi dieci giorni dalla data di pubblicazione, ai sensi
dell'art. 134, terzo comma, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

F.to L'incaricato del Servizio Segreteria

NOTE DELLA DELIBERAZIONE

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Negrar di Valpolicella,

L'Addetto del Servizio
