

COMUNE DI NEGRAR
PROVINCIA DI VERONA

Oggetto: VARIANTE PUA S.MARIA AMBITO C2/20

Proprietà:
Resentera 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.142 DEL 30.10.2024,
PARERE N. 4- VFSA DEL 16.01.2025 (AMBITO C2/20),
PARERE FAVOREVOLE PROT. 186951 DEL 11-04-2025 - RV SERVIZIO GEOLOGICO,
PARERE SABAP PROT. 8971 DEL 31-03-2025

VARIANTE PIANO DI LOTTIZZAZIONE AMBITO C2/20 PROGETTO DI
COORDINAMENTO URBANISTICO DENOMINATO
“SANTA MARIA”

Indice

- 1. Premessa, obiettivi e modalità d'intervento**
- 2. Descrizione dell'intervento**
- 3. Dimensionamento**
- 4. Definizione e rilievo dei lotti**
- 5. Quote millesimali e superficie da cedere fra i 3 lottizzanti**
- 6. Il progetto planivolumetrico**
- 7. La viabilità e i parcheggi**
- 8. La prima variante urbanistica 08B/17**
- 9. La seconda variante urbanistica 08C/18**
- 10. La variante attuale**

Premessa

La questione della fascia di rispetto

La questione della distanza dalle strade

Infrastrutture esistenti

Barriere architettoniche

- 11. Ambito C2/20**

1.Premessa, obiettivi e modalità d'intervento

Il PUA S.Maria interessa l'area identificata dal P.I. del Comune di Negrar come ZTO C2/17, C2/18, C2/19, C2/20 che prevede sull'area dei PUA per l'esecuzione di aree destinate alla residenza.

L'obiettivo è quello di dotare le ZTO citate dei servizi primari e secondari necessari alle residenze e di collegarle in modo efficace ai centri abitati di S.Maria e Arbizzano sia dal punto di vista carrabile che pedonale.

Con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 1 del 10.01.2017, regolarmente esecutiva, è stata approvata la scheda e il recepimento delle modifiche connesse all'accoglimento delle controdeduzioni all'osservazione. Con la suddetta Deliberazione si approva altresì, ai sensi dell'art.20 L.R. 11/2004, e ai sensi dell'art. 5 della L.106/2011 i Piani di Lottizzazione Residenziali di iniziativa privata nell'ambito di progetto di coordinamento urbanistico, denominata "Santa Maria" comprendente quattro PUA relativi alla zona C2/17, C2/18, C2/19, C2/20 siti in via Camarele a Santa Maria di Negrar di cui la P.E. n.008A/2016;

Successivamente sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- L'autorizzazione ad attuare il piano di lottizzazione ambito C2/17 a mezzo del progetto di coordinamento urbanistico denominato "Santa Maria", rilasciata in data 21.07.2017, con PEC prot. 17387 ;
- L'autorizzazione ad attuare il piano di lottizzazione ambito C2/18 a mezzo del progetto di coordinamento urbanistico denominato "Santa Maria", rilasciata in data 21.07.2017, con PEC prot. 17390 ;
- L'autorizzazione ad attuare il piano di lottizzazione ambito C2/19 a mezzo del progetto di coordinamento urbanistico denominato "Santa Maria", rilasciata in data 21.07.2017, con PEC prot. 17392;
- L'autorizzazione ad attuare il piano di lottizzazione ambito C2/20 a mezzo del progetto di coordinamento urbanistico denominato "Santa Maria", rilasciata in data 21.07.2017, con PEC prot. 17401;

2.Descrizione del Piano Urbanistico 'Santa Maria'

Il PUA Santa Maria. prevede l'esecuzione unitaria dei singoli piani attuati relativi alle ZTO C2/17, C2/18, C2/19, C2/20 i cui contenuti sono in sintesi i seguenti:

progettazione congiunta da parte delle ditte attuatrici di tutte le opere di urbanizzazione, strade, marciapiedi e parcheggi, e tutti i sottoservizi e standard primari e secondari dei singoli ambiti su aree già cedute al Patrimonio comunale in sede di stipula della Convenzione del 16/05/2017 trascritta Verona nel registro generale ai numeri 19386, 19387, 19388, 19389..

- Reperimento degli standard complessivi nell'ambito del piano unitario e la parziale compensazione economica di standard reperita al valore individuato dalla D.C.C. N°22/2012

- Dislocazione razionale degli standard accorpando il verde in maniera fruibile ed aggregata, in continuità con gli impianti sportivi esistenti per la superficie di 2.500 mq,

allargamento di via Camarele come da progetto preliminare approvato con D.G.C. N°55 del 15/04/2014. Questo allargamento è individuato dal piano comunale del traffico per l'incrocio che si viene a creare fra via Camarele, via Dall'Abaco e il nuovo ingresso alla lottizzazione di S.Maria, e costituisce la soluzione per la viabilità della zona ed è in pratica una condizione indispensabile per l'ingresso e lo sviluppo della lottizzazione.

3. Dimensionamento del Pua S.Maria

La superficie territoriale delle ZTO C2/17, C2/18, C2/19, C2/20 di S.Maria così come delimitata dall'ambito è di 23.043 mq, quest'area deriva dalle superficie catastali della società Resentera srl (ex Brunelli) per 4504 mq, della società CO.GE.SE. srl per 6085 mq, della società S.Maria 90 srl per 12.454 mq, per un totale di 23.043 mq. La superficie territoriale definita dalla presente lottizzazione è di mq 23.043, mentre la volumetria globale è di 22.750 mc, tale volumetria deriva dalla somma delle volumetrie che le ditte hanno convenzionato con le singole manifestazioni d'interesse e non coincidono con i metri quadrati.

Il dimensionamento viene eseguito seguendo gli standard previsti dalla LR 11/2004 è così realizzato, $mc\ 22.750/150 = 152$ abitanti, da cui si ricava che gli standard primari ammontano a mq 1520, mentre i secondari sono 3496 mq.

Nel progetto di lottizzazione si hanno le seguenti quantità

Standard	Standard Richiesti	In Progetto da cedere
Verde	Mq 760	Mq 453 in ampliamento
Verde art 26 + secondario	Mq 3496	Mq 2572 (secondari)
Parcheggi	Mq 760	Mq 1648
Marciapiedi		Mq 1142
Allargamenti stradali		Mq 595 (solo S.Maria 90)
Strade		Mq 3145
Totale	5016 mq	Mq 9.555

Altre superfici		
Rispetto distanza confini (parte di Vp)		Mq 102
Cabina enel		Mq 71 (in cessione ad Enel)

Superficie territoriale mq 23.043, compreso l'allargamento stradale di mq 595, escluso l'ampliamento del 10% dell'ambito, superficie fondiaria mq 15.943. La superficie fondiaria è il 69.18 della superficie territoriale mentre le strade, i parcheggi e gli allargamenti, gli standard, sono il 30.82%. Questa grossa percentuale di aree da destinare alla viabilità e gli

standard hanno come risultato che sul fondiario l'indice di edificabilità medio diventa di 1.4 mc/mq. Non si è rispettata la ripartizione degli standard primari favorendo i parcheggi in 1648 mq da soli superiori ai 10 mq/ab e mettendo la superficie di 453 mq in ampliamento e confinanti con i secondari nello spirito della delibera di giunta.

4. Definizione e rilievo dei lotti ricompresi nel progetto di Coordinamento Urbanistico denominato 'S.Maria' – Stato approvato.

La ZTO C2/17 di proprietà della S.Maria 90 srl di complessivi 7314 mq, ha un volume di 7236 mc per la ripartizione dei quali si veda la tabella A.

Tabella A, ZTO C2/17

mq 7314 di territoriale, mc 7236, mappali 799, 722, 725, 801 F.44 Comune Negrar

Ora i mappali sono in seguito di frazionamento e cessione delle aree al Comune per i servizi i seguenti: mappale n° 1234, 1235, 1236, 1237. 1238 e 1239.

S.Maria 90 srl	Lotto 16	Mq 989	Mc 1050
S.Maria 90 srl	Lotto 17	Mq 1082	Mc 1500
S.Maria 90 srl	Lotto 18	Mq 540	Mc 1050
S.Maria 90 srl	Lotto 19	Mq 725	Mc 1500
S.Maria 90 srl	Lotto 20	Mq 563	Mc 1086
S.Maria 90 srl	Lotto 21	Mq 617	Mc 1050
	Totale	Mq 4516	Mc 7236
S.Maria 90 srl	Verde privato	Mq 399	

La ZTO C2/18 di proprietà della Co.ge.se srl di complessivi di mq 6939, ha un volume di 7236 mc per la ripartizione dei quali si veda la tabella B. Il lotto n°5 non ha nessuna volumetria assegnata in quanto di proprietà della S.Maria 90 srl. Verrà riassegnato con una futura variante urbanistica.

Tabella B, ZTO C2/18

mq 6939 di territoriale, mc 6110, mappali 729, 754, 724 F.44 Comune Negrar

Ora i mappali sono in seguito di frazionamento e cessione delle aree al Comune per i servizi i seguenti: mappale n° 1226.1227, 1225, 1216, 1224, 1215, 1212, 1213, 1214, 1211

S.Maria 90 srl	Lotto 5	Mq 617	
Co.ge.se srl	Lotto 6	Mq 565	Mc 800

Co.ge.se srl	Lotto 7	Mq 620	Mc 800
Co.ge.se srl	Lotto 8	Mq 802	Mc 1110
Co.ge.se srl	Lotto 9	Mq 624	Mc 1100
Co.ge.se srl	Lotto 10	Mq 617	Mc 1200
Co.ge.se srl	Lotto 11	Mq 763	Mc 1100
	Totale	Mq 4608	Mc 6110

La ZTO C2/19 di proprietà della S.Maria 90 srl di complessivi di mq 4286, ha un volume di 5147 mc. Nei lotti è ripartito il volume di 4347 mc, come si può vedere nella tabella C, mentre risulta non assegnato il volume di mc 800 che sarà destinato al lotto n°5 della ZTO C2/18 con una futura variante urbanistica.

Tabella C, ZTO C2/19

mq 4286 di territoriale, mc 5147, mappali 727, 734 F.44 Comune Negrar

Ora i mappali sono in seguito di frazionamento e cessione delle aree al Comune per i servizi i seguenti: mappale n° 1199, 1200, 1201, 1202, 1219, 1220

S.Maria 90 srl	Lotto 1	Mq 1053	Mc 1120
S.Maria 90 srl	Lotto 2	Mq 715	Mc 1200
S.Maria 90 srl	Lotto 3	Mq 1019	Mc 1014
S.Maria 90 srl	Lotto 4	Mq 580	Mc 1013
	Totale	Mq 3367	Mc 4347
		A disposizione	Mc 800

La ZTO C2/20 di proprietà della ditta Impresa di Costruzioni Resenterra srl di complessivi di mq 4504, ha un volume di 4257 mc, per la suddivisione dei mq fondiari e i volumi assegnati si veda la tabella D.

Tabella D, ZTO C2/20

mq 4504 di territoriale, mc 4257, mappali 728, 735, 719 F.44 Comune Negrar

Ora i mappali sono in seguito di frazionamento e cessione delle aree al Comune(mappali 1203, 1208) per i servizi i seguenti: mappale n° 719, 1222, 1221, 1206, 1207, 1204, 1205.

Resenterra srl	Lotto 12	Mq 1067	Mc 1050
Resenterra srl	Lotto 13	Mq 586	Mc 1050
Resenterra srl	Lotto 14	Mq 996	Mc 800
Resenterra srl	Lotto 15	Mq 803	Mc 1357
	Totale	Mq 3452	Mc 4257

5. Quote millesimali e superficie da cedere fra i 3 lottizzanti

Il totale delle volumetrie è di mc 22.750 suddivisi in questa maniera:

S.Maria 90 srl	Zona C2/17	Mc 7.236	318/1000
S.Maria 90 srl	Zona C2/19	Mc 5.147	226/1000
Cogese srl	Zona C2/18	Mc 6.110	269/1000
Resenterra srl	Zona C2/20	Mc 4.257	187/1000
Totale		Mc 22.750	

I millesimi intendono regolare i rapporti reciproci fra le ditte riguardo le compensazioni reciproche per le spese di urbanizzazione calcolate secondo le volumetrie assegnate.

La S.Maria 90 srl ha una volumetria complessiva di 12.383 mc pari al 544/1000, di cui 318/1000 per il lotto sud e 226/1000 per il lotto nord, la Cogese srl ha una volumetria di 6.110 mc pari a 269/1000, la Resenterra srl (ex Brunelli srl) ha una volumetria di 4.257 mc pari a 187/1000.

Si è proceduto quindi computando le opere stradali previste, 5935 mq, marciapiedi, parcheggi e verde, ricadenti nelle singole zone, aggiungendo 71 mq ceduti ad enel per le opere di

urbanizzazione, quindi un totale di 6469 mq, per poi confrontarle con le quote millesimali, le differenze positive o negative danno le quantità di aree da compensare fra i lottizzanti.

S.Maria 90 srl (6459×0.544) = 3514

Strade	1179 mq
Parcheggi	1203 mq
Marciapiedi	514 mq
Totale	2896 mq
Verde	453 mq
Totale	3349 mq
Cessione per cabina enel	71 mq

6. Il progetto planivolumetrico del Pua S.Maria.

Il progetto planivolumetrico parte dalle indicazioni del PI dell'epoca, relative alle fasce di rispetto di venti metri verso il Vajo del Ghetto (nell'attuale PI sono dieci metri invece), e di trenta dall'asse dell'elettrodotto.

Per l' elettrodotto si è progettato a questa distanza in seguito a misurazioni eseguite da un tecnico della Terna. La distanza di rispetto dal Vajo del Ghetto per le costruzioni verrà lasciata a verde all'interno dei lotti privati. Questa fascia di rispetto costituisce quasi un quinto di tutta la superficie territoriale della zona. Nella parte mediana della lottizzazione, attraversata dall' elettrodotto nella fascia di 60 metri inedificabili , sono stati sistemati parte dei parcheggi e la strada di accesso a doppia corsia. La superficie di strade e parcheggi è di 5935 mq, e costituiscono il 26% dell'ambito di lottizzazione. I lotti, che costituiscono il 74% della superficie territoriale, sono 21 ed hanno tutti gli accessi e i parcheggi sulla strada di lottizzazione. I lotti secondo la conformazione del terreno, sono tutti posti su quote diverse e all'interno dei singoli lotti, i piani di imposta dei singoli fabbricati possono essere posti su due o più quote diverse al variare delle pendenze del terreno. Nel progetto planivolumetrico sono stati indicate le quote d'imposta dei singoli fabbricati che tuttavia in sede di progettazione architettonica per motivate ragioni potranno essere modificate, tenendo presente che il volume dovrà fare riferimento alla quota 0.00 segnata in planimetria.

7. La viabilità e i parcheggi del Pua S.Maria

Il collegamento della lottizzazione con la viabilità comunale avviene lungo la via S.Maria, in due punti distanti fra loro circa 100 metri. Il primo in prossimità dell'incrocio di via Dall'Abaco, il secondo a confine dell'abitato esistente. Dal punto di vista planivolumetrico il tracciato presenta due incroci sulla via S.Maria mentre all'interno presenta tre incroci con le strade a senso unico. I parcheggi sono dislocati in modo che siano di facile utilizzazione per tutti gli abitanti fino in prossimità delle abitazioni. Sono stati riservati 3 posti auto alle persone con disabilità. Gli incroci sono stati raccordati, ove possibile con archi di curva $R = \text{mt } 5.00$ per le strade di raccordo interno.

Profilo altimetrico.

I due innesti della strada di lottizzazione su via S.Maria avvengono a quote poste a cinque metri di dislivello, tranne un primo tratto pressoché pianeggiante, è in costante pendenza verso l'accesso posto più in basso. Il terreno non presenta ostacoli naturali artificiali ed è di buona compattezza ai fini dell'appoggio della fondazione stradale. Il tratto di strada di lottizzazione ha una lunghezza di mt $(270 + 160) 430$ per una larghezza di mt 8.00 di sede stradale, metri 1.50 per lato di marciapiede; a queste misure vanno aggiunte gli spazi di mt 5.00 dove ci sono i parcheggi.

Le strade a senso unico sono di 4.00 mt con marciapiede di 1.50 mt.

Gli stalli di parcheggi hanno la dimensione di 2.50 ml, la larghezza, per 5.00 ml, la larghezza. Gli stalli per i disabili sono 3.20 ml x 5.00 ml.

8. La prima variante urbanistica 08B/17

Premessa

La prima variante riguardava una modesta proposta di variante al PUA approvato con pratica 08A/16. Con lo studio esecutivo dei lavori di urbanizzazione primaria erano emerse alcune criticità che nel piano urbanistico, pur essendo presenti nelle varie sezioni e quotature non si erano evidenziate nella loro importanza.

La variante

Nel piano esecutivo le differenze di quota già presenti nel piano urbanistico hanno evidenziato problemi, sia nei livelli fra i lotti con muri di sostegno di una certa importanza, ma soprattutto le quote di imposta dei fabbricati troppo basse avrebbero impedito il collegamento della rete di smaltimento delle acque nere con la fognatura della lottizzazione per gravità.

Per questo motivo nelle sezioni di difficile o impossibile collegamento si è optato per un modesto innalzamento della quota di imposta del fabbricato a vantaggio di un miglior allacciamento alla fognatura della lottizzazione per gravità.

I lotti interessati da queste variazioni sono:

lotto 12, quota PUA -6,85, variante -6,10;

lotto 14, quota PUA -8,04, variante -6,94;

lotto 10, quota PUA -4,17, variante -4,05;

lotto 16, quota PUA -8,70, variante -7,70;

quota PUA -7,95, variante -6,95;

lotto 18, quota PUA -9,40, variante -8,40;

quota PUA -8,40, variante -7,40

Come si può vedere le variazioni di quota sono minime e sono contenute tutte in circa 1 metro di dislivello. Tutte le altre grandezze della lottizzazione come anche le reti restano immutate. Le opere riguardanti le sezioni esecutive della fognatura e alcuni muri interni della lottizzazione tengono conto di queste modeste variazioni. I muri interni della lottizzazione per sostenere le opere stradali sono in c.a., rivestiti in sasso. Per indicazioni più precise delle dimensioni si rimanda al progetto esecutivo delle opere.

Così saranno anche tutti i muri interni della lottizzazione. I muri verso la zona C2/6 della ditta Oasis, sono indicativi e saranno oggetto di successivo permesso di costruire dei fabbricati.

Tutto il resto rimane immutato.

Iter legislativo

- La Delibera di Giunta Comunale n. 78 del 29.05.2018 esecutiva ai sensi di legge, con la quale 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, che prevede un innalzamento della quota di imposta dei lotti a vantaggio di un miglior allacciamento alla fognatura della lottizzazione;
- -La Deliberazione di Giunta Comunale n. 113 del 23.08.2018, regolarmente esecutiva, con la quale 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.Dichiarazione di immediata eseguibilità.

- La Deliberazione di Giunta Comunale n. 181 del 06.11.2018, con la quale è stato approvata la modifica dell'accordo pubblico privato ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004 rep.6275/2015, successivamente dovrà essere modificato 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.

La seconda variante urbanistica 08C/17

Premessa

La seconda variante riguardava una variante tecnica al PUA approvato con pratica 08A/16 e successivamente variato con la pratica 08B/16.

Con lo studio del progetto perequativo collegato al PUA, si è evidenziata la necessità tecnica di salvaguardare l'intervento del PUA, 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. La smessa in sicurezza dell'intervento del PUA avveniva tramite la realizzazione del muro di contenimento del declivio in proprietà nei lotti.

La variante

Questa realizzazione risulta altresì strutturale rispetto all'allargamento stradale previsto quale opera perequativa. Per questo si è deciso di riapprovare il preliminare dell'opera perequativa al fine di suddividerla in due lotti funzionali e approvando altresì di modificare conseguentemente la convenzione rep. 6275 del 21 luglio 2015.

Con questa variante si intende inserire la realizzazione del muro di contenimento dei lotti, e all'interno dei lotti, sull'allargamento stradale su via Camarele, e della strada, nel tratto verso l'allargamento di Via Camarele, quale pregiudiziale alla realizzazione della strada di lottizzazione.

Nei PUA precedenti era di fatto implicita la realizzazione di questo muro di contenimento, con questa variante viene esplicitato il tutto, con il disegno del muro di contenimento inserito nella planimetria e nel planivolumetrico, l'inserimento del muro nelle sezioni con relativo particolare che fa riferimento alla tavola di progettazione del muro di contenimento e l'inserimento del conteggio dei lavori necessari per la realizzazione del muro nella stima lavori.

L'iter legislativo

la Delibera di Giunta Comunale n.71 del 11.04.2019, con la quale è stato approvato in via

definitiva, per le motivazioni in premessa esposte ed ai sensi dell'art.20 comma1 della LR 11/04, la variante n.2 al Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata denominato "Santa Maria" sito in via Camarele a Santa Maria di Negrar di Valpolicella, comprendente quattro PUA relativi alla zona C2/17, C2/18, C2/19, C2/20 e di cui (P.E.008C/16), e approvato lo schema di convenzione urbanistica che modifica gli articoli 5-10 e12 della convenzione urbanistica rep.21428/2017 in attuazione delle indicazioni dell'Amministrazione Comunale di cui la D.G.C.181/2018.

- L'atto del Notaio dott. Emanuele De Micheli rep.30668-raccolta n.22978 del 16.05.2019 , con il quale sono stati modificati gli articoli 5-10 e 12 della convenzione edilizia/urbanistica Rep. 21428 del 02.05.2017, per l'attuazione tramite progetto di coordinamento urbanistico del piano di lottizzazione residenziali di iniziativa privata di cui gli ambiti C2/17-C2/18- C2/19 e C2/20 in loc. Arbizzano, in attuazione D.G.C. n. 71 del 11.04.2019, regolarmente esecutiva.
- L'autorizzazione in variante ad attuare il piano di lottizzazione ambito C2/17 a mezzo del progetto di coordinamento urbanistico denominato "Santa Maria", rilasciata in data 07.02.2020, con PEC prot. 3849; (P.E.n.008C/16

10. La variante urbanistica attuale

Premessa

In questo momento il PUA è quasi completamente realizzato e le opere di urbanizzazione hanno ricevuto un primo collaudo parziale. La situazione urbanistica del Comune di Negrar di Valpolicella (il comune ha anche cambiato denominazione) si è evoluta secondo i seguenti passaggi:

- il Piano di Assetto del Territorio approvato con deliberazione di Giunta Regionale n.4238 del 29/12/2009;
- la Variante n.1 al Piano di Assetto del Territorio, approvata con Conferenza di Servizi del 17.01.2019 e ratificata con Delibera del Presidente della Provincia di Verona n.19 del 04 marzo 2019;
- il Piano degli Interventi, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.65 del 18.11.2013, esecutiva ai sensi di legge;
- la D.C.C.n.4 del 07.04.2014 con cui si prendeva atto degli elaborati adeguati al voto consiliare di cui alla D.C.C.n.65/2013;
- la variante al Piano degli Interventi, n.3A adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n.35 del 27/07/2015;

- la variante al Piano degli Interventi, n.3A approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.9 del 25.02.2016;
- la D.C.C.n.33 del 06.07.2016 con cui si prendeva atto degli elaborati adeguati al voto consiliare di cui alla D.C.C.n.9/2016;
- la variante al Piano degli Interventi, n. 4 adottata con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 33 del 17.07.2021;
- la variante al Piano degli Interventi, n. 4 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 01.08.2022;
- la variante al Piano degli Interventi n. 4b adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 17.07.2021;
- la variante al Piano degli Interventi n. 4b approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 26.10.2022;
- la variante al Piano degli Interventi- Variante Normativa, n.7 adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n.34 del 27/07/2023, in regime di salvaguardia;

La questione della fascia di rispetto verso il Vajo del Ghetto

La variante si propone anche di ridefinire la fascia di rispetto verso il Vajo del Ghetto.

Nel Piano degli Interventi attuali è di 10 metri.

Quando è cominciato l'iter di presentazione del Piano di Coordinamento l'allora PRG lo prevedeva a 20 mentre in precedenza a valle e a monte del PUA una versione ancora precedente del PRG aveva consentito di edificare a 10 metri.

Durante la presentazione del 2016 nella relazione di screening si era confuso il Vajo del Ghetto con il Progetto di Santa Maria e successivamente prendendo per buona questa svista ribadendo: 'riguardo la creazione di un limite di non edificabilità fissato ad una distanza pari a m20,00 dal Vajo del Ghetto, tale limite è da intendersi valido anche per qualsiasi altro tipo di costruzione fissa, ivai comprese recinzioni, piscine, pavimentazioni, ecc, ad esclusione delle sole recinzioni leggere in rete metallica o staccionata lignee'.

Escludendo solo le recinzioni leggere l'Ufficio Tecnico del Comune di Negrar di Valpolicella ritiene quindi implicito escludere cordoli, sporti di gronda, balconi il che contrasterebbe con una buona progettazione che tenesse conto della integrazione paesaggistica.

Inoltre ora essendo il limite del Piano degli Interventi a 10 metri questa variante si propone di lasciare a 20 metri l'edificabilità del volume urbanistico ma di permettere ai 10 metri l'edificabilità

bilità di sporti di gronda, balconi e terrazze, piavimentazioni a protezione del piano terra, volumi interrati come d'altra parte è concessa agli appezzamenti di terreno edificabili a monte e a valle della lottizzazione, non ultimo un edificio a carattere agricolo industriale prospiciente i lotti del PUA.

La questione della distanza dalle strade

La variante proposta di propone anche di correggere una stortura nata dalla realizzazione stessa del PUAE e dell'opera perequativa legata al PUA.

Nelle Norme Tecniche del Comune di Negrar di Valpolicella l'articolo 13 prevede per la distanza degli edifici dalle strade:

Le distanze minime tra edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7;
- m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
- m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.

Con la realizzazione dell'opera perequativa Allargamento Stradale PE: 25A/19BBAA la strada lungo il PUA denominata via Camarele prima di larghezza inferiore a m. 7 in virtù dell'allargamento perequativo diviene maggiore di m. 7. per cui si dovrebbero rispettare i 7,50 m per lato facendo così perdere ai lotti prospicienti la strada Via Camarele m.2.5 in questo modo venendo meno agli accordi convenzionati.

La variante propone quindi di rendere effettiva come distanza minima tra gli edifici e la strada per il PUA S.Maria m.5 per lato sempre.

- 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.

Infrastrutture esistenti

Questa variante non riguarda nessuna modifiche alle opere di urbanizzazione.

Barriere architettoniche

Questa variante non riguarda nessuna modifiche alle opere di urbanizzazione che sono già eseguite e parzialmente collaudate.

11 Ambito C2/20

La variante proposta per l'ambito C2/20 comporterà impatti minimi sull'attuale contesto urbanistico, mantenendo l'integrità del PUA originale non aumentando aree edificabili, volume e carico urbanistico complessivo.

Questa variante si contraddistingue per 3 temi:

- innalzamento di quota di 2 lotti;
- lo studio approfondito della zona zona di rispetto.

La variante non comporterà un aumento delle aree edificabili rispetto al progetto iniziale, contribuendo così alla conservazione degli spazi verdi e dell'equilibrio del contesto.

Viene aggiornata anche la perizia geologica con una VALUTAZIONE DEL POTENZIALE DI LIQUEFAZIONE SISMICA DEL SOTTOSUOLO redatta da dottor geologo Paolo De Rossi visto che il Piano di Assetto del Territorio e lo studio di Microzonazione sismica del comune di Negrar segnalano per la zona il rischio del fenomeno di liquefazione sismica del sottosuolo e viene aggiornata anche la parte del progetto del verde con una nuova relazione a cura del dott. For. Nicolò Avogaro e tavola relativa.

Questa variante è da intendersi nel solo comparto C2/20 del Progetto di Coordinamento Urbanistico denominato 'Santa Maria' e comprende solo mappali della ditta Impresa di costruzioni srl, nello specifico al Foglio 44 del comune di Negrar i mappali 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1221 e 1222.

1. Variazione di quota

Le variazioni di quota proposte per i lotti 12 e 14 sono finalizzate a consentire la realizzazione di un percorso per le autorimesse interrato, rispondendo così alle esigenze emergenti nel contesto urbanistico. Le differenze di quota di +0,60 metri del lotto 12 e quota + 0,14 del lotto 14 sono state studiate attentamente per garantire che entrambi i lotti rimangano inferiori al livello stradale e alla quota dell'ingresso carraio del lotto.

Lotto 12:

Quota PUA: -6,10 metri

Quota Variante: -5,40 metri

Differenza: +0,60 metri

Lotto 14:

Quota PUA: -6,94 metri

Quota Variante: -6,80 metri

Differenza: +0,14 metri

Alzando il lotto 12 di 0,60 metri, si mantiene invariato il rapporto tra i due lotti contigui, mentre il lotto 14 non si può alzare di più di 0,14 metri. Entrambi rimangono comunque a una quota inferiore rispetto al livello stradale e all'ingresso carraio del lotto. Tale modifica consentirà la realizzazione del percorso per le autorimesse interrato, contribuendo a ottimizzare l'utilizzo del territorio in conformità con le normative vigenti e gli obiettivi del PUA.

2. Definizione della fascia di rispetto.

Secondo quanto previsto dal Piano degli Interventi del comune di Negrar e in accordo con il Consorzio di Bonifica Veronese, è consentito realizzare aggetti nella fascia compresa tra i 10 metri e i 20 metri, mantenendo al contempo per questo PUA la distanza di edificazione da volume a 20 metri.

Questa flessibilità offre opportunità per la progettazione architettonica e la creazione di spazi esterni come marciapiede attorno alla casa sicuro, illuminazione, gronde e sporti dei balconi coerenti con la progettazione.

In accordo con il Consorzio di Bonifica Veronese, autorizzazione n°45591/2023 si è giunti a un disegno congiunto per ottenere il permesso di realizzare in fascia di rispetto delle scarpate verdi.

Il tecnico

arch piero banterle