

Comune di NEGRAR

Provincia di Verona

AI SUAP

Del Comune di NEGRAR

RELAZIONE URBANISTICA

Piano di Recupero

VARIANTE alla p.e. 103B/07

PIANO DI RECUPERO A INIZIATIVA PRIVATA

COMPLESSO RESIDENZIALE, secondo Rep. Norm. AVPG Montecchio,
Sez.5

Intervento sito in loc. Pozza Stroa, strada Comunale Del Neri

Distinto al catasto del Comune di Negrar al F. 36, mapp.li.
479,480,481,522,524,525,526,527,528,529,530 e 531.

PREFAZIONE:

Il Piano di recupero Panorama nasce con la pratica edilizia P.E. 103/07

In data 21/12/2009 Viene rilasciata autorizzazione ad attuare il piano di recupero

P.E. 103A /07

In data 22/12/2009 viene rilasciato il P. di C. relativo alle opere di urbanizzazione di cui
alla P.E. 103B/07

In data 12/03/2010 viene fatto inizio lavori delle opere di lottizzazione

In data 03/05 /2012 Viene Approvata Variante n° 1 con delibera giunta comunale n° 37
(piano casa)

In data 01/08/2013 Viene Approvata Variante n° 2 con delibera giunta comunale

n° 132 (suddivisione in lotti)

In data 07/01/2016 prot. N° 224 si ottenuto il collaudo delle opere in cessione, così da poter cominciare le opere edilizie .

In riferimento all'Art. 30, comma 3-bis, della Legge 9/agosto/2013 n.98, vengono prorogati i termini di 10 anni per l'ultimazione dei lavori.

E' stato poi ritirato Permesso di Costruire per un fabbricato bifamiliare, ma, constatando che la zona non è adatta a un mercato di fabbricati di grande dimensioni e conseguentemente molto costosi con pochissimo giardino. le case infatti superavano i trecento mq. commerciali, si è deciso di interrompere le operazioni.

Per questo motivo, e per riuscire a portare a termine il progetto ridurre le dimensioni degli appartamenti, riducendone così i costi e aumentandone i servizi e il benessere .

Per abbassare i costi si è pensato di eliminare gli interrati singoli per ogni abitazione e al posto di questo realizzare un unico interrato comune dove troveranno posto le autorimesse, le cantine le stanze per i servizi la lavanderia comune la sala per le pompe e scambiatori di calore comuni. si propone inoltre una piscina e un giardino condominiale al posto di 2 case

Oltre alla scelta economica e organizzativa si è cercato di accentuare il più possibile il valore principale dell'area che è il panorama togliendo due case sul fronte panoramico vista lago accorpendo il volume agli altri fabbricati e al posto di queste è stata inserita una piscina e un giardino condominiali

VARIANTE:

Con la presente Variante al Piano di Recupero non si apportano modifiche alle opere e aree in cessione del PDR , opere già eseguite e con collaudo parziale delle stesse.

Le varianti che si richiedono infatti modificano esclusivamente il planivolumetrico , viene infatti proposta una nuova distribuzione dei fabbricati per meglio sfruttare il fattore panorama. Non viene modificata la suddivisione dei lotti dal punto di vista catastale, il volume assegnato sarà distribuito in maniera diversa rispetto al precedente, infatti come da planivolumetrico, i volumi saranno redistribuiti sugli attuali mappali attraverso un unico permessi di costruire, gestito come unico mono-lotto.

Viene proposta inoltre, per i fabbricati a monte un innalzamento della quota di imposta base, per 2 motivi:

1 il nuovo progetto prevede una unica quota per tutto il fabbricato a monte e questo comporta che se non ci alziamo un poco ci troveremo nella parte nord al di sotto di due metri e mezzo dalla la strada

2 innalzare di un poco la quota del terreno vuol dire poter meglio raccogliere e drenare le acque piovane evitando così fenomeni di ruscellamento.

Per quanto riguarda l'art. 12 delle norme del pi punto 6.1 altezza dei fronti in particolare per quanto riguarda il capoverso" l'altezza del fronte del corpo di fabbrica è misurata dalla quota del progetto del terreno ovvero definita dal comune con riferimento all'urbanizzazione "..... si precisa che nel caso specifico, nel presente piano di recupero l'altezza dei fronti non considera gli accessi ai garage e ai vani accessori del piano sottostante alle residenze in quanto considerati interrati.

Si precisa che in riferimenti all'art.14 dell'NTO, le quote a confine, ovest, sud e nord rimangono invariate, mentre si richiede un innalzamento di circa 70 cm delle quote ad est, per limitare l'infossamento rispetto alla strada superiore, questo nuovo assetto oltre a rendere le case più salubri garantirà una migliore esposizione rispetto ai corpi di fabbrica sottostanti, e una migliore vista panoramica.

In fine in ottemperanza alle norme introdotte dalla Variante 3A al PI, Art. 15 BIS, "qualità degli interventi edilizi" si garantiscono i requisiti prestazionali con particolare riferimento al risparmio energetico garantito dall'uso di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda, dalla produzione di energia elettrica 3 kwp per unità attraverso l'inserimento di pannelli fotovoltaici, inoltre per la conservazione dell'acqua meteorica per usi irrigui, vengono predisposti degli accumuli nell'ordine 1mc/100mq o frazione di nuova area resa impermeabile con un minimo di 1 mc. in fine viene garantita la sostenibilità del carico insediativo, in ottemperanza al comma c) punto 1.

Ricapitolando, gli importanti accorgimenti che si propongono:

Autorimessa comune posta sotto i fabbricati della fascia alta, oltre a un notevole risparmio economico darà un facile accesso alla stessa da parte dei residenti.

Cantine comuni , lavanderia comune, piscina, giardino e molto più panorama aumenteranno il benessere del sito .

I muri di confine e di contenimento all'interno della lottizzazione saranno realizzati in cls, rivestiti pietra naturale.

DATI STEREOMETRICI SCHEDA DI PROGETTO		
Superficie della zona		mq 6300
Fabbricati esistenti da demolire	Superficie coperta	mq 2250
	Volume	mc 8050
Fabbricati esistenti con destinazione residenziale da conservare	Superficie coperta	mq 85
	Volume	mc 490
Nuovi fabbricati con destinazione residenziale	Superficie coperta	mq 1100
	Volume	mc 3780
PARCHEGGI di nuova realizzazione	Superficie	mq 160
AREE A VERDE di nuova realizzazione	Superficie	mq 190

STANDARDS URBANISTICI		
Volume edificabile		3780 mc
n° abitanti	mc 3780 / 150 mc/ab	25.2 (abitanti teorici)
verde primario	5 mq/ab	127.50
parcheggi	3.5 mq/ab	88.20
verde aggiuntivo	3 mq/ab	75.60
Area in cessione		
verde		208.50 mq
parcheggi		206.36 mq
strada		695.78 mq

PARAMETRI EDIFICATORI	
volume assegnato dal piano recupero	3780mc
incremento volumetrico prot.ITACA	1171,80mc(31%p.r.)
volume di progetto	4951,78mc
superficie coperta	1100 mq
altezza max gronde	6.50 m
distanza min. da confine	5.00 m
distanza min. tra edifici	10.00 m o in aderenza
fascia di rispetto dolina	20.00 m

NB:

IL VOLUME DERIVANTE DA PIANO CASA (PROT.ITACA) PARI A 4951,80 MC., SARA' APPLICATO SOLO SE LA PRESENTAZIONE DELLA PRATICA EDILIZIA AVVERRA' IN CORSO DI VALIDITA' DELLO STESSO.

STANDARD URBANISTICI AGGIUNTI IN VARIANTE PIANO CASA			
	PRG	Stato Attuale esistente	Progetto
Volume edificabile	Zona C2.1/1	3780 mc	4951.80 mc
Volume di progetto	-	-	4951.78 mc
Volume aggiunto edificabile	-	-	1171,80mc
n° abitanti teorici	<u>Volume ed. aggiunto</u> 150 mc/ab	-	7,81 ab.
opere primarie	n°ab. x 10 mq	-	78,10 mq
opere secondarie	n°ab. x 20 mq	-	-
opere aggiuntive	n°ab. x 3 mq	-	-

Si chiede inoltre per motivi di sicurezza dei residenti, essendo in una zona poco urbanizzata e molto isolata, di poter gestire il parcheggio ed il verde pubblico con un orario ponendo una sbarra e una telecamera su questi e facendo in modo che nelle ore notturne la zona sia chiusa e gestita dai residenti della lottizzazione.

Il tecnico progettista

Negrar lì,

il tecnico