

PROVINCIA DI VERONA

COMUNE DI SONA

PROPRIETA':

Società Panorama Sona S.r.l.


Foto dell'area oggetto d'intervento:



AMPLIAMENTO A MONTE E A VALLE DELLA
LOTTIZZAZIONE DENOMINATA "PANORAMA" A SONA

Descrizione Elaborato : **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

Studio Incaricato :

 **Ingegner Penazzi Roberto**
Via Marconi 7 - S.MARTINO B.A. VERONA
Tel.045/2083300-Fax.045/2083301

Validazione

data:

07/01/15

scala:

VARIE

Tavola

RT

disegnatore

Geom. Bortolani

responsabile progetto

Geom. Bortolani

responsabile commessa

Ing. Penazzi

nome file

ROTATORIA SULLA STRADA REGIONALE N.11 A BOSCO DI SONA

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Accordo di programma

tra la Regione Veneto, il Comune di Sona, la Società
Panorama Sona S.r.l., i Signori Birolli - Penazzo e la Società
GEA S.r.l. ai sensi dell'art. 32 della LR 35/2001

INDICE:

1. PREMESSE.....	4
2. NUOVO ASSETTO DELLA LOTTIZZAZIONE	6
3. DEFINIZIONE DEL PERIMETRO DELLO STRUMENTO ATTUATIVO.....	7
4. DIMENSIONAMENTO DEL NUOVO PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	7
4.1 SUPERFICI STANDARD TEORICHE.....	8
4.2 SUPERFICI STANDARD DEL P.U.A.....	9
4.3 RIEPILOGO SUPERFICI STANDARD	9
4.4 CESSIONE DELLE AREE SOGGETTE AD URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.....	10
4.5 RAPPORTI STEREOMETRICI DEL PUA.....	10

1. PREMESSE

Il PRG, attraverso una serie di Varianti (l'ultima la n. 43), è in questo momento lo strumento di pianificazione urbanistica in vigore nel Comune di Sona. Esso programma l'edificabilità sul territorio comunale attraverso la cosiddetta "zonizzazione", cioè la ripartizione della superficie comunale in zone edificabili (residenziali, produttive, commerciali), inedificabili (fasce di rispetto e vincoli ambientali) e rurali.

In attesa di uno strumento urbanistico di più largo respiro come il PAT, ed i suoi strumenti conformativi PI che andranno a sviluppare le aree di maggior interesse per la comunità, l'unico strumento in possesso dell'Amministrazione per introdurre importanti stimoli per lo sviluppo del territorio è l'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 32 della Lr 29.11.01, n. 35.

L'Accordo di Programma appare come l'atto di programmazione attuativa più adatto a semplificare l'azione amministrativa e rendere più celere il perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico e privato mirati al miglioramento e sviluppo del territorio.

I Proponenti manifestano la disponibilità alla realizzazione di alcuni interventi d'interesse pubblico, individuati dall'Amministrazione Comunale, in cambio di trasformazioni urbanistiche di sviluppo che permettano il finanziamento di tali opere con il "contributo di solidarietà" calcolato ai sensi dell'art. 35 della LR 11/2004.

L'ampliamento della lottizzazione "Panorama", previsto in via Molina a Sona, è una delle opere che compongono l'Accordo di Programma 2014.

La Società Panorama ha proposto, infatti, l'ampliamento di circa 14.200 mq. del sedime della Lottizzazione attualmente in corso ed un conseguente aumento volumetrico di 16.000 mc.

L'evasione della proposta richiede una Variante di modifica dell'ambito della lottizzazione, con variazione di destinazione urbanistica da ZONA E2a "RURALE" a ZONA C2 di "ESPANSIONE RESIDENZIALE" per la porzione verso est e da VERDE PRIVATO VINCOLATO a ZONA C2 di "ESPANSIONE RESIDENZIALE" per la porzione verso ovest. Nel seguito lo stralcio delle norme di PRG vigente.

P.R.G: Tabella dei dati stereometrici della Zona C2 d "Espansione Residenziale":

TABELLA "C2"		
ESPANSIONE RESIDENZIALE		
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc/mq	0,60
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	-----
Superficie minima del lotto	mq.	-----
Superficie massima del lotto	mq.	-----
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	25%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	80%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	20%
Cavedi	---	Esclusi
Cortili chiusi	---	Esclusi

2. NUOVO ASSETTO DELLA LOTTIZZAZIONE

La lottizzazione Panorama è stata convenzionata nel 2010 il giorno 4 di novembre con atto Notaio n. del.....

L'ampliamento proposto si appoggia sulla viabilità già realizzata ed espande in senso longitudinale il territorio interessato.

Nella tabella seguente si riportano le caratteristiche dimensionali prima e dopo l'Accordo di Programma:

Superficie convenzionata nel 2010	mq	31.096,70
Volume convenzionato nel 2010	mc	16.000,00
Indice territoriale	mc/mq	0.51
Superficie di ampliamento proposta	mq	21.628,29
Volume aggiuntivo	mc	16.000,00
Superficie complessiva dopo l'Accordo di Programma	mq	52.725,00
Volume complessivo dopo l'Accordo di Programma	mc	32.000,00
Indice territoriale dopo l'Accordo di Programma	mc/mq	0.60
Area a Verde e Servizi complessiva (escluse strade)	mq	6.499,00
Incidenza area a servizi su territoriale	%	12.33 %

I dati del comparto sono stati calcolati mediante l'utilizzo di programmi automatici per il disegno sulla base di un rilievo topografico di precisione sovrapposto e opportunamente mediato in quei punti di difformità che si riscontrano sempre nelle planimetrie della cartografia sia del P.R.G. che catastale.

L'andamento del terreno, rappresentato dalle curve di livello nella planimetria di restituzione, le strade di urbanizzazione già realizzate e l'opportunità di proporre soluzioni abitative diverse da quelle adottate nella prima stesura del PUA, hanno spinto verso la proposta illustrata negli allegati progettuali.

Tale soluzione vede l'ampliamento dell'area edificabile, verso la parte pianeggiante del versante, servita da una strada di accesso ai vari lotti parallela alla via Lova, che in quel tratto ha caratteristiche ciclo-pedonali. In questo modo si viene a creare un corridoio di transito concentrando in un'unica fascia: la via di accesso carrabile, la via d'accesso pedo-ciclabile ed il verde alberato di mitigazione dell'infrastruttura.

Una grande area verde privata ad uso pubblico, di oltre 2.000 mq, sarà poi posta al centro dei nuovi lotti e sarà raggiungibile attraverso dei percorsi ciclo-pedonali collegati a Via Lova. Si ottiene in questo modo il legame di tutta la Lottizzazione agli analoghi percorsi esistenti sul territorio comunale.

L'area verde illustrata darà da un lato un grande respiro alla zona, che non presenterà la usuale spalmatura uniforme di volumetria sulla superficie per realizzare ville e villette con limitati spazi aperti, e dall'altro permetterà la formazione di una consistente superficie alberata che contribuirà a mitigare la vista da lontano del nuovo insediamento. L'indice volumetrico fondiario non supererà mai il rapporto di 1/1 tra volume e superficie. Il rapporto di copertura territoriale si attesterà, invece, a 0.60 mc/mq.

3. DEFINIZIONE DEL PERIMETRO DELLO STRUMENTO ATTUATIVO

Il perimetro del comparto individuato ed evidenziato nell'allegato n. 04, contiene alcune aree non di proprietà della Ditta lottizzante.

In particolare il comparto contiene un'area risultata di proprietà del Sig. Marchesini Flavio (lotto n. 06) che ha manifestato, già in occasione di convenzionamento del 2010, la propria volontà di non partecipare al PUA.

Dato che tali aree rientrano nelle previsioni del comma 4 e 5 dell'art. 21 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/04 (meno del 51% del valore catastale e meno del 75 % della superficie utile calpestabile), si è potuto comunque procedere con il Piano attuativo.

4. DIMENSIONAMENTO DEL NUOVO PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

L'ampliamento proposto mira a migliorare l'assetto infrastrutturale e le attrezzature pubbliche della Lottizzazione già convenzionata. Vengono, infatti, ridefinite nella zona in ampliamento le aree verdi, le strade, i marciapiedi anche utilizzando superfici a parcheggio già cedute nel convenzionamento del 2010.

Nel comparto è stato compreso anche il lotto n. 06 (dissenziante), che non aderisce di fatto alla lottizzazione, ma per il quale sono stati calcolati gli standards urbanistici e verranno cedute le aree relative.

I dati ed i calcoli per il dimensionamento generale del nuovo assetto della Lottizzazione possono essere così illustrati:

4.1 Superfici standard teoriche

Calcolo delle superfici teoriche a standard

Superficie complessiva del comparto con l'accordo di programma		mq	52.725,00
Volumetria ammessa nel comparto con l'accordo di programma		mc	32.000,00
Abitanti teorici insediabili	32.000/150	n°	214

Standard primari

8,5 mq/abit. $214 \times 8,5 =$ mq 1.819,00

di cui:

Area a parcheggio $214 \times 3,5$ mq 749,00

Aree per spazi pubblici 214×5 mq 1.070,00

Standard secondari Art. 19 del RE

19 mq/abit. $214 \times 19 =$ mq 4.066,00

di cui

Aree per l'istruzione $214 \times 4,5$ mq 963,00

Aree per attrezzature di interesse comune $214 \times 4,5$ mq 963,00

Aree per spazi pubblici attrezzate per parco gioco 214×10 mq 2.140,00

Standards art 26 (parco, gioco, sport)

3 mq/abit. in appezzamenti di misura non inferiore a mq. 1.000 se destinati al gioco e in viali alberati se destinati a parco.

$214 \times 3 =$ mq 642,00

Riepilogo valori teorici di dimensionamento:

Superfici per standard primari

- Area parcheggio mq 749,00

- Area a spazi pubblici (verde attrezzato) mq 1.070,00

Totale aree per standard primari mq 1.819,00

Superfici per standard secondari

- Area a spazi pubblici secondari mq 4.066,00

- Standards art 26 (Parco, gioco, sport) mq 1.000,00

Totale aree per standard secondari mq 5.066,00

4.2 Superfici standard del P.U.A.

I valori delle superfici destinate a "standard" proposti nel P.U.A. sono stati calcolati mediante l'utilizzo di programmi automatici per il disegno, direttamente dalle planimetrie di progetto, realizzate sulla base della restituzione di un rilievo topografico di precisione.

Le superfici sono comprensive delle aree già cedute con la stipula della convenzione "Panorama" 2010 e risultano essere pari a:

Superfici per standard primari

- Area parcheggio	mq	1.130,00
- Area Verde	mq	1.362,00
Totale aree per standard primari	mq	2.492,00

Superfici per standard secondari

- Area per edificio pubblico	mq	2.051,00
- Area verde bordo "Via Lova"	mq	1.332,00
- Aree a servizi	mq	3.524,00
Totale aree per standard secondari	mq	6.907,00

4.3 Riepilogo Superfici standard

STANDARD PRIMARI		
	NECESSARIO TEORICO	DISPONIBILE DA PUA
STANDARD :	[mq]	[mq]
Parcheggi	749,00	1.130,00
Area Verde	1.070,00	1.362,00
Totale standard	1.819,00	2.492,00

STANDARD SECONDARI		
	NECESSARIO TEORICO	DISPONIBILE DA PUA
STANDARD :	[mq]	[mq]
Spazi Pubblici Secondari	4.066,00	5.575,00
Area Parco o viali alberati	1.000,00	1.332,00
Totale standard	5.066,00	6.907,00

4.4 Cessione delle aree soggette ad urbanizzazione primaria e secondaria

A seguito della realizzazione del PUA verranno cedute al Comune di Sona, a titolo gratuito, le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria come riassunto nella seguente tabella:

DESTINAZIONE	AREA DA CEDERSI E DA MONETIZZARSI
AREE PER STANDARDS PRIMARI DA CEDERE:	[mq]
Strade e marciapiedi	6.214,00
Parcheggi	1.130,00
Spazi pubblici (verde attrezzato)	1.362,00
Totale standard primari da cedere	8.706,00
STANDARDS SECONDARI DA CEDERE:	
Spazi pubblici secondari	5.575,00
Area a Parco o viali alberati	1.332,00
Totale standard secondari	6.907,00

4.5 Rapporti stereometrici del PUA

I rapporti stereometrici relativi ai lotti come riportati sull'Allegato n. 05 sono i seguenti:

N° Lotto	Superficie	Max superficie coperta	Volume	Rapporto copertura	Indice di edificabilità
	[mq]	[mq]	[mc]	%	[mc/mq]
01	1.887,00	471,75	1.000,00	25	0,53
02	1.971,00	492,75	1.000,00	25	0,51
03	1.006,00	251,50	600,00	25	0,60
04	992,00	248,00	600,00	25	0,60
05	852,00	213,00	600,00	25	0,70
06	1.155,00	288,75	859,00	25	0,74
07	983,00	245,75	796,00	25	0,81
08	921,00	230,25	746,00	25	0,81
09	914,00	228,50	740,00	25	0,81
10	850,00	212,50	696,00	25	0,82
11	764,00	191,00	626,00	25	0,82
12	833,00	208,25	784,00	25	0,94
13	878,00	219,50	790,00	25	0,90
14	780,00	195,00	702,00	25	0,90
15	780,00	195,00	702,00	25	0,90
16	740,00	185,00	666,00	25	0,90
17	840,00	210,00	651,00	25	0,78

18	552,00	138,00	500,00	25	0,91
19	551,00	137,75	500,00	25	0,91
20	552,00	138,00	500,00	25	0,91
21	545,00	136,25	500,00	25	0,92
22	708,00	177,00	600,00	25	0,85
23	685,00	171,25	600,00	25	0,88
24	660,00	165,00	600,00	25	0,91
25	660,00	165,00	600,00	25	0,91
26	695,00	173,75	600,00	25	0,86
27	860,00	215,00	750,00	25	0,87
28	745,00	186,25	745,00	25	1,00
29	728,00	182,00	728,00	25	1,00
30	711,00	177,75	711,00	25	1,00
31	676,00	169,00	600,00	25	0,89
32	636,00	159,00	600,00	25	0,94
33	603,00	150,75	600,00	25	1,00
34	617,00	154,25	600,00	25	0,97
35	8.782,00	2195,50	8.782,00	25	1,00
Totale superficie lotti	37.112,00		32.000,00		0,86