

Comune di Sona

Provincia di Verona

OGGETTO

Piano di lottizzazione "Giarola" a Sona (VR)

COMMITTENTE

BIROLI - PENAZZO
via Giarola - Sona (VR)

PROGETTO

ARCHITETTO STEFANO FURLAN
via Vasco de Gama 13/b - 37138 Verona
tel 348 8288596 - fax 045 918599
e-mail: info@architettofurlan.it

TITOLO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

CONTENUTI

SCALA

N° TAVOLA

Relazione

A

DATA

EMESSO PER

CODICE

ESECUTORE

06.02.2015

Comune di Sona

295_PDE_A03_A

Stefano Furlan

tutti i diritti riservati – opera protetta ai sensi della legge 22 aprile 1941 n 633 e successive

RELAZIONE

Inquadramento catastale, urbanistico e territoriale

L'area oggetto di riqualificazione è situata a sud-est rispetto al nucleo storico di Sona, in diretta vicinanza a via Mangano che collega la strada provinciale Bussolengo-Sommacampagna con il centro del capoluogo.

E' accatastata al foglio 28 con i mappali 71, 255, 257, 258, 419, 442, 721, 726, 729, 419, 422, 733, 734, 736, 737, 738 e 967 del Comune di Sona.

Per l'ambito in oggetto, il Piano Regolatore vigente prevede le seguenti destinazioni urbanistiche:

- Zona E1 – Rurale;
- Zona E2a – Rurale;
- Terrazzamento agrario con rilevante modifica dell'assetto geomorfologico originario.

Conseguentemente, per l'attuazione dell'intervento residenziale proposto, si renderà necessaria una modificazione alla classificazione urbanistica attualmente vigente.

Aspetti principali della riqualificazione dell'area

Lo stato di degrado dell'area Birolli – Penazzo è difficilmente percepibile dall'esterno, essendo la superficie di proprietà al di fuori delle normali vie di transito sia principali che secondarie.

La presenza di un edificio fatiscente e lo stato di abbandono espresso dalla riduzione dell'attività agricola, accentua notevolmente questo stato di decadimento dell'ambiente espresso da questa porzione di territorio.

Con l'obiettivo quindi di riordinare e invertire l'attuale tendenza di degrado, si vuole proporre un intervento residenziale sostenibile che sia inoltre accompagnato da una rinaturalizzazione dell'ambiente con la piantumazione di nuove essenze arboree e arbustive. Anche la bassa densità determinata dalla tipologia insediativa, consentirà di ottenere ampie aree libere destinate a verde sia privato che pubblico.

Inoltre, l'ipotesi progettuale, si sforzerà di salvaguardare il terrazzamento attualmente presente ed evidenziato anche dal Piano Regolatore vigente. Gli edifici e le loro pertinenze, troveranno dislocazione su ogni balza senza quindi imporre eccessivi movimenti terra che possano portare ad una modificazione morfologica del suolo.

Aspetti progettuali

L'intervento di urbanizzazione, prevede la realizzazione di sette lotti edificabili distribuiti sui tre terrazzamenti presenti all'interno dell'ambito.

Quattro lotti saranno raggiungibili, dalla quota più bassa, attraverso una strada privata quindi di sezione più ristretta. Da via Giarola e quindi, da monte, i tre lotti rimanenti saranno invece collegati, alla viabilità esistente attraverso una nuova strada che servirà, inoltre, gli standard posti a nord-ovest dell'ambito. Un percorso pedonale, infine, attraverserà tutti i lotti e conetterà la viabilità a monte con quella a valle.

I principali dati metrici della proposta urbanistica sono i seguenti:

- Superficie territoriale, mq 7.950;
- Volume edificabile, mc 3.950;
- Superficie fondiaria, mq 5.223;
- Indice territoriale inferiore a 0,50 mc/mq.

Verona, lì 6.febbraio.2015