

COMUNE DI SONA

ACCORDO DI PROGRAMMA ai sensi della L.R.35/2001, art.32

per la realizzazione di una lottizzazione ad uso residenziale
sita in San Giorgio In Salici, Sona.

IL RICHIEDENTE

GEA srl

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA



ARCH. Katia Rigo

Via Paolo il Veronese n°1 - 37060 Sona (VR)

Tel.347- 4777134 Partita IVA 04138020237 rikka72@gmail.com

lo studio si riserva a termini di legge la proprieta' del presente disegno con divieto di riprodurlo o cederlo a terzi senza sua autorizzazione

Trattasi di un intervento edilizio-urbanistico che ha lo scopo di realizzare tutte le opere di urbanizzazione primarie necessarie a rendere attuativo il Piano di Lottizzazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La proprietà è situata nel Comune di Sona , nella frazione di San Giorgio in Salici tra via Santini e via Leonardo Da Vinci.

E' contraddistinta al catasto terreni al foglio 10 Mapp. 1380 - 1396 e si estende su di una superficie totale pari a mq 10.619,00.

IDENTIFICAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE

L'area in oggetto è indicata nel P.R.G. del Comune di Sona come zona a servizi per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse a zona a verde privato oltre ad essere soggetta a vincolo di tipo paesaggistico ambientale.

Gli stessi terreni sono, inoltre, inseriti nel Piano di Assetto del Territorio adottato come contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi – 7 – Programmi complessi attraverso accordi di programma ai sensi dell'art. 32 L.R. 35/2001 – art. 50.

PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE

L'area oggetto di intervento, viene resa accessibile sia per i veicoli che pedoni tramite un nuovo asse viario che collega via Santini con via Borsellino, questa ultima conosciuta anche come lottizzazione "costa delle vigne". Nella lottizzazione si snoda inoltre, in modo perpendicolare, un ulteriore tronco stradale che permette di raggiungere alcuni lotti, e conclude con un "cul de sac" che permette una facile possibilità di manovre agli automezzi. Lungo questo tronco di strada si distribuiscono verso Nord una serie di posti auto sufficienti a garantire gli standard a parcheggio richiesti.

Gli standard a verde invece vengono soddisfatti nell'area prevista tra i lotti G-F-H. Tale zona sarà finita con manto erboso e saranno previste 2 panchine con relativi cestini oltre ad una idonea illuminazione.

Lungo via Santini vengono proposti una serie di posti auto i quali vanno a soddisfare una reale esigenza della zona in quanto tutta la via ne è completamente sprovvista. A tali parcheggi, progettati in seguito ad una

specifica richiesta da parte dell'amministrazione, sarà possibile accederci tramite una controstrada posizionata alla quota naturale del terreno e seguirà la stessa inclinazione di via Santini. Viene previsto anche uno spazio a marciapiede, a ridosso dei lotti, oltre ad una puntuale piantumazione di alberelli a medio fusto. la superficie della strada e dei posti auto sarà ceduta all'amministrazione ed il suo valore verrà scomputato dal calcolo degli standard secondari, come il costo per la realizzazione degli stessi lavori.

L'intera lottizzazione essendo un naturale completamento della confinante "costa delle vigne", viene proposta con le stesse caratteristiche di finitura: i marciapiedi saranno delimitati da un cordolo in cemento e rifiniti con asfalto, i muri saranno in calcestruzzo e rifiniti con una copertina in marmo. Saranno inoltre previste delle recinzioni in ferro verniciato a disegno semplice.

Nel punto di collegamento con via Borsellino ci troviamo di fronte ad una "strozzatura" viaria, in quanto il tronco di strada esistente misura 5 metri anziché 6 mt come previsto da normativa, pertanto si propone una diversa soluzione sul tratto di collegamento di via Borsellino al fine di uniformare l'asse stradale. Per poter fare questo però si rende necessario ridurre la superficie a parcheggio proponendo dei posti auto posizionati in modo parallelo alla strada e non più in modo perpendicolare. Tale scelta genera però una problematica al calcolo degli standard già definiti, ma essendo stati realizzati dei parcheggi privati, ancora intestati alla società GEA, si propone di cedere anche questi ultimi all'Amministrazione in modo da garantire così comunque gli standard di legge. Lungo questa nuova soluzione a parcheggio si prevede inoltre anche un marciapiede che va a collegare le due lottizzazioni creando una continuità anche per i pedoni.

La lottizzazione inoltre prevede dei collegamenti pedonali, uno che da via Santini va verso la lottizzazione di "costa delle vigne", partendo dalla zona a parcheggio passando dall'area a verde che va ad intersecarsi con l'altro che unisce via Leonardo da Vinci fino all'innesto del nuovo tronco stradale che si collega con via Borsellino.

Essendo l'area in oggetto compresa tra due vie di primaria importanza per la viabilità di San Giorgio, ed essendo queste servite da tutti i sottoservizi, il nuovo intervento andrà ad allacciarsi sia per quanto riguarda la rete fognaria

intesa sia come acque bianche che nere, idrica, elettrica, fornitura di gas e rete telefonica, alle reti preesistenti su tali vie adiacenti. Le opere saranno realizzate in conformità a quanto previsto per legge e dopo aver reperito tutti i pareri necessari dai vari uffici competenti.

Nel nuovo tessuto urbano sono previsti 9 lotti per complessivi 7.500 MC i quali saranno sviluppati a balze lungo il profilo naturale del terreno, dove gli sterri saranno compensati dai riporti, ottenendo così un proseguo naturale con l'edificato adiacente e confinante. I salti di quota tra i vari lotti avranno un'altezza media di 1,60 cm e saranno realizzati con muri in calcestruzzo.

All'interno del compendio la strategia urbana inquadra parametri di sviluppo sostenibile nella qualità del progetto architettonico e urbano, nel disegno degli spazi pubblici e del verde, infatti la volumetria destinata ad ogni lotto è tale da poter realizzare villini singoli o nuclei di piccole dimensioni.

L'integrazione del nuovo con le strutture preesistenti, che comprendono la rete viaria, incoraggia idee innovative nelle tipologie abitative e l'utilizzo di una architettura ricercata diventano elemento fondamentale per i futuri sviluppi progettuali sia dal punto di vista del richiamo dell'esistente sia dal punto di vista normativo edilizio.

L'obiettivo è di consolidare la struttura urbana, nel segno della qualità e della costruzione di un forte senso comunitario. L'area interessata è un nucleo chiave di sviluppo per la sua contiguità al centro abitato delle lottizzazioni esistenti "Costa delle Vigne" e del complesso residenziale "Complesso del Sole" e per formare una chiara struttura urbana contemporanea secondo i principi di flessibilità.

San Giorgio in Salici, 30.04.2015

IL PROGETTISTA

