

PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN AREA "DE"
COMUNE DI POLVERIGI VIA RONCOLINA

RELAZIONE TECNICA

La società SILVANIA SRL e la società INTESA SAMPAOLO sono proprietarie in Polverigi via Roncolina di un'area industriale individuata come ***zona "DE" zona industriale di espansione***.

Le proprietà sono così censite all'Agenzia del Territorio:

Comune di Polverigi foglio 2

Proprietà società INTESA SAN PAOLO con i mappali 238-239-240-251 sub. 4 e 6 della superficie di mq. 30.692,00;

Proprietà società SILVANIA SRL con i mappali 193-217-218-221-222-223-224-225-226-227-228-229-251 sub. 5 e 7 della superficie di mq. 57.630,00.

La previsione urbanistica di questa area nel P.R.G. vigente è la seguente: ***zona "DE" zone produttive di espansione*** con i seguenti parametri urbanistici:

-indice di utilizzazione territoriale (UT) = 0,50 mq/mq

-indice di utilizzazione fondiaria (UF) = 0,60 mq/mq

-indice di copertura = 0,50 mq/mq

- altezza massima m. 12,00 con esclusione di volumi tecnici aumentabile fino a m. 13,00.

Questo Piano di Lottizzazione era già stato oggetto di convenzione con il Comune di Polverigi con atto a rogito del Segretario Comunale dott.ssa Sabbatini Stella in data 18-06-2007 rep. 472.

In data 30-05-2013 l'Ing. Magagnini Mauro procedeva al collaudo delle opere di urbanizzazione primarie realizzate che erano pari al 89,6% e consistevano nel collaudo della strada, parcheggi, parte del verde e sottoservizi ad eccezione della fognatura, per cui ne rimanevano da eseguire il 10,4% che consistevano nella realizzazione del tappetino di usura, la segnaletica stradale e la sistemazione dell'area a verde.

Con delibera di giunta n. 40 del 26-04-2019 il comune di Polverigi procedeva alla riduzione della polizza fideiussoria a garanzia delle opere di urbanizzazione primaria ancora da realizzare.

Nel Piano di Lottizzazione convenzionato le proprietà erano due la INTESA SAN PAOLO e la MICHELANGELO ma alla data odierna la proprietà è in parte di INTESA SAN PAOLO ed altra parte della società SILVANIA che ha rilevato la proprietà MICHELANGELO; ora per un migliore utilizzo dell'area le due società proprietarie intendono apportare delle modifiche al Piano di Lottizzazione che riguardano lo spostamento del verde sulla prop. Silvania e poi intendono modificare l'estensione dei lotti ed in particolare aumentare la superficie del lotto n. 1 e diminuire l'estensione dei lotti 2 e 3 che verranno a loro volta suddivisi in tre lotti 2, lotto 3/A e lotto 3/B che ora sono di proprietà della stessa SILVANIA.

Il lotto 4 potrà, in futuro, essere accorpato al lotto 5 di proprietà in parte della SILVANIA ed in parte della INTESA SAN PAOLO.

Nel nuovo Piano di Lottizzazione vengono stabiliti i nuovi parametri urbanistici in quanto sono cambiati a seguito della variante al P.R.G., i nuovi ingombri massimi degli edifici, le distanze minime dai confini e dalle strade, le altezze massime, la posizione del verde pubblico ed il tracciato della fognatura delle acque nere.

Per quanto riguarda la viabilità, i parcheggi, ed il tracciato dei servizi per la rete idrica, per il metanodotto, per la rete elettrica, per quella telefonica e fognaria acque bianche vengono solo riportate nelle tavole di lottizzazione in quanto già sono state realizzate e collaudate.

Vengono inoltre stabilite le superfici massime realizzabili in ogni singolo lotto.

Nella realizzazione dei nuovi edifici non verranno eseguiti riporti di terreno.

Si allegano:

- Relazione tecnica, calcolo superfici realizzabili, standard urbanistici, norme tecniche di attuazione stralcio P.R.G. e catastale;
- Tav. 1 - Inquadramento territoriale
- Tav. 1/a - Opere di urbanizzazione primarie ed edifici già realizzati
- Tav. 1/b - Documentazione fotografica
- Tav. 2 - Stato attuale e piano a curve di livello del terreno
- Tav. 3 - Zonizzazione
- Tav. 4 - Planovolumetrico
- Tav. 5 - Servizi a rete- fognature, rete idrica, rete gas-metano
- Tav. 6 - Servizi a rete – rete elettrica, rete pubblica illuminazione, rete telefonica

- Tav. 7 - Profili altimetrici A e B
- Tav. 8 - Profilo stradale
- Tav. 9 - Particolari servizi a rete
- Tav.10 - Sistemazione area a verde
- Relazione geologica
- Relazione agronomica
- Acustica
- Schema di convenzione

DATI URBANISTICI:

SUPERFICIE TERRITORIALE mq. 87.165,00

Indice di utilizzazione territoriale 0,50 mq./mq.

mq. 87.165,00 x 0,50 = mq. 43.582,50

Indice di utilizzazione fondiaria 0,60 mq./mq.

mq. 73.166,00 x 0,60 = mq. 43.899,60

Indice di copertura 0,50 mq./mq.

mq. 73.166,00 x 0,50 = mq. 36.580,00

CALCOLO STANDARDS URBANISTICI:

CALCOLO SUPERFICI AREA A VERDE E PARCHEGGI PUBBLICI

mq. 87.165,00 x 10% = mq. 8.717,00

area a verde pubblico già realizzato mq. 660,00

area a verde pubblico da realizzare mq. 4.636,00

parcheggi pubblici già realizzati mq. 3.421,00

sommano mq. 8.717,00 da cedere al Comune

area a strada già realizzata	mq. 4.730,00
area per fogn. acque nere da realizzare	<u>mq. 552,00</u>
sommano	mq. 5.282,00 da cedere al Comune

SUPERFICIE EDIFICABILE REALIZZABILE PREVISTA NEL PIANO DI
LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO IN DATA 18/06/2007 REP. 472

MICHELANGELO COSTRUZIONI S.R.L.

mq. 41106,00 x 75% = mq. 30.829,00

SILVANIA S.R.L.

mq. 33651,00 x 75% = mq. 25.238,00

per un totale complessivo di mq. 56.067,00 di superficie edificabile realizzabile

La società SILVANIA SRL ha rilevato anche la proprietà della MICHELANGELO
COSTRUZIONI SRL e poi è stata approvata anche una variante al PRG per cui sul
nuovo Piano di Lottizzazione potremmo realizzare la seguente superficie

Indice di utilizzazione fondiaria mq 76.166,00 x 0.60 = mq. 43.899,00

IL TECNICO
ARCH. ING. SAVERIO SANTILLI