

**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 lotto 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

parceggi 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 mq. 552,00  
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.

mc. 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