

RELAZIONE TECNICA

La società M&M è proprietaria in Polverigi via San Giovanni di un'area edificabile dove sorgeva un vecchio stabile, ora demolito, il tutto censito al Catasto al foglio 9 con il mappale 9; la previsione urbanistica di questa area nel P.R.G. vigente è la seguente: ***Zone B2.1 "zone residenziali di completamento estensive di recupero"*** con indice di fabbricabilità fondiaria $IF = 1,80 \text{ mc./mq.}$

Il Comune di Polverigi aveva già approvato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 12-12-2007 un Piano di Lottizzazione.

Nel Piano di Lottizzazione approvato la previsione era di realizzare edifici composti da un minimo di sei abitazioni fino ad un massimo di dodici / diciotto alloggi; purtroppo per il periodo di crisi edilizia ed economiche e le mutate esigenze delle famiglie italiane questo tipo di costruzioni non si possono più realizzare, per cui si è ritenuto con la proprietà di prevedere altri tipi di costruzioni.

In considerazione dei quindi di quanto sopra si provvede a redigere Piano Attuativo Preventivo in variante dove la previsione è quella di realizzare edifici massimo di quattro alloggi o villette singole.

Nel nuovo Piano di Lottizzazione vengono stabiliti i nuovi ingombri massimi degli edifici, le distanze minime dai confini e dalle strade, le altezze massime, la viabilità, i parcheggi, le aree a verde pubblico ed il tracciato dei servizi per la rete idrica, per il metanodotto, per la rete elettrica e per quella telefonica e fognaria.

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

Le nuove edificazioni saranno comunque realizzate limitando al minimo i riporti di terreno rispetto il profilo originario.

I parcheggi pubblici verranno realizzati a ridosso della recinzione esistente a confine con la strada Provinciale del Vallone.

Nella Delibera di approvazione definitiva del P. di L. del Consiglio Comunale n. 71 del 12-12-2007 venivano accettate da parte del Consiglio Comunale delle osservazioni che riguardavano:

- il verde pubblico non doveva essere locato nella fascia tra la recinzione attuale e la strada provinciale e che doveva essere reperita all'interno della stessa lottizzazione già prevista come verde privato;
- chiedeva informazioni circa la destinazione d'uso del piano terra di un fabbricato che "D" e le volumetrie assegnate ad ogni fabbricato.;

nel progetto di variante in riferimento al primo punto e cioè il verde pubblico è stato reperito all'interno della lottizzazione e la parte esterna alla recinzione a confine con la provincia (nella vecchi Piano di Lottizzazione verde privato) è già usato a percorso pedonale pubblico ed è stato già pavimentato ; per quanto riguarda il secondo punto la destinazione è chiara ed è solo residenziale ed per ogni lotto è individuato la volumetria realizzabile. Si è previsto inoltre di realizzare un percorso pedonale che collega la via Don Vincenzo Bianchi alla via San Giovanni come richiesto dall'Amministrazione Comunale.

Si allegano:

- Relazione tecnica, calcolo volumetrie, standard urbanistici, norme tecniche di attuazione stralcio P.R.G. e catastale;
- Dimensionamento servizi a rete
- Tav. 1 - Stato attuale e piano a curve di livello del terreno
- Tav. 1a - Stralcio catastale e stralcio PRG
- Tav. 1b - Documentazione fotografica
- Tav. 1c - Calcolo area di intervento
- Tav. 1d - Sezioni stato attuale
- Tav. 2 - Zonizzazione
- Tav. 3 - Planovolumetrico
- Tav. 4 - Sezioni stato futuro
- Tav. 5 - Servizi a rete –rete elettrica, rete telefonica, acquedotto, metanodotto
- Tav. 5a - Servizi a rete - illuminazione pubblica
- Tav. 6 - Servizi a rete – linee fognarie
- Tav. 7 - Servizi a rete – particolari
- Tav. 8 - Segnaletica stradale
- Tav. 9 - Arredo area a verde
- Tav. 10 - Sistemazione pavimentazione fermata autobus
- Relazione tecnico agronomica
- Invarianza idraulica
- Screening semplificato ai sensi DGR 1646/2019 e Decreto Dirigenziale n. 13 del 17-01-2020
- Schema di convenzione con bozza tipo di frazionamento
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primarie

DATI URBANISTICI:

SUPERFICIE TERRITORIALE : mq. 11.170,00

I F 1,8 mc/mq

ALTEZZA MASSIMA : mt. 9,50

VOLUMETRIA AMMESSA : mq. 11.170,00 x 1,80 mc./mq. = mc. 20.106,00

CALCOLO STANDARDS URBANISTICI:

ABITANTI EQUIVALENTI

mc. 20.106,00 / 120 mq./abitante = abitanti equivalenti 167,55

VERDE PUBBLICO

(167,55 x 12) : 2 = mq. 1005,30 (da cedere mq. 1015,00)

PARCHEGGI PUBBLICI:

(167,55 x 4,8) : 2 = mq.. 402,12 (da cedere mq. 620,00)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Si applicano le norme di cui all'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e le norme generali del Regolamento Edilizio Comunale.

Destinazioni consentite:

residenziali, terziarie, commerciali al minuto, pubblici esercizi, attrezzature ricettive, servizi pubblici.

Destinazioni escluse:

attività produttive che producono inquinamenti acustivi ed atmosferici.

Riparto Volumetria:

	Volumetria
- LOTTO N° 1	mc. 1.550
- LOTTO N° 2	mc. 1.550
- LOTTO N° 3	mc. 1.550
- LOTTO N° 4	mc. 1.550
- LOTTO N° 5	mc. 3.056
- LOTTO N° 6	mc. 1.550
- LOTTO N° 7	mc. 1.550
- LOTTO N° 8	mc. 1.550
- LOTTO N° 9	mc. 1.550
- LOTTO N° 10	mc. 1.550
- LOTTO N° 11	mc. 1.550
- LOTTO N° 12	mc. 1.550

	mc. 20.106

Distanze dalle strade e dai confini:

Distanze come da planovolumetrico

Altezze dei fabbricati:

- altezza massima fuori terra dei fabbricati mt. 9,50

Fusione lotti e spostamento volumi:

- è ammesso l'accorpamento tra i lotti 1-2 .
- è ammesso lo spostamento da un lotto ad un altro, anche se non confinanti, delle volumetrie con un incremento massimo del 30% della volumetria del lotto su cui si deve accorpare la volumetria; per i lotti 1-2 l'incremento massimo della volumetria è del 15%.

Sistemazioni esterne:

I marciapiedi, i percorsi pedonali e le strade pubbliche e private previste nel piano di lottizzazione, potranno essere pavimentati con depolverizzazione bituminosa o manto bituminoso tipo binder; dovrà comunque essere garantita la massima permeabilità.

Per quanto riguarda le strade di accesso ai garage ed i percorsi pedonali all'interno del lotto queste potranno essere pavimentate con ghiaietta di fiume lavata, con laterizi, cotto o similari appoggiati su massetto in cemento, con elementi prefabbricati posti a secco o gettata in cemento; la restante parte del lotto non edificato dovranno essere sistemate a giardino.

Recinzioni e cancelli:

La recinzione del lotto può essere realizzata con cordolo in calcestruzzo cementizio con sovrastante balaustra metallica zincata e verniciata realizzata a spartiti geometrici semplici o con rete metallica plastificata. L'accesso pedonale ai lotti (ingresso pedonale) potrà essere protetto con pensilina in calcestruzzo rifinita con le stesse caratteristiche dell'edificio.

TIPOLOGIE COSTRUTTIVE

- Casa unifamiliare o plurifamiliare al piano terra con piano interrato e mansarda
- Casa unifamiliare o plurifamiliare al piano terra e primo e secondo con piano interrato