

COMUNE DI PONTE DELL'OLIO
Provincia di Piacenza
SERVIZIO URBANISTICA/EDILIZIA/TERRITORIO E
AMBIENTE.

Manifestazione di interesse finalizzata a selezionare parte delle previsioni contenute nel vigente PSC cui dare immediata attuazione (ex art. 4 L.R. 24/2017) – presentazione accordo operativo .

Relazione tecnica illustrativa

La presente richiesta è relativa l'edificazione e l'urbanizzazione di un'area posta nella zona Nord-Est del territorio comunale di Ponte dell'Olio in confine con il comune di San Giorgio P.no, in una zona collinare sita a circa mt 270 slm , in località Ronco "Fornace" lungo la strada comunale di Santa Maria del Rivo , di proprietà dei richiedenti signori Molinari Roberto, Faccioli Alberto e Minarelli Simona , inserita nel vigente strumento urbanistico come "Ambiti per Nuovi Insediamenti Turistico Residenziali Rt5 – Ronco, censita al Catasto Terreni del comune medesimo come segue:

1)- proprietà sig. Molinari Roberto:

- foglio 18 mappale 6 parte , mappale 76 parte , mappale 102 parte , mappale 105 parte, della superficie di mq 12.051,25;

2)- proprietà Faccioli Alberto:

- foglio 18 mappale 98, mappale 99 parte , mappale 101 parte della superficie di mq 2.756,50;

3)- proprietà Minarelli Simona:

- foglio 18 mappale 95 parte della superficie di mq 1.471,50;

come da visure catastali allegate , della superficie complessiva di mq 16.279,25 e confina in circondario con la strada della “Fornace” e con lotti residenziali già edificati.

I parametri ed indici di Piano previsti dell’Ambito Rt5 – Ronco sono i seguenti:

- U.F. = 1.600,00 mq/mq;
- Edificazione Prevista = S.u. mq 2.605,00;
- Abitanti teorici = n. 65;
- Superficie per pubblici servizi (verde e parcheggio pubblico) : 30% = mq 4.833,77 ;
- Superficie a verde privato: 20% = mq 3.255,85 .

La presente richiesta d’intervento propone obiettivi determinanti e ben definiti ed in particolare un progetto avente una forma urbana in armonia con il contesto circostante , in assoluto equilibrio sia con il paesaggio della zona agricola che si sviluppa ad Est e sia con i lotti residenziali già edificati posti a Sud – Nord ed Ovest .

In progetto è previsto un sistema viabilistico che consente una continuità con l’abitato della frazione di Ronco ed in particolare i parcheggi pubblici sono stati collocati lungo tutta la strada della “Fornace” mentre il verde pubblico è previsto nella parte anteriore dell’Ambito Rt5 , all’ingresso dalla strada comunale di Santa Maria del Rivo , al fine preservare la visuale verso la vallata del torrente Riglio posta ad Est e conseguire un miglior inserimento dell’intervento proposto nell’ambito dell’ambiente e paesaggio circostante .

Le aree destinate a verde verranno piantumate con essenze di tipo autoctono quali Aceri, Tigli, Querce, Carpini o di altre qualità tipiche del nostro territorio collinare .

I Parcheggi sono previsti lungo la strada di lottizzazione della Fornace , prospicienti i singoli lotti , al fine di consentire un miglior impiego ed utilizzo da parte di tutti i futuri residenti .

In progetto sono previsti complessivamente n. 8 lotti edificabili residenziali la cui superficie varierà da un minimo di mq 1.000,00 circa ad un massimo di mq 2.313,00 circa e sono

previste indicativamente tipologie di media e bassa densità simili a quelle presenti nelle aree residenziali adiacenti.

In particolare la superficie fondiaria e la superficie massima edificabile di ogni singolo lotto è definita come segue:

| | | | |
|-------------|---------------------|----------------|---------------------------|
| Lotto n. 1: | superf. mq 1.000,25 | I.f.= 0,229325 | S.U. max amm. = mq 229,38 |
| Lotto n. 2: | superf. mq 1.876,50 | I.f.= 0,229325 | S.U. max amm. = mq 430,33 |
| Lotto n. 3: | superf. mq 1.170,00 | I.f.= 0,229325 | S.U. max amm. = mq 268,31 |
| Lotto n. 4: | superf. mq 1.170,00 | I.f.= 0,229325 | S.U. max amm. = mq 268,31 |
| Lotto n. 5: | superf. mq 1.170,00 | I.f.= 0,229325 | S.U. max amm. = mq 268,31 |
| Lotto n. 6: | superf. mq 1.249,60 | I.f.= 0,229325 | S.U. max amm. = mq 286,56 |
| Lotto n. 7: | superf. mq 1.249,75 | I.f.= 0,229325 | S.U. max amm. = mq 286,60 |
| Lotto n. 8: | superf. mq 1.313,40 | I.f.= 0,229325 | S.U. max amm. = mq 530,52 |

Gli impianti di riscaldamento ed idrico – sanitari delle future abitazioni , deriveranno da fonti energetiche alternative ed innovative , come previsto dalla vigente normativa. .

I fabbricati sono orientati principalmente secondo l’asse Sud-Ovest ed avranno un buon soleggiamento per tutto l’arco dell’anno, in particolare nella loro progettazione verranno adottate soluzioni tecniche idonee a ridurre al massimo il consumo di energia.

Il presente progetto di lottizzazione prevede la realizzazione di tutte le reti dei servizi primari , quali la rete fognaria delle acque chiare e nere, la rete del gas metano , la rete dell’acquedotto comunale e le linee elettriche e del telefono , con i relativi allacci .

L’impianto di depurazione biologico delle acque nere delle future abitazioni è previsto a fanghi attivi , costituito da una vasca monoblocco dimensionato per 80 A.E. , ampiamente verificato in base al numero di A.E. stabilito dalla predetta Scheda Ambio Rt5 – Ronco del P.S.C. del comune di Ponte dell’Olio .

Le acque meteoriche, prima di immettersi nel rio “ Pusterla”, verranno confluite in una vasca di laminazione interrata che verrà collocata nell’area destinata a verde pubblico, il cui calcolo

idraulico e deposito strutturale verranno presentati prima dell'inizio dei lavori , pertanto non è previsto nessun aggravio e sovraccarico dello scolo delle acque meteoriche .

Al presente progetto è allegato il calcolo riferito all'assorbimento della CO2 relativo le alberature che verranno inserite nelle aree pubbliche, come da Tavola n. 12 di progetto – Verde Pubblico .

Gli indici essenziali di lottizzazione previsti sono i seguenti :

| | | |
|---|-------|-----------------------|
| - Superficie territoriale del Comparto : | mq | 16.750,00 |
| - a dedurre strade private esistenti escluse: | mq | 470,75 |
| - Superficie Territoriale in progetto: | mq | 16.279,25 |
| - Indice di U. f . = | mq/ha | 1.600,00 |
| - Superficie Utile max ammiss. del Comparto: | mq | 2.568,32 |
| - abitanti insediabili teorici: | n. | 65 |
| - parcheggio pubblico minimo richiesto: (10% Sup. Territoriale in progetto) : | mq | 1.627,92 |
| - parcheggio pubblico in progetto : | mq | 1.657,50 (verificato) |
| - aree destinate a verde pubbl mim. richiesto: (20% Sup. Territoriale in progetto) : | mq | 3.255,85 |
| - aree destinate a verde pubblico in progetto: | mq | 3.262,25 (verificato) |
| - Superficie Fondiaria Comparto in progetto: | mq | 11.199,50 |
| - Indice I.F. : | mq/mq | 0.229325 |

Il materiale di scavo e di sbancamento inerenti le opere di progetto , costituito unicamente da terreno agrario natuale, verrà sistemato e collocato all'interno dell'area in oggetto ed in particolare nell'area destinata a verde pubblico e di rispetto stradale .

I lavori necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in progetto, infine creeranno certamente nuova occupazione , incrementeranno con l'indotto l'attività delle aziende locali e saranno senz'altro di stimolo ed incentivo per la ripresa economica del nostro comune .

Carpaneto P.no 31-07-2023

Il Tecnico