

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE R7.1
VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ - PONTE DELL'OLIO**



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

COMMITTENTE

PULINO COSTRUZIONI S.r.l.

Via Bartolomeo Prati n. 14
Pianello Val Tidone (PC)

Tel. +39 347 3607901
Email pulinocostruzioni srl@libero.it

Rappr. legale | Gaetano Pulino

SIG. CASAZZA GIOVANNI

Via Martiri della Libertà n. 6
Ponte dell'Olio (PC)

Tel. +39 335 7174028
Email giovanni.casazza@tiscali.it

Contatto | Giovanni Casazza

**XSFERA IMMOBILIARE S.r.l.
in liquidazione fallimento**

Via Ottorino Respighi n. 7
Castel San Giovanni (PC)

Tel. 0523 323860
Email studio@logosdata.it

Curatore fallimentare | Paolo Cetti

PROGETTISTI

Studio Associato Archh. ODDI

Corso Matteotti n. 66
Castel San Giovanni (PC)
Web www.studiooddi.it

Tel. + 39 0523 881310
Fax + 39 0523 881965
E mail info@studiooddi.it

Progettista | Arch. Giuseppe Oddi



SCALA

/

ELABORATO n°

1.5

DATA

17/12/2021

REVISIONE

0

CODICE LAVORO

CODICE DISEGNO

NOME FILE

INDICE

1. LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	2
2. SITUAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	3
3. URBANIZZAZIONE DELL'AREA.....	6
4. OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	8
NUOVA VIABILITÀ.....	8
VERDE PUBBLICO	8
RETE FOGNARIA.....	9
ILLUMINAZIONE.....	9
ALTRI SERVIZI DI RETE (acqua, telefono e fibra ottica, energia elettrica).....	9

1. LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

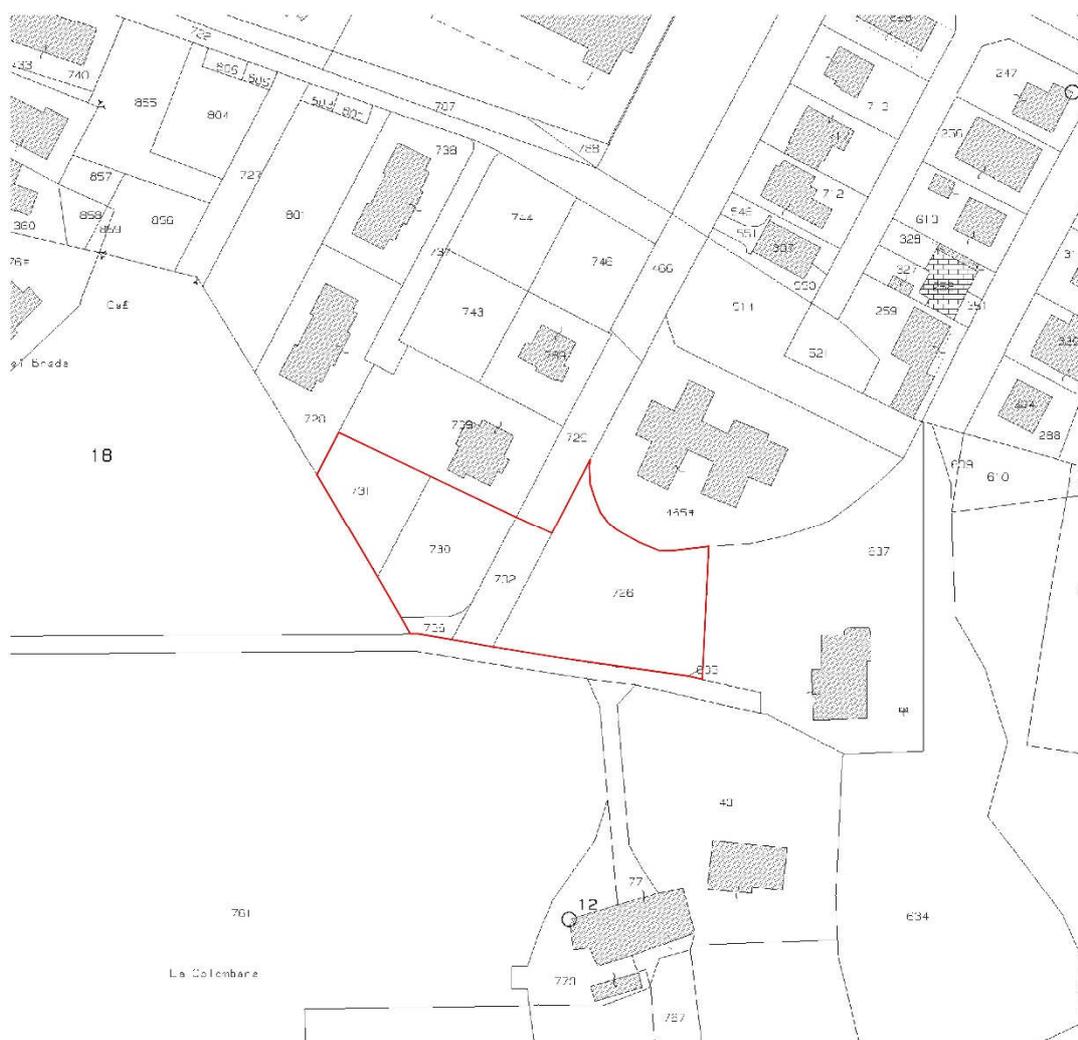
L'intervento in oggetto riguarda una parte del comparto edificatorio localizzato in Comune di Ponte dell'Olio in località Colombara (scheda PSC R7) per una superficie catastale complessiva di mq 3.955,00. In particolare l'area confina a nord con l'urbanizzazione in corso di completamento realizzata dalla società XSfera Immobiliare S.r.l. e a sud con la strada vicinale della Colombara.

L'area in oggetto è di proprietà di tre diversi soggetti tutti interessati all'urbanizzazione dell'area.

Le ditte intestatarie sono:

- Pulino Costruzioni S.r.l.
- Sig. Casazza Giovanni
- XSfera Immobiliare S.r.l. in liquidazione fallimento

SUPERFICIE TERRITORIALE		
Foglio	Mappale	Superficie (mq)
21	731	645,00
	730	900,00
	732	410,00
	736	85,00
	726	1.915,00
TOTALE		3.955,00



Estratto Mappa catastale Foglio 21 Ponte dell'Olio

Area oggetto di intervento ———

2. SITUAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

La classificazione attuale dell'area in oggetto deriva dalla recente approvazione del PSC Comunale di Ponte dell'Olio che la inserisce tra gli "ambiti di nuovo insediamento residenziale R7".

L'area classificata R7, situata in continuità con la recente espansione residenziale del capoluogo, ha una estensione complessiva di 8.300 mq suddivisa in varie proprietà e solo una parte di questa viene interessata al presente progetto di PUA in quanto una delle proprietà interessate ha manifestato l'intenzione di non concorrere all'urbanizzazione delle aree di sua proprietà.

Il progetto di PUA che si propone e il relativo "Accordo operativo" riguarda quindi solo una parte delle aree classificate nella scheda di PSC - R7 - per una superficie di mq 3.955,00.

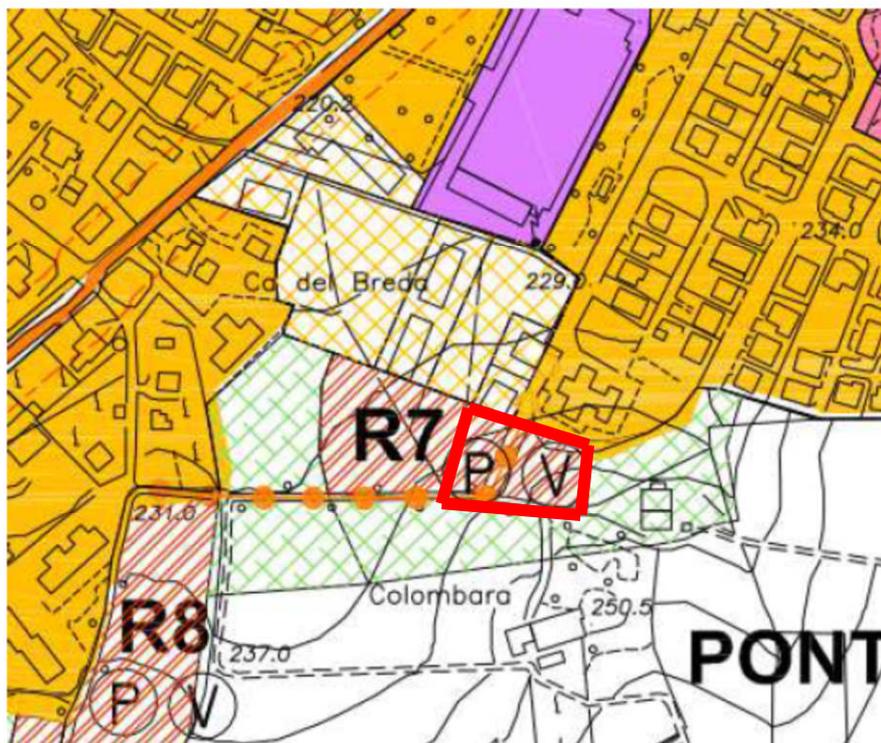
L'intervento, pur non riguardando tutto l'ambito classificato, consente di realizzare una urbanizzazione razionale e definibile come funzionale alla corretta ultimazione dell'attuale esistente area edificata facente parte della urbanizzazione realizzata dalla XSFERA IMMOBILIARE S.R.L.

L'area risulta posizionata alla chiusura della strada della recente lottizzazione, strada a fondo cieco, e l'urbanizzazione della piccola porzione proposta in progetto consente la realizzazione di uno slargo di svolta e in futuro, la realizzazione di un collegamento con la strada vicinale della Colombara.

Alla luce della nuova strumentazione urbanistica Comunale vigente, le proprietà richiedenti ritengono che ci siano le condizioni per poter procedere alla trasformazione dell'area di loro proprietà nel rispetto delle normative e, in base alle considerazioni su esposte, anche al fine di migliorare la situazione urbanistica dell'edificato esistente.

Ciò premesso, facendo seguito all'avviso per la "manifestazione di interesse all'immediata attuazione di parti delle previsioni di PSC" emanato dal Comune di Ponte dell'Olio il 26/11/2021, i proprietari interessati manifestano l'intenzione di procedere all'urbanizzazione dell'area sulla base dello schema di progetto allegato.

Le normative di riferimento per la predisposizione del piano attuativo sono quelle contenute nelle schede degli "AMBITI DI POSSIBILI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI" allegate alle NORME DI ATTUAZIONE del PSC Comunale attualmente in vigore e che di seguito si riportano in estratto:



Azione: Ambiti di nuovo insediamento residenziale – R7 e R8			
1	Obiettivi di riferimento	B – aumento della capacità insediativa residenziale.	
2	Motivazione urbanistica progettuale e benefici attesi	Sviluppo del nucleo urbano del capoluogo mediante accorpamento con il tessuto esistente, evitando quindi fenomeni di dispersione urbana	
3	Superficie territoriale	R7 - ha 0,83 R8 - ha 0,95	
4	Stima del carico urbanistico	Ut = 1800 mq; Su complessiva = mq. 3.204; Abitanti teorici n° 80 Superficie a verde privato: circa 20% ha 0,36	
5	Stima della dotazione di servizi pubblici	Superficie complessiva per pubblici servizi: circa 30% ha 0,53	
6	Interferenza con vincoli di tutela o criticità ambientali	<p style="text-align: center;">R7 - R8</p> <p><i>Rischio sismico:</i> possibili amplificazioni di tipo litologico (D); <i>Vincoli sovraordinati:</i> PTCP – nulla da segnalare PTA – settore di ricarica di tipo A (artt. 44 e 45); Acquedotti – nel settore NE l'ambito di espansione si sovrappone in parte con la fascia di rispetto (200 m) del pozzo di Zaffignano.</p> <p style="text-align: center;"><i>Valutazioni sul dissesto:</i> nulla da segnalare.</p>	
7	Componenti ambientali interessate	Aria	Gli ambiti si trovano in parte in adiacenza a tracciati di strade secondarie (potenziale fonte di emissioni atmosferiche e acustiche)
		Rumore	
		Risorse idriche	Aumento dei consumi e rischi di inquinamento
		Suolo e sottosuolo	Impermeabilizzazione e consumo di suolo
		Biodiversità e paesaggio	Alterazione e distruzione delle eventuali formazioni vegetazionali presenti Alterazione della percezione visiva del paesaggio Impoverimento della biodiversità
		Consumi e rifiuti	Incremento della produzione di rifiuti Incremento del consumo delle risorse naturali
		Energia ed effetto serra	Incremento dei consumi
		Mobilità	Incremento del traffico indotto

8	Accessibilità	Da viabilità comunale
9	Fabbisogno idrico	Acquedotto pubblico
10	Reti energetiche	esistenti
11	Smaltimento reflui	Servite da rete mista esistente.
12	Smaltimento rifiuti	Raccolta differenziata
13	Mitigazioni	<ul style="list-style-type: none"> - Controllo della permeabilità dei suoli mediante l'utilizzo di pavimentazioni ad alta permeabilità - Utilizzare tecniche atte al risparmio della risorsa idrica e del possibile recupero delle acque di pioggia ad uso irriguo - Incentivare l'uso di energia solare - Esclusione di impianti di riscaldamento privati a gasolio. - Controllo e prevenzione delle emissioni inquinanti nell'aria - Realizzazione di rete fognaria separata per acque nere e bianche con la volontà di convogliare le acque meteoriche in reticolo idrico superficiale; - Dotazione di essenze arboree ed arbustive autoctone lungo i tracciati stradali, atti a contenere gli inquinamenti acustico e atmosferico <ul style="list-style-type: none"> o In fase di redazione del POC si consiglia di accorpare la volumetria di progetto lontano per quanto possibile dalla viabilità di accesso agli ambiti al fine di tutelare la popolazione residente dal rumore generato dal traffico. o Il ridimensionamento dell'ambito R7 fa sì che non siano necessari interventi a tutela dell'area boscata a sud dell'ambito perché il nuovo perimetro non si sovrappone ad essa.
14	Prescrizioni generali	Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni o disposizioni: <ul style="list-style-type: none"> • art.6 del PTCP • DGR n°1783/2018 • art. 53 del PTCP
15	Prescrizioni R7	dissesto potenziale – deposito di versante e (in adiacenza a) frana quiescente (Tav. A3 PTCP – art. 31 Norme) effetti sismici locali - classe D – Il livello di approfondimento (Tav. A4 PTCP – art. 33 Norme) zone di protezione delle acque sotterranee – territorio di pedecollina-pianura – settore di ricarica di tipo C – alimentazione dei settori di ricarica diretta e indiretta (Tav. A5 PTCP – artt. 34 e 35 Norme) aree critiche – zone da sottoporre ad approfondimento per eventuale presenza di rocce-magazzino (Tav. A5 PTCP – art. 35 Norme)
16	Prescrizioni R8	dissesto potenziale – deposito di versante e (in adiacenza a) frana quiescente (Tav. A3 PTCP – art. 31 Norme) effetti sismici locali - classe D – Il livello di approfondimento (Tav. A4 PTCP – art. 33 Norme) zone di protezione delle acque sotterranee – territorio di pedecollina-pianura – settore di ricarica di tipo C – alimentazione dei settori di ricarica diretta e indiretta (Tav. A5 PTCP – artt. 34 e 35 Norme) aree critiche – zone da sottoporre ad approfondimento per eventuale presenza di rocce-magazzino (Tav. A5 PTCP – art. 35 Norme)

3. URBANIZZAZIONE DELL'AREA

L'intervento che si propone ha come obiettivo quello di esprimere le potenzialità edificatorie dell'area in un progetto bilanciato e sostenibile, sia sotto il profilo urbanistico/ambientale, che sotto quello economico.

La soluzione progettuale proposta, da attuare con uno specifico accordo operativo, abbina la necessità di urbanizzare il piccolo comparto per la realizzazione di due lotti edificabili con quella di interesse pubblico di completare la strada dell'urbanizzazione esistente dotandola di uno spazio di manovra necessario all'inversione di marcia.

Nel rispetto delle normative vengono quindi definiti gli standard urbanistici previsti in progetto che di seguito si evidenziano:

Superficie Territoriale Complessiva **3.955,00 mq** a destinazione residenziale

SUPERFICIE TERRITORIALE		
Foglio	Mappale	Superficie (mq)
21	731	645,00
	730	900,00
	732	410,00
	736	85,00
	726	1.915,00
TOTALE		3.955,00

SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE		
Ut	0,18	
St	3.955,00	mq
Su max	711,90	mq
SUPERFICIE VERDE PRIVATO		
Indice	20% di St	
St	3.955,00	mq
Verde min	791,00	mq
SUPERFICIE PUBBLICA		
Indice	30% di St	
St	3.955,00	mq
Sup. min	1.186,50	mq
Parcheggio in prog.	150,12	mq
Verde in prog.	528,41	mq
Sup. in progetto	678,53	mq
Sup. da monetizzare	507,97	mq
SUPERFICI FONDIARIE LOTTI		
LOTTO 1	1.297,44	mq
LOTTO 2	1.662,48	mq
TOTALE	2.959,92	mq
Strada pubblica	248,47	mq

La definizione dei singoli lotti, nell'ambito della superficie fondiaria definita nelle tavole di progetto, come indicata dalla tabella e dalle planimetrie di progetto è indicativa e, sia le dimensioni degli stessi, sia la SU realizzabile su ciascuno, possono essere modificate in sede di richiesta del permesso di costruire, fermo restando il valore massimo della SU realizzabile complessiva per ciascuna destinazione d'uso.

4. OPERE DI URBANIZZAZIONE

NUOVA VIABILITÀ

Collegamenti carrabili

Il progetto prevede la realizzazione di un tratto stradale a completamento dell'attuale strada di lottizzazione per una superficie di mq 248,47 e per una larghezza complessiva di ml 14,50 in modo da consentire sia l'accesso ai due nuovi lotti edificabili che un'agevole manovra per l'inversione di marcia. Il nuovo collegamento stradale sarà realizzato seguendo le naturali pendenze dell'area raccordandosi alla viabilità esistente.

Il manto stradale, realizzato su idoneo strato di base in ghiaia, sarà asfaltato con strato di base di cm 10 in conglomerato bituminoso (tout-venant) più strato di usura di cm 3.

Sistema dei parcheggi

L'intervento prevede la realizzazione, a chiusura della strada pubblica, di un piccolo parcheggio destinato all'utenza locale. Tale parcheggio, realizzato con le stesse caratteristiche della viabilità, come sopra indicato, avrà una superficie complessiva di mq.150,12 e consentirà la realizzazione di n. 5 stalli di cui uno destinato ai disabili.

VERDE PUBBLICO

L'area ad oggi si presenta in parte come un incolto verde, in parte è conglobata nelle aree a giardino di una esistente abitazione e il tratto a prolungamento della via pubblica esistente in stato di degrado e abbandono. L'intervento progettato prevede il riordino dell'esistente situazione realizzando una striscia di verde a chiusura della nuova urbanizzazione verso la strada vicinale della Colombara per una superficie complessiva di mq 528,41. Tale cessione non soddisfa l'esigente standard urbanistico di PSC ma, in considerazione della marginalità dell'intervento progettato e della adiacenza alla zona agricola, si ritiene che la rimanente parte dello standard previsto possa essere monetizzato.

Il progetto si propone di mantenere le attuali quote altimetriche nelle zone verdi in modo da conservare il più possibile l'aspetto naturale esistente.

Nell'area verde oltre a mantenere le attuali quote del terreno sarà operata una piantumazione con alberi di essenza autoctona. Le aree verdi non alberate saranno seminate a prato in questo modo risultano utili per la filtrazione delle acque piovane.

RETE FOGNARIA

Acque Nere

La precedente urbanizzazione della ditta XSfera ha già realizzato la rete principale della fognatura anche sul tratto della nuova strada di urbanizzazione: saranno quindi predisposti i soli due innesti alla stessa per l'allaccio ai lotti. La nuova fognatura sarà realizzata con tubature in PVC pesante del diametro di cm 20, incamiciate da calcestruzzo di rinfiacco.

Acque Bianche

Anche la rete di raccolta delle acque meteoriche è già stata realizzata tenendo conto del nuovo ampliamento dalla società XSfera. Saranno quindi realizzate le sole caditoie, con innesto alla esistente rete principale, per raccogliere le acque del parcheggio e del breve tratto della nuova strada.

ILLUMINAZIONE

Sarà posto in opera due nuovi pali per l'illuminazione pubblica per la strada e il parcheggio uguale a quelli esistenti in zona e con allaccio alla rete pubblica esistente.

La luce è un elemento di progetto importante quanto il verde poiché ha la capacità di restituire la percezione di uno spazio in modi completamente differenti e data la minima entità dell'intervento il rispetto delle caratteristiche dell'esistente sembra doveroso.

ALTRI SERVIZI DI RETE (acqua, telefono e fibra ottica, energia elettrica)

I terminali di tutti gli altri servizi di rete sono posizionati alla fine dell'attuale strada di lottizzazione e quindi facilmente allacciabili.

Tutte le opere necessarie per garantire la fornitura dei servizi di rete gestiti da entità diverse dal Comune saranno realizzate secondo le norme e le prescrizioni impartite dagli enti erogatori.

Tutti i progetti esecutivi riguardanti tali servizi dovranno, prima della realizzazione dei lavori, essere approvati dall'ente gestore e visti dall'ufficio tecnico Comunale.

Piacenza, lì 15 Dicembre 2021