

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



**TAVOLA E SCHEDA DEI VINCOLI**

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

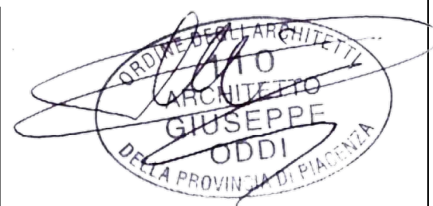
PROGETTISTI

**Studio Associato Archh. ODDI**

Corso Matteotti n. 66  
Castel San Giovanni (PC)  
Web [www.studiooddi.it](http://www.studiooddi.it)

Tel. + 39 0523 881310  
Fax + 39 0523 881965  
E mail [info@studiooddi.it](mailto:info@studiooddi.it)

Progettista | Arch. Giuseppe Oddi



SCALA	/	ELABORATO n°	<b>1.3.a</b>	DATA	<b>05/06/2023</b>	REVISIONE	<b>0</b>
CODICE LAVORO		CODICE DISEGNO		NOME FILE	/server/archivio/Anno 2021/PULINO-CASAZZA-XSFERA/MANIFESTAZIONE INTERESSE		



**Comune di Ponte dell'olio**

*Provincia di Piacenza*

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE R7.1**

**Via Martiri della Libertà – Ponte dell'olio**

**COMMITTENTE:**

**Pulino Costruzioni S.r.l.**

**Sig. Casazza Giovanni**

**XSfera Immobiliare S.r.l. in liquidazione fallimento**

# **Tavola dei vincoli e Scheda dei vincoli**

LEGGE REGIONALE 21 dicembre 2017, n. 24 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO"  
Art. 37 "Tavola dei vincoli"

# PREMESSA

Ai sensi dell'art. 37 comma 1 della LR 24/2017, allo scopo di favorire la conoscibilità e il coordinamento delle prescrizioni conformative del territorio e dei vincoli morfologici, paesaggistici, ambientali, storico-culturali e infrastrutturali che gravano sul territorio e di semplificare la presentazione e il controllo dei titoli edilizi e ogni altra attività di verifica di conformità degli interventi di trasformazione, occorre dotarsi di un apposito strumento conoscitivo, denominato "*tavola dei vincoli*".

In esso sono rappresentati tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti, oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela. Tale atto è corredato da un elaborato, denominato "*scheda dei vincoli*", che riporta per ciascun vincolo o prescrizione, l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva. Ai sensi del comma 3 dello stesso articolo, la tavola dei vincoli costituisce, a pena di illegittimità, elaborato costitutivo degli strumenti di pianificazione urbanistica e delle relative varianti. A tale scopo il parere di legittimità e regolarità amministrativa dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico attesta, tra l'altro, che il piano contiene la tavola dei vincoli.

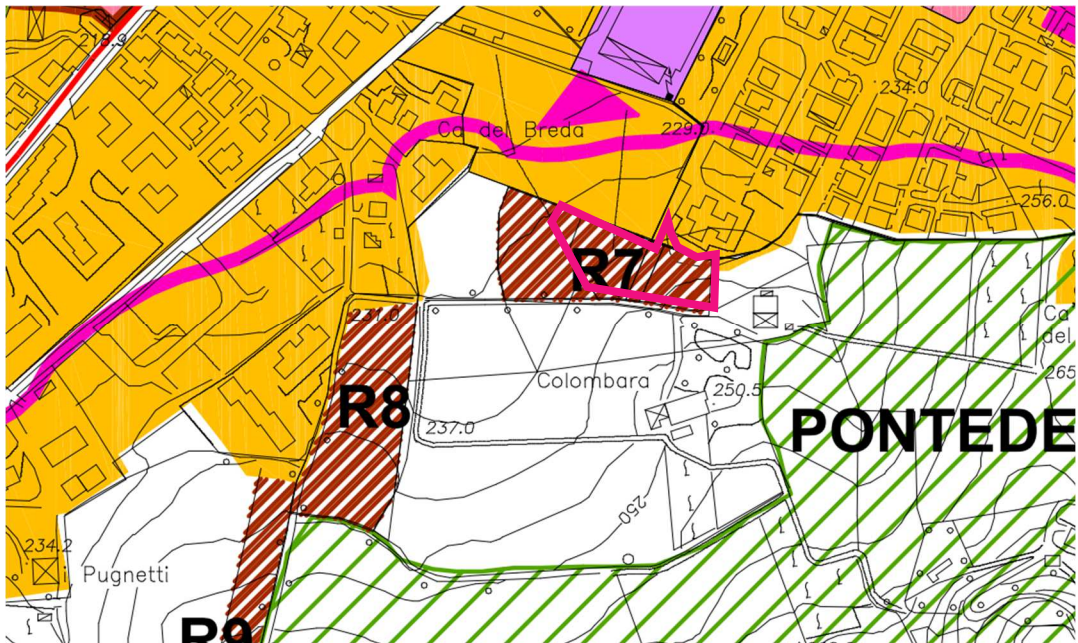
La verifica di compatibilità del progetto rispetto ai vincoli è stata effettuata utilizzando gli elaborati del vigente strumento urbanistico comunale (PSC) redatto in conformità alla LR 20/2000 e del Regolamento Urbanistico Edilizio. Gli elaborati del PSC contengono infatti, ai sensi dell'art. 19 comma 3 bis della LR 20/2000, così come modificato dalla LR 15/2013, tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela.




Per maggior completezza la presenza di vincoli è stata verificata anche utilizzando la piattaforma VINGIS messa a disposizione della Provincia di Piacenza.

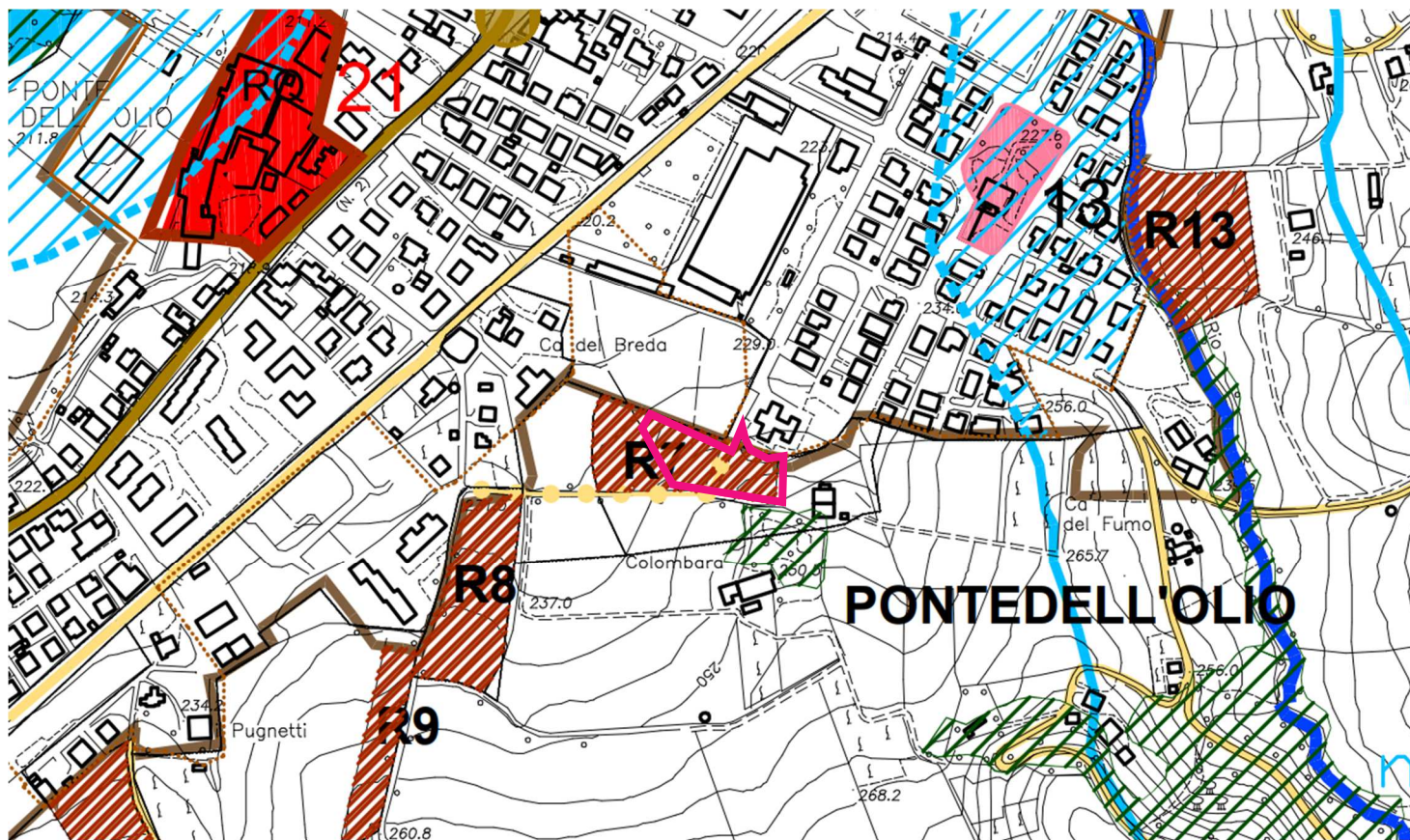
# TAVOLA DEI VINCOLI

— Comparto oggetto del progetto

Estratto A – Tavola P.S.C. 2.2 – Tutela ambientale, paesaggistica e culturale



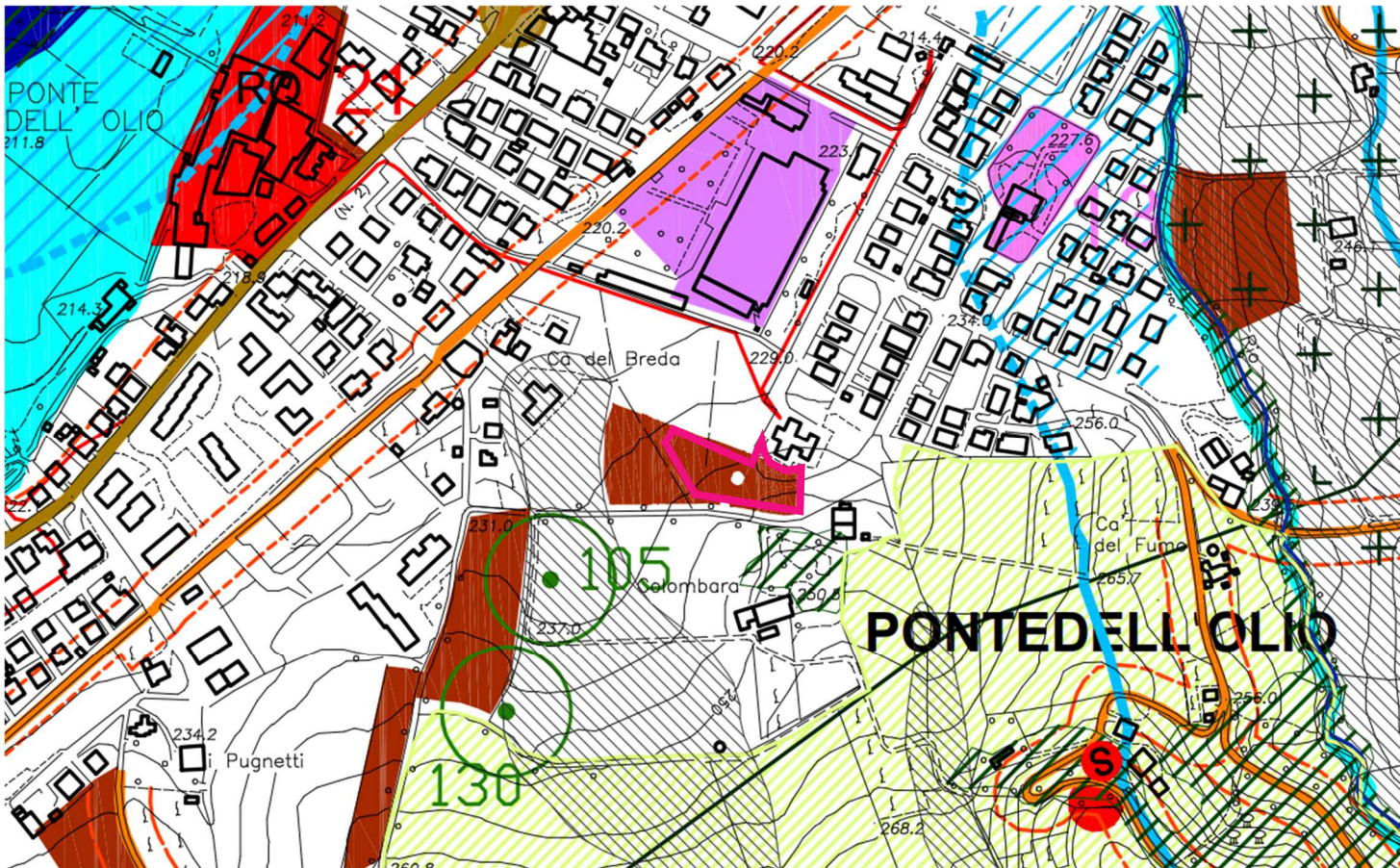
	AMBITI DI POTENZIALE SVILUPPO RESIDENZIALE / TURISTICO RESIDENZIALI
	PERIMETRO DEL SISTEMA COLLINARE (Art. 8)
	PERIMETRO DEL PAESAGGIO NATURALE PROTETTO "COLLI DEL NURE" DGR 1783/2018



AMBITI PER POSSIBILI NUOVI INSEDIAMENTI

- R13 AMBITI DI SVILUPPO RESIDENZIALE
- P1 AMBITI PER ESPANSIONE DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE
- R8 AMBITI DI SVILUPPO TURISTICO RESIDENZIALI


- STRADE PROVINCIALI IN PROGETTO
- STRADE COMUNALI IN PROGETTO
- PISTE CICLABILI IN PROGETTO




 AMBITI DI POTENZIALE SVILUPPO RESIDENZIALE / TURISTICO RESIDENZIALI

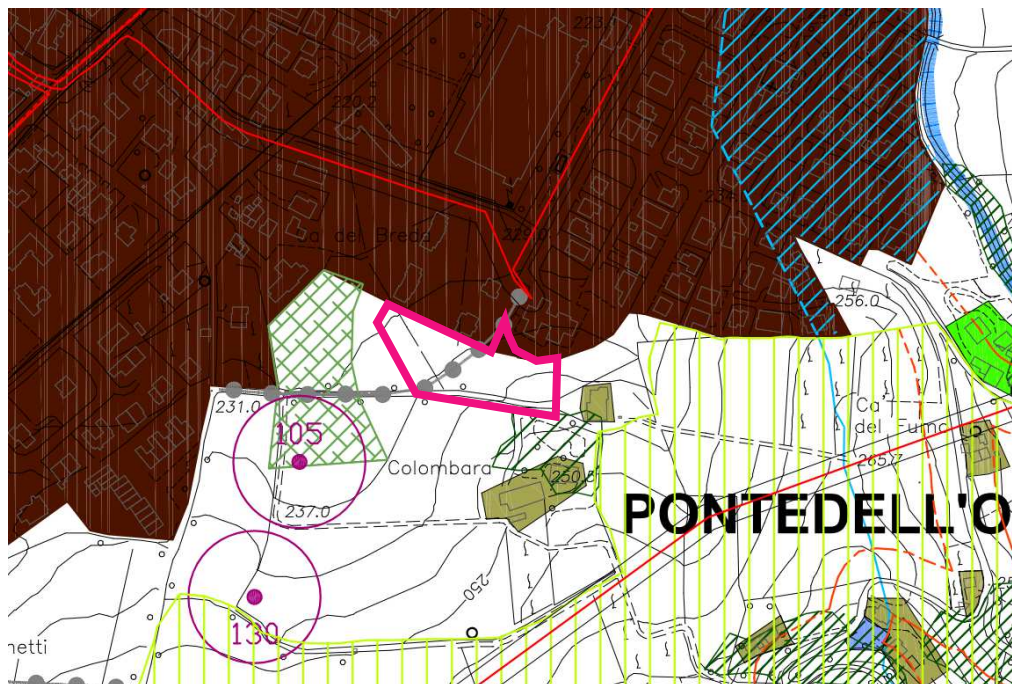
AMBITI DI VALORE NATURALE ED AMBIENTALE

 Aree coperte da vegetazione boschiva


 PERIMETRO DEL SISTEMA COLLINARE (Art. 8)


 PERIMETRO DEL PAESAGGIO NATURALE PROTETTO "COLLI DEL NURE" DGR 1783/2018

## Estratto D – Tavola R.U.E. 1.3




 TERRITORIO URBANIZZATO CAPOLUOGO E FRAZIONI

 STRADE COMUNALI IN PROGETTO

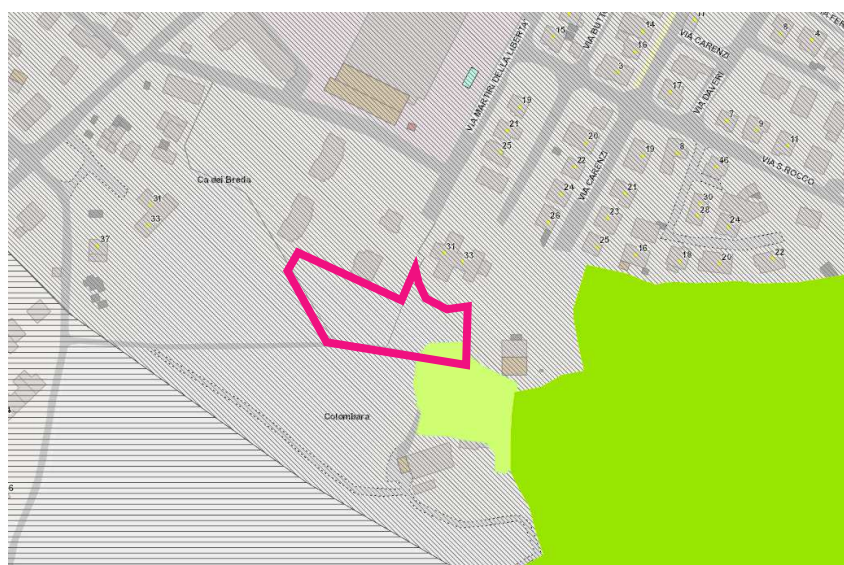
 Territori coperti da foreste e boschi (Art.142 comma 1 lettera g)

 ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO(ART. 5.9)  
NUMERAZIONE RIFERITA AL REPERTORIO GAV


 INSEDIAMENTI RECUPERABILI A FINI RESIDENZIALI (Art. 8.9)

 AMBITI AGRICOLI PERIURBANI (Art. 8.8)

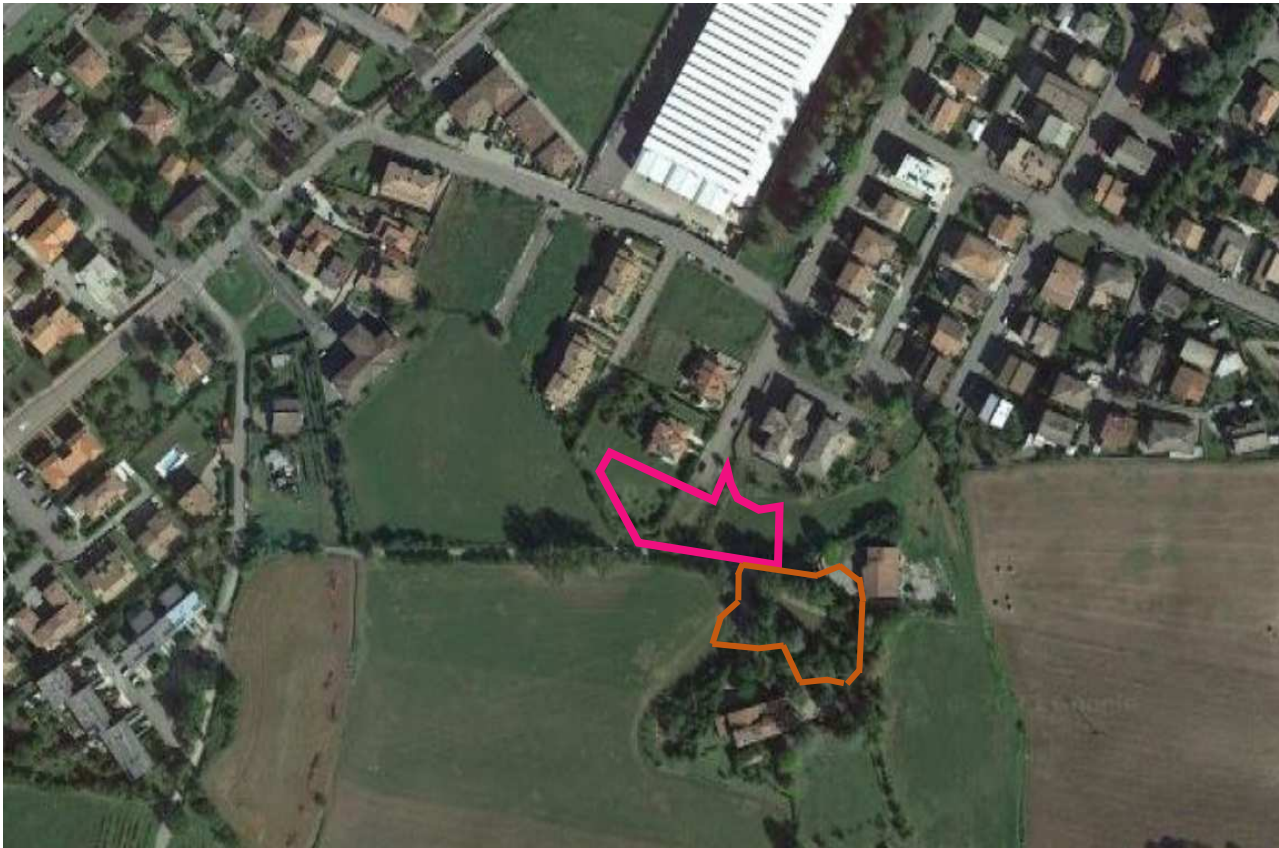
## Estratto E – Portale Vingis – Tutele paesaggistiche culturali



Territori coperte da foreste e da boschi\_RER\_2021  
 art. 142 comma 1 let. g

 7. Unità di paesaggio del margine appenninico orientale

In merito a quanto sopra riportato, si ritiene di poter considerare che l'area oggetto d'intervento non ricada in area coperta da foreste e boschi, come invece riportato sul portale Vingis. Infatti, analizzando la foto satellitare di cui sotto, si evince che il corretto confine del bosco in questione sia individuato nelle tavole di PSC e RUE sopra riportate.



- Comparto oggetto del progetto
- Perimetro bosco individuato da PSC

### Estratto F – Portale Vingis – Tutele naturalistiche

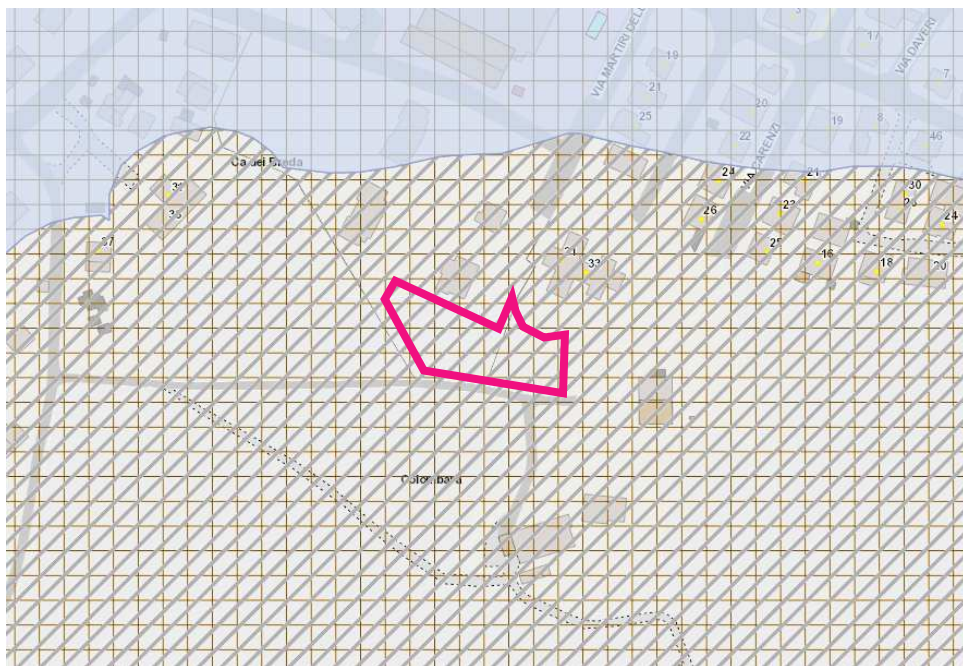


Elementi lineari - artt. 8 e 9 PTCP





## Estratto G – Portale Vingis – Tutela delle acque



## SCHEMA DEI VINCOLI

<b>Denominazione del vincolo</b>	<b>Unità di paesaggio del margine appenninico orientale</b>		
<b>Strumento urbanistico che impone il vincolo</b>	PTPR	PTCP	PSC
<b>Norma di riferimento</b>	Art. 6	Art. 54	Art. 13
<b>Elaborato di riferimento</b>	TVin – PAES Tutele paesaggistiche e culturali		
<b>Definizione e finalità di tutela</b>	Salvaguardia della configurazione del territorio e alla connotazione paesistico-ambientale degli ambiti interessati.		
<b>Descrizione della fascia di rispetto</b>	L'unità di paesaggio 7a,a comprende il territorio pedecollinare interessato dalle prime ondulazioni del terreno, scarsamente boscate, con nicchie di coltivazione a vite ed insediamenti radi e molto visibili. Per le aree comprese in questa unità, oltre a quanto stabilito nelle prescrizioni generali per il "sistema collinare" e dalle specifiche normative di zona si dovranno osservare le seguenti indicazioni:		
<b>Livelli di tutela (obiettivo di qualità)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• I nuovi fabbricati dovranno orientarsi al massimo adattamento all'andamento del terreno evitando o riducendo entro valori minimi la realizzazione di scavi o di riporti;</li> <li>• le nuove costruzioni dovranno porsi in rapporto di aderenza ed assonanza con le forme strutturali del paesaggio, con l'andamento del terreno e le caratteristiche tipologico-architettoniche degli edifici storici presenti;</li> <li>• preferibilmente verrà ripresa la tipologia in linea compatibile con le pendenze prevalenti, evitando l'adozione e il riferimento a tipi urbani;</li> <li>• negli interventi di recupero ambientale e/o negli ampliamenti di edifici esistenti andranno utilizzati materiali tipici della zona o comunque altri con essi compatibili.</li> </ul>		
<b>Sintesi del contenuto del vincolo</b>	Le opere previste in progetto rispettano tali prescrizioni.		
<b>Elementi di progetto che interferiscono con il vincolo</b>			
<b>Azioni derivate</b>			
<b>Normativa locale integrativa</b>			

<b>Denominazione del vincolo</b>	<b>Perimetro del sistema collinare</b>		
<b>Strumento urbanistico che impone il vincolo</b>	PTCP	PSC	
<b>Norma di riferimento</b>	Art. 6	Art. 15	
<b>Elaborato di riferimento</b>	PSC 5.2 – Tavola dei vincoli		
<b>Definizione e finalità di tutela</b>	La disciplina per il "sistema dei crinali ed il sistema collinare" è finalizzata alla salvaguardia della configurazione del territorio e alla connotazione paesistico-ambientale degli ambiti interessati.		
<b>Descrizione della fascia di rispetto</b>	Gli strumenti urbanistici comunali devono definire i limiti di altezza e sagoma dei manufatti edilizi, nonché le mitigazioni atte al miglior inserimento degli stessi, per tutelare la visuale dei crinali e gli scenari d'insieme. Nuove aree per funzioni insediative e di servizio vanno individuate prioritariamente all'interno della perimetrazione del territorio urbanizzato. Nuove zone di espansione sono ammesse ove si dimostri il permanere di quote di fabbisogno non soddisfacibili all'interno della predetta perimetrazione e comunque in sostanziale contiguità con il sistema insediativo esistente.		
<b>Livelli di tutela (obiettivo di qualità)</b>	Le opere previste in progetto rispettano tali prescrizioni.		
<b>Sintesi del contenuto del vincolo</b>			
<b>Elementi di progetto che interferiscono con il vincolo</b>			
<b>Azioni derivate</b>			
<b>Normativa locale integrativa</b>			

<b>Denominazione del vincolo</b>	<b>Colli del Nure</b>		
<b>Strumento urbanistico che impone il vincolo</b>	PSC		
<b>Norma di riferimento</b>	Art. 19		
<b>Elaborato di riferimento</b>	PSC 5.2 – Tavola dei vincoli		
<b>Definizione e finalità di tutela</b>	Ricomprensione la quasi totalità del territorio Comunale e che si configura come “Nodo” secondario di livello Provinciale e riveste principalmente la funzione di serbatoio di biodiversità.		
<b>Descrizione della fascia di rispetto</b>	<p>Si promuovono interventi volti alla valorizzazione ambientale e alla sicurezza del territorio, con particolare attenzione al sostegno delle attività agricole, ed alle funzioni ad esse assimilate, che concorrono al miglioramento della funzionalità ecologica degli habitat ed alla promozione della fruizione per attività ricreative compatibili con gli obiettivi di tutela e potenziamento della biodiversità.</p> <p>Sono esclusi gli interventi previsti da strumenti di pianificazione.</p>		
<b>Livelli di tutela (obiettivo di qualità)</b>			
<b>Sintesi del contenuto del vincolo</b>			
<b>Elementi di progetto che interferiscono con il vincolo</b>			
<b>Azioni derivate</b>			
<b>Normativa locale integrativa</b>			

<b>Denominazione del vincolo</b>	<b>Settore di ricarica di tipo C – Alimentazione dei settori di tipo A e B</b>		
<b>Strumento urbanistico che impone il vincolo</b>	PTCP		
<b>Norma di riferimento</b>	Art. 35		
<b>Elaborato di riferimento</b>	TVin – PAES Tutela delle acque		
<b>Definizione e finalità di tutela</b>	Le zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei si identificano per condizioni di elevata permeabilità dei terreni e ricchezza di falde idriche, connotando il paesaggio dell’alta pianura provinciale. La finalità della tutela è la salvaguardia dei suddetti corpi idrici.		
<b>Descrizione della fascia di rispetto</b>	<p>Nell’ambito di tali zone valgono le seguenti disposizioni:</p> <p>a. in tutti i settori delle aree di ricarica della falda, la Provincia può prevedere specifiche limitazioni allo spandimento di reflui zootecnici e di fanghi, fertilizzanti, fitofarmaci o altri presidi chimici, nell’ambito degli strumenti previsti per lo svolgimento delle funzioni connesse all’utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento e delle acque reflue;</p> <p>b. in tutti i settori delle aree di ricarica della falda, sulla base del censimento dei centri di pericolo che possono incidere sulla qualità della risorsa idrica, approvato dalla Giunta provinciale ai sensi del comma 2 dell’art. 45 del PTA, secondo l’elenco di cui all’allegato 1 al Capitolo 7 delle Norme del PTA, le Province e i Comuni dispongono misure di messa in sicurezza o di riduzione del rischio e favoriscono la delocalizzazione dei centri di pericolo;</p> <p>c. in tutti i settori delle aree di ricarica della falda devono essere raccolte e trattate tutte le acque di prima pioggia provenienti da nuove strade di categoria A, B e C, ai sensi del D.Lgs. n. 258/1992, e tutte le acque di prima pioggia provenienti da aree produttive, secondo quanto previsto dalla deliberazione della Giunta regionale n. 286/2005;</p> <p>d. all’interno dell’area a ridosso della presa, nelle aree non urbanizzate ma destinate all’urbanizzazione da strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati alla data di entrata in vigore del PTA e nelle aree che saranno destinate all’urbanizzazione in conformità alle disposizioni del presente Piano, gli strumenti urbanistici comunali devono prevedere misure per la tutela quantitativa e qualitativa della risorsa idrica, disponendo almeno: - il divieto di attività comportanti scarichi pericolosi; - il divieto di attività a rischio di inquinamento; - l’obbligo di impermeabilizzazione dei piazzali delle aree industriali; - il divieto di attività di stoccaggio e di distribuzione di carburanti; - la realizzazione di reti fognarie separate; - il corretto dimensionamento degli impianti di depurazione e il loro recapito in altro corpo idrico rispetto a quello captato o a valle della derivazione; - nel caso di prelievi idropotabili dal bacino d’accumulo, lo scarico dell’effluente nell’emissario del bacino; - il divieto di recapito delle acque di lavamento delle strade nel corpo idrico a monte della captazione;</p> <p>Le opere previste in progetto rispettano tali prescrizioni.</p>		
<b>Livelli di tutela (obiettivo di qualità)</b>			
<b>Sintesi del contenuto del vincolo</b>			
<b>Elementi di progetto che interferiscono con il vincolo</b>			
<b>Azioni derivate</b>			
<b>Normativa locale integrativa</b>			

# **CONCLUSIONI**

L'area di intervento è priva di vincoli che ne precludano la trasformazione.

Sulla base delle considerazioni di cui sopra si ritiene che il progetto risulti compatibile con il sistema dei vincoli che interessano l'area.