

REGIONE EMILIA ROMAGNA

PROVINCIA DI PIACENZA

COMUNE DI PONTEDELL'OLIO

PSC

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

L.R. 24 Marzo 2000 n° 20

PIANO STRUTTURALE COMUNALE



RELAZIONE

PSC - RELAZIONE

Il Sindaco

L'Assessore all'urbanistica

Il Segretario Comunale

Ufficio Tecnico Comunale

Arch. Mario Sozzi

Arch. Marco Gandelli

I Progettista:

Arch. Alessandro Galluppi

Gruppo di lavoro

Dott. Biol. Giovanna Fontana

Dott. Geol. Emanuele Emani

Arch. Gianluca Bergonzi

Arch. Alessandra Bonomini

Arch. Alessio Benzi

INTESA NOVEMBRE 2021

INDICE

A)	ELABORAZIONE DEL PSC	pag. 3
B)	CRITICITA' – VALUTAZIONI CONCLUSIVE	pag. 3
	* Sistema economico e sociale.	pag. 3
	* Il sistema ambientale.	pag. 4
	* Il sistema territoriale.	pag. 5
	* Il sistema delle dotazioni territoriali.	pag. 6
	* Sistema insediativo storico urbano e rurale.	pag. 7
	* Sistema dei territori urbanizzati.	pag. 7
	* Il sistema delle infrastrutture per la mobilità.	pag. 7
	* Il sistema del territorio rurale.	pag. 8
C)	RISPOSTE DEL PSC ALLE CRITICITA' RILEVATE	pag. 9
	* Sistema economico e sociale.	pag. 9
	* Il sistema ambientale.	pag. 9
	* Il sistema territoriale.	pag. 10
	* Il sistema delle dotazioni territoriali.	pag. 10
	* Il sistema delle infrastrutture per la mobilità.	pag. 11
	* Il sistema del territorio rurale.	pag. 11
D)	OBIETTIVI DEL PSC	pag. 12
	* Riferimento a PTCP di Piacenza - 2007	pag. 12
E)	OBIETTIVI STRATEGICI SPECIFICI DEL PSC - AZIONI	pag. 13
F)	IMPOSTAZIONE DEL PSC	pag. 16
G)	IL TERRITORIO EXTRAURBANO	pag. 17
H)	VIABILITA'	pag. 18
I)	IL TERRITORIO URBANO ED URBANIZZABILE	pag. 19
L1)	CAPOLUOGO E RIVA	pag. 19
L2)	FOLIGNANO	pag. 21
L3)	ZAFFIGNANO	pag. 21
L4)	TORRANO	pag. 22
L5)	CASSANO – QUERCETO – I RAMPI	pag. 22
L6)	MISTADELLO DI CASTIONE	pag. 23
L7)	I CENTRI MINORI	pag. 24
	* MONTESANTO	pag. 24
	* CASTIONE	pag. 24
	* I SALA	pag. 24
	* MOLINO DI BIANA	pag. 24
	* BIANA	pag. 24
L8)	AMBITO TURISTICO RESIDENZIALE A RONCO	pag. 25
M)	SINTESI DELLE PREVISIONI DI PSC	pag. 26
N)	AMBITI PRODUTTIVI	pag. 27
O)	NUCLEI ABITATI E CASE SPARSE	pag. 27
	- Nuclei	pag. 27
	- Case sparse	pag. 27
P)	SERVIZI PUBBLICI	pag. 28
Q)	AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI – VALUTAZIONE PREVENTIVA DEGLI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI – STIMA DELLA PERMEABILITA' DEI SUOLI	pag. 29
	ALTERNATIVE LOCALIZZATIVE (Capoluogo)	pag. 30
	VALUTAZIONE DELLE ALTERNATIVE LOCALIZZATIVE PIU' SIGNIFICATIVE (Capoluogo)	pag. 33
	ALTERNATIVE LOCALIZZATIVE (Frazioni)	pag. 35
	VALUTAZIONE DELLE ALTERNATIVE LOCALIZZATIVE PIU' SIGNIFICATIVE (Frazioni)	pag. 36

COMUNE DI PONTEDELL'OLIO – PSC RELAZIONE

A) ELABORAZIONE DEL PSC.

A seguito della redazione del documento preliminare e della successiva convocazione della Conferenza di pianificazione, che ha contribuito a definire i contenuti, le scelte strategiche e gli obiettivi, si è giunti alla elaborazione del presente PSC, che prende atto delle considerazioni emerse nel corso della conferenza dei servizi e delle riserve espresse dalla Giunta Provinciale.

B) - CRITICITA' – VALUTAZIONI CONCLUSIVE

Dal Quadro Conoscitivo si rilevano le seguenti criticità rilevate e sintetizzate nella presente tabella:

SISTEMA ECONOMICO E SOCIALE

COMPONENTE	ELEMENTI DI CRITICITA'	ELEMENTI DI POTENZIALITA'
Aspetti demografici	<ul style="list-style-type: none"> – Forte presenza di popolazione anziana con conseguente sproporzione fra la popolazione in età lavorativa e popolazione anziana – Riduzione della popolazione nel territorio collinare – Il pendolarismo in uscita per motivi di lavoro supera largamente quello in entrata 	<ul style="list-style-type: none"> – Ponte dell'olio esercita una funzione di contenimento ai processi di spopolamento del territorio montano – Il pendolarismo in uscita per motivi di lavoro è principalmente rivolto all'interno del territorio provinciale – Previsione di limitata crescita della popolazione
	Incremento dell'indice di anzianità e del tasso di vecchiaia	
	Riduzione degli addetti nel settore manifatturiero	
Aspetti economici ed occupazionali	Riduzione nel livello di dotazione di commercio di vicinato	La posizione geografica del Capoluogo e la sua struttura urbana gli assegnano una naturale vocazione a polo di riferimento fra la pianura e la montagna
	Flessione nella nuova edificazione residenziale e produttiva	
	Limitato sviluppo	

IL SISTEMA AMBIENTALE

SUOLO-SOTTOSUOLO

Punti di forza	Punti di debolezza
<p>Geologia: il capoluogo è impostato in prevalenza su depositi alluvionali caratterizzati in linea di massima da buone caratteristiche geotecniche, e di conseguenza da una buona portanza del terreno.</p> <p>Geomorfologia: presenza di piani terrazzati peculiari sopraelevati rispetto alla pianura su cui è impostato il capoluogo e alcune frazioni.</p> <p>Suolo: caratteristiche dei suoli buone per le coltivazioni tipiche della zona e per la presenza di coperture boschive.</p> <p>Presenza di estese aree destinate ad attività estrattive utili alla riqualificazione del territorio.</p>	<p>Il territorio è classificato sismico in classe 3.</p> <p>Presenza di diversi corpi che possono originare fenomeni di instabilità. Particolarmente significativa la presenza di frane attive e quiescenti nella zona perimetrale al capoluogo.</p> <p>Presenza di conoidi alluvionali e scarpate morfologiche rilevanti nella zona nord del capoluogo.</p> <p>Presenza di versanti dotati di elevata acclività.</p>

ACQUE SUPERFICIALI

Punti di forza	Punti di debolezza
<p>Presenza di corsi d'acqua con buone caratteristiche di naturalità.</p> <p>Presenza di un reticolo idrico usualmente idoneo allo smaltimento delle portate di deflusso originate.</p> <p>Qualità delle acque superficiali da discreta a buona</p> <p>Presenza di un buon numero di vasche di accumulo acqua necessarie per i fabbisogni irrigui aziendali.</p>	<p>Edificazioni di aree a varia classificazione troppo limitrofe ai corsi d'acqua principali.</p> <p>Possibili fenomeni di erosione delle scarpate</p>

ACQUE SOTTERRANEE

Punti di forza	Punti di debolezza
<p>Riserve idriche necessarie al soddisfacimento delle esigenze acquedottistiche.</p> <p>Riserve idriche di buone caratteristiche qualitative.</p> <p>Presenza di diverse sorgenti sul territorio, talune captate ad uso pubblico.</p> <p>Permeabilità da buona ad elevata nel fondovalle: area di ricarica dell'acquifero.</p>	<p>Mentre nella fascia pianeggiante del territorio di Ponte dell'Olio, compreso tra le frazioni di Torrano e Zaffignano, è disponibile acqua per esigenze acquedottistiche, nella zona collinare si evidenzia una carenza della risorsa idrica parzialmente compensata dalla presenza di sorgive.</p> <p>Presenza di una falda superficiale nel capoluogo con la presenza di terreni permeabili: vulnerabilità da alta a elevata.</p>

AMBIENTE

Punti di forza	Punti di debolezza
<p>Ricchezza e varietà del paesaggio e del territorio rurale</p> <p>Presenza di aree (Rete Natura 2000 e Territorio Protetto dei Colli del Nure) di pregio naturalistico, di interesse scientifico ed ambientale</p> <p>Diffusione dei sistemi di produzione e pratiche agricole con elevato grado di sostenibilità ambientale (prod. Integrata e biologica)</p> <p>Discreta presenza di biomasse ligno-cellulosiche per conversione energetica</p>	<p>Degrado e frammentazione degli elementi caratteristici del paesaggio agrario di pianura, con mancanza di collegamento fra gli habitat.</p> <p>Presenza di aree vulnerabili all'inquinamento da nitrati di origine agricola.</p> <p>Prelievi idrici totali e unitari elevati ed in aumento</p> <p>Perdita della biodiversità animale e vegetale connessa alle attività agro-zootecniche</p>

<p>Opportunità climatiche della fascia di media collina “dove le più basse temperature estive, che possono penalizzare la durata della stagione vegetativa e i periodi di maturazione, vengono compensate dalle più miti temperature invernali e dalla significativa riduzione delle probabilità di gelate tardive e/o precoci dovute ad inversioni termiche, nonché dalla minore umidità relativa e dalla maggiore ventilazione che riducono il rischio di molte fitopatie, e innanzitutto delle malattie fungine o crittogamiche.” (da PTCP 2007)</p> <p>La ridotta escursione termica giornaliera, più accentuata nel periodo caldo, le condizioni di maggiore temperamento termico, la maggiore piovosità estiva che permette di mitigare la sensazione di disagio dovuto alle alte temperature- e la maggiore ventilazione diurna prodotta dalle brezze di valle rende la fascia altitudinale della media collina piacentina, indicativamente compresa tra i 2-300 m e i 5-600 m. di altitudine, particolarmente vocata a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • il turismo, residenziale ed itinerante, sia estivo che invernale, che può trovare qui una migliore qualità ambientale della vita, ideale soprattutto per le categorie più deboli o a rischio quali bambini, giovani, anziani, ammalati, donne in gravidanza, ecc. • lo sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili, e in particolar modo dell’energia solare, sia nella forma dello sfruttamento delle tecniche solari passive (edilizia bioclimatica), sia nello sfruttamento del solare termico che di quello fotovoltaico 	
--	--

IL SISTEMA TERRITORIALE

COMPONENTE	ELEMENTI DI CRITICITA’	ELEMENTI DI POTENZIALITA’
Sistema insediativo Capoluogo – Riva - Folignano	Il collegamento fra la zona pianeggiante del territorio (strada per S. Giorgio) e la strada della Val Nure, verso Piacenza, risulta molto difficoltoso in quanto attraversa parte del centro storico del Capoluogo per potersi collegare col ponte sul torrente Nure	
	Il Capoluogo, nel quale è concentrato il 77% circa della popolazione comunale, risulta compresso fra il Nure e le colline e circondato, sui lati est e sud, da zone di scarsa stabilità. Difficoltà nella localizzazione dello sviluppo residenziale	
	Sviluppo residenziale a nord impedito da previsioni urbanistiche non attuate	
	Sviluppi edilizi articolati su assi di viabilità primaria	
	Espansioni di tessuti residenziali e produttivi lungo le sponde del Nure	
	Interruzione dell’originario rapporto fra edificato e zona fluviale	
Sistema insediativo storico urbano e rurale	Permanere di una quota di insediamenti isolati non utilizzati o sottoutilizzati	Possibilità di recupero con rifunzionalizzazione con risanamento del suolo
Sistema dei territori urbanizzati	Permanenza di aree industriali nel tessuto residenziale	

Capoluogo- Riva Folignano		
------------------------------	--	--

IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

COMPONENTE	ELEMENTI DI CRITICITA'	ELEMENTI DI POTENZIALITA'
Sistema fognario	Sistema misto comprendente acque reflue e meteoriche	Gli impianti fognari delle frazioni e dei nuclei risultano ampiamente sufficienti a coprire il fabbisogno della popolazione residente e della popolazione turistica. In particolare i depuratori risultano idonei a sopportare anche gli sviluppi demografici del Capoluogo. Impianto di depurazione in grado di far fronte ad ampliamenti di popolazione e del produttivo
Sistema idrico	Perdita di rete 52% (2017)	La capillarità dell'impianto è in grado di garantire il fabbisogno presente e di coprire la necessità derivante dai futuri ampliamenti edilizi. Il dato comunque presenta specifici elementi di criticità e si ritiene opportuno operare per migliorarlo.
Rete gas		Non si rilevano specifici elementi di criticità risultando l'impianto in grado di garantire il fabbisogno attuale e di garantire quello derivante da futuri ampliamenti edilizi.
Rete elettrica		Non si rilevano specifici elementi di criticità
Raccolta RSU e organizzazione	Quantità di rifiuti speciali pericolosi prodotti in costante aumento, in contrasto con PPGR	Dati Raccolta differenziata 2016 = 64%.
Sistema degli spazi ed attrezzature pubbliche	Carenza di superfici destinate all'istruzione	Dotazione complessiva di servizi pubblici pari a mq 43,08/abitante >a 30 mq/ab.
Livello di qualità ecologico ambientale	Inquinamento acustico limitato alle principali direttrici di traffico nel Capoluogo	
Inquinamento atmosferico	Inquinamento non rilevante lungo le principali direttrici di traffico nel Capoluogo	le emissioni di CO2 da traffico presentano per Ponte dell'Olio valori inferiori ai comuni confinanti

SISTEMA INSEDIATIVO STORICO URBANO E RURALE

Punti di forza	Punti di debolezza
Allo stato attuale, il centro Capoluogo si presenta in buono stato di recupero, sia per quanto riguarda i singoli fabbricati, sia per quanto riguarda lo stato delle strade ed, in generale, il loro arredo, oggetto di recenti interventi atti a qualificare l'intero insediamento	

SISTEMA DEI TERRITORI URBANIZZATI

Punti di forza	Punti di debolezza
Gli spazi e le attrezzature pubbliche risultano concentrati, prevalentemente, nel Capoluogo (come evidenziato nella Tav. QC-03) e nell'allegata tabella, con una incidenza complessiva di 40 mq/abit. su tutto il territorio comunale, in grado di garantire una buona dotazione complessiva.	<p>Il Capoluogo, nel quale è concentrato il 77% circa della popolazione comunale, è compreso fra il Nure e le colline e circondato, sui lati est e sud, da zone di scarsa stabilità.</p> <p>Lo sviluppo recente dell'area urbana si è estesa saturando gli spazi disponibili fino a congiungersi con la frazione di Riva; pertanto ogni sviluppo futuro degli insediamenti residenziali nel Capoluogo è possibile solo verso nord, nella zona pianeggiante e geologicamente stabile in prossimità di Folignano</p> <p>Difficoltà nella localizzazione dello sviluppo residenziale.</p> <p>Parte delle aree produttive e polifunzionali previste dal vigente P.R.G. e non attuate compromettono le possibilità di sviluppo residenziale in direzione nord.</p> <p>Sviluppi edilizi articolati sugli assi di viabilità primaria.</p> <p>Tutti gli impianti fognari esistenti sono del tipo misto. Si ritiene, pertanto, indispensabile, per le aree di nuovo impianto di prossima attuazione, la realizzazione di reti fognarie con separazione delle acque reflue dalle acque meteoriche ed il convogliamento di queste ultime in acque superficiali.</p>

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

Punti di forza	Punti di debolezza
	<p>Difficoltà dei collegamenti viari fra le zone produttive e la strada della Val Nure.</p> <p>La strada provinciale della Val Nure attraversa il territorio urbanizzato del Capoluogo.</p> <p>La strada provinciale Ponte dell'Olio – Godi attraversa il centro abitato del Capoluogo; il suo innesto con la strada provinciale della Val Nure risulta all'interno della zona "A" del Capoluogo e difficoltoso.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Al di fuori del territorio comunale ma All'estremità ovest del ponte stradale sul Nure l'intersezione in curva della SP654R con la strada panoramica SP55 "Bagnolo" che conduce a Rivergaro è da considerarsi intersezione critica anche in considerazione delle manovre di innesto e uscita dei mezzi pesanti provenienti e diretti alla sovrastante cava di Albarola • Ulteriori intersezioni critiche si prefigurano sul tracciato urbano dell'ex ferrovia nei punti di incrocio con gli assi di attraversamento esistenti -ed in particolare con viale San Bono (traffico da e per Castione-Montesanto-Sarmata)- e nel punto di innesto della SP654
--	--

SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE

Punti di forza	Punti di debolezza
<p>Discreta qualità di recenti recuperi agricoli e residenziali.</p> <p>Possibilità di recupero dei fabbricati non utilizzati o sotto utilizzati conservando le tipicità dei luoghi.</p> <p>L'accorpamento delle aziende agricole causa l'abbandono di edifici rurali per i quali occorre prevedere la dismissione dall'uso agricolo ed il recupero</p> <p>Permanenza di fabbricati non utilizzati o sottoutilizzati in misura del 25% circa dei fabbricati esterni agli abitati</p> <p>Bassa densità di siepi e filari nella parte nord</p>	<p>Permanenza di una consistente quota di insediamenti isolati non utilizzati o sotto utilizzati che presentano possibilità di recupero con finalità turistiche e residenziali.</p> <p>Si rilevano alcune tipologie edilizie di tipo urbano (villini isolati) a volte fortemente dissonanti con il patrimonio rurale esistenti e impattanti sulla percezione visiva dei paesaggi.</p> <p>Utilizzo di materiali e finiture non tradizionali in alcuni interventi di riuso del patrimonio edilizio e in quelli di nuova costruzione. Tale fenomeno si rileva in interventi anteriori alla vigente normativa urbanistica.</p>

RISPOSTE DEL PSC ALLE CRITICITA' RILEVATE

Si definiscono le risposte che il PSC potrà dare alle criticità emerse dal Quadro Conoscitivo e sinteticamente richiamate nelle tabelle precedenti. Tali risposte costituiranno gli elementi di riferimento per la definizioni degli obiettivi del PSC.

SISTEMA ECONOMICO E SOCIALE

COMPONENTE	ELEMENTI DI CRITICITA'	RISPOSTE DEL PSC
Aspetti demografici	Crescita limitata rispetto al ruolo potenziale del Comune	Incentivare l'incremento occupazionale
	Incremento dell'indice di anzianità e del tasso di vecchiaia	Prevedere una quota d'insediamenti residenziali con edilizia agevolata
Aspetti economici ed occupazionali	Riduzione degli addetti nel settore manifatturiero	Potenziamento delle attività produttive
	Riduzione nel livello di dotazione commerciale di vicinato	Favorire l'incremento commerciale di vicinato
	Flessione nella nuova edificazione residenziale e produttiva	Reperimento di nuove aree per insediamenti produttivi e residenziali
Aspetti sociali	Limitato sviluppo	Favorire lo sviluppo produttivo, commerciale e turistico

IL SISTEMA AMBIENTALE

COMPONENTE	ELEMENTI DI CRITICITA'	RISPOSTE DEL PSC
Acque superficiali	Necessità di interventi di protezione idraulica e manutenzioni in alcuni tratti del reticolo idrico presente sul territorio Edificazioni di aree a varia classificazione troppo limitrofe ai corsi d'acqua principali. Possibili fenomeni di erosione delle scarpate	Evitare previsioni di nuovi insediamenti in aree soggette a rischio idraulico ed evitare ampliamenti in ambiti insediati limitrofi ai corsi d'acqua principali
Acque sotterranee	In buona parte del territorio appare carente la risorsa acqua, in particolare nelle zone sud e centrali del capoluogo. Presenza di una falda superficiale nel capoluogo con la presenza di terreni permeabili: vulnerabilità da alta a elevata.	Garantire la permeabilità dei suoli negli ambiti di nuovi insediamenti Prevedere impianti fognari con separazione della acque bianche e nere e convogliamento delle acque bianche in acque superficiali
Ambiente	Degrado e frammentazione degli elementi caratteristici del paesaggio agrario di pianura, con mancanza di collegamento fra gli habitat Presenza di aree vulnerabili all'inquinamento da nitrati di origine agricola Prelievi idrici totali e unitari elevati ed in aumento Perdita della biodiversità animale e vegetale connessa alle attività agro-zootecniche	Garantire il collegamento fra gli habitat con formazione di corridoi ecologici Controllo dei prelievi idrici e delle dispersioni Tutela dei filari ed incentivazione alla creazione di nuovi filari
Aria	Concentrazioni di CO, CO ₂ , Na ₂ O lungo la viabilità primaria	Deviazione del traffico pesante verso S.Giorgio

IL SISTEMA TERRITORIALE

COMPONENTE	ELEMENTI DI CRITICITA'	RISPOSTE DEL PSC
Sistema insediativo Capoluogo – Riva - Folignano	Difficoltà di collegamenti viari fra aree produttive e strada della val Nure	Deviazione del traffico pesante verso S.Giorgio
	Difficoltà nella localizzazione dello sviluppo residenziale	Reperire nuove aree residenziali
	Sviluppo residenziale a nord impedito da previsioni urbanistiche non attuate	Riclassificare ad uso residenziale le previsioni produttive non attuate
	Sviluppi edilizi articolati su assi di viabilità primaria	Promuovere l'accorpamento delle nuove espansioni
	Espansioni di tessuti residenziali e produttivi lungo le sponde del Nure	Evitare ampliamenti lungo il fiume
	Interruzione dell'originario rapporto fra edificato e zona fluviale	Promuovere il recupero delle aree fluviali con finalità a parco in stretto rapporto con l'abitato
Sistema insediativo storico urbano e rurale	Permanere di una quota di insediamenti isolati non utilizzati o sottoutilizzati	Incentivare lo sviluppo ricettivo mediante la valorizzazione delle risorse ambientali/culturali che il territorio possiede e che non sono sufficientemente conosciute
Sistema dei territori urbanizzati Capoluogo- Riva Folignano	Permanenza di aree industriali nel tessuto residenziale	Promuovere il trasferimento con recupero a fini residenziali e servizi

IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

COMPONENTE	ELEMENTI DI CRITICITA'	RISPOSTE DEL PSC
Sistema fognario	Sistema misto comprendente acque reflue e meteoriche	Promuovere la realizzazione di fognature separate fra acque reflue e meteoriche nei nuovi insediamenti
Raccolta RSU	Quantità di rifiuti speciali pericolosi prodotti in costante aumento, in contrasto con PPGR	Condizionare i nuovi insediamenti produttivi al contenimento dei rifiuti speciali pericolosi
Sistema degli spazi ed attrezzature pubbliche	Carenza di superfici destinate all'istruzione	Potenziare le superfici per l'istruzione anche con l'introduzione di aree sportive o verdi
Livello di qualità ecologico ambientale	Inquinamento acustico limitato alle principali direttrici di traffico nel Capoluogo	Razionalizzazione della viabilità con riduzione di attraversamento del traffico pesante nel capoluogo
Inquinamento atmosferico	Inquinamento non rilevante lungo le principali direttrici di traffico nel Capoluogo	Razionalizzazione della viabilità con riduzione di attraversamento del traffico pesante nel capoluogo

IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

COMPONENTE	ELEMENTI DI CRITICITA'	RISPOSTE DEL PSC
Rete stradale	<p>Difficoltà dei collegamenti viari fra le zone produttive e la strada della Val Nure.</p> <p>La strada provinciale della Val Nure attraversa il territorio urbanizzato del Capoluogo.</p> <p>La strada provinciale Ponte dell'Olio – Godi attraversa il centro abitato del Capoluogo; il suo innesto con la strada provinciale della Val Nure risulta all'interno della zona "A" del Capoluogo e difficoltoso.</p> <p>Al di fuori del territorio comunale ma all'estremità ovest del ponte stradale sul Nure l'intersezione in curva della SP654R con la strada panoramica SP55 "Bagnolo" che conduce a Rivergaro è da considerarsi intersezione critica anche in considerazione delle manovre di innesto e uscita dei mezzi pesanti provenienti e diretti alla sovrastante cava di Albarola</p> <p>Ulteriori intersezioni critiche si prefigurano sul tracciato urbano dell'ex ferrovia nei punti di incrocio con gli assi di attraversamento esistenti -ed in particolare con viale San Bono (traffico da e per Castione-Montesanto-Sarmata)- e nel punto di innesto della SP654</p>	Potenziare e incentivare il convogliamento verso S.Giorgio del traffico pesante
	Concentrazione del traffico in transito lungo la strada di circonvallazione del capoluogo, interna all'area urbana	Completare la realizzazione del nuovo collegamento lungo l'ex percorso ferroviario con collegamento diretto verso S.Giorgio
Rete ciclabile	Carenza di percorsi ciclabili	Potenziare i collegamenti urbani con percorsi ciclabili

IL SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE

COMPONENTE	ELEMENTI DI CRITICITA'	RISPOSTE DEL PSC
Architettura rurale	L'accorpamento delle aziende agricole causa l'abbandono di edifici rurali per i quali occorre prevedere la dismissione dall'uso agricolo ed il recupero	Discreta qualità dei recuperi agricoli e residenziali conservando in linea generale la tipicità dei luoghi
	Permanenza di fabbricati non utilizzati o sottoutilizzati in misura del 25% circa dei fabbricati esterni agli abitati	Incentivare il recupero dei fabbricati non utilizzati con finalità turistiche e residenziali
Equipaggiamento vegetazionale	Bassa densità di siepi e filari nella parte a nord, verso la collina	Incentivare la costituzione e il potenziamento dei corridoi ecologici
Territorio	Grado di naturalità diffusa	Limitazione del consumo di suolo agricolo e valorizzazione in senso agricolo del territorio rurale

D) OBIETTIVI DEL PSC

Gli obiettivi programmatici del PSC fanno capo agli obiettivi strategici e generali del P.T.C.P. 2007 che costituiscono riferimento operativo delle pianificazioni comunali e si articolano sui seguenti punti:

Riferimento a PTCP di Piacenza - 2007

Il PTCP 2007 si pone i seguenti obiettivi strategici:

Qualità Urbana e territoriale, che si orienta nelle seguenti direzioni

- Contenimento del consumo di suolo privilegiando forme urbane compatte,
- Salvaguardia degli ambiti periurbani,
- Promozione della qualità urbanistica ambientale edilizia
- Distribuzione integrata delle funzioni (residenza, produttivo, servizi)
- Concentrare i processi di sviluppo produttivo nelle aree sovracomunali individuate

Competitività territoriale, da perseguire con le seguenti azioni:

- Disponibilità di un sistema di ambiti specializzati produttivi eccellenti per dotazione di servizi, infrastrutture e collocamento rispetto alla grande viabilità,
- Disponibilità di ambiti per attività produttive adeguati alle esigenze di sviluppo e riqualificazione delle imprese esistenti,
- Coordinamento della programmazione delle aree produttive privilegiando la riqualificazione,
- Integrazione fra aree produttive e sistemi infrastrutturali,
- Integrazione della montagna con la pianura.

Equità, coesione territoriale e inclusione sociale, mediante le seguenti azioni:

- Favorendo parità di accesso ai servizi,
- Contrastando la frammentazione dei luoghi,
- Utilizzando gli strumenti della perequazione.

Efficienza del sistema di programmazione e connessione alle reti, mediante:

- Potenziamento dell'efficienza delle reti infrastrutturali,
- Sviluppo della mobilità su ferro,
- Integrazione della mobilità di trasporti,
- Incremento del trasporto collettivo e mobilità ciclabile,
- Potenziamento delle reti informatiche, telematiche e wireless

Rafforzamento della governance locale e sviluppo della partecipazione

Gli obiettivi strategici individuati verranno perseguiti con i seguenti criteri:

- Qualità ambientale,
- Qualità del sistema insediativo e del territorio rurale,
- Qualità del paesaggio,
- Qualità della mobilità e delle reti.

E) OBIETTIVI STRATEGICI – SPECIFICI DEL PSC – AZIONI

Gli obiettivi strategici del PTCP, calati sulla realtà territoriale di Ponte dell'Olio, unitamente alle specifiche politiche d'intervento previste dal PTCP stesso, tenendo presenti le criticità e le potenzialità che emergono dal Q.C., danno origine ai seguenti obiettivi specifici di indirizzo del PSC:

- A) Razionalizzazione del sistema della mobilità.
- B) Aumento della capacità insediativa con funzioni residenziali.
- C) Aumento della capacità insediativa con funzione produttiva.
- D) Favorire la valorizzazione turistica delle frazioni.
- E) Migliorare la qualità della vita.
- F) Sviluppare la qualità urbana del territorio consolidato e dello sviluppo.
- G) Tutela delle risorse naturali.
- H) Tutela e valorizzazione dei patrimoni storico-ambientali.
- I) Presidio del territorio agricolo.

Si rilevano, quindi, le possibili azioni che il PSC potrebbe individuare per raggiungere gli obiettivi posti, tenendo presente che non tutte le azioni individuate sono di competenza del PSC stesso; infatti alcune azioni sono di competenza ad adeguamento o innovazioni di politiche pubbliche o a piani di settore.

A) Razionalizzazione del sistema della viabilità.

L'obiettivo si volge, principalmente, a risolvere il problema del traffico industriale da Ponte dell'Olio in direzione Piacenza, privilegiando il percorso verso S. Giorgio congiungendosi con la variante prevista del PTCP per la Strada di Val Nure in Comune di S. Giorgio.

La razionalizzazione ed il potenziamento di tale viabilità esistente interessa in parte il territorio di Ponte dell'Olio ed in parte quello di S. Giorgio.

Tale previsione permette di ridurre e/o eliminare il traffico pesante fra la Strada di Val Nure e quella per S. Giorgio con attraversamento di parte del centro storico e del ponte sul Nure.

L'obiettivo persegue, inoltre, la necessità di razionalizzare e completare la viabilità interna del Capoluogo (completamento della strada sull'ex percorso ferroviario) e creare, con i nuovi ampliamenti residenziali, possibilità di collegamenti fra i recenti e futuri sviluppi alternativi alla viabilità principale.

Le azioni previste, finalizzate alla razionalizzazione della viabilità, sono le seguenti:

- A1 Completamento dell'asse stradale est del Capoluogo, ricavato sul vecchio percorso ferroviario.
- A2 Prevedere collegamenti viari fra le recenti espansioni e fra i nuovi insediamenti, alternativi alla viabilità primaria.
- A3 Creazione di percorsi ciclabili di collegamento fra le varie articolazioni dell'area urbana principale. (Ponte dell'Olio, Riva. Folignano)
- A4 Creazione di fasce verdi di protezione lungo la direttrice per mitigare gli impatti fra l'edificazione e la viabilità principale.

B) Aumento della capacità insediativa residenziale.

L'obiettivo si rivolge al superamento delle criticità espresse nei temi: demografici, economici/occupazionali e sociali e risulta intimamente connesso con gli obiettivi di cui ai punti C),

D), l) che, contestualmente, si prepongono di rivalutare il ruolo di Ponte dell'Olio secondo le politiche d'intervento del PTCP.

Le azioni previste per il conseguimento dell'obiettivo sono:

- B1 Reperimento, nel centro del Capoluogo, Riva e Folignano, di aree di sviluppo residenziali, accorpate con l'esistente.
- B2 Conferma delle aree di sviluppo residenziale in corso di attuazione e/o non realizzate previste dal vigente P.R.G.
- B3 Possibilità di recupero residenziale di aree produttive dismettibili o trasferibili

C) Aumento della capacità insediativa con funzione produttiva.

L'obiettivo si propone di consentire un adeguato sviluppo di un polo produttivo a livello locale in grado di assicurare le seguenti potenzialità:

- Consentire l'insediamento di nuove attività a livello locale.
- Consentire l'ampliamento delle attività esistenti.
- Consentire lo spostamento di attività inserite nel contesto residenziale.

Le azioni previste per il conseguimento dell'obiettivo comprendono:

- C1 Previsione di ampliamento per l'attività produttiva inserita nel contesto residenziale se con esso compatibile (SECMU)
- C2 Conferma dell'area produttiva (loc. Antilini) e dell'area polifunzionale adiacente, non attuate e previste dal vigente P.R.G.

D) Favorire la valorizzazione turistica delle frazioni.

L'obiettivo è volto alla possibilità di potenziare l'interesse turistico del territorio comunale; interesse già maturato allo stato attuale nei seguenti settori:

- Turistico – residenziale, mediante recupero abitativo di contenitori agricoli dismessi.
- Alimentare, con insediamento diffuso di ristoranti e aziende agrituristiche.

L'interesse turistico, nelle zone collinari, risulta particolarmente incentivato dall'aspetto naturalistico ambientale, dalla diffusa presenza di elementi storico - testimoniali e dalla vocazione agricola del territorio.

Le azioni previste per il conseguimento dell'obiettivo comprendono:

- D1 Incentivazione all'incremento degli interventi agrituristici.
- D2 Possibilità di recupero residenziale dei contenitori agricoli dismessi e nei nuclei.
- D3 Incentivare l'incremento di aziende in natural valley.
- D4 Valorizzazione del territorio agricolo con creazione di percorsi ciclo pedonali (anche in sede promiscua, ma segnalati) di collegamento dei punti d'interesse storico - culturale - paesaggistico- gastronomico, ecc.
- D5 Previsioni di sviluppi turistico - residenziale nei centri di maggiore richiesta turistica (Cassano, Mistadello di Castione, Ronco; quest'ultimo integrato con l'adiacente insediamento in comune di S. Giorgio).
- D6 Interventi di riuso del patrimonio edilizio delle frazioni.
- D7 Stesura di norme sia per la pianificazione attuativa dei vari insediamenti, sia per il recupero dei fabbricati esistenti in grado di assicurare la qualità degli interventi, l'inserimento nel contesto ambientale, il recupero o la definizione delle aree di pertinenza.

E) Migliorare la qualità della vita.

L'obiettivo si propone il miglioramento delle condizioni di vita dell'intera collettività, proponendosi il raggiungimento dell'equità nella distribuzione di risorse e servizi, al fine di garantire a tutti un accesso adeguato alle attrezzature, ai servizi, all'istruzione, alla struttura sanitaria, agli spazi verdi, favorendo l'integrazione sociale degli abitanti di tutte le parti del territorio comunale.

Le azioni previste per il conseguimento dell'obiettivo comprendono:

- E1 Favorire e migliorare i collegamenti interni.
- E2 Favorire l'insediamento e l'offerta di edilizia economica agevolata.
- E3 Garantire i servizi elementari nelle frazioni e nelle aree marginali.
- E4 Creazione ed incremento di aree verdi per il tempo libero.

F) Sviluppare la qualità urbana del territorio consolidato e dello sviluppo.

L'obiettivo è volto a perseguire un ulteriore incremento della qualità urbana delle aree storiche del Capoluogo e dei centri minori attraverso la conservazione e la valorizzazione del patrimonio culturale.

L'obiettivo si prefigge, inoltre, di perseguire, nelle aree di nuovo insediamento, uno sviluppo ordinato ed organico privilegiando la creazione di spazi di relazioni, servizi essenziali e connessione con le strutture esistenti.

Le azioni previste per il conseguimento dell'obiettivo comprendono:

- F1 Interventi di qualificazione degli spazi pubblici.
- F2 Creazione di aree verdi e dei servizi per il tempo libero e lo sport.
- F3 Normativa per la pianificazione attuativa, regolata dal sistema perequativo, in grado di garantire la qualità degli interventi riguardo a: caratteristiche edilizie, permeabilità del suolo, dotazione di servizi, dotazione arborea/arbustiva.
- F4 Tutela degli spazi inedificati fra centri abitati per garantirne la caratterizzazione originaria.
- F5 Facilitare il collegamento fra le varie unità residenziali ed i poli di servizi anche con percorsi ciclabili e pedonali.

G) Tutela delle risorse naturali.

L'obiettivo è volto alla tutela e valorizzazione della vegetazione e dei manufatti per la conservazione e per il futuro delle risorse.

Le azioni previste per il conseguimento dell'obiettivo comprendono:

- G1 Protezione e valorizzazione dell'equipaggiamento vegetazionale in ambito agricolo.
- G2 Riqualificazione e valorizzazione dei corsi d'acqua e rinaturalizzazione delle sponde.
- G3 Protezione e valorizzazione del verde urbano.
- G4 Integrazione di criteri ecologici nella progettazione e creazione di aree verdi per il tempo libero in ambito periurbano.
- G5 Prescrizioni normative atte a garantire percentuali di suolo permeabile e dotazione arborea o arbustiva.

H) Tutela e valorizzazione del patrimonio storico - ambientale.

L'obiettivo è volto alla conservazione ed alla valorizzazione dei centri storici del Capoluogo, delle frazioni e dei fabbricati isolati di valore storico ambientale.

Le azioni previste per il conseguimento dell'obiettivo comprendono:

H1 L'analisi dei centri storici e dei fabbricati storici isolati, già individuati dal vigente strumento urbanistico, con rilevamento della situazione attuale.

H2 Definizione degli interventi e degli usi specifici ammissibili per una corretta conservazione.

H3 Norme specifiche in merito alle modalità di recupero dei fabbricati ed alla valorizzazione delle aree di pertinenza.

H4 Valorizzazione e tutela della viabilità storica.

I) Presidio del territorio agricolo.

L'obiettivo è volto alla tutela e valorizzazione del paesaggio e delle aree agricole.

Le azioni previste per il conseguimento dell'obiettivo comprendono:

I1 Tutela e valorizzazione dell'equipaggiamento vegetazionale.

I2 Recupero dei fabbricati agricoli inutilizzati, anche ai fini turistico-residenziale o agrituristici.

I3 Inserimento delle aziende in natural valley.

I4 Controllo sulle attività zootecniche.

F) IMPOSTAZIONE DEL PIANO STRUTTIRALE COMUNALE.

In base agli obiettivi ed alle previste azioni da attribuire alla pianificazione urbanistica si è proceduto alla stesura della "Tavole grafiche: PSC-Tav1.1/2 Progetto, PSC-Tav.2.1/2 Tutele del PTCP, PSC-Tav.3.1/2 Vincoli del D.Lgs 42/04, PSC-Tav.4.1/2 Sistema insediativo storico, in scala 1:10.000, che in termini di massima, individuano le linee progettuali di gestione del territorio e le principali infrastrutture stradali esistenti ed in progetto, articolato in ambiti principali costituiti da:

- Ambiti urbani consolidati.
- Ambiti per nuovi insediamenti possibili
- Ambiti agricoli periurbani
- Ambiti rurali.

Per quanto attiene gli Ambiti urbani consolidati e gli Ambiti per nuovi insediamenti possibili, il PSC fornisce uno schema di assetto dei territori urbani con le principali linee di sviluppo delle attività residenziali e produttive e l'individuazione delle aree da tutelare e valorizzare, come più dettagliatamente analizzato ai punti successivi.

Per quanto attiene, invece, il territorio rurale il PSC lo articola in ambiti che presentano problematiche analoghe e che suddividono il territorio, in base alla sua articolazione individuata nel QC e rappresentata graficamente alla tavola QC-C13, in:

- Ambiti di valore naturale e ambientale
- Ambiti agricoli di valore paesaggistico
- Ambiti ad alta vocazione agricola
- Ambiti agricoli periurbani

Il PSC inoltre individua:

- Ambiti dei poli estrattivi
- Viabilità esistente e di progetto con i principali nodi di traffico e le strade panoramiche

G) IL TERRITORIO EXTRAURBANO.

Il PSC articola il territorio extraurbano in n° 5 ambiti, individuandone le principali caratteristiche e problematiche, con caratteri generali, senza addentrarsi nei particolari, ma prefiggendosi la tutela e la valorizzazione degli elementi caratterizzanti individuati in coerenza con il PTCP e con ulteriori prescrizioni normative specifiche che verranno inserite in sede di redazione dello strumento definitivo e dal RUE, con particolare riferimento alle misure derivanti dall'Allegato N5 del PTCP (Tutela acque).

Gli ambiti individuati risultano i seguenti:

Ambiti ad alta vocazione agricola

Gli ambiti in oggetto comprendono le aree ad alta produzione agricola e presentano le seguenti caratteristiche:

- Vincolo di “zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei” esteso all'intero territorio.
- Percorsi consolidati dalla viabilità storica.
- Beni storici e testimoniali isolati.
- Presenza del reticolo idrografico minore.

Ambiti di valore naturale ed ambientale.

Gli ambiti in oggetto comprendono il territorio che costeggia l'area fluviale del corso del Nure

Gli elementi che caratterizzano il territorio risultano:

- Fasce A del Nure.
- Fasce B del Nure.
- Fasce C del Nure.
- Fasce d'integrazione ambiti fluviali
- Area SIC.

Ambiti agricoli di valore paesaggistico.

Comprende il territorio interessato dal territorio collinare.

Tali ambiti presentano le seguenti caratteristiche:

- Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale.
- Ambiti agricoli collinari.
- L'ambito presenta una diffusa presenza del reticolo idrografico minore, spesso inserito in aree boscate.
- Diffusa presenza di fabbricati agricoli isolati, in maggioranza di carattere tradizionale.
- Rilevante presenza di aree boscate e corsi d'acqua secondari.
- Presenza della coltivazione a vite.
- Presenza di viabilità panoramica.
- Presenza di beni storici e testimoniali isolati.
- Presenza di “crinali minori”.

Ambiti agricoli periurbani

Sono costituiti dalle aree agricole limitrofe ed incuneate in adiacenza alle aree urbane, per le quali è da ritenersi indispensabile il mantenimento a verde. Tali aree potranno essere utilizzate a fini agricoli, ma anche ad attività integrative degli adiacenti insediamenti quali: attrezzature a parco, attività sportive scoperte, attività ricreative, ecc. con esclusione della edificazione ad eccezione di modesti fabbricati di servizio. Tali attività saranno comunque definite ed attuate mediante la redazione dei POC.

Ambiti dei poli estrattivi

Tali ambiti individuano le aree di escavazione, sia in corso di attività, sia previste dagli strumenti vigenti.

H) VIABILITA'

Come emerge dalle criticità emerse dal quadro conoscitivo i principali problemi interessano:

- la viabilità principale di fondo valle,
- la viabilità urbana di attraversamento
- la viabilità urbana minore del capoluogo.

Per quanto attiene la viabilità principale è da ritenersi indispensabile indirizzare il traffico pesante verso S. Giorgio, congiungendosi in località Case nuove con la provinciale Piacenza Carpaneto ed evitando, in tal modo, il difficile collegamento con la strada della Val Nure.

Tale previsione comporta modifiche al tracciato attuale, sia entro il territorio di Ponte dell'Olio, sia in quello di S. Giorgio.

Tale previsione potrà risolvere il problema dell'elevata esposizione della popolazione dall'attraversamento del traffico pesante a Ponte dell'olio, Folignano e Zaffignano, limitando il passaggio ai mezzi pesanti provenienti dalle aree produttive attualmente insediate e, contestualmente, permettere un possibile sviluppo di nuove aree produttive articolato sul nuovo percorso.

Per quanto attiene la viabilità urbana di attraversamento, il PSC prevede indispensabile il completamento dell'asse stradale ad est del Capoluogo, ubicato sull'ex percorso ferroviario, opera già prevista dal P:R.G. vigente: Tale opera potrà consentire:

- un diretto collegamento fra la val Nure (da Bettola) verso S. Giorgio e le aree produttive di Ponte dell'Olio;
- un importante asse di collegamento interno che consenta uno sviluppo edilizio accorpato con l'insediamento esistente;
- una razionalizzazione del traffico interno e di transito con contenimento dell'inquinamento acustico e dell'aria.

Per quanto attiene la viabilità minore del Capoluogo, il quadro conoscitivo rileva che lo sviluppo delle espansioni più recenti lungo gli assi stradali principali ha determinato ampliamenti autonomi non collegati fra loro; pertanto ogni spostamento interno nel centro abitato del Capoluogo deve, necessariamente, utilizzare la viabilità principale.

Il PSC prevede la realizzazione di collegamenti alternativi raccordando tratti di strade esistenti, integrati con nuovi tratti, da realizzarsi all'interno delle nuove espansioni, in grado di permettere collegamenti fra i vari insediamenti del Capoluogo in alternativa alla viabilità primaria.

Il PSC non prevede invece ulteriori modifiche alla viabilità comunale extraurbana, per la quale non si sono rilevate criticità specifiche, trattandosi di strade che collegano le varie frazioni e nuclei del territorio comunale collinare senza creare collegamenti di passaggio verso i territori limitrofi.

I) IL TERRITORIO URBANO ED URBANIZZABILE

Il PSC articola il territorio urbano ed il territorio insediato nei seguenti ambiti:

TERRITORIO URBANIZZATO

- Centri storici.
- Ambiti consolidati.
- Ambiti residenziali in corso d'attuazione.
- Ambiti specializzati per attività produttive.
- Ambiti da riqualificare.

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI POSSIBILI

- Ambiti di sviluppo residenziale /turistico residenziale
- Ambiti di espansione delle attività produttive
- Ambiti per insediamenti turistico-ricreativi

CARATTERISTICHE DEGLI INSEDIAMENTI E CHE IL PIANO PERSEGUE:

- Il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli di servizi e delle dotazioni territoriali.
- Il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano.
- L'equilibrata integrazione fra la funzione abitativa e le attività con esse compatibili.
- Favorisce gli interventi di recupero, ampliamento, sopraelevazione e completamento.

L1) CAPOLUOGO E RIVA

Il PSC prevede la sostanziale conferma delle previsioni del PRG vigente per quanto attiene gli ambiti consolidati comprensivi delle aree attualmente in corso di attuazione e che interessano la totalità delle aree di nuovo impianto previste dal PRG per il Capoluogo e Riva.

Lo sviluppo residenziale viene individuato, sulla base quantitativa individuata nel Quadro Conoscitivo, nelle aree libere accorpate con il territorio urbanizzato esistente in grado di garantire il rispetto panoramico ambientale e la compatibilità idrogeologica, evitando un ulteriore prolungamento della urbanizzazione lungo la viabilità principale.

In tale ottica il progetto si prefigge la conservazione dell'identità degli insediamenti urbani esistenti mediante la tutela delle aree verdi di separazione con gli insediamenti esistenti (Riva e Folignano).

Le aree interessate allo sviluppo sono prevalentemente classificate dal PTCP come "ambiti territoriali d'intervento e trasformazione possibile"; pertanto è stato verificato il rispetto dei seguenti indirizzi:

- garantire il collegamento con le fognature esistenti ed il trattamento di depurazione;
- garantire, mediante indici urbanistici, la permeabilità dei suoli;
- garantire gli approvvigionamenti idrici e dei restanti servizi di rete;
- garantire valori d'intensità acustica e di campi elettromagnetici contenuti nei limiti ammessi.

I nuovi insediamenti previsti, da attuarsi con metodi perequativi, saranno in grado di garantire una diffusa articolazione dei servizi, con particolare riferimento alle aree più periferiche. Gli indici urbanistici potranno articolarsi sui seguenti valori:

Ut (utilizzo territoriale) =	1600/1.800 mq/ha
Aree per pubblici servizi	= 30% St
Aree a verde privato	= 20% St
Aree edificabili	= 50% St (comprensiva delle strade di urbanizzazione)

Per il sistema produttivo il PSC prevede il mantenimento del polo produttivo-polifunzionale in località Antolini, non attuato e previsto dal vigente P.R.G.;

Il PSC individua i seguenti ambiti relativi al territorio urbanizzato ed urbanizzabile di Ponte dell'olio e Riva:

AMBITI CONSOLIDATI

INSEDIAMENTI STORICI URBANI	ha	15,82
AMBITI URBANI CONSOLIDATI	ha	95,21
AMBITI INSEDIATI RESIDENZIALI IN CORSO DI ATTUAZIONE	ha	6,39
AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	ha	18,30
AMBITI DA RIQUALIFICARE (RECUPERO AREE INDUSTRIALI)	ha	4,00

Totale ambiti consolidati ha 139,72 ha 139,72

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

Nel territorio consolidato è stato individuato un ambito di riqualificazione consistente in un'area industriale compresa nel tessuto residenziale contrassegnata con il simbolo RQ nelle tavole grafiche che presenta le seguenti caratteristiche:

Area TEVI, superficie mq 19.670.

L'attività è attualmente dismessa ed in liquidazione. L'intera area, interessata da fabbricati produttivi in parte risalenti all'inizio '800, è stata sottoposta a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004. Si prevede il recupero dell'intera area con finalità ad attività prevalentemente terziario-commerciali, ricettive e servizi pubblici e privati.

In sede di presentazione del Piano di Recupero sarà necessario produrre la specifica scheda riferita all'area in oggetto da allegare alla VALSAT quale completamento della stessa, previo Accordo operativo ex art. 38 LR 24/2017.

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

R6 (loc. Armella)	ha	0,60
R7 (loc. Colombara)	ha	0,83
R8 (loc. Colombara)	ha	0,95
R9 (loc. Pugnetti)	ha	0,48
R10 (sud Capoluogo)	ha	0,63
R11 (Riva)	ha	1,48
R12 (Riva)	ha	1,13
R13 (Zona Cà del Fumo)	ha	1,00

Totale ambiti non insediati ha 7,10

Totale ambiti non insediati ha 7,10
Ambiti consolidati ha 139,72

SUPERFICIE COMPLESSIVA CAPOLUOGO ha 153,06

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI:

Ut prevista 1.800 mq./ha Edificazione prevista Su = mq. 12.780

Abitanti teorici n° 320

Superficie per pubblici servizi: circa 30% ha 2,13

Superficie a verde privato: circa 20% ha 1,42

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

P	ha	4,25
Pm	ha	3,75

Totale ambiti produttivi non insediati	ha	8,00
---	-----------	-------------

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI:

Edificazione prevista Ut 4500 mq/ha Su = mq. 36.000

Superficie per pubblici servizi: circa 15% ha 1,20

Superficie a verde privato: circa 10% ha 0,80

L2) FOLIGNANO.

Il PSC prevede la sostanziale conferma delle previsioni del PRG vigente per quanto attiene gli ambiti consolidati di Folignano e del piccolo insediamento dei Bruciati, comprensivi delle aree attualmente in corso di attuazione.

Il PSC prevede alcuni ambiti per nuovi insediamenti residenziali, contenuti nelle previsioni dimensionali individuate dal Quadro conoscitivo. Tali ambiti per nuovi insediamenti risultano collegabili alle reti tecnologiche esistenti, rappresentano un naturale sviluppo della frazione di Folignano e consentono un sensibile incremento dei pubblici servizi all'intera frazione.

Il PSC individua i seguenti ambiti relativi al territorio urbanizzato ed urbanizzabile di Folignano:

AMBITI CONSOLIDATI

INSEDIAMENTI STORICI URBANI	ha	2,44
AMBITI URBANI CONSOLIDATI	ha	5,16
AMBITI INSEDIATI RESIDENZIALI IN CORSO DI ATTUAZIONE	ha	0,75

Totale ambiti consolidati	ha	8,35	ha	8,35
----------------------------------	-----------	-------------	-----------	-------------

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

R3	ha	1,52
R4	ha	0,50
R5	ha	0,18

Totale ambiti non insediati	ha	2,20	ha	2,20
------------------------------------	-----------	-------------	-----------	-------------

SUPERFICIE COMPLESSIVA FOLIGNANO	ha	10,55
---	-----------	--------------

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI:

Ut prevista 1800 mq./ha Edificazione prevista Su = mq. 3.960

Abitanti teorici n° 99

Superficie per pubblici servizi: circa 30% ha 0,66

Superficie a verde privato: circa 20% ha 0,44

L3) ZAFFIGNANO.

Il centro non ha dimostrato tendenza allo sviluppo e pertanto il PSC tende alla conferma delle previsioni del PRG vigente.

Si prevedono, pertanto, solo limitate possibilità edificatorie di saturazione di lotti esistenti nel tessuto consolidato e la conferma di un'area di sviluppo residenziale prevista e non realizzata.

Il PSC individua i seguenti ambiti relativi al territorio urbanizzato ed urbanizzabile di Zaffignano:

AMBITI CONSOLIDATI

INSEDIAMENTI STORICI URBANI	ha	1,19	
AMBITI URBANI CONSOLIDATI	ha	3,00	

Totale ambiti consolidati	ha	4,19	ha 4,19
----------------------------------	----	-------------	----------------

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

R2	ha	0,26	
----	----	------	--

Totale ambiti non insediati	ha	0,26	ha 0,26
------------------------------------	----	-------------	----------------

SUPERFICIE COMPLESSIVA ZAFFIGNANO			ha 4,45
--	--	--	----------------

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI:

Ut prevista 1.800 mq./ha	Edificazione prevista Su = 468
Abitanti teorici n° 11	
Superficie per pubblici servizi: circa 30%	ha 0,08
Superficie a verde privato: circa 20%	ha 0,05

L4) TORRANO.

Il centro di Torrano non presenta caratteristiche urbane, limitandosi alla chiesa ed alcune case limitrofe, riferimento alle numerose costruzioni agricole e residenziali circostanti inserite nel territorio agricolo.

Si prevede pertanto la conferma sostanziale delle previsioni di PRG, con la rimozione del polo produttivo (Variante 2005 al PRG) e non ancora realizzato.

Il PSC individua i seguenti ambiti relativi al territorio urbanizzato ed urbanizzabile di Zaffignano:

AMBITI CONSOLIDATI

INSEDIAMENTI STORICI	ha	0,12	
AMBITI URBANI CONSOLIDATI	ha	1,00	

Totale ambiti consolidati	ha	1,12	ha 1,12
----------------------------------	----	-------------	----------------

SUPERFICIE COMPLESSIVA TORRANO			ha 1,12
---------------------------------------	--	--	----------------

L5) CASSANO – QUERCETO – I RAMPI.

Il centro di Cassano, come evidenziato nel quadro conoscitivo, è, fra le frazioni minori, quella con il maggiore incremento edilizio, sebbene trascurabile in valori assoluti. L'edificazione si è realizzata in aree di saturazione entro il tessuto urbanizzato, non essendo previsti nuovi ampliamenti dal vigente PRG.

L'interesse prevalentemente turistico-residenziale che caratterizza il centro e la buona posizione affacciata sulla valle del Nure, inducono alla individuazione di un ambito di ampliamento turistico residenziale posto in continuità con il centro consolidato e ben separato dagli adiacenti nuclei storici di Querceto e I Rami. Tale ambito consente un agevole collegamento alle reti tecnologiche esistenti

Gli adiacenti nuclei storici di Querceto e I Rampi, abbandonate le loro originarie funzioni agricole, sono ora oggetto d'interesse turistico, mediante operazioni di recupero.

Il PSC individua i seguenti ambiti relativi al territorio urbanizzato ed urbanizzabile di Cassano – Querceto e I Rampi:

AMBITI CONSOLIDATI			
INSEDIAMENTI STORICI	ha	2,56	
AMBITI URBANI CONSOLIDATI	ha	5,25	
Totale ambiti consolidati	ha	7,81	ha 7,81
AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI TURISTICO RESIDENZIALI:			
Rt2 (Cassano)	ha	1,72	
Totale ambiti non insediati	ha	1,72	ha 1,72
SUPERFICIE COMPLESSIVA CASSANO, QUERCETO, I RAMPI			ha 9,53

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI TURISTICO RESIDENZIALI:
 Ut prevista 1.600 mq./ha Edificazione prevista Su = mq. 2.752
 Abitanti teorici n° 68
 Superficie per pubblici servizi: circa 30% ha 0,52
 Superficie a verde privato: circa 20% ha 0,35

L6) MISTADELLO DI CASTIONE

Il centro di Mistadello è costituito da alcuni fabbricati di costruzione abbastanza recente che si sono sviluppati in vicinanza di due pubblici esercizi preesistenti adibiti alla ristorazione.

Il centro riveste carattere prevalentemente turistico e residenziale e, con tale funzione, il Piano prevede un ambito di ampliamento.

Il PSC individua i seguenti ambiti relativi al territorio urbanizzato ed urbanizzabile di Mistadello di Castione:

AMBITI CONSOLIDATI			
AMBITI URBANI CONSOLIDATI	ha	5,00	
Totale ambiti consolidati	ha	5,00	ha 5,00
AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI TURISTICO RESIDENZIALI			
Rt1	ha	1,76	
Totale ambiti non insediati	ha	1,76	ha 1,76
SUPERFICIE COMPLESSIVA MISTADELLO DI CASTIONE			ha 6,76

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI TURISTICO RESIDENZIALI:
 Ut prevista 1600 mq./ha Edificazione prevista Su = mq. 2.816
 Abitanti teorici n° 70
 Superficie per pubblici servizi: circa 30% ha 0,53
 Superficie a verde privato: circa 20% ha 0,35

L7) I CENTRI MINORI

I centri minori di Castione, I Sala, Molino di Biana e Biana non presentano forti vocazioni di sviluppo anche in quanto spesso inseriti in aree di tutela ambientale.

Le previsioni del progetto si limitano, pertanto, alla conferma delle previsioni esistenti e non ancora attuate ed alla saturazione dei lotti nel tessuto urbano.

Si differenzia invece l'abitato di Montesanto che mostra un'espansione prevalentemente turistico-residenziale che caratterizza il centro, la buona posizione affacciata sulla valle del Riglio, inducono alla individuazione di un ambito di ampliamento turistico residenziale posto in continuità con il centro consolidato di recente realizzazione e ben separato dall'adiacente nucleo storico.

Tale ambito consente un agevole collegamento alle reti tecnologiche esistenti

MONTESANTO.

Il PSC individua i seguenti ambiti relativi al territorio urbanizzato di Montesanto:

AMBITI CONSOLIDATI

INSEDIAMENTI STORICI URBANI

ha 0,27

AMBITI URBANI CONSOLIDATI

ha 4,74

Totale ambiti consolidati

ha 5,01

ha 5,01

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI TURISTICO RESIDENZIALI:

Rt3 (Montesanto)

ha 1,05

Totale ambiti non insediati

ha 1,05

ha 1,05

SUPERFICIE COMPLESSIVA MONTESANTO

ha 6,06

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI TURISTICO RESIDENZIALI:

Uf prevista 1.600 mq./ha

Edificazione prevista Su = mq. 1.680

Abitanti teorici n° 42

Superficie per pubblici servizi:

circa 30% ha 0,32

Superficie a verde privato:

circa 20% ha 0,21

CASTIONE

Il PSC individua i seguenti ambiti relativi al territorio urbanizzato di Montesanto:

AMBITI CONSOLIDATI

INSEDIAMENTI STORICI URBANI

ha 0,50

AMBITI URBANI CONSOLIDATI

ha 1,15

Totale ambiti consolidati

ha 1,65

ha 1,65

SUPERFICIE COMPLESSIVA CASTIONE

ha 1,65

I SALA

Il PSC individua i seguenti ambiti relativi al territorio urbanizzato di I Sala:

AMBITI CONSOLIDATI

INSEDIAMENTI STORICI URBANI

ha 0,23

AMBITI URBANI CONSOLIDATI

ha 1,91

Totale ambiti consolidati	ha 2,14	ha 2,14
SUPERFICIE COMPLESSIVA I SALA		ha 2,14

MOLINO DI BIANA

Il PSC individua i seguenti ambiti relativi al territorio urbanizzato di Molino di Biana:

AMBITI CONSOLIDATI

INSEDIAMENTI STORICI URBANI	ha 0,63
AMBITI URBANI CONSOLIDATI	ha 0,29

Totale ambiti consolidati	ha 0,92	ha 0,92
SUPERFICIE COMPLESSIVA MOLINO DI BIANA		ha 0,92

BIANA

Il PSC individua i seguenti ambiti relativi al territorio urbanizzato di Biana:

AMBITI CONSOLIDATI

INSEDIAMENTI STORICI URBANI	ha 0,14
AMBITI URBANI CONSOLIDATI	ha 1,55

Totale ambiti consolidati	ha 1,69	ha 1,69
SUPERFICIE COMPLESSIVA BIANA		ha 1,69

L8) AMBITO TURISTICO RESIDENZIALE A RONCO

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI TURISTICO RESIDENZIALI Rt5	ha 1,70
---	---------

Totale ambiti non insediati	ha 1,70	ha 1,70
------------------------------------	----------------	----------------

SUPERFICIE COMPLESSIVA RONCO		ha 1,70
-------------------------------------	--	----------------

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI TURISTICO RESIDENZIALI:

Ut prevista 1600 mq./ha Edificazione prevista Su = mq. 2.720

Abitanti teorici n° 68

Superficie per pubblici servizi: circa 30% ha 0,51

Superficie a verde privato: circa 20% ha 0,34

M) SINTESI DELLE PREVISIONI DI PSC

QUADRO RIASSUNTIVO DEGLI AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

	AMBITI PER NUOVI INSED. RESIDENZIALI	Su EDIFICABILE MAX.	AREE PER SERVIZI PUBBLICI	VERDE PRIVATO	ABITANTI TEORICI
CAPOLUOGO RIVA	7,10	12.780	2,13	1,42	320
FOLIGNANO	2,20	3.960	0,66	0,44	99
ZAFFIGNANO	0,26	468	0,08	0,05	11
TOTALE	9,56	17.208	2,87	1,91	430

QUADRO RIASSUNTIVO DEGLI AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI TURISTICO RESIDENZIALI

CENTRI URBANII	AMBITI PER NUOVI INSED. RESIDENZIALI	Su EDIFICABILE MAX.	AREE PER SERVIZI PUBBLICI	VERDE PRIVATO	ABITANTI TEORICI
CASSANO	1,72	2.752	0,52	0,35	68
MIST. DI CASTIONE	1,76	2.816	0,53	0,35	70
MONTESANTO	1,05	1.680	0,32	0,21	42
RONCO	1,70	2.720	0,51	0,34	68
TOTALE	6,23	9.968	1,88	1,25	248

Dimensionamento del PSC

Preso atto :

- che la stima del fabbisogno abitativo, di cui al punto A.12 dell'Allegato: QC-A, valuta in mc. 106.449 e mq. 35.483 la Su entro i termini di validità del piano,
- che la capacità residenziale residua del vigente PRG analizzata al Punto D.3 dell'Allegato QC-D risulta in mc. 17.400 pari a mq 5.800 di Su
- che le previsioni del recupero, sulla base dei valori rilevati dall'attività edilizia, sono stimabili prudenzialmente in mc. 14.900 pari a mq 4.967 di Su nel periodo di validità del Piano.

Il dimensionamento complessivo residenziale del PSC risulta:

Capacità residua del PRG Su = mq 5.600

Recupero:

previsione di recupero validità PSC Su = mq 4.967

Nuovi insediamenti residenziali Su = mq 17.208

Nuovi insediamenti turistico residenziali Su = mq 9.968

Totale previsioni Se = mq 37.743

Il valore risulta congruente con il fabbisogno stimato.

N) AMBITI PRODUTTIVI

Si prevedono complessivamente ambiti produttivi di nuovo impianto per complessivi ha. 8,00, con una possibilità edificatoria massima (Su) pari a mq. 36.000.

Tali ambiti sono concentrati in Loc. Antilini, mentre nel Capoluogo vengono individuati gli ambiti produttivi consolidati, circa. ha. 2,93, (praticamente saturi), per complessivi ha. 10,93.

O) NUCLEI ABITATI E CASE SPARSE.

Nuclei.

Nel territorio comunale sono stati rilevati n° 18 nuclei isolati con caratteristiche e destinazioni agricole e residenziali; spesso le funzioni agricole sono scarsamente utilizzate con crescente tendenza al recupero dei fabbricati a fini turistico residenziali.

Il progetto prevede l'individuazione dei nuclei abitati esistenti, con l'ottica di definire, nel RUE, norme che consentano il recupero, con garanzia sull'aspetto morfologico, ai fini abitativi (prevalentemente turistici) o agricoli con attività limitate a quelle compatibili con la residenza.

La superficie complessiva dei nuclei, individuati nella tavola grafica come "Ambiti agricoli-residenziali consolidati" risulta pari ad ha. 12,70.

Case sparse.

A seguito dell'indagine conoscitiva, allegata, dei fabbricati esterni agli abitati si sono individuati gli immobili destinabili al recupero abitativo o al consolidamento della loro funzione agricola.

Sarà obiettivo del RUE definire una specifica normativa per il recupero, con limitata possibilità di ampliamento, per le funzioni residenziali e per il recupero agricolo con ampliamenti o nuove strutture che dovranno, comunque, risultare accorpate agli insediamenti esistenti.

P) SERVIZI PUBBLICI.

Preso atto dal quadro conoscitivo che la dotazione di aree per servizi pubblici di pertinenza della residenza comporta, allo stato attuale, ha. 20,21, oltre ha 3,44 previsti dal PRG, non attuati, e che si intende riconfermare, e costituisce una dotazione coerente con gli standard di Legge, il presente studio preliminare sul PSC prevede il reperimento, in attuazione degli ambiti di nuovi insediamenti residenziali, i seguenti valori di massima:

	Abitanti teorici	Aree per servizi
CAPOLUOGO - RIVA	n° 320	ha. 2,13
FOLIGNANO	n° 99	ha. 0,66
ZAFFIGNANO	n° 11	ha. 0,08
CASSANO	n° 68	ha. 0,52
MISTADELLO DI CASTIONE	n° 70	ha. 0,53
MONTESANTO	n° 42	ha. 0,32
RONCO	n° 68	ha. 0,51
TOTALE	n° 678	ha 4,75

La dotazione complessiva di servizi prevista dal presente PSC comporta, pertanto, una superficie complessiva pari a:

Servizi esistenti	ha 20,21	(dal Q.C.)
Servizi previsti da PRG	ha 3,44	Riconfermati nel PSC in ambiti consolidati
In ambiti di nuovi insediamenti residenziali	ha 4,75	
Totale servizi previsti	ha 28,40	

Valutando la popolazione come somma della popolazione residente al 31/12/2017 (n° 4.691 ab.), presente e non residente (n° 880 ab.) e gli abitanti teorici previsti ai punti precedenti (n° 668), lo standard complessivo, risulta dai seguenti valori:

POPOLAZIONE RESIDENTE	n° 4.691	abitanti
POPOLAZIONE PRESENTE E NON RESIDENTE	n° 880	abitanti
ABITANTI TEORICI	n° 678	abitanti
Totale popolazione prevista	n° 6.249	abitanti

Lo standard di servizi previsto risulta:
superficie servizi mq. 284.000/abitanti teorici 6.249 = 45,45 mq/ab. teorico

Q) AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI – VALUTAZIONE PREVENTIVA DEGLI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI – STIMA DELLA PERMEABILITA' DEI SUOLI.

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI:

Indicazioni di massima dei parametri urbanistici:

Ut = 1.600/1.800 mq./ha.

Aree per pubblici servizi	30% della St	
Aree a verde privato	20% della St	
Aree edificabili (compresi parcheggi di U1 e strade)		50% circa della St

Valutazione percentuale del suolo permeabile:

Aree per servizi pubblici	30% circa di cui 9% sup. permeabile e 21% sup. imperm.
Aree a verde privato	20% circa di cui 15% sup. permeabile e 5% sup. imperm.
Superficie edificabile	50% circa di cui 15% sup. permeabile e 35% sup. imperm.

sommano **39% sup. permeab. 61% sup. imperm.**

Si stima, pertanto, un valore di permeabilità media negli ambiti di nuovi insediamenti corrispondente al 39% circa della Superficie territoriale.

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI:

Indicazioni di massima dei parametri urbanistici:

Ut = 4.500 mq./ha.

Aree per pubblici servizi	15% circa della St
Aree a verde privato	15% circa della St
Aree edificabili (comprese strade)	70% circa della St





Valutazione percentuale del suolo permeabile:

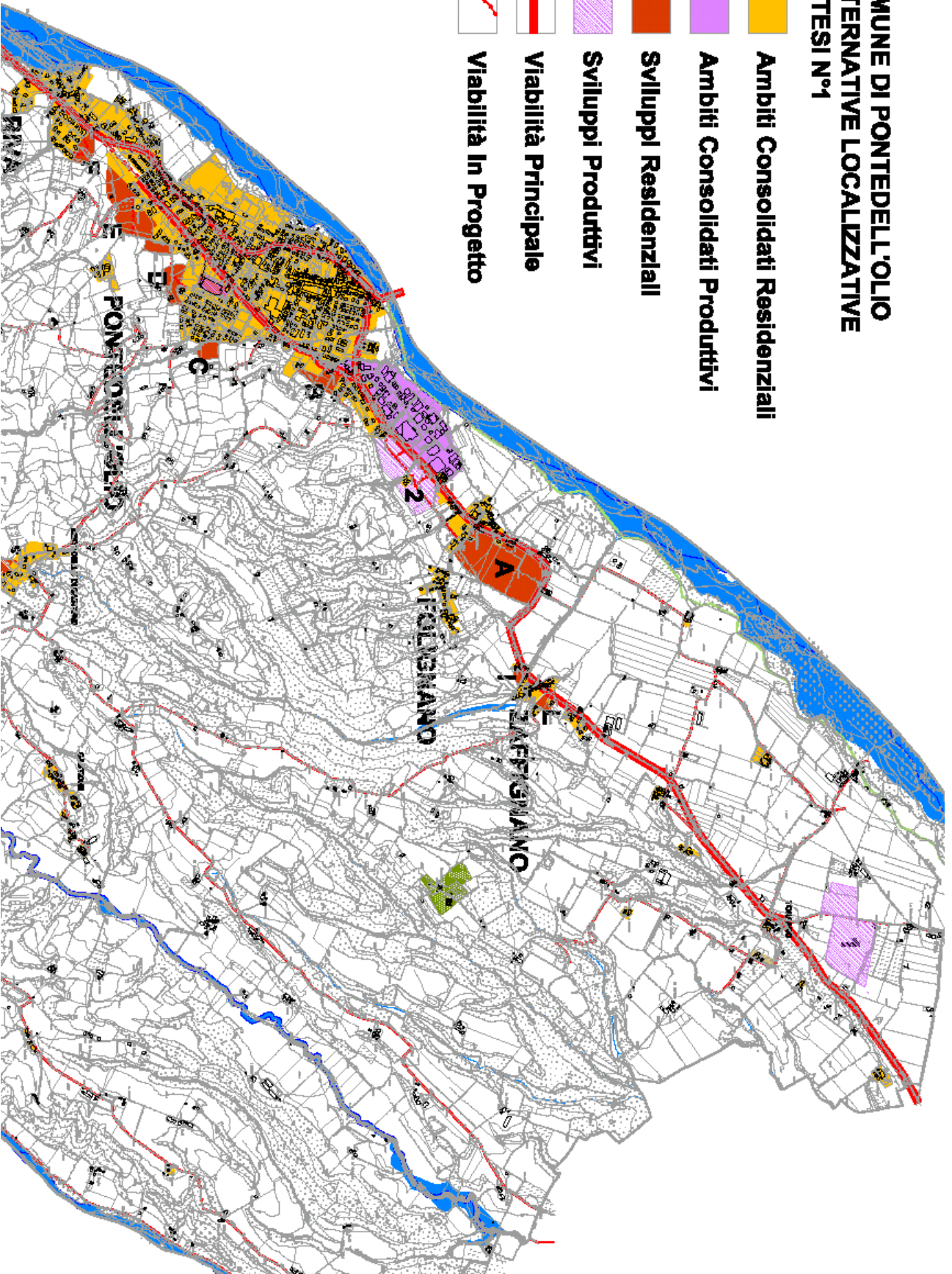
Aree per servizi pubblici	15% circa di cui 10% sup. permeabile e 5% sup. imperm.
Aree a verde privato	15% circa di cui 13% sup. permeabile e 2% sup. imperm.
Superficie edificabile	70% circa di cui 7% sup. permeab. e 63% sup. imperm.

sommano **30% sup. permeab. 70% sup. imperm.**




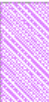


Si stima, pertanto, un valore di permeabilità media negli ambiti di nuovi insediamenti produttivi corrispondente al 30% circa della Superficie territoriale.

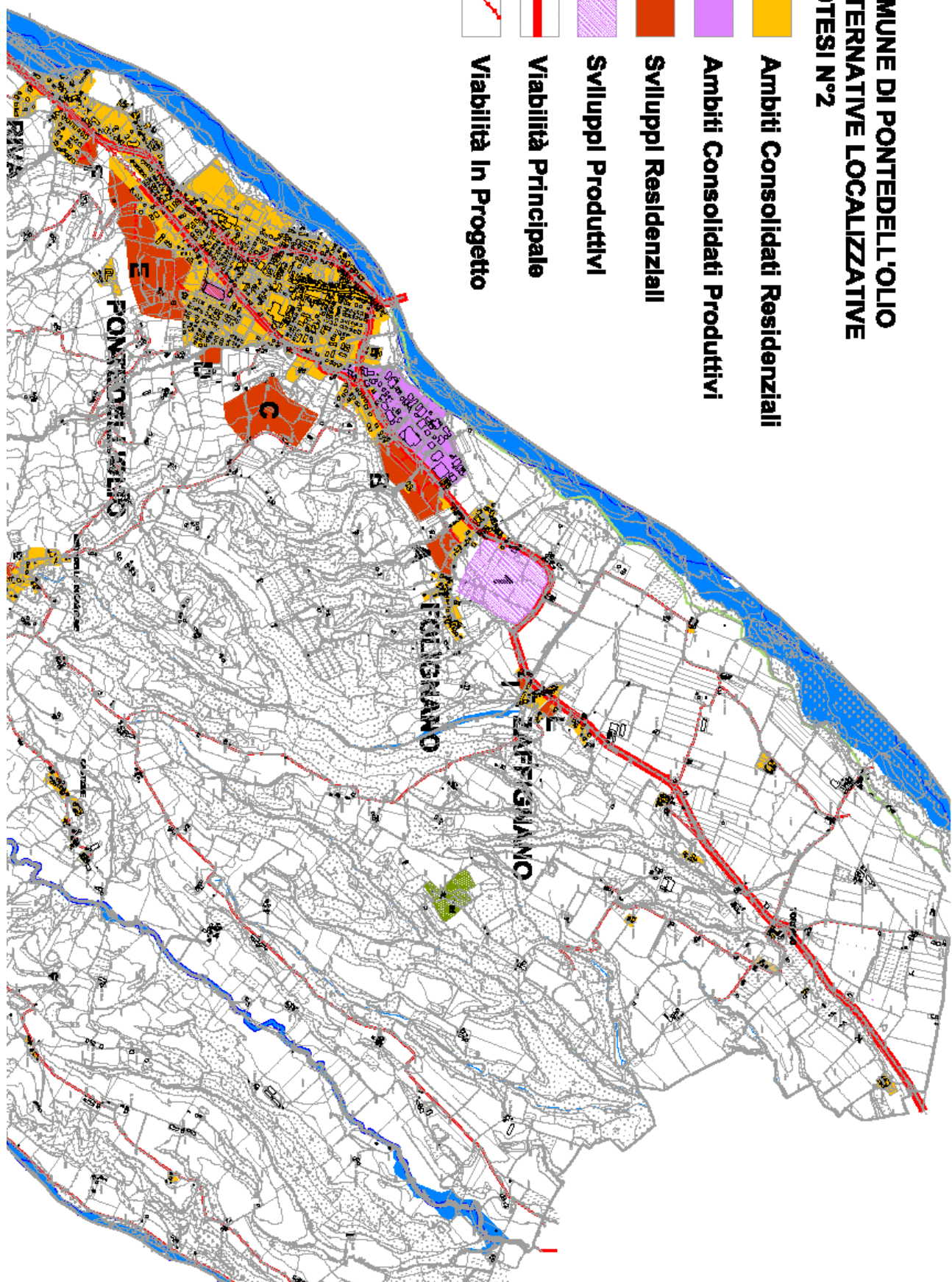
**COMUNE DI PONTEDELL'OLIO
ALTERNATIVE LOCALIZZATIVE
IPOTESI N°1**

-  **Ambiti Consolidati Residenziali**
-  **Ambiti Consolidati Produttivi**
-  **Sviluppi Residenziali**
-  **Sviluppi Produttivi**
-  **Viabilità Principale**
-  **Viabilità In Progetto**






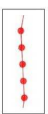


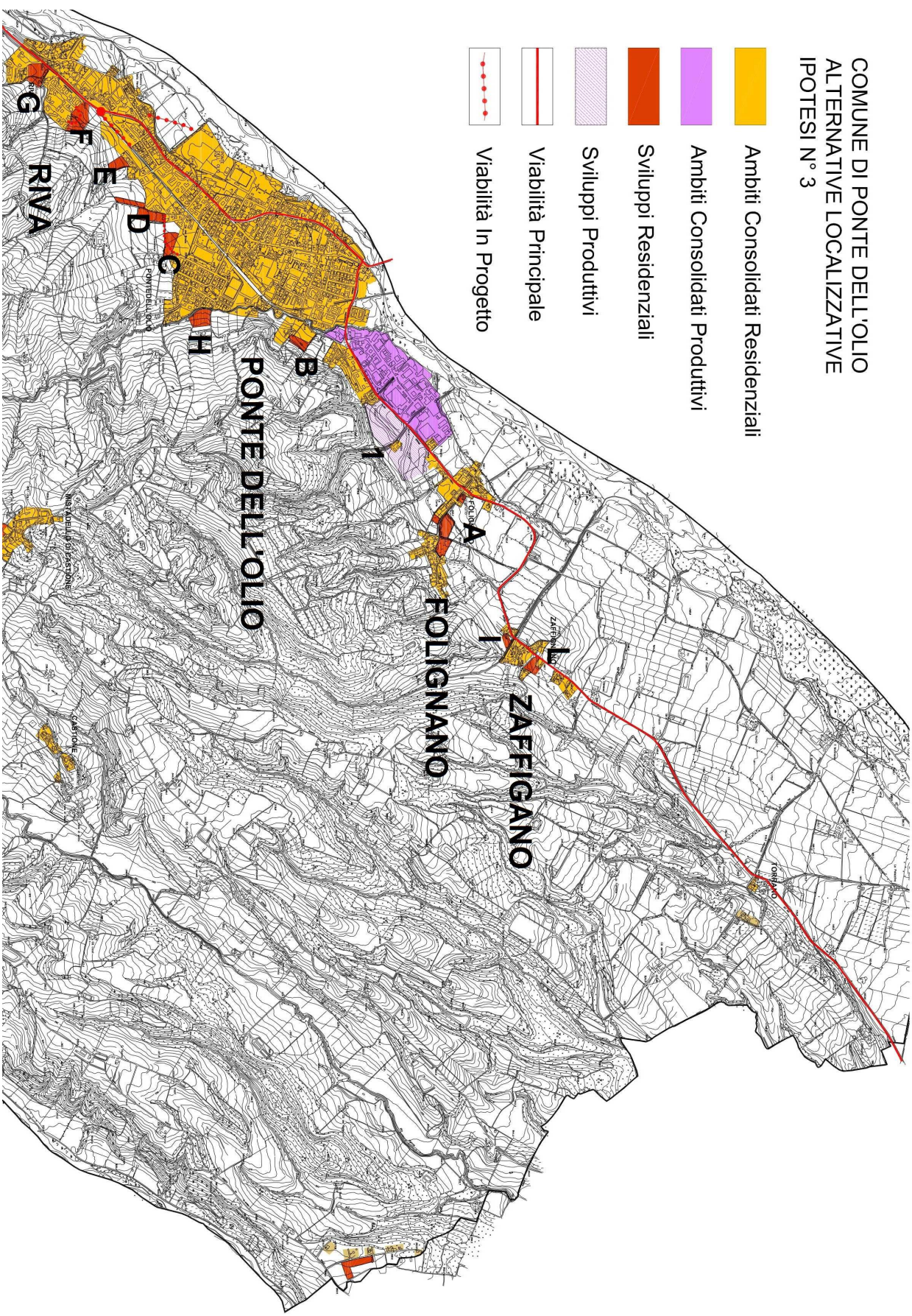
**COMUNE DI PONTEDELL'OLIO
ALTERNATIVE LOCALIZZATIVE
IPOTESI N°2**

-  **Ambiti Consolidati Residenziali**
-  **Ambiti Consolidati Produttivi**
-  **Sviluppi Residenziali**
-  **Sviluppi Produttivi**
-  **Viabilità Principale**
-  **Viabilità In Progetto**



COMUNE DI PONTE DELL'OLIO
 ALTERNATIVE LOCALIZZATIVE
 IPOTESI N° 3

-  Ambiti Consolidati Residenziali
-  Ambiti Consolidati Produttivi
-  Sviluppi Residenziali
-  Sviluppi Produttivi
-  Viabilità Principale
-  Viabilità In Progetto



VALUTAZIONE DELLE ALTERNATIVE LOCALIZZATIVE PIU' SIGNIFICATIVE

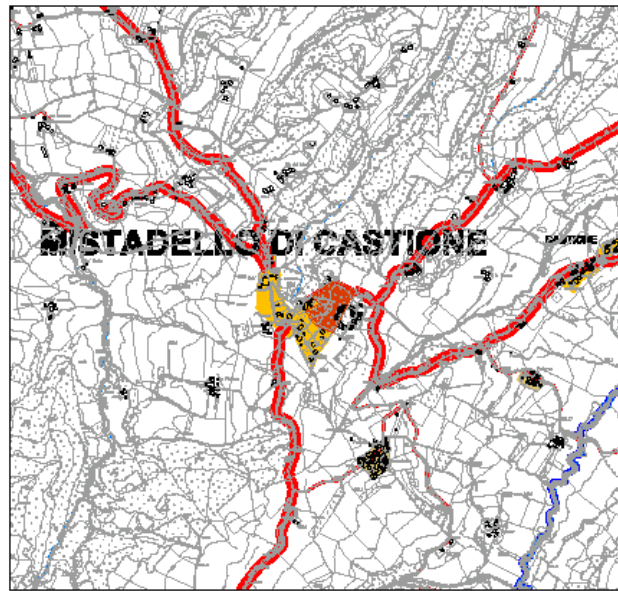
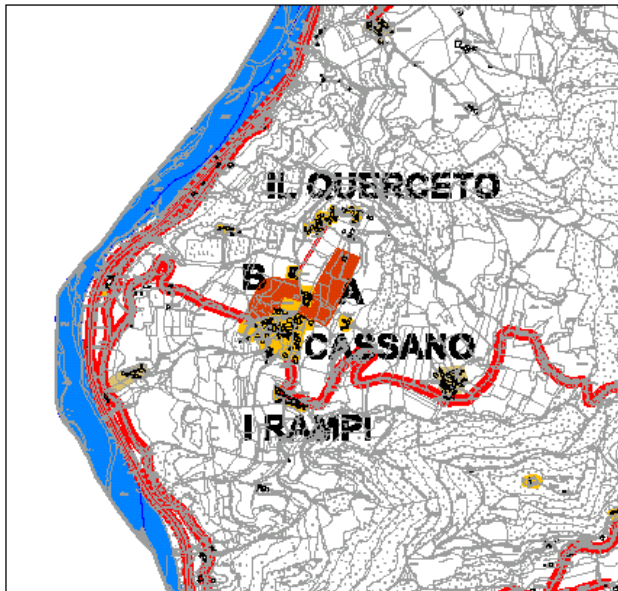
IPOTESI N°	SOLUZIONI	PUNTI DI FORZA	CRITICITA'
1	Ambito residenziale A)	Terreno pianeggiante, con ridotte interferenze paesaggistiche	Ulteriore sviluppo residenziale lungo gli assi principali. Area isolata e lontana dai servizi urbani. Consumo di suolo agricolo produttivo.
	Ambiti residenziali B), C), D), E) ed F)	Sviluppo accorpato con il tessuto consolidato. Limitate interferenze con la qualità paesaggistica ed ambientale. Consumo di suolo limitato ad aree residuali di limitato interesse agricolo	
	Ambito produttivo 1)	.Area classificata con variante 2005 con art. 18 LR 20/00 e successivamente soppressa	Eccessiva distanza dai centri abitati e difficile collegamento con i servizi, in particolare con le fognature e l'acquedotto
	Ambito produttivo 2)	Aree già classificate dal vigente PRG produttive o polifunzionali	Vicinanza ad aree residenziali. L'ampliamento produttivo impedisce la possibilità di ampliamenti residenziali accorpato con l'esistente. Il traffico pesante lambisce l'ambito residenziale A)
SCELTA ADOTTATA motivazioni	L'ipotesi 1 è da ritenersi non idonea per quanto attiene l'ambito residenziale A) e gli ambiti produttivi 1) e 2) a causa delle criticità emerse. Le ipotesi inerenti le aree residenziali B), C), D), E) ed F) sono invece da ritenersi corrette.		

IPOTESI N°	SOLUZIONI	PUNTI DI FORZA	CRITICITA'
2	Ambito residenziale C) ed E)	Sviluppo accorpato con il tessuto consolidato	Instabilità di parte degli ambiti. Impatto negativo sul profilo panoramico; lo sviluppo sulla zona collinare comporta alterazioni al profilo del Capoluogo. Interferenza con aree di tutela panoramica e ambientale. Difficile collegamento fognario dell'ambito C). Collegamento viario insufficiente per l'ambito C).
	Ambito residenziale B)	Aree già classificate dal vigente PRG produttive o polifunzionali	
	Ambiti residenziali A), D), ed F)	Sviluppo accorpato con il tessuto consolidato. Limitate interferenze con la qualità paesaggistica ed ambientale. Consumo di suolo limitato ad aree residuali di limitato interesse agricolo	
	Ambito produttivo 1)	Terreno pianeggiante, idoneo ad inserimento produttivi. Buon collegamento alle reti tecnologiche	.Consumo di suolo agricolo produttivo. Sviluppo produttivo adiacente a centri abitati L'ampliamento produttivo impedisce la possibilità di ampliamenti residenziali accorpato con l'esistente. Il traffico pesante lambisce l'ambito residenziale
SCELTA ADOTTATA motivazioni	L'ipotesi 2 presenta rilevanti interferenze ambientali e paesaggistiche soprattutto per quanto riguarda gli ambiti residenziali C) e D). Per assicurare lo sviluppo necessario nel settore residenziale tale ipotesi non risulta sostenibile a causa delle criticità rilevate. Per quanto attiene l'ambito produttivo 1) , tale ipotesi non risulta accettabile a causa delle criticità rilevate. Le ipotesi residenziali A), D), F) risultano invece corrette		

IPOTESI N°	SOLUZIONI	PUNTI DI FORZA	CRITICITA'
3	Ambito residenziale A)	L'ampliamento del centro di Folignano permette di realizzare alloggi anche a servizio dell'ambito produttivo-polifunzionale sito in Loc. Antilini, oltre a consentire l'insediamento di servizi	Consumo di suolo, mitigabile con il mantenimento di una quota di terreno permeabile.
	Ambiti residenziali I), L)	Aree non instabili o di rispetto panoramico ambientale. Situate nel centro abitato di Folignano non interferiscono col perimetro del centro ma tendono a colmarne le irregolarità. Facile collegamento alle reti tecnologiche.	Consumo di suolo, mitigabile con il mantenimento di una quota di terreno permeabile.
	Ambiti residenziali C), D) E), F) e G)	Aree non instabili o di rispetto panoramico ambientale. Posizionate alla base delle colline non interferiscono con il profilo del Capoluogo ma tendono a colmarne le irregolarità. Buon collegamento con le reti tecnologiche. Consumo di suolo limitato ad aree residuali di limitato interesse agricolo. Consentono la realizzazione di viabilità alternativa veicolare e ciclabile	Consumo di suolo, mitigabile con il mantenimento di una quota di terreno permeabile.
3	Ambito residenziale H)	Area di limitata dimensione, oggetto di specifica richiesta connessa ed adiacente all'ambito consolidato del capoluogo	L'ambito si trova alla base di una frana quiescente, ma la relazione geologica presentata dal richiedente ne sancisce l'edificabilità. Non lineare rispetto al perimetro del Capoluogo.
	Ambito produttivo 1)	Area pianeggiante, agevolmente collegabile ai servizi tecnologici esistenti (Acquedotto e fognatura) Ubicata in Loc. Antilini in fronte alla zona produttiva consolidata. E' ben collegata alla rete stradale provinciale.	Prossimità alle zone abitative consolidate del Capoluogo e di Folignano, mitigabile con l'inserimento di fasce di verde e parcheggi sui confini con l'abitato.
SCELTA ADOTTATA motivazioni	L'ipotesi 3 è da ritenersi complessivamente la più corretta fra quelle ipotizzate in quanto consente il minore consumo di suolo agricolo produttivo possibile per realizzare le previsioni e garantire il fabbisogno residenziale e produttivo. Consente un buon accorpamento generale degli ambiti residenziali con il tessuto consolidato, garantendo un buon utilizzo dei servizi esistenti. Le aree produttive di nuovo impianto risultano direttamente inserite sulla viabilità provinciale e consente di indirizzare il traffico pesante verso S.Giorgio.		

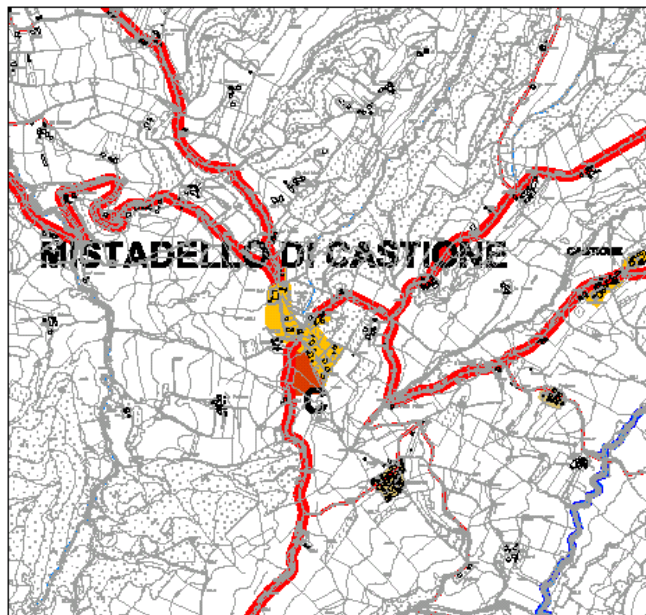
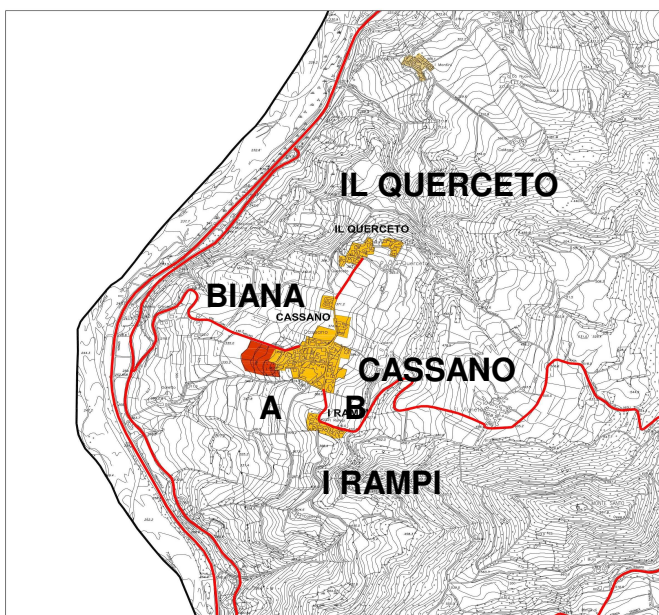
**COMUNE DI PONTEDELL'OLIO
ALTERNATIVE LOCALIZZATIVE
IPOTESI N°1**

- Ambiti Consolidati Residenziali**
- Sviluppi Turistico Residenziali**
- Viabilità Principale**



**COMUNE DI PONTEDELL'OLIO
ALTERNATIVE LOCALIZZATIVE
IPOTESI N°2**

- Ambiti Consolidati Residenziali**
- Sviluppi Turistico Residenziali**
- Viabilità Principale**



VALUTAZIONE DELLE ALTERNATIVE LOCALIZZATIVE PIU' SIGNIFICATIVE

CASSANO

IPOTESI N°	SOLUZIONI	PUNTI DI FORZA	CRITICITA'
1	Ambito residenziale turistico A)	Terreno poco acclive, con facili collegamenti alla viabilità esistente ed ai servizi tecnologici.	Elimina la separazione fra l'abitato di Cassano e quello di Querceto. Si sviluppa posteriormente al corpo della chiesa interferendo con gli aspetti paesaggistici.. Consumo di suolo.
	Ambito residenziale turistico B)	Sviluppo accorpato con il tessuto consolidato. Consumo di suolo limitato ad aree residuali di limitato interesse agricolo	Interferenze con la qualità paesaggistica ed ambientale. Area adiacente al cimitero
SCELTA ADOTTATA motivazioni	L'ipotesi 1 è da scartare per quanto attiene l'ambito residenziale turistico A) ed in parte l'ambito residenziale turistico B) a causa delle criticità emerse.		

CASSANO

IPOTESI N°	SOLUZIONI	PUNTI DI FORZA	CRITICITA'
2	Ambito residenziale turistico A)	Terreno poco acclive, con facili collegamenti alla viabilità esistente ed ai servizi tecnologici. Trovandosi a quota più bassa del centro di Cassano, non interferisce con la sua visibilità e con il suo profilo	Consumo di suolo mitigabile dalla prescrizione di mantenimento di quote idonee di terreno permeabile.
	Ambito residenziale turistico B)	Soppresso, a causa di accoglimento di osservazione di privati.	
SCELTA ADOTTATA motivazioni	L'ipotesi 2 è da ritenersi complessivamente la più corretta fra le due ipotizzate in quanto consente il minore consumo di suolo agricolo per realizzare le previsioni e garantire il fabbisogno residenziale e turistico. Consente un buon accorpamento generale degli ambiti residenziali con il tessuto consolidato, garantendo un buon utilizzo dei servizi esistenti e favorendo l'inserimento di ulteriori servizi.		

MISTADELLO DI CASTIONE

IPOTESI N°	SOLUZIONI	PUNTI DI FORZA	CRITICITA'
1	Ambito residenziale turistico C)	Terreno poco acclive, con facili collegamenti alla viabilità esistente ed ai servizi tecnologici. Area accorpata con l'insediamento esistente	Interessa aree boscate. Consumo di suolo mitigabile con la garanzia di una adeguata percentuale di suolo permeabile.
SCELTA ADOTTATA motivazioni	L'ipotesi 1 è da scartare per quanto attiene l'ambito residenziale turistico C) a causa delle criticità emerse.		

MISTADELLO DI CASTIONE

IPOTESI N°	SOLUZIONI	PUNTI DI FORZA	CRITICITA'
2	Ambito residenziale turistico C)	Terreno poco acclive, con facili collegamenti alla viabilità esistente ed ai servizi tecnologici. L'area non interferisce con le caratteristiche panoramiche ambientali della zona. Si affaccia su viabilità panoramica con visuale dalla parte opposta.	Consumo di suolo mitigabile con la garanzia di una adeguata percentuale di suolo permeabile.
SCELTA ADOTTATA motivazioni	L'ipotesi 2 è da ritenersi complessivamente la più corretta fra le due ipotizzate in quanto consente il minore consumo di suolo agricolo per realizzare le previsioni e garantire il fabbisogno residenziale e turistico. Consente un buon accorpamento generale degli ambiti residenziali con il tessuto consolidato, garantendo un buon utilizzo dei servizi esistenti e favorendo l'inserimento di ulteriori servizi.		