

P.U.A. "ANTOLINI"

"Ambiti di insediamento produttivo P" - loc. Antolini, PONTE DELL'OLIO (PC)
 Riferimento NCT foglio 12 mappali 813, 814 e 223



OGGETTO: RELAZIONE TECNICA

COMMITTENTE: MOLINELLI Srl via dell'Artigianato 4 – PONTE DELL'OLIO (PC)
SCAGNELLI Piero via San Giovanni 2 – VIGOLZONE (PC)

ALBO DEGLI INGEGNERI
 Prov. Piacenza
 Dott. Ing. ROBERTO CALZA
 N. 651

PROGETTISTA CALZA ing. Roberto
 Via delle Teresiane n. 4 – 29121 PIACENZA
 Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Piacenza al numero d'ordine 651
 tel. 0523/335.619 fax 0523/335.619
 email ingcalza@teletu.it pecroberto.calza@ingpec.eu

1		
0	20/01/2023	Prima emissione progetto preliminare
Rev.	Data	DESCRIZIONE

INDICE

INDIVIDUAZIONE DELL'AREA	2
RIFERIMENTI URBANISTICI.....	11
LA CONFIGURAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	21
LE AREE STRADALI	21
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO.....	22
VERDE PRIVATO	23
I PARCHEGGI PUBBLICI.....	23
VERIFICA LEGGE 13/89, D.M. 236/89 E S.M.I. DEGLI SPAZI PUBBLICI.....	23
VERIFICA DEGLI STANDARDS	24

Relazione tecnica

INDIVIDUAZIONE DELL'AREA

Il sig. Molinelli Fabio in qualità di legale rappresentante della Società ditta "Molinelli Srl" e il sig. SCAGNELLI Pietro intendono avviare la procedura per l'urbanizzazione di un'area che si trova in prossimità di strada Provinciale SP36, località "Antolini" a Ponte dell'Olio.

Il terreno interessato dall'area di espansione si presenta leggermente pendente verso la strada Provinciale (direzione ovest) e risulta identificato catastalmente al N.C.T. di Ponte dell'Oliosul foglio 12 come mappali 813, 814 e 223 ed è una parte dell'intero comparto che comprende anche i mappali 856, 857, 858 (parte), 859 e 852 (parte).

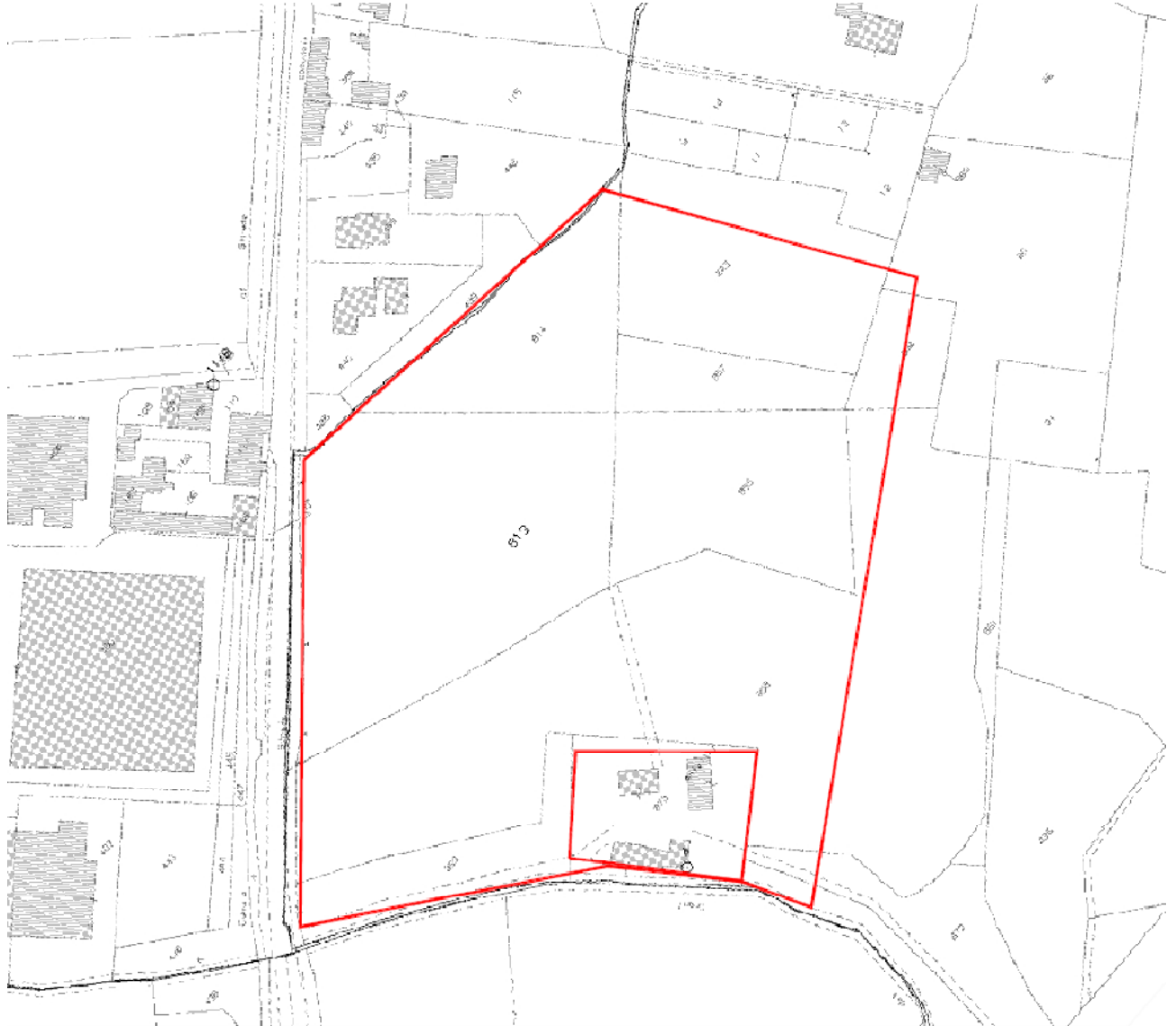
L'estensione dell'area di intervento è:

proprietà Molinelli Srl:	mappale 813	superficie	9.785,51 m ²
proprietà SCAGNELLI Pietro:	mappale 814	superficie	3.810,00 m ²
	mappale 223	superficie	3.843,18 m ² (parte del mappale)
TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE INTERVENTO			17.438,69 m²

proprietà Molinelli Srl:	superficie	9.785,51 m ²
proprietà SCAGNELLI Pietro:	superficie	7.653,18 m ² (parte del mappale)
TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE INTERVENTO		17.438,69 m²

COMPARTO "AMBITI DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO P"

Foglio n. 12 - mappali 813, 814, 223 (parte), 856, 857, 858 (parte), 859 e 852 (parte).



AREA DI INTERVENTO

Foglio n. 12 - mappali 813, 814 e 223 (parte).



AREA DI INTERVENTO

Foglio n. 12 –

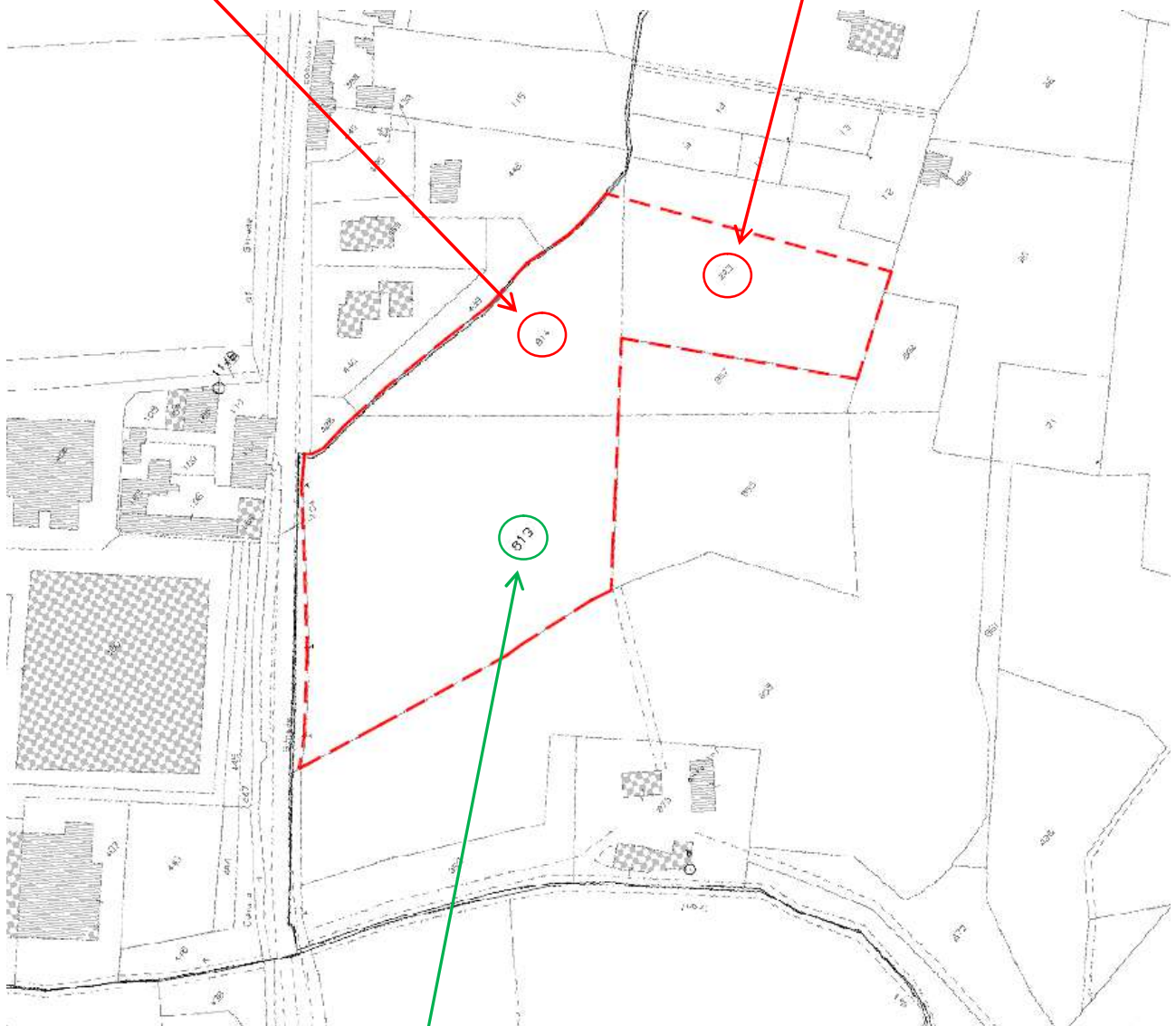
proprietà Molinelli Srl:	mappale 813	superficie	9.785,51 m ²
proprietà SCAGNELLI Pietro:	mappale 814	superficie	3.810,00 m ²
	mappale 223	superficie	3.843,18 m ² (parte del mappale)

TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE INTERVENTO 17.438,69 m²

Proprietà SCAGNELLI Pietro

mappale 814

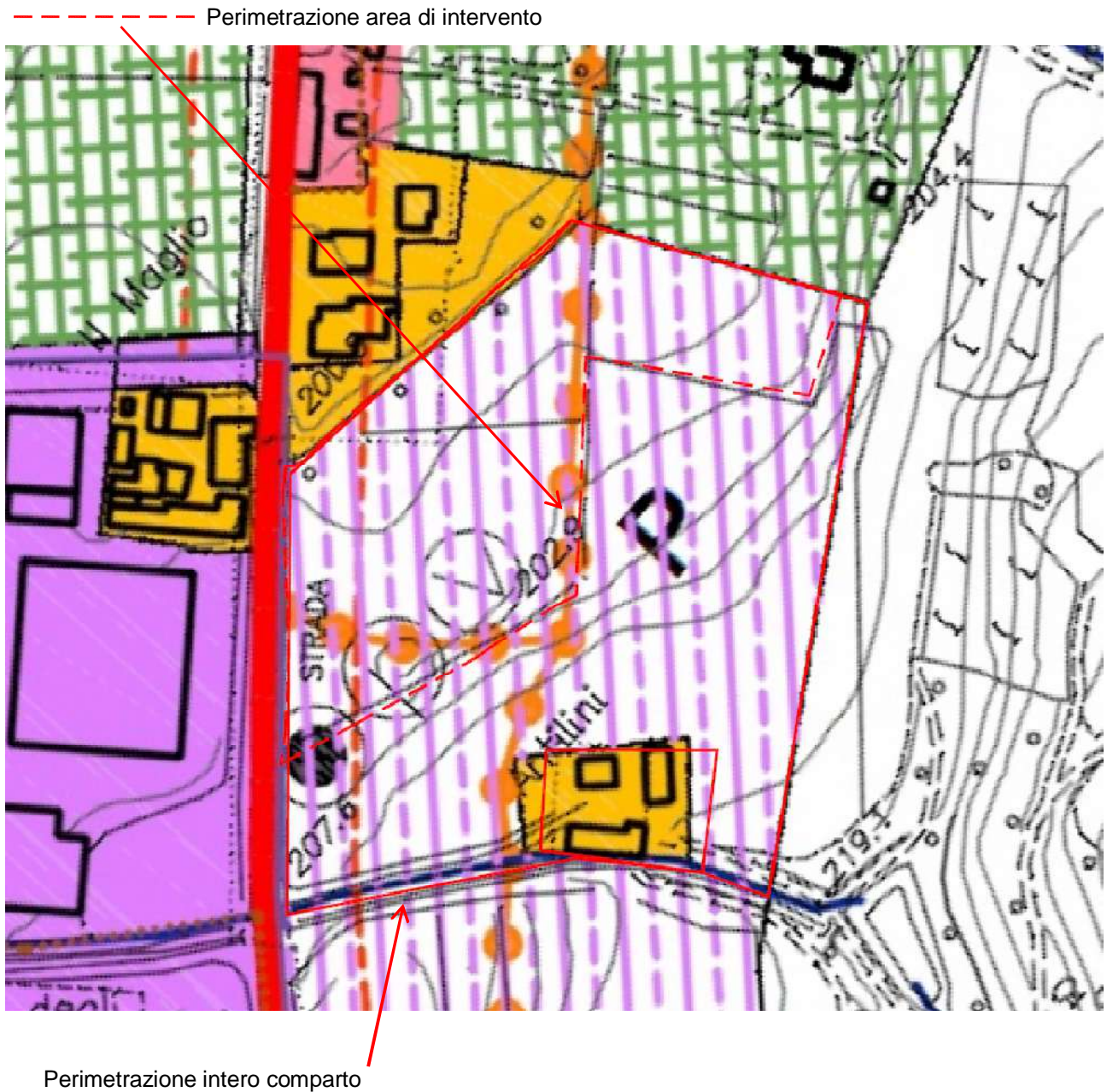
mappale 223 (parte)



proprietà Molinelli Srl: mappale 813

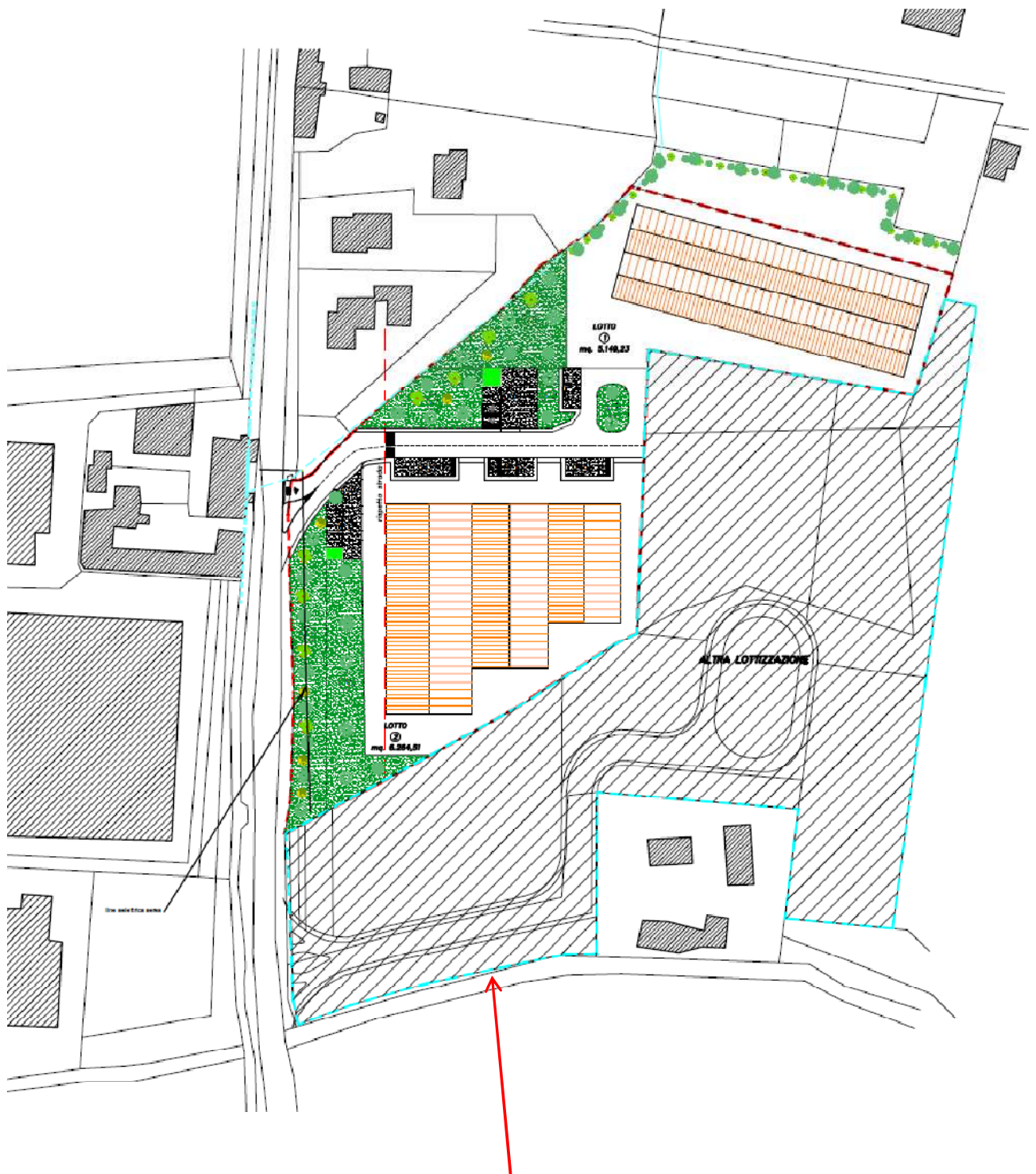
AREA DI INTERVENTO

Foglio n. 12 - mappali 813, 814 e 223 (parte).



ASSETTO PUA "ANTOLINI"

Foglio n. 12 - mappali 813, 814 e 223 (parte).



Area esclusa dal progetto in cui è rappresentata la planimetria allegata alla minifestazione di interesse

Il progetto non preclude gli accessi per l'area non oggetto di intervento, ma addirittura la viabilità che verrà realizzata consente di proseguire per un eventuale accesso nell'area esclusa.

Proprietà MOLINELLI Srlmpalle 813 (folgio 12)



Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/01/2023
Ora: 17:20:10
Numero Pratica: T427827/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/01/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/01/2023

Dati identificativi: Comune di PONTE DELL'OLIO (G842) (PC)

Foglio 12 Particella 813

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 63,65 Lire 123.240

agrario Euro 93,02 Lire 180.120

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2

Superficie: 9.480 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 07/01/2000 in atti dal 07/01/2000 (n. 26.1)

> Dati identificativi

Comune di PONTE DELL'OLIO (G842) (PC)

Foglio 12 Particella 813

Partita: 5379

FRAZIONAMENTO del 07/01/2000 in atti dal 07/01/2000 (n. 26.1)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 63,65 Lire 123.240

agrario Euro 93,02 Lire 180.120

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2

Superficie: 9.480 m²

FRAZIONAMENTO del 07/01/2000 in atti dal 07/01/2000 (n. 26.1)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. MOLINELLI SRL (CF 01076450335)

Sede in PONTE DELL'OLIO (PC)

Diritto di: Proprietà' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 15/10/2007 Pubblico ufficiale ROCCA GIUSEPPE Sede FIOREZZUOLA D'ARDA (PC) Repertorio n. 53873 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10792.1/2007 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 25/10/2007

Proprietà SCAGNELLI Piero mppali 814 e 223-parte (folgio 12)



Direzione Provinciale di Piacenza
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 23/01/2023
 Ora: 15:24:22
 Numero Pratica: T228826/2023
 Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/01/2023

Dati identificativi: Comune di PONTE DELL'OLIO (G842) (PC)

Foglio 12 Particella 814

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 25,58 Lire 49.530

agrario Euro 37,39 Lire 72.390

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2

Superficie: 3.810 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 07/01/2000 in atti dal 07/01/2000 (n. 26.1)

> Dati identificativi

Comune di PONTE DELL'OLIO (G842) (PC)

Foglio 12 Particella 814

Partita: 5379

FRAZIONAMENTO del 07/01/2000 in atti dal
07/01/2000 (n. 26.1)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 25,58 Lire 49.530

agrario Euro 37,39 Lire 72.390

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2

Superficie: 3.810 m²

FRAZIONAMENTO del 07/01/2000 in atti dal
07/01/2000 (n. 26.1)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. SCAGNELLI Pietro (CF SCGPTR48E25A831I)

nato a BETTOLA (PC) il 25/05/1948

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 02/05/2000 Pubblico ufficiale TOSCANI Sede
PIACENZA (PC) Repertorio n. 112256 - UR Sede
PIACENZA (PC) Registrazione n. 1734 registrato in
data 11/05/2000 - DIVISIONE Voltura n. 55094.1/2000 -
Pratica n. 107408 in atti dal 18/10/2000

Relazione tecnica



Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/01/2023
Ora: 15:25:13
Numero Pratica: T229439/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/01/2023

Dati identificativi: Comune di PONTE DELL'OLIO (G842) (PC)

Foglio 12 Particella 223

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 28,10 Lire 54.400

agrario Euro 47,76 Lire 92.480

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Superficie: 5.440 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 01/10/1975

> Dati identificativi

Comune di PONTE DELL'OLIO (G842) (PC)

Impianto meccanografico del 01/10/1975

Foglio 12 Particella 223

Partita: 1545

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 28,10 Lire 54.400

Impianto meccanografico del 01/10/1975

agrario Euro 47,76 Lire 92.480

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Superficie: 5.440 m²

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. SCAGNELLI Pietro

(CF SCGPTR48E26A8311)

nato a BETTOLA (PC) il 25/05/1940

Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 02/05/2000 Pubblico ufficiale TOSCANI Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 112256 - UR Sede PIACENZA (PC) Registrazione n. 1734 registrato in data 11/05/2000 - DIMISIONE Voltura n. 55094.1/2000 - Pratica n. 107408 in atti dal 18/10/2000

RIFERIMENTI URBANISTICI

Detta area risulta essere classificata dal vigente PSC come "Ambiti per nuovi insediamenti produttivi" di cui all'art. 32 della Normativa Tecnica Strutturale.

Gli indici previsti di P.S.C. risultano essere i seguenti:

- Ut = 4.500 mq./ha
- Superficie per pubblici servizi: circa 15% della superficie territoriale (S_T)
- Superficie a verde privato: circa 10% della superficie territoriale (S_T)

Della superficie per pubblici servizi il 5% sarà destinato a parcheggi pubblici, mentre il restante 10% sarà a verde pubblico

“.....**estratto art. 32NTA del PSC**”

Art. 32**Ambiti specializzati per nuove attività produttive.**

1. Il PSC individua gli ambiti destinati all'espansione delle attività produttive collegabili al sistema delle opere di urbanizzazione generale esistenti o funzionali agli adeguamenti delle stesse secondo le prescrizioni del Piano.

2. Tali ambiti potranno prevedere la compresenza di attività sociali, culturali, commerciali, direzionali oltre alle ordinarie funzioni industriali ed artigianali.

3. Il PSC stabilisce le seguenti dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi:
- Per insediamenti industriali o artigianali e commerciali all'ingrosso: 15% della superficie territoriale.
- Per insediamenti direzionali e commerciali: 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie di pavimento.

4. Il PSC stabilisce i seguenti criteri da applicare agli ambiti per nuovi insediamenti produttivi:
- Utilizzazione territoriale massima (Ut) = 4.500 mq./ha.
- Superficie minima delle dotazioni territoriali (SDT) pari al 15% della superficie territoriale (St) e coerentemente con quanto stabilito al comma 3 del presente articolo.
- Superficie a verde privato pari al 15% della St.
- I nuovi insediamenti dovranno risultare aree ecologicamente attrezzate.

5. Il PSC individua, in termini di massima, per ogni ambito le specifiche dotazioni territoriali o infrastrutture. Tali previsioni potranno essere modificate o approfondite dal POC.

6. Nell'ALLEGATO 3 al presente elaborato il PSC stabilisce i principi e le prescrizioni che il POC dovrà specificare nei rispettivi ambiti.

.....”

“.....**estratto allegato 3NTA del PSC**”

ALLEGATO 3 - AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**L'ESPANSIONE PRODUTTIVA**

Tale tipologia di espansione riguarda una zona del territorio comunale situata in Loc. Antolini, tra il Capoluogo e Folignano, già classificata dal PRG vigente nelle zone omogenee D e non ancora attuata.

L'ambito, si estende sul lato sud-est della SP 36, che collega i Comuni di Ponte dell'olio e San Giorgio Piacentino e risulta come il naturale completamento della zona produttiva consolidata di Ponte dell'olio.

Per quanto concerne la tematica relativa all'impermeabilizzazione del suolo, tematica particolarmente sensibile in relazione alla funzione produttiva, il PSC destina nelle zone di carattere produttivo di nuovo impianto una superficie quantificabile nel 30% della superficie territoriale, da attuare con tutte le cautele e gli accorgimenti definiti dalla normativa vigente e dagli indirizzi derivanti dalla strumentazione sovraordinata.

P.U.A. "ANTOLINI"

“ambiti di insediamento produttivo P” - località Antolini- 29028 PONTE DELL'OLIO (PC) _____ revisione n. 00 _____

_____ NCT foglio 12 mappali 813, 814 e 223 _____

Relazione tecnica

Nel testo adottato si prevedeva la riqualificazione dell'area ex SECMU, con delocalizzazione dell'areaproductiva attualmente collocata all'interno del tessuto urbanizzato del Capoluogo, in un'area produttiva prevista nel nuovo polo a nord-ovest di Zaffignano.

A seguito di nuove esigenze manifestate dalla Proprietà ed ai nuovi orientamenti maturati in seno all'Amministrazione comunale, con specifica osservazione al PSC, il Comune ha inteso modificare la primitiva previsione trasformando l'intera area di cui sopra in "Produttiva in corso di attuazione". Tale scelta muove da considerazioni di diversa natura tra cui:

la compatibilità dell'impianto produttivo con il tessuto residenziale circostante,

l'importanza nel tessuto sociale e produttivo di attività solide e fiorenti;

l'accordo ex art. 18 LR 20/2000 condiviso tra le parti per il raggiungimento di scopi di interesse generale, nell'ambito del quale, tra l'altro, sono stati creati i presupposti per la realizzazione del collocamento viario ex Sift (strategico per la mobilità interna del capoluogo) e per la riqualificazione dell'area in caso di riconversione dell'attuale attività produttiva

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

P ha 4,25

Pm ha 3,75

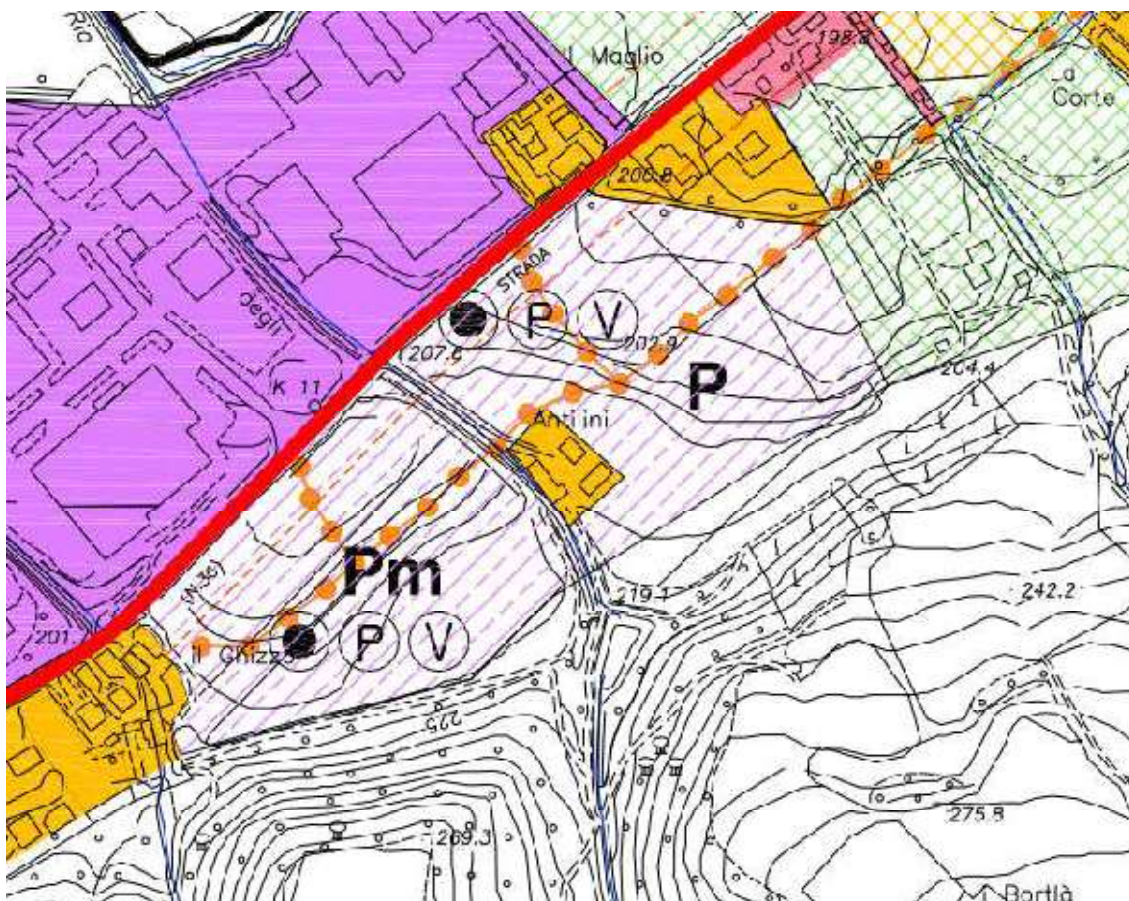
Totale ambiti produttivi non insediati ha 8,00

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



Indirizzi progettuali e direttive		
1	Obiettivi dell'intervento	C - aumento della capacità insediativa con funzione produttiva.
2	Motivazione progettuale e benefici attesi	Contenuto sviluppo della funzione produttiva, mediante la possibilità di delocalizzare alcuni impianti produttivi esistenti in Ponte dell'olio.
3	Superficie territoriale	P - ha 4,25 Pm - ha 3,75
4	Stima del carico urbanistico	Ut 4.500 mq/ha Su complessiva = mq. 36.000

Relazione tecnica

		Superficie a verde privato: ha 0,80	
5	Stima della dotazione di servizi pubblici	Superficie complessiva per pubblici servizi: ha 1,20	
6	Interferenza con vincoli di tutela o criticità ambientali	<p style="text-align: center;">P-Pm</p> <p style="text-align: center;">Rischio sismico: possibili amplificazioni di tipo litologico (D); Vincoli sovraordinati: PTCP – nulla da segnalare PTA – settore di ricarica di tipo B (artt. 44 e 45); Acquedotti – nulla da segnalare. Valutazioni sul dissesto: nulla da segnalare.</p>	
7	Componenti ambientali interessate	Aria	Contenimento dell'inquinamento atmosferico
		Rumore	Contenimento dell'inquinamento acustico
		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 esistente e soprattutto di progetto.	
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"> - 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 a gasolio. - Controllo e prevenzione delle emissioni inquinanti nell'aria ed incentivare il contenimento del rumore. - 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 ad alta percorrenza, atti a contenere gli inquinamenti acustico e atmosferico - 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; - Nel caso in questione il POC prevederà la tutela ed eventualmente l'incremento a scopi mitigativi/compensativi dell'area boscata rivata lungo il lato sud, interagente in minima parte con l'ambito. - I nuovi insediamenti dovranno risultare aree ecologicamente attrezzate - Utilizzare dispositivi a basso consumo idrico sia negli impianti che nei sistemi di irrigazione delle aree a verde - Prevedere aree attrezzate per la raccolta differenziata dei rifiuti - Utilizzare dispositivi di illuminazione che rispettino i contenuti della normativa sul risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso - Incentivare ed incrementare l'uso di mezzi di trasporto sostenibili 	
14	Prescrizioni	Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni o disposizioni: <ul style="list-style-type: none"> • art. 36 del PTCP • Decreto 29.05.2008 del Ministero dell'ambiente • Deliberazione della GP n. 1138/2008 • art. 53 del PTCP 	
		zone tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (Tav. A1 PTCP - art. 36-bis Norme) dissesto potenziale – deposito alluvionale terrazzato, conoidi torrentizia inattiva e (in adiacenza a) frana attiva (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 – settori di ricarica di tipo A e B – 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)	

Relazione tecnica

“ **articolo 36NTA del PTCP** ”

**Art. 36
Sorgenti, risorgive e fontanili**

1. **(D)** Le aree interessate dalle risorgive, fontanili e dalle sorgenti, corrispondenti alle emergenze naturali della falda di cui al comma 1, lettera b., del precedente Art. 35, sono rappresentate nella tavola contrassegnata dalla lettera **A5** del presente Piano, quale prima individuazione che si deve intendere integrata o sostituita da quella contenuta negli strumenti urbanistici comunali adeguati al presente Piano. In sede di adeguamento, i Comuni possono integrare le disposizioni stabilite dal presente Piano con l'obiettivo di tutelare l'integrità delle aree di pertinenza e di alimentazione, anche attraverso l'individuazione di specifiche aree di tutela secondo quanto disposto dai successivi commi 2 e 3.
2. **(D)** I Comuni che ospitano risorgive, in sede di formazione e adozione del PSC o della variante di adeguamento al presente Piano, individuando le specifiche aree di tutela di cui al precedente comma 1, devono, compatibilmente con la disciplina di cui al presente articolo, dettare le relative disposizioni volte a tutelarne le valenze naturalistiche e ambientali, anche prevedendo interventi attivi di manutenzione ordinaria straordinaria, meglio descritti nelle Linee-guida per la costituzione della Rete ecologica locale di cui al successivo Art. 67, comma 2-bis. Le valenze ambientali devono essere rilevate sulla base della scheda tipo di cui all'elaborato **B3.1 (R)** del Quadro conoscitivo con particolare riferimento ai seguenti parametri:
 - a. dati geografici e geoambientali;
 - b. dati e caratteristiche idrografiche locali, acque superficiali e sotterranee;
 - c. dati morfometrici generali, del fondo, della testa, del cavo e delle polle presenti;
 - d. dati di portata e stato di degrado;
 - e. dati di popolamento per fauna e vegetazione idrofita o riparia.
3. **(D)** I Comuni che ospitano sorgenti, in sede di formazione e adozione del PSC o della variante di adeguamento al presente Piano, devono distinguere quelle le cui acque sono destinate all'uso potabile e quelle che presentano una significativa valenza naturalistica. Nella stessa sede i Comuni, individuando le specifiche aree di tutela di cui al precedente comma 1, devono, compatibilmente con la disciplina di cui al presente articolo, dettare le relative disposizioni volte a tutelare l'integrità delle valenze ambientali e la funzionalità e salubrità delle captazioni, fatta salva la disciplina di cui al comma 2 del precedente Art. 35.
4. **(P)** Le emergenze di cui al precedente comma 1 sono indicative di luoghi ad elevata vulnerabilità delle acque all'inquinamento ed ambiti di riqualificazione ecologica, per i quali valgono le seguenti disposizioni:
 - a. non sono ammessi interventi e/o immissioni suscettibili di alterare il sistema idraulico del capofonte e il relativo microambiente, ad eccezione delle normali operazioni di manutenzione;
 - b. non è consentita l'introduzione in qualsiasi forma di specie animali selvatiche e vegetali spontanee non autoctone o comunque nocive per l'ambiente acquatico, limitandone lo sviluppo qualora già presenti;
 - c. fatto salvo quanto stabilito dagli strumenti previsti per lo svolgimento delle funzioni connesse all'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento e delle acque reflue, non è consentita l'utilizzazione di fertilizzanti, fitofarmaci ed altri presidi chimici in un intorno di almeno 10 metri dalle risorgive e dalle sorgenti;
 - d. in adiacenza alle risorgive, nonché alle sorgenti di valenza naturalistica, è vietato il prelievo di acqua in un raggio di 500 metri dalla testa del fontanile o dalla sorgente;
 - e. in corrispondenza o in prossimità delle emergenze è vietata l'installazione di sostegni per infrastrutture e la collocazione di impianti tecnologici non amovibili;
 - f. sugli edifici esistenti in prossimità delle emergenze sono ammessi gli interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale e ristrutturazione secondo le definizioni di cui alle lettere a), b), c), d), f), i) dell'allegato alla L.R. n. 31/2002;
 - g. non sono consentite opere di nuova urbanizzazione e di edificazione in genere per un raggio di almeno 50 metri dalla testa del fontanile;
 - h. le zone coltivate limitrofe a tali ambienti costituiscono luogo preferenziale per l'applicazione di regolamenti e finanziamenti comunitari in favore del mantenimento e della gestione, su seminativi e prati, di aree a prato permanente, eventualmente arbustato o alberato;
 - i. sono favorite operazioni di prelievo guidate e manutenzione conservativa non meccanizzata tese alla salvaguardia dell'emergenza d'acqua, allo spurgo periodico del fondo dell'invaso ed alla tutela della biodiversità presenti, anche attraverso incremento della vegetazione igrofila spondale o di formazioni siepi più esterne, con funzione di schermatura perimetrale.
5. **(D)** Gli elementi di cui al precedente comma 1 costituiscono componenti della Rete ecologica provinciale e della sua articolazione comunale. I Comuni che ospitano risorgive in buone condizioni di conservazione devono istituire aree di riequilibrio ecologico ai sensi della L.R. n. 6/2005.

..... ”

“.....**articolo 53NTA del PTCP**.....”

Art. 53

Progetti di tutela, recupero, valorizzazione e aree di progetto

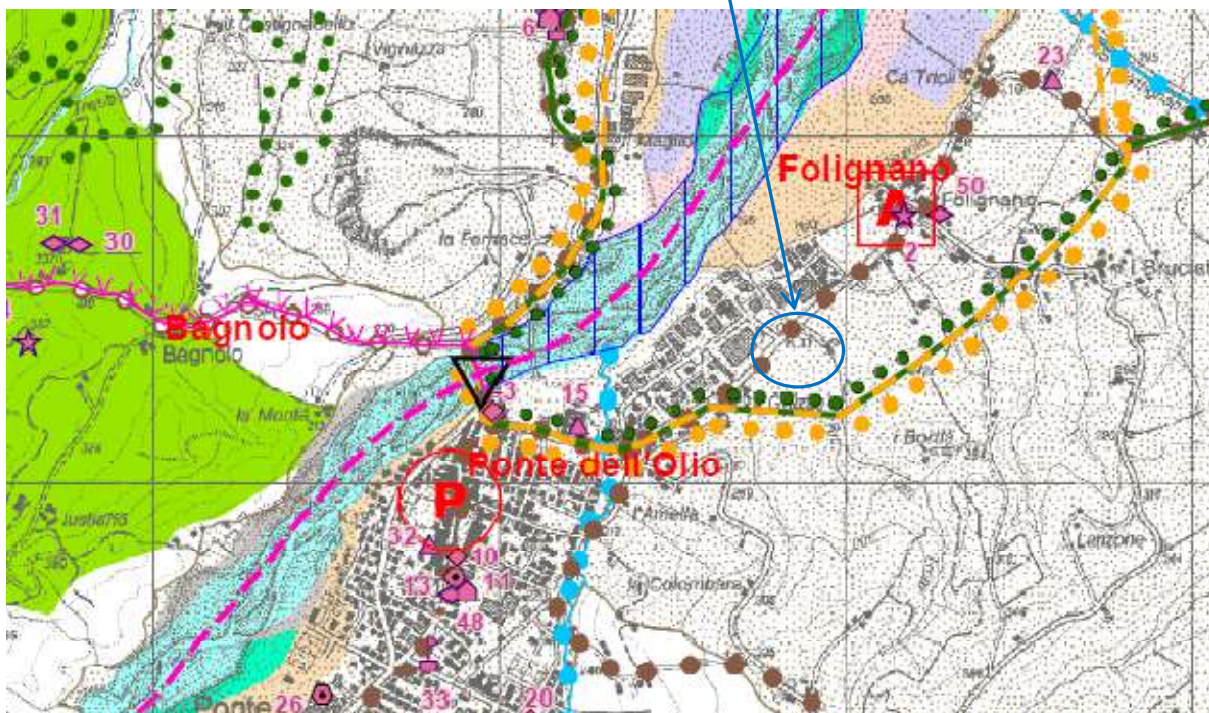
1. (I) Provincia e Comuni provvedono a definire nell'ambito delle rispettive competenze, mediante i propri strumenti di attuazione, progetti di tutela, recupero e valorizzazione riferiti soprattutto agli aspetti naturalistico-ambientali e storico-culturali negli ambiti progettuali perimetrati nella tavola contrassegnata dalla lettera **A1**, ed in genere a:
 - a. parchi fluviali e lacustri;
 - b. sistemi dei paleoalvei fluviali;
 - c. parchi-museo didattici delle tecniche di coltivazione e della civiltà contadina;
 - d. parchi-museo didattici dei sistemi idraulici derivati e dell'archeologia industriale;
 - e. il complesso delle aree demaniali;
 - f. le aree gravate da usi civici;
 - g. il recupero delle aree verdi;
 - h. il recupero di strutture insediative storiche non urbane.
2. (I) La tavola di cui al precedente comma perimetra inoltre alcune "Aree di progetto" meritevoli di approfondite valutazioni da effettuare in sede di formazione ed adozione degli strumenti urbanistici comunali, in funzione degli obiettivi di cui al comma 1 e, in particolare, per la tutela di flora e fauna.
3. (I) In sede di formazione e adozione del PSC o di variante di adeguamento al presente Piano, i Comuni sono tenuti a svolgere analisi specifiche degli ambiti di cui ai precedenti commi 1 e 2, allo scopo di individuare l'effettiva potenzialità progettuale in termini di valorizzazione naturalistico-ambientale e storico-culturale, di conservazione ed eventuale ripristino degli ambienti naturali in essi ricompresi. Le analisi e le prescrizioni coordinate di progetto riguarderanno in particolare:
 - a. geomorfologia del territorio ed idrologia del reticolo idrografico presente;
 - b. assetto vegetazionale;
 - c. qualità ambientale ed ecosistemica con particolare riferimento ad habitat e specie di flora e fauna di pregio conservazionistico;
 - d. criticità insistenti sul sistema;
 - e. obiettivi dei progetti di valorizzazione.

Le analisi dovranno attenersi alle Linee-guida per la formazione della Rete ecologica la cui approvazione è di competenza del Consiglio provinciale.
4. (I) Sulla base dei risultati analitici e delle verifiche di cui al precedente comma 3, i Comuni possono apportare motivate modifiche ai perimetri delle aree.

.....”

Estratto tav. A1 5 PTCP – Tutela ambientale, paesaggistica e storico culturale

Area di intervento



	Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei	36bs
	Percorso consolidato	Viabilità storica 27
	Tracce di percorso	
	Ponte	
	Guado	
	Valico-passo	

“..... articolo 36-bisNTA del PTCP

Art. 36-bis

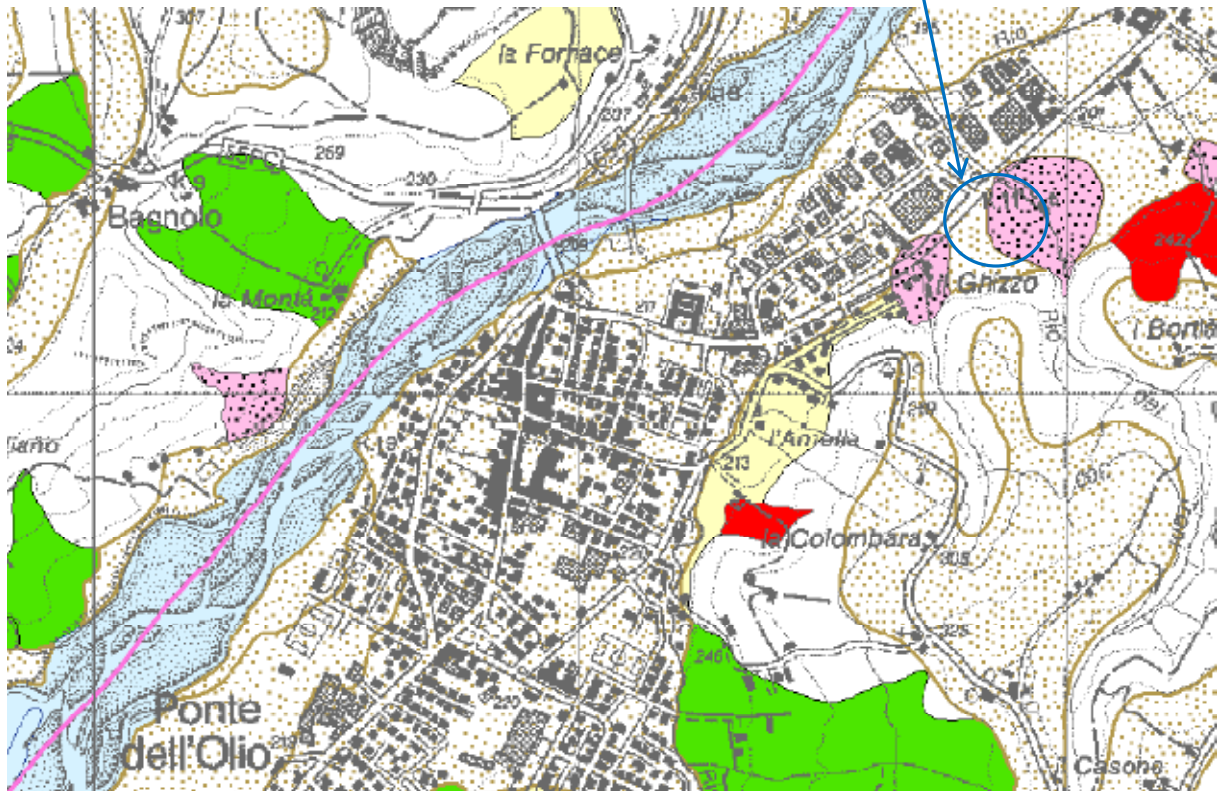
Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei






1. (D) Le zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei di cui al comma 2, lettera c., del precedente Art.34, individuate nella tavola contrassegnata dalla lettera **A1** del presente Piano, si identificano per condizioni di elevata permeabilità dei terreni e ricchezza di falde idriche, connotando il paesaggio dell'alta pianura provinciale. Le caratteristiche morfologiche, le peculiarità idrogeologiche e di assetto storico-insediativo, definiscono questa fascia di transizione come uno dei sistemi fisico-ambientali strutturanti il territorio provinciale.
2. (P) Nelle zone di cui al precedente comma 1 sono vietati:
 - a. gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza, con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame o liquami e delle sostanze ad uso agrario, nel rispetto dei contenuti della specifica disciplina di settore, nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;
 - b. lo stoccaggio o accumulo dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici e dei concimi organici, con la sola eccezione di appositi contenitori impermeabilizzati;
 - c. l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti pozzi ed acquedotti per uso idropotabile

.....”

Estratto tav. A3 5 PTCP – Carta del dissesto

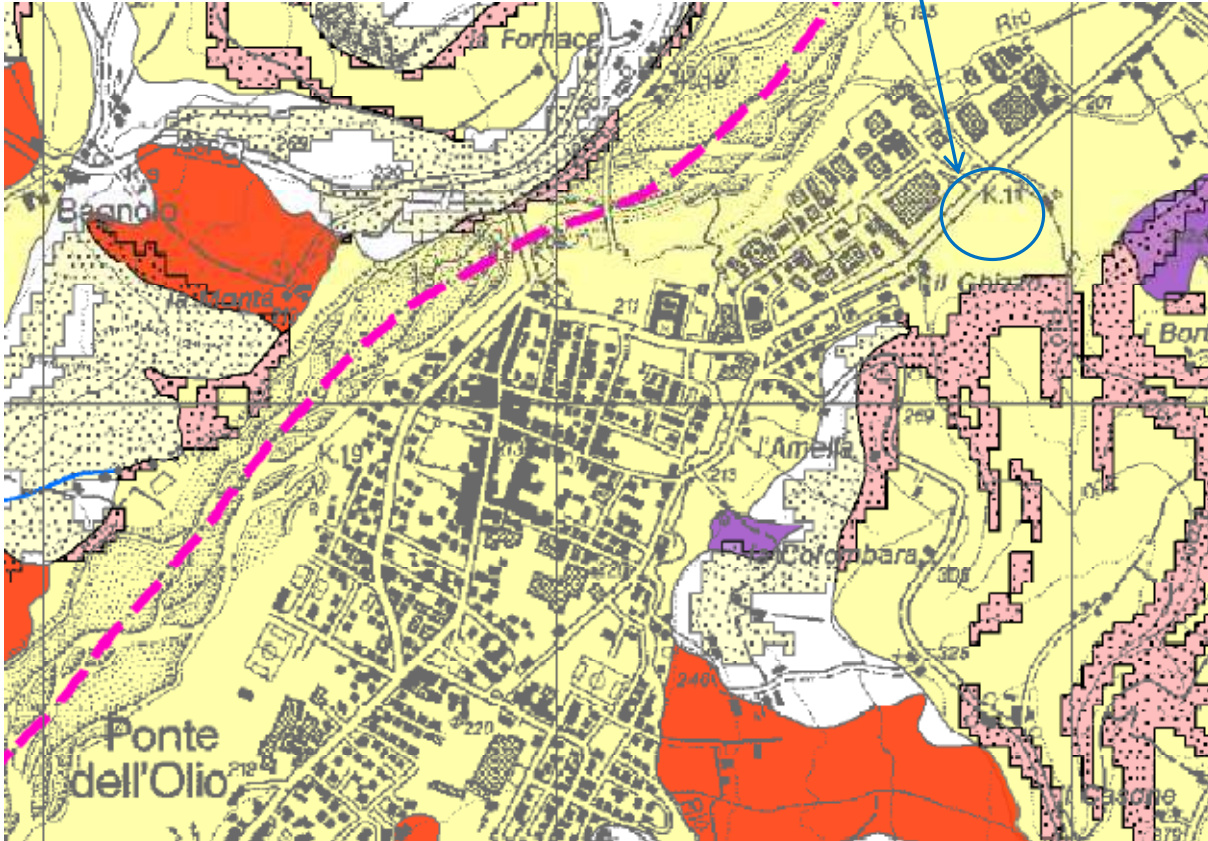
Area di intervento



-  Conoide torrenzia inattiva
-  Deposito antropico
-  Cava
-  Travertini
-  Deposito alluvionale terrazzato

Estratto tav. A4 5 PTCP – Carta delle aree scuscellibili di effetti sismici locali

Area di intervento



T	X			II (III, classe Di, in caso di inclinazione critica degli eventuali orizzonti di alterazione/fratturazione di spessore > 5m)
I		X		II (I, classe Di, in caso di orizzonti di alterazione/fratturazione di spessore > 5m)
D	X			II

Estratto tav. A5 1 PTCP – Tutela delle risorse idriche



Are di ricarica

Territorio di pedecollina-pianura

- Settore di ricarica di tipo D - Alimentazione laterale subalvea
- Settore di ricarica di tipo A - Ricarica diretta
- Settore di ricarica di tipo B - Ricarica indiretta

Are critiche

- Zone di vulnerabilità da nitrati (ZVN)
- Zone di vulnerabilità intrinseca alta, elevata ed estremamente elevata dell'acquifero superficiale⁽⁴⁾

..... **estratto articolo 35NTA del PTCP**

5. (D) Le zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura sono costituite dalle seguenti settori di ricarica degli acquiferi: tipo A, settore caratterizzato da ricarica diretta della falda; tipo B, settore di ricarica indiretta della falda; tipo C, bacini imbriferi di primaria alimentazione dei settori di tipo A e B; tipo D, fasce adiacenti agli alvei fluviali con prevalente alimentazione subalvea. Nell'ambito di tali zone valgono le seguenti disposizioni:

- 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;
- 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;

Relazione tecnica

- c. in tutti i settori delle aree di ricarica della falda devono essere raccolte e trattate tutte le acque di primapioggia 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;*
- d. nei settori di ricarica di tipo A, B e D, nelle aree non urbanizzate e non destinate all'urbanizzazione da strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati alla data di entrata in vigore del PTA, valgono le seguenti disposizioni:*
- fatte salve le previsioni di livello sovracomunale, le aree di nuova edificazione devono essere pianificate dai Comuni nell'ambito dei PSC o PRG, conformemente a quanto disciplinato dalla successiva Parte terza, con l'obbligo di collettare i reflui alla pubblica fognatura e di disporre specifiche misure compensative degli interventi urbanistico-edilizi finalizzate a garantire la parità del bilancio idrico, ferme restando le disposizioni di cui al comma 2, lettera b., del precedente Art. 34 in materia di risparmio idrico e di corretta gestione degli scarichi;
 - i Comuni, nell'ambito dei PSC o PRG, individuano gli interventi necessari per contrastare gli effetti negativi dell'impermeabilizzazione dei terreni, garantendo le condizioni di sicurezza igienico-sanitaria e il rispetto delle tutele culturali e paesaggistiche di cui al D.Lgs. n. 42/2004;
- e. nei settori di ricarica di tipo A, B e D, 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 prevedono misure per la tutela quantitativa e qualitativa della risorsa idrica definendo le attività consentite, prioritariamente tramite l'esclusione dei centri di pericolo di cui all'allegato 1 al Capitolo 7 delle Norme del PTA, e le modalità di realizzazione delle infrastrutture tecnologiche e viarie; l'insediamento di nuove attività industriali non va consentito nei settori di ricarica di tipo D, mentre nei settori di ricarica di tipo A va subordinato al rispetto delle seguenti condizioni:*
- che non vengano previste o potenziate attività di gestione di rifiuti pericolosi;
 - che non sia presente uno stato di contaminazione delle acque sotterranee tale da rendere insostenibile ulteriore carico veicolato;
 - che gli scarichi permettano il collettamento in pubblica fognatura delle acque reflue di lavorazione;
 - che il prelievo di acque sotterranee a scopo produttivo sia verificato alla luce di una valutazione di compatibilità con il bilancio idrico locale supportata da specifico studio idrogeologico;
- f. nei settori di ricarica di tipo A, B e D, nelle aree urbanizzate alla data di entrata in vigore del PTA i Comuni e l'ATO, secondo le rispettive competenze, devono prevedere misure per la riorganizzazione della rete fognaria (separazione delle reti e messa in sicurezza della rete delle acque nere) e la messa in sicurezza della rete viaria; le stesse misure vanno previste, se necessarie, anche per gli insediamenti e le infrastrutture viarie presenti nelle aree a destinazione rurale; l'insediamento di nuove attività industriali nei settori di ricarica di tipo D va consentito nel rispetto delle condizioni elencate all'precedente lettera e. per le attività industriali nei settori di ricarica di tipo A;*
- g. nei settori di ricarica di tipo D non sono comunque ammessi:*
- la realizzazione di nuovi distributori di carburanti;
 - la realizzazione di nuovi impianti di lavaggio automezzi;
 - la realizzazione di nuovi cimiteri;
- h. nei settori di ricarica di tipo A, B e D, l'esercizio delle attività estrattive per le quali, alla data di approvazione del PTA, non è stata approvata la convenzione richiesta dall'art. 12 della L.R. n. 17/1991, va effettuato nel rispetto delle seguenti condizioni:*
- le attività estrattive non devono comportare rischi di contaminazione della falda e sono subordinate alla definizione di progetti di recupero ambientale da effettuarsi alla cessazione dell'attività; nella formazione dei detti progetti dovrà essere valutato il potenziale utilizzo delle ex cave come bacini di accumulo della risorsa idrica;
 - non sono ammessi tombamenti di invasi di cava con terreni eccedenti i limiti di qualità di cui alla colonna A del D.M. n. 471/1999;
 - nei settori di ricarica di tipo D le attività estrattive vanno finalizzate prioritariamente al recupero idraulico al fine di ripristinare e favorire il rapporto fiume-falda;
- i. nei settori di ricarica di tipo A, B e D le attività di gestione dei rifiuti sono disciplinate come segue:*
- nei settori A e D non sono ammesse discariche di rifiuti, pericolosi e non;
 - nei settori B sono consentite discariche limitatamente a rifiuti non pericolosi come da D.M. n. 471/1999, subordinandone la realizzazione a verifica di compatibilità idrogeologica a scala areale;
- j. nei settori di ricarica di tipo C devono essere rispettate le medesime disposizioni di cui al precedente comma 4, lettere b., c., d., previste per le zone di protezione delle acque superficiali.*
-”

LA CONFIGURAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Estratto tavola PSC 01.1 - Progetto del territorio comunale

Ambiti costitutivi del territorio

Le previsioni di PSC individuano graficamente la nuova impostazione urbanistica dell'area, impostazione che prevede una futura strada parallela alla strada provinciale SP36 e una strada di ingresso per il comparto "P".

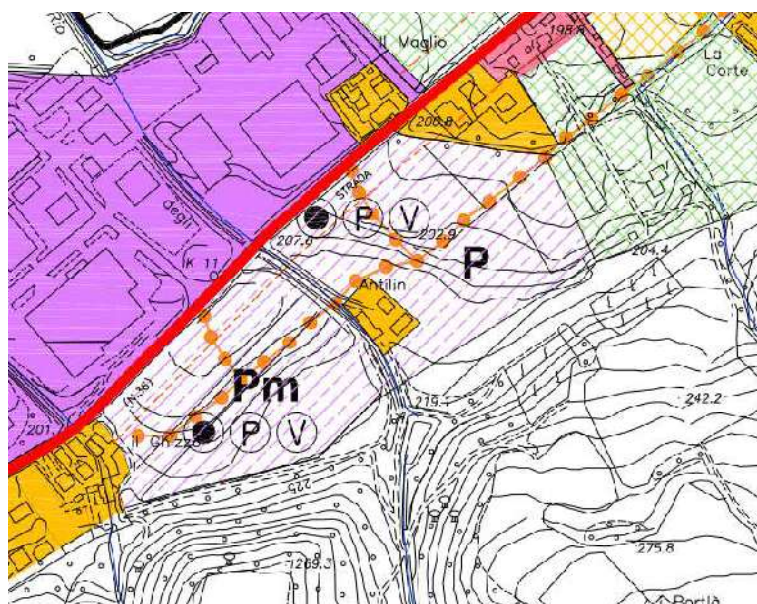
L'ingresso è fuori dalle aree oggetto di intervento e per la restante parte del comparto esclusa dall'intervento per vicissitudini legali si ritiene non possano procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Si è progettato di posizionare la nuova

strada di lottizzazione in prossimità di un accesso già esistente lasciando la possibilità di proseguire la strada sulle altre aree del comparto lasciando la possibilità di realizzare una nuova strada comunale.

Il verde sarà posizionato in fregio alla strada provinciale e in prossimità delle abitazioni esistenti.

I parcheggi saranno distribuiti lungo le strade.



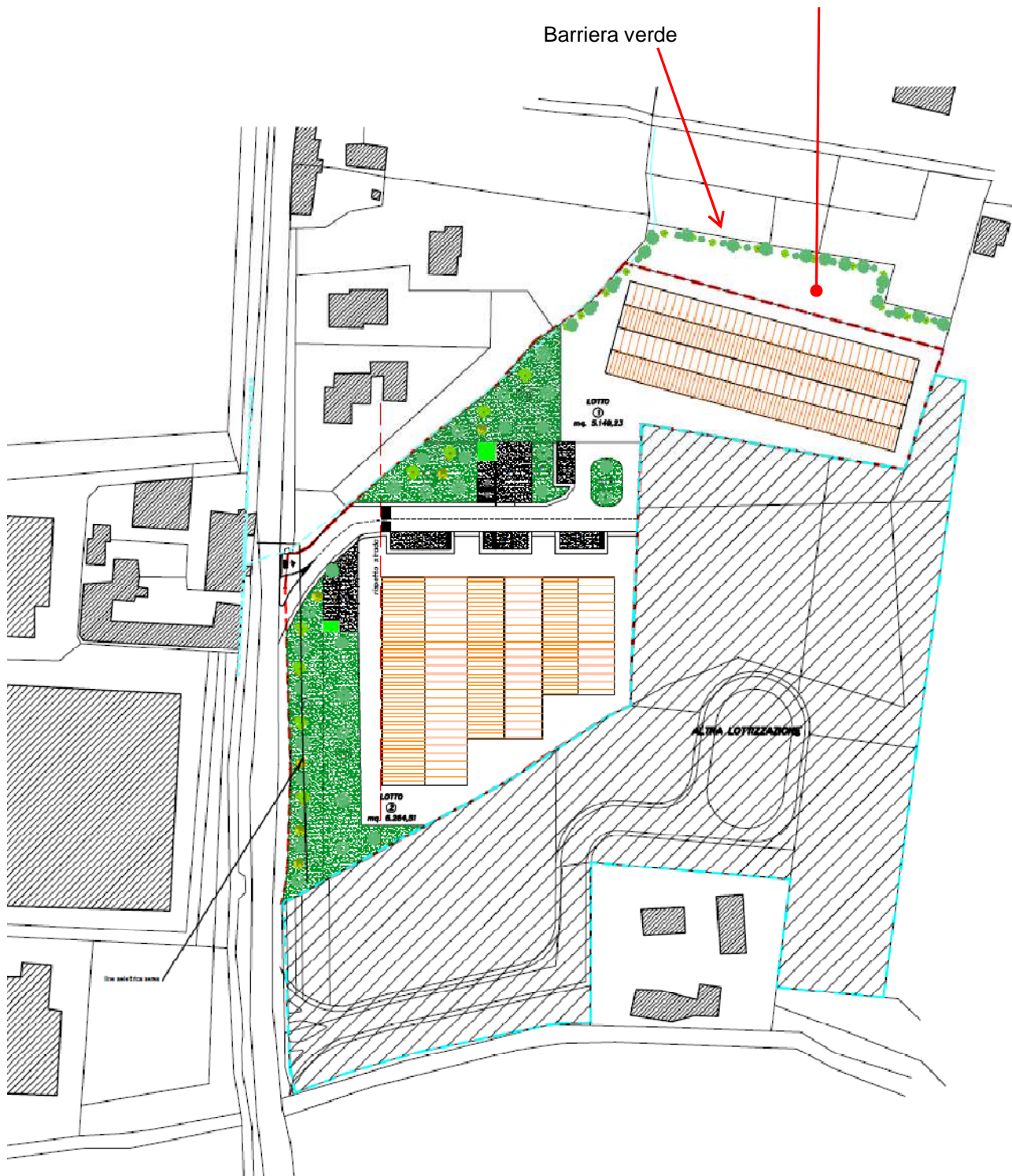
LE AREE STRADALI

Il piano particolareggiato prevede la completa realizzazione della viabilità pubblica e la successiva cessione di dette opere da parte della Ditta lottizzante al Comune di Ponte dell'Olio è regolata dalle vigenti disposizioni di legge contenute e riassunte nella convenzione urbanistica da stipulare.

La pavimentazione sarà realizzata in asfalto come pure i marciapiedi: questi ultimi, in prossimità degli incroci, delle intersezioni, dei passi carrai e degli accessi pedonali verranno ribassati al fine di garantire il livello minimo della soglia dell'accessibilità onde soddisfare quanto disposto dalla normativa per il superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 , D.M. 236/89 e s.m.i.).

Area da annettere al lotto "1" di proprietà Scagnelli

Barriera verde



VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Tutti gli spazi a verde pubblico verranno piantumati con specie autoctone oltre ad essere seminati a prato.

Lungo la strada provinciale verrà creata una barriera verde.

VERDE PRIVATO

Tutti gli spazi a verde privato, la cui posizione è individuata in planimetria, saranno ribassati per funzionare come vasca di laminazione (si veda relazione idraulica) e verranno piantumati con specie autoctone in modo di creare barriera verde verso le abitazioni esistenti.

Al lotto "1" (proprietà Scagnelli) verrà annessa un'area che attualmente è fuori dalla perimetrazione che individua l'"ambito di insediamento produttivo P", sempre di proprietà Scagnelli, per la quale si pone il vincolo di realizzare una barriera verde.

I PARCHEGGI PUBBLICI

I parcheggi pubblici previsti soddisfano la dotazione minima degli standard, per una superficie pari a m² 882,02 rispetto ai m² 871,93 dovuti (standard urbanistici).

I parcheggi, come si evince dagli elaborati grafici allegati, sono stati distribuiti lungo le strade della lottizzazione, disposti a "pettine", suddivisi in più blocchi.

La pavimentazione prevista per i posti auto è in asfalto così come per gli spazi di manovra e quello per i disabili. Detti spazi verranno comunque delimitati con pittura a colore bianco.

VERIFICA LEGGE 13/89, D.M. 236/89 E S.M.I. DEGLI SPAZI PUBBLICI

Le opere di urbanizzazione, strade, parcheggi, marciapiedi e verdi pubblici verranno realizzati in modo tale da garantire la soglia dell'accessibilità, onde consentirne la fruizione a persone con ridotte capacità motorie.

Lungo i marciapiedi sono previsti scivoli a distanza massima di ml. 25 - in prossimità dei passi carrai e degli accessi pedonali - con un dislivello mai superiore a cm. 2,5. Tali scivoli garantiscono l'accesso ai singoli edifici oltre agli spazi di verde pubblico. La pavimentazione dei marciapiedi verrà realizzata in asfalto con pendenza massima pari all'1% per il naturale deflusso delle acque.

Nei parcheggi pubblici sono comunque individuati cinque posti auto per disabili della larghezza minima di mt. 3,20 : non sono previste soglie e/o dislivelli tra questo e la strada pubblica.

VERIFICA DEGLI STANDARDS

Stante la superficie catastale gli standard urbanistici da individuare in loco, risultano essere i seguenti:

Poprietà MOLINELLI Srl mappale 813

- Superficie territoriale (reale).....	ST	=	9.785,51 m ²
- Indice di utilizzazione territoriale.....	Ut	=	4.500 m ² /ha
- Superficie utile lorda ST x UT.....	SUL	=	4.403,83 m ²
- Dotazione di pubblici servizi 15% x ST	PS	=	1.467,82 m ²
di cui a parcheggi pubblici 5% x ST.....	P _{pubblici}	=	489,27 m ²
di cui a verde pubblico 10% x ST.....	V _{pubblico}	=	978,55 m ²
- Dotazione di verde privato 10% x ST	V _{privato}	=	978,55 m ²

Dai conteggi sopra richiamati ne derivano i seguenti indici urbanistici:

- S.T. Superficie territoriale:.....	m ²	9.785,51	
- Superficie parcheggi:.....	m ²	496,28	> 489,27
- Superficie verde pubblico:.....	m ²	988,27	> 978,55
- Superficie verde privato:.....	m ²	986,55	> 978,55
- Superficie destinata a marciapiedi:.....	m ²	195,23	
- Superficie destinata alla viabilità:.....	m ²	853,88	
- Totale Superficie verde+parcheggi+marciapiedi+viabilità:.....	m ²	3.520,91	
- S.F. Superficie Fondiaria:	m ²	9.785,51 – m ² 3.520,91	=6.264,60 m ²
- U.F. Indice di Utilizzazione Fondiaria:		4.403,83 m ² / 6.264,60 m ²	= 0,703 m ² /m ²

Poprietà SCAGNELLI Pietro mappali 814 e 223 (parte)

- Superficie territoriale (reale).....	ST	=	7.653,18 m ²
- Indice di utilizzazione territoriale.....	Ut	=	4.500 m ² /ha
- Superficie utile lorda ST x UT.....	SUL	=	3.443,93 m ²
- Dotazione di pubblici servizi 15% x ST	PS	=	1.147,98 m ²
di cui a parcheggi pubblici 5% x ST.....	P _{pubblici}	=	382,66 m ²
di cui a verde pubblico 10% x ST.....	V _{pubblico}	=	765,32 m ²
- Dotazione di verde privato 10% x ST	V _{privato}	=	765,32 m ²

Dai conteggi sopra richiamati ne derivano i seguenti indici urbanistici:

- S.T. Superficie territoriale:.....	m ²	7.653,18	
- Superficie parcheggi:.....	m ²	385,75	> 382,66
- Superficie verde pubblico:.....	m ²	792,47	> 765,32
- Superficie verde privato:.....	m ²	775,23	> 765,32

