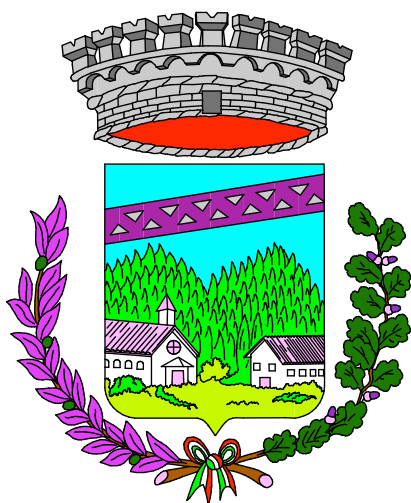


COMUNE DI COLBORDOLO



PROVINCIA DI PESARO-URBINO

PIANO REGOLATORE GENERALE

2007

PROGETTISTA INCARICATO

ANTONIO VECCHI

dott.arch.

Via Mazza, 68

61100 Pesaro PU

INDAGINE GEOLOGICA

UNIGEO

VITTORIO LONGHINI

in collaborazione con

LEA LONGHINI

MARCO LONGHINI

Fano

dott.geol.

dott.geol.

dott.geol.

INDAGINE BOTANICO - VEGETAZIONALE

ETTORE FRANCA

FRANCESCA PIERINI

dott.agr.

dott.agr.

COLLABORAZIONE

RAFAŁ WIŚNIEWSKI

arch.

INDAGINE STORICO - CULTURALE

UFFICIO TECNICO COMUNALE

GIUSEPPE MENGARELLI

geom.

OGGETTO

PIANO REGOLATORE GENERALE

RELAZIONE

ELABORATO N

1

DATA

LUGLIO 2008

CLASSIFICA

UR/1144

SCALA

ADOTTATO

CONTRODEDOTTO

APPROVATO

PUBBLICATO

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

INDICE

- 1. PREMESSA**
- 2. LA METODOLOGIA DI PROGETTO**
- 3. LE INDAGINI DI SETTORE**
- 4. IL PROGETTO DELLE TUTELE**
- 5. IL PROGETTO URBANISTICO**
 - 5.1 Generalità**
 - 5.2 L'assetto viario di progetto**
 - 5.3 Il Capoluogo e il Monte di Colbordolo**
 - 5.4 L'abitato di Bottega**
 - 5.5 Gli abitati di Morciola, Cappone e Capponello**
 - 5.6 Gli abitati di Montefabbri, Pontevecchio, Ca' La Balia e Ca' Baldino**
 - 5.7 L'impianto normativo**
 - 5.8 La reiterazione di zone di interesse pubblico**
- 6. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO**
- 7. VERIFICA STANDARDS URBANISTICI**
 - 7.1 Generalità**
 - 7.2 Conteggio standards urbanistici**
- 8. ELENCO DEGLI ELABORATI**

1. PREMESSA

1. La presente relazione verte sulla Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Colbordolo.
2. Tale Variante viene redatta su una base cartografica (estesa all'intero territorio comunale) diversa da quella su cui è stato redatto il P.R.G. vigente.
3. In particolare per le zone urbanizzate (ed un loro intorno significativo), tale nuova base cartografica è costituita dal rilievo aero-fotogrammetrico del Comune in scala 1:2.000, oggetto di specifico collaudo.
Per le restanti aree comunali, si è adottata la Carta Tecnica Regionale in scala 1:10.000.
4. La sostituzione della cartografia di base, da quella catastale a quella aerofotogrammetrica (e quindi con riferimenti georeferenziali differenti) ha comportato una diffusa serie di interventi di "aggiustamento" delle varie zone, per uniformarsi alle indicazioni cartografiche e per meglio aderire allo stato dei luoghi.
5. Tali interventi di aggiustamento risultano quindi di natura puramente tecnica, privi di espressa "voluntas variandi" da parte del Consiglio Comunale delle previsioni urbanistiche, ferma restando comunque l'approvazione da parte dello stesso Consiglio Comunale del Nuovo assetto complessivo risultante dagli elaborati di Piano.
6. Diversa invece la condizione delle Varianti per le quali si manifesta un'espressa volontà di modifica delle previsioni di P.R.G. da parte del Consiglio Comunale.
7. Tali Varianti sono illustrate nei Capitoli che seguono, distinte per località, così da agevolare la lettura con le corrispondenti tavole grafiche.
8. L'impianto normativo, ivi compresa la modalità di tabulazione delle Zone di Espansione, viene riconfermato, pur risultando oggetto di una revisione integrale.
9. L'intera nuova stesura della presente Variante di P.R.G. è da ritenersi integralmente sostitutiva degli elaborati attualmente vigenti, tranne che per lo studio del settore storico-culturale, per il quale la Variante si limita ad alcune modeste correzioni della Tabella B "Specifiche Tecniche Edifici e manufatti storici", con esclusione dei relativi elaborati grafici che vengono riconfermati nella vigente stesura.

2. LA METODOLOGIA DI PROGETTO

La presente Variante si attiene alla metodologia di redazione del P.R.G. vigente, riconfermando una distinta redazione del Progetto dei vincoli e delle tutele e del Progetto della Pianificazione Urbanistica, regolamentando le eventuali interferenze.

I dati, informativi e prescrittivi, raccolti nelle fasi precedenti ed elaborati mediante un processo di sintesi critica nel “Progetto delle Tutele”, vengono ora fatti propri dal Progetto Urbanistico, le cui scelte ubicazionali e dimensionali ne risultano giustamente e ponderatamente condizionate.

Tali scelte progettuali sono state costantemente verificate con gli indirizzi generali del P.T.C., al fine di allineare la proposta di pianificazione Comunale agli studi e alle proposte di più vasto raggio.

Anche l'impianto normativo di Variante risulta, come si è detto, redatto con le stesse modalità delle N.T.A. vigenti, compresa la tabulazione dei parametri urbanistici di ciascun Comparto di Nuovo Impianto.

3. LE INDAGINI DI SETTORE

Fermo restando che l'attuale P.R.G. risulta già adeguato alle prescrizioni del P.P.A.R., la sostituzione della base cartografica, che consente una lettura più dettagliata del territorio, ha comportato una rivisitazione degli ambiti di tutela derivanti dagli studi di settore geologico e botanico-vegetazionale, anch'essi oggetto di aggiornamento: il primo anche in dipendenza delle previsioni del P.A.I. ed il secondo in dipendenza del naturale evolversi del patrimonio botanico.

Per lo studio storico, le modificazioni intervenute, di entità limitate, hanno suggerito la riproposizione dello Studio già disponibile, con leggerissimi aggiornamenti.

4. IL PROGETTO DELLE TUTELE

Gli Studi di settore geologico, botanico-vegetazionale e storico, danno luogo ad una serie di perimetrazioni, indicazioni, prescrizioni, cautele, norme ed altro.

Trattandosi di Studi di supporto alla redazione del P.R.G. e non di elaborati costitutivi del P.R.G. stesso, tali indicazioni (od altro) hanno valore ai soli fini della redazione del Piano, ma non risultano "ipso-facto" vigenti.

Sono da considerare vigenti (una volta espletato l'iter approvativo della presente Variante) unicamente le perimetrazioni riportate nella tavole di Piano e le relative prescrizioni riportate nelle N.T.A.

Viene riconfermata la metodologia seguita in precedenza per la stesura del progetto delle tutele, la quale trae origine dalle linee programmatiche del P.P.A.R., sintetizzando le prescrizioni e le indicazioni contenute nei vari articoli della normativa di attuazione del medesimo.

Più precisamente, acquisite le indicazioni e le proposte dei vari studi di settore, il progetto interviene graduando i vari livelli di tutela all'interno degli ambiti cartograficamente delimitati e di pertinenza delle categorie costitutive del paesaggio, operando conformemente al disposto dell'Art. 27 Bis delle N.T.A. del P.P.A.R.

In quest'ottica il presente Piano ha individuato i seguenti livelli di tutela:

- "Tutela integrale";
- "Tutela orientata";
- "Tutela diffusa".

Tali livelli di tutela, una volta accertati e verificati mediante gli studi di settore l'esistenza, la persistenza, il grado di integrità e le condizioni di rischio del bene da tutelare, vengono conseguentemente applicati al relativo ambito, ottenendo in tal modo una gerarchizzazione dei livelli di tutela per ogni singola categoria costitutiva del paesaggio presente sul territorio esaminato.

Oltre a tali livelli di tutela, vengono individuati anche alcuni altri vincoli, definiti "speciali", nei quali sono ricompresi sia alcune categorie o elementi individuati dal P.P.A.R. e assoggettati a specifiche normative non riconducibili ad alcuno dei livelli di tutela accennati, e sia alcuni vincoli derivanti da leggi o decreti di livello nazionale, distinti dal P.P.A.R. ed in esso non ricompresi.

Al fine di agevolare il controllo e la gestione del Piano, nel tabulato che regola le attività insediative di nuovo impianto (Tabella A delle N.T.A.) è riportata, per ciascun Comparto, l'eventuale interferenza del Comparto stesso con aree a qualche titolo tutelate o vincolate, nonché le prescrizioni a cui i singoli Strumenti Urbanistici Esecutivi debbono uniformarsi.

Nelle tavole di Piano risulta perimetrata, tra l'altro, la fascia di tutela di fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 142 comma 1, lettera c) del D. Lgs. n. 42/04) definiti dallo stesso articolo in 150 ml. su ambo i lati.

In considerazione della difficoltà oggettiva di lettura del territorio, si segnala la prevalenza della norma scritta rispetto a quella graficizzata.

5. IL PRGETTO URBANISTICO

5.1 Generalità

Le previsioni urbanistiche di progetto consistono essenzialmente nell'assetto viario di progetto, nell'azzonamento e nella quantificazione delle potenzialità edificatorie di ciascuna delle aree di nuovo impianto previste dal progetto stesso.

Tali previsioni sono state condotte nel rispetto delle aree vincolate o costituenti oggetto di tutela da parte del Progetto delle Tutele.

In caso di interferenza delle aree di nuovo impianto con aree tutelate o vincolate, questa è segnalata nella Tabella "A" – Specifiche Tecniche aree di nuovo impianto e sono indicate, nelle Norme Tecniche di Attuazione, le cautele e le prescrizioni cui gli Strumenti Urbanistici Esecutivi devono attenersi.

Ciò consente una puntuale verifica della congruenza delle previsioni di azzonamento e di quelle di tutela delineate dal Piano.

5.2 L'assetto viario di Progetto

Le previsioni di assetto viario, di livello sovracomunale indicate nel Piano, riconfermano le previsioni del P.T.C. Provinciale.

A queste si affianca la riconferma di alcune ulteriori previsioni, proprie del vigente Piano, volte ad un miglioramento di alcune situazioni locali e tutte di modesta rilevanza, nella consapevolezza della estrema difficoltà di dare attuazione a rilevanti opere viarie da parte dei Comuni a causa del loro elevato costo.

Risulta inoltre recepita e riconfermata, così come progettata dalla Provincia, una rettifica del percorso della Urbinate in località Ca' La Balia e la Circonvallazione di Morciola e Cappone, la quale consentirà di deviare il traffico in transito verso Urbino dal Ponte sull'Apsa (in corrispondenza di Molino Ruggeri) fino ad oltre Cappone.

Il Piano conferma il collegamento viario (pur con lievi modifiche di tracciato) fra la prima curva della strada che da Cappone sale a Colbordolo, l'attuale Urbinate e detta circonvallazione, così da escludere che il traffico diretto al Capoluogo continui ad attraversare il nucleo più vecchio di Cappone.

Il Piano recepisce inoltre l'assetto viario già realizzato, che collega la Via delle Regioni alla Piana di Talacchio, passando di fianco alla Cantina Sociale.

Nel Piano trova conferma anche la previsione viaria che metterà in collegamento la parte terminale di Bottega (lato Morciola) con la Fogliense, oltre il Fiume.

Nel presente Piano viene cassata la previsione di una porzione della circonvallazione di Bottega (lato Fiume Foglia).

Per il Capoluogo, le interferenze tra la situazione altimetrica del territorio e quella dell'edificato, non consentono la realizzazione di una circonvallazione.

Sul Monte di Colbordolo è stata cassata la breve bretella viaria prevista dall'attuale Piano.

5.3 Il Capoluogo ed il Monte di Colbordolo

Gli interventi più significativi apportati dalla presente Variante, rispetto alle previsioni vigenti sono così riassumibili:

1. è stato cassato il Comparto denominato nel P.R.G. vigente 2C per le difficoltà attuative legate alla forte pendenza del sito;
2. sono state riviste le destinazioni di Zona F all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato;
3. è stato recepito l'ampliamento del cimitero;
4. la zona dell'abitato del Monte è stata definita come zona di completamento (anziché di conservazione volumetrica), cassando la viabilità intermedia, di scarsa utilità e difficilmente realizzabile per le pendenze in gioco;
5. nella parte terminale di Via Circonvallazione, verso Sud, è stata cassata la previsione di edificabilità di un Lotto (in precedenza definito "intercluso"), in quanto escluso dalle zone esenti ed incompatibile con i vincoli di P.P.A.R.

5.4 L'abitato di Bottega

Gli interventi più significativi apportati dalla presente Variante rispetto alle previsioni vigenti, sono così riassumibili:

1. I Comparti attuali, denominati 2B e 4B, con la presente Variante coinvolgono una maggior superficie territoriale, mentre rimane invariata la potenzialità edificatoria, così da poter meglio distribuire le volumetrie, contenendone le altezze.
2. Il Comparto 3B viene esteso come superficie territoriale, inglobando una parte dell'edificato e della viabilità adiacenti, così da consentire una riqualificazione di maggior respiro.
3. Il Comparto 1B è stato ricompreso, insieme a limitate aree adiacenti, all'interno di un Piano di Recupero già approvato.
4. Il Comparto 7B è stato riperimetrato, escludendo un fabbricato esistente in precedenza, erroneamente posto a cavaliere della perimetrazione. Per detto edificio e per quello adiacente è stata prevista una zona di Completamento.
5. Per le Zone Produttive esistenti in prossimità di Via Don Minzoni, si prevede una riconversione ad uso urbano, previa demolizione dei fabbricati industriali, con evidenti benefici per il centro abitato.
6. Per la Zona Produttiva verso il confine comunale Nord, in considerazione della particolare localizzazione vicino all'ansa del fiume, si prevede ora una Zona di Conservazione Volumetrica (anziché di completamento), al fine di evitare ulteriori edificazioni.
7. Per il capannone esistente, con il quale interferiva la previsione di circonvallazione a valle (ora cassata), si prevede la formazione di un nuovo

comparto ad Uso Urbano (9B), con obblighi di demolizione dei fabbricati industriali.

5.5 Gli abitati di Morciola, Cappone e Capponello

Oltre alle previsioni dell'assetto viario di cui si è detto, gli interventi più significativi apportati dalla presente Variante, rispetto alle previsioni vigenti, sono così riassumibili:

1. Il Comparto 15M di nuova previsione, ancorché insistente sul tessuto urbano, si propone di incentivare la demolizione di un fabbricato di consistenti dimensioni, ubicato all'interno del tessuto residenziale ed in completo stato di abbandono. Inoltre, la perimetrazione del Comparto, rettifica una difformità di perimetrazione del Comparto 5M fra la tavola di P.R.G. e la relativa Convenzione. Va precisato che l'area in precedenza afferente al Comparto 5M ed ora ricompresa nel Comparto 15M, non ha contribuito in nessuna misura alla determinazione della potenzialità edificatoria del suddetto Comparto 15M.
2. Il Comparto denominato 9M, ubicato al limite Sud dell'abitato, viene esteso al fine di ricomprendere la viabilità già di previsione ed in parte quella esistente (Via Cappone, P.zza 1° Maggio, Via dell'Unità, quest'ultima di proprietà privata). L'inserimento delle previsioni viarie all'interno del perimetro del Comparto, garantisce la loro realizzazione (e la riqualificazione dell'esistente), contestualmente all'attuazione del Comparto stesso. La potenzialità edificatoria risulta incrementata in valore assoluto, mentre l'indice di Utilizzazione Territoriale risulta diminuito.
3. In conseguenza dell'assestamento del tracciato nel punto di innesto della bretella tra la Montelabbatese e la Provinciale 423, è stato previsto un modesto ampliamento della zona di completamento esistente.
4. La Zona Produttiva P.I.P. di nuovo impianto (Comparto 13M) risulta ripermetrata con conservazione delle potenzialità edificatorie ed assestamento delle destinazioni delle zone adiacenti.
5. Il Comparto 9T di nuova previsione, consiste in una zona di tipo turistico-sportivo con convenzionamento obbligatorio, così da poter consentire l'utilizzo degli impianti sportivi che verranno realizzati, non solo ai turisti, ma anche a tutti i cittadini, con il beneficio di prezzi agevolati, concordati dall'Amministrazione, a termini di convenzione.
6. In località Capponello è previsto un nuovo Comparto denominato 14M di limitata estensione e destinato allo sviluppo della piccola località. La Zona F è stata spostata a Sud della piccola zona di completamento.
7. Per il Comparto 2M è stata riportata la perimetrazione, ricomprendendo anche la Zona a Verde oltre il tornante.

5.6 Gli abitati di Montefabbri, Pontevecchio, Ca' La Balia e Ca' Baldino

Gli interventi più significativi apportati dalla presente Variante, rispetto alle previsioni vigenti, sono così riassumibili:

1. A Montefabbri non sono state apportate Varianti.

2. A Pontevecchio non sono state apportate Varianti.
3. A Ca' La Balia è programmato un potenziamento della Zona Produttiva ottenuto mediante la previsione di un nuovo Comparto di estensione.
4. A ca' Baldino non sono state apportate Varianti.
5. In località Bucaferrara è programmato un potenziamento della Zona Produttiva ottenuto mediante la previsione di un nuovo Comparto di estensione.

5.7 L'impianto normativo

1. L'impianto normativo del Piano è costituito dalle Norme Tecniche di Attuazione, cui si affiancano due Tabulati prescrittivi.
2. Il primo Tabulato – TABELLA A “SPECIFICHE TECNICHE ZONE DI EPSANSIONE” è relativo a tutte le zone di nuovo impianto previste dal Piano.
3. Il secondo – TABELLA B “SPECIFICHE TECNICHE EDIFICI E MANUFATTI STORICI” è inerente le prescrizioni relative al patrimonio urbano ed extra-urbano riconosciuto dal P.R.G.

Per ciascuno degli edifici che, tra quelli rilevati nel contesto dell'indagine di settore il Piano ha considerato di rilevanza storica, sono indicati nel Tabulato, oltre alla nomenclatura di individuazione, i riferimenti catastali, la presenza o meno nel Catasto Pontificio, la classificazione del censimento, se si tratti di manufatto urbano o extraurbano, l'eventuale ambito di tutela e la sua estensione individuata catastalmente, il livello di tutela e le categorie di intervento consentite.

In tal modo si ottiene una regolamentazione completa degli interventi consentiti per il patrimonio storico oggetto di studio.

Per ciascuna di dette zone sono indicati nel Tabulato, oltre alla nomenclatura delle aree, anche i parametri urbanistico-edilizi, gli usi ammessi ed altre indicazioni e prescrizioni.

4. L'insieme di queste prescrizioni e di quelle contenute nell'articolato delle N.T.A., propriamente detto, completano il quadro normativo che regola l'attuazione di tutte le aree di completamento e di nuovo impianto previste dal Piano.
5. Nella stesura delle N.T.A. è stata condotta in modo da non creare sovrapposizioni o antinomie con il Regolamento Edilizio Comunale.

5.8 La reiterazione di Zone di Interesse Pubblico

Nella individuazione delle zone di interesse pubblico, si è operato riconfermando le sole zone ritenute portatrici di valori peculiari e imprescindibili, ovvero non suscettibili di idonee localizzazioni alternative, evitando di reiterare una destinazione di zona che comporta, per la propria attuazione, anche il ricorso a procedimenti d'esproprio.

6. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

In considerazione della modesta rilevanza delle modifiche apportate con la presente Variante, ivi compresa la relativa potenzialità edificatoria, si può affermare che il dimensionamento del presente Piano sia sostanzialmente inalterato.

Nella lettura dei dati di cui alla Tabella "A" va considerato che l'altezza interpiano del P.R.G. vigente era assunta pari a m. 3,00, mentre dalla presente Variante, e limitatamente alle Zone di Nuovo Impianto e di nuova individuazione, essa è assunta in m. 3,30.

Ciò in considerazione degli accresciuti ingombri sia dei solai (variate normative sismiche) e sia dei pacchetti soprastanti i solai (variate normative termo-acustiche).

7. VERIFICA STANDARDS URBANISTICI

7.1 Generalità

La verifica delle aree per Standards Urbanistici di cui al D.M. n. 1444/68 ed alla L.R. n. 34/92 e s.m.i. è limitata alle sole Zone ad Uso Urbano di tipo "A" e di tipo "B", così come definite dal D.M. 1444/68.

Infatti sia le Zone B0, assoggettate a Convenzione, sia le Zone C, oggetto di attuazione mediante S.U.E., verificano nel proprio ambito gli standards urbanistici di propria pertinenza e pertanto risultano escluse dalla presente verifica.

La verifica delle aree per standards urbanistici, viene condotta assumendo la potenzialità edificatoria massima in termini volumetrici (Sf mq. x Uf mq./mq. x 3,00 m.) divisa per lo standard di cui alla L.R. 34/92 pari a 120 mc./abitante e, moltiplicando il numero di abitanti teorici insediabili così ottenuto, per 21 mq./ab di superficie a standard, secondo la L.R. 34/92.

Va evidenziato che il conteggio così condotto risulta estremamente prudenziale, essendo in realtà la capacità massima insediativa così ottenuta molto al di sopra del dato reale.

7.2 Conteggio Standards Urbanistici

1. Capoluogo

Zona "A":	$7.950 \text{ mq.} \times 0,3 \text{ mq./mq.} \times 3 \text{ m.} =$ (stima relativa al solo uso residenziale)	mc. 7.155
Zona "B1":	$17.780 \text{ mq.} \times 0,8 \text{ mq./mq.} \times 3 \text{ m.} =$ (indice stimato)	mc. 42.672
Zona "B4":	$48.174 \text{ mq.} \times 0,7 \text{ mq./mq.} \times 3 \text{ m.} =$	<u>mc. 101.165</u>
	TOTALE CAPOLUOGO	mc. 150.992

2. Monte di Colbordolo

Zona "B5":	$76.867 \text{ mq.} \times 0,2 \text{ mq./mq.} \times 3 \text{ m.} =$	<u>mc. 46.120</u>
	TOTALE MONTE DI COLBORDOLO	mc. 46.120

3. Talacchio

Zona "A":	18.958 mq. x 0,3 mq./mq. x 3 m. = (stima relativa al solo uso residenziale)	mc. 17.062
Zona "B1":	4.286 mq. x 0,8 mq./mq. x 3 m. = (indice stimato)	mc. 10.286
Zona "B3":	3.019 mq. x 0,8 mq./mq. x 3 m. =	mc. 7.246
Zona "B4":	32.329 mq. x 0,7 mq./mq. x 3 m. =	<u>mc. 67.891</u>
TOTALE TALACCHIO		mc. 102.485

4. Bottega

Zona "B1":	26.827 mq. x 0,8 mq./mq. x 3 m. = (indice stimato)	mc. 64.385
Zona "B3":	15.423 mq. x 0,8 mq./mq. x 3 m. =	mc. 37.015
Zona "B4":	79.814 mq. x 0,7 mq./mq. x 3 m. =	mc. 167.609
Zona "B6":	3.231 mq. x 0,4 mq./mq. x 3 m. =	<u>mc. 3.877</u>
TOTALE BOTTEGA		mc. 272.886

5. Morciola, Cappone, Capponello

Zona "B1":	37.218 mq. x 0,8 mq./mq. x 3 m. = (indice stimato)	mc. 89.323
Zona "B3":	24.014 mq. x 0,8 mq./mq. x 3 m. =	mc. 57.634
Zona "B4":	99.180 mq. x 0,7 mq./mq. x 3 m. =	<u>mc. 208.278</u>
TOTALE MORCIOLA, ECC..		mc. 355.235

6. Montefabbri

Zona "A":	9.124 mq. x 0,3 mq./mq. x 3 m. = (stima relativa al solo uso residenziale)	mc. 8.212
Zona "B1":	4.301 mq. x 0,8 mq./mq. x 3 m. = (indice stimato)	mc. 10.322
Zona "B4":	4.679 mq. x 0,7 mq./mq. x 3 m. =	<u>mc. 9.826</u>
TOTALE MONTEFABBRI		mc. 28.360

7. Pontevecchio

Zona "B1":	3.876 mq. x 0,8 mq./mq. x 3 m. = (indice stimato)	mc. 9.302
Zona "B101":	3.008 mq. x 0,8 mq./mq. x 3 m. = (indice stimato)	mc. 7.219
Zona "B4":	2.920 mq. x 0,7 mq./mq. x 3 m. =	<u>mc. 6.132</u>
TOTALE PONTEVECCHIO		mc. 22.653

8. Ca' La Balia

Zona "B4":	11.105 mq. x 0,7 mq./mq. x 3 m. =	<u>mc. 23.321</u>
TOTALE CA' LA BALIA		mc. 23.321

9. Ca' Baldino

Zona "B4":	7.793 mq. x 0,7 mq./mq. x 3 m. =	<u>mc. 16.365</u>
TOTALE CA' BALDINO		mc. 16.365

10. Riepilogo

- TOTALE CUBATURA	mc.	1.018.417
- ABITANTI TEORICI RESIDENZIALI (Vmc/120 mc./ab.)	n.	8.487
- FABBISOGNO AREE PUBBLICHE PER STANDARDS URBANISTICI (ab. x 21 mq./ab.)	mq.	178.227
- AREE PUBBLICHE ESISTENTI E DI PREVISIONE con esclusione delle Zone B0 e dei Comparti di nuovo impianto	mq.	797.129

8. ELENCO DEGLI ELABORATI

ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

Elaborati descrittivo-normativi

1. Relazione generale - Verifica Standards Urbanistici - Elenco degli Elaborati
2. Norme Tecniche di Attuazione

Elaborati di inquadramento

- | | |
|--|----------|
| I.1. Inquadramento territoriale (elaborato P.R.G. '98) | 1:25.000 |
| I.2. Stralcio P.P.A.R. | 1:50.000 |

Progetto delle tutele e dei vincoli (T)

- | | | |
|------|--|---------|
| Ti.0 | Ambiti sottoposti a tutela integrale P.P.A.R. | 1:10000 |
| To.0 | Ambiti sottoposti a tutela orientata P.P.A.R. | 1:10000 |
| Td.0 | Ambiti sottoposti a tutela diffusa ed a tutela speciale P.P.A.R. | 1:10000 |
| Ts.0 | Ambiti sottoposti a tutela speciale | 1:10000 |

Progetto della pianificazione urbanistica (Pu)

- | | | |
|-------|---|---------|
| Pu.0 | Aree di agglomerazione - Quadro di Unione | 1:10000 |
| Pu.1 | Progetto della pianificazione urbanistica Bottega | 1:2000 |
| Pu.2 | Progetto della pianificazione urbanistica Morciola-Cappone-Capponello | 1:2000 |
| Pu.3. | Progetto della pianificazione urbanistica Capoluogo-Monte di Colbordolo | 1:2000 |
| Pu.4. | Progetto della pianificazione urbanistica Talacchio-Piana di Talacchio | 1:2000 |
| Pu.5. | Progetto della pianificazione urbanistica Montefabbri-Pontevecchio-Ca' La Balia | 1:2000 |

ELABORATI DI SUPPORTO ALLA REDAZIONE DEL P.R.G.

Studio Botanico Vegetazionale (B)

Elaborati descrittivi

B.1 Relazione tecnica

Elaborati grafici

Bt.0 Carta degli ambiti di tutela 1:10000

Bv.0 Carta fisionomico – strutturale della vegetazione 1:10000

Studio Geologico Geomorfologico (G)

Elaborati descrittivi

Gr.1 Relazione geologica

Elaborati grafici

G.0 Carta geologica 1:10000

Ga.0 Carta degli ambiti di tutela del P.P.A.R. 1:10000

Gg.0 Carta delle pericolosità geologiche 1:10000

Gi.0 Carta idrogeologica 1:10000

Gm.0 Carta geomorfologia 1:10000

Gm.2 Carta geomorfologia
Morciola-Cappone-Capponello 1:2000

Gm.3 Carta geomorfologia
Capoluogo-Monte di Colbordolo 1:2000

Gm.4 Carta geomorfologia
Talcchio-Piana di Talcchio 1:2000

Gm.5 Carta geomorfologia
Montefabbri-Pontevecchio-Ca' La Balia 1:2000

Gp.0 Estratto del piano di assesto idrogeologico 1:10000

Gs.0 Carta delle pericolosità sismiche 1:10000

Gs.1 Carta delle pericolosità sismiche
Bottega 1:2000

Gs.2 Carta delle pericolosità sismiche
Morciola-Cappone-Capponello 1:2000

Gs.3	Carta delle pericolosità sismiche Capoluogo-Monte di Colbordolo	1:2000
Gs.4	Carta delle pericolosità sismiche Talacchio-Piana di Talacchio	1:2000
Gs.5	Carta delle pericolosità sismiche Montefabbri-Pontevecchio- Ca' La Balia	1:2000
Gt.0	Carta litologico-tecnica	1:10000
Gt.2	Carta litologico-tecnica Morciola-Cappone-Capponello	1:2000
Gt.3	Carta litologico-tecnica Capoluogo-Monte di Colbordolo	1:2000
Gt.4	Carta litologico-tecnica Talacchio-Piana di Talacchio	1:2000
Gt.5	Carta litologico-tecnica Montefabbri-Pontevecchio- Ca' La Balia	1:2000
Gv.0	Carta della acclività - Versanti	1:10000

Studio Storico-culturale

Elaborati descrittivi

7. Relazione sottosistema storico-culturale
(elaborato P.R.G. '98)
3. Relazione integrativa alla Tabella Normativa "B"

Elaborati grafici

Sa. 8.	Individuazione del patrimonio storico - culturale (elaborato P.R.G. '98)	1:10.000
Sa.9/a	Schede di censimento degli edifici e manufatti storici individuati dal P.P.A.R. e dal P.R.G. dal n° 1 al n° 26 (elaborato P.R.G. '98)	---
Sa.9/b	Schede di censimento degli edifici e manufatti storici individuati dal P.P.A.R. e dal P.R.G. dal n° 27 al n° 55 (elaborato P.R.G. '98)	---
Sa.9/c	Schede di censimento degli edifici e manufatti storici individuati dal P.P.A.R. e dal P.R.G. dal n° 56 al n° 100 (elaborato P.R.G. '98)	---

Sa.9/d Schede di censimento degli edifici e manufatti
storici individuati dal P.P.A.R. e dal P.R.G.
dal n° 101 al n° 143
(elaborato P.R.G. '98)

ERRATA CORRIGE

Si riporta la stesura corretta del punto 5.6, da considerarsi sostitutiva di quella precedente

5.6 Gli abitati di Montefabbri, Pontevecchio, Ca' La Balia, Ca' Baldino, Talacchio

Gli interventi più significativi apportati dalla presente Variante, rispetto alle previsioni vigenti, sono così riassumibili:

1. A Montefabbri non sono state apportate Varianti.
2. A Pontevecchio non sono state apportate Varianti.
3. A Ca' La Balia è programmato un potenziamento della Zona Produttiva ottenuto mediante la previsione di un nuovo Comparto di estensione.
4. A ca' Baldino non sono state apportate Varianti.
5. In località Bucaferrara è programmato un potenziamento della Zona Produttiva ottenuto mediante la previsione di un nuovo Comparto di estensione.
6. A Talacchio risulta modificata la perimetrazione del Comparto 2T di iniziativa pubblica, adeguando i relativi parametri urbanistici. Risulta modificata la previsione di Zona di Completamento (1° Consorzio Talacchio), riconducendola a Zona di Espansione già assoggettata a S.U.E., in attesa del perfezionamento delle obbligazioni derivanti dalla Convenzione. Per il Comparto 3T risulta identificata una fascia di Parcheggio Pubblico di fianco all'attuale sedime stradale, con conseguente traslazione della fascia di rispetto stradale attestata ora sul reale ciglio stradale.

