



COMUNE DI GRADARA  
Provincia di Pesaro e Urbino

# VARIANTE GENERALE AL P.R.G.



## TAV. 4 SCHEDE DELLE AREE-PROGETTO - 1

ADOZIONE: Del. C.C. n. .54 del 22.12.2006
ADOZIONE DEFINITIVA: : Del. C.C. n. 36 del 27.08.2007
CONTRODEDUZIONI AI RILIEVI FORMULATI DALLA PROVINCIA: Del. C.C. n. 49 del 21.10.2008
APPROVAZIONE: Del. C.C. n. del
PUBBLICAZIONE B.U.R. MARCHE: n. .... del .....



COMUNE DI GRADARA  
Provincia di Pesaro e Urbino

# VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

## TAV. 4 SCHEDE DELLE AREE – PROGETTO - 1

ADOZIONE: Del. C.C. n. .54 del 22.12.2006
ADOZIONE DEFINITIVA: : Del. C.C. n. 36 del 27.08.2007
CONTRODEDUZIONI AI RILIEVI FORMULATI DALLA PROVINCIA: Del. C.C. n. 49 del 21.10.2008
APPROVAZIONE: Del. C.C. n. del
PUBBLICAZIONE B.U.R. MARCHE: n. .... del .....

Il Sindaco  
Franca FORONCHI

Il Segretario - Direttore Generale  
Giovanni MICELI

*Progettisti*

Roberto FARINA (responsabile)

Alessandra CARINI

*Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche*

Francesco MANUNZA (analisi socio-economiche e proiezioni demografiche)

*Collaboratori:*

Antonio CONTICELLO (elaborazioni grafiche)

Concetta VENEZIA (editing)

*Comune di Gradara*

Selene GIUSINI (responsabile settore urbanistica)

Annarita SANTILLI (consulente sett. urbanistica)



OTTOBRE 2008

---

<b>4.a SCHEDE PROGETTO INTRODOTTE IN SEDE DI VARIANTE GENERALE</b>	<b>1</b>
<b>AMBITI RESIDENZIALI</b>	
APR.a – Fanano – Via Sotto Farneto	3
APR.d – Fanano Alta	7
APR.e – Massignano 1	11
APR.f – Massignano 2	14
APR.g – Ex Fornace	17
APR.h – Massignano 3	23
APR.i – Via Cattolica	26
APR.m – Via Monte Formica	30
APR.o – Via Mortola	34
APR.p – Via Tario	39
APR.q – Via Tavullia	42
APR.r – Via Tavullia	45
APR.t – Santo Stefano	48
APR.u – Santo Stefano	52
APR.v – Santo Stefano	56
APR.x – Santo Stefano	60
APR.y – Granarola	64
APR.z – Granarola	67
APR.aa – Granarola	71
APR.ac – Santo Stefano	74
APR.ad – Via Mercato	78
<b>AMBITI TURISTICO-RICETTIVI</b>	
APT.a – Agriturismo La Serra	82
APT.b – Fanano Alta	86
APT.d – Mortola	90
<b>AMBITI COMMERCIALI</b>	
APC.a – Massignano	94
<b>AMBITI PRODUTTIVI</b>	
APl.a/b – Massignano97	
<b>AMBITI PER SPAZI PUBBLICI, SERVIZI E ATTREZZATURE</b>	
APP.4 - Centro Servizi – Bus Terminal	100

---

---

<b>4.b SCHEDE PROGETTO RECEPITE DALLA VARIANTE PAR- ZIALE 2005</b>	<b>103</b>
APP1 – Parcheggio della Rocca e piazza (scheda A)	104
APP5 - Piazza Paolo e Francesca – Nuova sede comunale e servizi	107
APP6 – Piazza Borgo Mercato – intervento di riqualificazione (scheda D)	111
APP7 - Parco ornitologico – Scuola falconeria (scheda E)	115
AR – ZTR1 – V - Fanano alta – sistemazione area parrocchia e parco (scheda F)	117
APR 13 – Gradara località Monte Formica - Insedimento Residenziale e parco (scheda G)	122
APR 14 – Gradara – intervento residenziale via Monte Formica (scheda H)	127
ZTI2 – Fanano – Massignano: ampliamento area artigianale (scheda I)	131
VS – Fanano – Massignano: ampliamento zona sportiva (scheda L)	133
APC1 – Fanano – Massignano – Area commerciale via San Giovanni in Marignano (scheda M)	136
<b>4.c SCHEDE PROGETTO RECEPITE DAL PRG PREVIGENTE</b>	<b>139</b>
APR1 – Strada Provinciale n. 47	140
APR2 – via San Giovanni in Marignano – Campo sportivo	144
APR6 – Via Serra	148
APR7 – Fanano sud	152
APR8 – Via Fontanina – via Cattolica	156
APR9 – Via Tre Ulivi	160
APR11 – via Tavullia	163
APRT1 – via Granarola	167
APP2 – via Pesaro	171
APP3 – Parcheggio complementare al nuovo parcheggio del Centro Storico	175
APT1 – Villa Materazzo	177
APT3 – Via Monte Formica	180
APS1 – Via Sotto Farneto	182
APS2 – Via Gaggera	185

---



**Prescrizioni generali, valide per tutte le schede progetto, introdotte a seguito del parere n. 2404/07 del Servizio Acque pubbliche, Rischio Idraulico e sismico – Ufficio 4.4.2.2 Protezione del Territorio, della Provincia di Pesaro-Urbino**

- Negli interventi si dovranno rispettare le distanze minime dalla sponda o piede dell'argine di corsi d'acqua demaniali, fissate dal R.D. n. 523/1904, pari a metri quattro per le piantagioni e movimenti di terreno e di metri dieci per le strutture e gli scavi.
- Come previsto dal R.D. n. 523/1904 qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, con particolare riferimento agli attraversamenti e agli scarichi, dovrà essere preventivamente autorizzato.
- La previsione di carico di acque provenienti dalle zone di piano su fossi o corsi d'acqua in genere, anche non demaniali, dovrà essere supportata da una valutazione, preferibilmente con verifica idraulica, sull'idoneità del corpo recettore allo smaltimento delle portate in progetto prevedendo, nel caso, gli interventi necessari al suo adeguamento.
- In fase di progettazione dei piani attuativi si dovrà evitare il posizionamento dell'edificato nelle porzioni di comparto con pendenze superiori al 30%.
- Per le aree di piano che interferiscono con le zone cartografate nel P.A.I. dell'Autorità di Bacino Interregionale, gli interventi dovranno tenere conto delle relative norme.
- Nelle aree caratterizzate da significativa acclività, in sede di strumento urbanistico attuativo andranno condotte verifiche di stabilità del pendio, in osservanza di quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica.
- Nelle zone interessate le previsioni urbanistiche tengano conto delle limitazioni introdotte dal D.Lgs. n. 152 del 11/05/1999 sulla tutela delle acque dall'inquinamento e successive modifiche ed integrazioni.
- Per tutte le aree di nuova previsione urbanistica che in qualche modo interferiscono con corsi d'acqua o sono localizzate nelle vicinanze degli stessi occorrerà valutare, con opportune verifiche, l'eventuale rischio di esondazione.
- Gli interventi edilizi, la cui esecuzione resta subordinata all'osservanza degli adempimenti previsti nella Parte II Capo IV del D.P.R. n. 380/2001 e nelle LL.RR. n.ri 33/84 e 18/87, dovranno risultare rispondenti alle disposizioni contenute nelle specifiche norme con particolare riguardo alle indagini previste dal D.M. 11.03.1988.

In fase esecutiva dovrà inoltre essere prodotta la seguente documentazione:

- Studio idrogeologico, geologico-geotecnico, basato su un'adeguata campagna geognostica con eventuali prove di laboratorio e in situ, al fine di ottenere un preci-
-

so modello stratigrafico, fisico e meccanico dei terreni interessati. Le indagini andranno spinte all'interno del substrato compatto per una profondità significativa, che consenta di verificare l'effettivo spessore dei litotipi, nonché la loro natura e consistenza e l'eventuale presenza di acque nei terreni.

- Verifiche di stabilità globali e locali, sulla base dei dati acquisiti attraverso lo studio precedentemente descritto, in corrispondenza delle zone con maggiore acclività e/o con maggiori spessori della coltre e/o del materiale di riporto.
  - L'intera zona oggetto di intervento andrà dotata di un efficiente sistema di regimazione e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, evitando interferenze delle stesse con i terreni fondali.
-

## **4.a SCHEDE PROGETTO INTRODOTTE IN SEDE DI VARIANTE GENERALE**

## **AMBITI RESIDENZIALI**

## APR.a – FANANO – Via Sotto Farneto

Localizzazione	FANANO, via Sotto Farneto
Superficie	ST = 1.530 mq. circa
Caratteri morfologici	L'area, posta a valle di un complesso residenziale, ne costituisce il completamento attraverso la riqualificazione e la sistemazione di spazi pertinenziali. L'intervento da realizzare è ai margini di un parco pubblico.
Caratteri funzionali e insediativi	L'area era in origine destinata ad attrezzature condominiali, non realizzate; comprende anche una zona adibita a parcheggio, da sistemare.
Vincoli	
Obiettivi della pianificazione	Integrazione dell'ambito residenziale con un lotto aggiuntivo, e sistemazione della zona di accesso con parcheggi pertinenziali, con sistemazione definitiva anche dal punto di vista paesaggistico del complesso residenziale esistente ai margini del parco adiacente.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'area	La scheda di assetto prevede la costruzione nel lotto a valle, con sistemazione dell'accesso da via Sotto Farneto (strada, parcheggi pertinenziali 600 mq. circa).
Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia	È previsto un accesso all'area dalla via Sotto Farneto. Accurata sistemazione dal punto di vista paesaggistico. L'altezza massima ammessa è di due piani fuori terra (m. 7,00). La scheda allegata rappresenta un'indicazione di massima sulla distribuzione delle funzioni nell'area, che dovrà essere adeguatamente sviluppata in sede di progetto unitario convenzionato, esteso all'intero perimetro definito dal PRG.
Invarianti	La posizione dell'edificio è indicata nella scheda grafica allegata.
Funzioni ammesse	Residenza
Potenzialità edificatoria	Su = 220 mq di residenza.
Dotazioni territoriali (aree e attrezzature pubbliche)	Parcheggio pertinenziale di uso pubblico.
Prescrizioni	- in sede esecutiva dovrà essere prodotto uno specifico studio idrogeologico basato su un'adeguata campagna geognostica con eventuali prove in situ e in laboratorio, al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico, fisico e meccanico dei terreni interessati. Le indagini andranno spinte nel substrato compatto ad una profondità significativa, tale da consentire la verifica dell'effettivo spessore dei litotipi, la loro natura e consistenza e l'eventuale presenza di acqua;

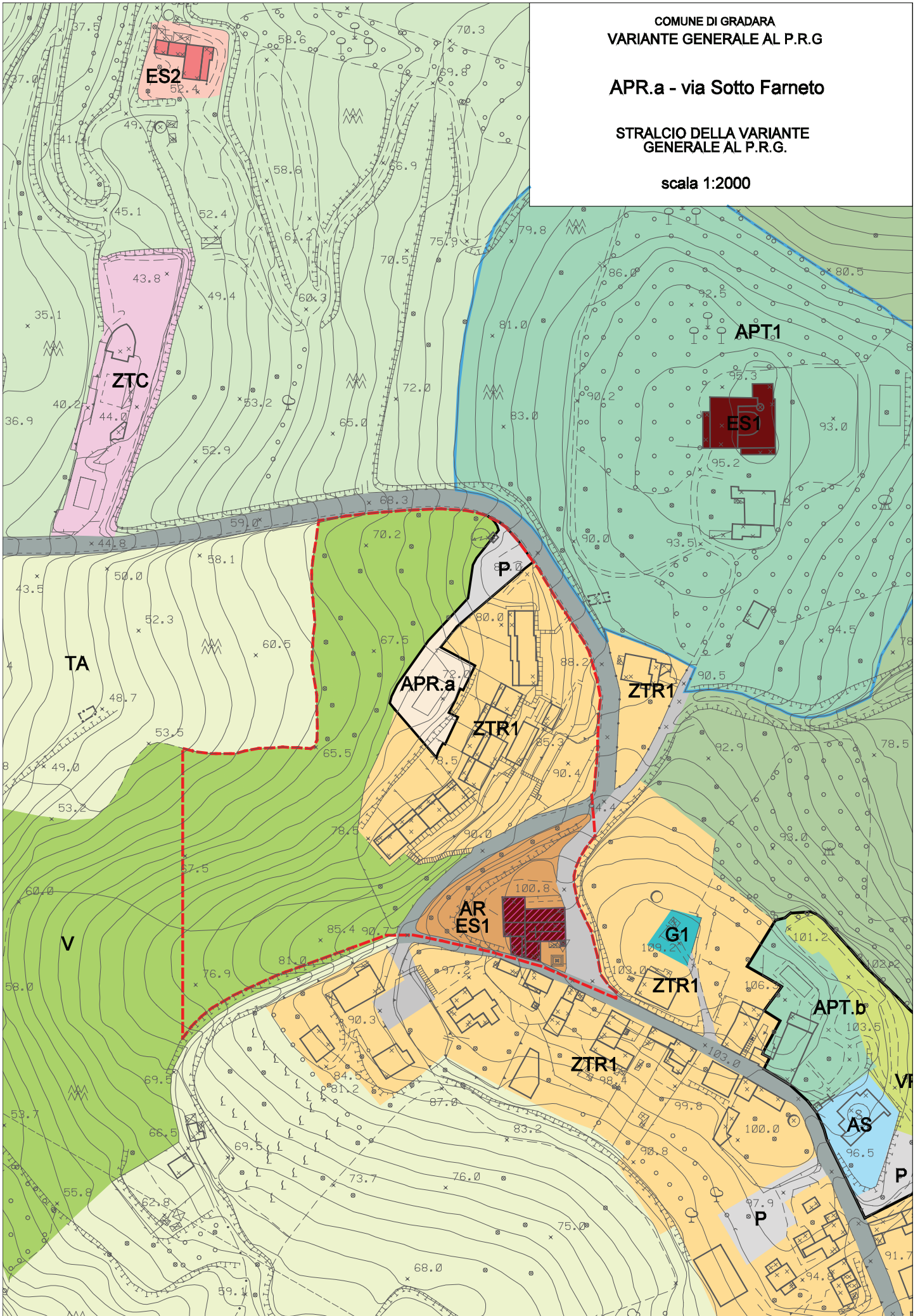
	<ul style="list-style-type: none"><li>- limitare al massimo gli interventi di sterro e riporto per non modificare le attuali condizioni di stabilità dell'area;</li><li>- per sterri e riporti di profondità superiore a m. 2,00, prevederne il presidio con adeguate opere di contenimento drenate;</li><li>- redazione, all'atto del Piano Attuativo, di uno specifico studio idrogeologico e ideologico, che dovrà valutare i drenaggi necessari;</li><li>- realizzazione di un'opera di contenimento drenata nella porzione di valle del comparto per la presenza di una scarpata caratterizzata da accentuata acclività;</li><li>- coefficiente di fondazione da adottare <math>e = 1,3</math>;</li><li>- prevedere per gli edifici di progetto fondazioni profonde, immorsate nel substrato integro e compatto.</li></ul>
--	---

COMUNE DI GRADARA  
VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

APR.a - via Sotto Farneto

STRALCIO DELLA VARIANTE  
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000





# APR.a - VIA SOTTO FARNETO

## SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

Superficie dell'area di intervento = mq. 1.530

Superficie fondiaria ambito residenziale = mq. 900 circa

Verde privato = mq. 640

Su residenza = 220 mq

Parcheggi = 600 mq circa

### LEGENDA

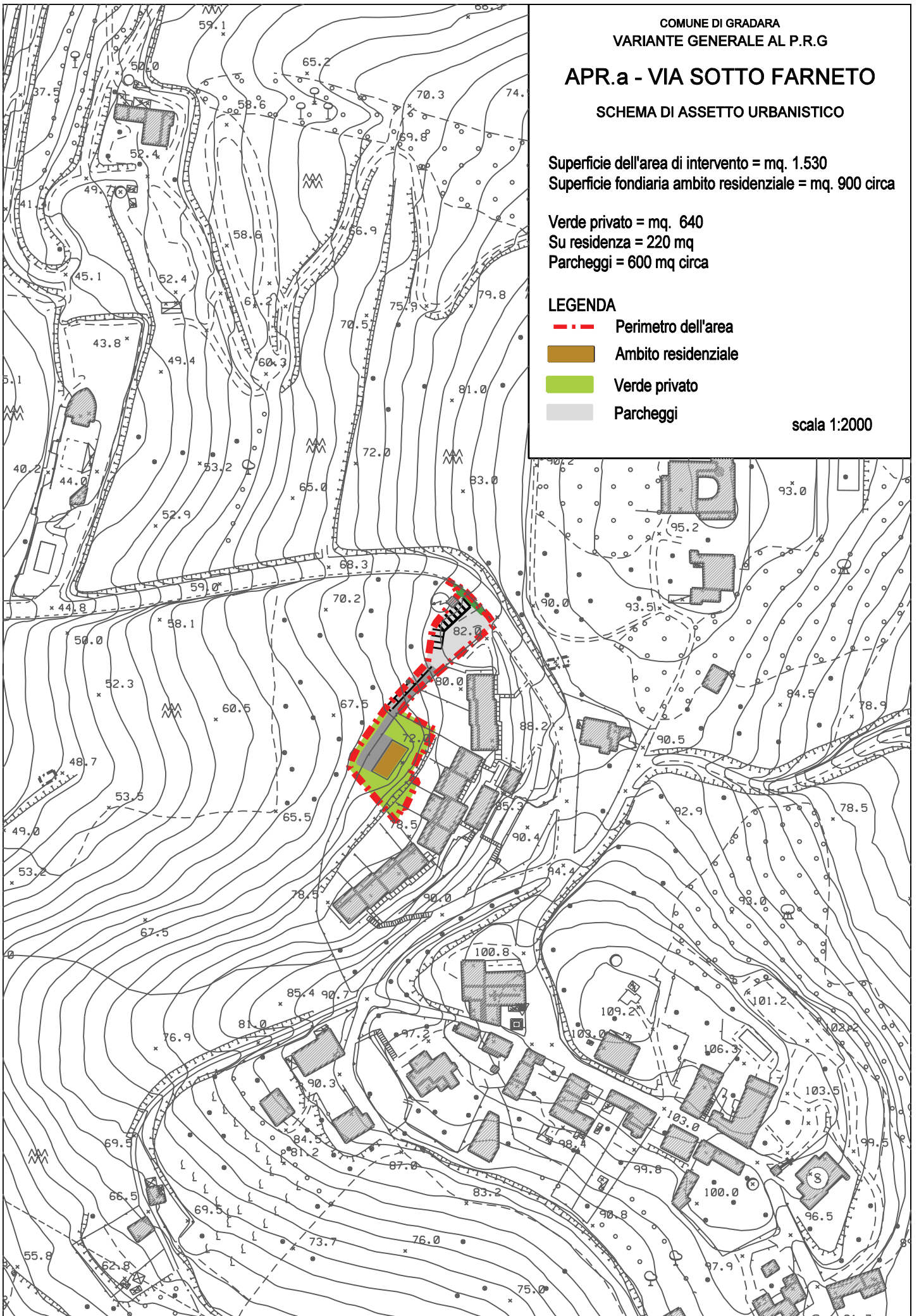
 Perimetro dell'area

 Ambito residenziale

 Verde privato

 Parcheggi

scala 1:2000



<b>APR.d – FANANO ALTA</b>
----------------------------

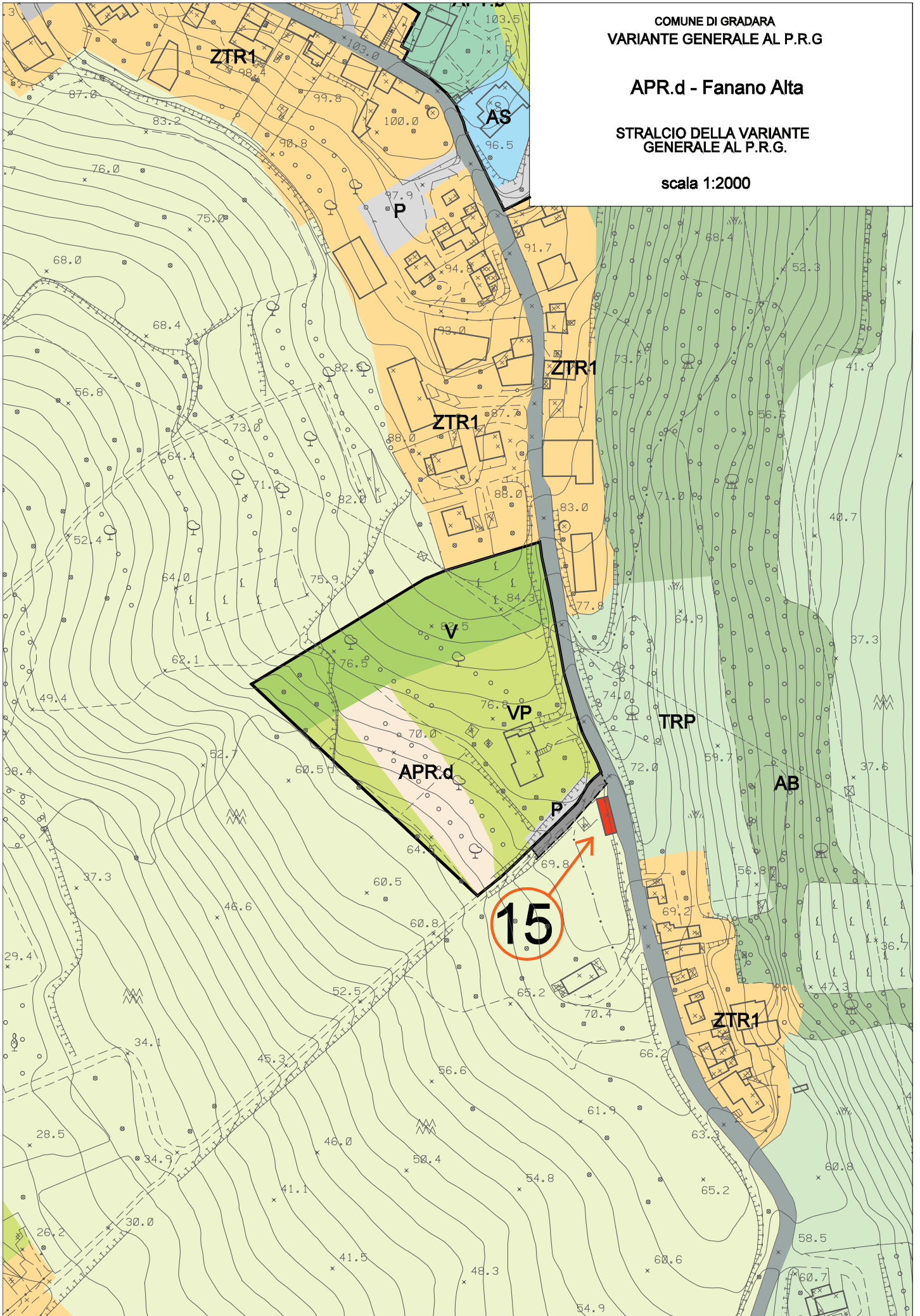
Localizzazione	FANANO, via Fanano
Superficie	ST = 11.590 mq. circa
Caratteri morfologici	L'area, posta lungo il versante ovest della strada di accesso a Fanano alta, è in pendenza, alberata nella porzione nord, e conserva caratteri naturalistici e paesaggistici.
Caratteri funzionali e insediativi	L'area non è insediata, ad eccezione di un edificio posto a sud-est.
Vincoli	Crinale
Obiettivi della pianificazione	Consolidamento della residenza a Fanano alta; realizzazione di un parcheggio pubblico lungo la strada di accesso a Fanano; realizzazione di un'area di verde pubblico.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'area	La scheda di assetto prevede l'edificazione nella parte sud-ovest dell'area, la realizzazione di parcheggi pubblici e il consolidamento della sistemazione a verde della restante area.
Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia	È previsto un accesso all'area da una strada vicinale posta ad est. Lungo tale strada sarà realizzato il parcheggio pubblico. È inoltre da realizzare un percorso pedonale di collegamento alle aree verdi. L'altezza massima ammessa per gli edifici residenziali è di un solo piano fuori terra (H max = 3,50 m.). La scheda allegata rappresenta un'indicazione di massima sulla distribuzione delle funzioni nell'area, che dovrà essere adeguatamente sviluppata in sede di piano particolareggiato.
Invarianti	Schema di organizzazione complessiva dell'area.
Funzioni ammesse	Residenza, parcheggio pubblico, verde pubblico
Potenzialità edificatoria	Su = 300 mq di residenza;
Superfici insediabili	Le superfici insediabili sono quelle individuate di massima nella scheda allegata: Sf (resid.) = 2.000 mq circa – parcheggio pubblico 350 mq. circa – Verde pubblico 4.000 mq. circa
Dotazioni territoriali (aree e altre attrezzature pubbliche)	Realizzazione e cessione gratuita al Comune del parcheggio; sistemazione e cessione gratuita al Comune dell'area a parco (4.000 mq. circa).
Prescrizioni	- in sede esecutiva dovrà essere prodotto uno specifico studio idrogeologico basato su un'adeguata campagna geognostica con eventuali prove in situ e in laboratorio, al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico, fisico e meccanico dei terreni interessati. Le indagini andranno spinte nel substrato compatto ad una profondità significativa, tale da consentire la

	<p>verifica dell'effettivo spessore dei litotipi, la loro natura e consistenza e l'eventuale presenza di acqua;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- limitare al massimo gli interventi di sterro e riporto per non modificare le attuali condizioni di stabilità dell'area;</li><li>- evitare sbancamenti tali da produrre rilevanti rotture di pendenza nei versanti;</li><li>- per sterri e riporti di profondità superiore a m. 3,00, prevederne il presidio con adeguate opere di contenimento drenate;</li><li>- redazione, all'atto del Piano Attuativo, di uno specifico studio idrogeologico e ideologico, che dovrà valutare i drenaggi necessari;</li><li>- realizzazione nell'intera area di un efficiente sistema di regimazione delle acque;</li><li>- coefficiente di fondazione da adottare <math>e = 1,3</math>.</li></ul>
--	--

APR.d - Fanano Alta

STRALCIO DELLA VARIANTE  
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000





# APR.d - FANANO ALTA

## SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

Superficie dell'area di intervento = mq. 11.590 circa







Superficie fondiaria ambito residenziale = circa mq. 2.000

Verde pubblico = mq. 4.000

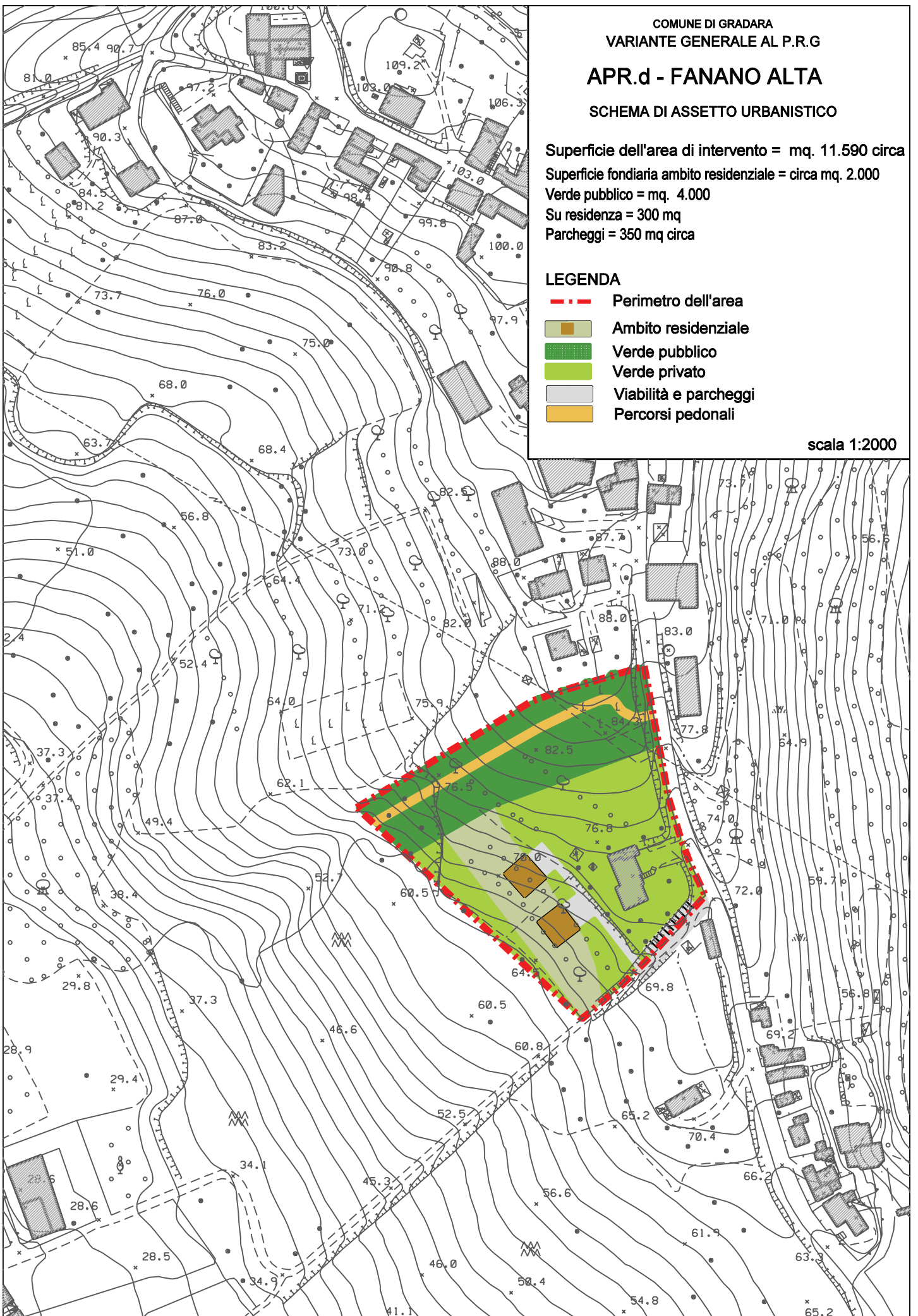
Su residenza = 300 mq

Parcheggi = 350 mq circa

### LEGENDA

-  Perimetro dell'area
-  Ambito residenziale
-  Verde pubblico
-  Verde privato
-  Viabilità e parcheggi
-  Percorsi pedonali

scala 1:2000



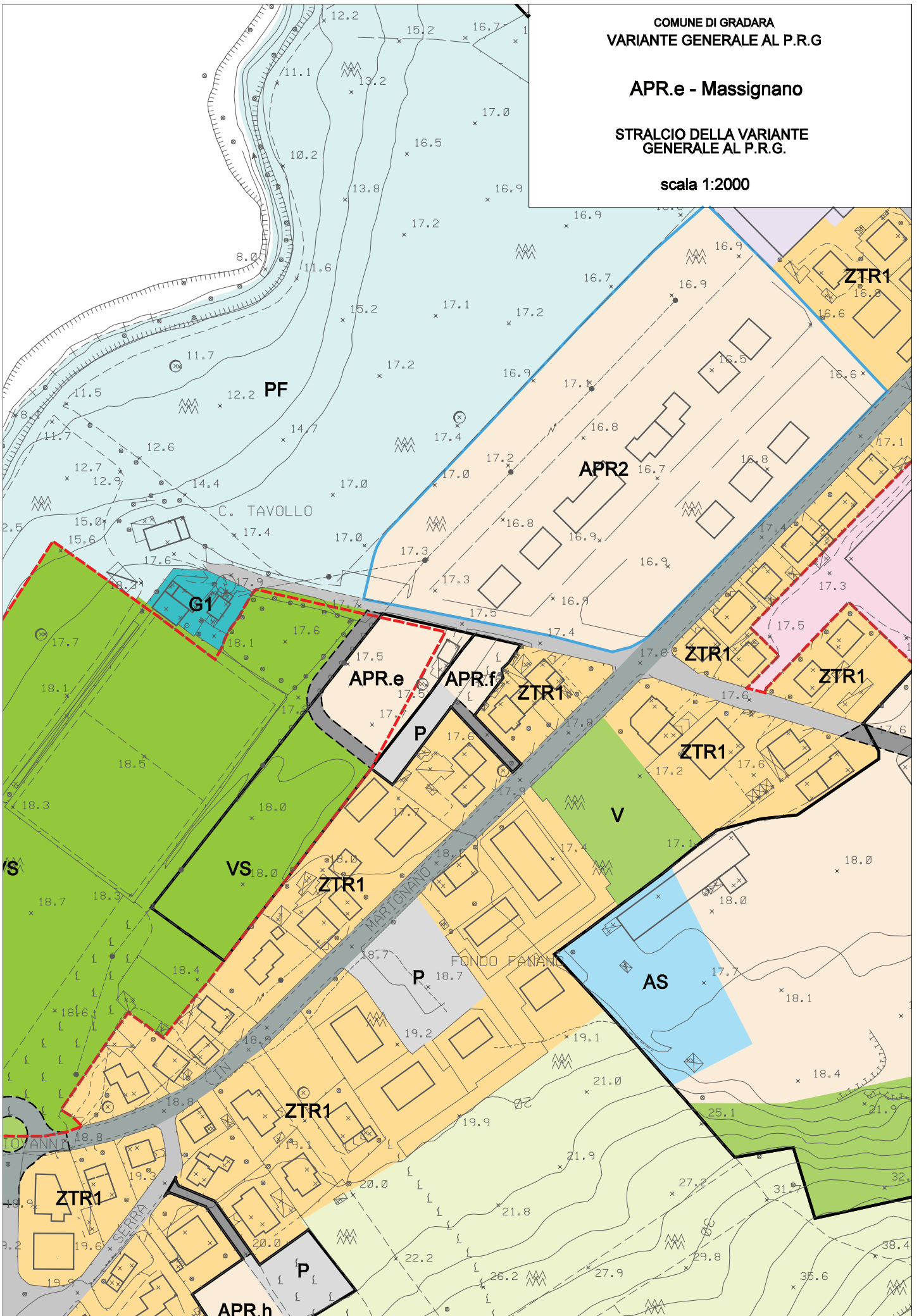
## APR.e – MASSIGNANO 1

Localizzazione	MASSIGNANO, via Campo Sportivo
Superficie	St = 5800 mq. circa
Caratteri morfologici	Si tratta di un'area di forma allungata, compresa tra la zona sportiva e i tessuti residenziali insediati.
Caratteri funzionali e insediativi	Area pianeggiante, non insediata.
Vincoli	
Obiettivi della pianificazione	Ampliamento dell'area sportiva , integrazione dell'ambito residenziale.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'area	Il PRG non conferma la previsione della nuova viabilità che interessava l'area, e di conseguenza prevede un intervento residenziale nella parte nord dell'area, direttamente accessibile dalla via Campo Sportivo, e la cessione gratuita della parte restante dell'area, da destinare all'ampliamento del centro sportivo e alla realizzazione di una strada di servizio per l'accesso al parcheggio pubblico di cui alla scheda APR.F
Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia	La superficie utile concessa dovrà essere collocata in un unico edificio di due piani f.t. (H max = 7,00 m.). La scheda allegata rappresenta un'indicazione di massima sulla distribuzione delle funzioni nell'area, che dovrà essere adeguatamente sviluppata in sede di progetto unitario convenzionato.
Invarianti	Schema di organizzazione complessiva dell'area.
Funzioni ammesse	Residenza, verde sportivo
Potenzialità edificatoria	Su = 400 mq di residenza.
Superfici insediabili	La superficie insediabile è quella individuata nella scheda allegata: Sf = 1.800 mq, Uf = 0,22 mq/mq – verde sportivo 4.000 mq.
Dotazioni territoriali (aree e attrezzature pubbliche)	Cessione gratuita al Comune di un'area di 4.000 mq per ampliamento dell'area sportiva.
Prescrizioni	- in sede esecutiva dovrà essere prodotto uno specifico studio idrogeologico basato su un'adeguata campagna geognostica con eventuali prove in situ e in laboratorio, al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico, fisico e meccanico dei terreni interessati. Le indagini andranno spinte nel substrato compatto ad una profondità significativa, tale da consentire la verifica dell'effettivo spessore dei litotipi, la loro natura e consistenza e l'eventuale presenza di acqua.

APR.e - Massignano

STRALCIO DELLA VARIANTE  
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000





COMUNE DI GRADARA  
VARIANTE GENERALE AL P.R.G.  
**APR.e - MASSIGNANO**  
SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO




Superficie dell'area = mq. 5.800

Superficie ambito edificabile = mq. 1.800

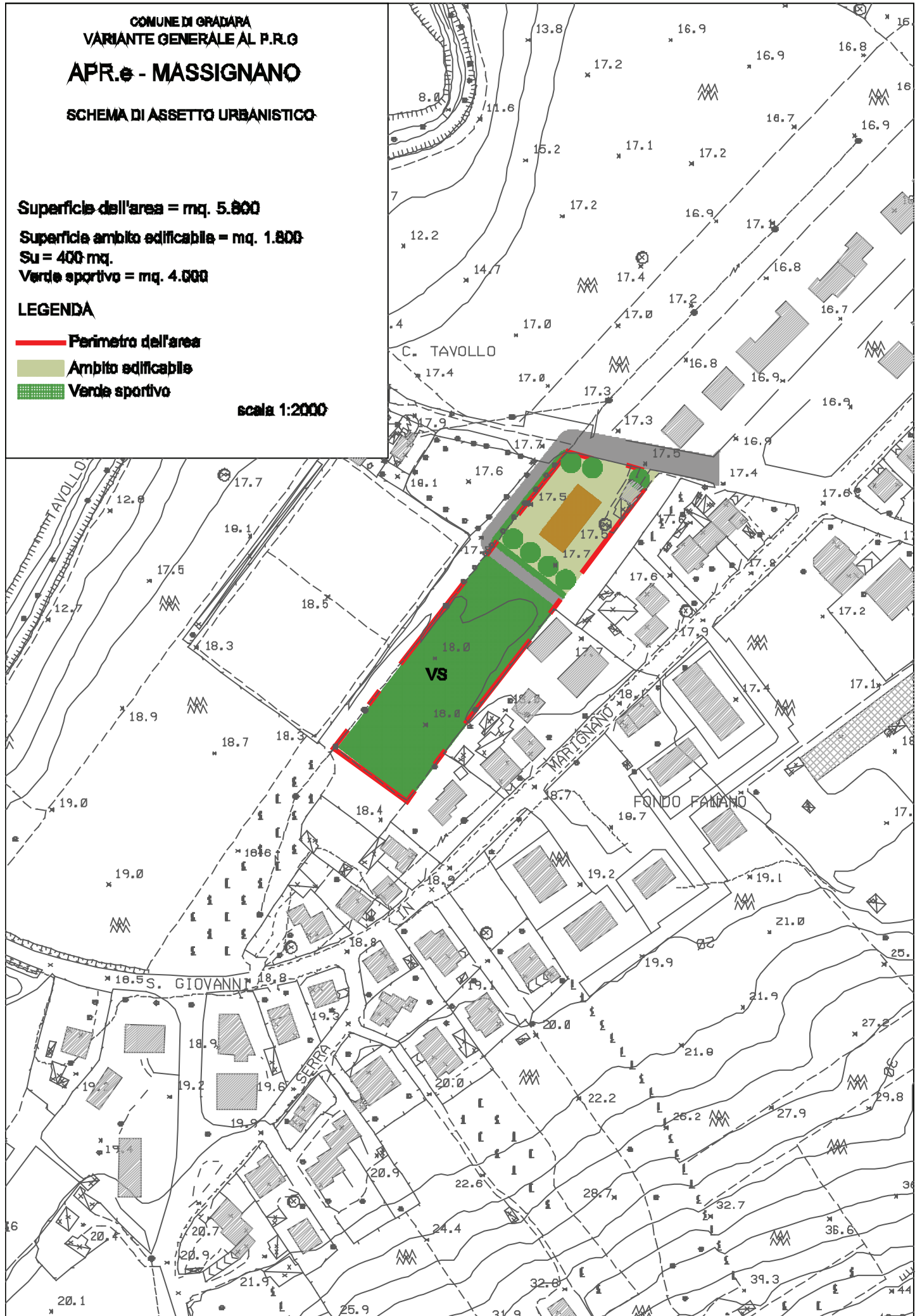
Su = 400 mq.

Verde sportivo = mq. 4.000

LEGENDA

-  Perimetro dell'area
-  Ambito edificabile
-  Verde sportivo

scala 1:2000



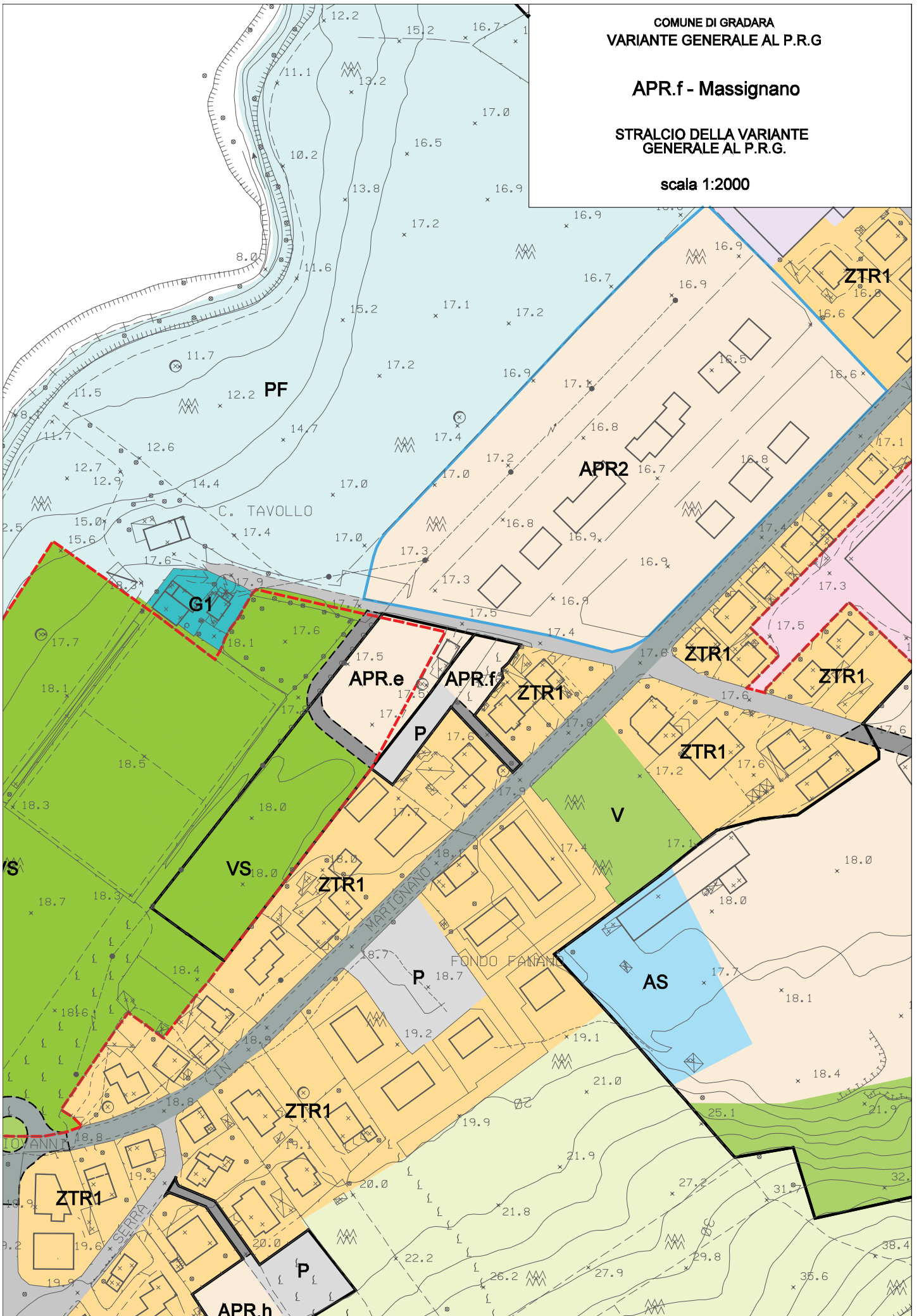
## APR.f – MASSIGNANO 2

Localizzazione	MASSIGNANO, via Campo Sportivo
Superficie	St = 1.260 mq. circa
Caratteri morfologici	Si tratta di un'area di forma irregolare, compresa tra la zona sportiva e i tessuti residenziali insediati.
Caratteri funzionali e insediativi	Area pianeggiante, non insediata, con accesso dalla via San Giovanni in Marignano.
Vincoli	
Obiettivi della pianificazione	Realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio dell'insediamento esistente.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'area	Il PRG non conferma la previsione di verde sportivo che interessava parte dell'area, e di conseguenza prevede un intervento residenziale nella parte nord-est dell'area, direttamente accessibile sia dalla via Campo Sportivo sia dalla via San Giovanni in Marignano attraverso viabilità privata, e la cessione della parte restante dell'area, da destinare a parcheggio pubblico.
Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia	La superficie utile concessa dovrà essere collocata in un unico edificio di due piani f.t. (H max = 7,00 m.). La scheda allegata rappresenta un'indicazione di massima sulla distribuzione delle funzioni nell'area, che dovrà essere adeguatamente sviluppata in sede di progetto unitario convenzionato.
Invarianti	Schema di organizzazione complessiva dell'area.
Funzioni ammesse	Residenza, parcheggio pubblico
Potenzialità edificatoria	Su = 200 mq di residenza.
Superfici insediabili	La superficie insediabile è quella individuata nella scheda allegata: Sf = 820 mq, Uf = 0,24 mq/mq – parcheggio pubblico 440 mq.
Dotazioni territoriali (aree e attrezzature pubbliche)	Cessione gratuita al Comune di un'area di 440 mq per realizzazione di un parcheggio pubblico.
Prescrizioni	- in sede esecutiva dovrà essere prodotto uno specifico studio idrogeologico basato su un'adeguata campagna geognostica con eventuali prove in situ e in laboratorio, al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico, fisico e meccanico dei terreni interessati. Le indagini andranno spinte nel substrato compatto ad una profondità significativa, tale da consentire la verifica dell'effettivo spessore dei litotipi, la loro natura e consistenza e l'eventuale presenza di acqua.

APR.f - Massignano

STRALCIO DELLA VARIANTE  
GENERALE AL P.R.G.




scala 1:2000



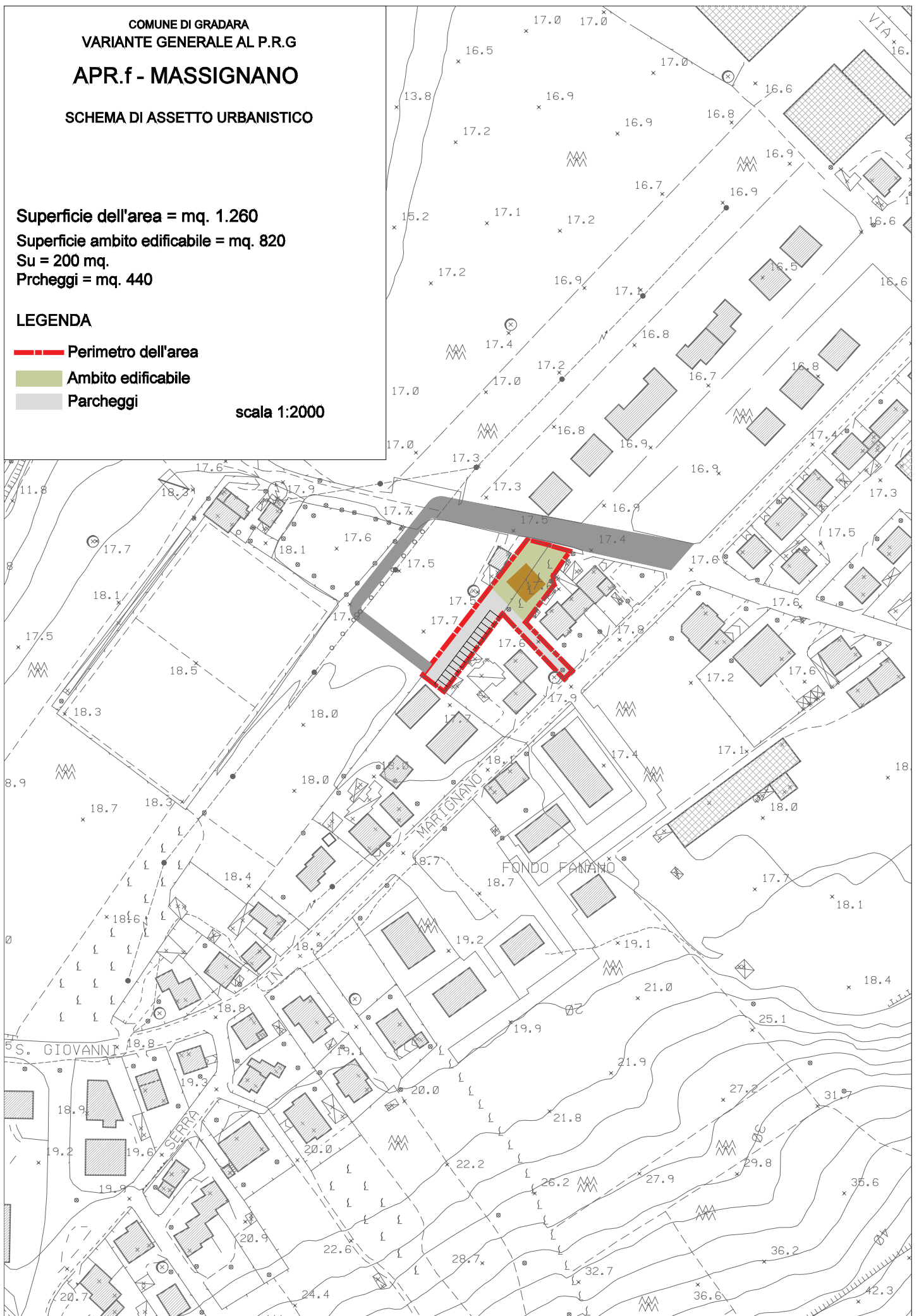
COMUNE DI GRADARA  
VARIANTE GENERALE AL P.R.G  
**APR.f - MASSIGNANO**  
SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

Superficie dell'area = mq. 1.260  
Superficie ambito edificabile = mq. 820  
Su = 200 mq.  
Prcheggi = mq. 440

**LEGENDA**

-  Perimetro dell'area
-  Ambito edificabile
-  Parcheggi

scala 1:2000





## APR.g – EX FORNACE

Localizzazione	MASSIGNANO, via San Giovanni in Marignano
Superficie	St = 97.570 mq.
Caratteri morfologici	L'area si trova nell'abitato di Massignano, ai margini del territorio collinare. È stata sede di una fornace di laterizi, da tempo dismessa. Si tratta di una vasta area, pianeggiante nella parte nord e centrale (già occupata dagli edifici della fornace) e in forte declivio nella parte sud. Scarsa la presenza di alberature.
Caratteri funzionali e insediativi	L'area (lottizzazione convenzionata atto notaio Licini rep. n. 121736 reg. PU. il 2.10.1998 n. 1592 vol. 1) è attualmente in parte occupata dagli edifici della fornace, abbandonati e in grave stato di degrado.
Vincoli	La parte sud dell'area è un ambito di tutela orientata per pendenza dei versanti superiore al 30%
Obiettivi della pianificazione	Riquilificazione di un'area da tempo in stato di grave abbandono e sua integrazione nel tessuto urbanizzato di Massignano; realizzazione di una scuola materna e nido; realizzazione di un intervento residenziale e commerciale; realizzazione di spazi pubblici di incontro e di identità del quartiere (due piazze pedonali).
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'area	La scheda di assetto prevede l'edificazione nelle parti nord e centrale dell'area, lasciando a verde pubblico la fascia sud; la localizzazione della parte commerciale e terziaria a nord, in adiacenza alla struttura commerciale in corso di realizzazione, in modo da realizzare l'integrazione delle due strutture; la realizzazione della scuola materna all'estremità ovest dell'area, con accesso indipendente; l'organizzazione della residenza in due nuclei attorno alle due piazze pubbliche.
Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia	L'accesso avviene a nord dalla viabilità ordinaria (via Caravaggio e via San Giovanni, quest'ultima da adeguare con la realizzazione del marciapiede); i parcheggi pubblici sono concentrati in prossimità della struttura commerciale e terziaria; il verde pubblico è concentrato attorno alle piazze e sul lato est, a confine con il tessuto già insediato; la fascia sud è libera da costruzioni ed è destinata a verde pubblico. La scheda allegata rappresenta un'indicazione di massima sulla distribuzione delle funzioni nell'area, che dovrà essere adeguatamente sviluppata in sede di piano particolareggiato.
Invarianti	Il nuovo assetto della viabilità di connessione agli assi viari esistenti.

	<p>La localizzazione della struttura commerciale e terziaria e della scuola materna.</p> <p>La struttura dell'organizzazione della residenza in due nuclei attorno alle piazze.</p>
Funzioni ammesse	Residenza, commercio, pubblici esercizi, terziario di servizio alla residenza, servizi scolastici e altre funzioni pubbliche
Potenzialità edificatoria	<p>Su complessiva = 20.050 mq di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 16.700 mq di residenza, (82,9% del totale), di cui 500 mq. di residenza sociale, da cedere al Comune;</li> <li>- 1.850 mq commercio e altre attività terziarie (9,2%) di cui 100 mq da cedere al Comune;</li> <li>- 1.500 mq scuola materna ed altri eventuali servizi pubblici (7,4%).</li> </ul>
Superfici insediabili	<p>Le superfici insediabili sono quelle individuate di massima nella scheda di assetto urbanistico, con <math>S_f = 56.500</math> mq circa.</p> <p><math>U_f</math> complessivo = circa 0,36 mq/mq; <math>U_t</math> = circa 0,21 mq/mq; Verde pubblico e percorsi (comprensivi degli standard) = circa 45.650 mq;</p>
Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste	Realizzazione della scuola materna e nido e cessione gratuita dell'edificio (esclusi gli arredi) e dell'area di pertinenza; realizzazione e cessione delle due piazze pubbliche.
Dotazioni territoriali (aree e attrezzature pubbliche)	Il dimensionamento definitivo della nuova scuola materna sarà definito in sede di Piano attuativo. In termini indicativi, la scuola sarà costituita da 2 sezioni e 6 classi, per circa 150 bambini. La Su complessiva necessaria viene valutata in 1.300 – 1500 mq., mentre la dimensione minima della superficie fondiaria è di 4.000 mq.
Altre prestazioni di qualità insediativa richieste	<p>Numero massimo di piani: 2, compreso il piano terra; possibilità di previsione di un terzo piano per una superficie utile non superiore al 33% del totale della residenza. Possibilità di realizzare un piano destinato a residenza sopra la struttura terziario-commerciale.</p> <p>Rapporto di copertura complessivo non superiore a 0,15 rispetto alla superficie fondiaria totale.</p> <p>Altezza massima: <math>H = 7,00</math> m. negli edifici a due piani; <math>H = 9,70</math> m. negli edifici a tre piani.</p> <p>In sede di Piano attuativo dovrà essere predisposto uno specifico Piano del Verde, con l'individuazione delle sistemazioni e delle piantumazioni proposte: queste ultime, da individuare tra quelle indicate nello specifico elenco allegato alle Norme del PRG, dovranno avere h minima m. 1,50 da suolo e diametro minimo cm. 10. La realizzazione delle opere a verde</p>

	<p>dovrà essere completata prima del rilascio della agibilità degli immobili. Dovranno inoltre essere realizzate cisterne per la raccolta dell'acqua piovana, da utilizzare prioritariamente per l'irrigazione delle aree verdi.</p> <p>Il Piano particolareggiato dovrà inoltre prevedere uno specifico studio sulla raccolta delle acque meteoriche in apposite vasche, al fine del loro reimpiego per l'irrigazione delle aree verdi, il lavaggio degli spazi pavimentati esterni, ecc.</p>
Condizione per l'attuazione degli interventi	<p>Realizzazione e cessione gratuita al Comune, con possibilità di scomputo degli oneri di legge, della nuova struttura scolastica e dell'area di pertinenza, in base al progetto condiviso con l'Amministrazione comunale; realizzazione della nuova viabilità; cessione e sistemazione (con attrezzature da concordare con l'Amministrazione comunale) delle aree da destinare a spazi pubblici (piazze pedonali, aree verdi, parcheggi).</p> <p>La convenzione del Piano particolareggiato dovrà prevedere l'approvazione contestuale del progetto di coordinamento dell'edilizia residenziale e del progetto definitivo della scuola materna, insieme agli obblighi relativi alla tempistica di realizzazione e consegna delle opere pubbliche (scuola, abitazioni, spazi pubblici), con adeguata garanzia fidejussoria estesa all'intero ammontare del valore previsto delle opere.</p> <p>Nella convenzione dovranno inoltre essere computate come opere di urbanizzazione le sistemazioni a verde, soggette a specifici obblighi fideiussori riguardanti l'attecchimento delle essenze.</p> <p>L'approvazione del Piano attuativo è subordinata a quella della Valutazione Ambientale Strategica dello stesso.</p>
Altri obblighi a carico del soggetto attuatore	<p>Realizzazione e cessione gratuita al Comune, con possibilità di scomputo degli oneri di legge, di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenze sociali pari a 500 mq. di Su;</li> <li>- superfici terziario-commerciali pari a 100 mq di Su;</li> <li>- Su da destinare a servizi pari alla eventuale differenza tra il valore di Su = 1.500 mq. e la dimensione della scuola materna (con possibilità di permuta con residenza, in aggiunta ai 500 mq. di Su)</li> </ul>
Prescrizioni	<p>- in sede esecutiva dovrà essere prodotto uno specifico studio idrogeologico basato su un'adeguata campagna geognostica con eventuali prove in situ e in laboratorio, al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico, fisico e meccanico dei terreni interessati. Le indagini andranno spinte nel substrato compatto ad una profondità significativa, tale da consentire la verifica dell'effettivo spessore dei litotipi, la loro natura e consistenza e</p>

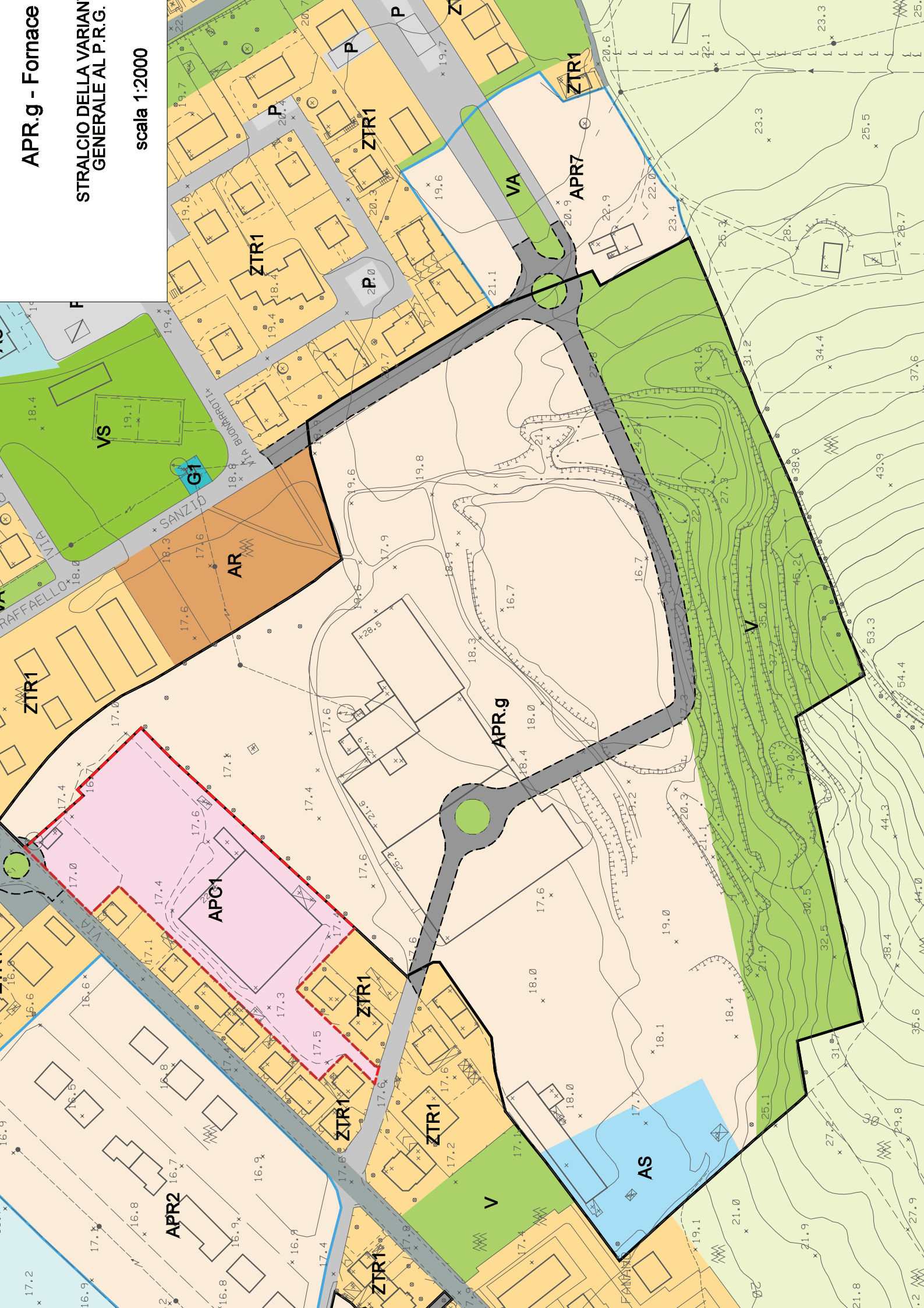


	<p>l'eventuale presenza di acqua; dovrà essere presentato inoltre uno studio di ripristino e messa in sicurezza dell'intera scarpata a monte assoggettata a trasformazione morfologica, utilizzando preferibilmente tecniche di ingegneria naturalistica; lo studio dovrà ottenere il parere preventivo del Servizio Acque pubbliche, rischio idraulico e sismico della Provincia di Pesaro-Urbino;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- realizzazione nell'intera scarpate di un efficiente sistema di regimazione delle acque, da raccogliere e convogliare a valle nella fognatura comunale o nelle vasche di accumulo o in fossi di sezione adeguata, evitandone la dispersione;</li><li>- limitare al massimo gli interventi di sterro e riporto per non modificare le attuali condizioni di stabilità dell'area;</li><li>- nella realizzazione della strada alla base del versante citato si dovranno prevedere adeguate opere di contenimento drenate;</li><li>- per sterri e riporti di profondità superiore a m. 3,00, prevederne il presidio con adeguate opere di contenimento drenate;</li><li>- adozione di tecniche di copertura superficiale del versante con rivestimenti erbosi e arborei tali da contribuire con il loro apparato radicale a limitare le infiltrazioni ed a migliorare le condizioni di stabilità;</li><li>- redazione, all'atto del Piano Attuativo, di uno specifico studio idrogeologico e ideologico, che dovrà valutare i drenaggi necessari.</li></ul>
--	---

# APR.g - Fornace

## STRALCIO DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000



# EX FORNACE SILTA

## PIANO DI ASSETTO URBANISTICO

**DELL'AREA = MQ. 97.572,98**

mq. 16.700

scuolastiche e servizi pubblici = mq. 1.500

/ terziaria = mq. 1.850

percorsi = mq. 45.650 circa

= mq. 3.000 circa

50

4.900

principale = mq. 3.000 circa

ro dell'area

edificabili

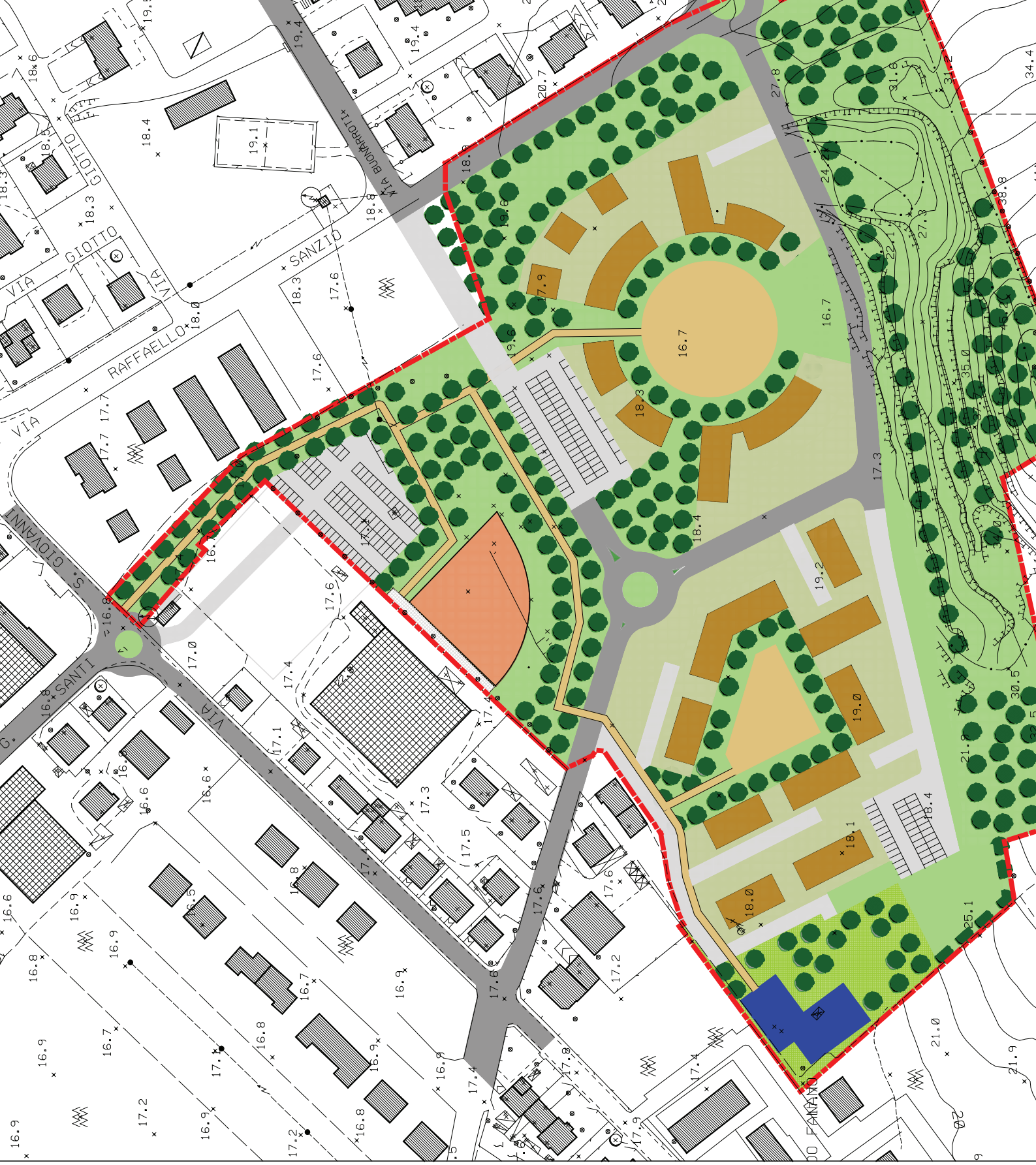
ubblico

colastico

' interna

i pedonali e piazze

ggi



SCALA 1:2.000



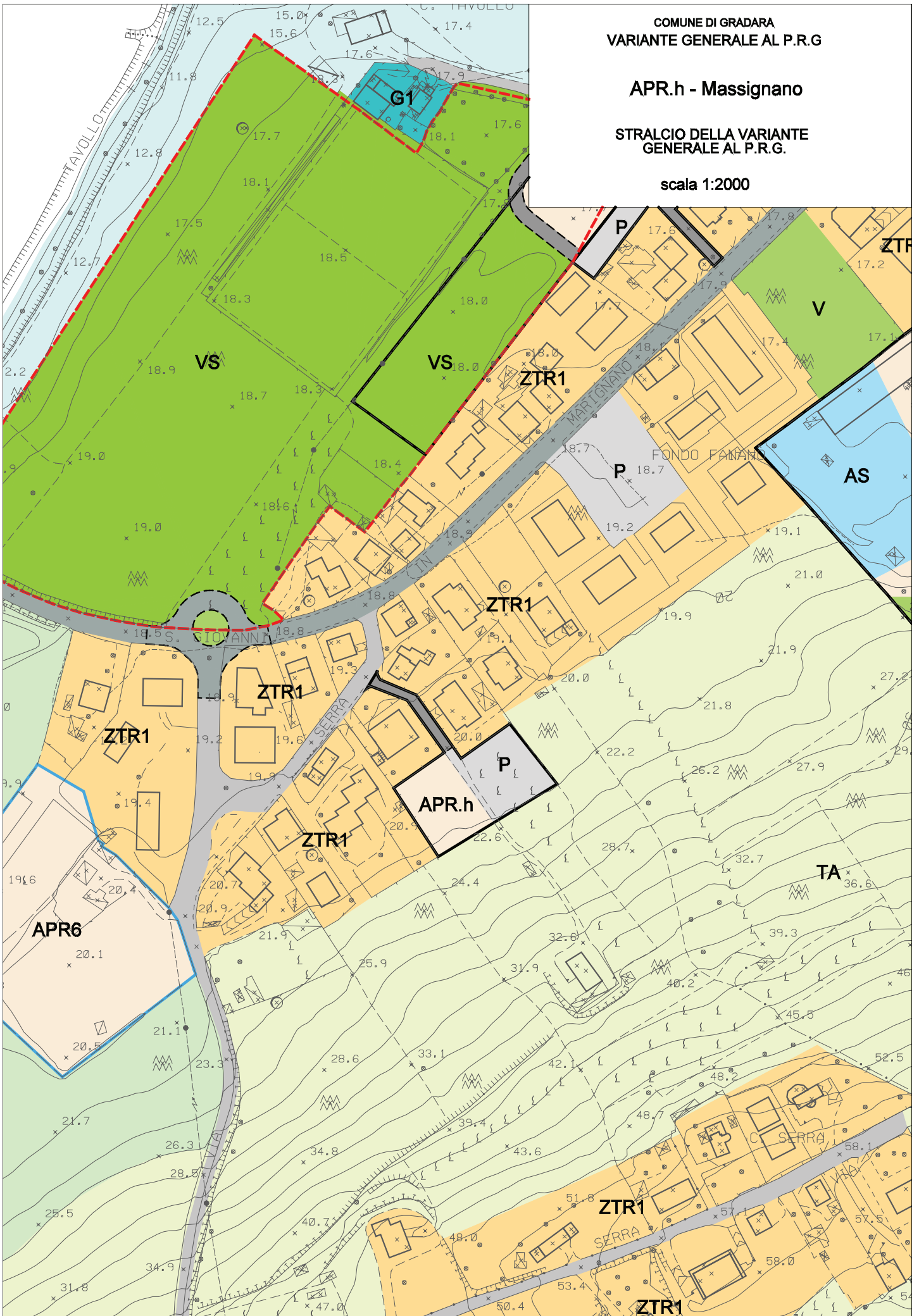
### APR.h – MASSIGNANO 3

Localizzazione	MASSIGNANO, via San Giovanni in Marignano
Superficie	ST = 2.080 mq. circa,
Caratteri morfologici	Area di forma rettangolare, situata a sud-est, alle spalle dei tessuti residenziali insediati.
Caratteri funzionali e insediativi	L'area è libera da costruzioni.
Vincoli	
Obiettivi della pianificazione	Realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del nucleo di Massignano. Integrazione dell'ambito residenziale.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'area	La scheda di assetto prevede la costruzione nella parte sud-ovest dell'area, con accesso attraverso la strada privata dalla via S.Giovanni in Marignano; il parcheggio alberato è da realizzare nella parte nord-est del lotto.
Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia	L'edificazione dovrà essere concentrata in un unico edificio di H max 7,00 m. (due piani f.t.). La scheda allegata rappresenta un'indicazione di massima sulla distribuzione delle funzioni nell'area, che dovrà essere adeguatamente sviluppata in sede di progetto unitario convenzionato.
Invarianti	Schema di organizzazione complessiva dell'area con localizzazione dell'area edificabile.
Funzioni ammesse	Residenza, parcheggio pubblico.
Potenzialità edificatoria	Su = 285 mq di residenza.
Superfici insediabili	La superficie insediabile è quella individuata nella scheda allegata: Sf = 950 mq., Uf = 0,30 mq/mq – parcheggio e verde pubblico 850 mq. – viabilità 300 mq. circa
Dotazioni territoriali (aree e attrezzature pubbliche)	Sistemazione e cessione gratuita al Comune di un'area di 850 mq attrezzata a parcheggio pubblico con alberature.
Prescrizioni	- in sede esecutiva dovrà essere prodotto uno specifico studio idrogeologico basato su un'adeguata campagna geognostica con eventuali prove in situ e in laboratorio, al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico, fisico e meccanico dei terreni interessati. Le indagini andranno spinte nel substrato compatto ad una profondità significativa, tale da consentire la verifica dell'effettivo spessore dei litotipi, la loro natura e consistenza e l'eventuale presenza di acqua.

APR.h - Massignano

STRALCIO DELLA VARIANTE  
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000



COMUNE DI GRADARA  
VARIANTE GENERALE AL P.R.G.  
**APR.h - MASSIGNANO**  
SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

Superficie dell'area = mq. 2.080 circa




Superficie ambito edificabile = mq. 950

Su = 285 mq, Uf = 0,30 mq/mq

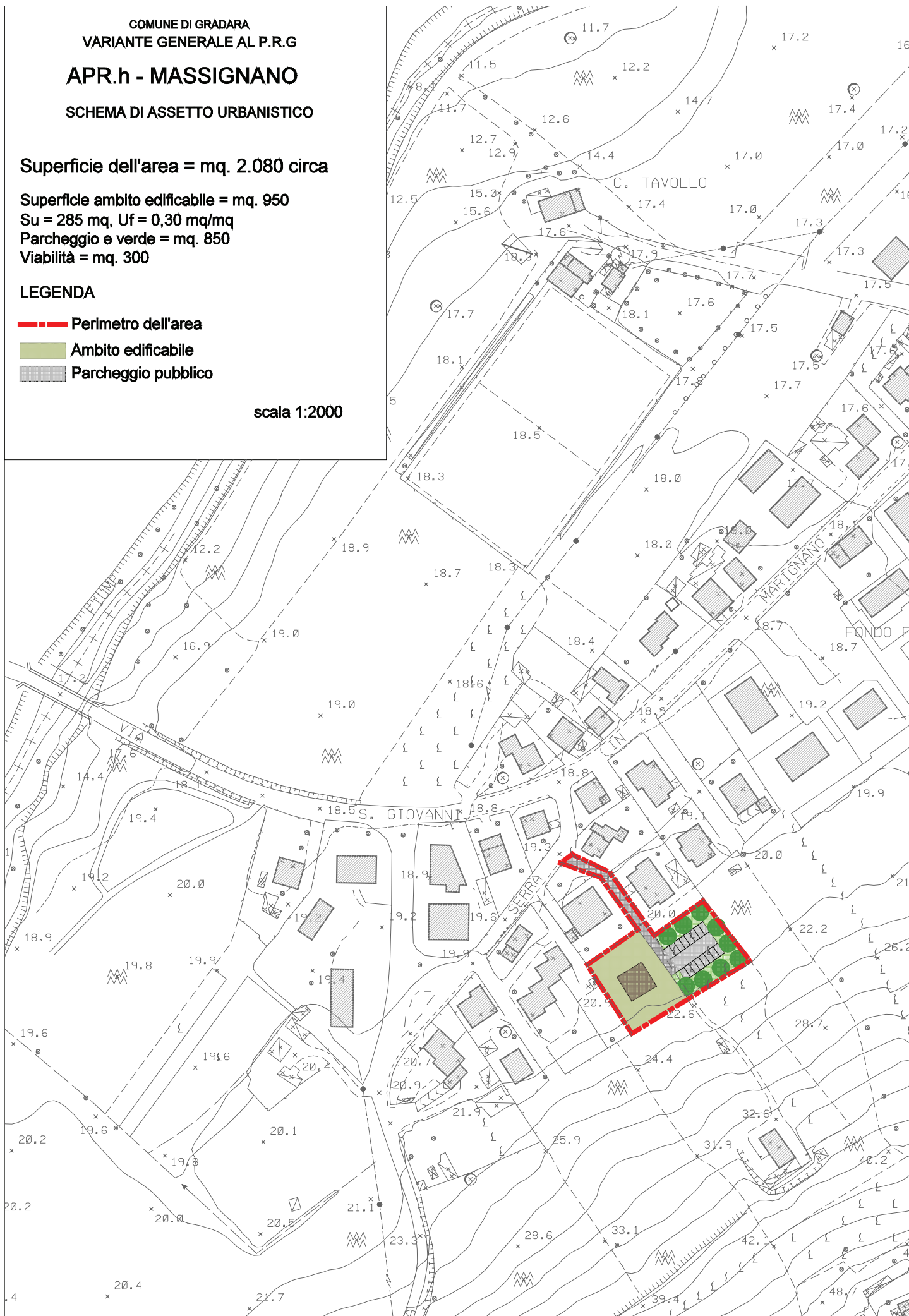
Parcheggio e verde = mq. 850

Viabilità = mq. 300

LEGENDA

-  Perimetro dell'area
-  Ambito edificabile
-  Parcheggio pubblico

scala 1:2000



## APR.i – VIA CATTOLICA

Localizzazione	FANANO, Via Cattolica
Superficie	ST = 21.400 mq.
Caratteri morfologici	Area di forma rettangolare, situata tra la vecchia strada Provinciale della Romagna (confine nord dell'area) e la nuova provinciale (confine sud), in adiacenza di un piccolo nucleo insediato.
Caratteri funzionali e insediativi	L'area è libera da costruzioni.
Vincoli	Fascia di rispetto del Fosso della Cannellina (l = 35 m)
Obiettivi della pianificazione	Consolidamento dell'ambito residenziale, realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del nucleo abitato, realizzazione di un'area a verde pubblico, riqualificazione del tratto di pertinenza del Fosso della Cannellina.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'area	La scheda di assetto prevede l'edificazione nella parte centrale dell'area (con esclusione della fascia di rispetto fluviale), con accesso dalla vecchia SP delle Romagne attraverso la strada che distribuisce anche il parcheggio, collocato nella parte nord dell'ambito, mentre il parco pubblico occupa tutta la restante parte dell'area.
Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia	Altezza degli edifici: due piani f.t. al massimo (H = 7,00 m.). La scheda allegata rappresenta un'indicazione di massima sulla distribuzione delle funzioni nell'area, che dovrà essere adeguatamente sviluppata in sede di piano particolareggiato.
Invarianti	Posizione delle diverse funzioni individuata nella scheda grafica allegata; accesso all'area solo dalla via Cattolica.
Funzioni ammesse	Residenza, parcheggio pubblico, parco pubblico.
Potenzialità edificatoria	Su = 2.800 mq di residenza.
Superfici insediabili	La superficie insediabile è quella individuata nella scheda allegata: Sf = 9.400 mq, Uf = 0,30 mq/mq circa – parcheggio pubblico 1.500 mq. – verde pubblico 10.500 mq.
Altre prestazioni di qualità insediativa richieste	In sede di Piano attuativo dovrà essere predisposto uno specifico Piano del Verde, con l'individuazione delle sistemazioni e delle piantumazioni proposte: queste ultime, da individuare tra quelle indicate nello specifico elenco allegato alle Norme del PRG, dovranno avere h minima m. 1,50 da suolo e diametro minimo cm. 10. La realizzazione delle opere a verde dovrà essere completata prima del rilascio della agibilità degli immobili. Dovranno inoltre essere realizzate cisterne per la raccolta dell'acqua



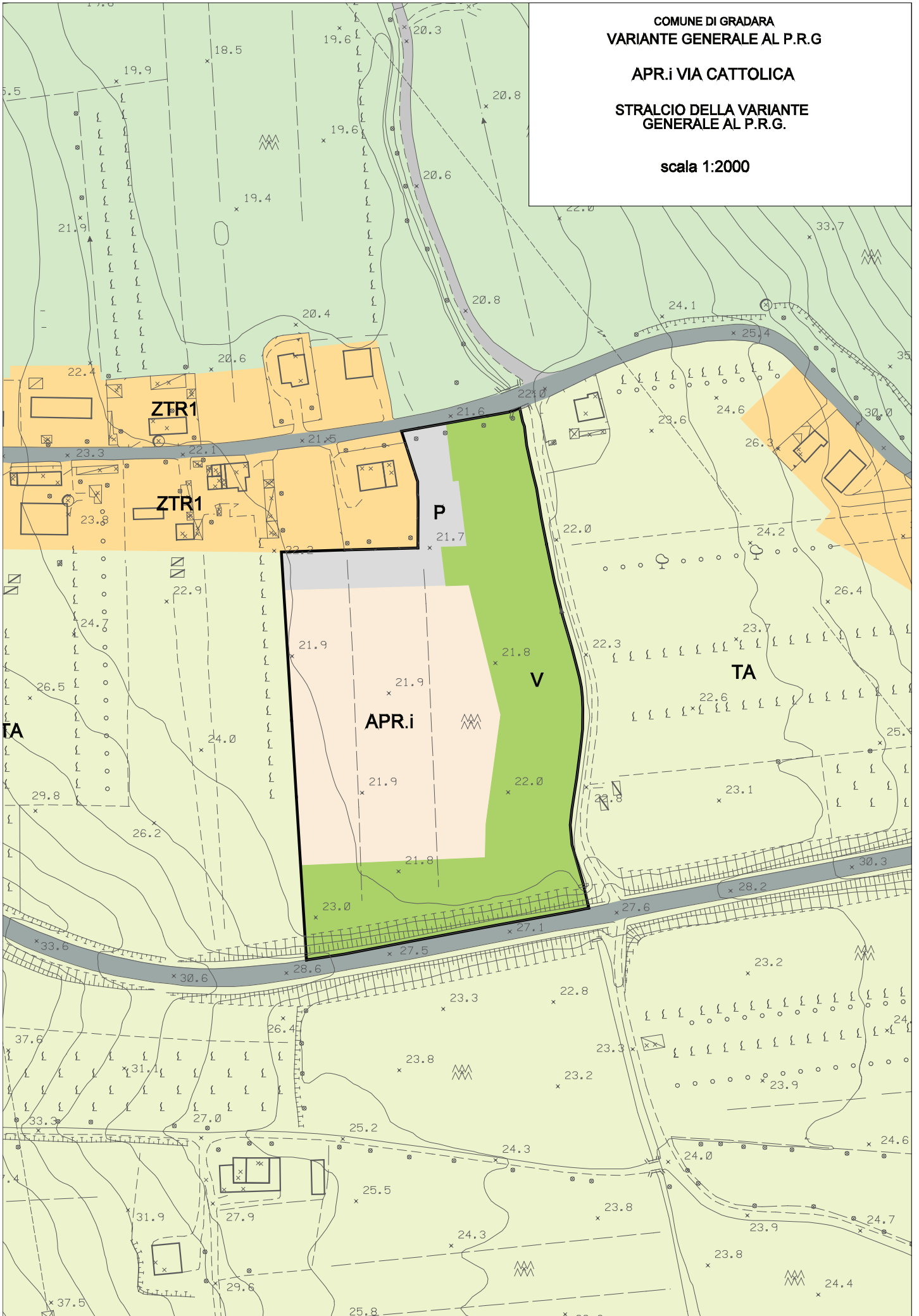
	<p>piovana, da utilizzare prioritariamente per l'irrigazione delle aree verdi.</p> <p>Il Piano particolareggiato dovrà inoltre prevedere uno specifico studio sulla raccolta delle acque meteoriche in apposite vasche, al fine del loro reimpiego per l'irrigazione delle aree verdi, il lavaggio degli spazi pavimentati esterni, ecc.</p>
Dotazioni territoriali (aree e attrezzature pubbliche)	<p>Sistemazione e cessione gratuita di un'area di 12.000 mq, attrezzata in parte (1.500 mq) come parcheggio pubblico, e in parte (10.500 mq) come parco pubblico; accordo convenzionale con l'Amministrazione Comunale per la partecipazione pro quota, assieme all'intervento APR.o, alla realizzazione della nuova scuola media (opera extra comparto). L'importo delle opere da realizzare sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria.</p> <p>Il progetto dell'area a verde pubblico dovrà comprendere la sistemazione spondale del Fosso della Cannellina, nonché le opere necessarie al ripristino dell'efficienza idraulica dello stesso. Le relative opere sono a carico dell'intervento.</p>
Condizione per l'attuazione degli interventi	<p>Nella convenzione dovranno essere computate come opere di urbanizzazione le sistemazioni a verde, soggette a specifici obblighi fideiussori riguardanti l'attecchimento delle essenze.</p>
Prescrizioni	<ul style="list-style-type: none"> <li>- in sede esecutiva dovrà essere prodotto uno specifico studio idrogeologico basato su un'adeguata campagna geognostica con eventuali prove in situ e in laboratorio, al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico, fisico e meccanico dei terreni interessati. Le indagini andranno spinte nel substrato compatto ad una profondità significativa, tale da consentire la verifica dell'effettivo spessore dei litotipi, la loro natura e consistenza e l'eventuale presenza di acqua;</li> <li>- realizzazione di uno studio idraulico a moto permanente sul Fosso della Cannellina, con tempi di ritorno bisecolari, comprendendo un significativo tratto del corso d'acqua e conseguente progetto di sistemazione e/o adeguamento del Fosso, soggetto ad autorizzazione da parte del Servizio Acque pubbliche, Rischio Idraulico e sismico – Ufficio 4.4.2.2 Protezione del Territorio, della Provincia di Pesaro-Urbino;</li> <li>- realizzazione di vasche di prima pioggia / laminazione;</li> <li>- realizzazione nell'intera area di un efficiente sistema di regimazione delle acque, sulla base di un rilievo del reticolo idrografico;</li> <li>- coefficiente di fondazione da adottare <math>e = 1,3</math>.</li> </ul>

COMUNE DI GRADARA  
VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

APR.i VIA CATTOLICA

STRALCIO DELLA VARIANTE  
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000



COMUNE DI GRADARA  
VARIANTE GENERALE AL P.R.G  
**APR.i - VIA CATTOLICA**  
SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

Superficie dell'area = mq. 21.400






Superficie ambito edificabile = mq. 9.400

Su = 2.800 mq, Uf = 0,30 mq/mq circa

Parcheggio = mq. 1.500

Verde pubblico = mq. 10.500

LEGENDA

-  Perimetro dell'area
-  Ambito
-  Parcheggio pubblico
-  Verde pubblico
-  Viabilita' interna all'ambito

scala 1:2000



## APR.m – VIA MONTE FORMICA

Localizzazione	Località Ciurbano, via Monte Formica
Superficie	ST = 2.650 mq.
Caratteri morfologici	Area di forma irregolare, posta all'incrocio tra la vecchia strada Provinciale delle Romagne e la via Monte Formica.
Caratteri funzionali e insediativi	L'area è libera da costruzioni. Nel previgente PRG la destinazione dell'area era turistico-ricettiva, ma le dimensioni ridotte non consentono un intervento adeguato alla destinazione.
Vincoli	Piccola area in ambito di tutela orientata di tipo C (amplificazione del moto del suolo per focalizzazione di onde sismiche).
Obiettivi della pianificazione	Integrazione dell'ambito residenziale, realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del nucleo abitato.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'area	La scheda di assetto prevede la costruzione nella parte centrale dell'area (con esclusione della fascia a nord, di pendenza eccessiva), con accesso dalla via Monte Formica attraverso l'area sistemata a parcheggio pubblico, nella parte est del lotto.
Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia	Altezza degli edifici: Hmax = 7,00m. (due piani f.t.). La scheda allegata rappresenta un'indicazione di massima sulla distribuzione delle funzioni nell'area, che dovrà essere adeguatamente sviluppata in sede di progetto unitario convenzionato.
Invarianti	Posizione delle funzioni indicata nella scheda grafica allegata; accesso all'area dalla via Monte Formica.
Funzioni ammesse	Residenza, parcheggio pubblico.
Potenzialità edificatoria	Su = 200 mq di residenza.
Superfici insediabili	La superficie insediabile è quella individuata nella scheda allegata: Sf = 800 mq circa, Uf = 0,25 mq/mq circa
Dotazioni territoriali (aree e attrezzature pubbliche)	Cessione di un'area di 980 mq attrezzata a parcheggio pubblico.
Prescrizioni	- in sede esecutiva dovrà essere prodotto uno specifico studio idrogeologico basato su un'adeguata campagna geognostica con eventuali prove in situ e in laboratorio, al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico, fisico e meccanico dei terreni interessati. Le indagini andranno spinte nel substrato compatto ad una profondità significativa, tale da consentire la verifica dell'effettivo spessore dei litotipi, la loro natura e consistenza e l'eventuale presenza di acqua;

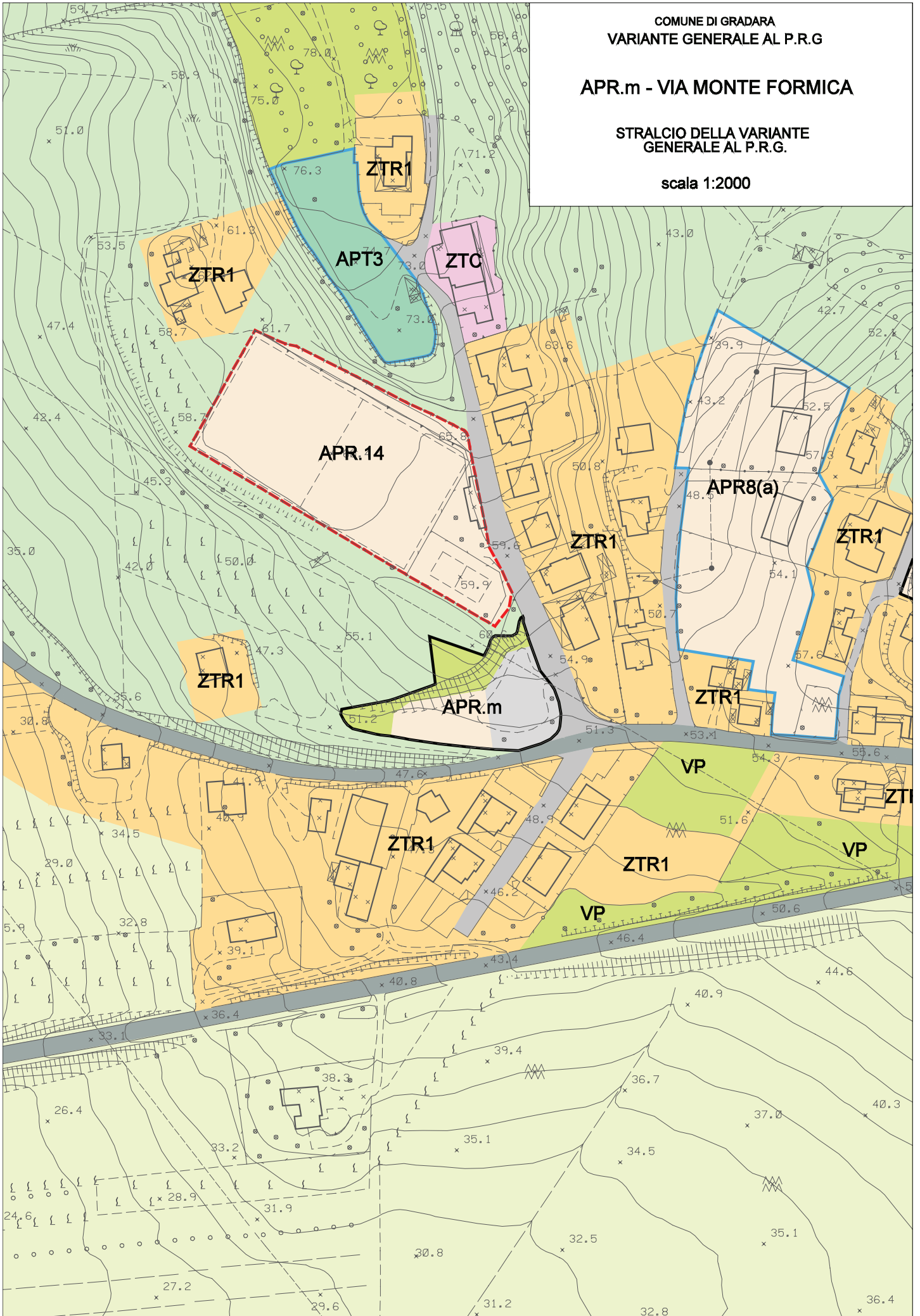
	- realizzazione per la scarpate di un efficiente sistema di regimazione delle acque superficiali e dilavanti, con raccolta delle acque in adeguati fossi.
--	---



APR.m - VIA MONTE FORMICA

STRALCIO DELLA VARIANTE  
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000



# APR.m - VIA MONTE FORMICA

SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

Superficie dell'area = mq. 2.650





Superficie ambito edificabile = mq. 800 circa

Su = 200 mq, Uf = 0,25 mq/mq circa

Parcheggio = mq. 980

Verde privato = mq. 895

## LEGENDA

-  Perimetro dell'area
-  Ambito
-  Parcheggio pubblico
-  Verde privato

scala 1:2000



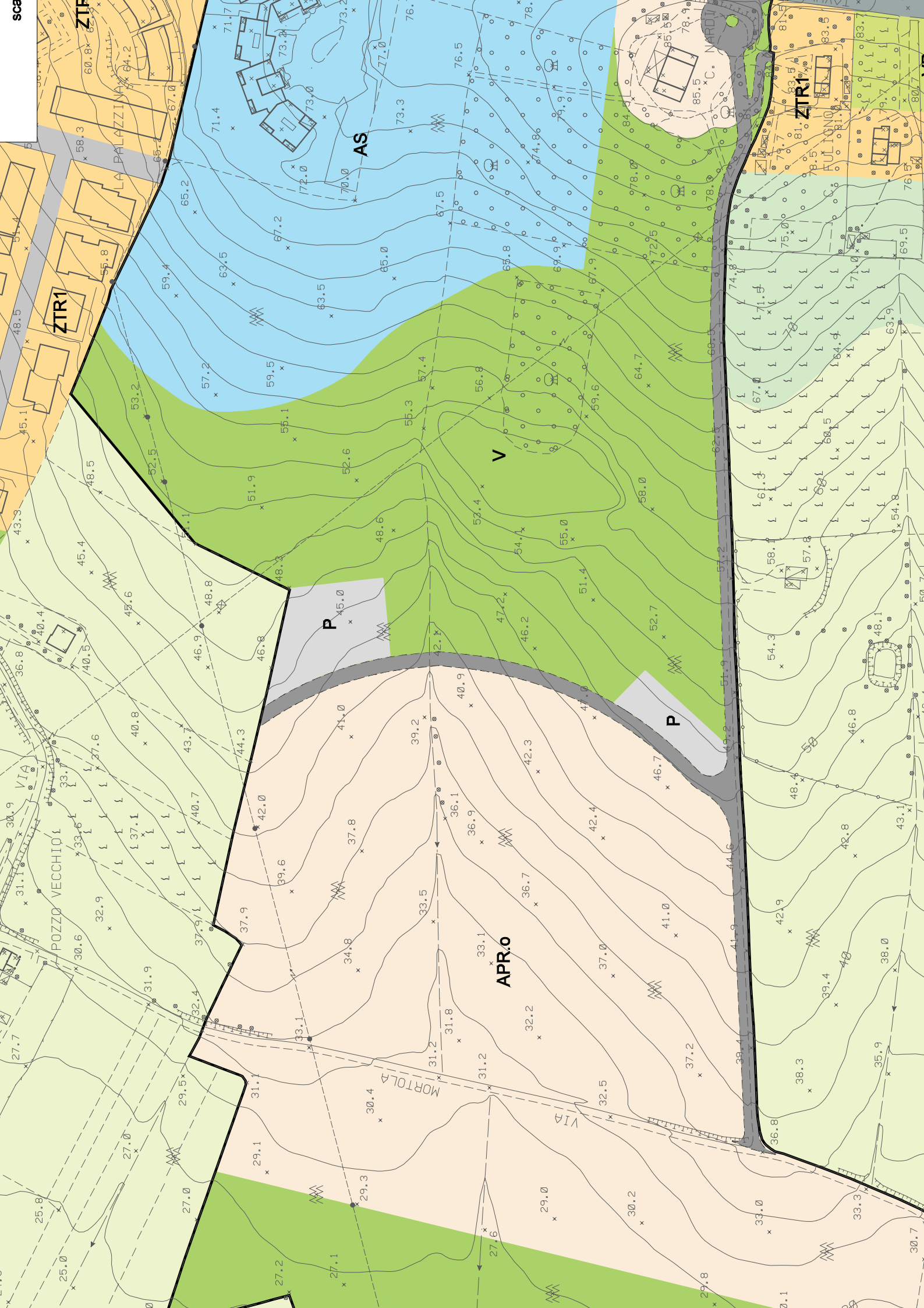
## APR.0 – VIA MORTOLA

Localizzazione	tra via Tavullia e via Mortola
Superficie	St = mq. 176.170
Caratteri morfologici	L'area è posta sul versante ovest della via Tavullia, versante che degrada con modesta pendenza verso il fondovalle. Sono presenti alcuni gruppi di alberature lungo il confine ovest e nella parte sud-est.
Caratteri funzionali e insediativi	L'area è attualmente libera da costruzioni, ad eccezione della fascia est (lungo la via Tavullia) nella quale sono situate le scuole materne ed elementare, la palestra e un edificio residenziale.
Vincoli	È presente in posizione centrale un'area di frana di colamento quiescente, superficiale; sono inoltre presenti due piccole areole di frana di colamento attivo probabilmente conseguenza della presenza di un piccolo invaso oggi interrato. Al confine ovest, fascia di tutela integrale dei corsi d'acqua, ad est, aree in ambito di tutela integrale dei crinali. L'area è attraversata da una linea elettrica AT.
Obiettivi della pianificazione	Integrare il polo scolastico con la nuova scuola media, esigenza primaria per i residenti di Gradara. Realizzare, in prossimità del polo scolastico e del quartiere residenziale esistente, un parco pubblico accessibile direttamente dai residenti, che rappresenti un punto di cerniera rispetto al nuovo insediamento. Consolidare e integrazione della parte di abitato lungo via Tavullia più prossimo al centro di Gradara, attraverso un intervento unitario a bassa densità, correttamente inserito nel paesaggio, dotato di caratteristiche di compatibilità ambientale ed energetica.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'area	La scheda di assetto prevede la costruzione delle residenze nella parte ovest dell'area, più prossima al fondovalle, la collocazione delle nuove attrezzature scolastiche ad est e la destinazione e sistemazione a parco pubblico di una vasta area in posizione centrale.
Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia	L'accesso principale avviene dalla via Tavullia, attraverso il potenziamento della viabilità vicinale esistente. La scheda allegata rappresenta un'indicazione di massima sulla distribuzione delle funzioni nell'area, che dovrà essere adeguatamente sviluppata in sede di piano particolareggiato.
Invarianti	Lo schema complessivo di assetto e la distribuzione delle aree da edificare.

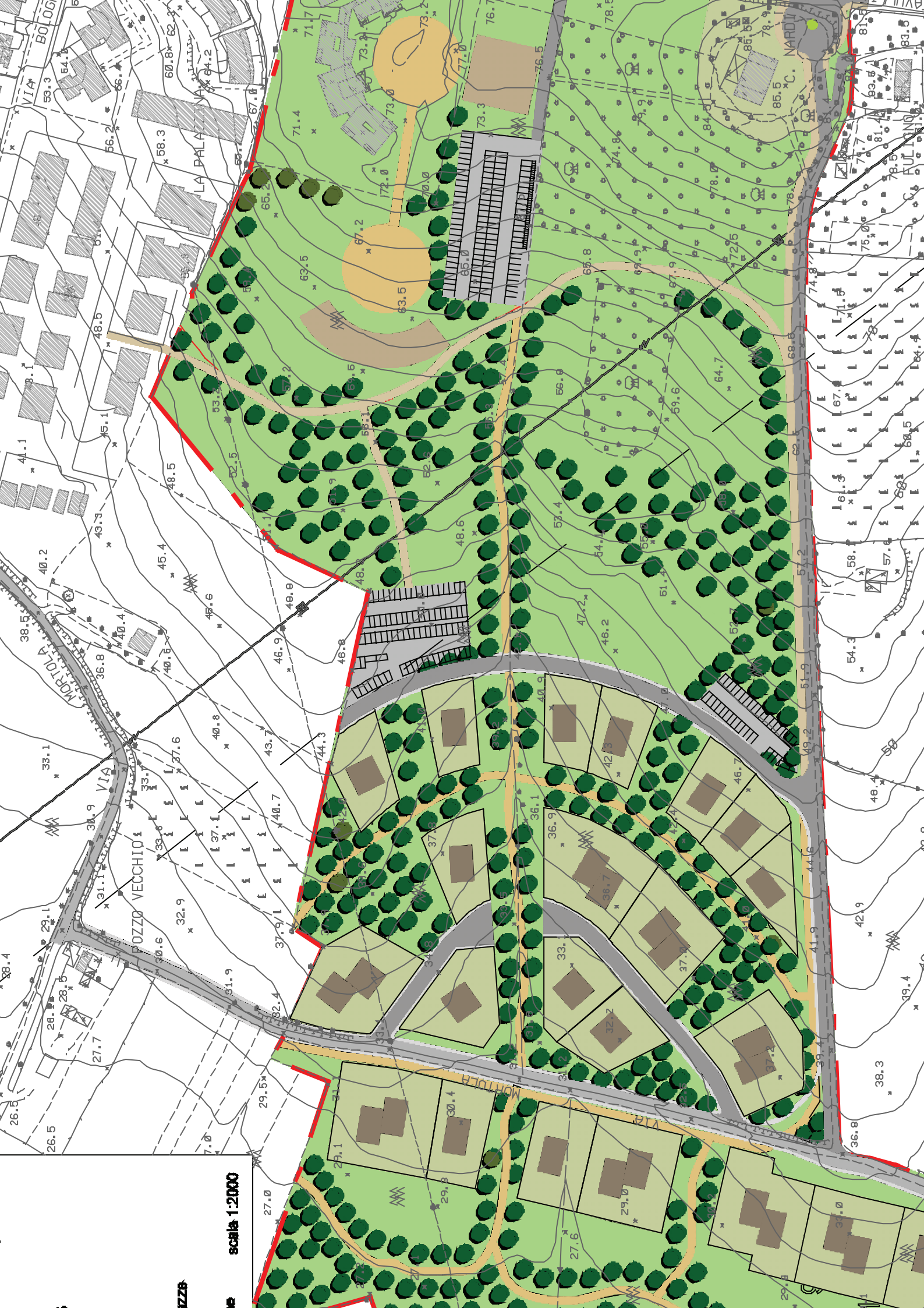


Funzioni ammesse	Residenza, attrezzature scolastiche, parco pubblico
Potenzialità edificatoria	Su = 11.300 mq di residenza, oltre all'esistente.
Superfici insediabili	Al netto delle attrezzature scolastiche, le superfici insediabili massime sono (cfr. scheda di assetto allegata): Sfmax = 28.125 mq. (22 lotti di cui 9 doppi) Uf = circa 0,40 mq/mq; L'indice territoriale calcolato sull'area di intervento (128.000 mq. circa, al netto della parte a monte, destinata a complesso scolastico) è di circa 880 mq. di SU per ha.; Verde pubblico e percorsi = circa 88.000 mq; Aree scolastiche = 29.600 mq circa Per l'edificio colonico esistente è ammesso l'intervento di risanamento conservativo
Dotazioni territoriali (attrezzature pubbliche)	Il dimensionamento definitivo della nuova scuola media sarà definito in sede di Piano attuativo. In termini indicativi, la scuola sarà costituita da 3 sezioni e 9 classi: 9, per circa 200-250 alunni. La Su complessiva necessaria viene valutata in 2000 – 2500 mq. (tenuto conto del fatto che la palestra è esistente), mentre la dimensione minima della superficie fondiaria è di 6.000 mq.
Altre prestazioni di qualità insediativa richieste	Divieto di accorpamento dei lotti Tipologie edilizie uni- e bi-familiari, eventualmente accoppiabili con unione di due lotti contigui (numero massimo di alloggi in un unico fabbricato: 4) Rapporto di copertura complessivo non superiore a 0,25 rispetto alla superficie fondiaria totale Numero massimo di piani: 2, compreso il piano terra Altezza massima: H = 7,00 m. In sede di Piano attuativo dovrà essere predisposto uno specifico Piano del Verde, con l'individuazione delle sistemazioni e delle piantumazioni proposte: queste ultime, da individuare tra quelle indicate nello specifico elenco allegato alle Norme del PRG, dovranno avere h minima m. 1,50 da suolo e diametro minimo cm. 10. La realizzazione delle opere a verde dovrà essere completata prima del rilascio della agibilità degli immobili. Dovranno inoltre essere realizzate cisterne per la raccolta dell'acqua piovana, da utilizzare prioritariamente per l'irrigazione delle aree verdi. Il Piano particolareggiato dovrà inoltre prevedere uno specifico studio sulla raccolta delle acque meteoriche in apposite vasche, al fine del loro reimpiego per l'irrigazione delle aree verdi, il lavaggio degli spazi pavi-

	mentati esterni, ecc.
Condizione per l'attuazione degli interventi	<p>Realizzazione e cessione gratuita al Comune, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, della nuova attrezzatura scolastica in base al progetto definito dall'Amministrazione comunale; cessione e sistemazione dell'area a parco pubblico. La convenzione del Piano particolareggiato dovrà prevedere l'approvazione contestuale del progetto di coordinamento dell'edilizia residenziale e del progetto definitivo del complesso scolastico, insieme agli obblighi relativi alla tempistica di realizzazione e consegna delle opere pubbliche (scuola e parco), con adeguata garanzia fidejussoria estesa all'intero ammontare del valore previsto delle opere. Nella convenzione dovranno essere computate come opere di urbanizzazione le sistemazioni a verde, soggette a specifici obblighi fideiussori riguardanti l'attecchimento delle essenze.</p> <p>La strada vicinale non partecipa alla ripartizione della Su di progetto, così come l'area di proprietà dell'Amministrazione comunale.</p>
Prescrizioni	<ul style="list-style-type: none"> <li>- in sede esecutiva dovrà essere prodotto uno specifico studio idrogeologico basato su un'adeguata campagna geognostica con eventuali prove in situ e in laboratorio, al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico, fisico e meccanico dei terreni interessati. Le indagini andranno spinte nel substrato compatto ad una profondità significativa, tale da consentire la verifica dell'effettivo spessore dei litotipi, la loro natura e consistenza e l'eventuale presenza di acqua;</li> <li>- realizzazione di uno studio idraulico a moto permanente sul Fosso della Cannellina, con tempi di ritorno bisecolari, comprendendo un significativo tratto del coso d'acqua e conseguente progetto di sistemazione e/o adeguamento del Fosso, soggetto ad autorizzazione da parte del Servizio Servizio Acque pubbliche, Rischio Idraulico e sismico della Provincia di Pesaro-Urbino;</li> <li>- realizzazione di vasche di prima pioggia / laminazione;</li> <li>- realizzazione nell'intera area di un efficiente sistema di regimazione delle acque, sulla base di un rilievo del reticolo idrografico;</li> <li>- completa bonifica dei due movimenti gravitativi presenti nell'area, con adozione di tecniche di ingegneria naturalistica;</li> <li>- previsione di tipologie edilizie congruenti con l'attuale profilo morfologico del versante, con contenimento degli interventi di sterro e riporto;</li> <li>- interventi sulla parte a verde con tecniche di copertura superficiale del terreno tendenti a limitare le infiltrazione e a consolidare i versanti.</li> </ul>







<b>APR.p – VIA TARIO</b>
--------------------------

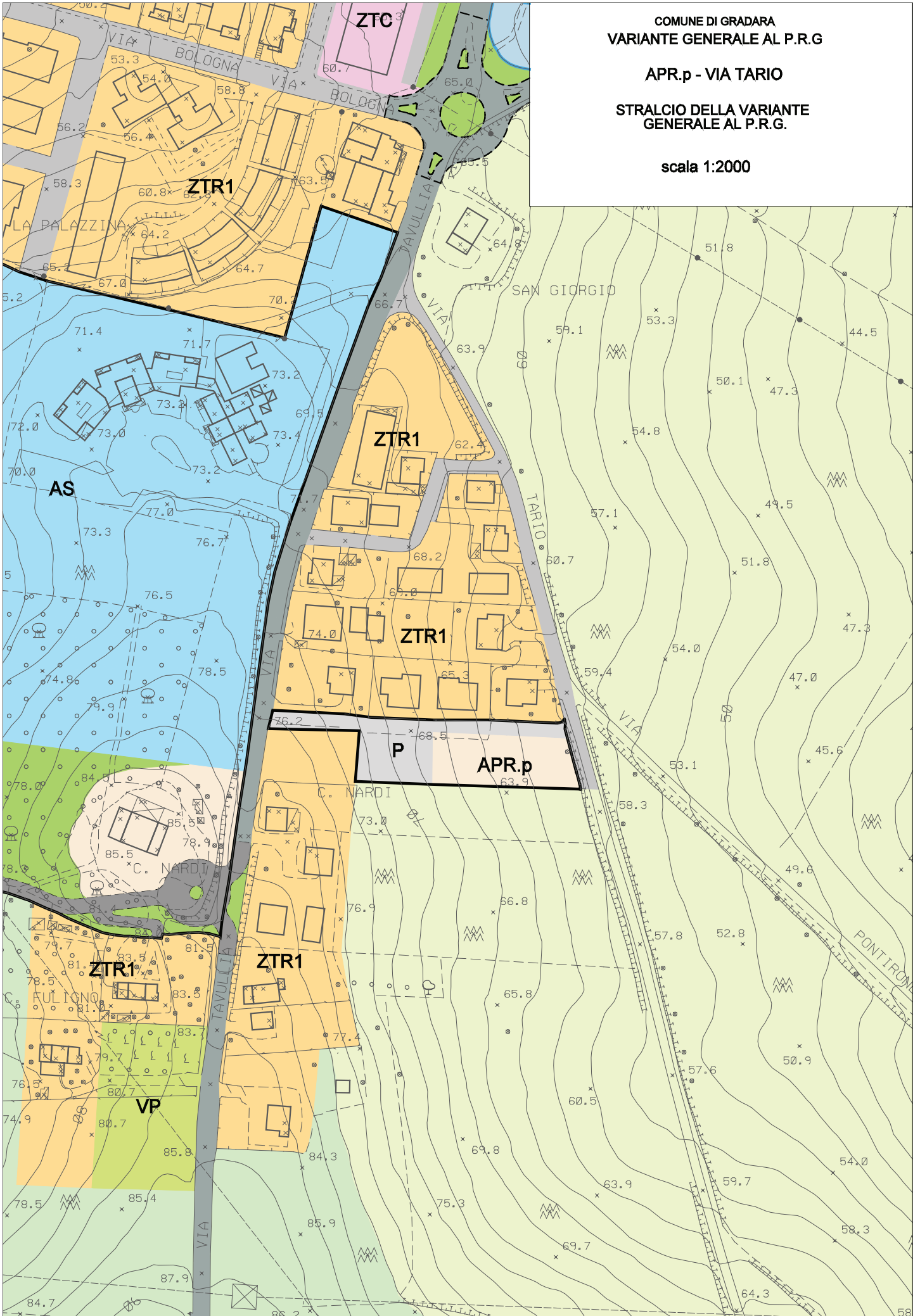
Localizzazione	via Tario
Superficie	ST = 2.710 mq.
Caratteri morfologici	Area di forma rettangolare, localizzata lungo la via Tario, in adiacenza all'abitato esistente.
Caratteri funzionali e insediativi	L'area è libera da costruzioni.
Vincoli	
Obiettivi della pianificazione	Consolidamento dell'ambito residenziale, realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del nucleo abitato.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'area	La scheda di assetto prevede la costruzione nella parte ovest dell'area, con accesso dalla via Tario; il parcheggio pubblico è collocato nella parte est del lotto ed è accessibile dalla via Tavullia.
Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia	Altezza max degli edifici: due piani (Hmax = 7,00 m.) La scheda allegata rappresenta un'indicazione di massima sulla distribuzione delle funzioni nell'area, che dovrà essere adeguatamente sviluppata in sede di progetto unitario convenzionato.
Invarianti	La posizione delle diverse funzioni è indicata nella scheda grafica allegata.
Funzioni ammesse	Residenza, parcheggio pubblico.
Potenzialità edificatoria	Su = 540 mq di residenza.
Superfici insediabili	La superficie insediabile è quella individuata nella scheda allegata, Sf = 1.500 mq.
Dotazioni territoriali (aree e attrezzature pubbliche)	Cessione gratuita al Comune di un'area di 750 mq attrezzata a parcheggio pubblico, realizzazione del percorso pedonale di accesso al parcheggio dalla via Tavullia.
Prescrizioni	- in sede esecutiva dovrà essere prodotto uno specifico studio idrogeologico basato su un'adeguata campagna geognostica con eventuali prove in situ e in laboratorio, al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico, fisico e meccanico dei terreni interessati. Le indagini andranno spinte nel substrato compatto ad una profondità significativa, tale da consentire la verifica dell'effettivo spessore dei litotipi, la loro natura e consistenza e l'eventuale presenza di acqua.

COMUNE DI GRADARA  
VARIANTE GENERALE AL P.R.G

APR.p - VIA TARIO

STRALCIO DELLA VARIANTE  
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000





# APR.p - Via Tario

SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

Superficie dell'area = mq. 2.710

Superficie ambito edificabile = mq. 1500

Su = 540 mq.

Parcheggio = mq. 750

Viabilità' = mq. 365

## LEGENDA

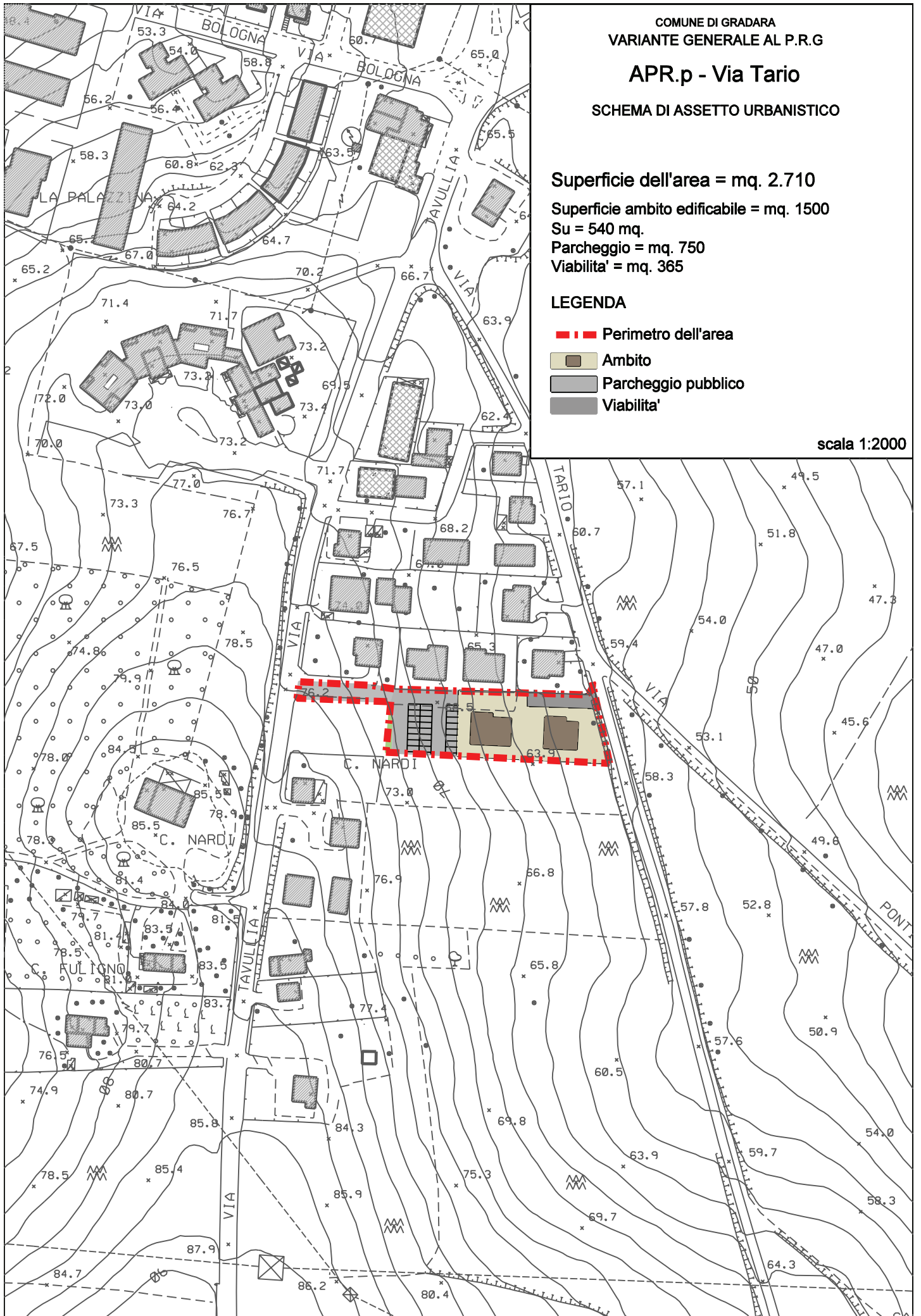
 Perimetro dell'area

 Ambito

 Parcheggio pubblico

 Viabilità'

scala 1:2000



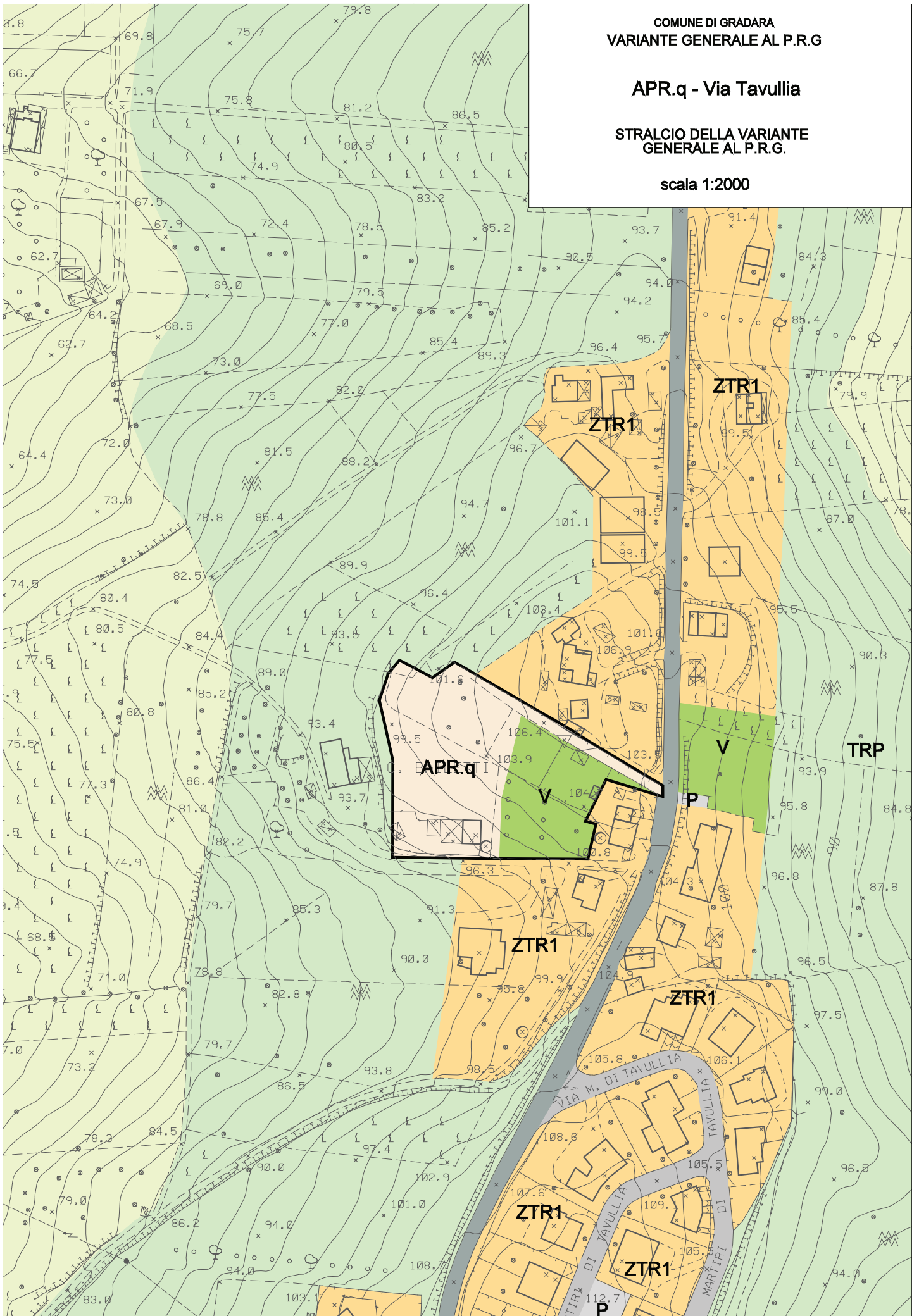
## APR.q – VIA TAVULLIA

Localizzazione	via Tavullia
Superficie	ST = 6.220 mq.
Caratteri morfologici	Area di forma irregolare, localizzata lungo la via Tavullia, in adiacenza all'abitato esistente.
Caratteri funzionali e insediativi	L'area è libera da costruzioni ed è all'interno di un nucleo abitato.
Vincoli	La parte est dell'area è interna alla fascia di tutela del crinale
Obiettivi della pianificazione	Consolidamento dell'ambito residenziale, realizzazione di un'area verde attrezzata a servizio del nucleo abitato.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'area	La scheda di assetto prevede la costruzione nella parte ovest dell'area, con accesso dalla via Tavullia attraverso una strada vicinale posta a nord; l'area verde attrezzata è collocata nella parte est dell'ambito, nella fascia di tutela del crinale.
Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia	Altezza max degli edifici: due piani (Hmax = 7,00 m.) La scheda allegata rappresenta un'indicazione di massima sulla distribuzione delle funzioni nell'area, che dovrà essere adeguatamente sviluppata in sede di progetto unitario convenzionato.
Invarianti	La posizione delle diverse funzioni indicata nella scheda grafica allegata.
Funzioni ammesse	Residenza, verde pubblico.
Potenzialità edificatoria	Su = 690 mq di residenza, oltre all'esistente.
Superfici insediabili	La superficie insediabile è quella individuata nella scheda allegata, Sf = 3.865 mq, Uf = 0,18 mq/mq circa
Dotazioni territoriali (aree e attrezzature pubbliche)	Cessione gratuita al Comune di un'area di 1.750 mq attrezzata a verde pubblico.
Prescrizioni	- in sede esecutiva dovrà essere prodotto uno specifico studio idrogeologico basato su un'adeguata campagna geognostica con eventuali prove in situ e in laboratorio, al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico, fisico e meccanico dei terreni interessati. Le indagini andranno spinte nel substrato compatto ad una profondità significativa, tale da consentire la verifica dell'effettivo spessore dei litotipi, la loro natura e consistenza e l'eventuale presenza di acqua.

APR.q - Via Tavullia

STRALCIO DELLA VARIANTE  
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000





# APR.q - Via Tavullia

SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

Superficie dell'area = mq. 6.220

Superficie ambito edificabile = mq. 3.865

Su = 690 mq, oltre all'esistente

Verde pubblico = mq. 1.750

## LEGENDA

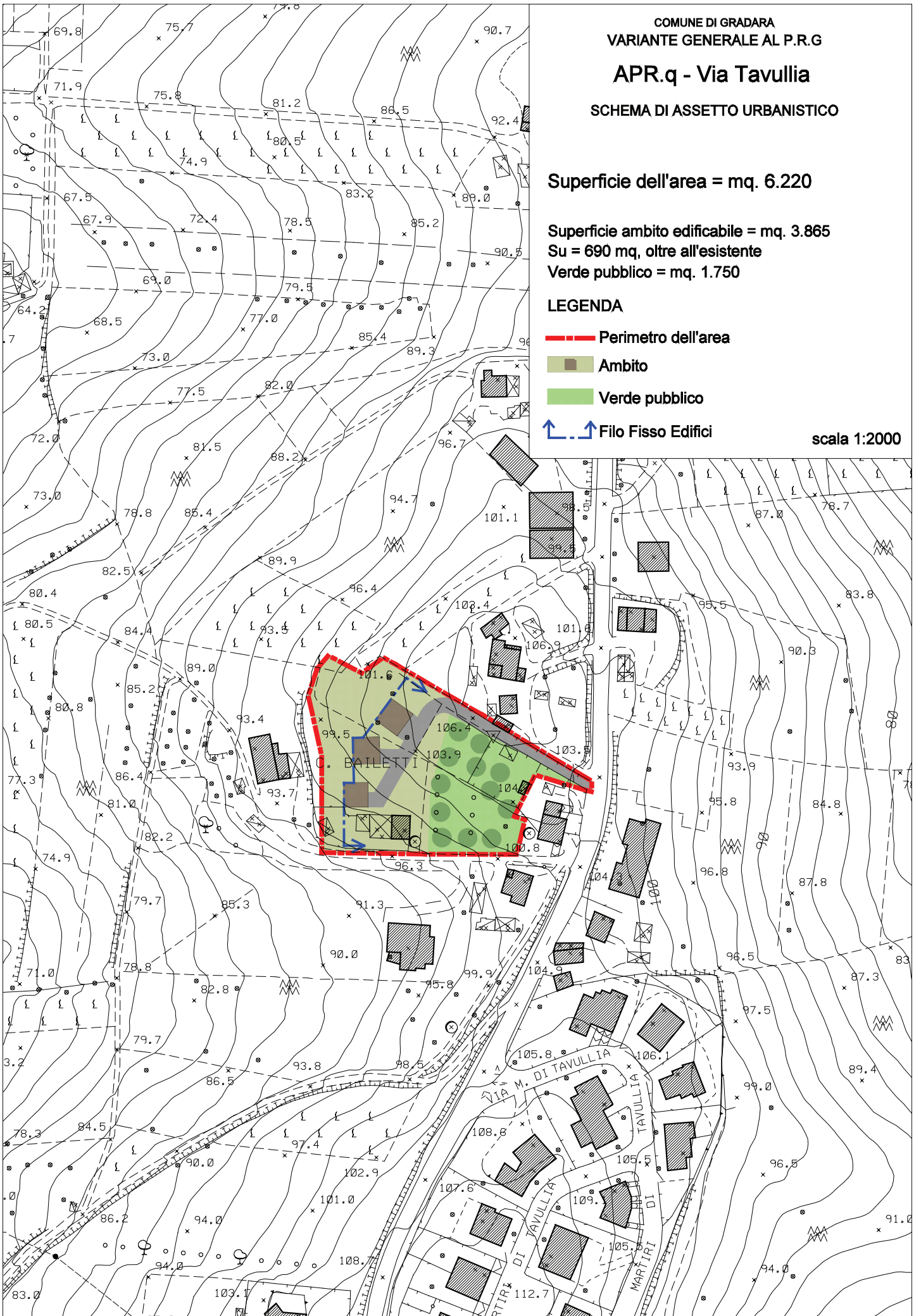
 Perimetro dell'area

 Ambito

 Verde pubblico

 Filo Fisso Edifici

scala 1:2000



<b>APR.r – VIA TAVULLIA</b>
-----------------------------

Localizzazione	via Tavullia
Superficie	ST = 4.100 mq.
Caratteri morfologici	Area di forma quadrangolare, localizzata lungo la via Tavullia, in adiacenza ad un nucleo abitato esistente.
Caratteri funzionali e insediativi	L'area è libera da costruzioni.
Vincoli	
Obiettivi della pianificazione	Consolidamento dell'ambito residenziale, realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del nucleo abitato e di un'area verde attrezzata in collegamento con l'area sportiva situata dall'altro lato di via Tavullia..
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'area	La scheda di assetto prevede l'edificazione nella parte sud dell'area, con accesso dalla via Tavullia; l'accesso è in comune con quello del parcheggio pubblico, collocato nella parte centrale, mentre nella parte nord dell'area è collocata l'area verde.
Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia	Altezza max degli edifici: due piani f.t. (Hmax = 7,00 m.) La scheda allegata rappresenta un'indicazione di massima sulla distribuzione delle funzioni nell'area, che dovrà essere adeguatamente sviluppata in sede di progetto unitario convenzionato.
Invarianti	La posizione delle diverse funzioni è indicata nella scheda grafica allegata.
Funzioni ammesse	Residenza, parcheggio pubblico, verde pubblico attrezzato.
Potenzialità edificatoria	Su = 500 mq di residenza.
Superfici insediabili	La superficie insediabile è quella individuata nella scheda allegata, Sf = 1.800 mq, Uf = 0,28 mq/mq
Dotazioni territoriali (aree e attrezzature pubbliche)	Cessione gratuita al Comune di un'area di circa 2.300 mq attrezzata a parcheggio pubblico e verde attrezzato.
Prescrizioni	- in sede esecutiva dovrà essere prodotto uno specifico studio idrogeologico basato su un'adeguata campagna geognostica con eventuali prove in situ e in laboratorio, al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico, fisico e meccanico dei terreni interessati. Le indagini andranno spinte nel substrato compatto ad una profondità significativa, tale da consentire la verifica dell'effettivo spessore dei litotipi, la loro natura e consistenza e l'eventuale presenza di acqua.

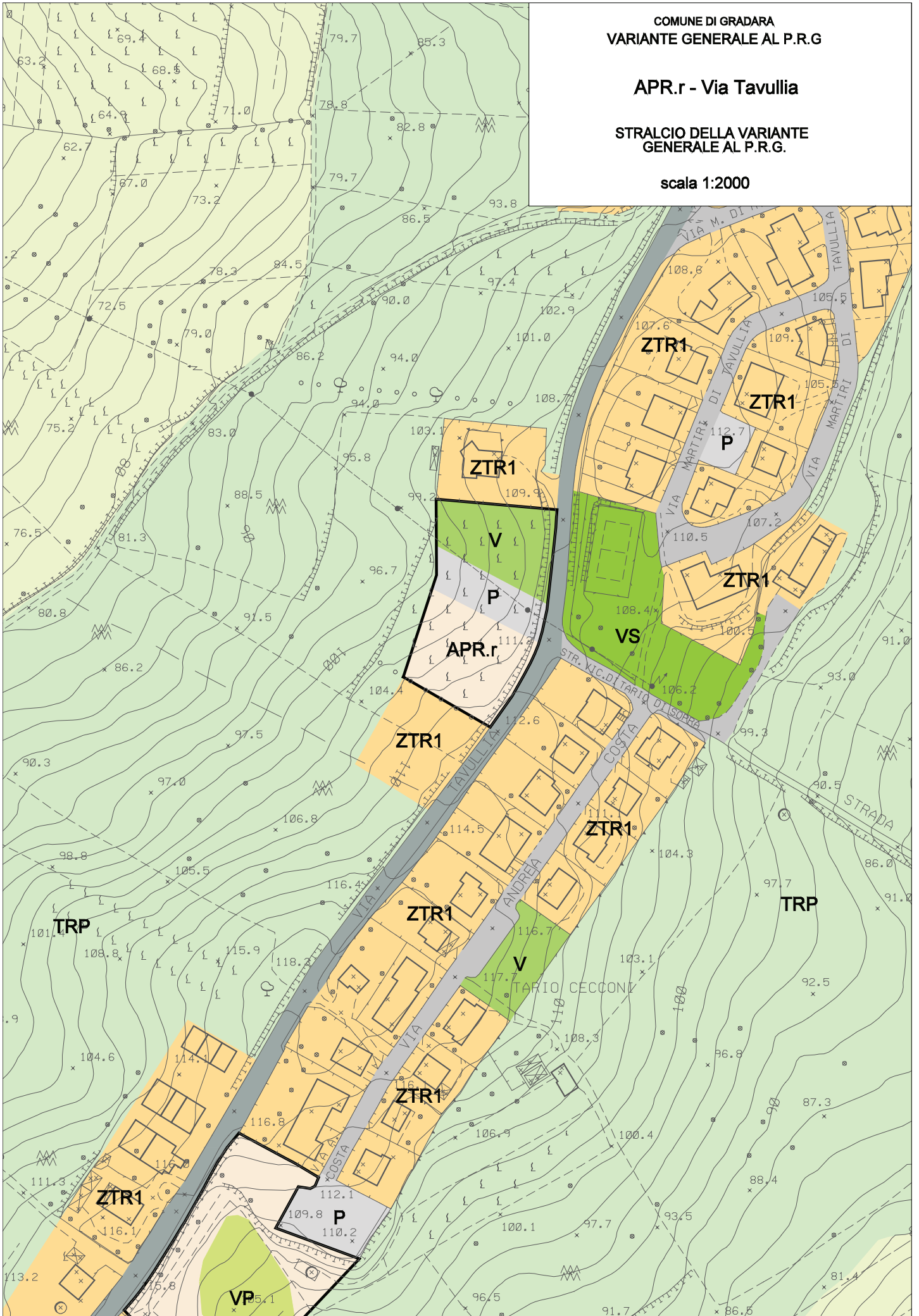


COMUNE DI GRADARA  
VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

APR.r - Via Tavullia

STRALCIO DELLA VARIANTE  
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000



COMUNE DI GRADARA  
VARIANTE GENERALE AL P.R.G  
APR. r - Via Tavullia

SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

Superficie dell'area = mq. 4.100

Superficie ambito edificabile = mq. 1.800

Su = 500 mq, Uf = 0,30 mq/mq circa

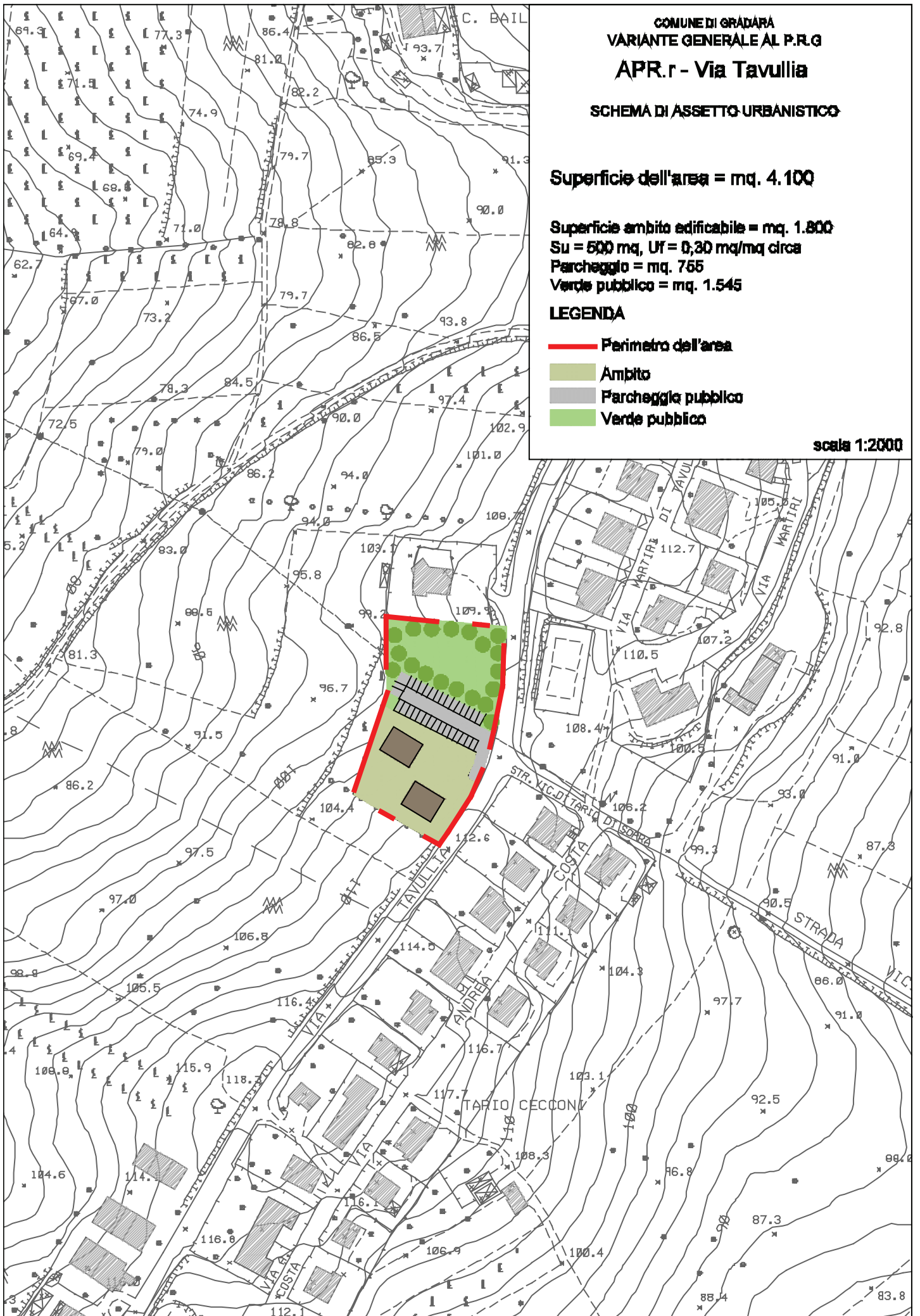
Parcheggio = mq. 755

Verde pubblico = mq. 1.545

LEGENDA

- Perimetro dell'area
- Ambito
- Parcheggio pubblico
- Verde pubblico

scala 1:2000



## APR.t – SANTO STEFANO

Localizzazione	Via Santo Stefano
Superficie	ST = 7.612 mq. circa
Caratteri morfologici	Si tratta di un'area di forma quadrangolare, localizzata lungo la via Santo Stefano, all'interno dell'abitato.
Caratteri funzionali e insediativi	Nell'area è presente il complesso della parrocchia di Santo Stefano, costituito dalla omonima chiesa e dagli edifici annessi. Nella parte restante dell'area non sono presenti costruzioni.
Vincoli	Crinale.
Obiettivi della pianificazione	Consolidamento dell'ambito residenziale, realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del nucleo abitato e della chiesa di Santo Stefano, e di un'area verde attrezzata in adiacenza al parcheggio.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'area	La scheda di assetto prevede la costruzione nella parte non edificata dell'area, con accesso dalla via Santo Stefano. Dalla stessa via, ma sull'altro lato della strada, hanno accesso il parcheggio pubblico e l'area verde.
Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia	Altezza max degli edifici: due piani (H = m. 7,00). La scheda allegata rappresenta un'indicazione di massima sulla distribuzione delle funzioni nell'area, che dovrà essere adeguatamente sviluppata in sede di progetto unitario convenzionato.
Invarianti	L'accesso all'area (compresi il parcheggio e il verde pubblico) deve avvenire dalla strada vicinale esistente, con salvaguardia delle alberature.
Funzioni ammesse	Residenza, parcheggio pubblico, verde pubblico.
Potenzialità edificatoria	Su = 700 mq circa di residenza..
Superfici insediabili	La superficie insediabile è quella individuata nella scheda allegata, Sf = 2.360 mq, Uf nuovo insediamento = 0,30 mq/mq circa
Dotazioni territoriali (aree e attrezzature pubbliche)	Cessione gratuita al Comune di un'area di circa 1.000 mq per parcheggio (400 mq) e verde pubblico (500 mq circa)
Prescrizioni	- in sede esecutiva dovrà essere prodotto uno specifico studio idrogeologico basato su un'adeguata campagna geognostica con eventuali prove in situ e in laboratorio, al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico, fisico e meccanico dei terreni interessati. Le indagini andranno spinte nel substrato compatto ad una profondità significativa, tale da consentire la verifica dell'effettivo spessore dei litotipi, la loro natura e consistenza e l'eventuale presenza di acqua;

	<ul style="list-style-type: none"><li>- lo studio dovrà inoltre caratterizzare il movimento gravitativo di valle (campagna geognostica con sondaggi a carotaggio continuo, prove in situ e in laboratorio), con definizione di un preciso modello stratigrafico e fisico dei terreni interessati;</li><li>- effettuazione di verifiche di stabilità globali e locali, comprendendo anche il movimento gravitativo di valle;</li><li>- realizzazione nell'intera area di un efficiente sistema di regimazione delle acque, sulla base di un rilievo del reticolo idrografico;</li><li>- previsione di tipologie edilizie congruenti con l'attuale profilo morfologico del versante, con contenimento degli interventi di sterro e riporto;</li><li>- in caso di riporti di altezza superiore a m. 2,00, questi andranno protetti con opere di contenimento drenate;</li><li>- interventi sulla parte a verde con tecniche di copertura superficiale del terreno tendenti a limitare le infiltrazioni e a consolidare i versanti.</li></ul>
--	---

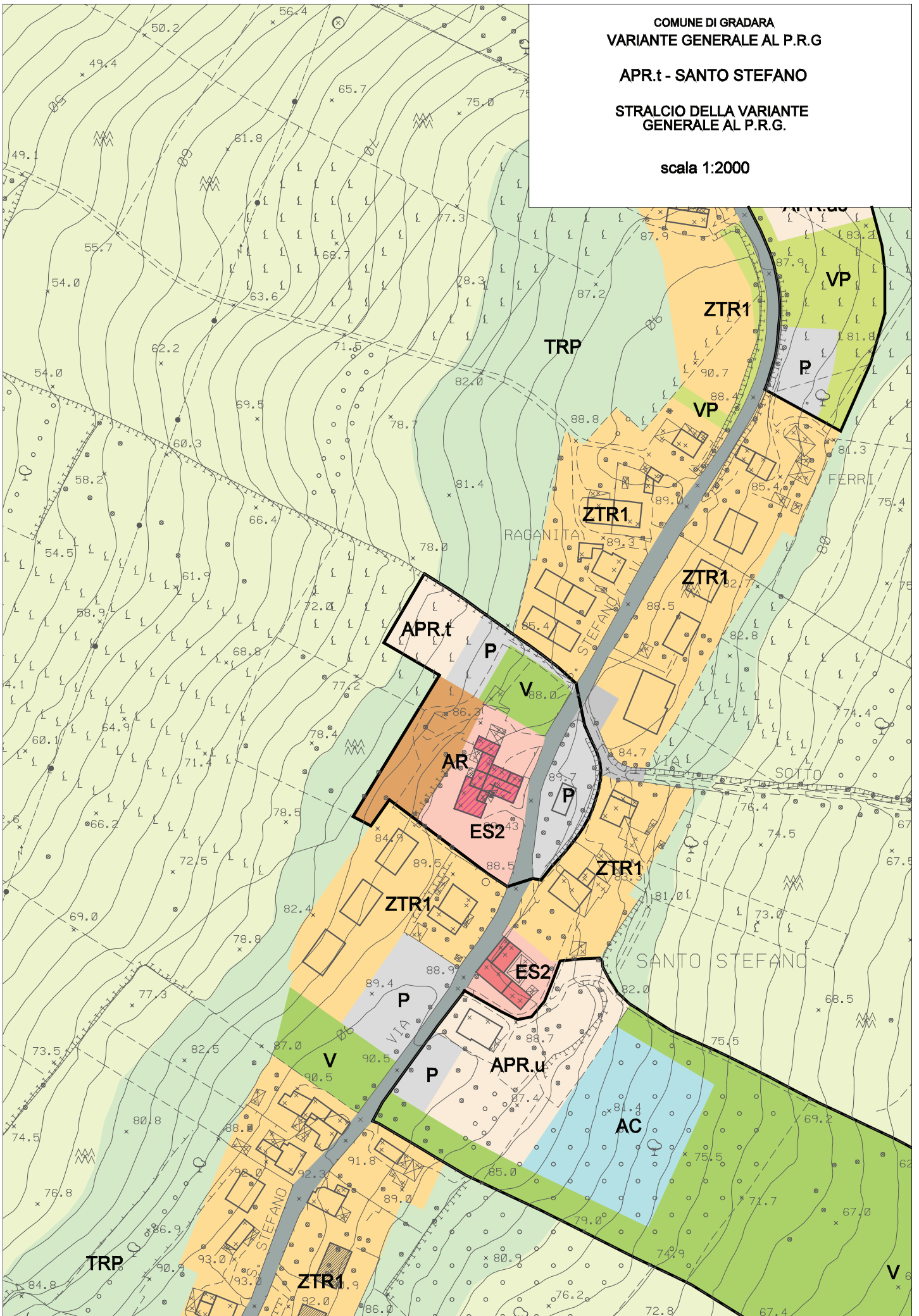


COMUNE DI GRADARA  
VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

APR.t - SANTO STEFANO

STRALCIO DELLA VARIANTE  
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000





# APR.t- SANTO STEFANO

SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

Superficie dell'area = mq. 7.612

Superficie ambito edificabile = mq. 2.360  
di cui Verde privato mq 1.260

Su = 700 mq, U<sub>f</sub> = 0,30 mq/mq circa

Attrezzature religiose = 3.495 mq

Parcheggio = mq. 400 circa

Verde pubblico = mq. 580

## LEGENDA

 Perimetro dell'area

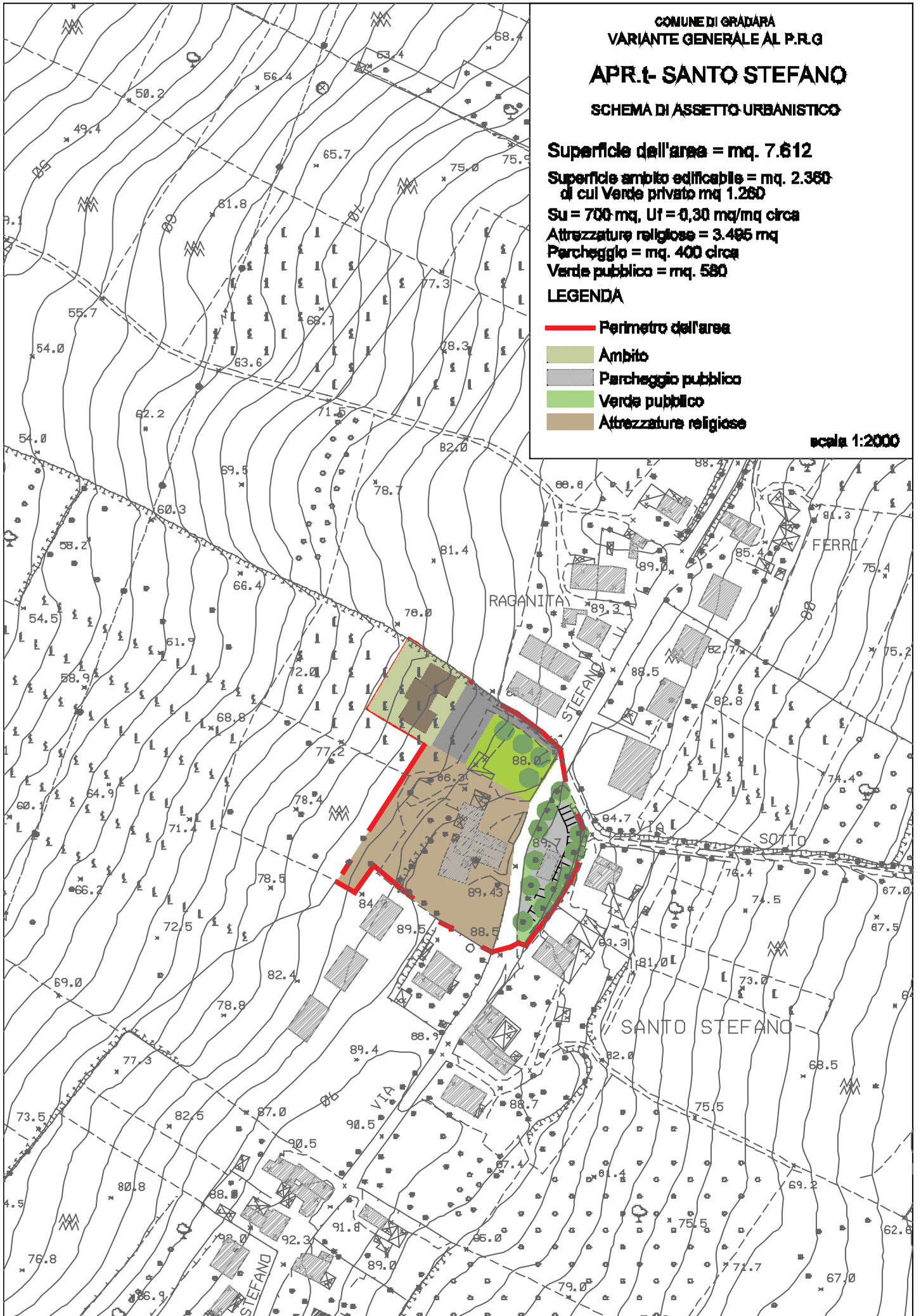
 Ambito

 Parcheggio pubblico

 Verde pubblico

 Attrezzature religiose

scala 1:2000



## APR.u – SANTO STEFANO

Localizzazione	Via Santo Stefano
Superficie	ST = 29.810 mq.
Caratteri morfologici	Area di forma allungata, localizzata lungo la via Santo Stefano, nell'abitato di Santo Stefano.
Caratteri funzionali e insediativi	Nell'area è attualmente presente un edificio di costruzione relativamente recente, di cui è ammessa la demolizione. Nella parte restante dell'area sono presenti impianti di noci e olivi.
Vincoli	La parte est dell'area, attualmente coltivata, è in ambito di frana quiescente.
Obiettivi della pianificazione	Consolidamento dell'ambito residenziale, realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del nucleo abitato e della chiesa di Santo Stefano, previsione di un'area per attrezzature di interesse sociale e di un'area verde attrezzata in collegamento con il giardino pubblico già realizzato dall'altro lato della via Santo Stefano.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'area	.La scheda di assetto prevede la costruzione nella parte nord-ovest dell'area, con accesso dalla via Santo Stefano. Dalla stessa via hanno accesso il parcheggio pubblico, l'area destinata ad attrezzature e l'area verde.
Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia	Altezza max degli edifici: due piani (Hmax = 7,00 m.). La scheda allegata rappresenta un'indicazione di massima sulla distribuzione delle funzioni nell'area, che dovrà essere adeguatamente sviluppata in sede di progetto unitario convenzionato.
Invarianti	La posizione delle diverse funzioni è indicata nella scheda grafica allegata.
Funzioni ammesse	Residenza, parcheggio pubblico, verde pubblico.
Potenzialità edificatoria	Su = 1.068 mq di residenza, oltre alla Su esistente nell'edificio da demolire e ricostruire.
Superfici insediabili	La superficie insediabile è quella individuata nella scheda allegata, Sf = 3.560 mq, Uf nuovo insediamento = 0,30 mq/mq circa
Dotazioni territoriali (aree e attrezzature pubbliche)	Cessione gratuita al Comune di un'area di 21.040 mq per verde pubblico e attrezzature (Su max attrezzature = 1.000 mq) e di un'area di 470 mq attrezzata a parcheggio pubblico.
Prescrizioni	- in sede esecutiva dovrà essere prodotto uno specifico studio idrogeologico basato su un'adeguata campagna geognostica con eventuali prove in situ e in laboratorio, al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico,

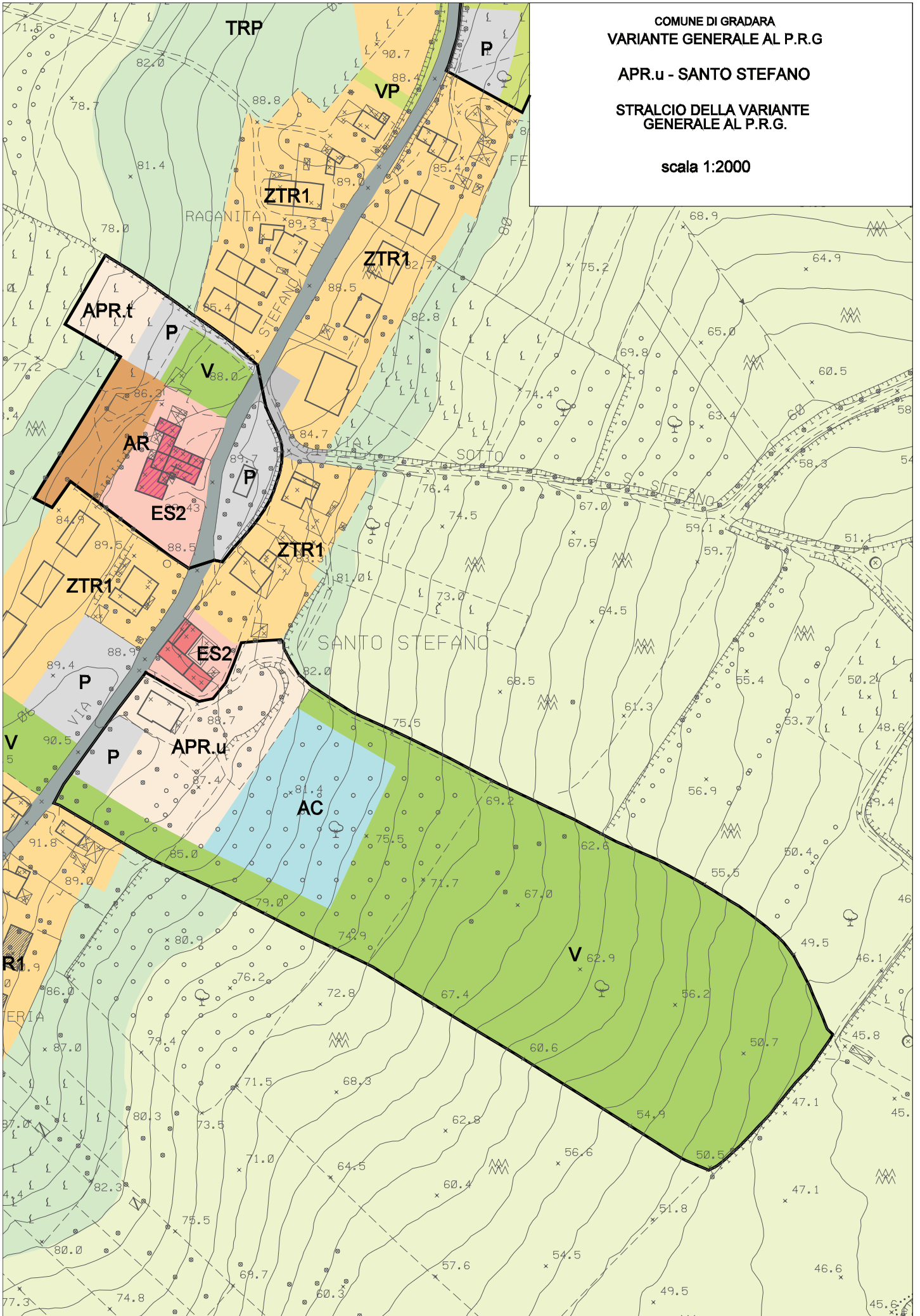
	<p>fisico e meccanico dei terreni interessati. Le indagini andranno spinte nel substrato compatto ad una profondità significativa, tale da consentire la verifica dell'effettivo spessore dei litotipi, la loro natura e consistenza e l'eventuale presenza di acqua;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- lo studio dovrà inoltre caratterizzare il movimento gravitativo di valle (campagna geognostica con sondaggi a carotaggio continuo, prove in situ e in laboratorio), con definizione di un preciso modello stratigrafico e fisico dei terreni interessati;</li><li>- effettuazione di verifiche di stabilità globali e locali, comprendendo anche il movimento gravitativo di valle;</li><li>- realizzazione nell'intera area di un efficiente sistema di regimazione delle acque, sulla base di un rilievo del reticolo idrografico;</li><li>- previsione di tipologie edilizie congruenti con l'attuale profilo morfologico del versante, con contenimento degli interventi di sterro e riporto;</li><li>- in caso di riporti di altezza superiore a m. 2,00, questi andranno protetti con opere di contenimento drenate;</li><li>- interventi sulla parte a verde con tecniche di copertura superficiale del terreno tendenti a limitare le infiltrazioni e a consolidare i versanti.</li></ul>
--	---

COMUNE DI GRADARA  
VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

APR.u - SANTO STEFANO

STRALCIO DELLA VARIANTE  
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000





COMUNE DI GRADARA  
VARIANTE GENERALE AL P.R.G  
**APR.u - SANTO STEFANO**

SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

**Superficie dell'area = mq. 29.810**

**Superficie ambito edificabile = mq. 3.560**

**Su = 1.068 mq, oltre all'esistente, Uf = 0,30 mq/mq circa**

**Parcheggio = mq. 470**









**Verde privato = mq. 400**

**Verde pubblico = mq. 21.040**

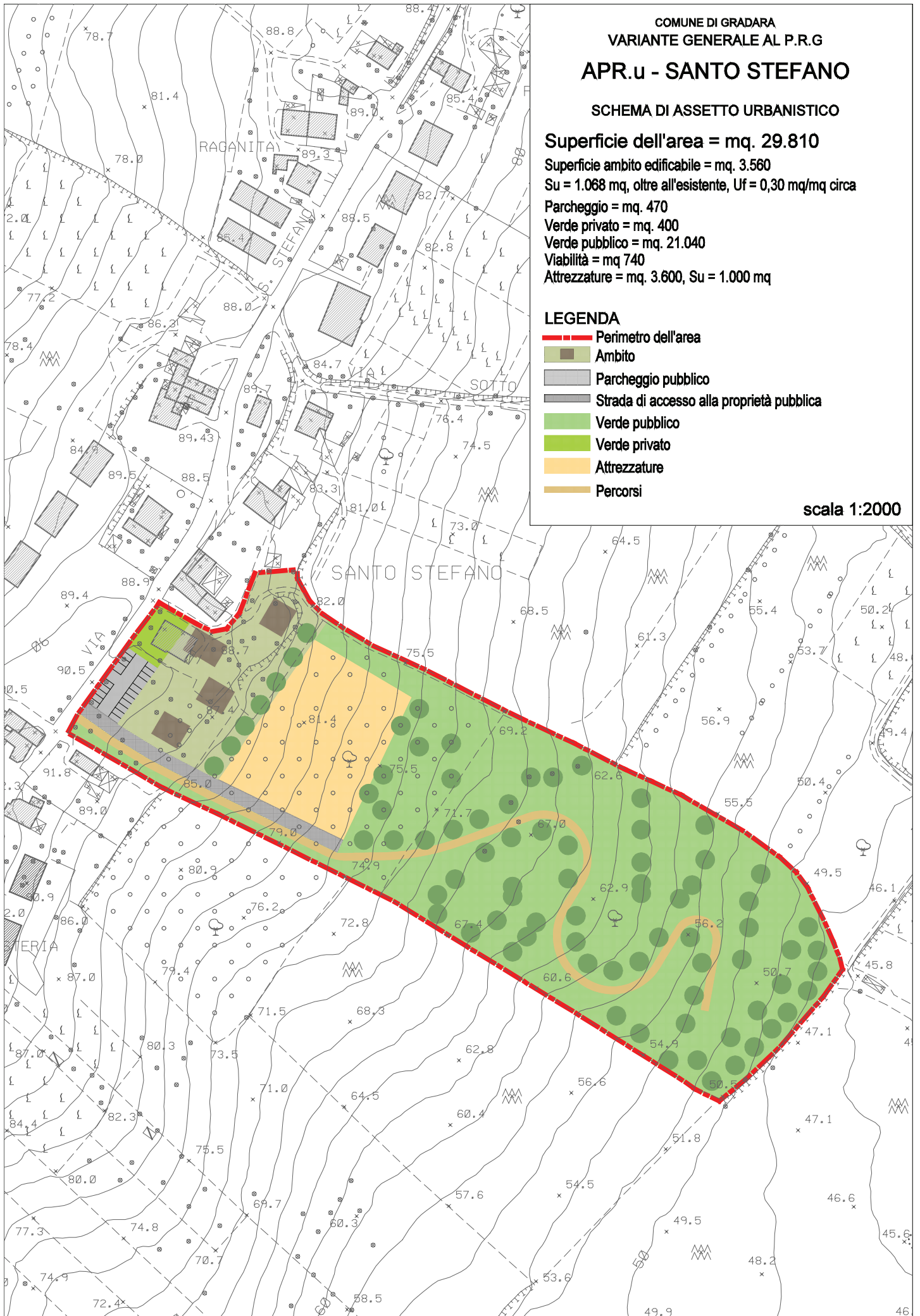
**Viabilità = mq 740**

**Attrezzature = mq. 3.600, Su = 1.000 mq**

**LEGENDA**

-  Perimetro dell'area
-  Ambito
-  Parcheggio pubblico
-  Strada di accesso alla proprietà pubblica
-  Verde pubblico
-  Verde privato
-  Attrezzature
-  Percorsi

scala 1:2000





## APR.v – SANTO STEFANO

Localizzazione	Via Santo Stefano
Superficie	ST = 3.515 mq.
Caratteri morfologici	Area di forma rettangolare, localizzata lungo la via Santo Stefano, nell'abitato di Santo Stefano.
Caratteri funzionali e insediativi	L'area non è attualmente edificata.
Vincoli	La fascia lungo la strada è in ambito di tutela del crinale.
Obiettivi della pianificazione	Consolidamento dell'abitato, realizzazione di un parcheggio e di un'area verde a servizio dell'abitato.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'area	La scheda di assetto prevede la edificazione nella parte ovest dell'ambito (esterna al vincolo di crinale) con accesso dalla via Santo Stefano. Lungo la strada di accesso è collocato il parcheggio pubblico.
Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia	Altezza max degli edifici: due piani (Hmax = 7,00 m.). La scheda allegata rappresenta un'indicazione di massima sulla distribuzione delle funzioni nell'area, che dovrà essere adeguatamente sviluppata in sede di progetto unitario convenzionato.
Invarianti	La posizione delle diverse funzioni è indicata nella scheda grafica allegata.
Funzioni ammesse	Residenza, parcheggio pubblico.
Potenzialità edificatoria	Su = 480 mq di residenza.
Superfici insediabili	La superficie insediabile è quella individuata nella scheda allegata, Sf = 1.880 mq, Uf nuovo insediamento = 0,26 mq/mq
Dotazioni territoriali (aree e attrezzature pubbliche)	Cessione gratuita al Comune di un'area di 1.190 mq per verde pubblico e di un'area di 445 mq attrezzata a parcheggio pubblico.
Prescrizioni	<ul style="list-style-type: none"> <li>- in sede esecutiva dovrà essere prodotto uno specifico studio idrogeologico basato su un'adeguata campagna geognostica con eventuali prove in situ e in laboratorio, al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico, fisico e meccanico dei terreni interessati. Le indagini andranno spinte nel substrato compatto ad una profondità significativa, tale da consentire la verifica dell'effettivo spessore dei litotipi, la loro natura e consistenza e l'eventuale presenza di acqua;</li> <li>- effettuazione di verifiche di stabilità globali e locali, comprendendo anche il movimento gravitativo di valle;</li> <li>- realizzazione nell'intera area di un efficiente sistema di regimazione delle acque, sulla base di un rilievo del reticolo idrografico;</li> <li>- previsione di tipologie edilizie congruenti con l'attuale profilo morfologi-</li> </ul>

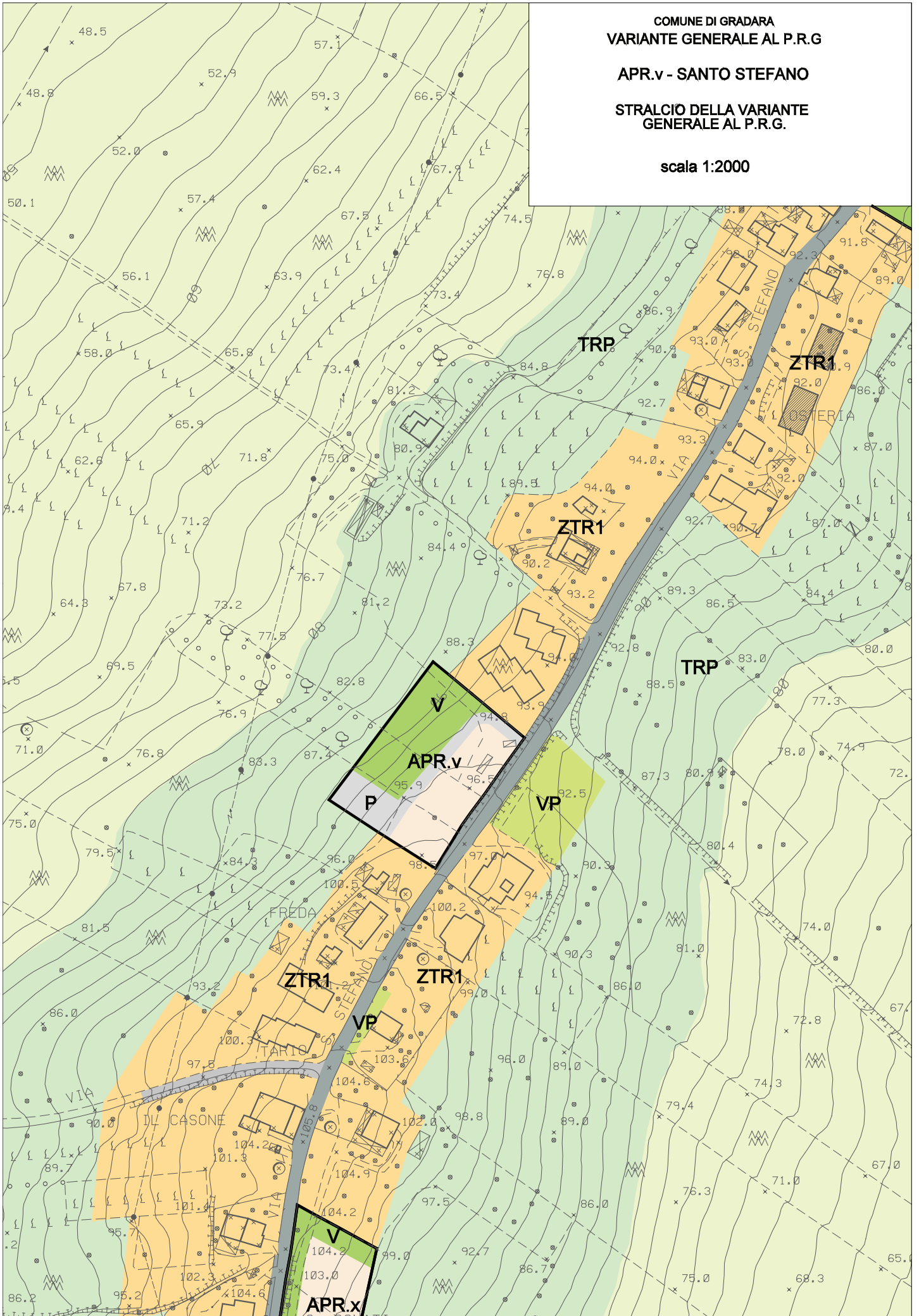
	<p>co del versante, con contenimento degli interventi di sterro e riporto;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- in caso di riporti di altezza superiore a m. 2,00, questi andranno protetti con opere di contenimento drenate;</li><li>- interventi sulla parte a verde con tecniche di copertura superficiale del terreno tendenti a limitare le infiltrazione e a consolidare i versanti.</li></ul>
--	--

COMUNE DI GRADARA  
VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

APR.v - SANTO STEFANO

STRALCIO DELLA VARIANTE  
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000



# APR.v - Via Santo Stefano

SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

Superficie dell'area = mq. 3.515

Superficie ambito edificabile = mq. 1.880

Su = 480 mq, Uf = 0,26 mq/mq

Parcheggio = mq. 445

Verde pubblico = mq. 1.190

## LEGENDA

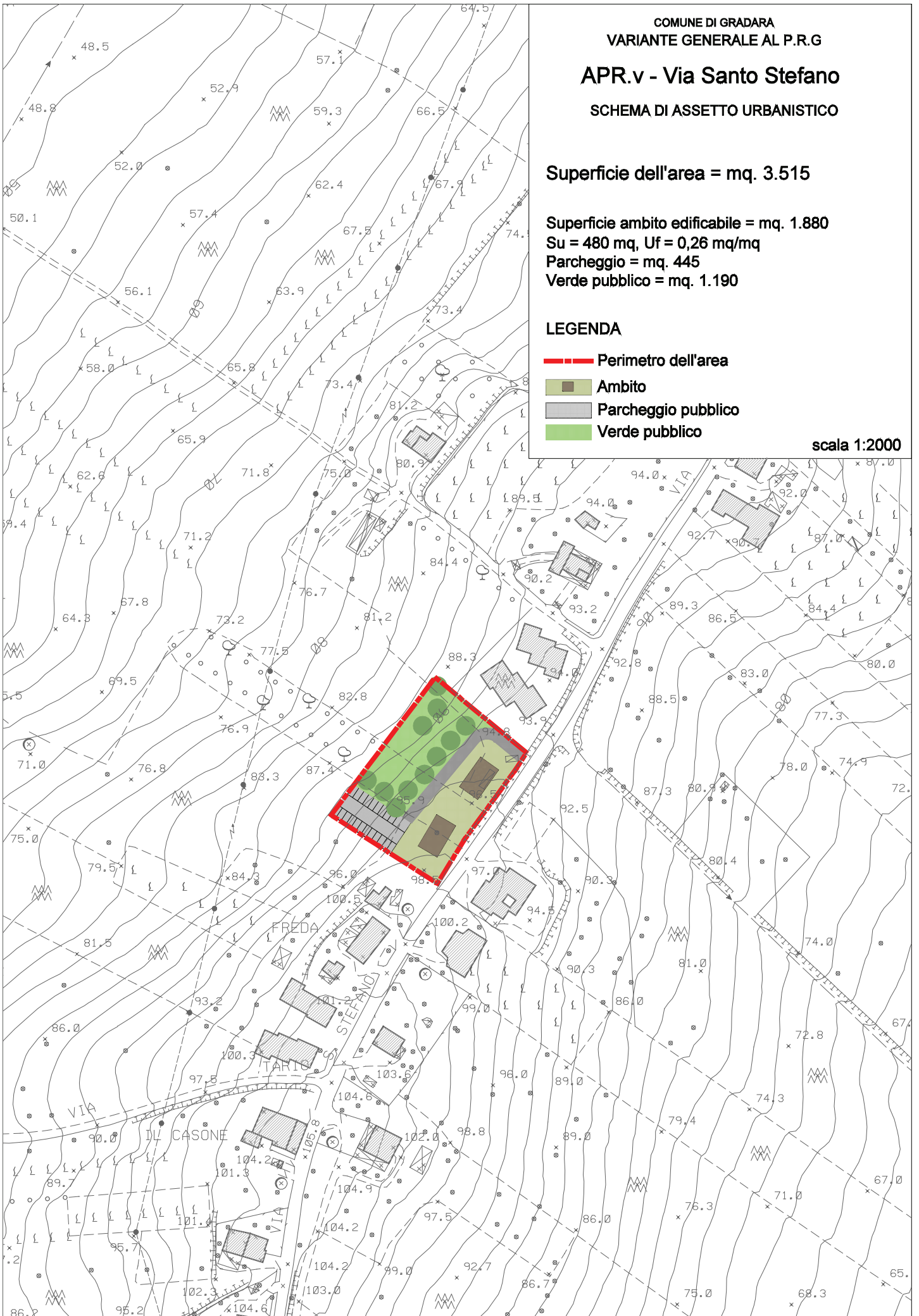
 Perimetro dell'area

 Ambito

 Parcheggio pubblico

 Verde pubblico

scala 1:2000



## APR.x – SANTO STEFANO

Localizzazione	Via Santo Stefano
Superficie	ST = 2.880 mq.
Caratteri morfologici	Area di forma rettangolare, localizzata lungo la via Santo Stefano, nell'abitato di Santo Stefano.
Caratteri funzionali e insediativi	L'area non è attualmente edificata.
Vincoli	La fascia lungo la strada è in ambito di tutela del crinale.
Obiettivi della pianificazione	Consolidamento dell'abitato, realizzazione di un parcheggio.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'area	La scheda di assetto prevede la edificazione nella parte nord dell'ambito (esterna al vincolo di crinale) con accesso dalla via Santo Stefano. A sud è collocato il parcheggio pubblico.
Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia	Altezza max degli edifici: due piani (Hmax = 7,00 m.). La scheda allegata rappresenta un'indicazione di massima sulla distribuzione delle funzioni nell'area, che dovrà essere adeguatamente sviluppata in sede di progetto unitario convenzionato.
Invarianti	La posizione delle diverse funzioni è indicata nella scheda grafica allegata.
Funzioni ammesse	Residenza, parcheggio pubblico.
Potenzialità edificatoria	Su = 400 mq di residenza.
Superfici insediabili	La superficie insediabile è quella individuata nella scheda allegata, Sf = 1.415 mq, Uf nuovo insediamento = 0,28 mq/mq; area a verde privato mq. 470 circa.
Dotazioni territoriali (aree e attrezzature pubbliche)	Cessione gratuita al Comune di un'area di circa 1.000 mq attrezzata a parcheggio pubblico e verde.
Prescrizioni	- in sede esecutiva dovrà essere prodotto uno specifico studio idrogeologico basato su un'adeguata campagna geognostica con eventuali prove in situ e in laboratorio, al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico, fisico e meccanico dei terreni interessati. Le indagini andranno spinte nel substrato compatto ad una profondità significativa, tale da consentire la verifica dell'effettivo spessore dei litotipi, la loro natura e consistenza e l'eventuale presenza di acqua; - lo studio dovrà inoltre caratterizzare il movimento gravitativo di valle (campagna geognostica con sondaggi a carotaggio continuo, prove in situ e in laboratorio), con definizione di un preciso modello stratigrafico e fisico dei terreni interessati;



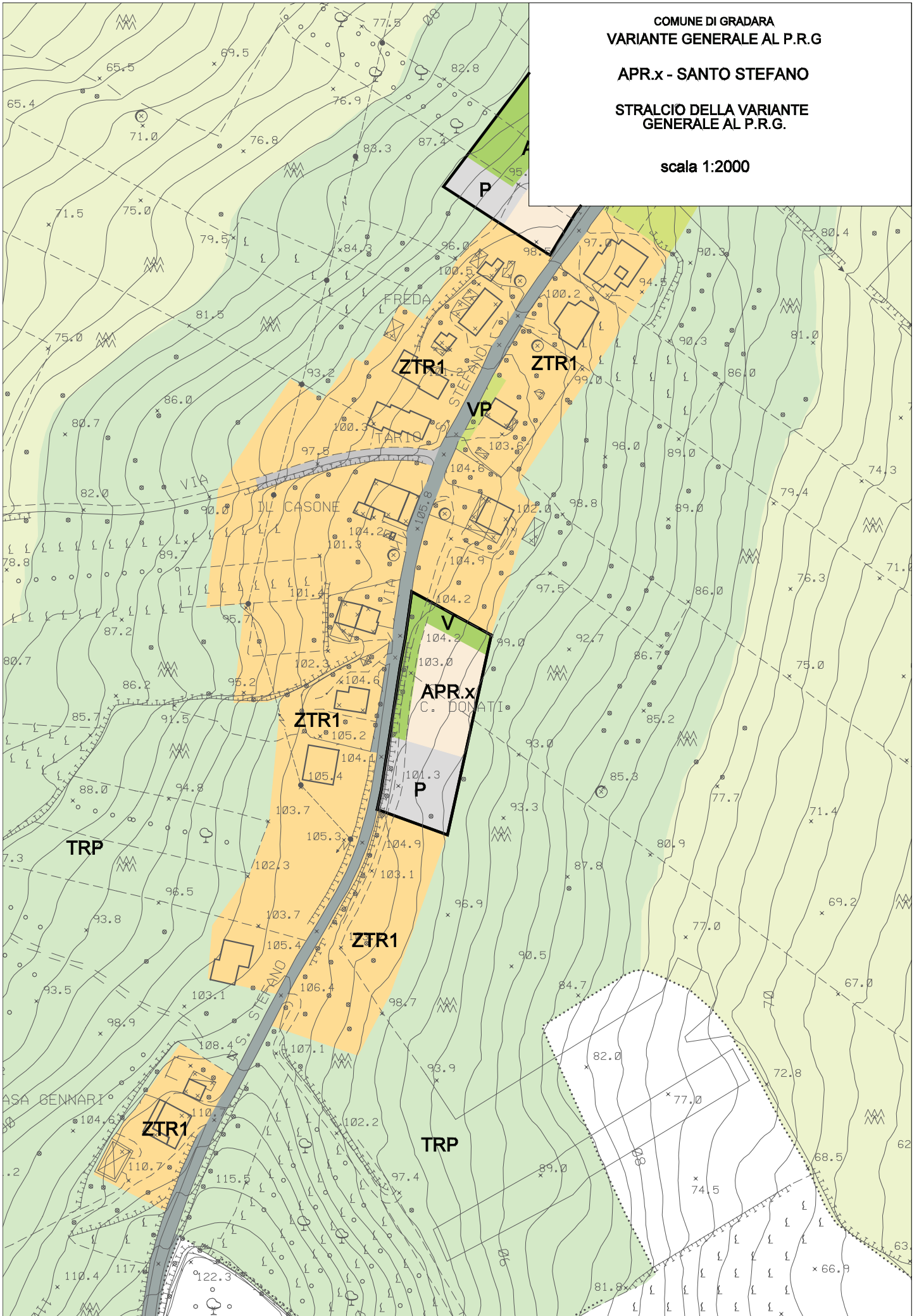
	<ul style="list-style-type: none"><li>- effettuazione di verifiche di stabilità globali e locali, comprendendo anche il movimento gravitativo di valle;</li><li>- realizzazione nell'intera area di un efficiente sistema di regimazione delle acque, sulla base di un rilievo del reticolo idrografico;</li><li>- previsione di tipologie edilizie congruenti con l'attuale profilo morfologico del versante, con contenimento degli interventi di sterro e riporto;</li><li>- in caso di riporti di altezza superiore a m. 2,00, questi andranno protetti con opere di contenimento drenate;</li><li>- interventi sulla parte a verde con tecniche di copertura superficiale del terreno tendenti a limitare le infiltrazione e a consolidare i versanti.</li></ul>
--	---

COMUNE DI GRADARA  
VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

APR.x - SANTO STEFANO

STRALCIO DELLA VARIANTE  
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000



COMUNE DI GRADARA  
VARIANTE GENERALE AL P.R.G  
**APR.x - Santo Stefano**  
SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

**Superficie dell'area = mq. 2.880**

**Superficie ambito edificabile = mq. 1.415**





**Su = 400 mq**

**Parcheggio = mq. 785**

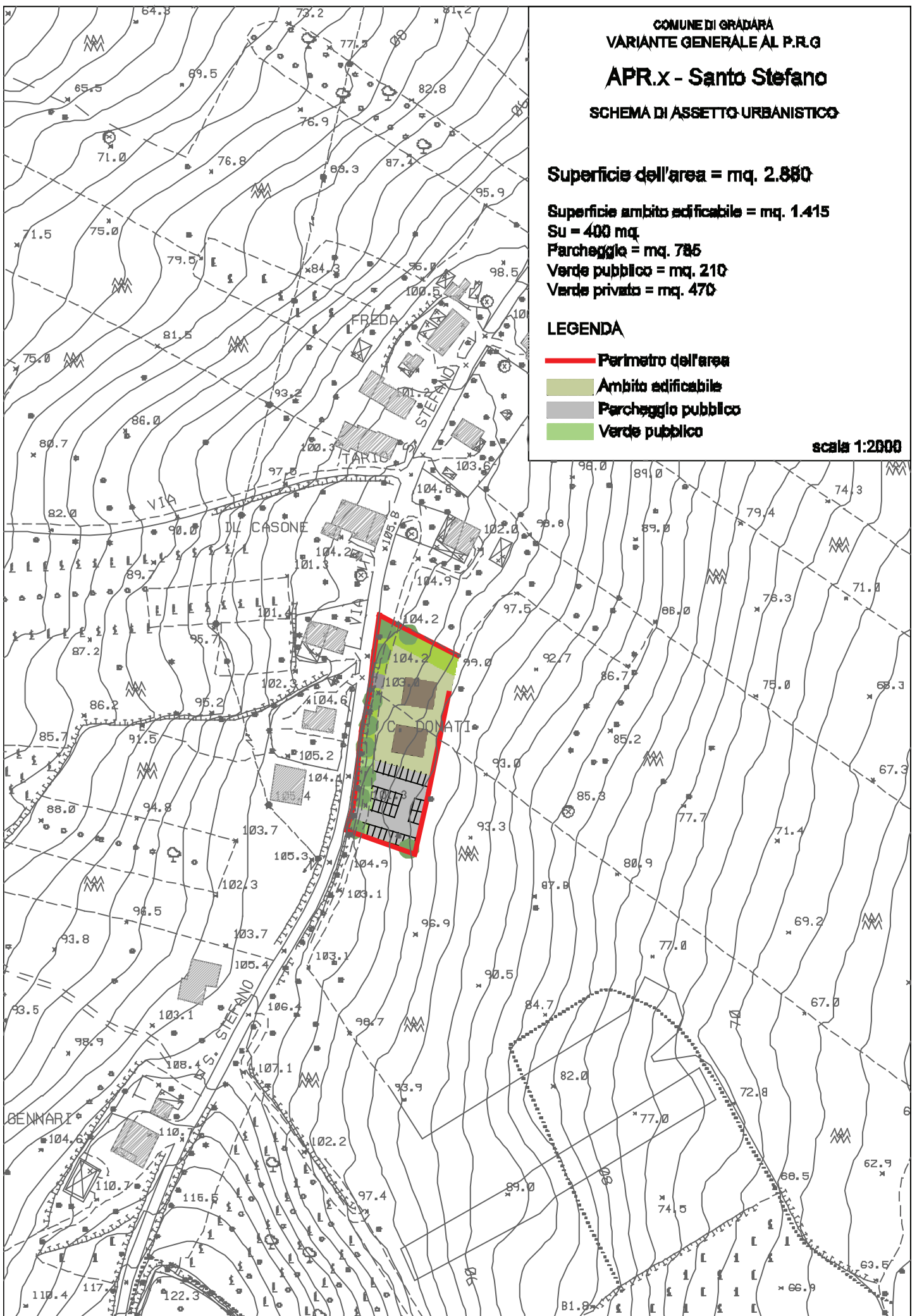
**Verde pubblico = mq. 210**

**Verde privato = mq. 470**

**LEGENDA**

-  Perimetro dell'area
-  Ambito edificabile
-  Parcheggio pubblico
-  Verde pubblico

**scala 1:2000**



## APR.y – GRANAROLA

Localizzazione	Via Granarola
Superficie	ST = 3.943 mq.
Caratteri morfologici	Area di forma irregolare, localizzata lungo la via Granarola, a sud dell'abitato di Granarola.
Caratteri funzionali e insediativi	L'area non è attualmente edificata.
Vincoli	Area di rispetto cimiteriale
Obiettivi della pianificazione	Consolidamento del piccolo nucleo abitato esistente, realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del vicino cimitero di Granarola.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'area	La scheda di assetto prevede la edificazione nella parte est dell'ambito (esterna all'area di rispetto cimiteriale), con accesso dalla via Granarola. Il parcheggio pubblico è collocato ad ovest in adiacenza dell'accesso al cimitero (all'incrocio tra le vie Granarola e Sotto Granarola), a sud del parcheggio è situato il verde pubblico.
Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia	Altezza max degli edifici: due piani (Hmax = 7,00 m.). La scheda allegata rappresenta un'indicazione di massima sulla distribuzione delle funzioni nell'area, che dovrà essere adeguatamente sviluppata in sede di progetto unitario convenzionato.
Invarianti	La posizione delle diverse funzioni è indicata nella scheda grafica allegata.
Funzioni ammesse	Residenza, parcheggio pubblico, verde pubblico.
Potenzialità edificatoria	Su = 250 mq di residenza.
Superfici insediabili	La superficie insediabile è quella individuata nella scheda allegata, Sf = 810 mq, Uf nuovo insediamento = 0,30 mq/mq
Dotazioni territoriali (aree e attrezzature pubbliche)	Cessione gratuita al Comune di un'area di 2.140 mq per parcheggio pubblico e verde pubblico.

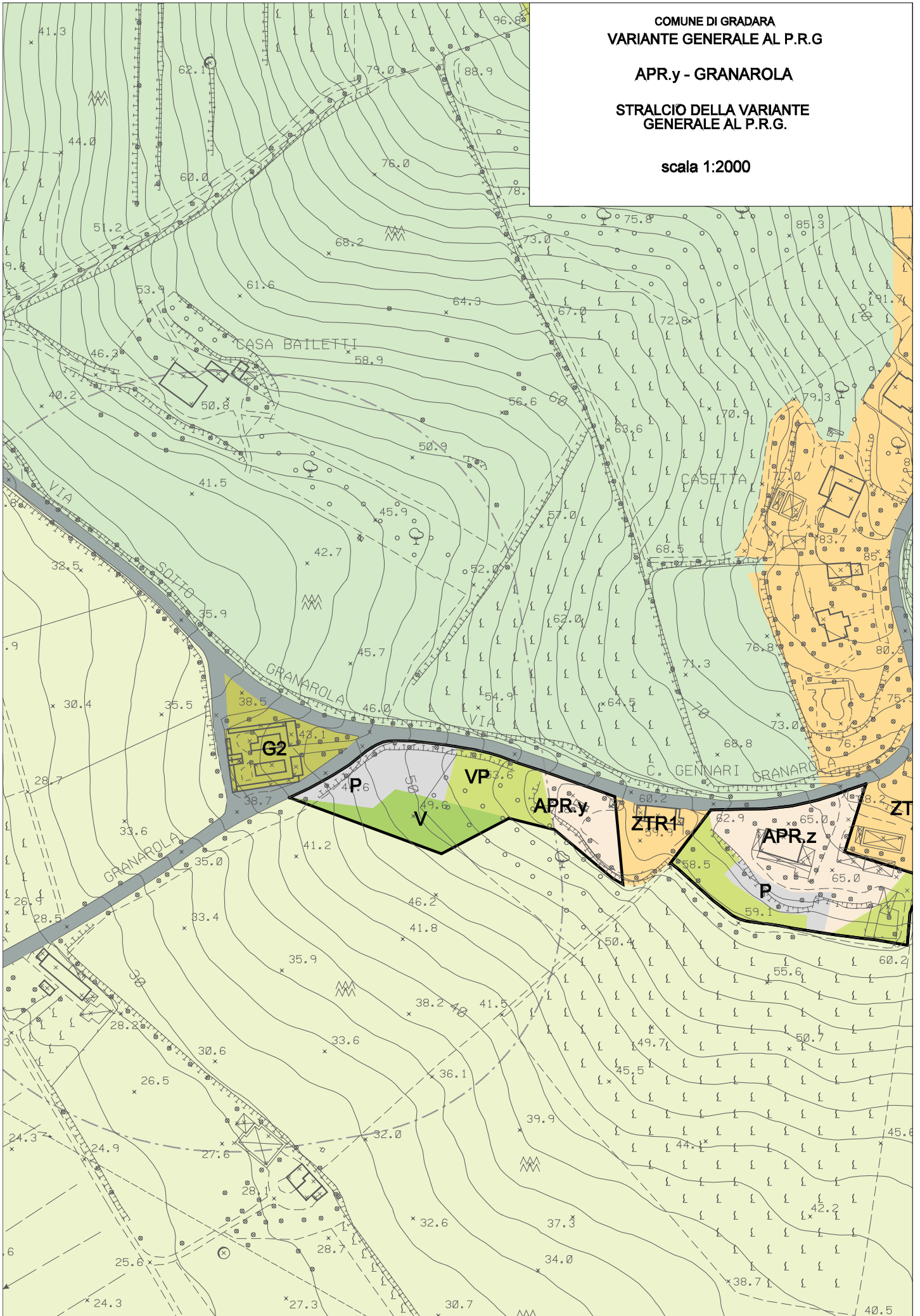


COMUNE DI GRADARA  
VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

APR.y - GRANAROLA

STRALCIO DELLA VARIANTE  
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000



## APR.y - Granarola

SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

Superficie dell'area = mq. 3.943

Superficie ambito edificabile = mq. 810

Su = 250 mq.

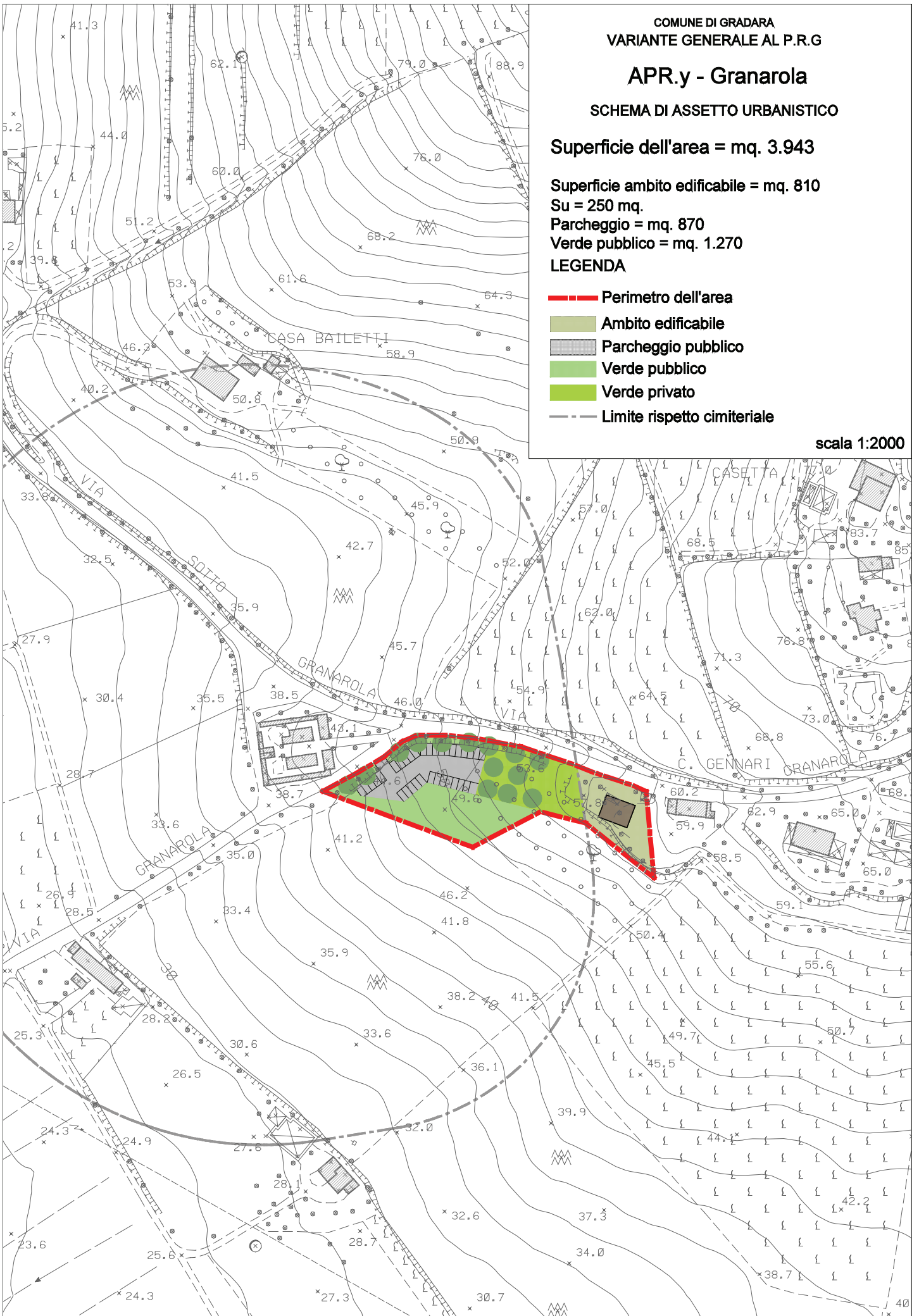
Parcheggio = mq. 870

Verde pubblico = mq. 1.270

### LEGENDA

-  Perimetro dell'area
-  Ambito edificabile
-  Parcheggio pubblico
-  Verde pubblico
-  Verde privato
-  Limite rispetto cimiteriale

scala 1:2000



## APR.z – GRANAROLA

Localizzazione	Via Granarola
Superficie	ST = 4.000 mq.
Caratteri morfologici	Area di forma irregolare, localizzata lungo la via Granarola, a sud dell'abitato di Granarola.
Caratteri funzionali e insediativi	L'ambito è in parte edificato (un edificio adibito a ristorante).
Vincoli	Una piccola porzione dell'ambito a sud-est è in area di frana attiva
Obiettivi della pianificazione	Consolidamento del piccolo nucleo abitato esistente, realizzazione di parcheggi a servizio dell'attività presente e delle residenze.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'area	La scheda di assetto prevede la edificazione nella parte sud dell'ambito, con accesso da strada privata. Il parcheggio è collocato a sud del ristorante e internamente all'ambito edificabile.
Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia	Altezza max degli edifici: due piani (Hmax = 7,00 m.). La scheda allegata rappresenta un'indicazione di massima sulla distribuzione delle funzioni nell'area, che dovrà essere adeguatamente sviluppata in sede di progetto unitario convenzionato.
Invarianti	La posizione delle diverse funzioni indicata nella scheda grafica allegata; la realizzazione del parcheggio a servizio del ristorante dovrà tener conto dell'andamento del terreno, allo scopo di minimizzare i movimenti di terra.
Funzioni ammesse	Residenza, pubblici esercizi.
Potenzialità edificatoria	Su = 200 mq di residenza.
Superfici insediabili	La superficie insediabile è quella individuata nella scheda allegata, Sf = 800 mq, Uf nuovo insediamento = 0,25 mq/mq
Dotazioni territoriali (aree e attrezzature pubbliche)	Secondo gli standard fissati dalla Variante Generale al PRG.
Prescrizioni	- in sede esecutiva dovrà essere prodotto uno specifico studio idrogeologico basato su un'adeguata campagna geognostica con eventuali prove in situ e in laboratorio, al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico, fisico e meccanico dei terreni interessati. Le indagini andranno spinte nel substrato compatto ad una profondità significativa, tale da consentire la verifica dell'effettivo spessore dei litotipi, la loro natura e consistenza e l'eventuale presenza di acqua; - lo studio dovrà inoltre caratterizzare il movimento gravitativo posto a sud-est (campagna geognostica con sondaggi a carotaggio continuo, prove in situ e in laboratorio), con definizione di un preciso modello stra-

	<p>tigrafico e fisico dei terreni interessati;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- effettuazione di verifiche di stabilità globali e locali, comprendendo anche il movimento gravitativo di valle;</li><li>- realizzazione nell'intera area di un efficiente sistema di regimazione delle acque, sulla base di un rilievo del reticolo idrografico;</li><li>- previsione di tipologie edilizie congruenti con l'attuale profilo morfologico del versante, con contenimento degli interventi di sterro e riporto;</li><li>- in caso di riporti di altezza superiore a m. 2,00, questi andranno protetti con opere di contenimento drenate;</li><li>- interventi sulla parte a verde con tecniche di copertura superficiale del terreno tendenti a limitare le infiltrazioni e a consolidare i versanti.</li></ul>
--	--

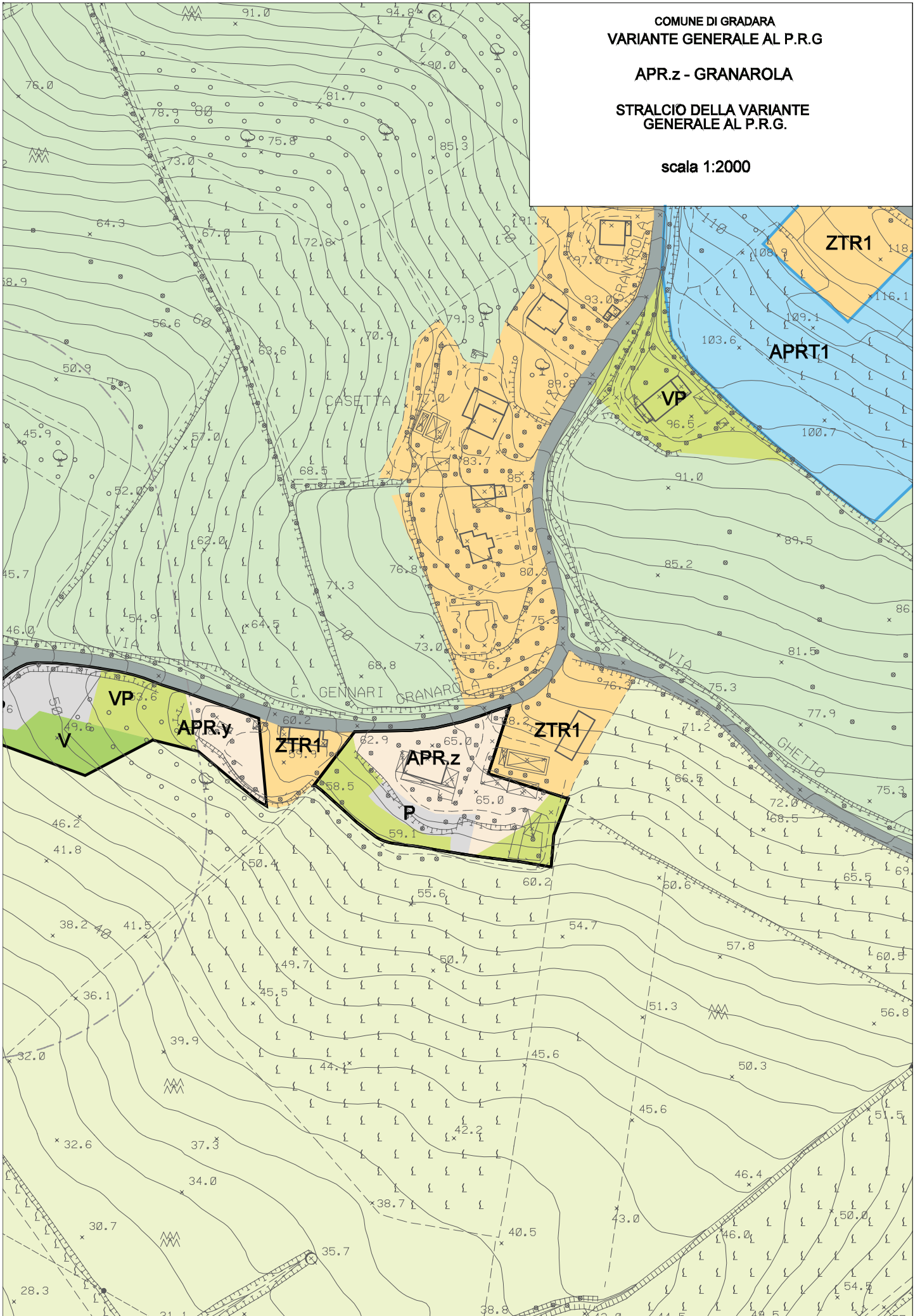


COMUNE DI GRADARA  
VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

APR.z - GRANAROLA

STRALCIO DELLA VARIANTE  
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000



COMUNE DI GRADARA  
VARIANTE GENERALE AL P.R.G

APR.z - GRANAROLA

SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

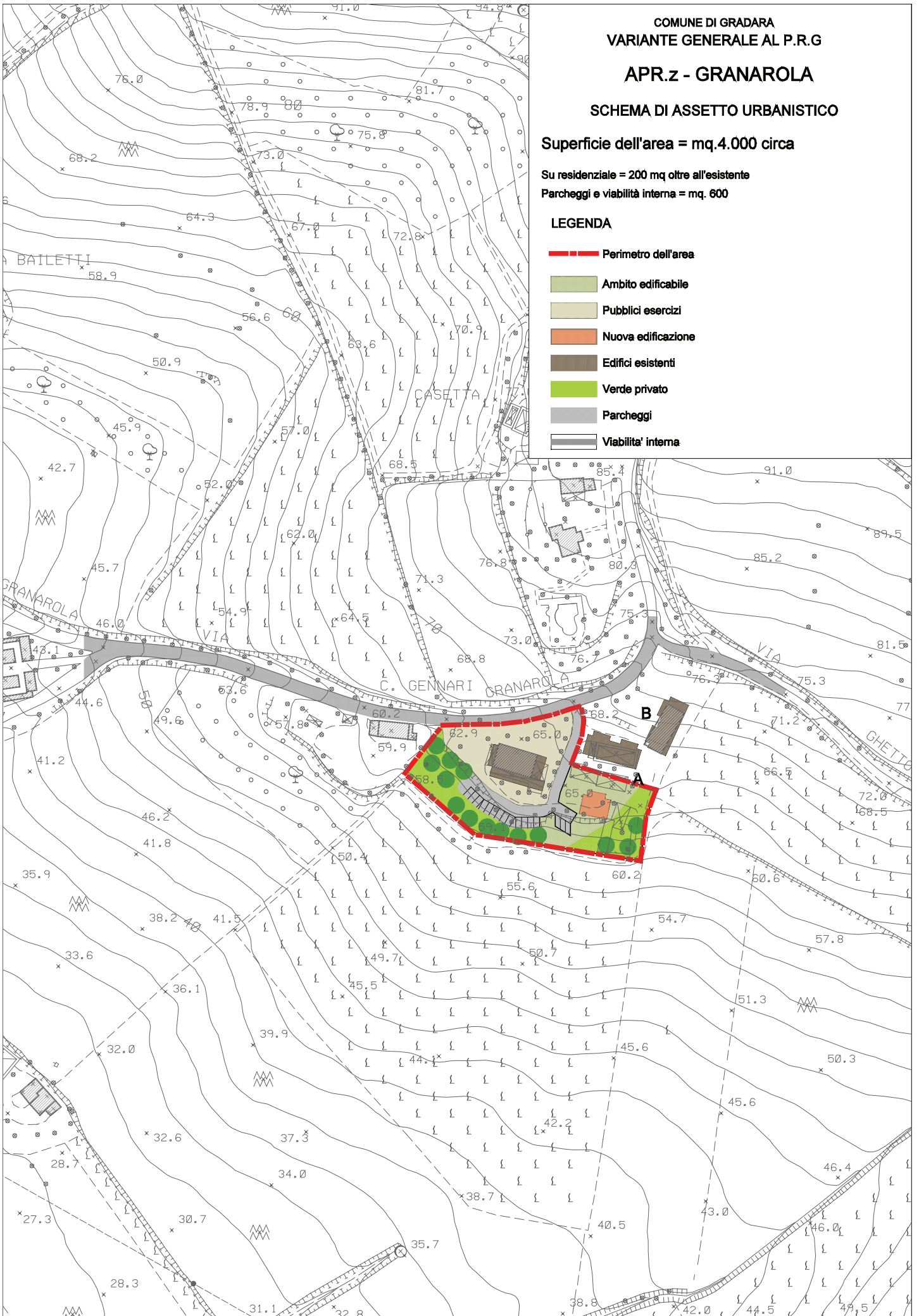
Superficie dell'area = mq.4.000 circa

Su residenziale = 200 mq oltre all'esistente

Parcheggi e viabilità interna = mq. 600

LEGENDA

-  Perimetro dell'area
-  Ambito edificabile
-  Pubblici esercizi
-  Nuova edificazione
-  Edifici esistenti
-  Verde privato
-  Parcheggi
-  Viabilità interna



<b>APR.aa – GRANAROLA</b>
---------------------------

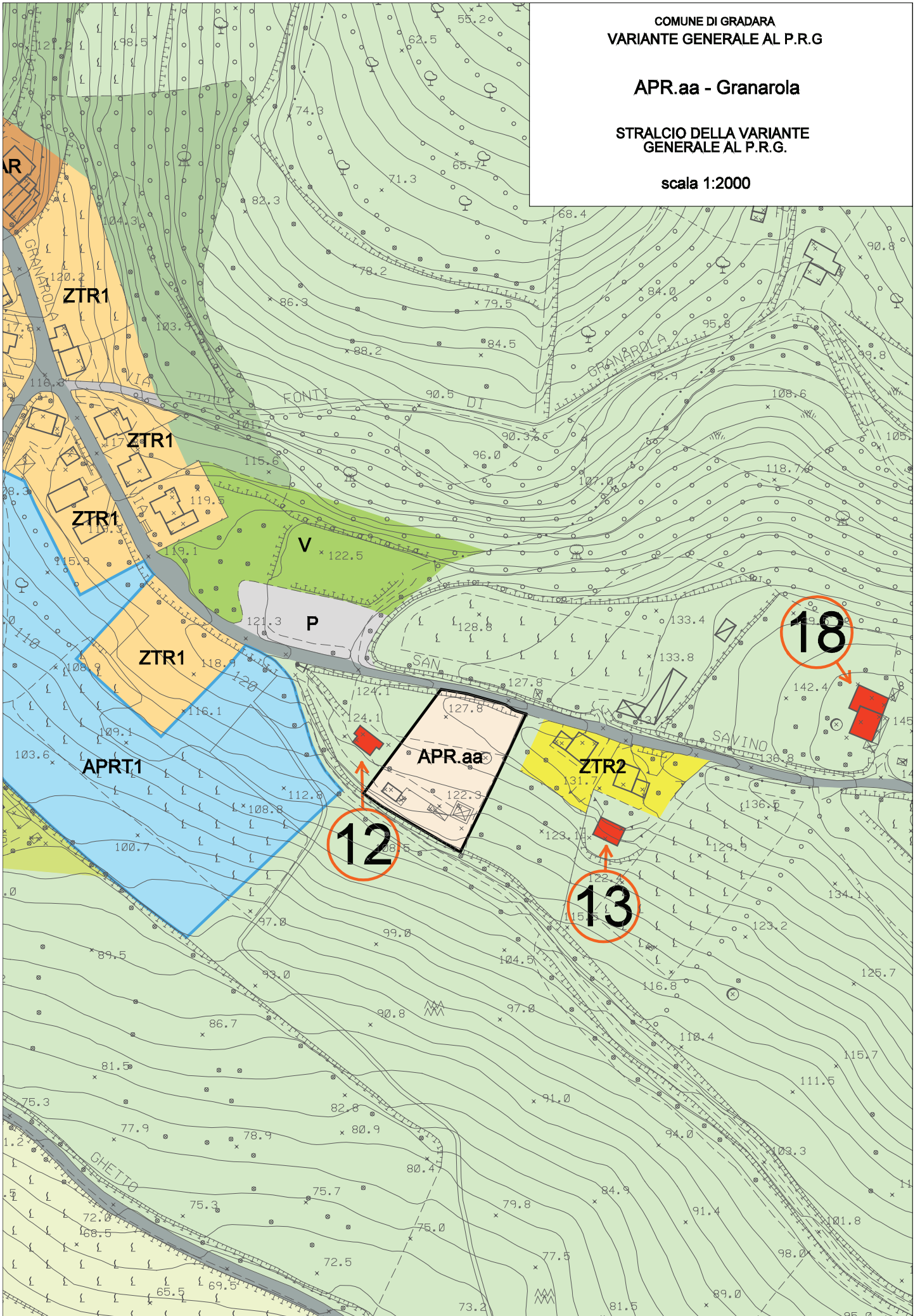
Localizzazione	Granarola, Via San Savino
Superficie	ST = 2.500 mq.
Caratteri morfologici	Area di forma quadrangolare, localizzata lungo la via San Savino, ad est dell'abitato di Granarola, in prossimità di un nucleo abitato.
Caratteri funzionali e insediativi	L'ambito è libero da edifici.
Vincoli	
Obiettivi della pianificazione	Consolidamento del piccolo nucleo abitato esistente, realizzazione di parcheggi a servizio dell'abitato.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'area	La scheda di assetto prevede la edificazione nella parte sud dell'ambito, con accesso da strada privata. Il parcheggio è collocato lungo la via San Savino.
Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia	Altezza max degli edifici: due piani (Hmax = 7,00 m.). La scheda allegata rappresenta un'indicazione di massima sulla distribuzione delle funzioni nell'area, che dovrà essere adeguatamente sviluppata in sede di progetto unitario convenzionato.
Invarianti	La posizione delle diverse funzioni indicata nella scheda grafica allegata; la realizzazione del parcheggio dovrà tener conto dell'andamento del terreno, allo scopo di minimizzare i movimenti di terra.
Funzioni ammesse	Residenza.
Potenzialità edificatoria	Su = 180 mq di residenza.
Superfici insediabili	La superficie insediabile è quella individuata nella scheda allegata, Sf = 1.980 mq, Uf nuovo insediamento = 0,10 mq/mq circa
Dotazioni territoriali (aree e attrezzature pubbliche)	Cessione di un'area di circa 520 mq attrezzata a parcheggio. .
Prescrizioni	- in sede esecutiva dovrà essere prodotto uno specifico studio idrogeologico basato su un'adeguata campagna geognostica con eventuali prove in situ e in laboratorio, al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico, fisico e meccanico dei terreni interessati. Le indagini andranno spinte nel substrato compatto ad una profondità significativa, tale da consentire la verifica dell'effettivo spessore dei litotipi, la loro natura e consistenza e l'eventuale presenza di acqua.



APR.aa - Granarola

STRALCIO DELLA VARIANTE  
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000





# APR.aa - Granarola

SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO




Superficie dell'area = mq. 2.500

Superficie ambito edificabile = mq. 1.980

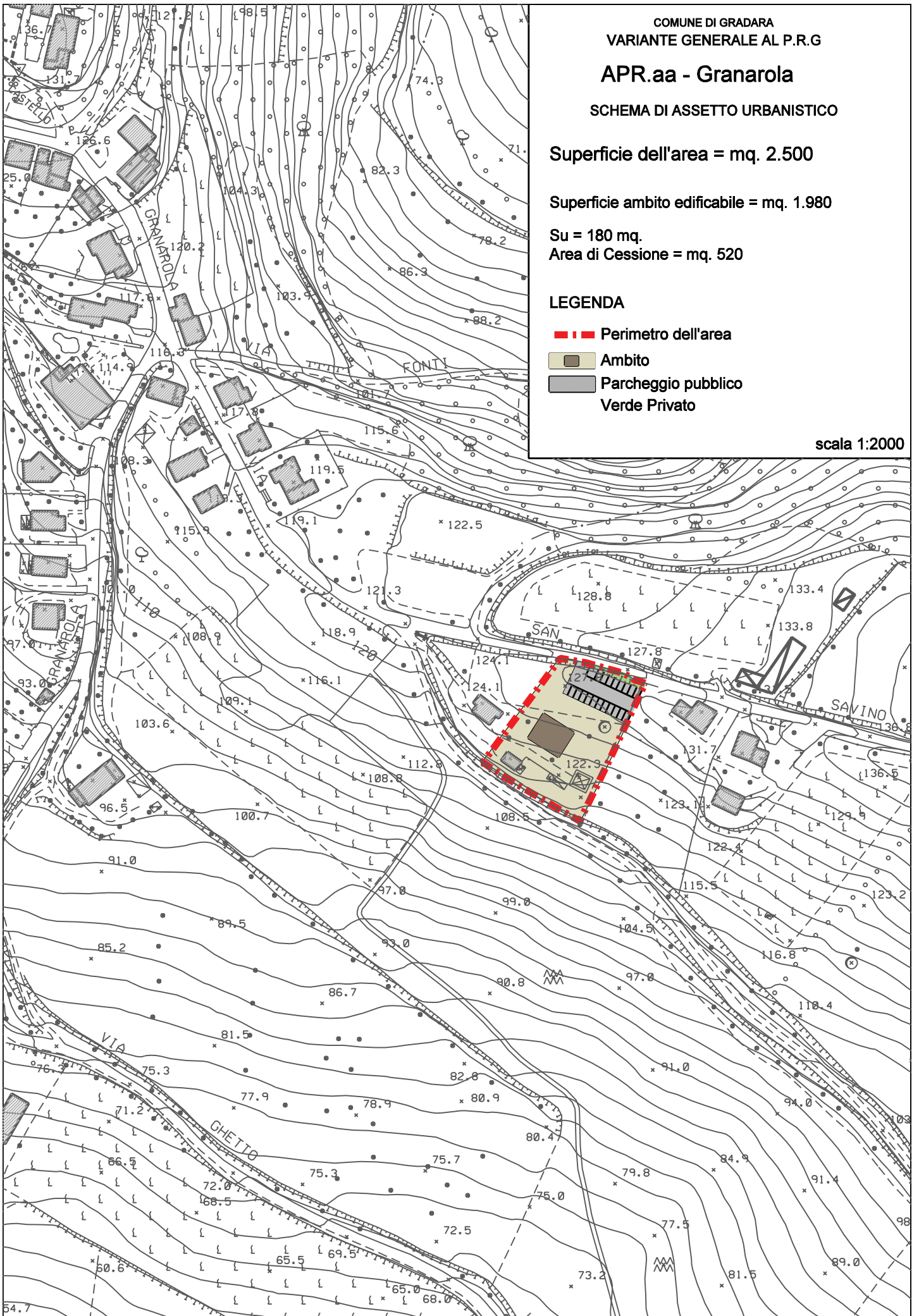
Su = 180 mq.

Area di Cessione = mq. 520

## LEGENDA

-  Perimetro dell'area
-  Ambito
-  Parcheggio pubblico  
Verde Privato

scala 1:2000



## APR.ac – SANTO STEFANO

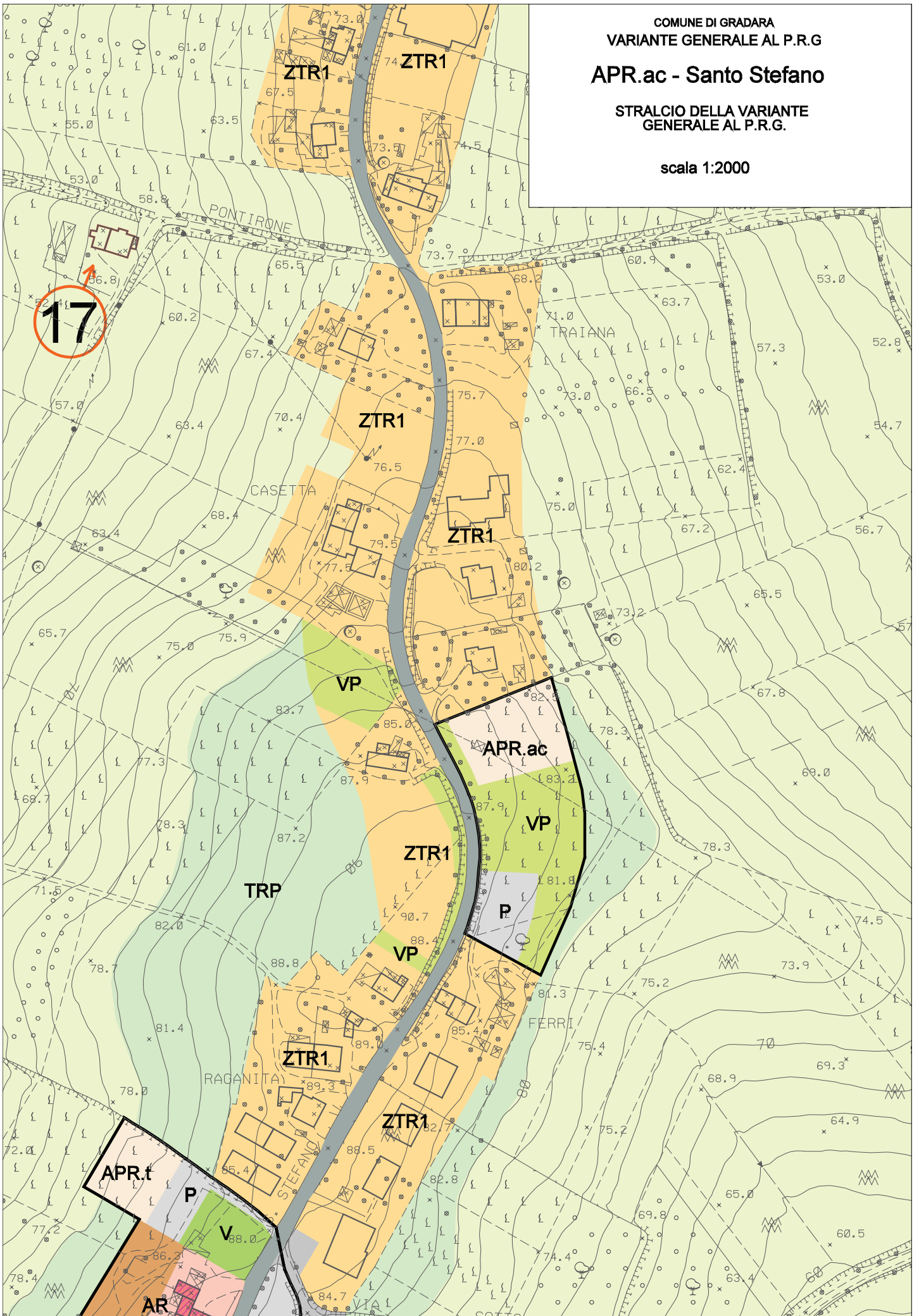
Localizzazione	Via Santo Stefano
Superficie	ST = 4.860 mq. circa.
Caratteri morfologici	Area di forma quadrangolare, localizzata lungo la via Santo Stefano, sul lato est della stessa.
Caratteri funzionali e insediativi	L'ambito è libero da costruzioni.
Vincoli	
Obiettivi della pianificazione	Realizzazione di parcheggi a servizio dell'abitato.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'area	La scheda di assetto prevede la edificazione nella parte sud dell'ambito, con accesso da strada privata. Il parcheggio è collocato a nord, separato dall'ambito edificabile da un'ampia area a verde privato.
Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia	Altezza max degli edifici: due piani (Hmax = 7,00 m.). La scheda allegata rappresenta un'indicazione di massima sulla distribuzione delle funzioni nell'area, che dovrà essere adeguatamente sviluppata in sede di progetto unitario convenzionato.
Invarianti	La posizione delle diverse funzioni indicata nella scheda grafica allegata; la realizzazione del parcheggio dovrà tener conto dell'andamento del terreno, allo scopo di minimizzare i movimenti di terra.
Funzioni ammesse	Residenza.
Potenzialità edificatoria	Su = 200 mq di residenza.
Superfici insediabili	La superficie insediabile è quella individuata nella scheda allegata, Sf = 1.550 mq, Uf nuovo insediamento = 0,13 mq/mq circa.
Dotazioni territoriali (aree e attrezzature pubbliche)	Cessione di un'area di circa 800 mq. attrezzata a parcheggio..
Prescrizioni	<ul style="list-style-type: none"> <li>- in sede esecutiva dovrà essere prodotto uno specifico studio idrogeologico basato su un'adeguata campagna geognostica con eventuali prove in situ e in laboratorio, al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico, fisico e meccanico dei terreni interessati. Le indagini andranno spinte nel substrato compatto ad una profondità significativa, tale da consentire la verifica dell'effettivo spessore dei litotipi, la loro natura e consistenza e l'eventuale presenza di acqua;</li> <li>- effettuazione di verifiche di stabilità globali e locali, comprendendo anche il movimento gravitativo di valle;</li> <li>- realizzazione nell'intera area di un efficiente sistema di regimazione delle acque, sulla base di un rilievo del reticolo idrografico;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- previsione di tipologie edilizie congruenti con l'attuale profilo morfologico del versante, con contenimento degli interventi di sterro e riporto;</li><li>- interventi sulla parte a verde con tecniche di copertura superficiale del terreno tendenti a limitare le infiltrazioni e a consolidare i versanti.</li></ul>
--	---

**APR.ac - Santo Stefano**

STRALCIO DELLA VARIANTE  
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000





# APR.ac - SANTO STEFANO

SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO





Superficie dell'area = mq. 4.860 circa

Superficie ambito edificabile = mq. 1.550

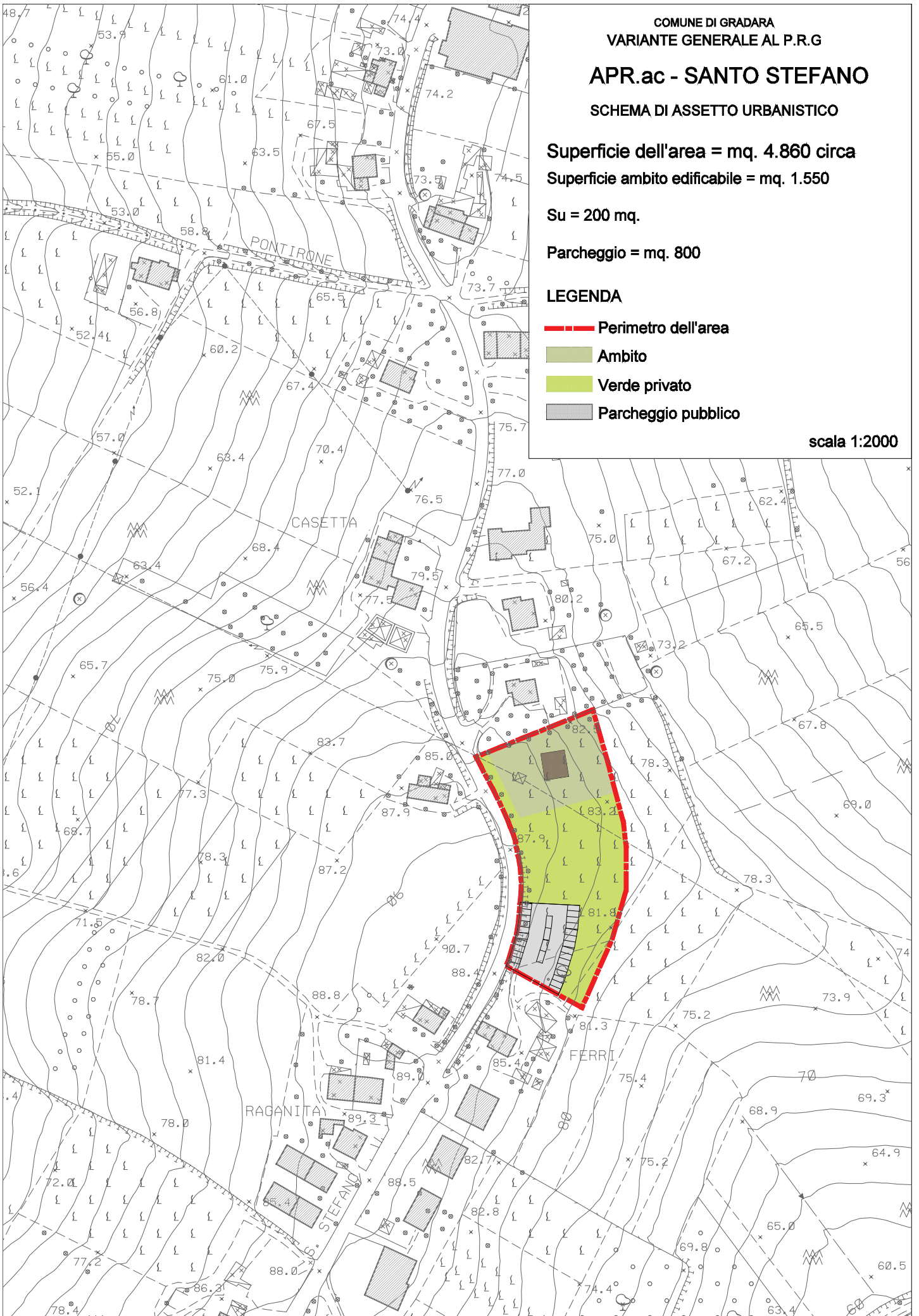
Su = 200 mq.

Parcheggio = mq. 800

## LEGENDA

-  Perimetro dell'area
-  Ambito
-  Verde privato
-  Parcheggio pubblico

scala 1:2000



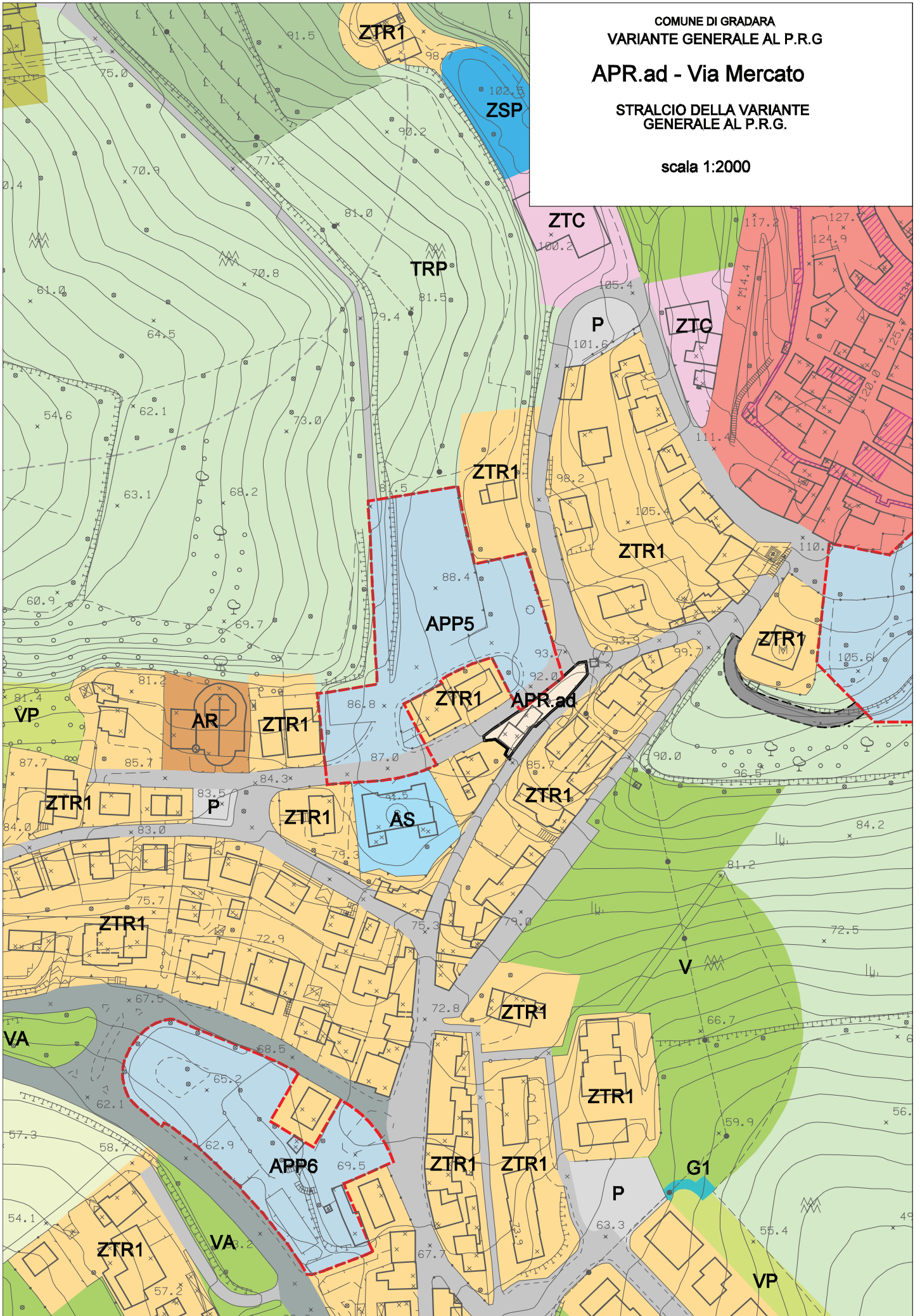
## APR.ad – VIA MERCATO

Localizzazione	Gradara, Via Mercato
Superficie	ST = 960 mq. circa.
Caratteri morfologici	Area di forma irregolare, localizzata lungo la via Mercato, a sud-ovest del Centro Storico.
Caratteri funzionali e insediativi	L'ambito è edificato.
Vincoli	
Obiettivi della pianificazione	Riqualificazione dell'ambito, realizzazione di un tratto di marciapiede lungo il lato a monte di via Mercato.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'area	La scheda di assetto prevede, nel caso di demolizione con ricostruzione, il mantenimento del sedime degli edifici esistenti.
Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia	Altezza max degli edifici: due piani (Hmax = 7,00 m.). È ammesso un intervento di demolizione con ricostruzione, con possibilità di adeguamento delle altezze a quelle dei fabbricati adiacenti.
Invarianti	La posizione degli edifici nel lotto.
Funzioni ammesse	Residenza.
Potenzialità edificatoria	Su = 410 mq di residenza.
Superfici insediabili	La superficie insediabile è quella individuata nella scheda allegata, corrispondente al lotto.
Dotazioni territoriali (aree e attrezzature pubbliche)	Monetizzazione delle aree a verde e parcheggi pubblici e obbligo di realizzare il marciapiede per tutta la lunghezza del tratto su via Mercato fino alla scuola media compresa.

**APR.ad - Via Mercato**

STRALCIO DELLA VARIANTE  
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000





# APR.ad - VIA MERCATO

SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

Superficie dell'area = mq. 960 circa

Su = 410 mq.

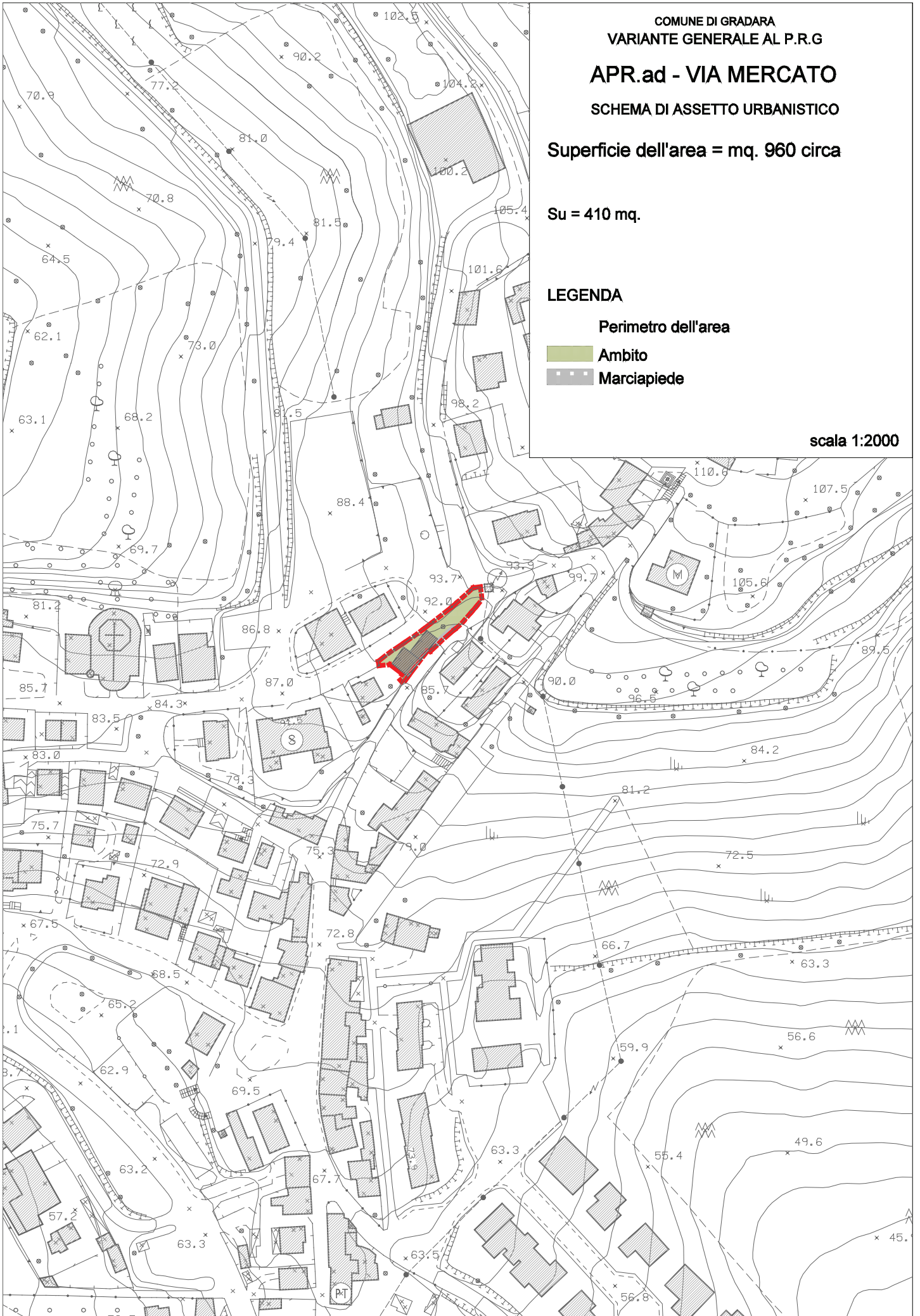
## LEGENDA

Perimetro dell'area

 Ambito

 Marciapiede

scala 1:2000



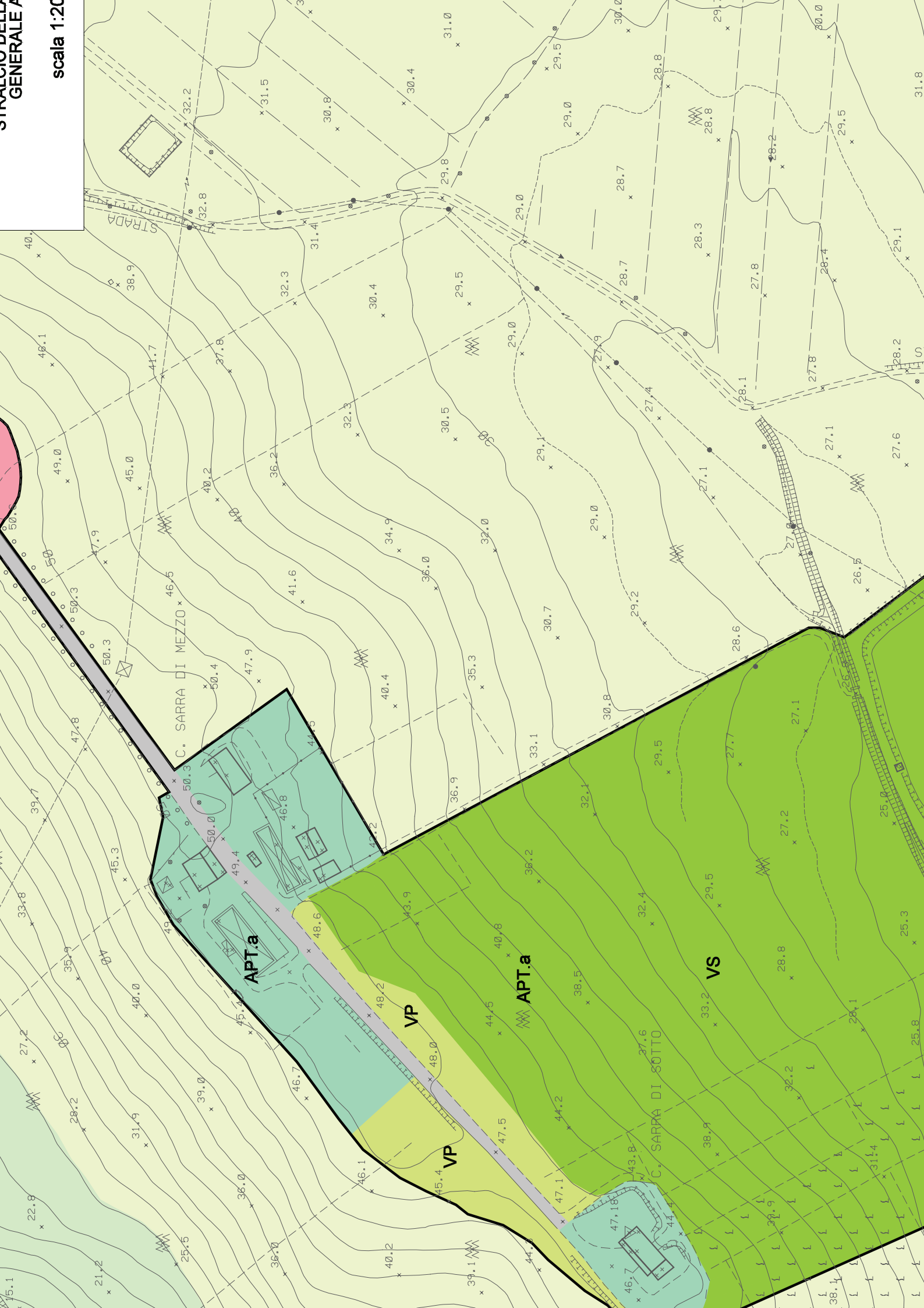


## **AMBITI TURISTICO-RICETTIVI**

## APT.a – AGRITURISMO LA SERRA

Localizzazione	Via Serra
Superficie	ST = mq. 90.585 circa
Caratteri morfologici	Si tratta di un'area pianeggiante, inserita nel territorio rurale
Caratteri funzionali e insediativi	L'ambito interessa un'attività agrituristica esistente. All'interno dell'area sono presenti alcuni edifici, di cui uno di interesse storico.
Vincoli	Una parte dell'area è interessata da fenomeni di dissesto superficiale diffuso.
Obiettivi della pianificazione	Consolidamento dell'attività agrituristica
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'area	La scheda di assetto prevede il recupero degli edifici esistenti e la nuova edificazione in adiacenza a questi; la vasta porzione a sud interessata da fenomeni di dissesto dovrà essere destinata a verde sportivo privato.
Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia	Altezza max degli edifici: due piani (Hmax = 7,00 m.). La scheda allegata rappresenta un'indicazione di massima sulla distribuzione delle funzioni nell'area, che dovrà essere adeguatamente sviluppata in sede di progetto unitario convenzionato.
Invarianti	Il potenziamento dell'attività attraverso l'aumento della Su è possibile solo a seguito del recupero degli edifici esistenti.
Funzioni ammesse	Attività ricettiva per agriturismo; Verde sportivo privato
Potenzialità edificatoria	Su = 300 mq oltre all'esistente
Superfici insediabili	La superficie insediabile è quella individuata nella scheda allegata, Sf = 12.700 mq circa;
Dotazioni territoriali (aree e attrezzature pubbliche)	Verde sportivo privato, da convenzionare con l'Amministrazione comunale = 65.460 mq circa
Prescrizioni	- in sede esecutiva dovrà essere prodotto uno specifico studio idrogeologico basato su un'adeguata campagna geognostica con eventuali prove in situ e in laboratorio, al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico, fisico e meccanico dei terreni interessati. Le indagini andranno spinte nel substrato compatto ad una profondità significativa, tale da consentire la verifica dell'effettivo spessore dei litotipi, la loro natura e consistenza e l'eventuale presenza di acqua; - lo studio dovrà inoltre caratterizzare il movimento gravitativo di valle (campagna geognostica con sondaggi a carotaggio continuo, prove in situ e in laboratorio), con definizione di un preciso modello stratigrafico e fisico dei terreni interessati;

	<ul style="list-style-type: none"><li>- effettuazione di verifiche di stabilità globali e locali, comprendendo anche il movimento gravitativo di valle;</li><li>- realizzazione nell'intera area di un efficiente sistema di regimazione delle acque, sulla base di un rilievo del reticolo idrografico;</li><li>- previsione di tipologie edilizie congruenti con l'attuale profilo morfologico del versante, con contenimento degli interventi di sterro e riporto;</li><li>- in caso di riporti di altezza superiore a m. 2,00, questi andranno protetti con opere di contenimento drenate;</li><li>- interventi sulla parte a verde con tecniche di copertura superficiale del terreno tendenti a limitare le infiltrazione e a consolidare i versanti.</li></ul>
--	---

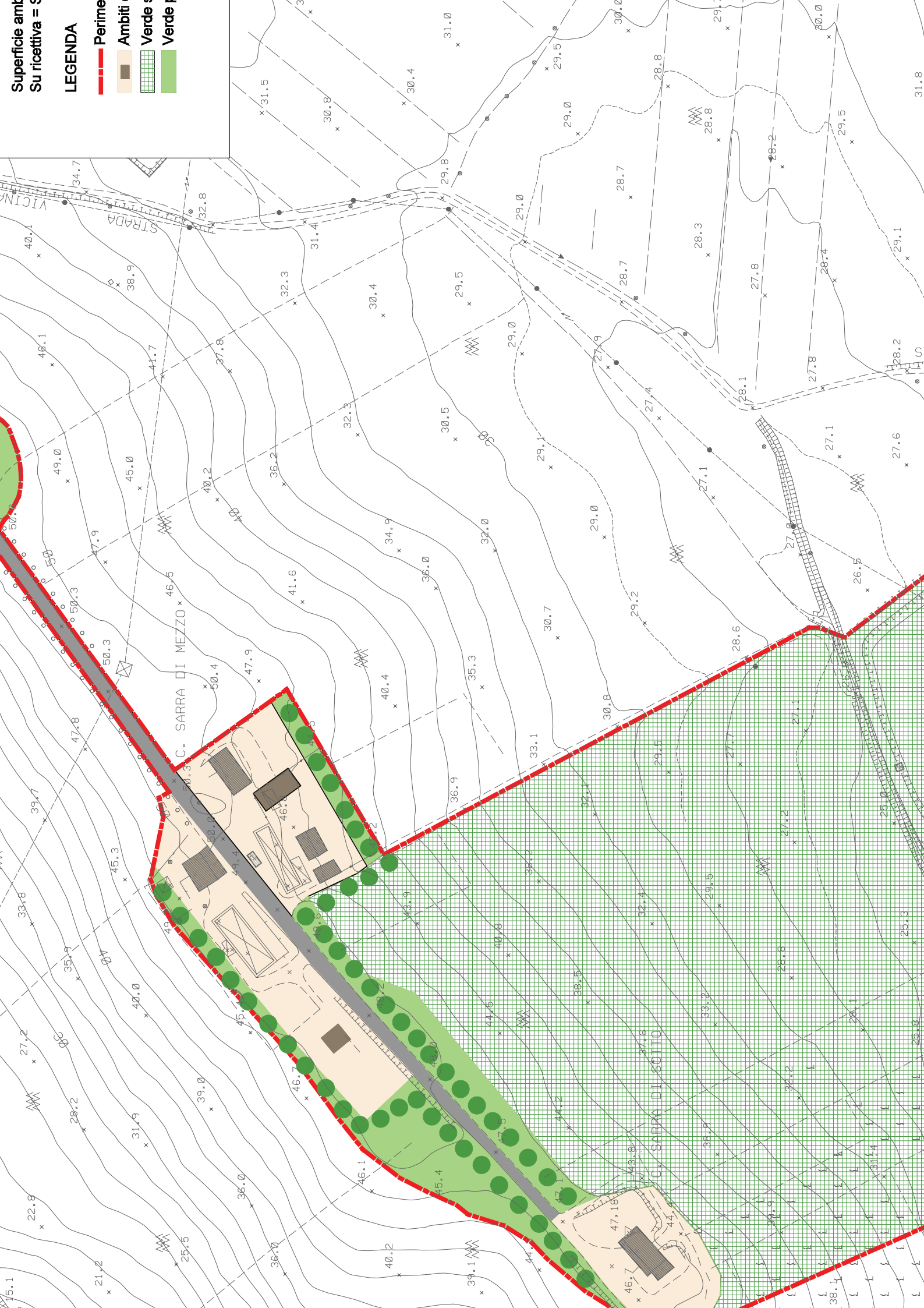




**Superficie ammissibile**  
Su ricettiva = 5000

**LEGENDA**

- Perimetro (red dashed line)
- Ambiti (tan area)
- Verde scuro (green grid area)
- Verde chiaro (light green area)



## APT.b – FANANO ALTA

Localizzazione	Via Fanano
Superficie	ST = mq. 6.150 circa
Caratteri morfologici	Si tratta di un'area in parte pianeggiante e in parte in pendenza, inserita nel tessuto urbanizzato di Fanano Alta
Caratteri funzionali e insediativi	L'ambito interessa un'attività ricettiva e di ristorazione esistente. All'interno dell'ambito sono presenti alcuni edifici, tra cui una scuola materna comunale.
Vincoli	Una parte dell'area è interessata dall'ambito di tutela delle aree boscate.
Obiettivi della pianificazione	Consolidamento dell'attività ricettiva
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'area	La scheda di assetto prevede la realizzazione di edifici ad un piano ad uso ricettivo, nonché la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio della scuola e di parcheggi privati a servizio delle attività insediate.
Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia	Altezza max degli edifici: due piani (Hmax = 7,00 m.); il piano primo dovrà essere arretrato rispetto al piano terra, per conformare l'edificato all'andamento del terreno e ridurre l'impatto percettivo. La scheda allegata rappresenta un'indicazione di massima sulla distribuzione delle funzioni nell'area, che dovrà essere adeguatamente sviluppata in sede di progetto unitario convenzionato.
Invarianti	La parte di area interessata dalla tutela delle aree boscate dovrà essere destinata a verde privato.
Funzioni ammesse	Attività ricettiva; parcheggi pubblici
Potenzialità edificatoria	Su ricettiva = 300 mq oltre all'esistente
Superfici insediabili	La superficie insediabile è quella individuata nella scheda allegata, Sf = 2.210 mq circa;
Dotazioni territoriali (aree e attrezzature pubbliche)	Cessione dell'area da destinare a parcheggio a servizio dell'attività scolastica (mq. 370 circa)
Condizione per l'attuazione degli interventi	Nella convenzione dovranno essere computate come opere di urbanizzazione le sistemazioni a verde, soggette a specifici obblighi fideiussori riguardanti l'attecchimento delle essenze.
Prescrizioni	- in sede esecutiva dovrà essere prodotto uno specifico studio idrogeologico basato su un'adeguata campagna geognostica con eventuali prove in situ e in laboratorio, al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico, fisico e meccanico dei terreni interessati. Le indagini andranno spinte nel substrato compatto ad una profondità significativa, tale da consentire la verifica dell'effettivo spessore dei litotipi, la loro natura e consistenza e

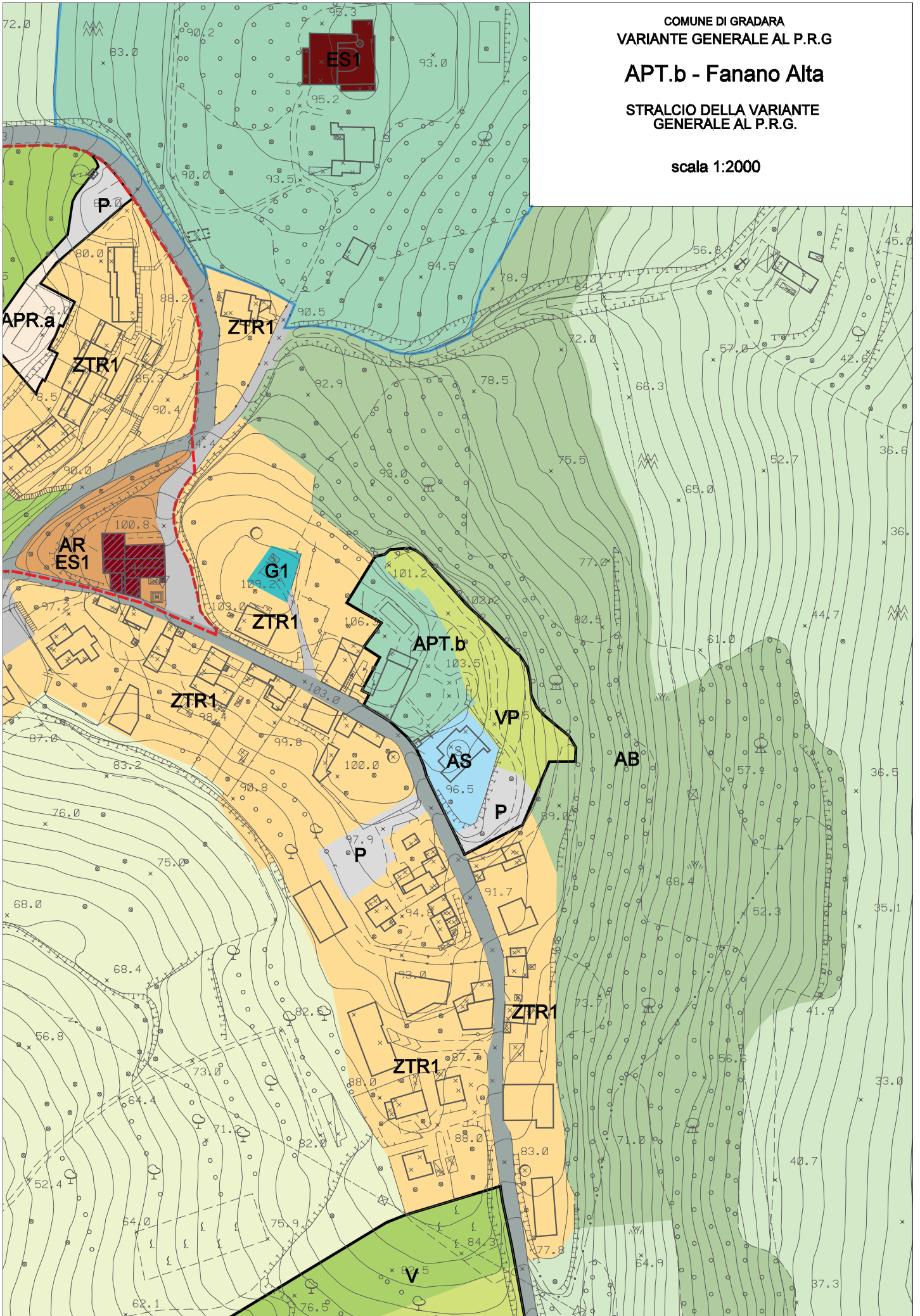
	l'eventuale presenza di acqua.
--	--------------------------------

COMUNE DI GRADARA  
VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

## APT.b - Fanano Alta

STRALCIO DELLA VARIANTE  
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000





# APT.b - FANANO ALTA

## SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO






Superficie dell'area di intervento = mq. 6.150 circa

Superficie fondiaria ambito residenziale = circa mq. 2.210

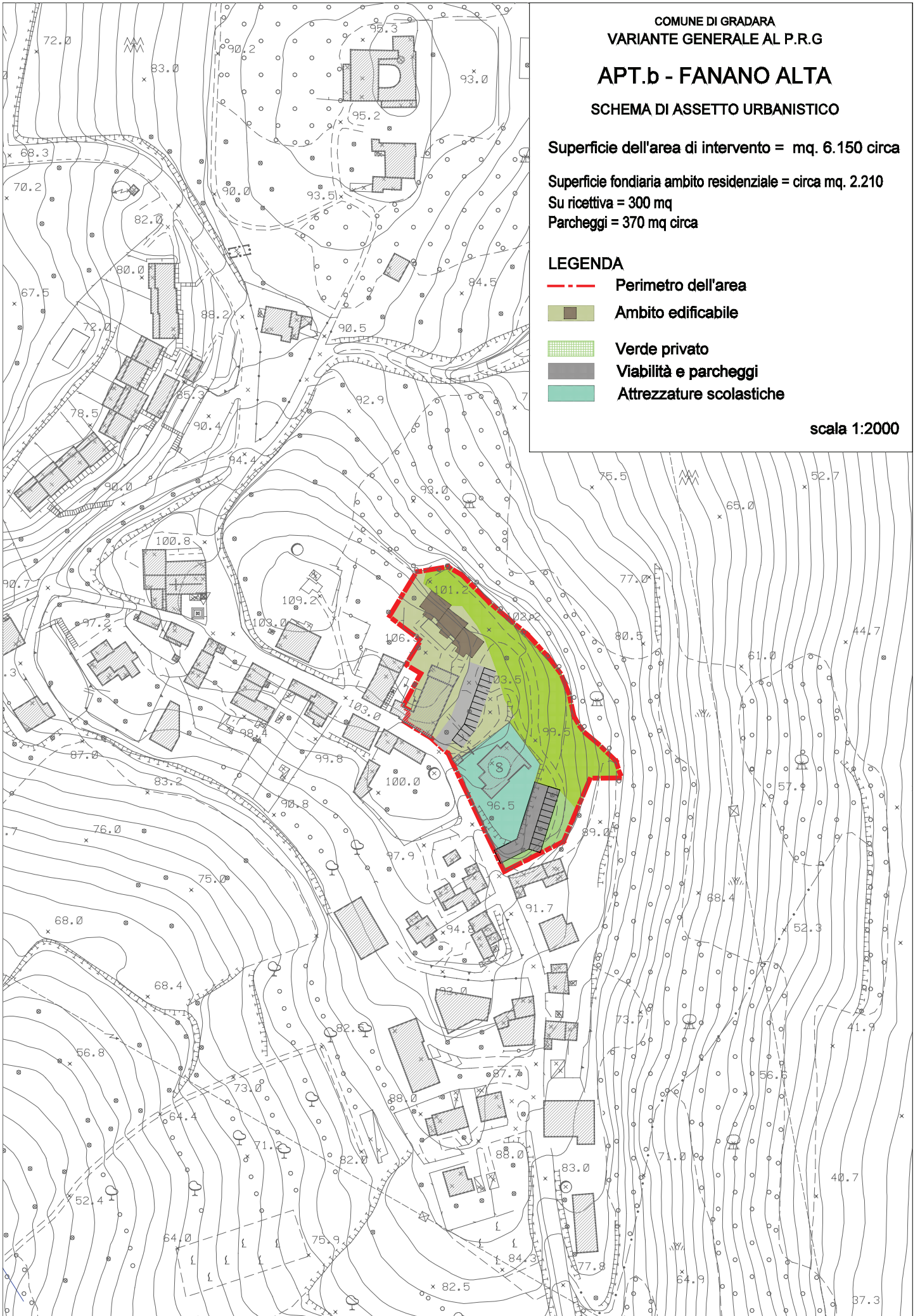
Su ricettiva = 300 mq

Parcheggi = 370 mq circa

### LEGENDA

-  Perimetro dell'area
-  Ambito edificabile
-  Verde privato
-  Viabilità e parcheggi
-  Attrezzature scolastiche

scala 1:2000

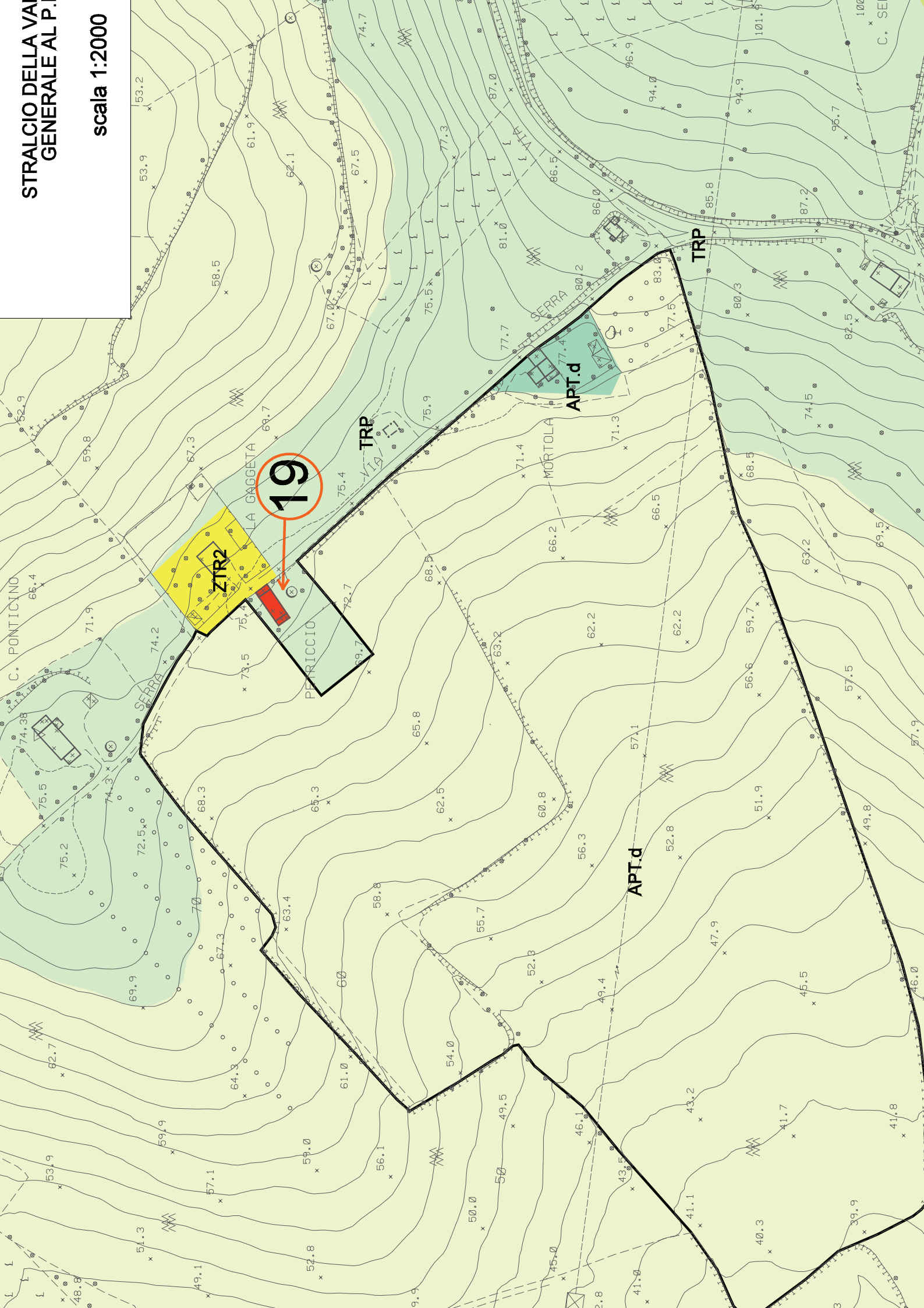


## APT.d – MORTOLA

Localizzazione	Via Serra
Superficie	ST = mq. 90.810 circa
Caratteri morfologici	Si tratta di una vasta area in leggero declivio, situata lungo la via Serra.
Caratteri funzionali e insediativi	All'interno dell'ambito, nella parte edificabile, sono presenti due edifici: dell'edificio principale è previsto l'ampliamento ad usi agrituristici, mentre dell'altro (condonato) è previsto l'uso per la produzione di marmellate e simili.
Vincoli	
Obiettivi della pianificazione	Realizzazione di un'area destinata alla ricettività agrituristica.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'area	La scheda di assetto prevede l'ampliamento dell'edificio esistente, nonché il recupero dell'accessorio per gli usi suddetti e la realizzazione di un parcheggio privato a servizio delle attività insediate.
Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia	Altezza max degli edifici ricettivi = H esistente. È inoltre ammessa la realizzazione di una piscina a servizio dell'attività: nella realizzazione dell'impianto dovrà essere valutato il suo corretto inserimento ambientale.
Invarianti	La distribuzione delle funzioni così come indicata nella scheda di assetto urbanistico.
Funzioni ammesse	Attività ricettiva; pubblici esercizi.
Potenzialità edificatoria	Su ricettiva = 200 mq oltre all'esistente.
Superfici insediabili	La superficie insediabile è quella individuata nella scheda allegata, Sf = 1.250 mq circa;
Dotazioni territoriali (aree e attrezzature pubbliche)	Secondo gli standard fissati dalla Variante Generale al PRG
Prescrizioni	- in sede esecutiva dovrà essere prodotto uno specifico studio idrogeologico basato su un'adeguata campagna geognostica con eventuali prove in situ e in laboratorio, al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico, fisico e meccanico dei terreni interessati. Le indagini andranno spinte nel substrato compatto ad una profondità significativa, tale da consentire la verifica dell'effettivo spessore dei litotipi, la loro natura e consistenza e l'eventuale presenza di acqua.

**STRALCIO DELLA VAL  
GENERALE AL P.I.**




**scala 1:2000**

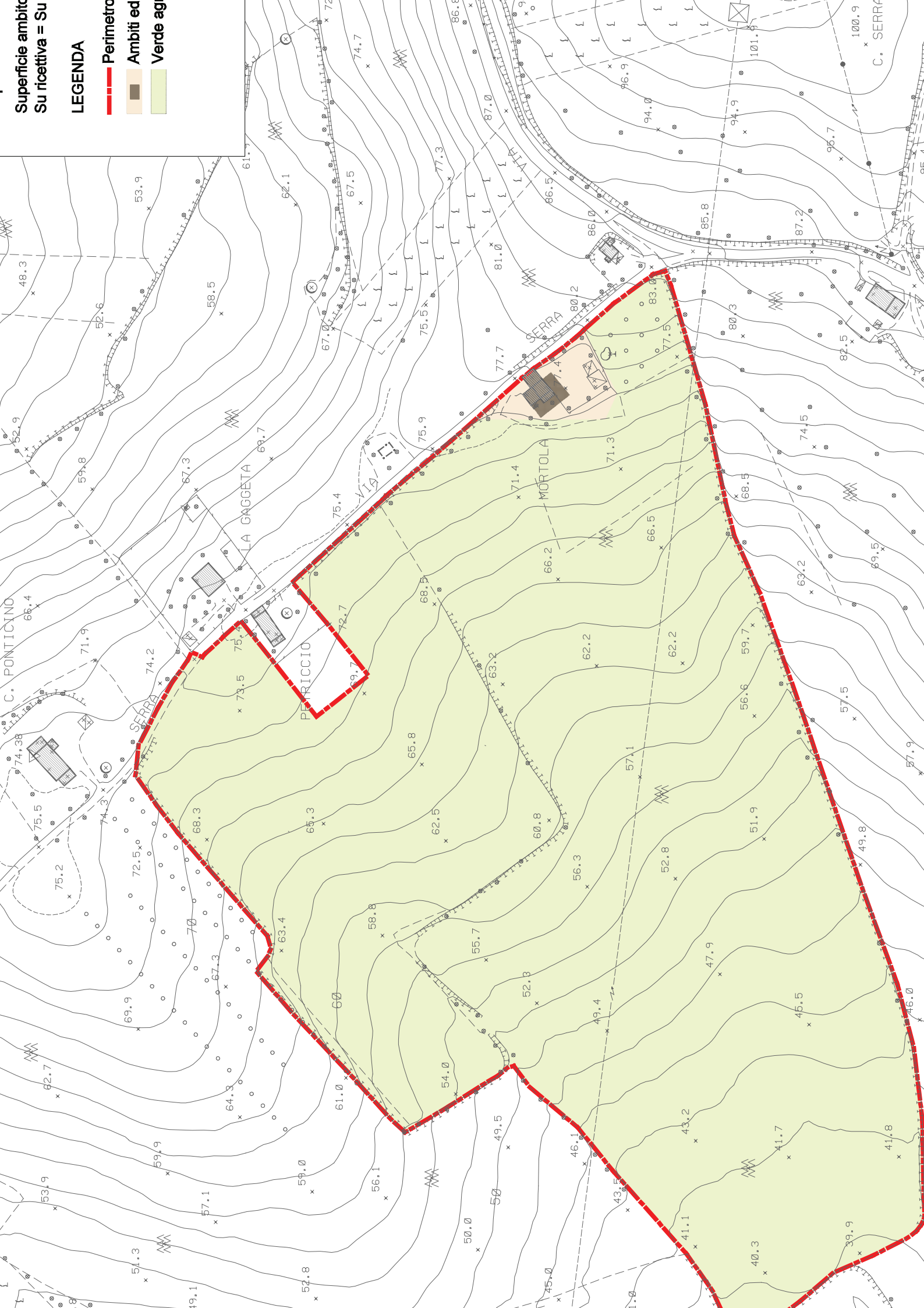




Superficie ambiente  
 Su ricetta = Su

**LEGENDA**

-  Perimetro
-  Ambienti ed
-  Verde ag





## **AMBITI COMMERCIALI**

**APC.a - MASSIGNANO**

Localizzazione	Strada della Romagna, in angolo con via San Giovanni in Marignano
Superficie	4.465 mq. circa
Caratteri morfologici	Si tratta di un'area già insediata, posta al margine della zona produttiva di Massignano, lungo la fascia insediata di carattere residenziale che separa l'area produttiva dalla Strada delle Romagne.
Caratteri funzionali e insediativi	Nell'area è presente un edificio già adibito ad attività di tipo produttivo artigianale..
Vincoli	
Obiettivi della pianificazione	Riqualificazione dell'ambito attraverso la previsione di usi di carattere commerciale congruenti e compatibili con il carattere residenziale delle aree adiacenti. È ammessa la demolizione con ricostruzione.
Invarianti	
Funzioni ammesse	Attività commerciali, pubblici esercizi
Potenzialità edificatoria	Su = Su esistente.
Dotazioni territoriali (aree e attrezzature pubbliche)	Secondo gli standard fissati dalla Variante Generale al PRG

APC.a - Massignano

STRALCIO DELLA VARIANTE  
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000



# APC.a - MASSIGNANO

SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

Superficie dell'area = mq. 4.465 circa

Su = Sue (commercio)

Parcheggi = come da normativa

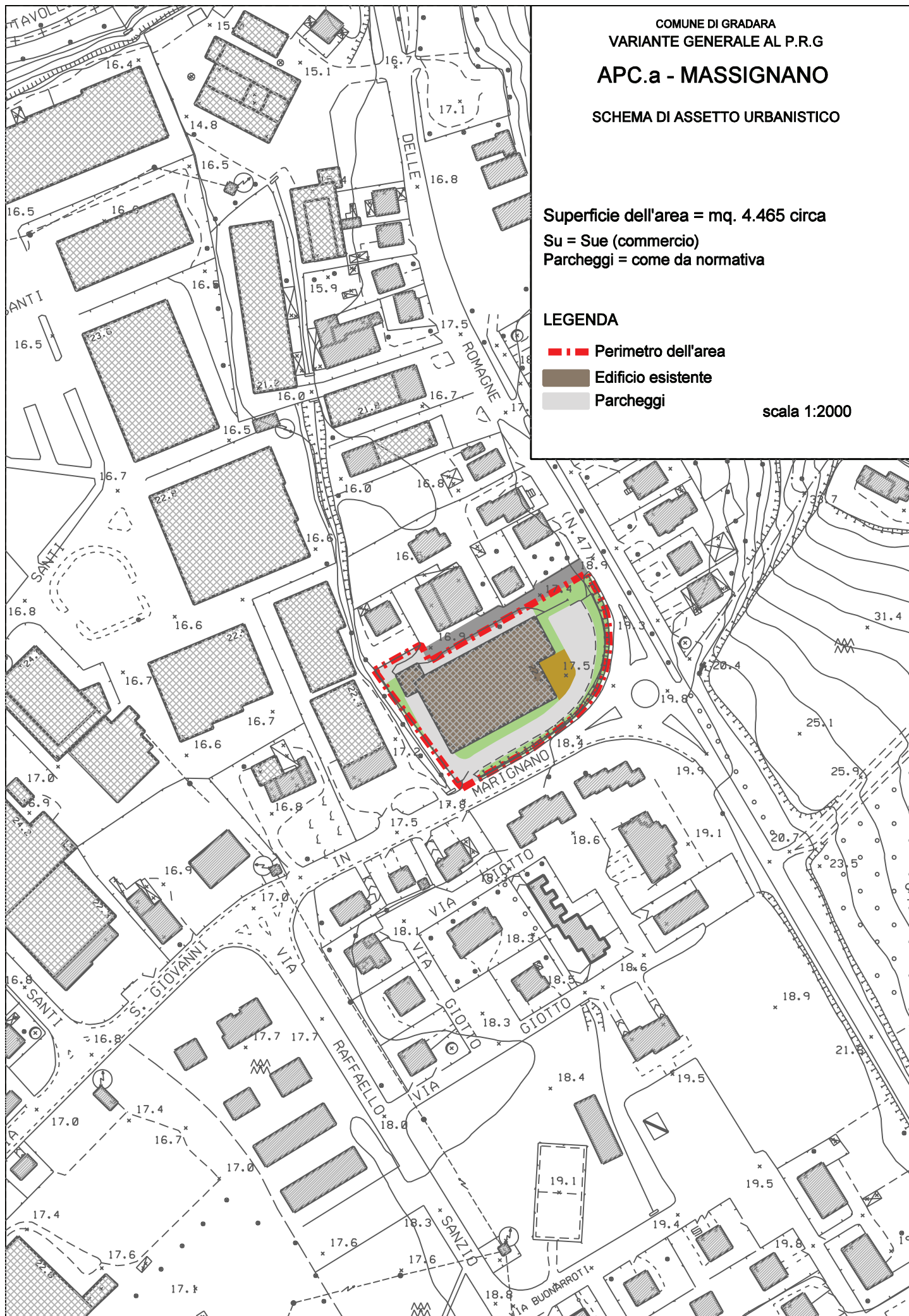
## LEGENDA

 Perimetro dell'area

 Edificio esistente

 Parcheggi

scala 1:2000





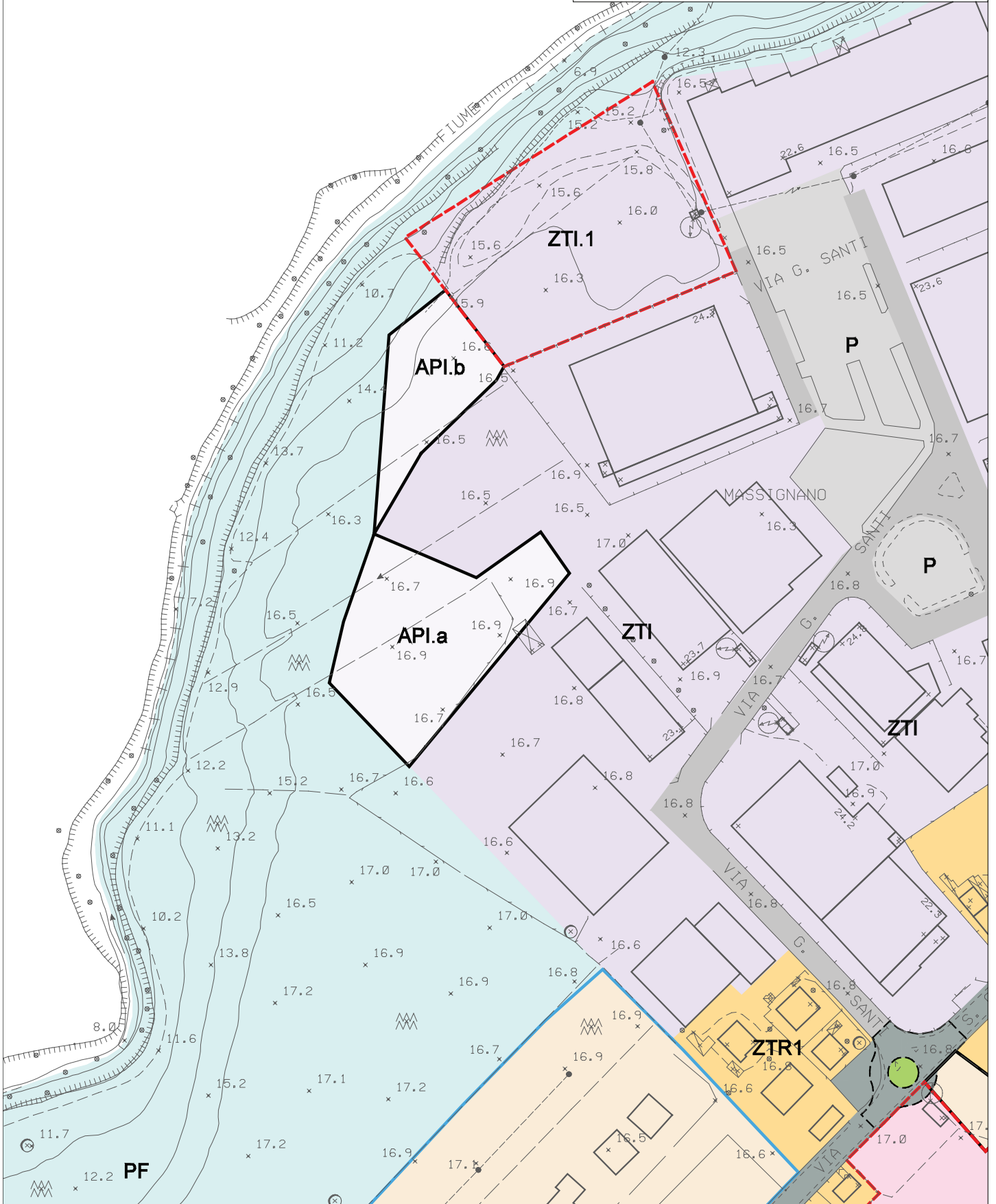
## API.a/b - MASSIGNANO

Localizzazione	Ambito produttivo di Massignano
Superficie	API.a ST = mq. 2.100 circa; API.b = ST = mq 4.450 circa
Caratteri morfologici	Si tratta di due are pianeggianti, al margine dell'ambito produttivo.
Caratteri funzionali e insediativi	Le aree non sono edificate.
Vincoli	
Obiettivi della pianificazione	Consolidamento dell'ambito produttivo attraverso l'ampliamento di attività già insediate.
Invarianti	I due ambiti possono essere insediati solo come ampliamento di attività esistenti.
Funzioni ammesse	Attività produttive
Potenzialità edificatoria	Secondo quanto previsto dalle Norme di attuazione della Variante Generale per le zone ZTI.
Prescrizioni	<ul style="list-style-type: none"> <li>- deve essere lasciata a verde una fascia di profondità m. 15,00 dal limite nord del comparto (lato corso d'acqua).</li> <li>- in sede attuativa dovranno essere formulate puntuali valutazioni ideologiche e idrauliche atte ad eliminare i dubbi sull'eventuale rischio di esondazione derivante dal vicino Torrente Tavollo. Se sulla base di detto studio le aree in oggetto risultassero inondabili, dovranno essere progettati e realizzati interventi e/o opere volti all'adeguamento o, quantomeno, al miglioramento delle attuali condizioni idrauliche del corso d'acqua.</li> <li>- contestualmente alla presentazione dei piani attuativi dovrà quindi essere presentato il progetto di sistemazioni e/o adeguamento del corso d'acqua, progetto soggetto alla preventiva autorizzazione del Servizio Acque pubbliche, Rischio Idraulico e sismico – Ufficio 4.4.2.2 Protezione del Territorio, della Provincia di Pesaro-Urbino.</li> <li>- in sede attuativa dovranno inoltre essere previste nell'ambito del comparto vasche di prima pioggia o di laminazione;</li> <li>- in sede esecutiva dovrà essere prodotto uno specifico studio idrogeologico basato su un'adeguata campagna geognostica con eventuali prove in situ e in laboratorio, al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico, fisico e meccanico dei terreni interessati. Le indagini andranno spinte nel substrato compatto ad una profondità significativa, tale da consentire la verifica dell'effettivo spessore dei litotipi, la loro natura e consistenza e l'eventuale presenza di acqua;</li> </ul>

API.a/b - Massignano

STRALCIO DELLA VARIANTE  
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000



## APP.4 - CENTRO SERVIZI – BUS TERMINAL

Localizzazione	Via Cerreto
Superficie	20.470 mq. circa
Caratteri morfologici	Territorio agricolo, limitato a nord dalla viabilità principale, e confinante a sud-est con un'area artigianale-industriale insediata.
Caratteri funzionali e insediativi	Le aree non sono edificate.
Vincoli	
Obiettivi della pianificazione	La Variante assegna all'area il ruolo di punto di attestamento dei flussi turistici diretti a Gradara, prevedendo a tal fine servizi nei settori della mobilità, della congressualità, dello spettacolo e dei pubblici esercizi.
Obiettivi specifici	Progettazione unitaria di forte valenza architettonica e funzionale, in grado di rappresentare la "porta a valle" di Gradara, collegata attraverso percorsi pedonali mobili con il colle e tale da "dialogare" simbolicamente con la Rocca. L'intervento si integra con il parcheggio della Rocca.
Funzioni ammesse	Attività di commercio al dettaglio, Ristorazione e pubblici esercizi, Uffici e studi professionali, complessi terziario-direzionali, artigianato di servizio, attrezzature per lo spettacolo e la cultura, di interesse comune, per la mobilità meccanizzata, pedonale e ciclabile, Stazioni di servizio e distributori di carburanti, Parcheggi a raso, interrati o in elevazione, Attrezzature ricettive
Potenzialità edificatoria	<p>Su = 6.000 mq.</p> <p>Parcheggio autobus e relativi servizi, per circa 35 posti</p> <p>Area parcheggio (fuori terra e interrato) per circa 330 posti</p> <p>Area parcheggio camper per circa 25 posti.</p> <p>Attrezzature di supporto alla viabilità ed alla manutenzione dei mezzi (distributore, la-vaggio, officine di pronto intervento, ecc.) Su = 300 mq.</p> <p>Galleria commerciale Su = 1.300 mq.</p> <p>Spazi direzionali per uffici e servizi turistici, ricreativi e sportivi Su = 1.200 mq.</p> <p>Ristorazione e pubblici esercizi Su = 700 mq.</p> <p>Albergo-foresteria per gruppi organizzati, autisti pullman; residence Su = 2.500 mq.</p> <p>2.000 mq. di SU (dei 6.000 complessivamente previsti dalla Variante) derivano dal trasferimento della previsione edificatoria del PRG vigente relativa all'area del Parcheggio della Rocca, a monte dell'area.</p>

Aree pubbliche	Piazza, percorsi pedonali, parcheggio di superficie per bus terminal e auto, parcheggio interrato
Condizione per l'attuazione degli interventi	<p>Redazione e approvazione da parte del Comune di uno studio di fattibilità (che precede la definizione dello strumento urbanistico attuativo) relativo alla previsione dei servizi, alla loro qualificazione tipologica e quantificazione, all'analisi dell'utenza potenziale, alle problematiche di gestione, alla valutazione preliminare degli effetti ambientali;</p> <p>Verifica delle interferenze e delle potenziali sinergie con la pianificazione delle aree produttive limitrofe (ambito ZTI edificato), entro il perimetro dell'area in cui la tav.1 della Variante generale prevede il "Coordinamento attuativo dell'ambito destinato a bus terminal e servizi e delle aree produttive limitrofe".</p> <p>Il Comune potrà definire un atto di coordinamento attuativo degli interventi che, nell'ambito degli strumenti attuativi dei tre sub-ambiti (individuati dalla tav.1 con lett. a-b-c), prevederà specifiche convenzioni mirate a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- coordinare la qualità degli interventi urbanistici ed edilizi migliorando la compatibilità funzionale delle attività e mitigando i possibili effetti negativi (connessi alla situazione attuale) per gli aspetti architettonici e paesaggistici;</li> <li>- assumere provvedimenti finalizzati al risparmio delle risorse energetiche, idriche e territoriali;</li> <li>- trasformare progressivamente le attività insediate (previa valutazione di adeguatezza delle soluzioni di eventuale trasferimento delle sedi in forma convenzionata, con piena garanzia del mantenimento dei livelli occupazionali), con possibilità di sostituzione delle destinazioni produttive con attività terziarie complementari a quelle previste per APP.4 (commercio, artigianato di servizio, direzionalità, servizi al turismo, cultura e tempo libero) per quantità comunque non superiori al 65% delle superfici utili destinate dal PRG ad attività produttive.</li> </ul>
Prescrizioni	<ul style="list-style-type: none"> <li>- in sede attuativa dovranno essere previste nell'ambito del comparto vasche di prima pioggia o di laminazione;</li> <li>- in sede esecutiva dovrà essere prodotto uno specifico studio idrogeologico basato su un'adeguata campagna geognostica con eventuali prove in situ e in laboratorio, al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico, fisico e meccanico dei terreni interessati. Le indagini andranno spinte nel substrato compatto ad una profondità significativa, tale da consentire la verifica dell'effettivo spessore dei litotipi, la loro natura e consistenza e l'eventuale presenza di acqua;</li> </ul>



