



COMUNE DI GRADARA

Provincia di Pesaro-Urbino

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Atto N. 51 Del 30/12/2025

Oggetto:	AREA PROGETTO DENOMINATA APP.7-PARCO ORNITOLOGICO E SCUOLA DI FALCONERIA. LINEE GUIDA PER LO SVILUPPO DELLE ATTIVITA' ESISTENTI.
----------	--

L'anno duemilaventicinque, il giorno trenta del mese di Dicembre alle ore 14:45, presso la sala del consiglio comunale. Alla Prima convocazione in sessione ordinaria, che è stata partecipata ai signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

Nominativo		Nominativo	
GASPERI FILIPPO	P	BUSCAGLIA MATTEO	A
LENTI THOMAS	P	PETRELLA ANGELO	P
BULZINETTI ANGELA	P	SANCHINI SILVIA	A
DENTI ARIANNA	P	DEL MAGNA ELEONORA	P
ROSSINI MARINO	P	CALESINI BARBARA	A
LAVANNA ROBERTO	P		

Presenti: 9

Assenti: 2

Verificato il numero legale degli intervenuti,

- presiede il sig. Dott. Gasperi Filippo nella sua qualità di Sindaco;
- partecipa il Segretario Comunale Sig. Dott. Sandro Ricci
- vengono dal sig. Presidente nominati scrutatori i signori:

La seduta è pubblica



COMUNE DI GRADARA

Provincia di Pesaro-Urbino

Viene sottoposta all'esame ed approvazione del Consiglio Comunale la seguente proposta di deliberazione dal Sindaco:

Premesso che lo strumento urbanistico vigente prevede, in località Monte delle bugie, un'area progetto relativa a spazi pubblici, servizi ed attrezzature, destinata in particolare a Parco ornitologico e Scuola di falconeria;

- che tale destinazione urbanistica era maturata a seguito dell'intenzione dell'Amministrazione comunale a suo tempo insediata, di spostare più a valle le attività di pubblico esercizio presenti in tale ambito;

Preso atto che nel corso degli anni le attività di pubblico esercizio presenti si sono sviluppate ed hanno creato una clientela consolidata e non basata solamente sul turismo, tant'è che i titolari hanno richiesto la possibilità di trasformare le attività da *stagionali* ad *annuali*;

- che anche l'attività di falconeria rappresenta un'attività attrattiva apprezzata dai numerosi turisti che visitano Gradara, tant'è che il gestore ha richiesto all'Ente proprietario del terreno, di ampliare l'area in concessione, al fine di poter espandere i servizi offerti;

Dato atto che questa Amministrazione comunale ha voluto ristudiare tale area dal punto di vista urbanistico, al fine di valorizzarla in particolare nella sua componente naturale-storica-paesaggistica, conciliando per quanto possibile le richieste dei titolari delle attività già insediate, con le tutele dovute per la vicinanza con la Rocca;

- che, pertanto, è stato affidato incarico ad un professionista esterno (Architetto Michele Bostrenghi), per lo studio di una variante alla individuazione dell'Area progetto denominata APP7 – in variante allo strumento urbanistico vigente -, con possibile suddivisione dell'area in esame in sub-comparti, al fine di consolidare nonché creare un adeguato ambito di sviluppo alle attività già insistenti sull'area;

- che lo studio proposto dal professionista incaricato è stato oggetto di diversi incontri con i titolari delle attività esistenti e consta dei seguenti elaborati:

- R.01: Relazione Tecnico Illustrative e Norme,
- A.01: Inquadramento,
- A.02: Planimetria Stato di Fatto,
- A.03: Planimetria Stato di Fatto – Dettaglio zona ristoranti e parco ornitologico,
- A.04: Inquadramento nuova area di intervento,
- A.05: Planimetria Variante,
- A.06: Planimetria Variante - Dettaglio zona ristoranti e parco ornitologico,
- A.07: Schema piantumazione alberi,
- A.08: Planimetria percorso museale all'aperto,
- A.09: Foto area attuale,
- A.10: Rendering ipotesi nuova piazza zona ristorazione;

Preso atto che la proposta formulata contiene le seguenti linee guida:

- le attività già insediate nell'Area denominata dal vigente strumento urbanistico '*APP7- Parco ornitologico e Scuola di falconeria*' possono essere mantenute e consolidate;



COMUNE DI GRADARA

Provincia di Pesaro-Urbino

- le attività già insediate nell'Area denominata dal vigente strumento urbanistico '*APP7-Parco ornitologico e Scuola di falconeria*' possono essere trasformate da *stagionali* ad *annuali*, attraverso l'ampliamento dei manufatti adibiti a tale scopo e secondo le tipologie edilizie di seguito indicate;
- l'Area denominata dal vigente strumento urbanistico '*APP7-Parco ornitologico e Scuola di falconeria*' può essere suddivisa in sub-comparti, al fine di consentire uno sviluppo autonomo e differenziato nel tempo delle diverse attività già insediate (vedere Tav. A.06);
- qualora necessario per lo sviluppo delle attività, può essere proposta anche una diversa perimetrazione dell'area APP7 (vedere Tav. A.05);
- **AMPLIAMENTI CONSENTITI** (riferimento TAV A.06):

PUBBLICI ESERCIZI:

SUL max = Superficie Utile Lorda autorizzata + 50%

Superficie accessoria interrata max = 20% della SUL di progetto

Superficie a portico (da sviluppare nell'area di massima edificazione, sul lato piazza) = 40% della SUL di progetto

Altezza max = 3,50 mt.

PARCO ORNITOLOGICO:

Superficie in ampliamento manufatti = 0,00 mq.

Superficie in ampliamento da destinare a nuove gabbie per ricovero animali = da valutare sulla base delle necessità prospettate

- **TIPOLOGIA MANUFATTI:**

PUBBLICI ESERCIZI:

Possibilità di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, con aumento di superficie come indicato al precedente punto.

Il nuovo disegno architettonico deve prevedere l'insediamento dei ristoranti nella parte perimetrale del sub-comparto, come indicato nella Tav. A.06, lasciando così spazio all'inserimento di un'area pubblica di passaggio e di sosta pedonale.

Gli edifici dovranno essere volumi integrati nel contesto con il contesto e adottare soluzioni progettuali al fine di ridurre al minimo le interferenze sull'assetto paesaggistico, ma al contrario mimetizzandosi il più possibile con l'area circostante.

Si privilegia l'uso dei tetti piani verdi in quanto contribuiscono all'integrazione dell'edificio con il contesto.



COMUNE DI GRADARA

Provincia di Pesaro-Urbino

Gli interventi previsti dovranno essere realizzati privilegiando i materiali naturali sia nella struttura che nei rivestimenti, che nelle finiture. Si predilige un edificio realizzato in legno (telaio o xlam). Sono ammessi paramenti murari esterni in mattone faccia a vista, in doghe in legno o simili e in intonaco a base di calce con colorazioni e grana da concordare con l'Ufficio Tecnico. Sono da escludersi paramenti esterni in cemento faccia a vista, in metallo o altri materiali incongrui rispetto al contesto. Gli infissi potranno essere in pvc colorato, alluminio o legno. I tetti potranno essere a falda o piani ed in tal caso si prescrive la tipologia a 'tetto verde'.

Arredi: I nuovi arredi dovranno essere in armonia con il contesto, evitando arredi (panchine, tavoli e sedie) in polycarbonato o altri materiali plastici. Sono consentiti arredi in metalli, acciaio brunito, legno o wpc. I tendaggi ombreggianti dovranno essere telescopici fissati alle pareti degli edifici, di colori in linea con quanto previsto con il Piano del Centro Storico. Sono da vietati arredi brandizzati, ombrelloni, gazebi.

PARCO ORNITOLOGICO:

E' consentita la realizzazione di nuove gabbie per il ricovero degli animali, in accordo con l'amministrazione.

E' consentita la realizzazione di muretti di contenimento in laterizio o in cemento armato rivestiti in laterizio, in sostituzione degli esistenti in legno, mantenendo forma e altezza.

Dovranno essere piantumate alberature ad alto fusto tra le gabbie degli animali (vedere Tav. A.07).

- PIAZZA PEDONALE CENTRALE E SISTEMA DEL VERDE:

Nella parte centrale dei nuovi pubblici esercizi, sul fronte della Passeggiata degli Innamorati, è prevista la realizzazione di una piazza alberata pubblica di passaggio e di sosta (vedere Tav. A.10) che consente anche di raggiungere il 'parcheggio dei cipressi'.

Il disegno delle aiuole consentirà di definire un 'limite' entro il quale i pubblici esercizi potranno collocare tavolini ed attrezzature per la somministrazione.

I percorsi e la piazza pubblica dovranno essere in materiali permeabili come asfalto drenante pigmentato, selciati o stabilizzato, i cui colori e tipologie saranno concordati con l'Ufficio tecnico.

Le alberature nella piazza dovranno corrispondere all'elenco allegato allo strumento urbanistico vigente. Si escludono in ogni modo alberature non autoctone o esotiche. Le aiuole all'interno della piazza dovranno rispecchiare il carattere storico del sito, si prediligono quindi le aiuole circolari che richiamano l'antica funzione dell'area (vedere Tav. A.07).

Ritenuto che le Linee Guida sopra riassunte rappresentino l'obiettivo dell'Amministrazione Comunale di attrezzare una parte del Centro Storico allo stato attuale marginale, al fine di *'farla vivere'*, sia ai turisti che ai residenti, anche nel periodo invernale, nel rispetto del contesto naturale storico architettonico naturalistico in cui è inserita l'area;



COMUNE DI GRADARA

Provincia di Pesaro-Urbino

Rilevato altresì che tali Linee Guida potranno essere attuate dalle singole attività presenti, attraverso la presentazione di progetti presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive;

PROPONE

- 1) Di dare atto che è obiettivo di questa Amministrazione Comunale attrezzare una parte del Centro Storico allo stato attuale marginale, al fine di *‘farla vivere’* e renderla parte integrante dello stesso centro storico, rendendola accogliente e fruibile sia ai turisti che ai residenti, anche nel periodo invernale, nel rispetto del contesto naturale storico architettonico naturalistico in cui è inserita l’area;
- 2) Di dare atto che l’area di cui al punto precedente viene identificata con l’Area *APP7-Parco ornitologico e Scuola di falconeria* e che il suddetto obiettivo può essere perseguito anche attraverso la creazione di un adeguato ambito di sviluppo delle attività già insistenti sull’area;
- 3) Di fornire pertanto le Linee Guida sotto riportate, per la predisposizione dei futuri progetti di sviluppo delle attività:
 - le attività già insediate nell’Area denominata dal vigente strumento urbanistico *‘APP7-Parco ornitologico e Scuola di falconeria’* possono essere mantenute e consolidate;
 - le attività già insediate nell’Area denominata dal vigente strumento urbanistico *‘APP7-Parco ornitologico e Scuola di falconeria’* possono essere trasformate da *stagionali* ad *annuali*, attraverso l’ampliamento dei manufatti adibiti a tale scopo e secondo le tipologie edilizie di seguito indicate;
 - l’Area denominata dal vigente strumento urbanistico *‘APP7-Parco ornitologico e Scuola di falconeria’* può essere suddivisa in sub-comparti, al fine di consentire uno sviluppo autonomo e differenziato nel tempo delle diverse attività già insediate (vedere Tav. A.06);
 - qualora necessario per lo sviluppo delle attività, può essere proposta anche una diversa perimetrazione dell’area APP7 (vedere Tav. A.05);
 - **AMPLIAMENTI CONSENTITI** (riferimento TAV A.06):

PUBBLICI ESERCIZI:

SUL max = Superficie Utile Lorda autorizzata + 50%

Superficie accessoria interrata max = 20% della SUL di progetto

Superficie a portico (da sviluppare nell’area di massima edificazione, sul lato piazza) = 40% della SUL di progetto

Altezza max = 3,50 mt.

PARCO ORNITOLOGICO:



COMUNE DI GRADARA

Provincia di Pesaro-Urbino

Superficie in ampliamento manufatti = 0,00 mq.

Superficie in ampliamento da destinare a nuove gabbie per ricovero animali = da valutare sulla base delle necessità prospettate

- TIPOLOGIA MANUFATTI:

PUBBLICI ESERCIZI:

Possibilità di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, con aumento di superficie come indicato al precedente punto.

Il nuovo disegno architettonico deve prevedere l'insediamento dei ristoranti nella parte perimetrale del sub-comparto, come indicato nella Tav. A.06, lasciando così spazio all'inserimento di un'area pubblica di passaggio e di sosta pedonale.

Gli edifici dovranno essere volumi integrati nel contesto con il contesto e adottare soluzioni progettuali al fine di ridurre al minimo le interferenze sull'assetto paesaggistico, ma al contrario mimetizzandosi il più possibile con l'area circostante.

Si privilegia l'uso dei tetti piani verdi in quanto contribuiscono all'integrazione dell'edificio con il contesto.

Gli interventi previsti dovranno essere realizzati privilegiando i materiali naturali sia nella struttura che nei rivestimenti, che nelle finiture. Si predilige un edificio realizzato in legno (telaio o xlam). Sono ammessi paramenti murari esterni in mattone faccia a vista, in doghe in legno o simili e in intonaco a base di calce con colorazioni e grana da concordare con l'Ufficio Tecnico. Sono da escludersi paramenti esterni in cemento faccia a vista, in metallo o altri materiali incongrui rispetto al contesto. Gli infissi potranno essere in pvc colorato, alluminio o legno. I tetti potranno essere a falda o piani ed in tal caso si prescrive la tipologia a 'tetto verde'.

Arredi: I nuovi arredi dovranno essere in armonia con il contesto, evitando arredi (panchine, tavoli e sedie) in polycarbonato o altri materiali plastici. Sono consentiti arredi in metalli, acciaio brunito, legno o wpc. I tendaggi ombreggianti dovranno essere telescopici fissati alle pareti degli edifici, di colori in linea con quanto previsto con il Piano del Centro Storico. Sono da vietati arredi brandizzati, ombrelloni, gazebo.

PARCO ORNITOLOGICO:

E' consentita la realizzazione di nuove gabbie per il ricovero degli animali, in accordo con l'amministrazione.

E' consentita la realizzazione di muretti di contenimento in laterizio o in cemento armato rivestiti in laterizio, in sostituzione degli esistenti in legno, mantenendo forma e altezza.

Dovranno essere piantumate alberature ad alto fusto tra le gabbie degli animali (vedere Tav. A.07).

- PIAZZA PEDONALE CENTRALE E SISTEMA DEL VERDE:



COMUNE DI GRADARA

Provincia di Pesaro-Urbino

Nella parte centrale dei nuovi pubblici esercizi, sul fronte della Passeggiata degli Innamorati, è prevista la realizzazione di una piazza alberata pubblica di passaggio e di sosta (vedere Tav. A.10) che consente anche di raggiungere il 'parcheggio dei cipressi'.

Il disegno delle aiuole consentirà di definire un 'limite' entro il quale i pubblici esercizi potranno collocare tavolini ed attrezzature per la somministrazione.

I percorsi e la piazza pubblica dovranno essere in materiali permeabili come asfalto drenante pigmentato, selciati o stabilizzato, i cui colori e tipologie saranno concordati con l'Ufficio tecnico.

Le alberature nella piazza dovranno corrispondere all'elenco allegato allo strumento urbanistico vigente. Si escludono in ogni modo alberature non autoctone o esotiche. Le aiuole all'interno della piazza dovranno rispecchiare il carattere storico del sito, si prediligono quindi le aiuole circolari che richiamano l'antica funzione dell'area (vedere Tav. A.07);

- 4) Di disporre che gli uffici possono valutare positivamente le proposte progettuali di sviluppo, che saranno presentate dalle attività insediate, qualora recepiscano le Linee Guida sopra indicate.

Si richiede di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4, del D.Lgs 18/08/2000, n. 267.



COMUNE DI GRADARA

Provincia di Pesaro-Urbino

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione;

VISTO il parere di regolarità tecnica della Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata;

UDITA la relazione illustrativa della proposta effettuata dal Consigliere Lavanna Roberto;

PRESO ATTO di quanto sopra così come risulta dalla trascrizione del dibattito depositata agli atti;

Il Sindaco Presidente pone a votazione la proposta di deliberazione,

con la seguente votazione espressa per alzata di mano dai n. 8 consiglieri presenti e votanti, compreso il Sindaco:

Favorevoli n. 8

D E L I B E R A

di approvare la proposta di deliberazione di cui sopra.

Inoltre con la seguente votazione espressa per alzata di mano dai n. 8 consiglieri presenti e votanti, compreso il Sindaco:

Favorevoli n. 8

D I C H I A R A

il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali emanato con D. Lgs. 18/08/2000, n. 267.

Letto e sottoscritto

Il Sindaco
Dott. Gasperi Filippo

Il Segretario Comunale
Dott. Sandro Ricci