



Prot. n.  
Class. n. 009-7  
Fasc. 35/2023

Pesaro, 10/05/2023

Oggetto: Comune di Gradara. Parere di conformità di cui all'art. 26 co.3 della L.R. 34/92 e s.m.i. in merito alla variante al vigente PRG per la trasformazione dell'area progetto denominata "APP4-Centro servizi, BUS Terminal" in "APP4-BUS Terminal, centro commerciale e residenziale".  
Delibere di C.C. n. 43 del 18/08/2021 di adozione, n. 40 del 03/11/2022 di riadozione e n. 3 del 05/04/2023 di adozione definitiva.

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

### 1. PREMESSA

Con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 18/08/2021, il Comune di Gradara ha adottato la variante al vigente PRG relativa all'area progetto denominata "APP4-Centro servizi, BUS Terminal", ai sensi dell'art. 26 comma 3 della L.R. n. 34/92 e s.m.i.

Rilevato che successivamente all'adozione della variante è iniziata una fase di confronto con l'ufficio Viabilità della Provincia di Pesaro e Urbino che ha portato ad un'integrazione al progetto della viabilità sulla strada provinciale n. 47 prevedendo la realizzazione di 3 rotatorie, si è ritenuto necessario riadottare la proposta di variante.

La riadozione della variante urbanistica in oggetto è avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 03/11/2022.

Dagli atti amministrativi ricevuti, risulta che la delibera consiliare di riadozione, unitamente alla documentazione ad essa allegata, sono stati pubblicati all'albo pretorio per 60 giorni consecutivi, dal 24/11/2022 sino al 24/01/2023. Durante tale periodo è stato attestato che non sono pervenute osservazioni e opposizioni.

La variante è stata adottata definitivamente con Deliberazione C.C. n. 3 del 05/04/2023.

Con nota prot. n. 51348 del 19/04/2023, pervenuta a quest'Amministrazione in data 19/04/2023 ed acquisita agli atti con i prot. n. 14438 del 19/04/2023, il Comune di Gradara ha richiesto alla

MDF/sr

...\\1412STRU\STRU definitivi\23 stru\2301Gb001.docx



Provincia di Pesaro e Urbino il parere di conformità della variante in oggetto, ai sensi dell'art. 26 comma 3 della L.R. 34/92 e s.m.i.

Con lettera prot. n. 14508 del 20/04/2023, la Provincia di Pesaro e Urbino ha comunicato l'avvio del procedimento ed il termine di conclusione (16/08/2023).

## **2. ATTI AMMINISTRATIVI E TECNICI**

Gli atti e gli elaborati adottati e trasmessi agli Uffici Provinciali con la richiesta di parere di cui all'oggetto sono i seguenti:

- 1) Delibera di C.C. n. 43 del 18/08/2021 - Adozione della variante al vigente PRG;
- 2) Delibera di C.C. n. 40 del 03/11/2022 - Riadozione della variante al vigente PRG;
- 3) Delibera di C.C. n. 3 del 05/04/2023 – Adozione definitiva della variante al vigente PRG;  
Documentazione tecnica allegata alla delibera di adozione di C.C. n. 3 del 05/04/2023 quali parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo:
  - a) Stralcio PRG vigente;
  - b) Stralcio PRG variante;
  - c) Relazione tecnica;
  - d) Relazione geologica;
  - e) Relazione compatibilità idraulica ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 22/2011;
- 4) Attestazione di avvenuta pubblicazione avviso, rilasciata dal Responsabile Settore Affari Generali e dichiarazione della mancanza di osservazioni e opposizioni durante il periodo di deposito (dal 24/11/2022 al 23/01/2023);
- 5) Avviso di variante pubblicato su quotidiano locale a diffusione regionale in data 24/11/2022 ("Il Resto del Carlino" del 24/11/2022);
- 6) Determina del Dirigente del Servizio 6 della Provincia di Pesaro e Urbino n. 834 del 09/08/2021 di esclusione della variante dalla procedura di VAS con condizioni;
- 7) Regione Marche – Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio – Settore Genio Civile Marche Nord; parere n. 3852/21 espresso ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 in data 11/03/2022;
- 8) Parere sulla viabilità Provinciale espresso in data 05/08/2022 dal Servizio 4 – Viabilità, Progettazione Opere Pubbliche Rete Viaria.

## **3. PARERI DEGLI ENTI**

MDF/sr

....\1412STRU\STRU definitivi\23 stru\2301Gb001.docx



In merito all'adozione della variante in oggetto, sono stati acquisiti i seguenti pareri degli Enti competenti:

- **Marche Multiservizi S.p.a.** in data 31/05/2021, durante la fase di verifica di VAS, ha espresso un contributo tecnico contenente alcune indicazioni utili alla trasformazione del Comparto APP4 oggetto della presente variante.
- **Regione Marche – Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio – Settore Genio Civile Marche Nord**, con nota n. 3852/21 dell'11/03/2022, ha espresso parere favorevole con indicazioni e nel rispetto di prescrizioni, rilasciato ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 10 della L.R. 22/2011;
- **ASUR Marche n. 1 – Dipartimento prevenzione U.O. Igiene e Sanità Pubblica sede di Pesaro**, in data 06/05/2021, durante la fase di verifica di VAS, ha espresso un parere in cui si ritiene di escludere la variante dalla procedura di VAS condizionatamente al rispetto di alcune prescrizioni;
- **PROVINCIA DI PESARO E URBINO – Servizio 4 – Viabilità, Progettazione Opere Pubbliche Rete Viaria**, in riferimento alla richiesta di valutazione della proposta progettuale di massima, con nota del 05/08/2022 (acquisita dal Comune di Gradara con prot. n. 10384 del 05/08/2022), ha espresso parere favorevole condizionato al rispetto di alcune condizioni;
- **PROVINCIA DI PESARO E URBINO – Servizio 6 – Pianificazione territoriale – Urbanistica – Edilizia – Istruzione Scolastica - Gestione Riserva Naturale Statale "Gola del Furlo**, in qualità di Autorità competente all'emissione del provvedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), con determinazione dirigenziale n. 834 del 09/08/2021, ha ritenuto di poter escludere la variante dalla procedura di VAS, vincolata al recepimento delle osservazioni/prescrizioni formulate dagli SCA e dallo scrivente Servizio.

#### 4. OBIETTIVI E CONTENUTI GENERALI DELLA VARIANTE

Il vigente PRG del Comune di Gradara prevede, lungo la Strada Provinciale n. 47 (via Pesaro), di fronte la strada vicinale Sotto il Bosco, un'Area Progetto vocata a *spazi pubblici, servizi e attrezzature* denominata **APP4 - Centro servizi, Bus Terminal**; in tale area, della Superficie Territoriale di mq. 20.470, è prevista la realizzazione di una Superficie Utile Lorda di complessivi mq. 6.000,00 per la costruzione di: albergo-foresteria e residence, galleria commerciale, spazi direzionali per uffici e servizi turistici, ricreativi e sportivi, ristorazione e pubblici esercizi,

MDF/sr

...\\1412STRU\STRU definitivi\23 stru\2301Gb001.docx



attrezzature di supporto alla viabilità ed alla manutenzione dei mezzi (come distributore, lavaggio e officina), oltre ad aree parcheggio (fuori terra e interrato) per autobus - camper- autovetture.

L'idea di sviluppo di tale zona, nell'ambito di una progettazione unitaria di forte valenza architettonica e funzionale, si propone di rappresentare la "porta a valle" di Gradara, collegata attraverso percorsi pedonali mobili con il colle e tale da "dialogare" simbolicamente con la Rocca, integrandosi con il parcheggio situato alla base della cinta muraria del centro storico.

Preso atto del tempo trascorso dall'approvazione di tale possibilità edificatoria e del mancato interesse da parte di imprenditori locali ad investire su tale progetto, l'Amministrazione Comunale ha cercato partner commerciali, ritenendo di grande interesse la realizzazione del parcheggio scambiatore, che potrebbe far ipotizzare anche ad una futura decentralizzazione degli autobus e camper dall'unica strada di accesso al Centro Storico (via Mercato). A seguito di numerosi incontri, è stato raggiunto un punto di incontro con i soggetti proprietari dell'area, che ha portato alla formulazione della presente variante che, in linea sommaria, prevede la suddivisione dell'area in n. 3 sub-comparti:

- **sub-comparto A** - di mq. 11.747, nel quale è prevista una SUL massima di mq. 425 per la realizzazione di un edificio di servizio per la mobilità - uffici, oltre ad aree parcheggi attrezzati per autobus - camper - autovetture - motocicli;
- **sub-comparto B** - di mq. 5.236, nel quale è prevista una SUL massima di mq. 3.300 per la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale e pubblico esercizio (media struttura di vendita);
- **sub-comparto C** - di mq. 2.385, nel quale è prevista una SUL massima di mq. 975 per la realizzazione di n. 2 edifici a destinazione residenziale.

La rivisitazione dell'area ha comportato anche una puntuale verifica del perimetro dell'area stessa ed una precisa individuazione delle proprietà coinvolte, spesso coincidenti con la proprietà catastale. L'esito del suddetto controllo ha comportato la riduzione delle superfici territoriali, da mq. 20.470 a mq. 19.368. A compensazione del lieve minor consumo di suolo accertato, viene inserita nella variante urbanistica proposta, un'area comprendente il fabbricato residenziale esistente all'incrocio tra la via Pesaro e la via Cerreto, con destinazione ZTR2, già normata dall'art. 42 delle vigenti NTA; tale area costituisce il riconoscimento di una situazione preesistente a non comporta aumento di SUL.

La variante in esame comprende altresì una proposta di modifica della viabilità provinciale; una proposta scaturita a seguito di una fase di confronto con l'Ufficio Viabilità della Provincia, che ha



portato ad una integrazione al progetto della viabilità sulla strada provinciale n.47, prevedendo la realizzazione di 3 roatorie: quella all'ingresso/uscita del comparto in oggetto che rappresenta il I° stralcio, quella all'incrocio tra la S.P. 47 e la Via Cerreto che rappresenta il II° stralcio ed infine quella all'incrocio tra la S.P. 47 e la Via Pesaro che rappresenta il III° stralcio, il cui cronoprogramma è determinato dalle tempistiche di realizzazione degli interventi edilizi previsti.

A livello normativo, la variante in oggetto comporta anche la modifica alla Scheda dell'area progetto all'interno della quale sono contenute le regole di trasformazione del comparo APP4. Di seguito vengono inseriti i contenuti vigenti della Scheda del Comparto APP4 e quelle proposte con la presente variante:

### Scheda Area Progetto APP4 vigente

<b>APP.4 – CENTRO SERVIZI – BUS TERMINAL</b>	
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	Su = 6.000 mq. Parcheggio autobus e relativi servizi, per circa 35 posti. Area parcheggio (fuori terra e interrato) per circa 330 posti. Area parcheggio camper per circa 25 posti. Attrezzature di supporto alla viabilità ed alla manutenzione dei mezzi (distributore, lavaggio, officine di pronto intervento, ecc.) Su = 300 mq. Galleria commerciale Su = 1.300 mq. Spazi direzionali per uffici e servizi turistici, ricreativi e sportivi Su = 1.200 mq. Ristorazione e pubblici esercizi Su = 700 mq. Albergo-foresteria per gruppi organizzati, autisti pullman; residence

MDF/sr

....\1412STRU\STRU definitivi\23 stru\2301Gb001.docx



	<p>Su = 2.500 mq. 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	<p>Piazza, percorsi pedonali, parcheggio di superficie per bus terminal e auto, parcheggio interrato.</p>
Condizione per l'attuazione degli interventi	<p>Redazione e approvazione da parte del Comune di uno studio di fattibilità degli interventi (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>

### Scheda Area Progetto APP4 proposta di variante

#### APP.4 – BUS TERMINAL – CENTRO COMMERCIALE - RESIDENZE

Localizzazione	Via Pesaro – Strada Provinciale n. 47
Superficie	19.368 mq circa

MDF/sr

....\1412STRU\STRU definitivi\23 stru\2301Gb001.docx



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	<p>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; sono inoltre previste funzioni commerciali, pubblici esercizi e residenze.</p> <p>L'intera area interessata, in fase attuativa, può essere suddivisa in tre sub-comparti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– sub-comparto A (superficie territoriale di mq. 11.747,00 circa): di valenza prettamente pubblica;</li><li>– sub-comparto B (superficie territoriale di mq. 5.236,00 circa): in cui insediare le strutture commerciali e pubblico esercizio;</li><li>– sub-comparto C (superficie territoriale di mq. 2.385,00 circa): in cui insediare le residenze.</li></ul>
Obiettivi specifici	Progettazione di forte valenza funzionale, in grado di rappresentare la "porta a valle" di Gradara, collegata attraverso percorsi pedonali mobili e navette con il colle e tale da "dialogare" simbolicamente con la Rocca. L'intervento si integra con il parcheggio della Rocca.
Funzioni ammesse	Attività di interesse comune per la mobilità meccanizzata e pedonale, parcheggi a raso e seminterrati, attività commerciali (media struttura di vendita), pubblici esercizi e residenze.
Potenzialità edificatoria	<p>SUL max complessiva = 4.700 mq.</p> <p><b>Sub-comparto A</b> (di mq. 11.747,00 circa): Parcheggio a raso per autobus e camper (compresi spazi di distribuzione e di manovra) di mq. 5.785,00 circa, per circa 27 posti autobus e 32 posti camper e con SUL di circa mq 425 per servizi; Parcheggio a raso per autoveicoli (compresi spazi di distribuzione e di manovra) mq. 2.843,00 circa, per circa 103 posti;</p> <p><b>Sub-comparto B</b> (di mq. 5.236,00 circa): media struttura di vendita e pubblico esercizio, composta da complessivi n. 2 piani, di cui uno seminterrato (in base all'andamento naturale del terreno, di mq. 2.200,00 circa) da destinare a parcheggio ed accessori dell'attività ed un piano fuori terra (di mq. 2.200,00 circa); parcheggio a raso;</p> <p><b>Sub-comparto C</b> (di mq. 2.385,00 circa): fabbricati residenziali, per una SUL complessiva di mq. 975,00 distribuiti su 2 piani fuori terra, oltre all'eventuale piano interrato accessorio.</p>
Aree pubbliche	Parcheggio di superficie per autobus, camper, auto e motocicli, percorsi pedonali, punto stazione navette, aree verdi, strada di innesto e distribuzione.



## 5. VALUTAZIONE URBANISTICA DI CONFORMITA' AL PPAR E AGLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI

L'area oggetto della presente variante confina con il limite di aree tutelate paesaggisticamente. In particolare, con il D.M. 30/05/1963 "*Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'abitato di Gradara*", viene apposto il vincolo paesaggistico (ai sensi della ex legge 1497/39, ora art. 136 del D.Lgs. 42/2004) con il quale viene riconosciuto che la zona dell'antico abitato circondato dalle mura medioevali e la monumentale rocca, unitamente al verde circostante, costituisce "... *un complesso avente un valore estetico e tradizionale ... di eccezionale importanza godibile dalle sottostanti vie pubbliche, dalla strada nazionale a della ferrovia.*". Notevole interesse pubblico che viene rafforzato dall'emanazione del D.M. 31/07/1985 "*Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona di S. Bartolo e Gradara ricadente nei comuni di Gabicce, Gradara, Pesaro*", con il quale viene estesa l'area oggetto del precedente vincolo.

Già nel parere istruttorio di competenza elaborato da questi uffici (parere istruttorio del 13/11/2006), e relativo alla parziale variante urbanistica adottata dal Comune di Gradara (delibera di C.C. n. 49 del 16/09/2005 di adozione e n. 28 del 24/07/2006 di adozione definitiva), si rilevava che, pur condividendo le motivazioni che hanno portato alla localizzazione della Zona APP.4 destinata a Centro servizi – Bus terminal, tale previsione "... *risulta fortemente impattante con il contesto paesaggistico interessato ...*". Per le motivazioni sopra evidenziate si ribadisce la necessità di elaborare idonee valutazioni degli eventuali impatti prodotti dalle trasformazioni urbanistiche – edilizie previste nella zona oggetto di variante in rapporto al contesto circostante.

Alla luce di quanto esposto nei precedenti paragrafi questo Ufficio:

Richiamate le competenze della Provincia, la quale in base al comma 3 dell'art. 26 della L.R. n. 34/1992 "... *esprime un parere sulla conformità del PRG con la normativa vigente e con le previsioni dei piani territoriali e dei programmi di carattere sovracomunale e, in particolare, con le previsioni e gli indirizzi del PPAR, del PIT e del PTC, ove vigenti*";;

Valutati gli elaborati trasmessi;

Visti i pareri espressi dagli Enti, tutti richiamati al precedente paragrafo 3;

Considerato che la variante in oggetto non risulta trovare specifiche controindicazioni con le previsioni dei Piani Territoriali e dei Programmi di carattere sovracomunale e in particolare con le previsioni e gli indirizzi del PPAR, del PIT, del PTC e relativa normativa;

Evidenziato che il responsabile del procedimento ed il funzionario tecnico istruttore dichiarano di non trovarsi in situazioni di incompatibilità né di conflitto di interesse anche parziale, ai sensi

MDF/sr

....\1412STRU\STRU definitivi\23 stru\2301Gb001.docx





dell'art. 6-bis della Legge n. 241/1990, nei confronti dei destinatari del presente atto;

**Si ritiene di poter esprimere parere di conformità favorevole alla variante al vigente PRG comunale in oggetto, ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 34/92, così come modificata dalla L.R. n. 19/2001, condizionatamente all'accoglimento delle seguenti prescrizioni:**

- a) Si prescrive di reinserire nella "Scheda dell'area progetto APP.4" la voce relativa alle "*Prescrizioni*" all'interno della quale, in recepimento di quanto espresso nei pareri degli Enti, citati al precedente capo 3 del presente parere istruttorio, dovranno essere contenute le prescrizioni e le indicazioni contenute nei pareri medesimi.
- b) Considerata la posizione e la morfologia del terreno su cui verranno realizzati gli interventi proposti, i punti di vista dai quali risalteranno i nuovi volumi di progetto, si evidenzia la necessità di mitigare il loro impatto con il paesaggio circostante attraverso un'attenta e dettagliata progettazione urbanistica-edilizia, pertanto si prescrive di inserire nella "Scheda dell'area progetto APP.4" la voce relativa ai "*Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia*" (in sostituzione dell'attuale "*Condizione per l'attuazione degli interventi*") ed in cui al suo interno dovranno essere inserite le seguenti indicazioni:

Durante la redazione del Piano Urbanistico Attuativo dovranno essere prodotti i seguenti documenti:

1. Elaborazione di uno specifico "*Piano del verde*", esteso a tutta l'area d'intervento, che segua come principio generale quello della realizzazione ai margini dell'intera zona di una barriera discontinua di verde, visiva, frangivento e frangirumore, con il fine di separare e connettere gli insediamenti di nuova previsione con il contesto circostante, e di mitigare le possibili fonti inquinanti derivanti da rumori e polveri. Tale barriera dovrà essere costituita da essenze arboree di alto fusto e siepi autoctone in cui le prime dovranno avere al momento della loro piantumazione un diametro del fusto non inferiore ai 10 cm. ed un'altezza minima di 1,5 mt. L'elaborato dovrà identificare le aree da destinare a standard (ai sensi del D.M. 1444/'68) destinate a verde pubblico (effettivamente utilizzabili con l'esclusione di fasce verdi lungo le strade) e a parcheggio. I parcheggi previsti dovranno essere realizzati su superfici permeabili o semipermeabili ed opportunamente ombreggiati utilizzando idonee essenze arboree autoctone.
2. Elaborazione di uno specifico studio di analisi sull'intervisibilità teorica volto a verificare *ex ante* le conseguenze visive delle trasformazioni urbanistiche ed edili-



zie previste e le eventuali opere di mitigazione degli eventuali specifici impatti prodotti. In tal senso, lo studio dovrà anche considerare gli *Indirizzi per la disciplina degli interventi di trasformazione del territorio* contenuti nel PTC che hanno lo scopo di armonizzare gli edifici con il contesto urbanizzato e con quello naturale circostante, ed in particolare quelli relativi alle indicazioni sull'uso di specifiche colorazioni per le pareti verticali e in quelle utilizzate per le coperture. Pertanto, per gli edifici di nuova realizzazione l'indicazione generale è quella di utilizzare, nell'uso di materiali di rivestimento o di tinteggiature su pareti intonacate, i colori delle terre e delle pietre naturali, escludendo quindi il bianco ed i colori freddi in genere. Inoltre, al fine di contenere l'inquinamento luminoso e perseguire il risparmio energetico, la nuova rete di pubblica illuminazione che verrà realizzata all'interno della lottizzazione, dovrà essere conforme alle disposizioni contenute nella legge regionale n. 10/2002.

3. Elaborazione di specifiche analisi atte a valutare le potenziali interferenze e/o sinergie di carattere paesaggistico ed ecologico con la pianificazione delle aree produttive limitrofe (ambito ZTI edificato) e con la confinante area a destinazione agricola (vedi anche le indicazioni contenute al comma 1, dell'art. 70 delle NTA del PRG).

c) Si evidenzia che il recepimento delle indicazioni contenute alla precedente lettera b) comporta anche la modifica del comma 7 dell'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, pertanto si prescrive che le stesse vengano aggiornate.

**Il Funzionario tecnico istruttore**

*Arch. Simone Ridolfi*

*(Originale firmato digitalmente)*

**La Responsabile della P.O. 6.3**

*Arch. Marzia Di Fazio*

*(Originale firmato digitalmente)*