



# Comune di Gradara

Provincia di Pesaro e Urbino

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

## Area Progetto denominata APP4 – Centro servizi, Bus terminal

Lo strumento urbanistico vigente 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, 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.

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.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
*geom. Selene Giusini*