



Comune di Gradara  
*Provincia di Pesaro e Urbino*

Stralcio P.R.G. variante

**Area Progetto APP4 –  
Bus terminal – Centro commerciale e  
residenziale**

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

Localizzazione	Via Pesaro – Strada Provinciale n. 47
Superficie	19.368 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	<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	<p>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.</p> <p>L'intervento si integra con il parcheggio della Rocca.</p>
Funzioni ammesse	Attività di interesse comune per la mobilità meccanizzata e pedonale, parcheggi a raso e seminterrati, attività commerciale ( media struttura di vendita ), pubblici esercizi e residenze.

<p>Potenzialità edificatoria</p>	<p>SUL max complessiva = 4.700 mq.</p> <p><b>Sub-comparto A</b> (di mq. 11.747,00 circa):  Parcheeggio 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;</p> <p>Parcheeggio 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);  parcheeggio 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>
<p>Aree pubbliche</p>	<p>Parcheeggio di superficie per autobus, camper, auto e motocicli, percorsi pedonali, punto stazione navette, aree verdi, strada di innesto e di distribuzione.</p>
<p>Criteria per la progettazione urbanistica ed edilizia</p>	<p>Durante la redazione del Piano Urbanistico Attuativo dovranno essere prodotti i seguenti documenti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Elaborazione di uno specifico <i>'Piano del verde'</i>, 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, 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 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 assenze arboree autoctone.</li> <li>2. Elaborazione di uno specifico studio di analisi sull'intervisibilità teorica volto a verificare <i>ex ante</i> le conseguenze visive delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste e le eventuali opere di mitigazione degli eventuali specifici impatti prodotti. In tal senso, lo studio dovrà anche considerare gli <i>Indirizzi per la disciplina degli interventi di trasformazione del territorio</i> 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</li> </ol>

	<p>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.</p> <p>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).</p>
<p>Prescrizioni</p>	<p>Durante la redazione del Piano Urbanistico Attuativo dovranno essere recepite le prescrizioni e le indicazioni contenute nei pareri formulati degli Enti durante l'iter di approvazione della variante, che di seguito si riportano:</p> <p><b>Marche Multiservizi S.p.A.</b> in data 31.05.2021, durante la fase di verifica di VAS, ha espresso un contributo tecnico contenente alcune indicazioni utili – estratto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'area APP4 sarà servita dai sottoservizi gestiti dalla scrivente esistenti lungo la Strada Provinciale n. 47 (Via Pesaro);</li> <li>- tutto il Comparto dovrà dotarsi di un sistema fognario separato; le acque meteoriche in nessun caso dovranno essere recapitate nella rete fognaria pubblica acque nere;</li> <li>- le opere a servizio e a carico di ogni sub comparto dovranno essere funzionali anche per gli altri;</li> <li>- tutti i costi per l'attuazione del Comparto restano a carico dei proponenti;</li> </ul> <p>Per gli scopi della procedura in oggetto, si comunica che i sottoservizi/impianti gestiti dalla scrivente da potenziare o di nuova realizzazione per servire l'area in esame saranno interrati.</p> <p><b>Regione Marche – Direzione Protezione Civile e sicurezza del Territorio – Settore Genio Civile</b> in data 11.03.2022 – parere n. 3852/21 - estratto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Per la progettazione esecutiva strutturale dei futuri interventi edificatori ci si dovrà avvalere di un accurato studio geologico-geotecnico-sismico nel rispetto delle disposizioni recate dal D.M. 17 gennaio 2018 <i>“Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni”</i> e Circolare esplicativa CS LL.PP. n.7/2019, basato su indagini geognostiche eseguite sull'area di sedime di ogni costruzione, al fine di verificare l'attendibilità del modello geologico e geotecnico rappresentativo determinato in questa fase;</li> <li>- In particolare ai fini della scelta della tipologia di fondazione appropriata per gli edifici in progetto, si dovranno valutare i possibili cedimenti differenziali dovuti alle caratteristiche di eterogeneità, sia areale che verticale, del livello superficiale del terreno (Livello 1);</li> <li>- Laddove è prevista la realizzazione di livelli interrati sarà necessario effettuare puntuali verifiche di sicurezza sui fronti di sbancamento, secondo le indicazioni contenute al paragrafo 6.8.6 <i>“Fronti di scavo”</i> del D.M. 17 gennaio 2018. In base agli esiti di tali verifiche andrà valutata la necessità di ricorrere all'esecuzione di strutture di sostegno, anche temporanee, durante o ancor prima di procedere alle</li> </ul>

operazioni di scavo per garantire la sicurezza in cantiere e sull'ambito di influenza dei lavori. Andrà anche valutata l'eventualità, già in fase di apertura del cantiere, di predisporre un sistema di regimazione e drenaggio delle acque superficiali e profonde, in modo da convogliarle e smaltirle lontano dall'area d'intervento attraverso idonei recettori, per non provocare l'allagamento degli scavi;

- In sede di progettazione esecutiva si ritiene opportuna anche una valutazione sui possibili fenomeni di *doppia risonanza*, considerata la risposta sismica del terreno (frequenza e periodo fondamentale), in relazione alle frequenze di risonanza delle tipologie edilizie previste.
- Prima dell'inizio lavori delle opere strutturali si rende necessaria la presentazione della pratica sismica al Settore Rischio Sismico della Regione Marche, come disposto nella Parte II, Capo IV, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e della L.R. n. 1/2018, tramite portale DOMUS (Deposito On-line Marche Unificato per la Sismica), raggiungibile all'indirizzo <https://domus.regione.marche.it/sismica/>;
- Per evitare accumuli idrici in corrispondenza delle strutture controterra (piani interrati/seminterrati, opere di contenimento ecc..) queste andranno sempre munite di drenaggio a tergo su tutta l'altezza del paramento, con ghiaia e pietrisco di opportuna granulometria, tessuto-non-tessuto per evitare l'intasamento del dreno, cunetta di base e tubazione forata che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi fino allo smaltimento attraverso idonei recettori;
- Noto che l'accertamento in ordine all'applicazione delle disposizioni rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali spetta all'Ente competente al rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale, come dispongono i criteri tecnici (art.10, comma 4, della L.R. 22/2011) approvati con D.G.R. 53/2014, si sottolinea che la progettazione delle opere di urbanizzazione, comprese le misure compensative ed il loro corretto dimensionamento, in base al Titolo III dei criteri stessi, rimane di stretta competenza dei progettisti, anche sulla base di valutazioni relative all'assetto complessivo della rete idraulica recapitante, non chiaramente individuata in questa sede. Ai fini della futura progettazione di dettaglio delle opere compensative di cui sopra si precisa che l'intervento sull'area APP4 rientra nella classe "*significativa impermeabilizzazione potenziale*", pertanto i volumi di laminazione andranno dimensionati non solo in base alla variazione di permeabilità derivata dall'attuazione della previsione, ma anche considerando una durata di pioggia di due ore per un evento con tempo di ritorno 30 anni;
- Sull'intera area d'intervento andrà garantita la corretta regimazione delle acque superficiali, che dovranno essere convogliate allo smaltimento nella rete fognaria, evitando infiltrazioni nei terreni di fondazione e dispersioni incontrollate nelle zone contermini, fatta salva l'adozione delle predette misure compensative secondo i dettami dell'invarianza idraulica della trasformazione;
- In linea generale si fa presente che il recapito di acque su fossi appartenenti al Demanio Pubblico - Ramo Idrico è soggetto a preventiva autorizzazione, ai sensi del R.D. 523/1904, di competenza dello scrivente Settore regionale, mentre per scarichi su fossi privati si richiama il disposto dell'art. 913 e seguenti del Codice Civile e del Capo V del citato R.D., in relazione allo smaltimento delle acque tra fondi confinanti. Restano in ogni caso a totale carico degli interessati i

lavori di sistemazione/adequamento dei fossi recettori, che si rendessero eventualmente necessari per garantire il corretto smaltimento delle portate attese, in ogni caso tenendo conto delle seguenti indicazioni di massima:

- nel punto di recapito la sponda e l'alveo dovranno essere adeguatamente protetti dall'azione di ruscellamento, con materiali atti a contrastare il manifestarsi di fenomeni erosivi;
- i collettori andranno orientati in favore della corrente e non dovranno prolungarsi all'interno dell'alveo, per evitare riduzioni della sezione di deflusso e lo sviluppo di erosioni.

**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 – estratto:

- l'area sia dotata di idonee infrastrutture primarie (rete distribuzione dell'acqua potabile comunale, fognature dinamica comunale -acque nere separate dalle bianche-, ecc.);
- la distanza dalla zona produttiva adiacente sia conforme alle N.T.A. del Comune di Gradara e sia inserita una consistente barriera arborea ed arbustiva -frangivento e sempreverde - al fine di mitigare possibili fonti inquinanti derivanti da rumori, polveri.

**PROVINCIA DI PESARO E URBINO – Servizio 4 – Viabilità, Progettazione Opere Pubbliche Rete Viaria** in data 05.08.2022 ha espresso parere favorevole condizionato alle soluzioni progettuali con rotatoria e al cronoprogramma proposto, la cui differenziazione temporale è determinata dalle differenti tempistiche realizzative degli interventi edilizi di previsione e che risulta condivisibile, alle seguenti condizioni:

- il presente atto vale quale parere preliminare allo scopo di consentire il perfezionamento dell'iter procedurale di approvazione della variante ed è relativo ai soli aspetti legati alla viabilità provinciale e fatti salvi i diritti di terzi;
- in fase successiva e prima dell'inizio dei lavori andrà presentato preventivamente al Servizio Viabilità Provinciale, e da questo approvato, apposito progetto in dettaglio comprensivo delle soluzioni proposte relative alla viabilità provinciale”.

**PROVINCIA DI PESARO E URBINO – Servizio 6 – Pianificazione territoriale – Urbanistica – Edilizia – Istruzione Scolastica - Gestione Riserva Naturale Statale “Gola del Furlo”** in data 09.08.2021 con Determinazione n. 834 durante la fase di verifica di VAS, ha escluso la variante dalla procedura di VAS condizionatamente al rispetto di alcune prescrizioni – estratto:

- a condizione che siano ottemperate le osservazioni/prescrizioni formulate dagli SCA (Marche Multiservizi S.p.A., Regione Marche – Direzione Protezione Civile e sicurezza del Territorio – Settore Genio Civile, Asur Marche n. 1 – Dipartimento Prevenzione U.O. Igiene e Sanità Pubblica sede di Pesaro, PROVINCIA DI PESARO E URBINO – Servizio 4 – Viabilità, Progettazione Opere Pubbliche Rete Viaria);

- 1) L'Area Progetto APP4 dovrà essere assoggettata ad intervento urbanistico preventivo unitario, ovvero a piano attuativo convenzionato ai sensi del Titolo IV della L.R.34/92, come previsto dallo stesso art. 26 delle NTA vigenti, stabilendo le modalità per l'attuazione autonoma di ogni sub-comparto e delle relative opere di urbanizzazione;
- 2) La redazione del suddetto piano attuativo dovrà tenere conto di quanto precedentemente osservato incrementando le superfici permeabili e la messa a dimora di essenze arboree autoctone secondo un progetto del verde dettagliato, funzionale ed organico. A tal fine si ricorda che la Regione Marche, con L.R. n. 2/2013, ha istituito la Rete Ecologica (REM) per incentivare la salvaguardia della biodiversità, riducendo la frammentazione degli habitat naturali e seminaturali e della matrice ambientale, di incrementare la qualità del territorio, favorendone la funzionalità ecologica e la valorizzazione del paesaggio. L'art. 5 della citata legge prevede, tra l'altro, il recepimento degli indirizzi della REM negli strumenti di pianificazione adottati dopo la sua entrata in vigore con l'obiettivo di favorire il rafforzamento delle connessioni ecologiche, la conservazione dei servizi ecosistemici e la tutela della biodiversità. Con D.G.R. n. 1288 del 1 ottobre 2018 sono stati approvati gli indirizzi per il recepimento della Rete ecologica delle Marche REM negli strumenti di pianificazione e governo del territorio;
- 3) I percorsi pedonali dovranno garantire un collegamento omogeneo fra le parti;
- 4) Nell'ambito della fascia di rispetto della strada provinciale non potranno essere reperite le quote minime degli standard urbanistici previsti dalla normativa vigente ma soltanto quelle in eccedenza;
- 5) Lo studio della viabilità di accesso dalla Strada Provinciale dovrà essere preventivamente condiviso con il Servizio 4 Viabilità di questa Provincia, acquisendo il relativo nulla-osta prima dell'adozione del piano attuativo, tenendo conto di quanto evidenziato sopra;
- 6) Nell'ambito del successivo procedimento per rilascio del parere di compatibilità geomorfologica e per gli aspetti idrologici-idraulici sulla progettazione attuativa degli interventi da parte della Regione Marche, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della LR 22/2011, dovranno essere forniti gli studi specialistici richiesti dalla normativa tecnica vigente, sviluppati con un adeguato livello di approfondimento e dettaglio. A tale riguardo si sottolinea in particolare la necessità che nella progettazione delle opere si tenga conto della presenza in sito della falda a quote piuttosto superficiali e dell'ambito di tutela delle risorse idriche caratterizzato da media-alta vulnerabilità perimetrato nel vigente PRG, che interessa il settore meridionale dell'area in esame, richiamando al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 81 delle NTA del PRG con specifico riferimento al comma 2.

Area di pertinenza del fabbricato residenziale esistente = mq. 1.102,00

**Art. 42 – ZTR2** – Tessuti urbanizzati in territorio rurale, prevalentemente residenziali

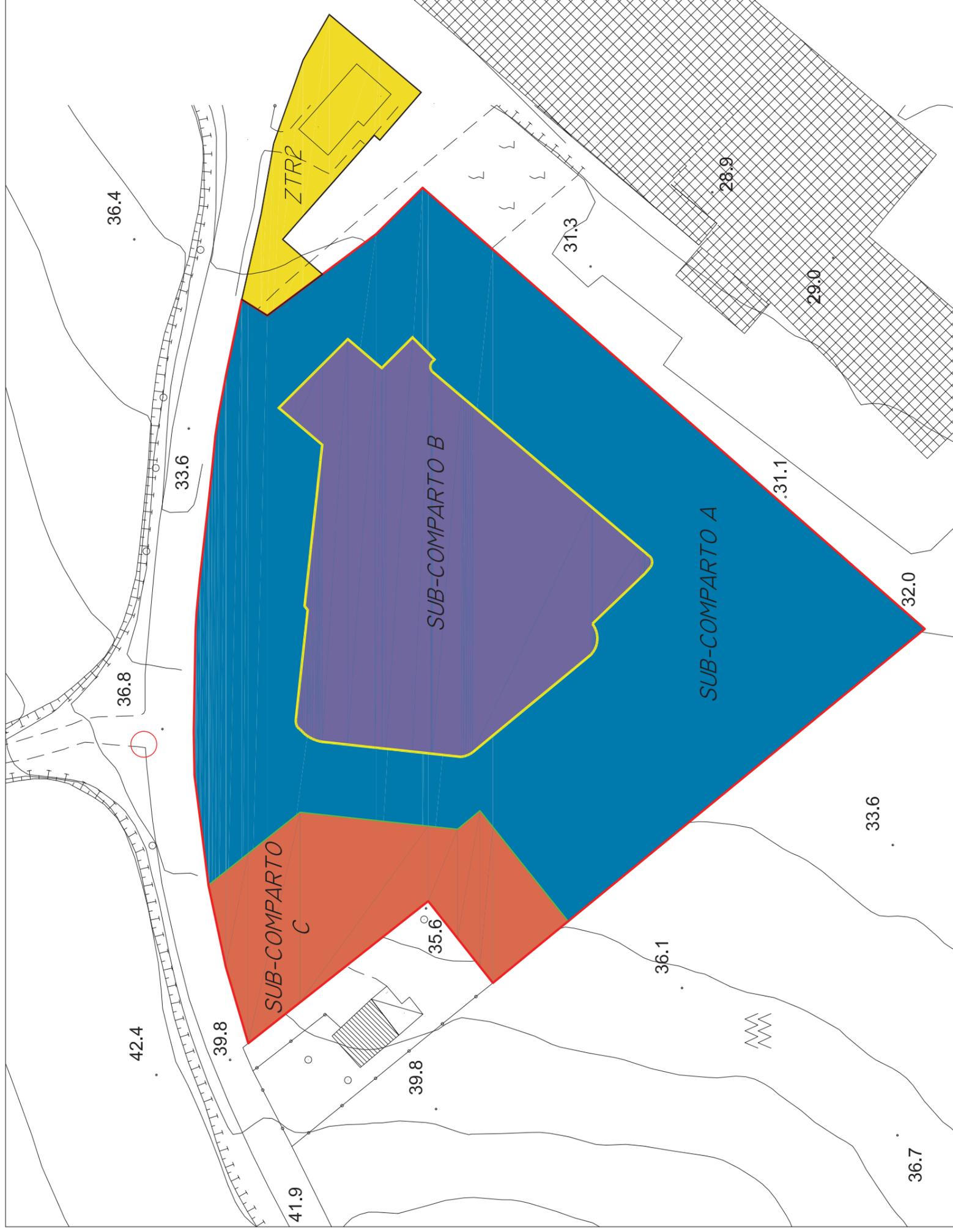
Articolo già presente nelle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente

# COMUNE DI GRADARA

## APP4 - Bus Terminal - Centro commerciale e residenziale

### Proposta di Variante

Scala: 1:1000



#### Schema di suddivisione in sub - comparti

Superficie complessiva mq 19.368.00

- sub-comparto A mq 11.747.00
- sub-comparto B mq 5.236.00
- sub-comparto C mq 2.385.00

ZTR2 mq 1.102.00

Superficie totale con ZTR2 mq 20.470.00

CRONOPROGRAMMA



I° Stralcio - ingresso/uscita del comparto in oggetto



II° Stralcio - incrocio tra la S.P. 47 e la Via Cerreto



III° Stralcio - incrocio tra la S.P. 47 e la Via Pesaro

