



Comune di Gradara
Provincia di Pesaro e Urbino

Stralcio P.R.G. vigente

**Area Progetto APP4 –
Centro servizi – Bus terminal**



COMUNE DI GRADARA
Provincia di Pesaro e Urbino

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.



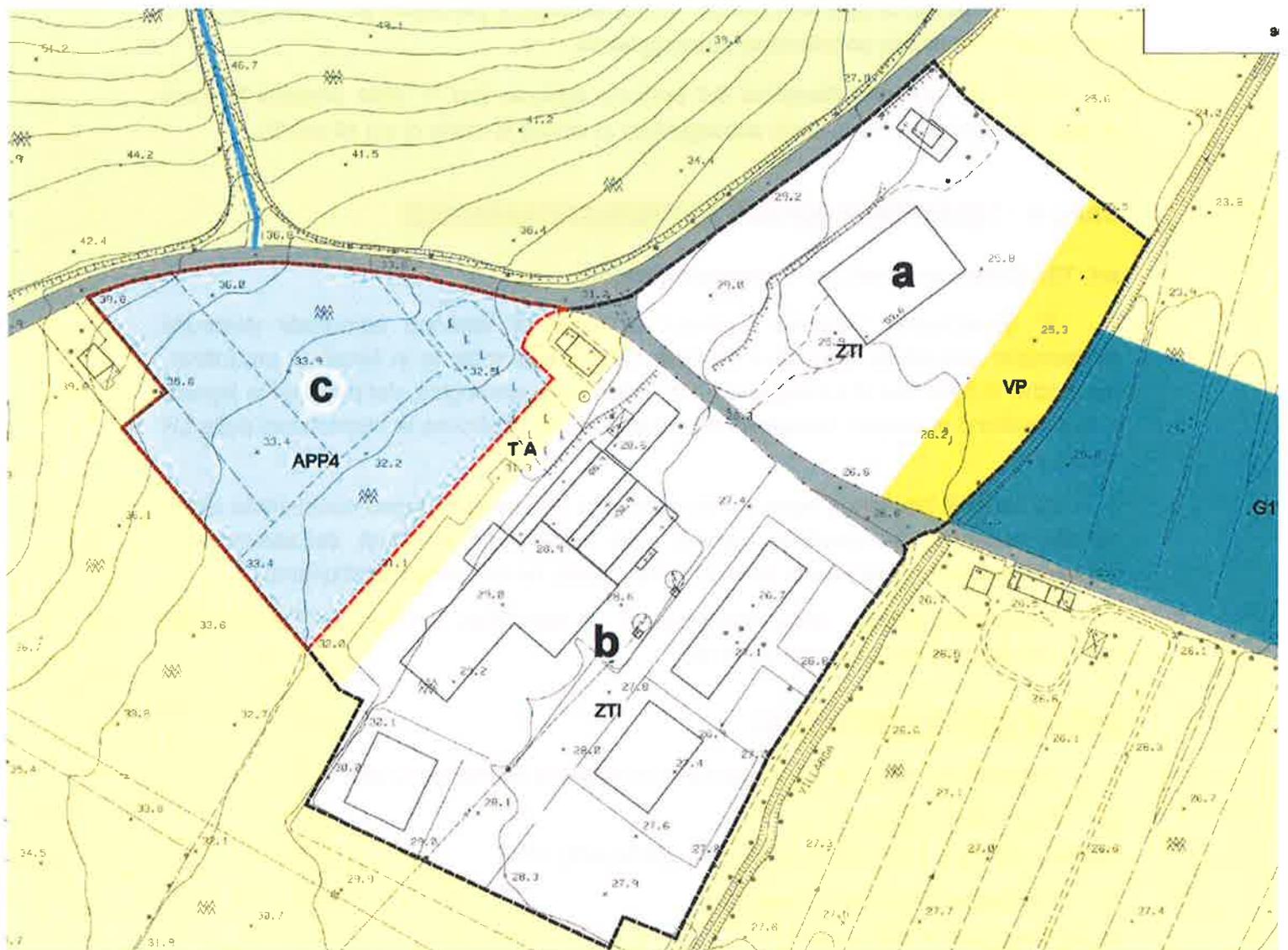
TAV. 4 SCHEDE DELLE AREE-PROGETTO - 1

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

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"> - 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; - assumere provvedimenti finalizzati al risparmio delle risorse energetiche, idriche e territoriali; - 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.
Prescrizioni	<ul style="list-style-type: none"> - in sede attuativa dovranno essere previste nell'ambito del comparto vasche di prima pioggia o di laminazione; - 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;



comparti di intervento.

Art. 69 – Territorio rurale di valore paesaggistico-ambientale (TRP)

1 Il territorio rurale di valore paesaggistico e ambientale comprende vaste porzioni di territorio caratterizzate oltre che da rilevanti componenti vegetazionali o geologiche, dalla compresenza di diverse valenze (storico-antropica, percettiva ecc.) che generano per l'azione congiunta un interesse paesaggistico.

2 Oltre alla normale disciplina del territorio agricolo (art.71 delle presenti Norme) queste porzioni di territorio sono assoggettate ai vincoli di tutela di cui all'art. 85.

CAPO II – TERRITORIO RURALE DI INTERESSE AGRICOLO

art. 70 - Criteri generali per il sistema agricolo

1 E' considerato "Sistema agricolo" la parte di territorio comunale destinata all'esercizio dell'attività produttiva agricola (intesa non soltanto in funzione produttiva, ma anche in funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico complessivo), nella quale si applicano le disposizioni della LR 13/90.

2 Ai sensi di tale legge sono quindi esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alle necessità dei lavoratori agricoli, della coltivazione dei fondi, dell'allevamento del bestiame, delle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.

3 Il sistema agricolo – zona omogenea E – è identificato dal Piano in "Tessuto agricolo", disciplinato dai successivi articoli.

art. 71 – Territorio agricolo (TA)

1 Nel territorio agricolo TA si applicano le seguenti norme generali.

a) Normativa funzionale

Usi previsti: U1/2, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U7/3

b) Parametri urbanistici ed edilizi

Uf per l'uso U2/ 1= 0,01 mq/mq

Uf per l'uso U2/ 2= 0,01 mq/mq

Uf per l'uso U2/ 3= 0,03 mq/mq

Uf per l'uso U2/ 4= 0,50 mq/mq

Uf per l'uso U2/5 = 0,35 mq/mq

H per l'uso U1/2 = 7,00 ml

H per l'uso U2/1 = 7,00 ml

H per l'uso U2/2 = 4,50 ml

H per l'uso U2/3 = 4,50 ml

H per l'uso U2/6 = 4,50 ml

c) *Modalità di attuazione*

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

d) *Prescrizioni specifiche*

E' consentito il recupero degli edifici residenziali agricoli non più utilizzati ed il loro riutilizzo per civile abitazione e per attività agrituristiche. Per tali interventi, ai sensi dell'art. 6 comma uno della LR 13/90 si applicano le modalità M1, M2, M3 e M4 ed M5 di cui al precedente art. 13. Ai sensi della LR 25/87 possono essere utilizzati per attività agrituristiche i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore ubicati nel fondo, nonché gli edifici o parte di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso. Ai sensi della stessa legge regionale non è consentita la costruzione ex novo di edifici ad uso agriturstico.

Le nuove costruzioni e le ristrutturazioni degli edifici esistenti dovranno rispettare la tipologia (disposizione planimetrica e appoggio al suolo degli edifici, pendenze e coperture, ecc.), la morfologia (aperture, caratteristiche stilistiche, ecc.), i materiali le colorazioni (con valori cromatici riconducibili alle terre) della tradizione costruttiva locale e dell'architettura rurale. I progetti presentati dovranno in ogni caso contenere indicazioni sulla sistemazione del lotto di pertinenza.

Qualora si intenda utilizzare pannelli prefabbricati, occorre attenuare la percezione negativa utilizzando accorgimenti tesi ad ottenere un buon inserimento nel contesto ambientale (colorazioni in pasta o graniglia, rivestimenti, ecc.).

art. 72 – Tessuto residenziale diffuso extraurbano

1 Gli edifici residenziali non rurali esistenti non più adibiti né funzionali all'attività agricola che, pur inseriti in contesti territoriali rurali, risultano iscritti al catasto dei fabbricati come unità immobiliari urbane, ai sensi dell'art. 9 della legge 26.02.1994 n. 133 e dell'art. 3 comma 156 della legge 23.12.1996 n. 662 e le relative aree di pertinenza sono disciplinati quali tessuti residenziali diffusi extraurbani.

2 In tali aree di norma non è ammesso l'aumento della superficie lorda esistente; tuttavia, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici, funzionali e distributivi, nonché per finalità antisismiche, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, con possibilità una tantum di ampliamento massimo di 30 mq. della superficie utile esistente. La Superficie Utile Lorda degli edifici ampliati non deve comunque essere superiore a 250 mq.

3 Gli edifici per cui è ammesso tale ampliamento vengono censiti ed individuati all'interno di un Piano Particolareggiato redatto dall'Amministrazione Comunale con l'eventuale parere facoltativo e consultivo della C.E.I., in cui verranno indicate, in base alle diverse caratteristiche degli edifici, le quantità e le modalità degli incrementi volu-