



COMUNE DI GRADARA
Provincia di Pesaro e Urbino

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.



TAV. 4 SCHEDE DELLE AREE-PROGETTO - 2

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



COMUNE DI GRADARA
Provincia di Pesaro e Urbino

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

TAV. 4 SCHEDE DELLE AREE – PROGETTO - 2

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

Il Sindaco
Franca FORONCHI

Il Segretario - Direttore Generale
Giovanni MICELI

Progettisti

Roberto FARINA (responsabile)

Alessandra CARINI

Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche

Francesco MANUNZA (analisi socio-economiche e proiezioni demografiche)

Collaboratori:

Antonio CONTICELLO (elaborazioni grafiche)

Concetta VENEZIA (editing)

Comune di Gradara

Selene GIUSINI (responsabile settore urbanistica)

Annarita SANTILLI (consulente sett. urbanistica)



OTTOBRE 2008

4.b SCHEDE PROGETTO RECEPITE DALLA VARIANTE PAR- ZIALE 2005	103
APP1 – Parcheggio della Rocca e piazza (scheda A)	104
APP5 - Piazza Paolo e Francesca – Nuova sede comunale e servizi	107
APP6 – Piazza Borgo Mercato – intervento di riqualificazione (scheda D)	111
APP7 - Parco ornitologico – Scuola falconeria (scheda E)	115
AR – ZTR1 – V - Fanano alta – sistemazione area parrocchia e parco (scheda F)	117
APR 13 – Gradara località Monte Formica - Insedimento Residenziale e parco (scheda G)	122
APR 14 – Gradara – intervento residenziale via Monte Formica (scheda H)	127
ZTI2 – Fanano – Massignano: ampliamento area artigianale (scheda I)	131
VS – Fanano – Massignano: ampliamento zona sportiva (scheda L)	133
APC1 – Fanano – Massignano – Area commerciale via San Giovanni in Marignano (scheda M)	136
4.c SCHEDE PROGETTO RECEPITE DAL PRG PREVIGENTE	139
APR1 – Strada Provinciale n. 47	140
APR2 – via San Giovanni in Marignano – Campo sportivo	144
APR6 – Via Serra	148
APR7 – Fanano sud	152
APR8 – Via Fontanina – via Cattolica	156
APR9 – Via Tre Ulivi	160
APR11 – via Tavullia	163
APRT1 – via Granarola	167
APP2 – via Pesaro	171
APP3 – Parcheggio complementare al nuovo parcheggio del Centro Storico	175
APT1 – Villa Materazzo	177
APT3 – Via Monte Formica	180
APS1 – Via Sotto Farneto	182
APS2 – Via Gaggera	185

4.b SCHEDE PROGETTO RECEPITE DALLA VARIANTE PARZIALE 2005

AREA PROGETTO PREVALENTEMENTE RELATIVA A SPAZI PUBBLICI, SERVIZI E ATTREZZATURE Parcheggio della Rocca e piazza	APP.1
--	--------------

Inquadramento Urbanistico

Il PRG vigente prevede già la creazione di un parcheggio interrato su due livelli per circa 300 posti auto, con accesso ottenuto ripristinando via Sotto il Bosco, e con sistemazione pedonale della soprastante piazza. La Variante elimina la previsione di 2.150 mq. di SU per la realizzazione di funzioni turistiche, culturali, direzionali e commerciali, trasferendo tale capacità edificatoria nell'area a valle (APP.4 – Centro servizi-Bus Terminal).

Modalità di attuazione

Piano particolareggiato di iniziativa pubblica – Progetto-guida approvato dall'amministrazione comunale per garantire la qualità architettonica, ambientale e funzionale degli interventi.

Superficie territoriale: 8.250 mq. complessivi, di cui circa 3.110 mq. di proprietà pubblica

Normativa funzionale:

Usi previsti:	U4/1 (commercio al dettaglio)
	U4/5 (pubblici esercizi)
	U5/1 (attrezzature per lo spettacolo e la cultura)
	U5/6 (attrezzature per il verde)
	U6/1 (Attrezzature per la mobilità meccanizzata)
	U6/2 (Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile)
	U6/4 (Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione)
Usi regolati:	U4/1 e U4/5 max 150 mq. in totale (chioschi)

Parametri urbanistici ed edilizi

Conferma della destinazione urbanistica dell'area a parcheggio pubblico (di cui sarà verificato in sede di progettazione dell'opera pubblica il dimensionamento definitivo della soluzione interrata). Accesso autonomo al parcheggio privato esistente e da ristrutturare sul Monte delle Bugie (APP3)

Potenzialità edificatoria massima Su = 150 mq. per chioschi, oltre agli spazi interrati del parcheggio pubblico e alle opere di sistemazione della piazza (palco, arena spettacoli).

Aree pubbliche: Piazza pubblica – parcheggi pubblici interrati

Prescrizioni specifiche: La nuova piazza fuori le mura potrà essere realizzata come copertura dell'eventuale parcheggio interrato, e sarà utilizzabile per manifestazioni e spettacoli all'aperto, oltre che accesso all'area del Parco della Falconeria.

Il progetto architettonico del complesso dovrà essere particolarmente accurato ed attento all'inserimento ambientale e storico-paesaggistico, con verifica delle visuali e delle prospettive dai punti di vista principali, dall'interno e dall'esterno dell'area.

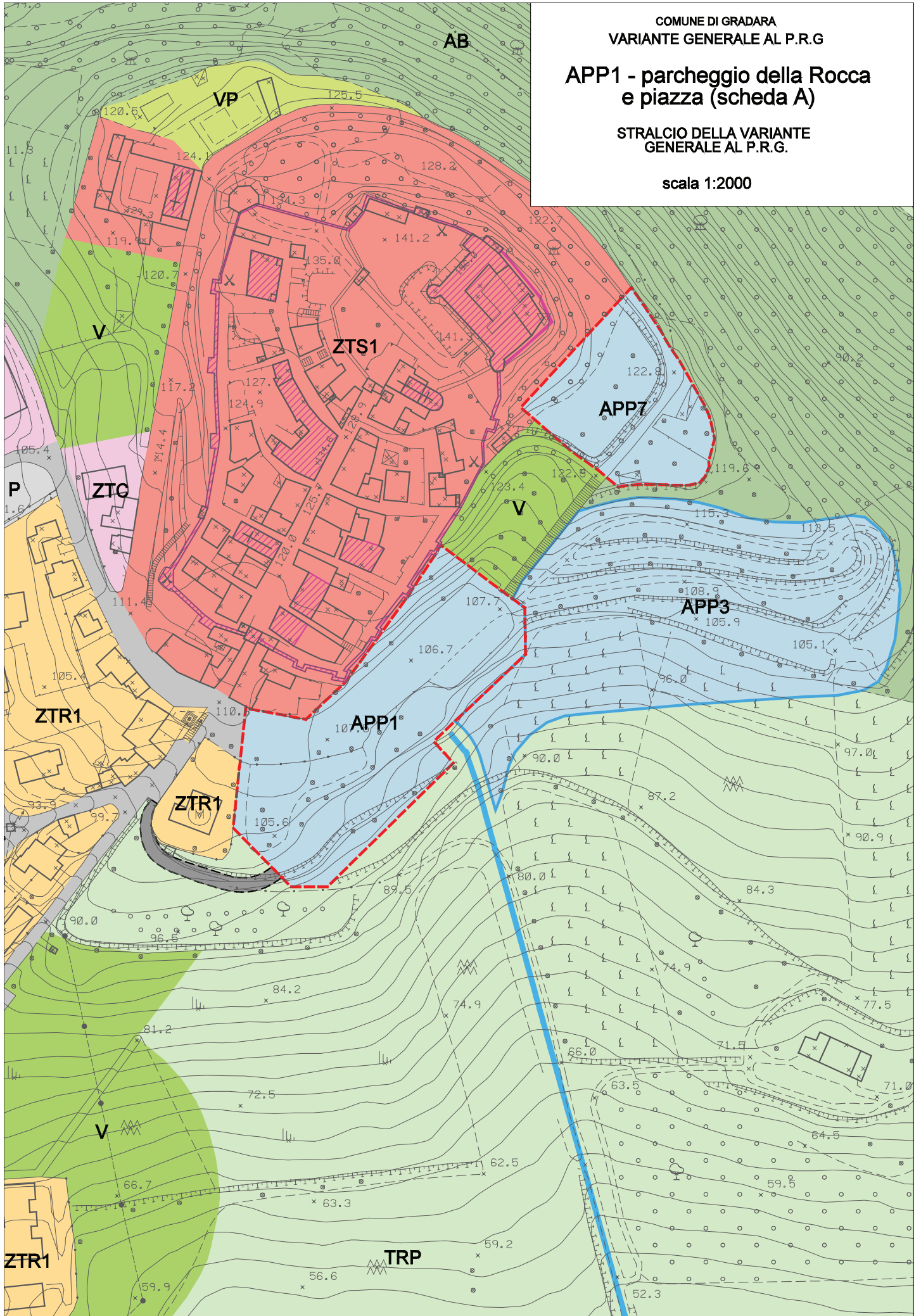
Analoga attenzione dovrà essere rivolta alla sistemazione della strada di accesso ed ai collegamenti pedonali tra il terminal a valle e la Rocca (tapis roulant e scale mobili).

La progettazione dei collegamenti dovrà raccordarsi anche con quella relativa alla limitrofa area destinata a Parco Letterario.

**APP1 - parcheggio della Rocca
e piazza (scheda A)**

STRALCIO DELLA VARIANTE
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000



<p>AREA PROGETTO PREVALENTEMENTE RELATIVA A SPAZI PUBBLICI, SERVIZI E ATTREZZATURE</p> <p>Piazza Paolo e Francesca – Nuova sede comunale e servizi</p>	<p>APP.5</p>
--	---------------------

Inquadramento Urbanistico

Si tratta di un'area di proprietà pubblica destinata a parcheggio ed attrezzature civiche (ST = 7.600 mq. circa), ad eccezione di un piccolo lotto privato (circa 400 mq.) con edificio in condizioni degradate. Viene oggi utilizzata come parcheggio pubblico per circa 100 posti auto e 8 posti pullman aggiuntivi.

La Variante consente l'eventuale permuta del lotto privato con altro limitrofo con caratteristiche analoghe (es. il piccolo parcheggio prospiciente), e di demolire l'edificio pubblico esistente, al fine di creare un unico vasto lotto che si affaccia su via Mercato.

In alternativa l'intervento può svilupparsi anche sui soli lotti di proprietà pubblica, mantenendo gli edifici esistenti.

La variante destina l'area alla creazione del Centro civico che comprende la nuova sede comunale ed alcuni tra i principali servizi e uffici pubblici (o di rilevante interesse pubblico) esistenti sul territorio, da creare ex-novo. L'edificio si affaccerà su una piazza pubblica con significativo valore di identificazione cittadina, a valenza architettonica e simbolica.

Modalità di attuazione

Intervento diretto previa approvazione di progetto pubblico unitario, esteso all'intera area; realizzazione attraverso finanziamento pubblico ed eventuale convenzionamento per cessione in diritto di superficie, all'interno della piazza coperta, di spazi direzionali e finanziari privati. Elaborazione da parte del Comune di un progetto-guida che definirà l'assetto planivolumetrico, l'inserimento ambientale e le caratteristiche architettoniche e funzionali, in base al quale sarà redatto il progetto definitivo, eventualmente attraverso concorso di progettazione.

Superficie territoriale

Circa 7.600 mq.

Normativa funzionale:

Usi previsti: U 5/1 (Attrezzature per lo spettacolo e la cultura)
U 5/3 (Sedi istituzionali e amministrative)

U 5/4 (Attrezzature d'interesse comune civili e religiose)

U 5/9 (Attrezzature culturali, sociali e assistenziali)

U 4/5 (Pubblici esercizi)

U 4/6 (Uffici e studi professionali)

U 4/8 (Magazzini)

U 6/4 (Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione)

Parametri urbanistici ed edilizi

Complesso architettonico su più livelli (2-3 fuori terra ed 1 interrato) con superficie coperta max 1.000 mq.

Potenzialità edificatoria massima Su = 3.000 mq.

Aree pubbliche: Tutte le funzioni previste all'interno e all'esterno del nuovo edificio sono pubbliche, fatte salve eventuali quote di spazi complementari da destinare a funzioni attrattive di interesse pubblico.

Prescrizioni specifiche: La parte di lotto esterno all'edificio dovrà essere concepita con caratteristiche architettoniche di qualità, e sarà realizzato un "continuum" tra la parte scoperta della piazza e l'atrio/piazza coperta interna all'edificio, che dovrà disimpegnare le funzioni presenti ed ospitare i servizi di prima relazione con il pubblico (ufficio comunale, pubblici esercizi, servizi).

Le principali funzioni da prevedere sono quelle relative a tutti gli uffici comunali, compresi i relativi archivi e magazzini (nel fabbisogno attuale incrementato delle previsioni di prospettiva), le sedi degli organi dell'Amministrazione (Giunta e Consiglio comunale), la Biblioteca comunale e servizi annessi, sale pubbliche di rappresentanza o di uso civico/assembleare. Si potrà prevedere il trasferimento degli uffici pubblici e d'interesse pubblico extra-comunale di tipo sociosanitario e poliambulatoriale, sindacale, associativo, culturale, sportivo.

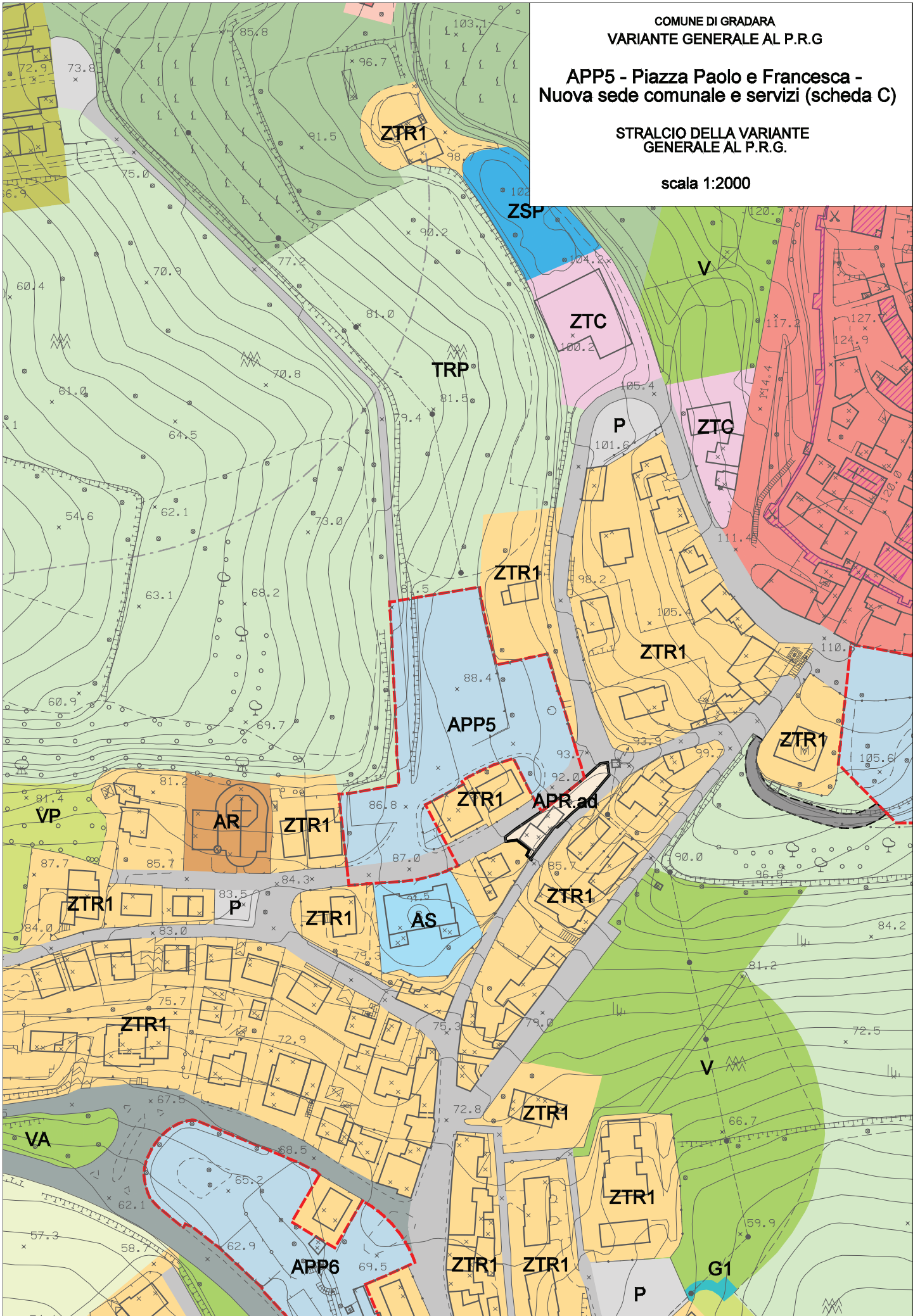
Si prevede inoltre un ampio parcheggio interrato per i mezzi comunali, le auto dei dipendenti e (in parte all'aperto) per utenti e visitatori.

L'intervento dovrà adottare forme architettoniche leggere e materiali contemporanei (acciaio, vetro, rame, ecc.), da "appoggiare", con particolare attenzione al rispetto della morfologia dell'area e alle visuali da strade e lotti limitrofi, ad uno "zoccolo" integrato alla piazza, con caratteristiche di solidità, memoria e riferimento ai materiali tradizionali del borgo medievale (cotto, pietra, acqua, legno). Il progetto dovrà esprimere un contatto positivo tra storia del luogo e funzioni previste, attuali e future.

**APP5 - Piazza Paolo e Francesca -
Nuova sede comunale e servizi (scheda C)**



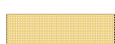


STRALCIO DELLA VARIANTE
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000





LEGENDA

-  Perimetro dell'area
-  Nuova sede comunale
-  Edifici esistenti
-  Verde pubblico
-  Viabilità

**SCHEDA C - CAPOLUOGO:
PIAZZA PAOLO E FRANCESCA -
NUOVA SEDE COMUNALE E SERVIZI**

**SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO
SCALA 1:1000**

AREA PROGETTO PREVALENTEMENTE RELATIVA A SPAZI PUBBLICI, SERVIZI E ATTREZZATURE Piazza Borgo Mercato – intervento di riqualificazione	APP.6
--	--------------

Inquadramento Urbanistico

Il PRG vigente destina l'area a verde pubblico e parcheggio, con una capacità edificatoria molto ridotta (di competenza pubblica), salvo possibilità di concessione in diritto di superficie per un periodo massimo di 25 anni non rinnovabile.

La finalità urbanistica è la creazione di uno spazio pubblico di elevata qualità architettonica ed urbanistica, arricchendo l'area con spazi a forte capacità attrattiva, valorizzando le vedute verso la vallata e l'entroterra.

Modalità di attuazione

Previa approvazione di piano particolareggiato di iniziativa pubblica. In tale sede sarà possibile attuare integralmente l'intervento, acquisendo una porzione di area di proprietà privata sul lato sud-est, oggi occupata da proservizi di un fabbricato esterno all'area, oppure stralciare tale area dal piano, modificando leggermente il disegno della nuova piazza.

Superficie territoriale

La superficie territoriale dell'area è di 5.385 mq.

Normativa funzionale:

Usi previsti:

- U 4/1 (commercio al dettaglio)
- U 4/5 (pubblici esercizi)
- U 4/9 (artigianato di servizio)
- U 5/4 (Attrezzature d'interesse comune civili e religiose)
- U 5/6 (attrezzature per il verde)
- U 5/9 (attrezzature culturali, sociali e assistenziali)
- U 6/4 (parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione)

Parametri urbanistici ed edilizi

Parcheggio interrato su due livelli, accessibile direttamente dalla Strada della Romagna, per circa 130 posti auto;

Piazza pedonale di pregio, con giochi d'acqua, spazi di sosta e ricreazione, terrazza panoramica.

Edifici di contorno alla piazza (Su totale = 500 mq.) con funzioni commerciali/artigianali di qualità e tipicità locali, oppure servizi legati alla sanità e al benessere, qualora non collocati nella nuova sede comunale, quali poliambulatori, farmacia, negozi specializzati in prodotti per la salute e la bellezza, ecc.

Area a verde attrezzato per il gioco.

Potenzialità edificatoria massima Su = 500 mq.

Aree pubbliche: Tutte le funzioni previste all'interno e all'esterno del nuovo edificio sono pubbliche, fatte salve eventuali quote di spazi complementari da destinare a funzioni attrattive di interesse pubblico.

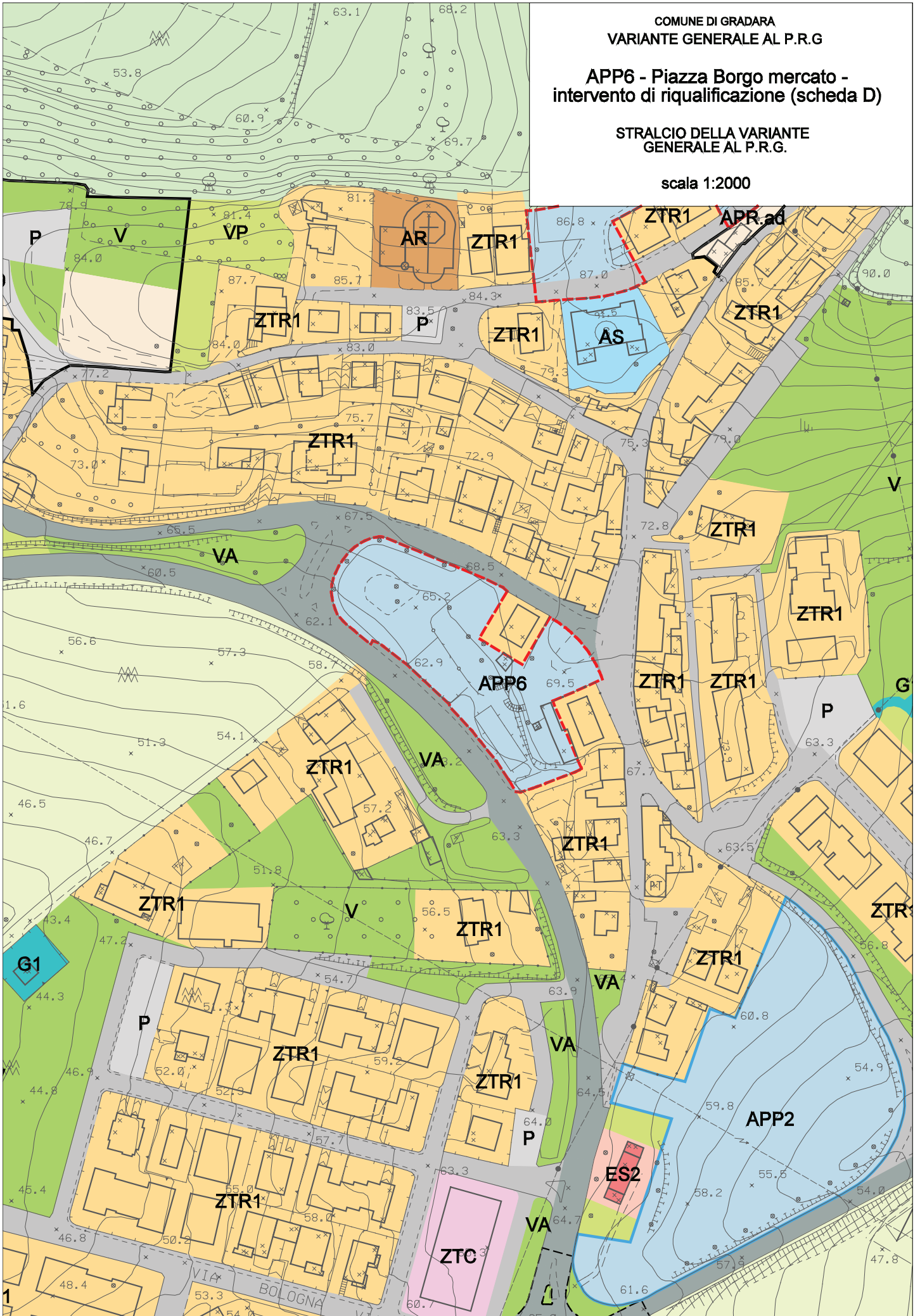
Prescrizioni specifiche:

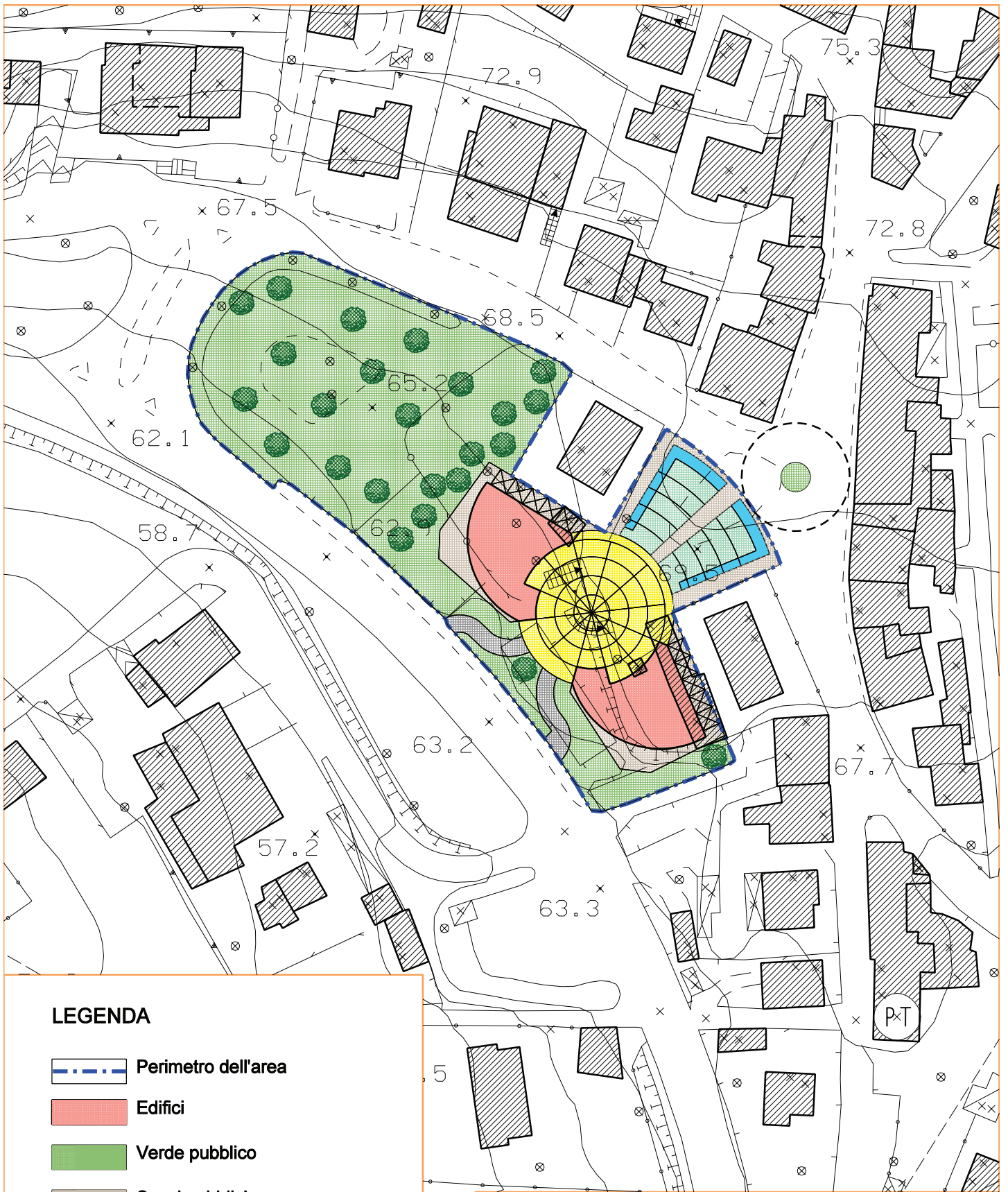
L'intervento è finalizzato a spostare un luogo urbano centrale in una zona storicamente importante di Gradara (il Borgo Mercato) oggi tuttavia in evidente declino urbanistico, al fine di innescare un processo di riqualificazione urbana più diffusa, che il nuovo PRG promuoverà per l'intero ambito.

**APP6 - Piazza Borgo mercato -
intervento di riqualificazione (scheda D)**

STRALCIO DELLA VARIANTE
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000





LEGENDA

-  Perimetro dell'area
-  Edifici
-  Verde pubblico
-  Spazi pubblici
-  Piazza
-  Gradoni
-  Viabilita' interna
-  Percorsi pedonali

**SCHEDA D - CAPOLUOGO:
PIAZZA BORGO MERCATO -
INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE**

**SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO
SCALA 1:1000**

AREA PROGETTO PREVALENTEMENTE RELATIVA A SPAZI PUBBLICI, SERVIZI E ATTREZZATURE Parco ornitologico – Scuola falconeria	APP.7
---	--------------

Inquadramento Urbanistico

L'accordo dell'Amministrazione con la Società proponente prevede la concessione in diritto di superficie di un'area di proprietà demaniale a fronte di un corrispettivo da definire (economico o in prestazione di servizi e/o realizzazione di strutture di interesse pubblico).

Attività turistico-naturalistiche, di spettacolo, allevamento uccelli.

Modalità di attuazione

Intervento privato con concessione dell'area in diritto di superficie. Intervento diretto previa approvazione di progetto unitario convenzionato, esteso all'intera area.

Superficie territoriale Circa 2.250 mq.

Normativa funzionale:

Usi previsti:

- U 5/1 (attrezzature per lo spettacolo e la cultura)
- U 5/6 (attrezzature per il verde)
- U 5/9 (attrezzature per lo sport)

Parametri urbanistici ed edilizi

Non esistono sull'area specifici vincoli. La vicinanza alla Rocca Malatestiana richiede l'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il paesaggio delle Marche, che ha già espresso un parere preliminare positivo sulla compatibilità del progetto in rapporto al complesso monumentale e allo stato dei luoghi.

La proposta non prevede la realizzazione di edifici, ma di un'arena all'aperto con gradinate per gli spettacoli di falconeria e di una serie di voliere di grandi dimensioni per ospitare gli uccelli rapaci, il tutto inserito in un'area verde a parco.

Aree pubbliche

Aree concesse in uso al privato gestore dell'attività, ma accessibili al pubblico

Prescrizioni specifiche

Il progetto proposto si inserisce nel percorso della Rocca Malatestiana e nel proposto Parco del Medioevo. L'accesso è previsto dalla nuova piazza pedonale fuori le mura e potrà usufruire del sistema di parcheggi previsto per l'area.

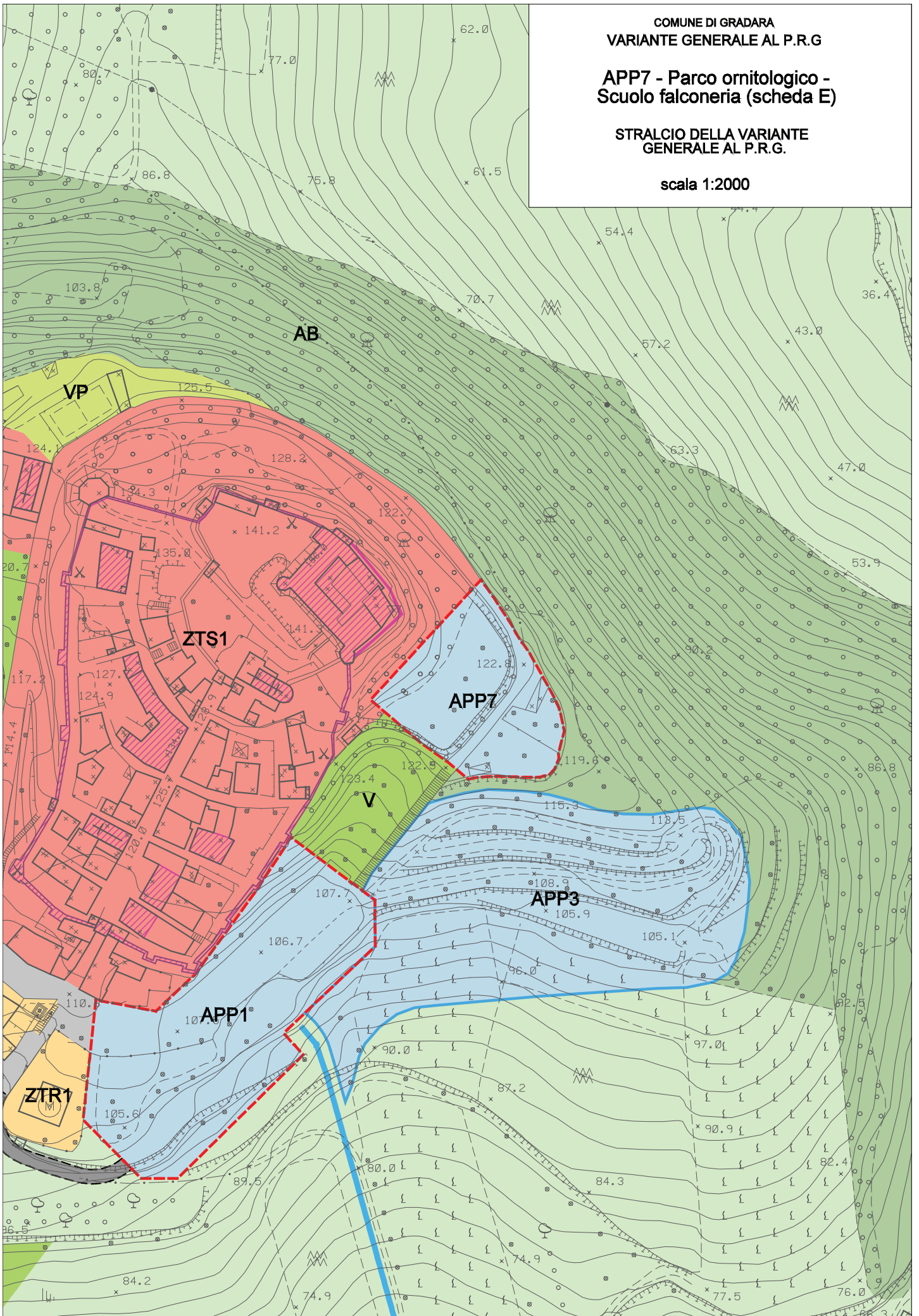
Dovrà essere effettuato un attento studio di inserimento ambientale; il progetto dovrà privilegiare l'uso di materiali naturali e di sistemazioni a prato delle aree di spettacolo.

COMUNE DI GRADARA
VARIANTE GENERALE AL P.R.G

**APP7 - Parco ornitologico -
Scuolo falconeria (scheda E)**

STRALCIO DELLA VARIANTE
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000





LEGENDA

-  Perimetro dell'area
-  Verde pubblico
-  Arena Spettacolo
-  Voliere
-  Palco
-  Percorsi pedonali

**SCHEDA E - CAPOLUOGO:
PARCO ORNITOLOGICO -
SCUOLA FALCONERIA**

**SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO
SCALA 1:1000**

Fanano Alta – Sistemazione area parrocchia e parco	AR ZTRT G3
---	---------------------------

Inquadramento Urbanistico

Si tratta di un complesso di interventi su aree di proprietà pubblica, privata e della Parrocchia.

Finalità dell'intervento è la sistemazione paesaggistica dell'area, con miglioramento dell'assetto del parco pubblico e sistemazione della viabilità motorizzata, dei parcheggi e dei percorsi pedonali e ciclabili.

Modalità di attuazione

Intervento diretto secondo le modalità previste per ciascuna zona facente parte dell'ambito

Superficie territoriale 20.500 mq. circa

Normativa funzionale:

Usi previsti:

- U 1/1 (abitazioni)
- U 5/4 (attrezzature d'interesse comuni civili e religiose)
- U 5/6 (attrezzature per il verde)
- U 6/1 (attrezzature per la mobilità meccanizzata)
- U 6/2 (attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile)
- U 6/4 (parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione)

Potenzialità edificatoria massima

Nessuna modifica rispetto alle norme di zona vigenti

Aree pubbliche: Parco – Parcheggio pubblico lungo la strada – piazzola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti

Prescrizioni specifiche:

Gli interventi previsti sono:

- la ristrutturazione edilizia degli spazi annessi alla parrocchia, con realizzazione di circa 500 mq. di SU (interamente ricavata attraverso il riuso di volumetrie esi-

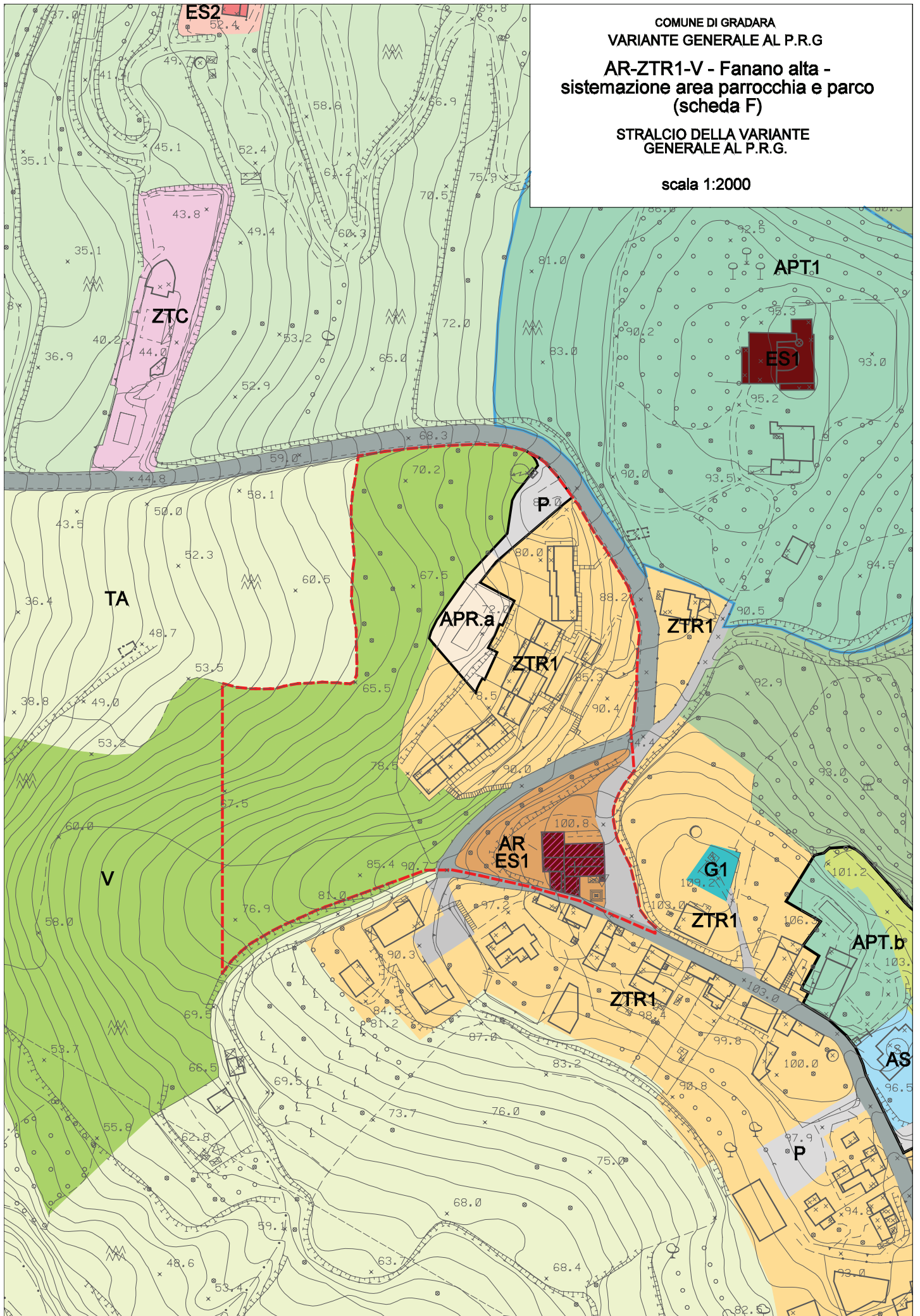
stenti) per 8 alloggi, da destinare a ospitalità da parte della parrocchia a persone bisognose.

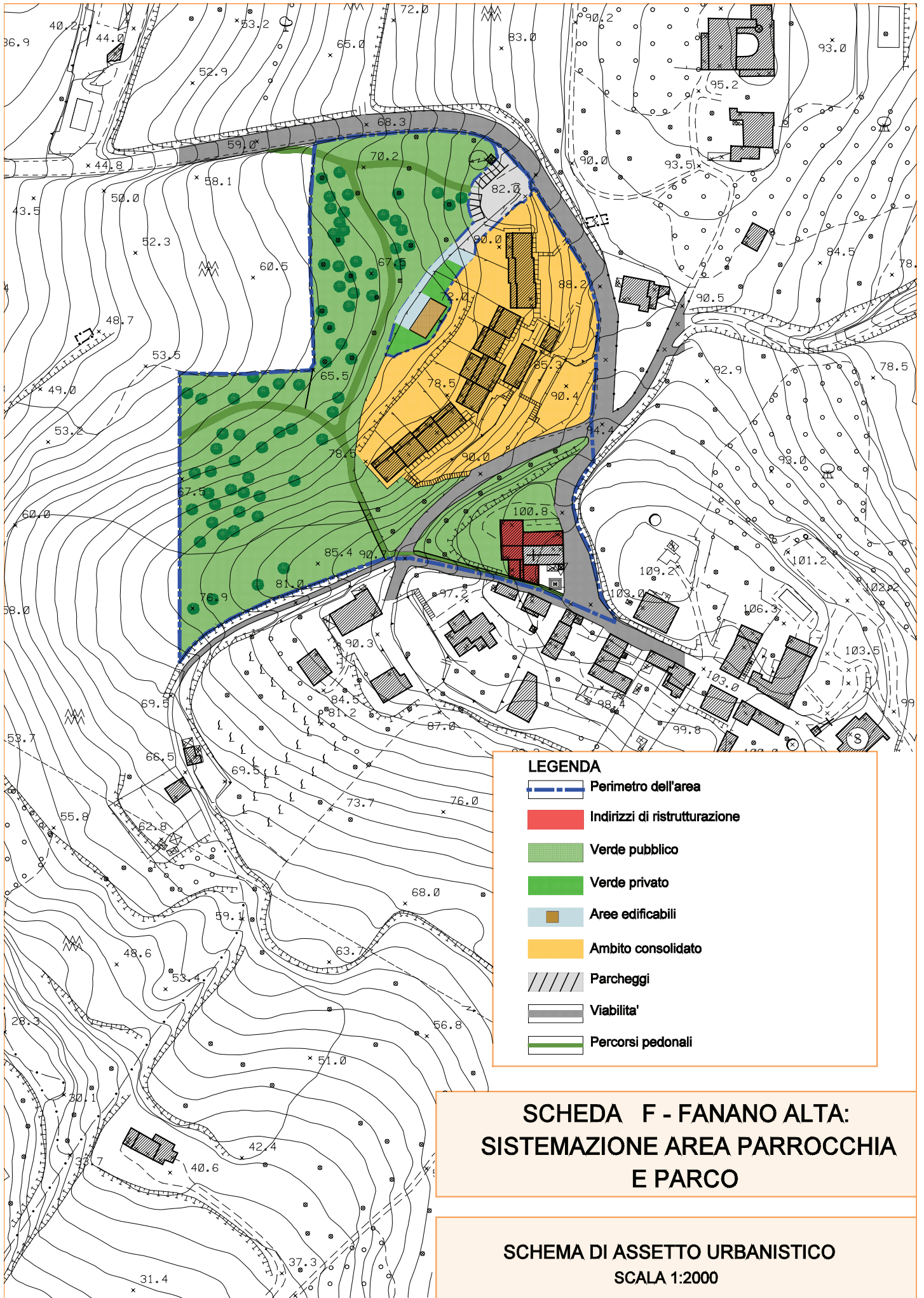
- La sistemazione del tratto di strada a sud-ovest del complesso parrocchiale, con rifacimento della pavimentazione e creazione di un percorso pedociclabile che, attraversata la via Sottofanano, procede nel parco collegandosi al parcheggio da realizzare a valle.
- La sistemazione viabilistica e la previsione di parcheggi pertinenziali e di uso pubblico, con sistemazione definitiva anche dal punto di vista paesaggistico del complesso residenziale esistente e del parco adiacente.
- La sistemazione del parco pubblico (piantumazione essenze, realizzazione di percorsi e spazi di sosta).

COMUNE DI GRADARA
VARIANTE GENERALE AL P.R.G
**AR-ZTR1-V - Fanano alta -
sistemazione area parrocchia e parco
(scheda F)**

STRALCIO DELLA VARIANTE
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000





**SCHEDA F - FANANO ALTA:
SISTEMAZIONE AREA PARROCCHIA
E PARCO**

SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO
SCALA 1:2000

AREA PROGETTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE Gradara loc. Monte Formica – insediamento residenziale e parco	APR.13
--	---------------

Inquadramento Urbanistico

La morfologia del sito è caratterizzata da un andamento vallivo con versanti di media intensità, e con un fondovalle pianeggiante, relativamente ampio, in cui scorre il fosso della Cannellina (con brevi meandri) e lungo il quale si sviluppa con andamento lievemente sinuoso la strada vicinale.

Il versante ovest è pressoché intatto, e costituisce un magnifico esempio di paesaggio collinare marchigiano, ulteriormente valorizzato dall'immagine del mare sullo sfondo.

Anche il fondovalle è di singolare bellezza, non compromesso nella sua struttura insediativa legata all'agricoltura, se non nel fabbricato dei magazzini comunali, peraltro defilato rispetto alle visuali principali.

Il versante est è caratterizzato da una strada di crinale (che si collega alla vicinale con un tratto in ripida pendenza), e da un piccolo insediamento residenziale frutto di interventi di recupero e integrazione di un nucleo rurale.

L'ambito di proprietà comunale oggetto di variante misura poco meno di 10 ha. di superficie territoriale, con dislivelli medi di 30-35 m. tra la strada di fondovalle e il crinale, che nella porzione di sud-est si accrescono a quasi 50 m.

Modalità di attuazione

Piano particolareggiato di iniziativa pubblica

Superficie territoriale circa 97.100 mq.

Normativa funzionale:

Usi previsti: U 1/1 (Abitazioni)
 U 5/6 (attrezzature per il verde)
 U 6/2 (attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile)

Parametri urbanistici ed edilizi Indice di utilizzazione territoriale: $U_t = 0,027$
 mq./mq. di ST (ipotesi evidenziata nella scheda)
 $U_t = 0,04$ mq./mq. (ipotesi massima)

Lotti SF (indicativa) di 13.230 mq. suddivisa in n.7 lotti (ipotesi evidenziata nella scheda)

	SF (indicativa) di 20.000 mq. suddivisa in n.11 lotti (ipotesi massima).
Dimensioni interventi edilizi	<p>indice medio fondiario sui lotti: $U_f = 0,20$ mq./mq. (SU media 360 mq.)</p> <p>Altezza massima $H = 6,00$ mq. (2 piani)</p> <p>Rapporto di copertura nei lotti: $< 0,12$</p> <p>Indice di impermeabilizzazione lotti privati: $< 35\%$</p>
Superficie destinata a verde e parco pubblico	76.200 mq., di cui almeno il 50% sistemati a parco pubblico
Sistema di percorsi pedonali e sistemazioni di verde pubblico (con cessione gratuita ma con impegno alla manutenzione):	a carico dell'intervento.
Dotazioni di parcheggi pubblici	1.350 mq. circa
Parcheggi privati pertinenziali:	come da PRG vigente
Coordinamento della progettazione architettonica attraverso progetto planivolumetrico e prescrizioni relative ai materiali, colori e soluzioni di dettaglio	
Prescrizioni tecniche da definire in sede di piano particolareggiato, relative a requisiti di bioarchitettura (caratteristiche del verde privato, riutilizzo acque piovane, risparmio energetico, permeabilità, assetto del sistema idraulico, ecc.)	
Potenzialità edificatoria massima	$S_u = 4.000$ mq.

La Variante è definita nel rispetto dei vincoli ambientali relativi al rischio idraulico e alle caratteristiche geomorfologiche dei versanti con potenziali fenomeni di dissesto.

Sono pertanto escluse dalle possibilità di edificazione, in assenza di interventi specifici, le aree di fondovalle caratterizzate da possibili fenomeni di esondazione del Fosso della Cannellina (aree evidenziate nella Relazione della presente Variante sugli aspetti idrogeologici e idraulici).

Come evidenziato dal parere del Servizio Acque Pubbliche – rischio idraulico e sismico della Provincia di Pesaro e Urbino (n.2196/06), per la sola zona soggetta ad esondazione lungo la strada sul tratto a valle, è ritenuta compatibile l'edificazione solo ad una serie di condizioni (innalzamento quota piano di campagna; esclusione di vani interrati e seminterrati; garanzia di regolare manutenzione, pulizia e protezione del corso d'acqua; non interruzione del reticolo idrografico superficiale esistente; evitati scarichi sul corso d'acqua; efficiente sistema di regimazione e smaltimento acque superficiali e sotterranee).

Pertanto assumendo come ipotesi massima la possibilità di rendere edificabili le aree lungo la strada sul lato valle, nel rispetto rigoroso di tutte le prescrizioni citate (da mettere a punto in sede di piano particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intera are-

a), la capacità edificatoria assegnata all'ambito potrà raggiungere alle condizioni citate il valore massimo di 4.000 mq. di Su.

Le porzioni di area caratterizzate da pendenza superiore al 30% - quindi soggette al vincolo di inedificabilità di cui all'art.31 del PPAR (art.63 delle NTA del PRG) - sono quelle lungo la strada di crinale, per una superficie di circa 13.940 mq. che viene destinata integralmente a verde pubblico attrezzato.

Altrettanto avviene per due aree che in base allo studio specialistico sul sistema geologico-geomorfologico sono state assoggettate a tutela integrale ai sensi dell'art.60 delle NTA, in quanto caratterizzate da fenomeni di movimento lento della copertura detritico-colluviale (superficie circa 16.530, in parte sovrapposti al vincolo ex art.63 del PRG).

Aree pubbliche: Parcheggi pubblici 1.350 mq.
Verde pubblico ST = 76.200 mq., di cui almeno il 50% sistemati a parco pubblico (38.100 mq.)

Prescrizioni specifiche:

Un intervento su questa porzione di versante, molto adatta a residenze di pregio e ad un disegno urbanistico e architettonico unitario, che privilegi la qualità delle relazioni tra ambiente naturale e paesaggio costruito, si deve fondare su alcuni presupposti di sostenibilità:

- il carico urbanistico deve essere molto ridotto, sia in termini di numerosità dei futuri residenti, che di entità dei volumi edificati, che di misura di impermeabilizzazione del suolo;
- la nuova viabilità deve essere concepita nel rispetto delle funzioni delle due strade esistenti, con minime alterazioni dei profili del versante;
- la morfologia del nuovo insediamento deve consentire di mantenere le visuali in direzione ovest;
- l'organizzazione dei lotti deve essere tale da consentire la fruizione pedonale dell'intero ambito, lungo percorsi attrezzati di pregio ambientale.

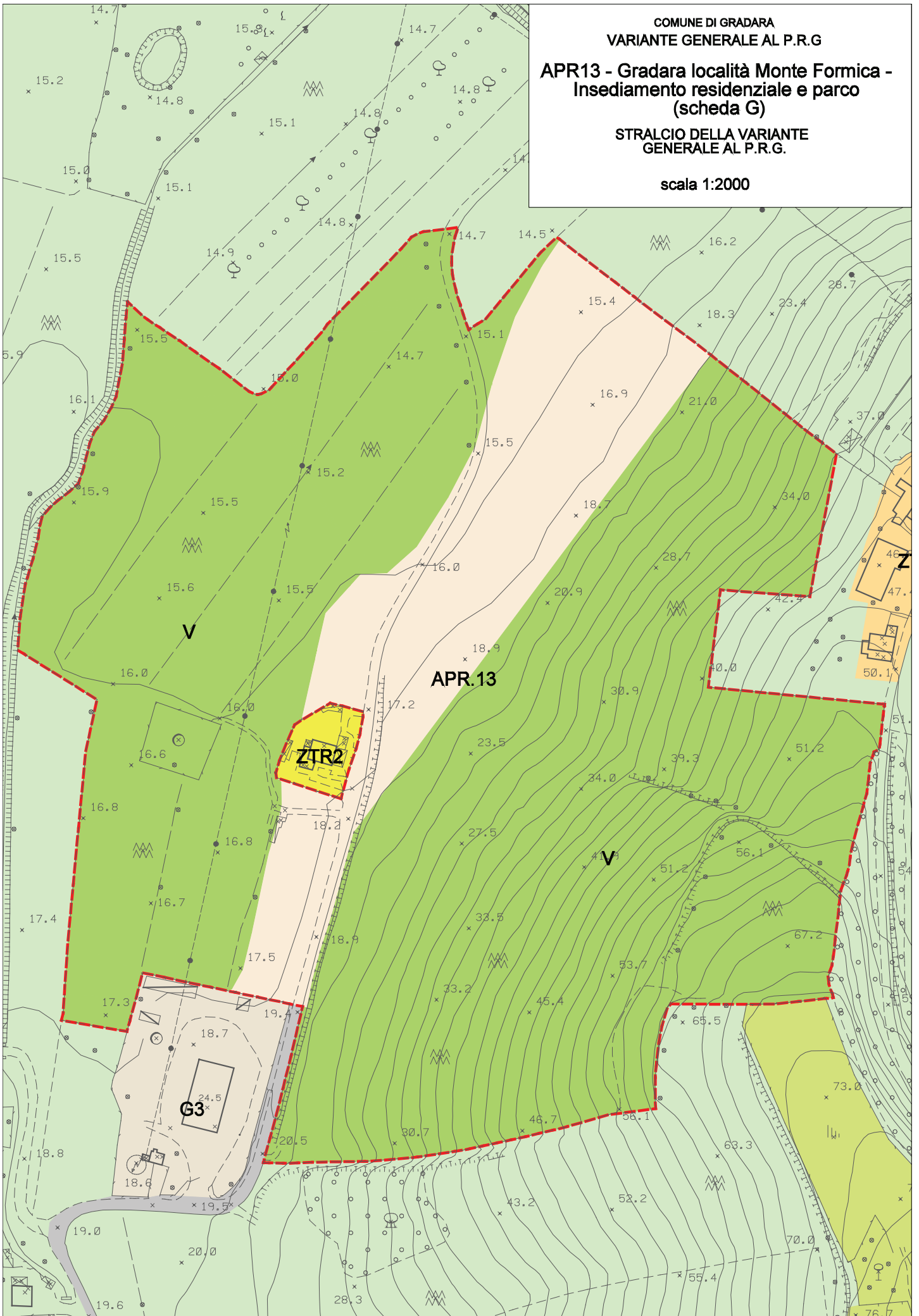
Lo schema – che costituisce un contenuto normativo di indirizzo della Variante - sintetizza la risposta (in termini di organizzazione urbanistica e di indirizzi progettuali) agli obiettivi e alle condizioni sopra richiamati.

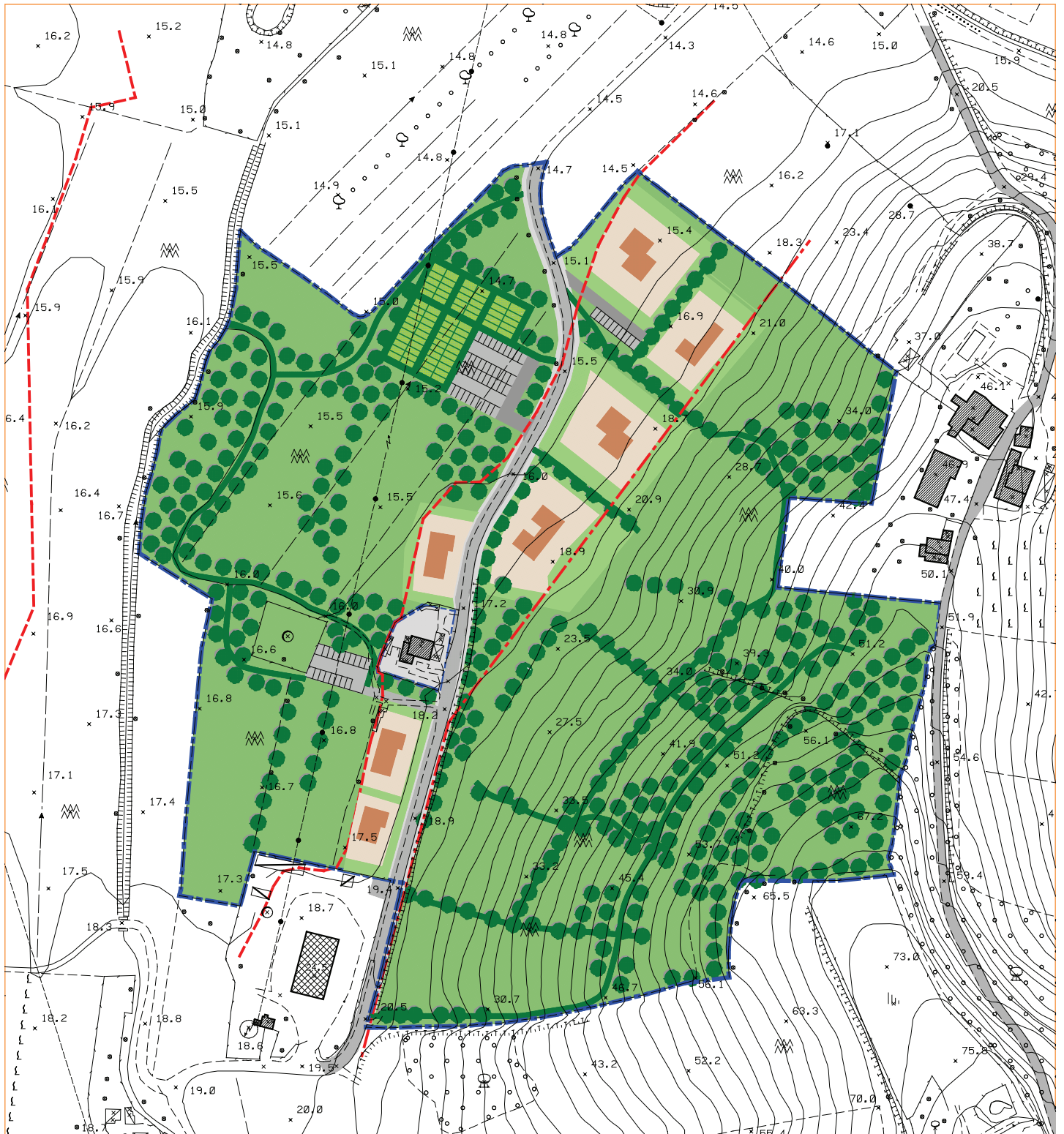
COMUNE DI GRADARA
VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

**APR13 - Gradara località Monte Formica -
Insediamento residenziale e parco
(scheda G)**

STRALCIO DELLA VARIANTE
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000





LEGENDA

- Perimetro dell'area
- Perimetro dei lotti
- Verde pubblico
- Verde privato
- Aree edificabili e superfici coperte
- Viabilità' interna
- Percorsi pedonali
- Limite dell'area esondabile per l'evento di piena bisecolare

**SCHEDA G - GRADARA -
LOCALITÀ MONTE FORMICA
(INSEDIAMENTO RESIDENZIALE E PARCO)**

**SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO
SCALA 1:2500**

AREA PROGETTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE Gradara – intervento residenziale via Monte Formica	APR.14
---	---------------

Inquadramento Urbanistico

L'area, completamente urbanizzata, è oggi destinata a campo sportivo della frazione. E' costituita da uno spiazzo ricavato artificialmente lungo il versante ovest, a partire dalla strada di crinale (Via Monte Formica).

Lungo il perimetro si trovano macchie di vegetazione sui lati sud e sud-ovest. Le visuali di pregio paesaggistico sono nelle direzioni sud e ovest.

L'ambito è di proprietà comunale, ed è servito direttamente dalla strada pubblica.

Modalità di attuazione

Previa approvazione di piano particolareggiato di iniziativa privata

Superficie territoriale

ST = circa 7.750 mq.

Normativa funzionale:

Usi previsti:

- U 1/1 (abitazioni)
- U 5/6 (attrezzature per il verde)
- U 6/4 (parcheggi pubblici a raso, in sottosuolo o in elevazione)

Parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione territoriale: $Ut \cong 0,25$ mq./mq/mq. di ST

Lotti n.9 lotti di dimensione pari a circa 550 mq.

Dimensioni interventi edilizi:

- Indice medio fondiario sui lotti: $Uf = 0,40$ mq./mq. (SU = 230 mq. circa)
- Altezza massima $H = 7,50$ mq. (2 piani)
- Indice di impermeabilizzazione lotti privati: $< 45\%$
- Sistema di percorsi pedonali e sistemazioni di verde pubblico (con cessione gratuita ma con impegno alla manutenzione): a carico dell'intervento.
- Dotazioni di parcheggi pubblici e parcheggi privati pertinenziali: come da PRG vigente

- Coordinamento della progettazione architettonica attraverso progetto planivolumetrico e prescrizioni relative ai materiali, colori e soluzioni di dettaglio
- Prescrizioni tecniche relative a requisiti di bioarchitettura (caratteristiche del verde privato, riutilizzo acque piovane, risparmio energetico, ecc.)

Potenzialità edificatoria massima SU = 2.100 mq.

Aree pubbliche: Verde pubblico e parcheggi pubblici in base agli standard di PRG vigente

Prescrizioni specifiche: Il cambio di destinazione di quest'area (con parallelo potenziamento del Centro Sportivo di Fanano oggetto di questa stessa Variante), idonea all'integrazione dei tessuti limitrofi della frazione, richiede un disegno urbanistico e architettonico unitario, che privilegi la semplicità e la chiarezza dell'impianto.

L'intervento si deve fondare su alcuni presupposti di sostenibilità:

- Il sacrificio di una dotazione di attrezzatura pubblica (per quanto di non significativa qualità funzionale) viene motivato dall'obiettivo del miglioramento dell'offerta attraverso il potenziamento di altre attrezzature esistenti;
- il carico urbanistico deve essere contenuto, per garantire una buona qualità di assetto complessivo e di rapporto tra superfici edificate e spazi verdi, di uso pubblico e privato;
- lo schema della nuova viabilità deve essere costituito da una strada pubblica centrale di distribuzione, con un parcheggio pubblico all'estremità ovest;
- l'organizzazione dei lotti deve essere tale da consentire la realizzazione di un percorso pedonale alto, lungo il lato nord (con ampia visuale verso la valle) e la sistemazione di uno spazio pubblico attrezzato per la sosta e il gioco all'estremità est, in prossimità della strada.

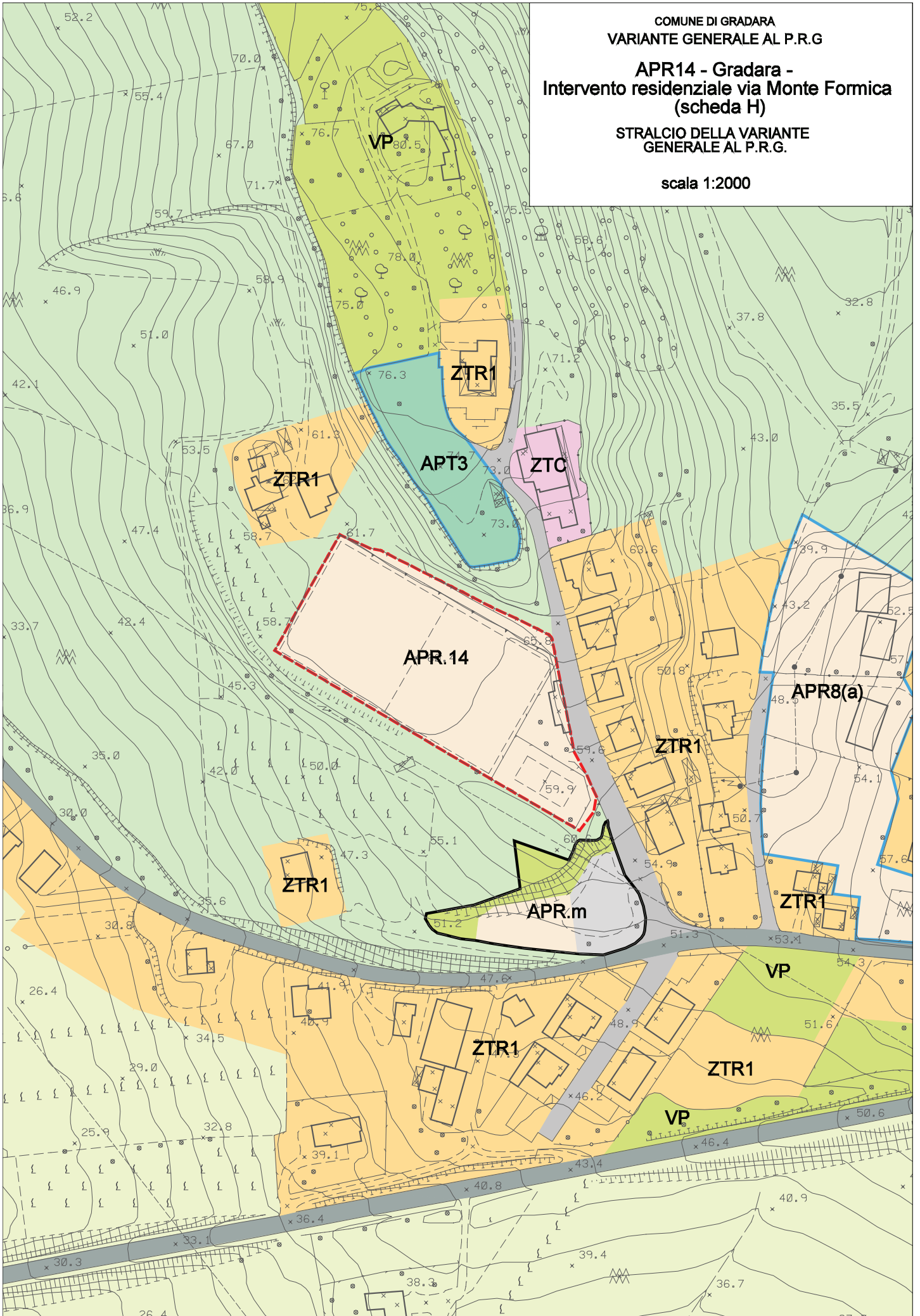
Lo schema – che costituisce contenuto normativo di indirizzo della Variante - sintetizza la risposta (in termini di organizzazione urbanistica e di indirizzi progettuali) agli obiettivi e alle condizioni sopra richiamati.

COMUNE DI GRADARA
VARIANTE GENERALE AL P.R.G

**APR14 - Gradara -
Intervento residenziale via Monte Formica
(scheda H)**







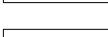
STRALCIO DELLA VARIANTE
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000





LEGENDA

-  Perimetro dell'area
-  Perimetro dei lotti
-  Verde pubblico
-  Verde privato
-  Aree edificabili e superfici coperte
-  Viabilità interna
-  Percorsi pedonali

**SCHEDA H - GRADARA:
INTERVENTO RESIDENZIALE
VIA MONTE FORMICA**

**SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO
SCALA 1:1000**

TESSUTO PREVALENTEMENTE ARTIGIANALE E INDUSTRIALE DENSO Fanano-Massignano: ampliamento area artigianale	ZTI.1
--	--------------

Inquadramento Urbanistico

Area a margine dell'insediamento artigianale di Massignano, destinata dal PRG vigente a verde pubblico (non attuato).

Modalità di attuazione

Intervento diretto (completamento del tessuto insediativo artigianale)

Superficie territoriale ST = 7.350 mq. circa

Normativa funzionale:

Usi previsti: U 3/1 (artigianato produttivo e industria)

Parametri urbanistici ed edilizi Uf = 0,50 mq./mq.

Vincoli di tutela:

Porzione nord dell'area inedificabile in quanto compresa nella fascia di pertinenza del Tavollo e soggetta a rischio di esondabilità di cui all'art.9 del PAI.

Prescrizioni specifiche:

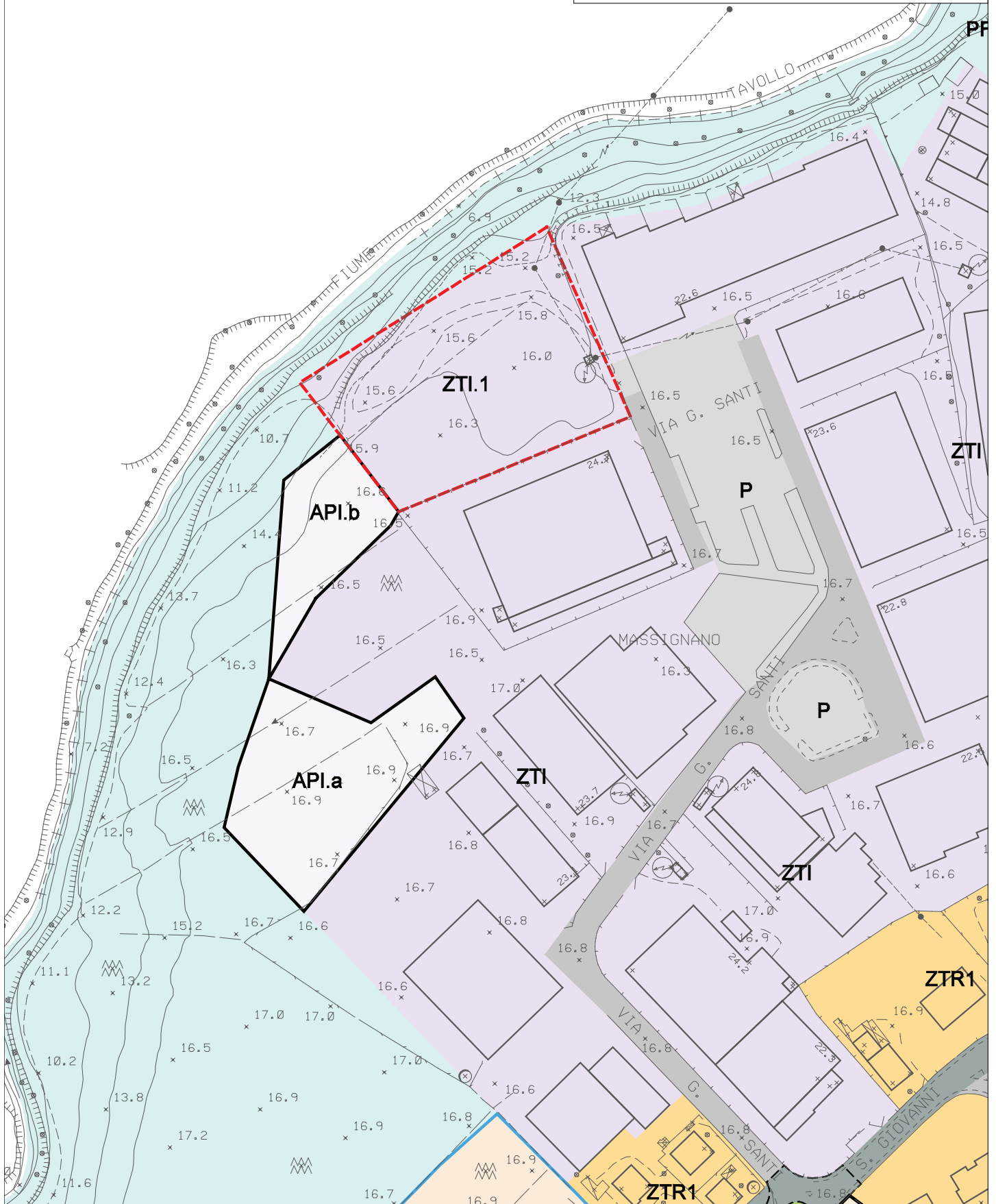
L'ampliamento proposto per l'area artigianale corrisponde all'esigenza di dare risposta alle richieste di piccole aziende già operanti in zona, che richiedono di disporre di nuovi spazi operativi per trasferimento e ampliamento dalle sedi attuali, e in parte per l'insediamento di nuove iniziative imprenditoriali promosse da operatori residenti nel comune.

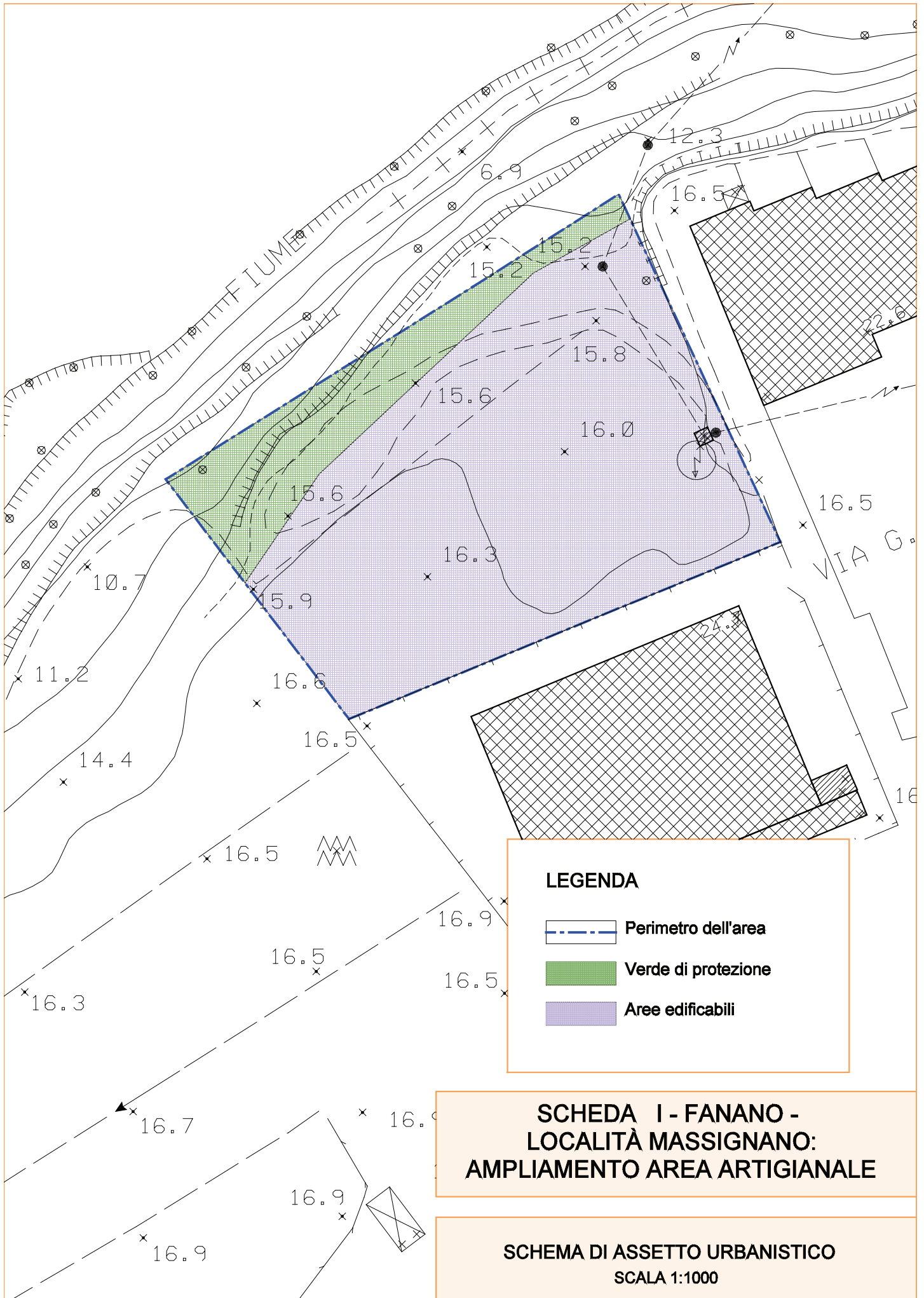
COMUNE DI GRADARA
VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

**ZTI1 - Fanano - Massignano:
ampliamento area artigianale (scheda I)**

STRALCIO DELLA VARIANTE
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000





ZONA A VERDE SPORTIVO Fanano-Massignano: ampliamento zona sportiva	VS
---	-----------

Inquadramento Urbanistico

La variante prevede l'ampliamento dell'area per attrezzature sportive, che viene estesa verso il fiume Tavollo, ma soprattutto resa meglio utilizzabile a seguito della eliminazione della previsione della viabilità di collegamento con l'area artigianale, che sarà sostituita nel nuovo PRG da una diversa viabilità.

Modalità di attuazione

Progetto unitario di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito della zona sportiva

Superficie territoriale

ST complessiva = 38.900 mq. circa (ampliamento rispetto al PRG vigente circa 9.000 mq.)

Normativa funzionale:

Usi previsti: U 5/6 (attrezzature per il verde)
U 5/7 (attrezzature per lo sport)

Parametri urbanistici ed edilizi

Quelli della zona VS del PRG vigente

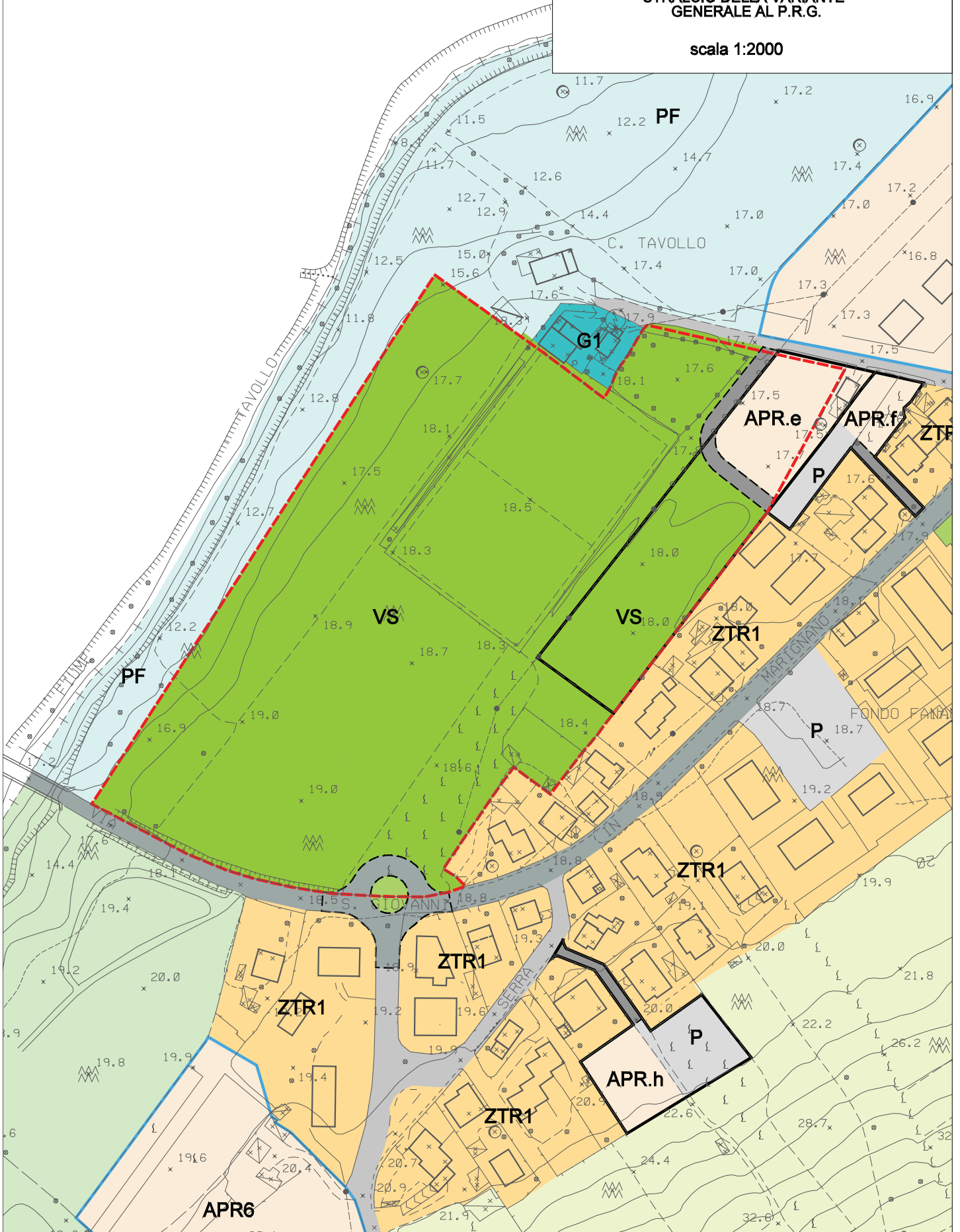
Aree pubbliche: tutta l'area

COMUNE DI GRADARA
VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

**VS - Fanano - Massignano:
ampliamento zona sportiva (scheda L)**






STRALCIO DELLA VARIANTE
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000





LEGENDA

-  Perimetro dell'area
-  Area sportiva
-  Verde di protezione
-  Ambito edificabile
-  Viabilita' interna

**SCHEDA L - LOCALITA' MASSIGNANO:
AMPLIAMENTO ZONA SPORTIVA**

**SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO
SCALA 1:2000**

AREA PROGETTO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE Fanano-Massignano: Area commerciale via San Giovanni in Marignano	APC.1
--	--------------

Inquadramento Urbanistico

Intervento di riqualificazione urbana con realizzazione di un supermercato alimentare

La modifica introdotta dalla variante rispetto al PRG vigente consiste nell'eliminazione dell'uso residenziale, in quanto la riqualificazione dell'area avviene attraverso il recupero e riuso dell'edificio artigianale esistente, un capannone che può essere destinato interamente a funzioni commerciali al dettaglio, ad artigianato di servizio e ad altri sui terziari.

Modalità di attuazione

Intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato

Superficie territoriale

ST = 9.700 mq. circa

Normativa funzionale:

Usi previsti:

- U 4/1 (Commercio al dettaglio)
- U 4/3 (Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita)
- U 4/6 (Uffici e studi professionali)
- U 5/6 (Attrezzature per il verde)
- U 5/7 (Attrezzature per lo sport)
- U 6/1 (Attrezzature per la mobilità meccanizzata)
- U6/2 (Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile)

Parametri urbanistici ed edilizi

Ut = Ute

H = He

Potenzialità edificatoria massima Su = Sue (2.220 mq.)

Aree pubbliche: Parcheggio 2.500 mq. parcheggio utenti supermercato + 1.000 mq. parcheggio di servizio (merci e dipendenti)
 Strade 700 mq. (tratto est) + 120 mq. (accesso da ovest al parcheggio)
 Verde e sistemazioni esterne: 3.160 mq.

La convenzione del progetto planivolumetrico convenzionato dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto.

Prescrizioni specifiche:

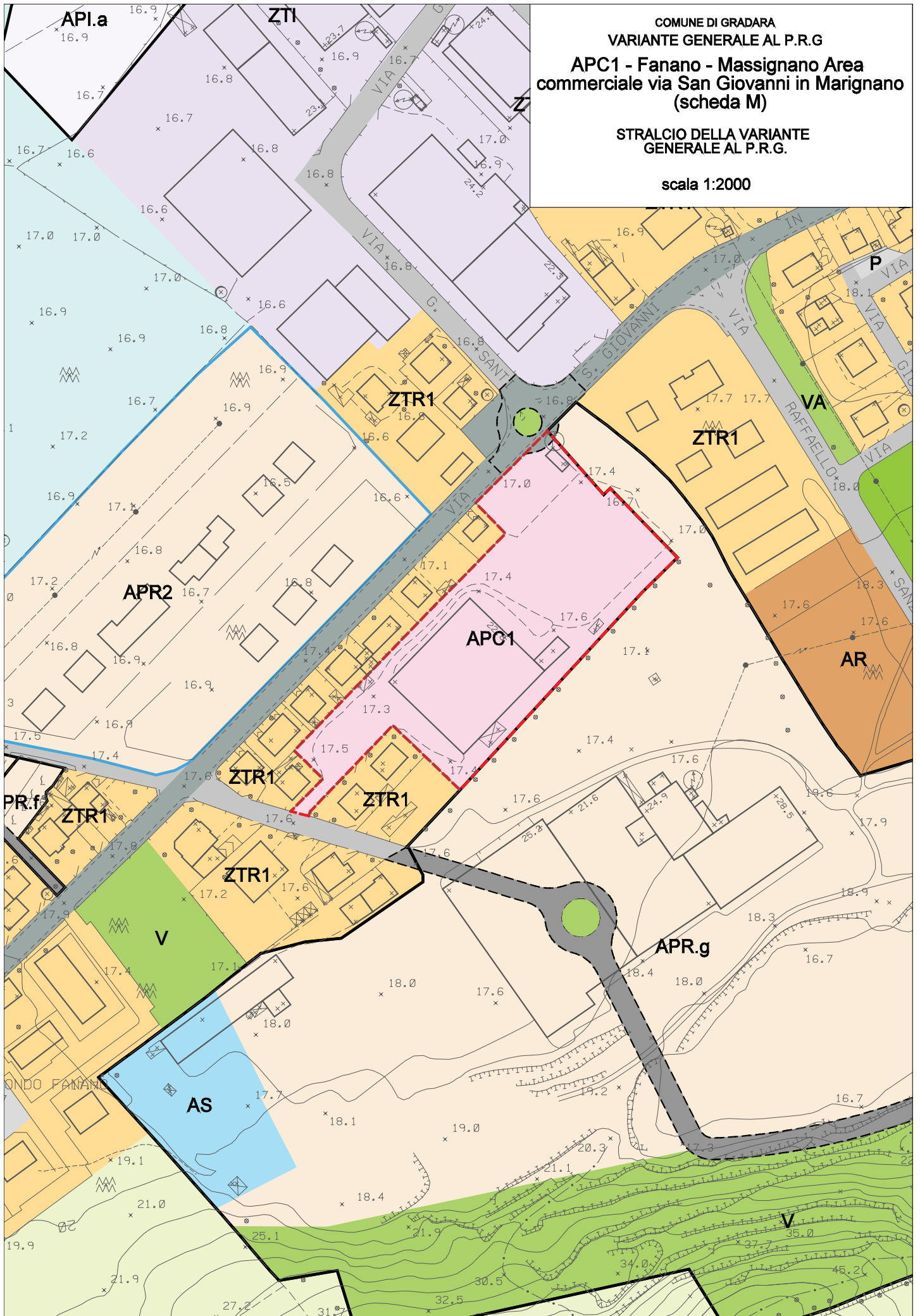
La variante ipotizza che anche l'assetto funzionale dell'area sia modificato, tenuto conto che per effetto delle scelte della Variante Generale del PRG (di cui questa variante parziale costituisce un'anticipazione) il nuovo assetto viabilistico prevederà un accesso all'area dell'ex Fornace dalla prosecuzione di via G.Santi, che pertanto interesserà nel primo tratto l'area APR.3.

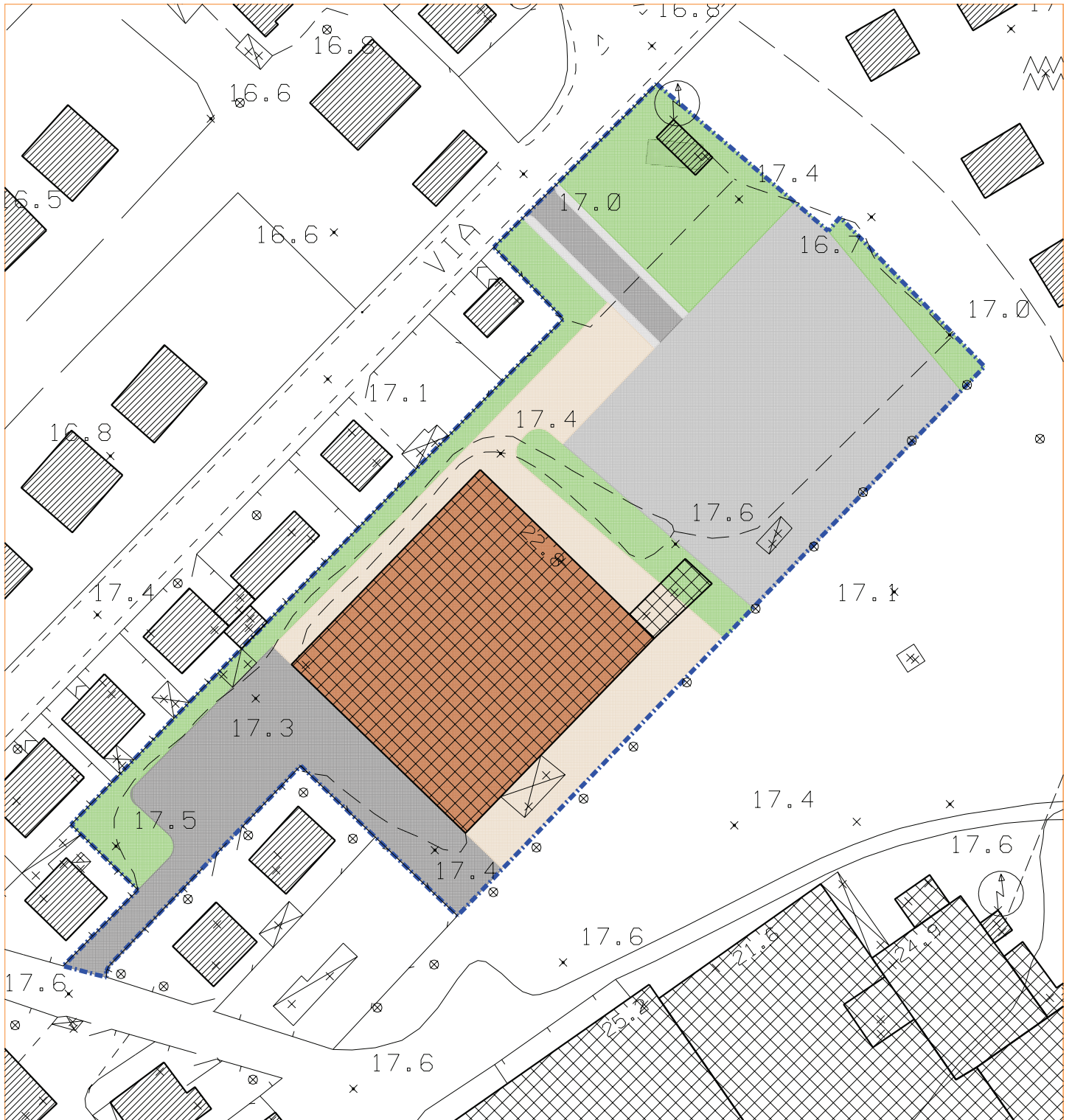
Anche dal punto di vista dell'integrazione del disegno urbanistico-edilizio l'area APR.3 dovrà coordinare il proprio assetto con quello della porzione nord dell'ambito della Fornace, anch'esso destinato ad attività commerciali e terziarie. Sia il collegamento funzionale dei due edifici, sia l'area da sistemare a parcheggio a raso dovranno essere concepiti e attuati in modo unitario, così da formare un unico complesso urbanistico/edilizio.

COMUNE DI GRADARA
VARIANTE GENERALE AL P.R.G.
APC1 - Fanano - Massignano Area
commerciale via San Giovanni in Marignano
(scheda M)








STRALCIO DELLA VARIANTE
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000





LEGENDA

-  Perimetro dell'area
-  Perimetro dei lotti
-  Verde pubblico
-  Verde privato
-  Aree edificabili e superfici coperte
-  Viabilità interna
-  Percorsi pedonali

**SCHEDA M - LOCALITA' MASSIGNANO:
AREA COMMERCIALE
VIA SAN GIOVANNI IN MARIGNANO**

**SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO
SCALA 1:1000**

4.C SCHEDE PROGETTO RECEPITE DAL PRG PREVIGENTE

APRI - Strada Provinciale n.47

L'area di trasformazione, già prevista nel Piano Regolatore vigente, è finalizzata al completamento e alla riqualificazione del tessuto urbano adiacente.

Per facilitare l'attuazione dell'intervento, l'area progetto è stata divisa in 2 sub-comparti (a-b).

a) Modalità di attuazione:	intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato	
b) St = 6.400 mq	sub-comparto a) St = 3.800 mq sub-comparto b) St = 2.600 mq	
c) Normativa funzionale:		
Usi previsti:	U1/1, U4/1, U4/9, U5/6, U6/1, U6/2, U6/4.	
Usi regolati:	U4/1, U4/9 = max 20% Su	
d) Parametri urbanistici ed edilizi:		
Ut = 2.000 mq/ha		
H = max 7,5 ml		
e) Su = 1.280 mq	sub-comparto a) Su = 760 mq sub-comparto b) Su = 520 mq	
f) Aree pubbliche: (50% St):		
sub-comparto a)	Verde = 900 mq	Strade = 1.000 mq
sub-comparto b)	Parcheggi = 600 mq	Strade = 700 mq
	<hr/>	
	Totale = 3.200 mq	

di cui quantificabili come standard 1.500 mq (600 mq di parcheggi e 900 mq di verde).

La convenzione del progetto planivolumetrico convenzionato dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto.

g) **Prescrizioni geologiche:**

La fattibilità delle previsioni urbanistiche è subordinata alle indicazioni delle analisi geologiche specialistiche (vedi carte di Vocazionalità e fattibilità delle previsioni urbanistiche - scala 1 : 2000) e nelle relative schede.

In particolare:

- si dovrà prevedere soluzioni per limitare l'azione erosiva e dilavante delle acque provenienti da monte;
- sono valide, contro il rischio di inquinamento della falda, le prescrizioni sui pozzi e sulle acque reflue.

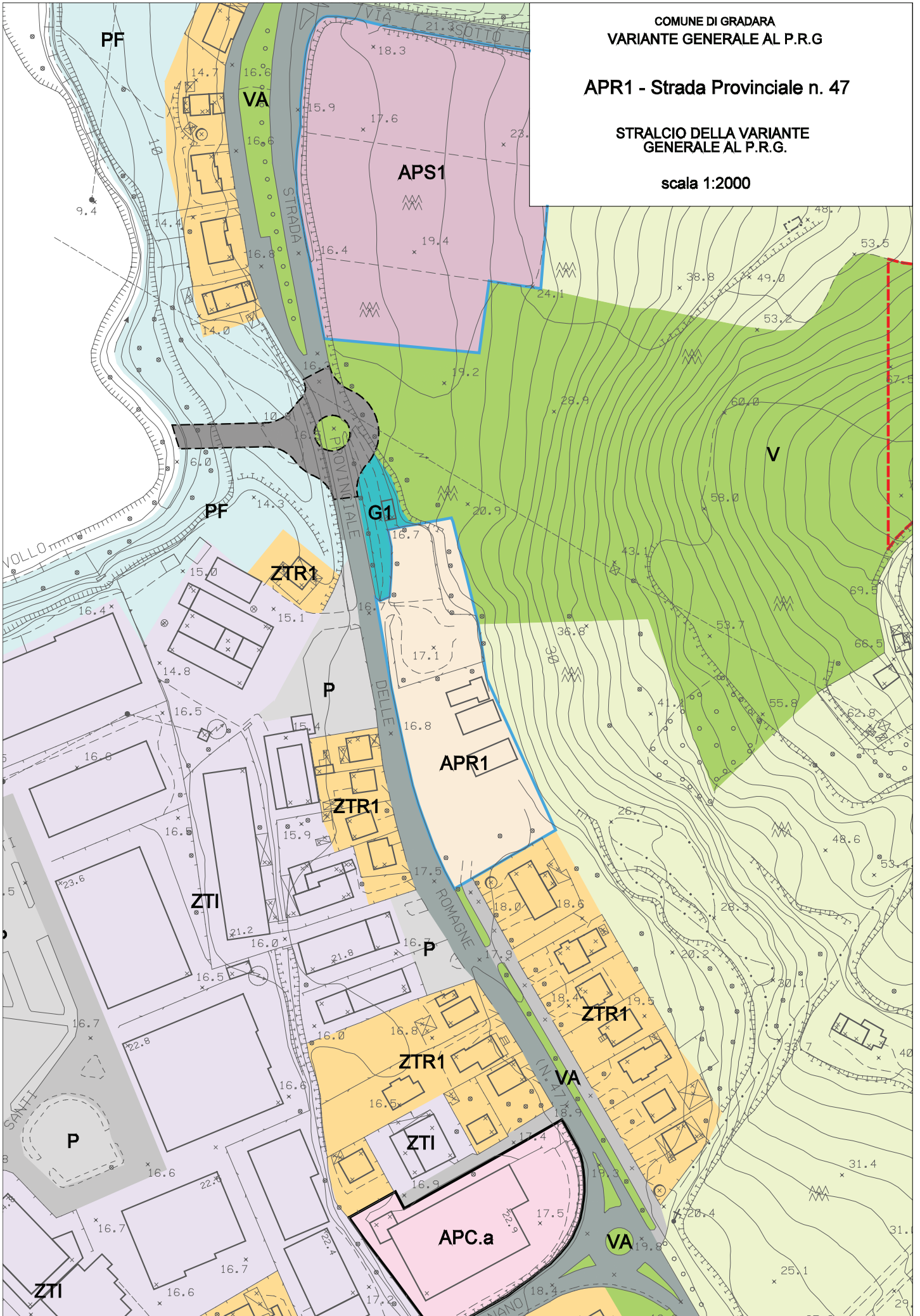
h) **Prescrizioni specifiche:**

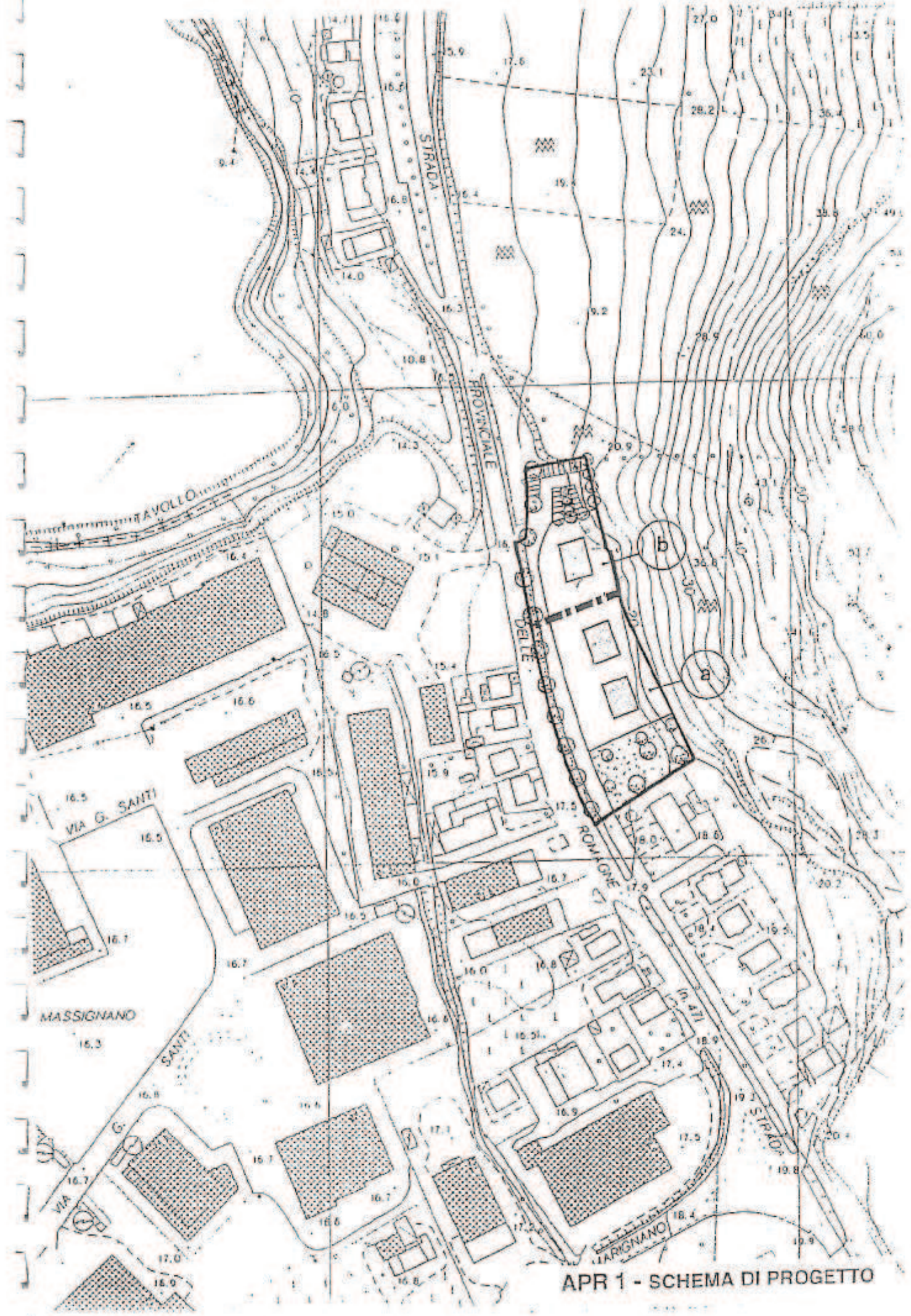
L'ambito di versante individuato all'interno dell'area progetto, dovrà rimanere ineditato a verde privato.

APR1 - Strada Provinciale n. 47

STRALCIO DELLA VARIANTE
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000





APR 1 - SCHEMA DI PROGETTO

APR 2- Via S. Giovanni in Marignano - Campo sportivo

L'area di trasformazione già prevista nel Piano Regolatore vigente, è finalizzata alla riqualificazione e alla ridefinizione del tessuto urbano di Fanano bassa.

La proposta destina una consistente porzione d'area a parco urbano, a completamento e a integrazione del parco fluviale.

- a) Modalità di attuazione: intervento preventivo
- b) $St = 21.000$ mq
- c) Normativa funzionale:
Usi previsti: U1/1, U4/6, U5/6, U6/1, U6/2, U6/4.
Usi regolati: U4/6 = max 30%Su.
- d) Parametri urbanistici ed edilizi:
 $Ut = 2.000$ mq/ha
 $H = \max 7,5$ ml
- e) $Su = 4.200$ mq
- f) Aree pubbliche (50% St):
Strade = 1.300 mq
Parcheggi = 1.300 mq
Verde = 7.900 mq
totale = 10.500 mq

di cui quantificabili come standard 9.200 mq (1.300 mq di parcheggi e 7.900 mq di verde).

La convenzione dell'intervento preventivo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto.

- g) Prescrizioni geologiche:

La fattibilità delle previsioni urbanistiche è subordinata alle indicazioni delle analisi geologiche specialistiche (vedi carte di Vocuzionalità e fattibilità delle previsioni urbanistiche - scala 1 : 2000) e nelle relative schede.

In particolare:

- la sicurezza dell'area nei confronti del rischio di esondazione e di allagamenti è strettamente legata all'effettuazione degli interventi di riqualificazione idraulica del sistema costituito dal torrente Tavollo e dal "Fosso della Fornace";
- sono valide, contro il rischio di inquinamento della falda, le prescrizioni sui pozzi e sulle acque reflue;
- la superficie topografica in corrispondenza della sede degli edifici andrà lievemente innalzata, limitando i piani interrati o seminterrati;
- andrà per contro ribassato il terreno della zona destinata a verde.

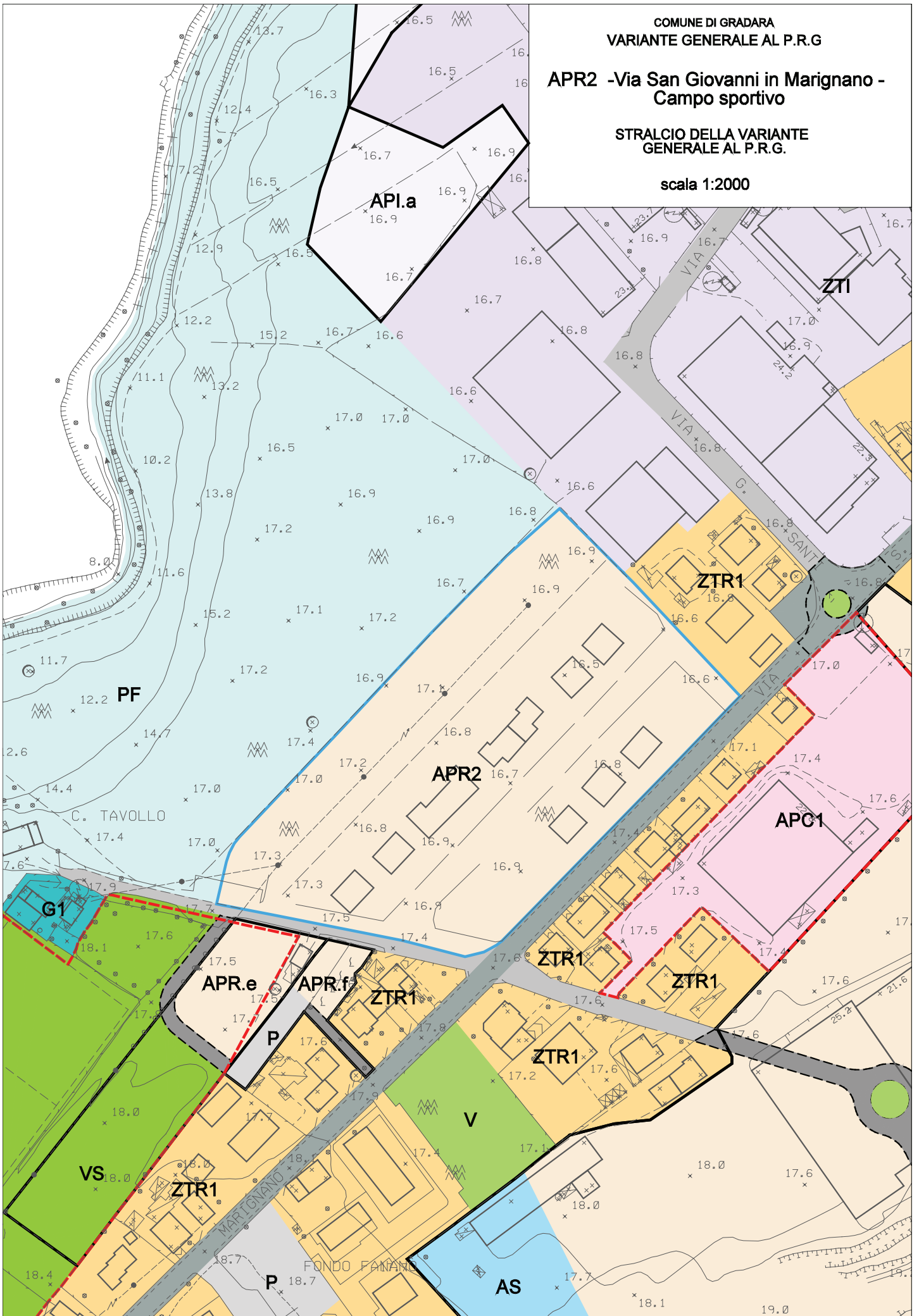
h) **Prescrizioni specifiche:**

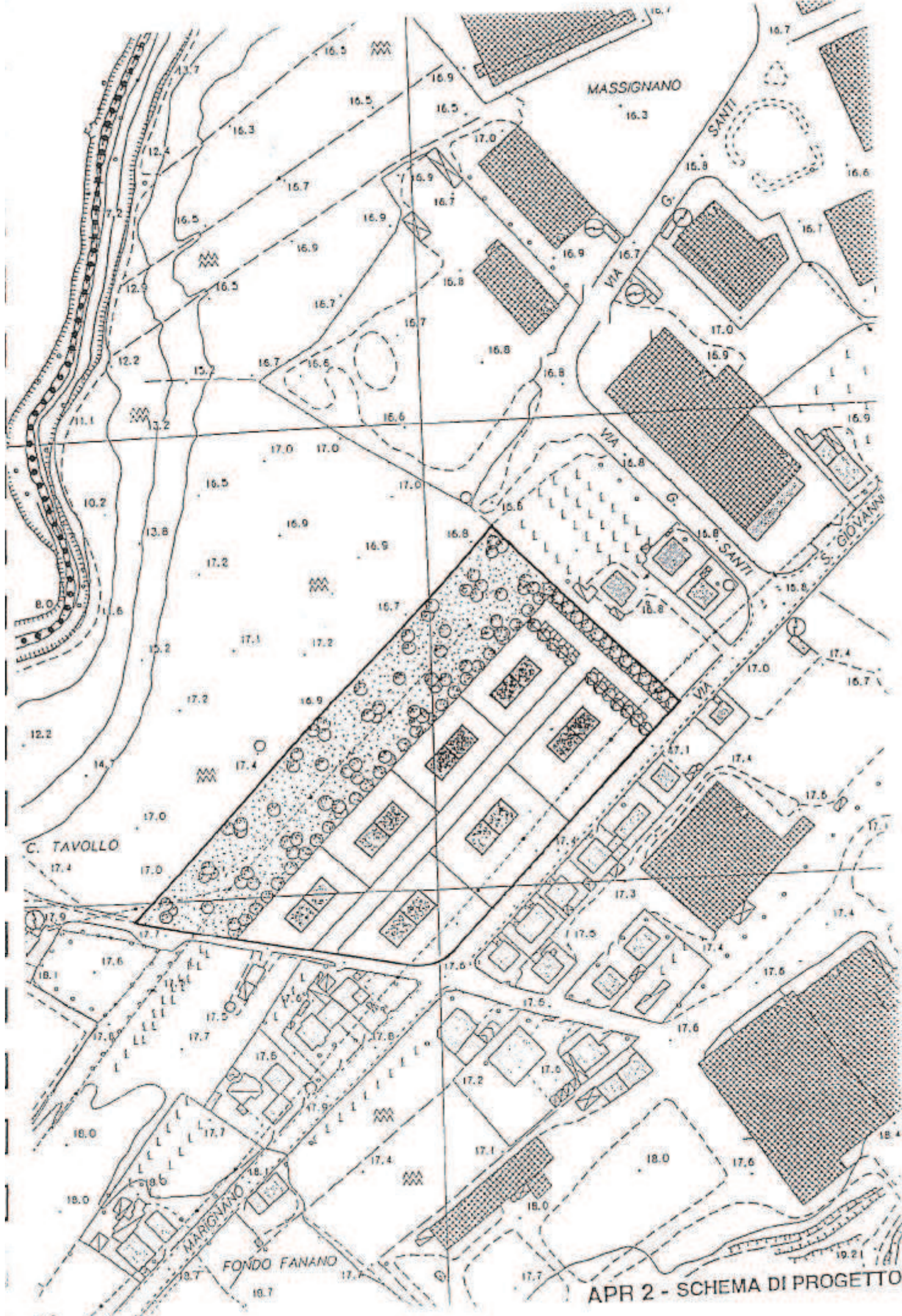
Il verde pubblico, a completamento del parco fluviale dovrà avere caratteristiche di verde boscato.

**APR2 -Via San Giovanni in Marignano -
Campo sportivo**

STRALCIO DELLA VARIANTE
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000





APR 2 - SCHEMA DI PROGETTO

APR 6 - Via Serra

Si tratta di un'area di trasformazione che completa e rimargina la parte sud-ovest del tessuto urbanizzato di Fanano bassa.

- a) Modalità di attuazione: intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato
- b) $St = 8.200 \text{ mq}$
- c) Normativa funzionale:
Usi previsti: U1/1, U5/6, U6/1, U6/2, U6/4.
- d) Parametri urbanistici ed edilizi:
 $Ut = 2.000 \text{ mq/ha}$
 $H = \text{max } 7,5 \text{ ml}$
- e) $Su = 1.640 \text{ mq}$
- f) Aree pubbliche (50% St):
- | | |
|-------------|-----------------|
| Strade = | 1.200 mq |
| Verde = | 1.700 mq |
| Parcheggi = | <u>1.200 mq</u> |
| totale = | 4.100 mq |

di cui quantificabili come standard 2.900 mq (1.700 mq di verde e 1.200 mq di parcheggi).

La convenzione del progetto planivolumetrico convenzionato dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto.

g) **Prescrizioni geologiche:**

La fattibilità delle previsioni urbanistiche è subordinata alle indicazioni delle analisi geologiche specialistiche (vedi carte di Vocazionalità e fattibilità delle previsioni urbanistiche - scala 1 : 2000) e nelle relative schede.

In particolare:

- è necessario prevedere la regimazione delle acque provenienti da monte in modo da evitare ristagni, migliorando il fosso di scolo esistente;
- sono valide, contro il rischio di inquinamento della falda, le prescrizioni sui pozzi e sulle acque reflue.

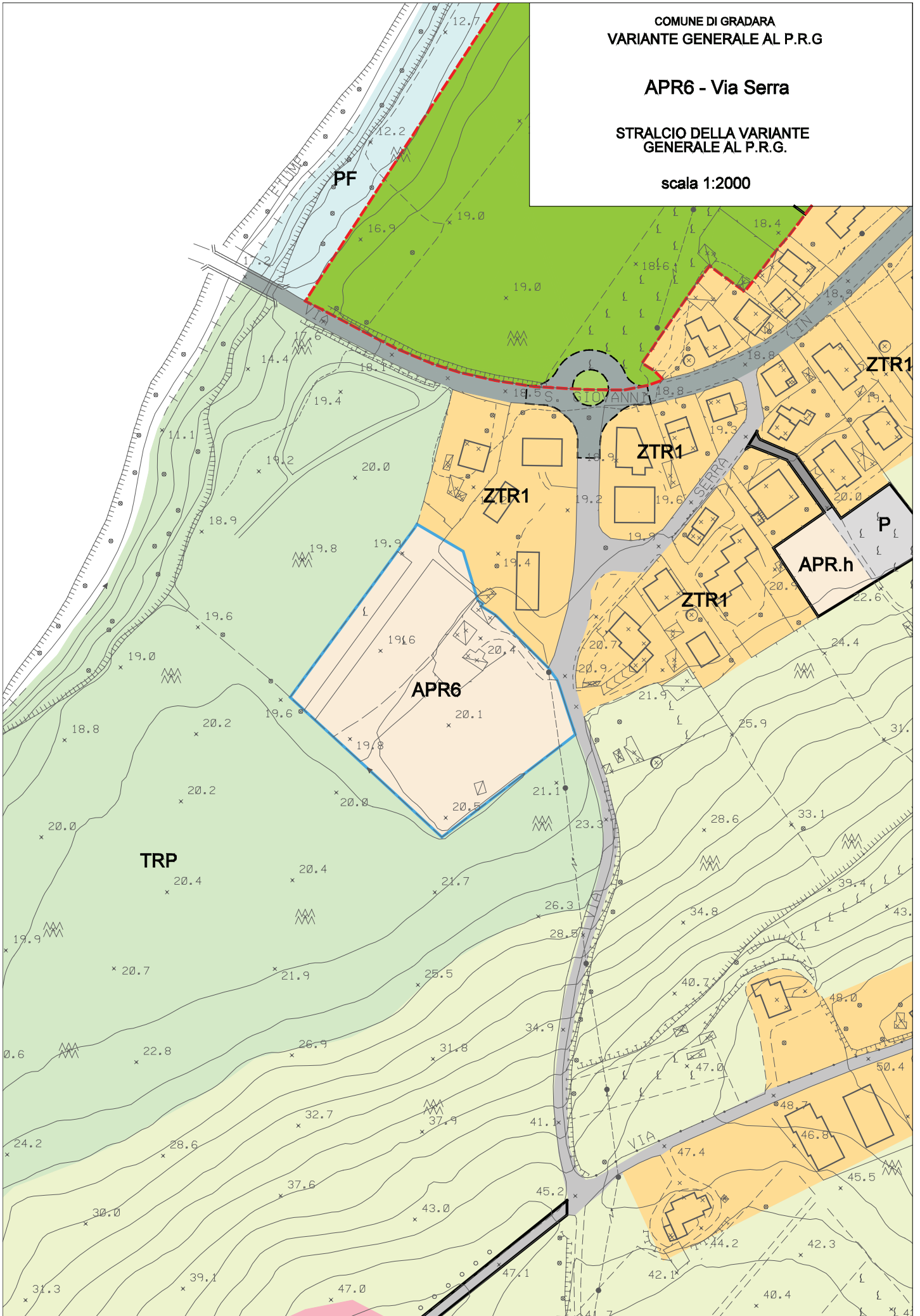
g) **Prescrizioni geologiche:**

La fattibilità delle previsioni urbanistiche è subordinata alle indicazioni delle analisi geologiche specialistiche (vedi carte di Vocazionalità e fattibilità delle previsioni urbanistiche - scala 1 : 2000) e nelle relative schede.

APR6 - Via Serra

STRALCIO DELLA VARIANTE
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000





APR 6 - SCHEMA DI PROGETTO

APR 7- Fanano sud

Si tratta di un'area di trasformazione che ricuce e completa l'ambito sud di Fanano bassa.


La proposta prevede di integrare la viabilità esistente con quella prevista e in modo particolare con quella dell'area progetto APC1 (ex Fornace).

- a) **Modalità di attuazione:** intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato
- b) **St = 8.360 mq**
- c) **Normativa funzionale:**
Usi previsti: U1/1, U5/6, U6/1, U6/2, U6/4.
- d) **Parametri urbanistici ed edilizi:**
Ut = 2.000 mq/ha
H = max 7,5 ml
- e) **Su = 1.672 mq**
- f) **Aree pubbliche (50% St):**
- | | |
|-------------|-----------------|
| Strade = | 1.300 mq |
| Parcheggi = | 700 mq |
| Verde = | <u>2.180 mq</u> |
| totale = | 4.180 mq |

di cui quantificabili come standard 2.280 mq (700 mq di parcheggi e 2.180 mq di verde).

La convenzione del progetto planivolumetrico convenzionato dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto.

- g) **Prescrizioni geologiche:**
La fattibilità delle previsioni urbanistiche è subordinata alle indicazioni delle analisi geologiche specialistiche (vedi carte di Vocazionalità e fattibilità delle previsioni urbanistiche - scala 1 : 2000) e nelle relative schede.
In particolare:
- è preferibile, in questo tratto, non intubare ulteriormente il "Fosso della Fornace".
 - la sicurezza dell'area nei confronti del rischio di esondazione e di allagamenti è strettamente legata all'effettuazione degli interventi di



riqualificazione idraulica del sistema costituito dal torrente Tavollo e dal "Fosso della Fornace";

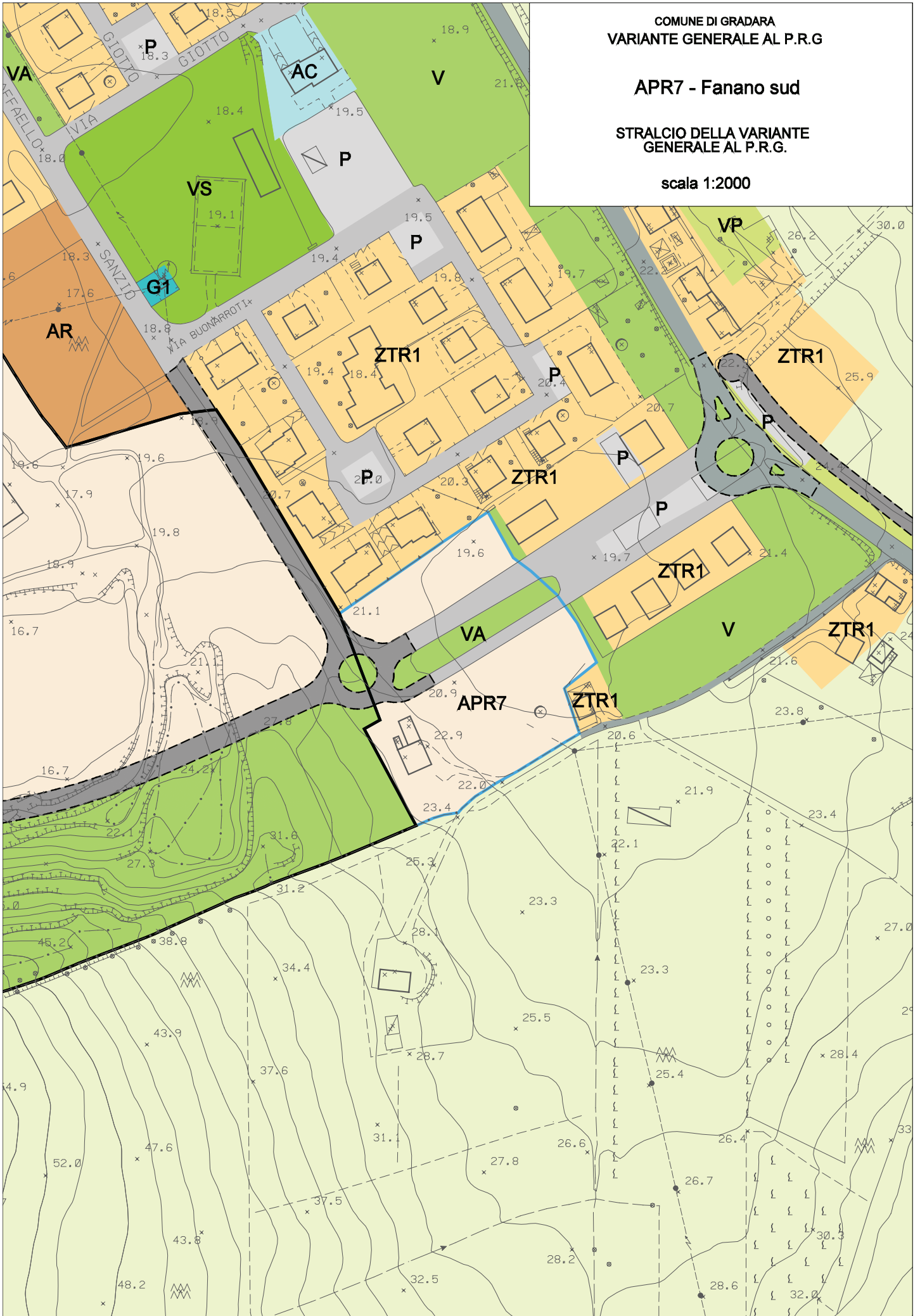
- sono valide, contro il rischio di inquinamento della falda, le prescrizioni sui pozzi e sulle acque reflue.

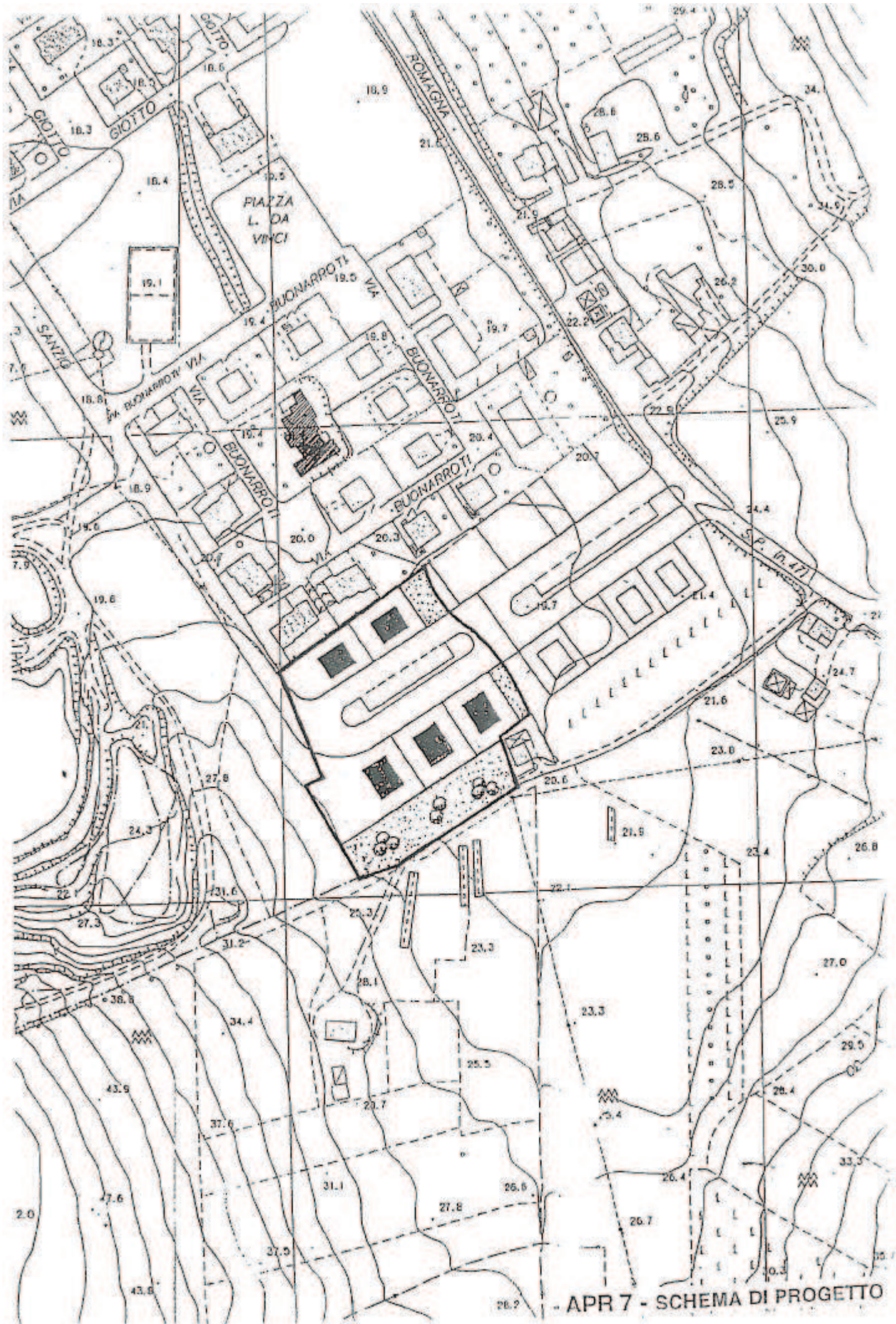
COMUNE DI GRADARA
VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

APR7 - Fanano sud

STRALCIO DELLA VARIANTE
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000





- APR 7 - SCHEMA DI PROGETTO

APR 8 - Via Fontanina - Via Cattolica

Si tratta di un'area interstiziale interclusa nel tessuto urbano del capoluogo, già prevista nel Piano Regolatore vigente. La proposta progettuale contribuisce al completamento e alla riqualificazione del nucleo centrale di Gradara.

Per facilitare l'attuazione dell'intervento, l'area progetto è stata divisa in 3 sub-comparti (a-b-c).

a)	Modalità di attuazione:	intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato
b)	St = 8.600 mq	sub-comparto a) St = 3.000 mq sub-comparto b) St = 1.900 mq sub-comparto c) St = 3.700 mq
c)	Normativa funzionale: Usi previsti;	U1/1, U5/6, U6/1, U6/2, U6/4.
d)	Parametri urbanistici ed edilizi: Ut = 2.000 mq/ha H = max 7,5 ml	
e)	Su = 1.720 mq	sub-comparto a) Su = 600 mq sub-comparto b) Su = 380 mq sub-comparto c) Su = 740 mq
f)	Aree pubbliche (50% St): sub-comparto a) sub-comparto b) sub-comparto c) Parcheggi = 1.100 mq	Verde = 1.250 mq Strade = 250 mq Verde = 650 mq Strade = 300mq Verde = 500 mq Strade = 250mq
		----- Totale = mq 4.300

di cui quantificabili come standard 3.500 mq (2.400 mq di verde e 1.100 mq di parcheggi).

La convenzione del progetto planivolumetrico convenzionato dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto.

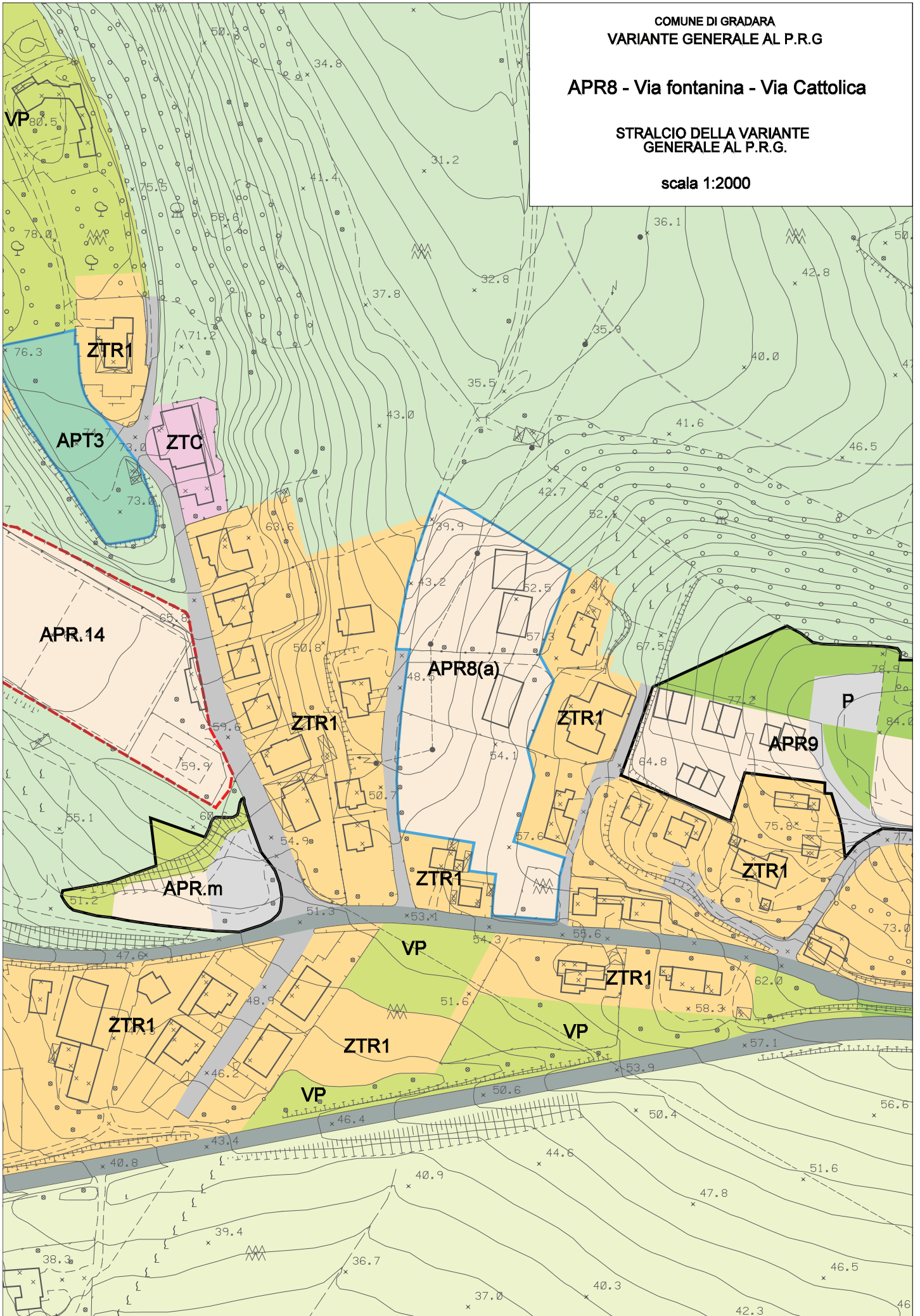
g) **Prescrizioni geologiche:**

La fattibilità delle previsioni urbanistiche è subordinata alle indicazioni delle analisi geologiche specialistiche (vedi carte di Vocazionalità e fattibilità delle previsioni urbanistiche - scala 1 : 2000) e nelle relative schede.

APR8 - Via fontanina - Via Cattolica

STRALCIO DELLA VARIANTE
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000





APR 8 - SCHEMA DI PROGETTO

APR 9 – VIA TRE ULIVI

Si tratta di un'area interstiziale interclusa nel tessuto urbano del capoluogo, già prevista nel Piano Regolatore vigente.

La proposta progettuale contribuisce al completamento e alla riqualificazione del nucleo centrale di Gradara.

Per facilitare l'attuazione dell'intervento, l'area progetto è stata divisa in 2 sub-comparti (a-b).

- a) **Modalità di attuazione:** intervento preventivo
- b) **St** = 10.100 mq
sub-comparto a) **St** = 5.800 mq
sub-comparto b) **St** = 4.300 mq.
- c) **Normativa funzionale:**
Usi previsti: U1/1, U4/6, U5/6, U6/1, U6/2
U6/4
Usi regolati: U4/6 = max 30%Su
- d) **Parametri urbanistici ed edilizi:**
Ut = 2.000 mq/ha
H = max 7,5 ml
- e) **Su** = 2.020 mq
sub-comparto a) **Su** = 1.160 mq
sub-comparto b) **Su** = 860 mq

f) **Aree pubbliche** (50% St)

sub-comparto a) Parcheggi = 465 mq Verde = 1.935 mq Strade = 500 mq

sub-comparto b) Verde = 1.930 mq Strade = 220 mq

Totale = 5.050

di cui quantificabili come standard 4.330 mq (465 mq di parcheggi e 3.865 mq di verde)

La Convenzione del progetto planivolumetrico convenzionato dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto.

g) **Prescrizioni geologiche:**

La fattibilità delle previsioni urbanistiche è subordinata alle indicazioni delle analisi geologiche specialistiche (Vedi carte di Vocazionalità e fattibilità delle previsioni urbanistiche – scala 1:2000) e nelle relative schede.

In particolare:

- è consigliabile evitare di edificare nella zona prossima al ciglio della scarpata del lato nord dell'area per possibili problemi di instabilità locale che si potrebbero manifestare nel lungo periodo;
- sono da evitare riporti di terreno e scarichi idrici in questo lato, per non innescare azioni erosive.

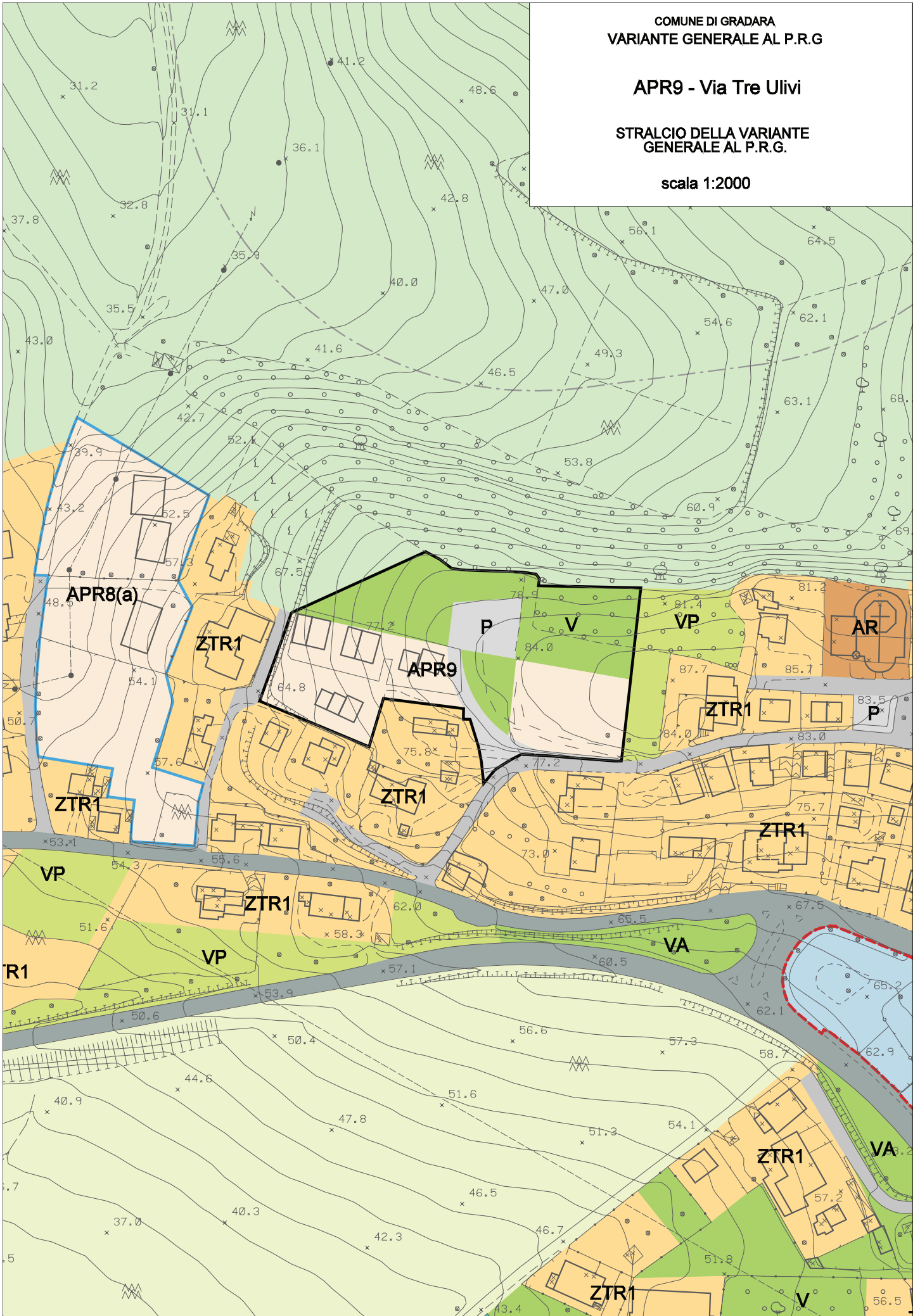
h) **Prescrizioni specifiche:**

L'ambito di versante individuato all'interno dell'area progetto, dovrà rimanere ineditato a verde; analogamente il bosco esistente dovrà rimanere ineditato a verde boscato.

APR9 - Via Tre Ulivi

STRALCIO DELLA VARIANTE
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000



APR 11 – Via Tavullia

Si tratta di un'area di trasformazione già prevista nel Piano Regolatore vigente.

L'area, posta sul crinale di Pieve Vecchia, ha una vocazione prevalentemente residenziale e si raccorda mediante la viabilità di progetto alla lottizzazione adiacente.

La proposta progettuale, a completamento dell'insediamento residenziale, prevede di destinare la parte centrale dell'area a verde pubblico, in modo da garantire un varco prospettico sul crinale che salvaguardi le visuali panoramiche sull'ambiente naturale circostante.

- a) Modalità di attuazione: intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato
- b) $St = 9.490 \text{ mq}$
- c) Normativa funzionale:
usi previsti: U1/1, U5/6, U6/1, U6/2, U6/4.
- d) Parametri urbanistici ed edilizi:
 $Ut = 2.000 \text{ mq/ha}$
 $H = \text{max } 7,5 \text{ ml}$
- e) $Su = 1.960 \text{ mq}$
- f) Aree pubbliche (50% St):

Strade =	1.400 mq
Parcheggi =	900 mq
Verde =	2.600 mq
Totale =	4.900 mq

di cui quantificabili come standard 3.500 mq (900 mq di parcheggi e 2.600 mq di verde).

La convenzione del progetto planivolumetrico convenzionato dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno di area progetto.

- g) Prescrizioni geologiche:

La fattibilità delle previsioni urbanistiche è subordinata alle indicazioni delle analisi geologiche specialistiche (vedi carte di Vocazionalità e fattibilità delle previ-

sioni urbanistiche – scala 1 : 2000) e nelle relative schede.

Il confine a valle dei comparti andrà isolato efficacemente dai possibili richiami gravitativi del versante sottostante con un'adeguata opera strutturale protettiva.

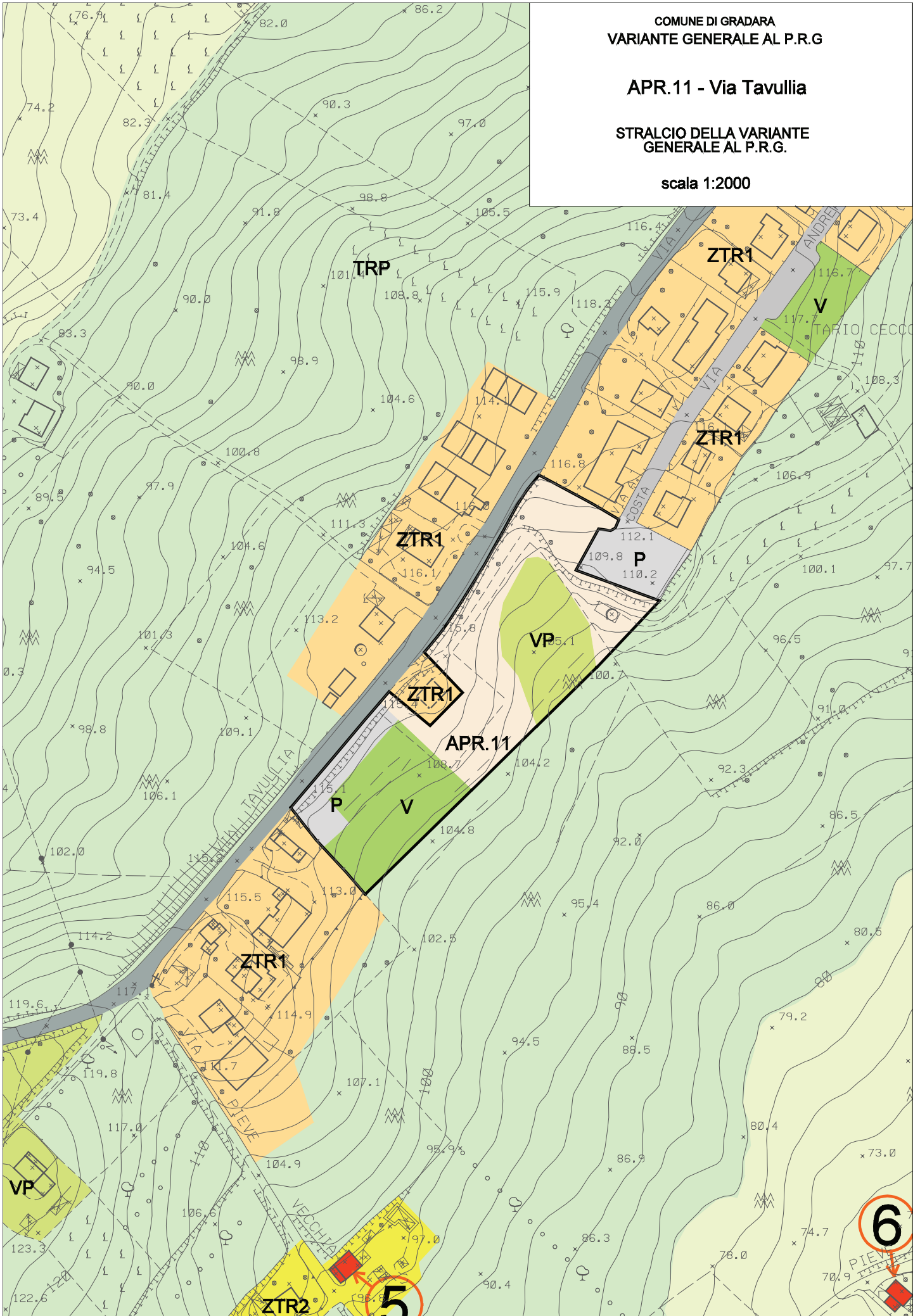
Eventuali innalzamenti della superficie topografica del comparto andranno realizzati preferibilmente con riporti di solo terreno. La realizzazione di eventuali muri di sostegno andrà progettata con tecniche, materiali ed accorgimenti finalizzati alla mitigazione dell'intervento.

COMUNE DI GRADARA
VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

APR.11 - Via Tavullia

STRALCIO DELLA VARIANTE
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000



APR.11 - Via Tavullia

SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

Superficie dell'area = mq. 9.490

Superficie ambito edificabile = mq. 4.520

Su = 1.960 mq

Parcheggio = mq. 900

Verde pubblico = mq. 2.600

LEGENDA

Perimetro dell'area

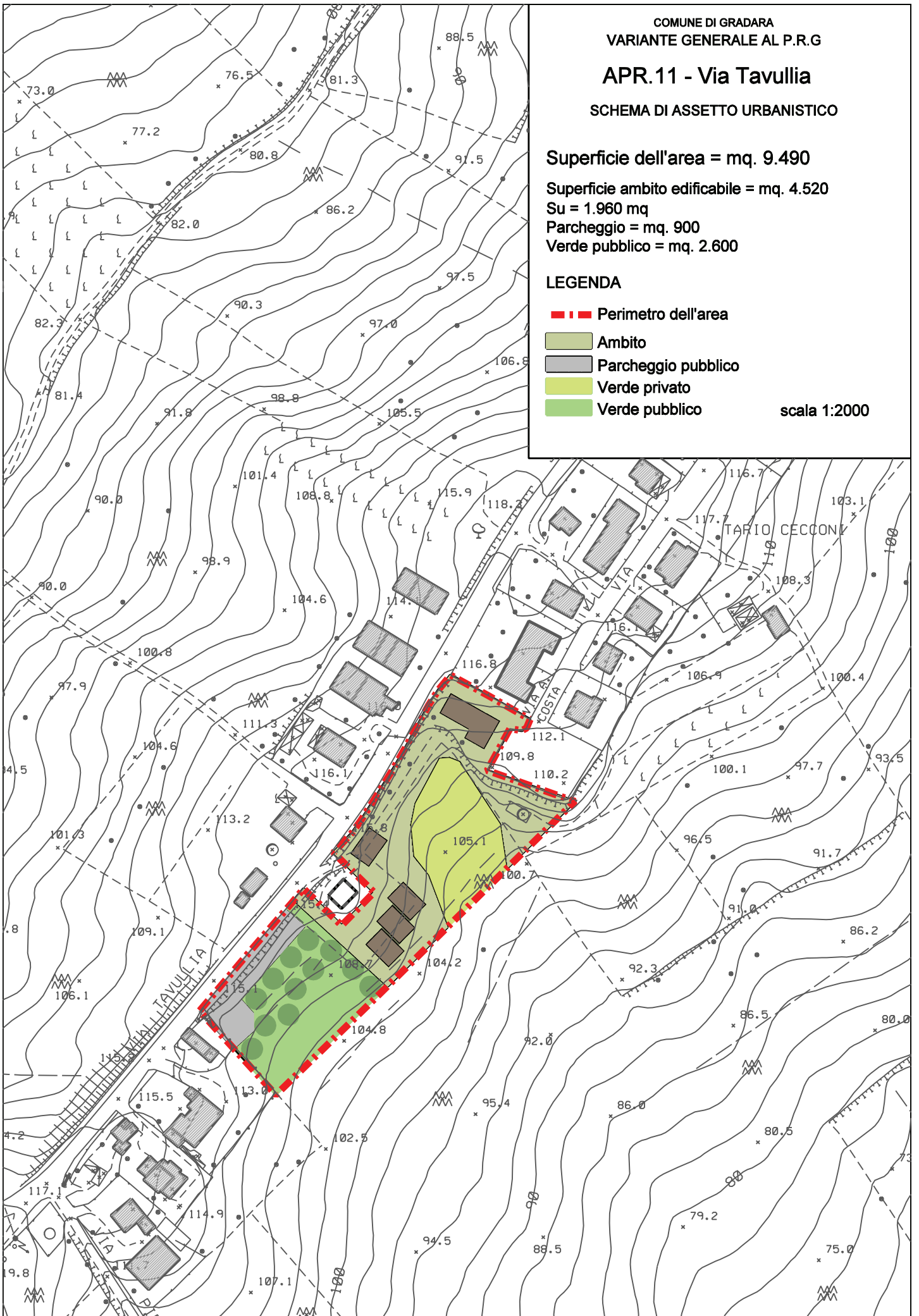
Ambito

Parcheggio pubblico

Verde privato

Verde pubblico

scala 1:2000



APRT 1 - Via Granarola

L'area è posta in prossimità del centro storico di Granarola.

Il progetto è finalizzato alla realizzazione di un complesso residenziale-turistico e di attrezzature commerciali di supporto.

In considerazione delle caratteristiche ambientali del territorio circostante, si prevede il mantenimento di un consistente ambito a verde pubblico boscato.

- a) **Modalità di attuazione:** intervento preventivo
- b) $St = 13.600 \text{ mq}$
- c) **Normativa funzionale:**
Usi previsti: U1/1, U4/1, U5/6, U6/1, U6/2, U6/4, U7/1.
Usi regolati : U4/1 = max 30% Su,
U7/1 = max 70%Su.
- d) **Parametri urbanistici ed edilizi:**
 $U_t = 2.500 \text{ mq/ha}$
 $H = \text{max } 10 \text{ ml}$
- e) $S_u = 3.400 \text{ mq}$
- f) **Aree pubbliche (60% St):**
- | | |
|-------------|---------------|
| Verde = | 6.660 mq |
| Parcheggi = | 800 mq |
| Strade = | <u>700 mq</u> |
| totale = | 8.160 mq |

di cui quantificabili come standard 7.460 mq (6.660 mq di verde e 800 mq di parcheggi).

La convenzione dell'intervento preventivo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto.

- g) **Prescrizioni geologiche:**

La fattibilità delle previsioni urbanistiche è subordinata alle indicazioni delle analisi geologiche specialistiche (vedi carte di Vocazionalità e fattibilità delle previsioni urbanistiche - scala 1 : 2000) e nelle relative schede.

In particolare:

- è preferibile non edificare nella fascia di rispetto individuata per l'amplificazione sismica locale;
- sono necessari interventi di inerbimento permanente e di regimazione idraulica al fine di contrastare il dilavamento del terreno ad opera delle acque ruscellanti.

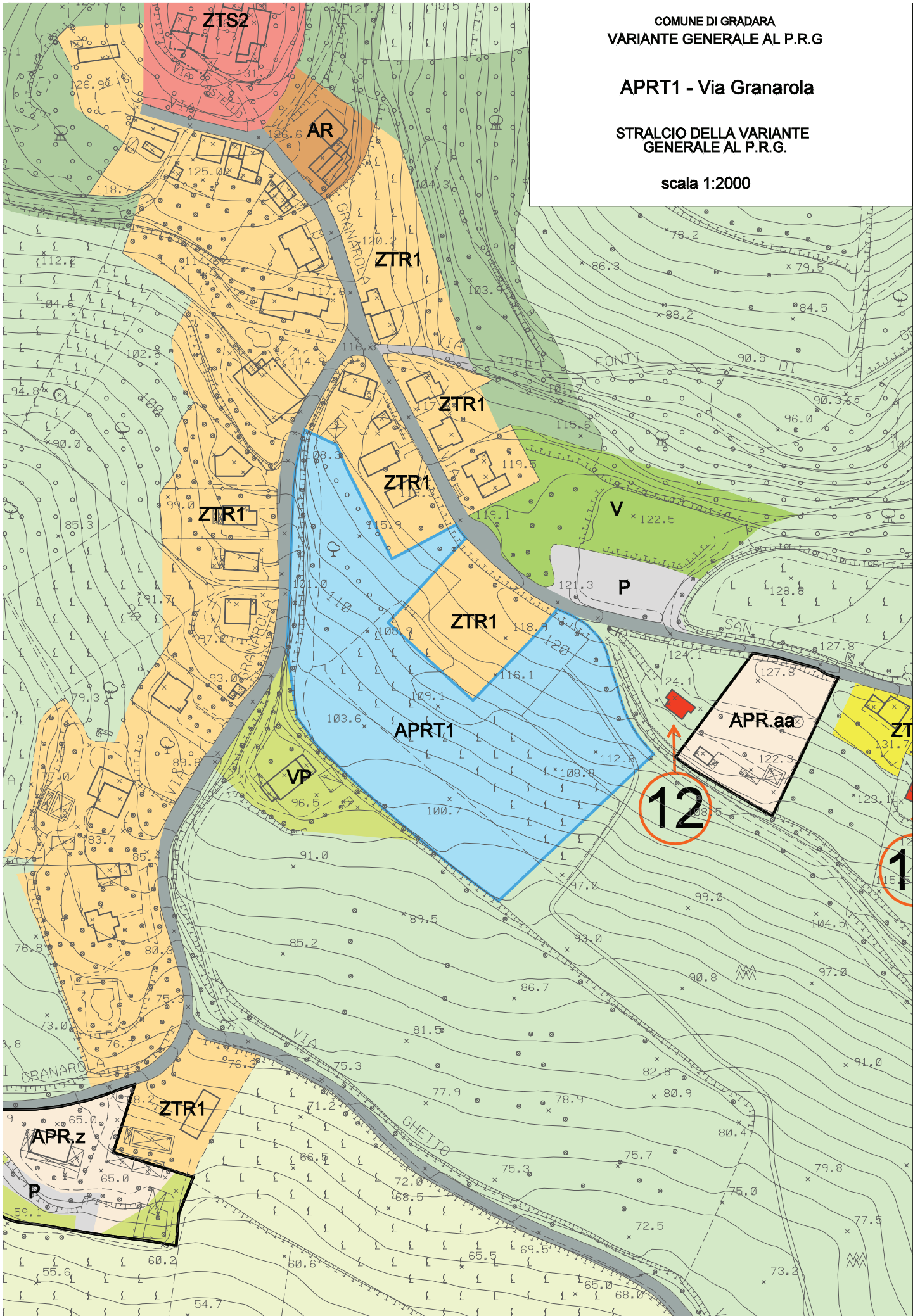
h) **Prescrizioni specifiche:**

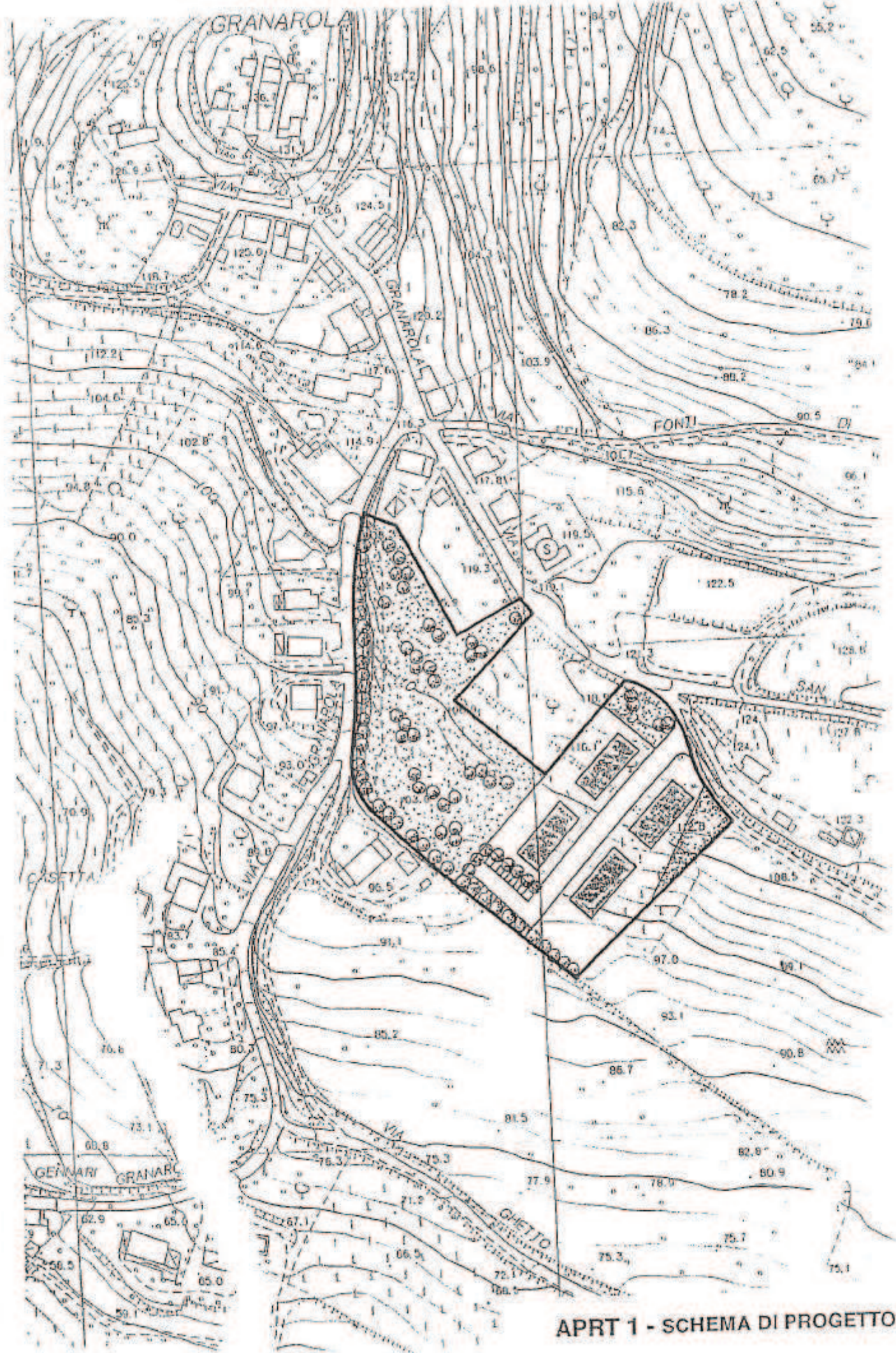
L'ambito di versante individuato all'interno dell'area progetto, dovrà rimanere ineditato a verde privato.

APRT1 - Via Granarola

STRALCIO DELLA VARIANTE
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000





APRT 1 - SCHEMA DI PROGETTO

APP 2 - Via Pesaro

L'intervento destina una consistente parte dell'area a parcheggio e verde e una parte a residenza.

La proposta progettuale contribuisce al completamento e alla riqualificazione dell'ambiente urbano circostante.

- a) **Modalità di attuazione:** intervento preventivo
- b) $St = 11.400$ mq
- c) **Normativa funzionale:**
Usi previsti: U1/1, U4/6, U6/1, U6/2, U6/4
Usi regolati: U4/6 = max 70% Su.
- d) **Parametri urbanistici ed edilizi:**
 $Ut = 1.000$ mq/ha
 $H = \max 6,5$ ml
- e) $Su = 1.140$ mq
- f) **Aree pubbliche (70% St):**
- | | |
|-------------|-----------------|
| Strade = | 1.100 mq |
| Parcheggi = | 2.400 mq |
| Verde = | <u>4.480 mq</u> |
| totale = | 7.980 mq |

di cui quantificabili come standard 6.880 mq (2.400 mq di parcheggi e 4.480 mq di verde)

In conseguenza dell'intervento preventivo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto.

- g) **Prescrizioni geologiche:**

La fattibilità delle previsioni urbanistiche è subordinata alle indicazioni delle analisi geologiche specialistiche (vedi carte di Vocazionalità e fattibilità delle previsioni urbanistiche - scala 1 : 2000) e nelle relative schede.

In particolare è necessario prevedere soluzioni per regolamentare il deflusso superficiale delle acque.

h) **Prescrizioni specifiche:**

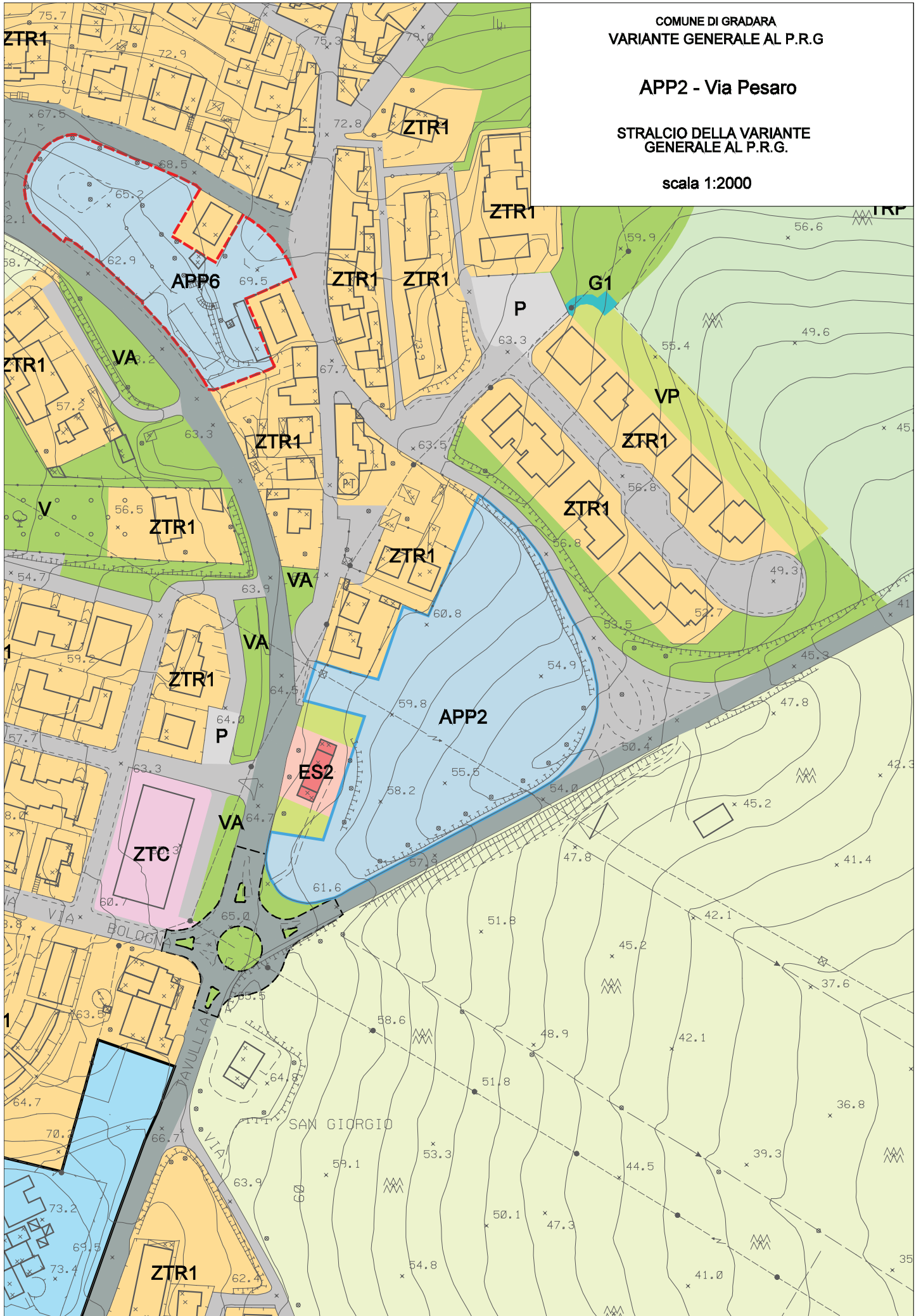
La parte centrale dell'area è interessata dall'attraversamento della linea di alta tensione per la quale dovranno essere verificate le relative fasce di rispetto.

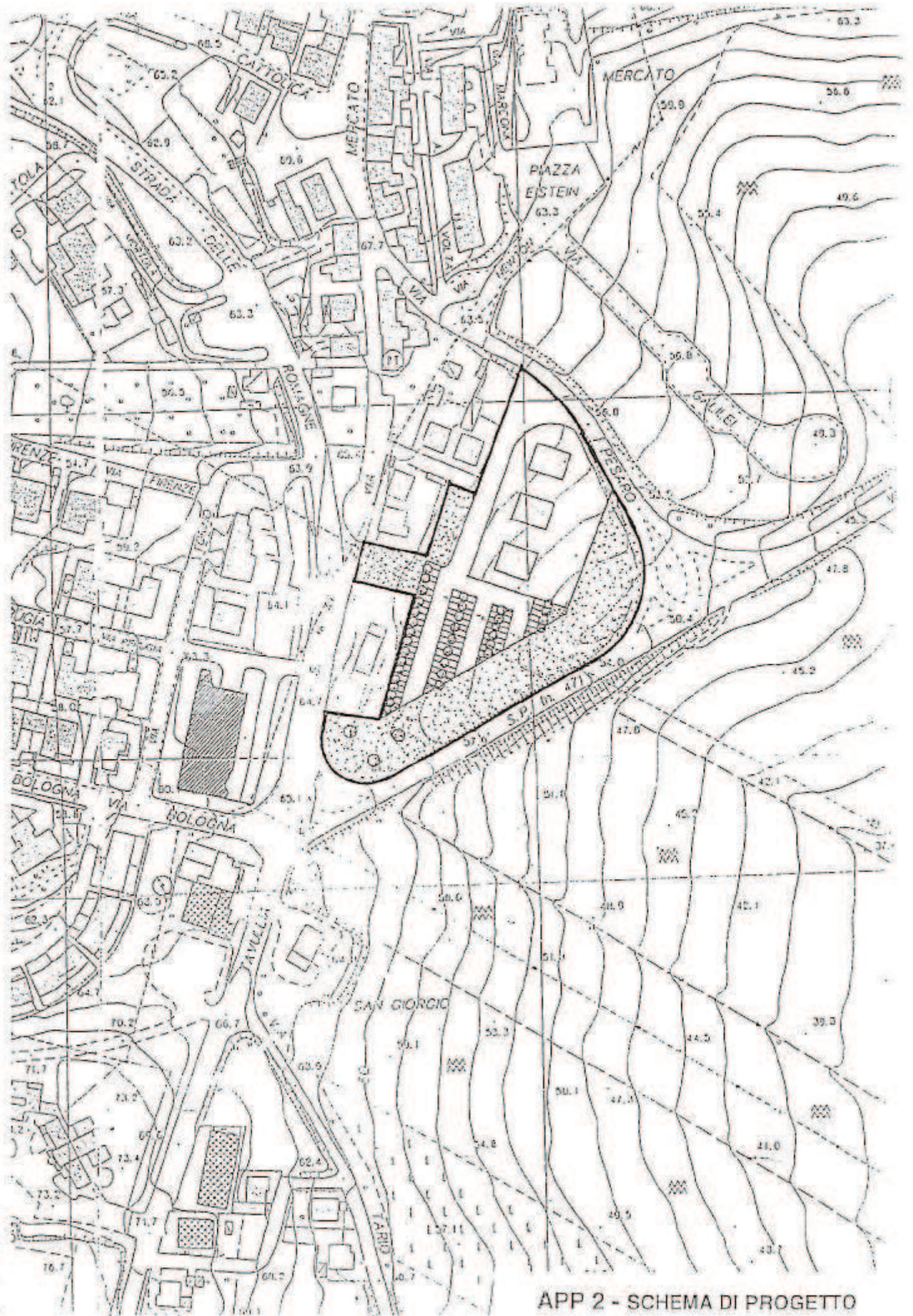
COMUNE DI GRADARA
VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

APP2 - Via Pesaro

STRALCIO DELLA VARIANTE
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000



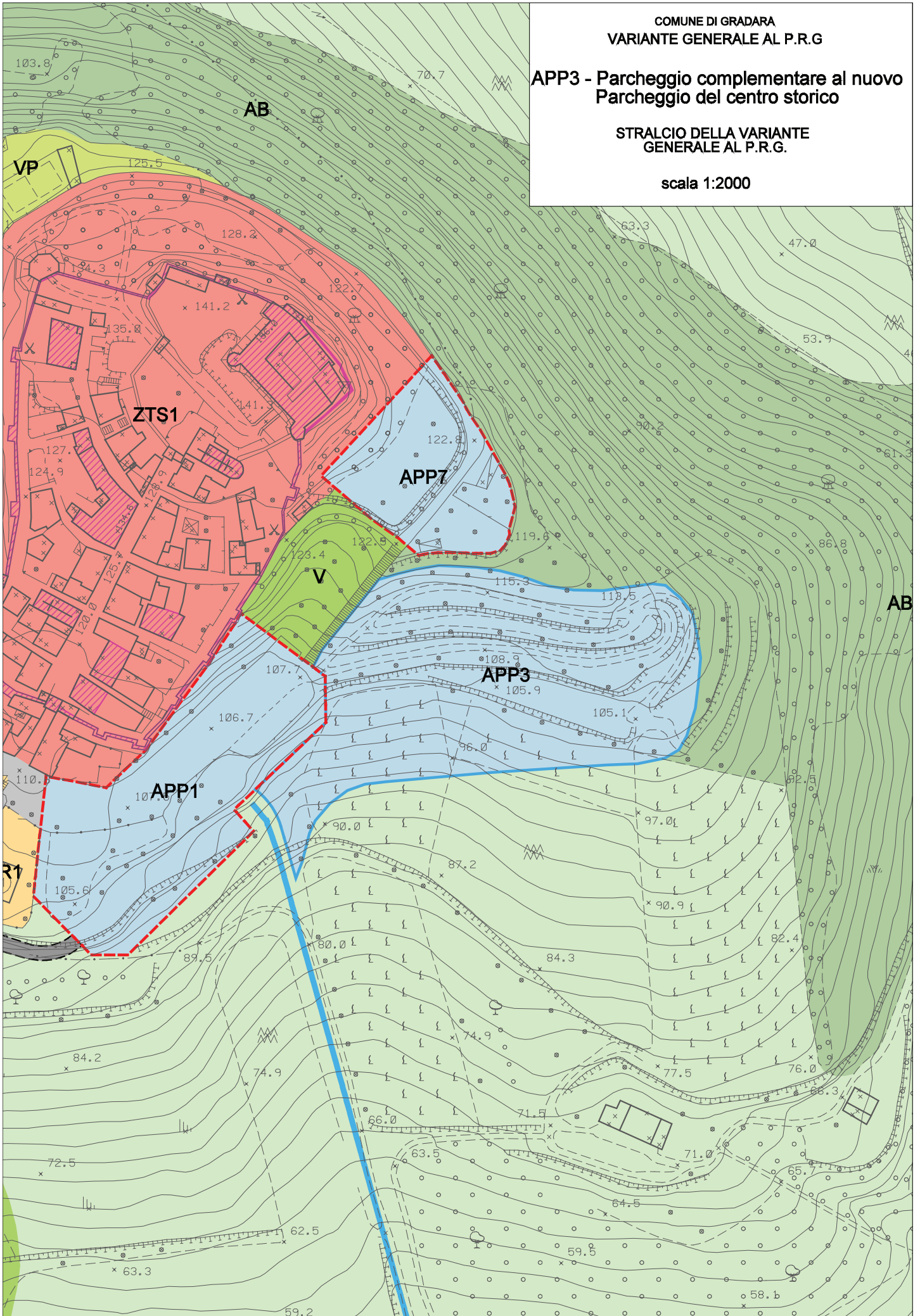


APP 2 - SCHEMA DI PROGETTO

**APP3 - Parcheggio complementare al nuovo
Parcheggio del centro storico**

STRALCIO DELLA VARIANTE
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000



APT 1 - Villa Mattarazzo

L'area, posta in località "Monte Farneto", già individuata per insediamenti turistico - ricettivi nel Piano Regolatore vigente, comprende il complesso edificato della villa e il parco circostante.

La proposta è finalizzata al recupero della villa, attribuendo una vocazione turistico-ricettiva all'intero complesso, in particolare attraverso il mantenimento e l'accrescimento delle qualità ambientali complessive, tipologiche del manufatto (in particolare delle essenze del parco della villa) e tramite la realizzazione di un "Centro Congressi" e delle relative strutture di servizio.

- a) **Modalità di attuazione:** intervento preventivo
- b) **St = 86.500 mq**
- c) **Normativa funzionale:**
Usi previsti: U1/1, U5/1, U5/2, U5/6, U6/1, U6/2, U6/4, U7/1.
Usi regolati : U1/1 = max 5% Su
U5/1 = minimo 30 %Su.
U7/1 = max 20% Su,
- d) **Parametri urbanistici ed edilizi:**
Ut = 460 mq/ha
H = max 7,5 ml
- e) **Su = 3.979 mq**
Spetterà al piano attuativo la definizione puntuale del rapporto tra Su fuori terra e Su interrata e/o seminterrata.
- f) **Aree pubbliche e/o di uso pubblico (65% St):**
- | | | |
|-----------------------------------|----------|-----------------|
| Verde privato di uso pubblico | = | 52.000 mq |
| Parcheggi privati di uso pubblico | = | <u>5.000 mq</u> |
| | totale = | 57.000 mq |

La convenzione dell'intervento preventivo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, e/o garantire all'uso pubblico, fatta salva la dotazione obbligatoria di standard da cedere all'interno del piano attuativo ai sensi della legislazione regionale vigente.

g) **Prescrizioni geologiche:**

La fattibilità delle previsioni urbanistiche è subordinata alle indicazioni delle analisi geologiche specialistiche (vedi carte di Vocazionalità e fattibilità delle previsioni urbanistiche - scala 1 : 2000) e nelle relative schede.

In particolare:

- la zona di versante è la più sfavorita all'edificazione, in questa zona è necessario non effettuare consistenti sbancamenti e riporti di terreno, e evitare di immettere scarichi idrici al fine di non innescare ulteriori azioni erosive;
- sono necessari interventi di regimazione idraulica e di inerbimento del terreno per limitare i fenomeni erosivi e di dilavamento già presenti.

h) **Prescrizioni specifiche:**

Il progetto planivolumetrico dovrà tenere in particolare considerazione le caratteristiche tipologiche della villa e le caratteristiche ambientali di tutte le aree verdi di pertinenza.

La convenzione dovrà disciplinare, oltre alle specifiche destinazioni d'uso, le modalità di gestione per garantire un uso anche pubblico, espressamente regolamentato, di parte delle aree e delle eventuali attrezzature sportive e ricreative.

In particolare :

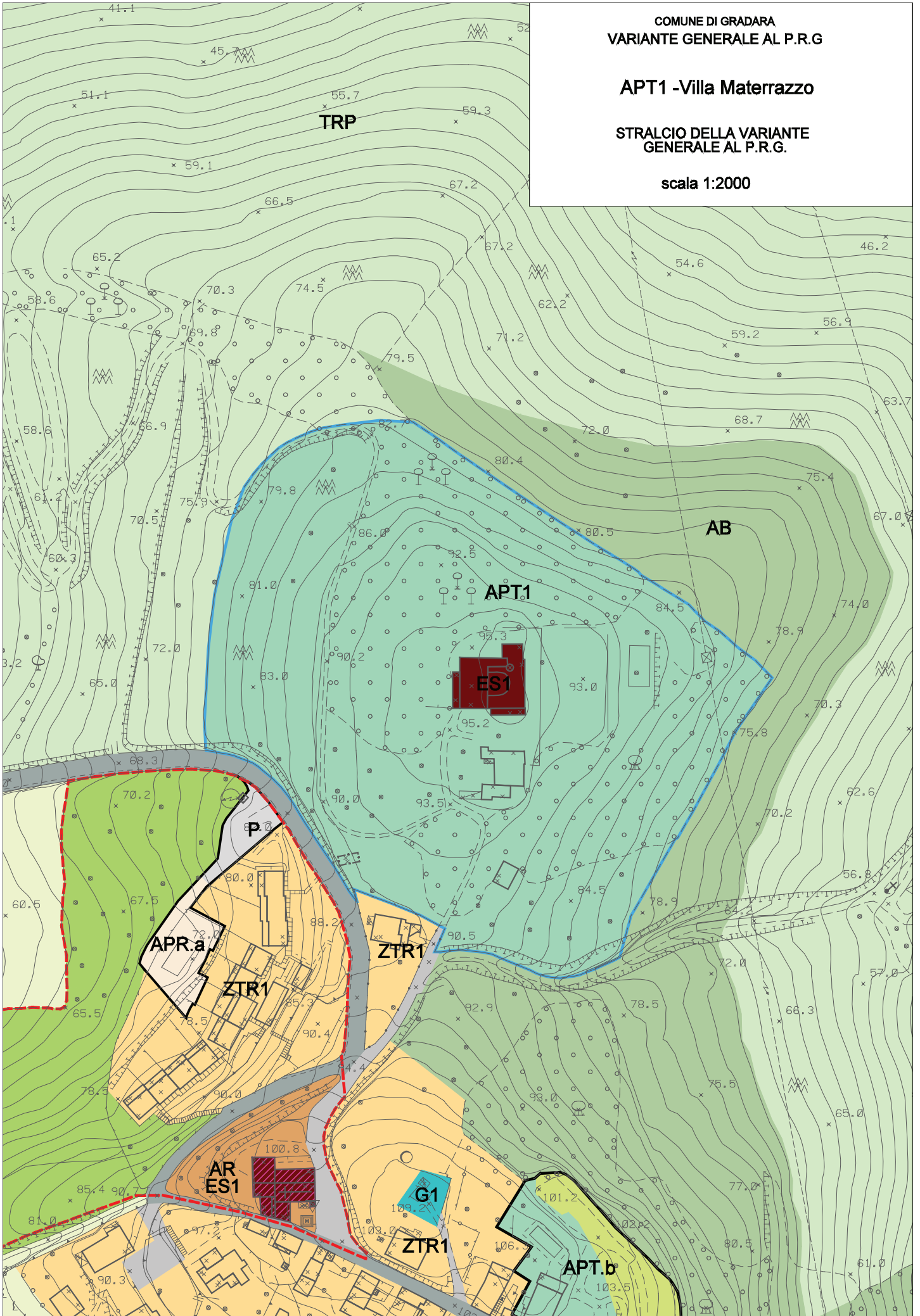
- gli interventi sugli edifici dovranno avere carattere conservativo e di recupero per quanto riguarda l'impianto volumetrico generale della villa;
- le volumetrie seminterrate non dovranno modificare i profili piani - altimetrici esistenti , se non per i lucernari, i volumi tecnici di areazione, di illuminazione, etc.;
- la viabilità di accesso al Centro Congressi dovrà rimanere invariata nel suo attuale tracciato e dovrà essere realizzata con soluzioni a basso impatto paesaggistico (fastricature drenanti, acciottolati, etc.);
- la previsione di nuovi parcheggi non dovrà alterare i profili esistenti in particolare le piazzole dovranno essere protette e schermate dalla vegetazione esistente o integrate con nuove essenze e il fondo delle stesse dovrà essere consolidato con elementi drenanti e piantumato a verde;
- l'area a parco dovrà essere restaurata con particolare attenzione alle essenze arboree di pregio.

COMUNE DI GRADARA
VARIANTE GENERALE AL P.R.G

APT1 -Villa Materrazzo

STRALCIO DELLA VARIANTE
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000



APT 3 - Via Monte Formica

Il progetto prevede la realizzazione di una struttura alberghiera .

La parte sud dell'area è destinata a parcheggio, prevalentemente a servizio dell'impianto sportivo adiacente.

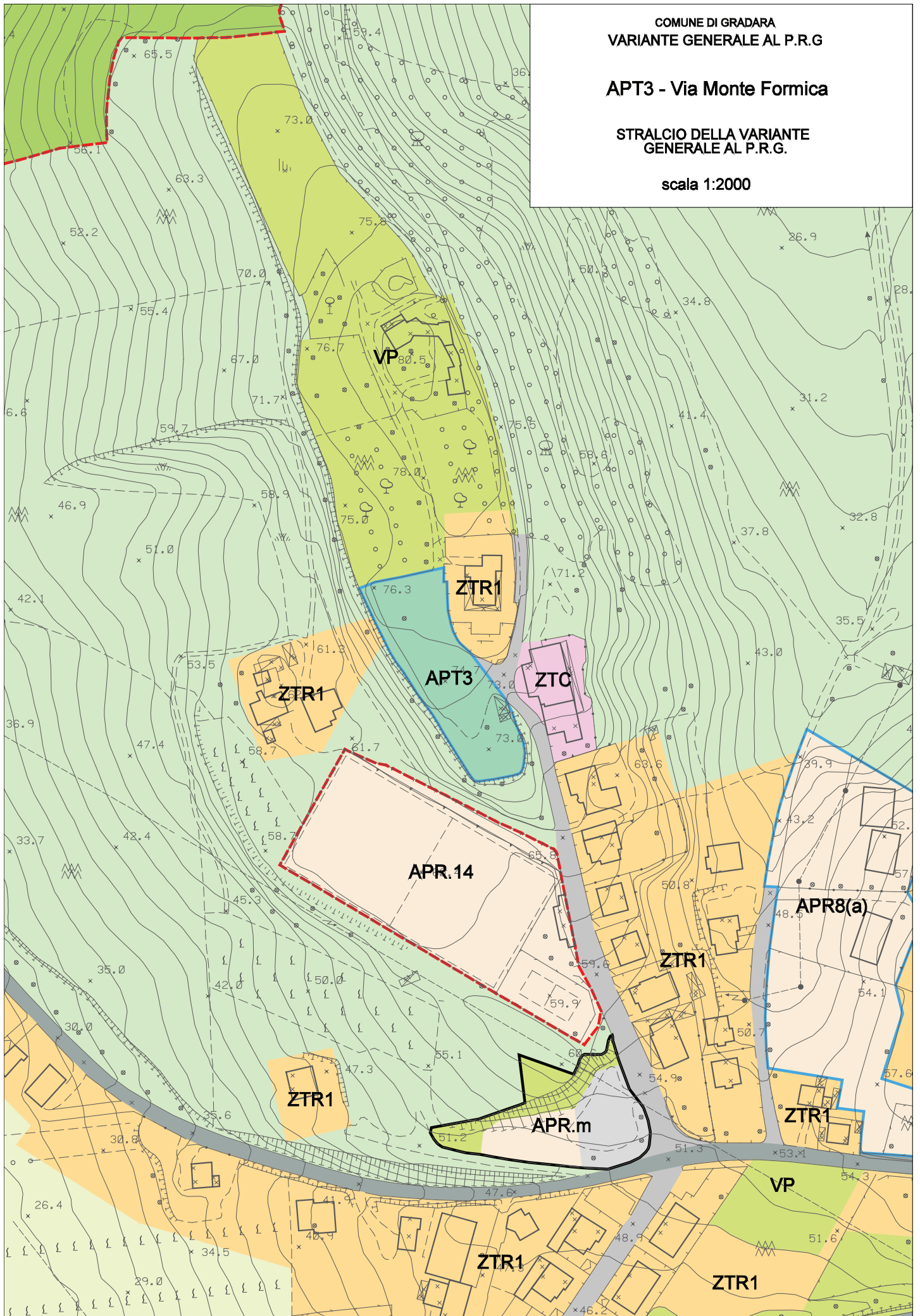
- a) **Modalità di attuazione:** intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato
- b) **St = 2.900 mq**
- c) **Normativa funzionale:**
Usi previsti: U4/1, U6/2, U6/4, U7/1.
Usi regolati : U4/1 = max 20%Su .
- d) **Parametri urbanistici ed edilizi:**
Ut = 1.500 mq/ha
H = max 7.5 ml
- e) **Su = 435 mq**
- f) **Aree pubbliche (50 % St):** Parcheggio = 1.450 mq
La convenzione del progetto planivolumetrico convenzionato dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto.
- g) **Prescrizioni geologiche:**
La fattibilità delle previsioni urbanistiche è subordinata alle indicazioni delle analisi geologiche specialistiche (vedi carte di Vocazionalità e fattibilità delle previsioni urbanistiche - scala 1 : 2000) e nelle relative schede.
In particolare:
- è consigliabile evitare ulteriori riporti di terreno;
- risulta necessario non disperdere le acque dai bordi delle scarpate per evitare erosioni regressive.

COMUNE DI GRADARA
VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

APT3 - Via Monte Formica

STRALCIO DELLA VARIANTE
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000



APS I - Via Sotto Farneto

Si tratta di un nuovo intervento finalizzato alla riqualificazione del tessuto urbano e in modo particolare a quello di Fanano, dove è localizzato.

La proposta progettuale prevede di destinare la parte centrale dell'area ad attrezzature sportive private ad uso pubblico.

- a) **Modalità di attuazione:** Intervento preventivo
- b) $St = 12.400 \text{ mq}$
- c) **Normativa funzionale:**
Usi previsti: U4/1, U4/5, U5/6, U5/7, U6/1, U6/2, o/4.
Usi regolati: U4/1 = max 20% Su.
- d) **Parametri urbanistici ed edilizi:**
 $Ut = 1.000 \text{ mq/ha}$
 $H = \text{max } 7.5 \text{ ml}$
 $H = \text{max } 9 \text{ ml}$ per le attrezzature sportive
- e) $Su = 1.240 \text{ mq}$
- f) **Aree pubbliche:**
La convenzione dell'intervento preventivo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto.
La convenzione dovrà in particolare disciplinare l'uso pubblico delle attrezzature sportive, dei parcheggi e del verde.
- g) **Prescrizioni geologiche:**
La fattibilità delle previsioni urbanistiche è subordinata alle indicazioni delle analisi geologiche specialistiche (vedi carte di Vocazionalità e fattibilità delle previsioni urbanistiche - scala 1 : 2000) e nelle relative schede.
In particolare:
- è necessario prevedere soluzioni per limitare l'azione erosiva e dilavante delle acque a monte, ad esempio attraverso fossetti di regimazione idraulica ed interventi di inerbimento del terreno;
- sono da prevedere soluzioni tecniche per non sbarrare l'impluvio centrale e per ripristinare il tratto finale fino allo sfocio;

- sono valide, contro il rischio di inquinamento della falda, le prescrizioni sui pozzi e sulle acque reflue.

h) **Prescrizioni specifiche:**

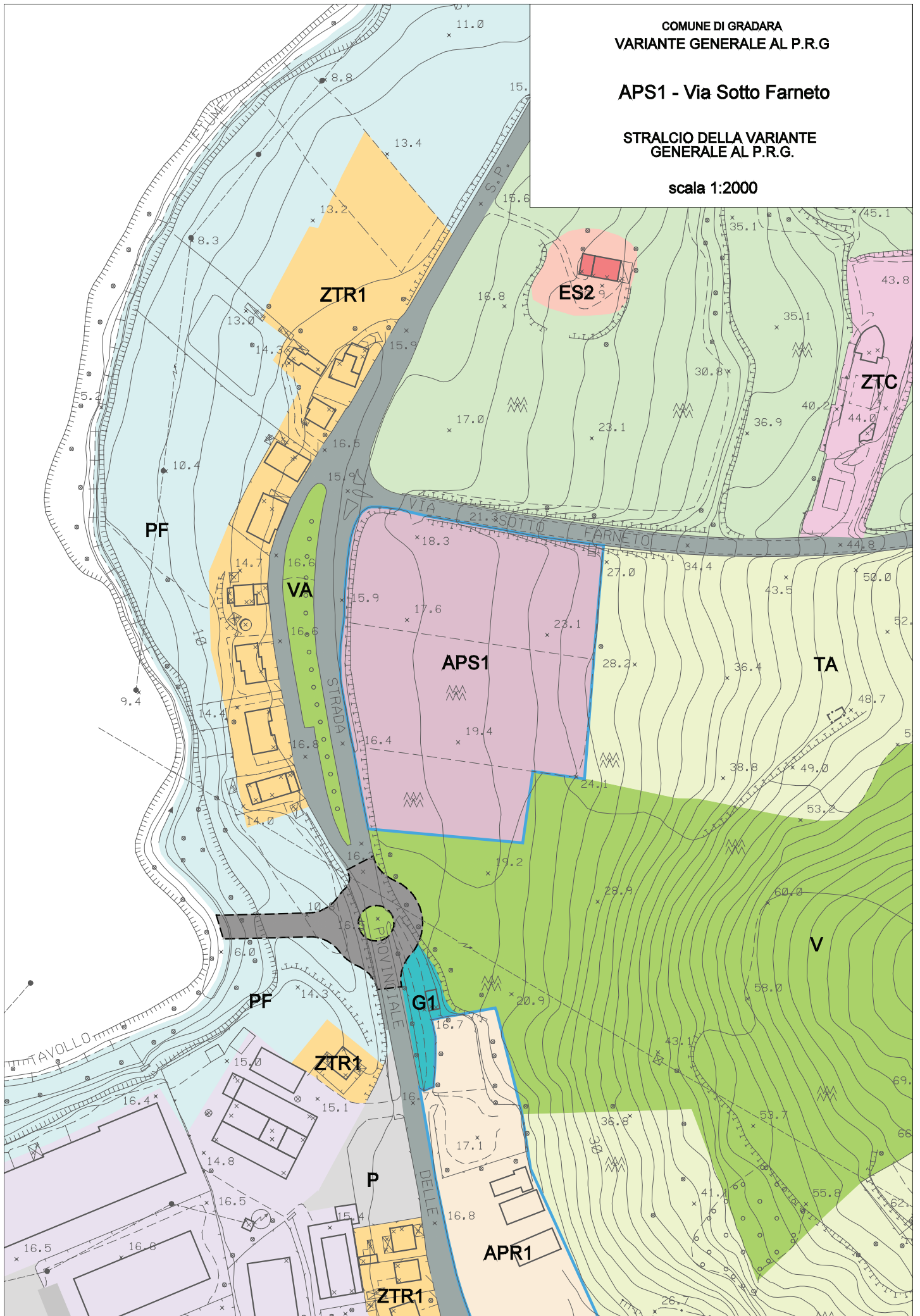
Il verde privato dovrà mantenere le caratteristiche di verde boscato, a integrazione del limitrofo parco pubblico.

COMUNE DI GRADARA
VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

APS1 - Via Sotto Farneto

STRALCIO DELLA VARIANTE
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000



APS 2 - Via Gaggera

Il progetto prevede il potenziamento e lo sviluppo di un centro di recupero per tossicodipendenti, costituito da attrezzature ricettive e di servizio di supporto.

A integrazione delle strutture del complesso si sono previsti due grandi ambiti a verde per favorire l'inserimento del centro nell'ambiente circostante e contemporaneamente garantire lo svolgimento delle attività sportive e ricreative di supporto.

- a) **Modalità di attuazione:** Intervento preventivo
- b) $St = 46.500$ mq
- c) **Normativa funzionale:**
Usi previsti: U2/4, U2/5, U4/9, U5/1,
U5/4, U5/6, U5/7, U5/9, U6/1,
U6/2, U6/4.
- d) **Parametri urbanistici ed edilizi:**
 $Ut = 700$ mq/ha
 $H = \max 7.5$ ml
 $H = \max 9$ ml per le attrezzature sportive, ricreative e culturali
- e) $Su = 3.255$ mq
- f) **Aree pubbliche:**
La convenzione dell'intervento preventivo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto.
La convenzione dovrà in particolare disciplinare l'uso pubblico delle attrezzature sportive, ricreative, culturali e dei parcheggi.
- g) **Prescrizioni geologiche:**
La fattibilità delle previsioni urbanistiche è subordinata alle indicazioni delle analisi geologiche specialistiche (vedi carte di Vocazionalità e fattibilità delle previsioni urbanistiche - scala 1: 2000) e nelle relative schede.
In particolare:
- è preferibile non edificare nei tratti più acclivi (preferire la zona di crinale del lato nord-est e le zone a minore pendenza dell'area);

- è necessario prevedere soluzioni per non sbarrare la zona centrale di impluvio e per migliorare la rete di deflusso idrico in modo da evitare ristagni;
- occorre evitare di effettuare consistenti scavi e riporti di terreno;
- è consigliabile una adeguata piantumazione, soprattutto nelle zone di versante più acclivi.

h) **Prescrizioni specifiche:**

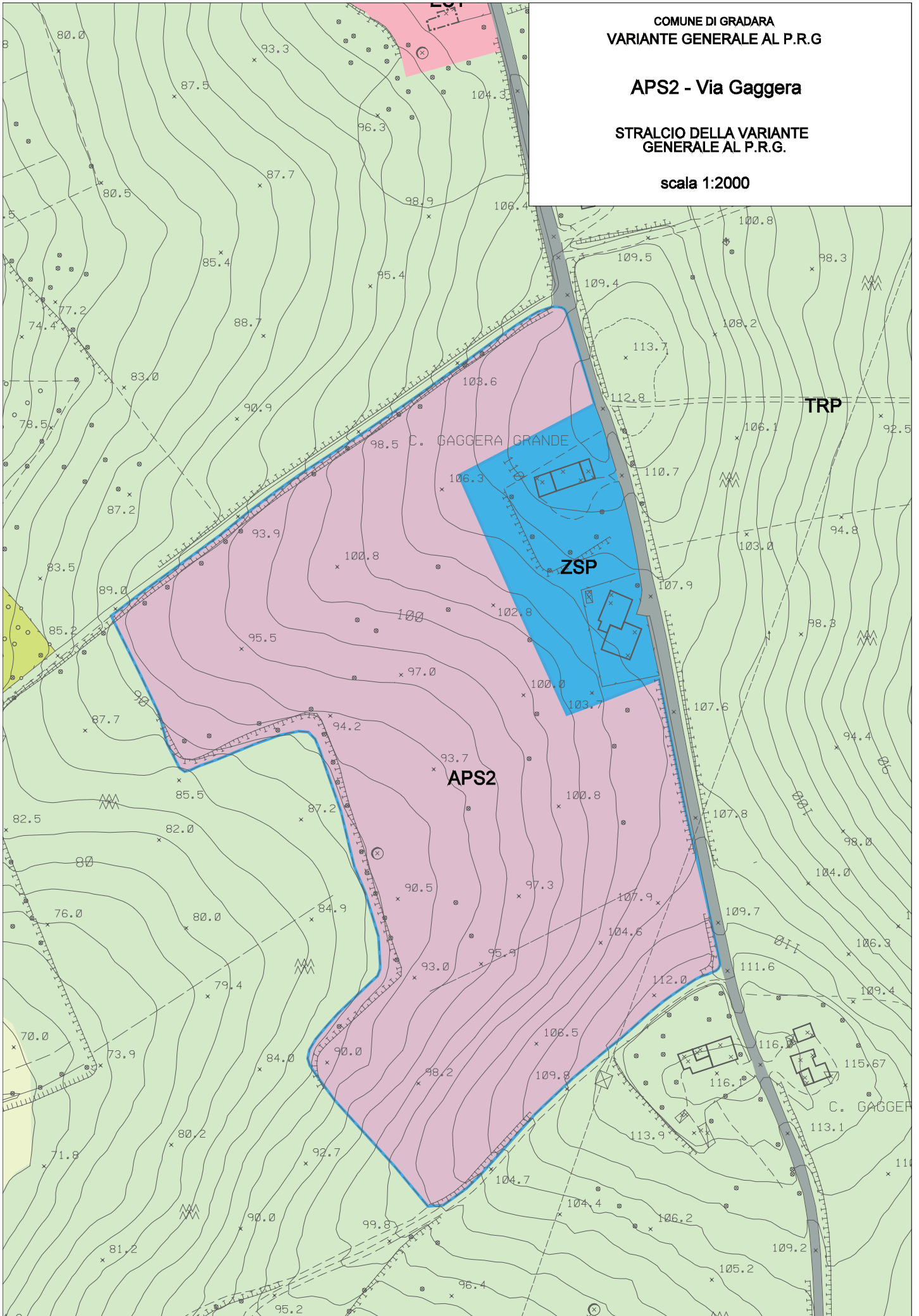
- la parte centrale dell'area è interessata dall'attraversamento del metanodotto Ravenna -Chieti, per il quale dovranno essere verificate le relative fasce di rispetto;
- i parcheggi individuati dovranno essere adeguatamente piantumati e schermati;
- l'ambito a verde individuato nella parte nord dell'area progetto dovrà essere destinato a verde sportivo ed attività atletiche ;
- l'ambito a verde individuato nella parte sud dell'area progetto dovrà essere destinato a colture specializzate (frutteti, verde boscato, serre all'aperto etc.);
- le strutture edilizie a maggior altezza andranno localizzate nella parte più bassa del comparto.

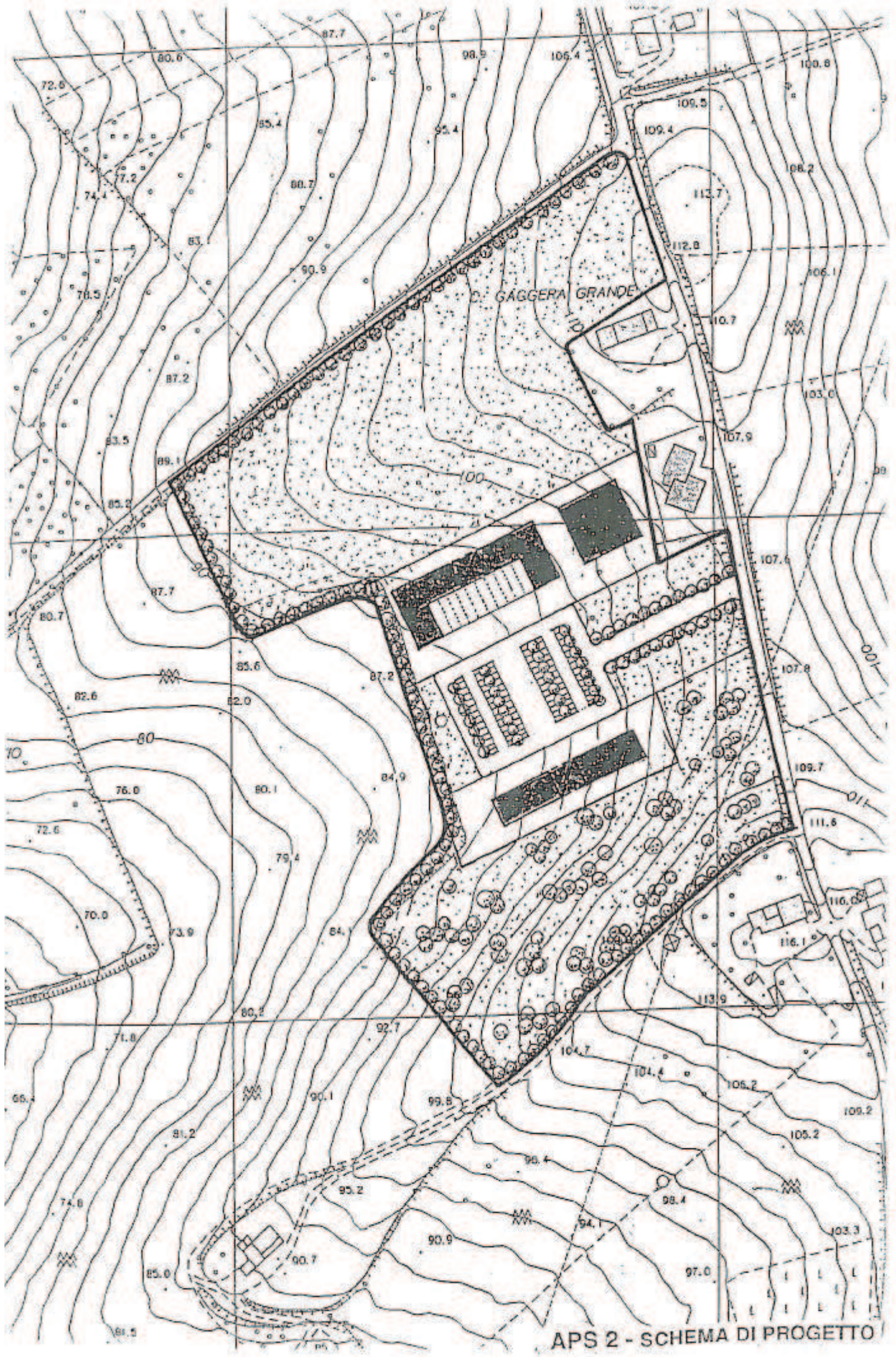
COMUNE DI GRADARA
VARIANTE GENERALE AL P.R.G

APS2 - Via Gaggera

STRALCIO DELLA VARIANTE
GENERALE AL P.R.G.

scala 1:2000





APS 2 - SCHEMA DI PROGETTO