



# COMUNE DI GRADARA

## Provincia di Pesaro-Urbino

### COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Atto N. 34 Del 11-09-2014

**Oggetto:** APPROVAZIONE VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 15 E 30 DELLA L.R. 34/92 E S.M.I., RELATIVAMENTE ALL'AREA PROGETTO DENOMINATA APR.G - EX FORNACE

L'anno duemilaquattordici, il giorno undici del mese di settembre alle ore 21:00, presso la sala del Consiglio Comunale.

Alla Prima convocazione in sessione Straordinaria, che è stata partecipata ai signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

<b>FORONCHI FRANCA</b>	<b>P</b>	<b>GABELLINI GIORGINA</b>	<b>P</b>
<b>PANTUCCI SOLINDO</b>	<b>P</b>	<b>CECCAROLI GIANFRANCO</b>	<b>P</b>
<b>LENTI THOMAS</b>	<b>P</b>	<b>BALDASSARRI FABRIZIO</b>	<b>P</b>
<b>ABBONDANZA DIANA</b>	<b>P</b>	<b>TAMBURINI MATTEO</b>	<b>P</b>
<b>DE CRESCENTINI ANDREA</b>	<b>P</b>	<b>TAMBURINI LUCA</b>	<b>P</b>
<b>DEL BALDO MARIA CATERINA</b>	<b>P</b>	<b>GAUDENZI ANDREA</b>	<b>P</b>
<b>ALBERTINI MARIANGELA</b>	<b>P</b>		

Assegnati n. 13 In carica 13 Presenti 13 Assenti 0

Verificato il numero legale degli intervenuti,

- presiede il sig. ABBONDANZA DIANA nella sua qualità di Presidente;
- partecipa il Segretario Comunale Sig. AIUDI DOTT. GIUSEPPE
- vengono dal sig. Presidente nominati scrutatori i signori:

La seduta è Pubblica

### IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO il Decreto legislativo n. 267 del 18/08/2000;

VISTO l'art. 49 comma 1, del predetto decreto, in base al quale su ogni proposta di deliberazione devono essere richiesti i pareri di regolarità tecnica e contabile, espressi dai responsabili degli uffici;

VISTI:

- il parere favorevole di regolarità tecnica;
- il parere favorevole di regolarità contabile concernenti il provvedimento in oggetto;

Premesso:

- che in data 28.04.2014 il Consiglio Comunale ha adottato una variante al P.R.G. vigente ed in particolare all'Area Progetto denominata *APR.g – ex fornace*, ai sensi degli artt. 15 e 30 della L.R. n. 34/92 e s.m.i.;
- che dagli atti amministrativi risulta che la suddetta delibera C.C. n. 12/2014, unitamente agli elaborati, è stata depositata presso l'Ufficio Urbanistica a disposizione del pubblico onde consentire la presa visione dei relativi atti, per 30 giorni consecutivi a partire dal 07.05.2014;
- che di tale deposito è stata data notizia con avviso pubblicato all'albo pretorio del Comune di Gradara dal 07.05.2014 al 06.06.2014, come risulta dall'attestazione del Responsabile del Settore Affari Generali prot. n. 6137 dell'11.07.2014;
- che con nota del 07.05.2014 prot. n. 4022 la variante adottata è stata trasmessa, ai sensi dell'art. 30 comma 3 della L.R. Marche n. 34/92 e successive modifiche ed integrazioni, alla Provincia di Pesaro e Urbino per i provvedimenti di competenza, a norma dell'art. 24 comma 2 della Legge n. 47/85;

Preso atto che entro i 30 giorni successivi al deposito sono pervenute n. 3 osservazioni, come da elenco di seguito riportato, che, seppure non allegate, formano parte integrante del presente atto:

<i>n.</i>	<i>prot.</i>	<i>data</i>	<i>proponente</i>
1	5833	01.07.2014	Provincia di Pesaro e Urbino, tramite delibera G.P. n. 141 del 19.06.2014
2	5936	05.07.2014	Gruppo consiliare di minoranza ' <i>Il Futuro per Gradara</i> '
3	5975	05.07.2014	Patrizia Mascarucci e Maurizio Castelvetro, animatori di un gruppo di interesse cittadino ' <i>Salviamo il lago di Fanano</i> '

Vista la proposta di controdeduzione predisposta dall'ufficio competente e ritenuto di condividerla, che si sostanzia:

#### **OSSERVAZIONE N. 1:**

- 1a) *Per gli edifici di nuova costruzione dovranno essere osservate le disposizioni normative previste dalla L.R. 14/2008 "Norme per l'edilizia sostenibile" e delle relative Linee guida emanate con D.G.R. n. 760 del 11/05/2009. Nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici si dovrà fare riferimento ai criteri generali di sostenibilità attingendo al repertorio delle soluzioni passive (orientamento e soleggiamento dell'edificio, forma, ventilazione, uso di materiali capaci di ridurre la dispersione termica, schermatura delle superfici esposte a Sud) e di quelle attive (solare, fotovoltaico) disponibili.*
- 1b) *Al fine di perseguire il risparmio energetico e il contenimento dell'inquinamento luminoso, la nuova rete di pubblica illuminazione, che verrà realizzata all'interno dell'area di progetto in corrispondenza della viabilità principale e di quella ciclabile e pedonale, dovrà essere conforme alle disposizioni contenute nella legge regionale n. 10/2002.*
- 1c) *Dovranno essere previste pavimentazioni permeabili o semipermeabili nelle aree riservate ai parcheggi pubblici.*

**Proposta di controdeduzione:** i punti 1a), 1b) e 1c) vengono inseriti nelle prescrizioni della Scheda normativa dell'Area Progetto APR.g.

#### **OSSERVAZIONE N. 2:**

2a) viene richiesto di non arginare il lago

**Proposta di controdeduzione:** viene previsto il mantenimento del perimetro attuale dello specchio d'acqua nonché di un'adeguata area verde attorno allo stesso, necessaria per la costruzione di una recinzione di protezione e di un percorso pubblico, che comporterà in sede di redazione del piano attuativo una redistribuzione delle funzioni e delle superfici all'interno dell'area progetto.

2b) viene chiesto di rivedere la tempistica dell'intervento, anticipando il consolidamento del pendio a monte alla realizzazione della lottizzazione.

**Proposta di controdeduzione:** viene prevista una modifica alla tempistica di intervento, che si riporta di seguito, che seppure non recependo in toto l'osservazione, anticipa l'intervento sul verde rispetto quanto previsto dalla variante adottata:

1° stralcio: demolizione dei manufatti e piazzali esistenti, pulizia e sistemazione dell'area, individuazione dei lotti e realizzazione di tutte le infrastrutture: strade, marciapiedi, piazza, parcheggi, illuminazione pubblica, sottoservizi;

2° stralcio: realizzazione del verde pubblico (con messa in sicurezza dello specchio d'acqua e della scarpata) e completamento delle piste ciclabili;

3° stralcio: realizzazione struttura scolastica e relativa area pertinenziale;

4° stralcio: realizzazione delle residenze sociali e terziario da cedere all'amministrazione.

2c) viene proposto di attuare la lottizzazione attraverso *la suddivisione in subcomparti 'autonomi' cui assegnare un'opera pubblica a scomputo* ed attribuendo al primo subcomparto, quale opera pubblica da realizzare, la demolizione dei manufatti esistenti ed il mantenimento e messa in sicurezza del lago (comprendente il *mantenimento degli argini e messa in sicurezza sia del lago che della scarpata*)

**Proposta di controdeduzione:** si ritiene di non dover accogliere la proposta formulata poiché in netto contrasto con la volontà espressa dalla società proprietaria dell'area di voler predisporre e rendere edificabili tutti i lotti contemporaneamente e di inserire pertanto tutti i servizi e sottoservizi nel primo stralcio, successivamente alla demolizione dei manufatti e piazzali esistenti. Si sottolinea comunque che nel primo stralcio è prevista l'individuazione dei lotti, che non comporta necessariamente la contestuale realizzazione di tutti i fabbricati previsti, la cui costruzione è invece distribuita nel periodo di tempo di validità dell'intera lottizzazione.

Si veda anche il punto precedente con cui si propone l'anticipazione dello stralcio relativo alla realizzazione del verde pubblico.

#### **OSSERVAZIONE N. 3:**

3a) viene proposta *la non modificabilità delle caratteristiche morfologiche del lago attualmente esistente e la non edificabilità della sua area di sedime attuale.*

**Proposta di controdeduzione:** come già indicato alla risposta del punto 2a) dell'osservazione n. 2, viene previsto il mantenimento del sedime attuale dello specchio d'acqua nonché di un'adeguata area verde attorno allo stesso, necessaria per la costruzione di una recinzione di protezione e di un percorso pubblico.

- 3b) viene proposto *il ridisegno della conformazione di progetto nella sua parte residenziale posta ad ovest ed est, sostituendo la tipologia a villino isolato con case a schiera in prossimità del lago e del versante collinare; in subordine, stante l'attuale conformazione di progetto dell'area, l'eliminazione (ovvero lo spostamento della superficie edificabile) del gruppo di 6 lotti contigui posti a sud-ovest e del gruppo di 4 lotti contigui posti a est (che occupano parzialmente l'attuale area di sedime del lago) lasciando pertanto un'adeguata area verde e di rispetto attorno all'esistente specchio d'acqua non arginato; in subordine, lo spostamento delle superfici edificabili – indicate sopra – all'interno dell'area residenziale edificabile residua, incrementando le altezze da due a tre piani fuori terra.*

**Proposta di controdeduzione:** si ribadisce il mantenimento del perimetro attuale dello specchio d'acqua nonché di un'area verde circostante, che comporterà necessariamente, in sede di redazione del piano attuativo, una redistribuzione delle funzioni e delle superfici all'interno dell'area progetto, con lo spostamento di alcuni lotti (attualmente previsti a ridosso e/o sull'area di sedime dello specchio d'acqua); tale redistribuzione può essere attuata anche con l'incremento di un piano degli edifici ad uso parzialmente commerciale.

- 3c) viene proposta *l'integrazione con ulteriori condizioni minime preventive alla base del primo stralcio, quali: pulizia dell'area dai ruderi dei manufatti, realizzazione delle infrastrutture pubbliche, realizzazione delle opere di regimazione delle acque e contenimento della scarpata anche con adeguato studio naturalistico, messa in sicurezza del lago, acquisizione alla proprietà pubblica di tutte le aree a standard e previste in cessione, versamento di adeguata fideiussione a garanzia della realizzazione di tutte le opere pubbliche.*

Tutte le condizioni riportate sono già previste distribuite nei vari stralci e saranno puntualizzate nella convenzione urbanistica che l'Amministrazione Comunale sottoscriverà con la Società proprietaria e nelle Norme di Attuazione del piano attuativo.

- 3d) viene proposta *la possibilità di edificare un piccolo chiosco –bar in diretta prossimità del lago, in area pubblica e di proprietà pubblica.*

**Proposta di controdeduzione:** nella scheda normativa viene prevista la possibilità di costruire un chiosco-bar in prossimità dello specchio d'acqua, il cui esatto dimensionamento e posizionamento viene demandato al piano attuativo.

- 3e) viene precisato che *l'Amministrazione comunale deve farsi promotrice di un bando di concorso per il progetto di utilizzo e gestione del lago ..., in cui parte delle spese di messa in sicurezza debbano essere coperte ... dalla attuale proprietà.*

**Proposta di controdeduzione:** l'Amministrazione comunale intende comprendere, già nel Piano attuativo, il progetto per la sistemazione e messa in sicurezza dello specchio d'acqua, la cui attuazione è prevista nel 2° stralcio delle opere da realizzare a carico della ditta lottizzante. Successivamente alla sistemazione ed all'acquisizione, sarà certamente l'Amministrazione a predisporre un progetto - o un bando di concorso per il progetto – di utilizzo e gestione del lago.

3f) viene puntualizzato *il divieto di utilizzo del lago come discarica del materiale di scavo e di risulta.*

**Proposta di controdeduzione:** quanto puntualizzato è già prescritto da normativa specifica in materia; sarà comunque ribadito nelle Norme di Attuazione del piano attuativo.

Dato atto che pertanto la proposta di controdeduzione alle osservazioni si sostanzia come segue:

<i>n.</i>	<i>proponente</i>	<i>proposta di controdeduzione</i>
1	Provincia di Pesaro e Urbino	ACCOLTA
2	Gruppo consiliare di minoranza	PARZIALMENTE ACCOLTA
3	Patrizia Mascarucci e Maurizio Castelvetro	PARZIALMENTE ACCOLTA

Atteso che la proposta di controdeduzione implica la modifica degli elaborati, appositamente formulati dall'ufficio competente, costituiti da:

- Scheda normativa con modifiche,
- Scheda normativa definitiva,
- Schemi di assetto urbanistico;

Evidenziato:

- che il Dirigente del Servizio 12 – Urbanistica, Pianificazione territoriale – V.I.A. – V.A.S. – Aree protette della Provincia di Pesaro e Urbino, con Determinazione n. 440 del 13.03.2014 ha escluso, ai sensi dell'art. 12 c. 4 del D.Lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii., la variante in oggetto dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica a condizione di conformarsi ai pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale e alle prescrizioni formulate dallo stesso Servizio;
- che l'ASUR Area Vasta n. 1 ha espresso in data 19.03.2014 parere di esclusione dalla procedura di V.A.S., con condizioni;
- che con successiva nota del 12.03.2014, la Provincia di Pesaro e Urbino ha precisato che tale parere, seppure espresso successivamente alla Determinazione n. 440/2014, dovrà essere tenuto in considerazione durante le fasi di stesura successive della variante e del relativo piano particolareggiato;

Dato atto:

- che l'Ufficio Assetto e tutela idraulica e idrogeologica negli strumenti di pianificazione del territorio della Provincia di Pesaro e Urbino, in occasione della variante generale al PRG, ha espresso parere favorevole con prescrizioni (parere n. 2404/07 del 16.07.2008), da recepire nella redazione del piano attuativo dell'area in esame, oggetto quest'ultimo di futura richiesta di compatibilità ai sensi dell'art. 89 D.P.R. n. 380/01;
- che la variante in oggetto non comporta modifiche alla già accertata conformità dell'area progetto vigente con la disciplina del Piano di Classificazione acustica del

territorio comunale approvato con delibera di consiglio comunale n. 16 del 20.03.2007;

- che il responsabile del procedimento è la geom. Selene Giusini, Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata;
- che, ai sensi della L.R. n. 22 del 23.11.2011 e della successiva delibera della Giunta Regionale n. 53 del 27.01.2014, il responsabile del procedimento ha ritenuto di poter escludere la presente variante urbanistica dalla Verifica di Compatibilità Idraulica, poiché di lieve entità rispetto quanto già previsto dal PRG vigente, e da cui non deriva una trasformazione territoriale in grado di modificare il regime idraulico, non comporta maggiore capacità edificatoria e non introduce ulteriori e/o diverse destinazioni d'uso, rimandando la stessa verifica alla fase di pianificazione attuativa;

Vista la Legge Regionale 5 agosto 1992 n. 34 e successive modifiche ed integrazioni;

### PROPONE

- 1) di attestare che avverso la variante al PRG vigente relativa all'Area Progetto denominata *APR.g – ex fornace* sono pervenute n. 3 osservazioni, da parte della Provincia di Pesaro e Urbino, del Gruppo consiliare di minoranza '*Il Futuro per Gradara*' e dei sigg. Patrizia Mascarucci e Maurizio Castelvetro quali animatori di un gruppo di interesse cittadino '*Salviamo il lago di Fanano*', così come meglio specificato nella parte narrativa del presente atto;
- 2) di approvare le controdeduzioni alle osservazioni pervenute alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 28.04.2014, come descritte nella parte narrativa del presente atto;
- 3) di approvare la variante al PRG vigente relativa all'Area Progetto *APR.g – ex fornace*, ai sensi del combinato disposto degli artt. 15 e 30 della L.R. n. 34/92 e successive modifiche ed integrazioni, costituita dai seguenti elaborati:
  - Scheda normativa,
  - Schede grafiche di assetto urbanistico;
- 4) di attestare che la variante di cui al punto 3) è stata esclusa dalla procedura di V.A.S. con Determinazione Provinciale n. 440/2014, come riportato nella parte narrativa del presente atto;
- 5) di disporre che, successivamente all'approvazione della presente delibera, copia del presente atto verrà trasmessa all'Amministrazione Provinciale, ai sensi dell'art. 30 della L.R. Marche n. 34/92 e successive modifiche ed integrazioni;
- 6) di disporre, ai sensi dell'art. 40 comma 2 bis della L.R. Marche n. 34/92 e successive modifiche ed integrazioni, che un estratto del presente atto, relativo all'approvazione della variante al P.R.G. vigente di cui al punto 3), venga pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche;
- 7) di dare atto che lo schema del presente provvedimento è stato pubblicato in data 03.09.2014, nell'apposita sezione del sito del Comune di Gradara denominata *Amministrazione Trasparente*, sottosezione *Pianificazione e governo del territorio*, ai sensi dell'art. 39 comma 2 lett. b) del D.Lgs. 15.03.2013 n. 33;
- 8) di dare atto che la presente deliberazione, corredata dai relativi allegati, sarà pubblicata nell'apposita sezione del Comune di Gradara denominata *Amministrazione Trasparente*, sottosezione *Pianificazione e governo del territorio*,

ai sensi dell'art. 39 comma 1 lett. b) del D.Lgs. 15.03.2013 n. 33, ai fini della trasparenza dell'attività di pianificazione della pubblica amministrazione e dell'acquisizione dell'efficacia degli atti approvati.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

VISTA la proposta di deliberazione;

VISTO il parere del Responsabile del settore urbanistica ed edilizia privata circa la regolarità tecnica;

Sentita la relazione Sindaco e i vari interventi dei consiglieri interamente riportati nel CD depositato agli atti;

Con la seguente votazione espressa per alzata di mano dai n. 13 consiglieri presenti e votanti (compreso il Sindaco);

Favorevoli 9

Astenuti 4 (Baldassarri, Tamburini Matteo, Tamburini Luca, Gaudenzi)

### **D E L I B E R A**

Di approvare la proposta di deliberazione sopra riportata.

Inoltre con la seguente votazione espressa per alzata di mano dai n. 13 consiglieri presenti e votanti (compreso il Sindaco);

Favorevoli 9

Astenuti 4 (Baldassarri, Tamburini Matteo, Tamburini Luca, Gaudenzi)

### **D I C H I A R A**

il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali emanato con D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.

## **PARERE DEL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA**

Esprime parere favorevole circa la regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 comma 1 del decreto legislativo n. 267 del 18/08/2000.

**IL RESPONSABILE**  
geom. Selene Giusini



Letto e sottoscritto

**IL PRESIDENTE**  
f.to ABBONDANZA DIANA

**IL CONSIGLIERE ANZIANO**  
f.to FORONCHI FRANCA

**SEGRETARIO COMUNALE**  
f.to AIUDI DOTT. GIUSEPPE

---

N. reg.

lì 19-09-14

La presente deliberazione viene affissa in data odierna all'Albo Pretorio informatico di questo Comune .

**IL RESPONSABILE**  
Rag. Gerboni Maria Assunta

---

Per copia conforme all'originale

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
Rag. Gerboni Maria Assunta

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITA'**

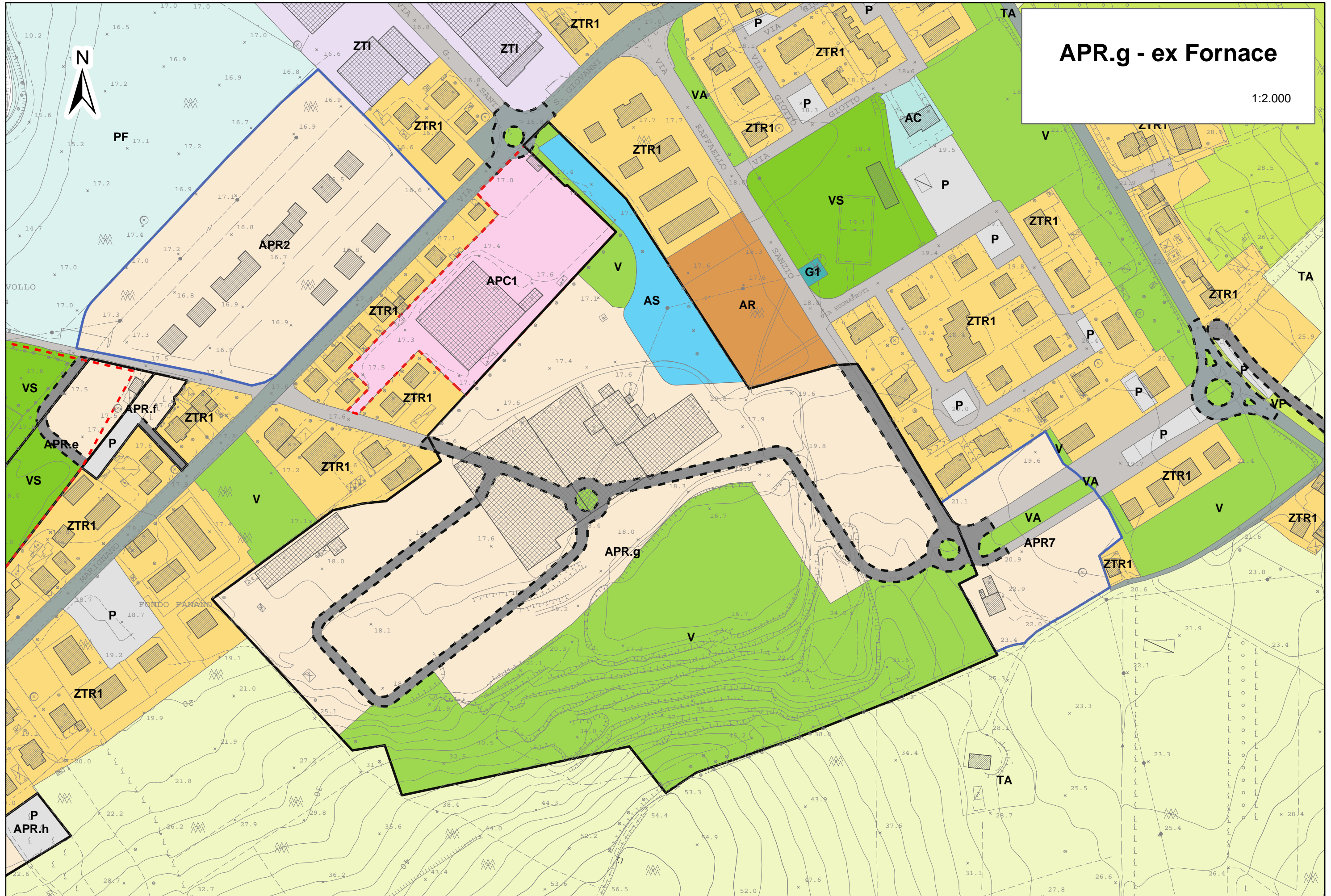
- [X] La presente deliberazione è stata pubblicata, mediante affissione all'Albo Pretorio informatico per quindici giorni consecutivi dal 19-09-14 al 04-10-14
- [X] .La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ( art. 134, comma 4, del decreto legislativo n. 267/2000)

li

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
AIUDI DOTT. GIUSEPPE

# APR.g - ex Fornace

1:2.000








COMUNE DI GRADARA  
**APR.g - EX FORNACE SILTA**  
 SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO










SUPERFICIE DELL'AREA mq. 90013,59

Su. residenza = mq. 16.700  
 Su. attrezzature scolastiche e servizi pubblici = mq. 1300 /1.500  
 Su. commerciale / terziaria = mq. 1.850  
 Verde pubblico e percorsi = mq. 39.400 circa  
 SF scolastica = mq. 4.200 circa  
 Piazza = mq. 2.300 circa  
 Parcheggi = mq. 4.900 circa  
 Viabilità interna principale e secondaria = mq. 6.200 circa

LEGENDA:

-  Perimetro dell'area
-  EDIFICI
-  AREE PRIVATE
-  VERDE PUBBLICO
-  lotti da spostare in sede di Piano Attuativo, al fine del mantenimento dell'attuale perimetro dello specchio d'acqua

 SAGOMA SPECCHIO D'ACQUA ESISTENTE

-  CURVE DI LIVELLO
-  ALBERATURA DI PROGETTO
-  AREA DI PERTINENZA SCOLASTICA
-  VERDE PUBBLICO ESISTENTE
-  PISTA CICLABILE
-  AREA PAVIMENTATA PUBBLICA
-  MARCIAPIEDE
-  PARCHEGGI
-  PERCORSO USO PUBBLICO



SCALA 1:2000



## APR.g – EX FORNACE

Localizzazione	Massignano, Via San Giovanni in Marignano
Superficie	St= 90.015 mq. circa.
Caratteri morfologici	L'area si trova nell'abitato di Massignano, ai margini del territorio collinare. E' stata sede di una fornace di laterizi, da tempo dismessa. Si tratta di una vasta area, pianeggiante nella parte nord e centrale (già occupata dagli edifici della fornace) e in forte declivio nella parte sud. Scarsa la presenza di alberature.
Caratteri funzionali e insediativi	L'area (lottizzazione convenzionata atto notaio Licini rep. n. 121736 reg. PU il 2/10/1998 n. 1592 vol. 1) è attualmente in parte occupata dagli edifici della fornace, abbandonati ed in grave stato di degrado.
Vincoli	La parte sud dell'area è un ambito di tutela integrale per pendenza dei versanti superiore al 30%
Obiettivi della pianificazione	Riqualificazione di un'area in grave stato di abbandono e sua integrazione nel tessuto urbanizzato di Massignano, realizzazione di una zona residenziale e commerciale-direzionale, realizzazione di spazi pubblici di incontro; realizzazione di edilizia sociale e terziaria e di una scuola materna e asilo nido, da cedere al Comune.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'area	Lo schema di assetto prevede il mantenimento dell'area a verde pubblico nella fascia sud, mentre l'edificazione sarà così distribuita: <ul style="list-style-type: none"> <li>- in parte da piccoli lotti residenziali (al massimo n. 46) del tutto simili a quelli del patrimonio edilizio esistente della zona, per la costruzione di villette mono – bifamiliari.</li> <li>- in parte da fabbricati più ampi ad uso misto residenziale-commerciale ed attività terziarie;</li> <li>- l'asilo nido – scuola materna, che sorgerà su una superficie fondiaria di mq. 4.200 circa, prospiciente la piazza pubblica e l'area commerciale di progetto, confinante con la chiesa in costruzione.</li> </ul>
Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia	L'area in progetto viene collegata alla viabilità carrabile esistente attraverso la Via San Giovanni, attualmente a fondo cieco, sulla quale è previsto un senso unico per il solo ingresso, e attraverso un nuovo accesso a doppio senso di circolazione con una rotatoria, già prevista su via Caravaggio, a collegamento con la via Romagna. La viabilità interna al comparto è stata ottimizzata con un percorso ad anello. I parcheggi della lottizzazione vengono realizzati sia a pettine lungo le strade interne, sia longitudinalmente ad esse, sia in apposite piazzole di sosta. Prospiciente i fabbricati il cui piano terra sarà adibito ad area commerciale-direzionale, verrà realizzato un apposito spazio a parcheggio, funzionale anche alla scuola materna/asilo nido. Come filtro tra quest'ultimo (edificio scolastico) e i parcheggi, si realizzerà una piazza pedonale. L'edificio scolastico e la piazza vengono collocati in adiacenza alla chiesa e all'area commerciale, creando un centro di quartiere ad integrazione anche delle strutture commerciali – terziarie già esistenti.  L'area a verde pubblico è concentrata nella fascia sud, libera da costruzioni; è previsto il mantenimento dello specchio d'acqua esistente e di un'adeguata area verde circostante.  La scheda allegata rappresenta un'indicazione di massima sulla distribuzione delle funzioni nell'area, che dovrà essere adeguatamente sviluppata in sede di piano particolareggiato.

Invarianti	<p>Il nuovo assetto di massima della viabilità di connessione agli assi viari esistenti.</p> <p>L'ubicazione delle attività commerciali e terziarie all'interno dei fabbricati più ampi (nei quali è previsto anche l'uso residenziale), nei pressi della piazza pedonale.</p> <p>La localizzazione della scuola materna.</p>
Funzioni ammesse	Residenza, commercio, pubblici esercizi, terziario di servizio alla residenza, servizi scolastici ed altre funzioni pubbliche.
Potenzialità edificatoria:	<p>Superficie Utile Lorda complessiva = 20.050 mq di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 16.700 mq di residenza, di cui 500 mq. di residenza sociale da cedere al Comune;</li> <li>- 1.850 mq. di commercio ed altre attività terziarie, di cui 100 mq. da cedere al Comune;</li> <li>- 1.500 mq. scuola materna ed altri eventuali servizi pubblici da cedere al Comune.</li> </ul>
Superfici insediabili	<p>Le superfici insediabili sono quelle individuate di massima nella scheda di assetto urbanistico.</p> <p>Sf. complessiva = mq. 37.000 circa</p> <p>Uf = circa 0,54 mq/mq;</p> <p>Ut = circa 0,22 mq/mq;</p> <p>Verde pubblico e percorsi pedonali e ciclabili (comprensivi degli standard), circa 39.400 mq.</p>
Dotazioni territoriali ed altre prestazioni di qualità urbane richieste	Realizzazione della scuola materna e asilo nido e cessione gratuita dell'edificio (esclusi gli arredi) e dell'area di pertinenza; realizzazione e cessione della piazza pubblica; realizzazione e cessione della residenza sociale e area commerciale.
Dotazioni territoriali (aree e attrezzature pubbliche)	Il dimensionamento definitivo della nuova scuola materna, sarà definito in sede di Piano Attuativo. In termini indicativi la scuola sarà costituita da n. 2 sezioni e n. 6 classi, per circa 150 bambini. La SU complessiva necessaria è valutata in 1300-1500 mq, mentre la dimensione minima della superficie fondiaria è di circa mq. 4200. Il Piano Attuativo approfondirà anche la viabilità di accesso all'edificio scolastico.
Altre prestazioni di qualità insediativa richieste	<p>Numero massimo di piani: 2 (compreso il piano terra) oltre alla eventuale porzione di piano abitabile realizzabile nel sottotetto, per i fabbricati residenziali.</p> <p>Numero massimo di piani: 4 (compreso il piano terra) oltre alla eventuale porzione di piano abitabile realizzabile nel sottotetto, per i fabbricati a destinazione mista (identificabili con le lettere A – B – C – D – E – F nella scheda di assetto).</p> <p>Rapporto di copertura complessivo non superiore a 0,15 rispetto alla superficie territoriale totale.</p> <p>Altezza massima negli edifici a 2 piani: H = 8,50 m, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura, con intendimento che la linea di copertura è definita dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura, ai sensi del R.E.C.</p> <p>Altezza massima negli edifici a 4 piani: H = 13,70 m, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura, con intendimento che la linea di copertura è definita dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura, ai sensi del R.E.C.</p> <p>Distanze dai confini di proprietà e di zona = pari alla metà dell'altezza</p>

dell'edificio e comunque non inferiore a 5,00 m.

Distanze minime dalle strade = 7,50 m. ad eccezione dei fabbricati a destinazione mista, i quali potranno essere realizzati direttamente sul confine prospiciente la piazza ed i pubblici marciapiedi (come rappresentato nella scheda di assetto urbanistico) in presenza di percorso ad uso pubblico ( portico o loggia ).

Nel calcolo della distanza del fronte dei fabbricati dalla pubblica via, verranno computati anche logge, porticati; non verranno computati lesene, fregi, cornici, cornicioni, balconi.

Distanza tra i fabbricati = tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima è pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10 m., ad eccezione di eventuali portici e logge.

E' consentito l'accorpamento di 2 lotti adiacenti per la costruzione di fabbricati residenziali aventi una Superficie Utile Lorda massima di 550 mq. (in tal caso aumenterà proporzionalmente il numero delle unità residenziali, comunque nel rispetto dell'art. 28 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente).

In sede di Piano attuativo dovrà essere predisposto uno specifico Piano del Verde, con l'individuazione delle sistemazioni e delle piantumazioni proposte: queste ultime, da individuare tra quelle indicate nello specifico elenco allegato alle Norme di Attuazione del PRG, dovranno avere un'altezza minima m. 1,50 da suolo e diametro minimo cm. 10. Dovranno essere realizzate cisterne per la raccolta dell'acqua piovana, da utilizzare prioritariamente per l'irrigazione delle aree verdi.

Il Piano particolareggiato dovrà inoltre prevedere uno specifico studio sulla raccolta delle acque meteoriche in apposite vasche, al fine del loro reimpiego per l'irrigazione delle aree verdi, il lavaggio degli spazi pavimentati esterni, ecc.

Per quanto non specificato, si fa riferimento alla normativa urbanistica vigente.

Condizione per l'attuazione degli interventi

Realizzazione e cessione gratuita al Comune, con scomputo degli oneri di legge, della nuova struttura scolastica e dell'area di pertinenza, in base al progetto condiviso con l'Amministrazione comunale, nonché dell'edilizia sociale e commerciale/terziaria; realizzazione della nuova viabilità; cessione e sistemazione (con attrezzature da concordare con l'Amministrazione comunale) delle aree da destinare a spazi pubblici (piazza, aree verdi, parcheggi, marciapiedi, piste ciclabili, specchio d'acqua con area verde e percorso circostante).

La convenzione del piano particolareggiato dovrà prevedere l'approvazione contestuale del progetto di coordinamento dell'edilizia residenziale e del progetto definitivo della scuola materna e dell'edilizia residenziale e commerciale pubblica, insieme agli obblighi relativi alla tempistica di realizzazione e consegna delle opere pubbliche, previste in stralci funzionali e per le quali verranno rilasciate adeguate garanzie fideiussorie.

La sistemazione del verde sarà computata come opera di urbanizzazione e nella convenzione dovranno essere stabiliti i tempi e i modi di esecuzione nonché idonee garanzie anche fidejussorie riguardanti l'attecchimento delle essenze vegetali.

Altri obblighi a carico del soggetto attuatore	<p>Realizzazione e cessione gratuita al Comune, con scomputo degli oneri di legge, di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenze sociali per complessivi mq. 500 di Superficie Utile Lorda;</li> <li>- superficie terziario-commerciali per complessivi mq. 100 di SUL (comprensivi di un chiosco-bar da ubicare in prossimità dello specchio d'acqua);</li> <li>- SUL da destinare a servizi pari alla eventuale differenza tra il valore di SUL = 1.500 mq. e la dimensione dell'edificio scolastico (con possibilità di permuta con residenza, in aggiunta ai 500 mq. di SUL)</li> </ul>
Tempistica di intervento	<p>Si prevede di strutturare l'intervento a stralci, per i quali si prevede indicativamente il seguente ordine:</p> <p>1° stralcio: demolizione dei manufatti e piazzali esistenti, pulizia e sistemazione dell'area, individuazione dei lotti e realizzazione di tutte le infrastrutture: strade, marciapiedi, piazza, parcheggi, illuminazione pubblica, sottoservizi;</p> <p>2° stralcio: realizzazione del verde pubblico (con messa in sicurezza dello specchio d'acqua e della scarpata) e completamento delle piste ciclabili.</p> <p>3° stralcio: realizzazione struttura scolastica e relativa area pertinenziale;</p> <p>4° stralcio: realizzazione delle residenze sociali e terziario da cedere all'amministrazione.</p>
Prescrizioni	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In sede esecutiva dovrà essere prodotto uno specifico studio idrogeologico basato su un adeguata campagna geognostica con eventuali prove in situ e in laboratorio, al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico, fisico e meccanico dei terreni interessati. Le indagini andranno spinte nel substrato compatto ad una profondità significativa, tale da consentire la verifica dell'effettivo spessore dei litotipi, la loro natura e consistenza e l'eventuale presenza di acqua; dovrà essere presentato inoltre uno studio di ripristino e messa in sicurezza dell'intera scarpata a monte, assoggettata a trasformazione morfologica, utilizzando preferibilmente tecniche di ingegneria naturalistica; lo studio dovrà ottenere il parere preventivo del servizio acque pubbliche, rischio idraulico e sismico della provincia di Pesaro Urbino;</li> <li>- realizzazione nell'intera scarpata di un efficiente sistema di regimazione delle acque, da raccogliere e convogliare a valle nella fognatura comunale o nelle vasche di accumulo o in fossi di sezione adeguata, evitandone la dispersione;</li> <li>- limitare al massimo gli interventi di sterro e riporto per non modificare le attuali condizioni di stabilità dell'area;</li> <li>- per sterri e riporti di profondità superiore a m. 3,00, prevederne il presidio con adeguate opere di contenimento drenate;</li> <li>- adozione di tecniche di copertura superficiale del versante con rivestimenti erbosi e arborei tali da contribuire con il loro apparato radicale a limitare le infiltrazioni ed a migliorare le condizioni di stabilità;</li> <li>- redazione, all'atto del piano attuativo, di uno specifico studio idrogeologico che dovrà valutare i drenaggi necessari;</li> </ul>

- ottemperamento prescrizioni contenute nella Determinazione dirigenziale n. 440 del 13.03.2014 della Provincia di Pesaro e Urbino;
- ottemperamento prescrizioni contenute nel parere ASUR del 19.03.2014.
- recepimento osservazioni formulate dalla Provincia di Pesaro e Urbino con delibera G.P. n. 141/2014:
  - a) *Per gli edifici di nuova costruzione dovranno essere osservate le disposizioni normative previste dalla L.R. 14/2008 "Norme per l'edilizia sostenibile" e delle relative Linee guida emanate con D.G.R. n. 760 del 11/05/2009. Nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici si dovrà fare riferimento ai criteri generali di sostenibilità attingendo al repertorio delle soluzioni passive (orientamento e soleggiamento dell'edificio, forma, ventilazione, uso di materiali capaci di ridurre la dispersione termica, schermatura delle superfici esposte a Sud) e di quelle attive (solare, fotovoltaico) disponibili.*
  - b) *Al fine di perseguire il risparmio energetico e il contenimento dell'inquinamento luminoso, la nuova rete di pubblica illuminazione, che verrà realizzata all'interno dell'area di progetto in corrispondenza della viabilità principale e di quella ciclabile e pedonale, dovrà essere conforme alle disposizioni contenute nella legge regionale n. 10/2002.*
  - c) *Dovranno essere previste pavimentazioni permeabili o semipermeabili nelle aree riservate ai parcheggi pubblici.*
- mantenimento del perimetro attuale dello specchio d'acqua, nonché di un'area verde circostante per la costruzione di una recinzione di protezione e di un percorso pubblico attrezzato (il cui progetto è da definirsi in sede di piano attuativo in accordo con l'Amministrazione comunale).