



Comune di Montecopiolo

AREA TECNICA - SPORTELLO UNICO EDILIZIA
P.za San Michele Arcangelo, 7 - Montecopiolo

AREA SPECIALE - art. 11 NTA DEL PARCO NATURALE REGIONALE DEL SASSO SIMONE E SIMONCELLO

Area dell'Eremo della Madonna del Faggio

B.U.R. Marche n.67 del 26/07/2007

D.C.R. n.61 del 10/07/2007

AREA SPECIALE
EREMO DELLA MADONNA DEL FAGGIO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA

ADOTTATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N.5 DEL 16/04/2014



OGGETTO:

RELAZIONE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.)

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Arch. Marco Arlotti (progetto urbanistico)
Geol. Cristiano Guerra (indagini geologiche)
Dott. Leonardo Marotta (sostenibilità ambientale)

nome file	data	rev.	scala
	21/03/2014		

TAV. 12



ARC27 LABORATORIO DI ARCHITETTURA
via Circonvallazione Occ. 27 - 47900 - RIMINI
tel. 0541/780551 fax 0541/635136 - info@arc27.com www.arc27.com

INDICE

RELAZIONE

1- Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 11 del Piano del Parco	Pag. 3
2- Le scelte del Comune di Montecopiolo per l'Area Speciale della Madonna del Faggio	Pag. 6
3- Descrizione dell'area di progetto	Pag. 8
4- Previsioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici-ambientali vigenti	Pag. 9
5- La tutela paesaggistica	Pag. 9
6- Analisi del sito: descrizione documentata dei caratteri vegetazionali, morfologici paesaggistici e storico culturali	Pag.10
6.1- Il rifugio	Pag. 10
6.2- Il piazzale del parcheggio	Pag. 11
6.3- Il santuario	Pag. 11
6.4- La seggiovia	Pag. 12
6.5- L'uso attuale delle strutture	Pag. 12
7- Considerazioni	Pag. 13
8- La scelta progettuale	Pag. 13
8.1- L'abbattimento, il rimboschimento e le compensazioni	Pag. 15
8.2- Le demolizioni	Pag. 15
9- Estremi catastali	Pag. 16
10- Il quadro urbanistico normativo	Pag. 18
11- Le urbanizzazioni e i sottoservizi	Pag. 19

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1.1- I Parametri urbanistici	Pag. 22
1.2- La verifica degli standard per abitante per volume	Pag. 22
2- La tabella dei dati di progetto	Pag. 22
3- Le Norme edilizie	Pag. 23
3.1- Area destinata al nuovo edificio	Pag. 23
3.2- Chiesa della Madonna del Faggio e Eremo	Pag. 24
3.3- Edificio esistente: Il Rifugio dell'Eremo	Pag. 24
3.4- Edificio di servizio della seggiovia	Pag. 24

3.5- Aree a parcheggio e viali pedonali	Pag. 25
4- La realizzazione delle opere di urbanizzazione	Pag. 25
5- Le tipologie e i materiali	Pag. 26
6- Il ripristino ambientale	Pag. 26
7- I tempi di realizzazione	Pag. 26

RELAZIONE

1- PIANO PARTICOLAREGGIATO AI SENSI DELL'ART.11 DELLE N.T.A DEL PIANO DEL PARCO

Il Piano del Parco Regionale (ora interregionale) del Sasso Simone-Simoncello individua l'area dell'Eremo della Madonna del Faggio come " Area Speciale " e stabilisce che essa debba essere sottoposta ad un Piano Particolareggiato (P.P.) di iniziativa pubblica secondo quanto stabilito dall'art. 4, comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del medesimo Piano del Parco, esteso a tutta l'area cartograficamente delimitata nella tavola di " Articolazione territoriale del Parco ".

Il Piano del Parco inoltre contiene la tavola denominata " *Area Speciale – art. 12 NTA – Area dell'eremo della Madonna del Faggio – Planivolumetrico* " che contiene le indicazioni e gli obiettivi del Piano del Parco, affidando al Piano Particolareggiato (art.31 della legge urbanistica regionale n. 34/92) di stabilire la definizione delle tipologie edilizie, costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planivolumetriche, nonché le attrezzature, le infrastrutture e le altre opere di interesse generale e gli immobili da espropriare e i termini di validità del Piano e infine i tempi di attuazione.

Detta tavola indica sommariamente :

- 1) la costruzione di un nuovo edificio di pubblica utilità per complessivi mq 1106 di SUL, col limite di mq 553 per piano, con superficie coperta massima di mq 918 e altezza totale di ml.8. (come confermato dalla Determinazione della Provincia di Pesaro n. 1116 del 27/3/2009, prot. n.20920/ del31/3/09, pervenuta al Comune di Montecopiolo in data 3/4/2009 con prot.n.801);
- 2) la demolizione del vecchio rifugio dell'Eremo e della strada lastricata di accesso e il ripristino ambientale dell'area di sedime.

Le N.T.A del Piano del Parco fanno espresso riferimento alla legge urbanistica regionale e stabiliscono che il Piano Particolareggiato, di competenza del Comune, deve essere fatto ai sensi della legge regionale 34/92 (art. 4 delle N.T.A del piano del parco).

La L.34/92 stabilisce i contenuti del P.P. e ne indica le modalità di adozione e approvazione (art.30, 34 e 37).

E' stato quindi predisposta una prima proposta di Piano Particolareggiato dando inizio all'iter di approvazione previsto.

Trattandosi di strumento urbanistico attuativo, secondo quanto previsto dal Dlgs 152/2006 e successive modificazioni il Comune ha sottoposto un primo progetto di Piano Particolareggiato a screening al fine di verificare se dovesse essere sottoposto a VAS.

Il P.P iniziale prevedeva la realizzazione della nuova struttura di pubblico interesse nelle praterie sommitali del monte Carpegna, a monte del parcheggio esistente, esattamente nel luogo indicato dalla tavola “ **Area Speciale – art. 12 NTA – Area dell’eremo della Madonna del Faggio – Planivolumetrico** “. L’edificio previsto dal Piano particolareggiato, localizzato sulle praterie, richiedeva rilevanti movimenti di terra e modifiche della morfologia del luogo e anche delle sue caratteristiche paesaggistiche .

Il Comune in data 16 gennaio 2009 prot.104 ha trasmesso alla Provincia di Pesaro il rapporto preliminare perché venisse effettuato lo screening.

Sono stati individuati tutti i soggetti competenti (SCA) e la Provincia, dopo aver acquisito i loro pareri ha assunto la Determinazione n.1016 del 27/3/2009 con la quale stabilisce che il P.P. dell' Area Speciale dell'Eremo della Madonna del faggio deve essere assoggettato a VAS.

Poiché l'area comprende anche siti di interesse comunitario e ZPS il Piano deve essere assoggettato a Valutazione di incidenza, anche questa effettuata sul primo progetto di P.P. e inviata alla Regione in data 13/1/2009 , prot.89 dal Comune .

La Regione in data 3/3/2009 prof. 0124735 ha richiesto integrazioni alla Valutazione di incidenza trasmessa sospendendo le proprie determinazioni.

Il Comune, secondo quanto previsto dall'art. 89 del Dlgs n. 380/2001 ha trasmesso in data 14/01/2009, prot. n. 93 alla Provincia - Servizio acque pubbliche rischio idraulico e sismico, al fine del rilascio del parere di compatibilità delle previsioni del P.P. con le condizioni geomorfologiche del territorio.

La Provincia in data 24/04/2009, prot. 26496 ha disposto la sospensione del procedimento amministrativo di cui all'art. 89 del Dlgs n. 380/2001 subordinando l'espressione del parere alla procedura di VAS.

L'iter per l'approvazione del Piano Particolareggiato è dunque iniziato e il Comune ha preso atto della determinazione della Provincia di Pesaro-Urbino sopra menzionata riguardante la VAS nonché delle richieste di integrazione della Regione riguardanti la Valutazione di Incidenza.

Il Comune ha anche preso atto di taluni pareri espressi dai competenti uffici provinciali che hanno messo in evidenza alcuni rilevanti problemi ambientali, di stabilità dei versanti, di erosione del suolo, di una eccessiva dimensione degli scavi e degli sbancamenti.

In particolare la Provincia, con il parere del servizio Acque pubbliche, Rischio idraulico e sismico ha chiesto al proponente Comune di verificare, in considerazione della particolare delicatezza del contesto, di valutare e presentare soluzioni alternative in grado di migliorare le compatibilità delle previsioni urbanistiche del P.P. con le valenze ambientali, naturalistiche e paesaggistiche dell'area.

Lo stesso provvedimento finale del competente servizio Urbanistica e Pianificazione – VIA e VAS della Provincia ha chiesto di valutare: " le ragionevoli alternative possibili alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano stesso ".

Alla luce dei pareri espressi è stato effettuato un approfondimento, anche attraverso una indagine geologica, che ha riguardato l'intera zona dell'Eremo al fine di individuare possibili alternative di minore impatto, rispetto alla iniziale soluzione proposta.

Il Comune di Montecopiolo in data, 25/1/2010. prot. n.219 ha chiesto chiarimenti alla Regione in ordine alla predisposizione del Piano Particolareggiato e ha preso atto dei chiarimenti forniti con nota del Servizio Ambiente e Paesaggio prot. n.02427281/20/04/201, nei quali si è precisato :

- 1) che l'ambito territoriale da sottoporre a P.P deve essere esteso a tutta l'area cartograficamente delimitata nella tavola di " Articolazione territoriale del Parco" avente una superficie complessiva di circa ha 30,66.40;
- 2) che la tavola "Area speciale - art.12 N.T.A - Area dell'Eremo della Madonna del Faggio - Planivolumetrico" ha una valenza di carattere indicativo e che il Piano del Parco esplica in una azione di indirizzo e coordinamento relativamente al controllo dell'urbanizzazione.

Detto parere stabilisce che il Piano Particolareggiato dovrà riguardare l'area delimitata dal cerchio tracciato sulla tavola " *Articolazione territoriale del Parco* " secondo quanto previsto dall'art. 11 delle Norme del Piano del Parco e che devono essere rispettate le indicazioni contenute nella tavola " *Area Speciale - art.12 N.T.A - Area dell'Eremo della Madonna del Faggio – Planivolumetrico* ".

Le N.T.A del Piano del Parco inoltre prevedono che all'interno dell'area di cui trattasi possono essere realizzate " *le infrastrutture espressamente previste dalle tavole di piano e gli interventi di gestione delle risorse naturali e di manutenzione delle opere esistenti* " secondo quanto stabilito dall'art. 9, comma 1, relativamente alle zone B).

Il significato da attribuire al termine "infrastrutture" è specificato al comma 2 dell'art. 26, Sistemi di attrezzature e servizi. Infatti le infrastrutture destinate alla fruibilità del parco sono : "strutture ricettive, sentieri escursionistici, aree attrezzate ecc" a cui si aggiungono " infrastrutture per la promozione di mestieri della tradizione e prodotti tipici ".

Tale definizione consente pertanto di qualificare l'edificio di pubblico interesse per attività di ristorazione, servizi di pubblica utilità nonché connessi alle attività sportive come "infrastruttura espressamente prevista dalle tavole di piano".

Tutto ciò premesso l'Amministrazione comunale ha predisposto una modifica ed integrazione del Piano Particolareggiato secondo i pareri e le indicazioni pervenute in fase di screening e sulla base delle indagini geologiche compiute e in particolare che:

- il nuovo edificio di pubblica utilità, secondo la nuova formulazione del Piano Particolareggiato, è previsto sul margine del parcheggio esistente, nella parte verso valle

- del medesimo, in una zona che dalle indagini compiute è risultata geologicamente stabile e non soggetta a fenomeni erosivi o franosi;
- l'edificio emerge dal piano del parcheggio di un solo piano e non di 2 come quello indicato nella più volte citata tavola " *Area Speciale – art. 12 N.T.A – Area dell'eremo della Madonna del Faggio – Planivolumetrico*", e pertanto l'impatto paesaggistico e visivo è nettamente inferiore, essendo protetto verso valle dal bosco di pino nero, con le alberature che lo celano alla vista di chi proviene dalla strada di accesso;
 - l'edificio nella nuova collocazione mantiene la stessa tipologia di fabbricato a 2 piani indicata dalla tavola " *Area speciale - art.12 N.T.A - Area dell'Eremo della Madonna del Faggio – Planivolumetrico*" e si differenzia unicamente per la soluzione architettonica adottata derivante dalla morfologia del terreno, degradante verso valle ed è solo parzialmente seminterrato. Non sarà quindi più necessario l'imponente sbancamento per far posto alla costruzione a tetto piano artificialmente ricoperta da terreno e manto erboso sul quale avrebbero comunque trovato posto camini, cappe di aspirazione e altri impianti;
 - la tipologia della costruzione, anche nel nuovo sito è costituita da un edificio su 2 piani, uno come si è detto a quota del parcheggio esistente ed uno sottostante, parzialmente interrato. Detto edificio si eleva sulla quota 0,00 corrispondente al piano del parcheggio di ml. 4 massimo, mentre il piano sottostante, con altezza massima di ml.4 sarà solo parzialmente interrato in quanto collocato sul pendio sottostante.

Anche tutte le altre indicazioni della tavola " *Area Speciale - art.12 N.T.A - Area dell'Eremo della Madonna del Faggio – Planivolumetrico* " e dal parere regionale sono confermate a cominciare dalla destinazione d'uso a edificio di pubblico interesse mentre le volumetrie e le superfici coperte dell'edificio nella nuova collocazione sono significativamente ridotte rispetto a quelle previste così come sono confermate la demolizione del ristorante esistente e della pavimentazione del vialetto di servizio e la rinaturalizzazione del sito.

2- LE SCELTE DEL COMUNE DI MONTECOPIOLO PER L'AREA SPECIALE DELLA MADONNA DEL FAGGIO

Il comune di Montecopiolo preso atto della previsione del Piano del Parco di sottoporre l'area di cui trattasi a un Piano Particolareggiato, avente natura urbanistica ed edilizia e la cui funzione, secondo quanto è previsto dalla legge urbanistica, è appunto quella di determinare, fra l'altro, tipologie edilizie, sagome, profili, altezze, i caratteri degli edifici da realizzare, atteso che il Piano del Parco non ha valenza urbanistica o edilizia e che esplica " *una azione di indirizzo e coordinamento al controllo della urbanizzazione* ":

- modifica, come indicato anche dai pareri degli SCA citati sopra, l'iniziale localizzazione dell'edificio di pubblica utilità all'interno del più volte indicato perimetro definito dal luogo geometrico (cerchio) individuato dalla tavola di Piano del Parco, in un'area morfologicamente diversa per andamento plani altimetrico, che consente la costruzione di un edificio sempre di due piani, che emerge di soli 4 metri dal piano del parcheggio;
- dà atto che tale nuova e meno impattante previsione non richiede alcuna variante al Piano del Parco in considerazione del fatto che la tav. " *Area Speciale – art. 12 N.T.A – Area dell'eremo della Madonna del Faggio – Planivolumetrico* " ha valore programmatico e indicativo;
- Conferma la demolizione dell'attuale rifugio, della pavimentazione circostante e del vialetto di accesso e la riprofilatura del sito e la sua rinaturalizzazione nonché la destinazione del nuovo edificio ad attività di ristorazione , ricettiva, a servizi di pubblica utilità e a quelli connessi alle attività sportive;
- Dà atto che la Provincia di Pesaro-Urbino , con Determinazione n.1016 del 27/3/2009 ha stabilito che il PP dell'area speciale dell'Eremo della Madonna del Faggio deve essere assoggettato a VAS;
- Dà atto che l'area comprende anche siti di interesse comunitario e ZPS che pertanto il Piano deve essere assoggettato a Valutazione di Incidenza.
Per ottemperare a questo sono state predisposte sia il Rapporto ambientale per la VAS sia la Valutazione di Incidenza Ambientale .
- Dà atto che gli elaborati di seguito elencati sono interamente sostitutivi di quelli trasmessi in data 16/01/2009 prot. 104 alla Provincia di Pesaro e Urbino al fine della verifica dello screening, nonché di quelli trasmessi alla Regione Marche in data 13.01.2009 prot. n. 89.

Gli elaborati che compongono il Piano Particolareggiato sono i seguenti:

- TAV. 1 RILIEVO DELLO STATO DI FATTO
 PLANIMETRIA CATASTALE
 PIANO PARTICELLARE
- TAV. 2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DI FATTO
- TAV. 3 TAVOLA DI CONFRONTO
 PIANO DEL PARCO VIGENTE
 PIANO PARTICOLAREGGIATO
- TAV. 4 RILIEVO STATO DI FATTO-PLANIMETRIA CATASTALE
 PLANIMETRIA GENERALE PIANO PARTICOLAREGGIATO
 SEZIONI TRASVERSALI ZONA DI INTERVENTO
- TAV. 5 INDICAZIONI TIPOLOGICHE: PLANIMETRIA PIANTE E DESTINAZIONI D'USO

TAV. 6	PLANIMETRIA SERVITU' DI PASSAGGIO PUBBLICO PLANIMETRIA AREA OGGETTO DI RIPRISTINO AMBIENTALE – SEZIONI LOCALIZZAZIONE EDIFICIO DI PROGETTO - SEZIONI
TAV. 7	FOTO AEREE INTERVENTO DI RINATURALIZZAZIONE E COMPENSAZIONE
TAV. 8	PROGETTO DI MASSIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAV. 9	IMPATTO PAESAGGISTICO
TAV. 10	SCHEMI DI MASSIMA IMPIANTI DI CANTIERE
TAV. 11	CARTA DEI VINCOLI
TAV. 12	RELAZIONE E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
TAV. 13	RELAZIONE GEOLOGICA
TAV. 14	RAPPORTO AMBIENTALE V.A.S
TAV. 14.1	ELEMENTI PER IL RAPPORTO AMBIENTALE
TAV. 14.2	SINTESI NON TECNICA DELLA V.A.S.
TAV. 15	VALUTAZIONE DI INCIDENZA
TAV. 15.1	CARTA DEGLI HABITAT E VEGETAZIONE

3- DESCRIZIONE DELL'AREA DI PROGETTO

L'area oggetto del Piano Particolareggiato, di iniziativa Comunale, ai sensi della legge regionale 34/1992, (artt. 30, 34 e 37) è posta in gran parte sui terreni di proprietà della Diocesi di San Marino – Montefeltro ,con sede in Pennabilli (PU) (CF 92006200411), in parte sui terreni della Società Impianti Turistici Eremo di Montecopiolo srl con sede in Montecopiolo (PU) (CF 00263130411) e in parte su terreni della Fondazione Eremo della Madonna del Faggio.

L'area cartograficamente delimitata nella tavola di “ Articolazione territoriale del Parco “ avente una superficie complessiva di circa ha 30,66.40 comprende anche altri terreni di proprietà privata nonché di proprietà comunale, non interessati però dalle previsioni di cui alla tavola “ *Area Speciale – art. 12 N.T.A – Area dell'eremo della Madonna del Faggio – Planivolumetrico* ”.

L'area comprende il grande parcheggio di servizio agli insediamenti esistenti, L'Eremo della Madonna del faggio e la canonica annessa, gli impianti di risalita e il vecchio rifugio collocato dietro una faggeta in prossimità dei prati, utilizzati durante l'inverno come pista da sci. Il parcheggio ha una posizione centrale, delimitato verso monte dai prati da cui è diviso da un muretto di sostegno e verso valle da un rimboschimento con pino nero. Dal parcheggio si diparte una strada pavimentata in pietra, che nelle intenzioni originarie doveva essere esclusivamente pedonale, che conduce all'Eremo e al vecchio rifugio.

L'Eremo, recentemente restaurato, è collocato all'interno di una bellissima faggeta che definisce il toponimo della località e della chiesetta.

All'area si arriva attraverso una strada asfaltata che si diparte dalla provinciale S.P. n.6. Un tempo le praterie sommitali del monte Carpegna erano utilizzate nel periodo estivo per il pascolo brado dei bovini, attività che si è progressivamente ridotta nel tempo.

La piccola chiesa dell'Eremo richiama, in particolare nei giorni di festa, un consistente numero di fedeli, devoti alla Madonna in esso venerata.

Durante la stagione estiva sono presenti anche molti escursionisti mentre nella stagione invernale vi è una consistente presenza nei week end di appassionati di sport invernali.

L'attuale rifugio, assai obsoleto, non è in grado di garantire servizi soddisfacenti e soprattutto la sicurezza necessaria per l'elevato numero di persone che nel periodo invernale affollano la località.

4- PREVISIONI E PRESCRIZIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI-AMBIENTALI VIGENTI

Le aree ricadenti all'interno del perimetro definito dalla tavola " *Articolazione territoriale del Parco* " sono sottoposte a Piano Particolareggiato ai sensi della legge urbanistica regionale n. 34/92.

Le trasformazioni e le previsioni previste sono indicate nella tavola Area Speciale - art.12 N.T. A - Area dell'Eremo della Madonna del Faggio – Planivolumetrico " di cui all'art. 11 NTA del Piano del Parco Sasso Simone e Simoncello approvato in via definitiva con D.C.R del 10.07.2007 pubblicato sul B.U.R Marche n.67 del 26.07.2007.

L'area in questione è posta all'interno delle zone definite "SITO DI INTERESSE COMUNITARIO" denominato Settori Sommitali Monte Carpegna e Costa dei Salti, codice sito IT 5310005, la zona inoltre risulta compresa all'interno della zona ZPS Monte Carpegna Sasso Simone e Simoncello, codice Sito IT 5310026;

Con deliberazione del Consiglio Comunale n.34 del 30/09/2008 l'Amministrazione Comunale di Montecopiolo ha adeguato il PRG al Piano del Parco procedendo anche all'adeguamento della cartografia e della normativa del PRG vigente. Il PRG del Comune è quindi integrato dalla Tav. 21 che contiene tutte le previsioni e prescrizioni del Piano del Parco che rendono attuabile le previsioni in esso contenute.

5- LA TUTELA PAESAGGISTICA

Il Piano del Parco del Sasso Simone e Simoncello, è stato approvato dal Consiglio della Regione Marche in data 10 luglio 2007 con deliberazione n.61 ai sensi dell'art.15 della legge regionale 28 aprile 1994, n.15 , " *Norme per l'istituzione e gestione delle aree protette naturali* " L'art.15 predetto al comma 7 detta disposizioni riguardanti l'efficacia e la prevalenza del Piano del Parco nei confronti dei piani paesistici e territoriali e stabilisce che esso li sostituisca .

Pertanto le disposizioni del Piano del Parco e le sue previsioni sostituiscono interamente quelle del Piano Paesaggistico regionale, peraltro approvato nel 1989, 18 anni prima, e si ha motivo di ritenere che la più recente pianificazione delle aree protette del Sasso Simone e Simoncello abbia, come doveva, tenuto conto anche degli elementi costitutivi del paesaggio, come definiti dall'art. 142 del Dlgs 22 gennaio 2004, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Si riporta di seguito il comma 7 dell'art.15 della legge regionale 28 aprile 1994, n.15 , " *Norme per l'istituzione e gestione delle aree protette naturali* " :

7. Il piano del parco sostituisce i piani paesistici e territoriali; esso è sovraordinato ai piani urbanistici di qualsiasi livello e può sostituirli in accordo con gli enti locali interessati; è immediatamente vincolante nei confronti dei soggetti pubblici e privati.

6- ANALISI DEL SITO: DESCRIZIONE DOCUMENTATA DEI CARATTERI VEGETAZIONALI, MORFOLOGICI, PAESAGGISTICI E STORICO-CULTURALI

Il sito d'intervento è di particolare bellezza paesaggistica, è posto su una delle pendici del Monte Carpegna ad una altezza di circa 1230 mt s.l.m, è caratterizzata da ampi manti erbosi intercalati da boschi e faggete; dal punto di vista turistico, è meta sia invernale che estiva, grazie all' antico Santuario Mariano denominato Madonna del Faggio, luogo di forte e diffusa devozione popolare e alla presenza di due impianti di risalita (schilift Belvedere e triposto denominata "Cella del Monte-Cima Est"); il Rifugio dell'Eremo accoglie l'afflusso di visitatori e funziona come unico punto di ristoro per quanti praticano trekking sui sentieri segnati nelle mappe della zona nel periodo estivo o sci di discesa e di fondo nel periodo invernale.

6.1- IL RIFUGIO

Ad esclusione dell'edificio che ospita la partenza della seggiovia, il Santuario Mariano con annessa casa Canonica e il Rifugio dell'Eremo risultano gli unici edifici presenti in loco.

Vi si accede tramite una strada pavimentata in lastre di pietra che dal parcheggio asfaltato posto a valle, si biforca e raggiunge il Santuario da un lato e si congiunge al Rifugio dall'altro; il contesto naturale è quello degli ampi prati verdi del Monte Carpegna il cui margine è formato dalle faggete e dai rimboschimenti in pino nero.

Data la conformazione del sito il rifugio esistente ha il retro posto a ridosso del terreno, su cui sorgono le imponenti alberature; il fronte del fabbricato, caratterizzato da una sequenza di finestrate e dai due punti di accesso, si apre invece su un piazzale pavimentato con vista verso la valle. Su questo lato il rifugio è stato di recente ampliato con una struttura in legno sempre a servizio della ristorazione.

Il Rifugio dell'Eremo, è la struttura di servizio e turistica del luogo adibita a bar/ristorante e ha una forma rettangolare allungata, coperta con tetto a doppia falda e manto in guaina bituminosa; tutte le pareti laterali sono in legno ad esclusione del prospetto destro realizzato parzialmente con un paramento murario in pietra faccia vista. Al fabbricato principale sono stati annessi alcuni volumi accessori sui lati corti con caratteristiche materiche esterne uguali a quelle del corpo principale.

6.2- IL PIAZZALE A PARCHEGGIO

A valle dei due edifici trova posto un ampio parcheggio asfaltato sul cui angolo ad est è stata di recente realizzata la seggiovia.

Il piazzale, presente nel sito da decenni è stato ricavato alla base dei prati mediante spianamento del terreno. Il terreno sbancato a monte del piazzale è stato posizionato a valle sulla scarpata verso il pendio occupato da un rimboschimento di pini. Questo bosco, che il Piano del Parco ricorda essere di scarsa qualità, grazie all'altezza delle sue piante comunque crea uno schermo naturale di mitigazione dell'impatto visivo del piazzale asfaltato che della partenza della sciovia. Sul lato a monte è stato realizzato, al piede della scarpata un muro in cls rivestito in pietra di altezza media pari a circa cm 150, con funzione di sostegno della scarpata sovrastante, alla cui sommità è stata posta in essere anche una balaustra in legno a protezione da eventuali cadute verso il basso.

Un filare di alberi caducifoglie è stato recentemente posto a dimora sui prati per tutta la lunghezza del muro.

6.3- IL SANTUARIO

A questo edificio si accede tramite una strada pavimentata in pietra e delimitata da muri in cls rivestiti in pietra di altezza pari a circa cm 120. Questi muri si sono resi necessari al fine di sostenere la scarpata.

Probabilmente l'attuale strada non coincide con l'antico tracciato di accesso al Santuario, così come la conformazione dell'edificio attuale coincide solo in parte con quella dell'antico edificio, la cui origine non ha una datazione certa (presumibilmente il primo fabbricato risale al 1700). Nell'attuale complesso trova spazio oltre alla Chiesa –Santuario la casa Canonica dell'Eremita. Il Santuario è costituito da una piccola chiesa che sopra l'altare maggiore vede la presenza di una Madonna lignea del '400. Alla chiesa si accede attraverso un portico che forma anche elemento di collegamento con la canonica. Nella canonica a due piano trovano posto al piano terra anche una ampia cucina al servizio della comunità dei pellegrini mentre al piano superiore sono collocate le celle per il clero.

6.4- LA SEGGIOVIA

Nell'anno 2007 sono stati portati a termine i lavori di costruzione della seggiovia triposto denominata "Cella del Monte-Cima Est". L'edificio di partenza è stato ubicato sul lato est del piazzale ed è costituito da due corpi di fabbricati distinti. Uno, in alluminio, contenente la zona macchine e l'altro in legno contiene la centrale comando della seggiovia e controllo comando per l'innervamento artificiale, un ufficio pubblica sicurezza, un pronto soccorso e la biglietteria.

La realizzazione della seggiovia ha portato, durante il periodo invernale, ad implementare considerevolmente l'affluenza di visitatori per i quali si sono resi necessari servizi pubblici adeguati ed attualmente fortemente carenti.

6.5- L'USO ATTUALE DELLE STRUTTURE

Per quanto attiene all'uso da parte dei fruitori è necessario fare riferimento a due periodi fondamentali dell'anno.

Nel periodo invernale si ha un forte afflusso di persone nel week-end che è notevolmente aumentato dopo la realizzazione del nuovo impianto di risalita. Tali fruitori hanno la possibilità di arrivare con i propri veicoli fino al parcheggio e da qui continuare a piedi fino agli impianti. Non si vengono quindi a creare situazioni in cui il traffico veicolare interferisce con le zone poste a monte del parcheggio, mentre per raggiungere il rifugio si deve attraversare le piste da sci con grosso rischio per la pubblica incolumità.

I servizi forniti dal Rifugio esistente risultano del tutto inadeguati, soprattutto per quello che riguarda i bagni aperti al pubblico. Questa carenza crea forti disagi agli utenti della seggiovia e ai pellegrini del Santuario. Non bisogna neanche dimenticare che questo edificio con i suoi percorsi carrabili e veicolari di collegamento si trova al centro delle piste anche se protetto dalla vegetazione e da alcuni affioramenti rocciosi.

Nei rimanenti periodi dell'anno si ha un afflusso costante limitato ad alcune decine di persone al giorno durante la settimana e a punte di fruizione nei week-end. Questi utenti uniscono generalmente il pellegrinaggio al Santuario con una scampagnata. Arrivando al piazzale con le auto spesso queste continuano fino al rifugio e/o al Santuario originando una grave fonte di inquinamento acustico e ambientale. Inoltre il rifugio nelle giornate di maggior affluenza non riesce a garantire un servizio di ristorazione adeguato a tutti gli utenti.

7- CONSIDERAZIONI

Visti i pareri espressi dagli SCA in fase di screening sul progetto di Piano Particolareggiato iniziale, viste le caratteristiche dei luoghi oggetto di intervento si è reso necessario adottare una soluzione progettuale parzialmente diversa e di collocare l'edificio di pubblico interesse fuori dall'area di più rilevante interesse ambientale e paesaggistico, in quanto l'iniziale collocazione avrebbe determinato anche impatti negativi nelle aree circostanti comportando anche un incremento consistente del costruito.

Si è scelto di localizzare i servizi e le attività turistiche-ricettive in aree più vicine a quelle maggiormente antropizzate e meno "delicate" dal punto di vista ambientale, in un ambito che permette di rendere meno visibile la struttura, migliorando la percezione del luogo.

In particolare la struttura risulta non visibile da valle e dalla strada provinciale di accesso all'area in quanto interamente protetta dalla quinta delle alberature.

Si sono quindi localizzate le funzioni ristorazione e di servizio in un'area adiacente al parcheggio, nel lato verso valle, inserendola in parte nella zona di rimboschimento con pino nero, che il Piano del Parco stesso propone di rimuovere, e sfruttando il dislivello verso valle si è ottenuto un unico piano fuori terra visibile e accessibile direttamente dal parcheggio pubblico mentre il piano sottostante non richiede gli imponenti sbancamenti della soluzione iniziale, peraltro già negativamente valutati nei pareri degli SCA.

Per il vecchio rifugio si è confermata la demolizione previa acquisizione e la rinaturalizzazione del sito e della strada pavimentata di accesso.

8- LA SCELTA PROGETTUALE

Con il P.P si definiscono gli interventi indicati dalla scheda del Piano del Parco, le opere di urbanizzazione necessarie a consentirne l'edificazione, i criteri per il ripristino e la valorizzazione ambientale e le norme tecniche di attuazione.

La scelta progettuale adottata comporta la minore quantità, dimensione ed entità degli interventi possibili, essendo stata anche privilegiata la realizzazione di una struttura di superficie coperta (SC) superficie utile lorda (SUL) e volume (V) minori di quelli consentiti dal Piano del Parco.

La nuova struttura, dimensionalmente comparabile per superficie a quella esistente di cui è prevista la demolizione, non comporta di fatto aumento di carico urbanistico e ciò rende non necessarie altre urbanizzazioni oltre quelle strettamente collegate alla struttura medesima, totalmente collocate nell'area adiacente il nuovo edificio.

La scelta di volere intervenire in una zona già antropizzata da interventi costruttivi a fini turistici (parcheggio-sciovia etc) unita a quella di limitare e concentrare le attività prettamente turistico-ricettive in un unico luogo, in considerazione anche della presenza del nuovo impianto di risalita

che ha partenza e zona biglietteria ubicate proprio a margine dell'attuale parcheggio, ha guidato le nuove scelte progettuali, confortate dall'indagine geologica compiuta nel sito .

Le scelte progettuali del presente Piano Particolareggiato sono dunque coerenti con quelle indicate negli elaborati del Piano del Parco. Nonché con gli obiettivi di fondo del medesimo.

Il piano prevede in sintesi:

- di coinvolgere, per la costruzione del nuovo edificio per pubblica utilità, come si è detto, sia una parte del rimboschimento confinante con il parcheggio, abbattendo una quantità di alberature strettamente necessarie per fare posto alla nuova costruzione, sia parte dell'area dell'attuale parcheggio, a margine del quale sarà delimitata un percorso pedonale utilizzabile durante l'inverno per consentire agli sciatori di raggiungere direttamente e in sicurezza l'edificio per ristoro e servizi, sia la zona oggetto di ripristino ambientale dell'attuale rifugio che sarà demolito mentre il suo sedime e il vialetto di accesso e le altre zone pavimentate saranno oggetto di un intervento di rinaturalizzazione previa riprofilatura;
- l'abbattimento di una porzione del rimboschimento di pino nero, per la realizzazione del nuovo edificio, compensandola con nuovi alberi di specie autoctona posti a dimora in aree prive di vegetazione con terreni privi di prati naturali poste a valle del parcheggio;
- la realizzazione del nuovo edificio adibito ad attività di ristorazione, ricettiva, servizi di pubblica utilità e connessi alle attività sportive invernali, attestato sul fronte del parcheggio;
- la realizzazione delle sole opere di urbanizzazione primaria necessarie all'uso della nuova struttura;
- la demolizione dell'attuale rifugio, degli impianti che lo integrano, delle pavimentazioni e dei massetti sottostanti, la riprofilatura dei terreni e la posa di terreno vegetale e la rinaturalizzazione del sito;
- la completa chiusura al traffico del tratto di strada che dal parcheggio conduce al Santuario. Il continuo stillicidio di auto ed ogni altro genere di mezzi in questa zona oltre a creare un pericolo nella stagione invernale è fonte di inquinamento acustico e ambientale non più accettabile. La chiusura della strada al traffico permetterà di riportare lo stato dei luoghi alla situazione originaria quando al Santuario era possibile arrivare solamente a piedi. Il passaggio sarà comunque acconsentito per la normale e regolare svolgimento delle funzioni previste al Santuario e ai mezzi agricoli proprietari dei fondi interclusi a monte;

Le opere di urbanizzazione primaria troveranno posto lungo le zone pavimentate esistenti, nelle zone immediatamente limitrofe: fognatura, rete acquedottistica, la linea telefonica, luce

pubblica, mentre l'impianto del gas gpl nonché quello per lo smaltimento dei reflui troveranno posto nell'area adiacente al nuovo edificio.

8.1- L' ABBATTIMENTO, IL RIMBOSCHIMENTO E LE COMPENSAZIONI

Saranno abbattuti i pini neri del rimboschimento a valle del parcheggio per una superficie di circa 1100 mq per far posto al nuovo edificio. La entità degli abbattimenti è resa necessaria anche dalla caratteristica di pericolosità per l'inflammabilità propria della specie arborea così come indicato dalla tavola "O – Fattori di criticità" del Piano del Parco.

Premesso che l'art. 20 della L.R. n.6/2005 non prevede la specie arborea "pino nero" fra quelle elencate che richiedono compensazione, si prevede di realizzare un bosco a compensazione, avente una superficie complessiva di circa 4500 metri quadri, circa 4 volte più ampio della superficie rimboschita oggetto di abbattimenti.

Si prevede di richiedere l'autorizzazione per l'abbattimento delle alberature alla Autorità competente ai sensi dell'art. 12 della legge regionale n.6 del 2005 previa presentazione della necessaria documentazione progettuale redatta da un tecnico abilitato.

8.2- LE DEMOLIZIONI

Il Piano particolareggiato prevede la demolizione dell'edificio esistente avente complessivamente una volumetria di mc. 870 e superficie coperta pari a 290 mq.

L'edificio è in gran parte realizzato con struttura di legno, con tetto ricoperto con manto bituminoso; sul retro dell'edificio e sul fianco sono invece presenti murature in pietra o mattoni.

Il volume dei materiali provenienti dalla demolizione delle strutture edilizie semplici è valutato nel 12% del volume complessivo dell'edificio e pertanto è pari a circa mc. 88,75.

Il volume delle pavimentazioni in pietra e dei sottofondi demoliti è pari a mc. 112.

Il volume teorico dei materiali provenienti dalle demolizioni e rimozioni di riempimenti e sottofondi è calcolato prudenzialmente in mc. 310.

Saranno rimossi e demoliti gli impianti fognari, le fosse, le caditoie e le canalizzazioni sotterranee riguardanti i reflui e le fosse Imhoff, avviando allo smaltimento i materiali che non risulteranno riciclabili.

Le demolizioni saranno effettuate manualmente e con l'impiego di semplici mezzi meccanici quali scavatore e bob cat, i diversi materiali di risulta saranno separati e accumulati per categorie omogenee al fine di assicurarne il recupero, limitando lo smaltimento in discarica a quelle parti non riciclabili o reimpiegabili.

In particolare saranno avviati al riciclo i materiali lapidei, i materiali ferrosi, i conglomerati cementizi e le parti in legno.

9- GLI ESTREMI CATASTALI

Di seguito si riportano l'elenco dei mappali e delle proprietà interessate dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica:

PIANO PARTICELLARE ED ELENCO DELLE DITTE PROPRIETARIE

DITTA PROPRIETARIA	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE mq	REDDITO Domenicale	REDDITO Agrario
SCIOVIE IMPIANTI TURISTICI EREMO DI MONTECOPIOLO SRL	33	84	PRATO 3	2435	0,63	0,38
	33	96	PRATO 4	0424	0,07	0,02
	33	100	PRATO 3	7870	2,03	1,22
	33	101	PRATO 3	0017	0,01	0,01
	33	102	SUB 3 D/6		4.800,00	RENDITA
	33	108	PRATO 3	22651	5,85	3,51
	34	275	INCOLTO	0674	---	---
	34	276	SEMINATIVO 4	7630	7,88	9,85
	34	291	SEMINATIVO 4	1770	1,83	2,29
	34	454	SEMINATIVO 4	1880	1,94	2,43
	34	457	SEMINATIVO 4	2500	2,58	3,23
	34	458	SEMINATIVO 4	2827	2,92	3,65
	34	538	PASCOLO 3	0681	0,18	0,11
	34	540	SEMINATIVO 4	4124	4,26	5,32
FONDAZIONE EREMO DELLA MADONNA DEL FAGGIO	33	109	PRATO 3	3735	0,96	0,58
	34	539	PASCOLO 4	0595	0,15	0,09
	34	541	SEMINATIVO 4	1670	1,72	2,16
DIOCESI DI SAN MARINO MONTEFELTRO	33	14	PRATO 4	0454	0,07	0,02
	33	16	PRATO 4	0930	0,14	0,02
	33	19	PRATO 4	8738	1,35	0,45
	33	33	PRATO 4	2894	0,45	0,15
	33	34	PRATO 4	3820	0,59	0,20
	33	40	PRATO 4	3560	0,55	0,18
	33	46	PASCOLO 2	1918	0,59	0,40
	33	47	PASCOLO 3	0496	0,13	0,08
	33	50	INCOLT-PROD U	3762	0,39	0,19
	33	74 AA	SEMINATIVO 4	2800	2,89	3,62
	33	74 AB	PASCOLO 3	1424	0,37	0,22
	33	87	PRATO 4	3739	0,58	0,19
	33	88	PRATO 4	3280	0,51	0,17
	33	92	SUB 1 C/1	163	1.750,99	RENDITA
	33	93	PRATO 3	9791	2,53	1,52
	33	94	PRATO 4	5770	0,89	0,30
	33	95	PRATO 4	0562	0,09	0,03
	33	98	PRATO 3	1032	0,27	0,16
	33	99	PRATO 3	52023	13,43	8,06
	34	250	SEMINATIVO 4	0662	0,68	0,85
33	A	SUB 4 E/7		596,00	RENDITA	
33	A	SUB 5 B/7 U	959	396,23	RENDITA	
33	250	SEMINATIVO 4	0662	3,77	4,72	

DITTA PROPRIETARIA	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE mq	REDDITO Domenicale	REDDITO Agrario
COMUNE DI MONTECOPIOLO	33	09	PASCOLO 3	117480	30,34	18,20
	33	41	PASCOLO 2	3730	1,73	0,77
	33	42	PRATO ARB 3	2634	0,95	1,50
	33	105	PASCOLO 3	129435	33,42	20,05
ENEL DISTRIBUZIONE SPA	33	89	D/1		51,65	RENDITA
Cangiari Danilo, Cangiari Davide, Corazzini Caterina	33	38	SEMINATIVO 4	3652	3,77	4,72
Cangiari Natale	33	37	SEMINATIVO 4	3370	3,48	4,35
Cangiari Lino	33	32	PASCOLO 3	4844	1,25	0,75
Bini Giovanni	33	31	SEMINATIVO 4	1464	1,51	1,89
Parlanti Giacomo	33	18	PASCOLO 3	3168	0,82	0,49
Parlanti Giacomo	33	39	PASCOLO 3	3582	0,92	0,55
Silvi Marchini Elvira, Silvi Marchini Maurizia, Silvi Marchini Pier Paolo	33	80	PRATO 4	3210	0,50	0,17
Cangiari Laura	33	49	SEMINATIVO 4	11522	11,90	14,88
Izzo Clotilde, Parlanti Veronica	33	60	PRATO 3	3100	0,80	0,48
Izzo Clotilde	33	52	PRATO 3	1900	0,49	0,29
	33	53	PRATO 3	1640	0,42	0,25
	33	54	PRATO 3	5022	1,30	0,78
	33	56	PRATO 3	2128	0,55	0,33
	33	58	PRATO 3	7456	1,93	1,16
	33	61	PRATO 3	2376	0,61	0,37
Magalotti Anna	33	7	PRATO 4	2444	0,38	0,13
Latini Corazzini Federico, Latini Corazzini Samuele, Silvi Marchini Irma	34	289	PASCOLO 3	0500	0,15	0,10
			INCOLT PROD U	0050	0,01	0,01

Arete per l'occupazione permanente per Il Ripristino ambientale, la realizzazione di strade e percorsi pedonali, la realizzazione del nuovo edificio:

F.33 part. 47 ditta proprietaria Diocesi San Marino-Montefeltro;
F.33 part. 50 ditta proprietaria Diocesi San Marino-Montefeltro;
F.33 part. 92 ditta proprietaria Diocesi San Marino-Montefeltro ;
F.33 part. 93 ditta proprietaria Diocesi San Marino-Montefeltro;
F.33 part. 99 ditta proprietaria Diocesi San Marino-Montefeltro;
F.33 part. 109 ditta proprietaria Fondazione Eremo della Madonna del Faggio;
F.34 part. 539 ditta proprietaria Fondazione Eremo della Madonna del Faggio;
F.34 part. 541 ditta proprietaria Fondazione Eremo della Madonna del Faggio;

Arete per l'occupazione temporanea legata alla durata dei lavori :

F.33 part. 108 ditta proprietaria Sciovie Impianti Turistici Eremo di Montecopiolo Srl;

F.33 part. 99 ditta proprietaria Diocesi San Marino-Montefeltro;

Aree per la servitù di passaggio de sottoservizi :

F.33 Part. 97 ditta proprietaria Sciovie Impianti Turistici Eremo di Montecopiolo Srl;

F.33 par. 99 ditta proprietaria Diocesi San Marino-Montefeltro;

F.34 par. 414 ditta proprietaria Sciovie Impianti Turistici Eremo di Montecopiolo Srl;

10- II QUADRO URBANISTICO NORMATIVO

La Regione Marche con D.C.R n 61 del 10/07/2007 ha approvato in via definitiva il Piano del Parco pubblicato sul BUR Marche n.67 del 26/07/2007.

Il Comune di Montecopiolo ha recepito il Piano del Parco nel proprio PRG e si è adeguato ad esso con delibera di C.C. n.3, in data 27/3/2008, integrando con la Tav. 21 la cartografia del proprio Piano Regolatore.

Il Piano del Parco Regionale (ora interregionale) del Sasso Simone-Simoncello individua l'area dell'Eremo della Madonna del Faggio come "area speciale" e stabilisce che essa debba essere sottoposta ad un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica secondo quanto stabilito dall'art. 4, comma 2 delle N.T.A del medesimo Piano del Parco, esteso a tutta l'area cartograficamente delimitata nella tavola di " *Articolazione territoriale del Parco* ".

Il Piano del Parco inoltre contiene la tavola denominata " *Area Speciale – art. 12 NTA – Area dell'eremo della Madonna del Faggio – Planivolumetrico* " che contiene le indicazioni e gli obiettivi del Piano del Parco, affidando al Piano Particolareggiato (art.31 della legge urbanistica regionale n. 34/92) di stabilire la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planivolumetriche, nonché le attrezzature, le infrastrutture e le altre opere di interesse generale e gli immobili da espropriare e i termini di validità del Piano e infine i tempi di attuazione.

Detta tavola indica sommariamente :

- a) la costruzione di un nuovo edificio di pubblica utilità per complessivi mq 1106 di SUL, col limite di mq 553 per piano, con superficie coperta massima di mq 918 e altezza totale di ml.8. (come confermato dalla Determinazione della Provincia di Pesaro n. 1116 del 27/3/ 2009, prot. n.20920/ del31/3/09, pervenuta a questo Comune in data 3/4/2009 con prot.n.801) ;
- b) la demolizione del vecchio rifugio dell'eremo e della strada lastricata di accesso e il ripristino ambientale dell'area di sedime

Le N.T.A del Piano del Parco fanno espresso riferimento alla legge urbanistica regionale e stabiliscono che il Piano Particolareggiato, di competenza del Comune, deve essere fatto ai sensi della legge regionale 34/92 (art. 4 delle N.T.A del Piano del Parco)

La L.34/92 stabilisce i contenuti del P.P. e ne indica le modalità di adozione e approvazione (art.30, 34 e 37).

Le N.T.A del Piano del Parco inoltre prevedono che all'interno dell'area di cui trattasi possono essere realizzate " *le infrastrutture espressamente previste dalle tavole di piano e gli interventi di gestione delle risorse naturali e di manutenzione delle opere esistenti* " secondo quanto stabilito dall'art. 9, comma 1, relativamente alle zone B).

Tale definizione consente pertanto di qualificare l'edificio di pubblico interesse per attività di ristorazione, servizi di pubblica utilità nonché connessi alle attività sportive come "infrastruttura espressamente prevista dalle tavole di piano".

Il presente Piano Particolareggiato in conformità le disposizioni della L.U.R. N.34/92 e con le indicazioni del Piano del Parco prevede la costruzione di un nuovo edificio per complessivi mq 800 di SUL , con il limite di mq. 400 di superficie coperta massima e con una altezza di ml. 4 massima allo sporto di gronda e con una altezza complessiva, comprensiva del piano seminterrato di ml. 8;

Le disposizioni riguardanti il vincolo idrogeologico sono soddisfatte in quanto il nuovo edificio di pubblica utilità, secondo la nuova formulazione del Piano Particolareggiato, è previsto sul margine del parcheggio esistente, nella parte verso valle del medesimo, in una zona risultata geologicamente stabile e non soggetta a fenomeni erosivi o franosi;

Le disposizioni riguardanti la tutela paesaggistica sono soddisfatte in quanto l'edificio emerge dal piano del parcheggio di un solo piano e riduce l'impatto paesaggistico e visivo, essendo protetto dal bosco di pino nero verso valle , con le alberature che lo celano alla vista di chi proviene dalla strada di accesso;

Le disposizioni riguardanti la tipologia edilizia sono soddisfatte in quanto la nuova costruzione nella nuova collocazione mantiene la stessa tipologia di fabbricato a 2 piani indicata dalla tavola " *Area Speciale - art.12 NTA - Area dell'Eremo della Madonna del Faggio – Planivolumetrico*"; un piano è posto a quota del parcheggio esistente e l'altro è sottostante, parzialmente interrato. La nuova costruzione si differenzia unicamente per la soluzione architettonica adottata derivante dalla morfologia del terreno, degradante verso valle ed è solo parzialmente seminterrato.

11- LE URBANIZZAZIONI E I SOTTOSERVIZI

IL SISTEMA DI ILLUMINAZIONE

Nel viale di accesso al santuario è già presente un sistema di illuminazione su pali mentre attualmente l'area del parcheggio non è dotata di alcun sistema di illuminamento. Per questo motivo il progetto prevede il posizionamento di n. 4 nuovi corpi illuminati, tipologicamente simili a quelli esistenti, posti in prossimità dell'accesso al parcheggio e nell'area frontistante il nuovo edificio. Tale implementazione di illuminazione garantirà sia una migliore visibilità dell'area di sosta e manovra degli automezzi che una maggiore visibilità dei nuovi servizi turistici previsti nel piano attuativo.

LA RETE FOGNARIA

La rete fognante, separata in acque bianche e nere, si svilupperà sul perimetro del nuovo edificio. Sarà realizzata con tubazioni in PVC serie pesante UNI 303/1, diametri 160-200-250 mm, posti in opera ad una profondità di circa 100 cm con sottofondo e rinfiacco in sabbia e ghiaia. I tubi saranno uniti con giunto a bicchiere con guarnizione costituita da anello in materiale elastomerico. I collettori saranno sezionati da appositi pozzetti d'ispezione in conglomerato cementizio armato. Le acque pluviali verranno raccolte dalla pavimentazione stradale mediante caditoie e pozzetti di allaccio in c.c.a.

Come scarico si utilizzerà già quello presente costituito da un tubo in polietilene diametro 680 che attualmente scarica in un fosso esistente.

Sarà inoltre realizzato un impianto di depurazione che utilizza il trattamento biologico aerobico a " Fanghi Attivi " in " Bacino Compatto Polifunzionale tipo SBR " con vasche interrato ispezionabili anche durante il periodo invernale sia proprio per ragioni climatiche che di rispetto ambientale.

Questa soluzione permette di gestire le fluttuazioni di utenza e la conseguente variabilità del carico inquinante, l'elevato tenore di detersivi, disinfettanti e di grassi da ristorante e cucina. Inoltre il sistema scelto è in grado di gestire la concentrazione di scarichi in fasce giornaliere ristrette con elevate portate di punta ed è in grado di funzionare anche a basse temperature ambientali (periodo ottobre-marzo).

L'impianto ha dimensioni ridotte e consente di ridurre i costi di installazione e di gestione. All'uscita del depuratore si realizzerà una linea interrata di sub-irrigazione evitando di raggiungere il fosso di scolo.

La realizzazione di un impianto di depurazione consentirà anche alle reti fognarie nere esistenti di potersi allacciare alla nuova linea.

LA RETE IDRICA

La rete idrica sarà realizzata con tubi in PEAD del diametro esterno di 75 mm e PN 16.

Le tubazioni verranno poste in opera ad una profondità circa 80 cm con rinfiando e sottofondo in sabbia. La rete sarà sezionata da saracinesche in ghisa sferoidale, con nucleo di tenuta gommato e unione alla condotta realizzato con giunti flangiati in ghisa sferoidale.

Il collegamento alla linea esistente avverrà intercettando la condotta posta a monte dell'area a parcheggio. L'attuale condotta idrica è collegata ad un serbatoio di accumulo posto a circa +45,00 ml di quota rispetto al piano di asfalto attuale.

LA RETE ADDUZIONE GAS

Non essendo presente la rete gas, verrà posizionato un bombolone di accumulo interrato opportunamente recintato con relativa canalizzazione sempre interrata (GPL).

LA RETE TELEFONICA

Attualmente esiste una linea telefonica che passa nelle vicinanze del fosso a monte. La linea però risulta obsoleta e del tutto inadeguata per nuovi utilizzi si dovrà quindi procedere al suo potenziamento (nel piano è indicata l'area prevista che dovrà essere concordata con il gestore della rete), oppure all'installazione di sistemi alternativi di telecomunicazione.

La localizzazione dei sotto-servizi è riportata nella tavola di progetto come indicazione preliminare pertanto la scelta definitiva è rimandata alla fase esecutiva del progetto in cui saranno analizzate nel dettaglio tutte le problematiche per arrivare alla soluzione il più possibile funzionale e praticabile.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1.1- I PARAMETRI URBANISTICI

Non sono previsti ampliamenti delle strutture e degli insediamenti. Il nuovo edificio di pubblica utilità ha una superficie utile per ristorante e servizi al piano del parcheggio circa equivalente a quella esistente: Il piano sottostante è destinato a servizi e quindi non implica un aumento di carico urbanistico.

Pertanto restando inalterate le superfici destinate alle attività di ristorazione e servizi annessi non è necessario il reperimento di altri parcheggi né di altre aree per standard urbanistici, costituendo l'intervento edilizio previsto esso stesso una struttura assimilabile a standard per servizi.

Ai fini del calcolo dei parametri urbanistici ed in considerazione della tipologia d'intervento, come superficie non si utilizzerà la SUL (come definita dal regolamento Edilizio Comunale) ma la Superficie Costruita al lordo dei muri.

1.2- LA VERIFICA DEGLI STANDARD PER ABITANTI PER VOLUME

Non è prevista la realizzazione di ulteriori parcheggi pubblici in quanto non è previsto l'aumento di carico urbanistico. I parcheggi dell'area sono sottoutilizzati per gran parte dell'anno e solo in pochi giorni definibili "di punta" si registra un elevato numero di accessi all'area dell'Eremo. In tali circostanze può essere fatto uso di navette.

Non è prevista inoltre la realizzazione di nuove aree a verde pubblico in quanto, anche in questo caso, non è previsto l'aumento di carico urbanistico. L'intera area dell'Eremo è aperta alla pubblica fruizione.

Le attività nelle aree verdi esistenti sono sottoposte alle disposizioni del Piano del Parco del Sasso Simone e Simoncello nonché a quelle riguardanti le norme della legge regionale sui parchi.

2- LA TABELLA DEI DATI DI PROGETTO (PIANO PARTICOLAREGGIATO)

Sup. Territoriale complessiva	306.640,00 mq
Sup. del lotto su cui è prevista l'edificazione	6.000,00 mq
Sup. parcheggi esistenti	8.000,00 mq
Sup. strada provinciale di accesso al parcheggio	2.200,00 mq

Sup. viali pedonali di accesso all'Eremo	1.100,00 mq
Sup. viali pedonali da demolire	730,00 mq
Volume dell'edificio ex-ristorante dell'Eremo da demolire	870,00 mc
Sup. coperta dell'edificio ex-ristorante dell'Eremo da demolire	290,00 mq
Volume massimo per il nuovo edificio di interesse pubblico (400 mq x 8 ml)	3.200,00 mc
Sup. Utile massima per il nuovo edificio	800,00 mq
Sup. Coperta massima per il nuovo edificio	400,00 mq
Altezza massima (H max)	8,00 ml
H max piano terra	4,00 ml
H max piano seminterrato	4,00 ml
Sup. area da ripristinare	2.794,00 mq
Sup area di rimboschimento da tagliare	1.100,00 mq
Sup area da compensare per rimboschimento	4.500,00 mq

3- LE NORME EDILIZIE

3.1 - Area destinata al nuovo edificio.

Nell'area destinata al nuovo edificio di interesse pubblico è consentita la costruzione di un fabbricato a due piani destinato a ristorante, bar, attività commerciali, servizi, vigilanza, soccorso, e attività connesse con la fruizione turistica del sito, depositi e spogliatoi e vani accessori.

La tavola n. 9 che indica le destinazioni d'uso ha valore puramente descrittivo e indicativo ed è ammissibile procedere all'accorpamento e alla suddivisione delle varie funzioni.

I parametri edilizi di detto edificio sono riportati all'art.2 e si riassumono come segue :

Sup. dell'area edificabile 6.000,00 mq

Volume massimo realizzabile (400 mq x 8 ml) 3.200,00 mc

SUL massima ammissibile 1° e 2° livello

(seminterrato in scarpata e unico livello fuori terra 800,00 mq

Sup. coperta massima 400,00 mq

Altezza massima (H max) 8,00 ml

(di cui ml. 4 si elevano sulla quota del piano del parcheggio)

H max piano terra 4,00 ml

(l'altezza del piano alla quota del parcheggio è misurata all'intradosso della falda del tetto in corrispondenza del muro perimetrale).

H max piano seminterrato 4,00 ml

Distanza dai confini :

l'edificio può essere realizzato a confine sul parcheggio e a una distanza non inferiore a ml 5,00 dalle aree agricole;

Non contribuiscono al calcolo delle distanze dai confini e dai fabbricati i muri di sostegno del terreno o qualsiasi altra opera di sostegno atta al contenimento di terrapieni, ed i terrapieni stessi fino ad un'altezza massima di ml 2,50 dal profilo naturale del terreno

Gli elaborati grafici del Piano indicano l'ingombro massimo e la sagoma massima del nuovo fabbricato in progetto.

Il progetto esecutivo del nuovo edificio potrà articolare le altezze e la superficie coperta massima purché esse non superino le dimensioni indicate dall'ingombro massimo e dalla sagoma massima entro comunque i parametri edilizi di volume e superficie utile lorda previsti dalla presente norma.

Il progetto esecutivo dell'edificio e dei sotto-servizi definirà la loro esatta ubicazione all'interno del lotto e le aree interessate dalle urbanizzazioni.

3.2 - Chiesa della Madonna del faggio e Eremo

Per l'edificio dell'Eremo e la chiesa sono consentiti interventi di ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo. Sono consentiti interventi per l'adeguamento igienico funzionale. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso.

3.3 - Edificio esistente: Rifugio dell'eremo

Per l'edificio rifugio dell'eremo è prevista la demolizione totale, comprensiva degli impianti, delle fognature e delle pavimentazioni esterne.

La demolizione dovrà riguardare anche i sottofondi e gli eventuali riempimenti, fino al raggiungimento dello strato naturale del terreno.

Gli scavi risultanti dalle demolizioni dovranno essere colmati con terreno in quantità e in misura tale da ricostituire il profilo del suolo originario, antecedente la costruzione dell'edificio.

Le demolizioni sopra indicate e i conseguenti interventi di ripristino ambientale e riprofilatura del suolo dovranno aver luogo e concludersi entro il periodo di validità decennale del Piano Particolareggiato.

Fino alla sua demolizione sull'edificio sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria.

3.4 - Edifici di servizio della seggiovia.

Non è consentito il cambiamento di destinazione d'uso né aumento di volume o superficie utile. Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché interventi per l'adeguamento igienico funzionale degli edifici esistenti.

3.5 - Aree a parcheggio e viali pedonali

E' consentita la manutenzione e il rifacimento della pavimentazione dell'area del parcheggio.

E' pure consentito un intervento di sistemazione dell'accesso al parcheggio per consentire l'inversione di marcia dei veicoli che accedono all'area.

Il vialetto che congiunge il parcheggio all'Eremo deve essere pedonalizzato e precluso al traffico veicolare, fatta eccezione per i mezzi di soccorso e per la sicurezza .

E' consentita l'istallazione di strutture atte ad impedire l'accesso dei veicoli .

E' consentita la manutenzione e il rifacimento della pavimentazione del vialetto di accesso all'Eremo:

Per il tratto di vialetto che congiunge quello che porta all'Eremo con il rifugio esistente è stabilita la demolizione totale delle pavimentazioni esterne, dei sottofondi e la rimozione degli eventuali riempimenti, fino al raggiungimento dello strato naturale del terreno.

Gli scavi risultanti dalle demolizioni dovranno essere colmati con terreno in quantità e in misura tale da ricostituire il profilo del suolo originario, antecedente la costruzione del vialetto.

Le demolizioni sopra indicate e i conseguenti interventi di ripristino ambientale e riprofilatura del suolo dovranno aver luogo e concludersi entro il periodo di validità decennale del Piano Particolareggiato.

Fino alla sua demolizione sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria della pavimentazione.

4- LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione, compresi i sottoservizi e gli altri interventi di rinaturalizzazione sono posti a totale carico di chi realizza il nuovo edificio per servizi di pubblica utilità .

Gli interventi sono di seguito elencati:

- percorsi pedonali e marciapiedi;
- realizzazione della rete fognante per acque nere e degli impianti per la depurazione dei liquami descritti nelle tavole di progetto;
- fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque superficiali comprensiva di rete interrata per scarico su corpo idrico superficiale;
- rete idrica per l'acqua potabile
- impianto per GPL
- rete di distribuzione dell'energia elettrica
- rete di pubblica illuminazione

- rete telefonica;

Le aree per le urbanizzazioni primarie e per i sottoservizi previsti nel Piano Particolareggiato rimarranno di proprietà dei possessori delle aree su cui insistono e su di esse graverà una servitù.

Le urbanizzazioni saranno sottoposte a collaudo.

5- LE TIPOLOGIE E I MATERIALI

In sede di elaborazione del progetto definitivo ed esecutivo dovranno essere rispettate le indicazioni tipologiche riportate nelle tavole del piano. Si potranno utilizzare in copertura pannelli fotovoltaici e/o solari per una superficie non superiore a mq 150 e adeguatamente mimetizzati.

I materiali usati dovranno essere prevalentemente quelli naturali con particolare preferenza al legno e alla pietra. I colori saranno quelli delle terre naturali.

6- IL RIPRISTINO AMBIENTALE

Il P.P. di iniziativa pubblica ha lo scopo di garantire una pianificazione dell'area quanto più possibile armoniosa con il contesto ambientale di pregio.

I lavori di ripristino ambientale dovranno avere inizio all'atto dell'ottenimento dell'agibilità del nuovo edificio adibito a ristorante bar e servizi collettivi.

Essi comporteranno la completa rimozione di tutte le opere artificiali realizzate quali: riconversione dell'attuale rifugio a foresteria per l'accoglienza dei pellegrini in visita al Santuario della Madonna del faggio rimozione parziale della pavimentazione sulla viabilità esistente impermeabile, riprofilatura del sito e piantumazione.

Per i modi e le caratteristiche dell'intervento di ripristino ambientale si dovrà fare riferimento ad uno specifico elaborato del progetto esecutivo.

Nel presente P.P alla Tav 6 vengono riportati i criteri principali da adottarsi per la progettazione.

7- I TEMPI DI REALIZZAZIONE

I tempi di realizzazione per portare a compimento tutte le opere indicate nel presente P.P è fissato in anni 10 e comunque non oltre quello previsto di legge.

Il tecnico Incaricato
Arch. Marco Arlotti