



Provincia di Pesaro Urbino  
Comune di Pesaro

Servizio Pianificazione  
Urbanistica e Nuove Opere

Piano Particolareggiato P.N. 6.2 Villa Ceccolini  
U.M.I. 6.2.1

Villa Ceccolini , 61122 , Pesaro  
Comune di Pesaro, Sezione di Ginestreto, Foglio 4, Mapp.li vari

Il Richiedente

Consorzio Civitas Vitae

Indirizzo: Via Saverio Mercadante 18 - Roma (RM)

Il Progettista

Gruppo Guerra s.r.l. - Area Tecnica

Indirizzo: via del Novecento n.73/75, 61122 - Pesaro (PU)

Il Tecnico Responsabile

Nome: arch. Andrea Bartolucci



Fase

DEFINITIVO

11.11.2016

Elaborato

VILLA CECCOLINI-PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DEFINITIVO

SCALA:

TITOLO:Relazione tecnica illustrativa (integrata ai sensi della L.R. n.14 del 2008)

Autore

GGA

Progetto

PN62

Fase

20

Discipl.

A

Tipo

02

Elaborato

0001

Rev.

03

Rev. Data

Descrizione

Red.

Verif.

Appr.

...

...

...

...

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA  
PROGETTO NORMA 6.2  
U.M.I. 6.2.1 “COMPARTO A” E “COMPARTO B” IN VILLA CECCOLINI**

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA  
(integrata ai sensi della L.R. 14 del 2008)**

**SOMMARIO**

1.	<b>PREMESSA</b> .....	2
2.	<b>INTRODUZIONE</b> .....	2
3.	<b>INQUADRAMENTO URBANISTICO</b> .....	5
4.	<b>ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI</b> .....	6
5.	<b>VINCOLI</b> .....	6
6.	<b>DESCRIZIONE DEL PROGETTO</b> .....	6
6.1.	<b>INQUADRAMENTO GENERALE</b> .....	6
6.2.	<b>ASSETTO PLANIVOLUMETRICO, RETE STRADALE E ARREDO URBANO</b> .....	9
7.	<b>ELEMENTI DIMENSIONALI E STANDARDS URBANISTICI</b> .....	11
7.1.	<b>VERIFICA DEGLI STANDARD</b> .....	12
8.	<b>INQUADRAMENTO IGIENICO SANITARIO</b> .....	13
8.1.	<b>FONTI DI INQUINAMENTO</b> .....	13
8.2.	<b>SOLEGGIAMENTO</b> .....	13
9.	<b>SOTTOSERVIZI</b> .....	14
9.1.	<b>RETE FOGNANTE</b> .....	14
9.2.	<b>BACINI DI LAMINAZIONE</b> .....	14
9.3.	<b>RETE ACQUEDOTTO</b> .....	15
9.4.	<b>RETE GAS METANO</b> .....	15
9.5.	<b>RETE TELEFONICA</b> .....	15
9.6.	<b>RETE ELETTRICA</b> .....	16
10.	<b>PRESTAZIONI</b> .....	16
10.1.	<b>SISTEMA DELLA RESIDENZA “R” (art. 4.2.1.2. NTA di PRG)</b> .....	16
10.2.	<b>SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI “L” (art. 4.2.4.2 N.T.A. di P.R.G.)</b> .....	17
11.	<b>L.R. 17 GIUGNO 2008, N. 14 “NORME PER L’EDILIZIA SOSTENIBILE” AI SENSI DELL’ART. 5.</b> .....	17
11.1.	<b>STRUMENTO DI INDAGINE TERRITORIALE ED AMBIENTALE</b> .....	20
11.2.	<b>SOSTENIBILITA’ AMBIENTALE</b> .....	20
11.3.	<b>NORME DI RIFERIMENTO</b> .....	20
11.4.	<b>INDAGINE TERRITORIALE ED AMBIENTALE – ANALISI DI SETTORE</b> .....	20
11.4.1.	<b>Analisi del sito (analisi dei fattori ambientali naturali e dei fattori climatici)</b> .....	20
11.4.1.1.	<b>FATTORI CLIMATICI</b> .....	20
11.4.1.2.	<b>FATTORI AMBIENTALI</b> .....	21
11.4.2.	<b>Analisi del sito (analisi delle risorse ambientali, idriche ed energetiche)</b> .....	21
11.4.2.1.	<b>RISORSE AMBIENTALI</b> .....	21
11.4.3.	<b>Analisi del sito (analisi dei fattori di rischio ambientale artificiali)</b> .....	22
11.4.4.	<b>Analisi del sito (analisi delle risorse e delle produzioni locali)</b> .....	22
11.5.	<b>SOSTENIBILITA’ AMBIENTALE</b> .....	22
11.5.1.	<b>Progetto (fattori climatici e fattori ambientali naturali)</b> .....	22
11.5.1.1.	<b>FATTORI CLIMATICI</b> .....	22
11.5.1.2.	<b>FATTORI AMBIENTALI</b> .....	23
11.5.1.3.	<b>RISORSE AMBIENTALI</b> .....	23
11.5.2.	<b>Progetto</b> .....	23
11.6.	<b>NORME ED INDICAZIONI PROGETTUALI E TIPOLOGICHE</b> .....	24
12.	<b>STIMA SOMMARIA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE</b> .....	24
13.	<b>ELENCO ELABORATI</b> .....	25
14.	<b>ALLEGATI</b> .....	26

## 1. PREMESSA

La presente relazione descrive il progetto di Piano Particolareggiato relativo ad un'area denominata "**Progetto Norma 6.2**" dal P.R.G., inerente l'attivazione di un progetto di pianificazione urbanistica di un'area destinata dalle N.T.A. di P.R.G. a zona residenziale/commerciale di nuova espansione. L'area, sita in Pesaro, è in località Villa Ceccolini, via Lago Maggiore.

La presente proposta tecnica ha tenuto come riferimento la seguente normativa:

1. P.R.G. vigente del Comune di Pesaro e sue N.T.A.;
2. R.E. del Comune di Pesaro;
3. Regolamento del Verde del Comune di Pesaro;
4. D.M. 2/4/1968 n° 1444;
5. L.R. 5/8/1992 n° 34;
6. L. 9/1/1989 n° 13/89; D.M.LL.PP. 14/6/1989 n° 236;
7. L. 64/74;
8. L. 24/3/1989 n° 122;
9. D.L. 30/4/1992 n° 285; D.P.R. 16/12/1992 n° 495 e successive modifiche;
10. D.M. 5/11/2001 n° 6792 ; D.M. 19/4/2006.

Il progetto è stato redatto dal progettista:

- Bartolucci Arch. Andrea, via Salandra n. 20, 61122 Pesaro

in ottemperanza allo specifico incarico dei proprietari dei terreni su cui ricade l'intervento.

I proprietari dell'area fanno parte del Consorzio di urbanizzazione denominato "Consorzio Civitas Vitae".

## 2. INTRODUZIONE

Il Piano Particolareggiato, redatto sulla base delle previsioni del PRG vigente, è incluso nel Programma Pluriennale di Attuazione 2012-2016 approvato con delibera di C.C. n. 128 del 08/10/2012.

Il P.P.A. 2012-2016 include il 100% della Superficie netta (Sn) prevista da P.R.G. per la U.M.I. 6.2.1, con previsioni di Edilizia Economica Popolare pari al 50% della superficie netta residenziale complessiva.

Considerato che nella delibera di C.C. n. 74 del 09/07/2007 – relativa all'attivazione delle previsioni delle aree di edilizia economica e popolare definite dal P.P.A. 2006-2010 – è evidenziato il principio secondo cui la modalità attuativa delle aree di E.E.P. attraverso il convenzionamento con i privati rappresenta una forma alternativa al ricorso esclusivo all'attuazione a mezzo di P.E.E.P., come di seguito precisato:

- *la Suprema Corte di cassazione con Sentenza n. 10683 del 11/08/2000, esaminando la differente disciplina che regola l'edilizia residenziale pubblica di cui all'art. 35 della legge n. 865/71 e all'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001, ha affermato il principio, di cui non si rinvergono precedenti in termini, che "sia le convenzioni previste dall'art. 35 della legge n. 865/71, sia quelle previste dagli artt. 7 e 8 legge n. 10/77 (ora art. 18 D.P.R. n. 380/2001) concorrono a costituire l'edilizia convenzionata", non essendovi però ragione di ritenere che siano soggette alla medesima disciplina;*

si evidenzia che per quanto sopra sottolineato e considerato, in assenza di indirizzi per l'attivazione delle aree di Edilizia Economica Popolare riferiti al PPA 2012-2016, nel Piano Particolareggiato in oggetto la quota di E.E.P. sarà attuata tramite edilizia convenzionata secondo le disposizioni di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 09/07/2007, recante "Approvazione del regolamento per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata".

Il piano particolareggiato di che trattasi vuole caratterizzarsi quale uno dei primi interventi in **SOCIAL HOUSING** (o edilizia sociale) nel nostro territorio nel senso più generale del termine come meglio argomentato nei paragrafi che seguono.

**La cosiddetta housing sociale si propone di sviluppare soluzioni abitative e servizi per quelle fasce di popolazione che non riescono ad accedere al mercato immobiliare, sia per ragioni economiche che per mancanza di offerta immobiliare adeguata alle loro esigenze.**

L'Housing Sociale è una formula intermedia tra l'edilizia residenziale pubblica (ERP) tradizionale ed il libero mercato, già disciplinata dall'Unione Europea, infatti è molto diffusa in paesi come Francia, Gran Bretagna, Olanda e Danimarca, con coperture tra il 20 e il 30% dell'offerta abitativa, mentre in Italia deve ancora trovare una sua diffusione.

L'intervento proposto si prefigge, pertanto, di andare proprio nella direzione di una diminuzione del "gap" esistente tra il nostro paese e le altre realtà europee.

L'*housing* sociale (o edilizia sociale) consiste nel realizzare alloggi e servizi per coloro che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato (per ragioni economiche o anche per assenza di un'offerta adeguata). Si tratta di una sorta di edilizia "*low cost*" che si pone l'obiettivo non solo di realizzare alloggi di buona qualità con un "*budget*" contenuto, ma anche di far nascere delle comunità e di favorire l'integrazione e la coesione sociale.

In generale l'edilizia sociale cerca di formare una riserva "strategica" di alloggi per affiancare al mercato tradizionale un complemento di offerta immobiliare a costi calmierati, che consenta di dare una risposta alle esigenze di volta espresse dalle politiche abitative. In Italia la locazione sociale, costituita per lo più da edilizia residenziale pubblica "ERP" tradizionale, è concentrata sui soggetti che presentano una forte condizione di disagio e rappresenta solo il 5% del mercato, per cui è auspicabile un forte sviluppo dell'edilizia sociale nel senso più ampio del termine, sviluppo che l'intervento proposto si prefigge appunto di attivare anche nel nostro territorio.

Il segmento dell'*housing* sociale, che presenta i tassi di crescita più sostenuti, è individuabile nella fascia intermedia tra l'ERP tradizionale e il libero mercato. L'incremento dei prezzi di mercato e la riduzione del potere d'acquisto delle famiglie hanno infatti aumentato in modo significativo il bisogno di locazione e acquisto a prezzi calmierati anche da parte di soggetti "solvibili", per i quali gli attuali prezzi di mercato tradizionali risultano comunque insostenibili. Tale segmento può essere visto come un allargamento del settore dell'edilizia residenziale pubblica, fino ad includere le fasce sociali con redditi medio-bassi e ad inserire fra i soggetti attuatori degli interventi anche operatori privati.

L'intervento proposto intende dare in qualche modo una risposta adeguata a questa nuova fascia del disagio abitativo. Tale disagio infatti può avere un impatto sensibile sulla comunità delle aree metropolitane interessate: ricadute sociali su centinaia di migliaia di persone, perdita dei servizi e della capacità di presidio del territorio, peggioramento della qualità della vita e delle prospettive di sviluppo (difficoltà ad attrarre talenti, lavoratori temporanei, studenti e nuove famiglie, ecc.).

Data la stretta connessione tra questione abitativa, coesione sociale e crescita, in particolare nelle aree urbane, le politiche di **social housing** sono da ritenersi motore della trasformazione urbana al fine di assicurare uno sviluppo sostenibile alle città e di stimolare una maggiore coesione economico-sociale dei suoi abitanti. L'attuale fase recessiva dell'economia ha ulteriormente acuito la questione abitativa, amplificando la necessità di un intervento congiunto di istituzioni pubbliche da un lato, e di istituzioni private e soggetti no-profit dall'altro.

La questione abitativa, incidendo sulla coesione sociale e sulla competitività, ha pertanto un impatto complessivo sullo sviluppo delle città e sulla crescita del paese.

### **Le domande sociali dell'abitare**

La questione abitativa investe un numero crescente di persone; due sono le grandi aree di disagio abitativo che si possono individuare:

- la prima area è costituita da chi è colpito da un'emergenza abitativa assoluta e non dispone della possibilità di vivere in uno spazio dignitoso e sicuro;
- la seconda area comprende, invece, persone che non sono in condizioni di precarietà assoluta, che spesso dispongono anche di un reddito o di una pensione, ma che comunque non sono in grado di accedere all'attuale mercato della casa.

In quest'area di forte disagio sociale, il problema dell'abitare è fondamentalmente quello di garantire nel tempo il diritto ad un'abitazione per chi si trova in condizioni economiche effettivamente critiche e non è nelle condizioni di pagare un affitto, se non estremamente modesto. Una domanda sociale, dunque, sulla quale intervenire prioritariamente attraverso l'ampliamento dell'offerta abitativa.

### **La vasta "area grigia" del disagio abitativo**

Il disagio abitativo non riguarda però solo le fasce in assoluto più deboli della popolazione. Vi è infatti una vasta area, che potremmo definire "grigia", di persone che si trovano a fronteggiare il problema abitativo pur potendo contare su un reddito e su una condizione di relativa stabilità; in quest'area grigia si trovano famiglie monoreddito, lavoratori precari, famiglie mono-genitoriali, giovani ed anziani.

Il social housing rappresenta uno degli strumenti tramite il quale sostenere questa “area grigia”, che non rientra nei canoni di povertà economica previsti, per accedere all’edilizia residenziale pubblica, ma che, allo stesso tempo non è in grado da sola di misurarsi con il mercato odierno dell’abitare.

Il social housing in questo caso rappresenta una tra le diverse strategie di intervento da mettere in campo per rispondere alle necessità di una platea che è estremamente differenziata in termini di bisogni, di risorse e di aspettative.

Si tratta di una fascia di persone che incontra il problema “casa” quando ricerca un’abitazione adeguata a costi accessibili oppure, come accade sempre più spesso, quando si trova di fronte alla difficoltà/impossibilità di mantenere la casa in cui vive: sia che si tratti di un appartamento in affitto, che di proprietà.

### **La vulnerabilità familiare ed immigrazione**

La domanda abitativa è collegata non solo alla povertà economica, ma anche ai profondi cambiamenti intervenuti nella composizione delle famiglie: nuovi nuclei familiari sempre più “stretti” e l’aumento del numero di persone che vivono da sole. Diversi sono i fattori alla base di questo cambiamento nella composizione familiare: denatalità, allungamento dell’aspettativa di vita, instabilità nei rapporti di coppia ecc. All’origine di una nuova e forte domanda sociale di abitazioni contribuiscono anche altre dinamiche sociali quali i flussi migratori verso i centri urbani più grandi caratterizzati da una maggiore offerta di servizi e di possibilità di lavoro.

La possibilità di disporre di un’abitazione dignitosa rappresenta un passaggio fondamentale per ogni progetto di inclusione delle persone e delle famiglie migranti e, per chi amministra il territorio, tale possibilità rappresenta una risorsa necessaria per scongiurare fenomeni di degrado urbano, di sfruttamento e di sovraffollamento.

Una possibile risposta alle tematiche trattate:

### **Il social housing**

La definizione estensiva di social housing, e comunemente accettata, è quella proposta dal Cecodhas (Comitato europeo per la promozione del diritto alla casa), per il quale l’housing sociale è “l’insieme delle attività atte a fornire alloggi adeguati, attraverso regole certe di assegnazione, a famiglie che hanno difficoltà nel trovare un alloggio alle condizioni di mercato perché incapaci di ottenere credito o perché colpite da problematiche particolari”.

In Italia, comunemente, al termine social housing si attribuisce un significato più circoscritto, dal momento che viene utilizzato per indicare quegli interventi di politica abitativa di interesse pubblico che vanno oltre i confini tradizionali dell’edilizia residenziale pubblica e che vedono la partecipazione di soggetti privati e no-profit.

### **Il social housing sotto il profilo delle politiche sociali:**

1. realizza una funzione d’interesse generale volta a promuovere la coesione sociale sul territorio;
2. interviene prioritariamente su un’area di disagio sociale non estremo, un’area esclusa dai benefici pubblici per i più bisognosi e al contempo non in grado di accedere al libero mercato;
3. impegna la sussidiarietà orizzontale, mettendo a frutto la partecipazione e le risorse di attori pubblici, privati e no-profit;
4. integra politiche della casa e politiche sociali, associando agli interventi edilizi un’azione di accompagnamento sociale.

Pertanto:

**Il favorire gli interventi edilizi in social housing restituisce ai Comuni centralità, ruolo di promozione e coordinamento in materia di politiche abitative.**

### **TIPOLOGIE di offerta abitativa possibili in regime di social housing:**

#### **Edilizia residenziale affitto / riscatto 8 anni**

Trattasi di locazione con patto di futura vendita (“rent to buy”) dove il momento di tale vendita è posticipato nel tempo (8 anni) ma il prezzo viene fissato e non è quindi soggetto ad oscillazioni legate all’andamento del mercato immobiliare. Si ha pertanto immediata godibilità dell’immobile, certezza del prezzo futuro e parte dei versamenti periodici effettuati andranno in acconto prezzo, in modo da abbattere la cifra da versare al termine degli otto anni.

#### **Edilizia residenziale affitto a lungo termine**

Trattasi di nuovi alloggi in affitto a lungo termine e a canone calmierato.

Gli immobili vengono concessi in locazione a cittadini in condizione di disagio abitativo o appartenenti alla cosiddetta "fascia grigia" (es. famiglie numerose, con presenza di anziani o disabili, giovani coppie ecc.). Trascorso un lungo periodo (15 anni almeno) di locazione, in caso di vendita, l'inquilino potrà esercitare il diritto di prelazione, acquistando l'alloggio ad un prezzo convenzionato.

#### **Edilizia residenziale convenzionata in vendita**

Tale tipologia riguarda l'edilizia residenziale in vendita, ma ad un prezzo convenzionato.

In questa fattispecie si applica l'articolo 17 d.p.r. 380/2001 relativamente alla riduzione/esonero del contributo del costo di costruzione nonché l'articolo 18 d.p.r. 380/2001 per l'obbligatorietà di sottoscrizione di Convenzione-tipo, contenente la disciplina del convenzionamento del prezzo di vendita degli alloggi.

#### **Edilizia residenziale in vendita di tipo agevolato**

Tale tipologia, disciplinata dagli artt. 17 e 18 del d.p.r. 380/2001, rispetto alla convenzionata in vendita ordinaria, si caratterizza per un prezzo di cessione calmierato dell'alloggio, nonché la previsione obbligatoria dei requisiti soggettivi/acquirenti per l'accesso a tale tipologia abitativa.

#### **Edilizia residenziale vendita a libero mercato**

Trattasi di una parte residuale di alloggi la cui vendita è sottoposta non ad un prezzo imposto ma ad un prezzo congruente ai parametri liberi di mercato.

Gli alloggi saranno circa 275 e saranno integrati da edifici destinati ad attività terziarie.

### **3. INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Il P.R.G. vigente prevede le seguenti destinazioni di zona:

- Zona C sub-sistema L4, luoghi centrali della residenza, e sub-sistema R2, città per addizione.

L'area, oggetto dell'intervento in esame, si trova a confine con il centro abitato di Villa Ceccolini, raggiungibile dalla strada comunale di via Lago Maggiore, asse di comunicazione tra Pesaro, la frazione di Villa Ceccolini e la zona industriale di Chiusa di Ginestreto, un tempo strada che da Pesaro raggiungeva Urbino prima dell'apertura della S.P. Sant'Angelo - Montelabbate n. 30.

La zona si presenta planimetricamente di forma poliedrica, confinante a sud con la via Lago Maggiore, ad est con aree di nuova espansione di tipo residenziale / commerciale, a nord e ad ovest con le zone industriali di Chiusa di Ginestreto.

L'obiettivo del progetto è il completamento della frazione di Villa Ceccolini, ridefinire il rapporto con l'area industriale limitrofa ed integrare gli edifici residenziali con gli spazi aperti.

Dal punto di vista altimetrico l'area è pianeggiante.

La Superficie Territoriale St di P.R.G. è di 100.586 mq con una S.n.-R di 18.000 mq, una S.n.-T di 2.000 mq ed una S.n.-Ss di 1000,00 mq.

La Superficie Territoriale di Piano Particolareggiato (in variante), al netto dello scorporo di alcune particelle catastali debitamente autorizzate, ai sensi dell'art. 2.3.3.1 delle N.T.A. del P.R.G., è di 96.778,00 mq con una S.n.-R di 17.319,00 mq, una S.n.-T di 1.924,00 mq ed una S.n.-Ss servizi sportivi di 962,00 mq; il tutto esattamente pari al 96,214 % dei dati globali di P.R.G. per una riduzione complessiva dei parametri urbanistici del 3,786% < 10%. Nella tavola *GGA-PN62-20-A-01-0005-03* sono schematizzati i dati sopra descritti.

Si attesta la conformità del progetto in questione, e conseguentemente la relativa variante urbanistica, ai Piani sovraordinati quali P.P.A.R., P.I.T., P.A.I. ed a quelli di rilevanza provinciale quale il P.T.C. L'attuazione del progetto in esame seguirà pedissequamente le disposizioni indicate dall'art. 5 della L.R. n.14 del 17 giugno 2008.

Il presente Piano Particolareggiato recepisce le destinazioni di zona e gli standard prescritti dal P.R.G. ma, rispetto alle sue previsioni funzionali, si è optato:

- a) per la suddivisione del Piano Particolareggiato in due comparti edificatori, denominati COMPARTO "A" e COMPARTO "B" la cui attuazione potrà avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti;

- b) per una diversa organizzazione planimetrica delle aree da edificare e della viabilità (art. 15 della Legge Regionale 5 agosto 1992 n°. 34);
- c) per un intervento prevalentemente in “social housing” con parte della cubatura in regime di libero mercato e parte in regime di edilizia convenzionata di cui agli art.17 e 18 del DPR 380/01; la percentuale in libero mercato non supera il 50%; detta ripartizione della cubatura costituisce variante non sostanziale alle prescrizioni di P.R.G. recependone di fatto le attuali indicazioni che prescrivono una ripartizione delle superfici nette “Sn” per un 50% di edilizia libero mercato ed un 50% di edilizia convenzionata.

La progettazione attuativa, come da art. 4.4.6.2 delle N.T.A. del comune di Pesaro, dovrà risolvere in modo particolare i rapporti con le parti dei nuclei esistenti recuperando per gli stessi una dotazione di standard.

Il Piano Particolareggiato è stato redatto sulla base dei rilievi e tenendo conto dei limiti imposti dal P.R.G. sulla base cartografica fotogrammetrica.

Al fine di effettuare un'ipotesi di progetto quanto più attendibile e puntuale sono state effettuate indagini geognostiche e botanico-vegetazionali riportate negli specifici elaborati che corredano il presente progetto.

Sono prescritte le seguenti distanze minime: DF) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata: ml. 10.

Viabilità, densità edilizie, distanze, fili fissi e massimi ingombri sono riportati nelle specifiche tavole di progetto ed illustrati nei capitoli successivi.

#### **4. ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI**

Per definire la fattibilità geologica degli interventi previsti in progetto è stato redatto uno studio geologico.

#### **5. VINCOLI**

Nella tavola denominata *GGA-PN62-20-A-01-0001-03* sono stati schematizzati i vincoli nazionali, geologici e di P.P.A.R., desunti dallo studio del P.R.G.

L'area è soggetta a:

- Vincolo idrogeologico  
BVI02 vulnerabilità idrogeologica media;  
BVG03 Amplificazione sismica media.
- Vincoli di P.P.A.R.  
CVP15 corsi d'acqua-ambito di tutela.

Tali vincoli non prospettano limitazioni all'edificazione. Il terreno è sufficientemente uniforme sia dal punto di vista della litologia sia per quanto riguarda lo spessore dei singoli livelli ed è caratterizzato da depositi alluvionali a granulometria fine costituiti da litotipi limoso-argillosi.

Per ogni approfondimento di merito si rimanda all'esame degli elaborati specifici.

#### **6. DESCRIZIONE DEL PROGETTO**

##### **6.1. INQUADRAMENTO GENERALE**

L'area su cui si interviene ha una estensione territoriale di 96.778,00 mq, a seguito dello scorporo delle superfici di alcune particelle catastali.

La misurazione è stata effettuata sulla base delle superfici catastali ed il progetto è stato restituito sul rilievo dello stato di fatto tramite disegno tecnico usando software informatico CAD.

Il Piano Particolareggiato prevede le seguenti destinazioni d'uso:

- zone per la “residenza” (Ne Residenza: Nuova edificazione Residenze);
- zone per “attività terziarie” (Ne T: Nuova edificazione attività Terziarie);
- zone per “servizi sportivi” (Ne Ss: Nuova edificazione Servizi sportivi);

- zone per “campi sportivi” (Ps); Progetto di suolo: prato arborato –pa–, area semipermeabile alberata –asa–, area pavimentata –apv–;
- zone per “giardini” (Vg); Progetto di suolo: area permeabile alberata –apa–, massa boschiva –mb–;
- zone per “parcheggi a raso” (Pp); Progetto di suolo: area pavimentata –apv–, area pavimentata alberata –apal–;
- zone per “piazze e aree pedonali” (Pz); Progetto di suolo: area pavimentata –apv–.

Nelle tabelle (vedi tavola GGA-PN62-20-A-01-0005-03 “Destinazioni d’uso”) sono riportati i dati relativi a ciascuna superficie secondo quanto prescritto dal P.R.G. e quelli relativi al Piano Particolareggiato.

Il progetto ha seguito attentamente le prescrizioni dello strumento urbanistico generale riguardo alle destinazioni d’uso ed agli standard, pur prevedendo però una diversa localizzazione delle zone.

Protagonista della lottizzazione è il verde, presente in tutta l’area, nella quale i fabbricati residenziali sono immersi in uno spazio naturale con percorsi ciclo-pedonali, aree destinate al relax che fanno da filtro tra le residenze stesse; sono previste, in particolare, delle piccole colline verdi che costituiscono, in qualche modo, delle barriere che segnano una netta separazione del nuovo edificato con le aree industriali limitrofe; completano l’intervento l’individuazione di un’ampia zona destinata a “Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata (S)”, posta in direzione Urbino rispetto alla direttrice Pesaro-Urbino.

Il progetto ha uno schema viario che genera una ripartizione regolare dei fabbricati che, a loro volta, immersi in lingue di verde, permettono la realizzazione di coni visivi sempre diversi.

Le strutture abitative studiate per l’intervento di edilizia residenziale e commerciale tengono conto di molteplici fattori tra i quali quello paesaggistico, per far sì che gli edifici si integrino nel tessuto urbano circostante.

Elementi determinanti in termini di fruibilità degli spazi sono i percorsi ciclabili e pedonali, la cui progettazione e scelta dei percorsi sono state dettate da elementi urbanistici e da elementi tecnici in modo da assicurare:

- la qualità dell’opera e la rispondenza alle finalità relative;
- la conformità alle norme ambientali ed urbanistiche;
- il soddisfacimento dei requisiti essenziali, definiti dal quadro normativo nazionale.

Il progetto prevede un insieme di:

- percorsi ciclabili, su corsia riservata alla stessa quota altimetrica dei marciapiedi, a doppio senso di marcia ubicati sul lato adiacente alla piattaforma stradale e separati dalla sede riservata ai pedoni mediante apposita segnaletica orizzontale di delimitazione longitudinale;
- percorsi promiscui pedonali e ciclabili, ubicati alla stessa quota altimetrica dei marciapiedi, in cui è ammessa la circolazione delle biciclette in promiscuo con i pedoni.

I percorsi ciclabili su corsia riservata sui marciapiedi sono stati dislocati:

- lungo l’asse longitudinale dell’area, in perfetta adiacenza sia dei fabbricati che delle aree di sosta;
- trasversalmente l’area di progetto in maniera tale da creare tre collegamenti tra la via Lago Maggiore e l’asse longitudinale dell’area. Questi collegamenti sono stati posizionati alle estremità ed in posizione baricentrica della lottizzazione in maniera tale da collegare le due rotatorie stradali;
- lungo l’asse trasversale della piazza.

I percorsi promiscui pedonali e ciclabili, ubicati alla stessa quota altimetrica dei marciapiedi, sono stati collocati:

- lungo un tratto di via Lago Maggiore in prossimità della piazza;
- perimetralmente alle due rotatorie stradali;
- lungo un tratto di collegamento dalla rotatoria interna a via Della Tecnica.

La pista è completa di segnali verticali ed orizzontali di indicazione del senso di marcia, nonché delle delimitazioni ad uso esclusivo delle biciclette e, nei punti di attraversamento della carreggiata stradale e lungo la rotatoria, viene realizzata identificando il percorso con gocciolato di colorato.

Sono presenti nel progetto due rotatorie stradali che adottano il sistema della “corona ciclo-pedonale promiscua” esterna e separata dall’anello veicolare con uno spazio intermedio di fermata per le automobili in entrata e in uscita dalla rotatoria in modo da rendere più agevole il transito dei ciclisti.

In corrispondenza degli ingressi stradali che si trovano a ridosso della rotatoria interna saranno previsti gli inizi delle “Zona 30” dell’intera area residenziale, adeguatamente segnalati con colori, ben identificati con apposite segnaletiche verticali ed orizzontali.

L’uso della “Zona 30” consente di imporre limiti di velocità molto bassi e di introdurre elementi di mitigazione della velocità come i “dossi dissuasori” presenti lungo l’asse viario longitudinale rendendo possibile la convivenza tra mezzi caratterizzati da alti differenziali di velocità come le auto e le biciclette.



E' stato previsto inoltre un collegamento, su superficie impermeabile di larghezza pari a 5,50 metri, tra il parcheggio posto su via Lago Maggiore, in direzione Urbino, e la strada di collegamento interna alla lottizzazione. Tale collegamento è usufruibile solo in casi di necessità pertanto sarà limitato da paletti parapetonali, dispositivi stradali atti ad impedire la circolazione di veicoli nella zona.

Il progetto è finalizzato infine ad incentivare la mobilità ciclabile, tutelare la sicurezza dei ciclisti e migliorare quindi anche le stesse condizioni di sicurezza degli abitanti; la tutela e la sicurezza dei ciclisti avverrà mediante la definizione del percorso e spazi a loro dedicati e diversificati rispetto a quella che è la parte di carreggiata destinata alla viabilità veicolare normale.

Le scelte della progettazione, per quanto riguarda i materiali, sono state fatte pensando ad una rapida realizzazione che prevede opere diversificate a seconda dei tratti di strade, aree parcheggi, percorsi ciclabili, percorsi pedonali e le loro relative intersezioni.

E' stata prevista anche una fermata dei mezzi pubblici di superficie all'interno dell'area la cui ubicazione è stata studiata cercando di trovare il giusto compromesso tra le esigenze ed il numero dei passeggeri previsti. Qualora la società di gestione del servizio pubblico ritenga che tale sosta sia economicamente svantaggiosa e superflua, si assegnerà a tale area una diversa destinazione di suolo.

Altro elemento caratteristico del progetto è la citata nuova piazza, posta in prossimità di via Lago Maggiore, all'interno della quale si trovano gli edifici destinati alle attività terziarie.

Da suddetta piazza si possono apprezzare i citati con visivi passanti fra i nuovi edifici.

Gli edifici destinati alle attività terziarie possono ospitare numerose attività, tutto secondo quanto espresso dall'art. 2.2.2.1 delle norme tecniche di P.R.G..

L'insediamento commerciale è pensato per divenire un polo d'attrazione per i residenti e per il quartiere circostante che attualmente ne è sprovvisto; inoltre offre la possibilità di concentrare in uno spazio centrale un considerevole numero di attività commerciali in modo da offrire al consumatore un'ampia gamma di beni e servizi cui accedere senza compiere lunghi spostamenti.

L'edificio destinato ad attività terziarie è stato localizzato in prossimità di via Lago Maggiore, in una posizione baricentrica tra la zona residenziale di nuova espansione ed il centro abitato esistente; in questo modo tale luogo diventa un nodo di passaggio per l'ingresso all'area in esame.

La struttura adibita al commercio può essere disposta su cinque piani fuori terra con la possibilità di avere un piano interrato.

Nel piano interrato possono essere localizzati dei magazzini, i parcheggi privati ed i parcheggi privati di uso pubblico.

I locali dell'edificio terziario possono essere utilizzati come spazi per la socialità dove le persone possano incontrarsi, fare attività e passare qualche ora in compagnia, ricostruendo una rete di rapporti con i vicini di casa e le persone che abitano nel quartiere.

Esternamente le aree commerciali sono servite da un numero di parcheggi a raso progettati nel rispetto della normativa vigente e dislocati in modo da soddisfare la fruibilità agli esercizi con percorsi di accesso pratici, comodi e veloci. La viabilità interna ai parcheggi a raso, le aree di manovra e lo studio della segnaletica sono stati progettati al fine di evitare problemi di traffico sulle arterie di accesso e sulla viabilità esistente di via Lago Maggiore.

La progettazione prevede un percorso di collegamento tra il tessuto urbano esistente, la piazza e gli edifici residenziali di nuova realizzazione individuando un asse privilegiato di transito pedonale per raggiungere le aree attrezzate del verde urbano.

La progettazione dei fabbricati è stata studiata nel dettaglio per far sì che le tipologie edilizie, organizzate in fabbricati multipiano, abbiano una loro piena funzionalità per limitare i consumi energetici, gli inquinamenti indotti (atmosferici, energetici e sonori) nel rispetto delle forme e delle armonie dell'edificato esistente.

I parcheggi pubblici sono baricentrici rispetto all'edificato garantendo una fruibilità ottimale sia per i nuovi residenti sia per gli abitanti delle zone residenziali limitrofe recuperando per le stesse aree una dotazione di standard (parcheggi a raso) in accordo con quanto è espresso nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Pesaro.

I percorsi pedonali, lungo gli assi stradali, sono integrati con delle schermature di alberature e siepi: in questo modo chi passeggia lungo i marciapiedi avrà un maggior senso di benessere. Ciò è stato progettato secondo schemi di viabilità in conformità alle norme vigenti in materia.

Le aree che compongono il comparto edificatorio in esame sono distinte al Catasto Terreni del Comune di Pesaro, Sezione di Ginestreto (sezione C) al Foglio 4.

COMPARTO "A" -Particelle:

31/parte, 38, 100/parte, 398/parte, 440/parte, 485, 466/parte, 489, 491, 497, 511, 513, 532, 556, 559, 562, 565, 568, 570, 572, 573, 575, 554/parte, 553/parte, 490/parte, 552/parte, 463/parte, 204/parte pari ad una superficie catastale di mq 92.269,00;

COMPARTO "B" –Particelle:

120/parte, 213, 400/parte, 540/parte, 546/parte, 438/parte, 395/parte, strade, pari ad una superficie catastale di mq 4.514,00;

pari ad una superficie catastale complessiva di **96.778,00 MQ.**

Sono stralciati dal presente Piano Particolareggiato (vedi Tav. *GGA-PN62-20-A-01-0004-03*) le seguenti particelle o parti di esse:

COMPARTO "A" -Particelle-:

- |                                       |     |        |
|---------------------------------------|-----|--------|
| - 4 (Foglio 4, particella 204 parte)  | MQ. | 5,00   |
| - 5 (Foglio 4, particella 549 parte)  | MQ. | 188,00 |
| - 6 (Foglio 4, particella 403 parte)  | MQ. | 73,00  |
| - 7 (Foglio 4, particella 534 parte)  | MQ. | 15,00  |
| - 8 (Foglio 4, particella 571)        | MQ. | 180,00 |
| - 9 (Foglio 4, particella 569 parte)  | MQ. | 50,00  |
| - 10 (Foglio 4, particella 427 parte) | MQ. | 59,00  |

per una superficie catastale di mq. 570,00;

COMPARTO "B" -Particelle-:

- |                                      |     |          |
|--------------------------------------|-----|----------|
| - 6 (Foglio 4, particella 395 parte) | MQ. | 890,00   |
| - 7 (Foglio 4, particella 369 parte) | MQ. | 1.122,00 |
| - 8 (Foglio 4, particella 458 parte) | MQ. | 533,00   |
| - 9 (Foglio 4, particella 439 parte) | MQ. | 693,00   |

per una superficie catastale di mq. 3.238,00;

pari ad una superficie catastale complessiva di **3.808,00 MQ.**

I mappali su cui è chiesto uno scorporo parziale saranno frazionati.

Si precisa inoltre che:

**la viabilità lungo via Lago Maggiore sarà migliorata attraverso la realizzazione di una rotatoria che occuperà una parte della sede viaria esistente al di fuori del perimetro che delimita il piano di lottizzazione.**

Si precisa infine che:

**la variante al PRG è da intendersi non sostanziale e non comporta modificazioni alle destinazioni d'uso delle aree, alle norme tecniche di attuazione del piano, alla distribuzione dei carichi insediativi ed alla dotazione degli standard.**

**Si richiede quindi al Consiglio Comunale di deliberare l'adozione della seguente variante non sostanziale di Piano Particolareggiato al PRG vigente ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92 e s.m.i.**

## **6.2. ASSETTO PLANIVOLUMETRICO, RETE STRADALE E ARREDO URBANO**

Il Piano Particolareggiato è corredato da un planivolumetrico i cui elementi salienti vengono qui di seguito sintetizzati.

Gli edifici residenziali si suddividono in più tipologie architettoniche, avranno un numero di piani variabili, fino ad un massimo di 5 piani, con la possibilità di avere dei vani nei piani interrati o seminterrati.

Le tipologie edilizie studiate sono:

- a schiera;
- in linea;
- a torre.

Si intendono **case a schiera** le unità abitative aggregate caratterizzate da:

- sviluppo da terra a cielo;
- ingressi indipendenti;
- spazi privati di pertinenza all'aperto;
- due muri in comune con le unità affiancate (a meno delle testate);
- due soli fronti, l'anteriore e il posteriore, a contatto con l'esterno.

La casa a schiera è una tipologia edilizia caratterizzata dall'accostamento di più unità abitative, solitamente monofamiliari, una a fianco dell'altra. La singola unità abitativa presenta in genere un fronte stretto per svilupparsi in profondità ed in altezza su uno o più piani.

Presenta spesso un cortile e/o un giardino sul fronte principale o sul retro ed internamente una scala porta ai piani superiori.

La tipologia edilizia indica un fabbricato che comprende più alloggi ed è contraddistinta dalla presenza di determinate caratteristiche dimensionali, distributive ed organizzative.

Le **case in linea** sono caratterizzate da aggregazioni lineari di unità immobiliari accorpate generalmente a due a due intorno ad un collegamento verticale.

La densità delle case in linea differisce in funzione del numero di piani serviti.

Il corpo di fabbrica ha dimensioni costanti lungo l'asse trasversale e ha dimensioni variabili lungo l'asse longitudinale; questo tipo di soluzione abitativa è detta "a stecca" in quanto l'asse longitudinale è rettilineo.

Nei casi studiati gli edifici hanno un numero oscillante, fino a cinque, di piani fuori terra mentre i corpi scala presenti sono almeno due ed il numero degli alloggi è variabile.

Gli **edifici a torre** presentano, pur nelle loro diverse forme, alcuni elementi comuni che concorrono alla definizione della tipologia:

- isolamento su tutti i fronti;
- ripartizione in unità abitative distinte per ciascun piano;
- almeno un elemento distributivo verticale contenente il corpo scale e l'ascensore;
- sviluppo solitamente in altezza.

La tipologia a torre si afferma dove si vuole sfruttare al massimo lo spazio disponibile dei suoli, assicurando però accettabili standard igienici e buone possibilità di soleggiamento e affaccio per tutti gli alloggi.

La casa a torre è una tipologia edilizia caratterizzata dall'aggregazione lineare di unità edilizie accorpate, in un numero superiore a due fino ad un massimo di sei, intorno ad un collegamento verticale (corpo scala e ascensore). Si tratta di un particolare tipo di condominio isolato a sviluppo verticale le cui origini nascono dalla necessità di diradare nel verde gli edifici pur mantenendo alta la densità abitativa. Questa soluzione abitativa fu promossa soprattutto dagli architetti razionalisti nella prima metà del XX secolo perché offriva maggior superficie libera di suolo per uso pubblico e gli alloggi erano dotati di migliori condizioni di illuminazione e aerazione. La casa a torre presenta un numero variabile di appartamenti per piano.

A differenza del grattacielo (che è pur sempre una tipologia a torre) la casa a torre è una tipologia a destinazione d'uso esclusivamente abitativa.

Il taglio delle metrature degli appartamenti è variabile e pertanto adeguato alle differenti domande abitative.

Gli edifici hanno la possibilità di avere un piano interrato o seminterrato adibito ad autorimessa con l'eventualità di avere dei vani, cantine, per il deposito di oggetti non di uso quotidiano, box auto e posti auto.

Per ogni approfondimento di merito si rimanda all'esame degli elaborati specifici.

Le tipologie edilizie studiate non sono vincolanti al fine delle presentazioni dei vari permessi di costruire e si potranno presentare anche altre tipologie.

La dislocazione ed il numero dei piani fuori terra presenti nelle tipologie edilizie non sono vincolanti e possono quindi variare in sede di progettazione definitiva degli edifici.

Ci saranno modeste opere di sbancamento per la realizzazione della rete stradale poiché il terreno è pressoché pianeggiante e le vie di comunicazioni seguiranno la naturale conformazione altimetrica del suolo.

I parcheggi pubblici a raso sono previsti con una pavimentazione di elementi in grigliato autobloccante e quelli destinati ai portatori di handicap avranno una pavimentazione impermeabile e continua; i parcheggi saranno dotati di alberature.

Come è stato già menzionato in precedenza l'area di lottizzazione sarà dotata di due rotatorie, poste una lungo la nuova strada di lottizzazione principale e la seconda lungo via Lago Maggiore.

La classificazione delle rotonde, in base al Codice della Strada (decreto attuativo n. 6792 del DM 2/11/2011), in base al diametro di circonferenza esterno, è la seguente:

1. rotatoria interna al nuovo insediamento: tipo compatta con diametro esterno pari a mt. 27;
2. rotatoria di ingresso all'area residenziale in via Lago Maggiore: tipo compatta con diametro esterno pari a mt. 30.

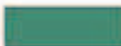



Le aree a parcheggio sono dimensionate in maniera tale da consentire l'accesso occasionale anche a mezzi di grosse dimensioni quali autobus, camion dei vigili del fuoco, mezzi per traslochi; gli inserimenti in curva di detti mezzi sono stati verificati per lo meno in regime di senso unico.

## 7. ELEMENTI DIMENSIONALI E STANDARDS URBANISTICI

Il P.R.G. vigente prevede le seguenti destinazioni di zona per le aree da edificare:

**Zona C, sub-sistema L4 e sub-sistema R2.**

Per completezza si riporta di seguito la tabella n. 1 in cui sono esposti i valori da attribuire ai singoli usi ed il tipo di destinazione di suolo del presente Piano Particolareggiato in variante non sostanziale.

RIDUZIONE DOVUTO AGLI STRALCI			
			SUPERFICIE
AREE STRALCIATE			mq. 3.808,00 (3,786% di 100.586,00)
SUPERFICIE TERRITORIALE AL NETTO DELLE AREE STRALCIATE			mq. 96.778,00 (100.586,00-3.808,00; 96,214% di 100.586,00)
DESTINAZIONE DI SUOLO	PROGETTO DI SUOLO	riduzione a seguito di scorporo aree (%)	SUPERFICIE
GIARDINI (Vg)	 area permeabile alberata no: massa boschiva	96,214	mq. 52.451,00
PARCHEGGI A RASO (Pp)	 area pavimentata area permeabile alberata	96,214	mq. 9.096,00
PIAZZE E AREE PEDONALI (Pz)	 area pavimentata	96,214	mq. 5.195,00
CAMPI SPORTIVI (Pa)	 area impermeabile alberata area permeabile no: prato erboso	96,214	mq. 4.553,00
<b>TOTALE STANDARD</b>			mq. 71.295,00

SERVIZI SPORTIVI (Ne Sa)	96,214	mq. 962,00
RESIDENZA (Ne Residenza)	96,214	mq. 17.319,00
ATTIVITA' TERZIARIE (Ne T)	96,214	mq. 1.924,00

Tabella 1: dati di Piano Particolareggiato in variante non sostanziale con riduzione a seguito di scorporo

Il valore "Sn" attribuito alla residenza dal Piano Particolareggiato nella tabella di cui sopra è suddiviso in percentuali fra:

- EDILIZIA RESIDENZIALE VENDITA A LIBERO MERCATO
- EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA IN VENDITA
- EDILIZIA RESIDENZIALE ALLOGGI SOCIALI AFFITTO A LUNGO TERMINE
- EDILIZIA RESIDENZIALE ALLOGGI SOCIALI AFFITTO/RISCATTO 8 ANNI

nelle quantità che seguono, percentuali da ritenersi comunque **NON VINCOLANTI**. In sede di progetto degli edifici le percentuali potranno essere modificate nel rispetto del limite massimo del 50% per la tipologia in libero mercato:

EDILIZIA RESIDENZIALE VENDITA A LIBERO MERCATO	4.681 ,00 mq	27,028 %
EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA IN VENDITA	5.772 ,00 mq	33,328 %
EDILIZIA RESIDENZIALE ALLOGGI SOCIALI AFFITTO A LUNGO TERMINE	5.794 ,00 mq	33,454 %
EDILIZIA RESIDENZIALE ALLOGGI SOCIALI AFFITTO/RISCATTO 8 ANNI	1.072 ,00 mq	6,190 %

---

<b>TOTALE SUPERFICIE EDILIZIA RESIDENZIALE</b>	<b>Sn =</b>	<b>17.319,00 mq</b>	<b>100,00 %</b>
--	-------------	---------------------	-----------------

Globalmente:

**Sa = 15% di 17.319,00 = 2.598,00 mq**

PREMIO per uso di tecniche di bioarchitettura:

**Sn = 17.319,00 x 1.05 = 18.185,00 mq**

Globalmente:

**Sa = 17.319,00 x 0.30 = 5.196,00 mq**

Si ricorda che l'impiego di tecniche di bioarchitettura è una possibilità eventualmente da adottare.

## 7.1. VERIFICA DEGLI STANDARD

Le aree a standard sono indicate nella tav. *GGA-PN62-20-U-01-0005-03 "Destinazioni d'uso"*.

Allegati alle NTA del Piano Particolareggiato sono presenti le planimetrie con l'individuazione dei parcheggi pubblici dedicati alle residenze ed alle attività commerciali e lo schema di calcolo di verifica degli standard urbanistici a parcheggio, ai sensi del D.M. 1444/68, L.R. Marche 34/92 e delle N.T.A. di P.R.G., in relazione ai dati quantitativi ed alle destinazioni d'uso.

In accordo con quanto è espresso nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Pesaro si è previsto un numero maggiore di "parcheggi a raso" al fine di risolvere i rapporti con le parti dei nuclei esistenti recuperando per gli stessi una dotazione di standard.

Gli Standard minimi di legge (DM 1444/68) risultano verificati anche in caso di incremento delle superfici nette ed accessorie previste per interventi in bioarchitettura.

E' ammessa, in fase esecutiva, la riduzione dello standard a verde pubblico "giardini" (Vg) – nel rispetto delle quantità minime di cui al D.M. 1444/68 – al fine di rispettare la quantità di parcheggi prestazionali richiesti dal PRG vigente.

Lo standard di parcheggio per l'area con destinazione "Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata" (S) sarà garantito all'interno della zona di pertinenza in funzione della specifica attività che vi si insedierà.

## RIPARTIZIONE SUPERFICI

Nelle N.T.A. del presente piano particolareggiato, nonché negli elaborati grafici dedicati, sono riportate in forma tabellare le superfici assegnate ai singoli edifici in termini di superficie netta "Sn" nelle due diverse ipotesi di intervento, con e senza gli incrementi di superfici dovuti agli incentivi previsti dall'art. 4.1.1.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Pesaro in seguito all'adozione di tecniche di bioarchitettura.

L'uso di tecniche di bioarchitettura è da ritenersi pertanto **facoltativo**; le citate tabelle predisposte garantiscono una chiara applicazione della normativa sulla bioarchitettura e dei relativi premi in termini di superficie.

## 8. INQUADRAMENTO IGIENICO SANITARIO

### 8.1. FONTI DI INQUINAMENTO

L'inquinamento è un'alterazione dell'ambiente, naturale o antropico, che può produrre disagi temporanei, patologie o danni per la vita in una data area, e può porre la zona in disequilibrio con i cicli naturali esistenti. L'alterazione può essere di svariata origine, chimica o fisica.

Suddivisione in base all'agente inquinante:

#### Inquinamento chimico

Da sostanze e/o miscele chimiche presenti nell'ambiente, spesso per effetto delle attività umane, in particolare industriali ed agricole, potenziale pericolo per la salute dell'uomo e dell'ambiente.

#### Inquinamento visivo

Con il termine "inquinamento visivo" si indica l'alterazione di qualsiasi ambiente, paesaggio naturale o urbano, con l'inserimento di elementi che per la loro estraneità risultino sgradevoli alla vista e tali da generare malessere.

#### Inquinamento acustico

L'inquinamento acustico è causato da un'eccessiva esposizione a suoni e rumori di elevata intensità.

Le ipotetiche fonti di inquinamento potrebbero essere causate dalle attività lavorative nelle aree produttive della Chiusa di Ginestreto che potrebbero liberare sostanze chimiche e originare rumore dovuto all'impiego di macchinari.

Nella tavola *GGA-PN62-20-U-01-0032-03* sono indicate le distanze dagli elementi potenzialmente nocivi quali coperture in lastre ondulate in cemento-amianto che potrebbero nel tempo rilasciare particelle di fibre di amianto dannose per la salute degli abitanti; mediamente dette distanze sono superiori ai 250 metri, distanza quest'ultima a cui è posta la vecchia area industriale di via Della Produzione caratterizzata da edifici produttivi risalenti agli anni '70. Nelle più immediate vicinanze si trovano invece edifici di più recente costruzione ed edifici che presentano coperture bonificate (ditte: Scavolini Cucine, Ernestomeda, Berloni ex Mobilsystem).

Sono stati individuati solo due edifici posti nelle vicinanze del nuovo comprensorio, di modeste dimensioni, che presentano coperture ancora non bonificate; le distanze rilevate (da 60 a 120 metri circa) e le modeste dimensioni degli immobili, anche se in una di queste ci sono attività lavorative, sono elementi confortanti che ci inducono a pensare che la possibilità di inquinamento atmosferico sia scarsa o quasi nulla.

Ci preme evidenziare che non si è venuti a conoscenza della presenza di possibili industrie insalubri di 1<sup>a</sup> classe sebbene l'area sia posta nell'immediate vicinanze di zone produttive.

Non ci sono nel raggio di 200 metri dal perimetro di intervento industrie che possano definirsi nocive.

Un'altra ipotetica fonte di inquinamento è quello causato dal traffico stradale che può produrre rumore e rilasciare polveri sottili e particolato sospeso nell'atmosfera.

Relativamente all'inquinamento acustico, secondo quanto riportato nella specifica relazione:

- a) le principali sorgenti inquinanti sono il traffico lungo la strada di 1<sup>a</sup> categoria S.P. 30 Sant'Angelo - Montelabbate e le attività industriali poste rispettivamente ad una distanza di 200 metri circa ed 80 metri circa;
- b) l'area è di classe III con limiti di immissione diurno 60 dB e notturno 50 dB;
- c) i massimi valori rilevati sono diurno 54,90 dBA < 60 dBA, notturno 45,80 dBA < 50 dBA.

Per quanto concerne l'inquinamento elettromagnetico, come detto, esso sarà scongiurato con l'interramento dell'esistente elettrodotto M.T. posto in corrispondenza dei lotti A6, A7 e B6.

Nello spirito dell'art. 3.2.2.5a delle N.T.A. di P.R.G., perimetralmente, in prossimità delle aree produttive limitrofe, saranno poste in opera delle "barriere vegetali" e delle collinette verdi in grado di schermare lo spazio abitato dalla zona industriale.

### 8.2. SOLEGGIAMENTO

Non ci sono impedimenti naturali o artificiali alla piena insolazione del sito che si presenta libero da ostacoli naturali o artificiali in qualsiasi direzione sull'orizzonte piano. Le poche alberature esistenti non costituiscono ostacolo all'irraggiamento solare.

Nelle immagini virtuali riportate in tavola *GGA-PN62-20-U-01-0032-03* si dimostra che anche nel periodo invernale vi è un adeguato soleggiamento attraverso la verifica delle specifiche prestazioni (soleggiamento  $\geq 70\%$ ) in almeno una delle ore 10, 12 e 14 del 21 gennaio, giorno rappresentativo della stagione meno soleggiata, così come indicato nel regolamento di bioarchitettura del Comune di Pesaro, allegato B, requisito R 2.3.

Relativamente al soleggiamento estivo, al fine di contenere il surriscaldamento dell'organismo edilizio, per un uso più razionale delle risorse climatiche ed energetiche, saranno adottati sistemi di ombreggiamento.

## **9. SOTTOSERVIZI**

Per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria si prevedono i servizi canalizzati sotto descritti.

### **9.1. RETE FOGNANTE**

All'interno del Piano si prevede la separazione della rete fognante in acque bianche e acque nere. Le condotte funzioneranno a gravità con modeste pendenze e si allacceranno ai recapiti fuori comparto indicati dagli organi competenti in materia.

#### Fognature acque nere:

Le opere ed i manufatti relativi a questa rete sono graficizzati in tavola *GGA-PN62-20-U-01-0025-03*.

I dimensionamenti, le valutazioni ambientali e la compatibilità idraulica, il recapito finale e gli allacciamenti fuori comparto, saranno esaurientemente illustrati nelle specifiche documentazioni che saranno redatte in sede di progetto esecutivo.

L'impostazione progettuale a scala territoriale avrebbe individuato come recapito finale di detti servizi il depuratore posto in località Villa Fastiggi a circa 3 km di distanza dal comprensorio di cui in argomento; tale impostazione imporrebbe pertanto la realizzazione di un tratto di fognatura, in allaccio, a servizio non solo del comparto di che trattasi ma anche di tutti i comparti edificatori previsti dal PRG lungo la direttrice Villa Ceccolini-Villa Fastiggi.

Per la evidente attuale impossibilità di realizzare l'opera strutturando una compartecipazione economica fra più comparti, caratterizzati da tempi di attuazione incerti e comunque molto diversi tra loro, in questa fase si prevede che le fognature nere del comparto PN 6.2 possano usufruire del recapito provvisorio costituito dal depuratore di Borgo Santa Maria posto a distanze molto più contenute lungo la direttrice che attraversa le adiacenti zone industriali di Chiusa di Ginestreto.

Il progetto provvisorio è tecnicamente compatibile con il progetto definitivo laddove questo dovesse attuarsi in futuro.

#### Fognature acque bianche:

Le opere ed i manufatti relativi a questa rete sono graficizzati in tavola *GGA-PN62-20-U-01-0026-03*.

I dimensionamenti, le valutazioni ambientali e la compatibilità idraulica, il recapito finale e gli allacciamenti fuori comparto, saranno esaurientemente illustrati nelle specifiche documentazioni che saranno redatte in sede di progetto esecutivo.

L'impostazione progettuale individua necessariamente il Fosso Del Vallato quale recapito finale; il raggiungimento dello stesso, data la particolare conformazione allungata del comparto edificatorio, per ovvi problemi legati alle pendenze da adottare ed ai bacini di laminazione da realizzare, avverrà dividendo sostanzialmente la rete fognante di lottizzazione in due tratti, uno con scorrimento direzione Urbino ed uno con scorrimento direzione Pesaro, entrambi poi attraversanti la strada provinciale n. 30 "Montelabbatese" per convogliarsi nel citato Fosso Del Vallato.

Per entrambi gli attraversamenti si utilizzano manufatti preesistenti, costituiti da un fosso naturale per quello direzione Urbino e da una tubazione in cemento di grosse dimensioni per quello direzione Pesaro.

Sono previste nelle aree scoperte, all'interno delle superfici fondiarie dei lotti privati, l'installazione di eventuali vasche di accumulo delle acque meteoriche. L'ubicazione di tali vasche sarà definita all'interno delle successive fasi di progettazione.

I dimensionamenti, le valutazioni ambientali e la compatibilità idraulica, il recapito finale e gli allacciamenti fuori comparto, sono illustrati nella specifica documentazione allo scopo redatta.

### **9.2. BACINI DI LAMINAZIONE**

Le acque meteoriche che cadono al suolo durante una precipitazione di pioggia devono essere opportunamente raccolte e restituite al loro ciclo naturale, evitando, possibilmente, il loro convogliamento nelle reti fognarie e favorendo, invece, lo smaltimento in loco attraverso l'infiltrazione naturale nel

terreno, con lo scopo di alimentare le falde sotterranee. Qualora, per molteplici ragioni, ciò non fosse possibile, si è previsto che tali acque debbano essere scaricate in riceventi.

In tali situazioni si è previsto la realizzazione di tre bacini di laminazione, posti alle due estremità e al centro della fascia di mitigazione disposta lungo il confine nord – ovest, invasi relativamente poco profondi. Tali manufatti, infatti, sono in grado di fungere da ammortizzatore idraulico durante i piovoschi di particolari intensità e durata, trattenendo temporaneamente la portata intercettata dalle superfici impermeabili, evitando pertanto pericolosi sovraccarichi a scapito dei riceventi finali.

Per determinare il dimensionamento dei bacini si è tenuto conto, di seguito descritti in maniera sintetica, dei seguenti fattori:

- Intensità oraria critica;
- Deflusso l/s per ettaro;
- Scarico nel ricevente;
- Coefficienti di deflusso a secondo dei diversi tipi di superfici impermeabili esposte a precipitazione.

Gli elementi sopra indicati sono utili a calcolare la capienza del bacino di laminazione (volume "utile"). Le dimensioni finali del bacino, approssimate per eccesso, possono essere scelte arbitrariamente, ma in modo tale da contenere completamente il volume d'acqua così calcolato.

Da ultima, dovrà essere opportunamente dimensionata la sezione del tubo in uscita dal bacino di laminazione, installato sul fondo della stessa.

Prima dell'allaccio nel recapito del ricevente superficiale sarà realizzato un apposito pozzetto nel quale variare opportunamente il diametro del tratto terminale di tubazione.

I bacini di laminazione saranno recintati con staccionate in legno o con rete metallica plastificata e saranno progettate in maniera tale da non permettere l'accesso agli estranei.

Tre cancelli carrabili saranno gli unici ingressi, controllati, di facile e sicuro utilizzo per i mezzi e per gli addetti alla manutenzione che potranno così intervenire per evitare la proliferazione di zanzare.

I dimensionamenti, le valutazioni ambientali e la compatibilità idraulica, il recapito finale e gli allacciamenti fuori comparto, sono illustrati nella specifica documentazione allo scopo redatta.

Le opere ed i manufatti relativi a questa rete sono graficizzati in tavola *GGA-PN62-20-U-01-0026-03*.

Il ricorso ai bacini di laminazione è da considerarsi come un'eventuale ipotesi progettuale da verificare in una fase successiva.

### **9.3. RETE ACQUEDOTTO**

La rete idrica di distribuzione si dirama a partire dalla linea esistente. Il tubo collettore è in polietilene di diametro adeguato e sarà posto lungo gli assi viari interessati.

La rete sarà completa degli appositi pezzi speciali, idranti sottosuolo e soprasuolo sulle due testate, valvole di derivazione e saracinesche e quanto altro necessario all'allaccio delle utenze.

Le opere ed i manufatti relativi a questa rete sono graficizzati in tavola *GGA-PN62-20-U-01-0027-03*.

### **9.4. RETE GAS METANO**

Analogamente alle reti sopradescritte, l'impianto di distribuzione si diramerà a partire dalla linea esistente e sarà posto lungo gli assi viari di progetto. La condotta sarà realizzata con tubi di acciaio (tipo Mannesmann) catramato e saldati nei giunti con rivestimento bituminoso di protezione.

Saranno rispettate le distanze minime dagli altri sottoservizi.

La profondità di interramento sarà di circa 1,00 m.

I tubi saranno posati su un letto di sabbia o di materiali con equivalenti caratteristiche granulometriche.

Lo stesso materiale sarà usato per ricoprirli fino ad uno spessore di circa 10 cm.

Durante il rinterro sulla proiezione verticale del tubo sarà posizionato un nastro segnaletico.

Le opere ed i manufatti relativi a questa rete sono graficizzati in tavola *GGA-PN62-20-U-01-0027-03*.

### **9.5. RETE TELEFONICA**

Questo servizio canalizzato sarà posto lungo l'asse viario di progetto e via Lago Maggiore.

La rete telefonica sarà posta in opera all'interno di tubazioni in PVC  $\varnothing$  125 per la condotta principale, e  $\varnothing$  90 per gli allacci ai lotti. In corrispondenza delle utenze private saranno posizionati dei pozzetti con dimensione cm 60x60.

Le opere di rinfianco e rinterro saranno eseguite utilizzando materiale arido e stabilizzato e sarà interposto nastro segnalatore.

Il tubo in PVC sarà rinfiancato con CLS Rck 200.

La posizione della rete telefonica sarà a circa 90 cm di profondità dal piano strada.

Le opere ed i manufatti relativi a questa rete sono graficizzati in tavola *GGA-PN62-20-U-01-0029-03*.



## 9.6. RETE ELETTRICA

La rete elettrica è suddivisa in due tipi, utenza privata o pubblica.

La rete privata è predisposta per gli allacci alle utenze di edilizia residenziale, per le attività terziarie e per i servizi sportivi mentre la rete pubblica alimenta l'impianto per la pubblica illuminazione.

Entrambe le reti saranno realizzate al di sotto della strada e correranno parallelamente agli altri servizi canalizzati ma saranno posizionati sul lato opposto rispetto l'asse stradale.

### Rete elettrica privata:

sarà predisposta per gli allacci alle utenze private e sarà alloggiata all'interno di tubazioni in PVC ø 160. Ogni 30 m ed in corrispondenza degli allacci privati sarà predisposto un pozzetto senza fondo delle dimensioni di 120x120 cm.

Le tubazioni saranno posizionate a 100 cm dal piano di calpestio.

Lungo tutto il tracciato sarà posizionato un nastro monitor in polietilene.

### Rete elettrica pubblica:

alimenterà l'impianto per la pubblica illuminazione delle strade, dei parcheggi pubblici e di alcune aree verdi e sarà posto in opera all'interno di tubazioni in PVC ø160.

La rete elettrica pubblica sarà allacciata alla linea elettrica esistente.

Le tubazioni saranno rinfiancate con sabbia e pozzolana, ricoperte con materiale arido e stabilizzato.

**Sull'area è stata rilevata la presenza di un elettrodotto M.T. fuori terra che interferisce, per la sua posizione, con la futura edificazione dei lotti denominati A6, B6 e B9; si prevede perciò l'interramento dell'elettrodotto.**

Si prevede la realizzazione di tre cabine elettriche di trasformazione MT/BT.

Le opere ed i manufatti relativi a queste reti sono stati graficizzati nella tavola *GGA-PN62-20-U-01-0028-03*.

Le dimensioni riportate nelle suddette descrizioni dei servizi canalizzati sono approssimative ed i dimensionamenti saranno riportati in maniera esatta nei progetti esecutivi specifici delle opere di urbanizzazione, nella fase attuativa del piano particolareggiato.

## 10. PRESTAZIONI

### 10.1. SISTEMA DELLA RESIDENZA "R" (art. 4.2.1.2. NTA di PRG)

Il progetto prodotto garantisce la diretta connessione delle abitazioni con i servizi e le aree commerciali, l'immediata relazione con le aree per il tempo libero e lo sport e prevede una dotazione adeguata di spazi collettivi.

Si potrà eventualmente fare ricorso per la totalità degli interventi a tecniche di bioarchitettura con ricorso a materiali di debole impatto ambientale.

La pressione ambientale stimata per gli interventi programmati è la seguente:

superficie dell'area: mq 96.778,00

cubatura edificabile: mc 94.375,99

$(S_n \times 1,05 + S_n \times 0,30) \times 1,17 \times 1,15 \times 3,00$

superficie impermeabilizzata: mq 43.758 circa

tipologia impianti di riscaldamento: riscaldamento a pavimento e caldaie a condensazione

tipologia impianti di raffrescamento: raffrescamento a pavimento

fabbisogno di energia termica per riscaldamento ed acqua sanitaria:

classe energetica B

S/V di riferimento = 0,55

Epg = circa 66 Kwh/mq anno

$S_n = 17.319$  mq

Fabbisogno =  $66 \times 17.319 = 1.143.054$  Kwh/anno

produzione annua acque reflue nere: 86.177 mc

dotazione idrica 300 lt/ab al giorno

abitanti equivalenti:  $94.375,99 / 120 = 787$  ab.

produzione acque bianche per evento piovasco ricorrente: 1,431 mc/sec  
aree impermeabili mq 43.758, coeff. di infiltrazione 0,95  
aree permeabili mq 53.025 (96.783 - 43.758), coeff. di infiltrazione 0,10  
durata precipitazione in ore  $t = 0,25$   
 $h =$  curva di possibilità pluviometrica (mm) = 37,39  
 $T_c =$  tempo di corrivazione = 0,25  
 $hm = h/T_c = 149,57 =$  pioggia caduta in evento piovasco ricorrente (mm/h)  
impermeabilità =  $(0,95 \times 43.758 + 0,10 \times 53.025) / 96.783 = 0,48$   
ritardo = 0,9  
portata =  $(149,57 \times 9,6783 / 0,36) \times 0,48 \times 0,9 = 1.737 \text{ lt/sec} = 1,737 \text{ mc/sec}$

fabbisogno idrico annuo per usi potabili e sanitari: 86.177 mc

produzione annua di rifiuti solidi: 410 t circa  
anno di riferimento anno 1999  
Fonte: rapporto rifiuti 2001 – ANPA - ONR  
 $1,427 \text{ kg/ab/giorno} \times 787 \text{ ab.} \times 365 \text{ giorni} = 409.913 \text{ kg}$

## **10.2. SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI “L” (art. 4.2.4.2 N.T.A. di P.R.G.)**

Il progetto garantisce la presenza di aree pedonali e di parcheggio adeguate, l'eliminazione delle barriere architettoniche ed un'efficiente organizzazione del trasporto pubblico.  
Sono previste aree verdi di compensazione e mitigazione dell'inquinamento visivo nonché barriere verdi schermanti che attenuino gli effetti provocati nell'ambiente dalle adiacenti aree produttive.  
Relativamente alle isole ecologiche per la raccolta e lo stoccaggio temporaneo dei rifiuti si rimanda alle indicazioni che verranno fornite dai competenti organismi, indicazioni che verranno integralmente recepite in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

## **11. L.R. 17 GIUGNO 2008, N. 14 “NORME PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE” AI SENSI DELL'ART. 5**

L'attuazione del progetto in esame seguirà pedissequamente le disposizioni indicate dall'art.5 della L.R. n.14 del 17 giugno 2008; infatti il progetto, ai sensi dell'art.5 della L.R.14/08:

- a) è attento all'ordinato sviluppo del territorio, del tessuto urbano e del sistema produttivo;
- b) è sicuramente compatibile con i processi di trasformazione e l'identità storico culturale del territorio;
- c) è migliorativo della qualità ambientale ed architettonica in virtù di una proposta edificatoria rispondente alle innovazioni tecnologiche del momento;
- d) è sensibile alla riduzione del consumo del nuovo territorio in quanto evita l'occupazione di suoli ad alto valore agricolo naturalistico, anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti.

La progettazione è stata studiata nel dettaglio per far sì che i parcheggi e la viabilità abbiano una loro piena funzionalità; lo stesso dicasi per lo studio delle tipologie edilizie e delle scelte tecniche per limitare i consumi energetici e gli inquinamenti indotti (atmosferici, energetici e sonori).

Le tipologie edilizie, organizzate in fabbricati multipiano, con scelte architettoniche studiate, mireranno a seguire le forme e le armonie dell'edificato esistente.

La qualità ambientale ed architettonica, nonché la salubrità delle nuove abitazioni, saranno assicurate dal rispetto delle norme relative agli impianti con particolare riguardo al risparmio energetico, attuato dall'uso di materiali idonei, adeguati ad assicurare un perfetto isolamento acustico e termico.

L'inquinamento luminoso indotto dal nuovo insediamento sarà ampiamente contenuto entro i limiti indicati dalle specifiche normative del settore.

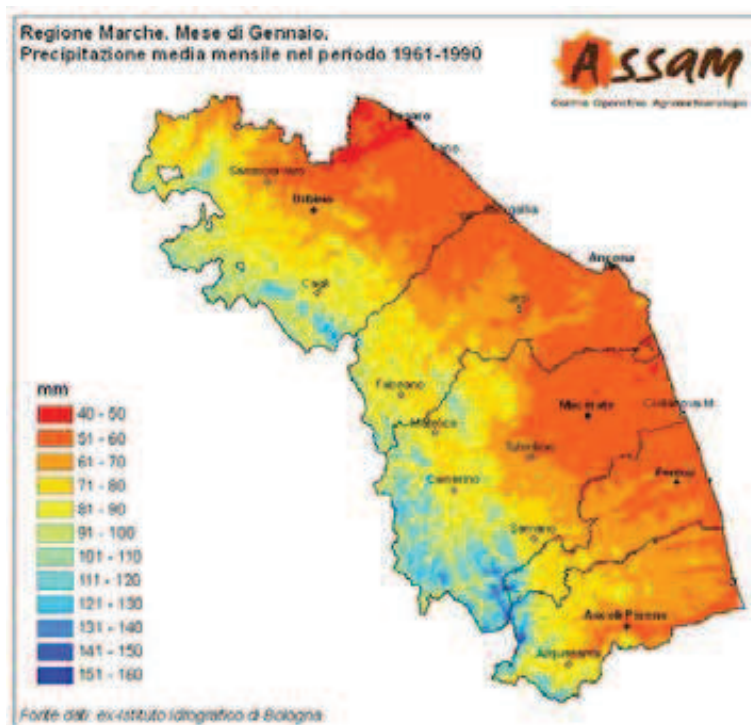
I parcheggi pubblici a raso sono previsti in grigliato autobloccante, pavimentazione cosiddetta drenante attraverso l'utilizzo di betonelle autobloccanti aperte, posate su un piano permeabile adeguatamente predisposto che permetterà di ridurre l'afflusso di acque piovane riducendo di conseguenza le problematiche relative allo smaltimento delle stesse negli eventi atmosferici straordinari; i parcheggi pubblici destinati ai portatori di handicap avranno una pavimentazione impermeabile e continua; i parcheggi saranno dotati di alberature.

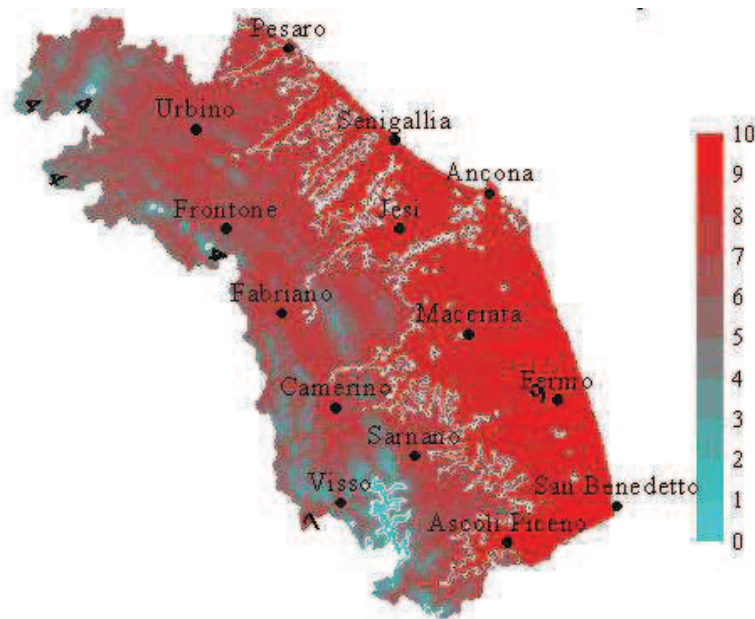
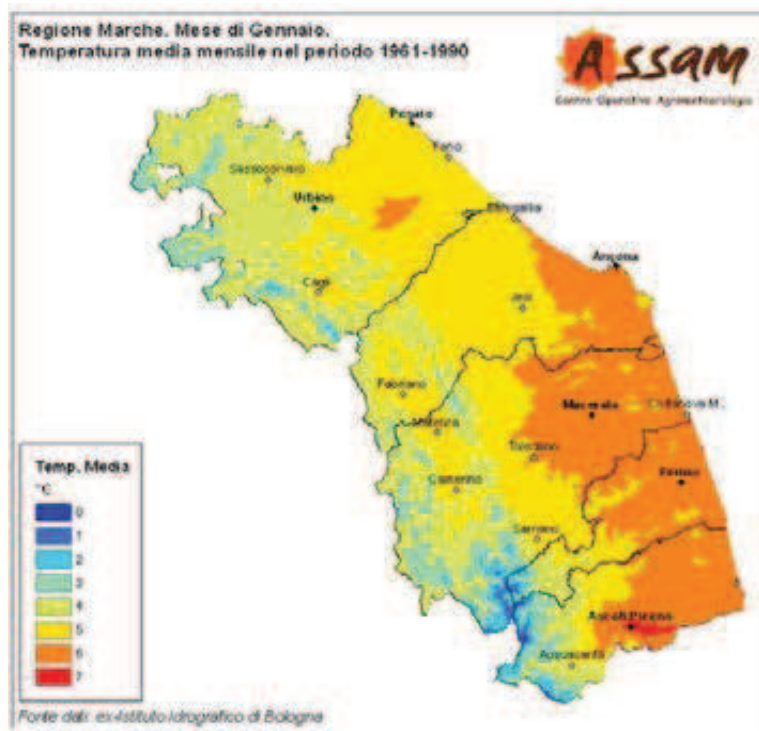
Per quel che riguarda infine l'impiego di impianti fotovoltaici e solari termici, tutti gli immobili ne saranno dotati ai sensi dell'Allegato 3 (art. 11, comma 1) del D.Lgs. n. 28 del 3 marzo 2011.

Si allegano, alla presente, delle carte tematiche climatologiche previste dalla L.R. 14/2008.



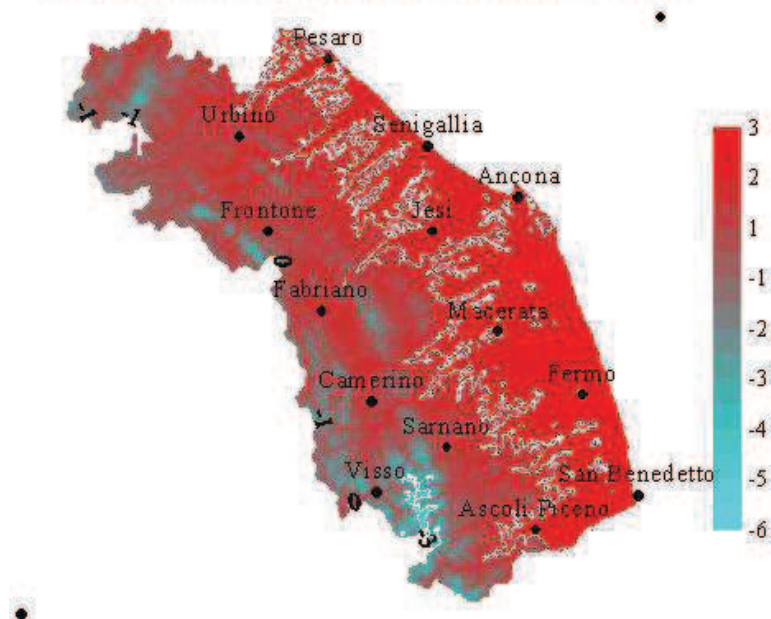
Carta delle precipitazioni – Il periodo di riferimento dal 1950 al 1989. Fonte dati: “Campo medio della precipitazione annuale e stagionale sulle Marche per il periodo 1950-2000” Dott.ssa Maura Amici – Dott.ssa Romina Spina – O.G.S.M.





Temperatura media mensile.

## Media Storica Temperatura Minima Gennaio



Media storica temperatura minima Gennaio

Al fine di garantire i criteri di sostenibilità sopra descritti, il presente capitolo contiene:

### 11.1. STRUMENTO DI INDAGINE TERRITORIALE ED AMBIENTALE

al fine di valutare le trasformazioni indotte nell'ambiente dal processo di urbanizzazione promosso dal piano urbanistico in oggetto, corredato dalle seguenti analisi di settore:

- analisi dei fattori ambientali, idriche ed energetiche;
- analisi delle risorse ambientali, idriche ed energetiche, con particolare riferimento all'uso di fonti di energia rinnovabili;
- analisi dei fattori di rischio ambientale artificiali;
- analisi delle risorse e delle produzioni locali.

### 11.2. SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

al fine di illustrare gli indirizzi progettuali essenziali a rendere l'intervento urbanistico sostenibile sotto il profilo ambientale.

In conclusione si valuta la necessità di inserire all'interno del Progetto Norma indicazioni progettuali e tipologiche tali da garantire il miglior utilizzo delle risorse naturali e dei fattori climatici, nonché la prevenzione dei rischi ambientali.

### 11.3. NORME DI RIFERIMENTO

Per la redazione della presente relazione sono state prese in considerazione le seguenti normative:

- Direttiva Comunitaria 2000/91/CE
- Direttiva Comunitaria 2006/32/CE
- D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192
- L.R. 17 giugno 2008 n. 14

### 11.4. INDAGINE TERRITORIALE ED AMBIENTALE – ANALISI DI SETTORE

#### 11.4.1. Analisi del sito (analisi dei fattori ambientali naturali e dei fattori climatici)

##### 11.4.1.1. FATTORI CLIMATICI

Definizione: I "FATTORI CLIMATICI" agiscono come un campo di forze sull'organismo edilizio e riguardano i diversi "climi" presenti nel sito.

Essi possono essere raggruppati in ambiti di analisi che riguardano:

- clima igrotermico e precipitazioni (impatto "sole-aria", ecc.)
- disponibilità di risorse rinnovabili (sole, vento, acqua, ecc.)
- disponibilità di luce naturale (tipo di cielo, ostruzioni, ecc.)
- clima acustico, campi elettromagnetici

I campi di analisi suggeriti dall'acquisizione e dalla valutazione dei dati relativi ai fattori climatici del sito dovranno essere oggetto di un approfondito studio e considerati come veri e propri dati di progetto per la realizzazione degli interventi edificatori previsti dal piano urbanistico.

#### 11.4.1.2. FATTORI AMBIENTALI

Definizione: I "FATTORI AMBIENTALI" sono gli elementi dell'ambiente che possono essere influenzati dal progetto edilizio e sono legati alla salvaguardia dell'ambiente.

Questi fattori possono essere raggruppati nei seguenti ambiti:

- acque superficiali
- aria
- suolo, sottosuolo e acque sotterranee
- ambiente naturale ed ecosistemi
- paesaggio
- aspetti storico-tipologici e socio-culturali.

Si ritiene opportuno acquisire e valutare approfonditamente quali sono gli elementi dall'ambiente che saranno influenzati a seguito dell'urbanizzazione proposta.

L'analisi di detti fattori orienterà le scelte progettuali da intraprendere per poter ottenere la migliore salvaguardia dell'ambiente, intesa sia in senso fisico che culturale, utilizzando i fattori in analisi non come dati di progetto bensì come elementi di attenzione o componenti di uno studio di impatto ambientale.

#### ACQUA

Analisi degli impatti ambientali sull'elemento acqua:

- Incremento della portata idrica del Fosso del "VALLATO" a seguito dell'incremento del recapito di tutto lo smaltimento delle acque bianche occasionato dal nuovo intervento, parzialmente mitigato dai bacini di laminazione posizionati nelle aree a verde pubblico.

#### ARIA

Analisi degli impatti ambientali sull'elemento aria:

- Incremento delle immissioni in atmosfera "CO<sub>2</sub>" dovute dall'utilizzo di caldaie
- Maggior inquinamento atmosferico dovuto all'incremento del traffico veicolare.

#### SUOLO, SOTTOSUOLO E ACQUE SOTTERRANEE

Analisi degli impatti ambientali sull'elemento suolo, sottosuolo e acque sotterranee:

- Riduzione della permeabilità dei suoli
- Riduzione dell'approvvigionamento idrico di falda.

#### AMBIENTE NATURALE ED ECOSISTEMI

Analisi degli impatti ambientali sull'elemento ambiente naturale ed ecosistemi:

- Modifica degli ambienti naturali e degli ecosistemi tipici del paesaggio di pianura e collinare.

#### PAESAGGIO ED ASPETTI STORICO-TIPOLOGICI

Analisi degli impatti ambientali sull'elemento paesaggio ed aspetti storico-tipologici:

- Modifica del paesaggio di pianura e collinare.

### 11.4.2. Analisi del sito (analisi delle risorse ambientali, idriche ed energetiche)

#### 11.4.2.1. RISORSE AMBIENTALI

##### IDRICHE

- Raccolta e accumulo di acqua piovana per uso irriguo.

##### ENERGETICHE

- Energia Fotovoltaica
- Energia Geotermica
- Energia Biomassa
- Olii vegetali

#### **11.4.3. Analisi del sito (analisi dei fattori di rischio ambientale artificiali)**

- Rischio geologico
- Stabilità di versante
- Rischio idraulico
- Regimentazione delle acque reflue
- Rischio Sismico
- Fenomeni sismici

#### **11.4.4. Analisi del sito (analisi delle risorse e delle produzioni locali)**

- Materiali edili in genere
- Tecnologie edilizie in genere

### **11.5. SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**

Presi in esame tutti i dati estrapolati dall'analisi del sito si è proceduto alla loro elaborazione al fine di produrre indirizzi progettuali utili a rendere l'intervento urbanistico sostenibile sotto il profilo ambientale affinché ad ogni problematica emersa in sede di analisi corrispondesse una soluzione progettuale utile a diminuire, ed in certi casi ad annullare, gli effetti negativi che, inevitabilmente, la nuova progettazione urbanistica scaturisca a seguito della sua attivazione.

Di seguito verranno schematizzati, fattore per fattore, risorsa per risorsa, i vari input progettuali scelti per rispondere all'esigenza ambientale promossa dalla Legge Regionale.

#### **11.5.1. Progetto (fattori climatici e fattori ambientali naturali)**

##### **11.5.1.1. FATTORI CLIMATICI**

##### **Clima igrotermico e precipitazioni**

Lo studio di Piano Particolareggiato (PN 6.2 Villa Ceccolini) ha nella sua definizione degli standard urbanistici previsti dalla N.T.A. del P.R.G. una dotazione di aree destinate a verde pubblico giardini, pari a circa il 35% della superficie territoriale, che lo studio del P.P. ha mantenuto garantendo una alta permeabilità dei suoli; inoltre le zone di sosta dei parcheggi pubblici saranno realizzate con elementi prefabbricati che garantiscono una permeabilità di circa in 50%.

Saranno previsti all'interno del lotto edificabili zone permeabili e semipermeabili.

##### **Disponibilità di fonti energetiche rinnovabili**

E' prevista all'interno di ogni singolo edificio l'installazione di pannelli fotovoltaici sui solai di copertura nel rispetto della normativa vigente.

##### **Disponibilità di luce naturale**

L'orientamento prevalente dei fabbricati è lungo l'asse nord/ovest – sud/est; i fabbricati si attestano su ampi spazi verdi e la distanza tra loro permette un'illuminazione naturale sufficiente.

##### **Clima acustico, campi elettromagnetici**

Gli isolamenti acustici saranno realizzati secondo quanto previsto dalla relazione termoacustica.

Mediante la realizzazione di barriere vegetazionali, a confine con le aree industriali e lungo gli assi viari di nuova progettazione, si attenueranno i rumori provenienti dalle strade e dalle zone industriali.

I rumori aerei saranno ridotti da un idoneo isolamento acustico con particolare attenzione alle partizioni e chiusure esterne di facciata.

Il clima acustico esterno sarà contenuto al fine di mantenere all'interno degli alloggi il dovuto benessere ambientale valutando il grado delle sorgenti sonore presenti nella zona oggetto di intervento.

I rumori prodotti dal calpestio dei solai, dei terrazzi di coperture praticabili, dagli impianti tecnologici saranno contenuti realizzando opportuni isolamenti acustici.

Per quanto riguarda le cabine elettriche, verranno previste apposite schermature dei manufatti con essenze arboree sempreverdi al fine di mitigarne l'impatto visivo. Inoltre, al fine di mitigare gli effetti dei campi elettromagnetici, le cabine elettriche saranno distanziate dai nuovi fabbricati secondo quanto dettato dalle norme vigenti in materia.

#### 11.5.1.2. FATTORI AMBIENTALI

##### **Acqua**

E' stata verificata all'interno di un progetto esecutivo riguardante lo smaltimento delle acque meteoriche provenienti dal comparto edificatorio la portata del Fosso Vallato con la previsione di smaltimento delle stesse sia all'interno delle fognature esistenti fuori comparto, sia mediante la realizzazione di una nuova fognatura, al fine di facilitare il deflusso delle acque meteoriche di prima pioggia e di innesto sul fosso Vallato.

Come sopra riportato sono state progettate ampie zone pubbliche e private permeabili e semipermeabili.

##### **Aria**

Attraverso l'installazione di caldaie a condensazione a camera stagna a bassa emissione di gas inquinanti e impianti centralizzati del tipo modulare si cercherà di preservare l'aria.

I nuovi collegamenti viari determineranno una compensazione delle emissioni a seguito della diluizione del traffico.

##### **Suolo, sottosuolo e acque sotterranee**

L'alto indice di permeabilità dei suoli garantisce un adeguato approvvigionamento idrico della falda acquifera.

##### **Ambiente naturale ed ecosistemi**

Le essenze arboree tutelate sono state ricomprese nella progettazione delle aree a verde pubblico; inoltre la progettazione delle aree verdi e dei parcheggi prevede l'impianto di essenze autoctone di alto fusto, arbustive ed ornamentali.

##### **Paesaggio e aspetti storico-tipologici**

L'inserimento della barriera vegetale e le alberature a dimora nelle aree prospicienti la nuova viabilità principale di P.P. attenueranno l'impatto visivo e paesaggistico del nuovo intervento.

I fabbricati sono stati dislocati in maniera da ottenere con visivi aperti per una migliore penetrabilità visiva.

#### 11.5.1.3. RISORSE AMBIENTALI

##### **Idriche**

Saranno previste vasche di accumulo delle acque piovane per il reimpiego delle stesse a fini irrigui.

##### **Energetiche**

Sarà prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

#### **11.5.2. Progetto**

##### **Rischio geologico**

La relazione geologica preventiva non ha evidenziato rischi di natura geologica.

##### **Rischio idraulico**

La progettazione prevede la regimentazione delle acque piovane ed il loro convogliamento in fognatura, l'eventuale raccolta in bacini di laminazione. Il progetto prevede un'alta percentuale di permeabilità dei suoli pubblici e privati.

##### **Rischio sismico**

Gli edifici saranno realizzati con strutture intelaiate in calcestruzzo armato adeguatamente dimensionate tenuto conto delle sollecitazioni sismiche.

La relazione geologica non ha evidenziato presenza di cause che amplificano, nell'eventualità, l'azione sismica.

##### **Risorse delle produzioni locali**

Non ci sono materiali o tecnologie ragguardevoli nel territorio da indurre scelte tipologiche specifiche; l'edilizia sostenibile consiste nell'adottare materiali che complessivamente tendano a risparmiare le risorse naturali e ridurre l'impatto ambientale rispetto l'edilizia tradizionale.

In ogni caso verranno usati materiali atossici con minimi processi lavorativi a basso consumo energetico, riciclabili e non inquinanti.



## 11.6. NORME ED INDICAZIONI PROGETTUALI E TIPOLOGICHE

Al fine di rispettare i principi di sostenibilità promossi dalla Legge Regionale ed emersi dall'analisi riportata nella presente relazione, le norme tecniche di attuazione del piano particolareggiato potranno contenere le seguenti disposizioni:

- ciascun lotto privato potrà predisporre al proprio interno un sistema di raccolta delle acque meteoriche, di apposita vasca interrata con un sistema di pompaggio che, attraverso opportune canalizzazioni, consenta di risparmiare l'acqua fornita dalla rete pubblica e che possa essere reimpiegata per innaffiare le parti sistemate a verde privato e per altri usi compatibili, con l'esclusione dell'uso potabile;
- sarà prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici e solari termici sui solai di copertura per la produzione di energia elettrica e acqua calda sanitaria, in modo da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa e per ciascuna unità immobiliare a destinazione terziaria e in modo da soddisfare almeno il 50% dei consumi di acqua calda sanitaria;
- sarà prevista l'installazione di caldaie a condensazione a camera stagna a basse emissioni;
- saranno adottate tipologie costruttive tali da permettere una corretta traspirazione e ventilazione dell'edificio, al fine di eliminare la formazione di muffe e condense;
- la distribuzione dei volumi sarà rapportato alla circolazione delle correnti d'aria esterne, così come l'orientamento dell'edificio in rapporto al percorso del sole;
- saranno utilizzati impianti e tecnologie che riducano il fabbisogno energetico;
- le zone destinate a verde pubblico e verde privato potranno prevedere opere di sostegno fuori terra seguendo criteri di ingegneria naturalistica.

## 12. STIMA SOMMARIA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tabella 2: Stima sommaria dei costi

<b>STIMA SOMMARIA DEI COSTI</b>			
P.N. 6.2	valore di progetto		importo euro
Pavimentazione Piazza	1 825,00	Mq	109 500,00
Parcheggi a Verde	4 929,00	Mq	320 385,00
Pista Ciclabile	2 556,00	Mq	153 360,00
Marciapiedi	5 261,00	Mq	315 660,00
Parcheggi a Raso	3 640,00	Mq	273 000,00
Strada Zona "30"	5 334,00	Mq	533 400,00
Strada	1 994,00	Mq	189 430,00
Fogna Nera	2 000,00	MI	350 000,00
Fogna Bianca	1 050,00	MI	183 750,00
Rete adduzione acqua	1 550,00	MI	46 500,00
Rete adduzione gas	1 350,00	MI	67 500,00
Rete illuminazione pubblica	3 150,00	MI	53 550,00
Rete Enel	2 400,00	MI	55 200,00
Rete Telecom	800,00	MI	18 400,00
Manufatti cabine Enel	3,00	N°	52 500,00
Verde Pubblico e pubblico attrezzato	33 467,00	Mq	425 668,00
		<b>TOTALE</b>	<b>3 147 803,00</b>

### 13. ELENCO ELABORATI

#### ELABORATI DESCRITTIVI E NORMATIVI (Testi)

- GGA-PN62-20-A-02-0001-03** RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA (integrata ai sensi della L.R. 14 del 2008). Allegati: Dichiarazioni e scorpori.
- GGA-PN62-20-A-02-0002-03** NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- GGA-PN62-20-A-02-0003-03** SCHEMA DI CONVENZIONE
- GGA-PN62-20-A-02-0004-02** RELAZIONE GEOLOGICA. Allegati: Planimetria con ubicazione indagini di campo; Carta geologica; Carta geomorfologia-idrologica; Carta clivometrica.
- GGA-PN62-20-A-02-0005-02** RELAZIONE PER IL MANTENIMENTO DELL'INVARIANZA IDRAULICA
- GGA-PN62-20-A-02-0006-02** RELAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA. Allegati: Rilievo altimetrico e fotografico.
- GGA-PN62-20-A-02-0007-02** VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
- GGA-PN62-20-A-02-0008-02** VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE (V.I.A.)
- GGA-PN62-20-V-02-0001-01** OPERE A VERDE: RELAZIONE DELLO STATO DI FATTO – RILIEVO DELLA VEGETAZIONE E PIANO DI ABBATTIMENTI
- GGA-PN62-20-V-02-0002-01** OPERE A VERDE: RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
- GGA-PN62-20-V-02-0003-01** OPERE A VERDE: ABACO DEI MATERIALI E DEI DETTAGLI COSTRUTTIVI
- GGA-PN62-20-V-02-0004-01** OPERE A VERDE: PIANO DI MANUTENZIONE
- GGA-PN62-20-V-04-0001-01** OPERE A VERDE: COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- GGA-PN62-20-V-04-0002-01** OPERE A VERDE: ELENCO PREZZI UNITARI
- GGA-PN62-20-V-04-0003-01** OPERE A VERDE: QUADRO ECONOMICO

#### ELABORATI GRAFICI

- GGA-PN62-20-A-01-0001-03** Estratto catastale, estratto di PRG, vincoli, schema particellare, tabella delle proprietà  
scala 1:1000/ 2000/ 5000
- GGA-PN62-20-A-01-0002-03** Rilievo plano-altimetrico, profili terreno  
scala 1:500
- GGA-PN62-20-A-01-0003-02** Rilievo fotografico
- GGA-PN62-20-A-01-0004-03** Estratto castale, schema particellare, tabella proprietà, variante di PRG su rilievo  
scala 1:1000/ 2000
- GGA-PN62-20-A-01-0005-03** Destinazioni d'uso  
scala 1:500
- GGA-PN62-20-A-01-0006-03** Progetto di suolo  
scala 1:500
- GGA-PN62-20-A-01-0007-03** Massimi ingombri, distacchi, numero piani, superfici  
scala 1:500
- GGA-PN62-20-A-01-0008-03** Planimetria quote altimetriche  
scala 1:500
- GGA-PN62-20-A-01-0009-03** Profili e sezioni  
scala 1:500
- GGA-PN62-20-V-01-0010-01** Opere a verde: inquadramento territoriale e paesaggistico
- GGA-PN62-20-V-01-0011-01** Opere a verde: planimetria dello stato di fatto e interventi sul patrimonio arboreo arbustivo  
scala 1:500
- GGA-PN62-20-V-01-0012-01** Opere a verde: planimetria per il calcolo delle aree verdi e della copertura arborea arbustiva  
scala 1:1200
- GGA-PN62-20-V-01-0013-02** Opere a verde: planimetria generale di progetto  
scala 1:500
- GGA-PN62-20-V-01-0014-01** Opere a verde: sezioni paesaggistiche  
scala 1:200
- GGA-PN62-20-V-01-0015-02** Opere a verde: planimetria delle opere a verde  
scala 1:500
- GGA-PN62-20-V-01-0016-01** Opere a verde: ambito – filtro di mitigazione  
scala 1:200/ 50/ 20
- GGA-PN62-20-V-01-0017-01** Opere a verde: ambito – corridoi di connessione  
scala 1:200/ 50
- GGA-PN62-20-V-01-0018-01** Opere a verde: ambito – viale alberato  
scala 1:200/ 50/ 20/ 10
- GGA-PN62-20-V-01-0019-01** Opere a verde: ambito – filtro di integrazione  
scala 1:200/ 50
- GGA-PN62-20-V-01-0020-01** Opere a verde: morfologia: planimetria, sezioni e prospetti  
scala 1:500/ 200/ 100
- GGA-PN62-20-V-01-0021-01** Opere a verde: schema dell'impianto di irrigazione  
scala 1:500
- GGA-PN62-20-A-01-0022-03** Tipologie edilizie residenziali  
scala 1:100/ 200
- GGA-PN62-20-A-01-0023-03** Tipologie edilizie terziario  
scala 1:100/ 200
- GGA-PN62-20-A-01-0024-03** Vista zenitale  
scala 1:500
- GGA-PN62-20-U-01-0025-03** Urbanizzazione rete fognatura nera: planimetria, particolari fognatura nera, allacci  
scala 1:1000/ 20
- GGA-PN62-20-U-01-0026-03** Urbanizzazione rete fognatura bianca: planimetria, particolari fognatura bianca, allacci  
scala 1:1000/ 20
- GGA-PN62-20-U-01-0027-03** Urbanizzazione rete gas e rete idrica  
scala 1:1000

<b>GGA-PN62-20-U-01-0028-03</b>	Urbanizzazione rete elettrica e illuminazione pubblica	scala 1:1000
<b>GGA-PN62-20-U-01-0029-03</b>	Urbanizzazione rete telefonica: planimetria, particolari	scala 1:1000/ 20
<b>GGA-PN62-20-U-01-0030-03</b>	Viabilità e parcheggi pubblici, planimetria segnaletica	scala 1:500
<b>GGA-PN62-20-U-01-0031-03</b>	Sezioni stradali significative	scala 1:50
<b>GGA-PN62-20-U-01-0032-03</b>	Verifica ombreggiamento edifici e distanze da elementi potenzialmente nocivi	scala 1:2000

#### **14. ALLEGATI**



TI- MILANO/UFFICIALE

N: 821667- P

PU: ABBBR



TI- MILANO/UFFICIALE

N: 821667- P

11/11/2016 Doc. Principale

Spett.le

Comune di Pesaro

Assessorato Rapidità - Servizio Pianificazione  
Urbanistica e Nuove Opere

Largo Aldo Moro, 12

61121 Pesaro (PU)

Raccomandata A/R

Roma 08/11/2016 prot.

Oggetto: Area U.M.I. 6.2.1 del Progetto Norma 6.2 - Villa Ceccolini -  
Dichiarazione ai sensi dell'art. 2.3.3.1 delle N.T.A. allegate al Piano Regolatore  
Generale del Comune di Pesaro

Spettabile Assessorato, la sottoscritta società TELECOM ITALIA S.P.A. con  
sede in MILANO, P.I. 00488410010

#### PREMESSO CHE

(i) la scrivente è proprietaria dell'area sita in Comune di Pesaro, Sezione di Ginestreto, distinta nel Catasto Terreni dei predetti Comune e Sezione, al Foglio 4, mappale n. 204, avente una superficie territoriale complessiva di mq 18, di cui mq 5 situati all'interno del perimetro della U.M.I. 6.2.1, come meglio specificata nella planimetria che si allega alla presente sub Allegato "A", di seguito denominata l'"Area";

(ii) ai sensi dell'art. 4.4.6.2 delle Norme Tecniche di Attuazione ("N.T.A.") allegate al Piano Regolatore Generale 2000 del Comune di Pesaro (di seguito, il "P.R.G.") relativo al Progetto Norma 6.2 - Villa Ceccolini, l'Area è inclusa nel perimetro della U.M.I. 6.2.1, la cui edificazione è attualmente oggetto di proposta progettuale di Piano Particolareggiato (di seguito, la "Proposta Progettuale"), come risultante dagli elaborati allegati alla Delibera di Giunta Comunale n. 196 del 17 novembre 2014, con la quale codesta Amministrazione comunale ha espresso, quale atto di indirizzo, parere favorevole in merito all'anzidetta Proposta Progettuale;

(iii) l'art. 2.3.3.1 delle N.T.A. allegate al P.R.G. prevede che "In sede d'approvazione dei PA e CC è consentito lo scorporo dal perimetro d'intervento,

#### Telecom Italia S.p.A.

Sede legale: Via Gaetano Negri, 1 - 20123 Milano

Sede secondaria e Direzione Generale:

Corso d'Italia, 41 - 00198 Roma

Casella PEC: telecomitalia@pec.telecomitalia.it

Cod. Fisc./P. IVA e Iscrizione al Registro delle Imprese  
di Milano: 00488410010

Iscrizione al Registro A.E.E. IT08020000000799

Capitale Sociale € 10.740.235.908,59 interamente versato

dovrà essere sottoscritto dai proprietari interessati. Le aree scorporate potranno essere utilizzate per gli usi agricoli o a verde privato con possibilità di realizzare superfici semipermeabili o impermeabili esclusivamente per percorsi pedonali e carrabili”;

(iv) in considerazione del contenuto della Proposta Progettuale, nonché delle previsioni del P.R.G. relative al Progetto Norma 6.2 - Villa Ceccolini, l'Area, la cui superficie territoriale, come sopra indicata, rappresenta il 0,005% della superficie territoriale complessiva della U.M.I. 6.2.1 (pari a 100.586 mq), risulta assolutamente marginale e non funzionale all'attuazione delle previsioni del P.R.G. e pertanto è intenzione della Scrivente esprimere il proprio consenso allo scorporo dell'Area dal perimetro d'intervento della Proposta Progettuale

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente, ut supra, ai sensi del richiamato art. 2.3.3.1 delle N.T.A. allegate al P.R.G.,

#### DICHIARA

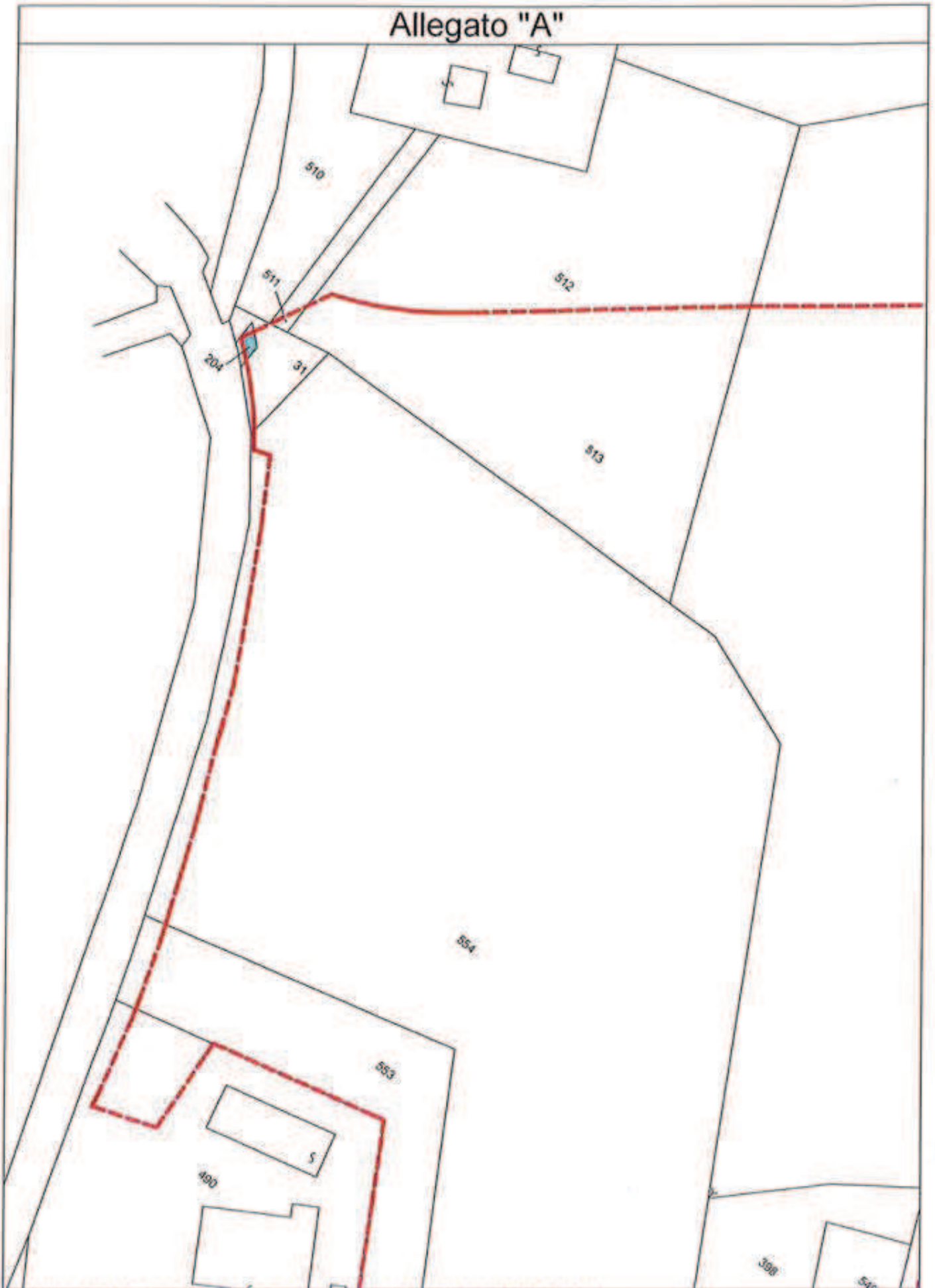
il proprio consenso affinché l'Area, come sopra descritta e come meglio individuata nella planimetria di cui all'Allegato "A", sia scorporata dal perimetro d'intervento, oggetto della Proposta Progettuale relativa all'U.M.I. 6.2.1, con la conseguente perdita della potenzialità edificatoria assegnata alla medesima Area ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Pesaro, nonché con la conseguente destinazione della stessa ad usi agricoli o verde privato, in osservanza delle previsioni del P.R.G. e delle ulteriori vigenti disposizioni comunali e sovracomunali applicabili.

Con osservanza

Telecom Italia S.p.A.  
Stefano Positano



# Allegato "A"



Spett.le  
**ENEL DISTRIBUZIONE**  
zona di PESARO  
c/o  
Ufficio Protocollo sede di BOLOGNA  
Fax: 051/6345953  
c.a. Campi Ruggero

e c.a.  
Sig. DANILO MACCARI  
c/o ENEL DISTRIBUZIONE PESARO  
[daniilo.maccari@enel.com](mailto:daniilo.maccari@enel.com)

**Oggetto: Area U.M.I. 6.2.1 del Progetto Norma 6.2 - Villa Ceccolini – Dichiarazione ai sensi dell'art. 2.3.3.1 delle N.T.A. allegate al Piano Regolatore Generale del Comune di Pesaro**

Spettabile ENEL DISTRIBUZIONE zona di PESARO,

in riferimento all'oggetto, **premessi che:**

**1.**

trattasi del piano particolareggiato denominato **P.N. 6.2 Villa Ceccolini in Pesaro**, per il quale è già stato richiesto il previsto parere preventivo e sono già stati avviati contatti diretti tra i professionisti incaricati rappresentati dall'ing. AMEDEO FIORAVANTI di Pesaro ed il V/S ufficio tecnico in Pesaro nella persona del Sig. DANILO MACCARI.

**2.**

nel perimetro di detto piano particolareggiato si trova inserito appezzamento di terreno di V/S proprietà del tutto marginale e non funzionale alla attuazione del piano medesimo e che pertanto, conformemente a quanto previsto dal vigente PRG, si rende opportuno lo stralcio di detta area.

**Tutto ciò premesso e considerato,**

il sottoscritto **WILLIAM GUERRA**, in qualità di legale rappresentante del **GRUPPO GUERRA s.r.l.** – Real Estate Advisory, promotore dell'attuazione urbanistica del P.N. 6.2 di Villa Ceccolini di Pesaro, con la presente

#### **Chiede**

Che venga attivata la **procedura di stralcio** di che trattasi mediante la sottoscrizione dell'allegata dichiarazione unilaterale di consenso, redatta conformemente a quanto richiesto dalla Amministrazione Comunale, salvo modifiche ed integrazioni congruenti con le vostre procedure interne.

Che vogliate rivolgervi per chiarimenti e delucidazioni ai progettisti incaricati i cui riferimenti sono:  
c/o  
GRUPPO GUERRA, via Del Novecento n. 73/75, 61122 PESARO;  
Dott. Ing. AMEDEO FIORAVANTI  
335 8022009  
e.mail: [a.fioravanti@gruppoquerra.net](mailto:a.fioravanti@gruppoquerra.net)  
e/o

e.mail: [a.bartolucci@gruppoguerra.net](mailto:a.bartolucci@gruppoguerra.net)

Si allega:  
Dichiarazione unilaterale di assenso  
Estratto catastale  
Visura catasto fabbricati  
Visura catasto terreni  
Estratto PRG  
Planimetria dello stralcio

In attesa di una vostra cortese sollecita risposta in merito, porgiamo i nostri piú distinti saluti.

Pesaro, il 2 aprile 2016

**GRUPPO GUERRA s.r.l.**  
L'Amministratore Unico  
WILLIAM GUERRA

**GRUPPO GUERRA SRI**  
Via del Novembre, 74/75  
61100 PESARO  
C.R. e Part. IVA 02279800413



Spett.le

**Comune di Pesaro**

Assessorato Rapidità – Servizio Pianificazione Urbanistica e Nuove Opere

**Oggetto: Area U.M.I. 6.2.1 del Progetto Norma 6.2 - Villa Ceccolini – Dichiarazione ai sensi dell'art. 2.3.3.1 delle N.T.A. allegate al Piano Regolatore Generale del Comune di Pesaro**

Spettabile Assessorato,

la sottoscritta società ENEL DISTRIBUZIONE SOCIETA' PER AZIONI con sede in ROMA, P.I. 05779711000

#### PREMESSO CHE

- (i) la scrivente è proprietaria dell'area sita in Comune di Pesaro, Sezione di Ginestreto, distinta nel Catasto Terreni dei predetti Comune e Sezione, al Foglio 4, mappale n. 549, avente una superficie territoriale complessiva di mq 228, di cui mq 188 situati all'interno del perimetro della U.M.I. 6.2.1, come meglio specificata nella planimetria che si allega alla presente *sub* Allegato "A", di seguito denominata l'"Area";
- (ii) ai sensi dell'art. 4.4.6.2 delle Norme Tecniche di Attuazione ("N.T.A.") allegate al Piano Regolatore Generale 2000 del Comune di Pesaro (di seguito, il "P.R.G.") relativo al Progetto Norma 6.2 – Villa Ceccolini, l'Area è inclusa nel perimetro della U.M.I. 6.2.1, la cui edificazione è attualmente oggetto di proposta progettuale di Piano Particolareggiato (di seguito, la "**Proposta Progettuale**"), come risultante dagli elaborati allegati alla Delibera di Giunta Comunale n. 196 del 17 novembre 2014, con la quale codesta Amministrazione comunale ha espresso, quale atto di indirizzo, parere favorevole in merito all'anzidetta Proposta Progettuale;
- (iii) l'art. 2.3.3.1 delle N.T.A. allegate al P.R.G. prevede che *"In sede d'approvazione dei PA e CC è consentito lo scorporo dal perimetro d'intervento, con conseguente riduzione in percentuale della potenzialità edificatoria, di terreni assolutamente marginali e non funzionali all'attuazione del Piano. Tale scorporo non potrà superare complessivamente il 10 % della superficie territoriale d'intervento e dovrà essere sottoscritto dai proprietari interessati. Le aree scorporate potranno essere utilizzate per gli usi agricoli o a verde privato con possibilità di realizzare superfici semipermeabili o impermeabili esclusivamente per percorsi pedonali e carrabili"*;
- (iv) in considerazione del contenuto della Proposta Progettuale, nonché delle previsioni del P.R.G. relative al Progetto Norma 6.2 – Villa Ceccolini, l'Area, la cui superficie territoriale, come sopra indicata, rappresenta il 0,187% della superficie territoriale complessiva della U.M.I. 6.2.1 (pari a 100.586 mq), risulta assolutamente marginale e non funzionale all'attuazione delle previsioni del P.R.G. e pertanto è intenzione della Scrivente esprimere il

proprio consenso allo scorporo dell'Area dal perimetro d'intervento della Proposta Progettuale

\*\*\*

**Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente, *ut supra*, ai sensi del richiamato art. 2.3.3.1 delle N.T.A. allegate al P.R.G.,**

### **DICHIARA**

il proprio consenso affinché l'Area, come sopra descritta e come meglio individuata nella planimetria di cui all'Allegato "A", sia scorporata dal perimetro d'intervento, oggetto della Proposta Progettuale relativa all'U.M.I. 6.2.1, con la conseguente perdita della potenzialità edificatoria assegnata alla medesima Area ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Pesaro, nonché con la conseguente destinazione della stessa ad usi agricoli o verde privato, in osservanza delle previsioni del P.R.G. e delle ulteriori vigenti disposizioni comunali e sovracomunali applicabili.

Con osservanza

**Sauro Camillini**  
Responsabile Zona Pesaro



Pesaro, il 6 APR 2016

**enel**

DIVISIONE INFRASTRUTTURE E RETTI  
MACRO AREA TERRITORIALE NORD EST  
ZONA DI PESARO

**Sauro Camillini**  
Il Responsabile

### **Allegati:**

- "Allegato A" – Planimetria
- "Allegato B" – Copia fotostatica del documento d'identità dello/a scrivente



## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/03/2016

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PESARO ( Codice: G479C)		
	Sezione di GINESTRETO (Provincia di PESARO E URBINO)		
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 4 Particella: 549		

**Area di enti urbani e promiscui**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Pozz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha ac ca	Deduz	
1	4	549	...	ENTE URBANO	02 38		Agrario
Tipo mappale del 05/07/2013 n. 71703.I/2013 in atti dal 05/07/2013 (precollo n. PS0071703) presentato il 05/07/2013 PER NUOVA COSTRUZIONE							
<b>Notifica</b>				Partita		1	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/06/2015 - Ora: 09.05.45 Fine  
Visura n.: T25922 Pag: 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2015

Dati della richiesta	Comune di PESARO ( Codice: G479)	
Catasto Fabbricati	Provincia di PESARO E URBINO	
Unità immobiliare	Sez. Urb.: G Foglio: 4 Particella: 549	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	G	4	549		2		D/I			Euro 84,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2014 n. 11233.1/2014 in atti del 09/07/2014 (protocollo n. PS0060754) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo	VIA LAGO MAGGIORE SNC piano: I.										
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DEBITI E ONERI REALI	
1	ENEL DISTRIBUZIONE SOCIETA' PER AZIONI con sede in ROMA		0579711000*		(1) Proprietà' pct 1/1	
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/10/2013 Nota presentata con Modello Unico n. 6970.1/2013 in atti del 07/11/2013 Repertorio n.: 18280 Rogata: TURCHETTI STEFANIA					
	Sede: PESARO Registrazione: Sede: COMPROVAENDITA					

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

## Emanuela Pennacchioni

---

**Da:** gruppoguerrasrl@simplepec.it  
**Inviato:** martedì 5 aprile 2016 16:26  
**A:** e.pennacchioni@gruppoguerra.net  
**Oggetto:** I: Area U.M.I. 6.2.1 del Progetto Norma 6.2 - Villa Ceccolini - Dichiarazione di scorporo  
**Allegati:** F4M549 F.PDF; F4M549 T.PDF; Lettera di stralcio.docx; Planimetria stralcio Enel.pdf; Estratto catastale.pdf; Estratto di PRG.PDF



Gruppo Guerra srl  
Via del Novecento, 73/75 – 61122 Pesaro  
P.Iva 02279500413  
Tel. +39 0721 430334  
Fax +39 0721 417316  
[www.gruppoguerra.net](http://www.gruppoguerra.net)

### RISERVATIZZAZIONE E DECLINO RESPONSABILITÀ

Questo messaggio di posta elettronica contiene informazioni di carattere confidenziale rivolte esclusivamente al destinatario sopra indicato. È vietato l'uso, la diffusione, distribuzione o riproduzione da parte di ogni altra persona. Nel caso avete ricevuto questo messaggio di posta elettronica per errore, siete pregati di segnalarlo immediatamente al mittente e distruggere quanto ricevuto (compresi i file allegati) senza farne copia. Qualsiasi utilizzo non autorizzato del contenuto di questo messaggio costituisce violazione dell'obbligo di non prendere cognizione della corrispondenza tra altri soggetti, salvo più grave illecito, ed espone il responsabile alle relative conseguenze, secondo quanto stabilito dal Codice Civile e Penale e dal D. Lgs. 196/2003.

### CONFIDENTIALITY AND DISCLAIMER NOTICE

This e-mail and any associated files are confidential, intended only for the addressee named above. If you are not the intended recipient or the person responsible for delivering to the intended recipient, be advised that you have received this email in error and that any use of the information contained within this email or attachments is strictly prohibited. The contents should not be disclosed to any other person nor copies taken. As internet communications are not secure we do not accept legal responsibility for the contents of this message nor responsibility for any change made to this message after it was sent by the original sender. If you have received this e-mail in error, please notify the sender and destroy the original transmission and its attachment without reading or saving it in any manner.

---

**Da:** gruppoguerrasrl@simplepec.it [mailto:gruppoguerrasrl@simplepec.it]  
**Inviato:** lunedì 4 aprile 2016 18:18  
**A:** danilo.maccari@enel.com  
**Cc:** 'a.bartolucci@gruppoguerra.net'  
**Oggetto:** I: Area U.M.I. 6.2.1 del Progetto Norma 6.2 - Villa Ceccolini - Dichiarazione di scorporo

Spettabile ENEL DISTRIBUZIONE zona di PESARO,

in riferimento all'oggetto, **premesso che:**

**1.**

trattasi del piano particolareggiato denominato **P.N. 6.2 Villa Ceccolini in Pesaro**, per il quale è già stato richiesto il previsto parere preventivo e sono già stati avviati contatti diretti tra i professionisti incaricati rappresentati dall'ing. AMEDEO FIORAVANTI di Pesaro ed il V/S ufficio tecnico in Pesaro nella persona del Sig. **DANILO MACCARI**.

**2.**

nel perimetro di detto piano particolareggiato si trova inserito appezzamento di terreno di V/S proprietà del tutto marginale e non funzionale alla attuazione del piano medesimo e che pertanto, conformemente a quanto previsto dal vigente PRG, si rende opportuno lo stralcio di detta area.

**Tutto ciò premesso e considerato,**

il sottoscritto **WILLIAM GUERRA**, in qualità di legale rappresentante del **GRUPPO GUERRA s.r.l.** – Real Estate Advisory, promotore dell'attuazione urbanistica del P.N. 6.2 di Villa Ceccolini di Pesaro, con la presente

**Chiede**

Che venga attivata la **procedura di stralcio** di che trattasi mediante la sottoscrizione dell'allegata dichiarazione unilaterale di consenso, redatta conformemente a quanto richiesto dalla Amministrazione Comunale, salvo modifiche ed integrazioni congruenti con le vostre procedure interne.

Che vogliate rivolgervi per chiarimenti e delucidazioni ai progettisti incaricati i cui riferimenti sono:

c/o

GRUPPO GUERRA s.r.l., via Del Novecento n. 73/75, 61122 PESARO:

Dott. Ing. AMEDEO FIORAVANTI

335 8022009

e.mail: [a.fioravanti@gruppoguerra.net](mailto:a.fioravanti@gruppoguerra.net)

e/o

Dott. Arch. ANDREA BARTOLUCCI

338 1070812

e.mail: [a.bartolucci@gruppoguerra.net](mailto:a.bartolucci@gruppoguerra.net)

Si allega:

Dichiarazione unilaterale di assenso

Estratto catastale

Visura catasto fabbricati

Visura catasto terreni

Estratto PRG

Planimetria dello stralcio

In attesa di una vostra cortese sollecita risposta in merito, porgiamo i nostri più distinti saluti.

L'Amministratore Unico

WILLIAM GUERRA



Gruppo Guerra srl  
Via del Novecento, 73/75 – 61122 Pesaro  
P.Iva 02279500413  
Tel. +39 0721 430334  
Fax +39 0721 417316  
[www.gruppoguerra.net](http://www.gruppoguerra.net)

**RISERVATEZZA E DECLINO RESPONSABILITÀ**

Questo messaggio di posta elettronica contiene informazioni di carattere confidenziale rivolte esclusivamente al destinatario sopra indicato. È vietato l'uso, la diffusione, distribuzione o riproduzione da parte di ogni altra persona. Nel caso aveste ricevuto questo messaggio di posta elettronica per errore, siete pregati di segnalarlo immediatamente al mittente e distruggere quanto ricevuto (compresi i file allegati) senza farne copia. Qualsiasi utilizzo non autorizzato del contenuto di questo messaggio costituisce violazione dell'obbligo di non prendere cognizione della corrispondenza tra altri soggetti, salvo più grave illecito, ed espone il responsabile alle relative conseguenze, secondo quanto stabilito dai Codici Civile e Penale e dal D. Lgs. 196/2003.

**CONFIDENTIALITY AND DISCLAIMER NOTICE**

This e-mail and any associated files are confidential, intended only for the addressee named above. If you are not the intended recipient or the person responsible for delivering to the intended recipient, be advised that you have received this email in error and that any use of the information contained within this email or attachments is strictly prohibited. The contents should not be disclosed to any other person nor copies taken. As internet communications are not secure we do not accept legal responsibility for the contents of this message nor responsibility for any change made to this message after it was sent by the original sender. If you have received this e-mail in error, please notify the sender and destroy the original transmission and its attachment without reading or saving it in any manner.

Spett.le  
Comune di Pesaro  
Assessorato Rapidità – Servizio Pianificazione Urbanistica e Nuove Opere

Oggetto: Area U.M.I. 6.2.1 del Progetto Norma 6.2 - Villa Ceccolini – Dichiarazione ai sensi dell'art. 2.3.3.1 delle N.T.A. allegate al Piano Regolatore Generale del Comune di Pesaro

Spettabile Assessorato,

i sottoscritti:

Bernardi Roberto, nato a Urbino il 15/09/1966, residente in PESARO  
via LAGO MAGGIORE, 292, C.F. BRNRRT66P15L500C

Falconi Stefania, nata a Macerata Feltria il 19/12/1969, residente in PESARO  
via LAGO MAGGIORE, 292, C.F. FLCSFN69T59E785X

Mengucci Gabriella, nata a Pesaro il 03/03/1963, residente in PESARO  
via LAGO MAGGIORE, 294, C.F. MNGGRL63C43G479S

Romagna Roberto, nato a Pesaro il 16/07/1960, residente in PESARO  
via Lago Maggiore, 294, C.F. RMGRR160L16G479B

Mengucci Giuseppe, nato a Pesaro il 13/01/1931, residente in PESARO  
via Lago Maggiore, 292, C.F. MNGGPP31A13G479A

Serafini Lidia, nata a Urbino il 20/06/1935, residente in PESARO  
via Lago Maggiore, 292, C.F. SRFLDI35H60L500Z

Rinaldini Rosella, nata a Roma il 27/09/1931, residente in PESARO  
via Lago Maggiore, 292, C.F. RNLRL31P67H501H

Foligno Osvaldo, nato a Pesaro il 29/01/1973, residente in PESARO  
via Lago Maggiore, 292, C.F. FLGSLD73A29G479V

Di Paolo Adriana Domenica, nata a Sant'Angelo Limosano il 05/02/1950, residente in PESARO  
via Strada in Sole 108, C.F. DPLDND50B45I289U

Foligno Romeo Vincenzo, nato a Sant'Angelo Limosano il 26/08/1948, residente in PESARO  
via Strada in Sole 108, C.F. FLGRVN48M26I289R

*Handwritten signatures and names:*  
+ Dolpo Romeo  
+ Rosaly Annalini  
+ Fel V. Giulio  
+ Di Paolo Adriana Domenica  
+ Leo y. heds  
+ Mengucci Giuseppe  
+ Serafini Lidia  
+ D.L. Foligno  
+ Falconi Stefania  
+ Foligno



## PREMESSO CHE

- (i) gli scriventi sono proprietari dell'area sita in Comune di Pesaro, Sezione di Ginestreto, distinta nel Catasto Terreni dei predetti Comune e Sezione, al Foglio 4, mappale n. 403, avente una superficie territoriale complessiva di mq 931, di cui mq 73 situati all'interno del perimetro della U.M.I. 6.2.1, come meglio specificata nella planimetria che si allega alla presente *sub* Allegato "A", di seguito denominata l'"Area";
- (ii) ai sensi dell'art. 4.4.6.2 delle Norme Tecniche di Attuazione ("N.T.A.") allegate al Piano Regolatore Generale 2000 del Comune di Pesaro (di seguito, il "P.R.G.") relativo al Progetto Norma 6.2 - Villa Ceccolini, l'Area è inclusa nel perimetro della U.M.I. 6.2.1, la cui edificazione è attualmente oggetto di proposta progettuale di Piano Particolareggiato (di seguito, la "Proposta Progettuale"), come risultante dagli elaborati allegati alla Delibera di Giunta Comunale n. 196 del 17 novembre 2014, con la quale codesta Amministrazione comunale ha espresso, quale atto di indirizzo, parere favorevole in merito all'anzidetta Proposta Progettuale;
- (iii) l'art. 2.3.3.1 delle N.T.A. allegate al P.R.G. prevede che *"In sede d'approvazione del PA e CC è consentito lo scorporo dal perimetro d'intervento, con conseguente riduzione in percentuale della potenzialità edificatoria, di terreni assolutamente marginali e non funzionali all'attuazione del Piano. Tale scorporo non potrà superare complessivamente il 10 % della superficie territoriale d'intervento e dovrà essere sottoscritto dai proprietari interessati. Le aree scorporate potranno essere utilizzate per gli usi agricoli o a verde privato con possibilità di realizzare superfici semipermeabili o impermeabili esclusivamente per percorsi pedonali e carrabili"*;
- (iv) in considerazione del contenuto della Proposta Progettuale, nonché delle previsioni del P.R.G. relative al Progetto Norma 6.2 - Villa Ceccolini, l'Area, la cui superficie territoriale, come sopra indicata, rappresenta il 0,073% della superficie territoriale complessiva della U.M.I. 6.2.1 (pari a 100.586 mq), risulta assolutamente marginale e non funzionale all'attuazione delle previsioni del P.R.G. e pertanto è intenzione degli Scriventi esprimere il proprio consenso allo scorporo dell'Area dal perimetro d'intervento della Proposta Progettuale

\*\*\*

**Tutto ciò premesso e considerato, gli scriventi, *ut supra*, ai sensi del richiamato art. 2.3.3.1 delle N.T.A. allegate al P.R.G.,**

## DICHIARANO

il proprio consenso affinché l'Area, come sopra descritta e come meglio individuata nella planimetria di cui all'Allegato "A", sia scorporata dal perimetro d'intervento, oggetto della Proposta Progettuale relativa all'U.M.I. 6.2.1, con la conseguente perdita della potenzialità edificatoria assegnata alla medesima Area ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Pesaro, nonché con la conseguente destinazione della stessa ad usi agricoli o verde privato, in

osservanza delle previsioni del P.R.G. e delle ulteriori vigenti disposizioni comunali e sovracomunali applicabili.

Con osservanza.

Pesaro, il 04 Aprile 2016

x B. Lillo  
x Tatiana Storti  
x Stefania  
x Rocco Rota  
x Massimo Luppi  
x Serafini Giorgia  
x Rosella Mambretti  
x Felice Ortolano  
x D. Paolo Diener Danzica  
x ~~Alfredo Romeo Ortolano~~

Allegati:

- "Allegato A" - Planimetria
- "Allegato B" - Copia fotostatica del documento d'identità dello/a scrivente





Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio  
Servizi Catastrali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/03/2016

Data: 11/03/2016 - Ora: 14.48.05 - Fine

Visura n.: T197591 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PESARO ( Codice: G479C)	
Catasto Terreni	Sezione di GINESTRETO (Provincia di PESARO E URBINO) Foglio: 4 Particella: 403	

### Area di esiti arbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub. Posa.	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> ) ha ac ca	Deduz.	Reddito		Dominio
1	4	403	-	ENTE URBANO	09 : 31				

Partita | |

Unità immobiliari n. 1

Tributi censali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

TIPO MAPPALE dal 15/10/1996 n. 2825.1/1996 in atti  
dal 15/10/1996



Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio  
Servizi Catastrali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2014

Data: 05/05/2014 - Ora: 16:39:26 - Fine

Visura n.: T243609 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PESARO ( Codice: G479)	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di PESARO E URBINO	
<b>Unità immobiliare</b>	Sez. Urb.: G Foglio: 4 Particella: 403 Sub.: 1	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	G	4	403	1	2		A/3	1	6 vani	Euro 260,29 L. 504,000	CONSTITUZIONE del 14/11/1996 n. 1007/98 - 1/1996 in atti dal 14/11/1996
Indirizzo: VIA LAGO MAGGIORE piano T-S1											
Nota: -											
Assessorato: -											
classamento proposto e validato (D.M. 70/94)											
Partita: Mod.58 2299											

### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	
1	MENGOCCI Giuseppe nato a PESARO il 12/01/1931		MONGGPP31A13G479A*	(1) Proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni
2	SERAFINI Lufa nata a URBINO il 20/06/1935		SERFLD05H86L5902*	(1) Proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/1997 Volara n. 5273 - 1/1997 in atti dal 15/01/1998 Rapporto n. 17029 Ragione: LICENI CESARE Sode: PESARO Ragione: COMPRAVENDITA				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica





Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio  
Servizi Catastrali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2014

Data: 05/05/2014 - Ora: 16:45:26 Fine

Visura n.: T246687 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PESARO ( Codice: G479)	
Catasto Fabbricati	Provincia di PESARO E URBINO	
Unità immobiliare	Sez. Urb.: G Foglio: 4 Particella: 403 Sub.: 4	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Miscro	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1	G	4	403	4	2	A/B	2	6,5 vasi	Euro 328,98 L. 637,000	COSTITUZIONE del 14/11/1996 n. 000768. 1/1996 in atti dal 14/11/1996
Indirizzo	VIA LAGO MAGGIORE fase 1-3-2-S1									
Spettacolo	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)									
Annatazioni	Parità									
	Mesi: 28									
	2299									

### INTERESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	MENGIUCCI Gabriella nata a PESARO il 05/03/1963		MNGGR63C40G475S*		(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni	
2	ROMAGNA Roberto nato a PESARO il 15/07/1968		RMGRBT68L16G475B*		(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni	
DATI DERIVANTI DA						
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/07/1997 Volura n. 5119 1/1997 in atti dal 17/09/2003 (protocollo n. 117944) Repertorio n. 170150 Regione: DR - LPOENI Sede: PESARO						
Registrazione: UR Sede: PESARO n. 492 del 23/07/1997 VENDITA						

Unità immobiliare n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2014

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PESARO ( Codice: G479) Provincia di PESARO E URBINO
<b>Catasto Fabbricati</b>	Sez. Urb.: G Foglio: 4 Particella: 463 Sub.: 6

Bene comune non censibile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Misc. Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Riscatto
1	G	4	463	6							

Inscrizione: VIA LAGO MAUGGIONE piano T.

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

COSTITUZIONE del 14/11/1996 o. D.M. 14/11/1996  
14/11/1996





Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio  
Servizi Catastrali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2014

Data: 05/05/2014 - Ora: 16:45:32 Fine

Visura n.: T247217 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PESARO ( Codice: G479)	
Catasto Fabbricati	Provincia di PESARO E URBINO	
	Sez. Urb.: G Foglio: 4 Particella: 403 Sub.: 7	

Bene comune non censibile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misc	Categoria	Classe		Consistenza
1	G	4	403	7						

Indirizzo

VIA LAGO MAGGIORE paese: T-SI.

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

CONSTITUZIONE del 14/11/1996 n. 300798 - 3/1996 in art. del 14/11/1996

Dati della richiesta	Comune di PESARO ( Codice: G479)
Catasto Fabbricati	Provincia di PESARO e URBINO Sez. Urb.: G Foglio: 4 Particella: 403 Sub.: 10
Unità immobiliare	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	G	4	403	10	2		C8	I	30 m <sup>2</sup>	Euro 69,72 L. 135,000	VARIAZIONE del 24/03/1998 n. C/0321 1/1998 in atti dal 24/03/1998 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE
Indirizzo	VIA LAGO MANGIORE SNC piano S1;										
Nota	-										
Assessorato	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)				Partita		1032182		Mud.58		2259

### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DEBITTI E ONERI REALI	
1	SEGNAROLI Roberto nato a URBINO il 15/05/1946		BRNRBT66P75L5000*		(1) Proprietà per 1/2	
2	FALCONI Stefania nata a MACERATA FELTRIA il 19/12/1969		FLCSFN69T39E183X*		(1) Proprietà per 1/2	
DATI DERIVANTI DA						
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/1999 Transcrizione n. 2540 1/1999 in atti dal 03/05/1999 Registro n. 7507 Regione: ROSSO LUSSA, Sede: PESARO Registrazione COMPRAVENDITA						

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio  
Servizi Catastrali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2014

Data: 05/05/2014 - Ora: 16.47.34 File

Visura n.: T247778 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di PESARO ( Codice: G479)	
Catasto Fabbricati	Provincia di PESARO E URBINO	
Unità immobiliare	Sez. Urb.: G Foglio: 4 Particella: 403 Sub.: 12	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	G	4	403	12	2			A/B	2	6,5 metri	Euro 328,98 L. 457,000	VARIAZIONE del 26/04/1999 n. 200057 L.1/1999 in atti dal 26/04/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE
Indirizzo	VIA LAGO MAGGIORE SNC piano T-SI.											
Nota	-											
Assonazioni	classamento proposto e validato (D.M. 7/6/94)											
Partita: 1032782   Mod.58   2299												

### INTESTATO

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	REVALDINI Rosella nata a ROMA il 27/06/1931	BNLRL11P07H5612P	(1) Proprietà per 3/00/1000
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/11/1999 Trascrizione n. 7418 L.1/1999 in atti dal 26/11/1999 Repertorio n. 20385 Registro: LICINI CESARE Solt. PESARO Registrazione COMPRAVENDITA			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio  
Servizi Catastrali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2014

Data: 05/05/2014 - Ora: 16:48:15 Fine

Visura n.: T248117 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PESARO ( Codice: G479)	
Catasto Fabbricati	Provincia di PESARO E URBINO	
Unità immobiliare	Sez. Urb.: G Foglio: 4 Particella: 403 Sub.: 13	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Miscro	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	G	4	403	13	2		C6	I	15 mq	Euro 34,66 L. 67,500	VARIAZIONE del 26/04/1999 n. 800057 1/1999 in atti del 26/04/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE
Indirizzo	VIA LAGO MAGGIORE SNC piano: S1										
Nota	-										
Autoregistri					classamento proposto e validato (D.M. 701/1961)		Parola		MesL58	2259	

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RINALDONI Rosella nata a ROMA il 27/08/1951	RNLRL13P470501H*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/11/1999 Trascrizione n. 7418 1/1999 in atti del 26/11/1999 Rappresenza n. 25385 Rogato: LICINI CESARE Sede: PESARO Rappresenza COMPRAVENDITA			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2014

Data: 05/05/2014 - Ora: 16.48.45 - Fine

Visura n.: T248388 Pag. 1

Dati della richiesta		Comune di PESARO ( Codice: G479)	
Catasto Fabbricati		Provincia di PESARO E URBINO	
Unità immobiliare		Sez. Urb.: G Foglio: 4 Particella: 403 Sub.: 14	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	G	4	403	14	2		A/3	2	7,5 vani	Euro 379,60	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/10/2006 n. 10066-1/2006 in atti del 24/10/2006 (protocollo n. PSS1096/07) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo: VIA LAGO MAGGIORE n. 202 piano: S1-T-1-2.											
Annotazioni: classamento e rendita non modificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BERNARDI Roberto nato a URBINO il 15/09/1966	BRNBR766P15L5000*	(1) Proprietà per 1/2
2	FALCONI Sachia nata a MACERATA FELTRIA il 19/12/1969	FLCSFN815756700X*	(1) Proprietà per 1/2

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariati: Euro 0,90

Visura telematica





Cognome **MENGUCCI**  
 Nome **GABRIELLA**  
 nato il **03/03/1963**  
 (atto n. **267 P. I S. A**)  
 a **PESARO**  
 Cittadinanza **ITALIANA**  
 Residenza **PESARO**  
 Via **VIA LAGO MAGGIORE 294**  
 Stato civile **CG.TA. ROMAGNA**  
 Professione **\*\*\*\*\***  
**CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI**  
 Statura **1,68**  
 Capelli **CASTANI**  
 Occhi **AZZURRI**  
 Segni particolari **////**



Firma del titolare *Gabriella Mengucci*  
**PESARO** il **05/08/2013**

Imprinta del dito indice sinistro



IL SINDACO

IL FUNZIONARIO DELEGATO

*Margherita Alessandrini*

*Mariavittoria Randi*





SPES 41 - DCV - ROMA



Cognome **ROMAGNA**  
 Nome **ROBERTO**  
 nato il **16/07/1960**  
 (alto n. **16 P. I. S. A**)  
 a **PESARO**  
 Cittadinanza **ITALIANA**  
 Residenza **PESARO**  
 Via **VIA LAGO MAGGIORE 294**  
 Stato civile **CONIUGATO**  
 Professione **\*\*\*\*\***  
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI  
 Statura **1,70**  
 Capelli **CASTANI**  
 Occhi **CASTANI**  
 Segni particolari **///**



Firma del titolare *Roberto Romagna*  
**PESARO** il **05/08/2013**

Impronta del dito indice sinistro 	IL SINDACO IL FUNZIONARIO DELEGATO <i>Maria Rita Alessandrini</i> 
---	--





Scade il 13/01/2024

AU 3793798



PESARO - REV. ROMA

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI  
PESARO

CARTA D'IDENTITA'

N° AU 3793798

DI  
MENGUCCI  
GIUSEPPE

Cognome..... Mengucci  
 Nome..... Giuseppe  
 nato il..... 13/01/1931  
 (atto n..... 3..... P.I..... S.....)  
 a..... PESARO (.....)  
 Cittadinanza..... ITALIANA  
 Residenza..... PESARO  
 Via..... VIA LAGO MAGGIORE 292  
 Stato civile..... CONIUGATO  
 Professione.....  
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI  
 Statura..... 1,65  
 Capelli..... BIANCHI  
 Occhi..... CELESTI  
 Segni particolari..... !!!



Firma del titolare.....  
PESARO n. 29/0872013

Impronta del dito  
indice sinistro



IL SINDACO  
IL SINDACO DELEGATO  
Maurizio Rondelli

Cognome..... **SERAFINI** .....  
 Nome..... **LIDIA** .....  
 nato il..... **20/06/1935** .....  
 (atto n. **317 P. I S.** .....)  
 a..... **URBINO (PU)** .....  
 Cittadinanza..... **ITALIANA** .....  
 Residenza..... **PESARO** .....  
 Via..... **VIA LAGO MAGGIORE 292** .....  
 Stato civile..... **CG.TA. MANGUCCI** .....  
 Professione..... **CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI** .....  
 Statura..... **1,60** .....  
 Capelli..... **CASTANI** .....  
 Occhi..... **AZZURRI** .....  
 Segni particolari..... **//////** .....  
 .....  
 .....



Firma del titolare *Lidia Serafini* .....  
**PESARO** il **02/10/2007** .....  
 Impronta del dito indice sinistro .....  
 IL SINDACO .....  
**FUNZIONARIO DELEGATO**  
**MARIARITA ALESSANDRINI**  
*Mariarita Alessandrini*

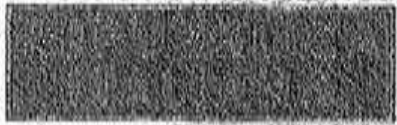



Validità PROROGATA ai sensi  
dell'art. 31 del D.L. 25/02/2008 n. 112  
fino al 1-10-2012  
Data 11-01-2012

IL FUNZIONARIO DELEGATO  
*Rosa Cristina Bedini*  
*Roberto Rocca*

Scade il 02/10/2012

AO 1315795



1978 100-07709ACV - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI  
PESARO

CARTA D'IDENTITÀ

N. AO 1315795

DI  
SERAFINI  
LIDIA

23 64 2

Cognome..... **RINALDINI**.....  
 Nome..... **ROSELLA**.....  
 nato il..... **27.109.1931**.....  
 (atto n..... **5390**..... l. s.....)  
 a..... **ROMA**.....  
 Cittadinanza..... **ITALIANA**.....  
 Residenza..... **PESARO**.....  
 Via..... **VIA. LAGO. MAGGIORE. 202**.....  
 Stato civile..... **SEA**.....  
 Professione..... **XXXXXXXXXXXX**.....

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura..... **1,64**.....  
 Capelli..... **BRIZZOLATI**.....  
 Occhi..... **CASTANI**.....  
 Segni particolari..... **1111**.....



Firma del titolare..... *Rosella Rinaldini*.....  
 ..... **PESARO** ..... il ..... **26/05/2007** .....

Inpronta del dito  
 indice sinistro

*M. Rinaldini*



Validità PROROGATA ai sensi  
 dell'art. 31 del D.L. 25/8/2001 n. 112  
 fino al **25/05/2012**

Dati **23078** **11** Funzionario  
**FUNZIONARIO DELEGATO**  
**MARIARITA ALESSANDRINI**

Scade il **26/05/2012**

**AO1297191**



REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI  
**PESARO**

**CARTA D'IDENTITA'**

**N° AO1297191**

DI

**RINALDINI**  
**ROSELLA**







Cognome **DI PAOLO**  
Nome **ADRIANA DOMENICA**  
nato il **05/02/1950**  
(atto n. **4 I SA**)  
**S. SANT'ANGELO LIMOSANO (CB)**  
Cittadinanza **ITALIANA**  
Residenza **PESARO**  
Via **STR TR SALA 108**  
Stato civile **CONIUGATA**  
Professione: **\*\*\*\*\***

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI  
Statura **1,60**  
Capelli **CASTANO-SCURI**  
Occhi **VERDI**  
Segni particolari: **///**

Firma del titolare *Paolo Domenico Di Paolo*  
**PESARO** 29/03/2021

Il SINDACO  
Il FUNZIONARIO DELEGATO  
*Maria Antonia...*

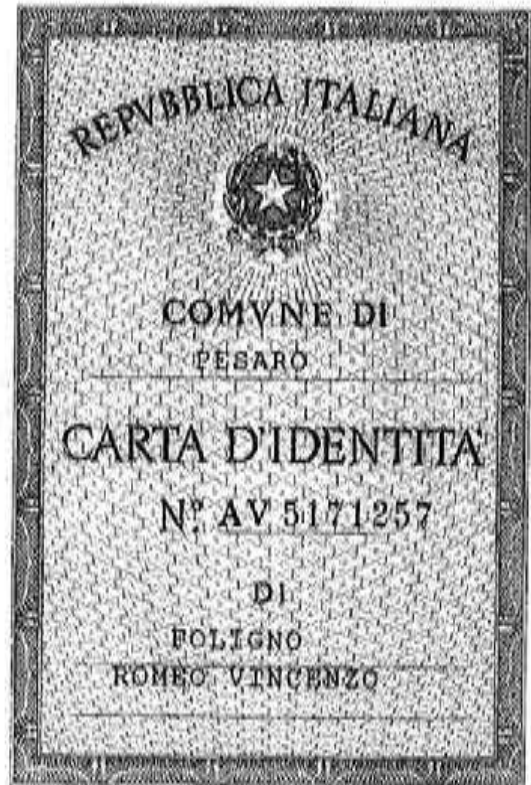


Scade il 26/08/2025

AV 5171257



112 ... DCV ...



Cognome **FOLIGNO**  
Nome **ROMEO VINCENZO**  
nato il **26/08/1948**  
(atto n. **28 P. I. S. A**)  
a **SANT'ANGELO LIMOSANO (CB)**  
Cittadinanza **ITALIANA**  
Residenza **PESARO**  
Via **STR IN SALA 108**  
Stato civile **CONIUGATO**  
Professione **\*\*\*\*\***  
**CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI**  
Statura **1,72**  
Capelli **CASTANO-SCURI**  
Occhi **VERDI**  
Segni particolari **///**



Firma del titolare *Romeo Vincenzo Foligno*  
**PESARO** **17/03/2015**

Impronta del dito  
indice sinistro

IL SINDACO  
IL FUNZIONARIO D'UFFICIO  
*Marcantonio Foligno*

**AL SINDACO**

**COMUNE DI PESARO**  
**Largo Aldo Moro n.13**  
**61100 Pesaro, PU**

**UFFICIO URBANISTICA**

---

**OGGETTO:** Richiesta Stralcio aree inserite all'interno del P.N. 6.2 Villa Ceccolini PU

La società GEO COSTRUZIONI S.R.L., in qualità di proprietario di aree ricadenti all'interno della perimetrazione del P.N. 6.2, distinte al Catasto terreni del Comune di Pesaro/Ginestreto al F. 4, Mapp. 495

**CHIEDE**

Che le area sopra descritte vengano STRALCIATE in quanto non interessato alla realizzazione della previsione urbanistica.

Distinti saluti

Pesaro li: 21/10/2010

GEO COSTRUZIONI s.r.l.  
FIRMA  






## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 20/12/2010

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PESARO ( Codice: G479C)		
	Sezione di GINESTRETO (Provincia di PESARO E URBINO)		
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 4 Particella: 495		

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTIDA				
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha arc ca		Deduz	Reddito	Agrario	
1	4	495		.	SEMIN ARBOR	00 21			Euro 0,13	Euro 0,08	FRAZIONAMENTO del 07/06/2007 n. 201872_L/2007 in atti dal 07/06/2007 (protocollo n. PS0201872)
Notifica				Partita							

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	GEO COSTRUZIONI S.R.L. con sede in PESARO		02076990419*		(1) Proprietà per 1/1	
DATI DERIVANTIDA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/03/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 3139_3/2008 in atti dal 11/04/2008 Repertorio n. 134168 Rogante: FERRI GIUSEPPE		Sede: PESARO PERMUTA		

Rilasciata da: Servizio Telematico

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/04/2011

Data: 29/04/2011 - Ora: 11:44:14  
Visura n. : TT74689 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di PESARO ( Codice: G479C)
	Sezione di GNESTRETO (Provincia di PESARO e URBINO)
Catasto Terreni	Foglio: 4 Particella: 534

### Area di enti urbani e promiscui dal 23/03/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie(m²) In area ca	Destinazione	Rischio	
1	4	534	-	ENTE URBANO	10,85			

Nota: Nell'area sono stati soppressi i seguenti immobili:  
Assessorati  
6 immobili: COMPRENDE IL FG. 4 N. 493,494,495,496,499,501,507,504,506,508

- foglio 4 particella 493 - foglio 4 particella 494 - foglio 4 particella 495 - foglio 4 particella 496 - foglio 4 particella 499 - foglio 4 particella 501 - foglio 4 particella 504 - foglio 4 particella 506 - foglio 4 particella 508

### Area di enti urbani e promiscui dal 23/03/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Parte	Qualità Classe	Superficie(m²) In area ca	Destinazione	Rischio	
1	4	534	-	ENTE URBANO	00,37				

Nota: Nell'area sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 4 particella 492

L'antestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/04/2011

Date: 29/04/2011 - Ore: 11.44.14

Segue

Visura n.: T174689 Pag: 2

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 07/06/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub. Posa.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha ac. ca.	Docim.	Reddito	Aggiunto
1	4	492	.	SEMIEN ARBOR	1	00 37	Euro 8,13	Euro 8,13
							FRAZIONAMENTO del 07/06/2007 n. 201872, E.2007 in atti del 07/06/2007 (protocollo n. P90201872)	

Nota: Nella tabellazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 4 particella 406 - foglio 4 particella 17 - foglio 4 particella 413 - foglio 4 particella 429 - foglio 4 particella 438 - foglio 4 particella 434

- foglio 4 particella 491 - foglio 4 particella 493 - foglio 4 particella 494 - foglio 4 particella 495 - foglio 4 particella 496 - foglio 4 particella 497 - foglio 4 particella 498 - foglio 4 particella 499 - foglio 4 particella 500 - foglio 4 particella 501 - foglio 4 particella 502 - foglio 4 particella 503 - foglio 4 particella 504 - foglio 4 particella 505 - foglio 4 particella 506

L'interessazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli interessati dal 31/03/2008

N.	COGNOME FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	GRU COSTRUZIONI S.R.L. con sede in PESARO	(1) Proprietà per l/7 fino al 23/05/2011
DATI DERIVANTI DA		
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/03/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 3139, L.2008 in atti del 11/04/2008 Registro n. 134168 Regione: FERRI GIUSSEPPE Sede: PESARO PENALTA	

### Situazione degli interessati dal 07/06/2007

N.	COGNOME FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	GRU COSTRUZIONI S.R.L. con sede in PESARO	(1) Proprietà per 24/26 fino al 31/03/2008
DATI DERIVANTI DA		
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/03/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 3135, L.2008 in atti del 11/04/2008 Registro n. 134167 Regione: FERRI GIUSSEPPE Sede: PESARO CONPRAVENDITA	

### Situazione degli interessati dal 30/03/2007

N.	COGNOME FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	FRANCESCO LERINA nota a PESARO il 30/07/1996	(1) Proprietà per 6/26 in regime di separazione dei beni fino al 31/03/2008
2	FRANCESCO ANDER nota a PESARO il 20/11/1948	(1) Proprietà per 6/26 in regime di separazione dei beni fino al 31/03/2008
3	FRANCESCO ANDER nota a PESARO il 15/06/1965	(1) Proprietà per 13/36 fino al 31/03/2006
4	FRANCESCO DANIELE nota a PESARO il 13/05/1948	(1) Proprietà per 13/36 bene personale fino al 31/03/2008
DATI DERIVANTI DA		
	FRAZIONAMENTO del 07/06/2007 n. 201872, E.2007 in atti del 07/06/2007 (protocollo n. P90201872)	



Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 28/09/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub. Forz.	Qualif. Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) In area	Deduz.	Reddito Domestico	Agente Euro 14,43	FRAZIONAMENTO del 28/09/2006 n. 96384 E 2006 in atti del 28/09/2006 (protocollo n. P80090354)
1	4	486	.	SEMIEN ARBOR	1 39,91		Euro 24,73	Euro 14,43	
Nota									

Nella situazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- Foglio 4 particella 98

Sono stati inoltre varcati i seguenti immobili:

- Foglio 4 particella 485

L'inscrizione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 28/09/2006

N.	FRAGORI Lorenza nata a PESARO il 10/07/1956	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE FBBLTTSRL50G479A*	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 6,76 in ragione di separazione dei beni fino al 07/06/2007
1	FRANCESCOVI Andes nato a PESARO il 29/11/1948		FRONDG48CS9G479S*	(1) Proprietà per 6,76 in ragione di separazione dei beni fino al 07/06/2007
3	FRANCESCOVI Andrea nato a PESARO il 16/06/1965		FROND88SM16G479C*	(1) Proprietà per 10,36 fino al 07/06/2007
4	FRANCESCOVI Daniele nato a PESARO il 13/05/1968		FROND168E13G479L*	(1) Proprietà per 12,36 bene personale fino al 07/06/2007

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/03/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 1518.202007 in atti del 16/04/2007 Registro n. 133149 Regione: FERRI ESTERRE  
Sub: PESARO DIVISIONE A STRALCIO

Situazione degli intestati dal 17/04/1998

N.	FRANCESCOVI Andes nato a PESARO il 28/11/1948	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE FROND88CS9G479S*	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 2,9 in ragione di comunione dei beni fino al 30/03/2007
1	FRANCESCOVI Andes nato a PESARO il 16/06/1965		FROND88SM16G479C*	(1) Proprietà per 2,9 fino al 30/03/2007
3	FRANCESCOVI Daniele nato a PESARO il 13/05/1968		FROND168E13G479L*	(1) Proprietà per 2,9 fino al 30/03/2007
4	FRANCESCOVI Marco nato a PESARO il 07/06/1980		FROND168E13G479L*	(1) Proprietà per 2,9 fino al 30/03/2007
5	SPARACCA Maria Rosa nata a TAVULLIA il 20/11/1954		SPR48R54S48E481Z*	(1) Proprietà per 9,36 fino al 30/03/2007

DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 28/09/2006 n. 96384 E 2006 in atti del 28/09/2006 (protocollo n. P80090354)

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/04/2011

Data: 29/04/2011 - Ora: 11.44.14  
Visura n.: 7174689 Pag. 4

FINE

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub. Part.	Qualità	Classe	Specie (art. 1)	Dolar	Destinazione	Boatto	
1	4	98	-	SEMINA ARBOR	1	In arca 57 78		Dominicale L. 49.248	Agrario L. 48.296	Impianto meccanografico del 09/12/1971
Numero			Partita			187				

L'interestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli interessati dal 12/07/1991:

N.	RUOGGERI Mirco nato a PESARO il 07/06/1968	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SPALANCA Maria Rosa nata a TAVITELLA il 20/11/1954	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/04/1996 n. 4279 - 2/1998 in aut. del 08/05/2000 (protocollo n. 30264) Registrazione: UR Sede: PESARO Volume: 256 n. 7 del 17/04/1998 SUOC. RUOGGERI OTTELLO	RIGARDO/0080704798* SP34BR54589C10812*	(1) Proprietà per 5/26 fino al 29/09/2006 (1) Proprietà per 8/26 fino al 29/09/2006

Situazione degli interessati dall'impianto meccanografico

N.	FRANCESCOVONI Andrea nato a PESARO il 15/08/1965	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FRANCESCOVONI Daniele nato a PESARO il 23/05/1968	FRONDIS/48238G4798* FRONDIS/48238G4798*	(1) Proprietà per 2/9 in regime di comunione dei beni fino al 28/06/2006	
2	FRANCESCOVONI Maria Rosa nata a TAVITELLA il 20/11/1954	FRONDIS/48238G4798* FRONDIS/48238G4798*	(1) Proprietà per 2/9 fino al 28/06/2006 (1) Proprietà per 2/9 fino al 28/06/2006	
4	FRANCESCOVONI Daniele nato a PESARO il 23/05/1968	FRONDIS/48238G4798* FRONDIS/48238G4798*	PROPRIETÀ PER 3/9 IN CONDIZIONE LEGALE fino al 17/04/1998	

N.	FRANCESCOVONI Daniele nato a PESARO il 23/05/1968	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FRANCESCOVONI Daniele nato a PESARO il 23/05/1968 <td>FRONDIS/48238G4798* FRONDIS/48238G4798*</td> <td>(1) Proprietà fino al 12/07/1991</td>	FRONDIS/48238G4798* FRONDIS/48238G4798*	(1) Proprietà fino al 12/07/1991	
2	FRANCESCOVONI Daniele nato a PESARO il 23/05/1968 <td>FRONDIS/48238G4798* FRONDIS/48238G4798*</td> <td>(8) Usucapione per 1/3 fino al 12/07/1991</td>	FRONDIS/48238G4798* FRONDIS/48238G4798*	(8) Usucapione per 1/3 fino al 12/07/1991	

Relasciata dal Servizio Telematico

Cognome **MUGGEO**  
 Nome **DOMENICO**  
 nato il **28/03/1952**  
 (età **184** R. I. S. A.)  
 a **LOCERA (PG)**  
 Cittadinanza **ITALIANA**  
 Residenza **PESARO**  
 Via **VIA LAGO MAGGIORE 25/A**  
 Stato civile **DI STATO LIBERO**  
 Professione **.....**

**CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI**  
 Statura **1,70**  
 Capelli **BRIZZOLATI**  
 Occhi **CASTANI**  
 Segni particolari **///**



Firma del titolare *Muggio Domenico*  
**PESARO** il **28/07/2013**

Impronta del dito  
 indice sinistro



**IL SINDACO**  
*[Signature]*  
**FUNZIONARIO DELEGATO**  
**EMMA CATERINA**



Spett.le

**Comune di Pesaro**

Assessorato Rapidità – Servizio Pianificazione Urbanistica e Nuove Opere

**Oggetto: Area U.M.I. 6.2.1 del Progetto Norma 6.2 - Villa Ceccolini – Dichiarazione ai sensi dell'art. 2.3.3.1 delle N.T.A. allegate al Piano Regolatore Generale del Comune di Pesaro**

Spettabile Assessorato,

il sottoscritto:

Francesconi Andrea, nato a Pesaro il 16/08/1965, residente in TAVUZZA GIULIO,  
via Buovo S. Marcella n. 64, C.F. FRNNDR65M16G479C;

#### PREMESSO CHE

- (i) lo scrivente è proprietario dell'area sita in Comune di Pesaro, Sezione di Gineattro, distinta nel Catasto Terreni dei predetti Comune e Sezione, al Foglio 4, mappale n. 571, avente una superficie territoriale complessiva di mq 180 situati all'interno del perimetro della U.M.I. 6.2.1, come meglio specificata nella planimetria che si allega alla presente *sub* Allegato "A", di seguito denominata l'"Area";
- (ii) ai sensi dell'art. 4.4.6.2 delle Norme Tecniche di Attuazione ("N.T.A.") allegate al Piano Regolatore Generale 2000 del Comune di Pesaro (di seguito, il "P.R.G.") relativo al Progetto Norma 6.2 – Villa Ceccolini, l'Area è inclusa nel perimetro della U.M.I. 6.2.1, la cui edificazione è attualmente oggetto di proposta progettuale di Piano Particolareggiato (di seguito, la "Proposta Progettuale"), come risultante dagli elaborati allegati alla Delibera di Giunta Comunale n. 196 del 17 novembre 2014, con la quale codesta Amministrazione comunale ha espresso, quale atto di indirizzo, parere favorevole in merito all'anzidetta Proposta Progettuale;
- (iii) l'art. 2.3.3.1 delle N.T.A. allegate al P.R.G. prevede che *"In sede d'approvazione del PA e CC è consentito lo scorporo dal perimetro d'intervento, con conseguente riduzione in percentuale della potenzialità edificatoria, di terreni assolutamente marginali e non funzionali all'attuazione del Piano. Tale scorporo non potrà superare complessivamente il 10 % della superficie territoriale d'intervento e dovrà essere sottoscritto dai proprietari interessati. Le aree scorporate potranno essere utilizzate per gli usi agricoli o a verde privato con possibilità di realizzare superfici semipermeabili o impermeabili esclusivamente per percorsi pedonali e carrabili"*;
- (iv) in considerazione del contenuto della Proposta Progettuale, nonché delle previsioni del P.R.G. relative al Progetto Norma 6.2 – Villa Ceccolini, l'Area, la cui superficie territoriale, come sopra indicata, rappresenta il 0,179% della superficie territoriale complessiva della U.M.I. 6.2.1 (pari a 100.586 mq), risulta assolutamente marginale e non funzionale

all'attuazione delle previsioni del P.R.G. e pertanto è intenzione dello Scrittore esprimere il proprio consenso allo scorporo dell'Area dal perimetro d'intervento della Proposta Progettuale

\*\*\*

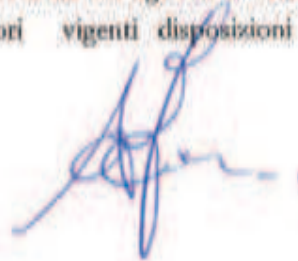
**Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente, *ut supra*, ai sensi del richiamato art. 2.3.3.1 delle N.T.A. allegate al P.R.G.,**

### **DICHIARA**

il proprio consenso affinché l'Area, come sopra descritta e come meglio individuata nella planimetria di cui all'Allegato "A", sia scorporata dal perimetro d'intervento, oggetto della Proposta Progettuale relativa all'U.M.I. 6.2.1, con la conseguente perdita della potenzialità edificatoria assegnata alla medesima Area ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Pesaro, nonché con la conseguente destinazione della stessa ad usi agricoli o verde privato, in osservanza delle previsioni del P.R.G. e delle ulteriori vigenti disposizioni comunali e sovracomunali applicabili.

Con osservanza.

Pesaro, il 01.04.2016



Allegati:

- "Allegato A" - Planimetria
- "Allegato B" - Copia fotostatica del documento d'identità dello/a scrivente

Allegato "A"



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2016

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PESARO (Codice: G479C)
<b>Catasto Terreni</b>	Sezione di GINESTRETO (Provincia di PESARO E URBINO) Foglio: 4 Particella: 571

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
		Foglio	Particella	Sub	Posiz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Destat	Reddito		Destinazione	Reddito
1	4	571	-	SEMIN ARBOR.	1	80	80	Euro 1,12	Euro 0,45	Agricolo	Euro 0,45	VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/06/2015 n. 50756.1/2015 in atti dal 15/06/2015 (protocollo n. PS0055874)
Notifica		Parròia										
Annotazioni:		(6) immobile: atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, del decreto ministeriale n. 701 del 1994										

#### INTESTATO

N.	1	FRANCESCOVI Andrea nato a PESARO il 16/06/1965	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
				FRNNDR65M16G479C*	(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi centrali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale. Validato in Anagrafe Tributaria

Cognome..... **FRANCESCO**

Nome..... **ANDREA**

Data di nascita..... **16-08-1965**

(atto n. **00008** / **1** S. **A 1965**)

Città..... **PESARO** (.....)

Cittadinanza..... **ITALIANA**

Residenza..... **TAVULLIA (PU)**

Via..... **BORGO SAN MICHELE 68**

Stato civile..... **Libero**

Professione..... **AGENTE DI COMMERCIO**

**COMMOTATI E CONTRASSEGNI SALENTI**

Statura..... **176**

Capelli..... **Brizzolati**

Occhi..... **Verdi**

Segni particolari.....                     



Firma del titolare..... *Andrea Francesco*

**TAVULLIA** / **07-01-2013**

IL SINDACO  
IMPRENTA DEL SINDACO  
INDOS. SINISTRO

*Valerio D'Amico*





REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI

TAVULLIA

PESARO E URBINO

CARTA D'IDENTITÀ

N° AU 0155342

DI

FRANCESCO ANDREA

Scadenza : 16-08-2023  
Diritti : 5,62



AU 0155342



19256 - CCM - ROMA

Spett.le

**Comune di Pesaro**

Assessorato Rapidità – Servizio Pianificazione Urbanistica e Nuove Opere

**Oggetto: Area U.M.I. 6.2.1 del Progetto Norma 6.2 - Villa Ceccolini – Dichiarazione ai sensi dell'art. 2.3.3.1 delle N.T.A. allegate al Piano Regolatore Generale del Comune di Pesaro**

Spettabile Assessorato,

i sottoscritti:

Fabbri Loretta, nata a Pesaro il 10/07/1956, residente in Borso  
via Del Governatore, 26, C.F. FBBLTT56L50G479A;

Francesconi Andes, nato a Pesaro il 29/11/1948, residente in Borso  
via Del Governatore, 26, C.F. FRNND548S29G479B;

#### PREMESSO CHE

- (i) gli scriventi sono proprietari dell'area sita in Comune di Pesaro, Sezione di Ginestreto, distinta nel Catasto Terreni dei predetti Comune e Sezione, al Foglio 4, mappale n. 569, avente una superficie territoriale complessiva di mq 298, di cui mq 50 situati all'interno del perimetro della U.M.I. 6.2.1, come meglio specificata nella planimetria che si allega alla presente *sub* Allegato "A", di seguito denominata l'"Area";
- (ii) ai sensi dell'art. 4.4.6.2 delle Norme Tecniche di Attuazione ("N.T.A.") allegate al Piano Regolatore Generale 2000 del Comune di Pesaro (di seguito, il "P.R.G.") relativo al Progetto Norma 6.2 – Villa Ceccolini, l'Area è inclusa nel perimetro della U.M.I. 6.2.1, la cui edificazione è attualmente oggetto di proposta progettuale di Piano Particolareggiato (di seguito, la "Proposta Progettuale"), come risultante dagli elaborati allegati alla Delibera di Giunta Comunale n. 196 del 17 novembre 2014, con la quale codesta Amministrazione comunale ha espresso, quale atto di indicizzo, parere favorevole in merito all'anzidetta Proposta Progettuale;
- (iii) l'art. 2.3.3.1 delle N.T.A. allegate al P.R.G. prevede che *"In sede d'approvazione dei PA e CC è consentito lo scorporo dal perimetro d'intervento, con conseguente riduzione in percentuale della potenzialità edificatoria, di terreni assolutamente marginali e non funzionali all'attuazione del Piano. Tale scorporo non potrà superare complessivamente il 10 % della superficie territoriale d'intervento e dovrà essere sottoscritto dai proprietari interessati. Le aree scorporate potranno essere utilizzate per gli usi agricoli o a verde privato con possibilità di realizzare superfici semipermeabili o impermeabili esclusivamente per percorsi pedonali e carrabili"*;

*Delle Fabbri Loretta Fabbri*

- (iv) in considerazione del contenuto della Proposta Progettuale, nonché delle previsioni del P.R.G. relative al Progetto Norma 6.2 – Villa Ceccolini, l'Area, la cui superficie territoriale, come sopra indicata, rappresenta il 0,050% della superficie territoriale complessiva della U.M.I. 6.2.1 (pari a 100.586 mq), risulta assolutamente marginale e non funzionale all'attuazione delle previsioni del P.R.G. e pertanto è intenzione degli Scriventi esprimere il proprio consenso allo scorporo dell'Area dal perimetro d'intervento della Proposta Progettuale

\*\*\*

**Tutto ciò premesso e considerato, gli scriventi, *ut supra*, ai sensi del richiamato art. 2.3.3.1 delle N.T.A. allegate al P.R.G.,**

### **DICHIARANO**

il proprio consenso affinché l'Area, come sopra descritta e come meglio individuata nella planimetria di cui all'Allegato "A", sia scorporata dal perimetro d'intervento, oggetto della Proposta Progettuale relativa all'U.M.I. 6.2.1, con la conseguente perdita della potenzialità edificatoria assegnata alla medesima Area ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Pesaro, nonché con la conseguente destinazione della stessa ad usi agricoli o verde privato, in osservanza delle previsioni del P.R.G. e delle ulteriori vigenti disposizioni comunali e sovracomunali applicabili.

Con osservanza.

Pesaro, il 02/09/2016

*Luigi Froani*  
*Luigi Froani*

Allegati:

- "Allegato A" – Planimetria
- "Allegato B" – Copia fotostatica del documento d'identità dello/a scrivente

# Allegato "A"





Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 11/03/2016 - Ora: 16.53.16 Fine

Visura n.: T249499 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 11/03/2016

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di PESARO ( Codice: G479)</b>									
		<b>Provincia di PESARO E URBINO</b>									
<b>Catasto Fabbricati</b>		<b>Sez. Urb.: G Foglio: 4 Particella: 569</b>									
<b>Unità immobiliare</b>											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	G	4	569				area arborea		298 m <sup>2</sup>		
Indirizzo: VIA LAGO MAIGLIORE SNC piano: T.											
<b>INTESTATI</b>											
N.	DATI ANAGRAFICI										
1	FABRI Lorenza nata a PESARO il 10/07/1956										
2	FRANCESCOI Andrea nato a PESARO il 20/11/1948										
<b>Unità immobiliari n. 1</b>											
Tributi erariali: Euro 0,90											
<b>DATI DERIVANTI DA</b>											
										DIRITTI E ONERI REALI	
										(1) Proprietà per 5/10	
										(1) Proprietà per 1/2	
										CODICE FISCALE	
										FB8LTT56L50G-79A*	
										FRANND54553G-479B*	

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio  
Servizi Catastrali

Data: 11/03/2016 - Ora: 16.52.02 - Fine  
Visura n.: T249002 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 11/03/2016

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PESARO ( Codice: G479C)		
<b>Catasto Terreni</b>	Sezione di GINESTRETO (Provincia di PESARO E URBINO) Foglio: 4 Particella: 569		

**Area di enti urbani e promiscui**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub. Post.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	
1	4	569	-	ENTE URBANO	82,98 In atti ca		
Nota: <b>1</b> Partita <b>1</b> Annotazioni: <b>1</b> Immobile: atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, del decreto ministeriale n. 701 del 1994							

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Cognome FABBI  
Nome LORETTA  
Part. d. 102674184  
Città 52018 K.L.S. R.  
p. 72000  
Cittadinanza ITALIANA  
Professione ESCLUSO  
Via VIA DEL COMMERCIO 11  
C.A.P. 52018  
Professione ESCLUSO  
**QUINOTARI E COOPERATIVE SAUPEPI**  
Stato ITALIA  
Cognome BIORDI  
Cognome CASTANI  
Segni particolari 1.6.1



Firma del titolare Loretta Fabbi

17002 200000  
di STRAGNO



**IL FUNZIONARIO DELEGATO**  
**Dott.ssa OMBRETTA GORI**

*(Handwritten signature)*



REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI  
FERRARO

CARTA D'IDENTITA'

N° AS 8971859

DI

FERRARO  
LONGOZZA

AS 8971859



SPEDIZIONE IN ABBONDO







Spett.le

**Comune di Pesaro**

Assessorato Rapidità – Servizio Pianificazione Urbanistica e Nuove Opere

**Oggetto: Area U.M.I. 6.2.1 del Progetto Norma 6.2 - Villa Ceccolini – Dichiarazione ai sensi dell'art. 2.3.3.1 delle N.T.A. allegate al Piano Regolatore Generale del Comune di Pesaro**

Spettabile Assessorato,

i sottoscritti:

Francesconi Daniele, nata a Pesaro il 13/05/1968, residente in Pesaro  
via Lago Madonna, 266, C.F. FRNDNL68E13G479L4

Ceccaroli Cristina, nata a Pesaro il 03/11/1969, residente in Pesaro  
via Lago Madonna, 266, C.F. CCCST69S43G479F4

#### PREMESSO CHE

- (i) gli scriventi sono proprietari dell'area sita in Comune di Pesaro, Sezione di Ginestreto, distinta nel Catasto Terreni dei predetti Comune e Sezione, al Foglio 4, mappale n. 427, avente una superficie territoriale complessiva di mq 208, di cui mq 59 situati all'interno del perimetro della U.M.I. 6.2.1, come meglio specificata nella planimetria che si allega alla presente *sub* Allegato "A", di seguito denominata l'"Area";
- (ii) ai sensi dell'art. 4.4.6.2 delle Norme Tecniche di Attuazione ("N.T.A.") allegate al Piano Regolatore Generale 2000 del Comune di Pesaro (di seguito, il "P.R.G.") relativo al Progetto Norma 6.2 – Villa Ceccolini, l'Area è inclusa nel perimetro della U.M.I. 6.2.1, la cui edificazione è attualmente oggetto di proposta progettuale di Piano Particolareggiato (di seguito, la "Proposta Progettuale"), come risultante dagli elaborati allegati alla Delibera di Giunta Comunale n. 196 del 17 novembre 2014, con la quale codesta Amministrazione comunale ha espresso, quale atto di indirizzo, parere favorevole in merito all'anzidetta Proposta Progettuale;
- (iii) l'art. 2.3.3.1 delle N.T.A. allegate al P.R.G. prevede che "In sede d'approvazione del P.A. e CC è consentito lo scorporo dal perimetro d'intervento, con conseguente riduzione in percentuale della potenzialità edificatoria, di terreni assolutamente marginali e non funzionali all'attuazione del Piano. Tale scorporo non potrà superare complessivamente il 10 % della superficie territoriale d'intervento e dovrà essere sottoscritto dai proprietari interessati. Le aree scorporate potranno essere utilizzate per gli usi agricoli o a verde privato con possibilità di realizzare superfici semipermeabili o impermeabili esclusivamente per percorsi pedonali e carrabili";

Daniele Francesconi

Ceccaroli Cristina

(iv) in considerazione del contenuto della Proposta Progettuale, nonché delle previsioni del P.R.G. relative al Progetto Norma 6.2 – Villa Ceccolini, l'Area, la cui superficie territoriale, come sopra indicata, rappresenta il 0,059% della superficie territoriale complessiva della U.M.I. 6.2.1 (pari a 100.586 mq), risulta assolutamente marginale e non funzionale all'attuazione delle previsioni del P.R.G. e pertanto è intenzione degli Scriventi esprimere il proprio consenso allo scorporo dell'Area dal perimetro d'intervento della Proposta Progettuale

\*\*\*

**Tutto ciò premesso e considerato, gli scriventi, *ut supra*, ai sensi del richiamato art. 2.3.3.1 delle N.T.A. allegate al P.R.G.,**

#### **DICHIARANO**

il proprio consenso affinché l'Area, come sopra descritta e come meglio individuata nella planimetria di cui all'Allegato "A", sia scorporata dal perimetro d'intervento, oggetto della Proposta Progettuale relativa all'U.M.I. 6.2.1, con la conseguente perdita della potenzialità edificatoria assegnata alla medesima Area ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Pesaro, nonché con la conseguente destinazione della stessa ad usi agricoli o verde privato, in osservanza delle previsioni del P.R.G. e delle ulteriori vigenti disposizioni comunali e sovracomunali applicabili.

Con osservanza.



Pesaro, il 01/06/2016



Allegati:

- "Allegato A" – Planimetria
- "Allegato B" – Copia fotostatica del documento d'identità dello/a scrivente

Allegato "A"



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 11/03/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di PESARO ( Codice: G479C)</b>				
	<b>Sezione di GINESTRETO (Provincia di PESARO E URBINO)</b>				
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 4 Particella: 427</b>				

**Area di enti urbani e promiscui**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA :
	Foglio	Particella	Sub - Pozz	Qualità Classe	Specificazioni	Distanza	
1	4	427	-	ENTE URBANO	02 08		
Notifica			Partita			1	

TIPO MAPPALE del 15/10/1997 n. 3036/1/1997 in atti dal 11/03/1997

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2011

Data: 29/04/2011 - Ora: 11.51.56

Fine

Visura n.: T181686 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PESARO ( Codice: G479)	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di PESARO E URBINO	
	Sez. Urb.: G Foglio: 4 Particella: 427	

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	G	4	427		2		C2	1	47 m <sup>2</sup>	Euro 128,65 L. 249.100	COSTITUZIONE del 20/02/1998 n. B00365. 1/1998 in atti del 20/02/1998
Indirizzo: VIA LAGO MAGGIORE SNC piano: I:											
Note: -											
Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 70/1/94) Partita: 1037402 Mod.58 2475											

**INTESTATI**

N.	INTESTATI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CECCAROLI Cristina nata a PESARO il 03/11/1969		CCCCST69S43G479F*	(1) Proprieta' per 4/10 in regime di comunione dei beni
2	FRANCESCONI Daniele nato a PESARO il 13/05/1968		FRNDNL68E13G479L*	(1) Proprieta' per 3/5 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/1998 Trascrizione n. 4339. 1/1998 in atti dal 23/10/1999 Repertorio n. 115282 Rogante: FERRI GIUSEPPE Sede: PESARO COMPRAVENDITA				

Rilasciata da: Servizio Telematico

Cognome **FRANCESCINI**  
Nome **DANIELE**  
Data di nascita **13/05/1968**  
Altezza **5** **PI** **SA**  
a **PESARO**  
Cittadinanza **ITALIANA**  
Residenza **PESARO**  
Via **VIA LAGO MAGGIORE 246**  
Stato civile **CONIUGATO**  
Professione **CONIUGATO**  
**CONIUGATI E SCOPERTO CON SALUTI**  
Statura **1,74**  
Capelli **BRIZZOLATI**  
Cresta **CASTANI**  
Segni particolari **---**



Firma del titolare *D. Daniele Francescini*  
**PESARO** il **13/09/2014**

Impronta del dito  
indice sinistro

*M. GUIDOCCI*  
**IL FUNZIONARIO DEL C.T.**  
*M. M. M.*





Scade il 13/05/2025

**AU 9072464**

2021 - 2024

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI  
PESARO

---

**CARTA D'IDENTITÀ**

**N° AU 9072464**

DI  
FRANCESCO  
DANIELE

<p>1. Cognome (DEUTAGROTTI) 2. Nome (CRISTINA) 3. Data di nascita (05/11/1989) 4. Indirizzo (PESARO PESARO) 5. Via (VIA DI FONTESECCO)</p>		<p>Il richiedente o il richiedente autorizzante è:</p>	
 <p>FIRMA DEL TITOLARE</p>		<p>6. Data di nascita (05/11/1989) 7. Indirizzo (VIA DI FONTESECCO) 8. Città (PESARO PESARO) 9. Provincia (PS)</p>	
<p>10. Data di nascita (05/11/1989) 11. Indirizzo (VIA DI FONTESECCO) 12. Città (PESARO PESARO) 13. Provincia (PS)</p>		<p>14. Data di nascita (05/11/1989) 15. Indirizzo (VIA DI FONTESECCO) 16. Città (PESARO PESARO) 17. Provincia (PS)</p>	
<p>18. Data di nascita (05/11/1989) 19. Indirizzo (VIA DI FONTESECCO) 20. Città (PESARO PESARO) 21. Provincia (PS)</p>		<p>22. Data di nascita (05/11/1989) 23. Indirizzo (VIA DI FONTESECCO) 24. Città (PESARO PESARO) 25. Provincia (PS)</p>	
<p>26. Data di nascita (05/11/1989) 27. Indirizzo (VIA DI FONTESECCO) 28. Città (PESARO PESARO) 29. Provincia (PS)</p>		<p>30. Data di nascita (05/11/1989) 31. Indirizzo (VIA DI FONTESECCO) 32. Città (PESARO PESARO) 33. Provincia (PS)</p>	

PATENTE N. PS21109401 (14/10/2018)  
VALIDA FINO AL 29/08/2028  
GUIDA CON LENTI

PATENTE N. PS21109401 (14/10/2018)  
VALIDA FINO AL 29/08/2028  
GUIDA CON LENTI

CEGPR5262690  
VIA DI FONTESECCO  
05/11/1989 - 20/10/2018 - 21/10/2018  
ES01/06/18 - 14/10/2018

PATENTE N. PS21109401 (14/10/2018)  
VALIDA FINO AL 29/08/2028  
GUIDA CON LENTI





**AL SINDACO**

**COMUNE DI PESARO**  
**Largo Aldo Moro n.13**  
**61100 Pesaro, PU**

**UFFICIO URBANISTICA**

---

**OGGETTO:** Richiesta Stralcio aree inserite all'interno del P.N. 6.2 Villa Ceccolini PU

Il Sottoscritto Panzieri Gino in qualità di proprietario di legale rappresentante della ditta G.R.A. s.r.l. con sede in Pesaro, proprietaria di area ricadente all'interno della perimetrazione del P.N. 6.2, distinta al Catasto terreni del Comune di Pesaro/Ginestreto al F.4, Mapp. 395

**CHIEDE**

che l' area sopra descritta venga STRALCIATA in quanto non interessato alla realizzazione della previsione urbanistica.

Distinti saluti

Pesaro li: **19 GEN. 2011**

**FIRMA**

*G. Panzieri*





Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/03/2016

Data: 18-03-2016 - Ora: 20.32.16 - Segue:

Visura n.: T291622 Page: 1

Dati della richiesta	Comune di PESARO ( Codice: G479)	
Catasto Fabbricati	Provincia di PESARO E URBINO Sez. Urb.: G Foglio: 4 Particella: 395 Sub.: 22	

### INTESTATO

1	G.R.A. SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in PESARO	02011875415*	(1) Proprietà per 1/1
---	---	--------------	-----------------------

### Unità immobiliare dal 06/02/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	G	4	395	22			area arborea	2	596 m²			VARIAZIONE del 06/02/2009 n. 1498.1.2009 in atti del 06/02/2009 (protocollo n. PS0021218) DIVISIONE- RISTRUTTURAZIONE

Indirizzo: VIA LAGO MAGGIORE SNC piano T.

### Situazione degli intestati dal 06/02/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI ANAGRAFICI				DIRITTI E ONERI REALI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1	G.R.A. SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in PESARO	02011875415				CODICE FISCALE 02011875415				(1) Proprietà per 1/1	

DATI DERIVANTI DA [VARIAZIONE del 06/02/2009 n. 1498.1.2009 in atti del 06/02/2009 (protocollo n. PS0021218) Registrazione: DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 02/09/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	G	4	395	22			A/B	2	11,5 vani		Euro 241,33	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/09/2004 n. 15154.0/2004 in atti del 02/09/2004 (protocollo n. PS0162558) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Indirizzo	VIA LAGO MAGGIORE n. 224 piano T-1;	
Notaifica	PS0130415/2008	Partita
Annunciations		Mod.SB

certifica del classamento proposto ai sensi del dm 78/74

Cognome	FANZINI	 <p>Tempo del titolare <i>Fanzini Gino</i>  <b>FESARO</b> D. 30/12/2009</p> <p>Espresso dal capo  <small>ufficio anagrafe</small> <i>Il SINDACO</i></p> <p><b>FUNZIONARIO DELEGATO</b>  <i>Maria Teresa...</i></p> 
Nome	GINO	
Data di nascita	20/04/1938	
Settore	12 - I - 2	
Comune di nascita	MONTICELLO IN FOLLIA (PV)	
Cittadinanza	ITALIANA	
Residenza	FESARO	
Via	VIA S. SE VITTORIO 1	
Stato civile	CONIUGATO	
Professione	XXXXXXXXXXXXXX	
CATEGORIE E CONTRIBUZIONI SALIENTI		
Statura	1,73	
Capelli	GRIGI	
Occhi	CASTANI	
Segni particolari		

<p>Scade il 30/12/2019</p> <p>AR 7040085</p> 	<p>REPUBBLICA ITALIANA</p>  <p>COMUNE DI FESARO</p> <p>CARTA D'IDENTITA' N° AR 7040085</p> <p>DI FANZINI GINO</p>
--	---

Spett.le

Comune di Pesaro

Assessorato Rapidità – Servizio Pianificazione Urbanistica e Nuove Opere

**Oggetto: Area U.M.I. 6.2.1 del Progetto Norma 6.2 - Villa Ceccolini – Dichiarazione ai sensi dell'art. 2.3.3.1 delle N.T.A. allegate al Piano Regolatore Generale del Comune di Pesaro**

Spettabile Assessorato,

il sottoscritto:

Magi Agostino, nato a Pesaro il 27/02/1957, residente in PESARO,  
via LAGO DI COYO, 15, C.F. MGAGTN57B27G479K;

#### PREMESSO CHE

- (i) lo scrivente è proprietario dell'area sita in Comune di Pesaro, Sezione di Ginestreto, distinta nel Catasto Terreni dei predetti Comune e Sezione, al Foglio 4, mappale n. 369, avente una superficie territoriale complessiva di mq 2.542, di cui mq 1.122 situati all'interno del perimetro della U.M.I. 6.2.1, come meglio specificata nella planimetria che si allega alla presente *sub* Allegato "A", di seguito denominata l'"Area";
- (ii) ai sensi dell'art. 4.4.6.2 delle Norme Tecniche di Attuazione ("N.T.A.") allegate al Piano Regolatore Generale 2000 del Comune di Pesaro (di seguito, il "P.R.G.") relativo al Progetto Norma 6.2 – Villa Ceccolini, l'Area è inclusa nel perimetro della U.M.I. 6.2.1, la cui edificazione è attualmente oggetto di proposta progettuale di Piano Particolareggiato (di seguito, la "Proposta Progettuale"), come risultante dagli elaborati allegati alla Delibera di Giunta Comunale n. 196 del 17 novembre 2014, con la quale codesta Amministrazione comunale ha espresso, quale atto di indirizzo, parere favorevole in merito all'anzidetta Proposta Progettuale;
- (iii) l'art. 2.3.3.1 delle N.T.A. allegate al P.R.G. prevede che *"In sede d'approvazione dei PA e CC è consentito lo scorporo dal perimetro d'intervento, con conseguente riduzione in percentuale della potenzialità edificatoria, di terreni assolutamente marginali e non funzionali all'attuazione del Piano. Tale scorporo non potrà superare complessivamente il 10 % della superficie territoriale d'intervento e dovrà essere sottoscritto dai proprietari interessati. Le aree scorporate potranno essere utilizzate per gli usi agricoli o a verde privato con possibilità di realizzare superfici semipermeabili o impermeabili esclusivamente per percorsi pedonali e carrabili"*;
- (iv) in considerazione del contenuto della Proposta Progettuale, nonché delle previsioni del P.R.G. relative al Progetto Norma 6.2 – Villa Ceccolini, l'Area, la cui superficie territoriale, come sopra indicata, rappresenta il 1,115% della superficie territoriale complessiva della U.M.I. 6.2.1 (pari a 100.586 mq), risulta assolutamente marginale e non funzionale





all'attuazione delle previsioni del P.R.G. e pertanto è intenzione dello Scrivente esprimere il proprio consenso allo scorporo dell'Area dal perimetro d'intervento della Proposta Progettuale

\*\*\*

Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente, *ut supra*, ai sensi del richiamato art. 2.3.3.1 delle N.T.A. allegate al P.R.G.,

#### DICHIARA

il proprio consenso affinché l'Area, come sopra descritta e come meglio individuata nella planimetria di cui all'Allegato "A", sia scorporata dal perimetro d'intervento, oggetto della Proposta Progettuale relativa all'U.M.I. 6.2.1, con la conseguente perdita della potenzialità edificatoria assegnata alla medesima Area ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Pesaro, nonché con la conseguente destinazione della stessa ad usi agricoli o verde privato, in osservanza delle previsioni del P.R.G. e delle ulteriori vigenti disposizioni comunali e sovracomunali applicabili.

Con osservanza.

Pesaro, il 04/04/2016



Allegati:

- "Allegato A" – Planimetria
- "Allegato B" – Copia fotostatica del documento d'identità dello/a scrivente

# Allegato "A"





## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2016

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PESARO ( Codice: G479) Provincia di PESARO E URBINO
<b>Catasto Fabbricati</b>	Sez. Urb.: G Foglio: 4 Particella: 369 Sub.: 1

Bene comune non censibile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zone Cens.	Miscro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rescrizio
1	G	4	369	1								VARIAZIONE del 01/10/2001 n. 3177/12001 in atti del 01/10/2001 (protocollo n. 139445) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Indirizzo: VIA LAGO MAGGIORE piano: T

Unità immobiliari n. 1      Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2016

Dati della richiesta	Comune di PESARO (Codice: G479) Provincia di PESARO E URBINO
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: G Foglio: 4 Particella: 369 Sub.: 4

Bene comune non censibile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Metro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	G	4	369	4								VARIAZIONE del 13/12/2005 n. 31649 1/2005 in atti del 13/12/2005 (protocollo n. P90124158) MODIFICHE INTERNE

Indirizzo: VIA LAGO MAGGIORE n. 2247 piano T-I.

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2016

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PESARO ( Codice: G479) Provincia di PESARO E URBINO
<b>Catasto Fabbricati</b>	Sez. Urb.: G Foglio: 4 Particella: 369 Sub.: 5

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Reddito	
1	Urbana	4	369	5	Ces.	Zona	D11				Euro 2.816,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/12/2005 n. 12838 L/2006 in atti del 13/12/2005 (protocollo n. PS0131697) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
<b>Indirizzo</b> VIA LAGO MAGGIORE n. 224/7 piano T-1; <b>Amministrazioni</b> classamento e recata non registrati sono definiti mesi dalla data di iscrizione in atti della dispensazione (DM 701/94)												

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	MAGI	Agostino nato a PESARO il 27/02/1957	MGA	GINS7BZ7G479K*	(1) Proprietà	
Unità immobiliari n. 1      Tributi erariali: Euro 0,90						

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2016

Dati della richiesta	Comune di PESARO ( Codice: G479) Provincia di PESARO E URBINO
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: G Foglio: 4 Particella: 369 Sub.: 6

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Miscro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1	G	4	369	6	2		A/3	1	7 vani	Totale: 131 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 126 m <sup>2</sup>	Euro 303,68	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA LAGO MAGGIORE n. 224/7 piano: I;										
Assessorato		Catastrato e rendita valutati (D.M. 701/95)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	MAGE	Agosto nato a PESARO il 27/02/1957	MGAGTNS78270479K*		(1) Proprietà	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2015).

 PATENTE DI GUIDA REPUBBLICA ITALIANA

1	MAGI	
2	AGOSTINO	
3	27/02/57 PESARO	(PS)
4a	01/09/2000	← MCTC-PS
4b	23/06/2005	← PS5050007J
7		
8	PESARO (PS)	
	16 LAGO DI COMO	

 **A D**





	9	10	11	12
A1	28/05/80	23/06/05		
A	28/05/80	23/06/05		
B	28/05/80	23/06/05		
C	28/05/80	23/06/05		
D	28/05/80	23/06/05		
DE				
CE				
DE				
71	PS2010353V			

AA 205708

Spett.le

**Comune di Pesaro**

Assessorato Rapidità – Servizio Pianificazione Urbanistica e Nuove Opere

**Oggetto: Area U.M.I. 6.2.1 del Progetto Norma 6.2 - Villa Ceccolini – Dichiarazione ai sensi dell'art. 2.3.3.1 delle N.T.A. allegate al Piano Regolatore Generale del Comune di Pesaro**

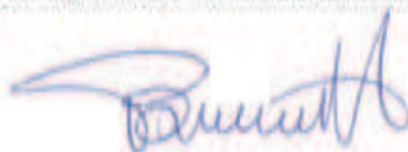
Spettabile Assessorato,

la sottoscritta:

società G.R.A. s.r.l. con sede in Pesaro, P.I. 02011870413;

#### PREMESSO CHE

- (i) la scrivente è proprietaria dell'area sita in Comune di Pesaro, Sezione di Ginestreto, distinta nel Catasto Terreni dei predetti Comune e Sezione, al Foglio 4, mappale n. 458, avente una superficie territoriale complessiva di mq 4.839, di cui mq 533 situati all'interno del perimetro della U.M.I. 6.2.1, come meglio specificata nella planimetria che si allega alla presente *sub* Allegato "A", di seguito denominata l'"Area";
- (ii) ai sensi dell'art. 4.4.6.2 delle Norme Tecniche di Attuazione ("N.T.A.") allegate al Piano Regolatore Generale 2000 del Comune di Pesaro (di seguito, il "P.R.G.") relativo al Progetto Norma 6.2 – Villa Ceccolini, l'Area è inclusa nel perimetro della U.M.I. 6.2.1, la cui edificazione è attualmente oggetto di proposta progettuale di Piano Particolareggiato (di seguito, la "Proposta Progettuale"), come risultante dagli elaborati allegati alla Delibera di Giunta Comunale n. 196 del 17 novembre 2014, con la quale codesta Amministrazione comunale ha espresso, quale atto di indirizzo, parere favorevole in merito all'anzidetta Proposta Progettuale;
- (iii) l'art. 2.3.3.1 delle N.T.A. allegate al P.R.G. prevede che *"In sede d'approvazione del PA e CC è consentito lo scorporo dal perimetro d'intervento, con conseguente riduzione in percentuale della potenzialità edificatoria, di terreni assolutamente marginali e non funzionali all'attuazione del Piano. Tale scorporo non potrà superare complessivamente il 10 % della superficie territoriale d'intervento e dovrà essere sottoscritto dai proprietari interessati. Le aree scorporate potranno essere utilizzate per gli usi agricoli o a verde privato con possibilità di realizzare superfici semipermeabili o impermeabili esclusivamente per percorsi pedonali e carrabili"*;
- (iv) in considerazione del contenuto della Proposta Progettuale, nonché delle previsioni del P.R.G. relative al Progetto Norma 6.2 – Villa Ceccolini, l'Area, la cui superficie territoriale, come sopra indicata, rappresenta il 0,530% della superficie territoriale complessiva della U.M.I. 6.2.1 (pari a 100.586 mq), risulta assolutamente marginale e non funzionale all'attuazione delle previsioni del P.R.G. e pertanto è intenzione della Scrivente esprimere il



proprio consenso allo scorporo dell'Area dal perimetro d'intervento della Proposta Progettuale

\*\*\*

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente, *ut supra*, ai sensi del richiamato art. 2.3.3.1 delle N.T.A. allegate al P.R.G.,

#### DICHIARA

il proprio consenso affinché l'Area, come sopra descritta e come meglio individuata nella planimetria di cui all'Allegato "A", sia scorporata dal perimetro d'intervento, oggetto della Proposta Progettuale relativa all'U.M.I. 6.2.1, con la conseguente perdita della potenzialità edificatoria assegnata alla medesima Area ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Pesaro, nonché con la conseguente destinazione della stessa ad usi agricoli o verde privato, in osservanza delle previsioni del P.R.G. e delle ulteriori vigenti disposizioni comunali e sovracomunali applicabili.

Con osservanza.

Pesaro, il 02/04/2016



#### Allegati:

- "Allegato A" – Planimetria
- "Allegato B" – Copia fotostatica del documento d'identità dello/a scrivente





Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio  
Servizi Catastrali

Data: 11/03/2016 - Ora: 18.04.53 Fine  
Visura n.: T275541 Pag. 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 11/03/2016

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PESARO ( Codice: G479C)		
	Sezione di GINESTRETO (Provincia di PESARO E URBINO)		
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 4 Particella: 458		

**Area di enti urbani e promiscui**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) In area	Detenz		Reddito
1	4	458		-	ENTE URBANO	48 39		Agrario	Tipo mappale del 25/09/2000 n. 4457.1/2000 in atti dal 25/09/2000 (protocollo n. 93929)

Notifica

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2016

Data: 15/03/2016 - Ora: 10.22.19 Fine  
Visura n.: T89914 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PESARO ( Codice: G479)
Catasto Fabbricati	Provincia di PESARO E URBINO Sez. Urb.: G Foglio: 4 Particella: 458 Sub.: 5

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	G	4	458	5	2		D/I				Euro 772,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/11/2007 n. 15897.1/2007 in atti dal 23/11/2007 (protocollo n. P8031.616) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo: VIA LAGO MAGGIORE SNC risso: T. Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	G.R.A. SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in PESARO	02011870413*	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio  
Servizi Catastrali

Data: 15/03/2016 - Ora: 10.22.49 Fine

Visura n.: T90259 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2016

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PESARO ( Codice: G479)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di PESARO E URBINO Sez. Urb.: G Foglio: 4 Particella: 458 Sub.: 6

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	G	4	458	6	2	D/1					Euro 3.014,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/11/2007 n. 15897.1/2007 in atti dal 23/11/2007 (protocollato n. PS0311616) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
<b>Indirizzo</b>												
VIA LAGO MAGGIORE SNC piano: T;												
<b>Annotazioni</b>												
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DEBITI E ONERI REALI
1	G.R.A. SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in PESARO	02011870413*	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 15/03/2016 - Ora: 10.21.48 Fine

Visura n.: T89549 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2016

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PESARO ( Codice: G479)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di PESARO E URBINO Sez. Urb.: G Foglio: 4 Particella: 458 Sub.: 4

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	G	4	458	4		area urbana		486 m <sup>2</sup>			Variazione del 24/02/2005 n. 5133.1/2005 in atti dal 24/02/2005 (protocollo n. PS0019952) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO

Indirizzo

VIA LAGO MAGGIORE SNC paese: T:

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PESARO con sede in PESARO ALBERTO Sede: PESARO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO	0027243045*	(3) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2016

Data: 15/03/2016 - Ora: 10.20.59 Fine

Visura n.: T89004 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di PESARO ( Codice: G479)	
Catasto Fabbricati		Provincia di PESARO E URBINO	
Bene comune non censibile		Sez. Urb.: G Foglio: 4 Particella: 458 Sub.: 1	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenze	Superficie Catastrale	Rendita
1	G	4	458	1								Variazione del 24/02/2005 n. 5123.1/2005 in am. dal 24/02/2005 (protocollo n. PS0019928) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO

Indirizzo: VIA LAGO MAGGIORE SNC snc snc: T:

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2016

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PESARO ( Codice: G479)	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di PESARO E URBINO	
<b>Unità immobiliare</b>	Sez. Urb.: G Foglio: 4 Particella: 458 Sub.: 7	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbans	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Zona	Micro Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	G	4	458	7		2	D/I				Euro 3.938,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/11/2007 n. 15897.1/2007 in atti dal 23/11/2007 (protocollo n. PS0311616) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
<b>Indirizzo Annotazioni</b>												
VIA LAGO MAGGIORE SNC piano: T; Cassamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	G.P.A. SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in PESARO		02011870413*	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 1 Tributi craciali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Spett.le  
Comune di Pesaro  
Assessorato Rapidità – Servizio Pianificazione Urbanistica e Nuove Opere

Oggetto: Area U.M.I. 6.2.1 del Progetto Norma 6.2 - Villa Ceccolini – Dichiarazione ai sensi dell'art. 2.3.3.1 delle N.T.A. allegate al Piano Regolatore Generale del Comune di Pesaro

Spettabile Assessorato,

I sottoscritti

Panzieri Alberto, nato a Pesaro il 27/07/1971, residente in Pesaro,  
via Pagnini N°6, C.F. PNZLR171L27G479F;

Panzieri Raniero, nato a Pesaro il 05/06/1966, residente in Pesaro,  
via Romita 11, C.F. PNZRN66H05G479F;

Baiocchi Anna Maria, nata a Pesaro il 24/08/1942, residente in Pesaro,  
via di Vittorio N°1, C.F. BCCNMR42M64G479M;

Panzieri Gino, nato a Montecalvo in Foglia (PU) il 20/04/1938, residente in Pesaro,  
via di Vittorio N°1, C.F. PNZGNI38D201450O;

#### PREMESSO CHE

- (i) gli scriventi sono proprietari dell'area sita in Comune di Pesaro, Sezione di Ginestreto, distinta nel Catasto Terreni dei predetti Comune e Sezione, al Foglio 4, mappale n. 439, avente una superficie territoriale complessiva di mq 1.188, di cui mq 690 situati all'interno del perimetro della U.M.I. 6.2.1, come meglio specificata nella planimetria che si allega alla presente *in* Allegato "A", di seguito denominata l'"Area";
- (ii) ai sensi dell'art. 4.4.6.2 delle Norme Tecniche di Attuazione ("N.T.A.") allegate al Piano Regolatore Generale 2000 del Comune di Pesaro (di seguito, il "P.R.G.") relativo al Progetto Norma 6.2 - Villa Ceccolini, l'Area è inclusa nel perimetro della U.M.I. 6.2.1, la cui edificazione è attualmente oggetto di proposta progettuale di Piano Particolareggiato (di seguito, la "Proposta Progettuale"), come risultante dagli elaborati allegati alla Delibera di Giunta Comunale n. 196 del 17 novembre 2014, con la quale codesta Amministrazione comunale ha espresso, quale atto di indirizzo, parere favorevole in merito all'anzidetta Proposta Progettuale;
- (iii) l'art. 2.3.3.1 delle N.T.A. allegate al P.R.G. prevede che "In sede d'approvazione del PA e CC è consentito lo scorporo dal perimetro d'intervento, con conseguente riduzione in percentuale della potenzialità edificatoria, di terreni assolutamente marginali e non funzionali all'attuazione del Piano. Tale scorporo non

potrà superare complessivamente il 10 % della superficie territoriale d'intervento e dovrà essere sottoscritta dai proprietari interessati. Le aree scorporate potranno essere utilizzate per gli usi agricoli o a verde privato con possibilità di realizzare superfici semipermeabili o impermeabili esclusivamente per percorsi pedonali e carrabili";

- (iv) in considerazione del contenuto della Proposta Progettuale, nonché delle previsioni del P.R.G. relative al Progetto Norma 6.2 – Villa Ceccolini, l'Area, la cui superficie territoriale, come sopra indicata, rappresenta il 0,686% della superficie territoriale complessiva della U.M.I. 6.2.1 (pari a 100.586 mq), risulta assolutamente marginale e non funzionale all'attuazione delle previsioni del P.R.G. e pertanto è intenzione degli Scriventi esprimere il proprio consenso allo scorporo dell'Area dal perimetro d'intervento della Proposta Progettuale

\*\*\*

Tutto ciò premesso e considerato, gli scriventi, *ut supra*, ai sensi del richiamato art. 2.3.3.1 delle N.T.A. allegate al P.R.G.,

#### DICHIARANO

il proprio consenso affinché l'Area, come sopra descritta e come meglio individuata nella planimetria di cui all'Allegato "A", sia scorporata dal perimetro d'intervento, oggetto della Proposta Progettuale relativa all'U.M.I. 6.2.1, con la conseguente perdita della potenzialità edificatoria assegnata alla medesima Area ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Pesaro, nonché con la conseguente destinazione della stessa ad usi agricoli o verde privato, in osservanza delle previsioni del P.R.G. e delle ulteriori vigenti disposizioni comunali e sovracomunali applicabili.

Con osservanza.

Pesaro, il \_\_\_\_\_

*D. P. ... G. M.*  
*Boiocchi ...*  
*... ..*  
*... ..*

Allegati

- "Allegato A" – Planimetria
- "Allegato B" – Copia fotostatica del documento d'identità dello/a scrivente



# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2009

Dati della richiesta		Comune di PESARO ( Codice: G479C)									
Catasto Terreni		Sezione di GINESTRETO (Provincia di PESARO E URBINO)									
Immobile		Foglio: 4 Particella: 439									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub. Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito	Dominicale	Agrario		
1	4	439	-	SEMINATIVO 1	11 88			Euro 7,26 L. 14.256	Euro 4,60 L. 8.910	SCRITTURA PRIVATA del 11/10/1999 n. 3877. L.1/1999 in atti dal 15/11/1999	
Notifica											
Annotazioni		SR - PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE									
INTESTATI											
N.	DATI ANAGRAFICI			DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
1	BAIIOCCHI Anna Maria nata a PESARO il 24/08/1942						BCCNMR42M04G479M*			(1) Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con PANZIERI GINO	
2	PANZIERI Alberto nato a PESARO il 27/07/1971						PNZLRIT11L27G479F*			(1) Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni	
3	PANZIERI Gino nato a MONTECALVO IN FOGLIA il 20/04/1938						PNZGNIB8D20F498O*			(1) Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con BAIIOCCHI ANNA MARIA	
4	PANZIERI Rinaldo nato a PESARO il 05/06/1965						PNZNR66H05G479F*			(1) Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni	
DATI DERIVANTI DA		ALBERTO Sede: PESARO-COMPRAYENDITA. Rectifica la trasc. n. 6984/1999									
		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/02/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 2078. 1/2008 in atti dal 07/03/2008 Repertorio n. 6822 Rogante: CIMMINO NELSON									

Rilasciata da: Servizio Telematico







Cognome: <b>BAIOCCHI</b>		
Nome: <b>ANNA MARIA</b>		
Data di nascita: <b>24/08/1942</b>		
Sesso: <b>29</b> / <b>1</b> / <b>A</b>		
Codice di nascita: <b>703480</b>		
Cittadinanza: <b>ITALIANA</b>		
Residenza: <b>PESARO</b>		
Via: <b>VIA S. GI VITTORIO 1</b>		
Città: <b>CE. TA. PARZIERI</b>		
Professione: <b>XXXXXXXXXXXXXX</b>		
CORRISPONDENTE E CORRISPONDENZE SALIZATI Durata: <b>1,69</b> Cognome: <b>CASTANI</b> Nome: <b>CASTANI</b> Reg. persone: <b>1111</b>		
Firma del titolare: <i>Baiocchi Anna Maria</i> <b>PESARO</b> <b>08/10/2007</b>		 L. UFFICIO DI ANAGNINI DIC. AN. ANAGNINI 0001
		

Validità PROROGATA ai sensi dell'art. 31 del D.L. 25/01/2008 n. 112 fino al <u>05/10/2012</u> Data <u>10/10/12</u>  di Pesaro IL SINDACO DELEGATO  Scade il <b>08/10/2012</b>	REPUBBLICA ITALIANA  COMUNE DI <b>PESARO</b> <b>CARTA D'IDENTITÀ</b> <b>N° AO1323746</b> DI <b>BAIOCCHI</b> <b>ANNA MARIA</b>
<b>AO1323746</b> 	

Cognome	FANZINI	 <p>Tempo del titolare <i>Fanzini Gino</i>  <b>FESARO</b> D. 30/12/2009</p> <p>Espresso dal capo  <small>ufficio anagrafe</small> <i>Il SINDACO</i></p> <p><b>FUNZIONARIO DELEGATO</b>  <i>Maria Antonia Alessandrini</i></p> 
Nome	GINO	
Data di nascita	20/04/1938	
Settore	12 - I - 2	
Comune di nascita	MONTICALVO IN FOLLIA (PV)	
Cittadinanza	ITALIANA	
Residenza	FESARO	
Via	VIA S. SE VITTORIO 1	
Stato civile	CONIUGATO	
Professione	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
COINVOLTI E CONTRAINTERESSATI Statura 1,73 Capelli GRIGI Occhi CASTANI Segni particolari <i>11111</i>		

Scade il 30/12/2019  <b>AR 7040085</b> 	REPUBBLICA ITALIANA  COMUNE DI FESARO  <b>CARTA D'IDENTITA'</b> <b>N° AR 7040085</b>  DI FANZINI GINO
---	---