



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



Dott. Agronomo ELISA FRAPPI  
Loc. Montecchio Vesponi n. 249/E  
52043 Castiglion Fiorentino (AR)



Fase  
**DEFINITIVO** 11.11.2016

Elaborato  
**VILLA CECCOLINI-PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DEFINITIVO** SCALA: varie

TITOLO|OPERE A VERDE: INQUADRAMENTO TERRITORIALE E PAESAGGISTICO

Autore	Progetto	Fase	Discipl.	Tipo	Elaborato	Rev.	
GGA	PN62	20	V	01	0010	01	
Rev.	Data	Descrizione	Red.	Verif.	Appr.		

Z:\6-COMMESSE\01-VILLA CECCOLINI 6.2-C-TECNICO3-PROGETTA3-ESECUTIVO\000\_UUin progress\Cartigli per tecnici esterni\Cartigli per tecnici p.in

**I NUMERI DEL PROGETTO**



SUPERFICIE TOTALE | **100.586 mq**

SUPERFICIE COMPARTO A | **92.834 mq**

SUPERFICIE COMPARTO B | **7.752 mq**

**USO DEL SUOLO**

AREE VERDI | **39.415 mq**

PARCHEGGI A RASO | **4.700 mq**

SERVIZI | **10.754 mq**

STRADE | **3.597 mq**

**MOBILITA' LENTA**

PISTE CICLABILI | **circa 1.000 ml**

PERCORSI PEDONALI | **circa 3500 ml**

**ANALISI TERRITORIALE ALLA SCALA VASTA**

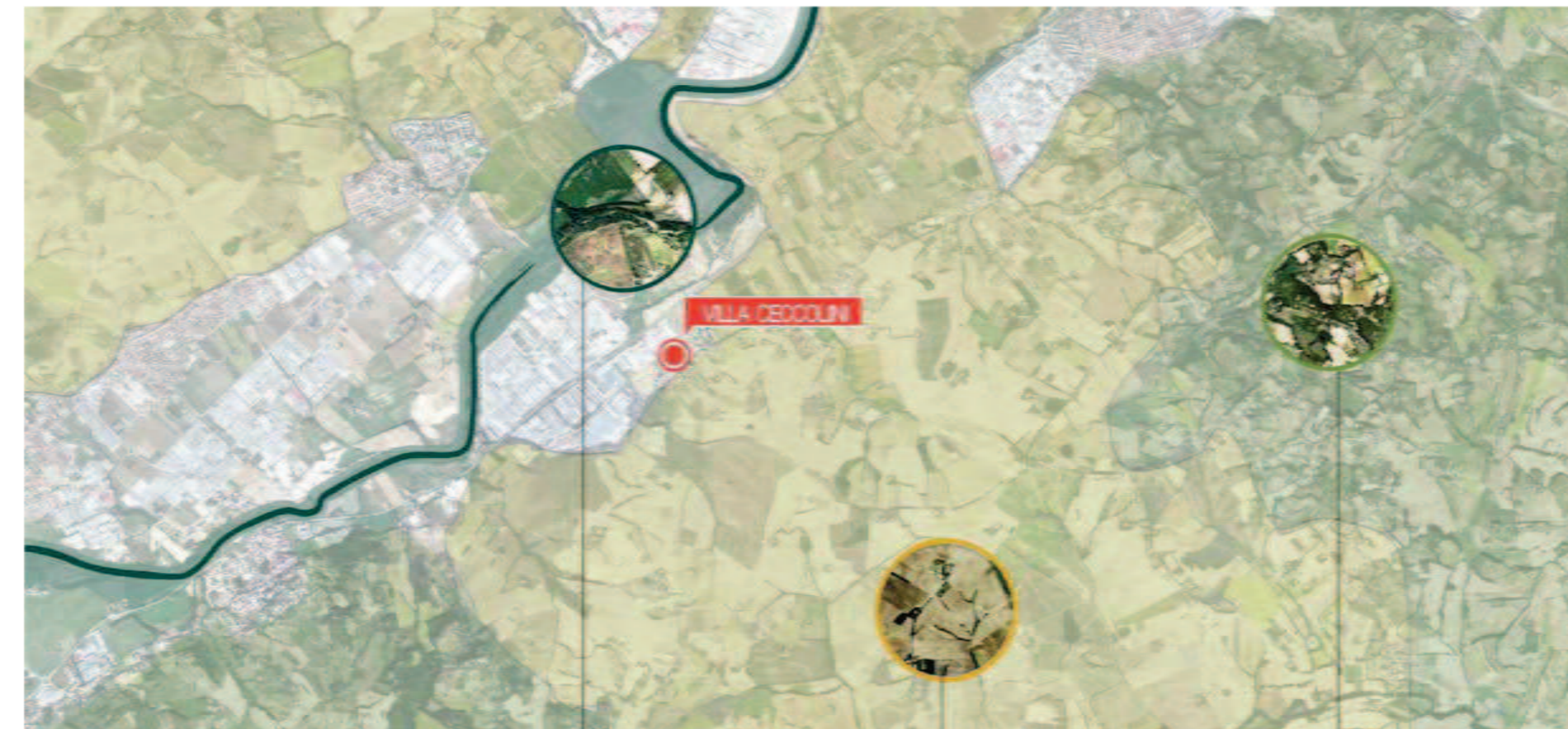


Localizzazione dell'area di intervento alla scala vasta



Localizzazione dell'area di intervento alla scala vasta rispetto ai centri urbani ed in relazione alla viabilità principale

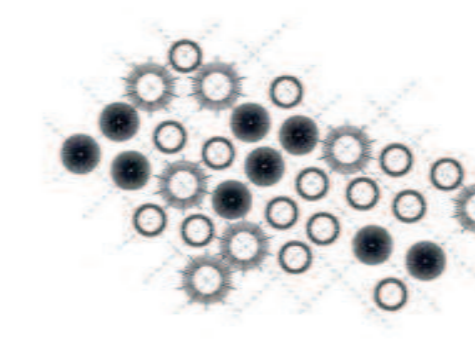
**ANALISI PAESAGGISTICA E VEGETAZIONALE**



Individuazione degli ambiti di paesaggio



IL BOSCO IGROFILO

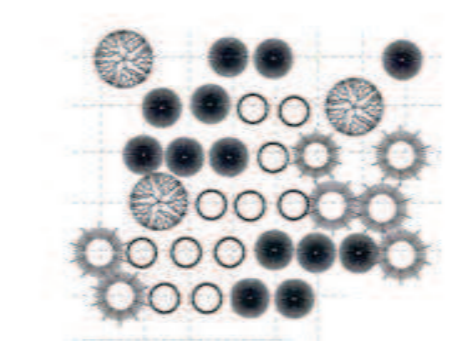


**IL BOSCO IGROFILO**  
Il bosco ripariale del Fiume Foglia formato sia da alberi che arbusti igrofilo definisce il margine tra il corso d'acqua e le coltivazioni agricole

Alberi | *Salix alba, Populus alba, Populus nigra, Populus nigra Italica, Populus tremula, Ostrya carpinifolia, Alnus glutinosa, Fraxinus excelsior, Ulmus pulchra*  
Arbusti | *Cornus sanguinea, Cornus mas, Euonymus europaeus, Salix viminalis, Salix purpurea, Viburnum opulus*



IL BOSCO MESOFILO

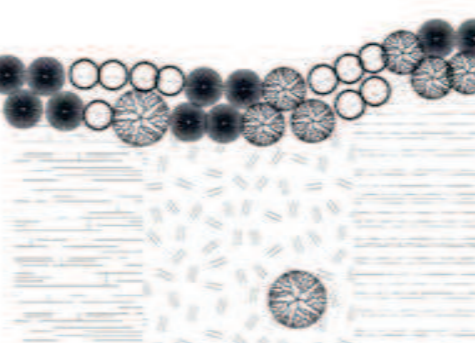


**IL BOSCO MESOFILO**  
La campagna dei versanti collinari pesaresi è adornata da ampie fasce boscate facenti riferimento all'ambiente mesofilo.

Alberi | *Acer campestre, Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Carpinus betulus, Fraxinus ornus, Fraxinus excelsior, Prunus avium, Quercus ilex, Quercus pubescens, Quercus petraea, Quercus cerris, Ulmus minor*  
Arbusti | *Corylus avellana, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Rosa canina, Phyllirea angustifolia.*



LA TRAMA AGRICOLA



**LA TRAMA AGRICOLA**  
Il paesaggio della campagna marchigiana risulta una trama discontinua di campi aperti, fasce boscate e filari di separazione, riconducibili alla vecchia alberata toso-umbro marchigiana, ormai non più riconoscibile a causa della mancata manutenzione e diverse forme di utilizzo del campo.

Alberi | *Acer campestre, Morus alba, Populus nigra, Prunus avium, Quercus pubescens, Juglans regia, Ulmus pumila.*

**ANALISI TERRITORIALE ALLA SCALA LOCALE**



Individuazione degli elementi del paesaggio naturali e antropici



Individuazione dell'area di intervento e indirizzi progettuali

La nuova lottizzazione di Social Housing a Villa Ceccolini si inserisce in un paesaggio a forte matrice agricola, in corrispondenza del corridoio del Fiume Foglia, che nel corso del tempo ha subito dei processi di industrializzazione e urbanizzazione a macchia di leopardo.

Il comparto, con una superficie complessiva di circa 10 ettari, si inserisce tra due sistemi consolidati, quello produttivo industriale e quello urbano del piccolo centro residenziale di Villa Ceccolini.

Dall'analisi paesaggistica emergono due azioni progettuali che guidano la distribuzione e la composizione del sistema del verde:

**MITIGARE**

Le azioni progettuali saranno volte a mitigare la Zona industriale di Via del Lavoro che si snoda a nord-ovest della nuova lottizzazione, soprattutto dal punto di vista visuale e percettivo, attraverso un sistema compatto di vegetazione schermante.

**INTEGRARE**

Le azioni progettuali saranno volte a integrare la nuova lottizzazione non soltanto nella matrice agricola in cui si inserisce, ma soprattutto con il piccolo centro residenziale di Villa Ceccolini che si snoda a sud.