

**Complesso immobiliare denominato "Villa Marina", sito nel Comune di Pesaro, Viale Trieste, nn. 234,296,377 e 385**



## **1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE**

### **1.1 Notizie di carattere generale**

Il compendio immobiliare denominato "Villa Marina" è costituito da diversi immobili costruiti nei primi decenni del '900; alcuni di essi, sottoposti a recenti lavori di ristrutturazione, sono attualmente utilizzati in parte come impianti sportivi ed in parte come sede decentrata delle Università di Urbino e di Ancona, mentre i restanti sono in disuso. Tutto il complesso immobiliare, sito in zona prospiciente il mare e contigua al centro storico, occupa tre distinti lotti aventi accesso dal viale Trieste, strada principale costituente il lungomare di collegamento tra il centro cittadino e la zona portuale. La viabilità della zona è ben regimentata, con adeguata disponibilità di parcheggi, che si presenta però insufficiente nella stagione balneare quando l'affluenza raggiunge il livello di picco. Il tessuto urbanistico è destinato sia ad uso residenziale di pregio (ville e piccoli condomini), che turistico (alberghi, ristoranti, strutture per la balneazione).

### **1.2 Caratteristiche del bene**

Per comodità espositiva, il compendio viene di seguito distinto in n. 3 cespiti funzionali ed indipendenti tra loro, separati da strade pubbliche e da recinzioni:

#### **Cespite A – Colonia Marina**

- A.1 - Fabbricato principale - ex Convitto ed ex Colonia.
- A.2 - Palazzina già destinata ad abitazione direttore e servizi.

#### **Cespite B – Edificio Universitario**

Palazzina sede delle Università di Urbino ed Ancona.

#### **Cespite C – Impianto Sportivo**

Palazzina utilizzata a palestra ed accessori.

### **1.3 Cespite A – Colonia Marina**

#### *1.3.1 A.1- Fabbricato principale ( ex-colonia ed ex-convitto).*

Trattasi di un palazzo storico edificato nei primi decenni del novecento (1926) e successivamente, a seguito di eventi bellici, parzialmente demolito e ricostruito intorno agli anni '50. E' costituito da più corpi di fabbrica contigui aventi stile architettonico neoclassico. La forma, a pianta articolata, è allungata da sud a nord disponendosi parallelamente alla costa. Il prospetto principale si affaccia su viale Trieste e la veduta opposta è prospiciente all'arenile. Con quest'ultimo lo scoperto annesso al fabbricato è direttamente collegato. Come detto il fabbricato è composto da vari corpi aventi sviluppo in verticale differenziato, da due a tre piani. Inoltre, nelle porzioni estreme del fabbricato vi sono dei locali seminterrati. I collegamenti verticali sono assicurati da scale a due e quattro rampe, manca l'ascensore. La distribuzione orizzontale avviene, per tutti i piani, percorrendo disimpegni e lunghi corridoi. I locali

conservano la originaria disposizione. L'atrio, al piano terra, collega due corpi di fabbrica speculari fra loro:

- quello posto a sud (già utilizzato in parte ad uffici della Gestione Commissariale Fondo Buonuscita per i lavoratori delle Poste Italiane S.p.A. ) era destinato alla ricettività dell'ex-colonia e a locali di ricreazione (teatro/sala giochi);
- quello posto a nord, anch'esso in disuso, comprende locali già adibiti per le cucine, il refettorio, la portineria e altri locali di servizio. Entrambi i corpi di fabbrica sono dotati di servizi igienici e docce. I piani superiori, primo e secondo, sono caratterizzati dalla presenza di ampie camerate quadrangolari ad uso dormitorio, anch'esse dotate di batterie di servizi igienici e docce, oltre a locali accessori. Il piano terzo è costituito da un ampio terrazzo non praticabile, accessibile tramite i corpi di scala principali. Nella parte seminterrata si trovano magazzini, officine, ex alloggio custode e centrale termica. Si elencano di seguito le principali caratteristiche costruttive e le rifiniture dell'immobile:

- struttura mista in muratura di mattoni pieni e c.a.;
- solai in latero cemento e capriate in c.a prefabbricato per il teatro e i locali cucina;
- facciate con intonaco vecchio e deteriorato, ornate da decori in cemento a riquadratura delle finestre;
- pareti interne intonacate e tinteggiate;
- scalinate con gradini in graniglia e ringhiere metalliche dotate di passamano in legno;
- tetto a copertura piana non praticabile e completamente impermeabilizzato con guaina di gomma catramata;
- pluviali in ghisa ed eternit, in cattivo stato;
- pavimentazione prevalentemente in linoleum, marmette e parte con piastrelle in grès per i piani fuori terra; marmette e battuto in cemento per il piano seminterrato;
- porte d'ingresso principale in ferro dotate di ampie vetrate;
- infissi interni in legno smaltato;
- infissi esterni in ferro, alcuni in alluminio, dotati di semplici vetri ed avvolgibili in PVC; al piano terra protetti da inferriate metalliche;

Fanno parte del complesso edilizio anche:

- Piscina (dimensioni 13 x 25 m), posta a sud del fabbricato principale, in cattivo stato di conservazione e manutenzione per il prolungato inutilizzo. Attualmente inutilizzabile per la inefficienza degli impianti e il degrado del rivestimento.
- Locali accessori a servizio della piscina, costituiti da due manufatti in muratura destinati a servizi igienici e docce.
- Locali accessori a servizio della spiaggia, posti a nord del fabbricato principale, costituiti da due manufatti a semplice elevazione. Le costruzioni, utilizzate a magazzini, spogliatoi, batterie di servizi igienici e docce, sono realizzate in muratura rivestita da intonaci fortemente danneggiati dall'umidità di risalita per effetto della capillarità.
- Area cortilizia, in gran parte recintata, utilizzata a giardini e posteggio auto.

Il fabbricato, nel complesso, si presenta in scadente stato di manutenzione presentando vistosi segni di infiltrazioni d'acqua oltre ad evidenti lesioni alle strutture portanti verticali ed orizzontali.

#### *1.3.2 A.2 - Palazzina già destinata ad abitazione direttore e servizi*

La palazzina, posizionata a nord del fabbricato principale, presenta le stesse caratteristiche strutturali e di finitura di quest'ultimo, essendo stata costruita nel medesimo periodo. Di forma rettangolare, si sviluppa su tre livelli fuori terra collegati da scala interna, manca l'ascensore.

Inutilizzata da molto tempo, precedentemente era adibita ad uso abitativo (alloggio del direttore) e ad attività di servizio della colonia/convitto (depositi, officina automobili, lavanderia, stenditoio e stireria).

Contigui alla palazzina vi sono due manufatti a semplice elevazione. Il primo, già utilizzato come centrale termica, è realizzato in muratura ordinaria; il secondo, adiacente al primo, è una serra per piante costruita con struttura metallica e vetro. Le caratteristiche costruttive sono analoghe a quelle del fabbricato principale, con le seguenti specificità:

- serrande e porte metalliche di sicurezza per i locali utilizzati a servizi, in parte deformate ed arrugginite;
- portoni ingresso in legno massello per le zone adibite ad ufficio ed abitazione, anch'essi in stato di cattiva manutenzione.

Il fabbricato, nel complesso, si presenta in scadente stato di manutenzione.

#### **1.4 Cespite B – Edificio Universitario**

L'edificio realizzato anch'esso nei primi decenni del novecento (1926), si eleva su due piani fuori terra ed è dotato di ampi spazi scoperti utilizzati come parcheggi e piazzali. Verso la fine degli anni '90 è stato totalmente ristrutturato in maniera moderna e funzionale.

Attualmente viene utilizzato come sede distaccata delle Università di Urbino ed Ancona.

Il collegamento orizzontale è assicurato da ampi corridoi, mentre quello verticale avviene tramite n. 3 scale oltre ad un ascensore con struttura in acciaio e vetro.

I locali sono adibiti per lo più ad aule, laboratori ed uffici.

Lo stato di conservazione è da ritenersi discreto in quanto, anche se viene eseguita una continua manutenzione, in sede di sopralluogo è stato rilevato, al di sopra del controsoffitto, un evidente stato di deterioramento del solaio di copertura.

Si elencano di seguito le principali caratteristiche costruttive e le rifiniture dell'immobile:

- struttura mista in muratura di mattoni pieni e c.a.;
- solai in latero c.a.;
- facciate interamente rifinite ad intonaco plastico;
- divisori interni in cartongesso;
- pareti interne intonacate e tinteggiate;
- scalinate con gradini in marmo e ringhiere metalliche dotate di passamano in legno;
- presenti controsoffitti, di particolare pregio decorativo quello dell'ingresso;
- ascensore panoramico del tipo oleodinamico con portata di n° 11 persone e peso max di 860 kg;
- pluviali in rame;
- tetto a copertura piana non praticabile;
- pavimentazione prevalentemente con piastrelle in grès del tipo lucido;
- infissi interni in legno smaltato;
- infissi esterni in alluminio preverniciato dotati di doppio vetro;

Oltre i normali impianti tecnologici sono presenti anche l'impianto antincendio e di condizionamento.

Fanno parte del complesso edilizio anche:

- Fabbricato ad uso magazzino e centrale termica, posto a confine con la spiaggia, che si eleva su un solo piano fuori terra.
- Fabbricato di esigue dimensioni già destinato a bar estivo, protetto da una tettoia.
- Corte recintata ed utilizzata a cortile, zone di passaggio e posteggio auto.

#### **1.5 Cespite C – Impianto Sportivo**

Tale compendio immobiliare, interamente adibito ad attività sportive, si sviluppa su due aree contigue, entrambe con affaccio su viale Trieste (civ. 377 e 385), separate da via Gorizia (che corre perpendicolarmente a viale Trieste).

Il complesso è composto da un fabbricato principale di forma rettangolare, edificato a metà degli anni '80, recentemente ristrutturato (2013) in maniera funzionale e moderna.

La costruzione si sviluppa su due livelli fuori terra; le facciate sono interamente intonacate. La distribuzione orizzontale avviene, per tutti i piani, percorrendo corridoi e ampie sale (palestre). La distribuzione verticale viene assicurata da una scala interna a tre rampe dotata di ascensore.

I locali sono destinati per lo più all'esercizio delle attività fisico- sportive.

Lo stato di conservazione/manutenzione è da ritenersi buono.

Si elencano di seguito le principali caratteristiche costruttive e le rifiniture dell'immobile:

- struttura mista in muratura di mattoni pieni e c.a.;
- solai in latero cemento in c.a.;
- facciate interamente rifinite ad intonaco plastico;
- pareti interne intonacate e tinteggiate;
- scalinate con gradini in graniglia e ringhiere metalliche dotate di passamano in legno;
- controsoffittatura nei principali locali;
- pluviali in rame;
- tetto a copertura piana non praticabile completamente impermeabilizzato;
- pavimentazione in piastrelle di gres e in parquet nei locali palestra;
- infissi interni in legno tamburato smaltato;
- infissi esterni in alluminio preverniciato dotati di doppio vetro;

Oltre i normali impianti tecnologici sono presenti anche l'impianto antincendio e di circolazione ed aspirazione dell'aria.

Fanno parte del complesso edilizio anche:

- n. 8 campi di beachtennis, interamente recintati con rete metallica e realizzati con fondo in resina sintetica e sabbia, in buon stato di conservazione/ manutenzione.
- manufatto a semplice elevazione in muratura, destinato a centrale termica.
- area esterna, costituita da un viale alberato interamente pavimentato e da zone di passaggio intorno agli impianti sportivi.
- un campo da pallacanestro con fondo in resina sintetica, realizzato sulla copertura della preesistente piscina scoperta, utilizzata tuttora come vasca di deposito.
- un campo da calcetto, realizzato con fondo in erba sintetica.
- un campo da calciotto, realizzato anch'esso con fondo in erba sintetica.
- due manufatti a semplice elevazione utilizzati uno come spogliatoio e l'altro come vano tecnico.

Lo stato di conservazione/manutenzione è da ritenersi buono.

Il perimetro delle due porzioni componenti il cespite è piantumato con alberi ornamentali.

### **1.6 Attuale utilizzo del bene**

Il compendio immobiliare costituente il cespite A risulta in disuso da molti anni, accentuando lo stato di degrado in cui versa.

Come anticipato al precedente capitolo 1.4, il cespite B viene utilizzato come sede distaccata delle Università di Urbino ed Ancona in virtù del contratto di locazione con l'Associazione Pesaro Studi registrato a Pesaro al n. 2756 serie 3 in data 10/06/2013 che regola la conduzione dell'immobile dal 1/04/2013 al 01/03/2019, già disdettato, ad un canone annuo pari ad € 156.000. Con successivi contratti integrativi del 18/12/2015 e 31/07/2017 è stata concessa una riduzione del canone di affitto ad € 120.000 annui per il periodo dal 01/08/2015 al 31/07/2018.

Per l'impianto sportivo, costituente il cespite C, risulta che la Società A.D.M. Srl, che aveva sottoscritto il contratto di locazione registrato a Roma al n.2548 serie 3 in data

30/01/2013, regolante la conduzione dell'immobile dal 1/01/2013 al 31/12/2018 ad un canone annuo pari ad € 68.460, è stata dichiarata fallita in data 22 marzo 2018; la Curatela provvederà al rilascio dell'immobile.

### 1.7 Identificazione catastale

Il compendio immobiliare è censito negli atti del Catasto Terreni del Comune di Pesaro come segue:

#### Cespiti A e B

foglio	mappale	qualità	classe	superficie (m <sup>2</sup> )	reddito (Euro)	
					R.D.	R.A.
20	6	Ente Urbano	---	14.460	---	---

#### Cespiti C

foglio	mappale	qualità	classe	superficie (m <sup>2</sup> )	reddito (Euro)	
					R.D.	R.A.
20	84	Ente Urbano	---	4.960	---	---
20	731	Ente Urbano	---	5.070	---	---

Risulta altresì distinto negli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Pesaro con i seguenti dati:

#### Cespiti A

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Piano	Catg	Classe	Consistenza	Superficie Catastale (mq)	R.C. (€)
20	6	1	Viale Trieste, 234	S1-T-1-2-3	B/1	3	35.923 mc	7251	25.973,77

Ditta intestata:

1. Gestione Commissariale Fondo Buonuscita per i lavoratori delle Posteitaliane S.p.a. con sede in Roma – prop. per ½
2. Istituto Postelegrafonici con sede in Roma - prop. per ½

#### Cespiti B

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Piano	Catg	Classe	Consistenza	Superficie Catastale (mq)	R.C. (€)
20	6	2	Viale Trieste, 296	T-1-2	B/1	2	16.435 mc	3.243	12.732,03
20	6	3	Viale Trieste, 296	T	C/1	1	39 mq	41	503,55

Ditta intestata:

1. Gestione Commissariale Fondo Buonuscita per i lavoratori delle Posteitaliane S.p.a. con sede in Roma – prop. per ½
2. Istituto Postelegrafonici con sede in Roma - prop. per ½

## Cespite C

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Piano	Catg	Classe	Consistenza	Superficie Catastale (mq)	R.C. (€)
20	731	2	Viale Trieste, 385	T	D/6				2.242,00
20	84	3	Viale Trieste, 377	T-1	D/6				11.316,00

Ditta intestata:

1. Gestione Commissariale Fondo Buonuscita per i lavoratori delle Posteitaliane S.p.a. con sede in Roma – prop. per ½
2. Istituto Nazionale della Previdenza Sociale con sede in Roma - prop. per ½

### 1.8 Consistenza

Tutte le superfici sono state desunte dagli atti depositati presso il Catasto Fabbricati.

### Cespite A – Fabbricato principale - ex Convitto ed ex Colonia

Piano	descrizione	Superficie lorda desunta graficamente dalle planimetrie catastali (m <sup>2</sup> )	altezza media (m)	volumetria (m <sup>3</sup> )
T	uffici e servizi	2.414,00	4,30	10.380,20
1	camerate	1.650,00	4,35	7.177,50
2	camerate	1.401,00	4,55	6.374,55
S1	locali di sgombero	1.407,00	2,35	3.306,45
T	locali accessori	101,00	2,35	237,35
	Sommano m <sup>2</sup>	6.973,00	Sommano m <sup>3</sup>	27.476,05
T	corte	5.468,00		

### Cespite A – Palazzina già destinata ad abitazione direttore e servizi

Piano	Destinazione d'uso locali (m <sup>2</sup> )	Superficie lorda desunta graficamente dalle planimetrie catastali (m <sup>2</sup> )	Coefficienti di ragguglio secondo usi locali	Superficie lorda raggugliata (m <sup>2</sup> )
T	locali di sgombero - lavanderia	198,00	0,50	99,00
T	serra	24,00	0,25	6,00
1	abitazione direttore	175,00	1,00	175,00
2	magazzino	175,00	1,00	175,00
3	terrazzo non praticabile	186,00	0,05	9,30
T	corte del fabbricato	859,00	0,05	42,95
			Sommano m <sup>2</sup>	507,25
			in c.t. m <sup>2</sup>	507,00

La cubatura complessiva è pari a m<sup>3</sup> 2.272,40.

## Cespite B – Edificio Universitario

Piano	descrizione	Superficie lorda desunta graficamente dalle planimetrie catastali (m <sup>2</sup> )	Coefficienti di ragguglio secondo il D.P.R. 138/98 e/o usi locali	Superficie lorda raggugliata (m <sup>2</sup> )
T	uffici - aule	1.492,00	1,00	1.492,00
T	portico	24,00	0,10	2,40
1	uffici - aule	1.459,00	1,00	1.459,00
T	locali accessori	185,00	0,25	46,25
T	corte	2.553,00	0,10	255,30
Sommano m <sup>2</sup>				3.254,95
in c.t. m <sup>2</sup>				3.255,00

## Cespite C – Impianto Sportivo

Piano	descrizione	Superficie lorda desunta graficamente dalle planimetrie catastali (m <sup>2</sup> )	Coefficienti di ragguglio secondo il D.P.R. 138/98	Superficie lorda raggugliata (m <sup>2</sup> )
T	palestra	471,56	1,00	471,56
T	loc. di servizio	29,24	0,25	7,31
1	palestra	378,63	1,00	378,63
T	campi beach tennis	1.480,00	0,20	296,00
T	corte	2.979,20	0,05	148,96
T	spogliatoio	32,00	1,00	32,00
T	locale tecnico	21,50	0,25	5,38
T	campi gioco	3.070,00	0,20	614,00
T	corte	1.363,50	0,05	68,18
Sommano m <sup>2</sup>				2.022,01
in c.t. m <sup>2</sup>				2.022,00

## 2 DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE

### 2.1 Descrizione urbanistica

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Pesaro in data 6/11/2017, le particelle catastali su cui insiste il complesso immobiliare oggetto di valutazione hanno la seguente destinazione urbanistica:

- il mappale 6/parte (porzione comprendente il fabbricato A.2 del cespite A) ricade all'interno della Zona Omogenea (B) - Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle Zone (A) del Sub Sistema L2 (luoghi centrali a scala urbana), con un indice di edificabilità riferito alla Zona B4.27;
- la restante parte del mappale 6 e i mappali 84 e 731 ricadono all'interno di un'area soggetta a Piano Attuativo (PA) in località Viale Trieste - denominata ex Colonia Villa Marina, contraddistinto dal vigente P.R.G. con il n. PA 0361 e disciplinato dall'art. 2.2.1.13 delle N.T.A., con specifiche destinazioni:

- parte del mappale 6 (porzione comprendente il cespite B) con destinazione d'uso a Su (servizi e attrezzature di uso pubblico: servizi universitari), soggetto a interventi di ristrutturazione, demolizione con ricostruzione con gli indici corrispondenti alle quantità esistenti - Zona B3.0;



- parte del mappale 6 (porzione comprendente il fabbricato A.1 del cespite A) soggetto a interventi di ristrutturazione, demolizione con ricostruzione con gli indici corrispondenti alle quantità esistenti -Zona B3.0;

- i mappali 84/parte e 731/parte (cespite C) con destinazione d'uso a Ps (aree pubbliche o private di uso pubblico pavimentate: campi sportivi), con un progetto del suolo a prato, e un progetto del suolo a spazi aperti attrezzati limitatamente a parte del mappale 731;

- il mappale 84/parte con destinazione d'uso a Pz (aree pubbliche o private di uso pubblico pavimentate: piazze e aree pedonali), con un progetto del suolo ad area pavimentata;

- il mappale 84/parte con destinazione d'uso a Ss (servizi e attrezzature di uso pubblico: servizi sportivi coperti), soggetto a interventi di ristrutturazione, demolizione con ricostruzione con gli indici corrispondenti alle quantità esistenti - Zona B3.0.

L'art. 4.2.4.5 disciplina il Sub-sistema L2: luoghi centrali a scala urbana come di seguito riportato testualmente:

*1. Il sub-sistema comprende le aree di maggiore concentrazione di funzioni commerciali, direzionali e di servizio per la città.*

*2. Il sub-sistema è caratterizzato per almeno il 70 % della Sn dalle destinazioni d'uso principali:*

*- "Attività terziarie" (T) limitatamente a:*

*Tc - esercizi di vicinato, medie strutture (fatte salve, in ogni caso, le previsioni contenute nel P.T.C.), strutture commerciali per la vendita all'ingrosso, strutture per mostre o esposizioni, laboratori artigianali di produzione e di servizio compatibili con il tessuto urbano, pubblici esercizi, sale da ballo, palestre, sale giochi, circoli privati e attività similari;*

*Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere, ostelli, pubblici esercizi e sale da ballo;*

*Tu - uffici privati, studi professionali, studi medici e odontoiatrici, ambulatori, poliambulatori, banche e agenzie bancarie.*

*- "Servizi e attrezzature" (S) con esclusione di:*

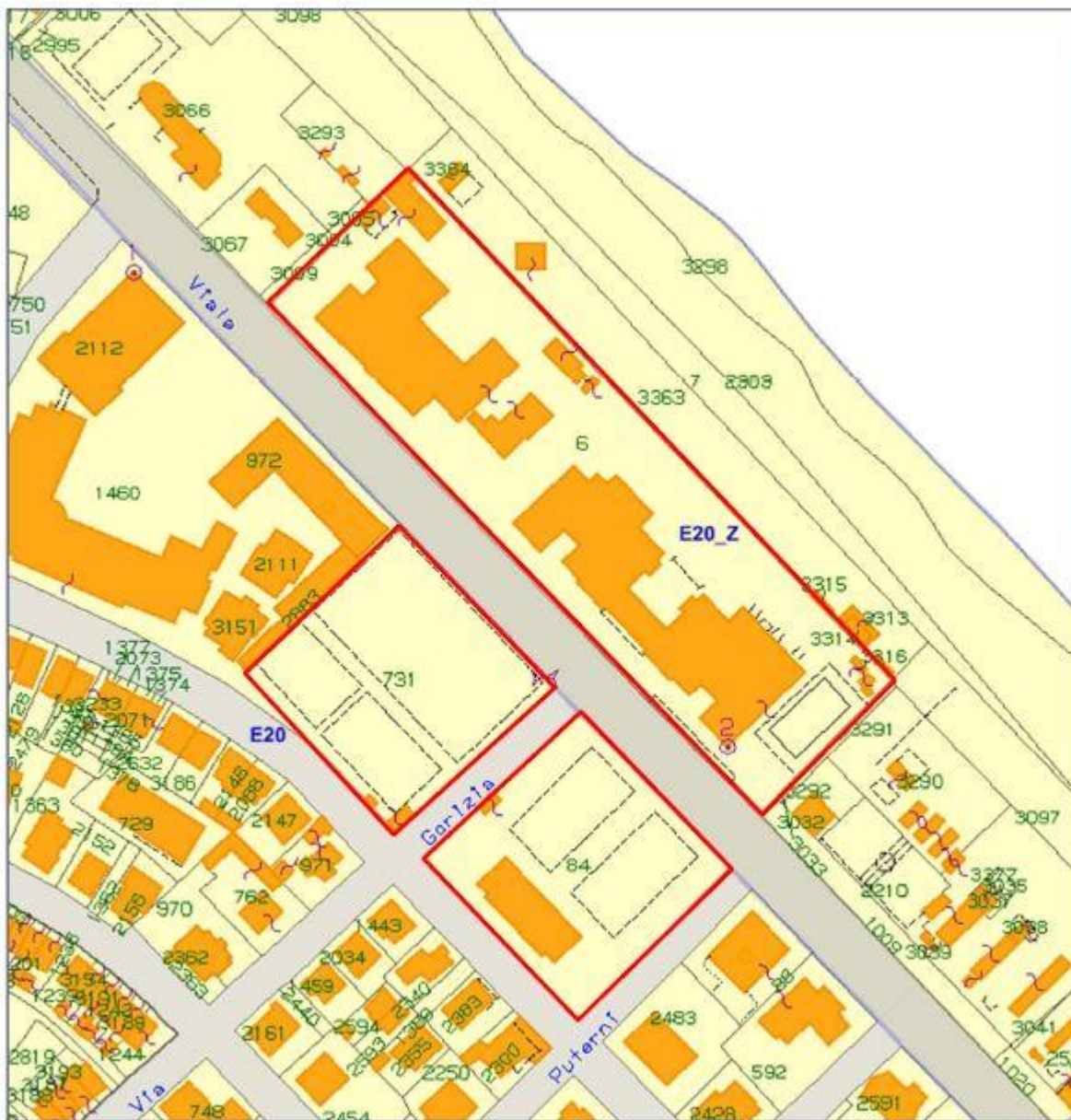
*Sc - servizi cimiteriali; Sh - ospedali.*

*Con esclusione delle aree poste tra Santa Maria delle Fabbrecce e la Campanara in località Torraccia, sono ammesse le "Residenze" (R) purché localizzate ai piani superiori degli edifici.*

*Sono altresì consentiti "Spazi scoperti" (P, V) e "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M).*

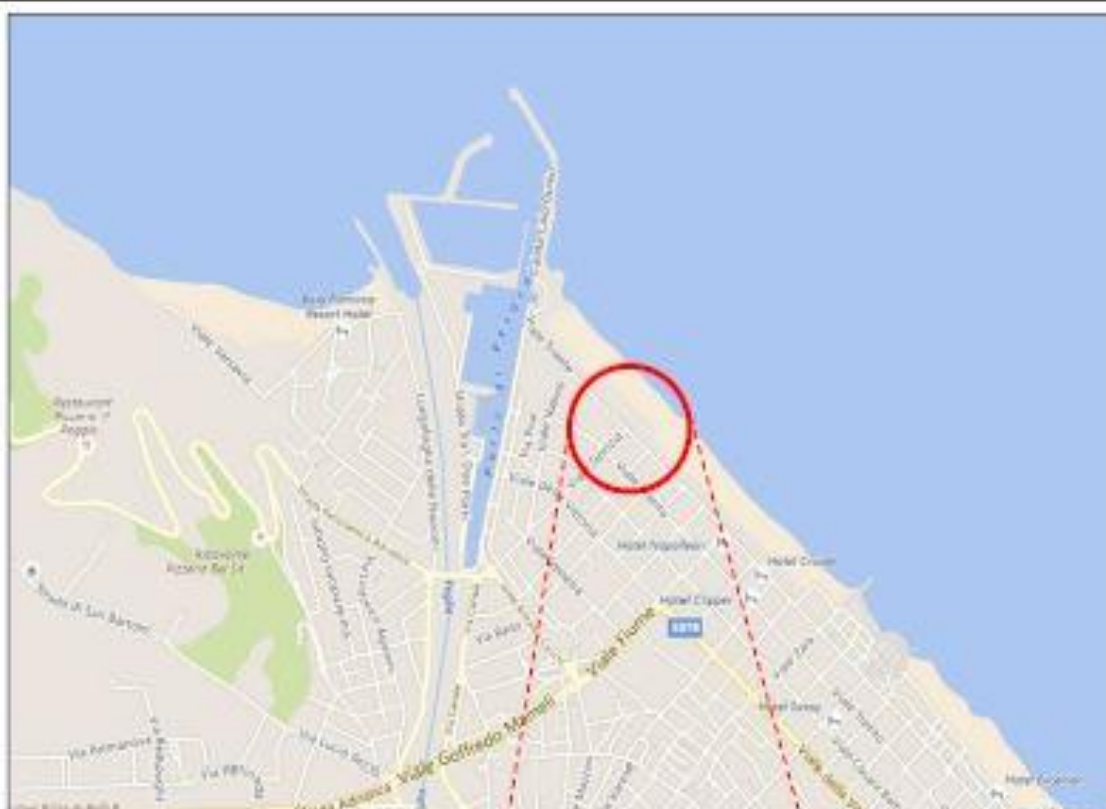
## **2.2 Pesi e vincoli giuridici**

L'immobile non risulta gravato da alcun peso e vincolo come risulta da ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pesaro.



Comune di Pesaro  
 Foglio 20  
 Mappali 6 - 84 - 731

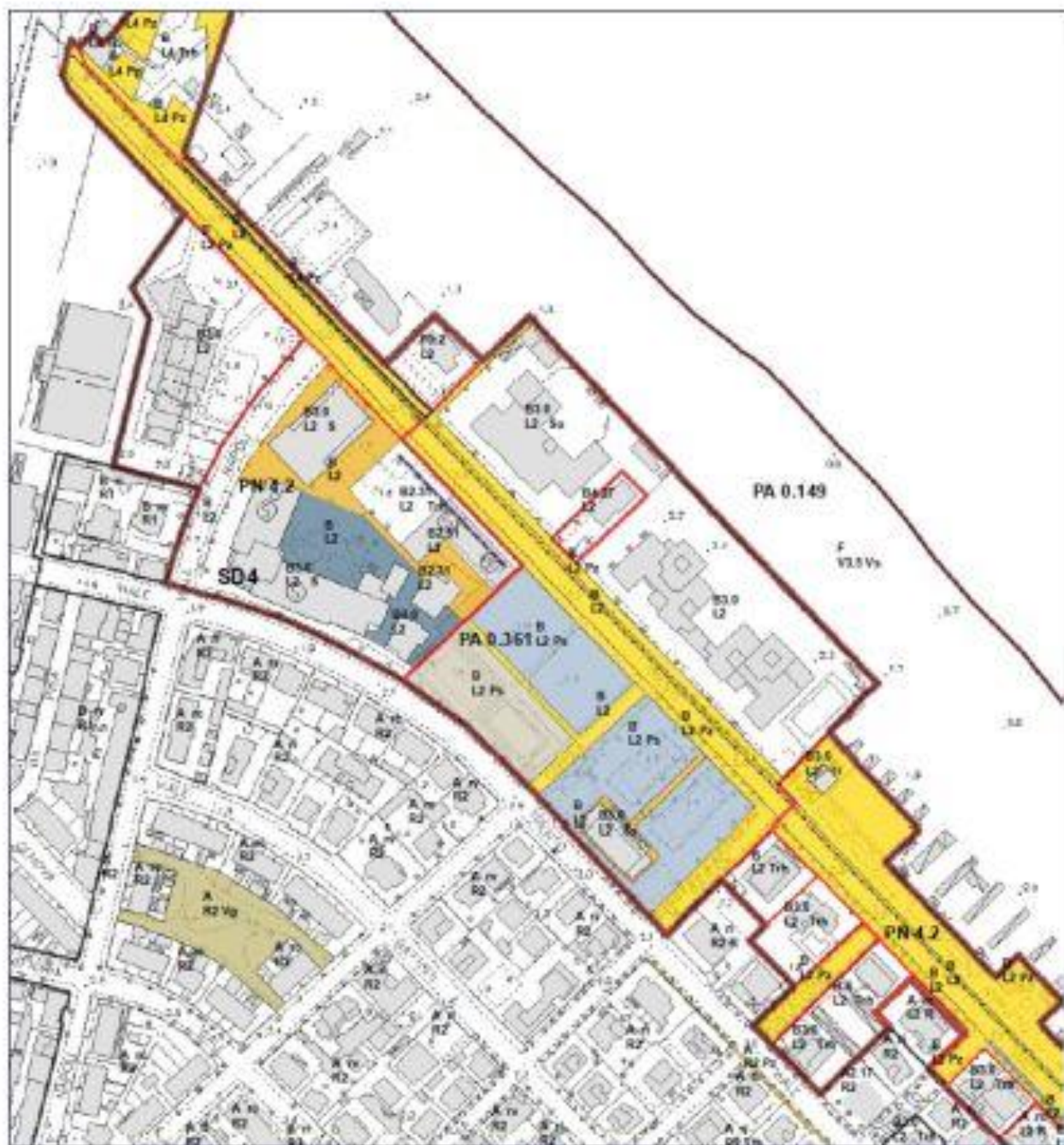
INQUADRAMENTO CATASTALE	
ALLEGATO N° 1	scala
	data Dicembre 2017



INQUADRAMENTO TOPONOMASTICO

ALLEGATO  
N° 2

Scala  
data Dicembre 2017



INQUADRAMENTO URBANISTICO

ALLEGATO  
N° 3/A

Scala

data Dicembre 2017



PG. n. 112885

Pesaro 06 Novembre 2017

C220-17.doc

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**  
(art. 30 - D.P.R. n. 380 del 6 Giugno 2001 "T.U. in materia edilizia")

**IL RESPONSABILE P.O. URBANISTICA**

Vista la domanda acquisita in data 02/11/2017 stesso protocollo, inoltrata dalla AGENZIA DELLE ENTRATE (Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino), relativamente ai terreni siti in Pesaro, località Viale Trieste - Ex Colonia Villa Marina, Comune Censuario di Pesaro, F. 20, mappali 6, 84, 731 così come risultano evidenziati nell'estratto di mappa allegato alla domanda;

"Richiamato il provvedimento dirigenziale del 05.10.2017, prot. n. 101658, di delega al sottoscritto, titolare di Posizione Organizzativa "Urbanistica", della competenza ad adottare il presente atto, come consentito dall'art. 4, comma 3, del vigente Regolamento Comunale di Organizzazione"

**CERTIFICA**

In data 15/12/2003, con delibera di Consiglio Provinciale n. 135, è stato approvato in via definitiva il Piano Regolatore Generale (PRG), pubblicato nel B.U.R. n. 122 del 30/12/2003 e successive varianti alle NTA del PRG, approvate in via definitiva con delibere di C.C. n. 88 e n. 89 del 27/07/2010 e delibera di C.C. n. 69 del 20.07.2016, relativa alla approvazione della variante alle NTA, che definiscono i mappali di cui in premessa come segue:

Il mappale 6/parte ricade all'interno della Zona Omogenea (B) - Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle Zone (A) del Sub Sistema L2 (luoghi centrali a scala urbana), con un indice di edificabilità riferito alla Zona B4.27, di cui alle NTA del PRG.

La restante parte del mappale 6 e i mappali 84, 731 ricadono all'interno di un'area soggetta a Piano Attuativo (PA), in località Viale Trieste - denominata ex Colonia Villa Marina, contraddistinto dal vigente PRG con il n. PA 0361 e disciplinato dall'art. 2.2.1.13 delle NTA, con specifiche destinazioni:

Parte del mappale 6/parte ricade all'interno della Zona Omogenea (B) - Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle Zone (A) del Sub Sistema L2 (luoghi centrali a scala urbana) con destinazione d'uso a Su (servizi e attrezzature di uso pubblico; servizi universitari), soggette a interventi di ristrutturazione, demolizione con ricostruzione con gli indici corrispondenti alle quantità esistenti - Zona B3.0, di cui alle NTA del PRG.

Parte del mappale 6/parte ricade all'interno della Zona Omogenea (B) - Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle Zone (A) del Sub Sistema L2 (luoghi centrali a scala urbana) soggette a interventi di ristrutturazione, demolizione con ricostruzione con gli indici corrispondenti alle quantità esistenti - Zona B3.0, di cui alle NTA del PRG.

I mappali 84/parte, 731/parte ricadono all'interno della Zona Omogenea (B) - Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle Zone (A) del Sub Sistema L2 (luoghi centrali a scala urbana) con destinazione d'uso a Ps (aree pubbliche o private di suolo pubblico pavimentate: campi sportivi), con un progetto del suolo a prato, e un progetto del suolo a spazi aperti attrezzati limitatamente a parte del mappale 731/parte, di cui alle NTA del PRG.

%

Segreteria Pianificazione Urbanistica  
Largo Aldo Moro 12 - 61121 Pesaro  
tel. 0721.387.426 - fax: 0721.387.470  
email: [urbanistica@comune.pesaro.ps.it](mailto:urbanistica@comune.pesaro.ps.it)

COMUNE DI PESARO  
C.F. 00272430414  
centralino 0721.387.111  
PEC: [comune.pesaro@comarche.it](mailto:comune.pesaro@comarche.it)

Segreteria Nuove Opere  
Piazza del Popolo 1 - 61121 Pesaro  
tel. 0721.387.399/561 - fax: 0721.387.337  
email: [opere.pubbliche@comune.pesaro.ps.it](mailto:opere.pubbliche@comune.pesaro.ps.it)

**INQUADRAMENTO URBANISTICO**

**ALLEGATO**  
**N° 3/B**

Scala

data Dicembre 2017

I mappali 84/parte, 731/parte ricadono all'interno della Zona Omogenea (B) – Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle Zone (A) del Sub Sistema L2 (luoghi centrali a scala urbana) con un progetto del suolo ad area pavimentata limitatamente al mappale 731/parte e un progetto del suolo ad area pavimentata alberata limitatamente al mappale 84/parte, di cui alle NTA del PRG.

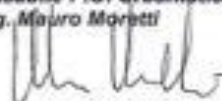
Il mappale 84/parte ricade all'interno della Zona Omogenea (B) – Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle Zone (A) del Sub Sistema L2 (luoghi centrali a scala urbana) con destinazione d'uso a Pz (aree pubbliche o private di uso pubblico pavimentate: piazze e aree pedonali) con un progetto del suolo ad area pavimentata, di cui alle NTA del PRG.

Il mappale 84/parte ricade all'interno della Zona Omogenea (B) – Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle Zone (A) del Sub Sistema L2 (luoghi centrali a scala urbana) con destinazione d'uso a Se (servizi e attrezzature di uso pubblico: servizi sportivi coperti), soggette a interventi di ristrutturazione, demolizione con ricostruzione con gli indici corrispondenti alle quantità esistenti – Zona B3.0, di cui alle NTA del PRG.

Il mappale 6 ricade all'interno di una Zona di Protezione Speciale (ZPS), ai sensi del D.G.R. n. 1701 del 01.08.2000.

I mappali ricadono in un'area con vulnerabilità idrogeologica alta e in un'area con amplificazione sismica alta; il mappale 6/parte ricade all'interno di un'area soggetta alle previsioni del codice della navigazione (art. 56), di cui al Titolo 3.1 delle NTA del PRG.

Il Responsabile P.O. Urbanistica  
Ing. Mauro Moretti



SENTE DA BOLLO, ai sensi degli artt. 16 e 22 della Tabella, allegato B annesso al DPR n. 642/1972.

ESENTE DA DIRITTI DI SEGRETERIA, ai sensi dell'art. 7 – Norme Speciali della Tabella D allegata alla Legge n. 604/1962.

2

INQUADRAMENTO URBANISTICO	
ALLEGATO N° 3/B	Scala
	data Dicembre 2017



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO  
N° 4



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO  
N° 4





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO  
N° 4



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO  
N° 4