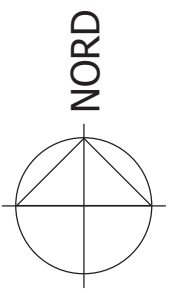


COMUNE DI PESARO  
VIA GIOLITTI  
PROGRAMMA OPERATIVO PER LA  
RIQUALIFICAZIONE URBANA  
-EX UMI 8.7.2. - VECCHIA COOP-

Tavola A03 - progetto



**EX UMI 8.7.2 - VECCHIA COOP**  
**ZONIZZAZIONE**  
**SC 1:500**

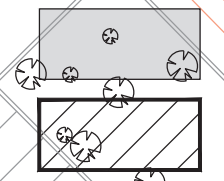


AREA ESTERNA AL PORU DA CEDERE AL COMUNE PER REALIZZARE IL COLLEGAMENTO VIARIO

AREA PRIVATA ASSEGNATA AL PROPRIETARIO DELLA AUTORIMESSA DEMOLITA PER REALIZZAZIONE STRADA

AUTORIMESSA PRIVATA IN SOSTITUZIONE DI QUELLA DEMOLITA PER LA REALIZZAZIONE STRADA SUP. ACCESSORIA

- URBANIZZAZIONE ESTERNA - ROTATORIA
  - AREA DI INTERVENTO - Mq 7922 reali di cui:
    - propr. coop. mq 7375
    - propr. comune di pesaro mq 323
    - propr. marchionni mq 179
    - propr. tinti mq 45
  - SUPERFICIE FONDIARIA - Mq 3812
  - Pz - PIAZZE/PERCORSI/VERDE - Mq 725
  - Pz - PISTA CICLOPEDONALE - Mq 306
  - Vg - VERDE - Mq 625
  - Pp - PARCHEGGI A RASO - Mq 1969
  - ACCESSI CARRABILI - indicativi
- Pz TOT - Mq 1031

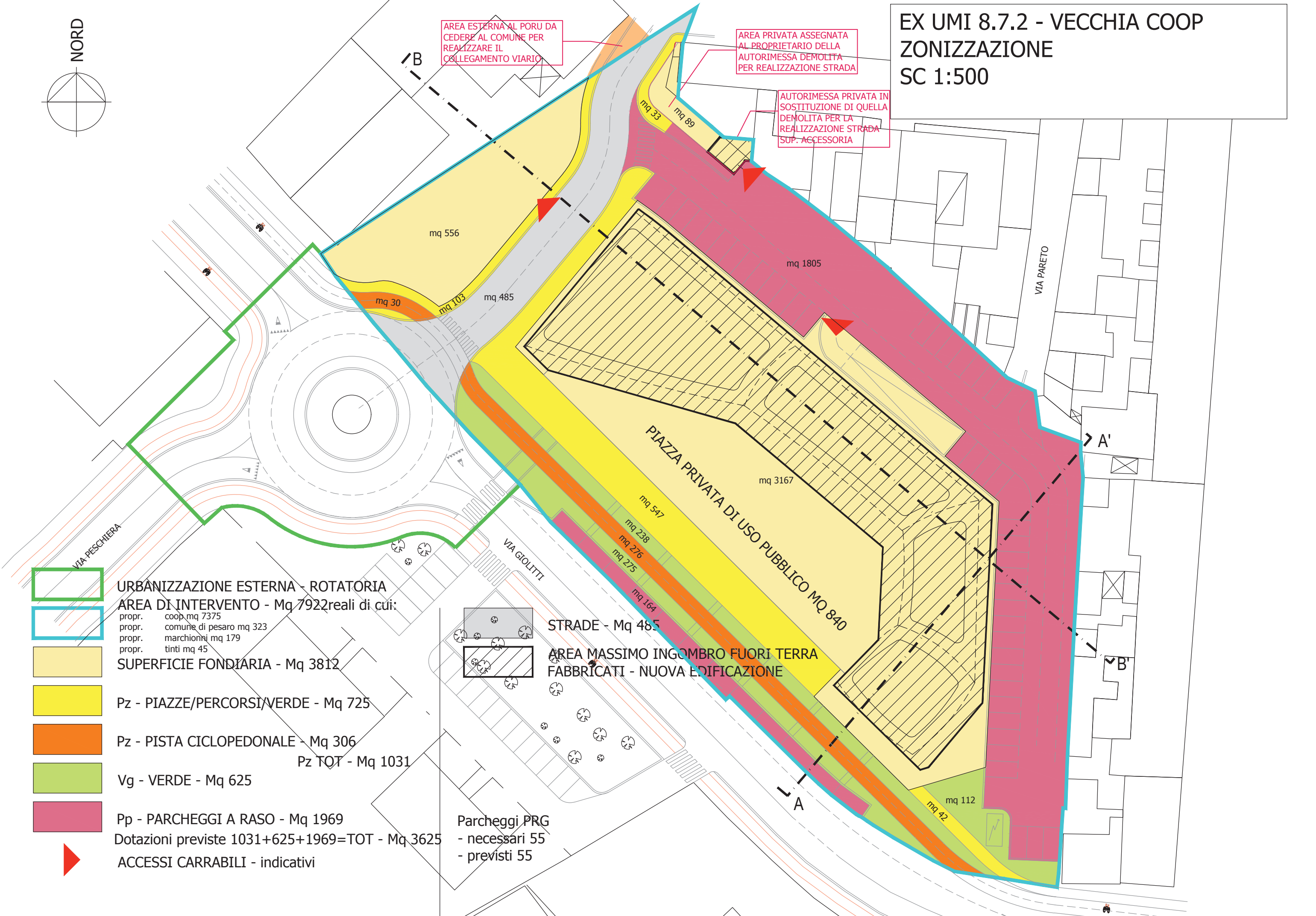


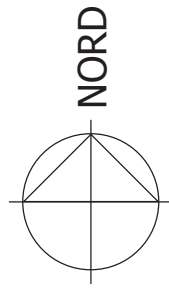
Parcheggi PRG  
 - necessari 55  
 - previsti 55

STRADE - Mq 485

AREA MASSIMO INGOMBRO FUORI TERRA FABBRICATI - NUOVA EDIFICAZIONE

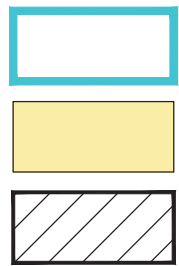
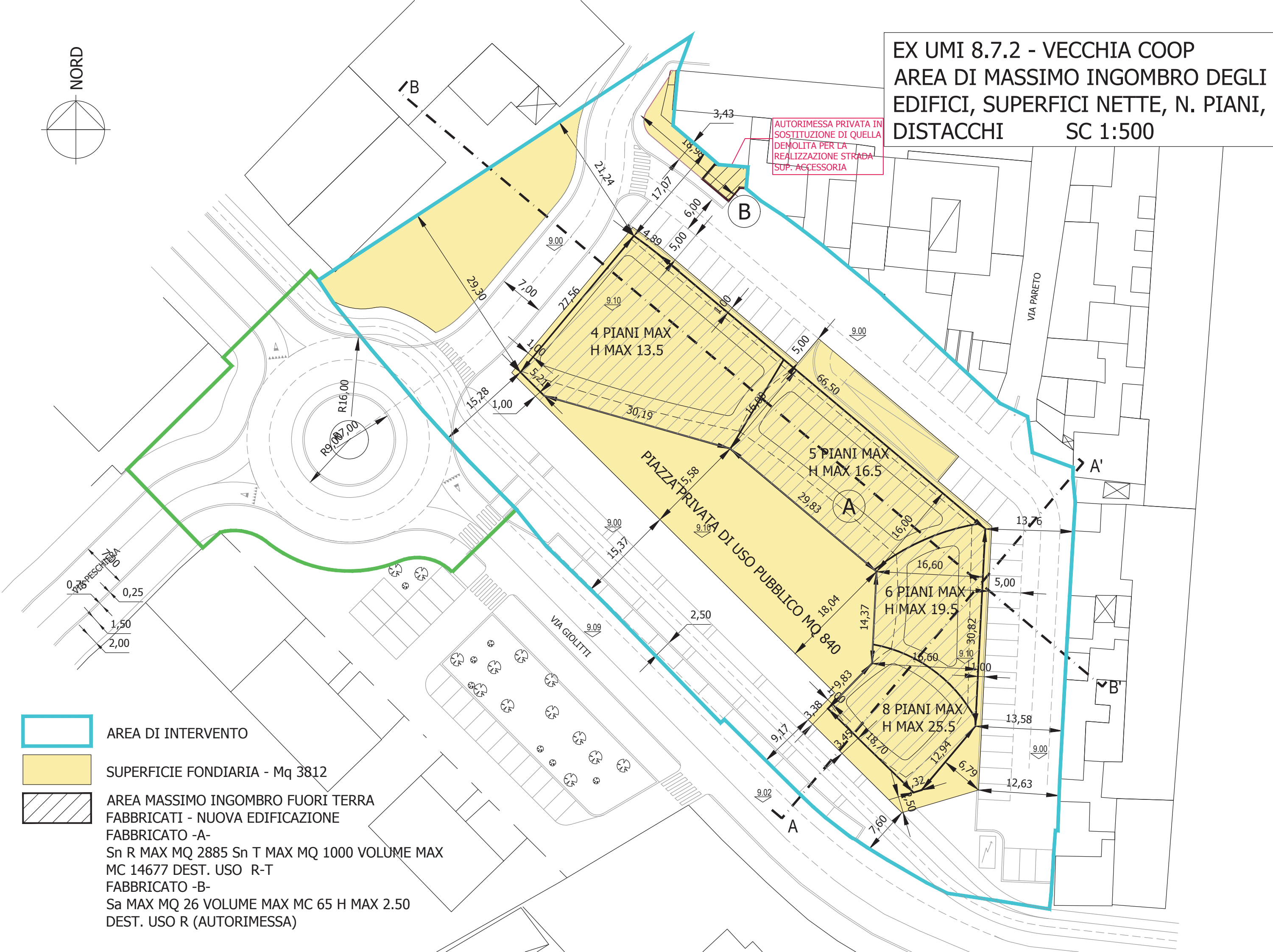
PIAZZA PRIVATA DI USO PUBBLICO Mq 840





EX UMI 8.7.2 - VECCHIA COOP  
AREA DI MASSIMO INGOMBRO DEGLI  
EDIFICI, SUPERFICI NETTE, N. PIANI,  
DISTACCHI SC 1:500

AUTORIMESSA PRIVATA IN  
SOSTITUZIONE DI QUELLA  
DEMOLITA PER LA  
REALIZZAZIONE STRADA  
SUP. ACCESSORIA



AREA DI INTERVENTO

SUPERFICIE FONDIARIA - Mq 3812

AREA MASSIMO INGOMBRO FUORI TERRA  
FABBRICATI - NUOVA EDIFICAZIONE

FABBRICATO -A-

Sn R MAX MQ 2885 Sn T MAX MQ 1000 VOLUME MAX

MC 14677 DEST. USO R-T

FABBRICATO -B-

Sa MAX MQ 26 VOLUME MAX MC 65 H MAX 2.50

DEST. USO R (AUTORIMESSA)

4 PIANI MAX  
H MAX 13.5

5 PIANI MAX  
H MAX 16.5

6 PIANI MAX  
H MAX 19.5

8 PIANI MAX  
H MAX 25.5

PIAZZA PRIVATA DI USO PUBBLICO MQ 840

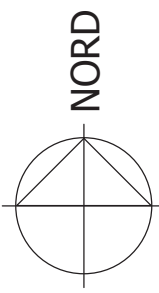
0,75  
0,25  
1,50  
2,00

R16,00  
R9,00  
R7,00

VIA GIOLITTI

VIA PARETO

**EX UMI 8.7.2 - VECCHIA COOP**  
**USO DEL SUOLO**  
**SC 1:500**












AREA PRIVATA ASSEGNATA  
 AL PROPRIETARIO DELLA  
 AUTORIMESSA DEMOLITA  
 PER REALIZZAZIONE STRADA

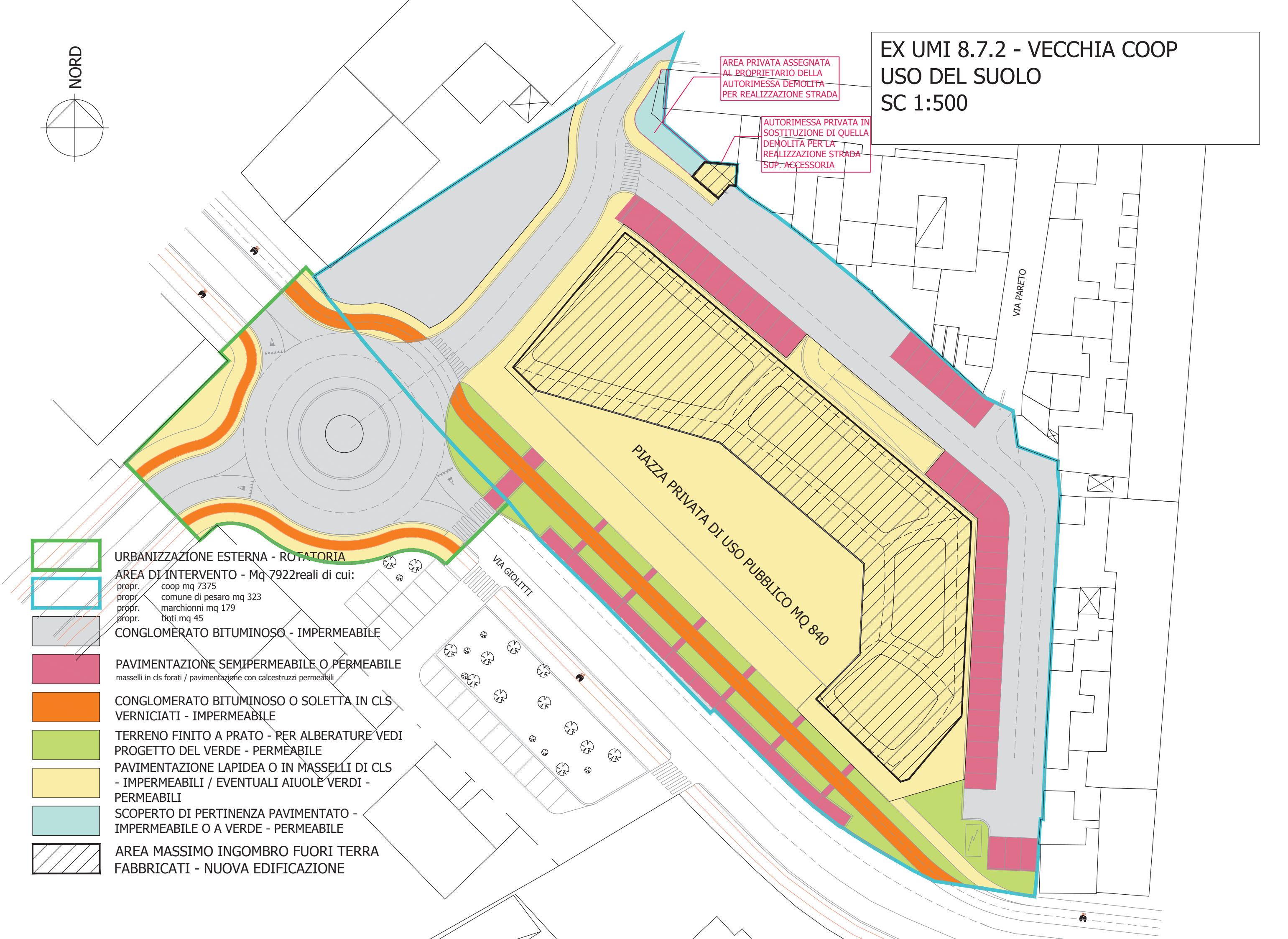
AUTORIMESSA PRIVATA IN  
 SOSTITUZIONE DI QUELLA  
 DEMOLITA PER LA  
 REALIZZAZIONE STRADA  
 SUP. ACCESSORIA

VIA PARETO

PIAZZA PRIVATA DI USO PUBBLICO MQ 840

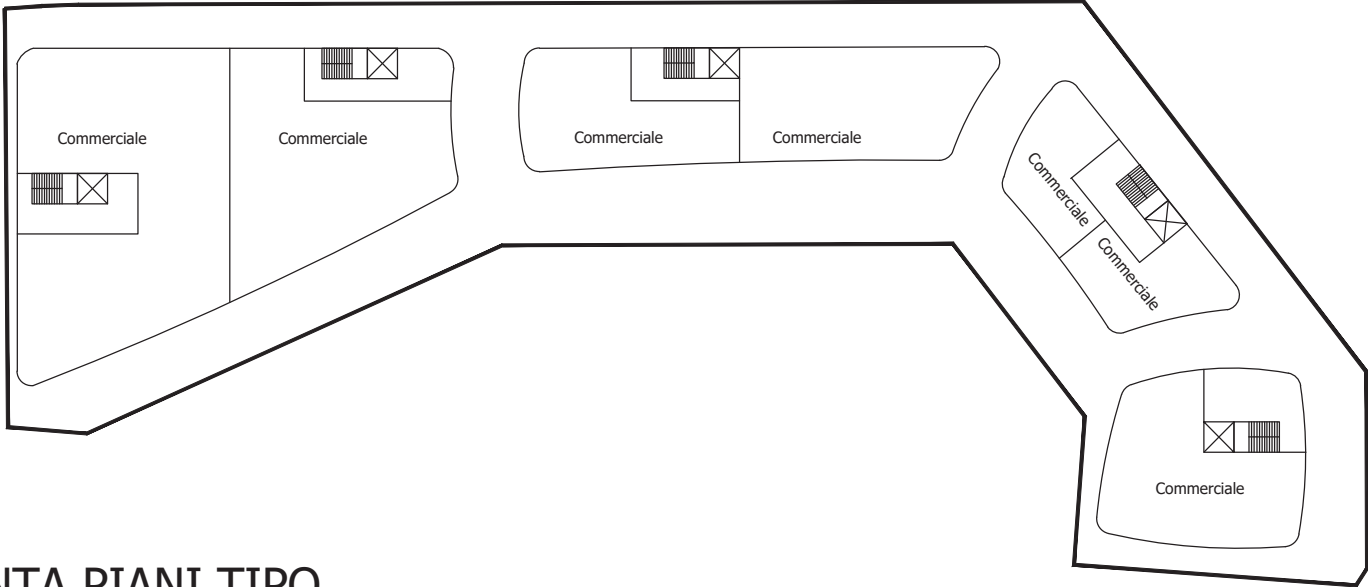
VIA GIOLITTI

-  URBANIZZAZIONE ESTERNA - ROTATORIA
-  AREA DI INTERVENTO - Mq 7922 reali di cui:  
 propr. coop mq 7375  
 propr. comune di pesaro mq 323  
 propr. marchionni mq 179  
 propr. tinti mq 45
-  CONGLOMERATO BITUMINOSO - IMPERMEABILE
-  PAVIMENTAZIONE SEMIPERMEABILE O PERMEABILE  
 masselli in cls forati / pavimentazione con calcestruzzi permeabili
-  CONGLOMERATO BITUMINOSO O SOLETTA IN CLS  
 VERNICIATI - IMPERMEABILE
-  TERRENO FINITO A PRATO - PER ALBERATURE VEDI  
 PROGETTO DEL VERDE - PERMEABILE
-  PAVIMENTAZIONE LAPIDEA O IN MASSELLI DI CLS  
 - IMPERMEABILI / EVENTUALI AIUOLE VERDI -  
 PERMEABILI
-  SCOPERTO DI PERTINENZA PAVIMENTATO -  
 IMPERMEABILE O A VERDE - PERMEABILE
-  AREA MASSIMO INGOMBRO FUORI TERRA  
 FABBRICATI - NUOVA EDIFICAZIONE



**EX UMI 8.7.2 - VECCHIA COOP**  
**TIPOLOGIE INDICATIVE E PROFILI**  
**SC 1:500**

**PIANTA PIANO TERRA**



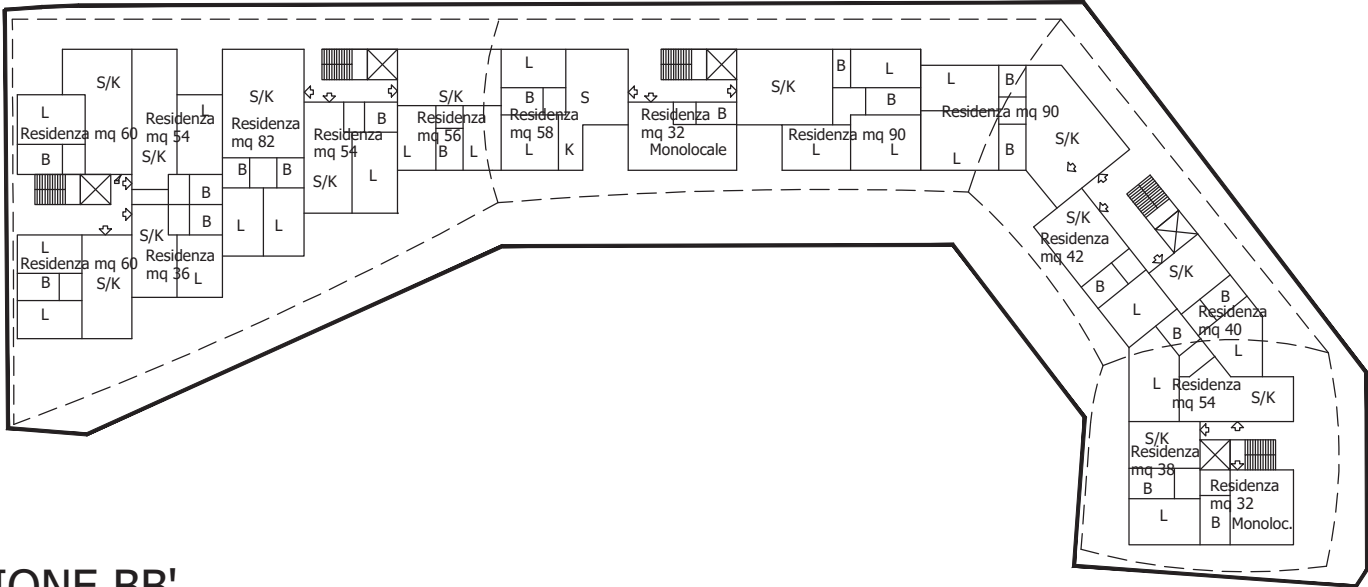
H Commerciale: 4,5 m

H Residenziale: 3 m

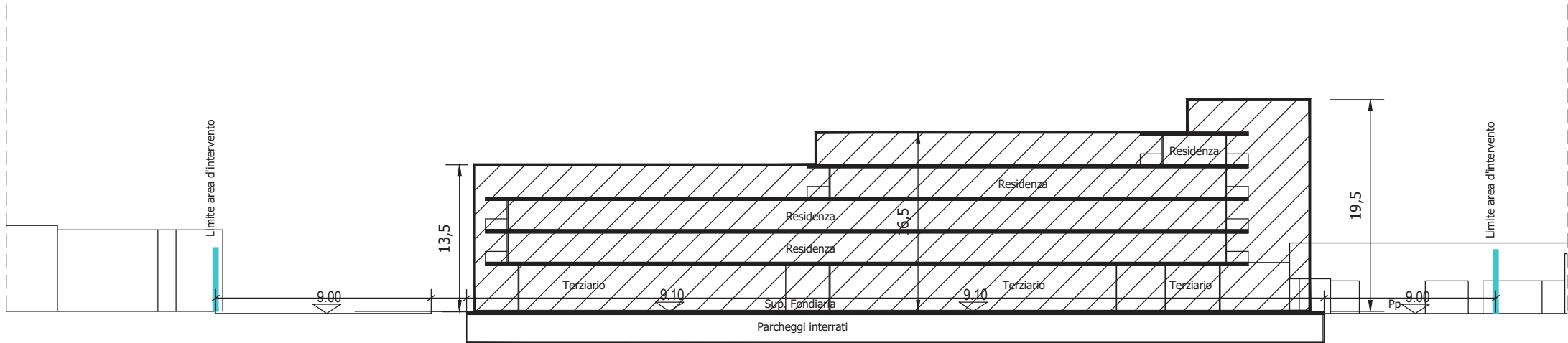
 SAGOMA DI MASSIMO INGOMBRO VERTICALE FUORI TERRA

**PIANTA PIANI TIPO**

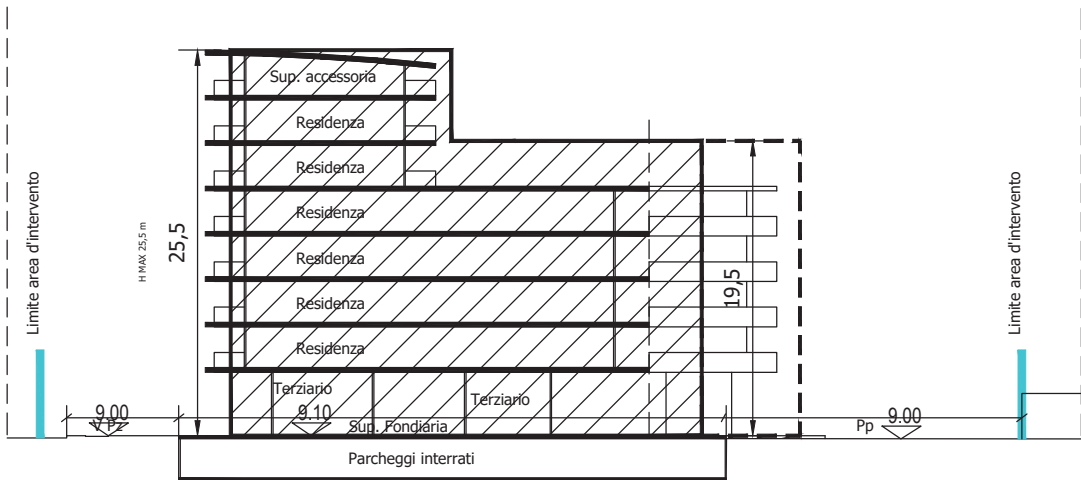
I TAGLI DEGLI APPARTAMENTI SONO MISURATI IN SUPERFICIE UTILE ABITABILE (REG. REGIONALE 6/2004 E ART 3 DEL DM 10/05/1977)  
 L'80% DELLA SUPERFICIE NETTA RESIDENZIALE SARA' DESTINATO AD ALLOGGI CON SUPERFICIE UTILE ABITABILE MINIMA DI 54 MQ



**SEZIONE BB'**



**SEZIONE AA'**



**EX UMI 8.7.2 - VECCHIA COOP  
DATI GENERALI**

**DATI GENERALI**

STATO DI FATTO:

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 7922

di cui mq 7375 di prop. Coop (93.09%)  
mq 323 di prop. Comune Pesaro(4.08%)  
mq 179 di prop. Marchionni(2.26%)  
mq 45 di prop. Tinti(0.57%)

VOLUMETRIA LORDA STATO DI FATTO-ATTIVITA'

COMMERCIALI DA DESTINARE A RESIDENZA E  
TERZIARIO MC14742

Sup. utile lorda MQ 2913

CONVERSIONE IN Sn DEL VOLUME ESISTENTE  
14742/3/1.265 MQ 3885

PROPOSTA PROGETTUALE:

SUPERFICIE FONDIARIA MQ 3812

DESTINAZIONE TERZIARIA Sn MQ 1000

DESTINAZIONE RESIDENZIALE Sn MQ 2885

TOTALE Sn MQ 3885

SUL R 2885\*1.45 (per calcolo standard) MQ 4183

SUL T 1000\*1.45 (per calcolo standard) MQ 1450

SUL TOTALE (per calcolo standard) MQ 5633

VOLUMETRIA LORDA DI PROGETTO MAX MC14742

DENSITA' FONDIARIA: MC14742/3812 MC/MQ 3.87

STANDARD RICHIESTI:

R MQ 941

DM 1444 4183/40\*18\*0.5 MQ 131

DI CUI PER PARCHEGGI 2.5/18 MQ 470

DI CUI PER VERDE 9/18 MQ 340

PER ALTRE DOTAZIONI 6.5/18

T MQ 580

DM 1444 1450\*0.8\*0.5 MQ 290

DI CUI PER PARCHEGGI 580\*0.5 - MINIMO MQ 290

PER ALTRE DOTAZIONI 580\*0.5

PARCHEGGI PRG SnR\*30/100+SnT\*50/100

2885\*0.3+1000\*0.5 MQ 1365 PARI A 55 POSTI AUTO

DOTAZIONI PREVISTE:

Pp MQ 1969

Vg MQ 625

Pz MQ 1031

TOTALE MQ 3625

EXTRASTANDARD 3625-810-290-1365 MQ 1160

**DETERMINAZIONE DEL PLUSVALORE**

AMBITO TERRITORIALE 4

VALORE DOPO TRASFORMAZIONE:

RESIDENZA Sn 2885\*1.17\*2870 € 9.687.541

TERZIARIO Sn 1000\*1.17\*2870 € 3.357.900

TOTALE € 13.045.441 € 13.045.441

VALORE INIZIALE:

ATT. COMMERCIALI Mq 2913\*2870 € 8.360.310

RIDUZIONE 25% PER VETUSTA' € 2.090.077

TOTALE € 6.270.233 € 6.270.233

COSTI DI COSTRUZIONE 3885\*1200€/mq € 4.662.000

COSTI DI PROGETTAZIONE € 350.000

COSTI FINANZIARI (V. RELAZIONE ) € 904.007

COSTI URBANISTICI (V. RELAZIONE) € 664.653

COSTI BONIFICA €

COSTI DI MITIGAZIONE RISCHI GEOLOGICI E SISMICI €

ALTRO €

TOTALE € 6.580.660 € 6.580.660

**PLUSVALORE**

€ 194.548

LE OPERE DI CONTORNO ALL'INTERVENTO - ROTATORIA - RISULTANO AMPIAMENTE  
COMPENSATIVE DELLA QUOTA MINIMA RICHIESTA PARI AL 40% DEL PLUSVALORE (PRIVATO) E  
100% (COMUNE)

N.B: A RETTIFICA DEI PARAMENTRI STABILITI E' STATO INTRODOTTO UN COEFFICIENTE DI  
RIDUZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI ALLO STATO ATTUALE DEL 25% PER VETUSTA' DEGLI  
STESSI