



COMUNE DI PESARO

Oggetto: MANIFESTAZIONE DI INTERESSE AL PROGRAMMA OPERATIVO PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA (PORU) DEL COMUNE DI PESARO (ai sensi della Legge Regionale 23 novembre 2011 n.22).

Ambito: Loc. STRADA FORNACE MANCINI

Ubicazione: Comune di Pesaro, Strada Fornace Mancini n.108/1

Proprietà: Baldini Ivana
Rossini Walter

C.F: BLDVNI49R41G479K
C.F: RSSWTR48A06G479L

A18 - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA **integrata ai sensi dell'art. 5 della L.R. Marche 18/2008** **Piano Finanziario**



PREMESSA:

La presente relazione è parte integrante della manifestazione di interesse al PORU “loc. Strada Fornace Mancini” (Rif. PORU 2013-MAN.INTERESSE 05), per evidenziare l’oggettiva opportunità della trasformazione urbanistica proposta e la conseguente dislocazione in sito più idoneo dell’attività artigianale svolta sull’area identificata presso il Catasto Urbano ed il Catasto Terreni rispettivamente con i mappali 224 e 654, 655 del foglio 9 del Comune di Pesaro (individuata nell’Area 4 del PORU, Cattabrighe-Fornace Mancini - ambito Loc. Strada Fornace Mancini).

PIANO REGOLATORE, NORMATIVE E VINCOLI URBANISTICI-AMBIENTALI:

L’area all’interno della quale si colloca l’attività di cui sopra risulta ai sensi del PRG vigente in zona B3 di completamento, subsistema R3 caratterizzato dalla destinazione d’uso principale “Residenze” (R) ed è al conseguimento di tale uniforme destinazione che l’intervento richiesto ambisce.

Si specifica inoltre che nell’area in oggetto non risultano presenti vincoli urbanistici-ambientali, di PPAR, geologici e nazionali (Cfr. Tav.A05_T05).

CONSISTENZA VOLUMETRICA ESISTENTE E DESCRIZIONE ELEMENTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

La ditta proprietaria risultava titolare di un’attività artigianale dismessa per la produzione di manufatti in legno e commercio di legnami e semilavorati di vario genere.

Fanno parte del complesso il piazzale bitumato, un edificio prefabbricato a due piani ed un deposito di 501,50 mq di superficie e volume 2256,75 mc, caratterizzato da una struttura portante in acciaio con pilastri tubolari a sezione circolare, travi tralicciate e copertura con ondulina in fibrocemento in pessime condizioni di conservazione. la legittimazione generale si è ottenuta con Concessione Edilizia in sanatoria n. 4557/CD85 del 09.04.1999 (pratica 3826/85) per le opere di “Realizzazione deposito per legname in struttura metallica e chiusura portico”.

**VOLUME ATTUALE TOTALE (Vtot)**

| SUPERFICIE ACCESSORIA | L | | L | = | Area | | H | = | VOLUME |
|-----------------------|------|---|-------|---|--------|---|------|---|-------------------|
| Deposito esistente | 9,96 | x | 50,35 | = | 501,50 | x | 4,50 | = | 2256,75 mc |
| | | | | | | | | | 2256,75 mc |

Totale = 501,50 mq

SUPERFICIE UTILE ESISTENTE

| | | | | | | | | | |
|--------------------------|------|---|------|---|-------|---|------|---|------------------|
| Fabbricato - uffici P.T. | 5,25 | x | 7,25 | = | 38,06 | x | 2,45 | = | 93,25 mc |
| Fabbricato - uffici P.1 | 5,25 | x | 7,25 | = | 38,06 | x | 3,20 | = | 121,80 mc |
| wc - uffici | 3,95 | x | 1,25 | = | 4,94 | x | 2,25 | = | 11,11 mc |
| ingresso | 1,70 | x | 1,00 | = | 1,70 | x | 2,25 | = | 3,83 mc |
| | | | | | | | | | 229,99 mc |

Totale = 82,76 mq

SUL esistente Sommano = 584,26 mq

Vtot = (V Sup. Accessoria+ V Sup. Utile)

$$Vtot = 2256,75 + 229,99 = \mathbf{2486,74 \text{ mc}}$$

Pertanto, per quanto sopra menzionato, si assevera la seguente consistenza volumetrica esistente pari ad un totale di 2486,74 mc.

DESCRIZIONE DELLE FORME DI DEGRADO DEGLI ELEMENTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA CARATTERIZZANTI LA PROPOSTA

L'attività del complesso sopra menzionato realizza di fatto oggettive incompatibilità estetiche e logistiche, rumorosità dell'attività, ecc con la destinazione residenziale dell'area circostante.

Si aggiunge inoltre che l'intervento prospettato avverrebbe l'intento di incrementare i carenti standard di parcheggi pubblici e di verde pubblico della zona.

L'area a verde, in virtù della sua dislocazione a notevole distanza dal traffico veicolare, potrebbe essere convenientemente attrezzata anche per gli utenti più piccoli, per la destinazione a parco giochi.

E' sulla base delle considerazioni di cui sopra che la ditta proprietaria degli immobili citati richiede l'inserimento nel PORU dell'area dalla quale derivi la possibilità di realizzare una trasformazione urbanistica considerando la volumetria attuale, per un totale di 2486,74 mc di volume, indicato nelle tavole di progetto allegate, che prevede la conversione in residenze dei



volumi esistenti e la realizzazione di servizi consistenti in parcheggi e verde da realizzarsi secondo quanto stabilito da apposita convenzione.

A tal fine si allega l'ipotesi progettuale nella quale sono evidenziati n.9 posti auto di cui n.1 riservato a persone diversamente abili nel rispetto di quelli minimi previsti e sarà realizzata un'ampia area verde a giardino.

Gli elaborati grafici allegati alla presente rappresentano nel dettaglio lo stato di fatto ed evidenziano schematicamente la ripartizione tra le diverse destinazioni dell'area oggetto di trasformazione.

Si mette in evidenza il fatto che lo schema di utilizzo dell'area risponde all'intento di ottimizzare l'impiego della superficie disponibile e consente di conseguire i seguenti obiettivi:

- ottenere un volume destinato alle residenze confrontabile con quella attualmente occupata dall'attività artigianale;
- massimizzare, in relazione allo spazio disponibile, il numero dei posti auto e la superficie a verde fruibile. La soluzione proposta con spazio a verde in posizione decentrata, area di sosta con stalli affiancati a 90° e l'accesso carrabile alle palazzine coincidente con lo spazio di manovra per i parcheggi consente infatti di ridurre la superficie specifica di parcheggio (superficie totale/n°posti auto) e di evitare la creazione di fasce di verde residuali che deriverebbero da soluzioni alternative con i parcheggi diversamente dislocati;
- riqualificare il quartiere tramite la dismissione dell'attività artigianale;
- si sottolinea inoltre che l'intervento non prevede l'utilizzazione di suolo naturale ma la riconversione ed il miglioramento di strutture esistenti.

PERTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALL'INTERVENTO

Di seguito si elencano tutte le particelle catastali ubicate in Strada Fornace Mancini che interessano l'ambito di intervento con indicazione dei relativi proprietari:

Catasto Fabbricati

| Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita | Proprietari | % |
|--------|------------|------|-----------|--------|-------------|------------|---------------------------------|------------|
| 9 | 224 | 1 | D/8 | | | €. 2014,18 | Baldini Ivana Rossini Walter | 3/4 1/4 |



Catasto Terreni - Sez. E

| Foglio | Particella | Sub. | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito D. | Reddito A. | Proprietari | % |
|--------|------------|------|----------------|--------|----|-----|----|------------|------------|--|-------------------|
| 9 | 654 | | SEMIN ARBOR | 3 | | 2 | 10 | €. 0,87 | €. 1,03 | Baldini Ivana Rossini Walter Bonazzoli Matilde | 2/4 1/4 1/4 |
| 9 | 655 | | SEMIN ARBOR | 3 | | | 44 | €. 0,18 | €. 0,22 | Baldini Ivana Rossini Walter Bonazzoli Matilde | 2/4 1/4 1/4 |

Si specifica che nella visura del mappale n. 654 e 655 è ancora presente tra i proprietari la Sig.ra Bonazzoli Matilde (defunta) per un mero errore dovuto al mancato aggiornamento catastale la cui unica erede risulta la sig.ra Baldini Ivana.

Pertanto, i soli soggetti aventi titolo sono individuati nelle figure dei sig.ri Baldini Ivana e Rossini Walter.

PROGETTAZIONE E CONSIDERAZIONI IN RIFERIMENTO ALL'ART.5 DELLA
L.R. MARCHE 14/2008

L'intervento proposto consiste nella demolizione delle strutture obsolete presenti e nella riqualificazione dell'intera area tenendo come parametro massimo consentito il volume esistente.

Lo studio dell'area permette di realizzare un progetto di trasformazione della zona e la sua riqualificazione convertendo l'area nella sua vocazione naturale, prevista anche dal PRG vigente, ovvero residenziale.

La riqualificazione infatti produrrà il recupero dei mc esistenti in due fabbricati residenziali e la realizzazione di una zona di accesso destinata interamente a parcheggio oltre alla realizzazione di un'area verde giardino pubblico che saranno ceduti come standard.

Si precisa che verrà rispettata la densità fondiaria massima imposta dal Comune di Pesaro, pari a 6 mc/mq (Volume massimo di progetto 2486,74: Superficie territoriale 2244,00 = 1,11 mc/mq < 6 mc/mq).



Si evidenzia che il presente Piano garantisce la realizzazione degli Standard Minimi di cui all'art.3 del DM 1444/68; in particolare gli standard a parcheggio risultano ampiamente verificati tramite la realizzazione di n.9 posti auto di cui 1 ampliato a servizio dei disabili, il tutto per una superficie complessiva pari a mq 605,00 > di 25.07 mq minimo.

Tali superfici nonché il numero degli stalli supportano la verifica degli standard di PRG (30mq/100mq) per la realizzazione di una Sn massima realizzabile fino a 685,62 mq. ($685,62 \times 30 / 100 : 25 \text{mq} = 8.23$, parcheggi di progetto = 9, vedi Tabella E allegata.

Nelle tavole di piano sono evidenziate le superfici fondiari con i massimi ingombri dei fabbricati.

Il numero di piano massimo previsto fuori terra sarà pari a 2.

Nella progettazione e realizzazione degli edifici dovrà essere attuato e incentivato il risparmio energetico e l'uso delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente e degli indirizzi della pianificazione energetico ambientale regionale, nonché del regolamento di cui all'articolo 9.

In riferimento alla L.R. Marche del 14/2008 ed in particolare all'art.5 è evidente e si sostiene che l'intervento previsto promuove, come rappresentato negli elaborati grafici allegati, i criteri di sostenibilità delle trasformazioni territoriali ed urbane in quanto con l'allontanamento delle attività artigianali impropriamente presenti in tale area si potrebbe peraltro di fatto avviare quel processo di riqualificazione dell'area che troverà il suo completamento nel recupero dell'ex fornace Mancini. Il tutto porterà al conseguimento dei seguenti obiettivi tramite:

- a. ordinato sviluppo del territorio e del tessuto urbano;
- b. la compatibilità dei processi di trasformazione ed uso del suolo con la sicurezza, l'integrità fisica e l'identità storico-culturale del territorio stesso;
- c. il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e della salubrità degli insediamenti;
- d. perseguimento della compatibilità ed identità socioculturale del territorio stesso;
- e. la riduzione del consumo di nuovo territorio, evitando l'occupazione di suoli ad alto valore agricolo o naturalistico, privilegiando il risanamento e recupero di aree degradate e la sostituzione dei tessuti esistenti ovvero la loro riorganizzazione e riqualificazione.;



La fase esecutiva dell'opera sarà adeguatamente monitorata nel rispetto di una efficace sostenibilità ambientale; i materiali di risulta provenienti dalle demolizioni e gli scarti di lavorazione saranno opportunamente classificati e smaltiti secondo le procedure di legge e conferiti a discariche e/o centri di riciclaggio autorizzati.

DETERMINAZIONE PLUSVALORE IMMOBILE

Ai fini del calcolo del plusvalore si è applicata la formula seguente:

$$Pv = V \text{ post} - V \text{ ante} - \text{costo trasformazione}$$

Per il calcolo dei valori attuali si è tenuto conto dei valori riportati nelle tabelle IMU per l'ambito/zona territoriale in oggetto, come previsto dal PORU; inoltre per la parte a opificio, trattandosi di superficie accessoria, è stata applicata un'aliquota del 60%, ovvero con una riduzione del 40%, come avviene di consueto.

Inoltre, da verifiche tabellari ricorrenti nelle stime immobiliari, si è applicato un coefficiente di vetustà pari al 70% (ovvero con una riduzione del 30% del valore) in quanto trattasi di fabbricati realizzati alla fine degli anni '60.

Il valore post si è ottenuto moltiplicando il valore IMU delle residenze nella zona/ambito con i mq di superficie previsti.

Nei costi di trasformazione sono stati ricompresi i costi di costruzione, i costi di progettazione, gli oneri finanziari, una stima delle spese per la demolizione dei fabbricati esistenti e la stima dei costi urbanistici previsti.

Il 40% del plus valore risultante viene riservato alla realizzazione di opere extra standard/ opere dotazione aggiuntiva descritte nel seguente paragrafo.

Il tutto come meglio evidenziato nelle Tabelle "B e C" allegate.

URBANIZZAZIONI DI PROGETTO

Il piano prevede la realizzazione di Urbanizzazioni Primarie da cedere all'amministrazione pubblica, per le quali si prevede lo scomputo, consistenti in:

- realizzazione di un'ampia area a parcheggio asfaltata che adduce al lotto,
- realizzazioni di 9 posti auto con materiale autobloccante semipermeabile,
- realizzazione di un'area a verde giardino attrezzata pubblica,
- realizzazione di illuminazione pubblica,



- realizzazione dei sottoservizi di comparto quali; Fognatura Nera, Fognatura Bianca (usando l'esistente con eventuale adeguamento), realizzazione di condotte idriche e gas, predisposizione per linee elettriche, telefoniche e dati.

Il tutto per un importo stimato pari ad € 91.723,90 evidenziato nella Tabelle "F" allegata.

Si specifica che tutte le relative linee aeree ed interrato di approvvigionamento, nonché gli scarichi di progetto sono stati concordati ognuno con i rispettivi enti di riferimento, i quali hanno dato indicazioni ben precise che sono state rispettate nelle tavole di progetto.

OPERE DOTAZIONE AGGIUNTIVA

Le opere aggiuntive previste riguarderanno la realizzazione di parte della fognatura nera pubblica in località Roncaglia, lungo la strada Ghetto di Roncaglia, Strada Valsерpe e strada dell'Acquabona di cui al progetto a servizio delle concessioni convenzionate n. 0.106 e 0.107 (Prat. edilizia n.717/2005).

La linea di fognatura che la ditta si impegna a realizzare sarà individuata nel tratto compreso tra Strada dell'Acquabona e parte di Strada Valsерpe e si estenderà per una lunghezza di circa 490 m. Il costo di tale tratto di fognatura è pari a € 62.380,08 corrispondente al 40,57% del plusvalore di cui alla Tabella B allegata.

La nuova fognatura sarà realizzata in mezzzeria della sede stradale e la condotta sarà in PVC del diametro di 250 mm con pendenze comprese tra 1% e 7%.

Le condutture saranno posate su un letto di sabbia continuo e livellato di almeno 10 cm. La condotta sarà interrata e rinfiancata con sabbia per uno strato sufficiente a proteggerle dal successivo rinterro totale che dovrà essere eseguito per strati costipati.

In corrispondenza dei futuri allacci privati si prevede la realizzazione di pozzetti di ispezione per l'innesto delle reti private. Saranno inoltre realizzati pozzetti per il salto in quota al fine di adeguare le pendenze del tracciato stradale.

Per la realizzazione dell'intervento sarà previsto:

- uno scavo di profondità variabile per la posa in opera delle tubazioni in PVC e dei pozzetti;
- tubazioni in PVC per acque nere di diametro 250 mm ed una lunghezza di circa 490 m;
- pendenze delle condotte non inferiori all'1% e non superiore al 7%;
- pozzetti di ispezione compresi pozzetti di salto e di allaccio alle utenze private.



Il tutto come meglio illustrato nelle tavole di progetto tecnico allegato.

OBIETTIVI E CRITERI DI QUALITA' URBANA

La qualità urbana è definibile attraverso un insieme di componenti tra le quali la qualità architettonica degli edifici. Nel caso in oggetto si va a trasformare vetusti edifici industriali in un insieme di fabbricati ad uso residenziale realizzati con materiali ed estetiche moderne e in conformità al PRG in Vigente che prevede la destinazione d'uso Residenziale (R) e quindi adeguata al contesto urbano limitrofo Residenziale (R). L'area sarà dotata di aree e servizi pubblici quali parcheggi, fogne e rete di distribuzione dell'acqua, energia elettrica gas e linee telefoniche/dati.

Inoltre, il progetto prevede la realizzazione di un'area destinata a verde pubblico.

L'accesso all'area è garantito dalla cessione di un'area nella quale si ricaverà una serie di parcheggi ad uso pubblico che andranno a soddisfare le prestazioni a standard richieste.

Dal punto di vista della vulnerabilità sismica, i nuovi edifici saranno progettati e realizzati in conformità alle nuove Normative Tecniche per le Costruzioni (N.T.C.) in vigore, in sostituzione dell'attuale situazione caratterizzata da fabbricati in condizioni precarie e non conformi ai nuovi standard di sicurezza sismica.

OBIETTIVI DI QUALITA' ECOLOGICA AMBIENTALE

Gli obiettivi di qualità ecologica e ambientale sono molteplici:

1. la costruzione degli edifici sarà eseguita utilizzando prevalentemente materiali di tipo ecosostenibile, certificati e rispettosi delle normative vigenti in materia ambientale considerando tutto il ciclo di lavorazione e di vita.
2. Dal punto di vista energetico gli edifici saranno progettati e realizzati in modo da garantire un basso consumo di energia in conformità alle normative in vigore.
3. L'approvvigionamento di energia sarà garantito per oltre il 50% da fonti rinnovabili e saranno installati anche sistemi con pannelli solari termici e fotovoltaici.
4. I fabbricati saranno inoltre dotati di un sistema di raccolta delle acque piovane per il loro riutilizzo per usi compatibili all'interno degli edifici stessi o nelle aree verdi pertinenziali.



5. La trasformazione dell'area industriale in una residenziale permetterà di ridurre indubbiamente i livelli potenziali di inquinamento sonoro, polveri ecc. derivanti dall'esercizio dell'attiva lavorativa presente nell'area.

DOTAZIONI PUBBLICHE E QUALITA' ECONOMICO/SOCIO CULTURALI

La dotazione pubblica prevista per l'area consiste nella realizzazione di uno spazio verde alberato in corrispondenza dei parcheggi pubblici. L'area verde si configura come un piccolo parco giardino con all'interno piante atte ad abbellire la zona e riqualificarla rispetto all'attuale destinazione ad area industriale.

La presenza di giardini dotati di arredo verde consente di soddisfare un'importante esigenza ricreativa e sociale e di fornire un fondamentale servizio alla collettività, rendendo più vivibile e a dimensione degli uomini e delle famiglie una area. Il giardino sarà dotato di illuminazione pubblica realizzata con pali in acciaio e corpi illuminanti a led al fine di ottenere una buona illuminazione ad un basso consumo energetico.

L'illuminazione metterà in risalto la plasticità delle piante aprendo scorci e visuali. Gli apparecchi, il più possibile discreti, saranno posizionati in modo da rendere perfettamente visibili le aree di maggiore interesse.

La riconversione dell'area comporterà una riqualificazione economica dell'area con benefici per i proprietari confinanti anche dal punto di vista economico in quanto si omogenizzerà la destinazione urbanistica dell'area eliminando inestetismi architettonici dettati dalla diversa funzionalità attualmente presente nell'area.

Pesaro, li 25 settembre 2019

I Tecnici

SIMONCELLI Geom. Matteo
(firmato digitalmente)

FOSCHI Ing. Francesco
(firmato digitalmente)



Si allegano alla presente relazione:

- Tabella A: Parametri Urbanistici;
- Tabella B: Determinazione Plusvalore Immobile;
- Tabella C: Verifica standard DM 1444/68;
- Tabella D: Calcolo Oneri Urbanistici;
- Tabella E: Calcolo superfici e standard di progetto di PRG;
- Tabella F: Stima Costi Urbanizzazioni Primarie di progetto;
- Sottoscrizione per presa visione ed accettazione degli elaborati da parte dei soggetti aventi titolo;
- Procura speciale per sottoscrizione digitale e presentazione telematica degli elaborati costituenti lo strumento urbanistico attuativo (Rossini - Baldini);
- Dichiarazioni dei soggetti proponenti relativa all'esistenza di vincoli sugli immobili;
- Documentazione Fotografica.

Tabella A: Parametri Urbanistici;

AMBITO LOC. STRADA FORNACE MANCINI - DATI DI PROGETTO

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale Ambito | 2244 mq |
| Superficie Fondiaria | 1413 mq |
| Volume esistente / massimo di progetto | 2486,74 mq prescrittivo |
| Superficie Netta (Sn) | 685,62 mq prescrittiva (nel rispetto del volume massimo di progetto) |
| Superficie Accessoria (Sa) | 0 mq |
| Destinazione Urbanistica specifica | Residenziale |
| N. Piani (H max) | N° 2 (8,00 m.) |
| Aree demaniali/comunali | / |
| Viabilità | / |
| Aree a Standard | 831 mq |
| Parcheggi (Pp) | 605 mq |
| Verde a Giardino (Vg) | 226 mq |
| Piazze e percorsi (Pz) | / |

In sede di presentazione del progetto edilizio le capacità edificatorie previste da piano in oggetto, dovranno essere riferite ai parametri di Sup. Lorda (SL), Superficie accessoria (SA), Volume ed altezze espresse così come definite dall'atto di recepimento delle nuove definizioni introdotte dall'Accordo Stato Regioni e dalla L.R. n.8/2018 e previsti dal nuovo art. 2.2.3.7 di conversione degli indici di PRG di cui alla Variante approvata con Delibera di C.C. n. 89/2018".



Tabella B: Determinazione Plusvalore Immobile:

| DETERMINAZIONE PLUSVALORE IMMOBILE | | | | |
|--|----------------|------|-----------------------------|-----------------------|
| Pv= V post - V ante - costo trasformazione | | | | |
| V ante = valore dell'area prima della trasformazione | | | | |
| Mq Opificio (50,35x9,96) (Sa) | 501,50 | 60% | | 300,90 |
| Mq Uffici (5,25x7,25x2 + 1,70x1,00 + 3,95x1,25) (SUL, SA non presente) | 82,76 | 100% | | 82,76 |
| Sommano SUL = SU | | | mq | 383,66 |
| Totale mq | | | x | 383,66 |
| Coefficiente di vetustà (tabelle di riferimento 45 ANNI -> 70% valore) | | | x | 70% |
| Valore ICI | | | € | 810,30 |
| V ante = Tot mq x Coefficiente vetustà 70% x Valore ICI | | | V ante | € 217.615,79 |
| V post = valore dell'area dopo la trasformazione | | | | |
| Mc Attuali | | | | 2.486,74 |
| Incremento | | | | 0% |
| | | | Sommano Mc | 2.486,74 |
| | | | h media | 3,10 |
| SUL = SU (SA=0) | | | | 802,17 |
| Valore ICI | | | € | 2.190,00 |
| V post = Tot mq x Valore ICI | | | V post | € 1.756.761,48 |
| Costo trasformazione: | | | | |
| 1) costo costruzione = | € 1.250,00 | x | 802,17 | € 1.002.717,74 |
| 2) costi progettazione = | 8% | | | € 80.217,42 |
| 4) costi urbanistici = | | | | |
| 4a) Costo di costruzione | € 15.531,80 | | | |
| 4b) Oneri di urbanizzazione primaria | € 39.439,70 | | | |
| 4c) Oneri di urbanizzazione secondaria | € 39.638,64 | | | |
| 4d) Standard urbaistici (D.M. 1444/68) | € - | | | |
| Sommano | € 94.610,13 | | | € 94.610,13 |
| 5) costi di demolizione e smaltimento dei manufatti esistenti, rimozione e pulizia piazzale da asfalti ecc.: Lis Marche 2016 = € 16,72 al mc | € 30,00 | x | 584,26 | € 17.527,80 |
| | | | Sommano costi vivi | € 1.195.073,09 |
| 3) costi finanziari su costi vivi= | € 1.195.073,09 | 65% | 7 | 3,5% |
| | | | | € 190.315,39 |
| | | | Costo trasformazione | € 1.385.388,48 |
| Pv= V post - V ante - costo trasformazione | | | | |
| V post = valore dell'area dopo la trasformazione | | | | € 1.756.761,48 |
| V ante = valore dell'area prima della trasformazione | | | - | € 217.615,79 |
| Costo trasformazione: | | | - | € 1.385.388,48 |
| | | | Plusvalore = | € 153.757,21 |
| Quota minima per dotazione aggiuntiva extra standard DM | 40% | | | € 61.502,89 |
| Somma di progetto per dotazione aggiuntiva extra Standard DM | 40,57% | | | € 62.380,08 |



Tabella C: Verifica standard DM 1444/68:

| VERIFICA STANDARD URBANISTICI (art. 3 D.M. 1444/68) | | | | | | | |
|---|-------------------|---|----------|---|---------------|----|-------------------|
| Calcolo: | | | | | | | |
| S.U.L. | Volume max | / | h | = | | | |
| | 2486,74 | / | 3,10 | = | 802,17 | mq | |
| Standard totali: | 802,17 | : | 40 | x | (18/2) | = | 180,49 mq |
| di cui Parcheggi | 802,17 | : | 40 | x | (2,5/2) | = | 25,07 mq |
| Verifica: | | | | | | | |
| Standard realizzati | Area Parcheggi | | | | 605,43 | > | 25,07 mq |
| | | | | | | | Verificato |
| | Area Verde | | | | 225,64 | > | 180,49 mq |
| | | | | | | | Verificato |

Tabella D: Calcolo Oneri Urbanistici:

| COSTO DI COSTRUZIONE: | | | | | | | |
|--|---|-------------------|---------|-----------|---------|-------------------------|--------------------|
| Intervento: | Nuova costruzione previa demolizione senza aumento di volume | | | | | | |
| Sr | 685,62 x | 100% | = | 685,62 | mq | | |
| Snr (balconi ecc, 15% Sr) | 102,84 x | 60% | = | 61,71 | mq | | |
| | | | | Sc Totale | 747,32 | mq | |
| Sc Totale (2 fabbricati) | | | = | 747,32 | mq | | |
| Tariffa | = | 259,79 (Classe V) | | | | TARIFFE DAL GIUGNO 2013 | |
| % d'incidenza | = | 8,00% | | | | | |
| % Coeff. Correttivo | = | 100% | | | | | |
| C/C = SC x TARIFFA x % x % CORRETTIVO = | | | | | | | € 15.531,80 |
| ONERI DI URBANIZZAZIONE : | | | | | | | |
| Zona | B | | | | | | |
| Intervento: | Nuova costruzione residenziale | | | | | | |
| U1 | € 15,86 | | | | | TARIFFE DAL GIUGNO 2013 | |
| U2 | € 15,94 | | | | | | |
| sommano | € 31,80 | | | | | | |
| Volume dei fabbricati | 2.486,74 | mc | | | | | |
| O/U = Volume . x (U1) | | = | 2486,74 | x | € 15,86 | = | € 39.439,70 |
| O/U = Volume . x (U2) | | = | 2486,74 | x | € 15,94 | = | € 39.638,64 |
| SOMMANO ONERI = | | | | | | | € 94.610,13 |



Tabella E: Calcolo superfici e standard di progetto di PRG:

| SUPERFICI E VOLUMI NUOVI FABBRICATI | | | | | |
|--|-----------|---|--------|---|-------------------|
| DATI METRICI DI PROGETTO | | | | | |
| VOLUME ATTUALE (Vatt) | | | | | 2486,74 mc |
| VOLUME MASSIMO DI PROGETTO (Vmax) Prescritto | | | | | 2486,74 mc |
| Sul massima (stima indicativa) | 2486,74 / | | 3,10 = | | 802,17 mq |
| Sn totale Max (entità prescrittiva come valore massimo) | 802,17 / | | 1,17 = | | 685,62 mq |
| SUPERFICIE ACCESSORIA (SA) | | | | | |
| Sa = 0 (in alternativa ricavata al posto di Sn) | | | | | 0,00 mq |
| STANDARD URBANISTICI: PARCHEGGI PUBBLICI | | | | | |
| SUPERFICIE RICHIESTA : 30 mq ogni 100 mq di S.N. | | | | | |
| SUPERFICIE NETTA DA REALIZZARE : | | | | | |
| SUPERFICIE PARCHEGGI: | 685,62 | x | 0,30 | = | 205,69 mq |
| N° PARCHEGGI PUBBLICI | 205,69 | : | 25,00 | = | 8,23 n |
| (arrotond.) = 9 (di cui 1 riservato a portatori di handicap) | | | | | |
| PARCHEGGI DI PROGETTO (di cui 1 riservato a portatori di handicap) | | | | | |
| | | | | | 9 n |
| | | | | | Verificato |

Tabella F: Stima Costi Urbanizzazioni Primarie di progetto:

| Urbanizzazione Primaria | | | | | |
|---|--------|---|-------------|---|-------------|
| verde pubblico a giardino | 225,64 | x | € 50,00 | = | € 11.282,00 |
| parcheeggi pubblici (stalli auto in autobloccante semipermeabile) | 116,19 | x | € 70,00 | = | € 8.133,30 |
| parcheeggi pubblici (area asfaltata) | 488,81 | x | € 55,00 | = | € 26.884,55 |
| segnaletica orizzontale e verticale | 488,81 | x | € 5,00 | = | € 2.444,05 |
| rete fognaria interna nera e bianca | 97,00 | x | € 240,00 | = | € 23.280,00 |
| rete enel e telecom | 1,00 | x | € 10.000,00 | = | € 10.000,00 |
| rete idrica | 80,00 | x | € 70,00 | = | € 5.600,00 |
| rete gas | 80,00 | x | € 70,00 | = | € 5.600,00 |
| illuminazione pubblica | 1,00 | x | € 6.500,00 | = | € 6.500,00 |
| | | | Sommano | | € 99.723,90 |

Pesaro, li 25 settembre 2019

I Tecnici

SIMONCELLI Geom. Matteo
(firmato digitalmente)

FOSCHI Ing. Francesco
(firmato digitalmente)



Sottoscrizione degli elaborati da parte dei soggetti aventi titolo:

| <i>elaborato</i> | <i>documento digitale</i> |
|--|---|
| A01_ T.01 Inquadramento generale Ambito 4.1 Strada Fornace Mancini (Inquadramento urbanistico – stralcio PRG - Cartografia – aerofotogrammetrico) - scala 1:2000-1:1000 | A01_T01_PORU2014_AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m |
| A02_ T.02 Estratto di mappa e Planimetria Catastale - scala 1:2000 - 1:200 | A02_T03_ PORU2014_AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m |
| A03_ T.03 Rilievo piano altimetrico - scala 1:200 | A03_T03_PORU2014_AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m |
| A04_ T.04 Piano particellare - scala 1:2000 | A04_T04_PORU2014_AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m |
| A05_ T.05 Destinazione d'uso del suolo-vincoli scala 1:1000 | A05_T05_PORU2014_AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m |
| A06_ T.06 Trattamento degli spazi aperti progetto di suolo - scala 1:500 | A06_T06_PORU2014_AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m |
| A06.1_ T.06.1 Planimetria Piano su mappa catastale | A06.1_T06.1_PORU2014_AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m |
| A07_ T.07 Viabilità-parcheggi-accessi carrabili-massimi ingombri-numero piani - scala 1:500 | A07_T07_ PORU2014_AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m |
| A08_ T.08 Profili - scala 1:500 | A08_T08_PORU2014_AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m |
| A09_ T.09 Tipologie - scala 1:200 | A09_T09_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m |
| A09.1_ T.09.1 Render e inserimento fotografico | A09.1_T09.1_PORU2014_AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m |
| A10_ T.10 OO. UU Rete Telefonica e multimediale-rete elettrica - scala 1:500 | A10_T10_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m |
| A11_ T.11 OO. UU Illuminazione pubblica scala 1:500 | A11_T11_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m |
| A12_ T.12 OO. UU Rete idrica- rete gas scala 1:500 | A12_T12_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m |
| A13_ T.13 OO. UU Rete fognaria acque nere scala 1:500 | A13_T13_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m |
| A14_ T.14 OO. UU Rete fognaria acque bianche scala 1:500 | A14_T14_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m |
| A15_ T.15 OO. UU Verde pubblico (progetto colturale-gestionale) scala 1:500 1:200 | A15_T15_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m |
| A16_ T.16 OO. UU Sezione Stradale e passaggio impianti | A16_T16_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m |
| A17_ OO. UU Relazione Tecnica Studio di fattibilità opere dotazione aggiuntiva | A17_RT_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m |
| A17_ T.17 OO. UU Studio di fattibilità opere dotazione aggiuntiva scala 1:2000 | A17_T17_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m |
| A18_ Relazione tecnica illustrativa, integrata ai sensi dell'art. 5 della L.R. Marche 18/2008 – Piano Finanziario; | A18_RT_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m |
| A19_ Norme tecniche di attuazione | A19_NTA_PORU2014_AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m |



| | |
|--|---|
| A20_ Schema di convenzione | A20_SC_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m |
| A21_ Studio geologico - Indagine Geologica e rilevazione geotecnica | A21_RG_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m |
| A22_ Relazione di compatibilità idraulica | A22_RCI_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m |
| A23_ Relazione invarianza idraulica | A23_RII_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m |
| A24_ Relazione previsionale del clima acustico | A24_RA_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m |
| A25_ Computo Metrico Estimativo - Opere dotazione aggiuntiva | A25_CME_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m |
| A26_ Relazione sul verde pubblico – progetto culturale-gestionale | A26_RVP_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m |
| A27_ Computo Metrico Estimativo – verde pubblico | A27_CMEVP_PORU2014_ AMBITO- LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m |
| A28_ Determinazione planimetrica dello scenario di rischio di allagamento | A28_DPSRA_PORU2014_ AMBITO- LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m |
| A29_ Asseverazione sulla compatibilità e invarianza idraulica | A29_ACII_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m |

Per presa visione e accettazione degli elaborati costituenti lo strumento urbanistico attuativo:

Baldini Ivana

Rossini Walter