



REGIONE  
MARCHE



**PROGETTAZIONE DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA  
DELL'INTERVENTO DI "REALIZZAZIONE DELLA NUOVA  
STRUTTURA SANITARIA DA ADIBIRE A CASA DELLA COMUNITÀ E  
OSPEDALE DI COMUNITÀ DI CAGLI (PU)"**  
CIG: 93927262B3 - CUP: B65F22000410006, B65F22000420006



Finanziato  
dall'Unione europea  
NextGenerationEU

**Raggruppamento Temporaneo Professionisti**

Arch. ELIO FLORIO

Ing. Arch. FABIO FLORIO

Arch. MARIKA BUONO



Via Francesco Petrarca, 119 - 80122 Napoli (NA)  
tel/fax: 0815519295 - e-mail: info@studiofloriosrl.com

MANDATARIA

Ing. GIUSEPPE PERILLO

Ing. GIAMPIETRO MASSARELLI



Via Cavour, 4 - 70027 Palo del Colle (BA)  
tel/fax: 0808594347 - e-mail: info@studioperillo.eu

MANDANTE

**Regione Marche**

Il RUP  
Ing. LUCA GUSELLA

**Oggetto:**

**RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA VARIANTE AL PRG**

Scala:	Data di emissione:	Tav:
-	09/03/2023	R.VAR.
Revisione n°:	Data:	Descrizione revisione:
-	-	-
-	-	-



## INDICE

<b>1. PREMESSA</b> .....	<b>2</b>
<b>2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E STRUTTURALE</b> .....	<b>4</b>
2.1 <i>INQUADRAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE E DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO</i> .....	4
2.2 <i>LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO: PREMESSA</i> .....	8
2.3 <i>STRUMENTI SOVRAORDINATI: IL PIANO PAESISTICO AMBIENTALE REGIONALE</i> .....	9
2.4 <i>STRUMENTI SOVRAORDINATI: IL PIANO PAESISTICO AMBIENTALE REGIONALE</i> .....	14
2.5 <i>STRUMENTI SOVRAORDINATI: IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO (PTC) DELLA PROVINCIA DI PESARO E URBINO</i> .....	20
2.6 <i>STRUMENTI SOVRAORDINATI: IL PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO</i> .....	24
2.7 <i>ASSETTO URBANISTICO ATTUALE A SCALA COMUNALE</i> .....	27
2.7.1 <i>Il Piano Regolatore Generale Vigente</i> .....	27
<b>3. DINAMICHE DEMOGRAFICHE IN ATTO</b> .....	<b>34</b>
<b>4. DESCRIZIONE DELLE OPERE PREVISTE NELL'AMBITO DELL'INTERVENTO</b> ...	<b>37</b>
<b>5. LA VARIANTE URBANISTICA – N.T.A.</b> .....	<b>42</b>
5.1 <i>NORME DI ATTUAZIONE IN VARIANTE</i> .....	42
5.2 <i>PARAMETRI DI PROGETTO</i> .....	44
5.2.1 <i>Ripartizione e destinazioni delle aree</i> .....	44
5.2.2 <i>Verifica parametri urbanistici</i> .....	45





## 1. PREMESSA



La Regione Marche in "Attuazione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) - Missione M6C1: Reti di prossimità, strutture e telemedicina per l'assistenza sanitaria territoriale – Definizione del quadro programmatico dei sub-interventi 1.1 "Case della Comunità e presa in carico della persona", 1.2.2 "COT, interconnessione aziendale, device" e 1.3 "Rafforzamento dell'assistenza sanitaria intermedia e delle sue strutture (Ospedali di Comunità)", ha individuato, nell'ambito delle proprie competenze, i siti idonei all'attivazione delle Case della Comunità, degli Ospedali di Comunità e delle Centrali Operative Territoriali previsti quali target regionali del Piano nazionale di Ripresa e Resilienza.

Il Comune di Cagli è ivi indicato come sede di una Casa della Comunità (Hub) e di un Ospedale di Comunità.



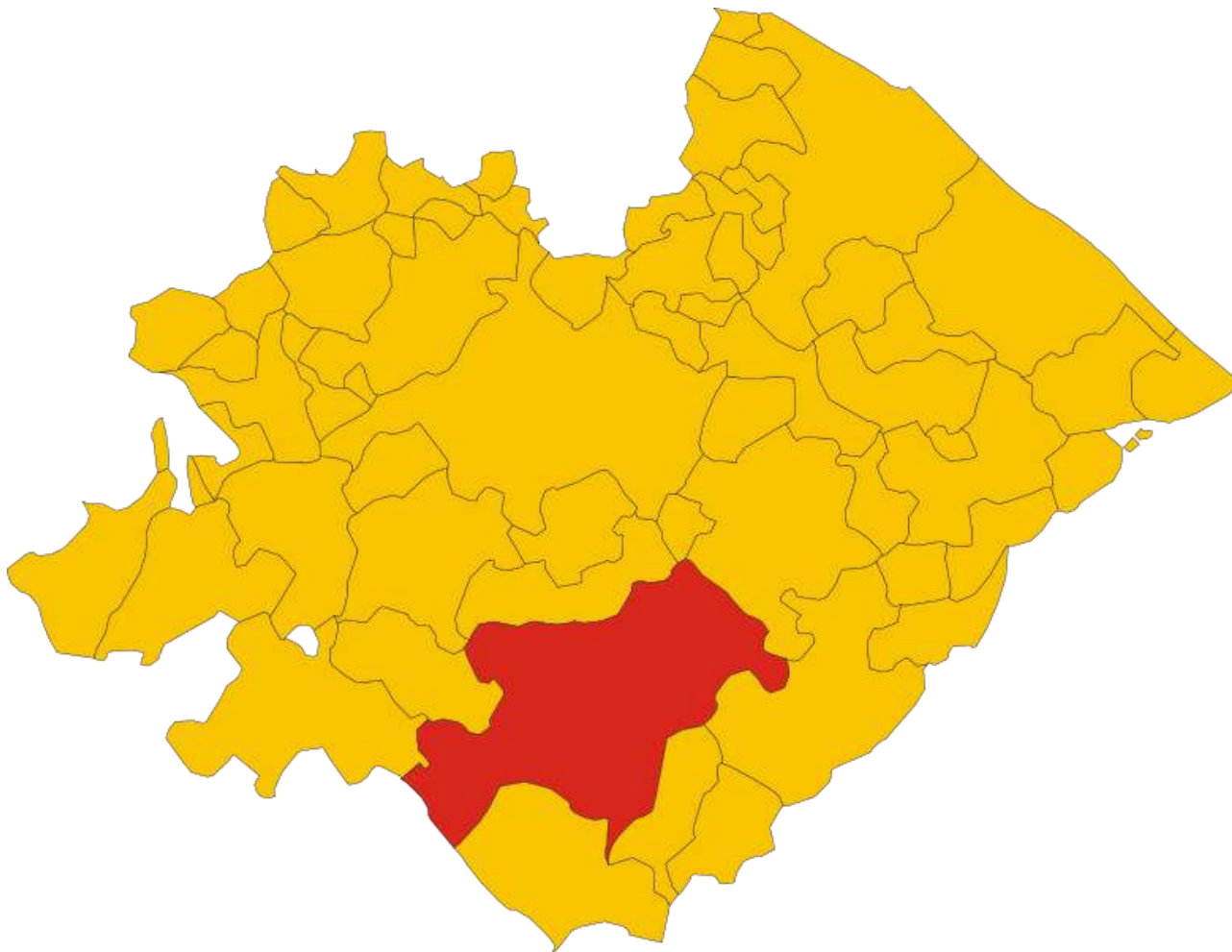
La Regione Marche (ASUR) ed il Comune di Cagli hanno sottoscritto un Accordo di Programma (approvato con DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE N. 666 del 30 maggio 2022 e DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE ATTO N. 43 Del 20-05-2022) affinché vengano tempestivamente assunti dallo stesso tutti gli atti di competenza onde addivenire all'adozione delle eventuali modificazioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi finalizzate a rendere coerenti le previsioni di tali strumenti con la realizzazione della nuova struttura sanitaria e delle opere infrastrutturali connesse, fermo restando quanto disposto dall'art 56, comma 1 del D.L. 31 maggio 2021 n. 77 secondo cui "Per i programmi di edilizia sanitaria indicati nel PNRR [...] e riconducibili alle ipotesi di cui all'art. 10 comma 1 del DPR 380/2001, il permesso di costruire può essere rilasciato in deroga alla disciplina urbanistica e alle disposizioni di legge statali e regionali in materia di localizzazione delle opere pubbliche [...]".

La presente relazione unitamente agli elaborati grafici a corredo costituisce la documentazione tecnica relativa alla Variante Urbanistica al P.R.G. VIGENTE (DEL.G.C. N.67 DEL 16/10/2012) necessaria per la futura realizzazione dell'opera.



## 2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E STRUTTURALE

### 2.1 INQUADRAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE E DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO



Cagli è un comune italiano della Provincia di Pesaro e Urbino in della Regione di Marche. I suoi abitanti sono chiamati i cagliesi.

Il comune si estende su 226,2 km<sup>2</sup> e conta 8.068 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione. La densità di popolazione è di 39,9 abitanti per km<sup>2</sup> sul Comune.

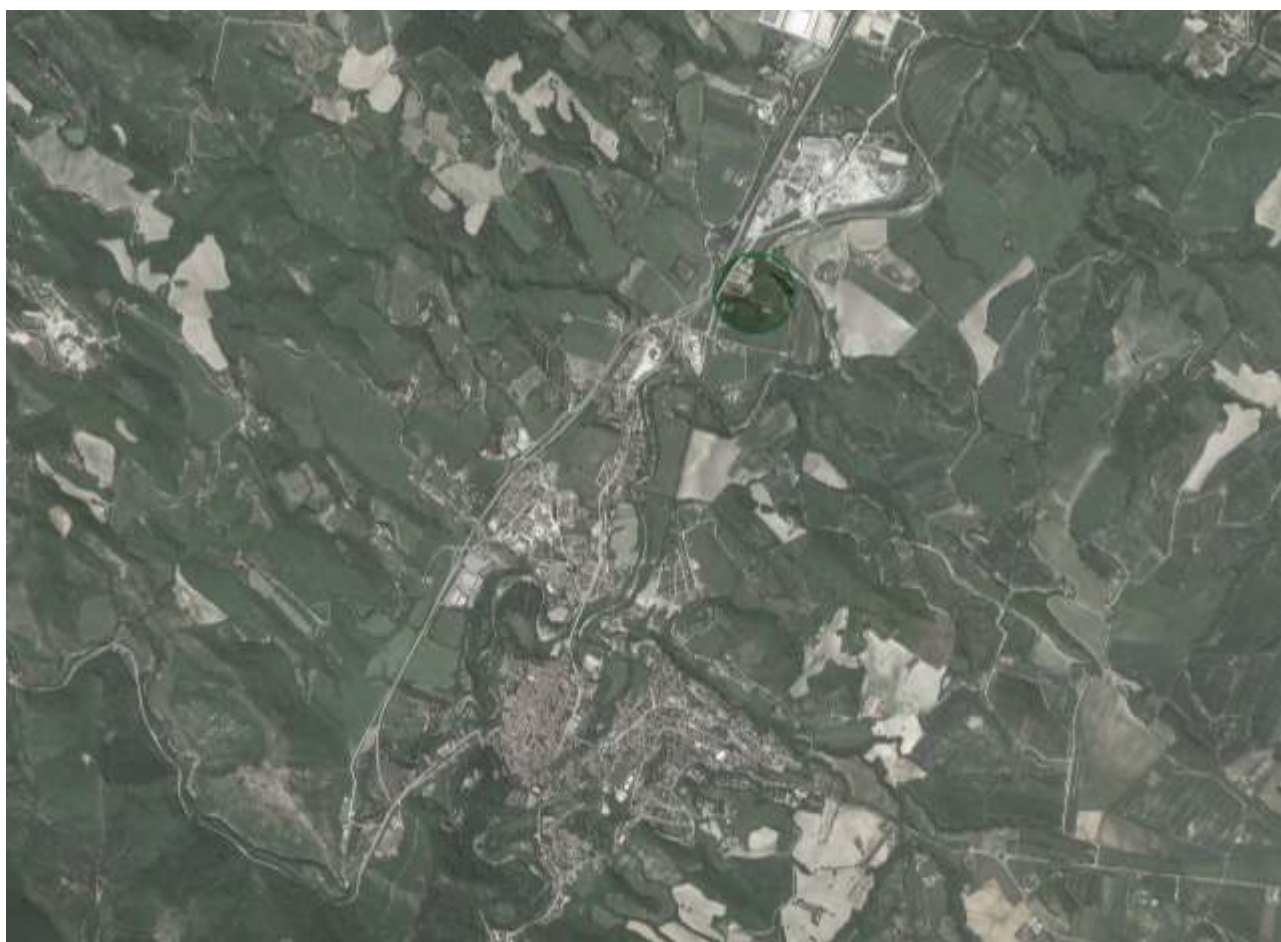
Nelle vicinanze dei comuni di Frontone, Acqualagna i Cantiano, Cagli è situata a 22 km al Nord-Est di Gubbio la più grande città nelle vicinanze.

Situata a 276 metri d'altitudine, il comune di Cagli ha le seguenti coordinate geografiche 43° 32' 48" Nord, 12° 38' 55" Est.





L'ubicazione attuale della città è su un altopiano stretto dai fiumi Bosso e Burano confluenti al Metauro. Il comune risulta delimitato verso sud dai monti Catria, Petrano e Nerone e più a nord dal monte Paganuccio che, con il Pietralata, forma le scoscese pareti di calcare massiccio del Passo del Furlo. Dista 51 km da Fano in direzione di Roma. Dal punto di vista geologico, il territorio è stato studiato sin dall'Ottocento, in particolare da don Mariano Mariotti (1812-1876). Qui è stato rinvenuto l'ammonite Cagliceras (etimologicamente, Corno di Cagli), un fossile appartenente ai cefalopodi, proveniente dalle rocce calcaree di origine marina affioranti sui monti del circondario e risalenti al Giurassico inferiore, circa 175 milioni di anni fa.



L'intervento di che trattasi sarà realizzato su di un'area libera avente un'estensione di circa 11.900,00 mq sita in Loc. San Lazzaro del Comune di Cagli, in prossimità di via Meucci, in adiacenza all'attuale elisuperficie comunale operativa per l'elisoccorso.

Il sito, pressoché pianeggiante e posto nelle immediate vicinanze, oltre che dell'elisuperficie comunale, anche della SSP3 si configura come il principale collegamento stradale tra il centro



abitato di Cagli (che dista circa 2,5 km) e i centri limitrofi più importanti, tra i quali la cittadina di Pergola che ospita un ospedale di area disagiata.



L'area interessata dalla nuova edificazione risulta libera da qualsiasi impedimento, in quanto si tratta di terreno non edificato in cui non sono presenti tralicci/cavi aerei della linea elettrica, alberature né altri manufatti.

Da una prima analisi l'area risulta essere priva di potenziali interferenze sotterranee connesse al passaggio di linee di sotto servizi.

In adiacenza alla suddetta area si trova lo stabilimento della "Catria Petroli", azienda specializzata nella vendita di prodotti petroliferi, che presenta all'interno dell'impianto diversi serbatoi interrati la cui presenza deve essere tenuta in debito conto nel corso della progettazione, ai fini del rispetto della vigente normativa antincendio che prescrive una distanza di sicurezza minima dagli stessi per la realizzazione di nuove costruzioni.

La suddetta area risulta in lieve pendenza (verso Nord e verso Est) ed è in posizione depressa rispetto alla quota dell'adiacente elisuperficie: è infatti presente un muro di contenimento a



**PROGETTAZIONE DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA RELATIVA ALL'INTERVENTO DI "REALIZZAZIONE DELLA NUOVA STRUTTURA DA ADIBIRE A CASA DELLA COMUNITÀ E OSPEDALE DI COMUNITÀ DI CAGLI" CIG: 93927262B3 CUP Casa della Comunità: B65F22000410006 CUP Ospedale della Comunità: B65F22000420006**



sostegno della pista di atterraggio-decollo degli elicotteri e dell'intero lato posteriore del lotto. Il dislivello massimo, misurato in sito, è di circa 3,00 m. Esso decresce procedendo in direzione Sud. L'area interessata dall'intervento di nuova edificazione risulta essere di proprietà privata.



**UNI CEI 11339:2009**  
Esperto in Gestione dell'Energia



**ISO 9001:2015 - ISO 14001:2015 - ISO 45001:2018**  
Erogazione di Servizi di Progettazione, Direzione Lavori e Coordinamento per la Sicurezza / Verifica sulla Progettazione delle Opere ai fini della Validazione



**UNI 11337-7:2018 e UNI/PdR 78:2020**  
Esperto in Building Information Modeling  
Figure Professionali  
BIM Specialist e BIM Manager







## **2.2 LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO: PREMESSA**

La pianificazione del territorio regionale è rivolta all'equilibrata integrazione della tutela e valorizzazione delle risorse culturali, paesistiche, ambientali e naturalistiche con le trasformazioni connesse agli indirizzi e programmi di sviluppo economico definiti dalla Regione.

A tal fine è ordinato il sistema della pianificazione territoriale, è costituito:

- a) dal piano paesistico ambientale regionale (PPAR), quale carta fondamentale delle forme di tutela, valorizzazione ed uso del territorio marchigiano;
- b) dal piano di inquadramento territoriale (PIT), quale disegno generale di sintesi delle trasformazioni territoriali in funzione dello sviluppo economico-sociale della comunità regionale;
- c) dai piani territoriali di coordinamento (PTC), quali strumenti per la determinazione degli indirizzi generali di assetto del territorio a livello provinciale;
- d) dai piani regolatori generali (PRG), quali strumenti della pianificazione urbanistica a scala comunale.



## **2.3 STRUMENTI SOVRAORDINATI: IL PIANO PAESISTICO AMBIENTALE REGIONALE**

La Regione Marche con Deliberazione Amministrativa n. 197 del 3.11.1989 ha approvato il Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR) Legge 8 agosto 1985, n.431 e L.R. 8 giugno 1987, n.26. (restituita senza rilievi dalla C.C.A.R. con decisione n.899230 del 15 dicembre 1989).

Il PPAR, in adempimento di quanto disposto dall'articolo 1 bis della legge 8 agosto 1985, n. 431 e dalla L.R. 8 giugno 1987, n. 26, disciplina gli interventi sul territorio con il fine di conservare l'identità storica, garantire la qualità dell'ambiente e il suo uso sociale, assicurando la salvaguardia delle risorse territoriali. Fermo restando quanto previsto dal comma 7 dell'articolo 2 della L.R. 26/87 per l'area del Conero, il PPAR è esteso all'intero territorio regionale e le presenti norme ne regolano l'attuazione e la disciplina. Nelle disposizioni che seguono il PPAR è denominato Piano.

Il Piano articola la sua disciplina con riferimento a:

- Sottosistemi Tematici;
- Sottosistemi Territoriali;
- Categorie Costitutive del paesaggio;
- Interventi di Rilevante Trasformazione del territorio.

I Sottosistemi Tematici considerano le componenti fondamentali dell'ambiente presenti nel territorio regionale: geologiche, botanico-vegetazionali e storico-culturali. I Sottosistemi Territoriali individuano aree costituenti zone omogenee graduate secondo la rilevanza dei valori paesistico-ambientali. Le Categorie Costitutive del paesaggio sono riferite ad elementi fondamentali del territorio che definiscono la struttura del paesaggio medesimo, tenuto conto delle individuazioni di cui al quinto comma dell'articolo 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 nel testo di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 431 e con riguardo alla specificità del territorio marchigiano. Gli Interventi di Rilevante Trasformazione del territorio sono valutati e disciplinati per quanto concerne le metodologie e le tecniche progettuali.

Il Piano riconosce tre sottosistemi tematici denominati GA, GB, GC. Tali sottosistemi sono individuati nella tavola 3 e sono stati definiti in base seguenti parametri: - rarità a livello regionale e

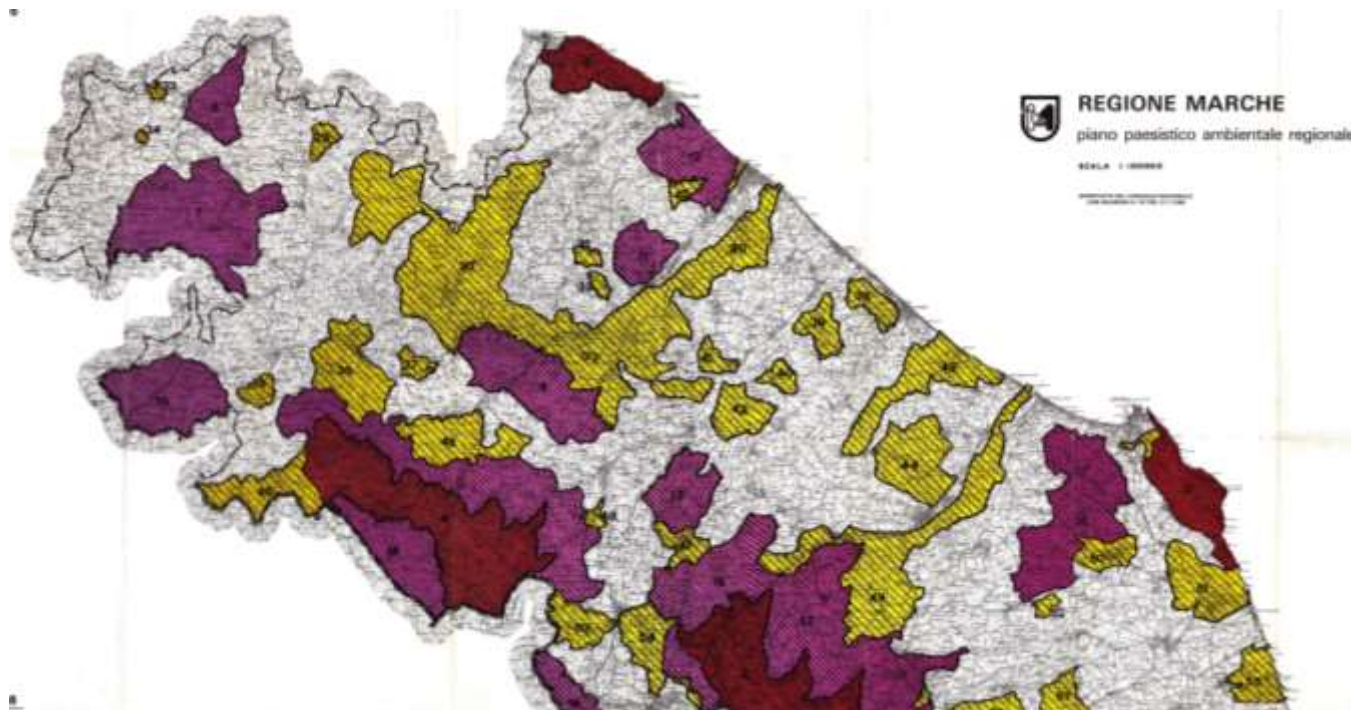


nazionale in assoluto; - estensione delle aree, esposizione e frequenza delle forme geomorfologiche e degli elementi geologici caratteristici della regione; - valore didattico e studi scientifici condotti.

- Area GA: sono presenti elementi di altissima rappresentatività e/o rarità, in cui son ben riconoscibili le forme geomorfologiche tipiche della regione marchigiana, le serie tipo della successione Umbro-Marchigiana e gli ambienti in cui sono presenti gli elementi geologici, geomorfologici ed idrogeologici tipici del paesaggio naturale delle Marche. Le zone GA sono state denominate «Aree di eccezionale valore» nella tav. 3 e comprendono in tutto o in parte le emergenze geologiche e geomorfologiche, di cui al successivo articolo 28. b

- Area GB: sono rappresentate aree montane e medio-collinari in cui gli elementi geologici, geomorfologici caratteristici del paesaggio sono diffusi e, pur non presentando peculiarità come elemento singolo, concorrono nell'insieme alla formazione dell'ambiente tipico della zona montana e medio-collinare delle Marche. Le zone GB sono state denominate nella tav. 3 «Area di rilevante valore». c

- Area GC: sono presenti aree di valore intermedio con caratteri geologici e geomorfologici che distinguono il paesaggio collinare e medio-collinare della regione. Le zone GC sono state denominate nella tav. 3 «Aree di qualità diffusa».







**PROGETTAZIONE DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA RELATIVA ALL'INTERVENTO DI "REALIZZAZIONE DELLA NUOVA STRUTTURA DA ADIBIRE A CASA DELLA COMUNITÀ E OSPEDALE DI COMUNITÀ DI CAGLI" CIG: 93927262B3 CUP Casa della Comunità: B65F22000410006 CUP Ospedale della Comunità: B65F22000420006**

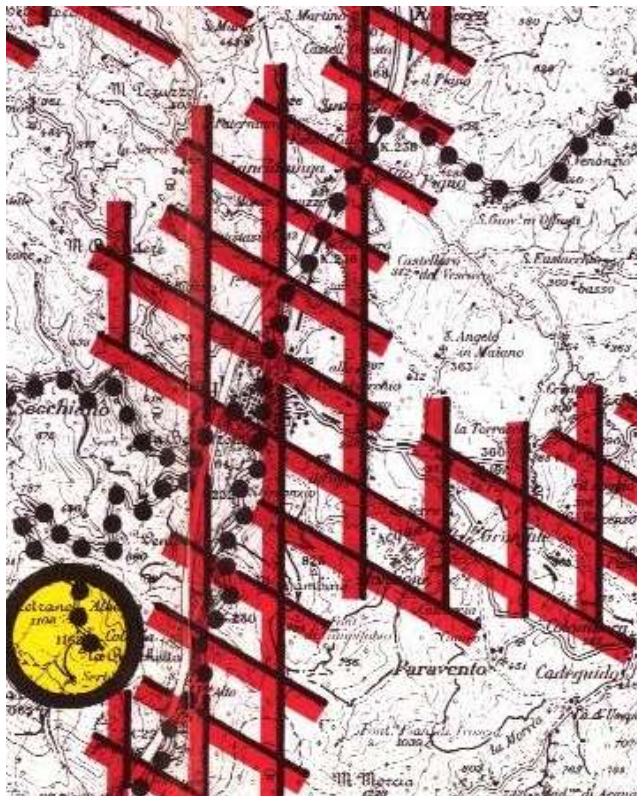
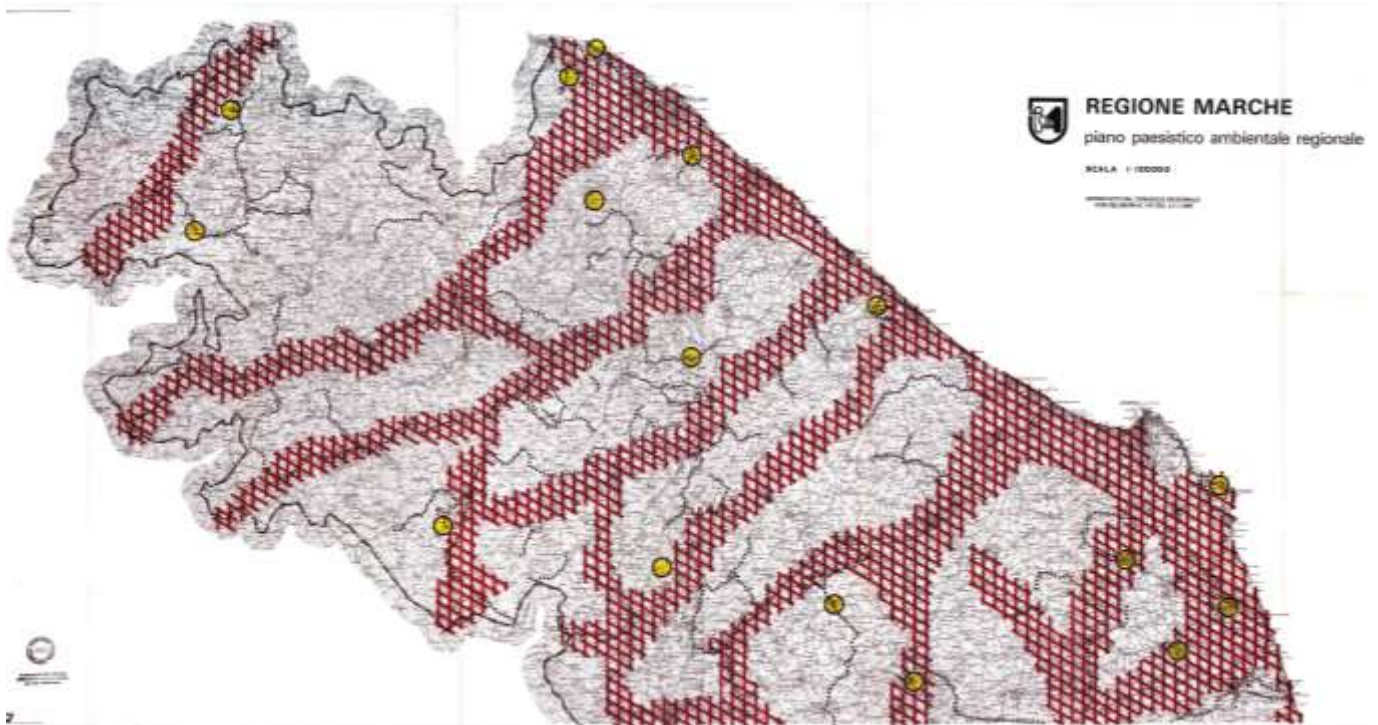


- 1 - 6 **AREE A DI ECCEZIONALE VALORE**
- 7 - 28 **AREE B DI RILEVANTE VALORE**
- 29 - 69 **AREE C DI QUALITÀ DIFFUSE**

<b>AREE A</b>	31) Fontecorniale
1) Monti Sibillini - Monti della Lago	32) Monte Felcino
2) Monte S. Vicino - Gola della Rossa Frastasi	33) Talamezzo
3) Abbodis di Fiastra	34) Monte Ercole
4) Gatria-Nerone	35) Metola
5) Conero	36) Peglio Urbana
6) S. Bartolo	37) Metauro (tra Urbana e Fermo)
	38) Scapezzano
	39) Monterado
	40) Corinaldo
	41) Mondavio
<b>AREE B</b>	42) Castellone di Suasa
7) Carpegna	43) Marzocca Ostia
8) S. Leo	44) S. Marcello Mosano
9) Furlo - Pietralata - Paganuccio	45) Acquafredda
10) Alpe della Luna	46) Apecchio
11) Cartoceto - Serrungarina	47) Arcevia
12) Trebbianico - Candellera - Rosciano	48) Bellisio - Solfare
13) Castelli di Arcevia	49) Vall'Esina - Staffolo
14) Serra di Burano e versanti Nord del Gatria-Nerone	50) Osimo
15) Genga - Avacelli - Castiglioni	51) Loreto
16) Monte Cucco	52) Filottrano - Centrofinestre
17) Apiro - Cingoli	53) Sassoferrato - Gaville
18) Sappanico - Montesicuro - Offagna Montepolesio	54) Sassoferrato - Avenale
19) Valle di Campodonico - Vall'eremita	55) Potenza Picena
20) Fiorano	56) Treia
21) Smerillo - Montefalco - S.V. in Malenano	57) Montecassiano
22) Monte dell'Ascensione - Castigliani Offida	58) Macerata
23) Cupranarittina - Ripatransone	59) Svizzera (Porto S. Elpidio)
24) Torre di Palma - Lapedona	60) A - Severino - Castelrainondo
25) La Sentina	B - Sefro - Fiuminata
26) Monte Venarossa - Follignano	C - Calderola
27) Versante est M. Sibillini	D - Monte Cavallo
28) Versante Ovest M. Sibillini	61) Monte Vidon Corrado - Massa Fermana
	Montappone - Montegiorgio
	62) Porto S. Giorgio - Fermo
	63) Monte Maestrello (S. Ginesio)
	64) Monteleone di Fermo
	65) Montecosaro - Capofione
	66) Ripatransone
	67) Force
	68) Colle Barattelle (S. Benedetto del Tronto)
<b>AREE C</b>	69) Roccafiore
29) Monte Grimano	
30) Urbino - Fossombrone - Monte Maggiore	

Il Piano individua nelle tavv. 6 e 7 le aree della regione in rapporto alla rilevanza dei valori paesistico-ambientali, come segue: Aree A: Aree eccezionali, rappresentabili anche da toponimi; paesaggi monumentali. La categoria A raccoglie le unità di paesaggio eccezionali nelle quali emergono l'aspetto monumentale del rapporto architettura-ambiente e l'ampio orizzonte; luoghi di grande effetto visuale e di alta notorietà; luoghi "forti" anche per la combinazione significativa di sito, insediamento, e componenti architettoniche, storiche, naturalistiche. Aree B: Unità di paesaggio rilevanti per l'alto valore del rapporto architettura-ambiente, del paesaggio e delle emergenze naturalistiche, caratteristico della regione. Aree C: Unità di paesaggio che esprimono la qualità diffusa del paesaggio regionale nelle molteplici forme che lo caratterizzano: torri, case coloniche, ville, alberature, pievi, archeologia produttiva, fornaci, borghi e nuclei, paesaggio agrario storico, emergenze naturalistiche. Aree D: Il resto del territorio regionale. Aree V: Aree di alta percezione visuale relative alle vie di comunicazione ferroviarie, autostradali e stradali di maggiore intensità di traffico.





**SOTTOSISTEMA TERRITORIALE GENERALE**

**7 AREE DI ALTA PERCETTIVITA' VISIVA**

**LEGENDA**

-  **AMBITI ANNESSI ALLE INFRASTRUTTURE A MAGGIORE INTENSITA' DI TRAFFICO AREE V (ART. 23)**
-  **PUNTI PANORAMICI (ART. 43)**
-  **PERCORSI PANORAMICI (ART. 43)**



Il piano relativamente alla tutela delle categorie costitutive del paesaggio definisce gli ambiti di tutela graduandoli nei livelli di:

- Tutela Orientata che riconosce l'ammissibilità di trasformazioni con modalità di intervento compatibili con gli elementi paesistici ambientali del contesto.
- Tutela Integrale, che consente esclusivamente interventi di conservazione, consolidamento, ripristino delle condizioni ambientali protette, e ammette quelli di trasformazione volti alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso del bene storico-culturale o della risorsa paesistico-ambientale considerata, esaltandone le potenzialità e le peculiarità presenti.

Il Piano stabilisce gli indirizzi specifici ed i requisiti per i progetti degli interventi di rilevante trasformazione compresi nei Piani regionali di settore.

Si considerano interventi di rilevante trasformazione del territorio:

- a - le opere di mobilità: nuovi tracciati stradali o rilevanti modifiche di quelli esistenti, tranne le opere di manutenzione o di ampliamento-adeguamento delle sedi, autostrade, ferrovie, filovie, impianti a fune, interporti, aeroporti e aviosuperfici;
- b - le opere fluviali, marittime, costiere e portuali;
- c - le opere tecnologiche: elettrodotti, gasdotti, captazioni, acquedotti, depuratori, serbatoi, antenne, ripetitori e simili;
- d - le attività estrattive ed opere connesse;
- e - le discariche per rifiuti solidi e fanghi;
- f - le opere di trasformazione e di bonifica agraria.

**Nello specifico le particelle oggetto di intervento rientrano in Area B (Unità di paesaggio rilevanti per l'alto valore del rapporto architettura-ambiente, del paesaggio e delle emergenze naturalistiche, caratteristico della regione) nonché per una piccola porzione, non rientrante nell'area oggetto di intervento, come meglio dettagliato nel paragrafo relativo all'indagine urbanistica, in ambito di Tutela Integrale.**





L'area inoltre è prossima alla STRADA PROVINCIALE SP3-exSS3 inquadrabile in osservanza ai contenuti di piano quale Area V: Aree di alta percettività visuale relative alle vie di comunicazione ferroviarie, autostradali e stradali di maggiore intensità di traffico.

Quanto innanzi in considerazione dell'alto valore dei caratteri paesistico-ambientali e della condizione di equilibrio tra fattori antropici e ambiente naturale, pur non essendo l'intervento previsto classificabile quale "interventi di rilevante trasformazione", sarà utilizzato il massimo grado di cautela nonché rispettata la tutela integrale per la porzione di particella assoggettata non accludendola all'area oggetto di intervento.

## 2.4 STRUMENTI SOVRAORDINATI: IL PIANO PAESISTICO AMBIENTALE REGIONALE

La Regione Marche con Deliberazione Amministrativa n. 295 del 08.02.2000 ha approvato il Piano di Inquadramento Territoriale della Regione Marche (PIT). Legge regionale 5 agosto 1992, n. 34.

Il PIT approfondisce gli orientamenti enunciati nella Relazione sulla forma, contenuti e metodologia approvata dalla Giunta Regionale con delibera n. 1944 del 26 luglio 1997. Assume pertanto i seguenti indirizzi di fondo:

- a. Stimolare lo sviluppo solidale delle identità regionali;
- b. Migliorare la qualità ambientale esistente e futura;
- c. Facilitare l'inserimento dello spazio regionale nel contesto europeo;
- d. Accrescere l'efficienza funzionale del territorio; e. Ridurre gli squilibri intraregionali più gravi;
- f. Assicurare efficacia e consensualità alle scelte del piano.

Inoltre, assume come temi di interesse prioritario rispetto a cui individuare gli obiettivi specifici del piano:

- O1. la coesione interna dei sistemi territoriali sovralocali;
- O2. il potenziamento delle grandi infrastrutture e dei territori attraversati;



- O3. la localizzazione ecosostenibile delle attrezzature di interesse regionale;
- O4. la valorizzazione degli ambienti della storia e della natura;
- O5. il consolidamento dei territori fragili;
- O6. il decongestionamento dei territori ad alta frequentazione;
- O7. lo sviluppo dei territori transfrontalieri.

Nel tradurre operativamente questi orientamenti, il PIT propone una strategia di pianificazione fondamentalmente orientata alla azione piuttosto che al vincolo e ai principi di sussidiarietà e partenariato piuttosto che di affermazione gerarchizzata dei poteri di indirizzo.

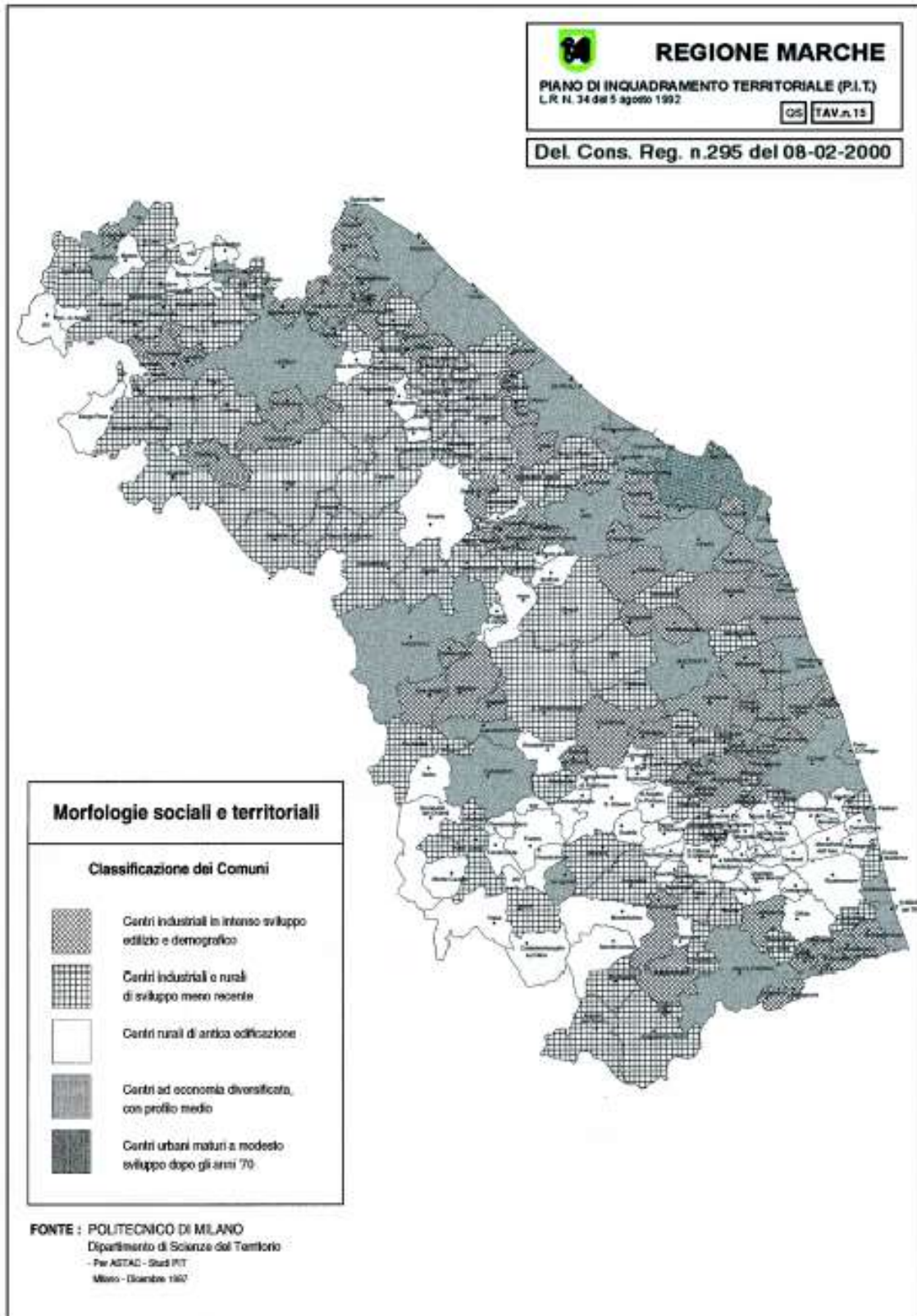
Una strategia che si misura realisticamente con gli impegni che la Regione può assumere oggi in materia di pianificazione del territorio, in una fase in cui le emergenze a cui deve far fronte si moltiplicano a seguito delle calamità naturali e anche in conseguenza del rimescolamento dei poteri territoriali che il Paese sta elaborando all'interno di una più generale riforma dei rapporti tra Stato, Regioni e Autonomie Locali.

Ne emerge un piano che rinuncia ad applicarsi all'ordinamento normativo dell'uso dei suoli o alla regolazione degli assetti complessivi dello spazio regionale, ma che invece si impegna a promuovere un insieme di strategie intersettoriali localizzate e di progetti territoriali fondati su una visione d'insieme dello spazio regionale e del suo futuro.

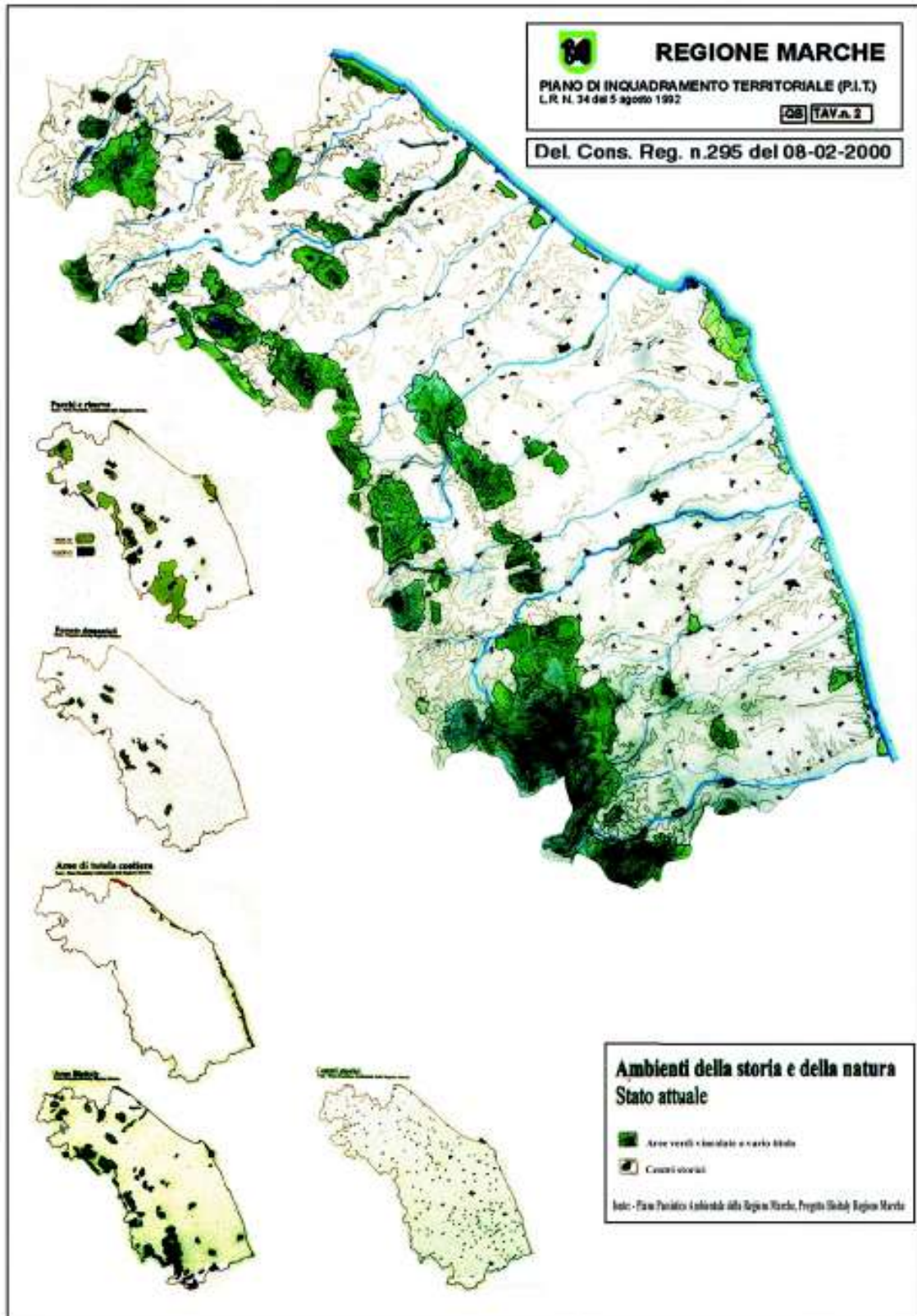
Dunque un piano che non ambisce ad essere comprensivo e totalizzante, ma che invece seleziona in forma aperta temi ed azioni veramente rilevanti per le loro implicazioni sugli assetti fisici e funzionali della regione, proiettandoli su un'immagine di sfondo priva di cogenza normativa e tuttavia efficace nell'orientare i comportamenti di tutti i soggetti di governo del territorio.

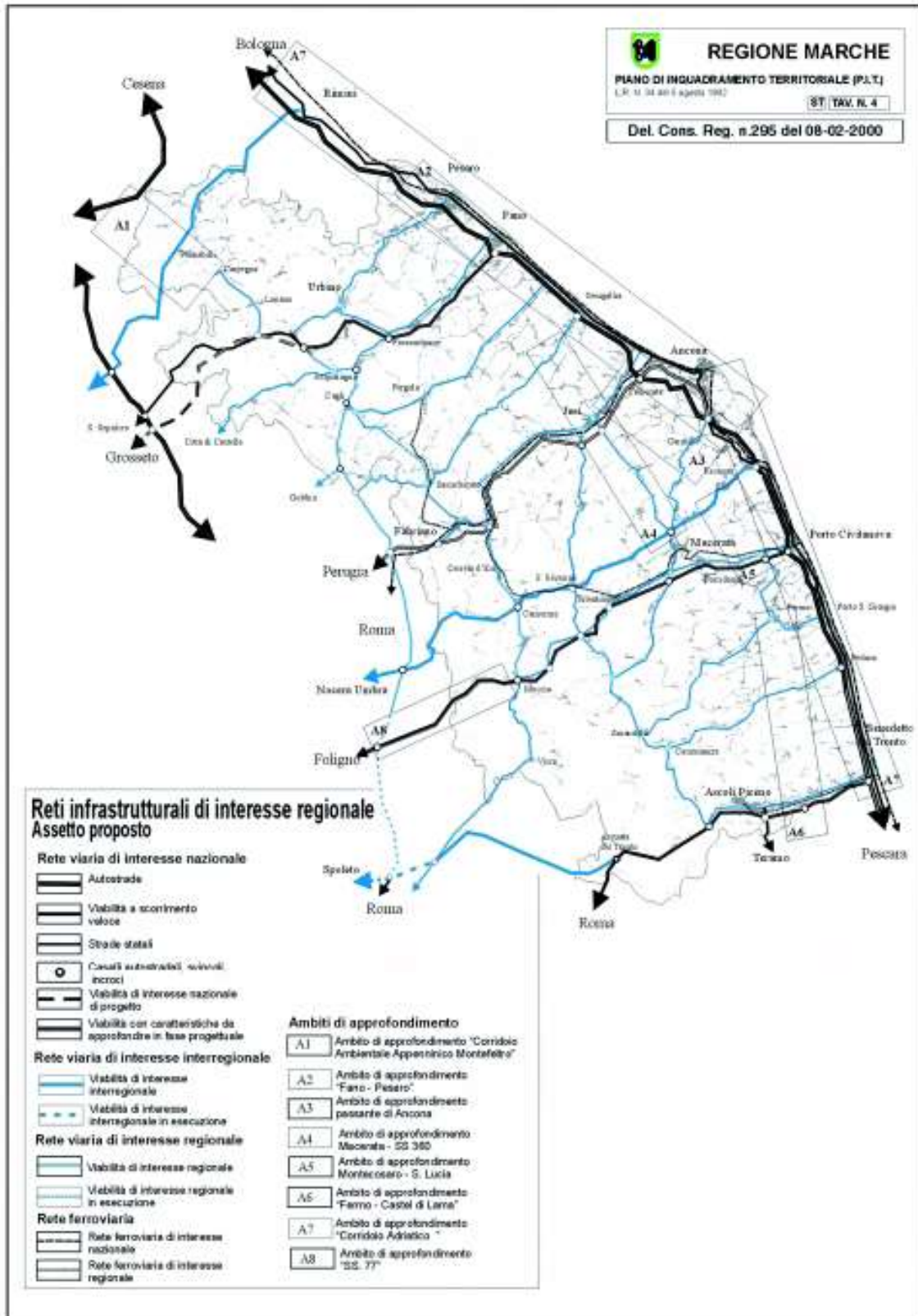
In definitiva, un piano costruito selettivamente su una visione d'insieme, che enuclea i temi realmente trattabili da parte della Regione per i quali propone soluzioni immediatamente operabili, mentre per i temi che non appaiono ancora trattabili individua modi e procedure per riportarli all'interno della pianificazione.

Gli indirizzi di pianificazione assunti nel PIT sviluppano i temi e gli obiettivi prioritari già introdotti nella "Relazione su forma, contenuti e metodologia del piano". Fanno riferimento all'inquadramento degli assetti territoriali attraverso una visione di guida per il futuro, alla definizione delle strategie territoriali intersettoriali e alla individuazione dei cantieri progettuali.











**Per quanto attiene il Comune di Cagli il PIT Regione Marche definisce per il territorio un ambiente con predominante area industriale-rurale, con territorio compreso solo in parte tra gli ambienti a dominante naturalistica.**

**Il Piano delinea pertanto:**

**per gli ambienti locali a dominante industriale-rurale una migliore infrastrutturazione soprattutto per i problemi della logistica, delle comunicazioni fisiche e telematiche, insieme ad una più efficace protezione ambientale e un più deciso impegno per la salvaguardia e valorizzazione del paesaggio e del patrimonio storico;**

**per gli ambienti locali a dominante naturalistica di incentivare l'economia vocazionale, in particolare della agricoltura specializzata e dell'agriturismo, il potenziamento dei servizi per il turismo ambientale e culturale e il miglioramento della accessibilità fisica con infrastrutture viarie leggere ed ecocompatibili.**

**Il telaio delle infrastrutture per la mobilità si configura nelle Marche come una tipica struttura a pettine, attestata lungo la fascia costiera verso cui confluiscono le direttrici trasversali disposte lungo le principali vallate fluviali.**

**Tra le direttrici trasversali, generalmente riconosciute come strade statali, viene individuata la ss 3, Flaminia, (Fano -Fossombrone - Cagli) prossima all'area di intervento.**





## **2.5 STRUMENTI SOVRAORDINATI: IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO (PTC) DELLA PROVINCIA DI PESARO E URBINO**

Il D.Lgs. 267/2000 (Testo Unico degli Enti Locali), affida alle Province, attraverso la predisposizione del PTC, il compito di determinare gli indirizzi generali di assetto del territorio ed in particolare di indicare le diverse destinazioni del territorio in relazione alla prevalente vocazione delle sue parti, la localizzazione di massima delle maggiori infrastrutture e delle principali linee di comunicazione, le aree nelle quali sia opportuno istituire parchi e riserve naturali ed infine le linee d'intervento per la sistemazione idrica, idrogeologica ed idraulico-forestale.

Il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Pesaro e Urbino è stato approvato con delibera di Consiglio Provinciale n.109 del 20/07/2000; si è caratterizzato come un primo strumento di pianificazione semplice e operativo nella definizione di una serie di indirizzi, norme e regole di comportamento finalizzate al raggiungimento di obiettivi generali comuni e condivisi.

Attraverso i nuovi principi e strumenti della copianificazione, della cooperazione e della sussidiarietà, occorre ripensare alla missione del piano provinciale per farlo diventare ancora più efficace nella costruzione del sistema territoriale e più capace di dare forza alla rete delle strutture locali. In tale ottica, si è avviato un processo di aggiornamento del vigente Piano Territoriale.

Con delibera n. 77 del 12/10/2011 il Consiglio Provinciale ha approvato il documento operativo "Linee guida e programma operativo per la redazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pesaro e Urbino" ed i relativi allegati individuando i sistemi strutturali (paesistico-ambientale, insediativo ed infrastrutturale), i temi emergenti e gli obiettivi strategici dello strumento di pianificazione territoriale.

Il P.T.C. nell'ambito delle proprie competenze costituisce strumento di indirizzo e riferimento per le politiche e le scelte di Pianificazione Territoriale, Ambientale ed Urbanistica di rilevanza sovracomunale e provinciale che si intendono attivare ai vari livelli istituzionali sul territorio provinciale. In tal senso esso assume il ruolo di essenziale punto di riferimento per:

- la valutazione delle previsioni degli strumenti urbanistici comunali ed intercomunali;



- la definizione e puntualizzazione delle iniziative di copianificazione interistituzionale che abbiano significativa rilevanza territoriale;
- la redazione e definizione di piani o programmi di settore regionali, provinciali o intercomunali sempre di significativa rilevanza territoriale.

Gli elaborati costitutivi del P.T.C. della Provincia di Pesaro e Urbino sono:

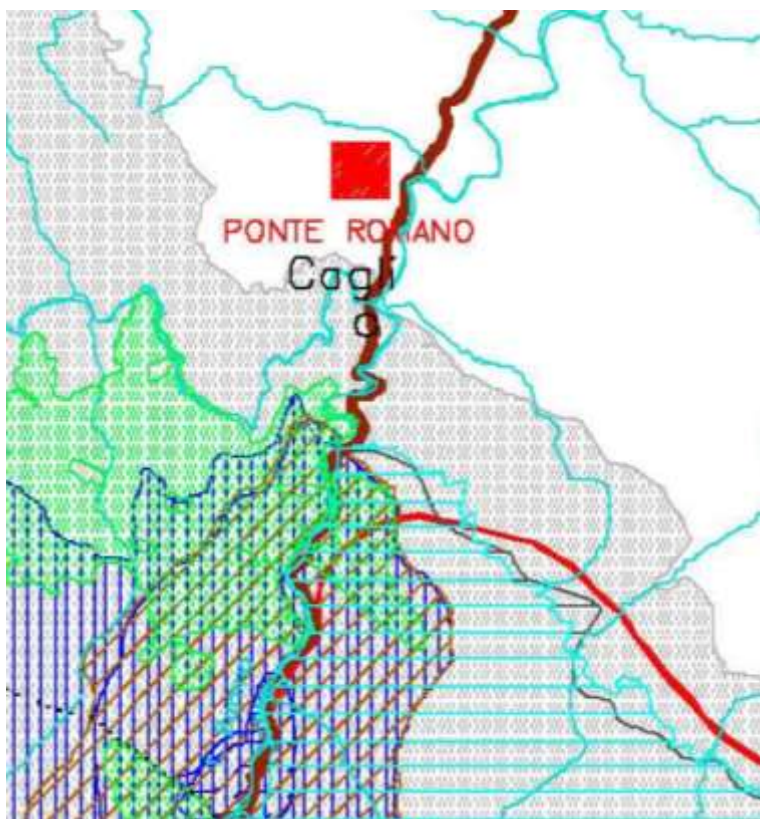
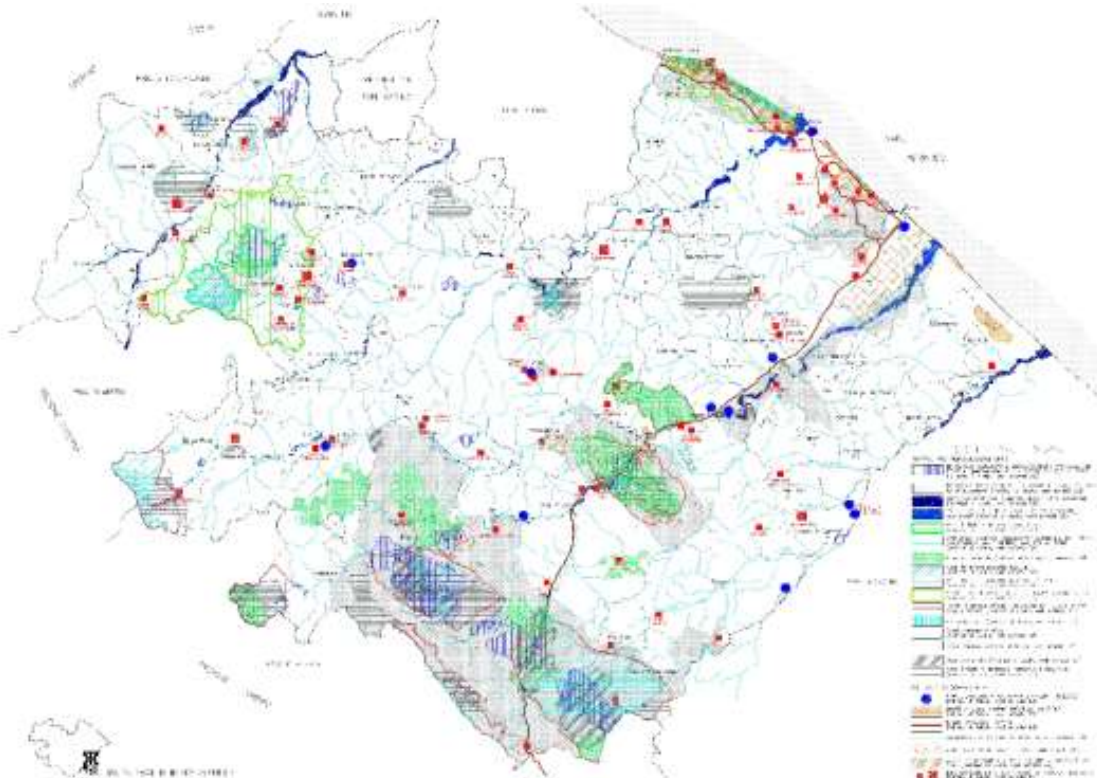
- a) le presenti "Regole e criteri per la copianificazione" (elaborato n. 0);
- b) l'"Atlante della Matrice socio-economica" (elaborato n. 1);
- c) l'"Atlante della Matrice Ambientale" di rilevanza provinciale (elaborato n. 2);
- d) l'"Atlante della Matrice insediativo- infrastrutturale" di rilevanza provinciale (elaborato n. 3) con relativo allegato n. 3.1. denominato "Atlante della mobilità e del Trasporto Pubblico";
- e) il "Documento di indirizzi in materia di Pianificazione Urbanistica - criteri per l'adeguamento dei PRG al P.P.A.R. e per la definizione del progetto urbanistico" e relativi allegati (elaborato n. 4).

I tre "Atlanti", illustrano le problematiche proprie dei vari tematismi trattati attraverso specifiche rappresentazioni cartografiche accompagnate ciascuna da note descrittive. Per gli "Atlanti" di cui alle lettere c) e d) le varie note si concludono con specifici riferimenti sia alle "ricadute operative" che agli "indirizzi normativi" da recepire e definire in sede di elaborazione dei vari P.R.G. comunali. Per la redazione dei P.R.G. comunali il presente P.T.C. formula inoltre criteri tecnico-metodologici di riferimento contenuti nel "Documento di indirizzi...".

**Il PTCP ha caratteri strutturali che non determina vincoli (eccetto quelli ambientali già definiti in fase di pianificazione), non garantisce diritti individuali, non ha effetti diretti di conformazione delle proprietà, si attua in generale attraverso le procedure della finalizzata a coinvolgere nel processo tutti gli enti pubblici, le aziende e i differenti soggetti che hanno un ruolo istituzionale nella trasformazione e gestione del territorio e della gestione urbanistica ordinaria.**



**PROGETTAZIONE DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA RELATIVA ALL'INTERVENTO DI "REALIZZAZIONE DELLA NUOVA STRUTTURA DA ADIBIRE A CASA DELLA COMUNITÀ E OSPEDALE DI COMUNITÀ DI CAGLI" CIG: 93927262B3 CUP Casa della Comunità: B65F22000410006 CUP Ospedale della Comunità: B65F22000420006**



**LEGENDA**

**SISTEMA ECOLOGICO-NATURALISTICO**

- Emergenze geologiche e geomorfologiche individuate dal PPAR e riparametrate (art. 1,10,000) con C.R. n.17/90 (Indirizzi di tutela, vedi scheda 20)
- Emergenze idrogeologiche - vulnerabilità elevata dei corpi strati sotterranei (Indirizzi di tutela, vedi scheda 25)
- Zone esondabili con maggiore probabilità e frequenza (Indirizzi di tutela, vedi scheda 27)
- Zone esondabili solo in caso di eventi meteorologici eccezionali (Indirizzi di tutela, vedi scheda 27)
- Aree Biologiche di interesse comunitario (Indirizzi di tutela, vedi scheda 30)
- Emergenze botanico-vegetazionali individuate dal PPAR e riparametrate (art. 1,10,000) con C.R. n. 7/92 (Indirizzi di tutela, vedi scheda 3A)
- Dentorio forestale (Indirizzi di tutela, vedi scheda 3B)
- Aree faunistiche protette istituite (Indirizzi di tutela, vedi scheda 3B)
- Aree faunistiche protette proposte dal P.T.C. (Indirizzi di tutela, vedi scheda 3B)
- Parchi naturali istituiti dalle L.R. 15/94 e aree contigue (Indirizzi di tutela, vedi scheda 3C)
- Parchi e riserve naturali individuati dal P.P.A.R. e non ancora istituiti (Indirizzi di tutela, vedi scheda 3C)
- Ambienti umidi (Indirizzi di tutela, vedi scheda 3C)
- Corsi d'acqua principali (Indirizzi di tutela, vedi scheda 5A)
- Corsi d'acqua (Indirizzi di tutela, vedi scheda 5A)
- Oasi faunistiche (Indirizzi di tutela, vedi scheda 30)
- Aree Biologiche di interesse nazionale e regionale (Indirizzi di tutela, vedi scheda 30)

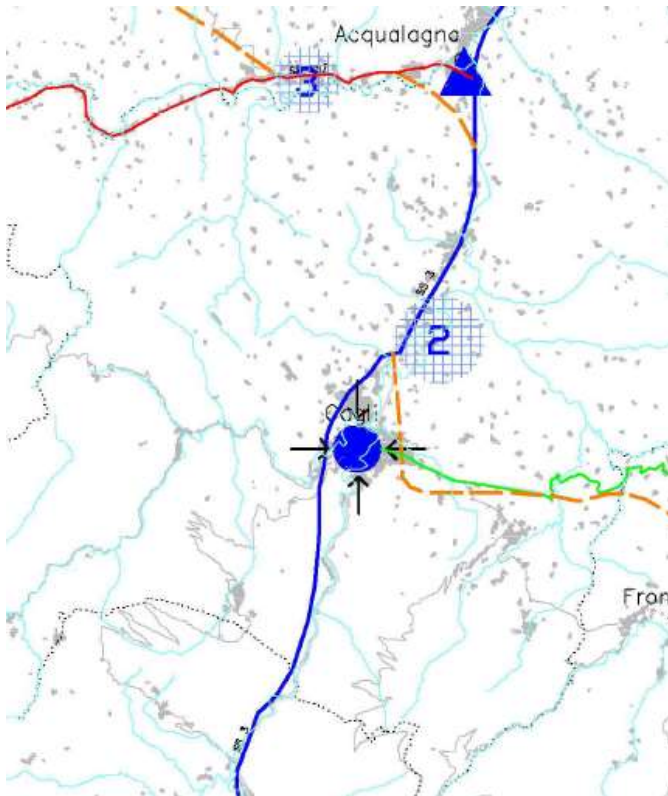
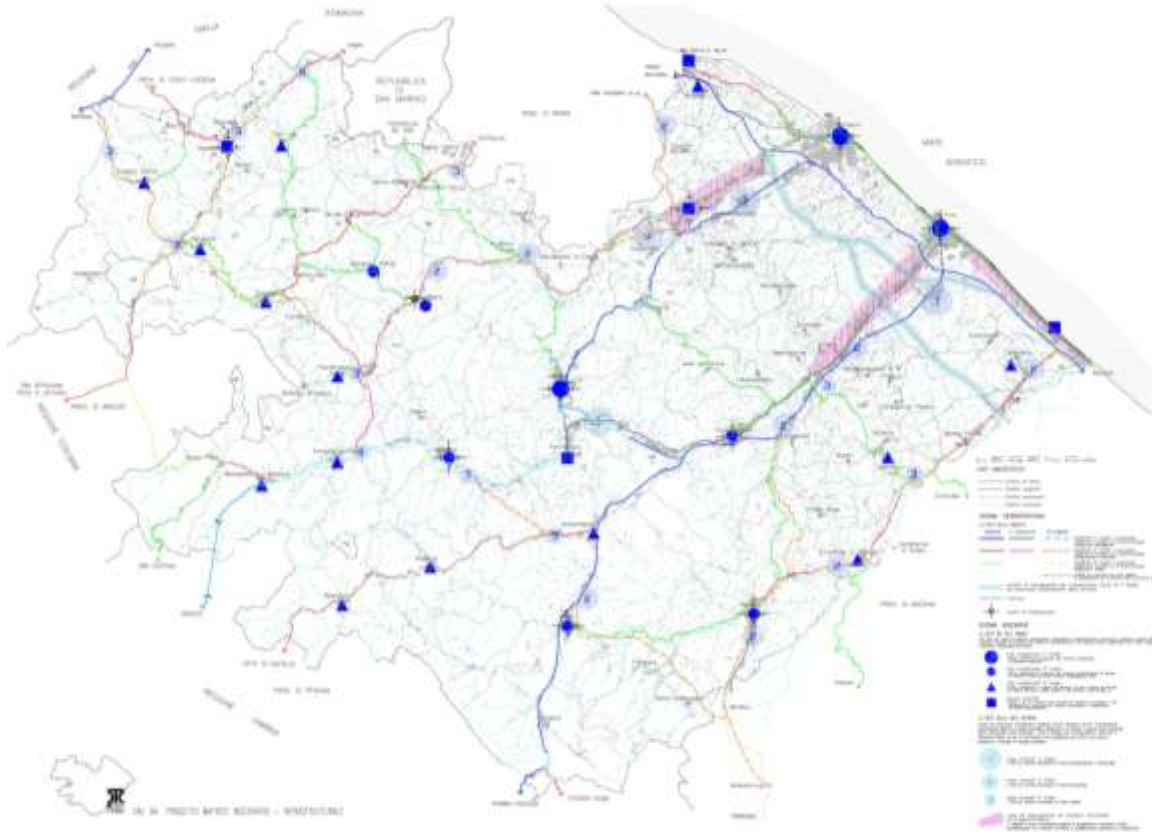
**SISTEMA STORICO-AMBIENTALE**

- Aree archeologiche sottoposte a vincolo L.1089/39 (Indirizzi di tutela, vedi scheda 4B)
- Aree di tutela costiere individuate dal PPAR (Indirizzi di tutela, vedi scheda 5A)
- Strada consolare Flaminia (Indirizzi di tutela, vedi scheda 4B)
- Acquedotti romani (Indirizzi di tutela, vedi scheda 4B)
- Aree cimiteriali (Indirizzi di tutela, vedi scheda 4B)
- Luoghi archeologici e di memoria storica individuati dal PPAR (Indirizzi di tutela, vedi scheda 4B)
- Beni architettonici e musei storici di rilevanza provinciale (Indirizzi di tutela, vedi scheda 4A)
- Aree sottoposte a vincolo L.1497/39 (Indirizzi di tutela, vedi scheda 1B)





**PROGETTAZIONE DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA RELATIVA ALL'INTERVENTO DI "REALIZZAZIONE DELLA NUOVA STRUTTURA DA ADIBIRE A CASA DELLA COMUNITÀ E OSPEDALE DI COMUNITÀ DI CAGLI" CIG: 93927262B3 CUP Casa della Comunità: B65F22000410006 CUP Ospedale della Comunità: B65F22000420006**



**LEGENDA**

**LIMITI AMMINISTRATIVI**

- Confini di Stato
- Confini regionali
- Confini provinciali
- Confini comunali

**SISTEMA INFRASTRUTTURALE**

**LA RETE DELLA VIABILITÀ**

- Esistente
- In costruzione
- Di progetto
- Viabilità 1° livello funzionale (collegamenti strategici per le interconnessioni regionali ed interregionali)
- Viabilità 2° livello funzionale (collegamenti strategici per le interconnessioni interprovinciali e provinciali)
- Viabilità 3° livello funzionale (collegamenti strategici per le interconnessioni intercomunali e locali)
- Spazio con percorsi che potrà essere oggetto di riqualificazione da realizzare con le attività di Fz ed eventuale avvertimento della ferrovia
- Ferrovia
- Centri di interscambio

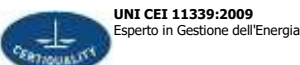
**SISTEMA INSEDIATIVO**

**LA RETE DEI POLI URBANI**

- Poli urbani di supporto alle attività di riqualificazione e di sviluppo futuro, strategiche per l'intero territorio insediativo provinciale.
- Poli tradizionali 1° livello (centri tradizionali di passato per funzioni consumistiche di rilevanza provinciale)
- Poli tradizionali 2° livello (centri tradizionali di supporto per funzioni amministrative di servizio di servizio come ad esempio funzioni amministrative varie)
- Poli tradizionali 3° livello (centri tradizionali a vocazione specialistica di rilevanza provinciale nei settori dell'artigianato, della cultura e del turismo)
- Nuove centralità (centri e poli in sviluppo medio-termine previsti nel quadro di sviluppo strategico, per ruolo di una possibile centralità o specialità intercomunale)

**LA RETE DELLE AREE CENTRALI**

- Luoghi che assumono un'importanza strategica per alimentare ad una "riconversione, riorganizzazione, difesa" le attività produttive, artigianali e di servizio in genere (zone industriali, punti commerciali, centri direzionali, "area" e strutture per il tempo libero e zone per la Protezione Civile), sia per la costruzione di una equilibrata rete di Poli con funzioni strutturali e traino e sviluppo evolutive.
- 1 Area centrali 1° livello (Poli con funzioni strutturali di rilievo sovraprovinciale e provinciale)
- 2 Area centrali 2° livello (Poli con funzioni strutturali di rilievo intercomunale)
- 3 Area centrali 3° livello (Poli con funzioni strutturali di rilievo locale)
- Area da assoggettare ad iniziative concertate di programmazione (Centri di nuova concezione oggetto di programmazione concertata o frutto di ristrutturazione con obiettivo prioritario di riqualificazione urbanistica ed ambientale)



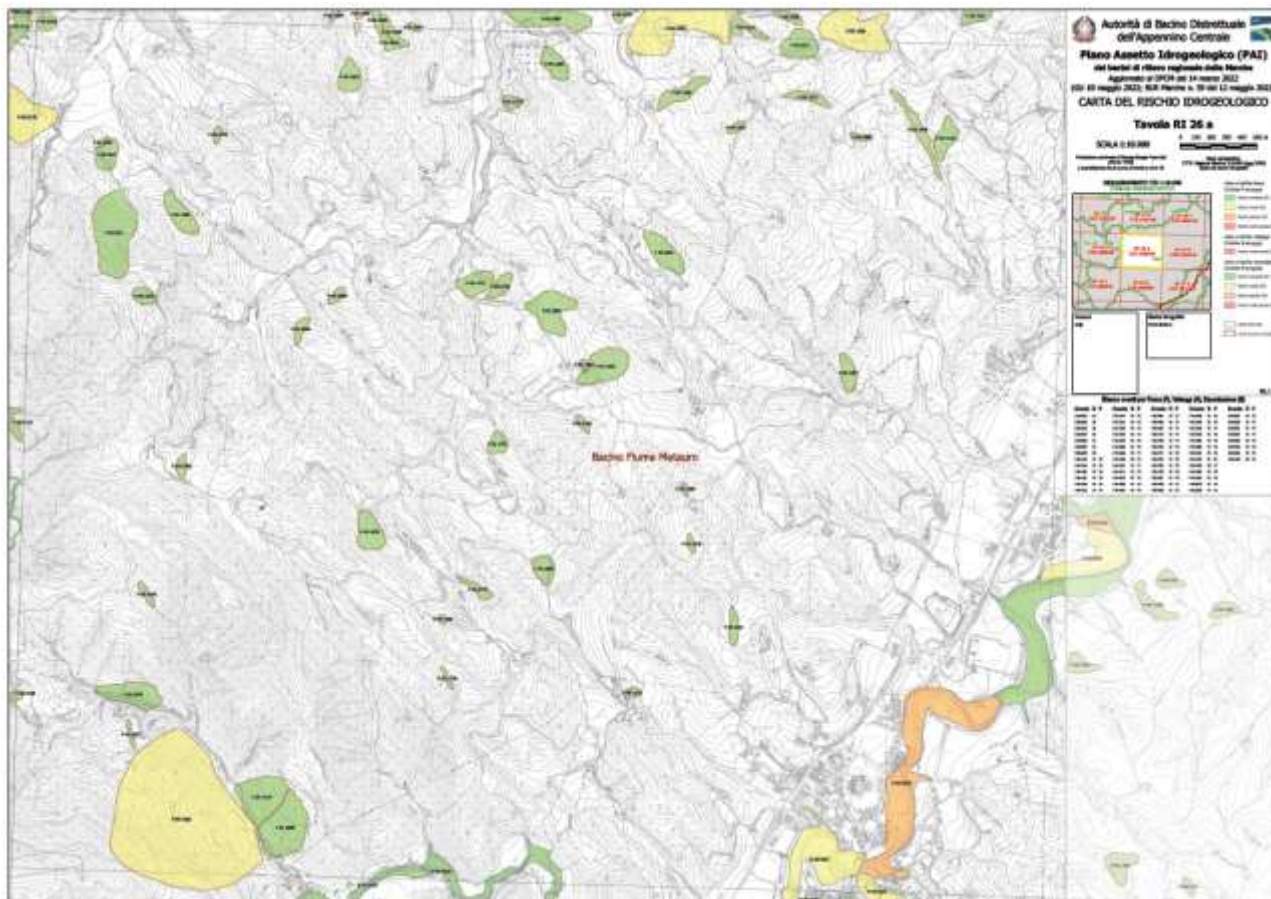
**ISO 9001:2015 - ISO 14001:2015 - ISO 45001:2018**  
Erogazione di Servizi di Progettazione, Direzione Lavori e Coordinamento per la Sicurezza / Verifica sulla Progettazione delle Opere ai fini della Validazione



**UNI 11337-7:2018 e UNI/PdR 78:2020**  
Esperto in Building Information Modeling  
Figure Professionali  
BIM Specialist e BIM Manager



## 2.6 STRUMENTI SOVRAORDINATI: IL PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO



Piano Assetto Idrogeologico (PAI) dei bacini di rilievo regionale delle Marche Aggiornato al DPCM del 14 marzo 2022 (GU 10 maggio 2022; BUR Marche n. 39 del 12 maggio 2022)

La cartografia del PAI Marche vigente è aggiornata alla data del 10/05/2022 (pubblicazione del DPCM 14/03/2022 nella GU Serie Generale n. 108).

L'ultima modifica ordinaria alle aree è intervenuta con Decreto Segretariale n. 140 del 27/10/2021.

Il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) è redatto ai sensi dell'art. 17 comma 6-ter della Legge 18 maggio 1989, n. 183, come prescritto dall'art. 1 della Legge 3 agosto 1998, n. 267 e dall'art. 1 bis della Legge 11 dicembre 2000, n. 365.

Esso è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso finalizzate alla conservazione, alla difesa ed alla

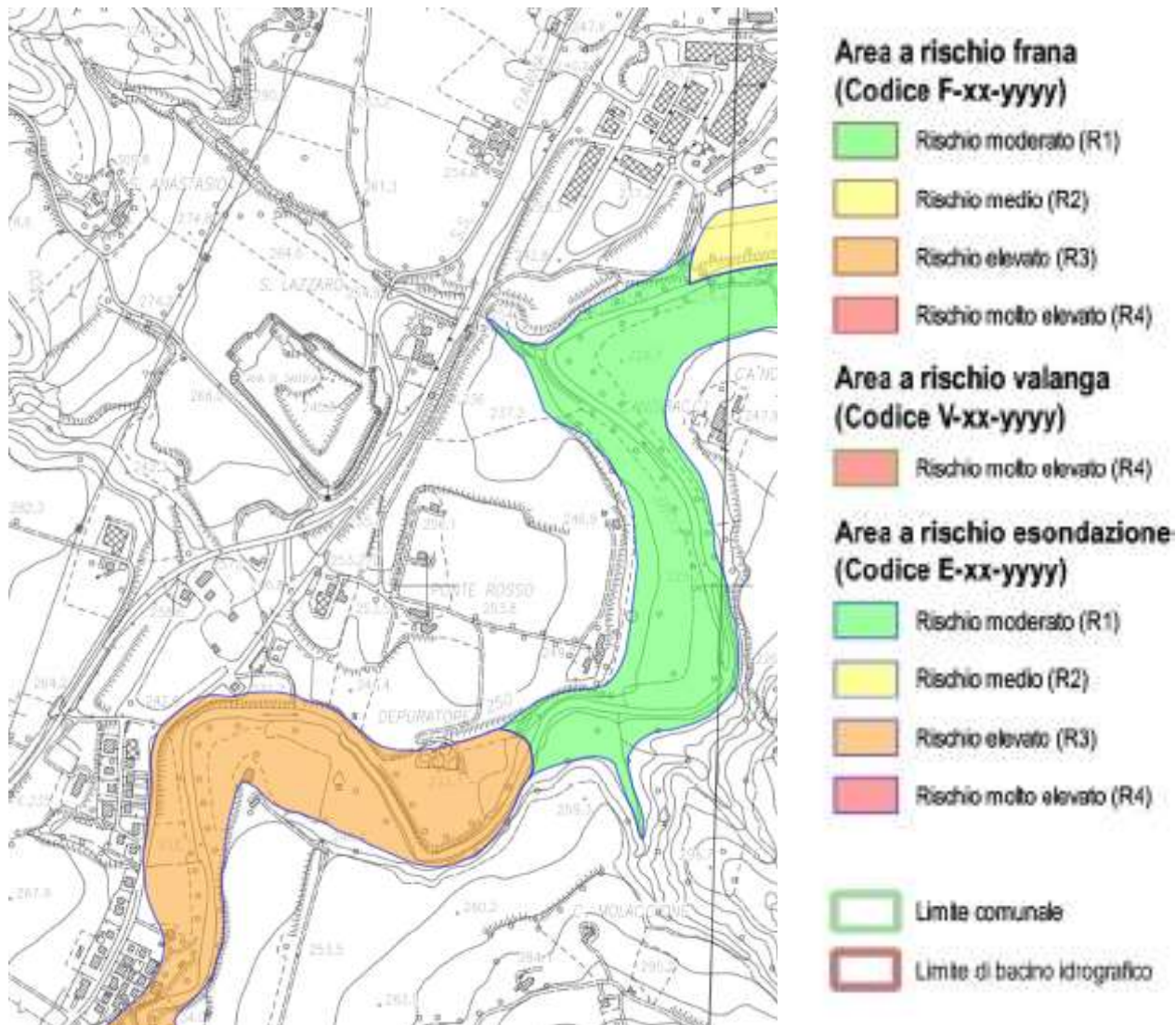




valorizzazione del suolo, alla prevenzione del rischio idrogeologico, sulla base delle caratteristiche fisiche ed ambientali del territorio interessato.

L'assetto idrogeologico comprende:

- l'assetto idraulico, riguardante le aree a rischio idraulico (TITOLO II);
- l'assetto dei versanti, riguardante le aree a rischio di frane e valanghe (TITOLO III).



La fascia fluviale è suddivisa in tronchi distinti in base ai livelli di rischio, secondo la procedura definita nel presente Piano, individuati nell'elaborato grafico "Carta del rischio idrogeologico" (Tavv. da RI 1 a RI 79), così denominati: AIN\_R4- Aree Inondabili a Rischio molto elevato, AIN\_R3- Aree Inondabili a Rischio elevato, AIN\_R2- Aree Inondabili a Rischio medio e AIN\_R1-





Aree Inondabili a Rischio moderato. A tutte le aree perimetrate è associato un unico livello di pericolosità elevata- molto elevata.

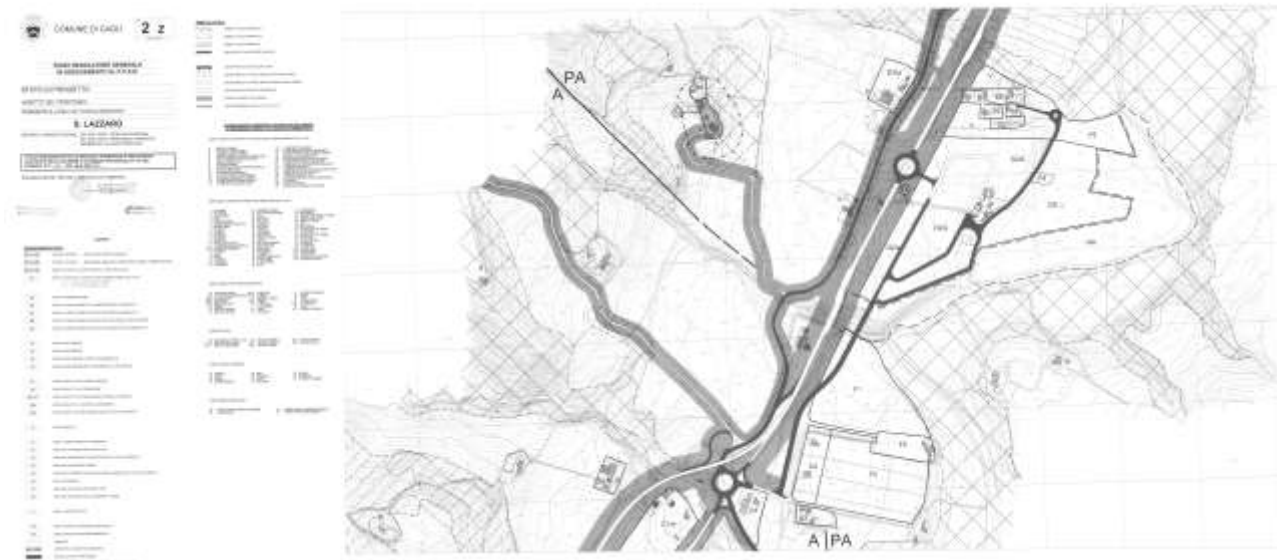
**Le aree individuate dal presente Piano come aree di pericolosità idrogeologica o come aree destinate agli interventi per la riduzione del rischio idrogeologico non costituiscono zone urbanistiche ai sensi dell'art. 7 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, ma rappresentano ambiti territoriali per i quali gli strumenti urbanistici, di pianificazione e programmazione devono prevedere l'applicazione delle disposizioni e prescrizioni del presente Piano.**

**Relativamente alle particelle di intervento si rileva una piccola porzione rientrante nella fascia fluviale AIN\_R1- Aree Inondabili a Rischio moderato per il quale il vigente strumento urbanistico comunale ha previsto un "ambito tutela integrale - corsi d'acqua", tale porzione non è stata acclusa all'area oggetto di intervento.**



## 2.7 ASSETTO URBANISTICO ATTUALE A SCALA COMUNALE

### 2.7.1 Il Piano Regolatore Generale Vigente



Il Comune di Cagliari è dotato di Piano Regolatore Generale, adottato con DEL.G.C. N.67 DEL 16/10/2012), i criteri generali assunti nella formazione dello strumento urbanistico sono sintetizzati nei diversi documenti illustrativi del piano.

Nell'ambito della zonizzazione il territorio comunale è distinto in 17 tipi di zone, sottoposte a norme specifiche, alle quali, in alcuni casi, sono da aggiungere le ulteriori prescrizioni contenute nel DPGRC n. 8462/1982:

- ZONA "A" - AMBITI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO;
- ZONA "B" DI COMPLETAMENTO\_ costituita prevalentemente dal tessuto urbano edificato e dai lotti rimasti liberi nelle zone di recente urbanizzazione, è - soprattutto - destinata alla residenza. Sono ammessi tuttavia gli insediamenti di uffici, negozi, servizi e attrezzature di uso collettivo e di interesse pubblico (alberghi, ristoranti).
- ZONA "C" DI ESPANSIONE\_ aree di espansione prevalentemente residenziali dove l'edificazione è subordinata all'approvazione di uno strumento esecutivo di iniziativa pubblica e/o privata (lottizzazione convenzionata) o mista (programmi integrati).



- ZONA "D" - ATTIVITA' PRODUTTIVE\_ sono le parti del Territorio da destinare ad insediamenti di carattere artigianale, commerciale, industriale. In queste zone possono insediarsi altresì attività direzionali, di ristoro, alberghiere a servizio delle attività produttive ed infine attrezzature di servizio e terziarie in genere, all'ingrosso e al dettaglio, magazzini e depositi etc.
- ZONA "E" AGRICOLA, sono tutte le zone del territorio comunale non contrassegnate, nelle tavole di P.R.G., da destinazioni d'uso indicanti potenzialità edificatorie.
- ZONA "F" - ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO, sono aree nelle quali trovano collocazione le attrezzature ed i servizi di interesse generale a scala urbana e territoriale.

Per quanto attiene le Zone F, in molti casi le previsioni urbanistiche del PRG non sono state rispettate per cui risulta che numerosi insediamenti destinati alla collocazione delle attrezzature ed i servizi di interesse generale a scala urbana e territoriale. – al di fuori delle previsioni di piano – non hanno trovato applicazione





## 2.7.2 Indagine Urbanistica sulle particelle con parametri di piano



L'area oggetto di intervento afferisce alla particella 565 (porzione) per una superficie complessiva di 2.134,00 mq e alla particella 569 (porzione) per una superficie complessiva di 9.781,00 mq.

Le particelle sopra indicate sono urbanisticamente inquadrabili ai sensi del vigente PRG del Comune di Cagliari come a seguire:

- la P. 565, avente una superficie di 2.614 mq, ricade totalmente in zona F1 – area a verde pubblico attrezzato.

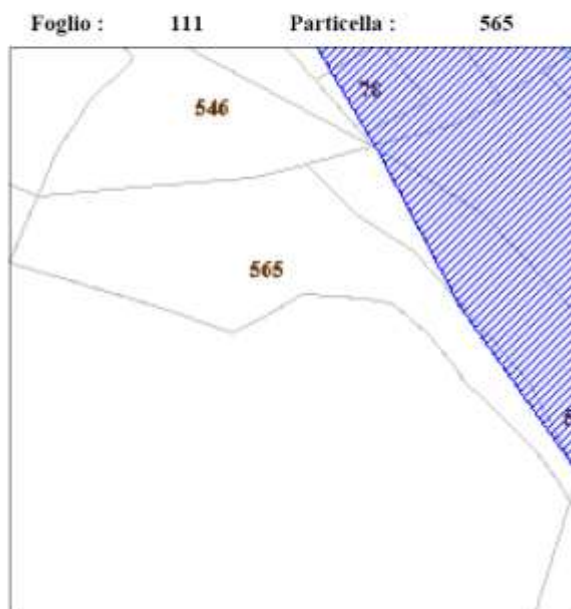
Una porzione pari al 2% della stessa ricade in “ambito tutela integrale - corsi d'acqua” del Piano Paesistico Ambientale Regionale, dove non è consentita l'edificazione, ma tale vincolo non incide sulla progettazione in quanto non interessa l'area oggetto di intervento.

Si riporta un estratto del PRG con il layer “ambito di tutela” sovrapposto alla particella.



### Ambiti di tutela

Sezione	Foglio	Part.	Zona	Descrizione	Perc. (%)	Area (mq)	Norma
	111	565	Ambito Tutela	Ambito Tutela Integrale	2.0	62,1	



- la P. 569, avente una superficie di 21.381 mq, ricade in tutte le seguenti zone territoriali omogenee: ·

6% della superficie in zona E – agricola;

12% della superficie in zona F2- area per attrezzature collettive;

3% della superficie in zona C2 – di espansione;

23% della superficie in zona F4 – area per parcheggi pubblici;

57% della superficie in zona F1 – area a verde pubblico attrezzato

Si riporta di seguito un estratto del PRG con le zone individuate, sovrapposto alla particella.

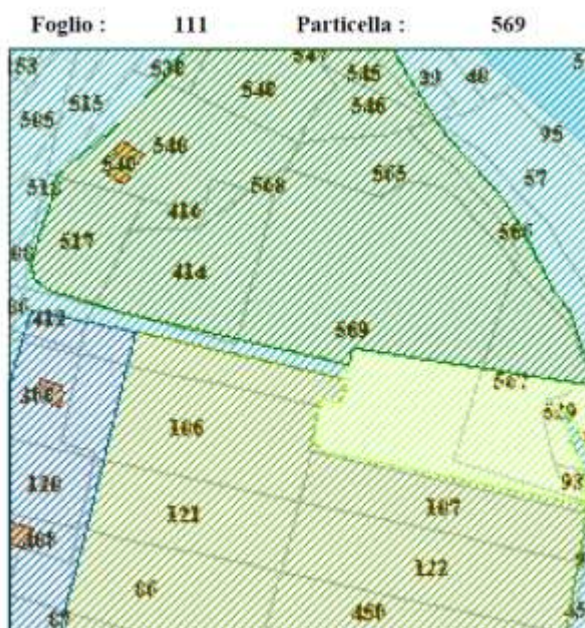


### Visura Catastale - Dati Erariali

Partita	Sezione	Foglio	Part.	Area (ha.a.ca.)	Superficie (mq)	Qualità	Classe	Red. Dom. (€)	Red. Agr. (€)
		111	569	2.13.81	21381	SEMINATIVO	3	55.21	55.21

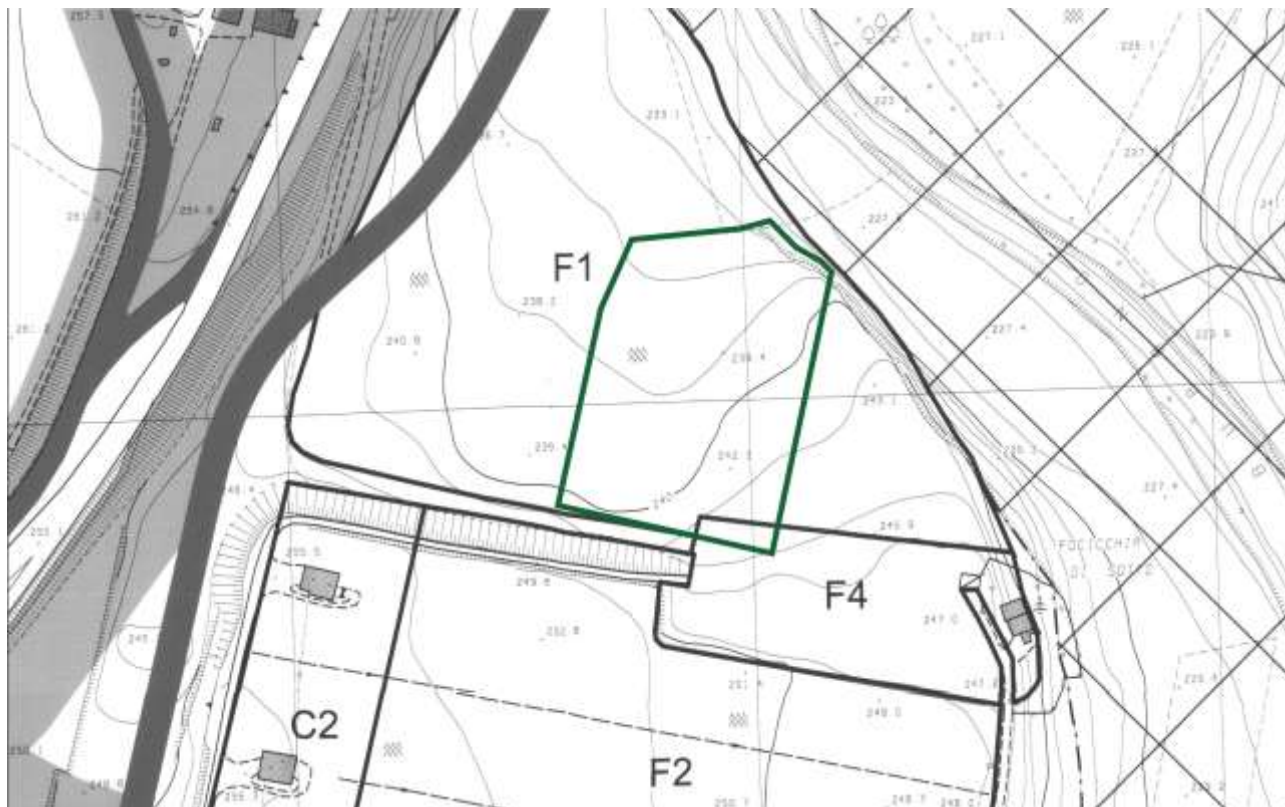
### Sottozone

Sezione	Foglio	Part.	Zona	Descrizione	Perc. (%)	Area (mq)	Norma
	111	569	E	Zona Agricola	6,0	1182,7	
	111	569	F2	Area per attrezzature collettive	12,0	2589,6	B352F
	111	569	C2	Zona di espansione	3,0	623,2	B352C
	111	569	F4	Area per parcheggi pubblici	23,0	4905,7	B352F
	111	569	F1	Area a verde pubblico attrezzato	57,0	12127,3	B352F



Saranno oggetto dell'intervento ma non dell'attività espropriativa al Foglio 111 la particella 414 di superficie complessiva pari a 4.700 mq, la particella 416 di superficie complessiva pari a 730 mq, la particella 517 di superficie complessiva pari a 2.932 mq e la particella 518 di superficie complessiva pari a 142 mq.





Relativamente all'area oggetto di intervento la particella 565 nonché la maggior parte della particella 569 risultano classificate in osservanza al vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) di Cagliari, approvato definitivamente con atto di Consiglio Provinciale n° 149/2002 del 25.11.2002, quali zona F1 – AREA A VERDE PUBBLICO E VERDE ATTREZZATO.

Trattasi di aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse generale a scala urbana e territoriale con interventi mirati alla difesa e all'incremento del verde, alla realizzazione di percorsi pedonali, attrezzature per la sosta, la ricreazione, il gioco. Sono ammessi servizi igienici e pubblici - ripostigli per attrezzi da giardino - cabine elettriche e idriche, purché sotterranee. Sono anche ammesse strutture per la viabilità, attrezzature di interesse comune di limitate dimensioni, che mantengano l'assoluta prevalenza dell'impianto del verde.

- INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA  $U_f = 0,1$  mq/mq (con un massimo di 100 mq coperti).
- SUPERFICIE TERRITORIALE  $St = 5,000$  mq.



**PROGETTAZIONE DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA RELATIVA ALL'INTERVENTO DI "REALIZZAZIONE DELLA NUOVA STRUTTURA DA ADIBIRE A CASA DELLA COMUNITÀ E OSPEDALE DI COMUNITÀ DI CAGLI" CIG: 93927262B3 CUP Casa della Comunità: B65F22000410006 CUP Ospedale della Comunità: B65F22000420006**



La restante porzione della particella 569 interessata dall'intervento per una superficie complessiva di circa 325 mq, risulta classificata in osservanza al vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) di Cagliari, approvato definitivamente con atto di Consiglio Provinciale n° 149/2002 del 25.11.2002, quale zona F4 – AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI.

Trattasi di aree destinate ai parcheggi pubblici necessarie all'organizzazione generale del sistema della viabilità e del trasporto pubblico e sono individuate graficamente negli elaborati del Piano prescritti dal D.I. 02.04,1968 in aggiunta a quelli previsti dalla legge 24/03/1989 n.122.

Detti parcheggi possono essere realizzati in autorimesse a più livelli fuori e sotto terra.

Il P.R.G, si attua per intervento diretto, prevedendo la realizzazione dell'area di sosta e la sua sistemazione con almeno un albero di alto fusto di essenza tipica del luogo ogni 25 metri quadrati di superficie.



**UNI CEI 11339:2009**  
Esperto in Gestione dell'Energia



**ISO 9001:2015 - ISO 14001:2015 - ISO 45001:2018**  
Erogazione di Servizi di Progettazione, Direzione Lavori e Coordinamento per la Sicurezza / Verifica sulla Progettazione delle Opere ai fini della Validazione



**UNI 11337-7:2018 e UNI/PdR 78:2020**  
Esperto in Building Information Modeling  
Figure Professionali  
BIM Specialist e BIM Manager



Pag. 33 di 45



### 3. DINAMICHE DEMOGRAFICHE IN ATTO

Da un punto di vista della crescita demografica, Cagliari ha visto **progressivamente decrescere la propria popolazione**, anche se con un andamento nettamente decrescente, attenuatosi solo negli ultimi anni. **Attualmente a Cagliari sono presenti 8.068 abitanti** (fonte ISTAT 31 dicembre 2021).

Sulla base dei dati ISTAT è possibile ricostruire l'andamento della popolazione con riferimento al 31 dicembre di ciascun anno.

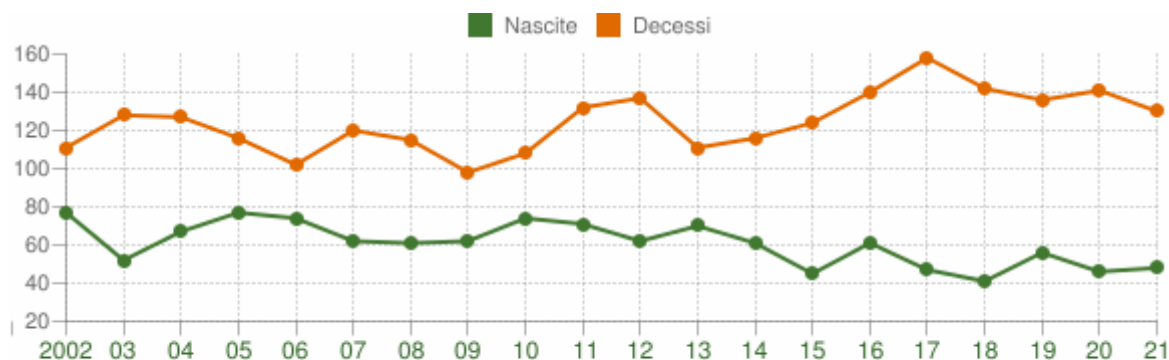


Andamento della popolazione residente

COMUNE DI CAGLI (PU) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(\*) post-censimento

Il saldo naturale è costantemente negativo da molti anni, quindi le nuove nascite sono costantemente inferiori ai decessi. La forbice fra i due valori è aumentata sensibilmente negli ultimi anni, attestandosi intorno alle 80 – 100 unità.



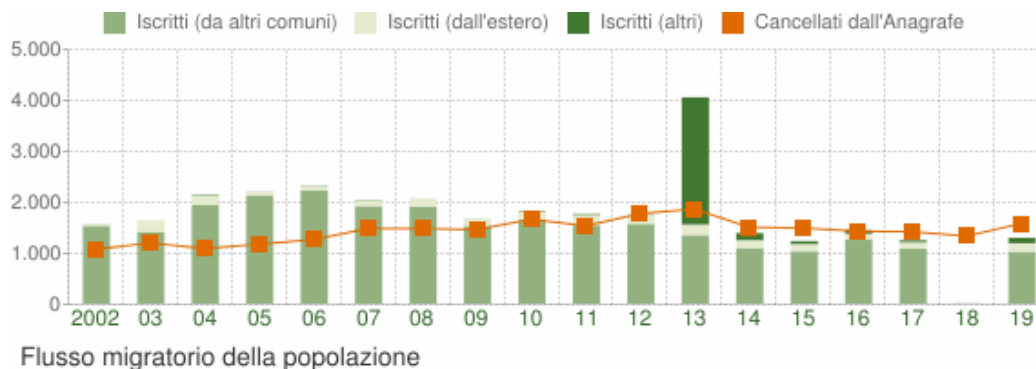
Movimento naturale della popolazione

COMUNE DI CAGLI (PU) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT





Non così negativi sono invece i flussi migratori. Le persone che si trasferiscono da altre nazioni o da altri comuni italiani sono in numero simile a quelle che emigrano verso altri comuni o nazioni. Solitamente il saldo è prossimo a zero o leggermente positivo. In particolare sempre positivo (sia pur di poco) è stato il flusso da e per i paesi stranieri.



**Stringendo il campo di analisi agli ultimi 10 anni, si nota, sostanzialmente, una decrescita costante, anche se meno marcata rispetto agli anni precedenti.** I dati evidenziati sono relativi all' ISTAT e sono integrati per gli anni recenti, da quelli all' Anagrafe comunale. Infatti essendo in corso le operazioni di riallineamento intercensuario, i dati ISTAT più recenti risultano non disponibili o ancora in corso di validazione

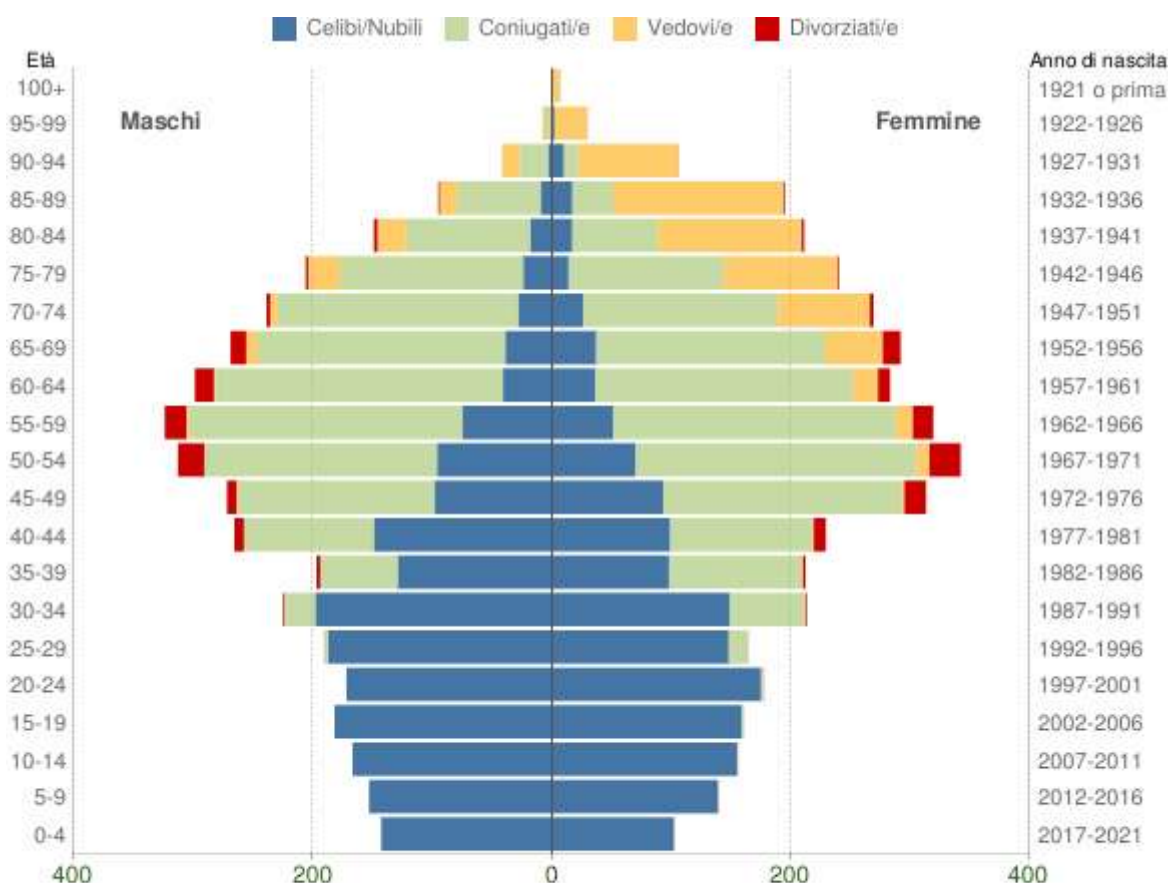
Anno	Popolazione al 31/12
2011	8.976
2012	8.889
2013	8.862
2014	8.785
2015	8.731
2016	8.652
2017	8.546
2018	8.425
2019	8.376
2020	8.072
2021	8.068

La Piramide delle Età mostra la distribuzione della popolazione per classi quinquennali di età. A sinistra vengono mostrati i maschi, a destra le femmine.

Le classi più rappresentate sono quelle 50-54 anni, 55-59 anni e 60-64 anni. L'invecchiamento è evidente. Il termine piramide delle età deriva probabilmente dalla distribuzione tipica delle età che



si aveva quando questo tipo di rappresentazione è stato inventato: molti giovani e giovanissimi che sorreggono fasce via via decrescenti di adulti, anziani e vecchi. Questa forma si presenta ancora oggi nei paesi con minore sviluppo. Già nel 2002, a Cagliari, la forma era quella di una botte, con netta prevalenza delle fasce intermedie, mentre ora sta assumendo sempre più la forma di piramide rovesciata, con una esigua schiera di giovani e giovani adulti che sorregge un numero sempre maggiore di anziani e vecchi.



Popolazione per età, sesso e stato civile - 2022

COMUNE DI CAGLI (PU) - Dati ISTAT 1° gennaio 2022 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Questa conformazione, per altro rispondente a quella del territorio nazionale, permette di individuare correttamente il target di servizi ed attrezzature necessario per la popolazione di Cagliari, in tale contesto l'idea di creazione di una Casa ed Ospedale di Comunità che istituisce una nuova modalità di presa in carico della salute e del benessere delle persone e delle comunità. Sarà infatti, il luogo fisico, di prossimità e di facile individuazione al quale l'assistito può accedere per poter entrare in contatto con il sistema di assistenza sanitaria, sociosanitaria e sociale.



#### **4. DESCRIZIONE DELLE OPERE PREVISTE NELL'AMBITO DELL'INTERVENTO**

La Regione Marche in "Attuazione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) - Missione M6C1: Reti di prossimità, strutture e telemedicina per l'assistenza sanitaria territoriale – Definizione del quadro programmatico dei sub-interventi 1.1 "Case della Comunità e presa in carico della persona", 1.2.2 "COT, interconnessione aziendale, device" e 1.3 "Rafforzamento dell'assistenza sanitaria intermedia e delle sue strutture (Ospedali di Comunità)", ha individuato, nell'ambito delle proprie competenze, i siti idonei all'attivazione delle Case della Comunità, degli Ospedali di Comunità e delle Centrali Operative Territoriali previsti quali target regionali del Piano nazionale di Ripresa e Resilienza.

Il Comune di Cagli è ivi indicato come sede di una Casa della Comunità (Hub) e di un Ospedale di Comunità.

Fondamentale è definire la situazione sanitaria odierna della città di Cagli e l'effettiva importanza di tale intervento al fine di fornire un servizio sanitario idoneo alle richieste. Tale considerazione è stata dettata da un'attenta valutazione, sotto il profilo funzionale, organizzativo, sanitario, tecnico ed economico, della possibilità di riqualificare l'esistente presidio ospedaliero "Angelo Celli" di Cagli, sito all'interno del centro cittadino.

Il polo ospedaliero esistente non presenta la possibilità di addivenire ad un adeguamento sismico anche a causa del vincolo che interessa il bene stesso, tale vincolo renderebbe complesso qualsiasi intervento sul bene, ad esempio gli impianti che sono ormai da sostituire, inoltre i costi dell'intervento supererebbero quelli di una nuova realizzazione e i tempi dei lavori renderebbero indisponibile il presidio per una parentesi di tempo troppo ampia per il servizio sanitario della città; a rendere ancora meno possibile la realizzazione e l'ampliamento del complesso ospedaliero è la limitata possibilità di parcheggio e di collegamento diretto con le direttrici principali e con l'elisuperficie che è collocata proprio in adiacenza all'area individuata come sede del nuovo presidio.

Risulta dunque evidente che la costruzione di un nuovo edificio, rispondente alle vigenti normative antisismiche, antincendio ed impiantistiche, realizzato utilizzando nuove componenti edilizie e di finitura, e pertanto rispondente ai dettami DNSH per l'ambiente e per la sostenibilità ecologica ed





alle norme di benessere fisico e psicologico dei degenti, del personale sanitario e dei visitatori rappresenta la soluzione più performante, sicura, efficiente e sostenibile.

La nuova costruzione sarà progettata nel pieno rispetto di tutte le normative del settore e rientrando nei limiti di spesa pur conservando una qualità elevata nella progettazione e nella realizzazione del fabbricato, in particolare la nuova Casa di Comunità e Ospedale di Comunità sarà realizzata predisponendo delle attività che renderanno la struttura visibile e facilmente accessibile per la comunità di riferimento, il tutto per quanto attiene l'area della Casa di Comunità in osservanza alle linee guida Agenas sviluppate durante il Tavolo Tecnico Agenas Regioni sui "Modelli e standard per lo sviluppo dell'Assistenza Territoriale nel Sistema Sanitario Nazionale" che hanno definito i servizi standard da prevedere in Case di Comunità Hub e Case di Comunità Spoke, successivamente specificati in tabella, e in congruità con quanto emesso dalle norme nazionali e dai vigenti Manuali di Autorizzazione della Regione Marche di cui alla L.R. n. 21/2016 e ss.mm.ii, approvati con la seguenti Deliberazioni della Giunta Regionale:

- DGR 937/2020;
- DGR 938/2020;
- DGR 1571/2019
- DGR 1573/2019
- DGR 1669/2019.

Lo sviluppo del progetto sarà inoltre essere coerente con i principi e gli obblighi specifici del PNRR relativamente al principio del "Do No Significant Harm" per le parti applicabili allo specifico intervento, nel contesto in cui è inserito.

La progettazione del nuovo Complesso Sanitario oltre a tenere conto delle precedenti normative elencate, verrà realizzata possedendo tutti i requisiti strutturali ed impiantistici atti alla realizzazione di una struttura sicura e funzionale (protezione antisismica mediante isolatori sismici, antincendio, acustica, assenza di barriere architettoniche, sicurezza elettrica, condizioni microclimatiche ecc).

Inoltre, il nuovo edificio verrà progettato in modo da rispettare i requisiti NZEB dunque, in modo da avere una richiesta di energia globale non rinnovabile inferiore al 20%: affinché questo sia possibile le scelte effettuate in materia di tecnologie e materiali scelti saranno mirate a tale obiettivo (es. è previsto un impianto fotovoltaico a servizio della struttura posizionato sulla copertura).



Il nuovo fabbricato dunque, occuperà solo una parte dell'area disponibile all'edificazione e si svilupperà su due piani fuori terra, inserendo entrambe le strutture nello stesso plesso si riuscirà ad ottimizzare i costi di realizzazione e di gestione.

La struttura potrà essere dotata di un presidio di Primo Intervento e essere concepita in maniera flessibile per potersi adeguare alle nuove potenziali previsioni del piano sanitario.

L'idea di creazione di una Casa ed Ospedale di Comunità è quella di istituire una nuova modalità di presa in carico della salute e del benessere delle persone e delle comunità, vale a dire quel complesso di servizi territoriali risultati assai compromessi vista la difficoltà ad usufruire dei servizi proposti dall'attuale ospedale, la visione della sanità ha inoltre avuto un grande cambiamento con l'affrontare la pandemia e per affrontare tale difficoltà sono nati i finanziamenti con le risorse europee del PNRR.

Per la Casa di Comunità si prevede preliminarmente di allocare le seguenti attività:

#### **A. Area per l'accoglienza**

- Centro Unico di Prenotazione
- Punto Unico di Accesso per lo smistamento dei pazienti;
- Bagni per il pubblico, di cui uno attrezzato per persone disabili.

#### **B. Uffici e Amministrazione**

- Uffici servizi vari;
- Sistema integrato di prenotazione collegato al CUP aziendale;

#### **C. Area Ambulatoriale**

- Spazio prelievi con ingresso separato;
- Servizi di cure primarie erogati attraverso équipe multidisciplinari ;
- Servizi di specialistica ambulatoriale per le patologie ad elevata prevalenza;
- Presenza medica;



- Presenza e servizio infermieristico;
- Servizio di assistenza domiciliare di livello base;
- Punto di Primo Intervento.

Per quanto attiene l'area destinata ad Ospedale di Comunità si prevede preliminarmente, per ogni modulo, di allocare le seguenti attività:

#### **A. Area per l'accoglienza**

- Spazio attesa;
- Bagni per il pubblico, di cui uno attrezzato per persone disabili.

#### **B. Camere di degenza con servizio igienico per disabile**

- N. 16 camere doppie con superficie minima delle camere non inferiore a 9 mq per posto letto, dotate di una poltrona comfort per ogni posto letto;
- N.2 stanza singole dotate di letto per il paziente e poltrona-letto per la presenza del caregiver;
- N.1 servizio igienico per disabile per ogni camera;
- N.1 bagno assistito esterno alle stanze.

#### **C. Area a servizio della residenzialità**

- Cucinotto/tisaneria e locale per la preparazione di bevande calde e alimenti, alimentato esclusivamente da rete elettrica;
- Spazio adibito a soggiorno, pranzo e attività ludiche.

#### **D. Area per le attività sanitarie**

- Locale per visite e medicazioni con superficie non inferiore a 9 mq;
- Locale di lavoro per il personale di assistenza con superficie non inferiore a 9 mq;
- Locale per il coordinatore infermieristico con superficie non inferiore a 9 mq;
- Locali per il personale medico con superficie non inferiore a 9 mq;





- Locali per le attività riabilitative.

#### **E. Area destinata ai servizi di supporto**

- Spogliatoi del personale suddivisi per sesso con annesso servizio igienico;
- Locale per il materiale pulito;
- Locale per il materiale sporco dotato di vuotatoio e lavapadelle;
- Locale per il deposito attrezzature/ausili di uso quotidiano.

Si specifica che per ogni piano della struttura è stata prevista un'ampia area d'attesa in prossimità del corpo scala e dell'accesso alle varie aree con servizi per il personale e per l'utenza.

La proposta progettuale di mira a realizzare una Casa di comunità, in collegamento con l'Ospedale di Comunità, e il servizio sanitario presente nel Comune di Cagliari.

I cittadini potranno utilizzare in un unico luogo, una serie di servizi oggi polverizzati sul territorio e che richiedono tempi e spostamenti difficilmente conciliabili con la vita delle persone oltre a generare costi sociali non sostenibili, soprattutto per coloro con problemi di salute cronici e/o in condizioni di non autosufficienza.

Nella logica di interscambio tra l'ospedale e la città è prevista una rigogliosa giardino area verde attrezzato di circa 1.000 mq, il cui uso è principalmente destinato ai degenti e agli operatori dei vari reparti, ma anche aperto al pubblico per eventi particolari, a carattere ludico e terapeutico.

Al suo interno trovano posto il giardino riabilitativo, le attività di pet therapy, orticoltura, yoga e fitness per anziani e donne in gravidanza e degenti, il tutto nella piena rispondenza della Missione M6C1 del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) che prevede una nuova modalità di presa in carico della salute e del benessere delle persone e delle comunità

Questo spazio è infatti pensato anche per ospitare iniziative speciali di intrattenimento per pazienti e operatori, ma anche pubblico esterno, di cui potranno farsi promotrici diverse strutture culturali e sociali della città.

Inoltre al fine di garantire la disponibilità di adeguati spazi destinati a deposito, nonché di apposito locale osservazione salme è stato previsto un ulteriore piano interrato che unitamente al blocco tecnologico esterno ospiterà anche alcuni locali tecnici a supporto della struttura.



## 5. LA VARIANTE URBANISTICA – N.T.A.

L'area specifica di intervento per la realizzazione del parcheggio in questione, come già esplicitato nei paragrafi precedenti, ricade in Zona F1 – AREA A VERDE PUBBLICO E VERDE ATTREZZATO e Zona F4 – AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI, del Vigente PRG del Comune di Cagliari.

Pertanto il progetto richiede l'approvazione della Variante urbanistica puntuale al PRG con la conseguente variazione della destinazione d'uso dell'area, in seguito all'adozione ed approvazione della Variante puntuale al PRG, ai sensi dell'art. 19 comma 2 e seguenti del DPR 327/2001, l'area di intervento sarà trasformata in Zona F2\* - ATTREZZATURE COLLETTIVE.

### 5.1 NORME DI ATTUAZIONE IN VARIANTE

#### F2\* - ATTREZZATURE COLLETTIVE - OSPEDALE E CASA DI COMUNITA' DI CAGLI

Nelle zone per attrezzature collettive è consentita la realizzazione di attrezzature; amministrative, associate, sanitarie, assistenziali, scolastiche, religiose, ricreative, culturali, sociali, sportive.

##### - INDICI URBANISTICI:

L'indice di Utilizzazione fondiario UF = 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Indice di permeabilità 50% della Sf

Numero dei piani 3 fuori terra e 1 piano interrato

Densità arborea 1 albero di alto fusto ogni 200 m<sup>2</sup> di Sf; 1 arbusto ogni 200 m<sup>2</sup> di Sf

##### - ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI

L'altezza massima degli edifici sarà pari a ml 9,50 (esclusi vani tecnici e torrini coperture)

##### - DISTACCO FRA EDIFICI

Non può essere inferiore a ml.10 tra pareti finestrate. Nel caso in cui una delle costruzioni sia a confine, l'eventuale distacco dovrà comunque rispettare la presente norma.



**- DISTACCO DAI CONFINI**

Il distacco minimo non potrà mai essere inferiore a 5 ml. E' possibile la costruzione in aderenza ai confini interni della lottizzazione.

**- DISTANZE DALLE STRADE**

Ml 5 dalle strade di Lottizzazione e Comunali (se di larghezza inferiore a ml 7,00, ml.7,5 (se di larghezza superiore).

Relativamente alla vincolistica insistente sul lotto sarà necessario rispettare l'“ambito tutela integrale - corsi d'acqua” del Piano Paesistico Ambientale Regionale, dove non è consentita l'edificazione.

*Le norme di attuazione in variante sono state sviluppate in funzione di quanto già disposto dal vigente PRG di Cagliari per le aree F2 e aree limitrofe.*





## 5.2 PARAMETRI DI PROGETTO

F2\* - ATTREZZATURE COLLETTIVE - OSPEDALE E CASA DI COMUNITA' DI CAGLI

### 5.2.1 Ripartizione e destinazioni delle aree



AREA OGGETTO DI INTERVENTO.....	11915 m2
AREA VERDE ATTREZZATO.....	940 m2
AREA VERDE.....	3585 m2
AREA PARCHEGGI.....	825 m2
VIABILITA' CARRABILE.....	3765 m2
VIABILITA' PEDONALE.....	1500 m2
SUPERFICIE COPERTA .....	1300 m2*

\*(Nella superficie indicata è stato incluso il volume tecnologico)



### 5.2.2 Verifica parametri urbanistici

<u>PARAMETRI URBANISTICI</u>	<u>NORME DI ATTUAZIONE IN VARIANTE</u>	<u>PREVISIONE INTERVENTO</u>
SUPERFICIE TOTALE AREA		11915 m <sup>2</sup>
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,11 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SUPERFICIE COPERTA		1300 m <sup>2</sup>
INDICE DI PERMEABILITA'	50% della Sf (5.957m <sup>2</sup> )	57% della Sf (6.850 m <sup>2</sup> )
NUMERO PIANI	3 fuori terra e 1 piano interrato	2 fuori terra e 1 piano interrato
DENSITA' ARBOREA	1 albero di alto fusto ogni 200 m <sup>2</sup> di Sf; 1 arbusto ogni 200 m <sup>2</sup> di	almeno 1 albero di alto fusto ogni 200 m <sup>2</sup> di Sf; 1 arbusto ogni 200
ALTEZZA MASSIMA EDIFICIO DI PROGETTO	ml 9,50 (esclusi vani tecnici e torrini coperture)	ml 8,50 (esclusi vani tecnici e torrini coperture)
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROGETTO	> 5 ml	> 10 ml
DISTACCO FRA EDIFICI	> 10 ml	> 100 ml