



Ind. Class. 6.1/13 Anno 2019

Nome file: 01 RT Muraglia v0.doc

27/02/2019

OGGETTO:

**ADOZIONE DI VARIANTE AL P.R.G. RELATIVA ALL'AREA OSPEDALIERA DI MURAGLIA - U.M.I.
1.1.1, AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA LEGGE REGIONALE N.34/1992 E S.M.I.**

RELAZIONE

Premesso che:

La Giunta Regionale, con deliberazione n. 1389/2008, ha approvato l'Accordo di Programma tra Regione Marche, Ministero della Salute e Ministero dell'Economia e Finanze che prevede tra gli obiettivi specifici di cui al punto IV.3.1, nell'ambito dell'Area Vasta 1, la realizzazione di un nuovo complesso di eccellenza dell'Area Nord Regionale; tale accordo è stato poi sottoscritto tra Stato e Regione il 18.03.2009.

In seguito a valutazioni preliminari che hanno coinvolto gli Enti interessati, con DGR n. 62/2012 si è stabilito di individuare in un'area della località Fosso Sejore del Comune di Pesaro il sito da destinare alla realizzazione del Nuovo Complesso Ospedaliero a servizio dell'Azienda Ospedaliera Ospedali Riuniti Marche Nord, ma con DGR n. 350 del 10.04.2017, nel cui documento istruttorio sono riportate le motivazioni in merito alla impraticabilità dell'ipotesi localizzativa sopra indicata e a cui si rimanda, è stata modificata tale disposizione, individuando il sito da destinare alla realizzazione del Nuovo Complesso Ospedaliero nella località Muraglia del Comune di Pesaro.

Nella Delibera DGR n. 350/2017 sopra citata sono riportate le caratteristiche dell'area "Muraglia" che hanno motivato l'individuazione di tale sito, come di seguito riportato:

1. *L'area è interamente di proprietà pubblica e non necessita pertanto di espropri, con conseguente risparmio di risorse economiche e riduzione dei tempi di realizzazione.*
2. *L'area di Pesaro Muraglia, tra tutte le ipotesi localizzative proposte dai Sindaci dell'Area Vasta 1, è la più vicina a Fosso Sejore ed inoltre prossima ai centri abitati di Pesaro e Fano, ma al di fuori del tessuto urbano, collocandosi di fatto in posizione baricentrica tra i due Comuni.*
3. *L'area di Pesaro Muraglia, a Sud-Est del centro abitato, sulla direttrice che porta a Fano, ospita attualmente il presidio San Salvatore. Risultando già destinata urbanisticamente dal vigente PRG a strutture ospedaliere e già occupata da tali strutture, pur richiedendo un adeguamento infrastrutturale, l'area non sarà soggetta ad un consumo di suolo rilevante rispetto allo stato attuale (si costruisce sul costruito).*
4. *Dal punto di vista infrastrutturale, tale area beneficerà inoltre del completamento della "Nuova Circonvallazione Muraglia", opera che collegherà il sito direttamente al nuovo svincolo dell'Autostrada A14 "Pesaro Sud". Si tratta, infatti di un'opera compensativa prevista in Comune di Pesaro, nell'ambito dell'ampliamento a tre corsie dell'autostrada A14 Bologna-Bari, tratto Cattolica-Fano, la cui spesa di progettazione e realizzazione è a carico di Autostrade per l'Italia, come risulta dalla DGR 229 del 25/02/2013 e DGR 1130 del 29/07/2013 e conseguente Convenzione stipulata il 2 agosto 2013 tra Autostrade per l'Italia spa, Comune di Pesaro, Provincia di Pesaro-Urbino e Regione Marche. Si evidenzia, a tal proposito, che con il Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Dipartimento per le Infrastrutture, gli Affari Generali ed il Personale – Direzione Generale per lo sviluppo del territorio, la programmazione ed i progetti internazionali n. 2919 del 22 marzo 2017 recante ad oggetto "D.P.r. 18 aprile 1994, n. 383. Autostrada A14 Bologna-Bari-Taranto. Ampliamento alla terza corsia del tratto Rimini Nord – Porto Sant'Elpidio. Tratto: Cattolica-Fano. Opere compensative Comune di Pesaro. Progetto definitivo", si è perfezionato il procedimento di intesa Stato-Regione Marche ai sensi e per gli*

effetti dell'art. 3 del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383 e s.m.i. - relativamente alle "opere compensative", quali la bretella di cui trattasi.

5. *Da ultimo, ma non meno importante, si segnala che la scelta di Muraglia consentirà di fruire all'interno di un'unica struttura ospedaliera anche dei servizi –recentemente realizzati presso l'attuale struttura ospedaliera di Muraglia- di radioterapia, oncologia, medicina nucleare, ematologia e malattie infettive, ciò che non sarebbe stato possibile realizzando il Nuovo complesso ospedaliero a Fosso Sejore.*

In relazione al sito di Muraglia sono pervenute alla Regione n. 2 proposte di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 183 c. 15 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del contratto di concessione relativo all'esecuzione dei lavori di nuova costruzione e gestione di alcuni servizi del nuovo ospedale "Marche Nord".

Effettuate le opportune e necessarie verifiche di fattibilità tecnica ed economico-finanziaria dei due interventi proposti, anche confrontando il procedimento di Project Financing con quello di appalto tradizionale, con DGR n. 84 del 28.01.2019, ai sensi del citato art. 183 c. 15 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., è stato dichiarato che la proposta di concessione per la progettazione, costruzione e gestione dell'ospedale "Marche Nord" presentata dalla Renco s.p.a. in qualità di capogruppo della costituenda A.T.I. tra Renco spa, Siram spa, Papalini spa e Linea Sterile spa è "fattibile" e riveste pubblico interesse.

Con DGR n. 81 del 28.01.2019 è stato approvato il Piano Socio Sanitario regionale 2019-2021, il quale prevede lo sviluppo della rete ospedaliera marchigiana anche mediante la costruzione di nuove strutture ospedaliere, tra cui l'Ospedale Unico Marche Nord, che rappresenteranno, per la dotazione di risorse strumentali e professionali, nodi ancor più qualificati per l'assistenza ospedaliera nelle aree geografiche di competenza, in sostituzione dei nosocomi già presenti, che verranno riconvertiti in strutture territoriali per la garanzia della continuità assistenziale. Tale riorganizzazione consentirà di ottimizzare i percorsi assistenziali e organizzativi, oltre che garantire un efficientamento delle risorse economiche e una maggiore qualificazione del personale sanitario.

Evidenziato che:

Il Comune di Pesaro è dotato di PRG approvato in via definitiva dalla Provincia di Pesaro e Urbino in data 15 dicembre 2003 con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 135 ed entrato in vigore il 31 dicembre 2003, giorno successivo alla pubblicazione nel BUR n.122 del 30.12.2003.

La L.R. Marche n. 22/2011 art. 11 comma 1 alla lettera a), vieta l'adozione di varianti al P.R.G. vigente che prevedano ulteriori espansioni di aree edificabili in zona agricola e alla lettera b) ammette sempre varianti finalizzate alla riduzione delle previsioni di espansione delle aree edificabili, ovvero al recupero di aree urbane degradate od oggetto di bonifica ambientale. Al comma 5 dello stesso articolo è specificato che quanto previsto al comma 1 lettera a) non si applica in caso di programmi o progetti oggetto di finanziamenti pubblici o opere pubbliche.

L'art. 26 della L.R. 5 agosto 1992, n. 34 recante "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" norma le procedure di formazione ed approvazione delle varianti sostanziali al PRG.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 89 del 22.10.2018 è stata approvata la variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, con cui sono state introdotte le definizioni uniformi di cui all'Intesa Governo, Regioni e Comuni del 20.10.2016 e alla Legge Regionale n. 8 del 03/05/2018; pertanto i parametri urbanistici in seguito indicati vengono riferiti a tali definizioni.

VS_640

Il vigente Piano Regolatore Generale definisce, nell'ambito dello Schema Direttore SD1 – L'Interquartieri, il Progetto Norma 1.1 – Area ospedaliera di Muraglia (art. 4.4.1.1 delle Norme Tecniche Attuative).

L'area di che trattasi è sita in posizione periferica rispetto lo sviluppo della città di Pesaro ed è delimitata da un sistema viario già esistente, il cui asse principale è costituito dalla via Lombozo e strada Panoramica Ardizio sul lato sud, mentre nella parte nord l'area confina con le vie Barsanti e Pirandello.

L'area è suddivisa in tre unità d'intervento, attuabili tramite intervento diretto.

Considerato che in data 25.02.2019 prot. n. 20281 la Regione Marche ha chiesto al Comune di Pesaro di predisporre una variante al PRG vigente per ridefinire i parametri urbanistici relativi alla UMI 1.1.1 (richiesta catalogata dal Servizio Pianificazione come VS_640), ai fini della prosecuzione dell'iter amministrativo propedeutico al bando di gara dell'intervento di realizzazione del Nuovo Ospedale Marche Nord.

L'area oggetto di richiesta riguarda la UMI 1.1.1 del PN 1.1 Area ospedaliera di Muraglia, nonché porzione di area adiacente via Barsanti.

La UMI 1.1.1 è individuata dal PRG vigente in zona F “*zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale*”, subsistema L3 “*grandi attrezzature*” e destinazioni d'uso Sh “*servizi ospedalieri e sanitari*”, Vp “*parchi*”, Pp “*parcheggi a raso*” e p “*parcheggi a raso privati*”.

Comprende le seguenti particelle censite al Catasto del Comune di Pesaro al Foglio 48:

- mappali 482, 299, 430, 432, 441, 306, 307 di proprietà dell'Azienda Sanitaria e Azienda Ospedaliera, corrispondenti alla parte edificata, per la quale principalmente già vale la destinazione Sh;
- mappali 303, 304, 305, 523, 42/parte, 79, 43/parte, di proprietà dell'Azienda Sanitaria e Azienda Ospedaliera, corrispondenti al verde, per la quale principalmente vale la destinazione Vp;
- tratto di strada vicinale di Montegranaro.

Le aree poste all'esterno dell'attuale delimitazione della UMI 1.1.1, adiacenti via Barsanti, sono individuate dal PRG vigente in zona B “*zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A*” subsistema R3 “*città in aggiunta*”, in parte con destinazione d'uso Sa “*servizi di assistenza socio-sanitaria*” e Pp “*parcheggi a raso*”.

Tali aree sono così censite al Catasto del Comune di Pesaro al Foglio 48:

- mappali 31, 522 escluso fabbricato, 359/parte, di proprietà dell'Azienda Sanitaria e Azienda Ospedaliera,
- mappali 360 e 334/parte, di proprietà del Comune di Pesaro.

Rilevato che la richiesta prot. 20281/2019 della Regione Marche contiene le indicazioni generali dei parametri urbanistici necessari per la realizzazione del nuovo ospedale “Marche Nord”, considerando anche l'entità di alcune strutture esistenti che saranno mantenute e possibili futuri ampliamenti.

I parametri richiesti sono di seguito esplicitati:

- Altezza: 50 m fuori terra;
- Superficie totale coperta: 30.000 mq;
- Superficie totale (SL + SA) realizzabile: 250.000 mq.

In particolare la richiesta evidenzia che per una parte di edifici esistenti è prevista la demolizione per una superficie coperta di circa 9.000 mq, pari a circa 12.000 mq totali; verranno invece mantenuti edifici con una superficie coperta di circa 5.300 mq pari a circa 9.300 mq totali.

In merito alle relazioni specialistiche indicate alla richiesta di variante la Regione dichiara che trattasi di estratti dei documenti depositati presso gli Uffici regionali e sottoscritti dai progettisti incaricati (relativi al progetto di cui alla DGR n. 84/2019) e debitamente abilitati.

Vista la documentazione allegata all'istanza sopra citata:

- Relazione Geologica-Geomorfologica-Geotecnica;
- Verifica di Compatibilità idraulica;
- Relazione di asseverazione alla compatibilità idraulica;
- Valutazione d'incidenza;

- Studio d'incidenza;
- Riassunto vincolistica.

Si sottolinea che la presente variante è finalizzata a poter ospitare nell'area di Muraglia l'ospedale previsto dalle DGR nn. 350/2017 e 84/2019 e a tal fine utilizza anche gli studi forniti dalla Regione e tratti dalla proposta di Project Financing di cui alla DGR n. 84/2019 stessa. La variante proposta è comunque indipendente dalla procedura di Project Financing, nel senso che le previsioni in essa contenute sono finalizzate ad ospitare un ospedale che potrebbe anche avere caratteristiche diverse rispetto allo Studio di Fattibilità oggetto della citata DGR n. 84/2019 e comunque non in possesso del Comune di Pesaro.

Il Servizio Pianificazione Urbanistica, nel corso dell'istruttoria della pratica, stante gli interessi pubblici sopra evidenziati e tenuto conto che l'area oggetto dall'istanza prot. n. 20281/2019 è già di fatto edificata e urbanizzata, nonché adibita a servizi sanitari e ospedalieri, ritiene che la richiesta sopra indicata possa essere accolta, considerandola congrua e compatibile con le previsioni del PRG e della programmazione settoriale regionale.

Dato atto che tra le motivazioni che giustificano tale scelta, già indicate nella DGR n. 350/2017, si sottolinea in particolare l'adeguamento delle infrastrutture viarie già previsto per tale zona e finanziato da Autostrade per l'Italia nell'ambito delle opere compensative per l'ampliamento dell'autostrada A14:

- completamento della strada Interquartieri con il tratto finale della "Circonvallazione Muraglia" che comprende anche una nuova rotatoria da realizzare su via Lombroso, all'altezza dell'attuale ingresso dell'ospedale (per il quale sono già stati avviati i lavori preliminari di preparazione delle aree);
- costruzione del casello "Pesaro Sud" sull'autostrada A14, nella zona di Santa Veneranda, direttamente collegato alla circonvallazione di cui sopra.

L'entrata in funzione di queste due opere permetterà un agevole collegamento dell'ospedale con le due città interessate Pesaro e Fano, con ridotti tempi di percorrenza da entrambi i centri urbani rispetto l'attuale situazione in essere.

Valutato che la sede scelta inoltre, posta in zona periferica ma non al di fuori del centro urbano, essendo già sede di servizi sanitari e ospedalieri, è ben collegata alla città di Pesaro tramite un servizio pubblico di autobus di linea, con fermata su via Lombroso; sulla stessa via passa anche uno dei percorsi della linea Pesaro – Fano. Tale considerazione evidenzia come anche i collegamenti tramite traporto pubblico siano presenti, essendo sufficiente un eventuale potenziamento della frequenza di passaggio degli autobus, se l'attuale capienza degli stessi mezzi di trasporto si rivelasse insufficiente.

La rete di percorsi ciclabili che attraversa la città rende possibile raggiungere Muraglia con facilità anche con la bicicletta, stante i ridotti dislivelli altimetrici, anche sfruttando i servizi di bike sharing disponibili.

La posizione individuata permette di inserire l'ospedale in un contesto già urbanizzato, per il quale sono già esistenti tutte le reti di sottoservizi e pertanto si può ipotizzare che l'allaccio della nuova struttura sarà facilmente realizzabile, eventualmente potenziando le linee presenti.

Considerato che una possibile ripercussione della realizzazione del nuovo ospedale potrebbe essere l'aumento della domanda di abitazioni nell'area del quartiere Muraglia. Le nuove esigenze abitative potrebbero nascere sia legate al personale dipendente proveniente da fuori città, che volesse evitare il pendolarismo, sia legate all'esigenza dei congiunti dei pazienti di trovare ospitalità in aree adiacenti all'ospedale per il periodo del ricovero. In tale ottica si ricorda che nell'ambito della localizzazione del tratto finale dell'Interquartieri sono presenti alcune previsioni residenziali nel quartiere Muraglia, che eventualmente riviste e adattate (anche a seguito del parere di VIA sulle opere compensative) potrebbero risultare ancora maggiormente funzionali all'area ospedaliera.

Con la presente proposta non viene modificata la previsione per l'area che ospita l'attuale sede dell'ospedale San Salvatore, ubicata in piazzale Cinelli. Fino alla realizzazione del nuovo ospedale e comunque anche successivamente è possibile prevedere di concentrarvi ambulatori o uffici dell'azienda sanitaria, attualmente distribuiti su più sedi decentrate, distribuite sul territorio comunale.

Si evidenzia altresì che nel resto del territorio comunale e nei Comuni contermini rimarranno dei presidi ospedalieri con funzioni ambulatoriali, assistenziali, riabilitative e per particolari tipologie di ricoveri (lungo degenza), che andranno ad integrare il servizio sanitario offerto sul territorio provinciale.

Si ricorda infine la presenza nei pressi dell'area di interesse del deposito di materiali edili della ditta Sapil; per le eventuali problematiche ad essa collegate, il PRG prevede una delocalizzazione dell'attività in altro sito, con previsione per l'area di destinazione d'uso a verde parco Vp.

Si evidenzia che la maggior parte dei vincoli che interessano la UMI, sotto riportati (salvo la zona ZPS), sono del tutto marginali o riguardano la parte dell'area posta a monte e destinata a parco, non interessata da modifiche o interventi edilizi nell'ambito della presente proposta di variante. L'area edificata e su cui si prevede l'incremento di volume non presenta particolari situazioni di vulnerabilità. Per quanto riguarda la ZPS è stata prodotta una relazione (Valutazione di incidenza, alla quale si rimanda) che evidenzia il fatto che non ci siano particolari effetti sulla fauna tutelata.

L' area relativa all'intervento in oggetto (relativa all'attuale perimetrazione della UMI 1.1.1 e alle aree "aggiuntive" su via Barsanti) è caratterizzata dalla presenza dei vincoli di seguito specificati:

"ZPS Zone di Protezione Speciale - DGR n. 1709 del 30.06.1997"

"Legge 431/85 - tutela fluviale", parte

"ambito di tutela strada consolare Flaminia", parte marginale lungo via Lombroso

"sottosistemi territoriali - aree di rilevante valore", nella parte Vp

"ambito di tutela e area edifici extraurbani", parte marginale

"Crinali - ambito di tutela", parte dell'area Vp

"versanti", parti minimali

"Corsi d'acqua - ambito di tutela orientata", parte minimale

"Corsi d'acqua - ambito di tutela integrale", parte marginale

"amplificazione sismica media", parte

"vulnerabilità idrogeologica media", parte

L'area oggetto della presente variante rientra, secondo la disciplina del Piano di Classificazione acustica del territorio comunale approvato con delibera di Consiglio Comunale n.147 del 11/07/2005 e successive modifiche, nelle seguenti classi, pertanto le destinazioni d'uso previste sono ammesse:

- parte nella classe I "aree particolarmente protette",
- parte nella classe II "aree destinate ad uso prevalentemente residenziale",
- parte nella classe III "aree di tipo misto",
- parte nella classe IV "aree di intensa attività umana",

In merito alla classe IV si specifica che la stessa si riferisce alla infrastruttura stradale esistente.

La proposta di variante risulta così strutturata:

- Modifica di zona, subsistema e destinazione d'uso per le aree site su via Barsanti esterne alla UMI 1.1.1;
- Stralcio dalla UMI 1.1.1 della strada vicinale di Montegranaro, posta lungo il lato monte della stessa;
- Ampliamento dell'ambito territoriale della UMI 1.1.1, comprendendo/escludendo anche le aree suddette;
- Previsione di un indice edificatorio della UMI 1.1.1, conforme alle esigenze del progetto di cui alla DGR n. 84/2019 e a possibili e prevedibili esigenze future, nonché a varianti alla stessa proposta presentata;
- Suddivisione della UMI 1.1.1 in due compatti attuativi: 1.1.1.a comparto prevalentemente destinato

all'edificazione delle strutture; 1.1.1.b comparto prevalentemente destinato a parco.

- Modifica dell'art. 4.4.1.1 delle NTA in relazione ai punti sopra descritti.

La proposta di variante descritta modifica le impostazioni del progetto di riassetto urbano previsto da PRG vigente, aumentando le quantità edificatorie, che costituiscono comunque standard; la realizzazione dell'intervento consiste nella costruzione di un servizio che costituisce risposta ad un bisogno scaturito dal carico insediativo già presente nell'ambito del bacino intercomunale considerato ed è definito come standard urbanistico, ai sensi dell'art. 4 punto 5 del DM 1444/1968, il quale prevede almeno 1 mq/ab, che in questo caso deve intendersi esteso al citato ambito sovracomunale.

Le dimensioni previste appaiono quindi congrue con i requisiti minimi richiesti dalla normativa nazionale.

I parametri urbanistici previsti dal PRG vigente e in variante sono i seguenti:

Parametri	PRG vigente		Proposta di variante		
Modalità di attuazione	U.M.I. 1.1.1	Aree F.48 map. 522/p, 31, 359/p, 360, 334/p	U.M.I. 1.1.1.a	U.M.I. 1.1.1.b	Str. vicinale di Montegranaro
Zona omogenea	F	B	F	F	F
Sub sistema	L3	R3	L3	L3	L3
Attuazione	Intervento diretto	Intervento diretto	Intervento diretto	Intervento diretto	
Tipologia d'intervento		Risanamento conservativo		ri/parte *	
Superficie territoriale St (mq)	163.708	10.087	89.829	82.220	1.746
Destinazione d'uso	Sh – Vp – Pp - p	Sa	Sh	Sh - Vp	
Ristrutturazione esistente e/o nuova edificazione (mq di SL+SA)			250.000	mq esistenti	
Superficie Coperta SC (mq)			30.000		
Altezza massima fuori terra (m)			50		
n. piani			Libero nel rispetto di H max		

*) si riferisce alla casa colonica Foglio 48 mappale 523

Con la presente variante si propone anche la modifica dell'art. 4.4.1.1, secondo il seguente testo:

Art. 4.4.1.1: Progetto Norma 1.1 – Area ospedaliera di Muraglia

1. Obiettivo del progetto norma è il potenziamento dell'attuale nucleo ospedaliero di Muraglia.

Si prevede quindi la possibilità di realizzazione di una nuova struttura ospedaliera a Muraglia con il trasferimento nella stessa di tutte le principali funzioni sanitarie afferenti al costituendo ospedale unico Pesaro - Fano.

Il progetto norma inserisce quindi l'area ospedaliera in una vasta area localizzata in una posizione di pregio e ambientalmente piacevole, da destinare alla realizzazione di un grande parco urbano, ai cui margini e sulle aree già in parte occupate da diversi padiglioni ospedalieri, è possibile completare i servizi ospedalieri progettati per il lungo termine, anche mediante parziale demolizione dell'esistente e costruzione di nuovi padiglioni.

2. Unità d'intervento: il progetto prevede tre unità minime d'intervento. U.M.I. 1.1.1: coincidente con le proprietà dell'Azienda Ospedaliera ed in parte del Comune di Pesaro, è riferita agli interventi edilizi ospedalieri previsti per la struttura ospedaliera "Marche Nord" (comparto UMI 1.1.1.a) e alla realizzazione di una prima parte del parco urbano con inclusa la casa colonica da adibire a servizi (comparto UMI 1.1.1.b). La seconda U.M.I. 1.1.2 riguarda la realizzazione della parte restante del parco pubblico previsto dal progetto norma con il mantenimento degli edifici esistenti oggetto di ristrutturazione edilizia. La terza U.M.I. 1.1.3 riguarda la realizzazione di un complesso edilizio, comprensivo delle necessarie attrezzature di servizio, per i familiari dei ricoverati presso il Centro di Ematologia dell'Ospedale di Pesaro. Alla U.M.I. è attribuito lo specifico indice nelle tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento".

3. Criteri d'intervento:

- Gli interventi edilizi e il suolo dovranno appoggiarsi al pendio della collina seguendo il più possibile il profilo naturale; le diverse parti appoggeranno sul terreno a quote diverse garantendo il collegamento reciproco orizzontale.
- Il rapporto con lo spazio aperto dovrà essere articolato in spazi opportunamente sistematati.
- I parcheggi a raso dovranno essere realizzati su differenti quote in modo da incidere il meno possibile il profilo altimetrico del terreno e dovranno essere opportunamente alberati.

4. Per la UMI 1.1.1 valgono le seguenti indicazioni:

- all'interno della superficie fondiaria potranno essere anche realizzati: parcheggi a raso, parcheggi multipiano, aree verdi attrezzate, viabilità interna, spazi tecnici;
- eventuali modifiche alla viabilità esistente (via Lombroso e via Barsanti) potranno coinvolgere anche aree indicate come superficie fondiaria (F L3 Sh);
- ferma restando la destinazione d'uso principale Sh, la definizione delle specifiche destinazioni delle aree accessorie è demandata alla fase progettuale;
- l'altezza massima fuori terra è fissata pari a 50 m, mentre il numero massimo di piani è libero entro tale limite;
- le previsioni per l'area compresa nella U.M.I. 1.1.1 (servizi sanitari, ospedalieri e parco) sono articolate in due comparti attuativi (comparto 1.1.1.a e 1.1.1.b), con modalità di attuazione tramite intervento diretto;
- all'interno dei comparti UMI 1.1.1.a e UMI 1.1.1.b si deroga dalle disposizioni dell'art. 2.2.1.15 in merito all'obbligo di intervento unitario e l'attuazione può essere realizzata anche per singole porzioni delle UMI.

Superficie Territoriale = Mq. 637.890

U.M.I. 1.1.1 = Mq. 172.049

U.M.I. 1.1.1.a = Mq. 89.829

U.M.I. 1.1.1.b = Mq. 82.220

U.M.I. 1.1.2 = Mq. 454'256

U.M.I. 1.1.3 = Mq. 11'585

Attuazione del Progetto Norma

U.M.I. 1.1.1 = Intervento Diretto

U.M.I. 1.1.2 = Intervento Diretto

U.M.I. 1.1.3 = Intervento Diretto

		ri / Ne Sh (SL+SA)	Sc	Vp	H max fuori terra
U.M.I. 1.1.1	comparto	mq	mq	mq	m
	1.1.1.a	250.000	30.000		50
	1.1.1.b	mq esistenti		70.878	
1.1.2				365.281	

• **Analisi del rischio idraulico**

Si ritiene che per quanto attiene la **compatibilità idraulica**, la proposta di variante di che trattasi rientri

nell'ambito di applicazione previsto dal paragrafo 2.2 lettere a) e b) di cui al Titolo II del Regolamento approvato con DGR Regione Marche n. 53 del 27/01/2014 "Criteri modalità ed indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali", in quanto rispettivamente:

- a) comporta maggiore capacità edificatoria;
- b) interessa una superficie territoriale complessiva superiore a 2 ha.

In merito si allega la documentazione trasmessa dalla Regione relativa a Verifica di Compatibilità Idraulica e Relazione di asseverazione alla compatibilità idraulica.

Per gli aspetti relativi all'**invarianza idraulica**, la verifica dell'applicazione delle disposizioni rivolte al perseguimento della stessa, di cui al Titolo III del Regolamento sopra citato, verrà effettuata in sede di rilascio di eventuali titoli abilitativi qualora si tratti di attività di trasformazione comportanti variazioni di permeabilità superficiale.

• **Valutazione d'incidenza**

L'area oggetto di variante è compresa nella Zona di protezione speciale (ZPS) IT5310024 Colle San Bartolo e litorale pesarese, di cui al DPR n. 357/97 e s.m.i., DGR n. 1709/1997 e DGR n. 1701/2000 e pertanto si allega Valutazione di incidenza e Studio di incidenza redatto in conformità alla Scheda descrittiva sintetica di cui alle DGR nn. 23 e 57/2015.

In tali elaborati è evidenziato che non sono segnalati habitat in tali aree e la proposta di variante non incide in maniera significativa su quanto tutelato dalla ZPS, non presentando interferenze con habitat e specie di interesse comunitario; inoltre la stessa non presenta contrasti con gli obiettivi di conservazione del sito e non comporta effetti significativi sullo stesso. In fase attuativa sono comunque previste delle misure di mitigazione e compensazione, descritte nella citata relazione.

• **Valutazione ambientale strategica**

Ai sensi di quanto disposto dalle linee guida approvate dalla Regione Marche con D.G.R. n. 1813 del 21/12/2010 si procederà, ai sensi del comma 2 del paragrafo 1.3, alla verifica di assoggettabilità a VAS, secondo le procedure previste dal paragrafo 2.2. della DGR n. 1813/2010. La variante riguarda una piccola porzione del territorio comunale e per questo si considera riferita a "piccole aree a livello locale" e si attiva la procedura di screening di VAS anche se sono interessate aree della Rete Natura 2000.

Si allega il Rapporto preliminare.

• **Valutazione d'impatto ambientale**

La proposta di variante presa in esame non dovrà essere assoggettata a V.I.A. ai sensi della L.R. n. 3/2012 e s.m.i., in quanto non rientra nelle tipologie di cui agli allegati della Legge Regionale medesima e al D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., fermo restando che lo potrà essere l'eventuale progetto di ospedale.

L'intervento in oggetto inoltre non è soggetto ad Autorizzazione Integrata Ambientale.

• **Impatto acustico**

Le aree oggetto della presente variante, secondo la disciplina del Piano di Classificazione acustica del territorio Comunale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 147 del 11/07/2005 e successive modifiche, rientrano ciascuna nelle classi acustiche appartenenti alle destinazioni d'uso previste, pertanto risultano conformi al suddetto piano.

Considerato che:

La presente variante modifica le quantità edificabili ed in piccola parte anche le zone omogenee, i subsistemi, le destinazioni d'uso ed in generale modifica le impostazioni del progetto di riassetto urbano previsto da PRG vigente.

Comune di Pesaro SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA
area operatività

La proposta in oggetto configura, pertanto, una variante sostanziale al PRG vigente da approvarsi secondo l'iter procedurale di cui all'art. 26 della L.R. n. 34/1992.

La proposta di variante al P.R.G. vigente in oggetto è costituita dalla documentazione tecnica di seguito elencata:

<i>elaborato</i>	<i>documento digitale</i>
01 Relazione tecnico illustrativa	01 RT Muraglia v0.pdf.p7m
02 Estratti PRG vigente/variante	02 Estratti PRG vig_var v0.pdf.p7m
03 Stralcio N.T.A. testo vigente/variante	03 Stralcio NTA vig_var v0.pdf.p7m
04 Rapporto preliminare VAS	04 RP_VAS Muraglia.pdf.p7m

Si allega inoltre l'istanza e le analisi specialistiche trasmesse dalla Regione Marche:

Istanza Regione Marche prot. 20281/2019	Istanza prot. 20281_2019.pdf
Relazione Geologica-Geomorfologica-Geotecnica	Relazione geologica – geomorfologica - geotecnica.pdf
Verifica di Compatibilità idraulica	Verifica di Compatibilità idraulica.pdf
Relazione di asseverazione alla compatibilità idraulica	Relazione Asseverazione compatibilità idraulica.pdf
Valutazione d'incidenza	Valutazione d'incidenza.pdf
Studio di incidenza	Studio di incidenza.pdf
Riassunto vincolistica	Riassunto vincolistica.pdf

Si ricorda che per l'adozione della variante in oggetto dovranno essere acquisiti i pareri dei seguenti Enti competenti per gli altri aspetti di natura tecnica:

- Regione Marche - Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio - P.F.: Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino - Sede di Pesaro;
- ASUR Marche zona territoriale 1 – Pesaro;
- Provincia di Pesaro e Urbino – Servizio 3 Ambiente e Servizio 6 Pianificazione Territoriale Urbanistica;
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Marche – Ancona;
- Marche Multiservizi;
- Comune di Pesaro – Servizio Nuove Opere e Viabilità;
- Comune di Pesaro – U.O. Patrimonio.

Inoltre la proposta di variante dovrà essere trasmessa al Consiglio di Quartiere n. 7 al fine dell'acquisizione del parere di competenza, ai sensi dell'art.14, c. 2, del vigente regolamento sugli organismi di rappresentanza del territorio.

Il Responsabile del procedimento è l'Ing. Mauro Moretti, Responsabile della U.O. Urbanistica.

**Il Responsabile del Procedimento
e della U.O. Urbanistica**
Ing. Mauro Moretti