

Protocollo in Arrivo
 n. 0008159 del 07-09-2017
 Categoria 1
 Classe 4
 Sottoclasse 4

Mogliano li 04/09/2017

Al Sindaco, dr. Zura Flavio,
 Comune di Mogliano



Oggetto: Osservazioni al PP2 proposto dalla C.O.A.L. adottato con delibera di Giunta n° 43 del 06/07/2017

I sottoscritti, in qualità di cittadini di Mogliano, visti gli atti che compongono la deliberazione di Giunta Comunale n° 43 del 06/07/2017, ritengono di presentare le seguenti osservazioni:

1) In premessa si legge che tale delibera fa seguito alla precedente di Giunta n. 53 del 07/06/2016 e alla determina n 51 del 19/07/2016, per le quali si è proceduto alla aggiudicazione provvisoria alla COAL, per l'importo di 153.000.000 euro, di una porzione del mappale 91, pari a circa 1000 mq.

Di seguito si legge che il piano attuativo, proposto per tutto il comparto, si svilupperà su "una superficie totale territoriale/fondiarie di CIRCA mq. 7.930, di cui CIRCA mq. 1000 quale area oggetto di cessione da parte del Comune di Mogliano".

E' legittimo chiedere come mai, prima del bando di gara, non si sia provveduto al frazionamento della particella 91 ed alla individuazione esatta dell'area da cedere alla COAL.

E' possibile inserire una zona artigianale in un'area pubblica (zona d del piano particolareggiato), pur vincolando il privato, che dovrebbe comprare, al mantenimento della dotazione di spazi pubblici (parcheggi e giardino)?

2) Esaminando lo stralcio di PRG, riportato nella tav. 1, si deduce che all'interno di tale area sono presenti, oltre la "d":

- l'area "FP", zona a parcheggio pubblico, regolamentata dall'art. 35 delle NTA: " Sono sia le Zone destinate al soddisfacimento elementare della sosta all'interno del tessuto edilizio residenziale e produttivo secondo le quantità prescritte dalle norme per le diverse zonizzazioni, sia le zone destinate alla sosta dell'utenza delle attrezzature urbane esistenti e previste dal PIANO, nonché gli spazi previsti per la sosta dei mezzi del trasporto pubblico".
- l'area "FC1", attinente al fabbricato ex Ospedale, descritta all'art. 37 delle NTA del PRG, come zona per attrezzature pubbliche di interesse comune. Nello specifico, viene finalizzata alla realizzazione o ampliamento di "attrezzature sanitarie e assistenziali: ospedali, case di cura, poliambulatori, case di riposo per anziani, centri sociali, asili nido e simili". Per tale area, possono essere utilizzati l'indice di fabbricabilità fondiaria di 3mc/mq e superficie coperta non superiore al 50 % della Superficie Fondiaria.
- sull'area di pertinenza dell'ex Ospedale, il PRG prevede, mai smentito, il "PP2"; tale piano è normato dall'art 35 con le seguenti prescrizioni: "Il piano è

finalizzato alla creazione di uno spazio di sosta per le ricorrenze delle onoranze per il culto dei defunti (ex Camera mortuaria)".

“Sono le zone:

- destinate alla viabilità: strade e relative aree di servizio e pertinenziali;
- destinate agli spazi e attrezzature pubbliche urbane, di cui all'art. 3 del D.M. 2.4.68 n.1444: aree per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, aree a verde attrezzato a parco e/o per il gioco o lo sport, aree a parcheggio.

Con quale criterio è stata inserita l'area artigianale "d" all'interno del comparto ?

Nella tav. 4 del progetto: "Elementi Strutturali del Piano", sotto l'indicazione "Perimetrazione Comparto PP2" vengono indicati 7.930 mq di superficie territoriale ma nella loro delimitazione sono incluse anche quota parte delle particelle 46 e 44 di proprietà privata, una buona fetta di Viale XX Settembre e del piazzale antistante l'ex Ospedale.

Nel progetto ed in delibera, si fa sempre riferimento al mappale 91 del foglio 18, la cui superficie catastale è, realmente, di mq. 5.913 e non tutta sembra compresa nella perimetrazione territoriale indicata nella tavola n 4 del progetto.

Si chiede come si sia giunti a calcolare la superficie territoriale adottata: a cosa facciano riferimento i 5.521 mq di opere urbanistiche da sottrarre per il calcolo della Superficie Fondiaria.

L'area occupata dall'ex Ospedale (mq 670,00), non compare nel calcolo della Superficie Fondiaria (tav.4 del progetto), dunque non è stata sottratta alla Superficie Territoriale (mq 7.930) insieme ai metri quadrati quantificati per le opere urbanistiche (mq 5.521)?

Se così fosse, La superficie fondiaria perciò dovrebbe essere pari a $mq\ 7.930 - 5.521 - 670 = mq\ 1.739$ e non $mq\ 2.409$.

Per il proponente (tav. 4 del progetto) il volume di progetto fuori terra è pari a mc 1975,05.

Ai fini del calcolo dell'indice di fabbricabilità non si tiene conto del volume esistente dell'ex Ospedale San Michele (mc 5.400 circa).

Dunque potrebbero essere disattesi i prescritti 3 mc/mq .

Superficie fondiaria pari a 2409 mq. o mq 1.739 ?

L'area che il Comune di Mogliano ha identificato come area da cedere per la realizzazione del supermercato è tutta pubblica, ma con una destinazione imprescindibile a verde e parcheggi.

L'area circostante è tutta pubblica e ugualmente già destinata ; quindi, nel calcolo dell'indice di edificabilità (mc/mq), quali sono i mq, che possono essere conteggiati per il calcolo della cubatura, considerato che la norma prevede il mantenimento delle aree pubbliche?

(art. 23 delle norme tecniche di attuazione).

E' possibile inserire un manufatto del 1700 in area commerciale "d"

3) Tavola n° 10 di progetto

Ai sensi degli artt. 1 e 2 del Regolamento Comunale approvato con DCC n 3 del 1.2.2016, si dichiara che per la superficie di vendita proposta di 652,90 mq, sono previsti mq 718,19 ($652,90 \times 1,10$) di superficie minima di parcheggio ;

si chiede come sia stato autorizzato l'utilizzo degli esistenti, a titolo oneroso (mq 720,00 tav.10 del progetto). Essi sono parte dei 2.190 mq pubblici esistenti e sono stati individuati sopra il costruendo Centro Commerciale.

Tale ipotesi è in netto contrasto con quanto prescrive l'art.23 delle NTA del PRG per la zona "d": "Il piano particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata PP (il progettista lo chiama PP2), finalizzato alla riqualificazione dell'area ex Ospedale S.Michele, dovrà prevedere anche con soluzioni interrato, il mantenimento dell'attuale dotazione di parcheggi pubblici sia alla quota dell'ex ospedale con relativo giardino che a quella del piazzale sottostante. La costruzione con destinazione commerciale e terziaria dovrà essere a due soli piani seminterrati addossati al terrapieno costituente il giardino dell'ex ospedale e contenuta al di sotto della quota dello stesso; tale giardino va mantenuto con destinazione pubblica ripristinandone l'attuale caratteristica di verde con una coltre di terreno vegetale di almeno 40 cm di spessore sulla copertura del fabbricato ammesso. Così pure dovrà essere mantenuta, restaurandola, la vasca settecentesca esistente". Soprattutto è in contrasto con quanto prevede lo stesso bando di gara prot. 5938/2016 cui il costruendo manufatto commerciale è chiamato a rispondere.

Inoltre per la "d", l'art. 23 delle NTA chiede il rispetto del DM 1444/68; pertanto il reperimento, all'interno della stessa, delle superfici minime a verde, parcheggio e strade pubbliche, dettate per le aree commerciali dalle norme urbanistiche.

Le NTA chiedono, dunque, l'assoluto mantenimento dei parcheggi pubblici esistenti, né potevano esprimersi diversamente. Va anche considerato che il parcheggio pubblico "FP" posto a ridosso delle mura nord (Tav 3.1 del PRG), in corrispondenza dell'accesso al centro storico non è stato mai completato e ad oggi la quantità di parcheggi conteggiati per il soddisfacimento degli standard di PIANO, in adiacenza del centro storico, non sono ancora soddisfatti. Figuriamoci se possono essere ridotti.

Ai sensi di tutta la normativa urbanistica nazionale e regionale: ridurli significa approvare una variante sperequativa del PRG e non possono essere applicati indici meno restrittivi di quelli regionali e nazionali (D.M. 2.4.1968 n.1444) vigenti.

I suddetti posti macchina, saranno sottratti all'attuale parcheggio pubblico, posto allo stesso livello dell'ex ospedale, sede dell'A.S.U.R., adibito ad ambulatori e sale ricreative per anziani.

I posti macchina che il Comune di Mogliano vorrebbe cedere, per una durata di 90 anni, dietro compenso di euro 155.520,00 sono quelli situati sopra la copertura del costruendo immobile, ora parcheggi pubblici.

Come faranno gli utenti (soprattutto se con handicap) a raggiungerli visto il dislivello di 5,60 metri fra la quota di ingresso del centro commerciale e quella della loro ubicazione (distanza 30 metri)?

Non si ipotizzano ascensori o altri mezzi meccanici di risalita.

Lo scarico delle merci dove avverrà?

4) La tavola 22 : relazione igienico- sanitaria riporta quanto



segue:

- Area dedicata allo scarico ed al carico delle merci sul lato Ovest, su area opportunamente individuata su parcheeggio inferiore di Largo Cesare Battisti;
- Area a parcheggio sul lato Ovest e sulla copertura del fabbricato, adeguatamente dimensionata per carichi pesanti fino a 1000 kg/mq.

I parcheggi a disposizione del costruendo supermercato, non saranno dunque solo al piano superiore, ma, di fatto, la struttura avrà necessità di usare l'area inferiore, pubblica, già adibita a parcheggi pubblici.

5) Dal piano di copertura spunterà, per circa 2.00 metri di altezza, il camino di ventilazione del centro commerciale (tav. 29 di progetto), così descritto in relazione (tav 5 ultimo comma) "Altro elemento di arredo urbano sarà una seduta con finitura in cotto e legno, con integrato un camino, unico elemento aggettante rispetto al piazzale superiore ma assolutamente marginale e destinato a schermare elementi tecnici necessari all'attività".

Un Camino di due metri di altezza posto in prossimità degli ambulatori e dell'area a verde non è auspicabile.

Al lato di tale camino è previsto uno spazio a verde pubblico e attrezzature per bambini.

6) Acustica

l'emissione di rumori che ne conseguirebbe è regolata dalla legge 447 del 1995. Nella tavola 16 : relazione riguardo l'impatto acustico non si considera la presenza dell'A.S.U.R.

7) LA ROTATORIA

Il progetto, presentato dalla C.O.A.L., prevede la realizzazione di una mini rotatoria, per la quale è stato fornito uno studio dei flussi attuali e di previsione degli stessi.

Nelle conclusioni alla stessa relazione si legge quanto segue:
L'attuale svincolo, oggetto della presente analisi, genera quindi una viabilità confusa, anche se non particolarmente congestionata neanche con gli incrementi stimati.

Le difficoltà di accesso ai diversi rami che già oggi risultano evidenti, saranno dunque di certo aggravati dal nuovo traffico indotto.

A soluzione di tali problematiche si individua quindi la possibilità di realizzazione di una mini-rotatoria di raggio minimo pari a 12.5 m, nel rispetto del D.M. 19/04/2016 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione di intersezioni stradali", descritta e progettata come da elaborato PP 8.1 del presente Piano Attuativo.

E' necessario sottolineare che, la stessa C.O.A.L., rileva un futuro incremento del traffico in quest'area, che è il punto nevralgico di accesso al centro urbano e di transito dei pedoni e dei bambini che escono dalla scuola e dall'asilo in prossimità. Inoltre la sede occupata dalla rotatoria andrà ad interrompere parte dei marciapiedi e a compromettere il passaggio pedonale, costituendo un reale pericolo.

Sotto il profilo qualitativo urbanistico-ambientale, si deturpa la parte più bella del paese, la passeggiata di viale XX Settembre.

Si fa notare che la proposta di realizzare la rotatoria è stata avanzata dalla C.O.A.L. stessa, su autorizzazione dell'amministrazione comunale e nulla osta della Provincia.

8) La Microzonizzazione

Sulla base delle disposizioni relative al sisma, il Comune di Mogliano, con ordinanza n°24 del 12/05/2017, ha incaricato il geologo Mariani Fabio, di Macerata a procedere alle indagini relative alla microzonizzazione.

Pertanto, prima di autorizzare i lavori, si deve attendere l'esito delle ricerche geologiche previste, vista anche la sensibilità dell'area in oggetto, su cui insistono l'ex ospedale San Michele e il pozzo adiacente, strutture del 1700, vincolate dalla Sovrintendenza alle belle arti e già segnalate all'associazione "Italia Nostra", da cittadini moglianesi, affinché fossero sottratte alla volontà demolitrice di amministratori precedenti.

9) FOTOVOLTAICO

Le normative impiantistiche vigenti obbligano l'istallazione di produzione di energia elettrica, tramite realizzazione di un impianto fotovoltaico, che è stimato in circa 13,8 kwp, corrispondente a circa 70 mq.

Tale impianto potrà essere realizzato su pergolato metallico all'interno dell'area a verde posta sul livello superiore del fabbricato.

OSSERVAZIONI

- Dagli elaborati di progetto (piante e prospetti) non risulta alcun pergolato;
- Tra i pareri rilasciati, quello della Sovrintendenza nega categoricamente la realizzazione dell'impianto fotovoltaico su pergolato metallico, all'interno dell'area a verde, posta a livello superiore del fabbricato

Dunque dove sarà realizzato l'impianto fotovoltaico obbligatorio, secondo le normative impiantistiche vigenti, come riportato nella stessa relazione tecnica della C.O.A.L. ?

10) La rampa carrabile che collega i due livelli della futura opera, sarà allargata ad una dimensione di 6 m.

I 6 m di larghezza della rampa sono sufficienti per garantire un flusso automobilistico non compromesso?

11) Il Piano Comunale di protezione civile del Comune di Mogliano, aggiornato con atto n 224 dell'11/12/2004, a firma del sindaco Silvano Ramadori, dell'ingegner Luca Isolani e del geometra Domenico Procaccini, al paragrafo 8.2 di pagina 45, fra le aree di primo soccorso, " meeting point ", per il centro storico, prevede anche l'area P4, descritta come

(parcheggio pubblico tra banca Marche e distretto sanitario, ex Ospedale).

Invece, nella tavola n 7, allegata al piano stesso e relativa all'area di soccorso, quest'ultima sembra essere limitata al parcheggio sottostante il piano dell'ex ospedale, davanti alla sede della ex Banca delle Marche.

Quindi tra la descrizione e la mappatura dell'area suddetta c'è una discrepanza.

Qual è l'area riservata alla protezione civile, come meeting point?

Nel caso in cui, suddetta area coincidesse con gli spazi in descrizione, cioè tutto il piazzale San Michele e il piazzale sottostante, il Comune andrebbe ad alienare un'area che ha già una destinazione irrevocabile.

L' incongruenza tra la tavola di progetto e la descrizione deve essere chiarita, anche perchè la tavola allegata non è leggibile.

12) OSSERVAZIONI ALLA DELIBERA DI GIUNTA 93/2015

L'articolo 23 NTA del PRG, prevedeva la realizzazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica; nella delibera di giunta 93/2015, si legge quanto segue

a) in conformità alle disposizioni del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari relativo al triennio 2015 2017, approvato con D.C.C.n.18 del 27/07/2015, si è provveduto ad adeguare, con due varianti specifiche, V1 e V3, le modalità attuative degli interventi edificatori previsti rispettivamente nella zona "d2", di cui all'art.25 del NTA del P.R.G., destinata ad attrezzature sportive e per lo spettacolo, sostituendo l'obbligo dell'intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica (PP5) con la possibilità di realizzare l'intervento edilizio diretto da parte del privato, e nella zona "d" dell'ex-ospedale S.Michele, di cui all'art.23 delle NTA del PRG, destinata ad attrezzature commerciali e terziarie, consentendo anche al privato la possibilità di avanzare e redigere di propria iniziativa il Piano particolareggiato (PP2) per l'attuazione dell'intervento edificatorio;

L'amministrazione comunale ha ritenuto " non sostanziale " tale variante al PRG vigente, ai sensi dell'art. 15, comma 5, legge regionale 34/92.

Essa può ritenersi "non sostanziale"?

Ai sensi dell'articolo e del comma sopracitati, l'organo preposto all'adozione e all'approvazione di tale variante è il Consiglio Comunale, non la Giunta.

Infine sempre riguardo alla delibera di Giunta n° 93/2015, si dà mandato al responsabile del servizio, di trasmettere alla Provincia di MC la presente deliberazione e gli elaborati progettuali, al fine di permettere alla stessa di formulare eventuali osservazioni.

La Provincia ha eccepito la pertinenza dell'organo deliberante?

13) Si comunica inoltre che nel comune di Mogliano esistono 2 supermercati dei quali uno è affiliato C.O.A.L e l'altro SMA; altri piccoli empori sono dislocati rispettivamente nel centro storico, sull'asse stradale che collega Mogliano con Massa Fermana e Mogliano con Monte San Giusto, in località Macina.

L'esistente supermercato SMA è confinante con la futura struttura C.O.A.L.

14) Prima ancora dell'approvazione della delibera 43/17, si era provveduto ad una raccolta di più di 1000 firme di cittadini contrari alla realizzazione del nuovo supermercato in area urbana sia perchè compromettente le già esistenti coraggiose e piccole attività commerciali sia per l'effetto deturpante l'ambiente sia per non compromettere l'area storica e la passeggiata del paese. Tali firme sono state acquisite al protocollo del Comune di Mogliano in data 11/04/2016, con protocollo n 2897.

Per tutto quanto sopra esposto

si chiede che venga negata l'approvazione al PP in oggetto perchè, a parere degli scriventi, non conforme alle norme di legge e agli interessi della comunità.

- Giuli Luigi nato a Perugia il 28.3.1940 residente a Mogliano in Via Cairoli, 58
- Grilli Cicilioni Luciana nata a Mogliano il 2.2.1952 ivi residente in C.da San Pietro, 10
- Luchetti Anna nata a Mogliano il 4.12.1939 ivi residente in Via Cairoli, 58
- Luchetti Federico nato a Mogliano il 15.5.1947 ivi residente in C.da Calcaticcio, 5
- Luchetti Giuseppina nata a Mogliano il 25.2.1952 ivi residente in Via Roma, 9
- Mercuri Giampiero nato a Mogliano il 21.2.1947 DA MORLA 14 POLLENZA
- Miconi Benedetto nato a Mogliano il 12.7.1033 ivi residente in V.le XX Settembre, 150
- Piccinini Daniela nata a Mogliano l'8.5.1990 ivi residente in Via A. Gramsci, 3
- Rozzi Elisabetta nata a Mogliano il 14.5.1949 ivi residente in Via Roma, 47
- Sforzini Delio nato a Mogliano il 27.7. 1947 ivi residente in Via Roma, 47
- Verdicchio Marco nato a Corridonia il 10.1.1975 residente a Mogliano in Via Oberdan, 7

Luigi Giuli
Luciana Grilli Cicilioni
Anna Luchetti
Federico Luchetti
Giuseppina Luchetti
Giampiero Mercuri
Benedetto Miconi
Daniela Piccinini
Elisabetta Rozzi
Delio Sforzini
Marco Verdicchio



[Firma illeggibile]