

COMUNE DI MOGLIANO

(PROVINCIA DI MACERATA)



RIQUALIFICAZIONE AREA ADIACENTE EX-OSPEDALE DI SAN MICHELE Largo Cesare Battisti - 62010 MOGLIANO (MC)

PIANO PARTICOLAREGGIATO Progetto Definitivo-Esecutivo



Committente: **COAL Soc. Coop. arl**
Ufficio Tecnico: Geom. Paolo FEDE

Progettazione:

Dott. Arch. Vittorio Galanti
Studio Associato Galanti e Carlocchia Architetti

oggetto della tavola:

Relazione Illustrativa

data: **26 Novembre 2016**

agg.: **18 Aprile 2018**

agg.:

scala:

PD
PRELIMINARE
DEFINITIVO

ED
OPERE
EDILI

Tav.

PP 5.1s

Comune di Mogliano (MC)
Piano Particolareggiato Area ex-Ospedale di San Michele

Relazione progettuale
Descrizione delle opere

Castelfidardo (AN), lì 18 Aprile 2018

PREMESSA

Il piano particolareggiato dell'area adiacente all'Ex-Ospedale di San Michele, nella definizione degli interventi, fa riferimento ai contenuti ed alle indicazioni del PRG vigente e pertanto le soluzioni presentate risultano attuative delle previsioni urbanistiche relative al comparto edificatorio denominato PP2.

Il presente intervento è pertanto finalizzato alla riqualificazione della suddetta area situata in adiacenza al centro storico del Comune di Mogliano, ed in particolare al complesso del'Ex-Ospedale, complesso di particolare rilevanza storico-architettonica che, come ben descritto nel "Sistema Informativo Unificato delle Soprintendenze Archivistiche" è stato eretto alla fine del '700, dopo la demolizione dell'originario ospedale quattrocentesco sito in adiacenza alla Chiesa di S.Maria di Piazza:

"Nel 1385 Bonconte di Ruggero lasciò cento fiorini per fondare un ospedale, ma questo fu eretto solo nel 1432, grazie ad un'eredità lasciata da Giovanni Bianchi, ed ebbe il nome di Ospedale di Santa Maria, con sede presso la casa del testatore che era attigua alla chiesa di S. Maria di Piazza, con la quale ebbe sempre comune amministrazione. Nel 1468 all'istituto furono uniti i beni di S. Michele in Templano e l'ospedale assunse il nome di San Michele. Nel 1754 l'ospedale fu demolito per l'ampliamento della chiesa di S. Maria e venne trasferito in una casa che aveva lasciato all'istituto Lorenzo Arriva. A seguito della visita dell'Arcivescovo di Fermo del 1765, questi ordinò che venisse costruita una nuova sede fuori Porta da Capo, presso la Rocca, i cui lavori finirono nel 1785. Tale sede ebbe nel tempo diversi ampliamenti, ancora fino al 1930. All'ospedale venne unita l'eredità Sgamba, istituita nel 1661, amministrata dall'istituto e dalla chiesa di S. Maria fino al 1681 e ripresa dal 1802, dopo un periodo di autonoma amministrazione. La chiesa di S. Maria comprendeva anche l'eredità Chierichetti, fondata nel 1681, ma scomparve come ente dopo la cessione della chiesa alla parrocchia di S. Maria da Piedi. Dal 1862 l'amministrazione dell'ospedale venne concentrata nella Congregazione di carità, per passare dal 1937 all'Ente comunale di assistenza. L'istituto ha continuato ad essere operativo fino al 1975, ma, dopo la soppressione dell'Eca, è stato estinto con decreto del Presidente della Giunta regionale n. 12049 del 17 maggio 1983".

RELAZIONE

L'area adiacente all'Ex-Ospedale di San Michele è inserita nel P.R.G vigente come "Zona per Attrezzature Commerciali e Terziarie d", il cui piano si attua per intervento urbanistico preventivo tramite piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata esteso all'intera zona, interamente libera e disponibile, nonché di totale proprietà dell'Amministrazione Comunale.

L'intera superficie è di circa mq 1.000, su cui insiste un terrapieno con scarpata inerbita ed un ampio parcheggio nella spazialità sommitale.

La zona è destinata ad attività commerciali e ad uffici di interesse pubblico e privati.

L'intervento dovrà confermare l'attuale disponibilità di parcheggi distribuiti tra la quota superiore del terrapieno ed il piazzale adiacente alla quota inferiore.

Nonostante la possibilità di realizzare anche due livelli seminterrati, utilizzando la volumetria del terrapieno, il presente piano individua la realizzazione di un solo piano con accessibilità dalla quota del piazzale inferiore e copertura coincidente con l'attuale parcheggio superiore.

Ulteriore aspetto vincolante è relativo alla realizzazione di un'area verde destinata a giardino pubblico attraverso la posa di una coltre di terreno vegetale di almeno 40cm di terreno.

Infine altro aspetto significativo del presente piano è l'individuazione di una soluzione per favorire un collegamento pedonale pubblico che favorisca il raggiungimento della quota superiore del terrapieno dal piazzale inferiore.

Il progetto, nel rispetto delle indicazioni e degli obiettivi generali del piano urbanistico, si propone quindi di estendere la qualità e le finiture del piccolo centro urbano, all'interno della suddetta area e di stabilire col paese anche un sistema di relazioni.

Si sceglieranno dettagli esecutivi con mattoni facciavista che si inseriscano in continuità al muro esistente adiacente al lotto e prospettante su Via XX Settembre, assieme a pavimentazioni in cotto.

Il prospetto del nuovo fabbricato sarà quello prospettante sul piazzale inferiore, essendo gli altri controterra, fatta eccezione per quello a nord parzialmente interrato. La facciata si inserirà quindi nel contesto filtrata da un loggiato con colonne rifinite in mattoni, creando un interessante spazio di sosta e relazione antistante l'attività insistente sul fabbricato.

L'accesso al lotto verrà quindi riconfigurato e opportunamente proporzionato al nuovo flusso di traffico generato dalla nuova attività mentre la rampa carrabile, che permetterà il collegamento veicolare tra i due livelli, sarà opportunamente allargata ad una dimensione di 6 mt.

LA PIAZZA SUPERIORE

Una grande piazza insisterà alla quota superiore del lotto ricreando una superficie simile all'attuale che non alteri l'attuale aspetto dell'area.

Allo stesso modo, un' area a verde piantumata con arbusti ombreggianti e distribuita lungo il fronte ovest, farà eco all'attuale scarpata, mentre i giovani tigli, come evidenziato dalla relazione botanica allegata, saranno ripiantati nel piazzale inferiore, o in aree indicate dall'Amministrazione Comunale.

Panchine e giochi per bimbi arricchiranno il giardino trasformandolo in un piacevole spazio di relazione.

In linea tra le due superfici, una serie di pali di illuminazione bidirezionale permetteranno di rendere accessibili le suddette superfici anche la sera, trasformando l'attuale parcheggio in una ampia piazza con l'Ospedale di San Michele come quinta scenica, rivalutandone il valore della centralità dell'area nella città.

L'illuminazione serale avrà quindi la doppia funzione di garantire la frequentazione pedonale, adeguando i parametri illuminotecnici a quelli previsti dalle norme per gli spazi pubblici, e di illuminando sia la porzione pavimentata che il giardino e le alberature.

Apparecchi illuminotecnici posizionati nei gradini della porzione a ghiaia, permetteranno una maggiore riqualificazione della vasca storica, oggetto di recente restauro.

La piazza avrà una cromaticità chiara che ben si integri col contesto attraverso una superficie in calcestruzzo con finitura a ghiaia di colore chiaro.

I giunti tecnici necessari definiranno il limite verso l'ex-Ospedale di San Michele, mentre una canalina di raccolta acque piovane delimiterà un disegno geometrico regolare di riordino della superficie.

Pavimentazioni in cotto definiranno i lati ovest e nord collegandosi al marciapiede esistente sugli altri lati ed alla nuova scala di collegamento.

Tale scala sarà inoltre attrezzata di opportuno servoscala che migliori l'accessibilità tra i due livelli.

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.

L’AFFACCIO PANORAMICO

La porzione più ad ovest della piazza superiore sarà caratterizzata da una fascia pavimentata in cotto, già descritto nel precedente paragrafo, con funzione di affaccio panoramico verso valle e sarà altresì elemento terminale di un percorso che dal marciapiede di Via XX Settembre, attraverso la scala di collegamento raggiunge il superiore Piazzale di San Michele.

L’accesso inferiore avverrà da una parete rivestita in mattoni con rifiniture in continuità con l’edilizia storica (lesene con capitelli e cornicione modanato).

Una balaustra in ferro, adeguata prosecuzione di quella esistente in sommità al muro storico, farà da coronamento a tutta la struttura.

Il suddetto affaccio sarà opportuno completamento della fascia di giardino che con le sue panchine ne rappresenterà naturale integrazione.

IL FABBRICATO

Il volume edilizio sarà realizzato previa opportuna palificata che perimetrando il lotto renda piena edificabilità dell'area nel rispetto ed in sicurezza rispetto all'edificio dell'Ex-Ospedale posto a monte dell'intervento.

L'edificio sarà realizzato in cemento armato prefabbricato anche al fine di garantire i carichi gravanti sul solaio per accesso di traffico pesante, come chiesto dall'Amministrazione Comunale.

Le finiture in mattoni faccia-vista rivestiranno le strutture portanti e, integrate a modanature e cornicioni eseguiti in conformità ed in continuità con quanto già presente in corrispondenza del muro storico a sud del lotto, renderanno una architettura ben integrata nel contesto storico.

Il portico antistante il fabbricato fungerà da filtro e permetterà il posizionamento più arretrato delle ampie vetrate dell'attività con serramenti in alluminio verniciati di color tipo corten (come da nota n.5896 del 23/03/2018 pervenuta dalla competente Soprintendenza), con funzioni aereo-illuminanti. Lo stesso portico sarà illuminato da apparecchi a luce indiretta, opportunamente scelti con adeguata temperatura colore per il contesto storico.

I PARCHEGGI e la VIABILITA'

I parcheggi pubblici e tutti quelli necessari ai relativi standard, in assenza di reperibilità di superfici con tale destinazione, saranno opportunamente reperiti secondo i limiti previsti nel bando di asta pubblica predisposto per l'area in oggetto:

- con utilizzo a titolo oneroso di porzione dell'attuale dotazione di parcheggi pubblici presenti in corrispondenza del piazzale superiore detto Piazzale San Michele, nonché di una minore porzione di 40mq al livello inferiore, ben proporzionati alla effettiva richiesta di parcheggi necessaria all'attività, e previa stipula di apposita convenzione col Comune di Mogliano, nonché mantenendo la destinazione pubblica della stessa area.

La suddetta soluzione è conseguente alla difficoltà di realizzazione di un piano completamente interrato destinato a parcheggi e della necessaria importante palificata che ne conseguirebbe, a monte del lotto ed in adiacenza all'antico Ex-Ospedale di San Michele.

La superficie del parcheggio inferiore sarà quindi confermata con finitura in asfalto ma con opportuno ridisegno degli stalli di sosta e l'inserimento di parte dei tigli esistenti nell'attuale scarpata.

A nord del lotto, di fianco all'inizio della rampa carrabile che conduce al livello superiore e davanti al corridoio coperto esterno del suddetto immobile, sarà individuata l'area utilizzabile per le attività di carico/scarico, precisando che tali operazioni verranno comunque svolte o la mattina molto presto (non oltre le ore 8) o la sera tardi (non prima delle ore 20).

La minirotoratoria di servizio al lotto è attualmente stralciata dal presente Piano, conservando l'impegno in Convenzione della sua realizzazione a seguito di redazione ed approvazione di opportuna Variante specifica.

INSTALLAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Si evidenzia inoltre che le normative impiantistiche vigenti obbligano l'installazione di un impianto di produzione di energia elettrica tramite impianto fotovoltaico, della potenza di circa 13,8 kWp.

Questo è stato dimensionato secondo le disposizioni di cui all'art. 1 comma 3 dell'allegato 3 al D.Lgs. del 03/02/2011 n. 28, ovvero: $P = (1/K) * S$

(dove S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in mq, e K è un coefficiente (mq/kW) che assume il valore di 65, in quanto la richiesta del titolo edilizio è presentata dopo il 1° gennaio 2014 e prima del 31 dicembre 2017).

Pertanto, considerando che la superficie in pianta proiettata al livello del terreno è di 872 mq, la potenza dell'impianto fotovoltaico da realizzare dovrà essere di circa 13.8 kWp., corrispondente a circa 70 mq.

Tale impianto, la cui localizzazione era stata ipotizzata su pergolato metallico all'interno dell'area a verde al livello superiore del fabbricato, è stato però vietato dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Marche in quanto incompatibile con le valenze storico-artistiche dell'Immobile di San Michele e pertanto non verrà realizzato.

EMERGENZE ARCHEOLOGICHE

Le indagini d'archivio eseguite, anche col supporto dell'ufficio tecnico comunale, Non hanno evidenziato la presenza di rischio archeologico in quanto terrapieno realizzato con riporto su andamento naturale del terreno.

Non si riscontrano altresì elementi o ambienti interrati.