

COMUNE
DI
MOGLIANO



PROVINCIA DI MACERATA

PIANO
PARTICOLAREGGIATO
PP2

DITTA PROPONENTE: COAL a r.l.

PP2 adottato con D.G.C. n. 43 del 06/07/2017
PP2 approvato con D.G.C. n. _____ del _____

ELABORATO
UNICO

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE



MARZO 2018

U.T.C. - ING. LUCA ISOLANI

Piano particolareggiato "PP2" adottato con delibera G.C. n. 43 del 06.07.2017 ed avanzato dalla Ditta proponente COAL Società Cooperativa a r.l. per la riqualificazione urbanistica con contestuale realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale sull'area adiacente all'ex-ospedale S. Michele.

OSSERVAZIONI-CONTRODEDUZIONI

A) Osservazioni PROVINCIA di MACERATA

Oggetto:

Nel rispettivo Decreto Presidenziale n. 138 del 06/09/2017, la Provincia di Macerata ha formulato le seguenti osservazioni:

a) Su cartografia in scala 1:500 dello Stato di Fatto dovrà essere effettuata l'esatta trasposizione del perimetro del Piano Particolareggiato PP2 come delimitato nelle previsioni di PRG Vigente escludendo le porzioni non ricomprese (Vedi B2.2 Residenziale di Completamento, ecc). Vengano conseguentemente verificati i quantitativi della ST del comparto, della SF, della destinazione "d" (per quanto sopra evidenziato) verificando le potenzialità edificatorie e relativo standard eventualmente modificando le quantità realizzabili.

b) Riportare nella Tav. PP9.1 nella Planimetria dello stato di Fatto e in quella di Progetto i quantitativi dello standard relativi Parcheggio Pubblico e Verde Pubblico-"Giardino esistente" al fine di dimostrare il mantenimento delle attuali dotazioni prescritte dalla norma di PRG.

c) Qualora la prevista "rotatoria" interferisca con il Verde pubblico di Piano Particolareggiato costituendo cioè variante al Piano Regolatore Generale come sopra specificato:

- *Ai sensi della DGR 1813/2010 si dovrà invocare diverso motivo di esclusione rispetto alla procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS;*
- *La procedura avviata non risulterebbe quella giusta ma si dovrebbe avviare una variante ai sensi dell'art. 15 comma 5° della L.R. 34/92 di competenza del Consiglio Comunale.*

Controdeduzione Ufficio Tecnico Comunale:

Trattasi di osservazioni finalizzate ad ottenere chiarimenti specifici sui criteri progettuali utilizzati nel Piano Particolareggiato PP2, da considerarsi certamente come pertinenti ai criteri ed alle soluzioni urbanistiche proprie del presente Piano attuativo.

Ciò detto, in relazione a quanto osservato si precisa quanto segue.

a) In ottemperanza a quanto richiesto dalla Provincia di Macerata ed emendando alcuni errori presenti nelle verifiche urbanistiche eseguite dal progettista incaricato, si è provveduto a far redigere allo stesso una nuova tavola sostitutiva (TAV. PP4.1s) da sottoporre all'approvazione definitiva della Giunta Comunale e contenente i nuovi calcoli corretti in ordine all'effettiva superficie del Piano Particolareggiato PP2, le cui risultanze attestano che la verifica urbanistica connessa alla realizzazione del supermercato risulta essere comunque ed ampiamente soddisfatta in base agli indici ed ai parametri della zona in esame, e ciò sia in termini di potenzialità edificatoria ammissibile per il nuovo fabbricato da realizzare, sia in termini di rispetto degli standard urbanistici necessari.

b) In ottemperanza a quanto richiesto dalla Provincia di Macerata, si è provveduto a far redigere al progettista incaricato una nuova tavola sostitutiva (TAV. PP9.1s), da sottoporre all'approvazione definitiva della Giunta Comunale, nella quale sono stati riportate le verifiche dei quantitativi delle aree destinate *ante operam* e da destinarsi *post operam* a parcheggio ed a verde pubblico-giardino, le cui risultanze attestano non solo un mantenimento, ma addirittura un incremento delle attuali dotazioni esistenti (l'intervento edificatorio prevede una superficie complessiva da destinarsi a parcheggio pubblico ed a verde pubblico-giardino rispettivamente pari a mq. 2.170,83, e ciò a fronte dell'attuale dotazione di mq. 2.162,33, e pari a mq. 374,80, e ciò a fronte dell'attuale dotazione di mq. 274,44).

c) In ottemperanza a quanto richiesto dalla Provincia di Macerata, nella tavola TAV. PP4.1s si è provveduto a trasporre la rotonda prevista nel Piano Particolareggiato PP2 sulla Tav. 3.1 del Piano Regolatore Generale (P.R.G), accertando che la stessa interferisce, sebbene per pochissimi metri, con il verde pubblico previsto dal medesimo P.R.G. all'interno della perimetrazione del Piano attuativo.

A tale proposito, deve essere opportunamente rilevato che la zona destinata a verde pubblico ed ubicata sul lato sud del Piano Particolareggiato PP2 comprende anche un'area avente destinazione diversa ed attualmente occupata dal marciapiede pubblico di Viale XX Settembre, della quale solamente una limitata porzione risulta essere interferente proprio con la rotonda prevista nel Piano attuativo adottato, dovendosi di conseguenza logicamente dedurre che, così come specificato anche nell'allegato parere reso dal tecnico progettista del P.R.G., Arch. Oresti Giuseppe, a ciò appositamente interpellato per esprimere la propria ed originale interpretazione, la suddetta previsione urbanistica non costituisca un adempimento obbligatorio e vincolante ai fini dell'attuazione del medesimo Piano (in tal caso, si dovrebbe operare uno "stravolgimento" dell'attuale passeggiata lungo Viale XX Settembre), ma sia più propriamente frutto di un mero errore cartografico nella trasposizione grafica, rispetto alla situazione reale, dell'area a verde pubblico negli elaborati del P.R.G. (TAV. 3.1), atteso che lo stesso opera di fatto in base ad una scala certamente molto meno dettagliata (rilievo aerofotogrammetrico 1:2000) rispetto a quella propria del Piano Particolareggiato (rilievo topografico in scala 1:500), non consentendo quindi di precisare l'esatta rispondenza allo stato dei luoghi che chiaramente prevale sulle indicazioni grafiche dello strumento urbanistico generale.

Sulla base di quanto sopra esposto, al fine di non inficiare la procedura già avviata per l'adozione del Piano Particolareggiato PP2, si è provveduto necessariamente a stralciare la suddetta rotonda dal progetto del Piano Attuativo già adottato, e ciò in modo da potersi comunque procedere alla relativa approvazione senza comportare pregiudizio alla procedura già avviata dall'Amministrazione comunale, rinviando ad una fase successiva la realizzazione della rotonda medesima, attualmente interferente con il verde pubblico previsto dal medesimo P.R.G. all'interno della perimetrazione del Piano attuativo, attraverso la redazione di un'ulteriore ed apposita variante contenente la correzione degli errori cartografici connessi all'inesatta trasposizione nel P.R.G. del reale stato dei luoghi, comunque esclusa dalla procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. e da approvarsi, ai sensi dell'art. 15 comma 5, della L.R. n. 34/1992 e s.m.i., con deliberazione del Consiglio Comunale.

PROPOSTA U.T.C.:

OSSERVAZIONE ACCOLTA

Controdeduzione Giunta Comunale:

B) Osservazioni *Ditta Giuli Luigi, Grilli Cicilioni Luciana, Luchetti Anna, Luchetti Federico, Luchetti Giuseppina, Mercuri Giampiero, Miconi Benedetto, Piccinini Daniela, Rozzi Elisabetta, Sforzini Delio e Verdicchio Marco*

Osservazione n. 1 prot. n. 8159 del 07/09/2017

Oggetto:

Viene richiesto di sapere *“come mai, prima del bando di gara, non si sia provveduto al frazionamento della particella 91 ed all’individuazione esatta dall’area da cedere alla Ditta Coal a r.l.”*.

Altresì, viene richiesto se sia possibile *“inserire una zona artigianale in un’area pubblica, pur vincolando il privato, che dovrebbe comprare, al mantenimento della dotazione di spazi pubblici”*.

Controdeduzione Ufficio Tecnico Comunale:

Trattasi di osservazione rivolta non tanto ad ottenere una modifica del Piano Particolareggiato adottato quanto piuttosto finalizzata ad ottenere chiarimenti specifici su singoli aspetti (bando di gara per la cessione dell’area e scelta urbanistica precedentemente effettuata nel P.R.G.), da considerarsi certamente come non pertinenti ai criteri ed alle soluzioni urbanistiche proprie del presente Piano attuativo.

Ciò detto, in relazione a quanto osservato si precisa comunque quanto segue.

a) Nella fase di redazione del bando pubblico e del relativo avviso del 26/07/2017 il Comune di Mogliano si è limitato a rappresentare graficamente, in maniera non rigorosamente vincolante, la planimetria dell’immobile con i rispettivi dati della superficie (circa mq 1.000,00) e del valore economico (€ 150.000,00) da porre a base d’asta, non ritenendo tuttavia né opportuno, né tantomeno necessario provvedere anche al preventivo frazionamento del mappale n. 91, in quanto è di tutta evidenza che, dovendosi contestualmente procedere sia alla cessione di un’area comunale che alla progettazione ed all’esecuzione di un complesso intervento di riqualificazione urbanistica relativo all’intero comparto edificatorio, interamente di proprietà comunale e comprendente anche la stessa area oggetto di alienazione, l’esatta identificazione del bene da trasferire al soggetto attuatore non poteva che essere differita in un momento successivo, e ciò in ragione del fatto che tale adempimento risultava e risulta essere strettamente dipendente e consequenziale alla particolare tipologia ed alla precisa localizzazione delle opere, sia pubbliche che private, da prevedersi, ma non ancora previste, né certamente prevedibili prima della scelta del contraente, all’interno del Piano Particolareggiato PP2, che, a quella data, non solo non era stato ancora approvato dall’Amministrazione comunale, ma nemmeno era stato redatto da parte dell’aggiudicatario.

b) Al contrario di quanto argomentato dagli osservanti, deve essere evidenziato che nessuna area a destinazione artigianale risulta essere inserita nel Piano particolareggiato PP2, attesa la condizione oltremodo pacifica in base alla quale la zona “d” oggetto di cessione è identificata dall’art. 23 delle N.T.A. del P.R.G. come *“zona per attrezzature commerciali e terziarie”* destinata ad attività commerciali e ad uffici di interesse pubblico (sportelli bancari, filiali compagnie assicurazioni, uffici postali, ecc.) e privati (studi professionali, ambulatori medici, ecc.).

Per quanto sopra esposto ed invitando gli osservanti a rileggere più attentamente quanto previsto dal P.R.G., l'osservazione presentata deve essere considerata come totalmente errata nel merito e, di conseguenza, non meritevole di nessun accoglimento.

PROPOSTA U.T.C.:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA.

Controdeduzione Giunta Comunale:

B) Osservazioni *Ditta Giuli Luigi, Grilli Cicilioni Luciana, Luchetti Anna, Luchetti Federico, Luchetti Giuseppina, Mercuri Giampiero, Miconi Benedetto, Piccinini Daniela, Rozzi Elisabetta, Sforzini Delio e Verdicchio Marco*

Osservazione n. 2 prot. n. 8159 del 07/09/2017

Oggetto:

Viene richiesto di fornire chiarimenti in merito sia alle destinazioni d'uso delle sottozone interne al Piano Particolareggiato, sia ai parametri utilizzati per la verifica dell'indice di fabbricabilità fondiaria connesso alla volumetria del fabbricato da realizzare.

Controdeduzione Ufficio Tecnico Comunale:

Trattasi di osservazione che, sebbene non rivolta ad ottenere una modifica del Piano Particolareggiato adottato, risulta essere sostanzialmente pertinente, essendo posta nella giusta logica dell'interesse pubblico, con l'intenzione di approfondire e meglio comprendere i criteri progettuali utilizzati nel presente Piano attuativo.

Ciò detto, in relazione a quanto osservato si controdeduce quanto segue.

a) Il Piano attuativo adottato con D.G.C. n. 43/2017 prevede, in un contesto di generale riqualificazione urbanistica della zona e nel compito di specificare in dettaglio le generali previsioni del P.R.G., l'insediamento di un fabbricato all'interno della "zona d - zona per attrezzature commerciali e terziarie" ad esso riservata per l'edificazione, e ciò in piena conformità e nel rispetto della destinazione urbanistica, degli indici e dei parametri prescritti dagli artt. 23 e 37 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del medesimo P.R.G., che rappresenta lo strumento urbanistico ad esso sovraordinato, regolarmente già approvato dall'Amministrazione comunale con D.C.C. n. 33 del 24/04/2009, mai impugnato, pienamente efficace ed attualmente vigente.

In particolare, in relazione alla destinazione d'uso ed agli indici e parametri della "zona d - zona per attrezzature commerciali e terziarie", da considerarsi all'interno del comparto del Piano Particolareggiato PP2 quale unica area riservata all'edificazione, la normativa sopra richiamata disciplina l'intervento edilizio nel seguente modo (vengono sottolineate le parti della norma avente rilevanza per l'aspetto trattato nel presente paragrafo):

- Art. 23 N.T.A. del P.R.G.

"E' la zona destinata ad attività commerciali e ad uffici di interesse pubblico (sportelli bancari, filiali compagnie assicurazioni, uffici postali, ecc.) e privati (studi professionali, ambulatori medici, ecc.).

In tali zone il Piano si attua attraverso Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica nel rispetto degli indici e parametri delle zone per attrezzature pubbliche di cui all'art. 37 delle presenti Norme, assumendo come superficie fondiaria l'area perimetrata dal Piano Attuativo."

Prescrizioni particolari

"Il piano particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata PP, 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 la 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 nel suddetto giardino.”

- Art. 37 N.T.A. del P.R.G.

In tali Zone, salvo diversa prescrizione e con esclusione della sottozona FC.4.2 e FC.4.3, il Piano si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

IF - Indice di Fabbricabilità Fondiaria: 3 mc/mq

SC - Superficie coperta: non superiore al 50% della Superficie Fondiaria.

Dalla lettura della norma sopra richiamata, si evince la conformità della destinazione urbanistica da imprimere al costruendo edificio, attesa la condizione oggettiva e francamente incontestabile per cui un supermercato non può che essere naturalmente riconducibile, nonché di fatto concretamente ricondotto, all'interno della categoria delle attività commerciali pienamente consentita ed ammissibile in tale tipo di zona dal P.R.G. vigente, e ciò in base alle previsioni urbanistiche sovraordinate dello strumento urbanistico generale e senza risultare in contrasto con le altre zone a diversa destinazione urbanistica (zona a parcheggi pubblici FP, zona verde pubblico V e zona per attrezzature sanitarie e assistenziali FC1), costituenti di fatto aree a standard urbanistici già esistenti e che, in quanto tali, risultano essere inserite all'interno del Piano Particolareggiato PP2 quali dotazione pubbliche facenti parte integrante dello stesso.

Sotto tale profilo, totalmente inconferente deve essere valutato il richiamo fatto alle prescrizioni particolari (“il Piano è finalizzato alla creazione di uno spazio di sosta per le ricorrenze delle onoranze per il culto dei defunti”) contenute nell’art. 35 delle N.T.A. del P.R.G., avente ad oggetto la disciplina generale delle zone destinate a parcheggi pubblici (FP), in quanto tale previsione urbanistica, così come pacificamente ammesso anche nell’allegato parere reso dal tecnico progettista del P.R.G., Arch. Oresti Giuseppe, a ciò appositamente interpellato per esprimere la propria ed originale interpretazione, risulta in realtà essere riferita ad un’altra e diversa zona del territorio comunale e di conseguenza, essendo frutto di un mero errore materiale privo concretamente di qualsiasi efficacia, deve essere considerata non solo come totalmente non aderente allo stato dei luoghi (il cimitero comunale si trova ad oltre un chilometro di distanza e la camera mortuaria non è più esistente dagli anni 80 in quanto demolita dal Comune di Mogliano), ma anche completamente estranea alla volontà dell’Amministrazione comunale, e ciò senza dar luogo ad una qualsiasi attività di possibile e diversa interpretazione (non esiste nessun atto amministrativo per cui si possa individuare l’intenzione di voler ricostruire la camera mortuaria nell’area in oggetto).

b) In merito alla verifica dell’indice fondiario dell’intervento, all’interno della TAV. PP4.1 facente parte del Piano Particolareggiato PP2 adottato con D.G.C. n. 43/2017 si riconosce la presenza di alcuni errori di calcolo commessi dal progettista incaricato nella determinazione della superficie complessiva del Piano attuativo, alla quale, ai fini della quantificazione della volumetria massima ammissibile, deve essere applicato l’indice di Fabbricabilità Fondiaria pari a 3 mc/mq, così come previsto dall’art. 37 delle N.T.A. del P.R.G..

Pertanto, al fine di emendare i predetti errori commessi dal progettista incaricato, si è provveduto a far redigere allo stesso una nuova tavola sostitutiva (TAV. PP4.1s) da sottoporre all’approvazione definitiva della Giunta Comunale e contenente il nuovo calcolo corretto, le cui risultanze attestano che la verifica urbanistica

connessa alla realizzazione del supermercato risulta essere comunque ed ampiamente soddisfatta in base agli indici ed ai parametri della zona in esame.

Nello specifico, infatti, assumendo, in conformità all'art. 23 delle N.T.A. del P.R.G., come superficie fondiaria l'area perimetrata dal Piano attuativo, pari a mq. 6.408 (e ciò a fronte del valore di mq. 7.930 assunto in maniera errata dal progettista incaricato ed, in quanto tale, doverosamente rettificato prima di procedere all'approvazione definitiva del Piano stesso), ed applicando alla stessa, ai sensi dell'art. 37 delle medesime N.T.A., l'indice di Fabbricabilità Fondiaria pari a 3 mc/mq, si ottiene una volumetria massima edificabile pari a mc 19.224 (mq 6.408 x 3 mc/mq), dalla quale, sottraendo la volumetria edificata relativa ai fabbricati esistenti (ex ospedale S. Michele) pari a circa mc 6.377 (a fronte di quello indicato dagli esponenti nella misura minore di mc. 5.400), si ricava, quale valore limite ammissibile per la costruzione da realizzarsi nella zona "d" indicata nel Piano Particolareggiato PP2, una volumetria di mc 12.847 (mc 19.224 – mc 6.377).

Ne consegue che, poiché la volumetria del supermercato da realizzare (costruzione ad un solo piano seminterrato), complessivamente ammontante a mc. 1.975,05 è decisamente inferiore alla volumetria massima di mc 12.847 ammissibile nella zona "d" indicata nel Piano Particolareggiato PP2, la verifica urbanistica dell'intervento risulta essere ampiamente soddisfatta, e ciò in maniera oltremodo evidente e senza poter dar adito a dubbi e/o perplessità di alcun genere.

PROPOSTA U.T.C.:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA con la rettifica della verifica urbanistica dell'intervento così come riportata nella tavola sostitutiva denominata TAV. PP4.1s.

Controdeduzione Giunta Comunale:

B) Osservazioni *Ditta Giuli Luigi, Grilli Cicilioni Luciana, Luchetti Anna, Luchetti Federico, Luchetti Giuseppina, Mercuri Giampiero, Miconi Benedetto, Piccinini Daniela, Rozzi Elisabetta, Sforzini Delio e Verdicchio Marco*

Osservazione n. 3 prot. n. 8159 del 07/09/2017

Oggetto:

Viene contestata la scelta dell'Amministrazione comunale di autorizzare l'utilizzo a servizio del fabbricato da realizzare dei parcheggi pubblici esistenti ed ubicati alla quota dell'ex ospedale S. Michele.

Altresì, viene richiesto di fornire chiarimenti in merito all'accessibilità dei predetti parcheggi da parte di soggetti portatori di handicap.

Controdeduzione Ufficio Tecnico Comunale:

Trattasi di osservazione rivolta sostanzialmente a contestare una determinata scelta operata dall'Amministrazione comunale nel presente Piano attuativo.

A tale proposito, nel merito dell'osservazione si controdeduce quanto segue.

a) In relazione alla normativa applicabile in materia di parcheggi pubblici, le contestazioni avanzate dagli osservanti nei confronti dei contenuti progettuali del Piano Particolareggiato PP2 si basano su un'interpretazione non conforme a quanto realmente prescritto dall'art. 23 delle N.T.A. del P.R.G..

Nello specifico, infatti, una chiara, attenta e soprattutto obiettiva lettura dell'art. 23 delle N.T.A. del P.R.G. ("*Il piano particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata PP, 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*") impone all'interprete di individuare, con la massima precisione possibile e senza ricorrere ad arbitrarie considerazioni, l'esatta portata della norma ivi contenuta, che, così come confermato anche nel parere allegato del tecnico progettista del P.R.G., Arch. Oresti Giuseppe, a ciò appositamente interpellato per esprimere la propria ed originale interpretazione, è finalizzata esclusivamente al mantenimento del quantitativo di area complessivamente destinata a parcheggio pubblico di entrambi i piazzali posti a quote sfalsate, senza tuttavia imporre alcun obbligo tassativo circa la realizzazione di ulteriori parcheggi interrati.

A tale proposito, infatti, la dizione "*anche con soluzioni interrato*" non deve essere valutata come una previsione urbanistica obbligatoriamente imposta dal P.R.G. quale standard urbanistico aggiuntivo, ma deve essere considerata come una scelta progettuale facoltativa, eventualmente e solamente necessaria qualora l'attuale dotazione pubblica di parcheggi, pari a complessivi mq 2.162,33 (mq 1.543,90 per il piazzale inferiore e mq 618,43 per il piazzale superiore) e da conteggiarsi in ogni caso ai fini della verifica degli standard urbanistici, non possa essere mantenuta, perché ridotta dall'intervento edificatorio, oppure non risulti essere più sufficiente in termini quantitativi in ordine agli standard urbanistici richiesti per la superficie commerciale-terziaria della nuova costruzione da insediare nella zona "d" (è oltremodo pacifico che se le N.T.A. avessero voluto imporre un tale e preciso obbligo non si sarebbe certamente utilizzata nel testo normativo la frase "*anche*", atteso che questa è rappresentata da una congiunzione che esprime più possibilità).

Nella fattispecie *de qua*, così come desumibile dalla nuova tavola sostitutiva (TAV. PP9.1s) da sottoporre all'approvazione definitiva della Giunta Comunale e contenente l'indicazione delle aree a parcheggio modificate per effetto dello stralcio della rotonda stradale, poiché l'intervento edificatorio prevede una superficie complessiva da destinarsi a parcheggio pubblico pari a mq. 2.170,83 (mq 1.490,70 per il piazzale inferiore, che si riduce per la presenza del marciapiede sul lato sud, e mq 680,13 per il piazzale superiore che viene ampliato lungo il lato sud), è di tutta evidenza che viene rispettato il mantenimento del quantitativo di area complessivamente destinata a parcheggio pubblico di entrambi i piazzali posti a quote sfalsate, e ciò in perfetta conformità a quanto prescritto dall'art. 23 delle N.T.A. del P.R.G e senza doversi ricorrere alla necessità di prevedere soluzioni aggiuntive ed interraste.

D'altra parte, anche in relazione alla dotazione degli standard urbanistici ed alla natura dei parcheggi da concedere in uso ed a titolo oneroso alla Ditta "COAL Società Cooperativa a r.l.", le norme applicabili al caso in esame (attività commerciale costituita da una media strutture di vendita con superficie inferiore a mq. 1.000) sono specificatamente rappresentate dall'art. 5 del D.M. n. 1444/1968 (*"Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967"*), dalla L.R. n. 27/2009 (*"Testo unico in materia di commercio"*) e dal relativo Regolamento di attuazione n. 1/2015 (*"Disciplina delle attività di commercio in sede fissa, in attuazione del Titolo II, Capo I, della legge regionale 10 novembre 2009, n. 27"*).

La suddetta normativa regionale (art. 22, comma 3, del Regolamento regionale n. 1/2015), regolarmente recepita dal Comune di Mogliano con propria deliberazione consiliare n. 3 del 01/02/2016, recante ad oggetto *"Modifiche al Regolamento per le medie strutture di vendita"*, nonché appositamente richiamata, per la zona interessata dal Piano Particolareggiato PP2, anche al punto 2 del bando di gara avente ad oggetto la cessione dell'area comunale adiacente all'ex-ospedale S. Michele e la contestuale individuazione del soggetto attuatore del relativo intervento di riqualificazione urbanistica, prevede espressamente, tra le possibili soluzioni derogatorie in materia di parcheggio, *"l'utilizzo, a titolo gratuito od oneroso, di parcheggi pubblici nelle vicinanze dell'esercizio commerciale ovvero convenzioni con soggetti pubblici o privati per l'utilizzo dei relativi parcheggi, fermo restando il limite di superficie di parcheggio previsto dal regolamento"*, che, nella fattispecie deve essere determinato, in termini di superficie, nella misura minima di 1,10 mq di superficie di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita, quantitativo da intendersi comprensivo, e ciò per espressa previsione legislativa di cui all'art. 6, comma 3, del Regolamento regionale n. 1/2015, non solo delle aree di parcheggio private (almeno 1 mq ogni 10 mc di costruzione), ma anche e soprattutto delle aree di parcheggio pubbliche (stesso quantitativo previsto dal D.M. n. 1444/1968 nella misura di almeno 40 mq di parcheggio ogni 100 mq di superficie utile lorda), di cui all'art. 62, commi 1 e 4, del Regolamento regionale n. 23/1989 (Regolamento edilizio tipo).

Delineata con la dovuta precisione la normativa applicabile ed applicata all'intervento urbanistico previsto in progetto, appare evidente la legittimità del Piano Particolareggiato PP2 in ordine non solo alla verifica degli standard urbanistici richiesti, ma anche al quantitativo di area complessivamente destinata a parcheggio pubblico, atteso che lo stesso rispetta la prescrizione dell'art. 23 delle N.T.A. del P.R.G. per il mantenimento dell'attuale dotazione di aree destinate a parcheggi pubblici esistenti (anzi, tale dotazione viene addirittura

aumentata da mq 2.162,33 esistenti a mq 2.170,83 di progetto) e si avvale, utilizzando allo scopo gli strumenti derogatori espressamente previsti dalla normativa regionale vigente (art. 22, comma 3, del Regolamento regionale n. 1/2015), della possibilità di concedere, a titolo oneroso, l'uso di parte della stessa a servizio del fabbricato commerciale da realizzare, ma ciò, come espressamente indicato al punto 2 del bando di gara, senza minimamente alterare la natura ed i presupposti per il mantenimento della destinazione pubblica di tale area.

A tale proposito, infatti, è pacifico che la suddetta area, quantificata in relazione alla superficie di vendita della struttura commerciale (mq 652,90) nella misura arrotondata in aumento pari a mq 720,00 (mq 652,90 x 1,10), potrà essere solamente utilizzata dalla clientela e dagli operatori del supermercato negli orari di apertura dello stesso, ma non verrà in alcun modo ceduta in proprietà e/o ad uso esclusivo alla Ditta "COAL Società Cooperativa a r.l.", non essendo mai consentita a quest'ultima la possibilità di interdirne l'accesso al pubblico con sbarre o analoghi strumenti di chiusura.

b) In relazione alla normativa inerente l'abbattimento delle barriere architettoniche, il progetto (Tav. n. E.1) prevede espressamente che *"i lavori saranno realizzati in conformità alle disposizioni adottate ai sensi della Legge n 13/1989 e del D.M. n. 236/1989 (e successive integrazioni) e le rispetterà puntualmente senza eccezione alcuna"*.

In particolare, per quanto riguarda il parcheggio pubblico posto alla quota superiore, si provvederà a garantire il requisito di accessibilità del collegamento tra lo stesso ed il supermercato da realizzare tramite idoneo apparecchio di sollevamento (punto 4.2.3 del D.M. n. 236/1989), quindi con un elemento costruttivo meccanico (tipo servoscala), che, nella fase di adozione del Piano Particolareggiato PP2, non è stato espressamente indicato solamente perché, trattandosi di aspetto privo di qualsiasi rilevanza a livello urbanistico, sarebbe stato indicato e rappresentato in dettaglio in una fase successiva del procedimento, e cioè nella documentazione progettuale esecutiva allegata all'istanza della Ditta richiedente per il rilascio del titolo abilitativo di natura edilizia necessario all'esecuzione dell'intervento edificatorio.

In ogni caso ed al fine della maggiore completezza e chiarezza possibile in ordine alla tipologia ed alla natura delle opere da realizzare, in fase di approvazione dello strumento urbanistico si è provveduto comunque ad integrare il Piano Particolareggiato PP2, indicando espressamente nella relazione tecnica sostitutiva (TAV. PP5.1s), da sottoporre all'approvazione definitiva della Giunta Comunale, anche il suddetto elemento costruttivo atto ad eliminare le barriere architettoniche presenti lungo il percorso di collegamento tra l'ingresso del supermercato ed il parcheggio posto ad una quota superiore.

PROPOSTA U.T.C.:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA, fatta salva la specificazione contenuta nella relazione tecnica sostitutiva (TAV. PP5.1s) in merito all'installazione di un servoscala per garantire l'accessibilità del collegamento tra il supermercato da realizzare ed il parcheggio posto a quota superiore.

Controdeduzione Giunta Comunale:

B) Osservazioni *Ditta Giuli Luigi, Grilli Cicilioni Luciana, Luchetti Anna, Luchetti Federico, Luchetti Giuseppina, Mercuri Giampiero, Miconi Benedetto, Piccinini Daniela, Rozzi Elisabetta, Sforzini Delio e Verdicchio Marco*

Osservazione n. 4 prot. n. 8159 del 07/09/2017

Oggetto:

Viene evidenziata la circostanza per cui la struttura commerciale avrà la necessità di utilizzare, per le attività di carico e scarico delle merci, anche il parcheggio pubblico posto a quota inferiore rispetto a quella dell'ex ospedale S.Michele.

Controdeduzione Ufficio Tecnico Comunale:

Trattasi di osservazione che, sebbene non rivolta ad ottenere una modifica del Piano Particolareggiato adottato, risulta essere sostanzialmente pertinente, essendo posta nella giusta logica dell'interesse pubblico, con l'intenzione di approfondire e meglio comprendere i criteri progettuali utilizzati nel presente Piano attuativo.

Ciò detto, in relazione a quanto osservato si controdeduce quanto segue.

a) In relazione al carico e scarico delle merci, preliminarmente risulta necessario rilevare che, così come indicato nella TAV.PP7.1, tali attività verranno svolte in orario notturno ed al mattino molto presto, quindi in dei momenti della giornata tali da considerarsi come del tutto incapaci di incidere in maniera negativa sulla normale fruibilità del parcheggio pubblico da parte sia degli utenti del supermercato, che dei normali cittadini che vogliono parcheggiare la propria auto in una zona limitrofa al centro storico della città.

b) In ogni caso ed al fine della maggiore completezza e chiarezza possibile in ordine alla tipologia ed alla natura delle opere da realizzare, in fase di approvazione dello strumento urbanistico si è provveduto comunque ad integrare il Piano Particolareggiato PP2, individuando nella tavola sostitutiva (TAV. PP9.1s), da sottoporre all'approvazione definitiva della Giunta Comunale e contenente l'indicazione delle aree a parcheggio lievemente modificate per effetto dello stralcio della rotonda stradale, anche la zona dove si svolgerà l'attività di carico e scarico delle merci a servizio del supermercato, che, nella fattispecie *de qua*, sarà rappresentata dalla porzione di area del parcheggio pubblico posta a quota inferiore rispetto a quella dell'ex ospedale S.Michele, espressamente destinata ad essere concessa in uso ed a titolo oneroso alla Ditta "*COAL Società Cooperativa a r.l.*", o, in alternativa, dall'area posta sul versante nord in adiacenza alla strada di raccordo tra i due piazzali posti a quote sfalsate tra loro, quest'ultima invece da cedersi in proprietà alla medesima Ditta proponente.

PROPOSTA U.T.C.:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA.

Controdeduzione Giunta Comunale:

B) Osservazioni *Ditta Giuli Luigi, Grilli Cicilioni Luciana, Luchetti Anna, Luchetti Federico, Luchetti Giuseppina, Mercuri Giampiero, Miconi Benedetto, Piccinini Daniela, Rozzi Elisabetta, Sforzini Delio e Verdicchio Marco*

Osservazione n. 5 prot. n. 8159 del 07/09/2017

Oggetto:

Viene richiesto di fornire chiarimenti in merito al camino di ventilazione del fabbricato da realizzare.

Controdeduzione Ufficio Tecnico Comunale:

In relazione al camino di ventilazione, così come precisato nella relazione impiantistica integrativa denominata TAV.PE-IM4.1i, da sottoporre all'approvazione definitiva della Giunta Comunale, si evidenzia che i condotti impiantistici che sfociano in copertura (peraltro opportunamente schermati a livello architettonico) non sono delle canne fumarie, ma delle semplici canne di ventilazione non aventi la funzione di evacuare i prodotti derivanti dalla combustione (di gas, legno o altro combustibile), essendo invece finalizzati unicamente a convogliare l'aria estratta dal laboratorio gastronomia e dal reparto freschi del supermercato, non contenente nessun tipo di inquinante tossico in quanto direttamente prelevata dagli ambienti dove sono presenti i lavoratori e le persone esterne, ovvero i clienti dell'attività commerciale.

In tal senso, il progetto del Piano Particolareggiato PP2 si prospetta pienamente conforme alla normativa vigente (Norma UNI 10339:1995 recante ad oggetto "*Impianti aeraulici a fini del benessere: generalità, classificazione e requisiti*") e, per la parte applicabile, l'art. 101 del Regolamento Edilizio Comunale) e rispetta anche il parere igienico-sanitario favorevole NIP n. 2017/10 del 25/01/2017 del Dipartimento di Prevenzione – Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'A.S.U.R.- Zona Territoriale n. 9 di Macerata, che, in merito al camino di ventilazione, nulla osserva e prescrive.

PROPOSTA U.T.C.:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA, fatta salva la specificazione contenuta nella relazione tecnica impiantistica integrativa (TAV.PE-IM4.1i) in merito alla reale natura ed all'effettiva funzione del camino emergente dalla copertura del fabbricato da realizzare.

Controdeduzione Giunta Comunale:

B) Osservazioni *Ditta Giuli Luigi, Grilli Cicilioni Luciana, Luchetti Anna, Luchetti Federico, Luchetti Giuseppina, Mercuri Giampiero, Miconi Benedetto, Piccinini Daniela, Rozzi Elisabetta, Sforzini Delio e Verdicchio Marco*

Osservazione n. 6 prot. n. 8159 del 07/09/2017

Oggetto:

Viene evidenziata la particolare circostanza in base alla quale, ad avviso degli osservanti, nell'ambito della valutazione di impatto acustico connesso alla realizzazione dell'intervento non sia stata considerata la presenza del distretto sanitario.

Controdeduzione Ufficio Tecnico Comunale:

Trattasi di osservazione che, sebbene non rivolta ad ottenere una modifica del Piano Particolareggiato adottato, risulta essere sostanzialmente pertinente, essendo posta nella giusta logica dell'interesse pubblico, con l'intenzione di approfondire e meglio comprendere i criteri progettuali utilizzati nel presente Piano attuativo.

Ciò detto, in relazione a quanto osservato si controdeduce quanto segue.

Sebbene il fabbricato denominato ex ospedale S.Michele fosse già stato considerato come recettore R2 nell'ambito della valutazione dell'impatto acustico dell'intervento da realizzare, in ogni caso ed al fine della maggiore completezza e chiarezza possibile in ordine al clima acustico indotto dalla nuova struttura commerciale, in fase di approvazione dello strumento urbanistico si è provveduto comunque ad integrare il Piano Particolareggiato PP2, indicando espressamente nella valutazione previsionale sostitutiva di impatto acustico (TAV. PP15.1s), da sottoporre all'approvazione definitiva della Giunta Comunale, anche la presenza dei locali e degli ambulatori gestiti dall'A.S.U.R., nei confronti dei quali, tuttavia, viene pienamente confermato il rispetto della normativa vigente per i valori limiti di emissione, sia in termini assoluti che differenziali.

PROPOSTA U.T.C.:

OSSERVAZIONE ACCOLTA con la specificazione dell'indicazione dei locali gestiti dall'A.S.U.R. contenuta nella valutazione previsionale sostitutiva di impatto acustico (TAV. PP15.1s).

Controdeduzione Giunta Comunale:

B) Osservazioni *Ditta Giuli Luigi, Grilli Cicilioni Luciana, Luchetti Anna, Luchetti Federico, Luchetti Giuseppina, Mercuri Giampiero, Miconi Benedetto, Piccinini Daniela, Rozzi Elisabetta, Sforzini Delio e Verdicchio Marco*

Osservazione n. 7 prot. n. 8159 del 07/09/2017

Oggetto:

Vengono evidenziate alcune criticità inerenti la realizzazione della rotatoria stradale.

Controdeduzione Ufficio Tecnico Comunale:

Trattasi di osservazione da considerarsi come superata per effetto della mancata realizzazione della rotonda stradale inizialmente prevista dal Piano Particolareggiato PP2 adottato, essendo questa stata stralciata, in accoglimento dell'osservazione formulata dalla Provincia di Macerata, in quanto interferente con il verde pubblico del Piano attuativo.

PROPOSTA U.T.C.:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA, in quanto superata per effetto dello stralcio della rotonda stradale.

Controdeduzione Giunta Comunale:

B) Osservazioni *Ditta Giuli Luigi, Grilli Cicilioni Luciana, Luchetti Anna, Luchetti Federico, Luchetti Giuseppina, Mercuri Giampiero, Miconi Benedetto, Piccinini Daniela, Rozzi Elisabetta, Sforzini Delio e Verdicchio Marco*

Osservazione n. 8 prot. n. 8159 del 07/09/2017

Oggetto:

Viene evidenziata la particolare circostanza in base alla quale, ad avviso degli osservanti, prima di autorizzare i lavori si dovrebbe attendere l'esito delle indagini della microzonazione sismica affidate dal Comune di Mogliano al Geol. Mariani Fabio di Macerata.

Controdeduzione Ufficio Tecnico Comunale:

Trattasi di osservazione priva di fondamento, atteso che la stessa si basa su un'interpretazione del tutto errata dell'applicabilità della normativa vigente, e ciò con riferimento sia alla specifica disciplina inerente la ricostruzione degli edifici danneggiati dal sisma dell'anno 2016 e seguenti, sia alla più generale e recente disciplina regionale regolante le costruzioni da effettuarsi in zone sismiche nella Regione Marche.

Nello specifico, in relazione a quanto osservato si controdeduce quanto segue.

a) In relazione alla normativa vigente sul terremoto, di cui alle ordinanze emesse dal Commissario straordinario del Governo per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 24/08/2016 (Ordinanza n. 19 del 07/04/2017, così come integrata e modificata dalle Ordinanze nn. 21 del 28/04/2017 e 28 del 09/06/2017, Ordinanza n. 24 del 12/05/2017 ed Ordinanza n. 25 del 23/05/2017), la presente osservazione deve essere considerata come totalmente inconferente, e ciò in ragione del fatto che la suddetta disciplina non si applica alle costruzioni di nuovi edifici, come nella fattispecie *de qua*, ma regola unicamente la ricostruzione ed il miglioramento sismico di edifici esistenti danneggiati dal sisma e da doversi riedificare all'interno di aree apposite perimetrate dai Comuni ed assoggettate a piano attuativo.

b) Parimenti, anche in relazione alla recente e sopravvenuta normativa regionale di cui alla L.R. n. 1/2018, così come modificata dalla L.R. n. 2/2018, la presente osservazione deve essere considerata come totalmente priva di rilevanza, in quanto, così come chiaramente stabilito dal combinato disposto degli artt. 5 e 17, comma 1, della suddetta norma, le disposizioni inerenti gli obblighi da assumere nella pianificazione urbanistica comunale (*"individuare il grado di pericolosità locale di ciascuna parte del territorio sulla base degli studi di microzonazione sismica del territorio urbanizzato e di quello suscettibile di urbanizzazione"* e *"definire le prescrizioni per la riduzione del rischio sismico, fissando per le diverse parti del territorio le soglie di criticità ed i limiti e le condizioni per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia"*), non si applicano agli strumenti di pianificazione urbanistica comunale adottati dopo la scadenza del termine di cui al comma 4 del medesimo articolo 17, e cioè dopo n. 390 giorni dalla data di entrata in vigore della legge stessa, avvenuta in data 26/01/2018 e quindi in un periodo successivo, e di molto, alla data del 06/07/2017 di adozione del Piano Particolareggiato PP2.

PROPOSTA U.T.C.:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA.

Controdeduzione Giunta Comunale:

B) Osservazioni *Ditta Giuli Luigi, Grilli Cicilioni Luciana, Luchetti Anna, Luchetti Federico, Luchetti Giuseppina, Mercuri Giampiero, Miconi Benedetto, Piccinini Daniela, Rozzi Elisabetta, Sforzini Delio e Verdicchio Marco*

Osservazione n. 9 prot. n. 8159 del 07/09/2017

Oggetto:

Viene evidenziata la particolare circostanza in base alla quale le norme impiantistiche vigente obbligano l'installazione, in aderenza alla copertura del nuovo fabbricato da realizzare, di un impianto fotovoltaico della potenza di 13,8 KWp, corrispondente a circa mq 70 di pannelli fotovoltaici da collocare su pergolato metallico all'interno dell'area verde posta alla quota dell'ex ospedale S.Michele.

Controdeduzione Ufficio Tecnico Comunale:

Trattasi di osservazione che si sostanzia in una semplice comunicazione di un fatto, senza tuttavia avanzare nel merito né una richiesta di chiarimenti, né tanto meno opposizioni o soluzioni alternative.

Ciò detto, in relazione all'impianto fotovoltaico appare comunque opportuno precisare quanto segue.

a) La realizzazione dell'impianto fotovoltaico, pur essendo stata inserita dalla Ditta proponente nel progetto di riqualificazione urbanistica della zona quale adempimento prescritto dal D.Lgs. n. 28/2011, è stata vietata dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Marche, che nel proprio parere prot. n. 1610 del 30/01/2017 ha ritenuto la presenza di tale struttura incompatibile con le caratteristiche storico-artistiche dell'edificio ex ospedale S.Michele e delle vasca settecentesca, entrambi ubicati allo stesso livello dell'impianto fotovoltaico da costruirsi in corrispondenza della copertura del nuovo fabbricato commerciale.

b) Attesa la natura vincolante del predetto parere, che rende di fatto applicabile il regime delle esenzioni di cui all'art. 11, comma 2, ed al punto 7 dell'Allegato 3 del D.Lgs. n. 28/2011 a quanto prescritto dal medesimo decreto in materia di integrazione delle fonti rinnovabili sulle coperture degli edifici di nuova costruzione, la presenza dell'impianto fotovoltaico è stata stralciata dalle previsioni progettuali dell'intervento di riqualificazione urbanistica, in quanto lo stesso non potrà essere realizzato, né verrà di fatto realizzato, rendendo con ciò inutile precisarne, all'intero degli elaborati grafici del Piano Particolareggiato PP2, la relativa consistenza geometrica e l'esatta localizzazione planimetrica.

PROPOSTA U.T.C.:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA.

Controdeduzione Giunta Comunale:

B) Osservazioni *Ditta Giuli Luigi, Grilli Cicilioni Luciana, Luchetti Anna, Luchetti Federico, Luchetti Giuseppina, Mercuri Giampiero, Miconi Benedetto, Piccinini Daniela, Rozzi Elisabetta, Sforzini Delio e Verdicchio Marco*

Osservazione n. 10 prot. n. 8159 del 07/09/2017

Oggetto:

Viene richiesto di fornire chiarimenti in merito all'idoneità della larghezza della rampa carrabile che collega i due parcheggi posti a quote sfalsate tra loro.

Controdeduzione Ufficio Tecnico Comunale:

Trattasi di osservazione che, sebbene non rivolta ad ottenere una modifica del Piano Particolareggiato adottato, risulta essere sostanzialmente pertinente, essendo posta nella giusta logica dell'interesse pubblico, con l'intenzione di approfondire e meglio comprendere i criteri progettuali utilizzati nel presente Piano attuativo.

Ciò detto, in relazione a quanto osservato si controdeduce quanto segue.

a) Il Piano attuativo adottato con D.G.C. n. 43/2017 prevede, tra le varie opere di generale riqualificazione urbanistica della zona, l'allargamento della carreggiata esistente, dal valore attuale di ml. 4,50-5,00 al valore di progetto di ml. 6,00, della strada comunale di raccordo tra i due piazzali posti a quote tra loro sfalsate.

Tale valore risulta perfettamente conforme a quanto prescritto al punto 3.6 delle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", approvate con Decreto Ministeriale del 05/11/2001, che, per strade locali di tipo F in ambito urbano come quella in esame, prevede una larghezza della carreggiata non inferiore a ml 5,50, se a due corsie con doppio senso di marcia e senza conteggiare la larghezza delle banchine laterali, ed a ml. 5,50, se ad una sola corsia con unico senso di marcia e con valore comprensivo anche delle banchine laterali.

b) Ciò detto, al fine della maggiore completezza e chiarezza possibile, nonché in ordine alla possibilità di utilizzare la suddetta strada comunale di raccordo anche nei due sensi di marcia con due corsie, si è provveduto comunque ad integrare il Piano Particolareggiato PP2, indicando espressamente nella tavola grafica sostitutiva rappresentante i parcheggi (TAV. PP9.1s), da sottoporre all'approvazione definitiva della Giunta Comunale, la larghezza di ml. 6,50, valore comprensivo non solo della carreggiata stradale, pari a ml. 6,00 ma anche della banchina laterale adiacente al marciapiede ed avente larghezza pari a ml. 0,50.

PROPOSTA U.T.C.:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA, fatta salva la specificazione contenuta nella tavola grafica sostitutiva rappresentante i parcheggi (TAV. PP9.1s) in ordine alla possibilità di utilizzare la strada comunale di raccordo anche nei due sensi di marcia con due corsie, e ciò con l'indicazione della larghezza della strada di ml. 6,50, comprensiva non solo della carreggiata, ma anche della banchina laterale adiacente al marciapiede.

Controdeduzione Giunta Comunale:

B) Osservazioni *Ditta Giuli Luigi, Grilli Cicilioni Luciana, Luchetti Anna, Luchetti Federico, Luchetti Giuseppina, Mercuri Giampiero, Miconi Benedetto, Piccinini Daniela, Rozzi Elisabetta, Sforzini Delio e Verdicchio Marco*

Osservazione n. 11 prot. n. 8159 del 07/09/2017

Oggetto:

Viene richiesto di fornire chiarimenti in merito alla presunta incompatibilità esistente tra l'area P4 di primo soccorso individuata nel Piano di Protezione Civile Comunale e l'area "d" a destinazione commerciale individuata dal PRG.

Controdeduzione Ufficio Tecnico Comunale:

In relazione al Piano di Protezione Civile Comunale, approvato con D.G.C. n. 224 del 11/12/2004 e poi successivamente aggiornato con D.C.C n. 33 del 28/11/2012, si specifica che il Piano Particolareggiato PP2 non determina nessuna violazione, né comporta alcuna interferenza tra l'area a destinazione commerciale da cedere alla Ditta "*COAL Società Cooperativa a r.l.*" e l'area di primo soccorso P4, finalizzata ad accogliere la popolazione al verificarsi di un evento calamitoso, attesa la circostanza, oltremodo evidente, per cui quest'ultima, così come identificata nella Tav. 7 del medesimo Piano di Protezione Civile, è costituita dalla sola area a parcheggio pubblico, localizzata in una posizione sottostante e completamente al di fuori dell'intera "*zona d-zona per attrezzature commerciali e terziarie*" da destinarsi invece all'edificazione del supermercato.

PROPOSTA U.T.C.:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA.

Controdeduzione Giunta Comunale:

B) Osservazioni *Ditta Giuli Luigi, Grilli Cicilioni Luciana, Luchetti Anna, Luchetti Federico, Luchetti Giuseppina, Mercuri Giampiero, Miconi Benedetto, Piccinini Daniela, Rozzi Elisabetta, Sforzini Delio e Verdicchio Marco*

Osservazione n.12 prot. n. 8159 del 07/09/2017

Oggetto:

Viene contestato il carattere non sostanziale della variante al P.R.G. adottata ed approvata rispettivamente con D.G.C. n. 93 del 20/10/2015 e con D.G.C. n. 4 del 15/01/2016, richiedendo di sapere se la Provincia di Macerata ha eccepito la competenza dell'organo deliberante.

Controdeduzione Ufficio Tecnico Comunale:

Trattasi di osservazione del tutto inconferente alle scelte urbanistiche ed ai criteri adottati nella redazione del Piano Particolareggiato PP2, atteso che la stessa si riferisce ad una precedente variante urbanistica che, regolarmente approvata dall'Amministrazione comunale con D.G. n. 4 del 15/01/2016, non è stata oggetto di alcuna impugnazione amministrativa, risultando quindi tuttora valida e pienamente efficace dal punto di vista giuridico.

In ogni caso ed a riprova del carattere non sostanziale della suddetta variante urbanistica, si rappresenta agli osservanti che con nota prot. n. 8130 del 02/11/2015 la relativa delibera di adozione, insieme ai relativi atti progettuali, è stata regolarmente e preventivamente trasmessa all'Ufficio competente della Provincia di Macerata, che non ha ritenuto necessario formulare, entro i termini assegnati dall'art. 24, comma 2, della Legge n. 47/1985, nessun rilievo e/o osservazione in merito ad una presunta e/o presumibile carenza di legittimità della stessa.

PROPOSTA U.T.C.:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA.

Controdeduzione Giunta Comunale:

B) Osservazioni *Ditta Giuli Luigi, Grilli Cicilioni Luciana, Luchetti Anna, Luchetti Federico, Luchetti Giuseppina, Mercuri Giampiero, Miconi Benedetto, Piccinini Daniela, Rozzi Elisabetta, Sforzini Delio e Verdicchio Marco*

Osservazione n. 13 prot. n. 8159 del 07/09/2017

Oggetto:

Viene comunicato che nel Comune di Mogliano esistono altri due supermercati, facenti capo alla Ditta COAL ed alla Ditta SMA, nonché altri piccoli empori dislocati nel centro storico e sull'asse stradale che collega il Comune di Mogliano ai Comuni di Massa Fermana e di Monte San Giusto.

Controdeduzione Ufficio Tecnico Comunale:

Trattasi di osservazione che si sostanzia in una semplice comunicazione di carattere generale, della quale non si può che prenderne atto senza tuttavia avanzare alcuna specifica controdeduzione dal punto di vista urbanistico.

Pertanto, in ordine all'aspetto della scelta della localizzazione del nuovo supermercato, si rinvia la presente osservazione alle valutazioni che l'Amministrazione comunale, nell'ambito della propria discrezionalità politica-amministrativa, vorrà eventualmente effettuare con l'organo competente al riguardo e con il supporto, se del caso, dell'Ufficio Commercio in merito all'esame della normativa in materia di commercio.

PROPOSTA U.T.C.:

OSSERVAZIONE DI CARATTERE NON URBANISTICO RINVIATA ALL'EVENTUALE VALUTAZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.

Controdeduzione Giunta Comunale:

B) Osservazioni *Ditta Giuli Luigi, Grilli Cicilioni Luciana, Luchetti Anna, Luchetti Federico, Luchetti Giuseppina, Mercuri Giampiero, Miconi Benedetto, Piccinini Daniela, Rozzi Elisabetta, Sforzini Delio e Verdicchio Marco*

Osservazione n. 14 prot. n. 8159 del 07/09/2017

Oggetto:

Viene comunicata l'avvenuta raccolta di oltre n. 1.000 firme di cittadini contrari alla realizzazione del supermercato.

Controdeduzione Ufficio Tecnico Comunale:

Trattasi di osservazione che si sostanzia in una mera comunicazione di carattere generale, della quale non si può che prenderne atto senza tuttavia avanzare alcuna specifica controdeduzione dal punto di vista urbanistico.

Pertanto, trattandosi di pura contestazione della scelta della localizzazione del nuovo supermercato, si rinvia la presente osservazione alle valutazioni che l'Amministrazione comunale, nell'ambito della propria discrezionalità politica-amministrativa, vorrà eventualmente effettuare con l'organo competente al riguardo.

PROPOSTA U.T.C.:

OSSERVAZIONE DI CARATTERE NON URBANISTICO RINVIATA ALL'EVENTUALE VALUTAZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.

Controdeduzione Giunta Comunale:

C) Osservazioni *Ditta Giammaria Sandro per "Mogliano 313", Ruani Rosella per "Via Italia" e Antonio Pagnanelli per "Italia Nostra".*

Osservazione n. 1 prot. n. 8169 del 07/09/2017

Oggetto:

Viene richiesto di fornire chiarimenti in merito al camino di ventilazione del fabbricato da realizzare.

Controdeduzione Ufficio Tecnico Comunale:

Trattasi di osservazione sostanzialmente assimilabile, per finalità della richiesta e per la natura degli argomenti trattati, alla precedente osservazione n. 5 prot. n. 8159 del 07/09/2017, di cui al punto B del presente elaborato, avanzata dai Sigg. Giuli Luigi, Grilli Cicilioni Luciana, Luchetti Anna, Luchetti Federico, Luchetti Giuseppina, Mercuri Giampiero, Miconi Benedetto, Piccinini Daniela, Rozzi Elisabetta, Sforzini Delio e Verdicchio Marco.

Pertanto, nel merito della presente osservazione si rimanda a quanto già precedentemente esposto nella controdeduzione all'osservazione n. 5 prot. n. 8159 del 07/09/2017, avanzata dai Sigg. Giuli Luigi, Grilli Cicilioni Luciana, Luchetti Anna, Luchetti Federico, Luchetti Giuseppina, Mercuri Giampiero, Miconi Benedetto, Piccinini Daniela, Rozzi Elisabetta, Sforzini Delio e Verdicchio Marco.

PROPOSTA U.T.C.:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA, fatta salva la specificazione contenuta nella relazione tecnica impiantistica integrativa (TAV.PE-IM4.1i) in merito alla reale natura ed all'effettiva funzione del camino emergente dalla copertura del fabbricato da realizzare.

Controdeduzione Giunta Comunale:

C) Osservazioni Ditta Giammaria Sandro per “Mogliano 313”, Ruani Rosella per “Via Italia” e Antonio Pagnanelli per “Italia Nostra”.

Osservazione n. 2 prot. n. 8169 del 07/09/2017

Oggetto:

Viene contestata la diminuzione dei posti auto presenti complessivamente nei due parcheggi pubblici posti a quote tra loro sfalsate, richiedendo di adottare una soluzione progettuale che mantenga invece invariati il numero di stalli destinati alla sosta degli autoveicoli.

Controdeduzione Ufficio Tecnico Comunale:

Trattasi di osservazione rivolta ad ottenere una modifica migliorativa del Piano Particolareggiato adottato, da considerarsi quindi come certamente pertinente, essendo posta nella giusta logica dell'interesse pubblico, con l'intenzione di approfondire e meglio comprendere i criteri progettuali utilizzati nel presente Piano attuativo.

Ciò detto, in relazione a quanto osservato si controdeduce quanto segue.

a) In via preliminare, deve essere precisato che, ai fini di verificare il rispetto o meno del Piano Particolareggiato PP2 a quanto prescritto dallo strumento urbanistico generale in materia di parcheggio pubblico, l'art. 23 delle N.T.A. del P.R.G. (*“Il piano particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata PP, finalizzato alla riqualificazione dell'area ex-ospedale S. Michele, dovrà prevedere, anche con soluzioni interraste, il mantenimento dell'attuale dotazione di parcheggi pubblici sia alla quota dell'ex-ospedale con relativo giardino che a quella del piazzale sottostante”*) impone il solo mantenimento della dotazione attuale di parcheggio pubblico, da considerarsi come riferita non tanto al numero di posti di auto, ma quanto più propriamente alla consistenza dell'area complessivamente destinata a parcheggio pubblico di entrambi i piazzali posti a quote sfalsate.

A tale proposito, pertanto, il Piano Particolareggiato PP2 adottato rispetta certamente l'art. 23 delle N.T.A. del P.R.G., in quanto l'intervento edificatorio prevede una superficie complessiva da destinarsi a parcheggio pubblico pari a mq. 2.250 (mq 1.530 per il piazzale inferiore, che si riduce per la presenza della rotonda stradale, e mq 720 per il piazzale superiore che viene ampliato lungo il lato sud), quantitativo già di per sé superiore all'attuale dotazione pubblica di parcheggi, pari a complessivi mq 2.190 (mq 1.600 per il piazzale inferiore e mq 590 per il piazzale superiore).

b) Ciò detto, ritenendo comunque condivisibile la proposta degli osservanti di elaborare una soluzione progettuale diversa che mantenga invariato anche il numero di posti auto esistenti, si è provveduto comunque ad integrare il Piano Particolareggiato PP2, prevedendo espressamente nella tavola sostitutiva (TAV. PP9.1s), da sottoporre all'approvazione definitiva della Giunta Comunale, una lieve modifica nella distribuzione e nel numero degli stalli destinati alla sosta degli autoveicoli.

A tale proposito, la nuova soluzione progettuale proposta risulta accogliere pienamente la richiesta degli osservanti, attesa la condizione oggettiva per cui in corrispondenza del parcheggio inferiore vengono previsti n. 42 posti per auto e n. 8 posti per ciclomotori (a fronte degli esistenti n. 46 posti per auto), mentre in corrispondenza del parcheggio superiore vengono previsti n. 27 posti per auto (a fronte degli esistenti n. 23 posti per auto), e ciò per un numero complessivo di stalli per auto pari a n. 69 (n. 42 al livello inferiore e n.

27 al piano superiore), rimasto quindi invariato rispetto alla situazione attuale (n. 46 al livello inferiore e n. 23 al piano superiore) e con l'aggiunta di n. 8 ulteriori stalli per ciclomotori.

PROPOSTA U.T.C.:

OSSERVAZIONE ACCOLTA con la nuova distribuzione degli stalli indicata nella tavola sostitutiva denominata TAV. PP9.1s.

Controdeduzione Giunta Comunale:

C) Osservazioni *Ditta Giammaria Sandro per "Mogliano 313", Ruani Rosella per "Via Italia" e Antonio Pagnanelli per "Italia Nostra".*

Osservazione n. 3 prot. n. 8169 del 07/09/2017

Oggetto:

Viene richiesto un parere del Responsabile dell'Ufficio Finanziario in merito alla valutazione economica dell'avvenuta riqualificazione dell'area in questione.

Controdeduzione Ufficio Tecnico Comunale:

Trattasi di osservazione rivolta ad un settore diverso da quello dello scrivente Ufficio, della quale non si può che prenderne atto senza tuttavia avanzare alcuna specifica controdeduzione dal punto di vista urbanistico, rinviandone pertanto l'esame al competente Ufficio Finanziario.

PROPOSTA U.T.C.:

OSSERVAZIONE DI CARATTERE NON URBANISTICO RINVIATA ALL'EVENTUALE VALUTAZIONE DEL RESPONSABILE DELL'UFFICIO FINANZIARIO DEL COMUNE DI MOGLIANO.

Controdeduzione Giunta Comunale:

C) Osservazioni *Ditta Giammaria Sandro per "Mogliano 313", Ruani Rosella per "Via Italia" e Antonio Pagnanelli per "Italia Nostra".*

Osservazione n. 4 prot. n. 8169 del 07/09/2017

Oggetto:

Viene evidenziata l'esistenza di un'interferenza tra la rotatoria prevista nel Piano Particolareggiato PP2 adottato e l'area prevista nel P.R.G. vigente quale zona destinata a verde pubblico all'interno del medesimo Piano attuativo.

Controdeduzione Ufficio Tecnico Comunale:

Trattasi di osservazione sostanzialmente assimilabile, per finalità della richiesta e per la natura degli argomenti trattati, al punto c) della precedente osservazione formulata dalla Provincia di Macerata con il rispettivo Decreto Presidenziale n. 138 del 06/09/2017.

Pertanto, nel merito della presente osservazione si rimanda a quanto già precedentemente esposto nella controdeduzione al punto c) della precedente osservazione formulata dalla Provincia di Macerata con il rispettivo Decreto Presidenziale n. 138 del 06/09/2017.

PROPOSTA U.T.C.:

OSSERVAZIONE ACCOLTA con lo stralcio dal Piano Particolareggiato PP2 della rotonda stradale.

Controdeduzione Giunta Comunale:

C) Osservazioni *Ditta Giammaria Sandro per "Mogliano 313", Ruani Rosella per "Via Italia" e Antonio Pagnanelli per "Italia Nostra".*

Osservazione n. 5 prot. n. 8169 del 07/09/2017

Oggetto:

Viene evidenziata la particolare circostanza in base alla quale, ad avviso degli osservanti, la realizzazione della rotatoria comporterà un aggravio del percorso pedonale in corrispondenza dell'accesso all'area oggetto di intervento.

Controdeduzione Ufficio Tecnico Comunale:

Trattasi di osservazione da considerarsi come superata per effetto della mancata realizzazione della rotonda stradale inizialmente prevista dal Piano Particolareggiato PP2 adottato, essendo questa stata stralciata, in accoglimento dell'osservazione formulata dalla Provincia di Macerata, in quanto interferente con il verde pubblico del Piano attuativo.

PROPOSTA U.T.C.:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA, in quanto superata per effetto dello stralcio della rotonda stradale.

Controdeduzione Giunta Comunale:

C) Osservazioni *Ditta Giammaria Sandro per "Mogliano 313", Ruani Rosella per "Via Italia" e Antonio Pagnanelli per "Italia Nostra".*

Osservazione n. 6 prot. n. 8169 del 07/09/2017

Oggetto:

Vengono richiesti chiarimenti in ordine all'installazione di un impianto fotovoltaico della potenza di 13,8 KWp.

Controdeduzione Ufficio Tecnico Comunale:

Trattasi di osservazione sostanzialmente assimilabile, per finalità della richiesta e per la natura degli argomenti trattati, alla precedente osservazione n. 9 prot. n. 8159 del 07/09/2017, di cui al punto B del presente elaborato, avanzata dai Sigg. Giuli Luigi, Grilli Cicilioni Luciana, Luchetti Anna, Luchetti Federico, Luchetti Giuseppina, Mercuri Giampiero, Miconi Benedetto, Piccinini Daniela, Rozzi Elisabetta, Sforzini Delio e Verdicchio Marco.

Pertanto, nel merito della presente osservazione si rimanda a quanto già precedentemente esposto nella controdeduzione all'osservazione n. 9 prot. n. 8159 del 07/09/2017, avanzata dai Sigg. Giuli Luigi, Grilli Cicilioni Luciana, Luchetti Anna, Luchetti Federico, Luchetti Giuseppina, Mercuri Giampiero, Miconi Benedetto, Piccinini Daniela, Rozzi Elisabetta, Sforzini Delio e Verdicchio Marco.

PROPOSTA U.T.C.:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA.

Controdeduzione Giunta Comunale:

C) Osservazioni *Ditta Giammaria Sandro per “Mogliano 313”, Ruani Rosella per “Via Italia” e Antonio Pagnanelli per “Italia Nostra”.*

Osservazione n. 7 prot. n. 8169 del 07/09/2017

Oggetto:

Viene richiesto di specificare la nuova area per la localizzazione dei eventi temporanei in sostituzione di quella attualmente rappresentata dal parcheggio ubicato alla quota dell'ex ospedale S. Michele.

Controdeduzione Ufficio Tecnico Comunale:

Trattasi di osservazione sostanzialmente estranea ai criteri progettuali utilizzati ed alle scelte pianificatorie adottate nel Piano Particolareggiato PP2, non essendo con ciò possibile avanzare alcuna specifica controdeduzione dal punto di vista urbanistico.

Pertanto, trattandosi di aspetto inerente la scelta della localizzazione di una nuova area per la localizzazione dei eventi temporanei, si rinvia la presente osservazione alle valutazioni che l'Amministrazione comunale, nell'ambito della propria discrezionalità politica-amministrativa, vorrà eventualmente effettuare con l'organo competente al riguardo.

PROPOSTA U.T.C.:

OSSERVAZIONE DI CARATTERE NON URBANISTICO RINVIATA ALL'EVENTUALE VALUTAZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.

Controdeduzione Giunta Comunale:

C) Osservazioni Ditta *Giammaria Sandro* per *"Mogliano 313"*, *Ruani Rosella* per *"Via Italia"* e *Antonio Pagnanelli* per *"Italia Nostra"*.

Osservazione n. 8 prot. n. 8169 del 07/09/2017

Oggetto:

Viene evidenziata la presenza di una difformità planimetrica tra l'area prevista per l'edificazione del nuovo fabbricato commerciale e l'area indicata come oggetto di alienazione nel bando pubblico di cui al relativo avviso del 26/07/2017.

Controdeduzione Ufficio Tecnico Comunale:

Trattasi di osservazione rivolta non tanto ad ottenere una modifica del Piano Particolareggiato adottato quanto piuttosto finalizzata ad ottenere chiarimenti specifici su singoli aspetti (bando di gara per la cessione dell'area), da considerarsi certamente come non pertinenti ai criteri ed alle soluzioni urbanistiche proprie del presente Piano attuativo.

Ciò detto, in relazione a quanto osservato si precisa comunque quanto segue.

a) Preliminarmente, deve essere precisato che, nella fase di redazione del bando pubblico e del relativo avviso del 26/07/2017, il Comune di Mogliano si è limitato a rappresentare graficamente, in maniera non rigorosamente vincolante, la planimetria dell'immobile con i rispettivi dati della superficie (circa mq 1.000,00) e del valore economico (€ 150.000,00) da porre a base d'asta, non ritenendo tuttavia né opportuno, né tantomeno necessario provvedere anche al preventivo frazionamento del mappale n. 91, in quanto è di tutta evidenza che, dovendosi contestualmente procedere sia alla cessione di un'area comunale che alla progettazione ed all'esecuzione di un complesso intervento di riqualificazione urbanistica relativo all'intero comparto edificatorio, interamente di proprietà comunale e comprendente anche la stessa area oggetto di alienazione, l'esatta identificazione del bene da trasferire al soggetto attuatore non poteva che essere differita in un momento successivo, e ciò in ragione del fatto che tale adempimento risultava e risulta essere strettamente dipendente e consequenziale alla particolare tipologia ed alla precisa localizzazione delle opere, sia pubbliche che private, da prevedersi, ma non ancora previste, né certamente prevedibili prima della scelta del contraente, all'interno del Piano Particolareggiato PP2, che, a quella data, non solo non era stato ancora approvato dall'Amministrazione comunale, ma nemmeno era stato redatto da parte dell'aggiudicatario.

b) Altresì, in relazione all'area da cedere alla Ditta *"COAL Società Cooperativa a r.l."* e da riservarsi all'edificazione del fabbricato commerciale (supermercato), risulta necessario rilevare che nel bando di gara il Comune di Mogliano ha identificato una superficie da porre in vendita avente una consistenza inferiore (mq. 1.000) e costituente solamente una porzione di quella potenzialmente alienabile e destinata dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) all'insediamento di una struttura commerciale-direzionale, che, così come nella fattispecie rappresentata nella TAV. 3.1 dello stesso, risulta costituita dall'intera *"zona d-zona per attrezzature commerciali e terziarie"* avente una superficie totale maggiore e pari a mq. 1.630.

c) Per quanto sopra esposto, ne consegue che, nella fase di redazione del Piano Particolareggiato PP2 e della puntuale definizione, all'interno della zona complessivamente interessata dall'intervento di riqualificazione urbanistica, della localizzazione dell'insediamento commerciale e delle ulteriori aree

riqualificate, ma non oggetto di alienazione (area posta sul lato sud ed occupata dalla scala pubblica di collegamento tra i due parcheggi ubicati a quote diverse, area posta sul lato ovest e destinata al porticato pubblico, ecc), deve essere considerata non solo come fisiologicamente compatibile, ma anche come pienamente ammissibile la presenza di lievi differenze planimetriche esistenti tra le due perimetrazioni dell'area destinata alla realizzazione del supermercato, così come risultanti rispettivamente dal Piano attuativo e dalla planimetria catastale allegata all'avviso del bando pubblico di vendita del 26/07/2017, atteso il carattere non rigorosamente vincolante di quest'ultima e fermo restando il mantenimento del rispetto dei requisiti, tutti ricorrenti nella fattispecie *de qua* e di seguito meglio indicati:

- l'area oggetto di cessione mantiene comunque invariata la destinazione urbanistica originariamente impressa, rimanendo infatti sempre compresa, dal punto di vista planimetrico, all'interno della zona potenzialmente alienabile e destinata dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) all'insediamento di una struttura commerciale-direzionale, che, così come nella fattispecie rappresentata nella TAV. 3.1 dello stesso, risulta costituita dall'intera "zona d-zona per attrezzature commerciali e terziarie" avente una superficie totale maggiore e pari a mq. 1.630;
- la consistenza dell'area oggetto di cessione prevista nel Piano Particolareggiato PP2 non risulta aumentata rispetto alla superficie indicata nelle procedure di alienazione, atteso che la superficie dell'area da cedere ammonta a complessivi mq. 997, risultando di conseguenza niente affatto superiore, ma addirittura inferiore non solo a quella identificata dal P.R.G. vigente (mq 1.630), ma anche a quella prevista dal Comune di Mogliano nel bando di gara del 26/07/2017 (circa mq 1.000);
- le differenze planimetriche tra le due perimetrazioni risultano essere di modestissima entità, rappresentando infatti meno del 10% della superficie complessiva oggetto di alienazione (rispetto alla planimetria catastale allegata al bando di gara del 26/07/2017, nel Piano Particolareggiato PP2 si verifica un lieve arretramento dell'ingombro del fabbricato da realizzare sui fronti nord ed est, compensato da un corrispondente avanzamento dello stesso sul fronte sud nella direzione della zona destinata a giardino) ed essendo sostanzialmente motivate dall'opportunità, nella fase di esecuzione delle palificate di sostegno, di allontanarsi il più possibile dall'ex ospedale S. Michele, e ciò al fine di poter realizzare l'intervento in condizioni di maggiore sicurezza con contestuale riduzione del rischio di arrecare eventuali danni al fabbricato tutelato dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Marche.

PROPOSTA U.T.C.:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA.

Controdeduzione Giunta Comunale:

C) Osservazioni *Ditta Giammaria Sandro per "Mogliano 313", Ruani Rosella per "Via Italia" e Antonio Pagnanelli per "Italia Nostra".*

Osservazione n. 9 prot. n. 8169 del 07/09/2017

Oggetto:

Viene richiesto di sapere quali interventi verranno posti in essere a tutela e protezione della vasca settecentesca durante l'esecuzione della palificata.

Controdeduzione Ufficio Tecnico Comunale:

L'osservazione è rivolta non tanto ad ottenere una modifica del Piano Particolareggiato adottato quanto piuttosto risulta finalizzata ad ottenere chiarimenti specifici su singoli aspetti riferiti ad adempimenti da attuarsi nella fase esecutiva dei lavori a carico dell'impresa esecutrice delle opere (non ancora individuata in questa fase e peraltro da individuarsi a scelta della Ditta proponente) e quindi da considerarsi certamente come non pertinenti ai criteri ed alle soluzioni urbanistiche proprie del presente Piano attuativo.

D'altra parte, non si può non rilevare come la suddetta osservazione risulti essere anche errata nella parte in cui si evidenzia un presunto mancato rispetto della distanza dai confini da parte della palificata, essendo pacifico, ma evidentemente non noto agli osservanti, che tale tipo di struttura, essendo interamente ubicata al di sotto della quota del terreno, non è assoggettata ad alcun tipo di norma in materia di distanze, e ciò con particolare riferimento sia nei confronti della disciplina urbanistica di zona prevista dal P.R.G. vigente, sia della normativa civilistica, atteso che, come sempre sostenuto dalla giurisprudenza in materia e peraltro recentemente ribadito nella sentenza della Cassazione Civile, Sez. II, n. 72 del 03/01/2013, le distanze legali stabilite dall'art. 873 e seguenti del Codice Civile, essendo essenzialmente rivolte ad evitare intercapedini nocive tra le costruzioni e ad assicurare comunque uno spazio libero tra le stesse, non si applicano mai alle costruzioni completamente interrate.

PROPOSTA U.T.C.:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA.

Controdeduzione Giunta Comunale:

C) Osservazioni *Ditta Giammaria Sandro per "Mogliano 313", Ruani Rosella per "Via Italia" e Antonio Pagnanelli per "Italia Nostra".*

Osservazione n. 10 prot. n. 8169 del 07/09/2017

Oggetto:

Viene richiesto di fornire chiarimenti in merito alla tipologia di infissi da porre in opera in corrispondenza della facciata del supermercato.

Controdeduzione Ufficio Tecnico Comunale:

Trattasi di osservazione sostanzialmente pertinente, essendo posta nella giusta logica dell'interesse pubblico, con l'intenzione di approfondire e meglio comprendere i criteri progettuali utilizzati nel presente Piano attuativo.

Ciò detto, in relazione a quanto osservato si controdeduce quanto segue:

a) In merito alla scelta di un materiale diverso da quello metallico per la realizzazione degli infissi, preliminarmente si rileva che la richiesta formulata dagli osservanti si palesa come di difficile, se non proprio di impraticabile attuazione tecnica, atteso che, in considerazione della notevole ampiezza delle aperture esterne presenti sulla facciata del supermercato e del peso delle vetrate da sorreggere, l'impiego di un materiale più tradizionale, quale ad esempio il legno, comporterebbe l'adozione di serramenti con profilati aventi elevatissimi spessori e difficilmente reperibili in commercio.

b) D'altra parte, anche dal punto di vista della compatibilità con le caratteristiche morfologiche dei luoghi, non si rilevano motivi ostativi a quanto previsto nel progetto del Piano Particolareggiato PP2, atteso che la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Marche, appositamente interpellata allo scopo, ha ritenuto perfettamente compatibile l'utilizzo di serramenti metallici verniciati di colore tipo corten, così come riferito nel proprio ed allegato parere prot. 5896 del 26/03/2018.

PROPOSTA U.T.C.:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA.

Controdeduzione Giunta Comunale:

C) Osservazioni *Ditta Giammaria Sandro per "Mogliano 313", Ruani Rosella per "Via Italia" e Antonio Pagnanelli per "Italia Nostra".*

Osservazione n. 11 prot. n. 8169 del 07/09/2017

Oggetto:

Viene richiesto di fornire chiarimenti in merito all'accessibilità al distretto sanitario da parte di portatori di handicap e di persone con ridotte capacità motorie.

Controdeduzione Ufficio Tecnico Comunale:

Trattasi di osservazione sostanzialmente assimilabile, per finalità della richiesta e per la natura degli argomenti trattati, alla precedente osservazione n. 3 prot. n. 8159 del 07/09/2017, di cui al punto B del presente elaborato, avanzata dai Sigg. Giuli Luigi, Grilli Cicilioni Luciana, Luchetti Anna, Luchetti Federico, Luchetti Giuseppina, Mercuri Giampiero, Miconi Benedetto, Piccinini Daniela, Rozzi Elisabetta, Sforzini Delio e Verdicchio Marco.

Pertanto, nel merito della presente osservazione si rimanda a quanto già precedentemente esposto al punto b) della controdeduzione all'osservazione n. 3 prot. n. 8159 del 07/09/2017, avanzata dai Sigg. Giuli Luigi, Grilli Cicilioni Luciana, Luchetti Anna, Luchetti Federico, Luchetti Giuseppina, Mercuri Giampiero, Miconi Benedetto, Piccinini Daniela, Rozzi Elisabetta, Sforzini Delio e Verdicchio Marco.

PROPOSTA U.T.C.:

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA, fatta salva la specificazione contenuta nella relazione tecnica sostitutiva (TAV. PP5.1s) in merito all'installazione di un servoscala per garantire l'accessibilità del collegamento tra il supermercato da realizzare ed il parcheggio posto a quota superiore.

Controdeduzione Giunta Comunale:

C) Osservazioni *Ditta Giammaria Sandro per "Mogliano 313", Ruani Rosella per "Via Italia" e Antonio Pagnanelli per "Italia Nostra".*

Osservazione n. 12 prot. n. 8169 del 07/09/2017

Oggetto:

Viene richiesto di inserire il fabbricato nell'elenco degli edifici di interesse storico-artistico, da assoggettare alle prescrizioni di cui all'art. 44 delle N.T.A. del P.R.G..

Controdeduzione Ufficio Tecnico Comunale:

Trattasi di osservazione sostanzialmente inconferente ai criteri progettuali utilizzati ed alle scelte pianificatorie adottate nel Piano Particolareggiato PP2, non essendo con ciò possibile avanzare alcuna specifica controdeduzione dal punto di vista urbanistico.

Pertanto, trattandosi di aspetto estraneo al Piano attuativo adottato, ma riferito alle scelte urbanistiche generali adottate dal P.R.G., si rinvia la presente osservazione alle valutazioni che l'Amministrazione comunale, nell'ambito della propria discrezionalità politica-amministrativa, vorrà eventualmente effettuare con l'organo competente al riguardo.

PROPOSTA U.T.C.:

OSSERVAZIONE RINVIATA ALL'EVENTUALE VALUTAZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, IN QUANTO RIFERITA AI CRITERI GENERALI ADOTTATI DAL P.R.G., MA COMPLETAMENTE ESTRANEA ALLE SPECIFICHE SCELTE URBANISTICHE OPERATE NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PP2.

Controdeduzione Giunta Comunale:



COMUNE DI MOGLIANO

PROVINCIA DI MACERATA

Tel. 0733 557771 – Fax 0733 557319
Sito internet: www.comune.mogliano.mc.it

C.A.P. 62010
C.C.P. 13555628

P.IVA e Cod. Fisc. 00244400438
E-mail: info@comune.mogliano.mc.it

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1 – Parere del progettista del P.R.G. – Arch. Oresti
ALLEGATO N. 2 – Parere integrativo della Soprintendenza

Gent.mo Sindaco
del Comune di Mogliano
Flavio Zura

Oggetto: **INTERPRETAZIONE AUTENTICA GRAFICI E NORME P.R.G. DI MOGLIANO –
PIANO ATTUATIVO PP2**

Con riferimento alla richiesta di interpretazione del P.R.G. (prot. Comune di Mogliano 10407/2017 trasmessa via e-mail) specificatamente in merito all'intervento disciplinato in zona d dal Piano Particolareggiato PP2, ritengo necessario premettere, al fine di consentire la corretta "lettura" delle interpretazioni di seguito da me fornite in qualità di redattore del Piano Regolatore in oggetto, alcune considerazioni di carattere generale sulla natura e funzioni dello strumento di pianificazione comunale (P.R.G) così come introdotto dall'articolo 7 della legge istitutiva di tale strumento: la Legge Urbanistica n° 1150 del 17 agosto 1942 e s.m.i. .

E' sufficiente leggere il contenuto del P.R.G. al citato articolo 7 per rendersi conto che le "indicazioni" che il suddetto piano deve "essenzialmente" contenere riguardano la strutturazione dell'intero territorio comunale (rete delle principali vie di comunicazione, zonizzazione del territorio, indicazione spazi e attrezzature pubbliche, vincolistica per la salvaguardia del patrimonio storico ambientale e paesistico, il tutto corredato dalle norme per l'attuazione).

Il fatto che con il tempo il P.R.G., che dai contenuti di cui sopra si configura più come un "piano quadro" della ossatura delle principali funzioni del territorio che come strumento operativo per la disciplina dei singoli interventi sia diventato una distorta proiezione della volontà/necessità di regolamentare direttamente ogni intervento, deriva dalle difficoltà, verificate in sede operativa, di attuare le suddette previsioni di "piano quadro" attraverso la successiva pianificazione di dettaglio affidata ai piani attuativi (siano essi PP, PL, PZ, PIP, ecc...) (l'articolo 13 della citata LG 1150/42 recita all'inizio: "il piano regolatore generale è attuato a mezzo di piani particolareggiati di esecuzione ...").

Testimonianza di tale iniziale natura e funzione del P.R.G. è il susseguirsi di leggi modificative e integrative (quali la LG 10/1977 che ha introdotto i Programmi Pluriennali di Attuazione e la legge LG 1/1978 che ha reso più flessibile le previsioni relative ai servizi) promulgate con l'obiettivo di colmare i "vuoti" del P.R.G. Inteso come "piano quadro" e utilizzato invece nella pratica esso stesso come strumento di pianificazione di dettaglio.

Nel merito vengono riportate le considerazioni contenute nelle ultime edizioni del "Manuale di Urbanistica" (edizione Pirola a cura di G. Colombo - F. Pagano - M. Rossetti): "tuttavia, dopo la legge 10/77 ... e la LG 1/78, il PRG può essere correttamente visto come un "quadro di riferimento" per una programmazione pubblica che può trovare i suoi momenti più qualificanti in piani attuativi costituenti "progetti" finalizzati a promuovere una migliore qualità dello sviluppo urbano".

Al suddetto Manuale si rimanda per una più completa analisi delle questioni ancora aperte su natura e funzione del P.R.G., attualità dello strumento di pianificazione comunale e contenuto giuridico dello stesso.

In altri termini, con il tempo e nella pratica, il PRG ha finito con l'usurpare alcune funzioni istituzionali proprie degli strumenti attuativi e addirittura in alcuni casi di funzioni proprie del Regolamento Edilizio Comunale.

Le considerazioni sopra premesse hanno in sostanza lo scopo di chiarire come proprio nel caso in oggetto di delega ad un piano attuativo (PP2) del compito di specificare in dettaglio e con riferimento allo stato dei luoghi le previsioni del P.R.G., questo ritorni sostanzialmente alla funzione originaria di "piano quadro".

Ora, a parte gli obblighi chiaramente esplicitati dal PRG (destinazione di zona, localizzazione dell'intervento, obblighi particolari, ...) è il piano attuativo a calarsi nella realtà precisando ad una scala più dettagliata l'esatta perimetrazione dell'intervento con riferimento allo stato dei luoghi e, se del caso, a quello del regime proprietario.

In definitiva e in sostanza, se in mancanza di rinvio delle previsioni a un piano attuativo, il PRG è "costretto" a contenere esso stesso previsioni dettagliate per l'attuazione di interventi, nel caso di attuazione con piano attuativo, a meno di prescrizioni

particolari, il PRG disciplina sostanzialmente la destinazione della zona e precisa i parametri urbanistici ed edilizi per l'attuazione degli interventi.

Le stesse N.T.A. al 5° comma dell'articolo 4 (Disciplina dell'intervento urbanistico preventivo) precisano il valore prescrittivo della sola localizzazione delle aree a destinazione pubblica all'interno dei piani attuativi, rinviando l'esatta quantificazione delle stesse alla fase operativa di attuazione. Così pure, e in maniera più esplicita all'articolo 35 delle N.T.A. viene specificato in merito ai Parcheggi Pubblici che le indicazioni grafiche di P.R.G. "hanno valore indicativo per la redazione dei progetti definitivi delle opere ...", fino alla redazione dei quali la destinazione a Parcheggio Pubblico FP è vincolante per quanto riguarda gli interventi ammessi.

Premesso quanto sopra e sulla base delle considerazioni di carattere generale formulate, vengono di seguito fornite le interpretazioni richieste (le lettere di riferimento sono quelle della richiesta)

- a, b) La dizione di cui all'articolo 23 delle N.T.A. (zona per attrezzature commerciali e terziarie -d-) "il P.P. ... 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" è stata introdotta come "prescrizione particolare" in quanto il P.R.G. si è posto il problema di mantenere inalterata la potenzialità ricettiva degli spazi di sosta esistenti in una zona strategica e la cui funzione di parcheggio pubblico è tra l'altro oramai radicata nella memoria dei cittadini e degli utenti. Vista l'unitarietà dell'intervento regolamentato da un piano particolareggiato esteso all'intera zona che comprende sia il piazzale superiore (San Michele) che quello inferiore (L.go Cesare Battisti) ritengo non ci sia bisogno di particolari argomentazioni per affermare che l'obbligatorietà del mantenimento della dotazione di parcheggio pubblico riguardi i due parcheggi esistenti nel loro complesso, all'interno della perimetrazione di PP. La dizione "anche con soluzioni interrato" sta ad indicare quanto ammesso qualora l'intervento edificatorio dovesse comportare una riduzione dell'attuale superficie, e non costituisce quindi inequivocabilmente alcun obbligo.
- c) La perimetrazione del Piano Particolareggiato, così come definita dal P.R.G. ha chiaramente valore "indicativo" entro certi limiti, dovendosi la stessa esattamente

precisare in sede di Piano Particolareggiato e alla scala più dettagliata dello stesso; il P.R.G. infatti opera ad una scala (rilievo aerofotogrammetrico 1:2000) che non consente di precisare l'esatta rispondenza allo stato dei luoghi che chiaramente prevale sulle indicazioni grafiche di P.R.G.

In particolare nel caso in oggetto, al quale tra l'altro è da applicarsi pienamente la precisazione di cui al 2° comma dell'articolo 35 delle N.T.A., (zona a parcheggi pubblici - FP -: le indicazioni grafiche del PIANO in merito a tali zone hanno valore indicativo per la redazione dei progetti definitivi delle relative opere), lo "stato dei luoghi" esclude che nella perimetrazione debba comprendersi l'incrocio stradale del piazzale con Viale XX Settembre come pure la impraticabile e inutilizzabile scarpata posta al margine Nord del piano particolareggiato.

d) Anche per quanto riguarda la destinazione a verde pubblico indicata dal PRG al margine Sud del P.P. valgono le considerazioni di cui al precedente punto; al di là cioè della indicazione grafica di P.R.G. che assimila a verde pubblico l'area occupata dal marciapiede con panchine lungo Viale XX Settembre prevale la situazione attuale, né quanto indicato dal P.R.G. all'interno del perimetro di Piano Particolareggiato costituisce adempimento obbligatorio con conseguente "stravolgimento" dell'attuale passeggiata lungo Viale XX Settembre.

e) E' imbarazzante, se non addirittura umiliante, dopo tanti controlli effettuati sulla corretta stesura degli elaborati di piano regolatore prima della consegna, accorgersi ora su segnalazione che all'articolo 35 delle N.T.A. è rimasto il riferimento ad un piano particolareggiato PP2 non più presente negli elaborati di P.R.G.

A parziale discolta di questo che costituisce chiaramente un errore materiale va ricordato che durante "l'amministrazione Ramadori" siano state predisposte almeno 5 o sei versioni di P.R.G., poi "aggiustate" fino ad arrivare alla versione finale concordata; in tali versioni sono stati via via proposti vari piani particolareggiati con numerazioni ogni volta diverse; uno di tali piani in una delle tante versioni doveva essere localizzato con numerazione PP2 nel versante Sud della provinciale in posizione antistante il cimitero chiaramente con finalità di parcheggio pubblico per le ricorrenze delle onoranze per il culto dei defunti, parcheggio poi sostituito da una previsione FP di Piano Regolatore integrato con una dotazione standard a

parcheggio di un intervento convenzionato IC in zona d4 (zona per attività d'uso o interesse pubblico-distributori carburanti).

Tra le "colpe" del progettista c'è, vista l'attenzione focalizzata sulle previsioni grafiche di PRG per la zona d del PP2, anche il permanere all'interno dello spazio libero indicato come FP di una strana linea che, in una precedente versione, delimitava aree a diversa destinazione, linea che doveva essere eliminata e che quindi non ha alcun significato e non va presa, come è stato in realtà fatto, in alcuna considerazione.

Confidando di aver sufficientemente chiarito con la interpretazione autentica di cui alla presente le difficoltà di interpretazione emerse, porgo distinti saluti restando a disposizione per quant'altro eventualmente necessario.

Distinti saluti

Macerata, li 22 novembre 2017

IL PROGETTISTA

Giuseppe Oresti Architetto

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'G. Oresti', is positioned below the typed name.



*Ministero dei beni e delle
attività culturali e del turismo*

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA,
BELLE ARTI E PAESAGGIO DELLE MARCHE
ANCONA

Ancona, 23 MAR. 2018

A Responsabile Del Servizio IV Area Gestione del territorio
del Comune di **62010 MOGLIANO (MC)**
utc@pec.comune.mogliano.mc.it

Alla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale c/o il
Segretariato Regionale MiBACT **60121 ANCONA**
mbac-sr-mar@mailcert.beniculturali.it

Prot. N. 5896 Allegati _____
Class. 34.19.04 Fasc. 100.3

Risposta al foglio del 16/10/2017 N. 9487
Prot. Sabap-mar del 25/10/2017 N. 18707

OGGETTO: MOGLIANO (MC) - Area adiacente Ex Ospedale San Michele.

Intervento di riqualificazione urbanistica dell'area adiacente Ex Ospedale San Michele

Quadro normativo di riferimento: Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 - D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

Richiesta: Comune di Mogliano

Responsabile del procedimento ex lege 241/90 artt. 5 e 6: Arch. Alberto Mazzoni

In riscontro alla richiesta pervenuta il 24/10/2017 ed acquisita al protocollo d'Ufficio in data 25/10/2017 al n.18707, con la quale codesta Amministrazione ha trasmesso la documentazione relativa all'intervento di cui all'oggetto, questa Soprintendenza ribadisce le indicazioni e prescrizioni rilasciate con parere prot.1610 del 30/01/2017, dall'esame della documentazione pervenuta ad integrazione, riguardante la soluzione dei serramenti, questo Ufficio ritiene compatibile l'utilizzo di serramenti verniciati di color tipo corten, compatibili con le caratteristiche morfologiche dei luoghi.

Si restituiscono due copie della documentazione pervenuta.

IL SOPRINTENDENTE

Arch. Carlo Birrozzi

AM/ 7/03/2018



