



**VERBALE DELLA COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE N. 3 –
GESTIONE DEL TERRITORIO - URBANISTICA - LAVORI PUBBLICI -
TRAFFICO E VIABILITA' - SERVIZI PUBBLICI DEL 02.02.2015**

Presenti:

MASSACCESI DANIELE	JESIAMO – Presidente Consiglio Comunale
MAGAGNINI MAURO	JESIAMO – PRESIDENTE
TESEI GRAZIANO	JESIAMO
PUNZO ALFREDO	PATTOXJESI
GIAMPAOLETTI MARCO	INSIEME CIVICO
OLIVI DANIELE	P.D.
SPACCIA ROSSANO	I.D.V.
SANTINELLI CESARE	LISTE CIVICHE PER L'ITALIA

Sono inoltre presenti:

BUCCI MARIO	ASSESSORE
ARCH. SORBATTI FRANCESCA	DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI

Alle ore 18.45 il Presidente della Commissione Magagnini Mauro, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

MISURE PER L'INCREMENTO DELLA DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI E PRIVATI D'USO PUBBLICO IN PROSSIMITA' DEL CENTRO STORICO. VARIANTE PARZIALE AL PRG: AGGIORNAMENTO NORMA TECNICA ART. 66 VERDE PRIVATO ECOLOGICO. APPROVAZIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 15 COMMA 5 E 30 DELLA L.R. 34/92 E SS.MM.II.

PRESIDENTE - MAGAGNINI MAURO – JESIAMO: Ore 18.45 comincia la III Commissione, all'Ordine del Giorno. Cominciamo con la pratica n. 16 Misure per l'incremento della dotazione di parcheggi privati e privati di uso pubblico in prossimità di una variante parziale Piano Regolatore. Aggiornamento norma tecnica. Approvazione ai sensi, praticamente è la fase conclusiva, comunque passo la parola all'architetto Sorbatti.

ARCH. SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Praticamente si tratta dell'atto finale di approvazione perché l'avevamo già adottata in Consiglio Comunale, è stata pubblicata per le osservazioni. Non sono pervenute osservazioni né da parte dei cittadini, Associazioni, né rilievi da parte della Provincia, quindi, procediamo il prossimo Consiglio Comunale ad approvarla definitivamente. Sì si è un passaggio ormai tecnico perché è solo la conclusione dell'iter.

PRESIDENTE - MAGAGNINI MAURO – JESIAMO: Per chi non si ricorda era un discorso collegato, cioè è un discorso generale ma era collegato alla realizzazione di un parcheggio in cima al corso, dà la possibilità di realizzare parcheggi privati nelle aree di proprietà private di uso pubblico Quindi, ci sono osservazioni? Non ci sono osservazioni, la pratica va in Consiglio Comunale così come predisposta.

**AMBITO TT1.1 APPENNINI ALTA 2 - APPENNINI ALTA 2 BIS - PICCITU'.
INDIVIDUAZIONE CRITERI PER LA VALUTAZIONE DI UTILITA' DI EVENTUALI
FRAZIONAMENTI AI SENSI DELL'ART. 35 COMMA 7 DELLE N.T.A. DEL PIANO
REGOLATORE VIGENTE**

PRESIDENTE - MAGAGNINI MAURO – JESIAMO: Allora passiamo, Francesca qual è dell'Ordine che è meglio ... la 14? Ecco allora, Ambito Appennini Alta 2, Appennini Alta 2 bis, Piccitu' individuazioni criteri per la valutazione di utilità di eventuali frazionamenti ai sensi dell'articolo 35 comma 7 delle N.T.A. del Piano Regolatore vigente.... Prima di passare la parola all'architetto, mi preme fare una considerazione, è un atto che ci consente, consentirà evidentemente salvo sempre se i privati saranno disponibili di sbloccare l'edificazione di alcuni territori perché il Piano Regolatore aveva previsto erano altri tempi una normativa molto rigida che permetteva di realizzare con accordi, chiamiamoli di massa, questo intervento, questa delibera ci dà la possibilità a interventi unitari da parte di singoli che volessero nonostante la crisi costruire. Quindi, dal punto di vista politico ribadisco l'importanza, la soddisfazione per poter, di esserci arrivati sempre con la speranza che i privati non ci deludano, passo la parola all'architetto Sorbatti, all'Assessore che illustra il problema, diciamo, la delibera.

ASSESSORE BUCCI MARIO: Breve illustrazione, però mi sono venute pensate due parole prima di leggerlo..., con gli oneri e l'onore di questa pratica perché ritengo che sia veramente importante, almeno da quando sono arrivato io da poco tempo, credo faccia parte dell'operazione urbanistica più importante degli ultimi tempi, perché come ha accennato il Presidente con questa deliberazione si dà il via, in un momento molto opportuno perché qualche tempo fa quando facevo un altro mestiere dicevo, ero uso dire è bene che l'Amministrazione lavori nei momenti di crisi, perché appena si avviano i primi cenni di ripresa le imprese che devono fare le imprese o i privati che vogliono investire abbiano le procedure già pronte. E qui, chi è stato in Consiglio Comunale prima di me ovviamente sa di cosa parliamo, parliamo di due aree particolarmente importanti oggetto di Piano Regolatore perché non è variante al Piano Regolatore, è attuazione, “sic et simpliciter” delle previsioni di Piano Regolatore negli ambiti di trasformazione cosiddette Appennini Alta 2 e 2 bis. Per chi non si ricordasse esattamente dove stanno queste aree, io le terre così almeno ci vediamo tutti, l'architetto se mi aiuta ecco, questa è via Colle Paradiso noi parliamo in particolare del comprensorio, fatemi usare questo termine che non usa il Piano Regolatore ma è più comprensibile, comprensorio Piccitu' che va a destra, salendo comprende le aree in cui c'è un'importante proprietà comunale, e a sinistra salendo quella che guarda verso il Monte San Biscino due sub ambiti Appennini Alta 2, la parte bassa verso la Chiesetta ex Grilli, diciamo, ex Grilli... 4, 5 proprietari, e questa più in alto subito al di sotto della Villa, mi pare, Avvocato Paolini che sta qua, l'area Cherubini eredi .. ed altri. Quindi, come ben si vede è una grande parte di territorio, e oltre agli interessi dei privati c'è anche l'interesse dell'Amministrazione, per due ordini di motivi, uno perché abbiamo una bella proprietà, due avendo dimostrato col lavoro dell'ordine di 6 mesi, non di 6 settimane, coinvolgendo con gli strumenti della pianificazione partecipata, gli uffici, questa sala una sera era occupata da tutti i proprietari perché mi pare ce ne sono 32 di proprietari, una trentina diciamo di proprietari, quindi, è una operazione di urbanistica cosiddetta partecipata. E questo atto che andrà in Consiglio Comunale è previsto esattamente dal Piano Regolatore, cosa prevede il Piano Regolatore all'articolo, io mi tengo sempre sulle generali poi dopo l'architetto entrerà nei dettagli, cosa prevede l'articolo 35 del Piano Regolatore attuale? Ambiti di nuova urbanizzazione TT1. Noi parlavamo, io ho parlato quasi impropriamente di un intero comprensorio ma abbiamo visto che è un comprensorio distinto in 3 parti, quindi, dà la possibilità al comma 7 dell'articolo 35 negli ambiti di nuova

urbanizzazione dice questo il Piano Regolatore “L'eventuale frazionamento di un ambito di pianificazione attuativa è consentito solo a seguito di una favorevole valutazione di utilità effettuata dal Consiglio Comunale sulla base di un progetto preliminare di cui, e di una verifica di fattibilità economica riferita all'intero ambito”, nella sua nuova articolazione. Quindi, il Consiglio Comunale è chiamato con questa prima delibera, perché la seconda dopo illustreremo la seconda, ma sarà l'esatta conseguenza di questa valutazione che il Consiglio Comunale è chiamato a fare “No, non lo vogliamo fare”, “sì, lo facciamo a queste condizioni”. Ovviamente per arrivare a che il Consiglio Comunale si esprima favorevolmente gli uffici, l'Assessore, tutti coloro che hanno partecipato e i proprietari, cosa dovevano dimostrare? Una cosa che era concepita in questo Piano Regolatore ma che finora non era stata mai applicata, traduco in termini pratici, io proprietario di uno spigolletto in quest'area qui avevo in dotazione la mia relativa capacità edificatoria, che però non potevo utilizzare qui perché? Perché quest'area andrà a supporto del parco dell'ospedale e, quindi, chiamiamo la traslazione, la chiamo come la Santa Casa di Loreto, è il principio della perequazione, tu proprietario di una superficie nell'ambito Piccitu' devi andare a scaricare la tua capacità edificatoria nel sub comparto Appennini Alta 2 o Appennini Alta 2 bis. Sono passati 8 anni, 7 o 8 anni dalla enunciazione di questo principio del Piano Regolatore, dalla pubblicazione, approvazione e tutto, io do grande merito alla struttura, è circa 6 mesi perché è da poco prima dell'estate che ci eravamo messi a lavorare, e abbiamo dimostrato a tutti i proprietari che si può andare a costruire in questi 2 sub comparti tutta la capacità edificatoria che c'è da questa cosa. Pertanto mi sento di dire che l'invito fatto dalle norme tecniche di attuazione della valutazione favorevole può essere espresso favorevolmente, ho finito adesso darei la parola all'architetto Sorbatti che vi illustrerà come e perché si è divenuti a dimostrazione di questa traslazione.

ARCH. SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Allora, effettivamente la prima delibera che vi proponiamo è un atto di indirizzo che si dà il Consiglio sulla base di verificare i criteri per poi valutare, i nucleari dei criteri con cui poi valutare le proposte di frazionamento. Uno potrebbe dire come mai in questa situazione l'avete fatta e in altre situazioni ci avete portato un frazionamento come inviato agli atti senza aver fatto questo passaggio ulteriore, perché qui la situazione è diversa, cioè noi ci troviamo, come diceva l'Assessore, in 3 ambiti discontinui abbastanza complicata con una proprietà molto frastagliata. Mentre nel caso di via Togliatti, si chiama mi pare, .. dietro l'ospedale la proprietà era pressoché unica o tutti i parenti e l'ambito era continuo e le situazioni da valutare erano lì inerenti solo a quell'area, non generavano traslazione di diritti o modifiche, perché effettivamente essendo complicato da una parte c'erano stati sempre le rimostranze di alcuni proprietari in cui dicevano che assolutamente, come accennava l'Assessore, non sarebbe stato possibile travasare, usiamo così, la capacità edificatoria che produceva quest'area nelle altre due aree ma si sarebbe dovuto ampliare e, quindi, mettevano in discussione quello che era stato invece lo studio del piano fatto dall'architetto Gabellini che invece aveva individuato questa possibilità. Dall'altra, appunto, noi ci siamo posti essendo un ambito ampio con più proprietari, che cosa succede? Se chiede il frazionamento la proprietà Olivi e poi chiede il frazionamento Spaccia e poi chiede il frazionamento Cesari, come valutiamo, deve esserci un disegno coerente perché se no ogni volta devi ricominciare a fare un tipo di valutazione, dato che comunque l'articolo 35 consente, chiamiamolo derogatoriamente dalla norma più generale, di procedere a un frazionamento se ne individui l'utilità. Allora noi ci siamo cercati di approfondire la questione e partendo dalla SUL, da alcune cose che, secondo noi, erano importanti, dato che avevamo già avuto una richiesta di frazionamento proprio, che poi sono diventate 2 tra l'altro nel corso del tempo, abbiamo cercato di fare un disegno generale dell'area che racchiudesse, contemplasse tutti i criteri che ci eravamo dati e sulla base di quello valutare i frazionamenti che ci venivano proposti, e, quindi, dare anche al Consiglio Comunale uno strumento di valutazione. In più in questo comunque disegno generale d'assetto non è che, per carità, è rigido, cioè possono esserci delle

modifiche, non è un vero e proprio piano, è un disegno generale d'assetto, dove quali sono gli elementi importanti? Gli elementi importanti era alcune questioni di voler valutare intanto come ripartire, il discorso degli accessi per esempio, che dovevano essere localizzati in maniera tale di essere non solo sicuri e funzionali all'ingresso ma anche cercare di limitare al massimo quelli che potevano essere le strade all'interno delle lottizzazioni perché sono degli elementi che poi noi ci dobbiamo prendere a carico come opere di urbanizzazione, quindi, limitarle al massimo, mantenere il discorso dei varchi perché il Piano Regolatore dà l'indicazione dei cannocchiali in maniera tale che il modo di costruire non presenti poi una barriera ma abbia la possibilità. Poi il rapporto con le piste ciclabili e con le aree limitrofe, il sistema degli spazi pubblici, della mobilità e della sosta. Infatti abbiamo individuato di localizzare il verde pubblico e i parcheggi garantendo, intero, la dotazione di Legge e, appunto, avendo attenzione per i varchi. Poi le regole anche del costruire dandoci delle regole sulla conformazione dei lotti e dove posizionare la parte anche ERS in maniera tale che fossero riconoscibili ma nello stesso tempo la parte ERS ma fosse non localizzata come al solito in maniera marginale come residuale ma integrata all'interno dello spazio. E a dimostrare che la superficie utile lorda fosse tutta realizzabile, questi naturalmente non sono gli edifici, sono il massimo ingombro che possono avere all'interno di questo poi chi andrà a fare il progetto organizzerà il proprio progetto, la propria regola.

ASSESSORE BUCCI MARIO: Faccio un piccolo inciso perché credo che sia importante, che tutti oramai finita la sbornia, scusami dopo ti rido subito, dicevo una precisazione importante sulla tipologia edilizia che è stata dimostrata dall'ufficio che potrà essere realizzata, sarà finita la sbornia – passatemela- dell'edilizia quantitativa degli anni '60, '70, costruiamo, sarà edilizia da due piani, quindi, edilizia di qualità in zone straordinariamente belle, punto.

ARCH. SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: È chiaro che poi, sì che naturalmente in questi ambiti cosa succede? Che questa diventa la parte, appunto, destinata dal Piano Regolatore a verde, e queste invece sono le parti edificabili ma che hanno avuto l'atterraggio dei diritti edificatori dei proprietari in questa zona. In questa maniera sono, che cosa succede poi? Che chi va a fare il frazionamento deve mettere, poi questo lo vedremo meglio anche dopo, deve mettere nella disponibilità dell'Amministrazione, quindi, dei soggetti a cui dovrà andare a fare l'atterraggio, la quota residuale del proprio frazionamento, poi dopo magari lo vediamo meglio nel frazionamento. Di questa, come diceva l'Assessore, avevamo fatto a settembre, fine agosto, già una riunione corale con i proprietari, dato che avevamo avuto già questa richiesta di frazionamento, ne abbiamo parlato e abbiamo cercato di spiegare quale poteva essere il vantaggio.

ASSESSORE BUCCI MARIO: I primi di settembre perché abbiamo mandato l'invito sotto ferragosto per preannunciare che a settembre avremmo ripreso.

ARCH. SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Aspettando anche che ci mandassero magari suggerimenti o delle .., infatti nel corso anche il disegno iniziale che noi avevamo fatto si è modificato, rivisto, c'erano due accessi, .. mentre è migliore l'uno, anche un po' con il lavoro fatto dall'ufficio e anche accogliendo, a volte, dei suggerimenti che sono venuti proprio dalle proprietà. Questa delibera ma in realtà il frazionamento, che poi dopo andremo a vedere 2 frazionamenti, sono stati comunicati a fine dell'anno ai proprietari in modo che gli stessi potessero eventualmente fare delle osservazioni, nel senso che il frazionamento non è che è un piano attuativo, però tu devi mettere nell'equazione ti dice che devi dimostrare l'utilità e soprattutto devi dimostrare che non fai..., anzi devi dimostrare che al soggetto che non partecipa nel frazionamento sia lo stesso sempre nelle condizioni di poter realizzare la quota di spettanza senza imporgli delle limitazioni o dei vincoli,

che non sia penalizzato, e questo è un elemento importante. Noi abbiamo inviato a tutti i proprietari, indistintamente, l'avvio del procedimento, erroneamente ci hanno risposto sulla delibera, questa che è un atto di indirizzo, in realtà non hanno fatto osservazioni sui frazionamenti ma hanno fatto osservazioni sulla delibera di indirizzo, riproponendo però le stesse identiche tematiche che facevano parte del ricorso al TAR che questi proprietari avevano fatto sul Piano Regolatore, perché in questo caso questo stesso Consiglio poi ha approvato nei primi del 2013, più o meno mi sembra si fine 2012 non credo perché ero appena arrivata, penso metà del 2013, un chiarimento sul Piano Regolatore proprio per quanto riguarda su quest'area su com'era la ripartizione perequativa perché in questo caso c'è scritto "secondo il valore dei suoli". E si era richiesto, si era cercato di capire che cosa fosse il valore dei suoli, approfondendo la questione avevamo individuato che, e poi c'eravamo stati parecchio cioè sia l'Amministrazione su questa cosa che gli uffici, che l'unica soluzione possibile per individuare quella che fosse il valore dei suoli in uno stato di fatto di diritto al momento del Piano Regolatore, fosse relativo al valore IMU che i soggetti hanno pagato fino adesso perché hanno valori IMU differenti e, quindi, se hai valori IMU differenti hai anche valori dei suoli differenti. A quel punto in ragione di quello si era fatta una proporzione che noi abbiamo ricontrollato in maniera tale che si sapesse quali sono i diritti edificatori di spettanza dei sub ambiti e quelli che fossero diritti edificatori spettanti all'area verde Piccitu', in base a quello è stato rideterminato il disegno e vi dicevo che l'osservazione in realtà è stata fatta sul disegno generale dell'area che di fatto non è, è uno strumento, diciamo, per arrivare alla valutazione che viene fornito al Consiglio Comunale e insomma e all'Amministrazione, si è dotato la Giunta di questo. Non è un Piano Attuativo e, quindi..., invece sul frazionamento non hanno fatto osservazioni. Però le tematiche sono più o meno sempre quelle legate alle stesse osservazioni che hanno fatto nel ricorso al TAR, che è uno dei tanti perché il Piano Regolatore ha avuto circa una trentina di ricorsi al TAR ancora in essere, e poi su questa cosa in particolare era stata approfondita, c'era stata la risposta anche in Consiglio Comunale della Gabellini, insomma era stata abbastanza approfondita la questione. E poi un'altra cosa che loro hanno sempre chiesto, i proprietari parlano di un accordo, cioè ma in realtà sono i proprietari che hanno sempre chiesto un incremento di SUL, sempre per il solito discorso che il valore dei suoli, non condividono il valore dei suoli, come abbiamo fatto con il valore IMU e, quindi, non condividendo il valore dei suoli vogliono quel delta in più che secondo loro è il valore dei suoli. Grazie. Come ha detto l'Assessore questo è importante, noi qui abbiamo un'area di proprietà comunale che genera diritti edificatori, quindi, arrivare ad realizzare questo ambito significa anche valorizzare la nostra proprietà perché finché rimane qui il diritto edificatorio addormentato, voi avete visto perché l'avete approvati o più o meno, i piani di alienazioni dove ci sono 2 aree, una dei quartieri vecchi e una è l'area Piccitu' e l'area Piccitu' è questo, ma quel diritto edificatorio non è appetibile se non sa dove deve essere collocato e trasportato, ed è lo stesso problema che in realtà hanno tutti i proprietari di qui, che anche volendo fare delle vendite non hanno avuto la richiesta, poi in questo momento di difficoltà, ma soprattutto perché non sapevano dire alla eventuale acquirente dove questo acquirente poteva collocare la sua, sì dove doveva andare a finire. Invece in questa maniera approvando i frazionamenti e mettendo ... uno sa già che è a disposizione questo pezzo, è a disposizione questo pezzo per i proprietari di Piccitu', poi sarà il passaggio successivo si dovranno organizzare per decidere chi va dove però già, è anche vero che alla fine interventi di questo tipo, no..., nel senso che interventi di questo tipo..... cioè, quindi, in questo caso noi abbiamo qui messo in evidenza le superfici come trasmigrano..... Questo è il sistema del verde, però. E questi sono i criteri.

ASSESSORE BUCCI MARIO: Bisogna lavorarci molto con tutti.

ARCH. SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Adesso, allora se, diciamo, il disegno generale dell'area dove abbiamo collocato i percorsi ciclabili, gli accessi, le aree standard, la collocazione dei parcheggi.

ASSESSORE BUCCI MARIO: E un'altra cosa a cui tenevo molto, scusa se ti interrompo ma giochiamo in squadra, se voi avete fatto caso queste sono comparti di bordo. Per chi conosce un po' l'urbanistica sin dai tempi del Piano Secchi si è sempre parlato della definizione dei bordi della città, quindi, ho insistito molto con i progettisti di questo piano di assetto, chiamiamolo, che i bordi della città verso la campagna, e dalla campagna verso la città vengano letti correttamente dal punto di vista urbanistico, non sarà questa la tavola definitiva, ma quando ci sarà il passaggio successivo noi entreremo nel dettaglio anche dei bordi, perché immaginatevi il comprensorio 4 visto da Fileni voi vedete la città così la città non va vista così coi denti. Quando arrivarono i 3 professori universitari per fare il Piano Attuativo, professor Frankl, Malagricci e Ridolfi, la prima cosa che fecero delle 5 torri in costruzione una la bloccarono e trasformarono davanti alle 4 torri ci spalmarono le palazzine basse per tentare di rimediare alla fine cosa? Questa vista della città a denti e invece ricostituire un corretto rapporto città campagna con il posizionamento di palazzine basse davanti a questo, basse e secondo le curve di livello, questo è un indirizzo che il sottoscritto ha dato, per qualcuno non c'è n'era bisogno ma per altri sì, scusi.

ARCH. SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: No, no, quindi, questa prima delibera insomma che vi abbiamo illustrato è che alla fine siamo arrivati a definire questo disegno. Come vi dicevo in rosa è il massimo ingombro, quindi, ha anche delle forme che potrebbero anche essere magari discutibili ma in realtà variano perché è all'interno di queste si possono collocare in maniera diversa, solo per dire ti mettiamo i 5 metri dai confini come la norma di Legge...

PRESIDENTE – MAGAGNINI MAURO – JESIAMO: E la prassi normale?

ARCH. SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: È la prassi normale cioè abbiamo messo il massimo ingombro, in realtà se poi uno va a .. saranno tutte casette molto più compatte anche in questa area qui, magari verrà un edificio magari a L, cioè è un'altra, questo è come mettendo il massimo ingombro. E poi dove è stato possibile insomma si sono collocati i parcheggi sempre che sono quelle cose blu che voi vedete lì scure, nella maniera dove è più facile l'accesso perché anche per poter usufruire poi dell'area a verde, perché quella diventa un'area verde pubblica. Solo qua fa questa forma perché avendo individuato un unico accesso per una questione anche di sicurezza, e nel punto dove era minore il dosso e dove fosse più facile la visibilità naturalmente per arrivare a servire quest'altra parte non potevamo fare, però non andiamo ad intaccare quello che è il principio del Piano Regolatore di avere il varco visuale, il cannocchiale verde, che è uno dei principi che ricorrente ritorna, il cono visuale. Io non ho altro, se avete delle domande.

PRESIDENTE - MAGAGNINI MAURO – JESIAMO: C'è qualcuno che deve fare osservazioni? Sulla prima o sulla seconda, mi pare che tu hai.....

ARCH. SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Solo la prima ...

PRESIDENTE - MAGAGNINI MAURO – JESIAMO: Tu hai parlato alla prima, hai parlato alla prima, cioè però diciamo che quello, ecco io questo volevo dire, no..., passo la parola.

SANTINELLI CESARE – LISTE CIVICHE PER L'ITALIA: La domanda sorge spontanea cioè questo è un atto di indirizzo dove i proprietari dall'assemblea fatta in estate sembrerebbero tutti concordi, se nel corso di questo passaggio ovverossia quando verrà poi l'atto definitivo, un proprietario, la domanda è questa un proprietario dei 30 dovesse quantomeno trovarsi scontento e facesse ricorso bloccherebbe il tutto o si potrebbe continuare con lo stesso progetto? Cioè, voglio dire, siccome di quello che ho capito dovrebbero essere o quantomeno legati l'uno all'altro perché questi lotti poi, la domanda non so se sono stato chiaro, voglio dire, se uno dei tanti dovesse comunque dire a me non va cosa succede?

ARCH. SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Intanto questo è un atto di indirizzo e non ha nessun valore di tipo, non è un Piano Attuativo, quindi, a che fa ricorso, cioè nel senso è un disegno, in questo caso è un disegno questa è la delibera, poi c'è la delibera del frazionamento, quello è un atto dove potrebbero, qualcuno potrebbero, e tutto sommato c'è sempre la possibilità, ma siccome su quest'area ci sono già diversi altri ricorsi sarà uno dei tanti e vedremo quando, no non blocca niente. Nel senso che se, poi c'è qui l'avvocato, gli dà la sospensiva è un conto, se non va e va al merito, però che cosa blocchi? Cioè nel senso che il frazionamento è comunque consentito dal Piano e, quindi, non è che puoi solo dire non mi piace, adesso voglio vedere il TAR e cioè se non mi piace lo argomentano in maniera più tecnica, più valida, perché adesso come adesso non mi trovo contento di cosa? Cioè questa è la norma del Piano Regolatore, se attua la norma di Piano Regolatore tu ha già fatto ricorso al Piano Regolatore e naturalmente a tutti gli atti poi a cascata se per caso viene accolto il ricorso sul Piano Regolatore a cascata, tutto il resto viene valutato in tal senso, però in questo momento....

SANTINELLI CESARE – LISTE CIVICHE PER L'ITALIA: Ma tutti auspichiamo che non ci sia, anche sul Piano Regolatore penso, vero Consigliere Olivì, si auspicava che non ci fossero....

ARCH. SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Cesare Santinelli auspicava che non ci fossero ricorsi, sempre ce lo auspichiamo anche sul Piano Regolatore ci auspicavamo che non ci fossero ricorsi, però.

ASSESSORE BUCCI MARIO: È inutile fasciarci la testa, aspetti, però secondo me, è una procedura urbanistica, c'è un altro passaggio intermedio, ci sarà quello delle osservazioni.

ARCH. SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: No ci sarà nel senso che dopo fatto il frazionamento comunque il, che è un unico passaggio non ci sono altri passaggi, nessuno in realtà di questi proprietari comunque nell'avvio del procedimento che gli abbiamo mandato, ha fatto osservazioni, e le osservazioni sono state fatte su un atto che in realtà è un atto di indirizzo, nessuno ha fatto osservazioni sul frazionamento, e nessuno ha fatto osservazioni sul frazionamento in ragione di come sono state collocate le strade, le cose, ma le tematiche sono praticamente le stesse del ricorso al Piano Regolatore. Quindi, quello ci può anche stare perché uno dice: “io ho fatto ricorso al Piano Regolatore, quindi, se non ero contento prima di quest'area non sono contento anche adesso”, però non può dire di non avere avuto dall'avvio del procedimento ne ha preso piena conoscenza, secondo me, quindi, dopo va bene..... Sempre IMU, solo IMU... Quindi, se i signori pagavano 10 e gli altri pagavano 7, siccome c'è la delibera del Consiglio Comunale che ha approvato questo studio..... No, nel

senso che siccome bisognava trovare la regola, la regola è stata quella e, quindi, quella regola si è mantenuta..... No, no questa è un ... dopo devono fare il Piano Attuativo..... Il valore dei suoli.....

OLIVI DANIELE – P.D.: ... l'altro discorso che quando si costituiscono da valore a costruire a valore di verde, in alcuni casi... che poi può essere più o meno larga a secondo di quanto uno stima, il valore... Su questo secondo versante, comunque ci siamo tornati, cioè gli uffici hanno preso semplicemente una regola regionale dell'IMU e non hanno fatto, e questo secondo voi..... No, però siccome lei ci dice che..... Non so se sta ovviando a quello che ho detto io.

ARCH. SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Innanzitutto, è una problematica che poi, allora intanto era in nuce sul Piano Regolatore, quindi, era così perché questo Piano Regolatore è fatto in questa maniera, quindi.

PRESIDENTE - MAGAGNINI MAURO – JESIAMO: Per quanto riguarda questa pratica 14 ci sono altre osservazioni? Io dire, comunque io direi che in fondo è venuta fuori la necessità, cioè anche la seconda è stata abbastanza spiegata, cioè sostanzialmente è servita la seconda per meglio approfondire la prima e, quindi, possiamo concluderla la prima, la prima la concludiamo, quindi, la pratica n. 14 va in Consiglio così come presentata.

AMBITO DI NUOVA URBANIZZAZIONE TT1.1 APPENNINI ALTA 2 - APPENNINI ALTA 2 BIS - PICCITU'. FRAZIONAMENTI DEI SUBAMBITI APPENNINI ALTA 2 E APPENNINI ALTA 2BIS. VALUTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 COMMA 7 DELLE NTA DEL PRG VIGENTE

PRESIDENTE - MAGAGNINI MAURO – JESIAMO: Allora passiamo alla pratica successiva, l'ultima pratica, numero 16 Ambito di nuova urbanizzazione Appennini Alta 2 e Appennini Alta 2bis, valutazione ai sensi dell'articolo delle norme del Piano Regolatore Vigente. Questo no, questo praticamente frazionamento dei sub ambiti Appennini Alta 2 Appennino Alta 2 bis valutazione delle norme del Piano Regolatore, allora passiamo alla seconda.

ARCH. SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Sono state presentate 3 richieste di frazionamento, una riguarda l'ambito Appennini Alta 2 bis, le altre due Appennini Alta 2. Quello è il disegno magari lasciamelo lì così uno può..., aspetta lo mettiamo... - Assessore, bravo ecco, perché ci riprende sempre che noi leggiamo i disegni anche non nella stessa..., lui dice: così almeno è più semplice. Allora questo, di questa qui che è un'unica proprietà meno una parte ed è evidenziato anche in quello di prima che mi sta comodo, Assessore se me lo tiri fuori, dalle sue personali, se vuole tenere l'archivio, no forse ce l'ho anch'io però siccome mi è più... Ecco, qui abbiamo l'identificazione delle proprietà e c'è anche più facile tutto sommato vedere come funziona. Allora di questo primo Appennini Alta 2 bis ambito la proprietà Viola è tutta un'unica proprietà meno un pezzettino qua in fondo, che poi fra l'altro ha un'immobile all'interno di quest'area, utilizzerà il Piano casa e forse non utilizzerà neanche quell'area, è tutto da definire. In questo caso quest'area viene fatto un piano particolareggiato che debba seguire comunque le regole e se vedete è questa parte qui, dove qui va l'ERS, qua dovrebbe andare l'ERS, qua ci sarebbe la realizzazione, e tutta questa area viene messa nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale per fare atterrare i diritti edificatori degli altri. In quest'altro caso invece, dopo magari guardiamo le carte, noi abbiamo due frazionamenti e addirittura qui riescono a completare, ma siamo, cioè tutto sommato essendoci due grosse proprietà anche qui, il problema vero sono il frastagliamento delle proprietà all'interno dell'area Piccitu' che deve migrare, non

così era nelle aree che invece presentano il frazionamento. Quindi, se una di queste aree non ha intenzione di partire non potrebbero mai partire i proprietari qua da soli, il problema era questo .., perché finché qualcuno non decide qui di mettere a disposizione la cosa a meno che non operi un .. cioè poi faccio ma non è possibile. Per cui noi ci troviamo adesso che facendo questa operazione comunque qui c'è la disponibilità di quest'area, facendo questa operazione la stessa poi viene messa...- Assessore, tu vai avanti io cerco le parti -, questi sono i due frazionamenti che si vanno ad incastrare l'uno nell'altro per arrivare a questa definizione. Per cui noi abbiamo.... Per cui in questa proprietà noi abbiamo questa area qui con l'area da cedere e da questa, siccome l'area da cedere è necessaria all'altro per il verde, quindi, dall'altra parte c'è la possibilità lo stesso di cedere una parte di area che viene messa a disposizione per l'accoglimento dei diritti edificatori dall'altra parte, questa è la chiesetta, questo è il disegno generale dove viene collocata sia l'ERS che le altre situazioni, quindi, tutta quest'area qui, mi pare, viene messa a disposizione o il contrario, adesso aspetta dovrei trovare, questa è Appennini Alta c'è qui, l'altra.... Ecco qui è chiaro rispetto a questo disegno, se vediamo in parallelo, allora quella lì è l'area, è girata però insomma, come me l'ha messa ecco così, così è giusta, quindi, tutta quest'area qua è l'area che mantengo nel resto dell'area, questa è l'area che viene ceduta, area da cedere, quindi, viene ceduta questa parte qua e messa a disposizione, si tengono, diciamo, chi fa il Piano Attuativo la parte dietro e fa il Piano Attuativo lì. Per quanto riguarda quest'altra area, invece, questa è sempre la stessa -bisogna che trovo l'altro elaborato- dove lo stesso viene messa una parte a disposizione... Sì, era per dire dove cedono e dove fanno il Piano, qui viene fatto il Piano e viene ceduta questa parte e questa parte qua per il verde..... Ho scombinato tutte le tavole dopo le metto a posto. Allora secondo noi si dimostra che c'è, diciamo, intanto l'utilità perché una delle utilità è che tu attui il Piano Regolatore, già è un'utilità in se stessa, in più puoi realizzare queste rispetto al resto, realizzare e anche il sistema delle ciclo pedonali e delle cose, completare anche con Appennini quell'altra che c'era una parte che doveva essere completata. In più abbiamo un'area di proprietà comunale, come dicevamo prima, che adesso non è appetibile, non è interessante, in uno sviluppo un domani, secondo dove andremo ad essere collocati avremo la nostra possibilità, e poi avevamo enunciato, no aspetti..... Allora le valutazioni sono queste, garantire..... Voi dovete fare una valutazione di utilità di questo frazionamento oltre il fatto che vengano...., e gli elementi che sono stati evidenziati sono questi: "Garantiscono la dotazione degli standard in loco stabilita dal PRG nonché la dotazione prevista dalla Legislazione vigente. Favoriscono e attuano in parte le trasformazioni urbanistiche previste dallo strumento urbanistico generale per intero ambito, consentono insieme di approvazione Piani Attuativi, stralci. In sede di approvazione dei Piani Attuativi a stralcio di incrementare le offerte di edilizia residenziale e sociale dando così parziale risposta alle richieste di alloggio a condizioni di mercato più accessibili - perché è una delle cose, è l'unica tipologia che sta in questo momento avendo un po' di interesse - individuano le aree destinate ad accogliere i diritti edificatori attribuiti a proprietari di aree non destinate all'edificazione - che se no non avrebbero mai potuto avere - tra cui il Comune di Jesi quale proprietario di parte del sub ambito, Piccitu',r comporta una valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente in quanto sui comparti oggetto di cessione potranno essere allocati i diritti edificatori di spettanza". Cioè noi abbiamo trovato questi elementi di valutazione favorevoli nelle proposte di frazionamento, e poi sinceramente sono 3 frazionamenti che praticamente ... tutta l'area, poi attueranno con Piani Attuativi separati però siamo già una parte avanti.

ASSESSORE BUCCI MARIO: Vorrei aggiungere finché l'architetto mette a posto le carte, vorrei fare un commento, se mi state a sentire per cortesia, vorrei fare un commento che ritengo molto opportuno dal punto di vista politico, io non uso mai questa parola politico come una delle persone che gestisce la città dal Consigliere all'Assessore e all'intero Consiglio Comunale. Quello che mi preme un altro aggettivo la contemporaneità, voi se avete visto parliamo di 2 ambiti da frazionare. Io credo che in

questo caso l'Amministrazione ha usato la terzietà nei confronti di tutti i proprietari attuando questa previsione di PRG contemporaneamente di tutti e due sub ambiti, avete capito dove voglio arrivare? Nessuno è stato accelerato, nessuno è stato frenato, contemporaneità, punto, credo che sia importante di questi tempi anche questo, dopo chi è più bravo avrà più fortuna, chi ci avrà più richieste, chi farà meglio, sarà soggetto alla Legge di mercato, partirà per primo, per ultimo, per secondo, però avranno gli stessi diritti, lo sparo di partenza vale per tutti i concorrenti.

PRESIDENTE - MAGAGNINI MAURO – JESIAMO: Allora ci sono osservazioni? Non ci sono osservazioni, anche questa delibera che riguardava i frazionamenti dell'area Appennini Alta viene approvata, va in Consiglio così come era stata presentata. Grazie all'ufficio, all'Assessore, la Commissione alle ore 19.45 si chiude.

La seduta è tolta alle ore 19.45

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE 3
Mauro Magagnini

LA SEGRETARIA VERBALIZZANTE
Paola Cotica