



**VERBALE DELLA COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE N. 3 –
GESTIONE DEL TERRITORIO - URBANISTICA - LAVORI PUBBLICI -
TRAFFICO E VIABILITA' - SERVIZI PUBBLICI DEL 25.02.2016**

Presenti:

MASSACCESI DANIELE	PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
MAGAGNINI MAURO	JESIAMO – PRESIDENTE
TESEI GRAZIANO	JESIAMO
TORRI ANDREA	PATTOXJESI (delegato dal Capogruppo Punzo per D'Onofrio Marco)
GIAMPAOLETTI MARCO	INSIEME CIVICO
BORNIGIA STEFANO	P.D. (delegato dal Capogruppo Marasca per lo stesso Capogruppo)
OLIVI DANIELE	P.D.
SANTINELLI CESARE	LISTE CIVICHE PER L'ITALIA

Sono inoltre presenti:

BUCCI MARIO	ASSESSORE
GEOM. CICCARELLI LANDINO	P.O. SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO
SARGENTI MATILDE	SERVIZI ATTIVITA' PRODUTTIVE E SVILUPPO ECONOMICO

Alle ore 18.55 il Presidente della Commissione Magagnini Mauro, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

PUNTO N. 1 - MODIFICA DEL REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 24 DEL 05/03/2012, IN ATTUAZIONE DEL D.P.R. N. 380/2001. ADEGUAMENTO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Ore 18.55 comincia la Commissione 3. All'Ordine del Giorno tre pratiche: la prima pratica è quella del Regolamento degli oneri è stata ampiamente discussa in sede di Commissione 1 pochissimo tempo fa. Quindi ritengo che quel dibattito e quelle conclusioni possono valere anche per la nostra III° Commissione per cui la prima pratica viene data per esaminata.

PUNTO N. 2 - COMPARTO EDIFICATORIO TT1.6 MINONNA: COLLEGAMENTO STRADALE TRA IL COMPARTO E LA VIABILITA' PUBBLICA – APPROVAZIONE PROGETTO PRELIMINARE IN VARIANTE AL PRG AI SENSI DEGLI ARTICOLI 19 DEL DPR 327/2001 E 26 DELLA L.R. 34/92 E SS.MM.II.

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Ci sono altre due pratiche di cui la prima è: “Comparto edificatorio Minonna collegamento stradale tra il comparto e la viabilità pubblica – approvazione progetto preliminare in variante” Credo che siamo nella fase finale, c'era stato un qualcosa che l'aveva fatta rinviare ma ora passo la parola a Landino Ceccarelli che ci spiega questa pratica.

GEOM. CICCARELLI LANDINO - P.O. SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO: Qui siamo in fase di approvazione del progetto preliminare in variante del Piano Regolatore, sostanzialmente parliamo di una variante al Piano con la procedura dell'opera pubblica. Parliamo di un modestissimo frustolo di terreno che passa da Zona Agricola....ripeto, qui siamo in fase di approvazione perché la pratica è stata già adottata dal Consiglio Comunale e non ci sono state osservazioni, c'è stato solo un rilievo della Provincia che l'Ufficio ha recepito nella pratica, precisando che l'interesse archeologico verrà verificato in sede di approvazione dell'opera pubblica. Parliamo sostanzialmente della

lottizzazione in Zona Minonna che è una piccola espansione nel Quartiere Minonna e il cui perimetro... siamo in fase di approvazione perché la pratica è stata già adottata dal Consiglio Comunale e non ci sono state osservazioni, c'è stato solo un rilievo della Provincia, accolto, di far attenzione all'interesse archeologico in sede di scavo. Viene recepita questa osservazione inserendo nella norma che in sede di attuazione dell'opera si dovrà avvertire la Soprintendenza Archeologica che verificherà. Qui oggi stiamo approvando la variante urbanistica perché la lottizzazione in zona Minonna non confina a livello di planimetria con la viabilità esistente quindi la strada in lottizzazione per raccordarsi con la strada attuale attraversa un modestissimo frustolo di area agricola che ha bisogno di essere modificato in viabilità e parliamo di 100 metri di area. Questa variante al Piano Regolatore viene oggi approvata con la procedura dell'approvazione dell'opera pubblica e cioè si fa un tratto di strada su un'area precedentemente agricola per raccordare la lottizzazione Minonna già edificabile dal Piano Regolatore con la viabilità esistente; parliamo di un modestissimo frustolo, non ci sono state osservazioni come dicevo e c'è stato solo un modesto rilievo da parte della Provincia in sede di esame della pratica che viene recepito in sede di approvazione finale da parte del Consiglio Comunale. Nulla cambia rispetto al progetto adottato definitivamente dal Consiglio Comunale. All'interno del Quartiere Minonna c'è una lottizzazione...

ASSESSORE BUCCI MARIO: Poi da un po' di tempo la Sovrintendenza si è messa in testa che ogni scavo che si fa, anche quello di un cassonetto stradale che saranno 50/60 cm e quindi cosa vuoi trovare sotto 50/60 cm specialmente in Zona Agricola dove l'aratro ci sarà già passato centinaia di volte....

GEOM. CICCARELLI LANDINO - P.O. SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO: Si ricorda la viabilità attualmente comunale con la strada di lottizzazione. Diciamo che il disegno urbanistico poteva anche essere attuato collegandosi su un'altra viabilità ma passava attraverso le case, era strettissimo...

ASSESSORE BUCCI MARIO: Sì, ti ricordi? L'avevamo guardata ma questa è migliorativa. È migliorativa...e sempre ci posso aggiungere "per il superiore interesse pubblico" come in tante altre strade cittadine. Però la lottizzazione è migliorativa. Prima dicevo che la Sovrintendenza adesso su ogni scavo pretende che ci sia un controllo, anche per i cassonetti stradali da 50 cm o 60 o 40 su terreno agricolo che sarà stato arato mille volte. Però è un iter che bisogna fare e lo abbiamo fatto.

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Si devono giustificare lo stipendio, siamo sempre lì... Allora, la pratica va in Consiglio così come viene presentata

PUNTO N. 3 - PROGETTO COMPORTANTE VARIANTE URBANISTICA SUAP AI SENSI DELL'ART. 8 DPR 160/2010 – PER REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO IN ZONA AGRICOLA A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' DI RISTORAZIONE DITTA LA CARNAZZA SRL – LOCALIZZAZIONE INTERVENTO VIA TABANO N.26 - APPROVAZIONE

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Passiamo all'ultima pratica: "Progetto comportante variante urbanistica SUAP – realizzazione parcheggio in zona agricola a servizio attività di ristorazione". Qui andiamo sul complesso: prima un intervento da parte del SUAP e poi uno dell'Ufficio Urbanistica per un po' di breccia messa su un piazzale... purtroppo la burocrazia è questa ma sostanzialmente si tratta di un po' di breccia sul piazzale che c'è già. Passo la parola alla dottoressa Sargenti dell'Ufficio SUAP per l'aspetto amministrativo della pratica

SARGENTI MATILDE – SERVIZI ATTIVITA' PRODUTTIVE E SVILUPPO ECONOMICO: Allora, questa pratica è stata presentata dalla ditta La Carnazza che sono titolari del Ristorante a Jesi in via Tabano. Hanno presentato una richiesta di variante urbanistica ai sensi dell'art 8 DPR 160 perché intendono realizzare un ulteriore parcheggio a servizio del ristorante per migliorare l'attività, perché adesso diciamo che è un po' disagiata, sono insufficienti quelli che sono i parcheggi e non sono comodi. Hanno fatto questa richiesta e l'art 8 DPR 160 prevede che quando lo strumento urbanistico non prevede la possibilità, ha aree insufficienti oppure

queste aree non esistano, possa essere convocata la conferenza dei servizi. Loro non hanno necessità di realizzare una costruzione ma semplicemente di fare un parcheggio; la procedura però è comunque questa ed è stata quindi convocata la conferenza di servizi, abbiamo acquisito i pareri da parte degli enti competenti oltre ai nostri servizi tecnici della Provincia di Ancona, della Soprintendenza, dell'ARPAM per quanto riguarda il rumore e della ASUR. Sono pervenuti tutti pareri favorevoli con alcune prescrizioni da parte dell'ARPAM e anche da parte dei nostri Servizi Tecnici perché c'è anche un piccolo abbattimento di alberature che possono ovviamente essere abbattute e quindi la conferenza di servizi ha espresso parere favorevole a questa pratica, con quelle prescrizioni poste dagli enti. Su questa pratica, prima della conferenza dei servizi è stata...perché c'è stata una modifica sulla LR in materia di varianti SUAP e mentre prima la pubblicazione veniva fatta a valle della conferenza dei servizi, adesso viene fatta prima della conferenza dei servizi e quindi prima della conferenza dei servizi entro i 20 giorni che è il termine per la presentazione delle osservazioni che è stato ridotto, non sono state presentate osservazioni da parte di nessuno. Questa procedura prevede che al termine della conferenza dei servizi - sempre presente il parere della Provincia in materia urbanistica - questo atto costituisce una proposta di variante al PRG che può essere approvato dal Consiglio Comunale. Quindi il Consiglio Comunale vede la variante una volta sola perché prima viene esaminata la parte tecnica e poi viene approvato in Consiglio Comunale e questo ovviamente ha valore soltanto di proposta. Questa è la pratica che ha fatto questo iter sotto il profilo amministrativo e passo la parola al collega per gli aspetti tecnici, se ce n'è bisogno...

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Allora la parola a Landino. Mi permetto di aggiungere che Spaccia Rossano non è presente ma è un'assenza giustificata perché l'ha comunicato. Ora passo la parola a Landino per l'illustrazione dal punto di vista tecnico.

GEOM. CICCARELLI LANDINO - P.O. SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO: Ho poco da aggiungere a quello che ha detto la collega. Qui siamo in variante al Piano Regolatore perché si tratta di usare un'area con destinazione agricola quale parcheggio di un'attività di ristorazione a destinazione terziaria e quindi è più un utilizzo che una trasformazione edilizia, però questa è un'attività produttiva esistente che la normativa del SUAP consente di approvare progetti anche in variante allo strumento urbanistico. Qui la variante, ripeto, è di semplice utilizzo perché si tratta di usare un'area di circa 2.000 metri quadrati quale parcheggio a servizio del ristorante: 2.000 metri quadrati circa al servizio del ristorante già esistente ormai da vecchissima data. In pratica appena svalicata la salita sulla destra del ristorante c'è un accesso al campo agricolo, prima della chiesa salendo a destra c'è questo passo agricolo ed è l'unica zona un po' pianeggiante esistente: si utilizza lo stesso accesso che da accesso al campo agricolo leggermente ampliato e si sistema quest'area quale parcheggio del ristorante risolvendo di fatto un problema annoso di macchine lungo la strada anche in situazione di poca sicurezza. I proprietari del ristorante hanno trovato la disponibilità di prendere in affitto quest'area che è pressochè pianeggiante, viene sistemata solo con stabilizzato e quindi non viene trasformata da un punto di vista edilizio, le uniche opere di contenimento dello stabilizzato vengono fatte con paletti in legno di castagno utilizzando tutta una tecnica di bio ingegneria tutta perfettamente reversibile, nel senso che non c'è una trasformazione del suolo edificato con muri di sostegno, cemento armato e quant'altro. Quindi è un utilizzo di area a destinazione agricola in variante al Piano Regolatore come utilizzo a servizio dell'attività produttiva esistente. La variante urbanistica non introduce trasformazioni irreversibili o costruzioni che possano trasformare in maniera definitiva il suolo agricolo. Dopo per andare al ristorante si va a piedi sulla strada, credo.

Interventi fuori microfono

GEOM. CICCARELLI LANDINO - P.O. SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO: L'ingresso a questa area parcheggio avviene da una strada comunale con un proprio accesso, utilizzando quello esistente che andava al campo ampliato per entrata/uscita. Questa è un'area che viene "prestata" per il ristorante, ma è oggi autonoma rispetto all'altra: poi che in situazioni di emergenza si utilizza tutta è un altro discorso ma questa è autonomamente utilizzabile con un proprio accesso alla strada comunale.

Interventi fuori microfono

GEOM. CICCARELLI LANDINO - P.O. SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO: Il parcheggio ovest credo che sia della Chiesa; questo è privato...

Interventi fuori microfono

GEOM. CICCARELLI LANDINO - P.O. SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO: In risposta a quello che chiedevate prima: l'accesso carrabile per il parcheggio avviene dalla strada comunale. L'accesso pedonale al ristorante sarà garantito da una scala da realizzare all'interno della proprietà e che supererà il dislivello tra la quota del parcheggio da realizzare e la quota del parcheggio della Chiesa da cui si raggiungerà il ristorante. La scala sarà realizzata in legno, simile a quella riportata sotto. Cioè si può o ritornare sulla strada e camminare chiaramente a piedi oppure usare la scaletta che dalla Chiesa va al parcheggio e supera il dislivello, una scaletta in legno poggiata sul terreno.

CONSIGLIERE TORRI ANDREA – PATTO X JESI: Una domanda: non è possibile prevedere il senso unico di marcia a salire?

SARGENTI MATILDE – SERVIZI ATTIVITA' PRODUTTIVE E SVILUPPO ECONOMICO: Dal ristorante in poi c'è.

CONSIGLIERE TORRI ANDREA – PATTO X JESI: Dal ristorante sì, che si fa il giro. Ma il pezzo sotto no; andando su verso Tabano è a doppio senso la strada...

SARGENTI MATILDE – SERVIZI ATTIVITA' PRODUTTIVE E SVILUPPO ECONOMICO: Hai la forbice sotto

CONSIGLIERE TORRI ANDREA – PATTO X JESI: Allora: hai la forbice e a destra si va verso il Cimitero e a sinistra verso il ristorante. All'altezza del ristorante poi quella strada diventa a senso unico che si fa il giro intorno a scendere; però il pezzo di strada da sotto fino al ristorante è a doppio senso, eh sì...Infatti non è possibile prevedere....non so...?

ASSESSORE BUCCI MARIO: Quello che ha detto il Consigliere Torri è verissimo e non è la prima volta che si discute di questo argomento: lo prenderemo in esame seriamente anche se per dirla tutta... questo mi preoccupa perché la strada è molto stretta, quindi andare su e venire giù specialmente negli orari del ristorante o della Messa...Però a dirla tutta mi preoccupa anche quel tratto che è già a senso unico dopo il ristorante e c'è la freccia "da lì". Perché mi preoccupa? Perché è messo molto male dal punto di vista strutturale e secondo me può anche essere soggetto a frane. Se andate a vedere, io ci vado spesso a passeggio, ci sono le crepe, posso dirlo alla jesina? E non mi piace molto; non è una risposta tecnica e non è altro, è una constatazione che ci siamo posti ma la risposta ancora non ce l'ho. Ovviamente sarebbe legittimo; uno che arriva lassù ci arriva con la macchina, fai 100 metri in più perché fai tutto il giro però non intasi il ritorno e quindi è una richiesta legittima e di buon senso. Però vorrei sentire che ne pensa l'Ufficio Tecnico, perché...

CONSIGLIERE OLIVI DANIELE – PD: Presidente? Ho fatto una domanda alla dottoressa Sargenti e siccome il Presidente Massaccesi richiama sempre all'utilizzo del microfono, ho chiesto se poteva farci presente i vantaggi per l'azienda anche da un punto di vista....per carità, comprendo che più parcheggio darà più potenzialità e possibilità all'azienda e questo in linea di principio è sempre un atto favorevole. Io avevo chiesto se era previsto anche un potenziale aumento dell'occupazione nel senso di forza lavoro. Di solito chi fa queste pratiche SUAP, siccome andiamo alla variante mi permetto di ricordare, "il bene comune della variante" se c'è più occupazione è uno dei motivi più importanti, penso.

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Rispondo io. La Sargenti mi faceva presente che nella pratica c'è scritto "previsione di nuove assunzioni di personale in caso di realizzazione del parcheggio, 3 persone". Hanno 19 dipendenti e prevedono di assumerne altri 3; nel 2012 18 dipendenti, nel 2013 19 dipendenti, nel 2014/15 19 dipendenti e previsione di assunzioni al Ristorante Da Mara in caso di realizzazione del parcheggio ulteriori 3 persone.

SARGENTI MATILDE – SERVIZI ATTIVITA' PRODUTTIVE E SVILUPPO ECONOMICO: Preciso una cosa, su questa questione della relazione economico-aziendale: mentre ai sensi del vecchio DPR 160 non è prevista una specifica relazione economico-aziendale, questa novità normativa è stata introdotta nel 2015 con una nuova LR in materia di SUAP che prevede come obbligo di documentazione da allegare alla pratica anche una relazione economico-aziendale laddove si vedono quali sono le ricadute del progetto oppure quali sono i vantaggi ed eventualmente invece quali sono gli svantaggi in caso di mancata realizzazione del progetto. Quindi qui la ditta dichiara che il parcheggio è a servizio dell'attività di ristorazione e la finalità è pertanto produttiva, maggiore soddisfazione della clientela e maggiore ricettività della struttura ma non ultima anche l'attenzione al contesto sociale. Poi dal punto di vista occupazionale prevedono appunto ulteriori 3 assunzioni.

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Allora: sono le ore 19.15 e anche la Commissione 3 termina i lavori con l'invio di questa pratica in Consiglio così come è presentata.

La seduta è tolta alle ore 19.15

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE 3
Mauro Magagnini

LA SEGRETARIA VERBALIZZANTE
Paola Cotica