



**VERBALE DELLA COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE N. 3 –
GESTIONE DEL TERRITORIO - URBANISTICA - LAVORI PUBBLICI -
TRAFFICO E VIABILITA' - SERVIZI PUBBLICI DEL 28.11.2016**

Presenti:

MASSACCESI DANIELE	PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
GULLACE GIUSEPPE	JESIAMO
MAGAGNINI MAURO	JESIAMO – Presidente
TESEI GRAZIANO	JESIAMO
PUNZO ALFREDO	PATTO X JESI – Vice Presidente
GIAMPAOLETTI MARCO	INSIEME CIVICO
BORNIGIA STEFANO	P.D. (delegato dal Capogruppo Marasca per lo stesso Capogruppo)
OLIVI DANIELE	P.D.
SPACCIA ROSSANO	IDV
SANTINELLI CESARE	LISTE CIVICHE PER L'ITALIA

Sono inoltre presenti:

BUCCI MARIO	ASSESSORE
ARCH. SORBATTI FRANCESCA	DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI
ING. MESSERSI' SIMONE	SERVIZIO ASSETTO E TUTELA DEL TERRITORIO
DOTT. TORELLI MAURO	DIRIGENTE AREA SERVIZI AL CITTADINO E ALLE IMPRESE

Alle ore 18.15 il Presidente della Commissione Magagnini Mauro, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Ore 18:15 inizia la terza Commissione. Cominciamo con l'approvazione del verbale della Commissione del 25 ottobre 2016. Ci sono osservazioni? Non ci sono osservazioni, il verbale viene approvato. Spieghi te questa? O l'Assessore? Allora, prima pratica; “presa d'atto della mancanza di aree da cedere/assegnare per l'edilizia convenzionata, sovvenzionata in zona PEEP e ad attività produttive in aree PIP relativamente all'anno 2017. Questa è una pratica che tutti gli anni avviene, non riesco a capire perché... avviene tutti gli anni ma comunque adesso l'Assessore ci relazionerà su questo aspetto. Allora passo la parola all'ingegner Messersi.

PUNTO N. 1 - PRESA D'ATTO DELLA MANCANZA DI AREE DA CEDERE/ASSEGNARE PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA, SOVVENZIONATA IN ZONA PEEP E AD ATTIVITA' PRODUTTIVE IN AREE PIP RELATIVAMENTE ALL'ANNO 2017

MESSERSI' SIMONE – SERVIZIO ASSETTO E TUTELA DEL TERRITORIO: Allora, questa è una pratica che si fa diciamo ogni anno in occasione dell'approvazione del bilancio ed è una sorta di presa d'atto dell'assenza di aree PEEP e PIP insomma nel territorio. Quindi è quasi un adempimento legato al bilancio annuale, insomma.

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Ci sono osservazioni? Non ci sono osservazioni, quindi la pratica va in Consiglio così come presentata.

PUNTO N. 2 - VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.: INCREMENTO DELL'OFFERTA DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) E RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI IN LOCALITA' PICCITU', CARTIERE VECCHIE E MINONNA. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. N. 34/92 E SS.MM.II.

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Allora, passiamo alla seconda pratica molto voluminosa, la variante parziale al P.R.G.: incremento dell'offerta di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e razionalizzazione degli spazi pubblici in Località Piccità, Cartiere Vecchie e Minonna. adozione ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 34/92 e ss.mm.ii. Allora, ritengo che, ecco, sia giusto illustrare intervento per intervento. Ecco, allora passo la parola all'Assessore Bucci che fa un inquadramento generale della situazione.

ASSESSORE BUCCI MARIO: Grazie. Come ha accennato il Presidente in un'unica variante sono state prese in esame le destinazioni attuali e di variante proposta all'approvazione del prossimo Consiglio Comunale di più aree. Se tu, ing. Messersi ecco, metti magari al centro la planimetria della città, questo è il PRG e poi magari puntiamo nelle varie parti della città. È un'unica pratica che interessa diverse aree. Andiamo in ordine. Incremento dell'offerta edilizia residenziale ... in località Piccità. Però io partirei dall'ultima, da Minonna, perché in zona Minonna di proprietà Oikos Progetto Jesi ma era destinata da qualche anno a servizi sociali per l'Oikos, poi c'è stato un mutamento di programmi e hanno chiesto loro di farla ritornare agricola. Quindi questa area che era destinata a servizi tornerà agricola. Questa è una. L'altra area importante sempre nella parte sud-est della città è in località Cartiere Vecchie che era destinata a essere 1/V, quindi verde con servizi, con ...eh, guarda, qui ce l'ho ingrandita Mauro. No, no, guardate: la zona non è quella, via Campania dove c'era l'area Mariani vicino al Lidl, è dietro praticamente l'Iper – quello grosso, come si chiama? – l'Ipersimply – perfetto – a confine con la ferrovia, che è di proprietà nostra, questo è l'ospedale, la ferrovia è proprio qui. Eh, sì, zona Cartiere vecchie, zona Cartiere vecchie. Ecco, quella che si chiamava via Roncaglia adesso è via Latini. Io mi sono confuso decine di volte però è zona Cartiere Vecchie, tant'è vero che i primi piani di lottizzazione... Cartiere vecchie, sì. Che ci mise mano l'ing. Sparacia negli anni '70, quindi ancora a quei tempi. Quello è il parcheggio sopraelevato delle ferrovie. Subito davanti, capito? È tutta quella zona gialla, è una zona produttiva, mista in senso lato, quella rigata è di proprietà del Comune e siccome c'è una capacità edificatoria abbastanza importante, ma era destinata ad alloggi, adesso, basta, è arrivata la risposta ... Quindi la capacità edificatoria la trasliamo su dove? Dove vanno fatti gli alloggi sulla zona più bella, quella è zona sud, diciamo zona Colle Paradiso per intenderci. A destra ... con servizi sociali e pensavamo anche religiosi, se servissero per eventuali altre confessioni. Servizi che...Beh, aspetta, dopo l'architetto entra nel merito, qui facciamo questa chiacchierata generale.

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Quindi servizi. Ma che tipo di servizi?

ASSESSORE BUCCI MARIO: Servizi. Servizi ... aspetta, l'ho scritto io a penna. Se giri pagina ho scritto a penna ... ecco, guarda, l'ho scritto a penna lì.

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Residenziale diventa per servizi.

ASSESSORE BUCCI MARIO: Servizi e ricreatività, mentre ecco quello ... torna zona agricola ...

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: No, quello l'avevo visto.

(interventi fuori microfono)

ASSESSORE BUCCI MARIO: Scusate. Come, scusa? Non ho capito, scusate... Finisco l'illustrazione generale dell'ultima area, una parte di questa capacità edificatoria da destinare a edilizia residenziale pubblica verrà messa davanti alla scuola Leopardi. È un'area attualmente di Progetto Jesi destinata a servizi religiosi e invece la destiniamo a Edilizia Residenziale Sociale. Quindi abbiamo preso in esame una, due ...

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Questa è di proprietà di Progetto Jesi.

ASSESSORE BUCCI MARIO: Di Progetto Jesi, nostra; appunto abbiamo fatto ...

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: E questo quassù?

ASSESSORE BUCCI MARIO: Questo quassù invece è un residuo del piano di lottizzazione che avevamo approvato circa due anni fa, la lottizzazione a ridosso dell'ospedale Murri. Se vi ricordate era di proprietà di due fratelli, Barchiesi Paolo e Barchiesi non mi ricordo; Barchiesi Paolo va avanti con il 95% della proprietà; il fratello che ha una superficie molto piccola, preferisce che gli venga ritornata agricola, e noi l'abbiamo accolta. Essendo nelle vicinanze dell'ospedale aumenta la superficie agricola noi proponiamo di approvarla e di farla ... Senza trasferimento della cubatura. Lui dice: "Non la voglio, io faccio l'agricoltore, faccio l'imprenditore agricolo, preferisco averci questo". Però lo scopo della cubatura, chiamiamola in senso semplicistico, recuperata viene concentrata nella parte alta della città per l'incremento dell'edilizia residenziale pubblica.

(interventi fuori microfono)

PRESIDENTE CONSIGLIO COMUNALE MASSACCESI DANIELE - JESIAMO: Scusate, però, se si parla uno per volta è meglio, sennò ... scusate, uno per volta!

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Allora, l'Assessore ha illustrato, io vi riepilogo per chiarezza. Allora, Olivi, no, prima cerchiamo di ... sono cinque interventi, io li riepilogo un attimo, visto che come giustamente dice il Presidente sennò non si capisce ... Allora: l'area che doveva essere in località Minonna, che doveva essere realizzata l'opera dell'Oikos che è di Progetto Jesi va ad agricola, quella superficie va agricola; poi, in via Cartiere Vecchie confine con Roncaglia, al confine col grosso parcheggio diciamo delle ferrovie, no? Deposito, più che un parcheggio mi sembra un deposito, che cos'è? Un deposito container, che si vede a ridosso di là diventa servizi e ho chiesto, poi dopo l'architetto mi darà chiarimenti, da residenziale - perché così, scherzando, la gente lì non dormirebbe a ridosso della ferrovia - a residenziale passa a servizi, dopo l'architetto ci preciserà quali sono i servizi quanto meno in linea di massima, visto le cose. E la capacità residenziale viene trasferita in un pezzo di area per il comprensorio Piccittù. Dopo i dati e i numeri ... sono 1.850 m² di superficie per l'ERS, no?

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: No. Quale dicevi?

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Questa. Quella del Roncaglia. Va beh, adesso, dopo ... questa da servizi ...

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Di superficie era 1.177.

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Sì, 1.177 che passa lassù paro paro. Quindi queste due sono risolte. Poi c'è un pezzetto dietro la scuola che diceva l'Assessore, che era diciamo servizi religiosi, diventa edilizia residenziale; e sono tre. Poi c'è un altro intervento in via dell'Agraria dove c'era la lottizzazione che la chiamavamo Barchiesi Talacchia, chiamato Talacchia in nome del progettista; uno dei due soci della lottizzazione, sia pure per una minima parte, chiede il recesso da edificazione ad agraria. Questo però non viene

recuperato, questo calo di edilizia residenziale va nell'insieme, non c'è un recupero speciale. Allora, quindi diciamo: uno, due, tre, quattro interventi. Adesso, se qualcuno vuole chiedere ... Ah, adesso passiamo la parola all'architetto che chiarisce, dopo si ricordi quella faccenda servizi.

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Allora, quello che va evidenziato in questa variante è che si tratta di aree o di proprietà comunale che vengono comunque valorizzate, o aree del Progetto Jesi che comunque è della società partecipata. Perché nasce da una parte da un esame che abbiamo fatto da cui anche gli imprenditori esterni in questo momento ti stanno chiedendo l'edilizia residenziale di tipo ERS sociale, perché è un'esigenza dovuta al calo delle vendite, del mercato e alla necessità della fascia media di avere residenza a dei prezzi adeguati, calmierati e con delle convenzioni che li garantiscano sull'effettivo poi prezzo finale. Tant'è vero che questo Consiglio Comunale ha approvato non meno di sei, sette mesi fa proprio una convenzione tipo per tutta l'edilizia residenziale che è più restrittiva rispetto alla convenzione tipo regionale, proprio per avere un maggior controllo sulla realizzazione dell'edilizia di tipo sociale. Nasce poi la necessità anche di verificare se poi certe previsioni di Piano Regolatore a dieci anni fossero ancora attuali o meno. Sicuramente non era più attuale per una serie di programmi modificati quell'area individuata a Minonna per servizi comunque di tipo sociale. A questo punto però non ci andava di perdere la quantità di servizi sociali - Progetto Jesi -. Allora, da una parte Progetto Jesi non può comunque perdere valore, e comunque è stata valorizzata un'altra area di proprietà Progetto Jesi molto più piccola in via Appennini che viene destinata ... qui Progetto Jesi aveva 3.000 m² di SUL a destinazione socio-sanitaria, mentre l'area degli Appennini che viene valorizzata da servizi di tipo ecclesiale - perché era un'area per il culto - viene trasformata ... e non andava bene neanche per le richieste che noi avevamo avuto da altre confessioni religiose, non l'avevano gradita come zona, cioè non era adeguata, non aveva le esigenze di altre confessioni religiose perché per culto non è solo per la nostra confessione ... sì, perché non aveva comodità insomma nel raggiungimento, per cui non è stata ritenuta adeguata, allora a quel punto è stata valorizzata, ovvero si è mantenuta più o meno la stessa valorizzazione con l'inserimento di 1.390 più o meno m² di edilizia residenziale ERS.

CONSIGLIERE OLIVI DANIELE – PARTITO DEMOCRATICO: Quindi da servizi a ERS.

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Da area per servizi sociali ad agricola. A questo punto i 3.000 m² che avevamo per servizi non vengono persi ma vengono trasferiti nell'area di Cartiere vecchie che ha un indice naturalmente più alto, ha una maggior possibilità di densificazione che è di proprietà comunale. L'edilizia di tipo - sembra un gioco ma è così - invece libera che avevamo a Cartiere Vecchie la trasformiamo in edilizia residenziale di tipo sociale sempre e la trasferiamo in un'altra area di proprietà comunale a Piccità. In tutto questo l'unica cosa ...

CONSIGLIERE OLIVI DANIELE – PARTITO DEMOCRATICO Chiedo scusa. Minonna da servizi passa ad agricola?

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Agricola. I servizi di Minonna vanno a Cartiere Vecchie, l'edilizia residenziale a Cartiere vecchie va a Piccità.

CONSIGLIERE OLIVI DANIELE – PARTITO DEMOCRATICO Ah, quindi da Minonna che diventa agricola per servizi lo recupera a Cartiere vecchie perché prima ...

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Edilizia residenziale produttiva e edilizia residenziale libera.

CONSIGLIERE OLIVI DANIELE – PARTITO DEMOCRATICO Invece da residenziale passa a servizi.

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Sì. La residenziale passa a Piccitù su un'area che era a servizi.

CONSIGLIERE OLIVI DANIELE – PARTITO DEMOCRATICO: La residenziale di via Cartiere vecchie passa in via Piccitù.

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Sì. E qui abbiamo chiuso le quattro ... praticamente abbiamo fatto un giro, un trasferimento di ... poi rimane, no, questo lo avevo già detto.

CONSIGLIERE OLIVI DANIELE – PARTITO DEMOCRATICO: Invece Piccitù prima che cos'era?

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Parco. Però teniamo ...

CONSIGLIERE OLIVI DANIELE – PARTITO DEMOCRATICO: Da tipo servizio del verde passa al servizio ERS.

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Servizio ERS. Perché nelle norme urbanistiche ormai l'edilizia residenziale e sociale è comunque battezzata a servizi, quindi di fatto non perdiamo ... è come se fosse l'ennesima destinazione a servizi, cioè hai sociale, sanitario ed ERS. Sì, cambia il tipo di servizio, certo. Però qui, siccome era verde, era sovra abbondante, era uno di quei servizi che abbiamo. E poi in più in via dell'Agraria che ha confine anche con la zona agricola, l'area che era residenziale ed è il residuo del frazionamento che avevamo fatto, da privata diventa agricola, e la residenziale ce la prendiamo noi.

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Questa è comunale questa?

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Sì, sì. Allora, in gioco sono due aree di Progetto Jesi e due aree comunali, più Qua dentro la Piccitù. Sì, va beh, però ...

CONSIGLIERE OLIVI DANIELE – PARTITO DEMOCRATICO: Una parte del privato che non costruisce più perché la vuole agricola, la volumetria che lui perde diceva l'architetto la prende il Comune, ma se la prende il Comune volevo capire dove andava a cadere ...

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Sì. Comunque noi abbiamo fatto un bilancio complessivo di più e meno, perché per esempio i servizi a Cartiere Vecchie sono 325 m² in più di SUL a servizi rispetto a quello che c'era in località Minonna, però ci abbiamo messo una porzione di servizi che era in via degli Appennini.

CONSIGLIERE OLIVI DANIELE – PARTITO DEMOCRATICO: Dal punto di vista delle quantità, tolgo 300, metto ...

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Allora, noi incrementiamo 36.000 m² di agricola, perdiamo 8.000 m² di servizi, di terreno destinato a servizi, non a metri quadrati di SUL destinata a servizi, di fondiaria; perdiamo 1056 m² di sul residenziale libera, ne guadagniamo 2.900 – non ci leggo senza occhiali – di sul ERS, che poi sono anche servizi, quindi in quel quantitativo di 8.000 di servizi in realtà ci dovremmo aggiungere le aree ... e comunque alla fine il saldo è positivo per l'area agricola, potrebbe essere negativo per i servizi però di fatto non nella quantità di servizi come SUL realizzabile ma nell'area destinata a servizi che però erano servizi che avevamo in sovra abbondanza.

CONSIGLIERE OLIVI DANIELE – PARTITO DEMOCRATICO: Ma soprattutto in verde.

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Sì, ma il verde non è poi molto che tu perdi di verde perché ...

CONSIGLIERE OLIVI DANIELE – PARTITO DEMOCRATICO: Di verde che cos'è?

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Sono 24.000 di verde privato che però era, noi avevamo in località Minonna avevamo 24.000 m² di verde e 12.000 m² di area per servizi ospedalieri, che è la parte più importante, servizi sanitari, non ospedalieri. Perché aveva un indice basso ma con un'estensione necessaria territoriale alta. Quindi in realtà non perdi di m² di SUL destinata a servizi ma con indici diversi perdi dei metri quadrati che sono quelli in particolare, sono 12.000 qua che diventano agricoli, perché il resto più o meno si compensa tutto. È questo che fa la differenza, perché di fatto solo quello era 12.000 m², tutto il resto ... allora, a verde, 4.000 m² di verde per esempio diventa poi 4.000 m² di superficie fondiaria per l'ERS, quindi rimane servizi; 2.795 di ricreativo che era quaggiù diventa ERS, uguale, non cambia niente. Capito? Cambiano le disposizioni ma non cambia ... in realtà la vera differenza la fa lo standard di sanitario che non perde di m² di superficie utile, quindi non perde di edificio ma perde di lotto diciamo, per essere molto chiari. Quindi di fatto non c'è un ... però incrementiamo l'edilizia di zona agricola, perché ad esempio nell'area sempre quella di Minonna ci va un 24.000 m² di verde privato che torna a essere agricolo, che la differenza di fatto non c'è, anzi c'è un vantaggio, no? Perché mantenendosi agricola ... eh?

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: È di proprietà pubblica, quindi facciamo un danno a Progetto Jesi.

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: No, te l'ho spiegato prima che non facciamo un danno a Progetto Jesi perché ce l'ha chiesto Progetto Jesi, in quanto la volumetria comunque è stata recuperata come valore, è stata valorizzata un'altra area che di fatto aveva un valore in meno.

MESSERSI' SIMONE – SERVIZIO ASSETTO E TUTELA DEL TERRITORIO: È stata valorizzata un'area che è più appetibile in edilizia piuttosto che la zona Minonna.

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Sì, ma poi a Minonna c'erano dei servizi che non è detto che poi ... perché in tutte le altre varianti che noi abbiamo fatto, in realtà la zona per servizi sanitari noi l'abbiamo già recuperata in parte, perché c'è l'altra zona per la casa di riposo in cui sono stati, con l'altra variante che avevamo fatto precedentemente ... Daniele, tra l'altro nei servizi sanitari non perdiamo niente perché con la variante precedente che avevamo fatto avevamo incrementato 500 m² di SUL nell'attuale casa di riposo e altri 6-700 m² di più anche di sul nell'altra area che è per servizi sanitari. Quindi di fatto il bilancio è sempre a vantaggio della cosa pubblica. Poi dopo ...

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Quella di Progetto Jesi dov'è ubicata? No, quella dove andava l'Oikos.

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Minonna.

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: È periferica, no?

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Sì, al di là del fiume ...

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Quindi può avere la destinazione agricola tranquillamente? Cioè quindi proprio in piena campagna? Ecco, volevo sapere, questi servizi in che cosa ... quali servizi ci possono andare in via Cartiere Vecchie?

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Questa è una cosa che aveva pensato l'Amministrazione fare un ... dopo non so, adesso, come si svilupperà la cosa, però si era creata la possibilità di avere per esempio una zona per fare una Casa delle Associazioni, che era un'altra delle idee che c'erano state. E quindi poter vedere nella zona qua.

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Dei servizi ci potrebbero andare ...

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Sì, per esempio ci possono andare le associazioni, quindi potrebbe anche essere quella una possibilità, perché fra l'altro fra i vari programmi di mandato c'era anche quello di valorizzare le associazioni e di trovare un'area per loro e quindi è un'altra possibilità che si crea.

CONSIGLIERE OLIVI DANIELE – PARTITO DEMOCRATICO: Posso fare una?

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Prego, prego.

CONSIGLIERE OLIVI DANIELE – PARTITO DEMOCRATICO: Io ringrazio l'architetto Sorbatti che come al solito in maniera puntuale ha provato ad orientarmi su questo passa lì, questo va di là. La riflessione che facevo non è tanto sulle questioni puntuali ma è di carattere generale per poi arrivare sulle questioni puntuali. La prima situazione è: comprendo che, lo diceva, si vogliono con una variante valorizzare le proprietà comunali, perché metto a premessa, non mi scandalizza assolutamente che dopo dieci anni si faccia il punto su un disegno di città che può essere cambiato per motivi che possono essere n., quindi lo dico a premessa per togliersi qualsiasi pregiudizio che possa venire in mente. La riflessione che facevo però è: che si voglia valorizzare la proprietà comunale attraverso Progetto Jesi è una situazione che posso comprendere ma che apre un precedente, perché comunque Progetto Jesi è sì di proprietà comunale, ma è un soggetto che opera anche in maniera privata sul mercato. Lo dico perché di questo dobbiamo prendere coscienza. E adesso arrivo al perché si valorizza, perché se un'area non si vende la si porta da un'altra parte, allora qualche cosa ce la dobbiamo dire; poi, se vogliamo stare dietro alle parole ha ragione l'architetto, ma se poi siamo dietro ai fatti, se a un'area in via Minonna viene richiesto di cambiare destinazione significa che quella originaria non è più attuale o non rientra più nei programmi di Progetto Jesi. Allora se questo è, io capisco che Progetto Jesi è una società di proprietà comunale al 100% però fa secondo me il paio quest'operazione con una pratica che sta in Consiglio Comunale che riguarda sempre Progetto Jesi alla prossima seduta dove si fa un ragionamento sul rientro e dismissioni di proprietà; mi sembra che si stia facendo su Progetto Jesi un maquillage. Quindi prima riflessione è forse, che se avessimo capito qual è la finalità di Progetto Jesi o come la si vuole aggiornare al 2016 Progetto Jesi così come si vuole aggiornare il Piano Regolatore, forse avremmo tutti, Maggioranza o Minoranza un quadro un po' più completo, perché se no questo discorso che da qui lo porto sopra, da su lo porto sotto diventa un po' difficile. L'altra questione ... quindi capisco che è più di carattere politico ma ha rilevanza sul disegno della città e sulle proprietà. Perché la questione per cui faccio subito il paio è su una vicenda del privato; è marginale, eh? In via dell'Agraria un privato non vuole più la residenza e quindi la "restituisce" al Comune che nel cambio della destinazione, quindi la variante da residenziale ad agricola, il Comune si prende la residenza non più richiesta e la mette su una sua proprietà. Allora, io vengo a dire ai colleghi che questo è un precedente. A me sta bene in linea di principio, eh? Però si sa che da questo momento questa Amministrazione o le altre che verranno – perché dovranno cambiare questo metodo – se un privato chiede di rileggere la propria destinazione nell'attuale PRG, nel momento che la rilegge dà all'Amministrazione Comunale quello che smette e lo porta l'Amministrazione Comunale su una sua proprietà.

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Sulla sua proprietà, se fosse una variante più ampia dovrebbe essere sulle altre proprietà.

CONSIGLIERE OLIVI DANIELE – PARTITO DEMOCRATICO: Ecco, lei mi ha tolto la domanda, architetto. Lei mi ha tolto la domanda e mi dà la stura per altre due. Uno, forse si poteva dire a tutti i privati, no? Come so che è stato fatta quest'iniziativa, che cosa c'è che non va? Volete ritornare indietro? E allora ecco, pure qui, altra riflessione, adesso non è che non ci siamo parlati con l'architetto Sorbatti, eh? Altra riflessione: se questo stillicidio a mo' una ciliegia dietro l'altra, uno ce l'avesse in una forma completa, riuscirebbe a sapere dove si parte, come ci si arriva al prodotto finale che è quello che magari l'Amministrazione ha in mente; perché magari adesso è una variante per tre cose, poi - abbiamo poco tempo di questo mandato - una variante per due ... lo dico perché su questo spostamento di servizi e di aree, io non mi dimentico che si aggiorna tutto, sia ben chiaro, ma non è un caso che c'è quel disegno perché l'allora Consiglio Comunale chiese un approfondimento sulla città dei servizi. E quindi se i servizi stavano in via Cartiere Vecchie ad esempio, al di là di una riflessione che si faceva all'epoca con il Consorzio Zipa che oggi non c'è più, però - è in liquidazione, scusa Mario, hai ragione, ancora c'è, hai ragione, su questo *touchè*, come si dice - però con Zipa si faceva un ragionamento per dare anche una prospettiva di servizi a quel tipo della parte chiamiamola sud della città ... Benissimo, allora io vengo a dire, questa storia che portiamo da sopra a sotto, da destra a sinistra io dico pure proviamo a inquadrarla al di là dei numeri che l'architetto poi mi ha risposto, da un punto di vista metrico ci sono variazioni ma comunque al di là di questioni agricole o servizi, i numeri di sul non è che cambino molto e comunque se variano sono fatti in nome e per conto di un bene superiore che è il bene del Comune perché fondamentalmente è Progetto Jesi. Però torno a ripetere ... Progetto Jesi e Comune di Jesi, quindi bene comune Progetto Jesi è Comune di Jesi. Però io torno a ripetere : A) su Progetto Jesi forse sarebbe stato interessante comprendere questa, l'altra, insomma, l'evoluzione; seconda battuta, se nel piano dei servizi della città che sottendeva al disegno urbano si sono fatti dei cambiamenti, qual è il nuovo disegno dell'impalcato pubblico che questa città si vuole dare? Perché ripeto, si cambia perché c'è un disegno, non perché me lo chiede Progetto Jesi o me lo chiede il privato. Allora vorrei capire qual è il disegno, forse mi sfugge. La terza questione, posso capire, per carità, che parlando dei servizi, comunque nel termine servizi ci stanno n funzioni, ma non è un caso che si studiarono determinate lottizzazioni pensando anche al verde, perché il verde del lotto serviva al lotto stesso ma serviva anche al comparto dove il lotto c'era. Allora non vorrei che se da un punto di vista crudo degli standard, comunque standard ci sono, ma proprio perché sono standard diversi mi piacerebbe sapere se la connotazione - penso a una questione, al sistema del verde urbano - con questa situazione cambia perché se ho ben capito dove prima c'era un prato oggi c'è una casa; per carità, è una casa ERS, quindi non è la lottizzazione privata però comunque è una casa; quindi significa che la domanda ERS è sempre di più? Me lo dicono i privati, sono contento, certo che dobbiamo ascoltarli ma mi piacerebbe capire quanta domanda ERS serve. Allora, su questi dati torno a ripetere che come singolo Consigliere magari di Minoranza avrei capito molto di più questa pratica su cui, torno a ripetere, non ho pregiudizi perché cambiare dopo dieci anni, se è necessario si cambia, ci mancherebbe; però fatemi capire i contesti generali di questi tre punti che ho detto e soprattutto qual è la dinamica. E se diamo dei precedenti, l'esempio del privato, allora questo è un precedente che da oggi in poi ci porteremo dietro per altri soggetti - presumo, eh? - che faranno richieste analoghe.

ASSESSORE BUCCI MARIO: Io rispondo con una battuta a quelli che ci chiedevano lo spostamento del monumento a Pergolesi, c'erano due o tre professori, due o tre ex Sindaci: "Avete sbagliato tema" ... aspetta, dopo vengo fuori dalla metafora. Il tema non è lo spostamento al monumento Pergolesi ma il tema è il progetto della città. Fuori dalla metafora, il tema non è i 100 m² in più di area agricola, i 99 in meno, i 20 in più. L'obiettivo finale vero di questa deliberazione è quello molto precisamente indicato nel titolo della delibera, incremento dell'offerta edilizia residenziale e sociale ERS. Punto. Se voi vi ricordate, e mi ha fatto piacere che Daniele lo disse qualche mese fa o l'anno scorso, non mi ricordo, quando parlavamo di un'altra variante, non mi ricordo quale, forse quella lì del cosiddetto architetto che avevamo detto prima, Mario Talacchia, che da lì si enuclearono alcune aree non grandi per la verità destinate a edilizia residenziale e sociale. Che però come

numero di alloggi erano pochi. Ed io non mi scordo di queste cose, perché tu sai , l'urbanistica mi piace e l'urbanistica è il governo del territorio a un certo livello. E qui non c'è l'urbanistica di Destra o Sinistra, Maggioranza e Opposizione, è il bene superiore della comunità. E abbiamo fatto questo ragionamento: perché su una delibera dell'edilizia residenziale cambia il rotino e santi benedetti, cioè metti venti, trenta alloggi e fai contenti tutti? Abbiamo voluto essere un po' più sofisticati dal punto di vista urbanistico, passami il termine; perché nel corso di questi anni e vuoi per la manifestazione di interesse che è resa pubblica per sentire l'umore, le esigenze, i desiderata dei vari cittadini nella gran parte di città abbiamo raccolto alcune situazioni. Ovviamente quelle che conoscevamo meglio quali erano? Quelle di casa, e qui vorrei fare una precisazione perché quella gioca molto e i numeri come al solito si possono leggere, io non ne avevo memorizzato uno perché ovviamente non faccio l'architetto comunale. Se lì devo dare un saldo delle superfici, io ho memorizzato ieri o l'altro ieri insieme all'altro architetto, un numero molto importante: 36.000 m² di superficie in più edificabile. Se mi raffronto con la legge 22 regionale che è una nuova legge di urbanistica che in primis dice, diminuito il consumo di suolo, io credo che questo sia un obiettivo secondario perché tre, tre e mezzo non cambia la vita di una città – 36.000 circa tre, tre e mezza – ma quello che può cambiare la vita della città è l'incremento dell'edilizia sociale. E mi fa piacere, anche perché me ne rendo responsabile, avere individuato quell'area lassù che è di nostra proprietà che è allineata con l'area edificabile dell'ospedale, non di fronte al parco, ci siamo stati ben attenti, c'è una strada già costruita e quindi con ridotti costi di opera di urbanizzazione e questa stecca - dopo ovviamente gli architetti bravi progetteranno al meglio - ci sarà una parte di edilizia residenziale pubblica su aree di proprietà pubblica e una parte destinata ai privati. L'altra area di fronte alla scuola, come diceva prima l'architetto e l'ingegnere Magagnini, quel triangolo che non è enorme, però ci è sembrato significativo trasformarlo da servizi religiosi che mi pare proprio fuori mano ... no, lassù no, lassù no e per esempio lo puoi fare a Cartiere vecchie. Che tra i vari servizi elencati ce n'è un altro anche, SVR mi pare. È secondo me più adatta, e già ci sono alcuni contatti, sembrerebbero più interessati a questa area laggiù che è più raggiungibile ... e più ampia. Però come ripeto, il tema principale, l'obiettivo principale di questa deliberazione è concentrare, rimodulando la destinazione delle varie aree e non consumando nuovo suolo ma risparmiandone tre ettari e mezzo circa, 36.000 e concentrandole dove? Nella parte più abitabile della città, adesso lo diciamo. E qui sappiamo benissimo, quando parliamo di Cartiere vecchie che ci abbiamo lavorato insieme, io su un altro tavolo con l'allora Assessore all'urbanistica, non sono state diminuite le superfici a servizi su Cartiere vecchie ma è stata diminuita la superficie - parlo di superficie fondiaria ovviamente - ma quella destinata ad alloggi: perché? Perché è molto decentrata quella, e in più c'è un altro fatto: che chi ci ha camminato ha visto che oltre a essere confinante con la ferrovia con le battute che si è detto prima sul " non si dorme", c'è un elettrodotto a 200.000 che passa proprio al di sopra, quindi fare insistere abitazioni sotto un elettrodotto quando ci si è aperto lo spiraglio di quassù e abbiamo visto che fronteggiata una strada esistente in una zona particolarmente amena e bellissima e i conti tornavano, adesso non guardo i 100 m² in più o in meno di sul perché facciamo ridere, ma i conti globali degli standard col piano regolatore li rispettiamo, la diminuzione del consumo di suolo c'è ma soprattutto si dà un'offerta di edilizia sociale di qualità e significativa. Non parliamo di centinaia di migliaia di metri perché saranno alcune migliaia di m² di sul. Credo di essere stato ...

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Scusate.. E poi per quanto riguarda il bilancio del verde, l'area sono 90.000 m² di verde, quella che viene impegnata sono 4.000 m² ed è modesto come aggressione diciamo del verde, di fatto non viene percepita come una ... perché c'è un grosso polmone che vale la pena di mantenere e si mantiene e questa area di Piccittù in realtà il grosso del valore è proprio quello ecologico ambientale dell'area come polmone, e come tale rimane insomma.

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Ci sono altri interventi? Allora, non so, questo va tutto dentro , mi pare. Allora, la pratica va in Consiglio. No, ci mettiamo dentro tutto ma questo no, questo ce l'hanno fornito dopo ... sì, questa lasciamola qua. Allora, la pratica va in Consiglio così come presentata.

PUNTO 3 - AREA DI RISTRUTTURAZIONE TT2.5 - VIA ROMA/VIA ASIAGO. FRAZIONAMENTO DELL'AMBITO AI SENSI DELL'ART. 37 COMMA 3 DEL PRG VIGENTE E COSTITUZIONE DI SERVITU' SU AREA COMUNALE

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Allora, “ristrutturazione via Roma - via Asiago. Frazionamento dell’ambito ai sensi ...”. Questa da informazioni che ho assunto, adesso non so se ovviamente chi, o l’architetto o l’Assessore , è il recupero di quel polmone disastroso all’angolo tra via Roma e via Asiago, cioè la parte dell’ex proprietà Mancinelli; che poi adesso non è più Mancinelli, è diventato gli eredi... cose. Da quello che mi dicono è oggetto di discussioni con trattative da tanto tempo perché individuare gli eredi non è stato facile. Comunque ecco, questa pratica riguarda una ristrutturazione, adesso le caratteristiche le illustrerò non lo so, Mario o cosa, però ritengo che sia un recupero importante perché effettivamente ... oltretutto mi pare che qualche Consigliere, in particolare mi pare tu avevi accennato alla problematicità della situazione sullo ... Allora Francesca, la illustri te? no, Mario. Va bene, allora l’Assessore Bucci.

ASSESSORE BUCCI MARIO: Il Presidente ha inquadrato la localizzazione di quest’area che è defilata effettivamente dalla viabilità principale di via Roma ma se uno ci va a piedi nota che è una grande area con la presenza di alcuni edifici d’epoca che persino al fine da parte dei proprietari di ristrutturarli, fine nobile. Però per ristrutturarli e per presentare il piano di recupero bisogna operare con il frazionamento del comparto, perché nel comparto – e questa è una planimetria di dettaglio, ve la faccio vedere qui ... eccola, poi dopo te la passo, Mauro – tutto il comparto che state vedendo giallo lì di fianco al campo di calcio via Asiago, sì, c’erano abitazioni popolari, mi sembra. Non erano abitazioni popolari? E dopo c’era qualche complesso artigianale ma adesso è in pieno stato di abbandono e ci investiranno molti soldi. Scusate... In un altro posto? Okay, ma quelle abbandonate e occupate abusivamente...Bravo, sì, perfetto, perfetto. Allora, il tema di questa deliberazione qual è ? è l’autorizzare la proprietà a frazionare il comparto perché in realtà quel comparto TT1,- 2 comprende anche un’altra proprietà privata che è questa piccola proprietà nella parte bassa su via Asiago. Allora, il tema di questa deliberazione è concedere, perché è di competenza del Consiglio Comunale, l’autorizzazione al frazionamento del comparto. La parte oggetto di un successivo intervento, se passa la delibera, sarà tutta questa qui rosa. L’autorizzazione del frazionamento del comparto è di escludere questa proprietà su via Asiago perché il cittadino propriamente interpellato dagli Uffici, ha autorizzato la proprietà a concedere il suo assenso anche al frazionamento. Quindi in sede di ... I due edifici esistenti sono questi in alto. A oggi si concede il frazionamento di tutto questo grande comparto e si esclude questo. Una volta che il Consiglio Comunale avrà approvato il frazionamento il proprietario presenterà un piano di recupero che già ci ha illustrato di massima che prevederà la ristrutturazione di questo, la ristrutturazione del secondo edificio distinto, diminuzione di questi corpi aggiuntivi, come dicevi te, che probabilmente erano destinati ... Uno, due, tre e quattro, giusto! Scusa , quattro. Con la concentrazione degli altri volumi simili a questa su quest’altra parte. A oggi noi autorizziamo il frazionamento. Dico bene, architetto?

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: È un’area dove ...No, aspetti un attimo. Allora, adesso la pratica che comunque viene in Consiglio Comunale , il titolo della pratica è frazionamento dell’area TT2, 5. Perché abbiamo visto, in altre situazioni abbiamo autorizzati altri, è possibile dividere in due o più porzioni un’area nell’attuazione qualora tu dimostri che non impedisce l’attuazione successiva all’altro. L’altro di fatto ha un edificio di tipo residenziale con accesso direttamente dalla strada, non c’è proprio coerenza rispetto al resto dell’impianto. Il resto dell’impianto invece è fatto da case aziendali e da , come avevamo visto sotto, una serie di manufatti che stanno a confine con gli altri edifici che tra l’altro hanno il tetto in cemento e amianto, e quindi più volte noi li abbiamo sollecitati alla bonifica e alla sistemazione. Finalmente è partita la possibilità di fare un piano di recupero di quest’area che prevede il mantenimento dei due edifici principali così come sono con la ... perché vedete, questo è lo stato attuale. Quindi due edifici rimangono, vengono demoliti queste specie di garage, magazzini, capannoni che hanno un tetto in amianto tra l’altro; questi due immobili e la volumetria viene recuperata in maniera tale di trasformarsi sempre in quella che è la destinazione del piano che sono residenze.

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Se noi dentro la pratica ci mettiamo il progetto, andiamo in là ...

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: No, no. Allora, sì, perché ti doveva dimostrare che comunque i due diciamo interventi sono comunque autonomamente realizzabili, e questi sono autonomamente realizzabili. Non è che si approva il progetto, te lo chiede proprio la NTA che comunque è un progetto di massima che per il momento rimane solo ... sì, noi a fare la base. Di fatto all'altro non cambia, non comporta nulla nel senso che gli edifici che sono esattamente vicini a lui ...No, va bene. Allora, in questo caso noi autorizziamo sia il frazionamento che acconsentiamo a una servitù sul terreno nostro di proprietà che sta qua di costruire più vicino a un paio di metri perché abbiamo fatto – naturalmente servitù che viene poi indennizzata – perché di fatto quella è un'area S2... Che cosa c'è di perequativo? Va beh, comunque la pratica l'abbiamo illustrata. Adesso se volete fare domande ...

CONSIGLIERE OLIVI DANIELE – PARTITO DEMOCRATICO: Io faccio due domande anche perché sono riportate in delibera, forse ho capito male. Allora, la prima è che su questi tipi di area, come prevede poi l'articolo 37 comma 2 ci deve essere l'applicazione della perequazione urbanistica perché tutti questi lotti di trasformazione portavano in dote al disegno complessivo della città ...

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Quindi è il mantenimento della cubatura esistente.

CONSIGLIERE OLIVI DANIELE – PARTITO DEMOCRATICO: Quindi da un punto di vista perequativo non c'era ...? No, mi spiego meglio...

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: ...da distribuire rispetto a tutti i partecipanti alla lottizzazione.

CONSIGLIERE OLIVI DANIELE – PARTITO DEMOCRATICO: Allora, delle cose due, io faccio una domanda. Siccome articolo 2 dice: "Ognuna delle aree contraddistinte con sigla TT 225", questa è una di quelle? Sì. "deve costituire oggetto di un unico piano attuativo che prevede l'applicazione della perequazione urbanistica sull'intera superficie territoriale dell'area stessa". Questo è stato verificato?

MESSERSI' SIMONE – SERVIZIO ASSETTO E TUTELA DEL TERRITORIO: La perequazione in questo caso diciamo è limitata alla trasformazione urbanistica, nel senso che l'intervento ...Allora, c'è la possibilità di monetizzare eventuali aree standard che mancano. Si possono monetizzare comunque. Questa è un'alternativa alla cessione area standard.

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Pertanto poi c'è un'area in cessione, un'area già ...

CONSIGLIERE OLIVI DANIELE – PARTITO DEMOCRATICO: Beh, sarà oggetto del piano attuativo, però siccome parliamo di dover affrontare quel sistema come se fosse uno anche se i proprietari sono due, la prima domanda è: c'è applicazione di perequazione? La risposta se ho ben capito è: qualora mancassero degli standard li monetizzano. Quindi di perequazione non se ne parla. Eh. Il discorso che giù in via Roma c'era il sistema della viabilità pubblica e c'era anche il sistema del verde pubblico, l'idea era; man mano che si trasformano ognuno deve contribuire in quella parte. Se qui non ... Perché doveva dire l'Amministrazione comunale che cosa intendeva fare lì, adesso parlo a voce alta, riqualifica il campetto di via Asiago? Perché è un servizio pubblico lì vicino? Allora, su questo aspetto non c'è richiesta di perequazione o la monetizzazione, lo standard non è una novità, quindi. Prendo atto che non c'è richiesta di perequazione. Sulla questione invece che

riguarda il progetto preliminare che giustamente mi pare di aver ascoltato dall'architetto che fa parte della pratica, la mia domanda è : di questo progetto preliminare anche il soggetto che viene riprogettato comunque è consapevole e consenziente, dice, questo progetto preliminare in altri termini ha il parere "favorevole" del proprietario che proprio di quel progetto dice "io ne voglio stare fuori". È questa la dinamica allora? Per intenderci.

MESSERSI' SIMONE – SERVIZIO ASSETTO E TUTELA DEL TERRITORIO: Noi abbiamo trasmesso la documentazione , il progetto e tant'è vero che nella risposta diciamo del proprietario c'è l'ulteriore richiesta di essere proprio escluso da quell'ambito perché appunto si ritiene che sia coerente col resto della ...

CONSIGLIERE OLIVI DANIELE – PARTITO DEMOCRATICO: Quindi dice "non mi interessa".

MESSERSI' SIMONE – SERVIZIO ASSETTO E TUTELA DEL TERRITORIO: E chiede anche di essere ulteriormente ...

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Io volevo ecco, con l'Assessore, chiarire ... Dentro la pratica c'è un piano volumetrico: è oggetto di approvazione o no? Perché se c'è solo il frazionamento, delle servitù, un qualcosa, se c'è perché non dobbiamo discuterne? Voglio dire, adesso mi sembra che c'è un elaborato che va al di là del frazionamento del coso.

ASSESSORE BUCCI MARIO: Allora Aspetta. Devi rispondere?

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Sì, allora, in base all'articolo 27 se non vado errata, è l'articolo 27 quello che prevede il frazionamento ? devi comunque presentare come elaborato per l'approvazione del Consiglio Comunale un elaborato che però non ha valore vincolante ma che ha valore di dimostrazione di orientamento sia su come verrà, ma come dimostrazione che i due lotti , due o tre lotti o comunque le parti frazionate sono comunque realizzabili autonomamente e l'una non costituisce impedimento alla realizzazione dell'altra. Per cui ti dà. Dopodiché però la competenza di approvazione del piano di recupero e quindi con tutti gli elaborati prescritti dalla legge regionale 34, è di competenza della Giunta. Quindi possibili modeste modifiche possono avvenire. In questo caso però di fatto è un unico edificio che viene ricostruito, l'altro sono già gli stessi, rimangono come tali, non vengono demoliti, ricostruiti e la richiesta di frazionamento era anche accompagnata da una richiesta di deroga sulla distanza che vale la pena di esaminare qui sia perché è di competenza del Consiglio Comunale se restituire la servitù su un'area appunto perché se no non potremmo mettere un elaborato che non sia più che conforme alle norme. Per cui in questo caso chiede di poter ricostruire i volumi che avevano e comunque creare un disegno ordinato e coerente con il lotto, una deroga alle distanze da una zona per servizi. Anche la zona per servizi che poi è di proprietà comunale nello stesso tempo dove sta in questo momento un campo da bocce. Questa deroga può essere concessa però con l'istituzione di una servitù sul fondo dell'Amministrazione con corresponsione di un valore per questa servitù che non ci impedisce di realizzare la sul che noi potremmo realizzare in quell'area ma ci costringe a un disegno ... sì sì. Questa non ci impedisce la realizzazione della sul che noi possiamo realizzare perché può essere comunque realizzata ma ne condiziona il disegno e la localizzazione. Quindi per questo motivo noi chiediamo un compenso ... cioè, la servitù è una servitù onerosa in questo senso. Ecco, cioè sono ...

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Scusa, riepiloghiamo. Noi approviamo il frazionamento. Contestualmente, siccome bisogna presentare un piano volumetrico, il planimetrico impone in questo caso un discorso di servitù con un compenso da parte del singolo. Quindi noi approviamo questo e quest'altro. Poi dopo il piano volumetrico, come dicevi giustamente tu Francesca, che potrà variare limitatamente sarà oggetto della Giunta, poi sarà giudizio della Giunta se riterrà opportuno farlo vedere al Consiglio o alla Commissione, è un altro paio di maniche. Quindi noi adesso discutiamo questa servitù e il compenso. Allora, il compenso è come viene determinato ... cioè, incassiamo 30.000 Euro. Come viene

determinato? Ci sono dei parametri ufficiali, ci sono delle soggettività e quindi ... e se questo non crea, questo fatto di questo avvicinamento alla proprietà comunale non crea problemi, perché dobbiamo in questa fase approvare anche questo aspetto qui. Quindi, ecco.

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: È stata valutata intanto se questo condizionava l'edificabilità dell'area, la realizzazione della superficie utile lorda perché è un'area per servizi di funzione sportiva, è una strisciolina, perché per il resto sono servizi sportivi ma scoperti. In questo caso è già presente un gioco delle bocce; comunque essendoci il gioco delle bocce avremmo comunque dovuto realizzare, ammesso e non concesso, adesso non ci sono dei progetti per l'area già individuati, ma avremmo potuto comunque senza eliminare il campo delle bocce realizzare nella parte che aveva maggiore dimensione...

CONSIGLIERE OLIVI DANIELE – PARTITO DEMOCRATICO: Ma non potremmo chiederli questi lavori a..?

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Potremmo chiederli alcuni lavori sicuramente successivamente, nel piano attuativo. Allora, loro intanto ci cedono un'area per servizi che è destinata a servizi ma che in realtà è di proprietà loro. Quindi extra standard ci cedono quell'area; ci danno comunque la possibilità di realizzare non a confine un'eventuale copertura del campo da bocce. Si sta parlando di alcuni servizi da realizzare anche da parte loro in relazione alla serie di percorsi ciclabili e quindi una zona magari per il ... cioè, ci stiamo valutando alcune cose, però non sono già state individuate perché ci riserviamo di farlo nel piano di recupero, perché sono materie anche di piano di recupero; solo che siccome la servitù è comunque invece una questione che deve essere discussa in Consiglio Comunale ... potevamo venire tra un po' con la servitù, ma ci sembrava logico che fosse all'interno dello stesso discorso perché non aveva senso fare step successivi. Per cui questa servitù è stata valutata in relazione alla "perdita di valore" in relazione a come avremmo potuto costruirci un edificio magari tutto stretto e lungo piuttosto di questo che lo dobbiamo fare su due piani per recuperare la cubatura. Quindi, come differenza tra il valore ... Sì, c'è la servitù e la perdita di valore così, ipotetico, perché comunque ...

CONSIGLIERE OLIVI DANIELE – PARTITO DEMOCRATICO: Io ringrazio per questo ulteriore addendum di spiegazioni perché puntualizza a mio avviso in maniera ancora più chiara quello che avevo provato a dire, e cioè quando l'articolo 37 se non l'hanno letto bene prevede che su determinati lotti che sono caratterizzati da quella sigla, si faccia una perequazione perché non esiste un sistema generale dove già si è perequato ma intervento per intervento si può andare a un confronto con il privato che recupera quell'area, quello che io intendevo dire prima è nei fatti e nelle parole dell'architetto, visto che lì ci sono le proprietà comunali e mi riferisco agli impianti sportivi che percorsi; e visto che la trasformazione dell'area al privato può comportare delle commistioni di proprietà privata, proprietà pubblica, allora a mio avviso era questo il momento in cui poter andare alla discussione di queste questioni in maniera più vicina possibile e puntuale perché o adesso si fanno questi interventi perequativi oppure dopo, quando abbiamo frazionato penso che il confronto sia un po' più difficile. Se l'Amministrazione comunque questo percorso l'ha fatto e quello che oggi ho ascoltato è vero, significa che questo è l'aspetto forse più avanzato che si poteva ... adesso non trovo altre parole. Però sicuramente a mio avviso poteva essere l'occasione non tanto e non solo di apprezzare l'intervento del privato che comunque recupera una parte altrimenti irrecuperabile, ma anche per sistemare una parte di proprietà comunale che da tempo, riconosco, aveva bisogno di avere oggetto di intervento e si coglieva l'occasione proprio perché il privato sa benissimo che lì sono previste operazioni perequative, e operazioni perequative significa sinergia pubblico – privato – scusate, chiudo – però a questo punto magari poter mettere, no? Così come si è detto "il preliminare è questo", mettere anche nero su bianco quali sono le questioni della perequazione, poteva essere l'occasione ... ha ragione l'architetto, uno dice "lo posso fare pure quando c'è il piano di recupero", però mi perdonerà l'architetto, adesso forse faccio penso male, sono persone degnissime, io non conosco chi sono, però se lo facciamo oggi è sempre meglio prima farlo adesso che non successivamente quando il frazionamento l'hanno ottenuto.

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Prederemmo potenzialità, tu dici “dopo c’è meno forza”. Non è vero assolutamente. Nel momento in cui mi presentano il piano è evidente che ... comunque credo che siamo d’accordo, avere già stabilito la cifra dell’indennizzo, vuol dire che c’è un processo, un accordo che è andato al di là delle cose, quindi non vedo perché noi dovremmo perdere forza nella seconda fase. Nel momento in cui si è messo il piano di recupero, ripeto che ritengo essenziale perché almeno eliminiamo le brutture della città, una domanda che faccio è: l’Ufficio ha verificato che non ci sono alternative a questa situazione che presuppone una deroga delle distanze, delle cose? Ecco, questo credo di sì, che l’abbiate fatto, voglio dire...

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Sì. Il fatto è che per mantenere i dieci metri tra gli edifici la richiesta era di questo tipo, se no doveva essere tutto un altro tipo di ...

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Il problema sono i dieci metri tra pareti finestrate dell’edificio esistente e il nuovo edificio che viene a sostituire quelli che sono demoliti, ecco. Va beh...Ci sono altri interventi? Allora, ecco , chiedo all’Assessore se per cortesia quando ci sarà l’ intervento in Consiglio che si faccia riferimento a questi due aspetti, sia il frazionamento sia questo accordo di compensazione, di servitù. Ecco ... perché in un primo momento sembrava che volevamo ... ma mi sembra più corretto farlo tutte e due e mettere ... infatti c’era, l’avevo vista la costituzione di servitù su area comunale.

PUNTO 4 - APPROVAZIONE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI AL REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DELLE AUTORIZZAZIONI DI TRANSITO E/O SOSTA NELLE ZONE A TRAFFICO LIMITATO

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Allora ...l’approvazione “modifiche del regolamento per la concessione e l’autorizzazione in transito”, questa viene rinviata? Cioè io chiedo all’Assessore, chiedo. Allora, c’è una pratica che è “approvazione modifiche e integrazioni al regolamento per la concessione e l’autorizzazione di transito e di sosta...”, ma questa credo che, avevo sentito dire che veniva rinviata. Ecco, allora ... no, quindi questa pratica viene rinviata

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Però non è nostra.

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Sì, è anche della III Commissione. Io avevo sentito dire che c’è una richiesta di rinviare questa pratica. Allora scrivici “rinviata”, e dopo ti firmo. Allora, ore 19:25 termina la terza Commissione; ringrazio tutti, in particolare l’Ufficio e l’Assessore.
Grazie.

La seduta è tolta alle ore 19.25

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE 3
Mauro Magagnini

LA SEGRETARIA VERBALIZZANTE
Paola Cotica