

COMUNE DI JESI
Provincia di Ancona

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero: 56 Data: 03/04/2007

OGGETTO: PROGETTO COMUNALE DEL SUOLO - VARIANTE GENERALE AL P.R.G. - CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E ADOZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. N. 34/92 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI

Il giorno **03 Aprile 2007**, alle ore **17:15**, nella Sala del Consiglio, in Jesi, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato nelle forme e nei termini di legge.

Eseguito l'appello nominale risultano presenti:

NOMINATIVO	PRESENTE	NOMINATIVO	PRESENTE
AGNETTI SILVIO	S	LOMBARDI NAZZARENO	S
AGUZZI BRUNA	S	MAZZARINI MASSIMO	S
AQUILANTI PELAGALLI ANDREA	S	MELONI ROSA	S
BELCECCHI FABIANO	S	MONTALI GIANNI MARIA	S
BELLUZZI GIOACCHINO	S	MORBIDELLI ALBERTO MARIO	S
BORNIGIA STEFANO	S	MORETTI VALENTINO	S
BRAVI FRANCESCO	S	OGGIONI MARCO	S
BRAZZINI ENRICO	S	PAOLETTI GIANLUIGI	N
BRUNETTI FOSCO	S	PESARESI MARCO	S
BUCCI ACHILLE	S	ROCCHETTI FEDERICA	S
CERCACI MARCO	S	SANCHIONI LEONARDO	S
CURZI RUDI	N	SERRINI CESARE	S
D'ONOFRIO MARCO	S	TITTARELLI GIULIANO	S
FIORDELMONDO MASSIMO	S	UNCINI LILIANA	S
GREGORI GREGORIO	S	ZENOBI SIMONE	N
LILLINI ALFIO	S		

Presenti n. 28 Assenti n. 3

Sono inoltre presenti i seguenti assessori: ANIMALI LEONARDO, BALESTRA ANTONIO, CINGOLANI PAOLO, FREZZOTTI MICHELE, OLIVI DANIELE, ROMAGNOLI SIMONA

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa **MANCINI LAURA**.

Accertato che il numero dei presenti è legale per la validità della seduta, il PRESIDENTE. **FIORDELMONDO MASSIMO** assume la presidenza.

Scrutatori: MONTALI GIANNI MARIA, MORBIDELLI ALBERTO MARIO, MORETTI VALENTINO

Il Consiglio prende in esame l'oggetto sopraindicato.

OGGETTO: PROGETTO COMUNALE DEL SUOLO – VARIANTE GENERALE AL P.R.G. –
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E ADOZIONE DEFINITIVA AI SENSI
DELL'ART. 26 DELLA L.R. N. 34/92 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI

Il Presidente del Consiglio, prima di iniziare la discussione del punto all'o.d.g., dà lettura dell'art.78 comma 2° della legge n.267/2000 concernente i doveri e la condizione giuridica dei Consiglieri Comunali.

In merito a quanto sopra il Consigliere Comunale Curzi Rudi dichiara la propria astensione dalla discussione e dal voto della pratica in oggetto come da nota esistente agli atti d'ufficio.

Inoltre, preliminarmente all'avvio dei lavori, il Presidente del Consiglio affronta l'argomento inerente la modalità di votazione delle osservazioni al PRG, poiché dalla seduta della Conferenza dei Capogruppo consiliari non è scaturita una posizione unanime sull'argomento.

Su tale argomento, posto in discussione, vengono presentati due emendamenti:

- Emendamento presentato da: D.S. – D.L. La Margherita – P.d.C.I. – P.R.C.:
“Intendendo la fase di osservazione alla variante generale adottata un momento di partecipazione ed affinamento dello strumento urbanistico da parte del cittadino, in coerenza con la metodologia che ha caratterizzato il percorso del nuovo disegno della città, ritengono opportuno accogliere, anche parzialmente, diversi suggerimenti collaborativi che contribuiscono a migliorare alcuni esiti della pianificazione urbanistica oggi in adozione definitiva, nel rispetto dei principi fondanti della variante generale medesima; chiedono pertanto di discutere le seguenti osservazioni: osservazioni 22, 77, 92, 117, 130, 220 e 325 art. 59 (previste in N6); osservazioni 78 e 288 (previste in E1 e N7); osservazioni 136, 159, 207 e 209 art. 27(previste in N8); osservazione n. 183 “attività agrituristiche” (prevista in N12); osservazioni 51, 123, 127, 332 e 333 “ realizzazione dello scalo merci” (previste in N12); osservazioni 236, 277, 300, 301 e 302 “Interporto” (previste in N12); osservazione 199 “ scuole rurali dimesse” (prevista in N12 – varie); osservazione n. 136 relativamente al punto 5 “Via Ancona” (prevista in N12 – varie); osservazioni 193, 196, 284 e 285 (previste in T1 e T5); osservazione 67 relativamente al punto 15 (prevista in T7 d – c – e)”
- Emendamento presentato dai Consiglieri: Agnetti, Belluzzi, Bravi, Montali e Sanchioni per F.I. – Aquilanti Pelagalli e D’Onofrio per A.N. – Brazzini per U.S. – Rocchetti per S.D.I. – Brunetti e Cercaci per Gruppo Misto:
“Si chiede che tutte le osservazioni del PRG vengano discusse e votate singolarmente allo scopo di garantire trasparenza ed equità di trattamento per ogni singolo cittadino”;

Gli emendamenti posti in votazione ottengono il seguente risultato:

VOTAZIONE EMENDAMENTO D.S. – D.L. LA MARGHERITA – P.D.C.I. – P.R.C.:

PRESENTI	N.27	
VOTANTI	N.27	
ASTENUTI	N.00	
FAVOREVOLI	N.16	
CONTRARI	N.11	(Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore – Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I. – Agnetti, Belluzzi, Bravi, Montali e Sanchioni per F.I. – Aquilanti Pelagalli e D’Onofrio per A.N. – Brazzini per U.S.)

L'EMENDAMENTO E' APPROVATO

VOTAZIONE EMENDAMENTO Consiglieri: Agnetti, Belluzzi, Bravi, Montali e Sanchioni per F.I. – Aquilanti Pelagalli e D'Onofrio per A.N. – Brazzini per U.S. – Rocchetti per S.D.I. – Brunetti e Cercaci per Gruppo Misto:

PRESENTI	N.27	
VOTANTI	N.26	
ASTENUTI	N.01	(Fiordelmondo per D.S.)
FAVOREVOLI	N.11	(Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore – Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I. – Agnetti, Belluzzi, Bravi, Montali e Sanchioni per F.I. – Aquilanti Pelagalli e D'Onofrio per A.N. – Brazzini per U.S.)
CONTRARI	N.15	(Belcecchi – Aguzzi, Uncini, Bornigia, Lillini, Moretti, Morbidelli per D.S. – Tittarelli per Gruppo Misto – Gregori, Lombardi, Meloni e Oggioni per D.L. La Margherita – Mazzarini e Bucci per P.R.C. – Pesaresi per C.I.)

L'EMENDAMENTO E' RESPINTO

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO il documento istruttorio, riportato in calce alla seguente deliberazione, predisposto dal SERVIZIO URBANISTICA E AMBIENTE in ordine al punto all'o.d.g.;

RITENUTO per i motivi riportati nel predetto documento istruttorio e che vengono condivisi, deliberare in merito;

VISTO il PARERE FAVOREVOLE del DIRIGENTE DEL SERVIZIO URBANISTICA E AMBIENTE, per la regolarità tecnica espresso sulla proposta della presente deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 ed inserito all'originale del presente atto;

DATO ATTO del risultato della votazione degli emendamenti sopra riportati il Presidente comunica al Consiglio il metodo di lavoro da eseguire:

- illustrazione del Gruppo omogeneo dei quesiti contenuti nelle osservazioni nonché delle singole osservazioni, limitatamente a quelle non riconducibili al gruppo omogeneo o soggette ad emendamento;
- discussione del Gruppo omogeneo dei quesiti contenuti nelle osservazioni nonché delle singole osservazioni, limitatamente a quelle non riconducibili al gruppo omogeneo o soggette ad emendamento;
- votazione del Gruppo omogeneo dei quesiti contenuti nelle osservazioni nonché delle singole osservazioni, limitatamente a quelle non riconducibili al gruppo omogeneo o soggette ad emendamento e relative proposte di accoglimento, non accoglimento e parziale accoglimento;
- votazione unica finale complessiva riferita al: "Progetto Comunale del Suolo – Variante Generale al P.R.G. – Controdeduzioni alle osservazioni e adozione definitiva ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 34/92 e successive modificazioni";

DATO ATTO altresì che l'osservazione n.239 è stata ritirata con nota Prot. n.11329 pervenuta in data 29.03.2007;

VISTO l'elaborato "A", che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, composto dalla relazione definitiva "Variante generale al P.R.G. Controdeduzioni alle osservazioni" del tecnico incaricato Dott.ssa Patrizia Gabellini, con particolare riferimento a quanto riportato a pag. 7 dello stesso documento che testualmente recita: "Come si è detto, le osservazioni sono state raggruppate rispetto a tre temi principali, a loro volta disaggregati in una quarantina di insiemi omogenei, che consentono di interpretare le richieste, metterle a confronto e formulare risposte tra loro coerenti" nonché dalle n.381 osservazioni controdedotte con decisione di "ACCOLTA" – "ACCOLTA PARZIALMENTE" – "RESPINTA" che, pur costituendo parte integrante e sostanziale del presente atto, risultano depositate agli atti d'ufficio unitamente agli ulteriori pareri ed elaborati dei consulenti in merito acquisiti;

VISTO l'allegato "B" composto dalle n.91 schede (suddivise in Gruppi omogenei o singole osservazioni limitatamente a quelle non riconducibili al Gruppo omogeneo) componenti ognuna una parte della presente proposta di deliberazione che, a seguito dell'approvazione degli emendamenti, ha subito modifiche e pertanto risulta integrato di n.10 ulteriori parti per un totale complessivo di n.101 schede;

RITENUTO pertanto di dover porre in votazione l'allegato "B", così come sopra composto e modificato, dando atto che lo stesso costituisce parte integrante e sostanziale della presente proposta di deliberazione;

RITENUTO che la presente deliberazione costituisce, ai sensi dell'art. 107 - comma 1 e 2 - del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, atto amministrativo contenente indirizzi, programmi ed obiettivi e precisamente: PROGETTO COMUNALE DEL SUOLO – VARIANTE GENERALE AL P.R.G..CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E ADOZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. N. 34/92 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI e che al competente SERVIZIO URBANISTICA E AMBIENTE, ai sensi dell'art. 107 - comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, sono attribuite le conseguenti procedure esecutive e gestionali;

RITENUTO di dover provvedere in merito;

UDITA la discussione come da trascrizione integrale da nastro magnetico che si allega agli atti perché ne formi parte integrante, documentale e probatoria;

VISTA la legge 17.08.1942 n.1150 e s.m.i.;

VISTA ed applicata la L.R. 05.08.1992 n.34 e s.m.i.;

VISTO l'art.42 comma 2 lettera b) del TUEL n.267 del 18.08.2000;

Il Presidente del Consiglio Comunale procede alla votazione finale resa nei modi e forme di Legge, relativa all'adozione definitiva del P.C.S., modificato conformemente alle votazioni parziali di cui all'allegato "B" sopra indicato che ha fornito il seguente risultato, come accertato dagli Scrutatori e dal Segretario Comunale e proclamato dal Presidente:

VOTAZIONE DELIBERA

PRESENTI	N.28	
VOTANTI	N.25	
ASTENUTI	N.03	(Fiordelmondo per D.S. – Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.15	
CONTRARI	N.10	(Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore – Agnetti, Belluzzi, Bravi, Montali e Sanchioni per F.I. – Aquilanti Pelagalli e D’Onofrio per A.N. – Brazzini e Serrini per U.S.)

DELIBERA

- 1) la sopra esposta premessa alla parte dispositiva del presente atto, unitamente al documento istruttorio che segue, formano parte integrante e sostanziale del presente atto e costituiscono guida ermeneutica al complesso del provvedimento;
- 2) di approvare l’elaborato “A”, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, composto dalla relazione definitiva “Variante generale al P.R.G. Controdeduzioni alle osservazioni” del tecnico incaricato Dott.ssa Patrizia Gabellini, con particolare riferimento a quanto riportato a pag. 7 dello stesso documento che testualmente recita: “Come si è detto, le osservazioni sono state raggruppate rispetto a tre temi principali, a loro volta disaggregati in una quarantina di insiemi omogenei, che consentono di interpretare le richieste, metterle a confronto e formulare risposte tra loro coerenti” nonché dalle n.381 osservazioni controdedotte con decisione di “ACCOLTA” – “ACCOLTA PARZIALMENTE” – “RESPINTA” che, pur costituendo parte integrante e sostanziale del presente atto, risultano depositate agli atti d’ufficio unitamente agli ulteriori pareri ed elaborati dei consulenti in merito acquisiti;
- 3) di dare conseguentemente atto che ciascuna singola osservazione, tempestivamente formulata e proposta nonché pervenuta, risulta esaminata nell’apposito documento menzionato e controdedotta al punto che precede del presente dispositivo in ogni quesito proposto;
- 4) di determinare e confermare – comunque conformemente a quanto stabilito dalla Giunta Comunale nella seduta del 20.03.2007 la cui decisione quale *si opus* viene oggi convalidata e ratificata ad ogni effetto di legge – l’esclusione dall’esame di tutte le osservazioni pervenute fuori termine;
- 5) di esprimersi – ai sensi e per gli effetti dell’Art. 26 comma 2° della L.R. n. 34/92 e s.m.i. – su tutte le predette osservazioni, tempestivamente formulate e proposte nonché pervenute, nello specifico senso indicato dall’allegato prospetto riepilogativo (allegato “B”) – che si approva e richiama a fare parte integrante del presente atto – recante, con riferimento alle osservazioni trattate, l’indicazione della decisione di “*accolta*” ovvero “*accolta parzialmente*” ovvero ancora “*respinta*”, corrispondentemente e coerentemente a quanto deciso da questo Consiglio Comunale così come integrato a seguito degli emendamenti;
- 6) di dare mandato all’Ufficio “P.R.G. ed Iniziative speciali” – sentita la Prof.ssa Gabellini in qualità di tecnico incaricato – di dar corso all’aggiornamento di tutti gli elaborati così come sono scaturiti a seguito dell’esame delle osservazioni entro e non oltre giorni 30 dalla data di esecutività del presente atto;

- 7) di adottare definitivamente – ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 comma 2° della L.R. n. 34/92 e s.m.i. – il “*P.C.S. – Variante generale al P.R.G.*”, così come in precedenza adottato ex Art. 26 comma 1° della citata L.R. n. 34/92 e s.m.i., con delibera di questo C.C. n.116 del 28.07.2006, preso atto dei precedenti punti;
- 8) di dare atto con valore ricognitivo e comunque determinare che – ai sensi del D.P.R. 08.06.2001 n. 327 e s.m.i. – l'adozione definitiva del presente Piano comporta la reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio sulle aree individuate nella apposita planimetria;
- 9) di dare atto e stabilire che le indennità ex Art. 39 del succitato D.P.R. n.327/2001 in favore delle parti proprietarie verranno soddisfatte in via prioritaria con il riconoscimento di diritti edificatori esito degli strumenti di perequazione urbanistica, secondo i relativi criteri, e solo in via residuale per equivalente monetario, il cui “*quantum*” sarà, a sua volta, corrisposto dall'Amministrazione Comunale nei modi di cui al richiamato Art. 39 del D.P.R. n.327/01 ai proprietari delle aree interessate dai vincoli e, sin d'ora, per l'accantonamento delle somme si fa espresso rinvio agli atti di programmazione economica e finanziaria dell'Ente;
- 10) di dare atto che – ai sensi dell'art. 26 comma 3° della succitata L.R. n. 34/92 e s.m.i. – la presente variante sarà trasmessa alla Giunta Provinciale per l'emissione del parere sulla conformità del P.R.G. con la normativa vigente e con le previsioni dei piani territoriali e dei programmi di carattere sovracomunale e, in particolare, con gli indirizzi del PPAR, del PIT e del PTC;
- 11) di dare atto che l'adozione definitiva del presente P.R.G. costituisce presupposto per il successivo avvio da parte dell'Amministrazione Comunale del procedimento di modifica ed adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale alle scelte normative del Piano, secondo quanto previsto dalla vigente normativa, a cui l'Amministrazione si impegna e vincola sin d'ora, fermi rimanendo gli effetti di legge propri dell'adozione del Piano in relazione ai contenuti del Piano medesimo in corso di definitiva approvazione;
- 12) di dare atto che – per una piena attuazione delle previsioni di Piano per l'Edilizia Sociale (“*P.E.S.*”) si procederà con l'adozione di uno specifico strumento programmatico (c.d. “*Piano Casa*”), il quale conterrà la ripartizione sul territorio delle tre tipologie edilizie individuate quali quella Sovvenzionata, degli Affitti e Agevolata nonché le puntuali e specifiche modalità gestionali per la realizzazione di dette tipologie che nascono dall'uso dello strumento perequativo;
- 13) di dare disposizione alle strutture competenti di questa Amministrazione Comunale di porre in essere tutti gli atti e tutte le misure volte a massimizzare l'effetto utile ricercato e perseguito dal presente deliberato, oltre a quelli di legge inerenti le misure di pubblicità ed in genere integrative dell'efficacia, eventualmente necessarie.

Comune di Jesi
Provincia di Ancona

Documento istruttorio

Servizio Urbanistica ed Ambiente
U.O.C. Progetto P.R.G. ed iniziative speciali

OGGETTO: PROGETTO COMUNALE DEL SUOLO – VARIANTE GENERALE AL P.R.G. –
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E ADOZIONE DEFINITIVA AI SENSI
DELL'ART. 26 DELLA L.R. N. 34/92 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI

Il Responsabile del Procedimento

Premesso e considerato:

a) che con delibera di C.C. n.116 del 28.07.2006 è stato adottato – ai sensi e per gli effetti della legge n. 1150/42 e della L.R. n.34 del 05.08.1992 e s.m.i. – il Progetto Comunale del Suolo (P.C.S.), costituente variante generale al P.R.G., come da elaborati predisposti dal tecnico incaricato Prof.ssa Patrizia Gabellini composto dagli elaborati progettuali sottoelencati:

- **Relazione integrata recante** Piano Idea e Progetto Comunale del Suolo comprensiva di indirizzi del Piano Idea e tavole del Piano Idea;
- **Norme tecniche di attuazione** ai sensi e per gli effetti dell'Art. 16 comma 3° lett. d) della L.R. n.34/92;
- **Tavole dello stato di fatto:**
 - **Tav. 1a** - Il tessuto urbano esistente e la viabilità
scala: 1:10.000 1 foglio
 - **Tav. 2a** - Servizi e attrezzature di interesse pubblico
 - Tav. 2a.1 – Servizi e attrezzature di interesse pubblico
scala : 1:10.000 1 foglio
 - Tav. 2a.2 – Servizi e attrezzature di interesse pubblico
scala : 1:2.000 8 fogli
 - Tav. 2a.2 – Servizi e attrezzature di interesse pubblico
Legenda 1 foglio
 - **Tav. 3a** – Le vulnerabilità, le tutele e i beni culturali
 - Tav. 3a.1 – Le vulnerabilità, le tutele e i beni culturali
scala : 1:10.000 5 fogli
 - Tav. 3a.2 – Le vulnerabilità. Le tutele e i beni culturali
scala : 1:2.000 5 fogli
 - **Tav. 4a** - L'uso del suolo
 - Tav. 4a.1 – L'uso del suolo
scala : 1: 10.000 5 fogli
 - **Tav. 5a** – Il patrimonio botanico – vegetazionale
scala : 1:10.000 5 fogli
 - **Tav. 6a** – La pericolosità geologica
scala : 1:10.000 5 fogli

➤ **Tavole di progetto:**

- **Tav. 1p** - Prescrizioni e vincoli della pianificazione sovralocale
scala : 1:10.000 5 fogli
- **Tav. 2p** – La rete ecologica
scala : 1:10.000 5 fogli
- **Tav. 3p** – Le reti tecnologiche
 - Tav. 3p.1 – Le reti tecnologiche: la rete elettrica
scala : 1:10.000 2 fogli
 - Tav. 3p.2 – Le reti tecnologiche: la rete idrica
scala : 1:10.000 2 fogli
 - Tav. 3p.3 – Le reti tecnologiche: la rete del gas metano
scala : 1:10.000 2 fogli
 - Tav. 3p.4 – Le reti tecnologiche: la rete fognaria
scala : 1: 2.000 7 fogli
- **Tav. 4p** – La rete della mobilità
scala : 1:10.000 1 foglio
- **Tav. 5p** – Ripartizione del territorio comunale
scala : 1:5.000 14 fogli
scala : 1:2.000 16 fogli
Legenda 1 foglio
- **Tav. 6p** – Città pubblica – mobilità lenta e situazioni
scala : 1:7.500 1 foglio
scala : 1:2.000 4 fogli
- **Tav. 7p** – Le aree di rispetto e rischio
scala : 1:10.000 5 fogli
- **Tav. 8p** – Città storica ed edifici di valore storico documentale
scala : 1:10.000 5 fogli
scala : 1:2.000 3 fogli
- **Tav. 9p** – Le aree soggette a strumenti attuativi
scala : 1:10.000 1 foglio
- **Tav. 10p** – Le zone omogenee secondo la Legge 34/92
scala : 1:10.000 5 fogli

➤ **Dossier del Piano Idea**; Il Patrimonio Comunale – Dossier 14; Scenari abitativi; La perequazione urbanistica del nuovo Piano Regolatore Generale; Approfondimenti Piano Idea; Bozza Progetto Comunale del Suolo;

➤ **Studio geologico del territorio costituito da**: (relazione geologica; tav.1 carta geologica 1:10.000; tav.2 carta geomorfologica 1:10.000; tav.3 sezione geologiche 1:5.000; tav.4 carta litotecnica 1:10.000; carta idrogeologica 1:10.000; tav.6 carta delle pericolosità geologiche scala 1:10.000; carta delle pericolosità sismiche 1:10.000; carta delle vocazionalità edificatorie 1:10.000; carta ubicazione sondaggi geognostici effettuati nel territorio comunale di Jesi 1:10.000; All.10 indagine sismica in alcune aree campione del comune di Jesi; All.11 documentazione fotografica; All.12 stratigrafie dei sondaggi geognostici eseguiti nel territorio comunale di Jesi; n.10 approfondimenti geologici - Zipa 4, Verziere; borgo Minonna, Cartiere vecchie; Pantiere; Murri-Togliatti; Fontedamo 1-2; zona TT1.10 Verziere; zona S5 (via Cartiere Vecchie); Zona M3.1 "ampliamento interporto";

- **Studio botanico-vegetazionale** costituito da: Relazione e Carta del paesaggio vegetale 1:10.000;
- **Valutazione di incidenza** ex D.P.R. 357/97;
- **Rapporto ambientale** ai sensi dell'art.4 comma 4 L.R. 6 aprile 2004, n.6;
- **Relazione** sui pareri e sul rapporto con il P.T.C. e sul parere delle Circoscrizioni del Comune di Jesi.

b) che – ai sensi e per gli effetti dell'Art. 26 della L.R. n. 34/92 e s.m.i. – il P.C.S. **(1)** è rimasto depositato presso l'Ufficio Segreteria del Comune di Jesi in libera visione al pubblico per la durata di giorni 60 (dal 25.08.2006 al 24.10.2006) interi e consecutivi e dell'avvenuto deposito è stata data comunicazione al pubblico mediante apposito avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune di Jesi, mediante manifesti e mediante pubblicazione su n. 3 quotidiani a diffusione regionale in data 25.08.2006, invitando chiunque ne possa avere avuto interesse a prendere visione entro il termine sopra citato e che **(2)** che tale avviso veniva altresì pubblicato sul sito internet del Comune di Jesi;

c) che – in conformità a quanto previsto dalla D.G.R. n.1287 del 19.05.1997 – sono stati richiesti, da parte della U.O.C. “*P.R.G. ed Iniziative Speciali*” Servizio Urbanistica e Ambiente, i pareri *non obbligatori* di competenza dei seguenti Enti:

- **Regione Marche - Servizio ambiente e difesa del suolo Valutazioni e autorizzazioni ambientali** - inoltrato in data 21.09.2006 prot. n°29991;
- **Regione Marche - Servizio ambiente e difesa del suolo P.F. Aree Protette, Protocollo di Kyoto** - inoltrato in data 10/01/2007 prot. n°785;
- **Soprintendenza per i beni architettonici** inoltrato in data 07.06.2006 n°18838;
- **Soprintendenza per i beni archeologici** inoltrato in data 07.06.2006 n°18838;
- **Provincia di Ancona – Servizio LL. PP** - . inoltrato in data 29.06.2006 n°21521;
- **Comune di Jesi – Ufficio LL. PP** - . inoltrato in data 29.06.2006 n°21522;
- **Rete Ferroviaria Italiana** inoltrato in data 27.09.2006, n° 30777;
- **Arpam** inoltrato in data 27.09.2006, n° 30776;
- **Multiservizi S.p.A.** inoltrato in data 14.09.2006, n° 29168;
- **Italgas** inoltrato in data 14.09.2006, n° 29168;
- **Enel** inoltrato in data 14.09.2006, n° 29168;
- **Telecom** inoltrato in data 04/10/2006, n° 31982;
- **Corpo Forestale dello Stato** inoltrato in data 27/09/2006 prot. n°30775;
- **Anas** inoltrato in data 21/09/2006 n°29993;
- **Agenzia del Demanio** inoltrato in data 21/09/2006 n°29992;
- **Vigili del Fuoco** inoltrato in data 04/10/2006, n° 31981;
- **Croce Rossa Italiana** inoltrato in data 04/10/2006, n° 31980.

- che risultano pervenuti i seguenti pareri:

- **Regione Marche - Servizio ambiente e difesa del suolo Valutazioni e autorizzazioni ambientali** – pervenuto in data 01/02/2007 prot. n°3709;
- **Regione Marche Servizio ambiente e difesa del suolo P.F. Aree Protette, Protocollo di Kyoto** - pervenuto in data 26/01/2007 prot. n°2901;

- **Provincia di Ancona – Servizio LL. PP** - pervenuto in data 02/02/2007 prot. n°3734;
- **Comune di Jesi – Ufficio LL. PP** - . pervenuto in data 16/01/2007 prot. n°1530;
- **Rete Ferroviaria Italiana** pervenuto in data 12/12/2006 prot. n°40411;
- **ARPAM** pervenuto in data 10/11/2006 n°36747;
- **Multiservizi spa** pervenuto in data 25/11/2006 n°38410;
- **Italgas** pervenuto in data 27/01/2007 prot. n°3109;
- **Enel** pervenuto in data 08/01/2007 prot. n°586;
- **Telecom** pervenuto in data 12/12/2006 prot. n°40442;
- **Corpo Forestale dello Stato** pervenuto in data 06/12/2006 prot. n°39853;
- **Anas** pervenuto in data 11/11/2006 n°36855;
- **Agenzia del Demanio** in data 27/01/2007 prot. n°3079;

- che i suddetti pareri non incidono sul Progetto Comunale del Suolo, come sopra adottato, fatta eccezione per ENEL, ANAS e R.F.I. per i quali si controdeduce nel modo che segue:

- c1)** Enel – l’art. 71 delle N.T.A. che riporta le distanze dagli elettrodotti sarà modificato nel modo che segue: le distanze dagli elettrodotti fino a 132 KV, da 132 a 220 KV e da 220 a 380 KV saranno calcolate nel rispetto delle vigenti normative in base alle caratteristiche specifiche (tensione ed intensità di corrente) di ogni singolo elettrodotto, fornite dall’Ente gestore;
- c2)** Anas – sulle tavole di progetto sarà riportata graficamente, come richiesto dall’Anas, la fascia di rispetto della SS. 76, come previsto dalla vigente normativa;
- c3)** R.F.I. – la prevista modifica delle destinazioni dello scalo merci adiacente l’attuale stazione ferroviaria, richiesta da R.F.I., non sarà effettuata atteso che già con deliberazione C.C. n. 166 del 17.10.2003, di approvazione del nuovo scalo merci in località Coppetella, veniva stabilito un utilizzo uso pubblico dell’area di sedime dell’attuale scalo merci, una volta attuata la nuova infrastruttura;
- d)** che entro i 60 giorni di deposito sono state presentate n° 382 osservazioni sui criteri e sulle linee generali della variante adottata, così come prescritto dall’Art. 26 della succitata L.R. n. 34/92 e s.m.i., laddove, invece, sono pervenute fuori termine, fino alla data del 15.03.2007, ulteriori n. 17 osservazioni;
- e)** che la Giunta Comunale nella seduta del 20.03.2007 ha ritenuto di non dover prendere in esame le osservazioni pervenute fuori termine, in ragione di tale dato oggettivo;
- f)** che – con determinazione dirigenziale del Dirigente del Servizio Urbanistica e Ambiente n.76 del 16.01.2007 – veniva conferito incarico alla Prof.ssa Patrizia Gabellini, responsabile per il Dipartimento di Architettura e Pianificazione del Politecnico di Milano del Progetto Comunale del Suolo, per l’esame e il parere sulle osservazioni;
- g)** che la Prof.ssa Gabellini, con note in data 17.03.2007 prot. n. 9889, in data 21.03.2007 prot. n. 10111, in data 26.03.2007 prot. n. 10768 ed in data 30.03.2007 prot. n.11481 ha inviato, in relazione alle sole osservazioni pervenute nei termini la seguente documentazione relativa: **(1)** schede delle singole osservazioni e proposta di controdeduzioni relative alle prime n. 160 osservazioni, **(2)** consegna della parte I (Cap.T) e II (Cap.E) del documento di contraddeduzioni, **(3)** secondo blocco, a completamento, schede delle singole osservazioni e proposta di controdeduzioni per complessive n. 222 schede, **(4)** Relazione definitiva “Variante generale al P.R.G. controdeduzione alle osservazioni, Tavole di localizzazione delle osservazioni;

- h) che tali elaborati, in atti presso la U.O.C. “*P.R.G. ed Iniziative Speciali*” Servizio Urbanistica e Ambiente, formano parte integrante e sostanziale del presente atto, seppur non materialmente allegati;
- i) che l’oggetto del presente documento è stato sottoposto all’esame delle competenti Commissioni Consiliari congiunte nelle sedute del 08.03.2007, 15.03.2007, 16.03.2007, 19.03.2007 come da prese d’atto espressa nella seduta finale del 27.03.2007;
- j) che – ai sensi e per gli effetti dell’Art. 26, comma 2° della L.R. n.34 del 05.08.1992 e s.m.i., il Consiglio Comunale deve: **(1)** esprimersi sulle osservazioni presentate con deliberazione motivata, accogliendole o respingendole, entro 180 giorni dal termine di fine pubblicazione; **(2)** adottare contestualmente e definitivamente lo strumento urbanistico, con le eventuali modifiche conseguenti all’accoglimento delle osservazioni;
- k) che – nella presente sede – l’Amministrazione Comunale è, dunque, chiamata a pronunciarsi sulle osservazioni presentate ai sensi dell’Art. 26 comma 2° della L.R. n° 34/92 e s.m.i., procedendo quindi alla adozione definitiva del Piano, così come modificato in conseguenza dell’accoglimento delle osservazioni;
- l) che – in relazione a tutte le osservazioni tempestivamente formulate e proposte – la consulente incaricata Prof.ssa Patrizia Gabellini ha elaborato apposite schede di controdeduzioni, nelle quali **(1)** vengono debitamente argomentate – su ciascuna delle predette osservazioni – le ragioni del rigetto ovvero dell’accoglimento ovvero ancora dell’accoglimento parziale con riguardo alle linee fondamentali del Piano ed inoltre **(2)** vengono indicate – per le osservazioni accolte integralmente o parzialmente – le appropriate soluzioni tecniche per il corretto componimento delle richieste degli osservanti con le linee fondamentali del Piano ed infine **(3)** vengono formulate le conseguenti modifiche agli elaborati del Piano medesimo in quanto necessitate dai predetti accoglimenti integrali ovvero parziali di quanto osservato;
- m) che, infatti, il Piano in esame – sin dall’originaria adozione ed ancora prima nei documenti preparatori al medesimo – si è contraddistinto e si contraddistingue **(1)** per il livello di dettaglio ed approfondimento delle analisi preliminari e dei relativi documenti di indirizzo recanti indicazione dei criteri fondamentali e delle linee guida informatrici delle complessive scelte operate nonché degli obiettivi pianificatori perseguiti nonché **(2)** per l’impiego di tecniche e strumentazioni urbanistiche avanzate a partire da quella sottesa al c.d. “*modello perequativo*”;
- n) che tale “*modello perequativo*” – così come del resto riconosciuto ormai unanimemente da dottrina e giurisprudenza – risponde alle seguenti finalità fondamentali: **(1)** il contenimento degli esiti potenzialmente discriminatori della tecnica di “*zoning*” nei confronti delle parti proprietarie mediante il riconoscimento a queste ultime di diritti edificatori suscettibili di circolazione al fine di conseguire **(1.1.)** la corrispondente consensuale acquisizione dei suoli e delle superfici necessari alla c.d. “*città pubblica*” con superamento tendenziale delle procedure espropriative; **(1.2.)** l’aumento della libertà di progettazione del paesaggio urbano così come consentita dalla circolazione dei diritti edificatori indipendentemente dai diritti di proprietà; **(1.3)** la facilitazione delle operazioni di riassetto urbanistico e fondiario; **(2)** il tendenziale passaggio da un modello di urbanistica per provvedimenti unilaterali ad un modello di urbanistica consensuale per accordi; **(3)** il coinvolgimento del cittadino proprietario come soggetto attivo e non passivo rispetto alle politiche urbanistiche dell’Amministrazione;

- o) che, in particolare, l'Amministrazione comunale ha espressamente previsto e realizzato approfondimenti specifici sulla c.d. "*Città Pubblica*" – così come meglio riportato alla deliberazione di Consiglio Comunale n.132 del 22.07.2005 – intesa come individuazione dei sistemi pubblici di interesse collettivo, la quale è stata riproposta nel "*Progetto Comunale del Suolo (P.C.S.)*", adottato per tutte le motivazioni di interesse pubblico meglio riportate nella deliberazione consiliare di adozione del piano stesso;
- p) che appunto il "*Progetto Comunale del Suolo (P.C.S.)*" prevede espressamente l'utilizzo dello strumento perequativo – elaborato in conformità ai principi giurisprudenziali che richiedono che la distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dalla soluzione perequativa avvenga in modo rigorosamente proporzionale alla consistenza ed all'estensione delle singole proprietà – e la connessa applicazione dei principi insiti nel modello, sotto varie forme e molteplici aspetti, tra cui, non ultima, quella finalizzata all'attuazione dell'edilizia residenziale sociale;
- q) che il sistema perequativo viene altresì utilizzato per il raggiungimento di rilevanti obiettivi pubblici e collettivi del P.R.G. e, dunque, nell'individuazione delle aree destinate al rispetto degli "*standards urbanistici*" nonché nella previsione – per i casi di prevista reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio o per l'imposizione del vincolo stesso in relazione alle quali deve essere dato atto che l'adozione definitiva del Piano in esame costituisce atto provvedimentale rilevante di reiterazione del vincolo medesimo – di attribuzioni indennitarie rilevanti ex Art. 39 D.P.R. n.327/2001 (T.U. Espropri), in favore delle parti pro-prietarie, da compensare in via prioritaria appunto con il riconoscimento di diritti edificatori e solo in via residuale per equivalente monetario, il cui "*quantum*" sarà corrisposto dall'Amministrazione Comunale nei modi di cui al richiamato Art. del 39 D.P.R. n.327/01 ai proprietari delle aree interessate dai vincoli e, sin d'ora, per l'accantonamento delle somme si fa espresso rinvio agli atti di programmazione economica e finanziaria dell'Ente;
- r) che le finalità del c.d. "*modello perequativo*" sopra descritte – e le implicazioni attuative delle medesime – valorizzano, particolarmente, il momento dell'esame delle osservazioni proposte (c.d. "*impiego strategico*" delle osservazioni) quale occasione istituzionale di affinamento e mirata puntualizzazione della singola decisione di Piano alla luce dell'apporto partecipativo del cittadino, appunto coinvolto dalla tecnica perequativa;
- s) che tale "*impiego strategico*" è stato, in effetti, praticato in sede di redazione delle schede di controdeduzione sulle osservazioni proposte – come risultante con evidenza anche dal complessivo documento di controdeduzioni elaborato – giungendo all'esatta modulazione delle soluzioni più appropriate per l'attuazione dei criteri e delle linee guida fondamentali di Piano già decise e stabilite nonché evidenziate sin dalla originaria adozione del medesimo, ivi inclusa la definizione degli indici di assegnazione nonché attribuzione dei diritti edifica-tori in parola così come risultanti dal documento predisposto dal Prof. Stefano Stanghellini;
- t) che l'esito finale di tale fase di elaborazione connessa all'esame delle osservazioni – così come risultante dal predetto documento finale di "*controdeduzione*" – si rivela coerente con i criteri e le linee guida nonché scelte fondamentali del Piano originariamente adottato e più in generale con le direttrici delle politiche di governo del territorio e del suolo comunale decise dall'Amministrazione Comunale;

- u) che – nell’ambito di tali direttrici delle politiche pubbliche sopra menzionate – appare indispensabile soffermarsi sulle questioni inerenti la c.d. “*Edilizia Sociale*”, in relazione alle quali è stato espresso un preciso indirizzo politico per affrontare le problematiche al medesimo tema connesse;
- v) che, infatti, unitamente alla deliberazione di C.C. n.55 del 25.03.2005 – nell’ambito dell’approvazione del Piano Idea quale strumento di orientamento – veniva approvata apposita risoluzione, la quale, relativamente al sostegno delle politiche abitative, evidenziava la opportunità di approfondire le problematiche connesse ad una collocazione dell’Edilizia Sociale, omogeneamente distribuita sul territorio al fine di evitare fenomeni di polarizzazione;
- w) che la deliberazione di C.C. n.132 del 22.07.2005 – recante “*Atto di indirizzo del Sindaco per il Progetto Comunale del Suolo*” – si impegnava a riservare una attenzione prioritaria alla situazione abitativa – anche mediante impiego dello strumento della perequazione “*urbanistica*” – riguardante in modo particolare l’edilizia sociale e gli alloggi in affitto evitando improprie ed indesiderabili nonché ingiustificate concentrazioni di tale tipo di edilizia solamente in alcune specifiche parti di territorio della Città;
- x) che – ancora sul tema relativo all’Edilizia Sociale – è stata quindi, altresì, approvata, unitamente alla deliberazione C.C. n. 116 del 28.07.2006 di adozione del Piano, la apposita risoluzione presentata dal Sindaco ai sensi dell’Art. 78 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale;
- y) che la risoluzione in questione è quella con cui il Consiglio Comunale ha inteso affrontare molteplici questioni connesse ai temi politicamente più significativi implicati dal Piano, ivi incluso quello dell’edilizia sociale, indicando espressamente di ritenere “*utile ed opportuno individuare una quota minima complessiva, pari ad almeno il 25% del quantitativo di nuova edificazione prevista dal PCS da destinare ad edilizia sociale, ponendo attenzione anche alla crescente domanda di case in affitto*”;
- z) che è lo stesso dispositivo della delibera consiliare a chiarire l’esatta natura e valenza dell’atto in questione – si veda l’inciso eloquente “*dando atto che, ai sensi dell’Art. 78 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale, le risoluzioni impegnano il Consiglio e la Giunta a comportarsi conseguentemente*” – chiarendo come tale atto debba essere appositamente considerato quale “*risoluzione*” e non altro, tanto meno un atto con valenza provvedimentoale;
- aa) che, pertanto, appare evidente – dalla inequivoca lettura del dispositivo del deliberato – come il Consiglio Comunale abbia voluto attribuire al documento in questione natura e valenza squisitamente politica, evitando invece, tanto coscientemente quanto espressamente, di dotare l’atto di qualsivoglia valenza provvedimentoale;
- bb) che, conseguentemente, deve dunque ritenersi, allo stato, che tale risoluzione – anche secondo la corrente giurisprudenza in materia per simili categorie di atti – costituisca tipicamente un atto di natura politica recante – attesa la consistenza ed articolazione dei contenuti del medesimo – una forte indicazione programmatica nei confronti della Giunta e del medesimo Consiglio nonché dell’Amministrazione nel suo complesso, impegnandole appunto per il futuro, dovendosi altresì aggiungere che tale forte indicazione programmatica – nel quadro delle complessive indicazioni e grandezze urbanistiche che il Piano fornisce nella sua odierna versione di adozione definitiva quanto alle scelte fondamentali di impiego del suolo – è, dunque, rivolta essenzialmente alla fase attuativa del Piano;

- cc)** che, appunto a tal fine, risulta indispensabile procedere alla piena attuazione alle previsioni di “*Piano per l’Edilizia Sociale*” a mezzo di un apposito strumento programmatico (il c.d. “*Piano Casa*”), a cui sin d’ora si fa espresso rinvio;
- dd)** che – attese le esigenze sociali che emergono dagli impegni succitati e da una analisi delle stesse esigenze del territorio – il suddetto “*Piano Casa*” dovrà prevedere una ripartizione di tre tipologie edilizie e, nella specie, quelle dell’edilizia sovvenzionata, degli affitti e agevolata, nonché le puntuali e specifiche modalità gestionali per la realizzazione di dette tipologie che nascono dall’uso dello strumento perequativo;
- ee)** che – nel complessivo quadro sopra delineato – il testo di N.T.A. – così come risultante in esito al documento di controdeduzioni – risulta condivisibile, in quanto funzionale alla previsione di disposizioni prescrittive idonee ad assicurare la corretta ed efficace attuazione delle scelte fondamentali di Piano, segnalandosi, sul punto, che: **(1)** le N.T.A. in questione ed il relativo documento di controdeduzioni implicano e richiedono all’Amministrazione appositi emendamenti al Regolamento Edilizio Comunale vigente (a partire dalla cruciale nozione di S.U.L.), al cui procedimento di modifica il Comune diviene, dunque, tenuto, assumendo quale presupposto di avvio di tale procedimento proprio la delibera di adozione definitiva del Piano e ferma rimanendo, comunque, la valenza vincolante ai fini di legge della nozione comunque introdotta e portata dal Piano; **(2)** appare opportuno che le N.T.A. prevedano una espressa norma di chiusura, la quale stabilisca che, solamente per quanto non contemplato dal presente Piano, trovino comunque applicazione le disposizioni normative vigenti, evitando, in tal modo, il rischio che anche disposizioni di natura sussidiaria – valevoli cioè solo in assenza di altra differente previsione – giungano a prevalere comunque su quanto stabilito dal Piano;
- ff)** che – tutto quanto sopra esposto – risulta comunque integrato e corroborato dal complesso delle consulenze che l’Amministrazione Comunale ha deciso di acquisire presso i Sigg.ri Prof.ssa Patrizia Gabellini, Prof. Stefano Stanghellini ed infine Avv. Alessandro Lucchetti, agli elaborati e pareri dei quali integralmente si rinvia, anche ai fini degli oneri di motivazione ex Art. 3 comma 3° della L. n.241/90;
- gg)** che – nell’arco temporale (30 giorni) successivo alla adozione del Piano ed alla luce di quanto deciso dal predetto deliberato ivi incluso quanto in recepimento del presente documento istruttorio – si provvederà all’aggiornamento di tutti i deliberati;
- hh)** che conclusivamente deve essere **riferito**: **(1)** si ritengono complete ed esaurienti le tavole relative allo stato di fatto ex Art. 16 comma 2° della L.R. n.34/92 e s.m.i. a cui si rinvia anche ai fini degli oneri di motivazione ex Art. 3 comma 3° della L. n° 241/90; **(2)** si condividono i contenuti di tutti gli elaborati di progetto ex Art. 16 comma 2° della L.R. n° 34/92 e s.m.i. così come risulteranno aggiornati sulla base dei contenuti del documento di controdeduzioni e del deliberato definitivo di adozione, a cui sin d’ora si rinvia anche ai fini degli oneri di motivazione ex Art. 3 comma 3° della L. n.241/90; **(3)** si condividono, infine, in relazione alle linee e criteri fondamentali del Piano adottato originariamente, i contenuti dell’apposito integrale documento di controdeduzioni redatto dalla consulente incaricata, a cui sin d’ora si rinvia anche ai fini degli oneri di motivazione ex Art. 3 comma 3° della L. n.241/90;
- ii)** che, pertanto, si ritiene che il “*Progetto Comunale del Suolo (P.C.S.) – Variante generale al P.R.G.*” di cui alla succitata deliberazione di C.C. n.116 del 28.07.2006 possa e debba essere adottato definitivamente ai sensi dell’Art. 26 della L.R. n. 34/92 e s.m.i.;

tutto quanto sopra premesso e considerato, il presente documento istruttorio formula il seguente dispositivo di deliberato con il quale

si propone al Consiglio Comunale di deliberare:

- 1) la sopra esposta premessa alla parte dispositiva del presente atto, unitamente al documento istruttorio che segue, formano parte integrante e sostanziale del presente atto e costituiscono guida ermeneutica al complesso del provvedimento;
- 2) di approvare l'elaborato "A", che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, composto dalla relazione definitiva "Variante generale al P.R.G. Controdeduzioni alle osservazioni" del tecnico incaricato Dott.ssa Patrizia Gabellini, con particolare riferimento a quanto riportato a pag. 7 dello stesso documento che testualmente recita: "Come si è detto, le osservazioni sono state raggruppate rispetto a tre temi principali, a loro volta disaggregati in una quarantina di insiemi omogenei, che consentono di interpretare le richieste, metterle a confronto e formulare risposte tra loro coerenti" nonché dalle n.381 osservazioni controdedotte con decisione di "ACCOLTA" – "ACCOLTA PARZIALMENTE" – "RESPINTA" che, pur costituendo parte integrante e sostanziale del presente atto, risultano depositate agli atti d'ufficio unitamente agli ulteriori pareri ed elaborati dei consulenti in merito acquisiti;
- 3) di dare conseguentemente atto che ciascuna singola osservazione, tempestivamente formulata e proposta nonché pervenuta, risulta esaminata nell'apposito documento menzionato e controdedotta al punto che precede del presente dispositivo in ogni quesito proposto;
- 4) di determinare e confermare – comunque conformemente a quanto stabilito dalla Giunta Comunale nella seduta del 20.03.2007 la cui decisione quale *si opus* viene oggi convalidata e ratificata ad ogni effetto di legge – l'esclusione dall'esame di tutte le osservazioni pervenute fuori termine;
- 5) di esprimersi – ai sensi e per gli effetti dell'Art. 26 comma 2° della L.R. n. 34/92 e s.m.i. – su tutte le predette osservazioni, tempestivamente formulate e proposte nonché pervenute, nello specifico senso indicato dall'allegato prospetto riepilogativo (allegato "B") – che si approva e richiama a fare parte integrante del presente atto – recante, con riferimento alle osservazioni trattate, l'indicazione della decisione di "accolta" ovvero "accolta parzialmente" ovvero ancora "respinta", corrispondentemente e coerentemente a quanto deciso da questo Consiglio Comunale così come integrato a seguito degli emendamenti;
- 6) di dare mandato all'Ufficio "P.R.G. ed Iniziative speciali" – sentita la Prof.ssa Gabellini in qualità di tecnico incaricato – di dar corso all'aggiornamento di tutti gli elaborati così come sono scaturiti a seguito dell'esame delle osservazioni entro e non oltre giorni 30 dalla data di esecutività del presente atto;
- 7) di adottare definitivamente – ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 comma 2° della L.R. n. 34/92 e s.m.i. – il "P.C.S. – Variante generale al P.R.G.", così come in precedenza adottato ex Art. 26 comma 1° della citata L.R. n. 34/92 e s.m.i., con delibera di questo C.C. n.116 del 28.07.2006, preso atto dei precedenti punti;

- 8) di dare atto con valore ricognitivo e comunque determinare che – ai sensi del D.P.R. 08.06.2001 n. 327 e s.m.i. – l'adozione definitiva del presente Piano comporta la reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio sulle aree individuate nella apposita planimetria;
- 9) di dare atto e stabilire che le indennità ex Art. 39 del succitato D.P.R. n.327/2001 in favore delle parti proprietarie verranno soddisfatte in via prioritaria con il riconoscimento di diritti edificatori esito degli strumenti di perequazione urbanistica, secondo i relativi criteri, e solo in via residuale per equivalente monetario, il cui "*quantum*" sarà, a sua volta, corrisposto dall'Amministrazione Comunale nei modi di cui al richiamato Art. 39 del D.P.R. n.327/01 ai proprietari delle aree interessate dai vincoli e, sin d'ora, per l'accantonamento delle somme si fa espresso rinvio agli atti di programmazione economica e finanziaria dell'Ente;
- 10) di dare atto che – ai sensi dell'art. 26 comma 3° della succitata L.R. n. 34/92 e s.m.i. – la presente variante sarà trasmessa alla Giunta Provinciale per l'emissione del parere sulla conformità del P.R.G. con la normativa vigente e con le previsioni dei piani territoriali e dei programmi di carattere sovracomunale e, in particolare, con gli indirizzi del PPAR, del PIT e del PTC;
- 11) di dare atto che l'adozione definitiva del presente P.R.G. costituisce presupposto per il successivo avvio da parte dell'Amministrazione Comunale del procedimento di modifica ed adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale alle scelte normative del Piano, secondo quanto previsto dalla vigente normativa, a cui l'Amministrazione si impegna e vincola sin d'ora, fermi rimanendo gli effetti di legge propri dell'adozione del Piano in relazione ai contenuti del Piano medesimo in corso di definitiva approvazione;
- 12) di dare atto che – per una piena attuazione delle previsioni di Piano per l'Edilizia Sociale ("*P.E.S.*") si procederà con l'adozione di uno specifico strumento programmatico (c.d. "*Piano Casa*"), il quale conterrà la ripartizione sul territorio delle tre tipologie edilizie individuate quali quella Sovvenzionata, degli Affitti e Agevolata nonché le puntuali e specifiche modalità gestionali per la realizzazione di dette tipologie che nascono dall'uso dello strumento perequativo;
- 13) di dare disposizione alle strutture competenti di questa Amministrazione Comunale di porre in essere tutti gli atti e tutte le misure volte a massimizzare l'effetto utile ricercato e perseguito dal presente deliberato, oltre a quelli di legge inerenti le misure di pubblicità ed in genere integrative dell'efficacia, eventualmente necessarie.

DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N. 56 DEL 03.04.2007

Deliberazione avente per oggetto:

OGGETTO: PROGETTO COMUNALE DEL SUOLO – VARIANTE GENERALE AL P.R.G. –
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E ADOZIONE DEFINITIVA AI SENSI
DELL'ART. 26 DELLA L.R. N. 34/92 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI

UFFICIO PROPONENTE: UFFICIO P.R.G. INIZIATIVE SPECIALI

RESP. PROCEDIMENTO F.to Dott. Ing. Simone Messersi

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Romagnoli, nella sua qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica Ambiente, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. n.267 del 18.08.2000, esprime il proprio parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della deliberazione dando atto che la progettista incaricata ha prodotto le controdeduzioni a tutte le n.382 osservazioni presentate entro i termini di scadenza del periodo di pubblicazione, viste le relative schede e la relazione definitiva sulle controdeduzioni, vista la relazione del Prof. Stanghellini ed il parere legale del consulente Avv. Lucchetti del Foro di Ancona

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

F.to Dott. Ing. Giovanni Romagnoli

Jesi, li 02.04.2007

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il sottoscritto _____ / _____ Responsabile
del Servizio Finanziario ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del T.U.E.L. 267 del 18.08.2000, esprime il
proprio parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile

Jesi, li _____

IL DIRIGENTE SERVIZIO FINANZIARIO

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.ssa MANCINI LAURA

IL PRESIDENTE
F.to FIORELMONDO MASSIMO

PUBBLICAZIONE

NRegistro Pubblicazione

La presente deliberazione viene Pubblicata oggi all'Albo Pretorio del Comune e vi rimarrà affissa per 15 gg. Consecutivi.

Jesi, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.ssa MANCINI LAURA

La stessa è pubblicata sul sito del Comune: www.comune.jesi.an.it

La presente copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Jesi, li

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.ssa MANCINI LAURA

ESEGUIBILITA' – ESECUTIVITA'

-La presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile dall'Organo deliberante

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.ssa MANCINI LAURA

-La presente deliberazione è divenuta esecutiva dal _____ in quanto:

- () Decorsi 10gg. Dalla pubblicazione all'Albo Pretorio

- () Decorsi, senza esito, 15 gg. dalla richiesta di esame al difensore civico

- () Confermata da Consiglio Comunale con atto n. del

Jesi, li

IL SEGRETARIO GENERALE

Variante generale al Prg

Jesi Controdeduzione alle osservazioni

Patrizia Gabellini

Bertrando Bonfantini

Andrea Di Giovanni

Letizia Leoni

Daniela Vitali

Indice

INTRODUZIONE - **LE OSSERVAZIONI IN SINTESI**

I numeri e gli strumenti di lavoro

La localizzazione

Gli argomenti

PARTE PRIMA – **AREE DI TRASFORMAZIONE**

T Osservazioni sugli ambiti di trasformazione: criteri di controdeduzione

T_1 Sulle quantità edificatorie insufficienti

T_2 Sui criteri per la definizione dei diritti edificatori

T_3 Sull'entità dello standard e delle cessioni di aree

T_4 Sulle opere di completamento

T_5 Sulla discontinuità dell'ambito di trasformazione e la proprietà frazionata

T_6 Sull'individuazione delle superfici fondiarie di concentrazione dell'edificazione

T_7 Altre questioni di carattere generale

T_8 La quota da destinare a Edilizia sociale

1

PARTE SECONDA – **NUOVE AREE DI URBANIZZAZIONE**

E Osservazioni relative all'espansione e al completamento

E_1 Espansioni residenziali a ovest

E_2 Espansioni residenziali a est

E_3 Asse nord e intorno

E_4 Espansioni nelle frazioni

E_5 Espansione per attività economiche

E_6 Conversione allevamenti dimessi o dismettibili

E_7 da aree agricole

E_8 da aree a standard (anche vincoli reiterati)

E_9 da corridoi ecologici e fasce ambientali

E_10 verso lotti liberi

E_11 Varie

PARTE TERZA – **MODIFICHE ALLE NORME E MODIFICHE CARTOGRAFICHE**

N Osservazioni di contenuto normativo: criteri di controdeduzione

Definizioni, rinvii e richiami di leggi e disposizioni

- N_1 Sulle norme di rinvio (articoli 23 e 88)
- N_2 Sul rapporto con il Regolamento edilizio (articolo 21) e sulle definizioni delle grandezze urbanistiche (titolo II)
- N_3 Sulla definizione della Superficie utile lorda (articolo 12)

Territorio rurale

- N_4 Sulle destinazioni d'uso e sugli interventi ammessi in territorio rurale
- N_5 Sul recupero residenziale del patrimonio edilizio rurale abbandonato (articolo 43)
- N_6 Sulle isole della produzione in territorio rurale TR5 (articolo 59)
- N_7 Sulle aree di frangia TR6 (articolo 60)
- N_8 Sugli edifici e complessi di valore storico e documentale in territorio urbano (art. 27) e in territorio rurale (art. 42)

Territorio urbano

- N_9 Sulla disciplina del territorio urbano edificato
- N_10 Sulla disciplina del territorio urbano di trasformazione

Situazioni

- N_11 Sulla disciplina delle Situazioni

Altri oggetti

- N_12 Varie

INTRODUZIONE – **LE OSSERVAZIONI IN SINTESI**

I numeri e gli strumenti di lavoro

Le osservazioni pervenute in tempo utile sono 382: 199 fanno riferimento alle prescrizioni grafiche (classificazione del suolo), 103 alle norme di attuazione, 77 alle une e alle altre.

Prevalgono di poco le osservazioni relative all'area urbana rispetto a quelle sulle aree rurali (137 e 115 rispettivamente), a dimostrare l'attenzione per le scelte su entrambi i territori.

Tre sono i grandi raggruppamenti tematici: Aree di trasformazione TT1 e TT2, Nuove aree di urbanizzazione, Modifiche alle norme e modifiche cartografiche.

Rilevante è il peso sul totale delle osservazioni che chiedono una modifica delle Nta (179) e di quelle che chiedono nuove aree edificabili: ampi comparti e completamenti (complessivamente 98: 44 le prime e 54 le seconde). Di poco inferiore è l'incidenza delle osservazioni sulle aree di trasformazione: 65 in tutto, di cui 47 riferite agli ambiti di nuova urbanizzazione e 18 agli ambiti da ristrutturare.

Alcune osservazioni "estese" e trasversali (riguardanti cioè diversi aspetti della Variante generale), sono sottoscritte da soggetti collettivi.

Benché i numeri siano utili e costituiscano un primo modo per capire come si orientano gli interessi degli osservanti, quelli riportati dalla tabella allegata (Riepilogo statistico) vanno considerati come ordini di grandezza, in quanto sono frequenti le osservazioni che toccano più punti, sia cartografici sia normativi, e l'interrogazione per temi fatta attraverso il database comporta, da questo punto di vista, un'inevitabile semplificazione.

Il data base è la grande risorsa costruita dall'Ufficio Prg e progetti speciali allo scopo di organizzare le informazioni e poterle trattare in vario modo (attraverso interrogazioni mirate sulla base delle voci comprese nella scheda predisposta per riassumere i quesiti delle singole osservazioni e riportare le controdeduzioni).

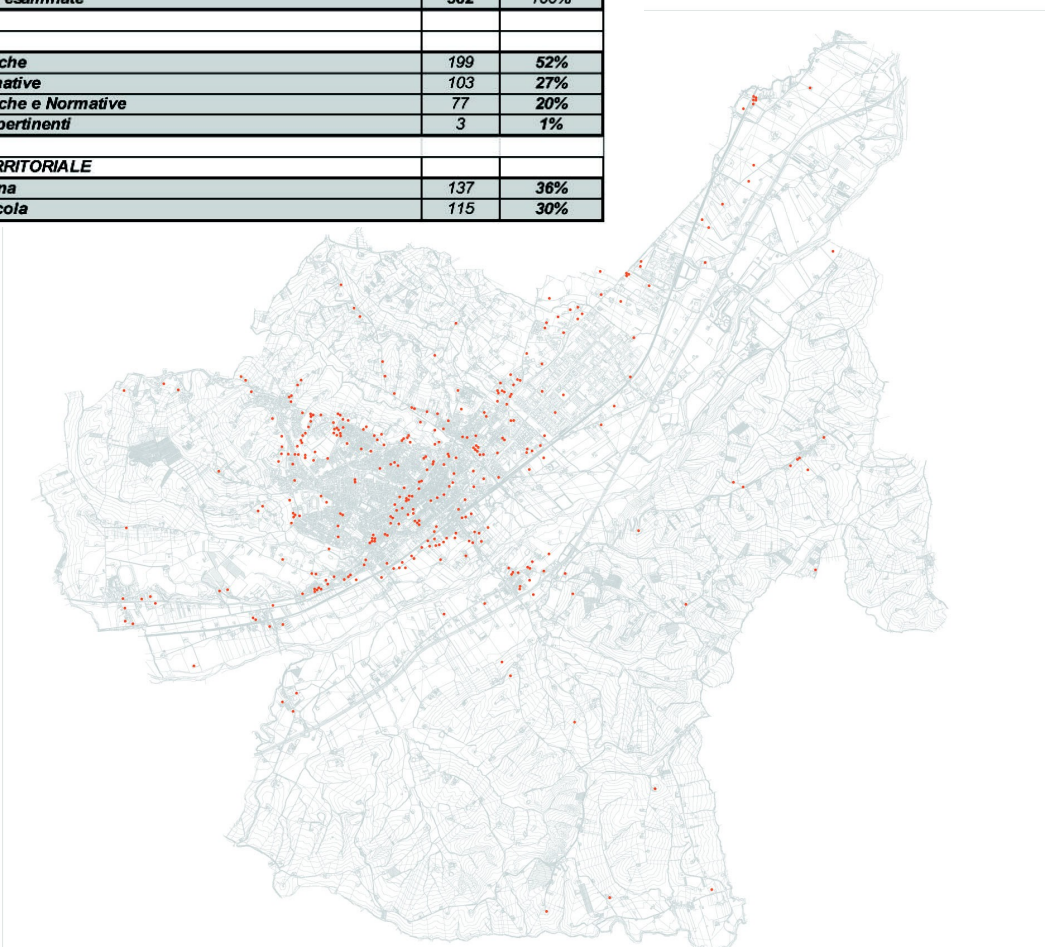
Oltre alla schedatura e all'immissione delle informazioni nel data base, si è proceduto alla localizzazione "puntuale" delle osservazioni che hanno un riferimento territoriale. Si tratta di una prima fotografia, alla quale segue la delimitazione esatta dell'area interessata, là dove questo sia possibile.

La localizzazione è un altro modo, assieme ai numeri, per farsi un'idea della concentrazione degli interessi, da intersecare con gli argomenti principali. La valutazione della localizzazione assieme a quella dell'argomento sono operazioni necessarie per costruire una visione d'assieme dei problemi sollevati e poterli adeguatamente mettere a confronto con le scelte della Variante generale, allo scopo di formulare giudizi ponderati e, soprattutto, equi nei confronti dei differenti soggetti che hanno presentato osservazione. Una cornice indispensabile per precisare e motivare la controdeduzione a ciascuna specifica osservazione.

Riepilogo statistico delle osservazioni al Prg adottato il 28/07/06

Riepilogo statistico delle osservazioni al Prg adottato il 28/07/06

	N°	%
Osservazioni esaminate	382	100%
TIPOLOGIA		
N° Oss. Grafiche	199	52%
N° Oss. Normative	103	27%
N° Oss. Grafiche e Normative	77	20%
N° Oss. non pertinenti	3	1%
AMBITO TERRITORIALE		
In Area Urbana	137	36%
In Area Agricola	115	30%



La localizzazione

La mappa che localizza puntualmente le osservazioni aventi come oggetto le modifiche alla classificazione dei suoli (Ripartizione del territorio comunale), consente di osservare le concentrazioni: nel territorio urbano esse insistono sui margini dell'edificato, sia quello esistente sia quello in trasformazione (previsione della Variante), e nelle parti a monte e a valle del centro storico. Nel territorio rurale si trovano prevalentemente sulle aste stradali (dove la Variante stabilisce criteri per il recupero a uso residenziale dell'abbandonato) e ai bordi delle aree soggette a vincolo per le loro caratteristiche di rischio e pregio.

(Si vedano l'estratto sintetico del database, le tabb. "Riepilogo statistico delle osservazioni al Prg adottato il 28/07/06" e "Argomenti principali").

Argomenti principali

1) Aree di trasformazione TT1 e TT2		
<i>TT1 ambiti di nuova urbanizzazione</i>	63	16%
<i>TT2 ambiti da ristrutturare</i>	19	5%
2) Nuove aree di urbanizzazione		
<i>Aree di espansione</i>	40	10%
<i>Aree di completamento</i>	54	14%
3) Norme tecniche di attuazione	179	47%

Gli argomenti

Come si è detto, le osservazioni sono state raggruppate rispetto a tre temi principali, a loro volta disaggregati in una quarantina di insiemi omogenei, che consentono di interpretare le richieste, metterle a confronto e formulare risposte tra loro coerenti.

Aree di trasformazione - T

- T_1 Sulle quantità edificatorie insufficienti
- T_2 Sui criteri per la definizione dei diritti edificatori
- T_3 Sull'entità dello standard e delle cessioni di aree
- T_4 Sulle opere di completamento
- T_5 Sulla discontinuità dell'ambito di trasformazione e la proprietà frazionata
- T_6 Sull'individuazione delle superfici fondiarie di concentrazione dell'edificazione
- T_7 Altre questioni di carattere generale
- T_8 La quota da destinare a Edilizia sociale

Nuove aree di urbanizzazione - E

- E_1 Espansioni residenziali a ovest
- E_2 Espansioni residenziali a est
- E_3 Asse nord e intorno
- E_4 Espansioni nelle frazioni
- E_5 Espansione per attività economiche
- E_6 Conversione allevamenti dimessi o dismettibili
- E_7 da aree agricole
- E_8 da aree a standard (anche vincoli reiterati)
- E_9 da corridoi ecologici e fasce ambientali
- E_10 verso lotti liberi
- E_11 Varie

7

Modifiche alle norme e modifiche cartografiche - N

- N_1 Sulle norme di rinvio
- N_2 Sul rapporto con il Regolamento edilizio e sulle definizioni delle grandezze urbanistiche
- N_3 Sulla definizione della Superficie utile lorda
- N_4 Sulle destinazioni d'uso e sugli interventi ammessi in territorio rurale
- N_5 Sul recupero residenziale del patrimonio edilizio rurale abbandonato

- N_6 Sulle isole della produzione in territorio rurale TR5
- N_7 Sulle aree di frangia TR6
- N_8 Sugli edifici e complessi di valore storico e documentale in territorio urbano e in territorio rurale
- N_9 Sulla disciplina del territorio urbano edificato
- N_10 Sulla disciplina del territorio urbano di trasformazione
- N_11 Sulla disciplina delle Situazioni
- N_12 Varie

Le Osservazioni sulle **aree di trasformazione TT1 e TT2** pongono questioni relative alle condizioni generali previste dalla Variante generale, che per esse applica la perequazione urbanistica. Lamentano la discontinuità del comparto, la proprietà frazionata e molteplice, le insufficienti quantità edificatorie e le ampie cessioni di aree previste, la presenza di oneri di urbanizzazione extra, il trasferimento di parte dello standard al di fuori del comparto.

Le principali **richieste di nuove aree da urbanizzare** (quasi sempre agricole) per usi residenziali si localizzano nelle due valli a ovest e a est della città di collina, a Minonna e Pantiere, nelle vicinanze di Fontedamo. Quando interessano ampi suoli agricoli, si accompagnano alla proposta di istituire altri ambiti di trasformazione TT. Quelle per nuove attività economiche si trovano nella campagna a sud della ferrovia. Alcune riguardano edifici di notevole dimensione relativi ad attività produttive di tipo agricolo (allevamenti avicoli): dismesse, semiattive e ancora attive.

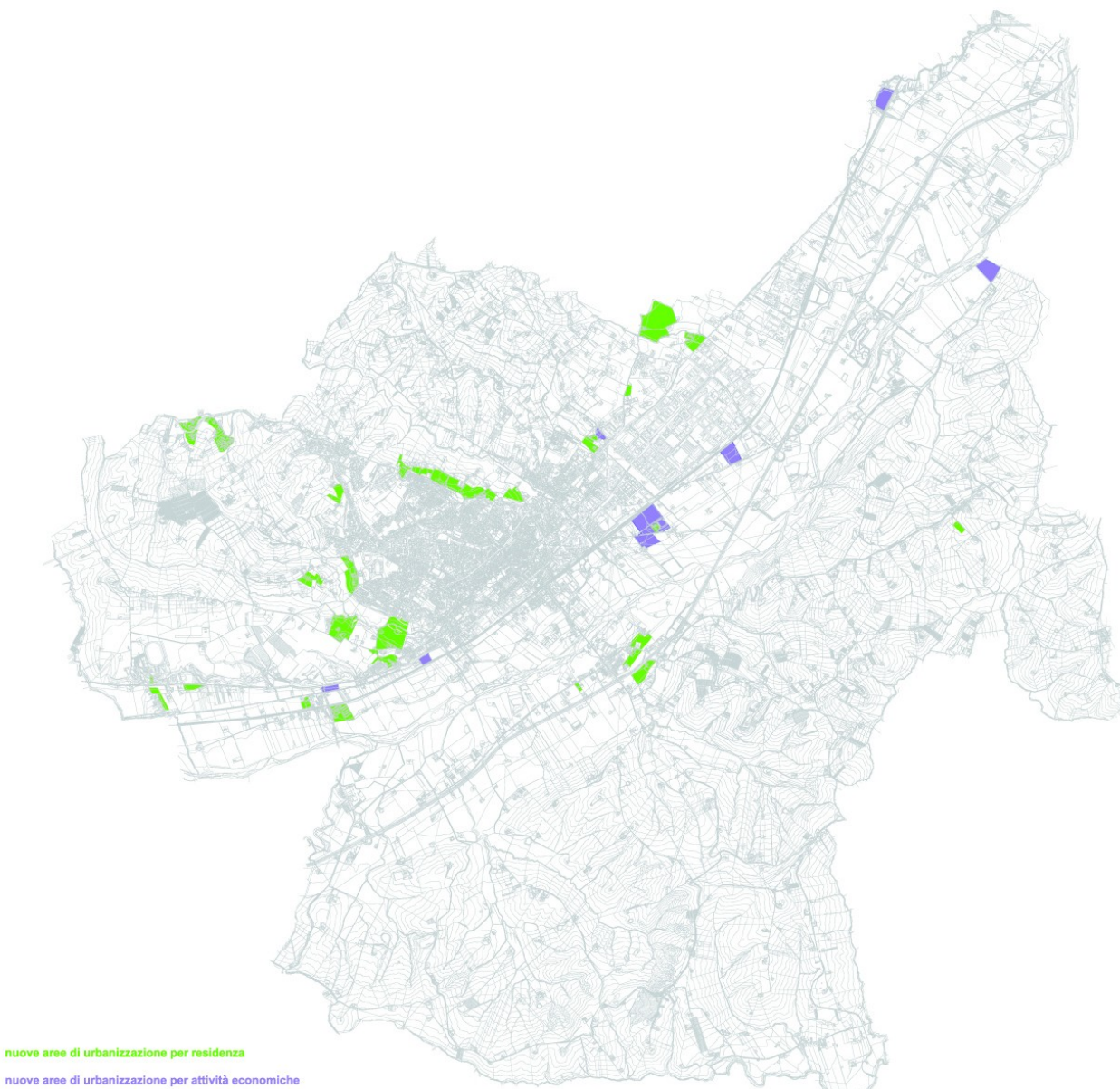
Un altro sottoinsieme è costituito dalle **richieste di trasformare aree di dimensioni più circoscritte delle precedenti**, prevalentemente comprese nel territorio urbano esistente, in completamenti. Sono dominanti le osservazioni volte a ottenere una destinazione di tipo residenziale.

Il cambiamento riguarda aree che la Variante classifica come rurali, a standard, per corridoi ecologici o fasce ambientali, per verde privato ecologico o parti di lotti già edificati che non sono stati identificati come "lotti liberi" e dunque dotati di una edificabilità nuova. Benché la classificazione proposta dalla Variante sia differente, l'obiettivo delle osservazioni è comune. Per questa ragione si è deciso di raggrupparle e si è fatta una stima della capacità edificatoria che la loro accettazione comporterebbe, così da disporre un bilancio complessivo confrontabile con quello delle grandi aree di nuova urbanizzazione e con le previsioni della Variante adottata.

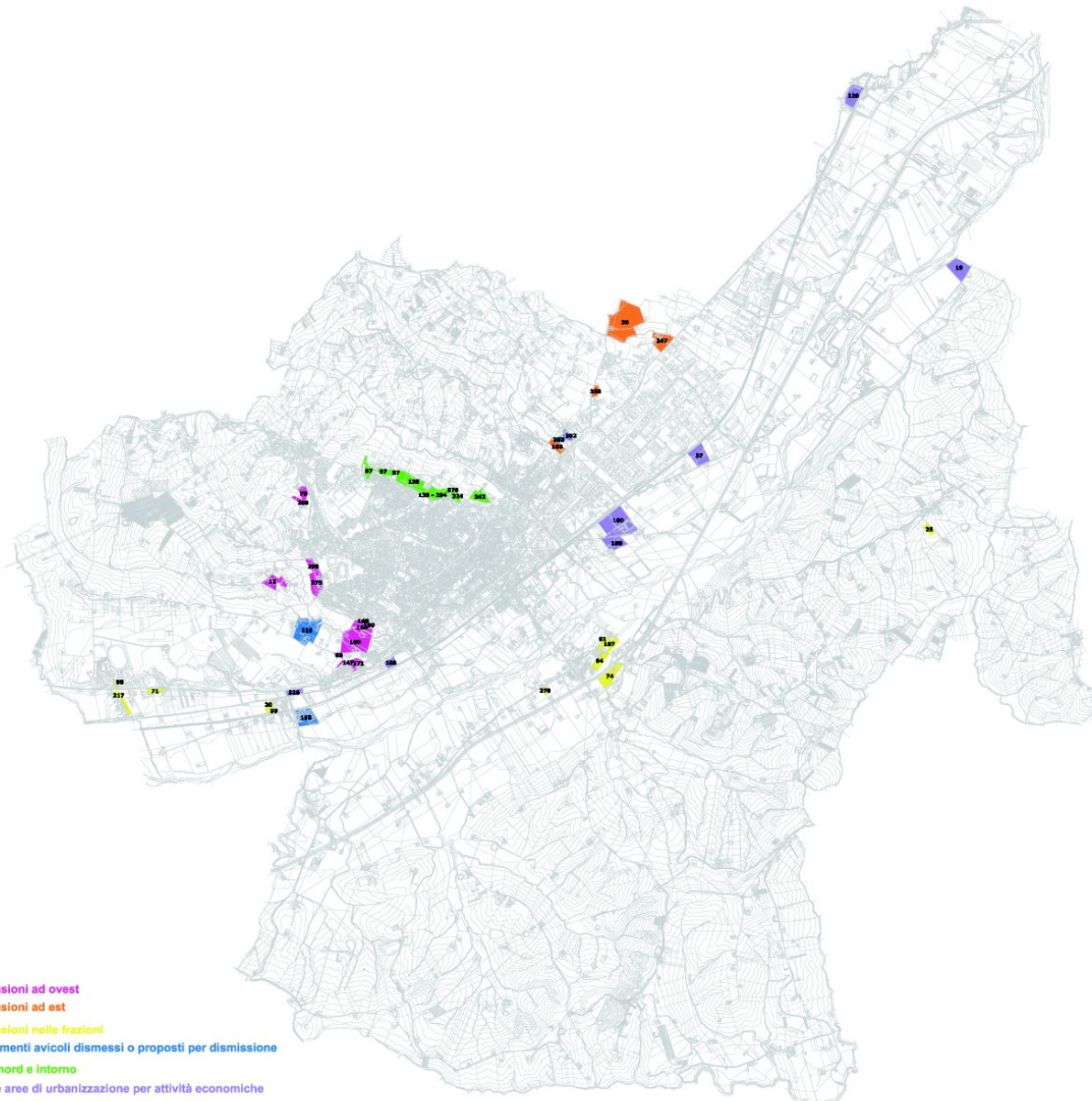
Questo pacchetto comprende molte "varie": osservazioni che interessano aree di cui si chiede il cambiamento della destinazione d'uso (con decisa propensione per la residenza), spesso per farla coincidere con la proprietà; che riguardano piani attuativi e pratiche in corso; che chiedono modifiche della viabilità locale; che riscontrano errori materiali.

(Si vedano tabb. "Localizzazione delle nuove aree di urbanizzazione", "La capacità edificatoria per residenza e per attività economiche", "Osservazioni verso la città consolidata (residenza e attività economiche)", "Verso la città consolidata", "La capacità edificatoria per residenza").

Localizzazione delle nuove aree di urbanizzazione



Localizzazione delle nuove aree di urbanizzazione



La capacità edificatoria per residenza

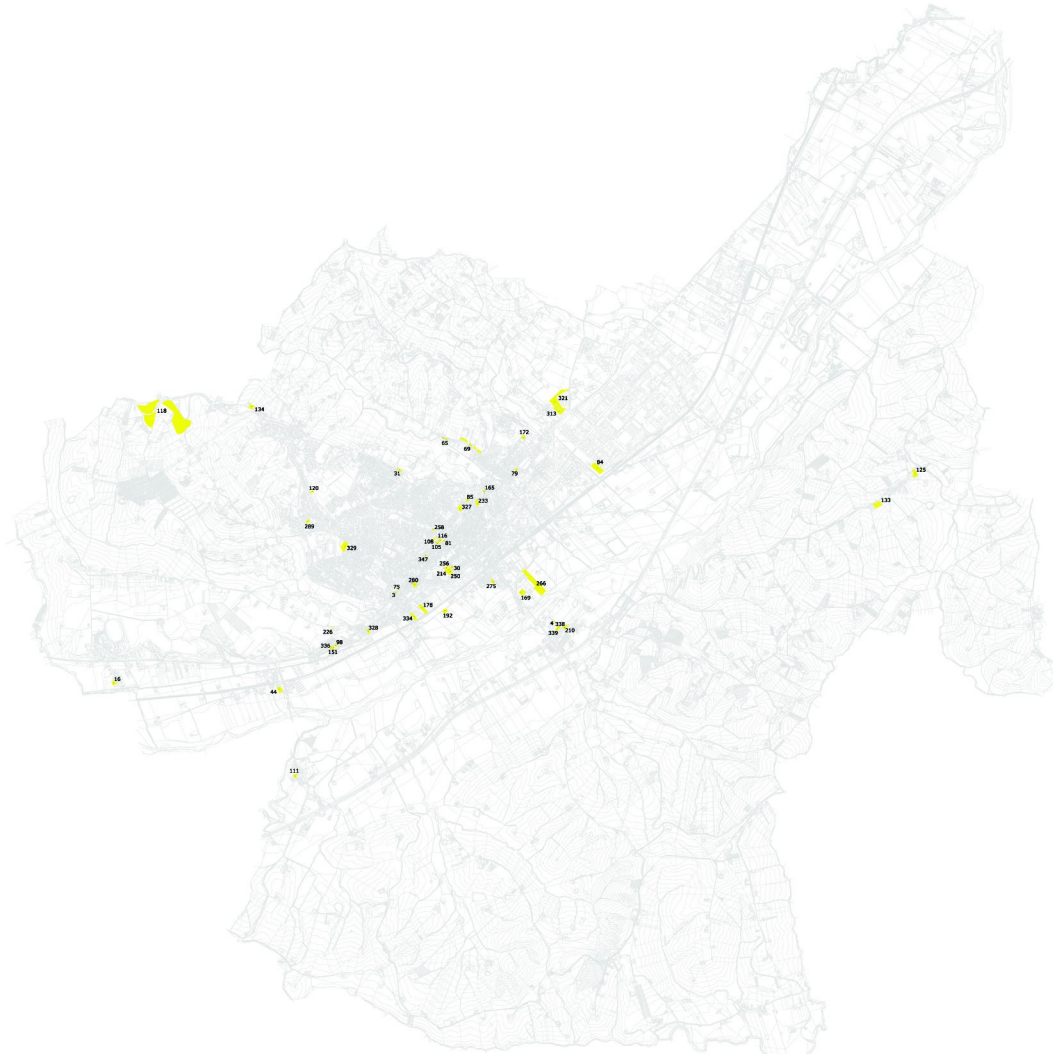
Espansioni ad ovest						
	N. oss	St	Sul	Abitanti teorici	N. alloggi	N. alloggi
	78	18.400	1.104	27	10	13
	288	3.500	1.050	26	9	12
	296	15.443	2.352	58	21	28
	12	33.600	8.400	210	76	98
	160	98.470	19.694	492	179	231
	147	21.300	4.260	106	38	50
	63	3.900	1.950	72	26	34
	171	6.542	1.308	32	11	15
	375	30.928	4.020	100	36	47
totale	232.083	44.138	1.123	406	528	
Espansioni ad est						
	N. oss	St	Sul	Abitanti teorici	N. alloggi	N. alloggi
	36	167.306	10.038	250	91	118
	247	41.800	2.508	62	22	29
	187	25.130	1.507	37	13	17
	358	9.000	1.800	45	16	21
	163	17.800	3.560	89	32	41
totale	261.036	19.413	483	174	226	
Espansioni nelle frazioni						
	N. oss	St	Sul	Abitanti teorici	N. alloggi	N. alloggi
minonna						
	61	4.503	1.125	28	10	13
	74	40.300	10.075	251	91	118
	94	25.863	6.465	161	68	76
	107	3.300	825	20	7	9
	270	5.200	2.080	52	18	24
	totale	79.166	20.570	512	194	240
pantiere						
	71	12.680	760	19	8	10
	88	5.100	1.275	31	11	15
	217	20.700	5.175	129	47	60
	totale	38.480	7.210	179	66	85
ponte pio						
	20	13.392	3.348	83	30	40
	59	2.945	736	18	6	8
	totale	16.337	4.084	101	36	48
mazzangrugno						
		11.800	2.950	73	26	34
totale	145.783	34.814	865	322	407	
Allevamenti avicoli dismessi o proposti per dismissione						
	N. oss	St	Sul	Abitanti teorici	N. alloggi	N. alloggi
	225	92.600	10.000	250	90	117

	353	10.831	3.165	79	28	37
	155	60.000	11.080	277	100	130
totale		163.431	24.245	606	218	284
Asse nord e intorno						
	N. oss	St	Sul	Abitanti teorici	N. alloggi	N. alloggi
	97	40.800	2.456	61	22	28
	138	67.600	4.056	101	47	67
	139 - 294	109.000	6.049	151	55	71
	324	8.700	522	13	4	5
	370	2.826	565	14	5	6
	362	29.200	1.752	44	16	20
totale		258.126	15.400	384	149	197
Totale		1.060.459	138.010	3.461	1.269	1.642

La capacità edificatoria per attività economiche

Nuove aree di urbanizzazione per attività economiche			
	N. oss	St	Sul
	19	50.140	15.042
	37	45.500	13.650
	126	44.900	13.470
	180	144.368	50.000
	188	13.900	4.170
	326	15.580	14.022
totale		314.388	110.354

Osservazioni verso la città consolidata (residenza e attività economiche)



Verso la città consolidata (residenza)

<i>n° oss.</i>	<i>Sf</i>	<i>SUL</i>	<i>alloggi (mq 85)</i>	<i>alloggi (mq 110)</i>
3	430	215	3	2
7	1.016	508	6	5
14	593	297	3	3
15	916	458	5	4
16	2.290	1.145	13	10
30	1.070	535	6	5
31	1.400	700	8	6
42	642	321	4	3
44	3.700	1.850	22	17
65	880	440	5	4
69	5.880	2.940	35	27
70	1.915	958	11	9
75	187	94	1	-
79	1.000	500	6	5
85	925	463	5	4
98	877	439	5	4
105	1.320	660	8	6
108	676	338	4	3
111	1.800	900	11	8
116	690	345	4	3
118	97.892	41.146	484	374
120	1.027	514	6	5
121	135	68	-	-
125	4.820	2.410	28	22
128	940	470	6	4
133	6.400	3.200	38	29
134	2.900	1.450	17	13
148	2.253	1.127	13	10
151	707	354	4	3
158	1.270	635	7	6
165	730	365	4	3
178	5.360	2.680	32	24
192	2.645	1.323	16	12
205	108	54	-	-

210	1.890	945	11	9
214	3.100	1.550	18	14
226	930	465	5	4
233	3.120	1.700	20	15
243	485	243	3	2
250	1.730	865	10	8
256	1.210	605	7	6
258	512	256	3	2
275	1.570	330	4	3
280	2.610	1.305	15	12
289	1.670	835	10	8
327	3.100	1.550	18	14
328	1.675	838	10	8
329	7.780	3.890	46	35
334	3.330	1.665	20	15
336	916	458	5	4
338	1.270	635	7	6
339	840	420	5	4
345	190	95	1	-
347	385	193	2	1
Totali	193.707	88.739	1.043	803

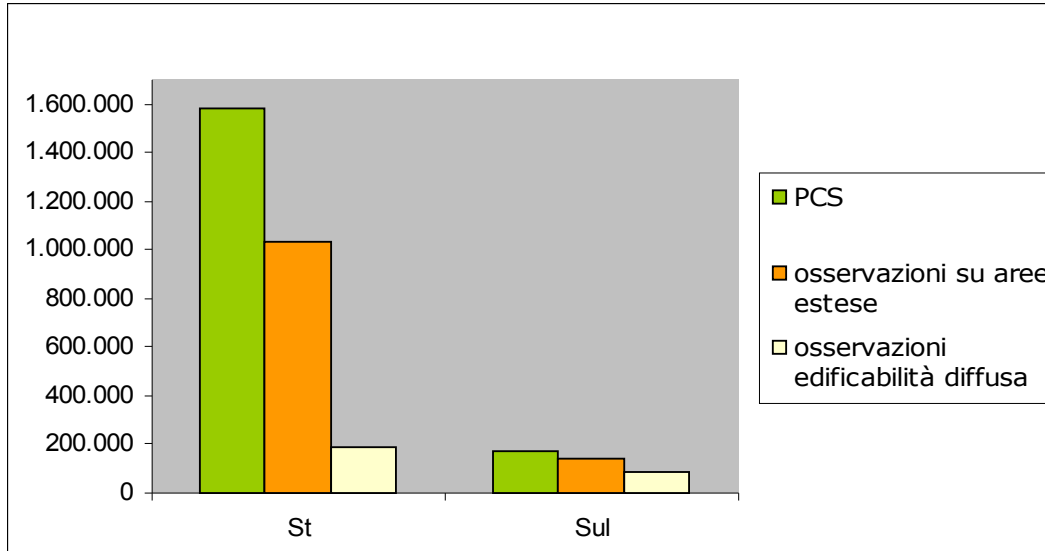
* Osservazioni "indifferenti" alla destinazione d'uso della nuova edificabilità

Verso la città consolidata (produzione)

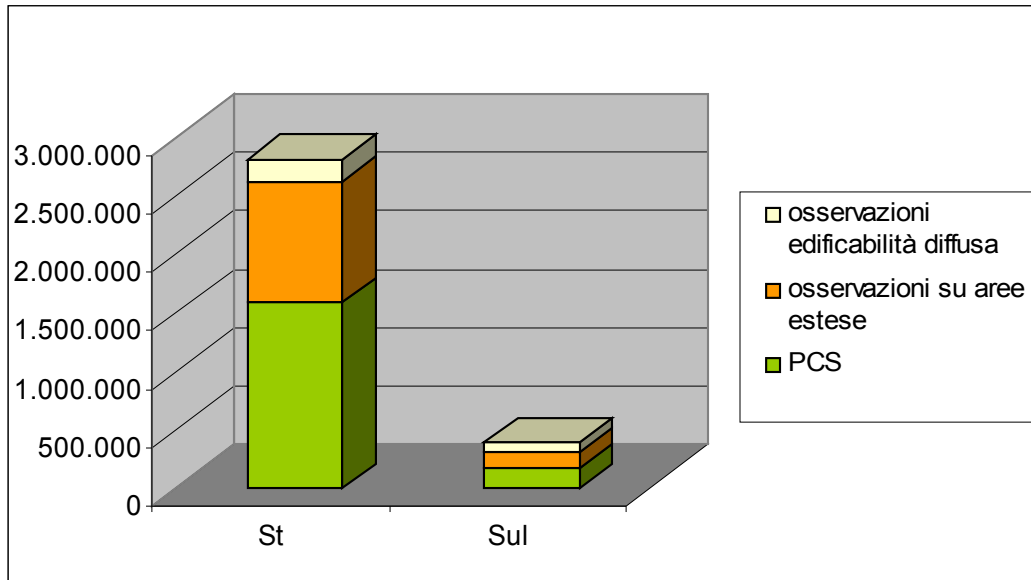
<i>n° oss.</i>	<i>Sf</i>	<i>Sul max (direz.)</i>	<i>SUP coperta max</i>	<i>SUL stimata (Hmax =9ml)</i>
4	370	296	167	333
30*	1.070	856	482	963
81	590	472	266	531
84	11.330	9.064	5.099	10.197
108*	676	541	304	608
169	4.430	3.544	1.994	3.987
172	1.900	1.520	855	1.710
266	27.520	22.016	12.384	*
313	5.650	4.520	2.543	5.085
321	19.880	15.904	8.946	17.892
327*	3.100	2.480	1.395	2.790
Totali	76.516	61.213	34.432	44.096

* Osservazioni "indifferenti" alla destinazione d'uso della nuova edificabilità

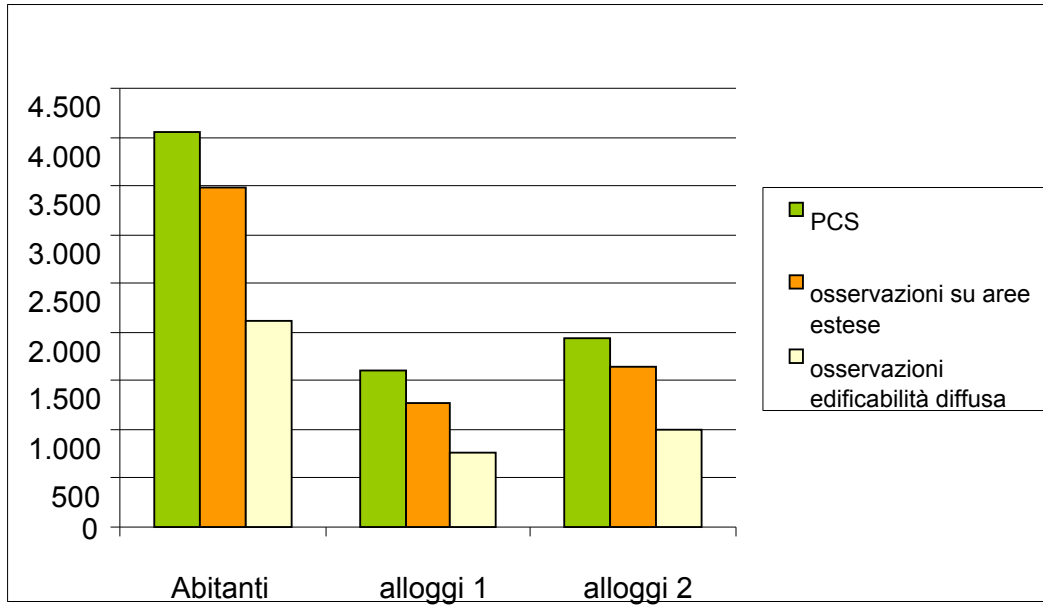
La capacità edificatoria per residenza



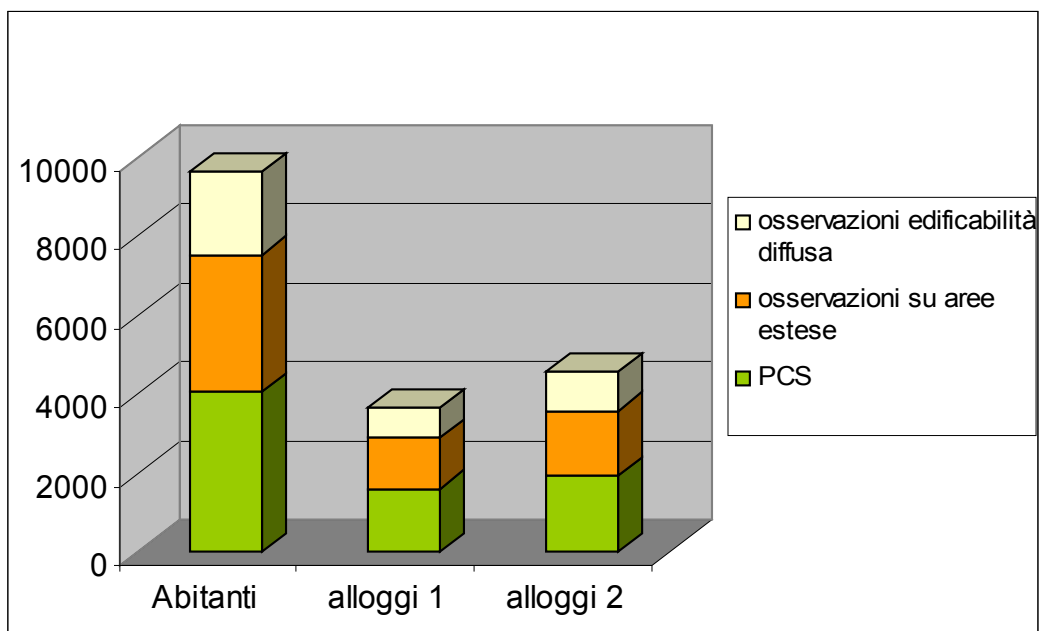
Incremento di Sul



Incremento di Sul



Incremento abitanti ed alloggi



Incremento abitanti ed alloggi

L'istruttoria delle osservazioni che chiedono **modifiche delle Norme tecniche di attuazione** ha individuato tre principali campi (Definizioni, rinvii e richiami di leggi e disposizioni; Territorio rurale; Territorio urbano) e gli articoli sui quali si concentrano:

Articolo 43 – Edifici rurali abbandonati di recupero residenziale

Articolo 12 – Superficie utile lorda

Articolo 30 – Città consolidata con prevalenza di residenza TE2.1

Articolo 23 – Interventi edilizi

Articolo 31 – Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2

Articolo 35 – Ambiti di nuova urbanizzazione TT1

Articolo 42 – Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio rurale TR2.1

Articolo 60 – Aree di frangia

Articolo 36 – Ambiti da ristrutturare TT2

Sono abbastanza numerose le osservazioni che chiedono (tramite modifica delle Nta, dunque in maniera generalizzata) l'estensione della destinazione residenziale e più ampie possibilità circa i tipi di intervento edilizio nel territorio rurale in genere, e nelle aree di pregio e rischio in particolare. Poi quelle sugli edifici di valore storico documentale in territorio urbano e rurale (interessate a mantenere le regole che il Prg prevedeva per le aree azzonate A7). Quelle, pure numerose, sulla città consolidata, toccano la questione della riduzione degli indici fondiari operata dalla Variante e dell'indice di permeabilità introdotto per la prima volta. Poche osservazioni interessano le isole della produzione in territorio rurale, ma sono rilevanti perché investono una scelta importante della Variante.

19

(Si veda la tab. "Osservazioni a contenuto normativo: una prima statistica").

Le parti che seguono di questa Relazione sono volte a restituire le questioni generali sollevate dalle osservazioni, superando quindi il carattere meramente individuale delle obiezioni e delle richieste di modifica per evidenziare, invece, i problemi da queste toccati, il riesame dei quali (esattamente nello spirito della procedura di osservazione/controdeduzione) possa portare a un significativo miglioramento complessivo del testo di piano.

Osservazioni a contenuto normativo: una prima statistica

Dalla ricognizione speditiva sulle osservazioni pervenute risulta che quelle aventi per oggetto esclusivo richieste di modifica alle Nta sono circa il 30% del totale.

I principali articoli oggetto d'osservazione sono i seguenti:

- **Articolo 43** – Edifici rurali abbandonati di recupero residenziale [19%]
- **Articolo 12** – Superficie utile lorda [17%]
- **Articolo 30** – Città consolidata con prevalenza di residenza TE2.1 [13%]
- **Articolo 23** – Interventi edilizi [9%]
- **Articolo 31** – Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2 [9%]
- **Articolo 35** – Ambiti di nuova urbanizzazione TT1 [9%]
- **Articolo 42** – Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio rurale TR2.1 [9%]
- **Articolo 60** – Aree di frangia [9%]
- **Articolo 36** – Ambiti da ristrutturare TT2 [6%]

PARTE PRIMA – **AREE DI TRASFORMAZIONE**

T. Osservazioni sugli ambiti di trasformazione: criteri di controdeduzione

Osservazioni

- 035 (relativa all'ambito TT1.5 – Fontedamo 2)
- 067 (non riferita specificamente ad un ambito)
- 080 (relativa all'ambito TT2.3 – Via Campania-Via Don Minzoni)
- 113 (relativa a uno degli ambiti TT2.5)
- 154 (non riferita specificamente ad un ambito)
- 162 (relativa all'ambito TT2.4 – Via Guerri)
- 230 (relativa all'ambito TT1.9 – Zipa Verde)
- 337 (non riferita specificamente ad un ambito)

Gli ambiti di trasformazione sono complessivamente 15, suddivisi in: Ambiti di nuova urbanizzazione – TT1 e Ambiti da ristrutturare – TT2. Essi costituiscono una scelta caratteristica della Variante generale: agli interventi in queste parti del territorio viene affidata la strategia di riqualificazione della città, completando le operazioni previste e avviate in attuazione del Prg previgente e prospettando soluzioni per problemi annosi sull'uso di alcune grandi aree (ospedale) e sul riassetto/potenziamento della viabilità (dorsale ovest, nuova strada del Verziere).

Per la rilevanza che queste aree assumono, **l'esame delle osservazioni che le riguardano e la predisposizione delle controdeduzioni sono state condotte con l'obiettivo di individuare soluzioni atte a promuovere la realizzazione delle operazioni previste.**

22

Le osservazioni che interessano direttamente gli ambiti di trasformazione sono complessivamente 65, pari a circa il 18% del totale delle 382 presentate entro i termini previsti.

L'esame del regesto mostra una concentrazione su due ambiti di nuova urbanizzazione che già nella fase di elaborazione della Variante erano stati al centro del confronto (TT1.2 - Ospedale-via Togliatti e TT1.3 - Verziere) e su quello di ristrutturazione più complesso (TT2.3 - Via Campania-via Don Minzoni).

Le osservazioni si distribuiscono sui diversi ambiti di trasformazione nel modo seguente:

TT1.1 – Appennini alta 2-Piccitù

Osservazioni n. 058, 193, 196, 284, 285

TT1.2 – Ospedale-Via Togliatti

Osservazioni n. 011, 017, 018, 055, 056, 122, 153, 164, 195, 231, 290, 291, 292, 293

TT1.3 – Verziere

Osservazioni n. 034, 068, 093, 101, 152, 206, 218, 279, 281, 282, 374

TT1.4 – Fontedamo 1

Osservazione n. 348
TT1.5 – Fontedamo 2
Osservazioni n. 032, 035, 045, 303
TT1.6 – Minonna
Osservazioni n. 173, 259
TT1.8 – Cartiere vecchie
Osservazioni n. 124, 186, 190, 202
TT1.9 – Zipa Verde
Osservazioni n. 230, 378, 380, 381
TT1.10 – Aree di nuova edificazione
Osservazioni n. 076, 176
TT2.1 – Consorzio agrario
Osservazione n. 048
TT2.2 - Cascamificio
Osservazione n. 298
TT2.3 – Via Campania-Via Don Minzoni
Osservazioni n. 080, 082, 182, 189, 191, 244, 295, 299, 377
TT2.4 – Via Guerri
Osservazioni n. 162, 262, 263
TT2.5 – Aree di ristrutturazione
Osservazioni n. 113, 115, 287, 340

Presentate sia in forma individuale che collettiva, sulla base della convenienza comune di diversi proprietari coinvolti nella trasformazione, le osservazioni relative agli ambiti di trasformazione sono spesso composite e articolate rispetto a diversi quesiti. Alcuni quesiti sono di carattere generale e si applicano alle condizioni per la trasformazione previste dalla Variante generale, altri sono di carattere specifico e pongono questioni legate alla singola proprietà osservante. Si tratta, in questo secondo caso, prevalentemente di richieste di rettifica dei perimetri di azionamento per farli coincidere con la suddivisione catastale, di variazioni parziali dell'azionamento (generalmente riducendo la parte a standard), di revisioni tout court delle prescrizioni (interessanti la proprietà dell'osservante) trascritte sulla tavola 6p "Città pubblica, mobilità lenta e situazioni" o contenute nel Titolo IV delle Nta "Disciplina delle situazioni".

Questa parte del documento di controdeduzione affronta le questioni di carattere generale relative alle condizioni previste per la trasformazione urbanistica e quelle ricorrenti relative agli specifici ambiti, proponendo e spiegando l'orientamento che ha guidato la risposta alle osservazioni e i conseguenti aggiustamenti, cartografici e normativi, da apportare alla Variante generale adottata. A questa parte del documento rinviano le singole schede istruttorie delle osservazioni, là dove esse pongono questioni di carattere generale o ricorrenti.

Tutte le questioni specifiche sono trattate e controdedotte all'interno di ogni singola scheda.

In generale le osservazioni sulle aree di trasformazione TT1 e TT2, per le quali la Variante applica la perequazione urbanistica, lamentano:

- le quantità edificatorie non adeguate a rendere conveniente l'operazione di trasformazione;
- le ampie cessioni di aree previste e, in particolare, la presenza di opere di complemento;
- la discontinuità dell'ambito di intervento (laddove questo è diviso in 2 o più subambiti);
- la proprietà frazionata e molteplice compresa all'interno di ambiti e subambiti.

Si tratta di **questioni che attengono alla convenienza economica e alla fattibilità tecnico-operativa della trasformazione**: la prima sarebbe minata dalle quantità edificatorie insufficienti rispetto alle cessioni di aree previste e alla richiesta di opere di complemento (peraltro non sempre quantificabili, come si osserva); la seconda dalla discontinuità del comparto, dalla proprietà frazionata e molteplice, ed eventualmente dal trasferimento di parte degli standard dovuti al di fuori del comparto. Quindi obiezioni di natura economica e procedurale.

La Variante generale del Prg ha introdotto per la prima volta a Jesi la *perequazione urbanistica* come strumento per l'attuazione delle trasformazioni previste negli ambiti TT1 e TT2. Si tratta di una procedura ormai affermata in tutta Italia e prevista da alcune leggi regionali di seconda generazione, contemplata anche dalle diverse bozze per la nuova legge urbanistica delle Marche. Le esperienze di applicazione di questa procedura, tendenzialmente sostitutiva dell'esproprio (dato il suo carattere consensuale e rigorosamente agganciato a criteri di proporzionalità rispetto ai diritti proprietari esistenti) e finalizzata all'ottenimento di aree da destinare a spazi e attrezzature pubbliche, dimostrano il carattere fortemente contestuale della perequazione, vale a dire la necessità ogni volta di precisare i termini della sua applicazione con riferimento alle condizioni di contesto (indirizzi programmatici, mercato, consuetudini amministrative, caratteristiche degli ambiti di applicazione, leggi e regolamenti locali, ...). Si tratta, dunque, di un metodo generale da tradurre in "modelli ad hoc".

Nella Variante del Prg di Jesi, la perequazione si è caratterizzata per alcuni aspetti (realizzando "un modello"):

- applicazione ad ambiti di nuova urbanizzazione e da ristrutturare, quindi con diversi stati di fatto e di diritto;
- individuazione di ambiti di trasformazione sia continui sia discontinui;
- individuazione di aree da cedere e/o di opere da realizzare (per servizi sociali e per la mobilità) come doppia modalità di partecipazione del privato alla costruzione della "città pubblica";

- possibilità di trasferire altrove i benefici per la collettività maturati nel singolo ambito, continuo o discontinuo che sia (il cosiddetto "trasferimento dello standard").

Queste scelte hanno tradotto l'impegno dell'Amministrazione per il potenziamento e la riqualificazione della "città pubblica", tenendo conto della presenza diseguale nel territorio di attrezzature e servizi e dell'opportunità di rafforzare i sistemi funzionali che già la contraddistinguono, dunque della necessità di "trasferire" alcuni dei benefici prodotti dalle operazioni di trasformazione in parti precise della città, sempre prossime agli ambiti di trasformazione generatori, ma con effetti positivi sulla città nel suo insieme e non solo sul singolo ambito.

Nell'*attribuzione degli indici*, che non sono stati espressi sotto forma di rapporto numerico Sul/St, bensì sottoforma di valori assoluti di Sul da realizzare nell'intero ambito considerato, si è tenuto conto delle differenze relative allo stato di fatto e allo stato di diritto, riconoscendo diverse classi di suoli cui garantire analoghe ed eque condizioni di trasformazione:

- aree non edificate e destinate dal Prg previgente a usi agricoli, anche in territorio urbano, come nel caso dei "campi urbani-VC", classificazione equiparabile a destinazione agricola, essendo esclusa l'edificazione e non prevista l'acquisizione a standard (Fontedamo 2, Appennini alta 2-Piccitù, Ospedale-via Togliatti).

L'indice di riferimento medio dell'intero ambito, dal quale si è partiti per le simulazioni progettuali tese a verificare la sostenibilità urbanistica dell'operazione (si vedano per questo gli Approfondimenti e la Bozza del Progetto comunale del suolo) e ad individuare il valore assoluto dell'edificabilità, è stato 0,06 mq Sul/mq St;

- aree non edificate e destinate dal Prg previgente a usi agricoli, ma legate a opere infrastrutturali indicate dal Piano idea e poi previste dalla Variante (Verziere, TT1.10) e/o già interessate da proposte di urbanizzazione (Zipa verde), con diverso valore rispetto alla posizione e alle destinazioni d'uso (si veda la Mappa dei valori predisposta con l'Approfondimento su "La politica abitativa").

L'indice di riferimento medio dell'ambito per le verifiche di sostenibilità urbanistica è stato 0,20 mq Sul/mq St per il Verziere e 0,30 mq Sul/mq St per Zipa verde;

- aree non edificate e destinate dal Prg previgente a usi agricoli, indicate dal Piano idea e poi previste dalla Variante come completamenti delle frazioni, un orientamento strategico che si accompagnava a quello di mantenere i margini della città compatta (Minonna e Pantiere).

L'indice di riferimento medio dell'ambito per le verifiche di sostenibilità urbanistica è stato 0,25 mq Sul/mq St;

- aree interessate da piani attuativi del Prg previgente, ma per le quali si erano avanzate proposte di variante tali da dimostrare il superamento delle precedenti

previsioni e decisioni (Fontedamo 1, Cartiere vecchie), la prima delle quali strategica per Variante.

L'indice di riferimento medio, per le verifiche di sostenibilità urbanistica, è stato 0,30 mq Sul/mq St per l'ambito Cartiere vecchie. Quello di Fontedamo è stato sensibilmente più alto (0,72 mq Sul/mq St) a causa del diverso stato di diritto (piano attuativo ancora vigente);

- aree costruite, oggetto di schede progetto del Prg previgente, dove la trasformazione prevista oltre vent'anni fa non è decollata (Consorzio agrario, Aree di ristrutturazione TT2.5).

L'indice di riferimento medio dell'ambito è stato 0,40 mq Sul/mq St;

- aree costruite, classificate come A7 dal Prg previgente, sottoposte a norme di attuazione modificate durante il periodo di elaborazione della Variante generale (Cascamificio).

L'indice di riferimento medio dell'ambito è stato 0,40 mq Sul/mq St;

- aree costruite e intercluse, con processi avanzati di degrado e processi di dismissione avviati, in atto o previsti (Via Campania-Via Don Minzoni, Via Guerri).

L'indice di riferimento medio dell'intero ambito è stato 0,40 mq Sul/mq St.

A fronte di condizioni effettivamente diverse, si è dunque cercato di accorpare gli indici, tenendo più alti quelli relativi alle aree considerate strategiche e dove la trasformazione implica operazioni di demolizione. In particolare, si è assunto come riferimento un indice analogo per tutti gli ambiti di ristrutturazione TT2 (0,40 mq/mq).

26

La scelta di esprimersi con *valori assoluti di Sul* per l'intero ambito e non con rapporti numerici (indici) è dovuta a due ragioni: la prima legata al modo di costruire la Variante generale, con successive elaborazioni (Piano idea, Approfondimenti, Bozza, Variante) ciascuna delle quali ha comportato approfondimenti e aggiustamenti dei perimetri; la seconda legata alla volontà di rendere trasparente la capacità edificatoria messa in gioco dalla Variante, slegandola dagli inevitabili aggiustamenti della St nel procedere dell'attuazione con piani esecutivi, stralci funzionali, attuazione diretta.

Solo in alcuni casi (quando l'ambito sia discontinuo) l'*attribuzione della Sul* complessiva di ambito è stata ripartita per i singoli subambiti specificando la ripartizione nell'articolo delle norme relativo all'ambito interessato. Dove tale indicazione non è stata inserita nelle Nta significa che la capacità edificatoria si può realizzare in tutti i subambiti in maniera proporzionale alla superficie territoriale degli stessi. Nell'un caso e nell'altro, comunque, si tratta di indicazione riferita alla concentrazione dell'edificabilità e non alla attribuzione della stessa alle singole proprietà, fermo restando quando stabilito dal

comma 2 dell'art.5 delle Nta¹. In altri termini, si tratta di una indicazione riferita alle quote realizzabili nelle aree di concentrazione dell'edificato disegnate sulla tavola 5p.

La costruzione di *ambiti discontinui* è stato un modo per bilanciare la redditività dell'operazione (con redistribuzione di edificabilità, standard e opere), ma anche per riequilibrare la città, con riferimento alla accessibilità, alla densità e alle destinazioni d'uso.

In sede di definizione delle quantità edificatorie e delle modalità di intervento, considerando il carattere innovativo della procedura perequativa, si è deliberatamente prevista la opportunità di procedere a una successiva integrazione delle regole e ad un loro affinamento, considerando le osservazioni un presupposto istruttorio necessario.

A partire dagli obiettivi della Variante, dagli argomenti portati dagli osservanti, dal lavoro di simulazione tecnico-estimativa condotto in parallelo dal professor Stefano Stanghellini (teso a valutare la convenienza economica dell'operazione, sia per il proprietario dell'area sia per il promotore, e la fattibilità sotto il profilo gestionale), derivano gli orientamenti per le controdeduzioni di seguito specificati con riferimento alle questioni sollevate.

¹ Art. 5 comma 2 Nta adottate. *La perequazione urbanistica è realizzata con l'attribuzione dei diritti edificatori alle proprietà comprese negli ambiti TT1 e TT2. I diritti edificatori sono attribuiti indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree comprese all'interno degli ambiti unitari interessati e, per classi di suoli omogenee, riconosciute in riferimento alle preesistenti diverse condizioni di fatto e di diritto, in ragione della superficie dell'area di ciascuna proprietà.*

T_1. Sulle quantità edificatorie insufficienti

Osservazioni

011 (relativa all'ambito TT1.2 – Ospedale-Via Togliatti)
 017 (relativa all'ambito TT1.2 – Ospedale-Via Togliatti)
 018 (relativa all'ambito TT1.2 – Ospedale-Via Togliatti)
 035 (relativa all'ambito TT1.5 – Fontedamo 2)
 048 (relativa all'ambito TT2.1 – Consorzio agrario)
 050 (relativa all'ambito TT1.2 Ospedale-Via Togliatti)
 055 (relativa all'ambito TT1.2 – Ospedale-Via Togliatti)
 056 (relativa all'ambito TT1.2 – Ospedale-Via Togliatti)
 068 (relativa all'ambito TT1.3 – Verziere)
 086 (relativa all'ambito TT1.2 Ospedale-Via Togliatti)
 154 (non riferita specificamente ad un ambito)
 173 (relativa all'ambito TT1.6 – Minonna)
 176 (relativa all'ambito TT1.10 – Aree di nuova edificazione)
 182 (relativa all'ambito TT2.3 – Via Campania-Via Don Minzoni)
 193 (relativa all'ambito TT1.1 – Appennini alta 2-Piccitù)
 195 (relativa all'ambito TT1.2 – Ospedale-Via Togliatti)
 196 (relativa all'ambito TT1.1 – Appennini alta 2-Piccitù)
 244 (relativa all'ambito TT2.3 – Via Campania-Via Don Minzoni)
 259 (relativa all'ambito TT1.6 – Minonna)
 262 (relativa all'ambito TT2.4 – Via Guerri)
 263 (relativa all'ambito TT2.4 – Via Guerri)
 281 (relativa all'ambito TT1.3 – Verziere)
 282 (relativa all'ambito TT1.3 – Verziere)
 284 (relativa all'ambito TT1.1 – Appennini alta 2-Piccitù)
 285 (relativa all'ambito TT1.1 – Appennini alta 2-Piccitù)
 293 (relativa all'ambito TT1.2 – Ospedale-Via Togliatti)
 295 (relativa all'ambito TT2.3 – Via Campania-Via Don Minzoni)
 298 (relativa all'ambito TT2.2 – Cascamificio)
 299 (relativa all'ambito TT2.3 – Via Campania-Via Don Minzoni)
 348 (relativa all'ambito TT1.4 – Fontedamo 1)

28

Le obiezioni e le richieste

Molte osservazioni, negli Ambiti di nuova urbanizzazione – TT1 come anche negli Ambiti da ristrutturare – TT2, lamentano l'insostenibilità economica delle trasformazioni urbanistiche previste dalla Variante generale. L'argomento principale è relativo alla esiguità della Sul complessivamente attribuita all'ambito di trasformazione come diritto edificatorio. In alcuni casi si specifica il modo per risolvere il problema indicando:

1. l'edificabilità complessiva ritenuta necessaria perché l'operazione sia fattibile;

2. l'edificabilità ulteriore ritenuta necessaria rispetto a quanto stabilito dal comma 8 degli artt. 35 e 36;
3. l'aumento in virtù della modifica dell'art. 12 delle Nta, dove si definisce il parametro Sul indicandone le modalità di calcolo.

Gli orientamenti e le risposte

Punti 1 e 2

La valutazione della convenienza economica suggerisce il riconoscimento di un'ulteriore quota di edificabilità per gli ambiti TT2.1 Consorzio agrario, TT2.2 Cascamificio, TT2.3 via Campania-via Don Minzoni, TT2.4 Via Guerri.

Consorzio Agrario :	da 12.500 a 17.000 mq di Sul
Cascamificio :	da 7.500 a 9.000 mq di Sul
Via Campania- via Don Minzoni:	da 24.000 a 29.000 mq di Sul
via Guerri:	da 14.000 a 18.000 mq di Sul

Con un incremento complessivo di 15.000 mq di Sul.

Per tutti gli altri ambiti non sono previsti incrementi del diritto edificatorio assegnato.

Punto 3

La definizione della Sul è stata modificata, come risulta dal punto N_3 della Parte III Osservazioni di contenuto normativo di questo documento.

T_2 Sui criteri per la definizione dei diritti edificatori

Osservazioni

- 048 (relativa all'ambito TT2.1 – Consorzio agrario)
- 068 (relativa all'ambito TT1.3 – Verziere)
- 154 (non riferita specificamente ad un ambito)
- 162 (relativa all'ambito TT2.4 – Via Guerri)
- 182 (relativa all'ambito TT2.3 – Via Campania-Via Don Minzoni)
- 244 (relativa all'ambito TT2.3 – Via Campania-Via Don Minzoni)
- 262 (relativa all'ambito TT2.4 – Via Guerri)
- 263 (relativa all'ambito TT2.4 – Via Guerri)
- 295 (relativa all'ambito TT2.3 – Via Campania-Via Don Minzoni)
- 298 (relativa all'ambito TT2.2 – Cascamificio)
- 299 (relativa all'ambito TT2.3 – Via Campania-Via Don Minzoni)
- 348 (relativa all'ambito TT1.4 – Fontedamo 1)

Le obiezioni e le richieste

Alcune osservazioni, soprattutto relative agli Ambiti da ristrutturare – TT2, contestano il criterio di attribuzione del diritto edificatorio alle diverse proprietà comprese nell'ambito di trasformazione, in quanto l'attribuzione delle quote di edificabilità in relazione alla St di proprietà (art. 5 comma 2 delle Nta) non considererebbe adeguatamente le diverse condizioni di fatto e di diritto: in alcuni casi suoli liberi, in altri casi, invece, suoli su cui insistono edifici che saranno oggetto di demolizione per dare corso alla trasformazione urbanistica.

Si osserva anche contro il criterio previsto dalla Variante di sottrarre dalla Sul complessivamente riconosciuta all'ambito la quota parte di Sul esistente, relativa ad edifici compresi entro il perimetro dell'ambito ma non soggetti a demolizione, classificati come TE-Territorio urbano edificato (art. 36 comma 3²).

² Art. 36 comma 3 Nta adottate

La capacità edificatoria (Sul complessiva) realizzabile per ciascun ambito territoriale considerato e perimetrato si concentra sulle aree specificamente individuate, non campite come sede stradale o per standard urbanistici.

Quando all'interno dell'ambito siano identificate e perimetrare aree con sigla TE1 (Città storica), la Sul complessiva include anche quella degli edifici in esse compresi.

Gli edifici esistenti (non costituenti parte della Città storica) ricompresi in aree S2 e S3 nell'operazione di ristrutturazione urbanistica andranno demoliti e non ricostruiti per realizzare orti e giardini e garantire condizioni di continuità ambientale ed ecologica.

In generale, le osservazioni che toccano questo punto chiedono il riconoscimento di un diverso stato di fatto e di diritto alle proprietà su cui insistono edifici soggetti a demolizione e l'incremento del diritto edificatorio loro attribuito, eventualmente enucleando le zone TE ricomprese all'interno degli ambiti di trasformazione.

Gli orientamenti e le risposte

Si risponde alle osservazioni di questo tipo riconoscendo una quota di edificabilità aggiuntiva negli Ambiti da ristrutturare per i quali si sono rilevati problemi convenienza economica, partendo dalla simulazione tecnico-valutativa che, in base ad alcuni coefficienti di ragguaglio, ha stimato la Sul esistente (con sopralluoghi nei suddetti ambiti **(si veda il punto T1)** e quindi ipotizzato l'adeguamento.

Per gli ambiti che la valutazione non individua come critici, quindi per gli ambiti di nuova urbanizzazione TT1, la conferma della Sul attribuita dalla Variante si motiva anche con l'obiettivo di evitare un eccessivo aumento della capacità edificatoria.

Le richieste di escludere dalla Sul attribuita come diritto edificatorio la quota relativa agli edifici esistenti da conservare, ricompresi entro il perimetro di ambito in aree classificate come TE1, non sono accolte in quanto il recupero dell'esistente a nuovi usi è a tutti gli effetti un'operazione di valorizzazione. Sono invece **escluse le aree classificate TE2 comprese entro il perimetro dell'ambito.**

A questo riguardo, gli errori materiali rinvenuti (erronea inclusione nel perimetro dell'ambito TT 2.1 Consorzio agrario di alcuni degli edifici classificati TE1.7 ed erronea inclusione nel perimetro dell'ambito TT 2.3 via Campania-Via Don Minzoni di edifici classificati TE2.1) verranno opportunamente corretti.

T_3 Sull'entità dello standard e delle cessioni di aree

Osservazioni

- 011 (relativa all'ambito TT1.2 – Ospedale-Via Togliatti)
- 017 (relativa all'ambito TT1.2 – Ospedale-Via Togliatti)
- 018 (relativa all'ambito TT1.2 – Ospedale-Via Togliatti)
- 154 (non riferita specificamente ad un ambito)
- 202 (relativa all'ambito TT1.8 – Cartiere Vecchie)
- 262 (relativa all'ambito TT2.4 – Via Guerri)
- 263 (relativa all'ambito TT2.4 – Via Guerri)
- 290 (relativa all'ambito TT1.1 – Appennini alta 2-Piccitù)
- 291 (relativa all'ambito TT1.1 – Appennini alta 2-Piccitù)

Le obiezioni e le richieste

Si tratta di un argomento che interessa soprattutto gli Ambiti di nuova urbanizzazione – TT1. In alcuni di questi, segnatamente negli ambiti TT1.1 – Appennini alta 2-Piccitù e TT1.2 – Ospedale-Via Togliatti, la Variante generale ha previsto una cessione di aree destinate a standard urbanistico superiore al minimo di 38,5 mq/ab stabilito dalla legge regionale, finalizzato alla sistemazione a parco delle aree che il Prg previgente classificava come "campi urbani – VC" privi di diritti edificatori.

32

Alcune osservazioni lamentano la misura eccessiva delle cessioni richieste. Altre chiedono genericamente la riduzione dell'area di cessione nel suo complesso, oppure la rimozione del vincolo su alcune aree di proprietà, oppure ancora la rettifica del disegno finalizzata all'esclusione di alcune parti dallo standard urbanistico.

Gli orientamenti e le risposte

Per quel che riguarda gli ambiti TT1.1 e TT1.2, per i quali la Variante prevede come opere di complemento rispettivamente **il parco Piccitù e il parco dell'Ospedale**, la valutazione economica ha verificato la sostenibilità dell'operazione con la **sola cessione dell'area**, escludendo cioè le opere di sistemazione necessarie alla fruizione dello spazio pubblico.

In particolare per l'ambito **Appennini alta 2-Piccitù**, **la valorizzazione fondiaria diseguale dei due subambiti (valorizzazione rilevante in Appennini alta 2 e contenuta in Piccitù) sarà riequilibrata con il trasferimento dei diritti edificatori da Piccitù ad Appennini alta e la cessione delle aree di**

complemento in Piccità da parte di Appennini alta, abbassando la valorizzazione del primo subambito e aumentando quella del secondo subambito.

Vale la pena ricordare a questo proposito che, secondo quanto definito dall'art. 5 commi 2 e 4, *"i diritti edificatori sono attribuiti indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree comprese all'interno degli ambiti unitari interessati"* e *"in particolare, essi possono trovare concreta realizzazione solo sulle aree previste come edificabili dal Prg e dal piano attuativo, aree sulle quali [però] i rispettivi proprietari sono tenuti a consentire l'allocazione e l'utilizzazione dei diritti edificatori provenienti anche dalle aree non edificabili, che in quanto destinate a opere di urbanizzazione sono cedute gratuitamente al Comune con la convenzione del rispettivo piano attuativo"*.

Per le implicazioni gestionali si veda il successivo punto T5.

Le altre osservazioni sono tutte riconducibili al legittimo, ma particolare, interesse ad aumentare il valore della proprietà. Argomento, quest'ultimo, che però contraddice l'esigenza di contenimento della crescita insediativa. Come tali non sono accoglibili.

T_4 Sulle opere di complemento

Osservazioni

- 011 (relativa all'ambito TT1.2 – Ospedale-Via Togliatti)
- 017 (relativa all'ambito TT1.2 – Ospedale-Via Togliatti)
- 018 (relativa all'ambito TT1.2 – Ospedale-Via Togliatti)
- 048 (relativa all'ambito TT2.1 – Consorzio agrario)
- 068 (relativa all'ambito TT1.3 – Verziere)
- 076 (relativa all'ambito TT1.10 – Aree di nuova edificazione)
- 082 (relativa all'ambito TT2.3 – Via Campania-Via Don Minzoni)
- 154 (non riferita specificamente ad un ambito)
- 186 (relativa all'ambito TT1.8 – Cartiere Vecchie)
- 230 (relativa all'ambito TT1.9 – Zipa Verde)
- 244 (relativa all'ambito TT2.3 – Via Campania-Via Don Minzoni)
- 262 (relativa all'ambito TT2.4 – Via Guerri)
- 263 (relativa all'ambito TT2.4 – Via Guerri)
- 281 (relativa all'ambito TT1.3 – Verziere)
- 282 (relativa all'ambito TT1.3 – Verziere)
- 295 (relativa all'ambito TT2.3 – Via Campania-Via Don Minzoni)
- 298 (relativa all'ambito TT2.2 – Cascamificio)
- 299 (relativa all'ambito TT2.3 – Via Campania-Via Don Minzoni)

34

Le obiezioni e le richieste

Nell'ambito della perequazione urbanistica – ove necessario – la Variante generale individua e prescrive la partecipazione pro quota dei proprietari interessati dalla trasformazione urbanistica (negli Ambiti di nuova urbanizzazione – TT1 come anche negli Ambiti da ristrutturare – TT2) alla realizzazione di opere di complemento essenziali all'operazione di trasformazione urbanistica.

In particolare, secondo quanto definito dal comma 8 degli artt. 35 e 36, dei parchi Piccità e Ospedale (ambiti TT1.1 e TT1.2 di cui si è detto), del nuovo tratto stradale del Verziere (ambito TT1.3), del nodo stradale all'intersezione delle vie Ghislieri e Fontedamo su via Ancona (ambiti TT1.4 e TT1.5), dell'Asse sud e dell'area sportivo-ricreativa (ambito TT1.9), del prolungamento di via Latini (ambito TT2.2), di un edificio scolastico e delle sistemazioni stradali entro la Situazione "Smia" (ambito TT2.3), di un sottopasso pedonale della ferrovia (ambito TT2.4).

Si osserva che il coinvolgimento dei soggetti privati nella realizzazione di tali opere costituisce un ulteriore aggravio, insostenibile per dare corso alla trasformazione urbanistica ritenuta già di per sé poco redditizia. Al fine di contenere l'incidenza di tali

oneri sul bilancio dell'operazione complessiva e garantirne la sostenibilità economica si chiede alternativamente:

1. di ridurre l'entità delle opere richieste;
2. di precisare le caratteristiche delle opere;
3. di specificare la misura della partecipazione richiesta;
4. di ripartire gli oneri in maniera uniforme su tutti gli ambiti di trasformazione;
5. di prevedere che la partecipazione alla realizzazione di tali interventi sia per opere da realizzare nell'immediato intorno e di immediata utilità per l'ambito stesso.

Gli orientamenti e le risposte

Gli argomenti si legano in parte a quelli trattati nel precedente paragrafo T3, ma hanno anche una loro specificità, per cui meritano un trattamento ad hoc.

Punti 1 e 5

La Variante considera "di complemento" le opere aggiuntive rispetto a quelle di urbanizzazione primaria e secondaria dovute per legge (38,5 mq/ab quelle secondarie), opere la cui realizzazione è indispensabile perché un ambito possa essere oggetto di trasformazione sotto forma di nuova urbanizzazione (TT1) o di ristrutturazione urbanistica (TT2).

Le opere di complemento, pertanto, possiedono una duplice valenza: per un verso **rendono urbanisticamente sostenibile l'intervento trasformativo** (sono dunque irrinunciabili), per l'altro **concorrono alla valorizzazione immobiliare dell'area oggetto di trasformazione e da questa devono essere sostenute.**

35

Punti 2, 3 e 4

Le opere di complemento, di cui agli artt. 5, 35 e 36 delle Nta della Variante adottata, sono di due tipi:

- a) aree preordinate alla realizzazione di servizi e infrastrutture
- b) servizi e infrastrutture.

Le Nta, in relazione agli obiettivi che la Variante generale persegue nello specifico contesto urbano cui le TT1 e TT2 afferiscono, precisa la natura delle opere di complemento indispensabili, che possono consistere in :

- a) cessione di aree preordinate alla realizzazione di servizi e infrastrutture
- b) realizzazione di servizi e infrastrutture
- c) una combinazione delle due.

Già si è detto nel precedente punto T3 come si specifichi, nel caso degli ambiti TT1.1 e TT1.2, la richiesta di opere di complemento.

Per gli altri ambiti cui si chiede opere di complemento che implicano esborso monetario, quindi un costo effettivo da sostenere, si precisa che la quota parte che completa la

cessione di aree per standard in loco determinerà un impegno da parte privata commisurato all'opera da realizzare, in particolare:

- Ambito TT1.3 Verziere: partecipazione per il 40% (pro-quota d'ambito con TT1.10 Verziere 2³) alla realizzazione del nuovo tratto della strada del Verziere
- Ambito TT1.10 Verziere 2: partecipazione per il 40% (pro-quota d'ambito con TT1.3 Verziere) all'opera di realizzazione del nuovo tratto della strada del Verziere
- Ambito TT1.4 e TT1.5: partecipazione pro-quota (d'ambito) all'intera realizzazione del nodo stradale all'intersezione delle vie Ghislieri e Fontedamo su via Ancona
- Ambito TT1.9 Zipa verde: realizzazione del nuovo tratto di asse sud e della spina centrale prevista nel masterplan Zipa verde
- Ambito TT2.1 Consorzio agrario e TT2.2 Cascamificio: partecipazione pro-quota (d'ambito) all'intera realizzazione del prolungamento di via Latini
- Ambito TT2.3 Via Campania-via Don Minzoni: sistemazioni stradali entro la Situazione "Smia", cessione dell'area con realizzazione di una nuova scuola
- Ambito TT2.4 Guerri: realizzazione di un sottopasso pedonale della ferrovia.

³ L'accoglimento delle osservazioni che riguardano l'anomalia dell'ambito TT1.10 (si veda il successivo punto T7), porta all'inclusione nel perimetro dell'ambito (che, per chiarezza, viene denominato TT1.10 Verziere 2) della limitrofa area a standard e alla specificazione delle regole perequative che la riguardano.

T_5 Sulla discontinuità dell'ambito di trasformazione e la proprietà frazionata

Osservazioni

- 011 (relativa all'ambito TT1.2 – Ospedale-Via Togliatti)
- 017 (relativa all'ambito TT1.2 – Ospedale-Via Togliatti)
- 018 (relativa all'ambito TT1.2 – Ospedale-Via Togliatti)
- 035 (relativa all'ambito TT1.5 – Fontedamo 2)
- 082 (relativa all'ambito TT2.3 – Via Campania-Via Don Minzoni)
- 113 (relativa a uno degli ambiti TT2.5)
- 162 (relativa all'ambito TT2.4 – Via Guerri)
- 164 (relativa all'ambito TT1.2 – Ospedale-Via Togliatti)
- 186 (relativa all'ambito TT1.8 – Cartiere Vecchie)
- 193 (relativa all'ambito TT1.1 – Appennini alta 2-Piccitù)
- 195 (relativa all'ambito TT1.2 – Ospedale-Via Togliatti)
- 196 (relativa all'ambito TT1.1 – Appennini alta 2-Piccitù)
- 230 (relativa all'ambito TT1.9 – Zipa Verde)
- 244 (relativa all'ambito TT2.3 – Via Campania-Via Don Minzoni)
- 281 (relativa all'ambito TT1.3 – Verziere)
- 282 (relativa all'ambito TT1.3 – Verziere)
- 284 (relativa all'ambito TT1.1 – Appennini alta 2-Piccitù)
- 285 (relativa all'ambito TT1.1 – Appennini alta 2-Piccitù)
- 293 (relativa all'ambito TT1.2 – Ospedale-Via Togliatti)
- 374 (relativa all'ambito TT1.3 – Verziere)

Le obiezioni e le richieste

Per gli ambiti di trasformazione discontinui, costituiti da due o più sub-ambiti, la Variante generale prevede il coordinamento unitario della trasformazione, da realizzarsi mediante la predisposizione di un unico piano attuativo (comma 2 degli artt. 35 e 36).

Ciò sembra rappresentare una difficoltà per l'attuazione, sia per la necessità del coordinamento, sia per il sincronismo nell'attuazione della previsione urbanistica.

Si chiede frequentemente di rendere autonomi i sub-ambiti attraverso operazioni di frazionamento preventivo, conferendo autonomia alle singole operazioni.

Un elemento di difficoltà connesso, segnalato dalle osservazioni, è rappresentato dal frazionamento della proprietà coinvolta nella trasformazione urbanistica, che vede il concorso di soggetti molteplici ed in alcuni casi eterogenei.

Dall'esame delle osservazioni, gli ambiti di trasformazione in cui la proprietà è più frammentata risultano essere TT1.1 – Appennini alta 2-Piccitù; TT1.2 – Ospedale-Via Togliatti; TT1.3 – Verziere; TT2.3 – Via Campania-Via Don Minzoni; TT2.4 – Via Guerri.

Le osservazioni presentate in tal senso mirano a rendere autonomi i sub-ambiti (anche in questo caso attraverso operazioni di frazionamento preventivo) o a suddividere ulteriormente l'ambito di trasformazione così da ridurre le incertezze che derivano dall'accordo tra un numero alto di proprietari coinvolti.

Gli orientamenti e le risposte

Si ribadisce quanto affermato dal comma 7 degli artt. 35 e 36, e in risposta alle osservazioni che sollevano il problema si precisa che non è consentito il frazionamento preventivo degli ambiti di trasformazione, siano essi continui o discontinui, perché questo vanificherebbe l'obiettivo fondamentale di riqualificazione che sostiene la Variante generale e che richiede operazioni organiche. Tuttavia, gli approfondimenti sul modello perequativo condotti nello studio di valutazione affrontano questo problema prospettando **una soluzione alternativa alla costituzione del comparto edificatorio con consorzio di tutti i proprietari**. L'alternativa che apre consente di regolare i tempi differiti degli interventi senza la costituzione del consorzio, garantendo comunque il perseguimento dell'obiettivo di trasformazione indicato.

Si prevede che l'attuazione sia intrapresa dal soggetto titolare della proprietà (singola o consorziata con una parte delle proprietà coinvolte dall'intero ambito) i cui terreni sono designati ad ospitare i diritti edificatori provenienti da altri suoli. *"Il piano attuativo conseguentemente proposto al Comune individua i terreni destinati ad ospitare i diritti edificatori provenienti da altri suoli, che diventeranno di proprietà dei proprietari dei suoli cedenti tali diritti e, se necessario, in via transitoria, del Comune di Jesi. L'individuazione di tali terreni deve rispettare il principio del pari trattamento delle proprietà dell'ambito... I soggetti promotori della parziale attuazione degli ambiti TT1 e TT2, in quanto titolari della proprietà dei terreni ospitanti diritti edificatori, sono altresì tenuti a compensare le proprietà dei terreni cedenti diritti edificatori, qualora questi ultimi siano generati da terreni gravati dall'obbligo di cedere al Comune le aree per opere di complemento eccedenti gli standard di legge ..."*.

Nel caso dell'ambito **TT1.2 Ospedale- ViaTogliatti**, la simulazione tecnico-estimativa ha consentito di verificare una valorizzazione sostanzialmente analoga dei singoli subambiti, senza la necessità di manovre compensative. Ciò ha portato a considerare **accettabile un'autonoma attuazione dei tre sub-ambiti, ciascuno dei quali diventerà ambito continuo**.

Rispetto alla frammentazione della proprietà, si fa notare che la discontinuità dell'ambito di trasformazione rappresenta solamente un fattore incidentale, che eventualmente aumenta le probabilità di articolazione della struttura proprietaria senza tuttavia costituirne necessariamente la causa. Nemmeno l'ampiezza dell'ambito di trasformazione rappresenta un fattore determinante in tal senso.

Si tratta, invece, di un tipico problema che si ripropone continuamente in urbanistica ogniqualvolta si persegua un cambiamento importante dell'assetto urbano. Già in fase di redazione della Variante, disponendo della nuova cartografia, si è cercato di tenere conto delle recinzioni come indizio di partizioni presumibilmente proprietarie, ma è evidente che il piano urbanistico generale non viene disegnato sulla mappa catastale.

T_6 Sull'individuazione delle superfici fondiarie di concentrazione dell'edificazione

Osservazioni

- 011 (relativa all'ambito TT1.2 – Ospedale-Via Togliatti)
- 017 (relativa all'ambito TT1.2 – Ospedale-Via Togliatti)
- 018 (relativa all'ambito TT1.2 – Ospedale-Via Togliatti)
- 055 (relativa all'ambito TT1.2 – Ospedale-Via Togliatti)
- 056 (relativa all'ambito TT1.2 – Ospedale-Via Togliatti)
- 086 (relativa all'ambito TT1.2 - Ospedale-Via Togliatti)
- 262 (relativa all'ambito TT2.4 – Via Guerri)
- 263 (relativa all'ambito TT2.4 – Via Guerri)
- 290 (relativa all'ambito TT1.1 – Appennini alta 2-Piccitù)
- 291 (relativa all'ambito TT1.1 – Appennini alta 2-Piccitù)
- 293 (relativa all'ambito TT1.2 – Ospedale-Via Togliatti)
- 295 (relativa all'ambito TT2.3 – Via Campania-Via Don Minzoni)
- 298 (relativa all'ambito TT2.2 – Cascamificio)
- 361 (non riferita specificamente ad un ambito)

Le obiezioni e le richieste

40

Alcune osservazioni intervengono sulla fattibilità tecnica, chiedendo di semplificare le regole di attuazione all'interno dell'ambito di trasformazione. Questo insieme di osservazioni, in particolare, propone di apportare modifiche alla individuazione della superficie fondiaria sulla quale si concentrano le quote di edificabilità concessa, secondo quanto previsto dall'art. 5 comma 4 delle Nta, dal comma 3 degli artt. 35 e 36 ed indicato cartograficamente sulla tavola 5p.

A seconda dei casi si chiede di:

1. eliminare l'indicazione delle superfici fondiarie, ovvero delle superfici sulle quali concentrare i diritti edificatori (e quindi, per converso, rinunciare ad individuare l'area destinata allo standard urbanistico) delegando al piano attuativo la specificazione della ripartizione interna all'ambito;
2. conferire valore solamente indicativo al disegno della superficie fondiaria (quindi dello standard urbanistico);
3. eliminare l'indicazione delle superfici fondiarie al fine di consentire la realizzazione delle quote di edificabilità lì dove maturano in relazione alla proprietà (non è chiaro se questa riattribuzione delle quote alle singole proprietà riguardi, di conseguenza, anche lo standard urbanistico);
4. estendere il perimetro delle superfici fondiarie individuate sulla tavola 5p al fine di abbattere le densità edilizie fondiarie e migliorare la qualità dei nuovi insediamenti insieme alla redditività economica delle operazioni attraverso la possibilità di

realizzare più ampie porzioni di verde privato (ma con una corrispondente riduzione dello standard urbanistico, ovvero della superficie destinata alla realizzazione della "città pubblica");

5. individuare la posizione delle superfici fondiarie in modo diverso rispetto a quanto prescritto dalla tavola 5p.

Gli orientamenti e le risposte

1. L'individuazione delle superfici fondiarie è direttamente relata al disegno dello standard urbanistico e quindi della "città pubblica", disegno che ha contraddistinto la costruzione della Variante generale in quanto qualificante gli obiettivi dell'Amministrazione. Sarebbe **impossibile organizzare, completare e qualificare la città pubblica senza individuare le aree di proprietà pubblica e (almeno in parte) la loro destinazione.**
2. **L'applicazione della perequazione urbanistica scioglie il problema della prescrittività del disegno.** Infatti, l'attribuzione dei diritti edificatori e degli standard pro-quota a tutti i proprietari dell'ambito, a prescindere dalle destinazioni previste dal piano, rende questi ultimi "indifferenti" al destino dei loro suoli. **La configurazione dei nuovi insediamenti, ora, è sganciata dalla proprietà.**
3. La richiesta di riattribuire l'edificabilità ai suoli tenendo conto della proprietà non può essere raccolta, dal momento che scardinerebbe radicalmente il nuovo sistema di pianificazione urbanistica basato sulla perequazione.
4. In generale le densità previste dalla Variante sono contenute e tengono sempre conto del contesto. Inoltre **la densità va considerata assieme all'altro orientamento strategico della Variante: risparmiare suolo.** Il piano ha cercato di conciliare il risparmio di suolo con la estensione della città pubblica e le densità fondiarie esprimono il punto di equilibrio raggiunto.
5. L'individuazione delle superfici fondiarie è collegata al disegno della città pubblica, che specifica la posizione opportuna delle aree destinate alla realizzazione dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo.

Per gli argomenti portati le osservazioni riconducibili a questo insieme non possono essere accolte.

T_7 Altre questioni di carattere generale

Osservazioni

a) *relative alla di inclusione ed esclusione dall'ambito di trasformazione*

- 032 (relativa all'ambito TT1.5 – Fontedamo 2)
- 045 (relativa all'ambito TT1.5 – Fontedamo 2)
- 055 (relativa all'ambito TT1.2 – Ospedale-Via Togliatti)
- 058 (relativa all'ambito TT1.1 – Appennini alta 2-Piccitù)
- 068 (relativa all'ambito TT1.3 – Verziere)
- 124 (relativa all'ambito TT1.8 – Cartiere Vecchie)
- 162 (relativa all'ambito TT2.4 – Via Guerri)
- 164 (relativa all'ambito TT1.2 – Ospedale-Via Togliatti)
- 176 (relativa all'ambito TT1.10 – Aree di nuova edificazione)
- 190 (relativa all'ambito TT1.8 – Cartiere Vecchie)
- 206 (relativa all'ambito TT1.3 – Verziere)
- 231 (relativa all'ambito TT1.2 – Ospedale-Via Togliatti)
- 295 (relativa all'ambito TT2.3 – Via Campania-Via Don Minzoni)
- 378 (relativa all'ambito TT1.9 – Zipa Verde)
- 380 (relativa all'ambito TT1.9 – Zipa Verde)
- 381 (relativa all'ambito TT1.9 – Zipa Verde)

42

b) *relative all'ambito di trasformazione TT1.10*

- 068 (relativa all'ambito TT1.3 – Verziere)
- 076 (relativa all'ambito TT1.10 – Aree di nuova edificazione)
- 137 (non riferita specificamente ad un ambito)
- 176 (relativa all'ambito TT1.10 – Aree di nuova edificazione)

c) *relative alle destinazioni d'uso, alle categorie di intervento, alle previsioni urbanistiche per gli ambiti di trasformazione*

- 035 (relativa all'ambito TT1.5 – Fontedamo 2)
- 048 (relativa all'ambito TT2.1 – Consorzio agrario)
- 067 (non riferita specificamente ad un ambito)
- 068 (relativa all'ambito TT1.3 – Verziere)
- 080 (relativa all'ambito TT2.3 – Via Campania-Via Don Minzoni)
- 082 (relativa all'ambito TT2.3 – Via Campania-Via Don Minzoni)
- 115 (relativa a uno degli ambiti TT2.5)
- 186 (relativa all'ambito TT1.8 – Cartiere Vecchie)
- 230 (relativa all'ambito TT1.9 – Zipa Verde)
- 237 (non riferita specificamente ad un ambito)
- 259 (relativa all'ambito TT1.6 – Minonna)
- 303 (relativa all'ambito TT1.5 – Fontedamo 2)

348 (relativa all'ambito TT1.4 – Fontedamo 1)

d) *relative alle sistemazioni delle strade e dei parcheggi negli ambiti di trasformazione o in prossimità di essi*

034 (relativa all'ambito TT1.3 – Verziere)
 056 (relativa all'ambito TT1.2 – Ospedale-Via Togliatti)
 067 (non riferita specificamente ad un ambito)
 093 (relativa all'ambito TT1.3 – Verziere)
 122 (relativa all'ambito TT1.2 – Ospedale-Via Togliatti)
 152 (relativa all'ambito TT1.3 – Verziere)
 153 (relativa all'ambito TT1.2 – Ospedale-Via Togliatti)
 162 (relativa all'ambito TT2.4 – Via Guerri)
 189 (relativa all'ambito TT2.3 – Via Campania-Via Don Minzoni)
 191 (relativa all'ambito TT2.3 – Via Campania-Via Don Minzoni)
 218 (relativa all'ambito TT1.3 – Verziere)
 230 (relativa all'ambito TT1.9 – Zipa Verde)
 237 (non riferita specificamente ad un ambito)
 262 (relativa all'ambito TT2.4 – Via Guerri)
 263 (relativa all'ambito TT2.4 – Via Guerri)
 292 (relativa all'ambito TT1.2 – Ospedale-Via Togliatti)
 319 (non riferita specificamente ad un ambito)
 377 (relativa all'ambito TT2.3 – Via Campania-Via Don Minzoni)

43

e) *relative a questioni diverse*

033 (non riferita specificamente ad un ambito)
 046 (non riferita specificamente ad un ambito)
 067 (non riferita specificamente ad un ambito)
 137 (non riferita specificamente ad un ambito)
 141 (non riferita specificamente ad un ambito)
 230 (relativa all'ambito TT1.9 – Zipa Verde)
 237 (non riferita specificamente ad un ambito)
 270 ((riferita all'ambito TT1.10 – aree di nuova edificazione)
 319 (non riferita specificamente ad un ambito)
 348 (relativa all'ambito TT1.4 – Fontedamo 1)
 361 (non riferita specificamente ad un ambito)
 378 (relativa all'ambito TT1.9 – Zipa Verde)
 380 (relativa all'ambito TT1.9 – Zipa Verde)
 381 (relativa all'ambito TT1.9 – Zipa Verde)

Le obiezioni e le richieste

a) Sono state presentate alcune *richieste di inclusione ed esclusione dall'ambito di trasformazione*. Alcuni osservanti (proprietari di suoli compresi solo parzialmente

nell'ambito di trasformazione e per la rimanente parte classificati generalmente come TE2 (Territorio urbano esistente), oppure proprietari di suoli inclusi nel perimetro dell'ambito di trasformazione e classificati come standard urbanistico S1) chiedono di essere esclusi dall'operazione e, nel caso, di riclassificare la parte a standard di loro proprietà come verde privato (S3).

Altri, invece, chiedono di includere nell'ambito l'intera loro proprietà, parzialmente o completamente esclusa dall'ambito di trasformazione⁴.

- b) Quattro osservazioni constatano l'anomalia dell'*ambito di trasformazione TT1.10*, che richiederebbe: di individuare altri ambiti da assoggettare allo stesso regime trasformativo, uscendo dalla situazione di caso unico (vengono candidate altre aree di trasformazione); oppure di trattare l'ambito di trasformazione TT1.10 alla stessa stregua degli altri ambiti TT1.
- c) Alcune osservazioni, senza mettere in discussione l'inclusione dei suoli in oggetto nell'Ambito di trasformazione, chiedono una *ridefinizione parziale del regime normativo che regola la trasformazione*. A seconda dei casi vengono richieste modifiche relative alle destinazioni d'uso, alle categorie di intervento, ad altri aspetti della previsione urbanistica.
- d) Alcune osservazioni hanno per oggetto le previsioni legate alle *sistemazioni delle strade e dei parcheggi* negli ambiti di trasformazione o in prossimità di essi. Richieste di diverso tipo chiedono di soprassedere alla ristrutturazione, di precisare o modificare caratteristiche di sezione delle nuove strade, di modificarne il tracciato, di prevedere una diversa soluzione per le intersezioni ed i raccordi. Altre osservazioni propongono una diversa localizzazione delle aree a standard urbanistico M3.2 destinate alla realizzazione dei parcheggi o una loro diversa classificazione urbanistica.
- e) Alcune osservazioni sono di carattere specifico, formulate in relazione agli ambiti di trasformazione. Altre, invece, di carattere generale: benché non formulate in relazione agli ambiti di trasformazione eccepiscono circa le scelte fondamentali della Variante in merito alla ridefinizione dell'assetto urbano e territoriale.

Gli orientamenti e le risposte

- a) Le richieste di **inclusione o esclusione** producono ripercussioni negative sulla possibilità di realizzare trasformazioni significative per il miglioramento dell'organizzazione e della qualità urbana. Esse riguardano frequentemente le aree individuate come standard, ovvero destinate a dare solidità e continuità al disegno della città pubblica. In alcuni casi (richieste di esclusione), la richiesta sembra

⁴ Quando le richieste di inclusione riguardano proprietà completamente esterne al perimetro dell'ambito di trasformazione, le osservazioni sono state trattate come richieste di nuova urbanizzazione e trovano risposta nella Parte II di questo documento "Nuove aree di urbanizzazione".

dipendere da una incompleta comprensione del nuovo meccanismo introdotto dalla perequazione, del fatto che tutti i suoli compresi nell'ambito sono titolari pro-quota dei diritti edificatori complessivamente attribuiti all'ambito, oltre che degli oneri derivanti dalla trasformazione.

In relazione a questi argomenti le osservazioni del tipo in oggetto non vengono accolte.

- b) **L'ambito TT1.10** viene ridefinito come perimetro e se ne precisa il contributo in termini di opere di complemento (si veda il punto T_4). L'accoglimento delle osservazioni nei termini indicati comporta alcune modifiche cartografiche e una modifica degli articoli delle Nta.
- c) Le richieste di **ridefinizione di diversi aspetti del regime normativo** produrrebbe un esito della trasformazione (fisico e funzionale) in tutto o in parte diverso rispetto a quello previsto dalla Variante generale al prg. Per questa ragione le osservazioni di questo tipo non possono essere accolte.
- d) Le richieste riferite a **strade e parcheggi**, a seconda dei casi, tendono a riconfigurare in maniera radicale il disegno dello standard e delle superfici fondiarie all'interno degli ambiti di trasformazione nonché l'assetto fisico e la funzionalità della rete della mobilità prevista dalla Variante generale al prg. Per queste ragioni le richieste del tipo in oggetto non possono essere accolte.
- e) Le osservazioni specificamente **riferite a un singolo ambito di trasformazione** che mettono in discussione il ruolo ad esso attribuito dalla Variante generale, oppure **orientate alla ridefinizione degli assetti previsti**, non sono accoglibili per il modo in cui sono formulate e per le implicazioni che avrebbero sulle scelte fondamentali.

T_8 La quota da destinare a Edilizia sociale

Osservazioni

067 (non riferita specificamente ad un ambito)

106 (non riferita specificamente ad un ambito)

149 (non riferita specificamente ad un ambito)

197 (non riferita specificamente ad un ambito)

237 (non riferita specificamente ad un ambito)

337 (non riferita specificamente ad un ambito)

Alcune osservazioni chiedono chiarimenti *sulle quote di edilizia sociale* previste nella Risoluzione del Sindaco che accompagna la Delibera di adozione del Progetto comunale del suolo. In particolare, i chiarimenti richiesti riguardano due aspetti: da un lato l'individuazione all'interno degli ambiti di trasformazione delle aree deputate ad accogliere tali quote, dall'altro l'eliminazione del limite minimo del 25% che la risoluzione in oggetto sembra proporre come plafond.

Si richiamano a questo scopo i passaggi della Risoluzione che costituiscono riferimento per le successive considerazioni e proposte. Le sottolineature introdotte hanno lo scopo di evidenziare i punti di programma a partire dai quali si sono costruite le scelte.

“La mancanza di una politica nazionale sull'edilizia sociale, l'incertezza di programmi e fondi strutturali da parte di Enti e Istituzioni, la nuova legge sull'esproprio, rendono impercorribile la scelta di prevedere comparti e aree esclusivamente destinate a questo scopo.

A ciò si aggiunge una scelta di carattere politico, oggetto di una precisa presa di posizione del Consiglio Comunale, con la votazione del documento sugli Approfondimenti, tesa a favorire quanto più possibile le dinamiche di integrazione ed inclusione sociale.

Occorre, dunque, porre attenzione e tensione continua alla decisione assunta nel luglio scorso prevedendo, in ogni area di espansione, la presenza di tipologie residenziali diverse, così come già realizzato dall'Amministrazione nel Contratto di Quartiere II (38 alloggi di edilizia popolare), nell'espansione di Via del Verziere (70 alloggi di edilizia convenzionata), nell'espansione di Via Appennini Alta (3-4 lotti per palazzine).

In ogni caso si ritiene utile ed opportuno, individuare una quota minima complessiva, pari ad almeno il 25% del quantitativo di nuova edificazione prevista dal PSC da destinare ad edilizia sociale, ponendo attenzione anche alla crescente domanda di case in affitto”.

In sede di controdeduzione alle osservazioni presentate alla Variante generale adottata, viene dunque determinato il valore complessivo aggregato della Edilizia sociale e vengono individuati gli ambiti all'interno dei quali la quantità complessiva di cui sopra si

distribuisce, in maniera differenziata in ragione di considerazioni sulla sostenibilità urbanistica.

L'esplorazione tecnico-valutativa condotta sugli ambiti di trasformazione induce a scartare l'ipotesi di un'inclusione dei diritti edificatori ERS in quelli già assegnati alle aree di nuova urbanizzazione dalla Variante adottata, in quanto ciò confliggerebbe con la fattibilità economica delle trasformazioni e pregiudicherebbe il raggiungimento degli obiettivi di completamento e qualificazione della città pubblica tramite l'acquisizione di aree a standard per attrezzature e servizi e la realizzazione di opere complementari necessarie per la trasformazione.

D'altra parte il piano adottato e le osservazioni accolte ammettono una quota di incremento della capacità complessiva, senza che questo risulti incompatibile con la dotazione di infrastrutture e servizi previsti e metta in crisi il punto di equilibrio economico raggiunto.

Tali considerazioni hanno portato alla decisione di **aggiungere la quota del 25% di edilizia sociale alla capacità del piano adottato e a quella concessa accogliendo le osservazioni riferite alla sostenibilità economica** (si veda il punto T1), stimandone l'entità a partire dalla Sul complessivamente attribuita dalla Variante adottata agli ambiti di nuova urbanizzazione TT1. Dunque:

Tot Sul Ambiti TT1 Variante adottata = mq 66.200 x 25% = mq16.550.

Mq 16.550 è la Sul complessiva da destinare a ERS, che garantirebbe 195 alloggi da mq 85 (il riferimento per il calcolo è costituito dalla medesima dimensione media di alloggio assunta dalla Variante per stimare la capacità) da sommare ai 70 alloggi già previsti in Verziere 1 e ai 38 del Contratto di quartiere 1 (si veda il passaggio della Risoluzione citato sopra).

47

Parte di questi 16.550 mq di Sul sarà generata dall'attribuzione di diritti edificatori alle aree a standard, soggette a reiterazione del vincolo e a quelle di nuova previsione che non siano già comprese in ambiti entro i quali vige il sistema di perequazione.

Più precisamente, alle aree destinate a standard dal precedente Prg nelle quali il vincolo preordinato all'espropriazione viene reiterato, sono attribuiti i diritti edificatori derivanti dall'applicazione di un indice di edificabilità territoriale pari a 0,03 mq / mq. Invece alle aree che per la prima volta sono vincolate a standard è attribuita l'edificabilità derivante dall'indice territoriale pari a 0,02 mq / mq. La differenza tra i due indici è volta a compensare i proprietari dei suoli nella prima condizione (reiterazione del vincolo) della "espropriazione di valore" patita.

Complessivamente i diritti edificatori attribuiti ai due contingenti (mq 63.000 di standard reiterati e mq 161.600 di nuovi standard da acquisire nel territorio urbano esistente) **sono pari a mq 5.122 di Sul.**

Il resto, pari a mq 11.428, si genera in tutti gli ambiti di trasformazione dove si prevede che i diritti edificatori atterrino.

Il valore complessivo atterra (si realizza) negli ambiti di nuova urbanizzazione TT1 e su 2 ambiti di trasformazione TT2, e si distribuisce secondo un criterio di sostenibilità urbanistica che considera: il carico urbanistico consentito dalle condizioni di accessibilità e dalla dotazione di servizi nell'intorno; l'assegnazione iniziale della Sul in rapporto all'area dell'ambito di nuova urbanizzazione; un'adeguata varietà di offerta edilizia (libera, convenzionata, sovvenzionata), posto che: a) i diversi tipi di offerta non producono un identico effetto sul valore dei terreni; b) Il valore dei diritti edificatori, e quindi la loro appetibilità nel mercato, è determinato dal valore dei suoli di atterraggio; c) per la qualità abitativa della città è opportuno contrastare l'uniformità edilizia cui solitamente corrisponde l'uniformità sociale.

Atterraggio dei diritti edificatori

Via Appennini Alta-Picciù	3500
Ospedale 1-via Togliatti	3500
Fontedamo 1	2500
Fontedamo 2	700
Minonna	550
Pantiere	350
Cartiere vecchie	600
TT1.10- Verziere 2 (area TT1.10 ampliata)	2600
Consorzio agrario	1000
Cascamificio	1250
TOTALE	16550

48

La proposta per l'attribuzione dei diritti edificatori destinati all'edilizia sociale (quota standard, quota generata in loco) viene formulata sulla base delle seguenti due considerazioni:

- poiché il trasferimento di diritti edificatori da suoli esterni all'ambito di atterraggio, cioè dalle aree a standard, è un'attività onerosa, gli ambiti i cui suoli incorporano un maggior valore economico sono in grado di assorbire meglio i "costi di transazione" dovuti al trasferimento;
- poiché il valore dei diritti edificatori dipende da quello dei suoli ricettori, i proprietari dei suoli di maggior valore saranno i più motivati ad acquisire i diritti edificatori generati dalle aree a standard e ciò aumenterà le probabilità di realizzare la "città pubblica".

Ciò porta a individuare, per il trasferimento dei diritti provenienti dalle aree a standard, gli ambiti di nuova urbanizzazione: Via Appennini alta-Piccitù, Ospedale-Via Togliatti, Fontedamo 1, Fontedamo 2.

Generazione diritti edificatori ERS

Ambiti	Atterraggio Sul totale mq	Sul generata da aree standard %	mq	Sul generata in loco mq
TT1.1 Via Appennini Alta - Piccitù	500	3.	34,3	.850
TT1.2 Ospedale 1 - via Togliatti	500	3.	34,3	.850
TT1.4 Fontedamo 1	500	2.	24,5	.321
TT1.5 Fontedamo 2	700		6,9	370
Totale	200	10.	100,0	.390
TT1.6 Minonna	550			550
TT1.7 Pantiere	350			350
TT1.8 Cartiere vecchie	600			600
TT1.10 TT1 10 - Verziere 2	600	2.		.600
TT2.1 Consorzio Agrario	000	1.		.000
TT2.2 Cascamificio	250	1.		.250
Totale generale	550	16.		.390

La quantità di diritti edificatori ERS che ciascun ambito può ricevere in base ai criteri di sostenibilità urbanistica è suddivisa, per gli ambiti selezionati, in due quote: quella proveniente dalle aree a standard e quella che si genera nell'ambito stesso.

La quota corrispondente ai diritti generati dalle aree a standard è definita, per ciascun ambito selezionato, in proporzione rispetto alla Sul accettabile in termini di carico urbanistico. La seconda quota, generata in loco, è quantificata per differenza.

Per quanto concerne l'individuazione delle aree (all'interno degli ambiti) specificamente deputate ad accogliere l'edificazione, le caratteristiche dell'edilizia sociale, le modalità con le quali sarà possibile realizzare la quota di edificabilità complessivamente riservata, le modalità di trasferimento dei diritti edificatori, l'Amministrazione comunale dovrà dotarsi di appositi strumenti di natura programmatoria.

Fin d'ora, peraltro, appare opportuno – in esito all'esame delle osservazioni proposte e in relazione al contenuto delle stesse- modificare ed integrare i meccanismi del sistema perequativo sotteso alle scelte di piano, nei termini che seguono:

1. Strumento urbanistico attuativo per il modello perequativo

Allo scopo di ridurre gli oneri fiscali gravanti sui trasferimenti immobiliari funzionali all'attuazione dei piani urbanistici ed in particolare sui trasferimenti di diritti edificatori tra i subambiti in cui è articolato ciascun Ambito, lo strumento attuativo degli Ambiti è il Piano di recupero di cui alla L. n. 457 / 1978 o comunque uno strumento producente gli stessi effetti sotto il profilo fiscale.

Il Comune di Jesi recepirà le modifiche del quadro legislativo nazionale che risultassero più vantaggiose al fine di minimizzare gli oneri fiscali gravanti sui trasferimenti di diritti edificatori funzionali alla prevista trasformazione degli Ambiti.

2. Attuazione del modello perequativo mediante la formazione del comparto

L'attuazione delle trasformazioni previste dal PRG negli ambiti TT1 e TT2 contemplano la formazione del comparto edificatorio e, in presenza di più proprietà, la costituzione del consorzio dei proprietari, ai sensi di legge.

3. Attuazione del modello perequativo senza la costituzione del consorzio con la totalità dei proprietari

L'attuazione delle trasformazioni previste dal PRG negli ambiti TT1 e TT2, in presenza di più proprietà, può avvenire anche senza la costituzione del consorzio con la totalità dei proprietari.

In tal caso, l'attuazione è intrapresa dal soggetto titolare della proprietà, singola o consorziata, i cui terreni sono designati ad ospitare i diritti edificatori provenienti da altri suoli.

Il piano attuativo conseguentemente proposto al Comune individua i terreni destinati ad ospitare i diritti edificatori provenienti da altri suoli, che diventeranno di proprietà dei proprietari dei suoli cedenti tali diritti e se necessario, in via transitoria, del Comune di Jesi. L'individuazione di tali terreni deve rispettare il principio del pari trattamento delle proprietà dell'Ambito. Il Comune di Jesi richiederà, se necessario, le modifiche utili per il rispetto di tale principio.

I soggetti promotori della parziale attuazione degli ambiti TT1 e TT2, in quanto titolari della proprietà dei terreni ospitanti diritti edificatori, sono altresì tenuti a compensare le proprietà dei terreni cedenti diritti edificatori, qualora questi ultimi siano generati da terreni gravati dall'obbligo di cedere al Comune le aree per opere di complemento eccedenti gli standard di legge. La compensazione tiene conto del rapporto tra Sul ed opere di complemento previsto dal PRG per l'Ambito, ed avviene in moneta o in diritti edificatori. L'importo della compensazione può essere corrisposto direttamente alla proprietà gravata dalle opere di complemento oppure, in via transitoria, al Comune. Se corrisposto al Comune in moneta, l'importo della compensazione corrisponde al valore

di esproprio delle aree per le opere di complemento, maggiorato delle spese di gestione della procedura espropriativa.

4. Attuazione delle opere di complemento

Le opere di complemento, di cui agli artt. 5, 35 e 36 delle NTA del PRG, sono di due tipi:

- a) aree preordinate alla realizzazione di servizi e infrastrutture;
- b) servizi e infrastrutture.

Il PRG considera opere di complemento le opere, aggiuntive alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la cui realizzazione è indispensabile perché un ambito possa essere oggetto di un investimento trasformativo sotto forma di nuova urbanizzazione (TT1) o di ristrutturazione urbanistica (TT2).

Le opere di complemento, pertanto, possiedono una duplice valenza: per un verso rendono urbanisticamente sostenibile l'intervento trasformativo, per l'altro concorrono alla valorizzazione immobiliare dell'area oggetto di trasformazione.

Le NTA, in relazione agli obiettivi che il PRG persegue nello specifico contesto urbano cui le TT1 e TT2 afferiscono, precisa la natura delle opere di complemento indispensabili, che possono consistere in :

- d) cessione di aree preordinate alla realizzazione di servizi e infrastrutture;
- e) realizzazione di servizi e infrastrutture;
- f) una combinazione delle due.

Con riferimento al principio perequativo, che si prefigge una equa ripartizione dei benefici e dei costi connessi allo sviluppo insediativo fra proprietà di suoli analoghi per stato di fatto e di diritto, avviene che l'entità delle opere di complemento previste in rapporto all'entità dei diritti edificatori assegnati ai suoli:

- si differenzia in ragione delle due seguenti situazioni:
 - a) aree oggetto di una prima urbanizzazione;
 - b) aree già impiegate per usi urbani una volta ed oggetto di una seconda urbanizzazione;
- si esprime in termini analoghi all'interno di ciascuna situazione omogenea.

La perequazione tendenziale dell'onere, perseguita dalle NTA, tiene altresì conto della natura che esso assume in ogni specifico caso. Infatti in alcuni casi esso si esprime in termini di cessione di aree, e quindi ad esso non corrisponde un esborso monetario, mentre in altri è dato dalla realizzazione di opere, e quindi corrisponde ad un costo effettivamente sostenuto.

5. Disciplina delle aree ottenute dal Comune applicando il modello perequativo

Le aree che il Comune di Jesi ottiene in proprietà attraverso l'impiego del modello perequativo, ossia le aree per opere di complemento, possono essere utilizzate nei modi seguenti:

- a) direttamente dal Comune per realizzare opere di complemento;
- b) dal precedente proprietario o da un soggetto diverso dal proprietario originario, in locazione, comodato o altro analogo titolo, per un uso d'interesse pubblico.

Nei casi di cui alla lettere b), le condizioni per l'uso sono definite in apposita convenzione.

Analoghi modi di uso possono essere praticati per le aree che il Comune ha acquisito quali standard urbanistici.

PARTE SECONDA – **NUOVE AREE DI URBANIZZAZIONE**

E. Osservazioni relative all'espansione e al completamento: criteri di controdeduzione

In questa parte del documento di Controdeduzione vengono considerate le osservazioni che chiedono di urbanizzare ampie porzioni del territorio agricolo o di riconvertirne a usi prevalentemente residenziali porzioni ancora (o fino ad un recente passato) destinate ad attività economiche legate all'agricoltura, assieme a quelle che chiedono di rendere edificabili parti del territorio urbano esistente che la Variante ha destinato diversamente.

Le prime sono raccolte sotto la denominazione "Aree di espansione e trasformazione"; le seconde sotto la denominazione "Aree di completamento"⁵.

L'accostamento dei due insiemi si spiega con la comune prospettiva degli osservanti: aumentare la capacità edificatoria della Variante mettendone in discussione orientamenti talvolta fondamentali, già condivisi con l'approvazione del Piano idea e ratificati con i successivi Approfondimenti.

Gli orientamenti cui si fa riferimento sono:

- il **mantenimento dei margini** della città compatta, attestandosi sui limiti naturali e infrastrutturali (gli avvallamenti a ovest e a est, la ferrovia a sud)
- la **concentrazione di nuove quote insediative** in alcune frazioni esistenti dotate di buona accessibilità e attrezzature sociali e là dove la presenza di rilevanti episodi urbani, accessibilità e relazioni di contesto rendono sostenibile il rafforzamento.

Questi orientamenti sono complementari con quelli di:

- **salvaguardare la ruralità** del territorio di pianura e di collina, sia per la sostenibilità ambientale, sia per non consumare la preziosa risorsa paesaggistica che si presta (ed è già fatta oggetto di) a processi di valorizzazione importanti dal punto di vista economico e per nuove forme di abitabilità
- **interrompere processi** striscianti di **densificazione** della città esistente, per mantenerne le caratteristiche di qualità e per consentire completamenti e riqualificazione della "città pubblica".

Per le ragioni sinteticamente richiamate, le decisioni che riguardano queste Osservazioni si confrontano direttamente con i criteri fondanti della Variante.

Si è cercato anche di quantificare il possibile impatto sulla capacità del piano e il conseguente processo di densificazione di cui si è detto all'inizio⁶. Ne emerge un quadro

⁵ Sono escluse quelle che avanzano richieste analoghe nella sostanza, ma attraverso cambiamenti delle norme tecniche di attuazione. Queste ultime, sono trattate nella parte terza del Documento.

⁶ Negli elenchi riportati in corrispondenza di ciascun insieme, sono evidenziati in grassetto i numeri delle osservazioni per le quali è stato possibile operare una stima in termini di impatto sulla capacità insediativa nel territorio urbano esistente.

insostenibile, ma quasi sempre la richiesta è inaccettabile anche per la localizzazione dell'area interessata, come si argomenta nell'esame disaggregato.

44 osservazioni portano richieste di nuove aree agricole da urbanizzare, la maggior parte delle quali (90%) per usi residenziali.

La capacità residenziale prevista dalla Variante considera per il Territorio urbano di trasformazione (TT1 – ambiti di nuova urbanizzazione, TT2 – ambiti da ristrutturare, TT3 – ambiti in trasformazione) un numero di alloggi minimo e massimo di 1.604 e 1.932, con 4.057 abitanti teorici da insediare, considerando il parametro convenzionale di 40 mq/ab (120 mc/ab).

Nelle osservazioni esaminate, il bilancio complessivo della nuova residenza richiesta implicherebbe un incremento di alloggi variabile da **1.323** a **1.713**, in base al taglio medio – grande di alloggio (85-110 mq)⁷, aggiungendo **3.612** nuovi abitanti teorici (si veda la tabella su “La capacità edificatoria per residenza”).

Le parti di città interessate dagli interventi edificatori più consistenti sono le aree ad ovest di via Paradiso e le Frazioni, con molte domande di nuova edificazione a Minonna e nei pressi di Ponte Pio (dove si registrerebbe l'incremento abitativo più alto anche a seguito della richiesta di riconversione residenziale di aree attualmente destinate ad attività legate all'allevamento avicolo). Molte richieste di urbanizzazioni di suoli agricoli si concentrano anche ad est, al confine con il Comune di Monsano e nella zona Erbarella-Colli, a ridosso del riproposto asse di collegamento del Viale del Lavoro con l'Ospedale.

Per quanto riguarda la domanda di nuove aree da destinare ad attività economiche, il numero delle osservazioni è limitato, a fronte però di richieste rilevanti in termini di superficie territoriale (**314.388** mq) e di Sul realizzabile (**110.354** mq) (si veda la tabella su “La capacità edificatoria per attività economiche”). Le previsioni della Variante per nuove aree da destinare all'industria e al terziario-direzionale complessivamente raggiungono 295.000 mq di Sul.

55

Le osservazioni riferite alle Aree di espansione e trasformazione sono state raggruppate nel modo seguente:

- E_1 Espansioni residenziali a ovest
- E_2 Espansioni residenziali a est
- E_3 Asse nord e intorno
- E_4 Espansioni nelle frazioni
- E_5 Espansione per attività economiche
- E_6 Conversione allevamenti avicoli dismessi o dismettibili

⁷ La capacità insediativa dei nuovi ambiti proposti in molti casi è già esplicitata in termini di Sul e di abitanti nelle osservazioni, in altri è stata stimata applicando i parametri urbanistici di aree di trasformazione contigue o confrontabili.

115 osservazioni sono riferibili al Territorio urbano esistente. Di queste, 54 comporterebbero completamenti puntuali e diffusi⁸.

Le osservazioni che chiedono di rendere edificabili aree non edificabili (in quanto agricole, destinate e standard, a corridoi ecologici e fasce ambientali), di riconoscere nuovi lotti liberi, di introdurre cambiamenti delle destinazioni d'uso con implicazioni sulla capacità residenziale, se accettate nel loro insieme produrrebbero un aumento del numero di alloggi variabile da **803** a **1043**⁹, traducibile in **2218** abitanti teorici (si veda la tabella "Verso la città consolidata - residenza").

Quelle che chiedono aggiunte per attività economiche interessano una superficie fondiaria di circa **76500 mq** (si veda la tabella su "Verso la città consolidata-attività economiche").

Si tratta di osservazioni espressione di aspettative ed esigenze particolari, che in quanto tali vengono esaminate e controdedotte, tenendo conto dell'insieme di vincoli e tutele che insistono sul territorio comunale, dell'accessibilità, dell'intorno urbano nel quale aree e immobili interessati si trovano, di eventuali vicende amministrative pregresse.

E' possibile, anche in questo caso, individuare alcuni insiemi in base alla destinazione d'uso attuale delle aree interessate da osservazione, posto che nella maggior parte dei casi la richiesta è volta a ottenere il cambiamento della destinazione d'uso in senso residenziale (la richiesta diffusa di poter realizzare nuove case è un evidente segno della attuali tensioni sul mercato abitativo).

In coda al pacchetto "Aree di completamento" si sono aggiunte le "Varie" osservazioni che trovano collocazione solo per affinità, in quanto molto specifiche e particolari. Questa scelta ha però consentito di mantenere un quadro d'insieme, così da poter verificare il complesso delle domande e risposte.

Le osservazioni riferite alle **Aree di completamento** sono state raggruppate nel modo seguente:

- E_7 da aree agricole
- E_8 da aree a standard (anche vincoli reiterati)
- E_9 da corridoi ecologici e fasce ambientali
- E_10 verso lotti liberi
- E_11 Varie

⁸ In questo insieme sono state raccolte le osservazioni che hanno implicazioni esclusivamente cartografiche, quelle con implicazioni normative sono considerate e discusse nella parte III di questo documento.

⁹ La stima è stata fatta applicando gli indici previsti dalle Nta per le aree TE2.1.

E_1 Espansioni residenziali a ovest

Osservazioni: 12, 63, 78, 147, 160, 171, 288, 296, 335, 365, 375

Soggetti osservanti: 5 privati singoli, 4 gruppi di privati

Nuova edificazione proposta: **1274** nuovi abitanti – **460/599** nuovi alloggi

Osservazioni 78, 288: riguardano un'area ad ovest di via Paradiso, compresa tra la frangia TR6 e l'ambito TT3.1 Appennini Alta 1.

Si chiede di completare il sistema insediativo Appennini Alta – Colle Paradiso prevedendo un altro ambito di nuova urbanizzazione su aree aventi caratteristiche analoghe a quelle interessate dalle trasformazioni della Variante generale adottata. L'area coinvolta dall'osservazione 76 è di 18.400 mq, quella dell'osservazione 288 è 3.400 mq. Gli effetti in termini di capacità variano da un minimo di 1.314 mq di Sul (indice medio dell'ambito TT1.1 Appennini alta 2-Piccitù: 0,06 mq Sul/mq St) a un massimo di 6.540 mq (indice medio 0,30 mq Sul/mq St della Variante Appennini Alta1).

Osservazioni 296 – 375: richiesta di espansione residenziale nell'area compresa tra via Tabano e via del Burrone, di fronte all'area del Polisportivo. Entrambe le osservazioni allegano progetti urbanistici dettagliati nei quali sono definiti i lotti, le aree da destinare a standard e le soluzioni per la mobilità. Gli osservanti propongono di convogliare gli oneri derivanti dalle urbanizzazioni proposte per la realizzazione dell'asse ad alto scorrimento ad ovest (raddoppio corsie di via Campolungo e realizzazione delle rotatorie in corrispondenza di via Fausto Coppi e via Tabano).

Osservazioni 63 – 147 – 160 – 171: richiesta di aree edificabili nella valle del Gorgolungo e nelle aree libere a monte di via Roma. Le osservazioni 147 e 171 propongono il medesimo schema di azionamento dell'area e l'osservazione 63, per continuità – osmosi, chiede l'inserimento di una porzione di città consolidata TE2.1 in zona rurale.

Osservazione 12: richiesta di un borgo residenziale in collina, con basso indice edificatorio, lungo via Montesecco.

Gli orientamenti e le risposte

La Variante generale del Prg, considerando assieme l'obiettivo di preservare la valle del Gorgolungo e di migliorare il sistema della mobilità per collegare la città di pianura con quella di collina, pur rinforzando l'insediamento sulla dorsale ovest lo ha compattato in modo da mantenere dei varchi aperti. Con la Variante Appennini alta, poi, si è coerentemente disegnato un diverso impianto, aperto verso la valle.

Si è anche scelto di risolvere la zona filtro città – campagna con l'individuazione delle aree di frangia (TR6 art. 60): prendendo atto della presenza di abitazioni a margine

della città ma in contesto rurale, ad uso non agricolo in quanto quasi sempre prive di un fondo, se ne è regolato l'eventuale adeguamento.

Sono dunque da escludere sviluppi edilizi nelle aree inedificate delle valli laterali, dove vanno incentivate pratiche agricole a basso impatto ambientale o confermate destinazioni d'uso che rafforzano i caratteri paesistici (osservazioni 63-147-160-171); là **dove non c'è un'infrastrutturazione adeguata** e si favorirebbe la dispersione insediativa in campagna (osservazione 12); **dove si chiuderebbero gli ultimi varchi verso le valli, aumentando sensibilmente il carico di traffico sulla dorsale ovest** (78, 288, 296, 375).

E_2 Espansioni residenziali a est

Osservazioni: 36, 163, 187, 247, 358

Soggetti osservanti: 2 privati singoli, 2 gruppi di privati, 1 società immobiliare

Nuova edificazione proposta: **483** nuovi abitanti teorici – **174/226** nuovi alloggi

Osservazioni 36-187-247: le aree proposte per la nuova edificazione sono localizzate ai confini del territorio comunale, a ridosso del fosso Fonte Albino. Le richieste sono argomentate con riferimento alla contiguità con aree in cui è prevista nuova edificazione, sottolineando che il sito è altamente accessibile dalla superstrada e dalla viabilità principale Jesi-Monsano (via della Figuretta) e prossimo ai luoghi di lavoro, alle strutture scolastiche e commerciali. Le proposte (che suggeriscono di creare nuovi ambiti TT) sono accompagnate dalla richiesta di migliorare la rete infrastrutturale e dalla disponibilità a cedere per questo le aree necessarie all'allargamento della strada della Figuretta.

Osservazioni 163-258: interessano aree posizionate lungo via Ancona, su uno degli ultimi varchi del fronte costruito adiacente al corridoio ecologico dell'Acquaticcio. Se ne chiede una destinazione residenziale, con riferimento alla penalizzazione indotta dal corridoio e alle operazioni di trasformazione consentite nell'ambito TT2.3.

59

Gli orientamenti e le risposte

L'orientamento della Variante è stato quello di prevedere addizioni residenziali, terziarie e produttive, nella piana ad est, ma con l'individuazione di regole che garantiscano l'equilibrio ambientale: in questa parte del territorio, infatti, le nuove espansioni sono state organizzate in modo da prevedere il mantenimento e l'integrazione con il corridoio ecologico del fosso Fonte Albino, portato a una dimensione minima di 30 metri.

Il carico insediativo complessivamente previsto a Fontedamo di 450-500 nuovi abitanti, all'interno di un insediamento con servizi di base, garantisce la possibilità di creare un villaggio con un alto grado di abitabilità, raggiungendo grossomodo la soglia dimensionale di Minonna, la frazione più estesa e popolosa nel territorio di Jesi. Le aree di trasformazione previste dalla Variante si appoggiano su via Ghislieri, strada che oggi porta a Banca Marche e che sarà opportunamente raccordata con via Ancona (opera di complemento legata alle trasformazioni TT1.4 e TT1.5). **Gli insediamenti proposti, invece, graverebbero su via della Figuretta, la quale dovrebbe diventare una strada urbana di sostegno ai nuovi insediamenti che salderebbero Monsano con Jesi.**

Per questi motivi le osservazioni 36,187 e 247 non sono accoglibili.

Perseguendo l'obiettivo di scandire l'urbanizzazione con spazi aperti, naturali e attrezzati, si è data continuità ai corridoi ecologici all'interno del territorio edificato,

regolando l'adeguamento degli edifici esistenti in modo tale da **avviare un processo, lento ma necessario, di riconquista delle distanze dai corsi d'acqua con rinaturalizzazione delle fasce laterali**. Le proposte avanzate dalle osservazioni 163 e 358 insistono su aree che recidono la continuità del corridoio lungo il fosso Acquaticcio, oltre a gravare su **via Ancona, strada che non sopporta un ulteriore carico di traffico**. Per questo non sono accoglibili

E_3 Asse nord e intorno

Osservazioni: 97, 138, 139, 232, 294, 323, 324, 362, 370

Soggetti osservanti: 5 privati singoli, 3 gruppi di privati, 1 società di costruzioni

Nuova edificazione proposta: **384** nuovi abitanti teorici – **149/197** nuovi alloggi

Sono state presentate otto osservazioni volte a realizzare nuovi insediamenti residenziali nella valle del Granita (sia ampliando la frangia urbana TR6, sia prevedendo un ambito di nuova urbanizzazione), nel settore già interessato in passato da diverse proposte di creare una nuova strada (comunemente denominata "asse nord"), ad est di via Murri, via Galeno e via Erbarella. Alcune osservazioni fanno riferimento a nuove aree residenziali senza menzionare il tracciato dell'asse, altre riconoscono la necessità di realizzare la strada per rendere possibile l'urbanizzazione.

Nello specifico, **le osservazioni 324, 362, 370** sono legate alla proposta della Variante generale di realizzare un nuovo tracciato viario Erbarella – Puccini e alla previsione della rotonda di via Puccini. Le argomentazioni a supporto della richiesta di nuova residenza nell'area valliva del Granita, compresa tra l'insediamento esistente di Tornabrocco e il nuovo tronco stradale (l'osservazione 362, in particolare, interessa l'area archeologica), sono relative al fatto che la "bretella" e la rotonda di progetto renderanno più agevoli i collegamenti dell'area compresa tra via Grilli e via Ferretti con la parte bassa della città e la previsione di nuove aree edificabili potrebbe consentire la realizzazione della nuova strada.

Le osservazioni 97, 138, 139, 294 propongono aree edificabili che, senza soluzione di continuità, seguono il supposto prolungamento della "bretella" fino all'Ospedale (realizzazione dell'infrastruttura e commisurata edificazione nelle aree circostanti sono il comune oggetto delle diverse osservazioni).

Due di queste (139 e 294), presentate rispettivamente da un soggetto singolo e da un gruppo di proprietari delle aree, hanno concordato una proposta unitaria che interessa una superficie complessiva di 109.000 mq. Essa è accompagnata da un progetto di massima che definisce l'insediamento, individuando le aree destinate all'edificazione e quelle di uso pubblico attorno alla nuova strada. Il disegno allegato interessa la fascia di area agricola compresa tra la rotonda di via Puccini e l'Acquedotto, dove gli osservanti chiedono il prolungamento della strada prevista dalla Variante con due nuovi nodi in corrispondenza di via Eustachi e via La Malfa, con tracciato interno all'area a standard da cedere al Comune. Le motivazioni che inducono alla proposta di prolungamento dell'asse viario sono legate principalmente al funzionamento delle nuove aree edificabili localizzate ai lati della strada e in secondo luogo alla necessità di risolvere il problema della percorribilità veicolare residenza-lavoro per i residenti dei quartieri Colli/Erbarella.

Le osservazioni 232 e 323 propongono la realizzazione di un nuovo asse viario di collegamento del Viale del Lavoro con la parte nord della città. La 323 indica una soluzione "per stralci funzionali" e per la fattibilità economica ritiene sufficiente

prevedere una sede viaria a unica carreggiata con una corsia per ogni senso di marcia e un percorso ciclabile e pedonale che sia aderente all'andamento naturale del piano di campagna e poggi su terreni geologicamente idonei. La 232 delinea un'altra soluzione, che si dice meno impattante e più funzionale di quella indicata dalla Variante, tale da garantire un accesso diretto all'ospedale con decongestionamento di via Erbarella e viale della Vittoria.

Gli orientamenti e le risposte

La ricognizione dei problemi legati al sistema della mobilità e il relativo Approfondimento del Piano idea hanno escluso la realizzazione dell'Asse nord, prevedendo il potenziamento del sistema viario attraverso una serie di interventi volti a creare una rete con funzioni differenti e integrate. In questa parte della città, in seguito all'Approfondimento, è stata completata la proposta del Piano idea con la previsione di un nuovo tratto stradale che, staccandosi dal viale del Lavoro, si raccorda con via Piccini, prestando attenzione alle caratteristiche dell'area coinvolta (vincoli di natura paesaggistica e archeologica, criticità geologica, proprietà comunali).

Non si rinvennero nelle osservazioni presentate argomenti nuovi che possano rimettere in discussione una decisione ampiamente discussa e già condivisa dal Consiglio comunale. Ne deriva che le richieste di nuova edificazione associate al prolungamento della strada verso l'Ospedale non sono accoglibili. Come non sono accoglibili le osservazioni che chiedono di edificare nella parte bassa della valle, gravando sul nodo di viale del Lavoro e investendo aree pregiate e parzialmente vincolate.

E_4 Espansioni nelle frazioni

Osservazioni: 20, 25, 59, 61, 71, 74, 88, 94, 107, 217, 270

Soggetti osservanti: 7 privati singoli, 4 gruppi di privati

Nuova edificazione proposta: **865** nuovi abitanti teorici – **322/407** nuovi alloggi

Pantiere

Le osservazioni presentate propongono nuove espansioni residenziali nella frazione per un totale di 179 nuovi abitanti da insediare e circa 66-85 nuovi alloggi. La Variante prevede già nella frazione un nuovo ambito residenziale per 155 abitanti teorici con circa 56-73 nuovi alloggi.

L'osservazione 217 suggerisce l'ampliamento del nucleo abitato ad est di via Pantiere, sostenendo che questo creerebbe uno sviluppo più equilibrato ed omogeneo della frazione.

Le osservazioni 71 e 88 investono aree non adiacenti al centro abitato, che andrebbero ad aggiungersi all'ambito TT1.7 o sarebbero in alternativa ad esso, motivando la proposta con argomenti legati alla migliore accessibilità da via Roma e alla migliore esposizione sul versante sud della collina.

Ponte Pio

Sono state presentate due osservazioni (**20 e 59**) che interessano la medesima area, posizionata ad ovest del centro abitato, per la quale si chiede una trasformazione ad uso residenziale (36/48 alloggi) con la possibilità di inserire servizi e attrezzature collettive necessari per riqualificare la frazione, che si ritiene attualmente relegata a quartiere "dormitorio". Si osserva che l'area da urbanizzare non richiederebbe nuove infrastrutture stradali e potrebbe dare risposta al collegamento con la provinciale 76, attraverso la realizzazione della rotatoria di raccordo prevista nel piano (la rotatoria tra la SP 502 e la SP 76, cui si fa riferimento, è stata approvata con delibera di CC n. 123 del 30/06/2005 ed è in fase di ultimazione).

Minonna

Sono state presentate cinque osservazioni che propongono nuove espansioni a est della frazione per un totale di 194/240 nuovi alloggi (512 abitanti abitanti teorici). La Variante prevede a Minonna un insediamento residenziale con 16/21 nuovi alloggi per circa 44 abitanti.

Le osservazioni 61, 74, 94 e 107 chiedono nuove aree edificabili adiacenti o in prossimità del borgo che abbiano i medesimi indici urbanistici dell'ambito TT1.6. Alcune fanno riferimento alla necessità per le famiglie del luogo di rimanere con i propri figli (osservazioni 61 e 107), altre propongono aggiunte residenziali piuttosto consistenti, anche a sud della Statale 76 (osservazioni 94 e 74).

L'osservazione 270, che riguarda un'area localizzata lungo via Piandelmedico, isolata rispetto al nucleo abitato, dichiara di perseguire il riequilibrio della frazione proponendo nuove quote edificatorie ad ovest della strada, in prossimità delle strutture di servizio e delle attrezzature collettive esistenti.

Mazzangrugno

E' stata presentata solo un'osservazione (**25**) che chiede una nuovo ambito residenziale localizzato sul versante sud del centro abitato, il quale comporterebbe quasi il raddoppio degli abitanti della frazione, poiché si chiede di costruire 26/34 nuovi alloggi (corrispondenti a 73 nuovi abitanti teorici).

Gli orientamenti e le risposte

Il criterio di **legare le nuove aggiunte residenziali al sistema della mobilità e alla presenza di infrastrutture di servizio**, assieme all'obiettivo di **evitare fenomeni di diffusione**, hanno suggerito il completamento di alcune frazioni, ma con **previsioni insediative commisurate alla dimensione e alle caratteristiche del nucleo esistente e comunque contenute**.

Un vaglio accurato dello stato di fatto, con sopralluoghi mirati, ha portato ad individuare completamenti residenziali nelle sole frazioni di Pantiere e Minonna, prevedendo quantità sufficienti a garantire una crescita congrua delle frazioni, a fronte di servizi e spazi pubblici esistenti e di previsione.

La richiesta di ulteriori aree di espansione in queste località non può essere accolta, per limiti dovuti alle dotazioni: oltre una certa dimensione si pongono problemi di sovraccarico delle strade interne e diventa necessario un salto di scala dell'offerta commerciale e di servizi (per evitare quel fenomeno di "quartiere dormitorio" che un'osservazione richiama).

E_5 Espansione per attività economiche

Osservazioni: 19, 37, 126, 180, 188, 326

Soggetti osservanti: 1 privato, 3 gruppi di privati, 2 società

Nuova edificazione proposta: **314.388** mq di superficie territoriale, **110.354** mq di superficie utile lorda

Le richieste di aree da destinare ad attività produttive riguardano:

- aree isolate localizzate ai confini del territorio comunale. Le due trasformazioni richieste (**19, 126**) si trovano in prossimità dell'insediamento produttivo della Chiusa del Comune di Agugliano e di alcune aree commerciali del Comune di Monsano (centro commerciale Mercatone Uno) e dell'Interporto di Jesi;
- ampliamenti di zone produttive esistenti, in aree adiacenti o in prossimità degli stabilimenti, con motivazioni legate alle future espansioni dell'azienda (**37**) e alle previsioni di aree produttive di nuova urbanizzazione sul modello Cartiere vecchie (**180**);
- fasce agricole localizzate lungo l'asse sud (via Roma) rispettivamente adiacenti all'ambito TT3.12 e in prossimità del centro abitato di Ponte Pio (**188, 326**).

Gli orientamenti e le risposte

65

In data 08.09.2006 il Servizio Urbanistica e Ambiente del Comune di Jesi ha inviato alla Commissione per il paesaggio della Provincia di Ancona la **proposta di dichiarazione di notevole interesse dell'area "Colle Olivo – Montecappone"** (un settore orientativamente compreso tra la via Roma e la ferrovia), suggerendo l'estensione del vincolo di tutela già apposto a monte di via Roma e fatto proprio dalla Variante classificando TR2.2 il sistema delle ville. Questa fascia, rimasta libera da edificazione diffusa, costituisce un naturale completamento visivo e strutturale del sistema delle ville.

L'inserimento di aree a destinazione produttiva e commerciale in questa parte del territorio comunale risulta pertanto non accoglibile (188, 326).

La Variante contrasta la diffusione delle isole produttive nel territorio comunale, prevedendo la concentrazione di nuove aree industriali all'interno dell'eco distretto Zipa Verde (che si estende per circa 45 ha ad est del corridoio ecologico del fosso Fonte Albino) **e il completamento della zona artigianale esistente con l'individuazione dell'ambito di nuova urbanizzazione Cartiere vecchie TT1.8.** Le quantità messe in gioco dalla Variante sono pari a 143.000 mq di Sul per industria e 15.000 per artigianato.

Questa stessa strategia ha suggerito regole particolari di contenimento per le isole produttive in territorio rurale con attività non compatibili con gli usi agricoli.

In merito agli insediamenti produttivi e commerciali, **anche il Ptcp propone di frenare la tendenza alla diffusione** proponendo alcune aree industriali sovracomunali che soddisfino la futura domanda e che abbiano le caratteristiche delle aree ecologicamente attrezzate.

In base a queste considerazioni le osservazioni non sono accoglibili.

E_6 Conversione allevamenti dismessi o dismettibili

Osservazioni: 155, 225, 352, 353

Soggetti osservanti: 2 società, 1 privato

Nuova edificazione proposta: **606** nuovi abitanti teorici – **218/284** nuovi alloggi

Osservazione 225: l'azienda agricola Fileni Sas e la Fileni Simar Srl chiedono di poter modificare le aree di proprietà localizzate lungo via Martiri della Libertà (classificate dal piano vigente in parte come zona D1.4 e in parte come zona agricola) in un unico ambito TT2 di ristrutturazione, con previsione edificatoria di 10.000 mq di Sul destinata a edilizia residenziale (per un totale di 90/117 nuovi alloggi e 250 abitanti teorici insediabili).

Si motiva la richiesta sostenendo che la trasformazione residenziale è un'occasione per riqualificare un sito produttivo potenzialmente inquinante, in quanto posizionato a ridosso del corso d'acqua del Gorgolungo. L'interesse pubblico consisterebbe nella previsione di una quota del 25% di Sul da destinare a edilizia agevolata-convenzionata, realizzata da imprese e/o cooperative edilizie di abitazione.

Il problema dell'accessibilità al nuovo ambito viene affrontato proponendo una bretella di collegamento ad un senso di marcia con la viabilità esistente a servizio della zona commerciale "la Fornace", che potrebbe essere l'opera di complemento del nuovo ambito residenziale.

Osservazione 155: la ditta Ponte Pio srl è proprietaria di un terreno sito in via Ponte Pio, inserito nel Prg vigente in area agricola e riconfermato come tale dalla Variante al Prg. L'area di circa 60.000 mq è caratterizzata da un'importante attività produttiva di allevamento avicolo, sulla quale insistono fabbricati industriali con una estensione di 9.339 mq la cui sagoma contrasta con il paesaggio circostante; la gestione aziendale, pur nel rispetto della normativa vigente, determina continue interferenze con il nucleo abitato attiguo. La richiesta di un cambio di destinazione urbanistica, che sia compatibile con il territorio circostante, porta alla proposta di una riconversione residenziale dell'area per cui si allegano schemi planimetrici volti a illustrare l'idea progettuale e la sua fattibilità. La proposta, così come formulata, comporterebbe un carico urbanistico di 100/130 nuovi alloggi per 277 abitanti teorici.

Osservazioni 352 e 353: sono state presentate dallo stesso soggetto due osservazioni che interessano altrettante aree di proprietà su via Acquaticcio, oggi parzialmente occupate da impianti per allevamenti avicoli da sostituire con nuovi insediamenti residenziali. L'osservante propone la delocalizzazione dell'allevamento per incompatibilità con l'abitato circostante e chiede di entrare a far parte dell'ambito TT2.3 Via Campania- Via Don Minzoni, inserendo un quarto sub-ambito con un incremento di 3.165 mq di Sul per residenza e 635 mq per commercio, per un totale di 28/37 nuovi alloggi.

Gli orientamenti e le risposte

225. La richiesta avanzata nell'osservazione è in contrasto con l'indirizzo generale della Variante sulle espansioni a ovest della città (si veda il punto precedente E1) e sui criteri di sviluppo e localizzazione dei nuovi insediamenti (richiamati in premessa).

In particolare, l'operazione proposta investe **un'area isolata, accessibile solo con l'automobile, ma non adeguatamente attrezzata e attrezzabile per questo**, non solo per le caratteristiche di via Martiri della Libertà, ma anche per quelle di via Roma e dell'imbocco. L'ipotesi di collegamento avanzata conferma le difficoltà. Il carico insediativo previsto, inoltre, è incompatibile con i limiti di capacità edificatoria.

Si ritiene che l'area in oggetto sia recuperabile non per usi residenziali, bensì per attività compatibili con la **ruralità del contesto e con il suo valore paesaggistico** (come si elenca al punto c) dell'art. 2 delle Nta: attività agrituristiche e di turismo rurale, ossia country-houses; centri rurali di ristoro e degustazione; centri sportivi, centri di organizzazione del tempo libero e centri culturali).

Questa prospettiva è coerente con quella delineata per le isole della produzione in territorio rurale, per le quali si è operata una distinzione tra aree che ospitano attività compatibili con gli usi agricoli e aree che invece ospitano attività incompatibili dove si promuove un processo di "rientro" quando l'attività attuale debba cessare (si veda il punto N6 della Parte III di questo documento).

155. La proposta interessa un'impresa attiva il cui trasferimento, allo stato attuale delle cose, dipende dalla valorizzazione dell'area determinata dalla nuova destinazione d'uso. L'entità della valorizzazione "necessaria" per la delocalizzazione (come si evince dalla proposta allegata all'osservazione che prospetta un nuovo villaggio) comporterebbe **un'espansione della frazione di Ponte Pio urbanisticamente insostenibile** (si consideri, per confronto, l'entità dei completamenti previsti a Minonna e a Pantiere), pur tenendo conto del fatto che Ponte Pio è tra le frazioni che godono di una buona accessibilità stradale (collegamento con la superstrada) e che il piano vi prevede una fermata del servizio ferroviario metropolitano.

68

352, 353. Le osservazioni contrastano con le scelte del piano in quanto:

- **il corridoio ecologico sul fosso Acquaticcio costituisce un importante "polmone"** in questa parte del territorio e si ribadisce la necessità di salvaguardarlo, in particolare dove esce dall'ambito urbano per proseguire in ambito rurale (l'area interessata dalla proposta ne interromperebbe proprio la continuità);
- l'ambito di ristrutturazione TT2.3 Via Campania-Via Don Minzoni porta già un importante carico insediativo;
- via Ancona non è in grado di reggere un peso ulteriore rispetto al traffico generato dall'area industriale a valle, dai nuovi insediamenti residenziali a monte.

E_ 7 da aree agricole

Le osservazioni **4, 44, 69, 70, 111, 118, 133, 134, 180, 192, 208, 226, 266, 321,** si riferiscono a lembi di territorio agricolo intercluso per il quale si chiede una nuova destinazione (generalmente residenziale).

Le risposte hanno tenuto conto dell'obiettivo di salvaguardare varchi e ambienti di valore, di non investire aree a rischio.

Si è anche operato un supplemento di indagine geologica, verificando le segnalazioni di scostamento dai perimetri individuati dal Pai. Là dove si è accettata l'osservazione, si è ritenuto necessario confermare il grado di rischio, il quale limita le possibilità di trasformazione degli immobili esistenti al fine di garantire la sicurezza di persone e cose.

E_8 da aree a standard (anche vincoli reiterati)

Le osservazioni **3**, 29, **30**, **31**, **75**, **79**, **81**, **84**, **105**, **108**, **169**, **233**, **256**, **258**, 272, **289**, 297, 312, **313**, **327**, **328**, **329**, 330, **345** si riferiscono ad aree che la Variante generale destina a standard e chiedono la rimozione dei vincoli, in alcuni casi reiterati rispetto al Prg previgente.

Il riesame delle singole situazioni, anche con sopralluoghi, ha portato alla conferma delle destinazioni d'uso pubblico, necessaria per la realizzazione di un sistema articolato e continuo di "città pubblica", come raccomandato dalle dichiarazioni programmatiche dell'Amministrazione e assunto quale criterio fondante per la Variante generale.

Nel caso della reiterazione dei vincoli si apre all'osservante un'alternativa rispetto a quella di richiedere l'indennità stabilita dall'art. 49 del testo unico sugli espropri: accedere a un sistema di perequazione, ottenendo in cambio della cessione dell'area all'Amministrazione comunale una capacità edificatoria a destinazione sociale (si veda il punto T8 della prima parte).

Un sottoinsieme è costituito da osservazioni che implicano erosione dello standard, anche senza implicazioni edificatorie (8, 26, 184, 268, 297, 331, 359).

E_9 da corridoi ecologici e fasce ambientali

Le osservazioni **16, 65, 98, 120, 128, 151, 158, 210, 275, 280, 336, 338, 339, 379, 380, 381** chiedono il cambiamento della destinazione a corridoi ecologici, fasce ambientali, paesistiche e di arredo (S2) o verde privato ecologico (S3), in quanto trattasi di classificazioni che implicano l'inedificabilità delle aree interessate (non esproprio).

Le richieste tendono ad erodere la rete ecologica prevista dal piano e configurano non solo completamenti, ma talvolta operazioni inaccettabili di addizione al tessuto consolidato.

E_10 verso lotti liberi

Le osservazioni **7, 14, 15, 42, 148, 243** chiedono il riconoscimento di una porzione ancora inedificata dell'area di proprietà come "lotto libero".

Se si escludono quelle dove si è rinvenuto un errore materiale (15 e 148), per le altre si è confermata la scelta della Variante adottata, esito di sopralluoghi per valutare lo stato delle aree residue indicate dal Prg vigente come completamenti, escludendone l'edificabilità quando accessibilità, dotazione di parcheggi e di servizi pubblici sono stati giudicati insufficienti.

E_11 Varie

51 osservazioni pongono questioni di vario genere, che si è cercato comunque di raggruppare allo scopo di procedere con un esame e con controdeduzioni comparabili.

Tra sottozone della città consolidata osservazioni: 9, **85**, 114, **116**, **165**, **178**, **214**, 245, **250**, **334**, **347**, 351. Prevale la richiesta di vedere modificata la destinazione ad attività economica con quella residenziale.

Sono considerate accoglibili quelle che segnalano e promuovono processi di filtering up, ovvero di riqualificazione di un contesto, e quelle riferite ad attività economiche che chiedono di modificare la sottoclasse (TE2.2a/b/c) con la classe (TE2.2) per il riconoscimento di una più ampia gamma di destinazioni d'uso possibili.

Modifica azzonamento osservazioni: 46, 96, 102, 131, 136, 137, 140, 141, 147, 171, 216, 227, 234, 255, 287, 320, 340, 367, 382. Richieste di classificazioni alternative a quelle previste, per ampliare la gamma degli interventi o migliorare la convenienza dell'operazione.

Viabilità osservazioni: 1, 10, 40, 57, 93, 150, 212, 267, 377. Interessano i tracciati delle strade minori del prg: strade private che sono state incluse nella rete pubblica; aree private nel Prg vigente ricomprese nelle previsioni di ristrutturazione delle strade pubbliche.

Salvo casi particolari, si confermano le scelte della Variante adottata.

Su piani attuativi esistenti osservazioni: 64, 103, 170, 198, 213, 215, 252, 253, 254, 255, 316, 317, 372. Si riferiscono a difformità tra lo strumento attuativo e la Variante generale.

In seguito alla verifica dei documenti, si sono confermate o meno le richieste coerentemente con la scelta della Variante generale di non mettere in discussione i piani attuativi.

Pratiche edilizie in corso osservazioni: 175

Diversa perimetrazione osservazioni: 102, 116, **121**, **205**, 280. Richiedono di far coincidere l'azzonamento con i limiti della proprietà.

Si ribadisce che la perimetrazione del piano urbanistico non ricalca i confini proprietari, dei quali tuttavia si è cercato di tenere conto, laddove in fase di predisposizione della tavola di piano, avendo a disposizione i tanti layers della nuova cartografia vettoriale, quando non esistevano ragioni urbanistiche forti si sono considerate le recinzioni come limiti per le perimetrazioni.

Errori materiali osservazioni: 21, 41, 50, 54, 104, 145, 168, **172**, 199, 207, 234.

Riconosciuti come tali, saranno corretti.

PARTE TERZA – **MODIFICHE ALLE NORME E MODIFICHE CARTOGRAFICHE**

N Osservazioni di contenuto normativo: criteri di controdeduzione

La prima istruttoria speditiva delle osservazioni pervenute ha rilevato che quelle aventi per oggetto esclusivo richieste di modifica alle Nta incidono per poco meno di un terzo sul totale.

Alle medesime questioni toccate dalle osservazioni normative si ricollegano altre osservazioni che chiedono modifiche cartografiche, il cui esame retroagisce anche sul testo normativo (la loro eventuale accettazione comporterebbe infatti norme diverse dalle attuali o inficerebbe i criteri adottati nella controdeduzione delle osservazioni a contenuto normativo). Queste ultime vengono dunque istruite insieme alle osservazioni normative di cui condividono l'argomento.

I principali articoli delle norme tecniche di attuazione oggetto d'osservazione sono i seguenti (si indica l'incidenza percentuale sul totale delle osservazioni normative, così come "mappato" nella prima istruttoria speditiva):

Articolo 12 – Superficie utile lorda [17%]

Articolo 23 – Interventi edilizi [9%]

Articolo 30 – Città consolidata con prevalenza di residenza TE2.1 [13%]

Articolo 31 – Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2 [9%]

Articolo 35 – Ambiti di nuova urbanizzazione TT1 [9%]

Articolo 36 – Ambiti da ristrutturare TT2 [6%]

Articolo 42 – Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio rurale TR2.1 [9%]

Articolo 43 – Edifici rurali abbandonati di recupero residenziale [19%]

Articolo 60 – Aree di frangia [9%]

Questi numeri (l'esattezza assoluta dei quali non è rilevante) sono stati utili per cogliere sommariamente i "fuochi" delle osservazioni a contenuto normativo e per pesarne indicativamente la distribuzione. Numerosità e frequenza sono indicatori importanti, ma non vanno trascurati argomenti toccati in un numero minore di casi.

L'istruttoria definitiva delle osservazioni a contenuto normativo e delle osservazioni correlate, restituita nei dodici paragrafi che seguono, ne ordina gli argomenti e l'esame secondo il seguente indice:

Definizioni, rinvii e richiami di leggi e disposizioni

N_1. Sulle norme di rinvio (articoli 23 e 88)

N_2. Sul rapporto con il Regolamento edilizio (articolo 21) e sulle definizioni delle grandezze urbanistiche (titolo II)

N_3. Sulla definizione della Superficie utile lorda (articolo 12)

Territorio rurale

N_4. Sulle destinazioni d'uso e sugli interventi ammessi in territorio rurale

N_5. Sul recupero residenziale del patrimonio edilizio rurale abbandonato (articolo 43)

N_6. Sulle isole della produzione in territorio rurale TR5 (articolo 59)

N_7. Sulle aree di frangia TR6 (articolo 60)

N_8. Sugli edifici e complessi di valore storico e documentale in territorio urbano (art. 27) e in territorio rurale (art. 42)

Territorio urbano

N_9. Sulla disciplina del territorio urbano edificato

N_10. Sulla disciplina del territorio urbano di trasformazione

Situazioni

N_11. Sulla disciplina delle Situazioni

Altri oggetti

N_12. Varie

A ciascuno di questi punti è dedicato un paragrafo specifico di controdeduzione. Ogni paragrafo è, di norma, strutturato in tre punti: 1. Premesse e istruttoria preliminare; 2. Le obiezioni e le richieste; 3. Gli orientamenti e le risposte.

L'ordine proposto tiene conto sia della frequenza con cui ricorrono i vari argomenti nelle osservazioni sia dei possibili "pacchetti" tematici, o raggruppamenti di senso. In apertura (par. 1-3), dunque, quanto ha a che fare con il rapporto con altre disposizioni di leggi nazionali e regionali, strumenti di pianificazione, regolamenti. A tale questione generale è ricondotta anche quella della definizione delle grandezze urbanistiche e, più in particolare, della Sul. Un secondo "pacchetto" (par. 4-8) è relativo alle principali questioni circa la disciplina urbanistica del territorio rurale e si conclude con le questioni sollevate dalla normativa relativa ai complessi di valore storico documentale, in territorio sia rurale che urbano. Un terzo pacchetto riguarda la disciplina del territorio urbano consolidato e di trasformazione. Un quarto pacchetto la disciplina delle situazioni. Un quinto pacchetto, infine, raccoglie un insieme eterogeneo di questioni, sollevate da singole osservazioni o in un numero molto ridotto di casi.

Nelle singole schede di controdeduzione alle osservazioni, a ciascuna richiesta si risponderà rinviando (con le sigle N1, N2, N3... N12) ai dodici paragrafi del presente capitolo del documento di controdeduzione. Solo ai quesiti che non trovino risposta in questo documento generale di controdeduzione si risponde direttamente sulle schede.

N_1 Sulle norme di rinvio (articoli 23 e 88)

Osservazioni: 50, 54, 66, 86, 99, 197, 199, 203, 207, 278, 344, 350, 354

1. Premesse e istruttoria preliminare

Un numero non irrilevante di osservazioni ha per oggetto le norme di rinvio espresse negli articoli 23 e 88.

L'articolo 23 dichiara che per le definizioni dei tipi d'intervento ci si deve attenere a quelle contenute nel Testo unico per l'edilizia (e ne riprende alcuni elementi); l'articolo 88 ribadisce come qualunque disposizione di legge o di pianificazione sovraordinata che comporti obblighi e vincoli specifici inderogabili non possa che avere carattere prevalente.

Si tratta in entrambi i casi di presenze accessorie, con funzione esplicativa. Infatti, quanto affermato da questi articoli sarebbe comunque valido, anche se non ve ne fosse traccia nelle Nta. Questi articoli intendono semplicemente richiamare l'attenzione sul fatto che la disciplina urbanistica di un territorio non si risolve – e non può risolversi – nelle disposizioni di piano regolatore e, più specificamente, nel testo delle sue norme tecniche.

In sede di formazione del piano, circa queste formule di rinvio, l'indicazione generale del consulente legale è stata quella di attenersi ad un criterio di estrema parsimonia, evitando la citazione di testi di legge e strumenti di pianificazione con la trascrizione dei loro contenuti nelle Nta. Questa indicazione contrastava tuttavia con alcune esplicite sollecitazioni, manifestatesi in più occasioni di confronto pubblico e tecnico, e con la prassi localmente invalsa nel passato recente, che ha progressivamente trasformato, per successivi inserti e integrazioni, il testo normativo del precedente piano in una sorta di testo unico urbanistico *sui generis* (ad esempio, con l'integrazione di ampi stralci dalla legge 13/90 e dalle norme del Ppar).

La redazione del nuovo testo normativo ha fatto proprio il criterio di sobrietà, ma non ha voluto disattendere *in toto* quelle richieste di richiamo ed esplicitazione delle disposizioni correlate, che sembravano riflettere un'esigenza localmente sentita. Gli equivoci generatisi in sede di osservazioni paiono ora ribadire l'opportunità di un testo normativo non ridondante.

2. Le obiezioni e le richieste

Le questioni sollevate dalle osservazioni possono così riassumersi:

a) circa l'articolo 88:

- l'attuale formulazione dell'articolo 88, di cui si chiede un chiarimento interpretativo [86], contrasterebbe con quanto disposto dalle Nta stesse [50, 278] e inficerebbe la validità delle disposizioni normative del titolo II "Definizioni", di fatto annullandole [197];
- si rileva il presunto contrasto tra il principio enunciato nell'articolo 88 e le effettive modalità di adeguamento a quanto disposto dalle norme di Pai e Ptc e dalla Lr 34/92 [278];
- si osserva che quanto disposto dall'articolo 88 è scontato e non necessario, e rivelerebbe "insicurezza e confusione del progettista" [207];

b) circa l'articolo 23:

- si rilevano i presunti contrasto e incoerenza dell'articolo 23, nei richiami dal Testo unico per l'edilizia ivi esplicitati (dalle parole "In particolare" in poi), con le disposizioni del Dpr 380/2001 medesimo [50, 54, 66, 86, 99, 199, 278];
- si richiede che gli interventi di demolizione e ricostruzione con volumetria pari alla precedente ma con modifiche di sagoma non siano classificate come "nuova costruzione" [203];
- si richiede di mantenere la sola parte iniziale dell'articolo 23 di richiamo al Testo unico, espungendo le specifiche ulteriori (dalle parole "In particolare" in poi) [66, 99, 344, 350, 354].

79

3. Gli orientamenti e le risposte

Per quanto concerne le osservazioni all'articolo 88 [50, 86, 197, 207, 278] si ribadisce quanto affermato in premessa, e cioè come l'attuale formulazione richiami semplicemente l'attenzione su disposizioni sovraordinate che tuttavia non possono e non devono trasciversi nelle Nta. L'articolo vuole rimarcare inoltre l'imprescindibilità delle istanze paesaggistiche, ambientali e di sicurezza del territorio e degli insediamenti: un richiamo la cui utilità appare evidente già solo alla luce del contenuto di tante osservazioni presentate sulle disciplina del territorio rurale (si veda il relativo paragrafo), che rivelano una sottovalutazione di questi aspetti.

In ragione di queste considerazioni, non si ritiene che l'articolo 88 debba essere modificato.

Per quanto più specificamente attiene al titolo II e al presunto contrasto tra le definizioni ivi contenute e quelle del Regolamento edilizio tipo regionale, si rinvia ai successivi paragrafi "Sul rapporto con il regolamento edilizio" e "Sulla definizione della superficie utile lorda".

Per quanto concerne l'articolo 23 [50, 54, 66, 86, 99, 199, 203, 278, 344, 350, 354], sono le osservazioni a introdurre interpretazioni dei tipi d'intervento non coerenti con il Testo unico dell'edilizia. Alcune, ad esempio [99], citano pretestuosamente solo la parte iniziale della definizione di ristrutturazione edilizia del Testo unico (come il tipo d'intervento dalla cui applicazione può derivare "un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente"), omettendone la seconda parte (quella che esplicita che la ristrutturazione implica il mantenimento del volume e della sagoma preesistente), per obiettare su quanto ripreso nell'articolo 23 delle Nta. L'espressione "un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente", circa gli effetti di un intervento di ristrutturazione, significa semplicemente che - rispetto alla consistenza materiale del preesistente manufatto edilizio - può realizzarsi un edificio in cui si sostituiscono parzialmente gli elementi costitutivi originari o anche tutti, fermo restando il vincolo di sagoma e volume.

D'altra parte, circa gli interventi di "nuova costruzione", il Testo unico è esplicito e categorico nel sancire che "sono comunque da considerarsi tali" (articolo 3, lettera e, comma e.1) "la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente".

Circa gli interventi di demolizione con ricostruzione il Testo unico è altrettanto esplicito nel definire che possono considerarsi ristrutturazione edilizia solo gli interventi che mantengano la stessa volumetria e sagoma (articolo 3, lettera d). Ne consegue che, per contro, gli interventi di demolizione e ricostruzione che non abbiano tali caratteristiche non possono che essere considerati "interventi di nuova costruzione", per effetto di quanto sancito nel medesimo articolo 3, lettera e (in cui sono definiti interventi di nuova costruzione "quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti").

Interpretazioni estensive e derogatorie non sono dunque ammissibili, né possono trovare spazio nelle Nta del piano.

Fermo restando quanto rimarcato in questa istruttoria, **si ritiene tuttavia opportuno adottare una formulazione essenziale dell'articolo 23**, eliminando la parte di specifica, dalle parole "In particolare" in poi, **(senza che ne risulti modificato il contenuto prescrittivo, nei termini sopra precisati), secondo la seguente versione emendata:**

Art. 23 - Interventi edilizi

Gli interventi edilizi (tipi di intervento) sono quelli definiti dalle vigenti disposizioni di legge nazionale e regionale, in particolare dall'art. 3 del Dpr n. 380/2001, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Articoli delle Nta oggetto delle osservazioni esaminate nel presente paragrafo: 23, 88

Articoli modificati a seguito dell'esame delle osservazioni: 23

N_2 Sul rapporto con il Regolamento edilizio (articolo 21) e sulle definizioni delle grandezze urbanistiche (titolo II)

Osservazioni: 67, 83, 197, 199, 207, 230, 277, 304, 348, 361, 371

1. Premesse e istruttoria preliminare

Alcune osservazioni hanno per oggetto specifico gli articoli di definizione degli indici e dei parametri urbanistici e la norma di rinvio dell'articolo 21, concernente questo medesimo argomento.

Con la norma di rinvio al Regolamento edilizio espressa nell'articolo 21 si esplicita che il nuovo piano, condividendone l'obiettivo di fondo, fa proprio l'orientamento generale di tendenziale unificazione delle definizioni delle grandezze edilizie e urbanistiche, perseguito fin dal 1989 dalla Regione con l'emanazione del Regolamento edilizio tipo (n. 23, 14/9/1989).

Gli scostamenti dalla formulazione "tipo" che, su alcune definizioni, le Nta della nuova Variante generale del Prg hanno inteso introdurre non trascurano questo intendimento generale, ma:

- propongono talora formulazioni alternative ritenute preferibili, che si discostano però solo nella forma ma non nella sostanza;
- cercano di porre rimedio ad alcuni specifici problemi generatisi nella gestione del precedente piano (è il caso dell'articolo 12, che viene esaminato separatamente in questa istruttoria, in specifico paragrafo);
- introducono nuovi parametri e indici, utili per affrontare tematiche (come quelle ambientali) impostesi nell'agenda urbanistica di questi ultimi anni.

81

2. Le obiezioni e le richieste

Le obiezioni/richieste avanzate possono così interpretarsi e riassumersi:

- prevalenza delle definizioni del Regolamento edilizio tipo regionale sulle Nta [67];
- (per la prevalenza medesima) conflitto tra la norma di rinvio dell'art. 21 e le disposizioni dell'art. 88 [197];
- rilievo dell'assenza nelle Nta di definizione esplicita di alcune grandezze fondamentali, tra cui della definizione di volume, di cui si chiede l'integrazione riassumendola dalle norme del Prg precedente [199, 207, 361, 371];
- richiesta di ridefinizione meno restrittiva di "superficie permeabile" (art. 17), o dei limiti di permeabilità in genere [83, 207, 230, 277, 348] e di "altezza del fabbricato" (art. 19) [83];

- richiesta di ridefinizione delle altezze in relazione ad accessi interrati [304].

3. Gli orientamenti e le risposte

Di seguito si mettono a raffronto e si esaminano le definizioni proposte dalle Nta della Variante generale nel testo adottato dal Consiglio comunale il 28 luglio 2006 e quelle contenute nel Regolamento edilizio di Jesi, adeguato al Regolamento edilizio tipo regionale.

Superficie territoriale (St)

Nta, art. 10 - È la superficie territoriale convenzionalmente costituita da tutte le aree perimetrate per un'unica operazione di trasformazione urbanistica, indipendentemente dal concreto uso previsto dal piano attuativo per le aree stesse.

Re, art. 13 - È l'area complessiva interessata da un intervento urbanistico attuativo, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione.

Superficie fondiaria (Sf)

Nta, art. 11 - È la superficie destinata all'edificazione, comprensiva del sedime e delle pertinenze degli edifici, al netto delle superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero di quelle computate a standard.

Re, art. 13 - È l'area destinata all'edificazione, che risulta dalla ST sottraendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Superficie utile lorda (Sul)

Nta, art. 12 - *Si rinvia l'esame al successivo specifico paragrafo di questa istruttoria.*

Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

Nta, art. 13 - È il rapporto tra la superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile in un determinato ambito e la superficie territoriale (St) dell'ambito stesso. In alternativa all'uso dell'indice di utilizzazione territoriale (Ut), le quantità edificatorie realizzabili possono essere espresse dall'indicazione in valore assoluto della superficie utile lorda realizzabile (Sul) in riferimento ad un ambito territoriale univocamente definito e perimetrato.

Re, art. 13 - È il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) massima realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.

Indice di utilizzazione fondiario (Uf)

Nta, art. 14 - È il rapporto tra la superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile in un'area edificabile e la superficie fondiaria (Sf) dell'area stessa.

Re, art. 13 - È il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) e la superficie fondiaria (SF).

Superficie coperta (Sc)

Nta, art. 15 - È la proiezione orizzontale delle superfici lorde costruite fuori terra.

Re, art. 13 - È la proiezione orizzontale delle superfici lorde fuori terra.

Rapporto di copertura (Rc) o Indice di copertura

Nta, art. 16 - Il rapporto (o indice) di copertura è il rapporto, che può essere espresso in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

Re, art. 13 - È il rapporto tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF).

Superficie permeabile (Sp)

Nta, art. 17 - È la porzione di terreno, lasciata permanentemente libera da costruzioni fuori e dentro terra e non pavimentata, che consente al suolo l'assorbimento delle acque meteoriche senza il ricorso a sistemi di drenaggio e canalizzazioni.

Re - Parametro non presente.

Indice di permeabilità (Ip)

Nta, art. 18 - Esprime il rapporto minimo ammissibile, che può essere espresso in percentuale, tra la Superficie permeabile (Sp) e la Superficie territoriale (St) o fondiaria (Sf), assunta a riferimento.

Re - Indice non presente.

Altezza del fabbricato

Nta, art. 19 - 1. *Altezza delle fronti (H)*. È l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura, considerando anche eventuali corpi edilizi arretrati.

La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva.

La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente all'estradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura.

2. *Altezza max. degli edifici (H max.)*. È la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio.

3. *Numero dei piani*. Il numero dei piani indicati, quando non vi siano ulteriori specificazioni, è da intendersi comprensivo del piano terreno con esclusione del piano seminterrato.

Re, art. 13 - m) *Altezza delle fronti (H)*. È l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi arretrati qualora non compresi. La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva. La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente allo estradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura.

Salvo diversa specifica prescrizione dei singoli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m. 3.

n) *Altezza massima degli edifici (H MAX)*. È la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurate come alla precedente lettera m). Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti (a capanna, sfalsati o ad unico spiovente), per altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura purché il colmo non superi di ml. 1,80 l'altezza così misurata; in caso diverso l'altezza massima va misurata alla linea di colmo (v. figure 1, 2, 3 e 4). Nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza massima va sempre misurata alla linea di colmo (v. figure 5 e 6). Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml. 2,00 (v. figura 7).

[...] s) *Numero dei piani*. È il numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano seminterrato anche se abitabile o agibile.

Art. 20 – Distanze

Nta, art. 20 - Le distanze tra i fabbricati, tra questi ed i confini dei lotti, tra questi e la strada si misurano sulla sagoma dell'edificio individuata nel modo descritto ai fini della determinazione della superficie coperta.

Re, art. 13 - *Si definiscono specificamente il "Distacco tra gli edifici", il "Distacco dai confini", la "Distanza dalle strade".*

Da questa comparazione si evidenzia che:

- per quanto concerne St, Sf, Ut, Uf, Sc, Rc (o Ic) tra le definizioni proposte dalla Variante generale e quelle del Regolamento edilizio sussistono differenze solo formali, ma con una piena congruenza sul contenuto sostanziale di ciascuna definizione;
- superficie permeabile e indice di permeabilità non sono presenti tra le definizioni del Regolamento edilizio;
- circa le definizioni di altezza (altezza delle fronti, altezza massima degli edifici, numero dei piani) non si riscontrano difformità tra Nta e Re, bensì il Re dettaglia e specifica i modi di misurazione delle grandezze di cui le Nta danno la definizione generale. In particolare, circa l'altezza delle fronti il Re sancisce che *"Salvo diversa specifica prescrizione dei singoli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m. 3"*. Poiché le Nta della Variante generale non introducono *"diversa specifica prescrizione"*, queste sono da ritenersi le modalità con cui procedere alla misurazione della grandezza *"altezza delle fronti"* così come definita dalle Nta. Pertanto, anche circa questo aspetto, non si configura nessun contrasto tra Nta e Re [304];

- circa le distanze, le definizioni di Nta e Re sono complementari.

L'unico scostamento rilevante tra Nta e Re è quello relativo alla definizione di Superficie utile lorda, per il quale si rinvia al successivo paragrafo di questa istruttoria. [67, 197]

Circa la rilevata assenza di una definizione per il volume, vige quanto disposto dall'articolo 21, in base al quale "Per i parametri e per gli indici non esplicitamente definiti dalle presenti norme valgono le definizioni contenute nel Regolamento edilizio vigente" [199, 207, 361, 371].

In merito alla richiesta di riformulazione della definizione di altezza del fabbricato, essa non appare necessaria perché non sussistono i fattori limitativi che l'osservazione presentata [83] imputa all'attuale definizione.

In merito alle richieste di riformulazione della definizione di superficie permeabile (e dei connessi limiti di permeabilità) si rileva che l'attuale definizione è diffusamente condivisa e riscontrabile nei testi normativi di altri strumenti urbanistici. Si ritiene, tuttavia, che possano riconoscersi pro quota permeabili i terreni trattati con sistemi di pavimentazione esterna percolanti (per il trattamento di spazi di parcheggio, manovra, carico-scarico merci...) [83, 207, 230, 277, 348].

In seguito all'esame delle osservazioni presentate, non vengono dunque modificati l'articolo 21, né le definizioni di cui agli articoli 10, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, mentre l'articolo 17 è emendato come segue:

85

Art. 17 - Superficie permeabile (Sp)

È la porzione di terreno, lasciata permanentemente libera da costruzioni fuori e dentro terra, che consente al suolo l'assorbimento delle acque meteoriche senza il ricorso a sistemi di drenaggio e canalizzazioni.

Vengono computate permeabili per il 50% della loro estensione le superfici esterne libere da costruzioni trattate con sistemi di pavimentazione percolante.

Articoli delle Nta oggetto delle osservazioni esaminate nel presente paragrafo: 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21

Articoli modificati a seguito dell'esame delle osservazioni: 17

N_3 Sulla definizione della Superficie utile lorda (articolo 12)

Osservazioni: 50, 52, 56, 67, 83, 86, 99, 156, 166, 185, 199, 207, 221, 278, 304, 305, 307, 348, 361, 364, 371

1. Premesse e istruttoria preliminare

Sull'articolo 12 delle Nta, relativo alla definizione della Superficie utile lorda, si è concentrato (alla luce della prima ricognizione statistica) il maggior numero di osservazioni, tra quelle specificamente concernenti richieste di modifica al testo normativo. La definizione proposta nel testo adottato dal Consiglio comunale si discosta parzialmente dalla definizione del Regolamento edilizio vigente e delle Nta del Prg precedente, che qui si richiama (tra parentesi quadra le integrazioni apportate dalle Nta del Prg alla definizione del Re):

È la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "bow window", scale e ballatoi di accesso, vani ascensori, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile (come indicato alla successiva lettera t [art. 13 del Regolamento edilizio tipo regionale]).

Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari al 50% della loro entità, i porticati di uso condominiale ed il piano seminterrato (come definito alla successiva lettera u [art. 13 del Ret regionale]).

Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda:

- *i piani completamente interrati (come definiti alla successiva lettera u [art. 13 del Ret regionale]);*
- *i porticati pubblici o d'uso pubblico;*
- *i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie;*
- *scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, terrazze e logge aperte [di dimensioni non superiori a mq. 6.00].*

La definizione delle Nta della Variante generale secondo il testo adottato (art. 12) è, invece, la seguente:

È la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio comprese entro il perimetro esterno delle murature, escludendo scale e ballatoi condominiali di accesso, vani ascensori. Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari

al 50% della loro entità, i porticati di uso condominiale, i piani interrati e seminterrati, le logge e le terrazze, i sottotetti utilizzabili. Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda i porticati pubblici o d'uso pubblico.

Le ragioni della nuova definizione possono ricondursi all'assunzione di un criterio generale orientativo (circa il concetto di "utilità") e al tentativo di rispondere a una serie di anomalie e inconvenienti riscontratisi nella gestione del piano precedente e segnalate dagli uffici.

In generale, il criterio orientativo è stato quello di declinare in chiave economica il concetto di utilità e di considerare, quindi, "utili" tutte le superfici con implicazioni significative sul valore commerciale del bene immobile. Invece, in relazione al riscontro di problemi specifici: si sono esclusi dal computo i vani ascensore, i corpi scale e i ballatoi condominiali per evitare la proliferazione (come determinatosi per effetto della precedente definizione) di corpi distributivi esterni all'edificio (tipicamente, scale esterne); si sono inclusi nel computo della Sul i piani interrati per evitare il progetto surrettizio di spazi non computati, che si ricongiungono, in secondo momento, all'unità abitativa. Rispetto ai seminterrati la nuova definizione è omogenea alla precedente, rispetto ai sottotetti è più liberale (computo al 50% invece del precedente 100%).

2. Le obiezioni e le richieste

Le obiezioni/richieste principali mosse alla nuova definizione possono così riassumersi:

- richiesta di ritorno e uniformazione alla definizione del Regolamento edilizio (e del precedente Prg) e, talora, a corollario: rilievo circa il prevalere (anche sui piani urbanistici) delle disposizioni regionali in merito alla definizione delle grandezze urbanistico edilizie, così come normate col "regolamento edilizio tipo" [50, 67, 207, 221, 371];
- richiesta (talvolta portando come argomento la già rilevante riduzione della Sul concessa, nel passaggio dal vecchio al nuovo piano) di aggiungere alle superfici escluse: extracorsa ascensori, locali tecnici per impianti; i porticati (in ogni caso), le logge e i terrazzi (che non sono superfici "comprese entro il perimetro esterno delle murature" come enunciato nella prima parte della definizione); i piani completamente interrati; i sottotetti utilizzabili [278, 348];
- richiesta di escludere dal computo le superfici dei locali per gli impianti tecnologici a servizio dei fabbricati [307];
- richiesta di escludere gli interrati dal calcolo della Sul [52, 166];
- richiesta di esclusioni totali o parziali (con criteri meno penalizzanti) di interrati, logge, terrazze, sottotetti utilizzabili [83, 364];
- richiesta di includere le logge chiuse nel calcolo della Sul e di computare al 50% le logge aperte [185];

- richiesta di esclusione degli interrati se destinati ad autorimesse (talora portando come argomento la congestione degli spazi di parcheggio stradale e la necessità di farvi fronte) [50, 60, 86, 99, 156, 207, 304];
- richiesta di esclusione di logge, terrazze e balconi (che altrimenti non saranno più realizzati), per promuovere un'edilizia non banale, anche in conformità con le attenzioni bioclimatiche sollecitate dal nuovo piano [50, 60, 86, 156, 207, 305];
- rilievo di contrasto tra art. 12 (circa interrati) e art. 88, ove la richiamata prevalenza delle disposizioni di legge evidenzerebbe il conflitto con la legge Tognoli 122/89. In particolare si rileva, per effetto della definizione, l'incongruenza di un possibile "doppio regime" dei parcheggi interrati pertinenziali: sempre consentiti ed esclusi dalla Sul se ricavati sotto edifici esistenti, computati al 50% se in edilizia nuova [278];
- rilievo di presunto contrasto nel computo del 50% degli interrati con le norme del Codice civile [221, 371];
- esplicita condivisione per la definizione, purché non si ingeneri conflitto con la "Legge Tognoli" [361];
- richiesta di integrare indicazione sui balconi [199].

3. Gli orientamenti e le risposte

Fatto comunque salvo il principio generale di cui in premessa, si assumono i seguenti criteri per la controdeduzione [50, 52, 67, 83, 86, 99, 156, 166, 185, 199, 207, 221, 278, 304, 305, 307, 348, 361, 364, 371]:

- si recepiscono alcune precisazioni e integrazioni circa i volumi tecnici;
- si recepisce la proposta di escludere dal computo balconi, logge, terrazzi, porticati pubblici e di uso pubblico in funzione di maggiori articolazioni del corpo edilizio e attenzioni progettuali alle condizioni climatiche, da non scoraggiarsi preventivamente;
- si esplicita l'esclusione dalla Sul degli spazi interrati per autorimessa (una esclusione comunque implicita anche nella precedente definizione, per gli effetti della legge 122/89), fermo restando che ogni altro uso diverso di spazi interrati realizzati per autorimessa dovrà considerarsi esplicita violazione della Sul concessa (ove il loro ammontare porti a superare il limite consentito dalle Nta).

A seguito dell'esame delle osservazioni, si delinea la seguente riformulazione dell'art. 12:

Art. 12 - Superficie utile lorda

È la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio comprese entro il perimetro esterno delle murature, escludendo scale e ballatoi condominiali di accesso, vani ascensori e volumi tecnici strettamente necessari per impianti (purché tutti

questi elementi accessori dell'edificio siano ricompresi all'interno della sua sagoma volumetrica principale e della sua copertura). Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari al 50% della loro entità, i piani interrati (con esclusione degli spazi riservati ad autorimessa pertinenziale) e seminterrati, i sottotetti utilizzabili, i porticati di uso condominiale. Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda i balconi, le logge aperte, le terrazze, i porticati pubblici e di uso pubblico.

Si sottolinea che:

- in questa nuova definizione l'esclusione dalla Sul di tutti gli elementi accessori dell'edificio, purché ricompresi all'interno della sua sagoma volumetrica e di copertura, vuole stimolare pratiche virtuose di controllo degli effetti paesaggistici determinati da tali elementi edilizi;
- rispetto alla definizione di cui al Regolamento edilizio tipo regionale, il computo al 50% degli interrati non costituenti autorimessa pertinenziale è controbilanciato dal computo al 50% dei sottotetti (nel Ret gli interrati sono esclusi dal computo mentre i sottotetti sono computati al 100%);
- il computo al 50% degli interrati non utilizzati per autorimessa pertinenziale vuole indurre un atteggiamento di responsabilità rispetto alla loro progettazione e realizzazione.

Articoli delle Nta oggetto delle osservazioni esaminate nel presente paragrafo: 12

Articoli modificati a seguito dell'esame delle osservazioni: 12

N_4 Sulle destinazioni d'uso e sugli interventi ammessi in territorio rurale

Osservazioni: 28, 39, 43, 47, 50, 54, 60, 109, 119, 125, 129, 140, 143, 161, 166, 167, 181, 194, 197, 199, 200, 207, 211, 219, 222, 223, 228, 229, 247, 257, 260, 269, 271, 276, 277, 278, 306, 308, 310, 311, 312, 315, 322, 356, 360, 361, 369, 371, 376

1. Premesse e istruttoria preliminare

Alle norme sul territorio rurale (e, più in generale, agli argomenti trattati al capo III del titolo III delle Nta) si riferisce un considerevole numero di osservazioni, che sono oggetto di questo e dei quattro successivi paragrafi.

In particolare sono oggetto dei quattro paragrafi successivi a questo le osservazioni relative agli articoli 42, 43, 59, 60. Le osservazioni che hanno per oggetto altri articoli della normativa sul Territorio rurale sono trattate nel presente paragrafo.

Alle richieste di contenuto normativo [28, 39, 43, 60, 119, 129, 140, 143, 161, 167, 181, 194, 197, 199, 200, 207, 222, 223, 229, 247, 257, 260, 269, 271, 276, 277, 278, 306, 308, 310, 311, 312, 315, 322, 361, 369, 371, 376] oggetto di questo paragrafo se ne aggiungono o combinano altre di contenuto cartografico [47, 50, 54, 109, 125, 129, 140, 161, 166, 181, 194, 197, 211, 219, 228, 257, 269, 271, 356, 361, 369] sui medesimi argomenti, così distribuite:

- sulle aree archeologiche in territorio urbano e rurale [50, 54]
- sul Sistema delle ville [161]
- sulle aree di dissesto [47, 125, 129, 211, 228]
- sulle aree di versante [181, 257]
- sulle aree di esondazione [197, 271, 356]
- sui corridoi ecologici [194]
- sul riconoscimento del borgo di Santa Lucia come area TE1.3 [140, 361]
- sulla riclassificazione di aree insistenti in territorio rurale [109, 166, 219, 269, 369]

Alle richieste cartografiche, per la specificità che contraddistingue ciascun caso, si risponde direttamente sulle singole schede, con criteri di valutazione e motivazioni omogenei a quelli restituiti nel presente paragrafo N4.

Quella sul territorio rurale costituisce forse la parte del testo normativo del precedente piano che nel corso del tempo, per effetto degli aggiustamenti incrementali, ha mostrato i segni più forti di una progressiva disarticolazione e perdita di leggibilità.

La ragione fondamentale è che il territorio rurale (in un fenomeno che ha subito una forte accelerazione negli ultimi decenni) è sempre più il punto d'incontro tra le azioni di governo promosse da soggetti istituzionali molteplici, nonché oggetto di peculiari attenzioni legislative (è il caso delle Marche).

La nuova Variante generale, senza stravolgimenti preconcepi dell'impalcato predisposto dal precedente Prg e anzi in una meticolosa operazione di ritessitura dell'intricata trama normativa sedimentatasi ai vari livelli, ha inteso innanzitutto ridare leggibilità e chiarezza alla disciplina del territorio rurale e riconoscibilità alle logiche fondamentali che vi presiedono.

Questi i principali criteri che hanno guidato la redazione delle nuove norme per il territorio rurale:

- centralità assegnata agli aspetti di pregio e di rischio del territorio rurale, ed in particolare alle istanze paesistiche, ecologico-ambientali e di sicurezza e protezione civile evidenziate anche dalla pianificazione sovraordinata (Ppar, Ptc, Pai);
- coerenza con la pianificazione sovraordinata e con le disposizioni di legge, riducendo però al minimo – solo ove richiesto e necessario – l'integrazione nelle Nta di citazioni dirette da tali fonti normative, privilegiando le formule di rinvio indiretto;
- ribadita centralità, secondo le indicazioni della legislazione regionale vigente, della vocazione agricola del territorio rurale;
- governo controllato del cambio di destinazione d'uso residenziale (la "campagna abitata") come misura per il recupero dall'abbandono agricolo, e non viceversa – in un'incontrollata e indistinta estensione della destinazione residenziale tout court, che possa divenire, sulla base di logiche e dinamiche esclusivamente immobiliari, fattore di accelerazione e incentivo per l'abbandono dell'attività agricola.

91

Tutto ciò ha comportato una accurata modulazione non solo delle destinazioni d'uso ma anche dei tipi di intervento edilizio ammissibili, recependo le indicazioni formulate nello studio geologico che ha accompagnato la redazione della Variante generale ed adottando misure che evitino il consolidarsi ulteriore di situazioni insediative in condizioni di rischio o pregiudicanti la rete ecologica (a maggior ragione se non pertinenti all'attività agricola). Questi ultimi sono aspetti qualificanti e fondamentali dell'azione di piano, coerenti con i principali indirizzi strategici affermati fin dal documento programmatico che ha avviato il processo di redazione della nuova Variante generale, il Piano idea.

2. Le obiezioni e le richieste

Si riportano, qui di seguito, le sintesi delle obiezioni e delle richieste, ordinate per gruppi secondo gli articoli cui le osservazioni si riferiscono:

Articolo 39 – Territorio rurale TR

- richiesta di rimozione dei limiti alle variazioni d'uso di abitazioni e accessori agricoli in residenze civili [140, 276, 277];
- richiesta di ammettere i cambi di destinazione d'uso anche in TR3 (corridoi ecologici) e TR4 (territorio rurale di rischio) [223, 260];
- richiesta di ammettere la variazione d'uso residenziale anche nelle aree di rischio TR4.1a (pericolosità alta e molto alta) [43];
- richiesta di ammettere i cambi di destinazione d'uso (impediti dal comma 5) per gli edifici non più utilizzati per la conduzione del fondo in TR4.1 o almeno in TR4.1b e TR4.1c (a pericolosità "media" e "bassa") [39];
- richiesta di circoscrivere le limitazioni circa il cambio di destinazione d'uso previsto dall'art. 39 per la Aree rurali di rischio TR4 alle sole aree TR4.1a (a pericolosità alta o molto alta) [278];
- richiesta di rimozione del vincolo temporale "assumendo a riferimento la situazione della proprietà esistente 20 anni prima della richiesta del titolo abilitativo" (comma 3) [223, 260]; richiesta di specifiche circa il cambio colturale (comma 6) [223, 260]; richiesta di consentire asfaltatura o pavimentazioni analoghe delle strade rurali (comma 10) [223, 260]; richiesta di rimozione del vincolo di 2 m per le arature dal piede delle scarpate stradali (comma 11) [223];
- rilievo di presunte incoerenze tra gli articoli 39, 43, 56 e richiesta di riscrittura [361, 371];
- richiesta di introdurre particolare normativa per la disciplina delle aree agricole TR1, per consentire su edifici esistenti la destinazione residenziale con ristrutturazione edilizia e ampliamenti fino ad un massimo di 1000 mc [222];
- proposta (modificativa del comma 7) di non ammettere in territorio rurale l'insediamento di attività industriali agricole (forestali e di lavorazione/conservazione/trasformazione/commercializzazione di prodotti agricoli) [197];
- richiesta (con riferimento a caso specifico) di consentire modalità di trasferimento di volumi esistenti da area TR1 ad altra area TR1 [28].

92

Articolo 40 – Aree agricole TR1

- richiesta di rimozione dei limiti alle variazioni d'uso di abitazioni e accessori agricoli in residenze civili [277, 369];
- richiesta di ammettere destinazioni d'uso ulteriori (esercizio di attività non agricole purché svolte nell'ambito della famiglia coltivatrice) [223];
- richiesta di ammettere tra le destinazioni d'uso la residenza temporanea e permanente [167];
- richiesta di sostituire (al comma 1) il riferimento alla legge sull'agriturismo e il turismo rurale Lr 27/79, con le successive Lr 79 del 27/3/02 e legge nazionale e, circa l'ammissibilità di queste attività, di aggiungere "anche se verrà esercitata da un componente familiare (stesso nucleo familiare)" [260];

- richiesta (normativa e cartografica) di ammettere anche le residenze temporanee tra le destinazioni di cui al comma 1 art. 40 per specifico ambito che l'osservante propone di classificare con sigla specifica TR1.1 [269].

Articolo 44 – Sistema delle ville TR2.2

- si lamenta scarsa chiarezza circa le destinazioni d'uso e si chiede spiegazione di perché non vi sia contemplata la destinazione residenziale (in relazione alle ville) [199, 207];
- si richiede di inserire tra le destinazioni ammesse nelle aree TR2.2 le residenze permanenti [311];
- si chiede di inserire nelle aree TR2.2 la destinazione d'uso di lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli in caso di dismissione totale o parziale di attività produttive già insediate in zona agricola [310];
- richiesta che sia possibile realizzare serre fisse o stagionali nelle zone TR2.2 (sistema delle ville) nel rispetto dei parametri delle Lr 13/90 [308];
- si richiede di ammettere la realizzazione di ascensori esterni a servizio degli edifici su più piani per non alterarne e danneggiarne componenti architettoniche, strutturali, decorative di pregio [312];
- richieste di modifiche (cartografiche e normative) per la realizzazione di locali interrati per l'invecchiamento del vino e l'installazione di insegne [161].

Articolo 46 – Paesaggio agrario storico TR2.3

- richiesta di modifica della disciplina relativa alla vegetazione (comma 2, lettera a) e richiesta di consentire nuove costruzioni (abitazioni e accessori agricoli) [223, 260];
- richiesta di consentire per le case sparse in campagna modesti aumenti di cubatura (nell'ordine del 20%) [140];
- richiesta di specificare le possibilità e le condizioni per realizzare serre fisse e stagionali, fatte salve le indicazioni di cui alla legge 13/90 [229];
- richiesta di consentire la nuova costruzione di accessori agricoli (nel rispetto dell'indice di 0,03 mc/mq) [119];
- richiesta che nelle zone agricole speciali ad alta frazionabilità sia prevista la costruzione di annessi agricoli di ridottissima dimensione da utilizzare come ricovero attrezzi e che vengano ridotte a cinque metri lineari le distanze delle costruzioni dai confini [200].

Articolo 48 – Aree panoramiche

- richiesta di consentire nuove costruzioni e cambi d'uso [223];
- richiesta di consentire nuovi piccoli impianti o il recupero di strutture edilizie già esistenti, e di consentire il cambio di destinazione d'uso [260].

Articoli 49 – Riserva naturale regionale e 50 – Sito di interesse comunitario e Zona a protezione speciale (Sic/Zps)

- richiesta di ammettere tra le destinazioni d'uso anche "attività agrituristiche e multifunzionali" [223];
- richiesta di specificare che sono ammessi "agriturismo, turismo rurale, attività multifunzionale" [260];
- si esprime esplicito apprezzamento per il disposto degli articoli 49 (Riserva naturale regionale) e 50 (Sic-Zps) [376];
- si segnala l'opportunità di sostituire al comma 3 dell'articolo 49 l'indicazione "Nelle aree TR4.2" con l'espressione "Nelle aree della Riserva naturale regionale" [199].

Articolo 51 – Corridoi ecologici TR3

- richiesta di ammettere la "ristrutturazione edilizia" in TR3 (corridoi ecologici) [60, 194];
- richiesta di permettere (comma 3), con limitazioni, la costruzione di strutture produttive mobili (tipo serre) e di consentire il cambio di destinazione d'uso [260];
- richiesta di incentivo ai frontisti per il miglioramento degli alvei e della vegetazione ripariale [223];
- richiesta di permettere (comma 4) ai frontisti di intervenire con interventi di potatura e/o sfoltimento di piante arboree protette, taglio a raso di arbusti e siepi, con semplice domanda [260];
- (art. 51, ma l'osservante fa riferimento – senza citarlo correttamente – soprattutto all'art. 65, corridoi ecologici in ambito urbano) censura delle limitazioni all'edificazione nei corridoi naturalistici in ambito urbano, cioè in parti di territorio già edificate [207];
- (art. 51, ma 65) si critica la distinzione tra corridoi ecologici in ambito rurale e urbano (con l'implicito "declassamento" di questi ultimi): anche nel secondo caso (dove invece prevale la connotazione fruitiva, percettiva e ricreativa) andrebbe rimarcata la fondamentale funzione di connessione naturale nella matrice urbana. In particolare al comma 1 dell'art. 65 si lamenta l'assenza di qualunque richiamo a "interventi di recupero ambientale volti a potenziare o ripristinare la presenza di vegetazione autoctona ripariale sulle sponde dei canali e dei fossi" (come in TR3, art. 51, comma 4). Si rimarca come sia proprio nei paesaggi ad elevata frammentazione (come quelli urbani) che è "necessario intervenire con azioni più radicali per colmare lacune strutturali che comprometterebbero le funzioni della rete ecologica" [376].

Articolo 52 – Crinali

- richiesta di consentire nuove costruzioni e cambi d'uso [223];
- richiesta di consentire la realizzazione di nuovi piccoli impianti e il recupero-riconversione delle strutture già esistenti e di consentire il cambio di destinazione d'uso [260];

- richiesta di consentire di coprire totalmente o in parte terrazzo di edificio sito in area TR1 e ricadente in ambito di crinale [143].

Articolo 53 – Versanti

- richiesta di ammettere nella disciplina dei versanti gli interventi di ristrutturazione edilizia [257, 278], con possibilità di corredare le proposte di intervento edilizio con rilievo altimetrico a firma di tecnico abilitato [257];
- richiesta di consentire nuove costruzioni e cambi d'uso [223];
- richiesta di consentire (comma 3) il cambio di destinazione d'uso per il patrimonio edilizio esistente [260];
- richiesta di abrogare interamente il comma 6 [260];
- richiesta di modifiche restrittive della disciplina urbanistica per terreno che si chiede di inserire in area di versante [181].

Articolo 56 – Dissesto TR4.1

- richiesta di consentire per le aree di dissesto a pericolosità alta e molto alta interventi edilizi sino alla ristrutturazione edilizia (viene rilevato come i tipi d'intervento ammessi dal Pai nelle aree a pericolosità elevata giungano fino alla ristrutturazione edilizia) [129];
- richiesta di ammettere anche nelle aree di rischio TR4.1a (pericolosità alta e molto alta) il cambio di destinazione d'uso e gli interventi di restauro e risanamento conservativo [43];
- richiesta di consentire nuove costruzioni e cambi d'uso [223];
- in riferimento alle aree TR4.1b, richiesta di permettere, con limitazioni, anche la nuova costruzione e soprattutto il cambio d'uso del patrimonio esistente [260];
- censura delle limitazioni all'edificazione nelle aree di dissesto in ambito urbano, cioè in parti di territorio già edificate [207];
- richiesta che il dissesto di pericolosità media non comporti inedificabilità [322];
- richiesta di rimozione di vincolo di inedificabilità in area di dissesto in ambito TT3.7 [315].

95

Articolo 57- Esondazione e ambito fluviale TR4.2

- richiesta (a contenuto normativo e cartografico) di riconsiderare la disciplina delle aree TR4.2 (esondazione e ambito fluviale), introducendone una sottoarticolazione TR4.2.1 in cui siano ammessi sugli edifici esistenti la manutenzione e ristrutturazione con possibilità di rimodellazione e redistribuzione dei volumi e che sia ammessa la destinazione d'uso a depositi e attività artigianali [271];
- richiesta di ammettere la realizzazione di strutture mobili agricole (serre, tunnel) [223];
- richiesta (con riferimento al comma 2) di permettere, con limitazioni, la costruzione di strutture produttive mobili (tipo serre) e di consentire il cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente [260];

- censura delle limitazioni all'edificazione nelle aree di esondazione in ambito urbano, cioè in parti di territorio già edificate [207];
- si rileva che ove le aree di esondazione coinvolgano porzioni del territorio urbano edificato, tali aree devono essere individuate con dicitura diversa da TR4 e comunque con grafia che permetta di distinguere la sottostante classificazione di territorio urbano (poiché si tratterà pur sempre di area urbana con sovrapposto vincolo derivante da rischio di esondazione) [197].

Articolo 58 – Calanchi TR4.3

- richiesta di stralcio dei commi 3 e 4 (che disciplinano la coltivazione e la regimazione del bordo calanchivo) [223];
- richiesta (con riferimento al comma 2) di permettere, con limitazioni, la costruzione di strutture produttive mobili (tipo serre) e di consentire il cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente [260].

Questioni particolari

Alcune osservazioni si soffermano poi su questioni particolari:

- richiesta di esplicitare le norme che regolano la costruzione (e la eventuale distinzione) di serre fisse e stagionali, che, nel rispetto della legge 13/90 (come richiamato negli art. 39 e 40), ne definiscano possibilità e condizioni (distanze dai confini, densità edilizia...) [199, 306];
- richiesta di ammettere in territorio rurale (anche in ambiti soggetti a limitazioni) la realizzazione di piccoli accessori agricoli per ricovero degli attrezzi [60];
- richiesta che nelle zone agricole speciali ad alta frazionabilità sia prevista la costruzione di annessi agricoli di ridottissima dimensione da utilizzare come ricovero attrezzi e che vengano ridotte a cinque metri lineari le distanze delle costruzioni dai confini [200];
- istanze, suggerimenti e proposte circa il presidio e la cura del territorio agricolo [223, 260].

3. Gli orientamenti e le risposte

In contrasto con i criteri informativi dell'azione di piano richiamati in premessa, il contenuto della gran parte delle osservazioni presentate agli articoli delle Nta che disciplinano il territorio rurale può riassumersi nella richiesta di estendere – a fini perlopiù residenziali – modalità di disciplina urbanistica di tipo urbano al territorio rurale, il che costituisce una evidente contraddizione per una serie di ragioni formali e sostanziali:

- per le perduranti limitazioni derivanti dalla classificazione urbanistica di zona "E", e per le disposizioni riservate alle zone agricole dalla legislazione regionale;
- per i già richiamati fattori, al contempo, di pregio e di rischio che contraddistinguono il territorio rurale jesino, aspetti ai quali gli strumenti di

pianificazione sovraordinata riservano particolari attenzioni, che non possono essere disattese in sede locale;

- per le caratteristiche stesse del territorio jesino, in cui la possibilità di distinguere insediamenti ancora individualmente riconoscibili, con forti caratteri identitari, e paesaggi rurali di qualità, non ancora segnati da fenomeni pervasivi di diffusione e banalizzazione insediativa (a differenza di altri contesti, anche vicini), appare come risorsa strategica, anche in funzione del confermarsi e consolidarsi dell'economia legata allo sviluppo turistico.

Articolo 39 – Territorio rurale TR

Le richieste di estensione delle destinazioni d'uso ammissibili non possono essere accolte per gli argomenti riportati nella premessa (sottopar. 1) e nella prima parte del presente sottoparagrafo n. 3 [140, 223, 260, 276, 277, 278, 361, 371].

La richiesta di rimozione del vincolo temporale di cui al comma 3 (peraltro già presente al paragrafo "Abitazioni e annessi per la conduzione del fondo" dell'art. 87 nelle Nta del precedente Prg) non può essere accolta perché la disposizione è necessaria per impedire processi insediativi striscianti ed elusivi della disciplina prevista per il territorio rurale (edificazione in territorio agricolo "per scatole cinesi", per successivo frazionamento del medesimo fondo, acquisendo quote marginali di edificabilità sui fondi liberi così ottenuti) [223, 260].

Non si ritiene il testo normativo del piano urbanistico comunale il luogo in cui esprimere, circa il regime colturale dei suoli, disposizioni ulteriori rispetto a quelle d'ordine generale espresse dal comma 6 [223, 260].

Circa il comma 7, non si ritiene opportuno introdurre limitazioni ulteriori, poiché l'attuale formulazione fornisce sufficienti garanzie [197].

Non può accogliersi la richiesta di modifica del comma 10 (disposizione peraltro già presente al paragrafo "Strade" dell'art. 87 nelle Nta del precedente Prg) perché sia consentita in maniera generalizzata l'asfaltatura delle strade rurali, per imprescindibili ragioni di tutela di caratteri essenziali del paesaggio rurale [223, 260].

Circa le possibilità di ampliamento e ristrutturazione delle abitazioni agricole vige quanto espresso al comma 3 del medesimo articolo 39 [222].

Nelle aree agricole non sono previsti meccanismi di trasferimento di volumi e superfici edilizie esistenti [28].

Circa i rilievi di presunta incoerenza tra gli articoli 39, 43, 56, non se ne riscontrano ragioni, né le osservazioni presentate argomentano sufficientemente quali siano gli specifici elementi di presunta incoerenza imputati: non si ravvedono pertanto motivi per una riscrittura dei suddetti tre articoli [361, 371].

L'articolo 39, pertanto, non viene modificato.

Articolo 40 – Aree agricole TR1

Le richieste di estensione delle destinazioni d'uso ammissibili (così come l'introduzione di nuove sottoarticolazioni d'azzonamento a ciò funzionali) non possono essere accolte

per gli argomenti riportati nella premessa (sottopar. 1) e nella prima parte del presente sottoparagrafo n. 3 [167, 223, 269, 277, 369].

La definizione dei soggetti aventi titolo all'esercizio delle attività di turismo rurale e agriturismo non si ritiene compito del piano urbanistico [260].

La precisazione circa i riferimenti di legge [260] comporta **la seguente integrazione dell'articolo 40:**

Art. 40 – Aree agricole TR1

1. Sono le aree del territorio rurale a piena vocazione agricola: vi sono consentite le attività di cui all'art. 1, comma 2 della Lr n. 13/1990, compresi l'agriturismo e il turismo rurale, di cui alla Lr n. 27/1999 **e s.m.i.**, e le attività per servizi collettivi che non distruggano o alterino elementi e caratteri paesistico-ambientali sottoposti a tutela e salvaguardia.

2. Sono disciplinate dalle norme di cui al precedente articolo 39.

Articolo 41 – Aree rurali di pregio TR2

Le osservazioni presentate con riferimento al territorio rurale e, in particolare, con riferimento alle diverse aree rurali di pregio suggeriscono **l'opportunità di una più chiara formulazione dell'articolo 41, come segue:**

Articolo 41 – Elementi e aree rurali di pregio TR2

1. Costituiscono elementi **e aree** di pregio del territorio rurale **quelli individuati con sigla e/o con apposita rappresentazione grafica, ed in particolare:**

- gli Edifici di valore storico documentale in territorio rurale TR2.1 (art. 42)

- il Sistema delle ville TR2.2 (art. 44)

- il Paesaggio agrario storico TR2.3 (art.46)

- le Aree archeologiche (art. 45),

- le risorse del Patrimonio botanico-vegetazione (art. 47)

- le Aree panoramiche (art. 48)

- la Riserva naturale regionale (art. 49)

- il Sito di interesse comunitario e Zona a protezione speciale (art. 50),

- i Crinali (art. 52)

- i Versanti (art. 53),

- le Emergenze geologiche (art. 54).

Costituiscono altresì risorse territoriali da valorizzare ai fini del presidio attivo del territorio rurale gli Edifici rurali abbandonati di recupero residenziale (art. 43).

2. Nelle aree TR2 è consentita solo l'attività agricola con le limitazioni e integrazioni disposte dai successivi articoli specifici.

Articolo 44 – Sistema delle ville TR2.2

Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici esistenti sono quelle agricole (come in tutte le aree appartenenti a TR e relative sottoarticolazioni; comprendono le attività di lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli), i servizi collettivi, le residenze temporanee; per gli eventuali edifici di nuova costruzione sono ammessi esclusivamente usi agricoli. Non sono ammesse altre destinazioni d'uso

per le ragioni chiarite in premessa (sottopar. 1) e nella prima parte del presente sottoparagrafo n. 3 [310, 311].

Il che, ovviamente, per le abitazioni (ville o meno) ricomprese in TR2.2 (come per tutte quelle ricadenti in TR), non impedisce certo il diritto soggettivo di abitarvi come meglio si crede, ma in regime di "abitazione agricola", e quindi con il tipo di disciplina prevista dal piano e dalla legislazione vigente per lo specifico contesto urbanistico cui appartengono (territorio rurale) [199, 207].

L'articolo 44, comma 2, nella sua attuale formulazione non impedisce la realizzazione di serre, secondo le modalità previste dalla Lr 13/90 [308].

Per aspetti di disciplina edilizia (nella fattispecie, ascensori, installazione di insegne), non esplicitamente trattati nelle Nta del piano, il riferimento è alle norme regolamentari e legislative vigenti in materia [161, 312].

L'esame delle osservazioni presentate suggerisce, a risoluzione delle ambiguità e dei possibili fraintendimenti da esse evidenziate [161], **la seguente integrazione dell'articolo 44, comunque congruente con le finalità e le intenzioni della formulazione contenuta nel testo adottato:**

Art. 44 – Sistema delle ville TR2.2

1. L'ambito TR2.2 individua un sistema di aree di valore paesaggistico costituenti inviluppo di un complesso di ville e rispettivi parchi, proposto per l'apposizione di un vincolo ai sensi del DI 42/2004.

2. In questo ambito, indipendentemente dal perimetro definitivo eventualmente stabilito dalla competente autorità:

a) non è ammesso alcun tipo di nuova edificazione, se non ad esclusivo uso agricolo;

b) per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

c) per le sole attività industriali agricole (di cui all'art. 39, comma 7) esistenti, sugli edifici da queste utilizzati sono inoltre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento (purché nei limiti previsti dalla legge 13/90 e fatti salvi i vincoli derivanti da specifiche condizioni di rischio e tutela).

3. In caso di dismissione integrale o parziale delle attività produttive **di tipo non agricolo** già **eventualmente** insediate alla data del 30 aprile 2006, le aree liberate debbono essere recuperate all'attività agricola. **Oltre a quelle agricole (di cui all'articolo 22, comma 2, lettera c)** sono **ulteriori** destinazioni d'uso ammesse: servizi collettivi, residenze temporanee.

Articolo 46 – Paesaggio agrario storico TR2.3

La disciplina degli interventi sulla vegetazione è recepita dalla pianificazione sovraordinata (Ppar) [223, 260].

Tra gli interventi edilizi ammessi, le nuove costruzioni sono escluse per le ragioni già chiarite nella premessa (sottopar. 1) e nella prima parte del presente sottoparagrafo n. 3 [223, 260].

Per quanto concerne gli ampliamenti si ribadiscono le possibilità già ammesse dalle Nta, con le specifiche disposizioni modulate in relazione ai caratteri del "paesaggio agrario storico" individuato con la ripartizione TR2.3 (si veda art. 46, comma 3) [140].

Ciò fatto salvo, circa le richieste relative alla realizzazione di nuovi accessori agricoli e serre [119, 200, 223, 229, 260] (ribadite, per quanto concerne le distanze, le indicazioni previste dalle fonti legislative e regolamentari vigenti), **si introduce il seguente emendamento dell'articolo 46 delle Nta:**

Art. 46 – Paesaggio agrario storico TR2.3

1) Peculiarità della maglia poderale, elementi e tracce di particolari tecniche agricole storiche e di insiemi colturali tradizionali, diffusi manufatti agricoli e presenze vegetazionali caratteristiche definiscono forme del paesaggio agrario di interesse storico-ambientale che il Prg individua, ai sensi dell'art. 38 delle Nta del Ppar vigente, nelle aree TR2.3.

2. Nelle aree TR2.3 è vietato:

a) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, comprese le testimonianze di particolari tecniche agricole-produttive storiche, escluse le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalle Lr n. 6/2005 e n. 7/2003 e successive modifiche e integrazioni, nonché dalle normative silvo-colturali vigenti;

b) l'inizio di nuove attività estrattive. Per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi interventi di recupero ambientale con le modalità previste dal Ppar vigente;

c) la realizzazione di depositi e di stoccaggio di materiali non agricoli;

d) i movimenti di terra, che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle Nta del Ppar.

3. Sugli edifici sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti di edifici esistenti fino a 0,03 mc/mq nei limiti previsti dalla legge. **Sono inoltre ammesse: la costruzione di annessi agricoli con le modalità previste dalla Lr 13/1990 (articoli 8 e 12); la realizzazione di serre temporanee di carattere stagionale non costituenti trasformazione stabile del suolo.**

Il rilascio del titolo abilitativo per interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento di edifici **esistenti e per la costruzione di annessi agricoli** è subordinato alla presentazione e alla preventiva valutazione da parte dell'Amministrazione comunale di un progetto preliminare corredato di esauriente documentazione, anche fotografica di dettaglio, del manufatto edilizio esistente e degli elementi caratteristici che (anche nella scelta dei materiali da costruzione) l'intervento si impegna a salvaguardare, valorizzare e/o riproporre, in relazione ai caratteri visuali riferiti all'unità di paesaggio, al bacino spaziale di percezione, ai caratteri paesistico-ambientali-insediativi presenti.

Articolo 48 – Aree panoramiche

Le ragioni di limitazione ai tipi di intervento edilizio ammissibili e ai cambi d'uso sono state chiarite nell'introduzione del presente sottoparagrafo e in premessa (sottopar. 1) [223, 260].

L'articolo 48, pertanto, non viene modificato.

Articoli 49-50 – Sito di interesse comunitario e Zona a protezione speciale (Sic/Zps)

La richiesta di ampliamento della gamma delle destinazioni d'uso – peraltro in contrasto con altra osservazione [376] che “condivide pienamente le indicazioni di tali articoli, in linea con i dettami della normativa nazionale e regionale di regolamentazione dell'istituzione e gestione delle aree protette” – non è ammissibile per le ragioni chiarite nell'introduzione del presente sottoparagrafo e in premessa (sottopar. 1) [223, 260].

In emendamento dell'errore materiale segnalato [199], **l'articolo 49 è riformulato come segue:**

Art. 49 – Riserva naturale regionale

1. La Riserva naturale regionale orientata “Ripa Bianca di Jesi”, istituita con deliberazione del Consiglio regionale n. 85 del 22 gennaio 2003, è delimitata con specifica grafia sulla tavola 5p.

2. L'ambito della riserva, fino all'entrata in vigore della specifica regolamentazione di tutela, è soggetta alle norme di salvaguardia di cui ai successivi commi 3 e 4.

3. **Nella Riserva naturale regionale** sono ammessi solo interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia degli edifici.

4. Sono ammessi esclusivamente usi agricoli.

L'articolo 50 non viene modificato.

Articolo 51 – Corridoi ecologici TR3

Ulteriori tipi di intervento edilizio su edifici esistenti oltre a quelli contemplati al comma 3 non sono ammissibili rispetto alle finalità specifiche chiarite nell'articolo 51 stesso e a quelle generali dell'azione di piano, richiamate nell'introduzione del presente sottoparagrafo e in premessa (sottopar. 1). Si ribadisce il divieto di nuove costruzioni, anche mobili e temporanee [60, 194, 260].

Il cambio di destinazione d'uso non è consentito in ragione delle già richiamate ragioni di cui al presente paragrafo.

Per il già richiamato fondamentale ruolo ecologico-ambientale dei corridoi, circa gli interventi sulla vegetazione, si ribadiscono le disposizioni del comma 4. Politiche di incentivo per il recupero delle sponde e della vegetazione sono da auspicarsi e possono essere attivate dall'Amministrazione senza che ciò comporti emendamenti al testo delle Nta della Variante generale [223, 260].

Per l'esame di quanto pertiene ai corridoi ecologici in ambito urbano (art. 65) [194, 207, 376] si rinvia al successivo paragrafo N12 “Varie” e direttamente alle relative schede.

L'articolo 51, pertanto, non viene modificato.

Articolo 52 – Crinali

In base agli argomenti riportati nell'introduzione del presente sottoparagrafo e in premessa (sottopar. 1) [223, 260], si ribadisce l'attuale formulazione dell'**articolo 52 che, pertanto, non viene modificato.**

In particolare, si rileva che la cattiva realizzazione di un'opera edilizia (difettosa impermeabilizzazione di terrazzo) non può costituire un argomento per ottenere un'eventuale deroga edificatoria [143].

Articolo 53 – Versanti

Circa la richiesta di introduzione di ulteriori limitazioni in area di versante si rinvia alla relativa scheda [181].

In base agli argomenti riportati nell'introduzione del presente sottoparagrafo 3 e in premessa (sottoparagrafo 1) [223, 257, 260, 278], si ribadisce l'attuale formulazione dell'**articolo 53 che, pertanto, non viene modificato.**

Articolo 56 – Dissesto TR4.1

Le ragioni di limitazione ai tipi di intervento edilizio ammissibili e ai cambi d'uso [39, 43, 129, 223] sono state chiarite nell'introduzione del presente sottoparagrafo e in premessa (sottopar. 1). La disciplina delle aree di dissesto a pericolosità media viene tuttavia rimodulata, consentendo anche gli interventi di nuova costruzione [260, 322]. Circa i rilievi sollevati in merito alle aree di dissesto in ambito urbano, viene introdotto un ulteriore comma [207, 315].

L'articolo 56 è, pertanto, emendato secondo la seguente nuova formulazione:

Art. 56 – Dissesto in territorio rurale TR4.1 e in territorio urbano

1. Le aree di dissesto in atto e potenziale **in territorio rurale TR4.1**, individuate in ragione dei diversi livelli di pericolosità (tav. 6a) e conseguente vocazionalità edificatoria dei suoli, si articolano in aree a edificazione inibita TR4.1a, aree a edificazione condizionata TR4.1b, aree a edificazione consentita TR4.1c.

2. Nelle aree TR4.1a (a pericolosità alta e molto alta) non è consentito alcun intervento di nuova edificazione. Per gli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione (compresi gli interventi di consolidamento e di emergenza) con obbligo di verifica e monitoraggio della stabilità dei suoli in un arco di tempo significativo per mezzo di adeguata strumentazione geotecnica.

3. Nelle aree TR4.1b (a pericolosità media) gli interventi edilizi consentiti (manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, **nuova costruzione**) e qualunque trasformazione del territorio sono subordinati alla preventiva esecuzione di adeguate e approfondite indagini geologiche nel rispetto del Dm Lpp 11 marzo 1988 e delle vigenti normative nazionali e regionali.

Per le opere pubbliche, per gli edifici ad uso pubblico e comunque per tutte le opere di trasformazione urbanistica del territorio, la stabilità dei suoli dovrà essere verificata con adeguata strumentazione e controllata in un arco di tempo significativo.

Nelle aree di confine con aree di pericolosità maggiore, si dovranno estendere le indagini a un intorno geomorfologicamente significativo, la cui ampiezza sarà valutata dal tecnico incaricato.

4. Nelle aree TR4.1c (a pericolosità bassa e molto bassa) gli interventi edilizi di nuova edificazione, ampliamento, ristrutturazione edilizia dovranno essere corredati da relazioni geologiche contenenti valutazioni approfondite sulla situazione idraulica ed idrogeologica delle aree e delle zone circostanti.

Nelle aree di confine con aree di pericolosità maggiore, si dovranno estendere le indagini a un intorno geomorfologicamente significativo, la cui ampiezza sarà valutata dal tecnico incaricato.

Per inibire fenomeni di dilavamento e degradazione dei terreni, nelle aree agricole collinari caratterizzate da pericolosità geologica molto alta, alta e media (TR4.1a e TR4.1b) si dovrà provvedere alla regimazione delle acque superficiali tramite apposite canalette di scolo, da sottoporre a regolare periodica manutenzione; i corsi d'acqua eventualmente cancellati dalla attività agricole, o per altre finalità, dovranno essere ripristinati. Dove l'acclività e il tipo di coltivazione lo consentano, dovrà essere evitata l'aratura a rittochino (secondo le linee di massima pendenza), a favore di arature con andamento perpendicolare rispetto alla pendenza del versante.

6. Nelle aree di dissesto (a pericolosità alta-molto alta; a pericolosità media; a pericolosità bassa-molto bassa) in ambito urbano, individuate sulle tavola 5p con apposita grafia:

a) sulle aree libere interessate da pericolosità alta-molto alta non sono comunque consentiti interventi di nuova costruzione;

b) gli interventi edilizi ammessi sono subordinati alla presentazione di uno studio geologico di dettaglio in cui siano valutate le condizioni di stabilità e siano individuati i provvedimenti e le opere funzionali a garantire la messa in sicurezza di suoli ed edifici.

103

Articolo 57 – Esondazione TR4.2

Si ribadiscono le ragioni di limitazione ai tipi di intervento edilizio ammissibili, alle destinazioni e ai cambi d'uso, chiarite nell'introduzione del presente sottoparagrafo e in premessa (sottopar. 1). Non sono pertanto accoglibili le richieste (normative e cartografiche) volte a rimuovere tali limitazioni [271].

Circa le serre si emenda il comma 2 [223, 260]; circa i rilievi sollevati in merito alle aree di esondazione in ambito urbano [197, 207] si introduce un comma ulteriore esplicativo, **secondo la seguente formulazione integrata dell'articolo 57:**

Art. 57 – Esondazione e ambito fluviale in territorio rurale TR4.2 e alluvionamento in territorio urbano

1. Le aree di esondazione e ambito fluviale **e di alluvionamento** sono comprensive dell'emergenza idrogeologica costituita dall'ambito del fiume Esino (di cui agli artt. 28 e 29 del Ppar vigente), delle aree a pericolosità molto elevata ed elevata all'interno della fascia di territorio inondabile assimilabile a piene con tempi di ritorno fino a 200 anni (di cui all'art. 7 delle Nta del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico della

Regione Marche, 2004), di ulteriori aree di recente alluvionamento (individuate dall'indagine geologica specificamente finalizzata alla redazione del presente Prg).

2. Nelle aree TR4.2 **(di esondazione e ambito fluviale in territorio rurale)** sono vietati interventi di nuova costruzione. **Vi è consentita la realizzazione di serre stagionali temporanee con le modalità previste dalla legge 13/90 s.m.i.** Sugli edifici esistenti sono consentiti i soli interventi di manutenzione.

3. **Nelle aree TR4.2 (di esondazione e ambito fluviale in territorio rurale), ai sensi delle prescrizioni di base permanenti del Piano paesistico ambientale regionale (art. 29):**

a) nella fascia contigua di metri 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura di profondità superiore a cm 50. All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione ripariale, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche. I lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante ed arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico;

b) sono ammessi esclusivamente interventi di recupero ambientale (di cui all'art. 57 delle Nta del Ppar), nonché l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali; non è ammessa la realizzazione di lagoni d'accumulo a fini irrigui.

4. È ammessa la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali per scopi ricreativi, non bitumati e di ampiezza non superiore a metri 2,50, nel rispetto della vegetazione ripariale esistente.

5. Nelle aree di alluvionamento in ambito urbano, individuate sulle tavola 5p con apposita grafia, sugli edifici esistenti sono consentiti i soli interventi di manutenzione.

Articolo 58 – Calanchi TR4.3

Le ragioni di opportunità dell'attuale formulazione dell'articolo 58 – e delle non derogabili finalità di difesa del suolo perseguite dalla Variante generale – sono chiarite nell'introduzione del presente sottoparagrafo e in premessa (sottopar. 1) [223, 260].

L'articolo 58 non viene, pertanto, modificato.

Questioni particolari

La realizzazione di serre e accessori agricoli, ove ammessa dalle Nta, è regolata nelle specifiche modalità dalle disposizioni della Lr 13/90 in materia. Tali disposizioni non sono integrate nel testo delle Nta per le ragioni di cui in premessa e al precedente paragrafo N1 "Sulle norme di rinvio" [60, 200].

In particolare, si precisa che la realizzazione di serre è, in generale, ammessa nelle aree agricole TR1 ai sensi del comma 2 dell'articolo 40 e del comma 3 dell'articolo 39.

Indicazioni ulteriori (anche per effetto delle integrazioni di cui al presente documento di controdeduzione) vengono fornite in relazione alle aree rurali di pregio e di rischio (si veda artt. 46, 57). [199, 306]

Per quanto concerne le distanze valgono le indicazioni previste dalle fonti legislative e regolamentari vigenti.

Per quanto invece riguarda le più generali istanze e suggerimenti (riportati a complemento delle relative osservazioni specifiche) relativi alla cura e al presidio del territorio agricolo (rinviando, circa la disciplina delle destinazioni d'uso e degli interventi edilizi, ai criteri espressi nel presente paragrafo) non si configura la necessità di emendamenti al testo normativo adottato [223, 260]

Articoli delle Nta oggetto delle osservazioni esaminate nel presente paragrafo: 39, 40, 41, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 56, 57, 58

Articoli modificati a seguito dell'esame delle osservazioni: 40, 41, 44, 46, 49, 56, 57

N_5 Sul recupero residenziale del patrimonio edilizio rurale abbandonato (articolo 43)

Osservazioni: 6, 23, 39, 43, 50, 62, 73, 100, 136, 140, 146, 167, 223, 238, 239, 242, 247, 249, 260, 276, 277, 278, 310, 311, 343, 349, 355, 360, 361, 371

1. Premesse e istruttoria preliminare

Un numero rilevante di osservazioni ha per oggetto l'articolo 43, circa il recupero residenziale del patrimonio edilizio abbandonato. Sui criteri di fondo che presidono alla norma si rinvia alle premesse del precedente paragrafo.

I criteri specifici che informano la norma e che si ritengono essenziali e non derogabili sono i seguenti: 1) monitoraggio dell'abbandono e 2) suo censimento dinamico nel tempo, 3) immissione controllata di edifici rurali abbandonati al recupero residenziale, 4) sulla base di specifici requisiti di preesistente infrastrutturazione, in modo da non produrre effetti dirompenti di urbanizzazione e trasformazione del paesaggio rurale (delle strade "bianche", in particolare).

Nelle osservazioni presentate su questo argomento, alle richieste di contenuto normativo [39, 43, 50, 62, 73, 140, 146, 167, 223, 239, 242, 260, 276, 277, 278, 310, 311, 343, 349, 355, 360, 361, 371] se ne aggiungono o combinano altre di contenuto cartografico [6, 23, 62, 73, 100, 167, 238, 239, 249, 349, 355, 360], che richiedono generalmente l'ammissione al recupero residenziale di singoli edifici con la conseguente individuazione con simbologia sulla tavola 5p.

Alle richieste di modifica cartografica si risponde valutando le singole situazioni direttamente sulle rispettive schede, verificando i requisiti di ammissibilità (anche alla luce della riformulazione dell'articolo 43, riportata in chiusura di questo paragrafo) e in ragione dei medesimi argomenti restituiti nel presente paragrafo N5.

2. Le obiezioni e le richieste

Le questioni sollevate dalle osservazioni rispetto ai contenuti dell'articolo 43 possono così riassumersi:

- richiesta di estensione per gli edifici abbandonati in TR3 (corridoi ecologici) e TR4 (aree rurali di rischio) della disciplina prevista dall'art. 43 [39, 167, 278];
- richiesta di eliminazione (o di estensione a 100, ovvero 150 metri) del vincolo di distanza di m. 50 da strada pubblica asfaltata (talora accompagnata dal suggerimento, piuttosto, di prescrivere esplicitamente: 1. il mantenimento, ai fini paesaggistici perseguiti dal piano, delle strade rurali esistenti allo stato di "strada bianca"; 2. il mantenimento/ripristino/realizzazione di doppi filari d'alberi lungo tali

- strade di accesso agli edifici rurali; 3. l'adozione di criteri filologici per il recupero delle case rurali in condizione di rudere) [39, 43, 73, 167, 239, 242, 310, 311, 343, 349];
- richiesta di stralcio dei vincoli di distanza o obiezione circa le motivazioni – che si chiede di esplicitare – per cui le distanze di 50 m da strada asfaltata e 150 m da rete idrica dovrebbero essere dirimenti rispetto al cambio di destinazione d'uso (da rurale a residenziale) [50, 223, 260];
 - richiesta di estendere il recupero del patrimonio edilizio rurale a fini residenziali: a prescindere dalle caratteristiche tipologico-strutturali degli edifici; a prescindere dalla loro individuazione cartografica; senza limitazioni temporali; senza limitazioni di sorta, in maniera tendenzialmente generalizzata e incondizionata [146, 239, 276, 277, 349, 360, 361, 371];
 - richiesta di rimozione dei limiti alle variazioni d'uso di abitazioni e accessori agricoli in residenze civili [140, 260, 277];
 - richiesta di ammettere il cambio di destinazione d'uso anche su porzioni abbandonate di edifici agricoli e su porzioni dei relativi annessi [62];
 - richiesta che sia consentito il recupero residenziale anche per gli edifici rurali abbandonati definiti "con elementi di pregio" dall'art. 42, comma 5, lettera b, se ricadenti in TR1 [73];
 - richiesta di permettere modalità d'intervento meno restrittive, consentendo "ristrutturazioni" senza vincolo di sedime e sagoma, in modo da poter ricostruire i volumi di edificio principale e annessi riaccorpandoli [167];
 - riformulazione dell'articolo 43 (in collegato con gli articoli 39 e 56, anch'essi da riformularsi) consentendo la ristrutturazione e la variazione d'uso con possibilità di accorpamento dei volumi di tutti gli accessori regolarmente costruiti o condonati [360, 361, 371];
 - richiesta di esplicitare (al comma 2) che il previsto aggiornamento periodico del censimento degli edifici rurali abbandonati possa avvenire anche attraverso procedura di verifica su singoli progetti d'intervento eventualmente presentati e sottoposti all'Amministrazione comunale [278];
 - richieste specifiche di emendamento: eliminare la parola "sole" dal comma iniziale "Ai fini del presidio attivo del patrimonio edilizio rurale, nelle **sole** parti del territorio classificate come Aree agricole TR1 o come Aree rurali di pregio TR2" [343]; eliminare la parola "originali" dal comma iniziale "... gli edifici abbandonati e graficamente individuati con apposita simbologia sulla tavola 5p e i relativi annessi **originali** (purché consistenti..." [62, 349, 355]; al comma 1, lettera h sostituire "in prossimità di strada pubblica asfaltata" con "in prossimità di **strada pubblica o vicinale**" [355].

3. Gli orientamenti e le risposte

La richiesta di estendere la disciplina prevista dall'art. 43 anche agli edifici abbandonati in TR3 (corridoi ecologici) e TR4 (aree rurali di rischio) non può essere accolta per le ragioni già esplicitate al precedente paragrafo N4 "Sulle destinazioni d'uso e sugli interventi ammessi in territorio rurale".

Per le medesime ragioni non possono accogliersi le analoghe richieste tese a estendere e generalizzare – oltre le già previste possibilità – la variazione d'uso in residenza (destinazione di tipo urbano) di abitazioni e accessori agricoli.

Circa gli annessi agricoli, si sottolinea che la possibilità di un loro recupero residenziale è già consentita, nei modi e con i requisiti definiti dall'articolo 43, comma 1, e come qui di seguito ribadito e precisato.

Circa l'ammissibilità al recupero residenziale di edifici rurali di pregio (di cui all'art. 42, comma 5, lettera b) si rileva che il combinato degli articoli 42 e 43 consente esplicitamente la possibilità di recupero residenziale di tali edifici purché risultino abbandonati e cartograficamente individuati ai sensi dell'articolo 43 e degli specifici requisiti da questo definiti. Tale recupero dovrà avvenire nel rispetto dei modi di intervento prescritti dal comma 6 dell'articolo 42 [39, 62, 73, 140, 167, 260, 276, 277, 278, 343, 360, 361, 371].

Circa i vincoli di distanza di cui al comma 1 lettera d dell'articolo 43 ("che l'edificio oggetto di variazione della destinazione d'uso si trovi in prossimità di strada pubblica asfaltata (a non più di 50 metri) e della rete idrica (a non più di 150 metri)"), questi perseguono l'obiettivo di non produrre – coi previsti meccanismi di recupero residenziale del patrimonio rurale abbandonato – effetti di urbanizzazione strisciante e di erosione del territorio rurale con trasformazioni rilevanti dell'infrastrutturazione di base (strade e rete idrica). Come in tutte le norme che si esprimono tramite valori soglia discriminanti, questi valori sono per loro natura convenzionali ma non arbitrari, poiché sono definiti in ragione del loro essere ritenuti appropriati e funzionali per il raggiungimento degli obiettivi che si intende perseguire. Si rileva che oggetto di obiezione è soprattutto il vincolo di distanza da strada pubblica asfaltata, mentre il vincolo di distanza dalla rete idrica è oggetto di pochissimi rilievi episodici. Sulla base di queste considerazioni, accogliendo parzialmente le obiezioni mosse dalle osservazioni, il comma 1, lettera d viene in parte riscritto, eliminando l'indicazione metrica per quanto concerne la distanza da strada pubblica asfaltata, la quale viene ridefinita in termini prestazionali (secondo la riformulazione dell'articolo 43 riportata in chiusura di questo paragrafo).

I riferimenti a "rete idrica" e a "strada pubblica asfaltata" si ritengono tuttavia di fondamentale garanzia rispetto agli obiettivi generali perseguiti, e non vengono pertanto modificati [39, 43, 50, 73, 167, 223, 239, 242, 260, 276, 310, 311, 343, 349, 355].

La richiesta di estendere le possibilità di recupero a tutti gli edifici, a prescindere dalle caratteristiche tipologico-strutturali degli edifici, non può essere accolta. Non si comprende in ragione di quali argomenti urbanistici tettoie, edifici con tamponamenti parziali e precari, annessi privi di qualunque carattere edilizio funzionale all'abitare debbano essere ammessi al recupero residenziale.

Analogamente, col riferimento ai soli "annessi originali" si salvaguardano alcuni non derogabili requisiti minimi di impianto morfologico dell'insediamento.

Si ribadiscono e precisano, dunque, i criteri limitativi definiti dall'articolo 43, comma 1:

- gli annessi agricoli sono ammessi al recupero residenziale solo a condizione che sia abbandonato e ammesso al recupero residenziale l'edificio principale agricolo di cui essi costituiscono pertinenza;
- gli annessi agricoli sono ammessi al recupero residenziale solo se consistenti in edifici in muratura chiusi su tutti i lati e solo se costituenti accessorio originale dell'edificio agricolo principale [62, 146, 239, 349, 355, 360].

La richiesta di estendere le possibilità di recupero del patrimonio edilizio rurale a fini residenziali a tutti gli edifici a prescindere dalla loro individuazione cartografica e senza criteri di regolazione temporale non può essere accolta per le ragioni già espresse al punto 1 e all'inizio del punto 3 di questo paragrafo, nonché, più in generale, al paragrafo N4 di questo documento di controdeduzione. Si ribadisce che le possibilità previste dall'articolo 43 sono subordinate al monitoraggio dell'abbandono nel tempo attraverso esplicite operazioni di censimento periodico, da restituirsi in aggiornamenti cartografici periodici con l'individuazione degli edifici ammessi al recupero. Tali operazioni spettano all'Amministrazione: i privati possono contribuire segnalando singole situazioni di abbandono che saranno vagliate e valutate, tutte insieme in un'unica soluzione, in sede di detto censimento e aggiornamento cartografico periodico. Non si prevedono e ammettono procedure individuali di inclusione, fuori dai momenti di aggiornamento periodico, a seguito di presentazione di singole proposte progettuali di recupero o anche solo di semplici istanze [146, 276, 278].

109

Le richieste estensive circa le modalità di intervento edilizio non possono essere accolte. Non possono infatti che essere riconfermate le disposizioni circa il "Recupero del patrimonio edilizio esistente" di cui alla Lr 13/90, art. 6, comma 1, con le eventuali specifiche e limitazioni relative alle singole parti del territorio rurale, così come definite nelle Nta della Variante generale. In particolare risultano incongrue e immotivate le richieste di "riaccorpamento di volumi" esistenti, così come quelle di poter procedere a "ristrutturazioni" senza vincolo di sagoma (richiesta, quest'ultima, in contrasto con le definizioni di cui al Testo unico in materia edilizia, Dpr 380/2001) [167, 360, 361, 371].

A seguito dell'esame delle osservazioni presentate **l'articolo 43 viene riformulato come segue:**

Art. 43 – Edifici rurali abbandonati di recupero residenziale

1. Ai fini del presidio attivo del patrimonio edilizio rurale, nelle sole parti del territorio rurale classificate come Aree agricole TR1 o come Aree rurali di pregio TR2, gli edifici **principali agricoli** abbandonati e graficamente individuati con apposita simbologia sulla tavola 5p e i relativi annessi originali (purché consistenti in edifici in muratura chiusi su tutti i lati) possono costituire oggetto di variazione della destinazione d'uso alle seguenti condizioni:

a) che sia confermata, a mezzo di specifica documentazione, la circostanza che gli edifici stessi non fossero, neppure alla data del 30 aprile 2006, più utilizzati per la conduzione del fondo od al servizio di azienda agricola;

b) che la variazione sia realizzata a mezzo di interventi di restauro, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, fatte salve le limitazioni relative agli edifici di cui al precedente articolo 42;

c) che le destinazioni d'uso siano le seguenti: residenze, servizi e attrezzature collettive, agriturismo e turismo rurale;

d) che l'edificio oggetto di variazione della destinazione d'uso si trovi in prossimità della rete idrica (a non più di 150 metri) e di strada pubblica asfaltata **(in modo che le condizioni di accessibilità non richiedano modifiche che pregiudichino – con opere di prolungamento, allargamento, asfaltatura – il mantenimento del reticolo delle “strade bianche” esistenti, ai sensi dell’art. 39, comma 10).**

2. L'individuazione cartografica di cui al comma 1 è periodicamente aggiornata in concomitanza della revisione, con cadenza biennale, del censimento degli edifici rurali abbandonati.

**Articoli delle Nta oggetto delle osservazioni esaminate nel presente paragrafo:
43**

Articoli modificati a seguito dell'esame delle osservazioni: 43

N_6 Sulle isole della produzione in territorio rurale TR5 (articolo 59)

Osservazioni: 22, 24, 77, 92, 117, 125, 130, 132, 220, 223, 260, 277, 325, 371

1. Premesse e istruttoria preliminare

Undici osservazioni hanno per oggetto le "isole della produzione" in territorio rurale (TR5) disciplinate dall'articolo 59 delle norme tecniche. Alle richieste di specifico contenuto normativo [22, 92, 117, 220, 223, 260, 277, 325, 371] se ne aggiungono/combinano alcune [24, 77, 117, 125, 130, 132, 220] – sempre pertinenti alle "isole della produzione" – che richiedono modifiche cartografiche d'azonamento.

Con la disciplina delle "isole della produzione" il nuovo piano ha inteso fare chiarezza rispetto all'anomalia urbanistica (anche contingentemente determinatasi, per effetto di processi incrementali di variante) di localizzazioni di attività produttive non agricole isolate, erosive del territorio rurale, pur in presenza di una notevole offerta di aree specificamente vocate a tali attività. Un'anomalia, questa, in contrasto sia con gli obiettivi generali di sostenibilità perseguiti dalla Variante generale, sia con le modalità specifiche di organizzazione urbanistica dell'offerta industriale da essa predisposta (sicuramente non sottodimensionata, né trascurata nell'azione complessiva di piano).

111

2. Le obiezioni e le richieste

Le obiezioni/richieste principali possono così riassumersi:

- richiesta di mantenere la disciplina delle destinazioni d'uso e degli indici urbanistici disposti dal precedente Prg, in sostituzione della nuova, che "pregiudica drasticamente ogni possibilità concreta di ampliamenti" [22];
- richiesta di ripristino della disciplina prevista dal precedente Prg [92, 117, 325], in modo da non provocare grave danno economico [117];
- richieste (antitetiche rispetto alle precedenti) di modificare il comma 4 con la formulazione "... deve essere recuperato all'attività agricola", con incentivi [223, 260];
- richiesta di cancellazione dell'articolo 59, proponendo piuttosto di integrare in tali aree la destinazione residenziale [277];
- richiesta: che venga esplicitato che sono comunque fatte salve le superfici utili precedentemente autorizzate (realizzate o in corso di realizzazione); che il comma 4, circa il recupero all'attività agricola, venga integrato con il passo "ed ove non possibile in tali manufatti potranno essere effettuate tutte le attività inerenti e

- connesse all'attività agricola"; che il comma 6 sia modificato in "... non è consentita la localizzazione di **nuove** industrie classificate..." [220];
- critica del trattamento riservato alle aree TR5, stigmatizzato come superficiale [371];
 - richiesta di inserimento in area TR5, da TR1 [24, 132];
 - richiesta di riclassificazione, da area TR5 ad area TE2.2, in modo esplicito [77] o implicito (richiesta di pieno riconoscimento della destinazione produttiva dell'area) [117];
 - richiesta di riclassificazione da area TR5 ad area TE2.1 [125];
 - richiesta di riclassificazione di area TR5 ad area TE2.2 [130];
 - richiesta di ripermetrazione corretta dell'area [77];
 - richiesta di ripermetrazione in adeguamento a precedente variante parziale e in correzione di errore grafico [220].

3. Gli orientamenti e le risposte

L'argomento secondo il quale la natura di "indirizzo" della disposizione al comma 4 ("in caso di dismissione totale ... dovrà essere favorito il recupero della attività agricola") sarebbe non rispondente con quelli che devono essere i contenuti prescrittivi di una norma di Prg [22], oltre ad essere tecnicamente non pertinente (poiché le norme urbanistiche si possono esprimere con formulazioni – tutte pienamente legittime – aventi intensità prescrittiva variabile, in rapporto alle specifiche ragioni di opportunità, secondo una gamma di possibilità che va dalla norma categorica incondizionata al semplice consiglio), non coglie e svilisce una fondamentale caratteristica dell'articolo 59: e cioè il suo contenuto progressivo.

L'articolo 59, infatti, non impone dismissioni di attività, né formula disposizioni retroattive (gli eventuali ampliamenti precedentemente assentiti, purché risultino regolarmente rilasciati i relativi titoli abilitativi, potranno compiersi in conformità col disposto dell'articolo 59) [220] ma delinea lo scenario evolutivo di una situazione di immotivata incoerenza urbanistica che va superata: l'anomala diffusione di episodi produttivi industriali in territorio rurale pur in presenza (come già richiamato in premessa) di un'offerta assai ampia di aree specificamente dedicate (Zipa Verde, innanzitutto).

Il governo di tale incoerenza si esprime, in particolare: nel fissare una densità fondiaria massima per l'edificazione ai fini di attività produttive non agricole pari 0,1 mq/mq, limitando quindi le possibilità di ampliamento residuo per quelle sole situazioni che non avessero già raggiunto e superato questo tetto di edificabilità [22]. Nel caso di riconversione delle aree all'attività agricola vigono le potenzialità edificatorie riconosciute dalla legge 13/90.

Si ribadisce che per attività agricole si intendono tutte quelle così definite all'articolo 22, comma 2, lettera c delle Nta (comprese quindi quelle per impianti produttivi di tipo agricolo di cui alla Lr 13/90) [220].

La definizione di formule di incentivo alla riconversione agricola è auspicabile e potrà essere studiata dall'Amministrazione, ma tale eventualità non richiede emendamenti dell'articolo 59 [223, 260].

Le richieste di eliminare l'articolo 59 e/o di ritornare alla disciplina del precedente Prg non possono essere accolte per le ragioni di cui sopra [22, 92, 117, 277, 325], né può essere accolta la richiesta di integrare la destinazione d'uso residenziale, che risulta completamente incongrua e priva di qualunque giustificazione [277].

Si rimarca e ribadisce, infine, come il disposto dell'articolo 59 non leda in alcun modo il diritto di proprietà [22], né neghi il perdurare delle attività in essere, né revochi le possibilità edificatorie già assentite con titolo abilitativo rilasciato di cui perduri la validità, ma – in rapporto agli obiettivi generali e sulla base degli argomenti già illustrati sopra – delinea piuttosto, come pertiene pienamente al piano, il quadro urbanistico evolutivo in ragione delle compatibilità col contesto rurale di cui le aree TR5 sono parte.

Le richieste di modifica cartografica [24, 77, 117, 125, 130, 132, 220], complessivamente poche ma diversificate sia per il tipo di richiesta sia per il tipo di specifica condizione caratterizzante ciascun caso, sono state oggetto di un'accurata disamina individuale (si rinvia alle singole schede), nella quale la ricognizione dell'eventuale sussistere di condizioni di rischio e la valutazione di compatibilità urbanistica hanno costituito criteri fondamentali d'esame.

Circa le richieste (di tipo cartografico e normativo) tese ad ottenere per le aree TR5 un esplicito riconoscimento di area industriale o urbana consolidata si rimarca come a queste si contrappongano richieste antitetiche [223, 260], che vorrebbero invece che più radicalmente venisse affermata la loro riconversione agricola.

113

Alla luce della presente istruttoria (per cui si respinge ogni critica di superficialità alla disciplina delle aree TR5 [371]) e dell'esame puntuale delle osservazioni presentate:

si rende opportuno il seguente emendamento normativo che meglio esplicita e rimodula parzialmente il contenuto della norma, rimuovendone motivi di fraintendimento:

Art. 59 - Isole della produzione TR5

1. Con sigla TR5 sono individuate **le aree occupate da attività produttive** che costituiscono presenze isolate in parti del territorio dominate da caratteri di ruralità. **Vi sono comprese aree occupate da attività che non rientrano nelle destinazioni di tipo agricolo (come definite dall'articolo 22 delle presenti norme) e aree occupate da attività che mantengono un rapporto con le destinazioni di tipo agricolo (di cui al citato articolo).**

2. **Le attività produttive** esistenti alla data d'adozione del piano non costituenti attività agricola, **e che in quanto tali pongono problemi di sostenibilità e compatibilità col territorio rurale in cui sono immerse**, sono ammesse sino al perdurare dell'attività produttiva: in caso di dismissione totale delle suddette attività

dovrà essere favorito il recupero all'attività agricola **(secondo le destinazioni d'uso di cui all'articolo 22, comma 2, lettera c).**

3. Indici urbanistici

a) L'indice fondiario massimo di utilizzazione, per le aree occupate da attività produttive non costituenti attività agricola, è fissato in 0,1 mq di Sul per metro quadrato. Rapporto di copertura massimo = 40% della superficie fondiaria. Superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta del lotto.

b) L'indice fondiario massimo, per le aree occupate da attività produttive che mantengono un rapporto con le destinazioni di tipo agricolo, è fissato ai sensi dell'articolo 11 della Lr 13/1990 e s.m.i; è comunque fatta salva la possibilità di ampliamenti per mantenere le condizioni di efficienza dell'impianto in ragione del 10% della Sul esistente. Rapporto di copertura massimo = 40% della superficie fondiaria. Superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta del lotto.

4. In territorio rurale TR non è consentita la localizzazione di industrie classificate come insalubri di I e II classe negli appositi elenchi ministeriali. Tali attività (compresi gli impianti di stoccaggio e recupero di rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi) dovranno collocarsi nelle aree a destinazione produttiva in territorio urbano edificato TE e territorio urbano di trasformazione TT, verificatane la compatibilità con le attività circostanti e previo parere dei competenti uffici. La localizzazione è subordinata a uno studio geolitologico e idrogeologico di dettaglio e ad una delibera del Consiglio comunale che attesti l'idoneità della destinazione d'uso, ne valuti esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale, indichi le eventuali opere di mitigazione richieste e i requisiti tecnologici da garantirsi.

114

Inoltre, è opportuno anche richiamare quanto disposto dalle norme transitorie di cui all'articolo 9, comma 2 (nella sua nuova formulazione derivante dalle presenti controdeduzioni alle osservazioni):

Art. 9 – Piani attuativi **e titoli abilitativi**: norme transitorie

1. Nelle aree soggette [...] con tale destinazione.

2. Circa i titoli abilitativi di intervento diretto già rilasciati alla data di adozione e ancora validi, le relative opere si realizzano nelle quantità e con le modalità d'intervento da essi previsti. Ad opere ultimate subentra la disciplina urbanistica prevista dalla Variante generale per le aree in cui esse ricadono.

**Articoli delle Nta oggetto delle osservazioni esaminate nel presente paragrafo:
59**

Articoli modificati a seguito dell'esame delle osservazioni: 59

N_7 Sulle aree di frangia TR6 (articolo 60)

Osservazioni: 2, 83, 97, 139, 207, 208, 235, 273, 274, 276, 278, 286, 288, 341, 364, 371, 373

1. Premesse e istruttoria preliminare

Tredici osservazioni hanno per oggetto le "aree di frangia" (TR6) disciplinate dall'articolo 60 delle norme tecniche: riguardano un tipo di situazione insediativo-territoriale, alla quale è importante riservare la dovuta attenzione rispetto a più generali obiettivi (la tenuta dei margini della città).

Alle osservazioni di specifico contenuto normativo [2, 83, 207, 273, 274, 278, 341, 364, 371, 373] se ne aggiungono alcune [97, 139, 235, 273, 276, 278, 286, 288, 373] – sempre pertinenti al medesimo argomento – che richiedono modifiche cartografiche d'azonamento, finalizzate all'inserimento in TR6 di aree non classificate dalla Variante generale come tali. Un'osservazione ulteriore [208] è relativa ad area di frangia per la quale si chiede un riazonamento in area TE2.1.

L'impostazione del piano per le aree di frangia (da cui la loro classificazione entro TR) è stata quella di ribadire il carattere rurale, pur nel riconoscimento della loro peculiare condizione – di frangia, appunto – tra città e campagna, così come descritta nel primo comma dell'articolo 60 medesimo. L'individuazione delle aree di frangia – una situazione specifica e circoscritta – risponde comunque a criteri di continuità col margine urbano e di contiguità e compresenza degli episodi insediativi "di frangia": pertanto episodi singoli o sporadici (anche se adiacenti al margine urbano) ed episodi isolati (ossia non immediatamente prossimi al margine urbano, e tanto più se non costituenti addensamento con altri analoghi) non costituiscono aree di frangia. L'atteggiamento del piano è quello di favorire gli interventi di micro-adequamento di situazioni esistenti ai fini di una migliore abitabilità, ma di non promuovere l'omologazione di queste aree alla condizione urbana né il loro consolidamento (anche attraverso operazioni di sostituzione): le frange non spostano in avanti il bordo della città ma ne ribadiscono, invece, la linea di margine.

115

2. Le obiezioni e le richieste

Le obiezioni/richieste principali possono così riassumersi:

- richiesta di consentire la totale o parziale demolizione con ricostruzione senza il mantenimento della sagoma preesistente e di integrare l'articolo con la

- proposizione: "la distanza minima degli edifici ristrutturati, demoliti e ricostruiti con modifica della sagoma e/o ampliati, dai confini interni, non dovrà essere inferiore a m. 5,00" [83];
- richiesta di definizione dei limiti di densità, di distanza dai confini e di altezza massima in caso di interventi di ampliamento degli edifici residenziali esistenti [207];
 - richiesta di consentire la nuova edificazione su area libera in TR6 fino ad una volumetria massima di 1000 mc [2];
 - richiesta: di estendere anche agli edifici *non* residenziali di volumetria inferiore a mc 1000 (e non ai soli residenziali) quanto consentito dal comma 2, lettera a; di permettere a tutti gli edifici con volumetria superiore ai 1000 mc interventi sino alla ristrutturazione edilizia "senza incremento di volume", a differenza di quanto consentito dal comma 2, lettera b che (per gli edifici residenziali con più di 1000 mc e per tutti gli edifici non residenziali) prevede possibilità d'intervento sino alla ristrutturazione *senza demolizione e ricostruzione* [273, 274, 373];
 - richiesta, analoga alla precedente, ma meno radicale, di modificare la clausola "senza demolizione e ricostruzione" di cui al comma 2, lettera b in "senza demolizione **totale** e ricostruzione", consentendone anche il "cambio di destinazione d'uso" "nel rispetto di quelle autorizzate nelle aree TR" [341];
 - proposta di modifica di azionamento per le aree di frangia "ove le urbanizzazioni primarie e secondarie risultano ad oggi completamente realizzate" in zone TE2.1 (territorio urbano edificato con prevalenza di residenza) e di utilizzare le norme previste per le aree di frangia estensivamente per l'intero territorio rurale (fatte salve eccezioni e particolarità) [278];
 - si osserva come le medesime condizioni insediative individuate con le aree di frangia si ripresentino in altre zone classificate invece come TR1 e si richiede di consentire nelle aree di frangia: aumenti percentuali della volumetria esistente con mantenimento delle tipologie originarie; modeste traslazioni di volumi; ristrutturazione con demolizione e ricostruzione; deroga rispetto alle distanze dai confini vigenti in TR (20 m) nel caso di riposizionamento migliorativo dei fabbricati [364];
 - si critica il trattamento delle aree TR6, stigmatizzato come superficiale [371];
 - richiesta di inserimento in TR6 di aree non classificate come tali [235, 276, 286, 373] o per adeguamento ai confini di proprietà [273];
 - richiesta di riassetto di area TR6 (edificio e corte di pertinenza) in area TE2.1 [208].

3. Gli orientamenti e le risposte

Per le ragioni espresse in premessa (per cui si respinge ogni critica di superficialità [371]), gli interventi consentiti sono finalizzati esclusivamente all'adeguamento incrementale di situazioni esistenti, con opere che possono spingersi fino alla

ristrutturazione edilizia e all'ampliamento dell'edificio residenziale esistente fino ai 1.000 mc: gli interventi di demolizione con ricostruzione senza il mantenimento di sagoma sono pertanto in ogni caso esclusi. [83]

Per quanto concerne i parametri dimensionali non esplicitamente definiti dall'art. 60 (tra cui le distanze) valgono quelli previsti dalle fonti legislative e regolamentari vigenti (si osserva incidentalmente che non essendo ammessi interventi di nuova edificazione, bensì solo interventi su edifici già preesistenti, la questione delle distanze minime perde rilevanza) [83, 207, 364].

La nuova edificazione su aree libere è esclusa per le ragioni già espresse in premessa (sottopar. 1) [2].

Né, per le medesime ragioni, possono accogliersi deroghe e richieste estensive circa modi d'intervento, quantità edilizie realizzabili, destinazioni d'uso ammissibili [273, 274, 341, 364, 373].

Sempre per le medesime ragioni richiamate in premessa non può accettarsi la richiesta di modifica di azzonamento delle aree di frangia in TE2.1 né quella di applicare la disciplina delle aree TR6 all'intero territorio rurale [278].

Le richieste di inserimento in "area di frangia" non possono essere accolte perché le aree in oggetto non ne hanno le caratteristiche esplicitate in premessa [235, 276, 286, 373]. Le richieste di adeguamento ai confini proprietari non possono essere accolte perché l'azzonamento del piano non definisce la propria ripartizione sulla base di essi [273]. La richiesta di riazonamento di area TR6 in area TE2.1 non può essere accolta [208] perché non ne sussistono le condizioni (si veda la scheda relativa).

117

Alla luce dell'esame delle osservazioni presentate **l'articolo 60 non viene modificato.**

**Articoli delle Nta oggetto delle osservazioni esaminate nel presente paragrafo:
60**

Articoli modificati a seguito dell'esame delle osservazioni: -

N_8 Sugli edifici e complessi di valore storico e documentale in territorio urbano (art. 27) e in territorio rurale (art. 42)

Osservazioni: 73, 89, 112, 136, 159, 199, 207, 209, 223, 248, 260, 276, 277, 278, 308, 310, 311, 312, 342, 367

1. Premesse e istruttoria preliminare

Alle norme sugli edifici e complessi di valore storico documentale si riferisce un numero significativo di osservazioni, che si sono distribuite (con una predominanza delle seconde) in riferimento sia all'articolo 27 (che disciplina gli episodi presenti in territorio urbano) sia all'articolo 42 (relativo alle presenze in territorio rurale).

Anche in questo caso, senza stravolgimenti preconetti del Prg precedente, e anzi tornando a esaminare e valutare attentamente i criteri che in quello strumento urbanistico hanno portato a individuare beni territoriali di rilievo storico-documentale meritevoli di tutela e valorizzazione, intento fondamentale della Variante generale è stato quello di ridare organicità, coerenza e chiarezza ad una disciplina urbanistica la quale, per effetto degli adeguamenti e aggiustamenti incrementali determinatisi nei 20 anni di gestione del Prg passato, si era progressivamente frammentata.

In particolare, richiedevano di essere considerati in modo organico e con visione unitaria:

- le zone A7 del precedente piano;
- i beni vincolati, di cui al "Codice dei beni culturali e paesaggistici", Decreto legislativo n. 42/2004;
- gli ambiti di tutela degli edifici e dei manufatti storici extraurbani di cui all'art. 40 delle norme del vigente Ppar;
- i fabbricati rurali di valore storico e architettonico riconosciuti ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale 13/1990;
- gli edifici B3.1*, riconosciuti e definiti all'articolo 50 del Prg precedente "edifici di interesse storico ed architettonico meritevoli di particolare tutela e salvaguardia, comunque non sottoposti a specifico vincolo".

In generale, si rimarca che questi beni immobili sono individuati come aventi valore storico-documentale in ragione esclusiva della loro consistenza materiale: di qui deriva il principio informatore della nuova disciplina urbanistica proposta nella Variante generale che definisce modalità di intervento urbanistico e di usi futuri che non pregiudichino il perdurare della consistenza materiale stessa di tali beni.

2. Le obiezioni e le richieste

Le richieste/obiezioni possono sintetizzarsi come segue:

a) Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio urbano (art. 27)

- si critica il modo "pedissequo" con cui sarebbe avvenuto il passaggio dalle precedenti sottozone A7 (disciplinate con l'art. 48 dalle Nta del vecchio Prg) alle aree TE1.7 del nuovo azzonamento, per cui insieme a edifici che meritano effettivamente i (restrittivi) criteri d'intervento definiti al comma 2 dell'art. 27, ve ne sarebbero molti altri (già fortemente alterati) per i quali invece la precedente normativa (e la sua duttilità) sarebbe più adeguata: si propone dunque di tornare alla precedente normativa per le zone A7 riservando le disposizioni dell'art 27 ai soli edifici vincolati con provvedimento della autorità competente oppure, in subordine, di distinguere, all'interno delle TE1.7, quelle di effettivo valore corrispondenti alla definizione del comma 1 dell'art. 27 (da assoggettarsi alle norme del comma 2), e le situazioni invece da ricondursi alle norme del precedente articolo 48 per le sottozone A7 [112, 367];
- si richiede l'inserimento (o si censura l'esclusione) tra gli interventi edilizi ammissibili della "ristrutturazione edilizia" [159, 207, 209] o della "ristrutturazione condizionata e senza demolizione dei corpi di fabbrica principali" [136];
- si richiede di ammettere ulteriori destinazioni d'uso (medie strutture di vendita, attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione, il tempo libero) [209];
- si richiede il ritorno alle modalità di disciplina previste dal piano precedente per le aree A7 [159, 207, 298];
- si richiede di verificare (tramite censimento) che i complessi azzonati con sigla TE1.7 rispondano effettivamente ai requisiti di valore storico-documentale che si intende tutelare [207, 278];
- richiesta specifica per il completamento del recupero di complesso già parzialmente recuperato con permessi a costruire, con modalità attuative previste dalla normativa del precedente piano [342].

b) Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio rurale (art. 42)

- si richiede di riformulare l'articolo 42 in modo meno rigido per quanto concerne i tipi d'intervento (in particolare per situazioni estese, ricomprendenti al proprio interno manufatti di pregio e non) e di rimuovere il vincolo di tutela integrale ex art. 26-27 delle norme di attuazione del Ppar [248];
- si richiede di consentire gli interventi di ristrutturazione edilizia (con mantenimento della sagoma) [278];
- si richiede di consentire ampliamenti (con le modalità della legge 13) e costruzione di accessori [223, 260];
- si richiede di ammettere destinazioni d'uso ulteriori (esercizio di attività non agricole purché svolte nell'ambito della famiglia coltivatrice) [223];

- si richiede di rimuovere i limiti alle variazioni d'uso (in residenza) di abitazioni e accessori agricoli [277];
- si richiede che vengano ammesse le destinazioni d'uso a residenze temporanee e permanenti negli edifici con elementi di pregio (ex art. 42, comma 5, lettera b) ricadenti in aree TR1 [73];
- si richiede di aggiungere tra le destinazioni d'uso la residenza, temporanea e permanente [199, 207, 276, 310, 311, 312];
- si richiede di ammettere la realizzazione di ascensori esterni a servizio degli edifici su più piani per non alterarne e danneggiarne componenti architettoniche, strutturali, decorative di pregio [312];
- richiesta che sia possibile realizzare serre fisse o stagionali nelle zone TR2.1 (edifici e complessi di valore storico e documentale in territorio agricolo) nel rispetto dei parametri delle Lr 13/90 [308];
- richiesta di aggiungere al comma 4 gli "impianti arborei da frutto" tra gli interventi ammessi, in quanto il termine alberate farebbe pensare a piante ornamentali lungo le strade e nei giardini [260];
- richiesta di riconoscimento del valore storico-documentale dei resti della Torre di guardia e proposta di istituzione di area a parco [89].

3. Gli orientamenti e le risposte

a) Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio urbano (art. 27)

120

Si sottolinea come le operazioni di individuazione dei beni richiamati in premessa, condotte dal precedente Prg e completate dalla Variante generale, siano state l'esito di specifiche ricognizioni sistematiche. In particolare, non può certo imputarsi estemporaneità o trascuratezza all'individuazione, con sigla TE1.7, di aree che il precedente Prg classificava con sigla A7, oggetto di recente e puntuale approfondimento in sede di Piano di Recupero Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati (del. Cc n. 84 del 6/5/2005), come restituito e documentato nel cosiddetto "Manuale del Recupero urbano della Città di Jesi" e nelle relative schede tipologiche [112, 207, 278].

Le richieste estensive circa i tipi di intervento edilizio e le destinazioni d'uso ammissibili sulle aree TE1.7 (talora accompagnate dalla richiesta di ripristino *in toto* o in parte delle modalità di disciplina previste per le aree A7 dal precedente Prg) non possono essere accolte coerentemente con quanto già argomentato in premessa, poiché non si possono ritenere ammissibili modalità d'intervento e usi che pregiudichino la consistenza materiale del bene immobile, dissipando quindi quei valori storico-documentali riconosciuti in esso [112, 136, 159, 199, 207, 209].

Si ritiene ampia la gamma delle destinazioni d'uso ammesse e si richiama la definizione di "interventi di restauro e di risanamento conservativo" dal Testo unico in materia

edilizia (Dpr 380/2001), che si ritiene intercetti gran parte delle esigenze manifestate dagli osservanti stessi, nel rispetto del prerequisito sopraesposto: "gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".

Si rileva che le obiezioni sollevate non fanno che confermare la necessità di un superamento della precedente normativa delle zone A7 e delle sua ambiguità (ambiguità all'origine dei rilievi critici in sede provinciale).

Al contenuto specifico dell'osservazione [342] (che solleva una questione relativa a piano recupero, con iter di adozione non concluso, e a 2 permessi a stralcio di tale piano di recupero rilasciati nell'aprile 2005) si risponde ribadendo la disciplina prevista dall'articolo 27 e richiamando quanto sancito dalle norme transitorie di cui all'articolo 26, comma 3 e all'articolo 9 delle Nta della Variante generale (nella nuova versione di tale articolo conseguente all'esame delle osservazioni), a garanzia di piani attuativi già adottati e titoli abilitativi già rilasciati alla data di adozione della Variante generale e ancora validi.

b) Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio rurale (art. 42)

121

L'estensione indiscriminata delle destinazioni d'uso – e residenziale, in particolare – in TR2.1 non può accogliersi per le ragioni già chiarite nel paragrafo N4 del presente documento di controdeduzione. Si confermano pertanto le destinazioni d'uso consentite di cui al comma 3. Ribadendo un argomento già espresso in riferimento alle osservazioni all'articolo 44 (per cui si rinvia al paragrafo N4), si chiarisce che per le abitazioni ricomprese in TR2.1 non si impedisce il diritto soggettivo di abitarvi come meglio si crede, ma in regime di "abitazione agricola", e quindi con il tipo di disciplina prevista dal piano e dalla legislazione vigente per lo specifico contesto urbanistico cui appartengono (territorio rurale) [73, 199, 207, 223, 276, 277, 310, 311, 312, 373].

Le richieste di ampliare la gamma dei tipi di intervento ammessi non possono essere accolte per le ragioni già esposte in premessa, così come riprese e sviluppate alla lettera a) del presente sottoparagrafo [223, 248, 260, 278].

Per aspetti di disciplina edilizia (nella fattispecie, ascensori), non esplicitamente trattati nelle Nta del piano, il riferimento è alle norme regolamentari e legislative vigenti in materia [312].

Circa la possibilità di realizzare serre in ambito TR2.1 si ritengono compatibili con il disposto dell'articolo 42, che non viene modificato, solo le serre temporanee di carattere stagionale [308].

Circa la richiesta di integrare il comma 4 con l'indicazione di "impianti arborei da frutto" tra gli interventi ammessi, non si ritiene che l'attuale formulazione del comma impedisca o sia in contrasto con quanto richiesto [260].

I resti della Torre di guardia vengono individuati con la definizione in azzonamento di un'area TR2.1 [89].

Alla luce dell'esame delle osservazioni presentate **gli articoli 27 e 42 delle Nta non vengono modificati.**

**Articoli delle Nta oggetto delle osservazioni esaminate nel presente paragrafo:
27, 42**

Articoli modificati a seguito dell'esame delle osservazioni: -

N_9 Sulla disciplina del territorio urbano edificato

Osservazioni: 9, 27, 49, 50, 52, 53, 66, 72, 86, 87, 90, 101, 110, 135, 144, 148, 156, 157, 179, 180, 197, 199, 204, 207, 221, 230, 241, 246, 264, 278, 309, 318, 321, 357, 361, 363, 371

1. Premesse e istruttoria preliminare

Sulla disciplina del territorio urbano edificato sono state presentate numerose richieste a contenuto normativo [9, 27, 49, 50, 52, 53, 66, 72, 86, 87, 90, 101, 110, 135, 144, 156, 157, 179, 199, 204, 207, 221, 230, 241, 246, 264, 278, 309, 318, 357, 361, 363, 371], cui se ne aggiungono o combinano altre di contenuto cartografico [9, 53, 101, 135, 148, 197, 207, 221, 241, 264, 278] per le quali si rinvia alle singole schede.

Anche per quanto concerne il territorio urbano edificato la Variante generale non ha inteso stravolgere il precedente impalcato normativo, bensì superarlo evolutivamente in ragione del mutare dei problemi, modificando quanto oggi non appare più attuale o ha generato problemi.

Si è ritenuto ormai sostanzialmente compiuto il processo di completamento-consolidamento della forma urbana che il Prg precedente aveva inteso governare con gli abachi normativi, mentre si inaugura una fase di qualificazione del territorio edificato, che richiede strumenti in parte diversi.

Se dunque il riferimento ad una molteplicità di tipi insediativi (cui si collegavano altrettanti indici edificatori) era utile venti anni fa, oggi quei meccanismi normativi appaiono al contempo ridondanti e inessenziali.

Al processo di qualificazione del territorio urbano edificato sono indirizzate e funzionali le disposizioni dei due allegati normativi, "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico e vegetazionale e del paesaggio agrario" (in particolare, gli articoli 7 e 10) e "Criteri di progettazione urbana eco-compatibile" (allegati che vanno ad occupare lo spazio logico precedentemente coperto dagli abachi).

Oltre che ricorrendo ad interventi manutentivi e di restauro e risanamento conservativo, la qualificazione e l'adeguamento possono assumere le modalità della **(a)** ristrutturazione edilizia (anche radicale, secondo la definizione prevista dal Testo unico in materia edilizia, che con questo tipo di intervento ammette la completa sostituzione del manufatto edilizio, ma subordinandola al rispetto dei limiti di volume e sagoma preesistenti).

Si è ammessa, inoltre, la possibilità di intervenire con **(b)** demolizione e ricostruzione, oltre che per ampliamento.

Quanto alla **(c)** nuova edificazione su aree libere da edifici, partendo dall'esame puntuale dei residui delle aree di completamento residenziale e produttivo del Prg precedente, la nuova Variante generale ha vagliato e individuato esplicitamente le aree libere urbanisticamente compatibili con interventi di edificazione ex novo coerenti e complementari all'insediamento consolidato.

Le possibilità d'intervento richiamate alle lettere **(b)** e **(c)** – e cioè, la ricostruzione (e l'ampliamento) e la nuova edificazione su area libera – , sono tuttavia subordinate al rispetto di un unico indice di utilizzazione di riferimento (rispettivamente per le aree residenziali e per le aree produttive) valido in tutte le situazioni. Tale scelta costituisce la risposta specifica ad un problema evidenziatosi nella gestione del piano precedente, e segnalato dagli uffici, di insostenibile infittimento insediativo per effetto di processi sostitutivi in un paesaggio urbano sempre più costipato.

Quanto alla città storica, è apparso ragionevole recepire la dettagliata disciplina urbanistica definita dal Piano di recupero di coordinamento dei Pdr particolareggiati, approvato definitivamente nel maggio 2005 mentre la Variante generale era in corso di redazione, con la sola eccezione delle aree TE1.7, nel quadro di una necessaria revisione complessiva della disciplina per gli edifici e i complessi di valore storico e documentale, per la quale si rinvia agli argomenti del paragrafo N8.

2. Le obiezioni e le richieste

124

Il contenuto delle osservazioni presentate si riassume come segue:

Articolo 26 – Città storica TE1

- richiesta di rimuovere l'obbligo di redazione di Pdr per interventi che non presentano rilevanza urbanistica, singoli edifici e ampliamenti di edifici anche per volumetrie superiori al 20% [278];
- si rilevano errori di azionamento nell'assegnazione delle sigle, che si chiede di verificare e correggere [197, 207, 278];
- si chiede di introdurre modifica alla disciplina urbanistica delle aree A2.2c (con riferimento alla singola specifica situazione che interessa l'osservante) per consentire intervento di "ristrutturazione senza aumento di volumi" [246];
- in riferimento a specifica situazione, si chiede che in zona TE1.6 venga consentita la destinazione d'uso a "negoziato" [72];
- si chiede di eliminare per le aree TE1.3 la quota minima del 70% di superficie utile lorda da destinare a residenza [144];
- si chiede, in area TE1.1, la possibilità di estendere a tutto l'edificio la destinazione d'uso terziaria, senza escludere quella residenziale [363].

Articolo 30 – Città consolidata con prevalenza di residenza TE2.1

- si lamenta la mancata individuazione di alcuni lotti liberi da contrassegnarsi con la specifica prevista simbologia [278];
- richiesta (con contestuale critica ai limiti percentuali che regolano la compresenza delle destinazioni d'uso, art. 30, comma 2) che siano consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione/ricostruzione mantenendo indice di utilizzazione Sul/Sf, Rc, rapporto Sul residenziale/Sul massima complessiva preesistenti [27];
- richiesta di introdurre al comma 6, dopo la definizione degli indici urbanistici ammessi, la formula "ad eccezione degli edifici esistenti per i quali sono consentiti il mantenimento dell'attuale volume e la conseguente Sul ricavabile" [49];
- in relazione a situazioni che vedono una riduzione della Sul attribuita da 1,10 mq/mq [86, 87, 110] o 0,77 mq/mq [204, 264] del precedente Prg a 0,50 mq/mq della nuova Variante generale, si richiede (talvolta [204] anche invocando l'argomento della coerenza morfotipologica con l'intorno, di cui al comma 5 dell'art. 30) per le aree che, rispetto all'edificabilità riconosciuta dal precedente Prg, detenessero ancora una quota edificatoria residua di consentirne lo sfruttamento, riconoscendo il medesimo precedente indice [50, 86, 87, 110, 204] o comunque un incremento della volumetria assentita [357];
- richiesta di stralciare il comma 4 dell'art. 30 (non frazionabilità a fini edificatori dei lotti esistenti al 30 aprile 2006) [156, 221, 361, 371];
- richiesta di poter edificare secondo le possibilità previste da PdR in zona B1.3 che ha ottenuto parere preventivo favorevole della Commissione edilizia in data 5/4/2006 (ma non giunto a definitiva redazione, presentazione, né adozione prima dell'adozione della Variante generale) [221];
- richiesta di conferire valore indicativo e non prescrittivo a quanto disposto dal comma 7, circa le norme di tutela e sviluppo del verde urbano (di cui all'allegato 1 alle Nta, art. 11) [278];
- richiesta che, in caso di ampliamenti, le superfici interrato realizzate in conformità al Prg precedente non siano conteggiate in Sul [52];
- richiesta di classificazione della proprietà in oggetto come "lotto libero" o, in subordine, che nelle aree TE2.1 "venga consentita anche la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma nel rispetto della capacità edificatoria consentita" [101];
- richiesta di definire la distanza minima e assoluta dai confini, l'altezza massima ed il numero di piani realizzabili nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento [264].

Articolo 31 – Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2

- si lamenta la mancata individuazione di alcuni lotti liberi da contrassegnarsi con la specifica prevista simbologia [278];
- richiesta di ridurre la percentuale di superficie permeabile rispetto alla superficie scoperta del lotto [207, 230];

- richiesta di precisare, circa i complessi direzionali ricettivi di cui al comma 10 (o forse anche più in generale), quale sia la disciplina prevista per gli eventuali ampliamenti, se per questi siano previsti limiti d'altezza e quale sia la dotazione minima di parcheggi [199, 207];
- richiesta di conferire valore indicativo e non prescrittivo a quanto disposto dal comma 11, circa le norme di tutela e sviluppo del verde urbano (di cui all'allegato 1 alle Nta, art. 11) [278];
- richiesta di stralciare il comma 5 dell'art. 31 (non frazionabilità a fini edificatori dei lotti esistenti al 30 aprile 2006) [179, 361, 371];
- richiesta di ridurre la percentuale minima di Sul da riservare ad attività produttive dal 75 al 70% [90], o di rimuoverlo in toto [9];
- richiesta di eliminare il vincolo di Sul minima da riservare ad attività produttive per gli edifici in affaccio su viale della Vittoria [157];
- richiesta di modifica cartografica e normativa perché si preveda, in via Marche, una sottozona TE2.2d in cui, rimossi i vincoli percentuali di destinazione d'uso di cui al comma 2 dell'articolo 31, sia consentita ai piani superiori (sganciati dalle attività economiche commerciali/direzionali dei piani terra) una destinazione d'uso puramente residenziale [241];
- richiesta di: (comma 1) prevedere esplicitamente la destinazione d'uso a magazzini per attività logistica; (comma 8) misurare l'altezza max 9m. considerando come capisaldi la misura sotto trave di copertura e la misura del piano di pavimento interno calpestabile; (comma 10) estendere la non applicazione dei limiti d'altezza anche agli interventi di ristrutturazione [309];
- richiesta che sia riconosciuta la peculiarità di singoli complessi industriali (Sadam-Eridania e Jesi Energia) con eliminazione dei vincoli di altezza previsti di 9m [53, 135];
- richiesta di modifica della misurazione d'altezza all'intradosso anziché all'estradosso degli edifici produttivi e agricoli [230].

Articoli 29, 30, 31

Si lamentano presunte contraddizioni e incoerenze delle disposizioni degli articoli 29, 30, 31, in particolare per quanto concerne gli interventi di nuova edificazione (non consentiti se non su lotto libero cartograficamente individuato) e quelli di ampliamento (consentiti fino al raggiungimento del previsto limite di Sul), che sono anch'essi definiti di "nuova costruzione" dal Testo unico, e dall'art. 23 delle Nta. [50, 54, 66, 86];

Si lamenta che per effetto del combinato degli articoli 23 e 30 le demolizioni con libera ricostruzione sono di fatto impedito e si chiede di individuare specificamente gli edifici cui riservare questa disciplina restrittiva [264].

Articolo 32

- richiesta di conferire valore indicativo e non prescrittivo a quanto disposto dal comma 7, circa le norme di tutela e sviluppo del verde urbano (di cui all'allegato 1 alle Nta, art. 11) [278];

- richiesta di ammettere tra le destinazioni d'uso di cui all'art. 32, comma 3 il direzionale e terziario diffuso e le attrezzature per lo spettacolo, e anche le case albergo come più ampia accezione di attività ricettiva [318].

Articolo 33

- richiesta di misure restrittive al cambio di destinazione negli ambiti TE.3 [230].

3. Gli orientamenti e le risposte

Articolo 26 – Città storica TE1

Come detto, la modulazione delle destinazioni d'uso e dei tipi d'intervento ammissibili, nonché degli strumenti attuativi da applicarsi (in rapporto alle diverse situazioni e in ragione dei differenti tipi di intervento) è stato specifico oggetto e contenuto essenziale del Pdr generale di Coordinamento dei Pdr particolareggiati. Si ribadisce pertanto il recepimento senza modifiche nella Variante generale della disciplina riservata alla città storica da detto PdR generale di coordinamento, con l'eccezione della sola disciplina urbanistica delle zone A7. [72, 144, 246, 278, 363]

Quanto agli errori d'azzonamento riscontrati, essi sono da imputarsi ad errore materiale di disegno (per disallineamento delle sigle rispetto alle rispettive voci di legenda), che comporta – in sede di controdeduzione – sistematica e generalizzata revisione e rettifica della zonizzazione della Città storica, secondo le equivalenze tra Pdr generale di Coordinamento dei Pdr particolareggiati e nuova Variante generale del Prg correttamente indicate nelle Nta della Variante generale all'articolo 26, comma 2. [197, 207, 278]

L'articolo 26 non viene modificato.

Articoli 29, 30, 31, 32

Le nuove norme non introducono alcun meccanismo retroattivo, ma disciplinano le nuove eventuali trasformazioni che si intenda intraprendere.

Se si procede con ristrutturazione edilizia (tipo di intervento vincolato dal Testo unico alla medesima volumetria e ai limiti della sagoma preesistente; si veda il paragrafo N1 di questa parte del documento di controdeduzione) il volume esistente (e quindi la Sul conseguentemente ricavabile) è garantito. Se si agisce con interventi di demolizione e ricostruzione al di fuori del vincolo di sagoma (al di fuori cioè degli interventi definiti dal Testo unico "ristrutturazione edilizia") si rientra negli interventi di "nuova costruzione" (sempre così come definiti dal Testo unico), per i quali (compresi gli "ampliamenti") le Nta della Variante generale prescrivono di attenersi ai parametri e indici urbanistici definiti al comma 6 dell'articolo 30 e ai commi 8 e 10 dell'articolo 31 [27, 49].

Circa la richiesta di consentire in TE2.1 la "ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma", si rileva che tale richiesta è in contrasto con la definizione di "ristrutturazione edilizia" del Testo unico in materia edilizia e non può dunque essere accolta [101].

Si rileva, circa il computo della Sul per interventi di ampliamento, che questo deve effettuarsi ai sensi della definizione di Sul formulata dalla Variante generale (si rinvia, in proposito, al paragrafo N3 del presente documento di controdeduzione e agli emendamenti ivi introdotti) [52].

Circa le obiezioni (comunque episodiche) relative alla riduzione degli indici di utilizzazione concessi rispetto al precedente Prg, si rinvia agli argomenti in premessa del presente paragrafo N9 (nonché alle precisazioni già sopra riportate nel presente sottoparagrafo) e si rileva che gli indici sono legati al vigere dello strumento urbanistico che li prevede e non costituiscono diritto acquisito. [50, 86, 87, 110, 204, 264, 357]

Sono comunque fatte salve le situazioni di cui all'articolo 9 delle Nta, circa i piani attuativi adottati e titoli abilitativi già rilasciati e validi.

Quanto all'argomento per cui i nuovi indici precluderebbero di conseguire l'obiettivo di conciliazione (di cui al comma 5 dell'articolo 30) "con l'impianto urbanistico circostante per quanto attiene alle caratteristiche morfotipologiche degli edifici, alle altezze, alla sistemazione esterna dell'area", si risponde che l'obiettivo che il piano persegue è quello di alimentare processi progettuali virtuosi, attenti all'inserimento nel contesto, responsabili rispetto al paesaggio urbano che ciascun intervento contribuisce a configurare (e in ragione di ciò sottoposto a valutazione) ma liberi da vincoli formali imposti a priori [204, 357].

Circa le obiezioni sollevate rispetto alla ripartizione percentuale delle quote residenziali e produttive rispettivamente nelle aree TE2.1 e TE2.2 [9, 27, 90, 157, 241] si risponde che la Variante generale, in rapporto al Prg vigente, non ha inteso irrigidire, bensì ha perseguito obiettivi di maggiore duttilità e flessibilità nella gamma delle destinazioni ammesse e le possibilità di loro compresenza.

Più in particolare, la Variante generale non ha introdotto elementi di novità rispetto ai criteri del precedente Prg, ampiamente collaudati, che già disciplinavano l'equilibrio tra le differenti destinazioni d'uso nelle parti di città consolidata a prevalenza residenziale (cfr. art. 49 delle Nta del Prg vigente).

Si rileva inoltre che le soglie percentuali indicate ai commi 2 degli articoli 30 e 31 costituiscono "indicazioni di massima" che, in quanto tali, potranno ammettere, in sede di attuazione del piano, motivati scostamenti di modesta entità, in ragione di specifiche condizioni.

Alla luce di queste motivazioni non si ritengono dunque accoglibili le osservazioni tese a rimettere in discussione le quote percentuali riservate alla destinazione d'uso caratterizzante.

Si rileva altresì che le osservazioni con questo contenuto specifico chiedono una modifica a norme che coinvolgono una generalità di casi a partire da situazioni individuali: più opportuno, se dirimente, sarebbe stato eventualmente richiedere una modifica nella classificazione d'azzonamento (tra quelle previste dalla Variante generale) della propria situazione specifica.

Circa il presunto contrasto tra le definizioni di cui all'art. 23 e disposizioni di cui agli art. 29, 30, 31 [50, 54, 66, 86, 264], si ritiene che questo non sussista (si rinvia anche al paragrafo N1 del documento di controdeduzione). Più in particolare, circa gli interventi di "nuova costruzione" (così come definiti dal Testo unico in materia edilizia), agli articoli 30 e 31 si prescrive, infatti, che la edificazione ex novo su aree libere possa avvenire solo sui terreni cartograficamente individuati, mentre in tutte le altre situazioni si possa solo procedere ad ampliamenti o a demolizioni con ricostruzione di edifici eventualmente esistenti, ma nel rispetto degli indici urbanistici assegnati. Il fatto che la edificazione ex novo, l'ampliamento, la demolizione con ricostruzione (senza vincolo di sagoma) siano modalità d'intervento che il Testo unico riconduce alla "nuova costruzione" non genera alcun conflitto tra i citati articoli, né impedisce che, in riferimento a specifiche condizioni urbanistiche, vengano ritenute ammissibili solo alcune delle modalità di intervento che sottoarticolarono la "nuova costruzione" e non altre. Queste precisazioni sono occasione per una più esplicita riformulazione degli articoli normativi in oggetto, come indicato in chiusura del presente paragrafo.

In riferimento all'articolo 30, fatte salve le indicazioni del comma 5 per la valutazione dei singoli interventi nel contesto in cui si inseriscono, circa le distanze si ritengono sufficienti le norme regolamentari e legislative vigenti in materia, circa le altezze e il numero di piani si ritengono sufficienti le indicazioni indirette che si determinano per effetto del rapporto di copertura massimo e dell'indice di utilizzazione massimo consentito [264].

129

La richiesta di stralcio del comma 4 dell'articolo 30 e del comma 5 dell'articolo 31 [156, 179, 221, 361, 371], o comunque di rimozione del vincolo che impedisce il subfrazionamento dei lotti esistenti, non può essere accolta perché la disposizione intende evitare fenomeni di ingovernabile infittimento insediativo, per effetto di processi edificatori "per scatole cinesi", con subfrazionamenti di lotti già edificati che portino ad acquisire in tal modo quote marginali di edificabilità sui lotti liberi così ottenuti. Tuttavia, si esplicita che le Nta della Variante generale non intendono impedire i frazionamenti funzionali all'edificazione delle aree libere di completamento cartograficamente individuate. Si rinvia alla riformulazione degli articoli 30 e 31 in chiusura del presente paragrafo.

Alcune osservazioni, anche in relazione a specifiche situazioni, lamentano la mancata individuazione di "lotti liberi" ai fini di interventi di nuova edificazione [101, 278]. L'uso di questa locuzione nel testo normativo ha evidentemente ingenerato equivoci e fraintendimenti.

La Variante generale ha vagliato puntualmente le aree residue di completamento del Prg precedente. Sulla base di questo esame ha individuato nel territorio urbano edificato alcune aree libere idonee per il completamento dell'esistente (con una quantità di nuova edificazione che va, pertanto, ad aggiungersi a quelle previste nelle aree di

trasformazione TT). L'individuazione cartografica di tali aree (così come l'esclusione di altre non ritenute idonee) risponde alla ricognizione delle specifiche condizioni urbanistiche di contesto: dipende cioè dalla circostanziata valutazione di compatibilità e sostenibilità urbanistica di ciascuna di esse.

Tuttavia le obiezioni mosse evidenziano possibilità di fraintendimento del testo normativo, con effetti non voluti, che si intende risolvere con le riformulazioni in conclusione del presente paragrafo.

La richiesta di attribuire valore indicativo e non prescrittivo a quanto disposto dal comma 7 dell'articolo 30, dal comma 11 dell'articolo 31, dal comma 7 dell'articolo 32 (circa le norme di tutela e sviluppo del verde urbano) non può essere accolta in ragione degli obiettivi di qualificazione del territorio urbano edificato di cui alla premessa del presente paragrafo. Elementi di duttilità alle disposizioni ivi contenute potranno derivare dalla dimostrazione di eventuale effettiva impossibilità di darvi piena applicazione, addivenendo comunque a soluzioni migliorative rispetto all'esistente [278].

Circa piani di recupero con iter non perfezionato [221], non possono che ribadirsi le norme transitorie di cui all'articolo 9, a garanzia degli strumenti attuativi adottati e titoli abilitativi già rilasciati e ancora validi.

Circa la richiesta di prevedere esplicitamente, all'articolo 31, la destinazione d'uso a magazzini per attività logistica [309], si rileva che tale destinazione è già contemplata, in quanto al comma 1 dell'articolo 31 risulta ammessa la destinazione d'uso a "industrie e artigianato" che ricomprende come sua sottoarticolazione anche la destinazione ad "attività di spedizione e logistica (raccolta , conservazione, smistamento, manipolazione, movimentazione delle merci)" (si vedano le destinazioni d'uso e le relative sottoarticolazioni di cui all'articolo 22, comma 2, lettera b).

Circa le destinazioni d'uso ammesse all'articolo 32 relativo alle attività economiche commerciali, direzionali e alberghiere, la Variante generale ha già superato le modalità del precedente Prg prevedendo e regolando tre specifiche sottoarticolazioni d'azzonamento TE2.2a , TE2.2b, TE2.2c. Le estensioni richieste non possono pertanto essere accolte se non per l'integrazione ("alberghi e attività ricettive in genere") per cui si rinvia in chiusura al presente paragrafo [318].

Coerentemente con le modalità invalse nella gestione del Prg precedente in relazione alle più recenti parti dell'insediamento produttivo, sono parzialmente accolte le richieste di ridefinizione delle altezze massime degli impianti industriali e dei capisaldi per la misurazione delle altezze medesime [53, 135, 230, 309]. Si rinvia alla riformulazione dell'articolo 31, in chiusura al presente paragrafo.

La richiesta di estendere al comma 10 la non applicazione dei limiti d'altezza, per gli interventi di ristrutturazione, non può essere accolta perché non pertinente allo specifico oggetto del comma medesimo ("nuovi complessi direzionali e ricettivi

eventualmente assentiti"). Le ristrutturazioni, in quanto tali (ex Dpr 380/2001), sono vincolate ai limiti di volume e sagoma preesistenti [309].

Per gli ampliamenti di eventuali complessi direzionali e ricettivi esistenti vige il disposto del comma 8, per i parcheggi vigono le disposizioni delle fonti legislative e regolamentari in materia [199, 207].

La richiesta di drastica riduzione della percentuale di superficie permeabile da garantirsi nelle aree TE2.2 non può accettarsi, perché la riconquista di un'adeguata permeabilità dei suoli costituisce un obiettivo strategico di riqualificazione ambientale dell'insediamento urbano, e della sua parte industriale in particolare. Tuttavia l'istanza sollevata è parzialmente accolta per effetto della ridefinizione di "superficie permeabile" (art. 17) di cui al paragrafo N2 del documento di controdeduzione [207, 230].

Articolo 33

Si rinvia alla risposta sulla relativa scheda [230].

L'articolo 33 non viene modificato.

Dall'esame delle osservazioni presentate derivano le seguenti integrazioni e puntuali riformulazioni degli articoli 30, 31, 32:

Art. 30 – Città consolidata con prevalenza di residenza TE2.1

1. Destinazioni d'uso ammesse: residenze e abitazioni collettive, attività ricettive (campeggi esclusi), terziario diffuso, cinema e teatri, artigianato di produzione (limitatamente alle attività compatibili con la residenza assentite in via preventiva dall'Asur competente per territorio), servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano, parcheggi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti (secondo i criteri definiti dall'articolo 77).

2. La superficie utile lorda destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della superficie utile lorda dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso.

3. Tipi di intervento consentiti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Circa gli interventi di nuova costruzione (così come definiti dal Dpr n. 380/2001): l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione sono consentiti nei limiti di cui al successivo comma 6; la nuova edificazione è consentita, nei limiti di cui al successivo comma 6, nelle aree libere di completamento insediativo individuate sulla tavola 5p come "lotti liberi".

4. I lotti esistenti alla data del 30 aprile 2006, **non individuati come "lotti liberi" sulla tavola 5p**, non possono essere frazionati a scopo edificatorio.

5. Gli interventi devono **conciliarsi** con l'impianto urbanistico circostante per quanto attiene alle caratteristiche morfotipologiche degli edifici, alle altezze, alla sistemazione esterna dell'area.

Ai fini della valutazione dell'intervento nel contesto urbano, ogni progetto di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione dovrà essere corredato da un rilievo, cartografico e fotografico, dello stato di fatto delle aree e degli edifici confinanti.

6. Indici urbanistici: rapporto di copertura massimo = 40% della superficie fondiaria; superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta del lotto; indice di utilizzazione fondiario (Sul/Sf) = 0,50 mq/mq.

Negli interventi di ampliamento la superficie utile lorda già eventualmente esistente sul lotto è da intendersi inclusa nella Sul complessivamente realizzabile.

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia la Sul ammessa è quella ricavabile nell'edificio stesso nel rispetto delle modalità prescritte per questi tipi di intervento dall'articolo 3 del Testo unico in materia edilizia, Dpr n. 380/2001.

7. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia dovranno rispettare le disposizioni dell'articolo 11, "Tutela e sviluppo del verde urbano", delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.

8. Strumenti d'intervento: titoli abilitativi di intervento diretto.

Art. 31 - Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2

1. Destinazioni d'uso: industrie e artigianato di produzione, residenze e uffici connessi all'attività produttiva, artigianato di servizio, complessi terziari, uffici, centri commerciali, esercizi commerciali e commercio all'ingrosso, attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero, attività ricettive e pubblici esercizi, servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano, uffici pubblici, sedi di associazioni, impianti e servizi tecnici urbani, attrezzature di pubblico interesse, parcheggi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti.

2. La superficie utile lorda destinata ad attività produttive industriali e terziarie non potrà essere inferiore al 75% della superficie utile lorda dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso.

3. La destinazione a complessi commerciali dovrà essere verificata con la specifica programmazione di settore e rispetto alle condizioni di contesto (accessibilità, compatibilità funzionale).

La destinazione a complessi direzionali, ricettivi e per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero dovrà essere verificata dall'Amministrazione comunale rispetto alle condizioni di contesto (accessibilità, compatibilità funzionale).

4. Tipi d'intervento consentiti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia.

Circa gli interventi di nuova costruzione (così come definiti dal Dpr n. 380/2001): l'ampliamento è consentito nei limiti di cui al successivo comma 8; la demolizione con ricostruzione è consentita nei limiti di cui ai successivi commi 8 e 10; la nuova edificazione è consentita, nei limiti di cui ai successivi commi 8 e 10, nelle aree libere di completamento insediativo individuate sulla tavola 5p come "lotti liberi".

5. I lotti esistenti alla data del 30 aprile 2006, **non individuati come "lotti liberi" sulla tavola 5p**, non possono essere frazionati a scopo edificatorio.

6. Ai fini della valutazione dell'intervento nel contesto urbano, ogni progetto di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione dovrà essere corredato da un rilievo, cartografico e fotografico, dello stato di fatto delle aree e degli edifici confinanti.

7. Strumenti d'intervento: titoli abilitativi di intervento diretto.

8. Indici urbanistici: rapporto di copertura massimo = 45% della superficie fondiaria; superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta del lotto; H massima **(con misurazione all'intradosso della trave di copertura) = ml. 9.**

In ragione di particolari e comprovate esigenze tecnico-produttive, al limite d'altezza non sono vincolati gli impianti per produzioni, trattamenti, lavorazioni speciali che risultino tecnologicamente incompatibili con il limite stesso. La deroga al limite d'altezza è comunque subordinata alla valutazione e approvazione del Consiglio comunale. La deroga è da intendersi esclusivamente concessa per lo specifico impianto tecnologico per il quale viene richiesta e non estendibile in caso di dismissione e sostituzione dell'impianto medesimo.

9. Il suolo nei depositi a cielo aperto dovrà avere un trattamento di superficie uniforme ed essere precisamente delimitato, fatte salve le prescrizioni di cui al comma precedente.

10. Per i nuovi complessi direzionali e ricettivi eventualmente assentiti, non si applicano i limiti di altezza di cui al comma 8, fatti salvi gli altri indici urbanistici ivi espressi. La Sul massima realizzabile è determinata in 0,8 mq per mq di superficie fondiaria.

11. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia dovranno rispettare le disposizioni dell'articolo 11, "Tutela e sviluppo del verde urbano", delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.

Art. 32 - Aree per attività economiche commerciali TE2.2a, direzionali TE2.2b e alberghiere TE2.2c

1. Con la sigla TE2.2a sono individuate aree specificamente dedicate a complessi commerciali e per lo spettacolo, la ricreazione, il tempo libero.

Destinazioni d'uso ammesse: centri commerciali, esercizi commerciali in strutture con superficie di vendita media e grande; esposizioni merceologiche; attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione, il tempo libero. Sono destinazioni d'uso complementari ammesse: pubblici esercizi.

2. Con la sigla TE2.2b sono individuate aree specificamente dedicate a complessi direzionali.

Destinazioni d'uso ammesse: centri di attività terziarie-direzionali; centri congressuali e di ricerca. Sono destinazioni d'uso complementari ammesse: pubblici esercizi, esercizi commerciali di vicinato.

3. Con la sigla TE2.2c sono individuate aree specificamente dedicate a complessi ricettivi.

Destinazioni d'uso ammesse: alberghi **e attività ricettive in genere**. Sono destinazioni d'uso complementari ammesse: pubblici esercizi; centri congressuali; centri per il fitness e la pratica sportiva.

4. Tipi di intervento ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

5. Indici urbanistici: rapporto di copertura massimo = 45% della superficie fondiaria; superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta del lotto; indice di utilizzazione fondiario (Sul/Sf) = 0,8 mq/mq.

6. Strumenti di intervento: titoli abilitativi di intervento diretto.

Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia dovranno rispettare le disposizioni dell'articolo 11, "Tutela e sviluppo del verde urbano", delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.

Articoli delle Nta oggetto delle osservazioni esaminate nel presente paragrafo: 26, 29, 30, 31, 32, 33

Articoli modificati a seguito dell'esame delle osservazioni: 30, 31, 32

N_10 Sulla disciplina del territorio urbano di trasformazione

Osservazioni: 207, 265, 314, 315

Le richieste delle osservazioni aventi per oggetto le aree di trasformazione, i meccanismi perequativi e gli aspetti di normativa correlati (articoli 5, 34, 35, 36, 37) sono trattate nella prima parte T di questo documento di controdeduzione.

Per le osservazioni presentate con riferimento all'articolo 38 delle Nta, si rinvia alle relative schede [207, 265, 314, 315]. Dall'esame di tali osservazioni deriva **la seguente più precisa riformulazione dell'articolo 38:**

Art. 38 – Ambiti in trasformazione TT3

1. Gli ambiti in trasformazione TT3, compresi nell'elenco seguente, interessati da interventi di nuova urbanizzazione e ristrutturazione urbanistica, sono, alla data d'adozione della presente normativa, oggetto di varianti parziali specifiche al Prg e/o di piani attuativi **adottati**, approvati o in corso di approvazione:

TT3.1 – Appennini alta 1

TT3.2 – Appennini bassa

TT3.3 – Grotte di Frasassi

TT3.4 – Foro Boario

TT3.5 – Fater

TT3.6 – S. Maria del Piano 1

TT3.7 – Perialisi

TT3.8 – Cartiera Ripanti

TT3.9 – Vecchio Ospedale

TT3.10 – Freddi

TT3.11 – S. Maria del Piano 2

TT3.12 – Asse sud-Gallodoro 2

2. Gli ambiti TT3 restano disciplinati dai medesimi indici e parametri urbanistici, destinazioni d'uso e tipi d'intervento edilizio disposti **dalle varianti parziali e dai piani attuativi** medesimi.

**Articoli delle Nta oggetto delle osservazioni esaminate nel presente paragrafo:
38**

Articoli modificati a seguito dell'esame delle osservazioni: 38

N_11 Sulla disciplina delle Situazioni

Osservazioni: 50, 58, 66, 86, 101, 162, 197, 199, 207, 231, 279, 346

1. Premesse e istruttoria preliminare

La norme delle "Situazioni" sono disposizioni circostanziate per specifico contesto insediativo, le quali integrano la disciplina generale del territorio. Per loro caratteristica intrinseca sono norme non omologanti, modulate in relazione a particolari condizioni e necessità di parti del territorio.

2. Le obiezioni e le richieste

Art. 80 – Ospedale

- rispetto alle aree TE2.1 ricomprese all'interno delle Situazioni Ospedale e Verziere (articoli 80 e 83 delle Nta) soggette a specifiche indicazioni normative: si ritiene opportuno riservare a tali aree una grafia ad hoc che le differenzi, rispetto a quelle esterne ai perimetri di Situazione (con eventuale richiamo da inserirsi nell'articolo 30); si chiede di chiarire se il trattamento differenziato di dette aree ricomprese nelle Situazioni Ospedale e Prato-Verziere sia voluto o meno [197, 199];
- si rileva confusione e disomogeneità nell'uso dei parametri Sul e volume negli articoli 80 (par. 2 "Indirizzi", comma quarto) e 83 (par. 2 "Indirizzi", comma settimo) e si obietta sulla chiarezza delle disposizioni [207];
- si chiede di innalzare da 1000 a 2000 mc il limite per gli ampliamenti di edifici residenziali con volume inferiore (par. 2 "Indirizzi", comma quarto) [346], o di rimuovere tale limitazione [58].

Art. 82 – Viale della Vittoria

- con riferimento a singolo caso specifico, si richiede che all'articolo 82 (Situazione Viale della Vittoria), in relazione all'ivi definita area di studio per un concorso di progettazione integrata sul viale e i suoi fronti, si inserisca esplicita dizione circa la diretta ed immediata edificabilità delle aree TE2.1 incluse nel perimetro della Situazione [66].

Art 83 – Prato-Verziere

- rispetto alle aree TE2.1 ricomprese all'interno delle Situazioni Ospedale e Verziere (articoli 80 e 83 delle Nta) soggette a specifiche indicazioni normative: si ritiene opportuno riservare a tali aree una grafia ad hoc che le differenzi, rispetto a quelle esterne ai perimetri di Situazione (con eventuale richiamo da inserirsi nell'articolo 30); si chiede di chiarire se il trattamento differenziato di dette aree ricomprese nelle Situazioni Ospedale e Prato-Verziere sia voluto o meno [197, 199];

- si rileva confusione e disomogeneità nell'uso dei parametri Sul e volume negli articoli 80 (par. 2 "Indirizzi", comma quarto) e 83 (par. 2 "Indirizzi", comma settimo) e si obietta sulla chiarezza delle disposizioni [50, 86, 207];
- in merito al limite di volume massimo realizzabile di 1000 mc, si chiede che tale limite venga tolto per le aree TE2.1 ricomprese tra la linea ferroviaria e via Verziere [101] e che non interessi le eventuali demolizioni con ricostruzione di edifici esistenti, consentendo il mantenimento della volumetria esistente [279];

3. Gli orientamenti e le risposte

Art. 82 – Viale della Vittoria

Quanto richiesto è già presente nelle possibilità che il testo normativo riconosce all'articolo 30, comma 8, rispetto alle quali l'articolo 82 non impone limitazioni [66].

Articoli. 80-Ospedale e 83-Prato-Verziere

Rispetto alla necessità di distinguere graficamente le aree TE2.1 ricomprese all'interno delle Situazioni Ospedale e Verziere si rileva che il perimetro di Situazione costituisce già segno grafico distintivo che permette di individuare tali aree in maniera inequivoca. Circa la distinta modalità di disciplina ad esse riservato nelle due Situazioni, si chiarisce che questa diversa modalità (con riferimento al singolo edificio nella Situazione Ospedale, con riferimento al singolo lotto nella Situazione Prato-Verziere) è intenzionale in ragione, appunto, dell'appartenenza a diversa Situazione urbanistica [197, 199].

137

Rispetto alle indicazioni relative a superficie utile lorda e volume, la cui interrelazione gli osservanti giudicano poca chiara, si rinvia alla riformulazione in chiusura del presente paragrafo [50, 86, 207, 279]. La Variante generale si è espressa facendo ricorso prevalentemente a parametri di superficie. Tuttavia, in questo come in altri casi (cfr. art. 60), si è scelto di utilizzare un'indicazione volumetrica perché la soglia di 1000 metri cubi costituisce un riferimento localmente invalso e ormai consueto per definire un modulo abitativo confacente al nucleo familiare "allargato" (con la possibilità di ricavare circa tre unità immobiliari).

Rispetto al richiesto innalzamento da 1000 a 2000 mc del limite di ampliamento per edifici TE2.1 ricompresi in Situazione Ospedale, si ritiene l'attuale limite già adeguato [346].

Circa le richieste di rimozione del limite di 1000 mc per caso specifico compreso nella Situazione Ospedale [58], per la porzione ricompresa tra via del Verziere e la ferrovia in Situazione Prato-Verziere [101] e per gli eventuali interventi di demolizione e ricostruzione [279], non possono accogliersi perché la soglia indicata dalla Variante generale è funzionale al riordino urbanistico-insediativo delle rispettive Situazioni e commisurata alle necessità di adeguamento abitativo.

A seguito dell'esame delle osservazioni gli **articoli 80 e 83 sono riformulati come segue:**

Art. 80 – Ospedale (2)

1. La Situazione include il subambito Piccità dell'Ambito di nuova urbanizzazione TT1.1 Appennini alta 2-Piccità e l'Ambito di nuova urbanizzazione TT1.2 Ospedale-via Togliatti.

2. *Indirizzi*

- L'insieme degli interventi dovrà realizzare un complesso unitario di servizi e attrezzature di livello urbano, integrando le strutture ospedaliere e sanitarie in un grande parco e dotandole di un sistema articolato di accessi carrabili e parcheggi.

- La quota di edificazione (Sul) attribuita all'Ambito di nuova urbanizzazione TT1.2 Ospedale-via Togliatti si deve concentrare nelle aree perimetrali dei due subambiti, identificate sulle tavole 5p e 6p.

- L'area per attrezzature pubbliche identificata all'interno del subambito Ospedale, in prossimità del pronto soccorso, è riservata alla nuova sede della Residenza sanitaria assistita.

- Fatte salve le altre disposizioni di cui all'articolo 30, **nelle aree TE2.1 ricomprese entro il perimetro della Situazione "Ospedale" sugli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti fino alla Sul ricavabile entro il volume massimo complessivo di 1000 metri cubi.**

3. *Prescrizioni specifiche*

- Il nuovo tratto stradale per raggiungere l'ospedale da nord (Acquasanta) e il prolungamento previsto di via Aldo Moro dovranno rimanere discontinui.

- Il parcheggio previsto a lato del prolungamento di via Aldo Moro dovrà essere ribassato rispetto al piano stradale, permeabile per il 50% e alberato, per integrarsi nel parco.

- Un sistema di percorsi pedonali dovrà collegare gli spazi verdi del Murri con i nuovi parchi e tutti i parcheggi.

Art. 83 – Prato-Verziere (5)

1. La Situazione include l'Ambito di nuova urbanizzazione TT1.3 Verziere, l'Ambito da ristrutturare TT2.4 Via Guerri, gli Ambiti in trasformazione TT3.6 S. Maria del Piano 1 e TT3.11 S. Maria del Piano 2, parti della Città storica con sigla TE1.3 (Borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche) TE1.4 (Addizione del primo Novecento).

2. *Indirizzi*

- L'insieme degli interventi dovrà consentire l'integrazione del nuovo quartiere e la riqualificazione diffusa del settore urbano cresciuto intorno a stazione e ferrovia, attraverso una serie sistematica di interventi sulla maglia stradale.

- La sezione di via XXIV maggio dovrà essere ristrutturata allo scopo di conciliare il ruolo di strada di attraversamento urbano con gli altri usi e l'esigenza di sicurezza. Le strade del quartiere Prato dovranno essere riqualificate recuperando spazi per parcheggi ad uso dei residenti e per la sosta operativa. Gli esiti del Laboratorio di

progettazione partecipata Prato-Stazione costituiscono un riferimento per la definizione degli interventi.

- L'attuale via del Verziere dovrà essere ristrutturata come strada residenziale, con caratteristiche che inducano la moderazione della velocità.

- Nell'Ambito da ristrutturare TT2.4 dovrà essere recuperata una consistente dotazione di parcheggi pubblici.

- Andranno favoriti interventi di recupero della Città storica e di riqualificazione-consolidamento del terziario diffuso.

- La realizzazione della nuova autostazione dovrà integrarsi con la stazione ferroviaria e le sue attrezzature in un unico nodo intermodale.

- Fatte salve le altre disposizioni di cui all'articolo 30, la Sul realizzabile nei lotti delle aree TE2.1 ricomprese entro il perimetro della Situazione "Prato-Verziere" non potrà comunque superare **quella ricavabile entro il volume complessivo di 1000 metri cubi.**

3. Prescrizioni specifiche

- L'Ambito di nuova urbanizzazione a sud della ferrovia (Verziere) dovrà essere collegato con quello di ristrutturazione a nord (via Guerri) attraverso un sottopasso pedonale della ferrovia.

- La nuova strada del Verziere dovrà essere ribassata rispetto al piano che ospiterà l'intervento di trasformazione, sfruttando il naturale dislivello, ambientata attraverso la creazione di fasce paesaggistiche e bordi alberati, resa permeabile ai percorsi che portano al fiume.

- I nuovi edifici che sorgeranno nelle aree di urbanizzazione poste a sud dell'attuale via del Verziere non potranno superare i 2 piani e dovranno essere disposti in modo da lasciare aperti ampi varchi visivi verso la campagna.

139

Articoli delle Nta oggetto delle osservazioni esaminate nel presente paragrafo: 80, 82, 83

Articoli modificati a seguito dell'esame delle osservazioni: 80, 83

N_12 Varie

Osservazioni: 5, 13, 38, 51, 53, 91, 95, 123, 127, 135, 136, 142, 169, 174, 177, 183, 194, 197, 199, 201, 203, 207, 223, 224, 236, 240, 251, 260, 261, 277, 278, 279, 283, 300, 301, 302, 326, 332, 333, 359, 366, 368, 376, 378, 380, 381

Questo paragrafo raccoglie questioni che, pur di rilievo normativo [5, 13, 51, 53, 91, 123, 127, 135, 136, 142, 174, 177, 194, 197, 201, 203, 207, 223, 224, 236, 240, 251, 261, 277, 278, 279, 283, 300, 301, 326, 332, 333, 359, 366, 368, 376, 380] e/o cartografico con riflesso normativo [13, 38, 53, 95, 135, 177, 183, 194, 197, 203, 207, 224, 236, 277, 283, 302, 326, 359, 366, 380], sono sollevate ciascuna da un numero assai limitato di osservazioni o da un'unica osservazione.

Di seguito se ne riporta l'oggetto con il riferimento, mentre le risposte sono restituite direttamente sulle singole schede.

Sull'intersezione dei perimetri normativi d'azzonamento (art. 3): 169, 207

Sulle norme transitorie (art. 9): 278

Sui servizi di livello locale (art. 63): 95, 174

Sulle aree S2 e sui corridoi ecologici in ambito urbano (art. 65): 5, 38, 194, 207, 376, 378, 381

Sul verde privato ecologico (art. 66): 142, 177, 240

Sulle attrezzature di pubblico interesse (art. 67): 136

Sul cimitero e sulle aree di rispetto cimiteriale (artt. 68, 69): 201, 278, 366

Sulle aree di rispetto dei pozzi (art. 70): 283

Sulle aree di rispetto delle ferrovie (art. 74): 279

Sull'interporto (art. 75): 236, 277, 300, 301, 302

Sui parcheggi a standard (art. 76): 91

Sulle stazioni di distribuzione dei carburanti (art. 77): 251, 326

Sulle fonti di campi elettromagnetici (art. 89): 199, 207

Sugli allegati normativi e sulla carta botanico-vegetazionale: 197, 223, 260, 278

Sulle zone omogenee: 207

Sugli standard urbanistici: 207

Sul riferimento alla data del 30 aprile 2006: 207

Sulle esigenze di impianti produttivi speciali: 53, 135

Sulle esigenze produttive artigianali: 277

Sulle attività commerciali, artigianali, ricettive: 251

Sulla realizzazione dello scalo merci: 51, 123, 127, 332, 333

Sugli assi di localizzazione preferenziale del terziario diffuso: 224

Sul regime d'uso dei parcheggi in centro storico: 277

Sulle attività agrituristiche e di turismo rurale: 183, 203, 251, 368

Sulle scuole rurali: 199

Sui campi di volo in territorio rurale: 261

Sulle strade rurali: 13

Sulla sostenibilità e sulle compatibilità ecologico-ambientali: 376

Dell'esame di queste osservazioni derivano le seguenti riformulazioni degli **articoli 3, 9, 63, 64, 65:**

Art. 3 – Articolazione della disciplina urbanistica

La disciplina urbanistica delle diverse parti del territorio comunale è definita dalle norme del successivo titolo III "Disciplina generale del territorio", eventualmente integrate dagli indirizzi e dalle prescrizioni specifiche e progettuali di cui al titolo IV "Disciplina delle Situazioni", nonché dalle norme contenute negli allegati 1 e 2 alle presenti Nta, dalle prescrizioni derivanti dallo Studio geologico del territorio in merito a pericolosità geologica e vocazionalità edificatoria, dalla Valutazione di incidenza in merito alle componenti naturalistiche.

Sulle tavole di progetto, negli ambiti che si definiscono all'intersezione di segni e perimetri normativi differenti, vige il combinato di disposizioni che ivi si determina, con il prevalere della disciplina più restrittiva.

Art. 9 – Piani attuativi e titoli abilitativi: norme transitorie

1. Nelle aree soggette a strumenti attuativi già adottati dal Consiglio comunale alla data di adozione della Variante generale del Prg si applica il regime previsto dallo specifico piano attuativo (con la normativa di riferimento del Prg vigente al tempo della sua adozione) sino alla data di scadenza. Una volta attuati integralmente i piani oppure una volta scaduti i rispettivi termini di efficacia, salve le disposizioni dettate dalle norme dei Capi I e II del Titolo III, le aree incluse entro i relativi perimetri sono soggette: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale alla disciplina della Città consolidata con prevalenza di residenza TE2.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva alla disciplina della Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2; quelle a standard urbanistico alla disciplina dei Servizi e delle attrezzature computati a standard S1 e dei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità alla disciplina delle aree con tale destinazione.

2. Circa i titoli abilitativi di intervento diretto già rilasciati alla data di adozione e ancora validi, le relative opere si realizzano nelle quantità e con le modalità d'intervento da essi previsti. Ad opere ultimate subentra la disciplina urbanistica prevista dalla Variante generale per le aree in cui esse ricadono.

Art. 63 – Servizi di livello locale S1.1

1. Sulla tavola 5p sono individuate le aree destinate a servizi di livello locale, secondo la seguente sottoarticolazione: Parchi di quartiere, giardini e spazi aperti (S1.1v), Servizi

per l'istruzione (S1.1i), Servizi socio-sanitari (S.1.1h), Servizi sportivi (S1.1s), Servizi per la cultura, il culto, la ricreazione (S1.1r).

2. Indici e quantità per S1.1i, S1.1h, S1.1s, S1.1r: Sul realizzabile max = 50% Sf; Sc max = 40%; parcheggi = 1 mq ogni 4 mq di Sul; superficie permeabile = almeno 50% della superficie scoperta; alberature e arbusti secondo le disposizioni dell'art. 11 delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.

Tali indicazioni potranno essere modificate in ragione delle esigenze delle specifiche attività di servizio, fermo restando il soddisfacimento dei fondamentali requisiti di compatibilità urbanistica e ambientale.

3. Nelle aree cartograficamente individuate con sigla S1.1, senza ulteriore specificazione, sono consentite tutte le sottoarticolazioni, di cui al comma 1.

Per le aree a servizi per le quali sia esplicitata la destinazione specifica (S1.1v, S1.1i, S.1.1h, S1.1s, S1.1r), l'eventuale modifica della destinazione, con il passaggio da una ad un'altra delle possibili sottoarticolazioni di S1.1, non costituisce variante al Prg e potrà avvenire con deliberazione del Consiglio comunale che ne motivi le ragioni.

4. Nelle aree S1.1v, in subordine a preventiva verifica di compatibilità urbanistica e ambientale, è consentita la realizzazione di attrezzature leggere per la fruibilità dello spazio pubblico (chioschi, servizi igienici...), anche con l'utilizzo di edifici eventualmente esistenti.

Nella aree S1.1s sono destinazioni d'uso complementari ammesse, funzionali alla migliore fruizione delle attività di servizio: pubblici esercizi.

5. Nelle aree S1.1s contrassegnate da asterisco sono ammesse esclusivamente attrezzature sportive scoperte, con eventuali coperture stagionali e annessi essenziali.

142

Art. 64 – Servizi di livello urbano S1.2

1. Sulla tavola 5p sono individuate le aree destinate a servizi di livello urbano, secondo la seguente sottoarticolazione: Parchi urbani (S1.2v), Servizi per l'istruzione superiore (S1.2i), Servizi sanitari e ospedalieri (S1.2h), Servizi sportivi e ricreativi (S1.2s).

2. Indici e quantità per S1.2i, S1.2h, S1.2s: Sul realizzabile max = 50% Sf; Sc max = 40% Sf; parcheggi per S1.2h, S1.2s = 1 mq ogni 2 mq di Sul; parcheggi per S1.2i = 1 mq ogni 4 mq di Sul; superficie permeabile = almeno 50% della superficie scoperta; alberature e arbusti secondo le disposizioni dell'art. 11 delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.

Tali indicazioni potranno essere modificate in ragione delle esigenze delle specifiche attività di servizio, fermo restando il soddisfacimento dei fondamentali requisiti di compatibilità urbanistica e ambientale.

3. Per le aree a servizi S1.2v, S1.2i, S.1.2h, S1.1s l'eventuale modifica della destinazione, con il passaggio da una ad un'altra delle possibili sottoarticolazioni di

S1.2, non costituisce variante al Prg e potrà avvenire con deliberazione del Consiglio comunale che ne motivi le ragioni.

4. Nelle aree S1.2v, in subordine a preventiva verifica di compatibilità urbanistica e ambientale, è consentita la realizzazione di attrezzature leggere per la fruibilità dello spazio pubblico (chioschi, servizi igienici...), anche con l'utilizzo di edifici eventualmente esistenti.

Nelle aree S1.2s sono destinazioni d'uso complementari ammesse, funzionali alla migliore fruizione delle attività di servizio: pubblici esercizi.

5. Nelle aree S1.2s contrassegnate da asterisco sono ammesse esclusivamente attrezzature sportive e ricreative scoperte, con eventuali coperture stagionali non stabili e annessi essenziali.

Art. 65 – Fasce ambientali, paesaggistiche e di arredo S2 e corridoi ecologici in ambito urbano

1. Le fasce ambientali, paesaggistiche e di arredo, individuate con la sigla S2 sulla tavola 5p, salvaguardano preesistenze naturalistiche con prevalente sviluppo lineare e/o garantiscono requisiti di ambientazione dell'edificazione di margine e dei manufatti infrastrutturali. Completano la rete ecologica in contesto urbano, consolidandone i caratteri di continuità.

Sono aree inedificabili, da valorizzare, quando possibile e opportuno, con percorsi pedonali e ciclabili. Possono ospitare orti e giardini.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di demolizione senza ricostruzione.

2. I corridoi ecologici in ambito urbano sono individuati con apposito segno grafico sulla tavola 5p. Garantiscono la continuità del disegno fondamentale della rete ecologica, in diretto rapporto e connessione con i corridoi ecologici TR3.

Le aree libere comprese nei corridoi ecologici in ambito urbano non sono edificabili, devono mantenere permanenti condizioni di permeabilità dei suoli, **vi vanno promossi interventi di recupero ambientale volti a potenziare o ripristinare la presenza di vegetazione autoctona ripariale sulle sponde dei canali e dei fossi.** Possono ospitare orti e giardini. Ove specificamente indicato sulla tavola 5p, sono ammesse destinazioni d'uso a servizi collettivi che non pregiudichino le funzioni ambientali del corridoio.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria **e di demolizione senza ricostruzione.**

ALLEGATO “B”

Delibera di C.C. n.56 del 03.04.2007

Scheda n.1**N_1. Sulle norme di rinvio (articoli 23 e 88)**

Osservazioni: 50, 54, 66, 86, 99, 197, 199, 203, 207, 278, 344, 350, 354

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
50		2	8
54		2	
66		1	
86	2		6
99	1		
197			1
199		1	
203			2
207			1
278	3		17
344	1		
350	1		
354	1		

VOTAZIONE GRUPPO N 1

PRESENTI

N.22

VOTANTI

N.21

ASTENUTI

N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)

FAVOREVOLI

N.16

CONTRARI

N.05 (Agnetti, Belluzzi, Bravi, Montali e Sanchioni per F.I.)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:**N_1. Sulle norme di rinvio (articoli 23 e 88)**

Osservazioni: 50, 54, 66, 86, 99, 197, 199, 203, 207, 278, 344, 350, 354

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
50		2	8
54		2	
66		1	
86	2		6
99	1		
197			1
199		1	
203			2
207			1
278	3		17
344	1		
350	1		
354	1		

Scheda n.2

N_2. Sul rapporto con il Regolamento edilizio (articolo 21) e sulle definizioni delle grandezze urbanistiche (titolo II)

Osservazioni: 67, 83, 197, 199, 207, 230, 277, 304, 348, 361, 371

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
67		12	
83			2,3
197			1
199			1
207			4
230		9	
277		2	
304	1		2
348		3	
361	9		
371			2

Escono: Bravi, Agnetti, Montali e Sanchioni
Sono presenti in aula n.18 componenti

Esce: Belluzzi
Sono presenti in aula n.17 componenti

VOTAZIONE GRUPPO N 2

PRESENTI N.17
VOTANTI N.16
ASTENUTI N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)
FAVOREVOLI N.16
CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

N_2. Sul rapporto con il Regolamento edilizio (articolo 21) e sulle definizioni delle grandezze urbanistiche (titolo II)

Osservazioni: 67, 83, 197, 199, 207, 230, 277, 304, 348, 361, 371

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
67		12	
83			2,3
197			1
199			1
207			4
230		9	
277		2	
304	1		2
348		3	
361	9		
371			2

Emendamento Scheda n.3

EMENDAMENTO AL GRUPPO N 3 Art.12 – Superficie utile lorda (Sul) presentato dalla capogruppo dei D.S. Aguzzi Bruna a nome del gruppo stesso:

..... “la parte eccedente i 30 cm e fino ad un massimo di cm 25 delle strutture verticali degli edifici, qualora il maggior spessore contribuisca al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica secondo le disposizioni del D.M. 27.07.2005”

VOTAZIONE EMENDAMENTO AGUZZI GRUPPO N 3

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.16
ASTENUTI	N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.00

L'EMENDAMENTO E' APPROVATO

Scheda n.3

N_3. Sulla definizione della Superficie utile lorda (articolo 12)

Osservazioni: 50, 52, 56, 67, 83, 86, 99, 156, 166, 185, 199, 207, 221, 278, 304, 305, 307, 348, 361, 364, 371

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
50	1		
52			1
56		3	
67		12	
83			1
86			1
99	2		
156		2	
166			2
185			1
199	1		
207			4
221			2
278		2	
304	1		2
305	1		
307		1	
348		2	
361	8		
364		2	
371			1

VOTAZIONE GRUPPO N 3

PRESENTI N.17
VOTANTI N.16
ASTENUTI N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)
FAVOREVOLI N.16
CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

N_3. Sulla definizione della Superficie utile lorda (articolo 12)

Osservazioni: 50, 52, 56, 67, 83, 86, 99, 156, 166, 185, 199, 207, 221, 278, 304, 305, 307, 348, 361, 364, 371

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
50	1		
52			1
56		3	
67		12	
83			1
86			1
99	2		
156		2	

166			2
185			1
199	1		
207			4
221			2
278		2	
304	1		2
305	1		
307		1	
348		2	
361	8		
364		2	
371			1

Emendamento Scheda n.4

EMENDAMENTO AL GRUPPO N 4 Art. 44: integrazione al comma c) presentato dal consigliere Bucci del gruppo P.R.C.:

..... “Il rilascio del titolo abilitativo per interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento di edifici esistenti è subordinato alla presentazione e alla preventiva valutazione da parte dell’Amministrazione Comunale di un progetto preliminare corredato da esauriente documentazione, anche fotografica di dettaglio del manufatto edilizio esistente e degli elementi caratteristici che (anche nella scelta dei materiali da costruzione) l’intervento si impegna a salvaguardare, valorizzare e/o riproporre, in relazione ai caratteri visuali definiti dall’unità di paesaggio, al bacino spaziale di percezione, ai caratteri paesistico-ambientali- insediativi presenti”.

VOTAZIONE EMENDAMENTO BUCCI GRUPPO N 4
PRESENTI N.17
VOTANTI N.16
ASTENUTI N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)
FAVOREVOLI N.16
CONTRARI N.00

L’EMENDAMENTO E’ APPROVATO

Scheda n.4**N_4. Sulle destinazioni d'uso e sugli interventi ammessi in territorio rurale**

Osservazioni: 28, 39, 43, 47, 50, 54, 60, 109, 119, 125, 129, 140, 143, 161, 166, 167, 181, 194, 197, 199, 200, 207, 211, 219, 222, 223, 228, 229, 247, 257, 260, 269, 271, 276, 277, 278, 306, 308, 310, 311, 312, 315, 322, 356, 360, 361, 369, 371, 376

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
28			1
39			1
43			1,2
47	1		
50		2	
54		2	
60			1,2
109			1
119	1,2		
125			2
129	1		2
140			2
143			1
161	2		1
166			1
167			4
181			1,2,3,4,5
194			1,2
197	5		
199	1		
200		1	
207			4
211	1		
219			1
222			1
223			1,3
228		1	2
229		1	
247			2
257			1,2,3
260		5,8,10,19,20	1,2,3,4,9,12,13,14,15,16,17,18
269			1
271			1,2
276			4
277			5
278			10,14
306		1	
308		1	
310		3	
311			2
312			2
315		1	
322		1	
356			1
360			1
361	7		11
369			1,2
371			4
376		2	1

VOTAZIONE GRUPPO N 4

PRESENTI N.17
 VOTANTI N.16
 ASTENUTI N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)
 FAVOREVOLI N.16
 CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

N_4. Sulle destinazioni d'uso e sugli interventi ammessi in territorio rurale

Osservazioni: 28, 39, 43, 47, 50, 54, 60, 109, 119, 125, 129, 140, 143, 161, 166, 167, 181, 194, 197, 199, 200, 207, 211, 219, 222, 223, 228, 229, 247, 257, 260, 269, 271, 276, 277, 278, 306, 308, 310, 311, 312, 315, 322, 356, 360, 361, 369, 371, 376

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
28			1
39			1
43			1,2
47	1		
50		2	
54		2	
60			1,2
109			1
119	1,2		
125			2
129	1		2
140			2
143			1
161	2		1
166			1
167			4
181			1,2,3,4,5
194			1,2
197	5		
199	1		
200		1	
207			4
211	1		
219			1
222			1
223			1,3
228		1	2
229		1	
247			2
257			1,2,3
260		5,8,10,19,20	1,2,3,4,9,12,13,14,15,16,17,18
269			1
271			1,2
276			4
277			5
278			10,14
306		1	
308		1	
310		3	

311			2
312			2
315		1	
322		1	
356			1
360			1
361	7		11
369			1,2
371			4
376		2	1

Emendamento Scheda n.5

EMENDAMENTO AL GRUPPO N 5 Art. 43 punto d) presentato dal gruppo D.S.:

..... “e le cui condizioni di accessibilità alla strada pubblica”

VOTAZIONE EMENDAMENTO D.S. PUNTO D GRUPPO N 5

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.16
ASTENUTI	N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.00

L'EMENDAMENTO E' APPROVATO

Scheda n.5

N_5. Sul recupero residenziale del patrimonio edilizio rurale abbandonato (articolo 43)

Osservazioni: 6, 23, 39, 43, 50, 62, 73, 100, 136, 140, 146, 167, 223, 238, 239, 242, 247, 249, 260, 276, 277, 278, 310, 311, 343, 349, 355, 360, 361, 371

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
6			1
23			1
39		2	1
43		3	
50		6	
62			1,2,3
73		2	1
100			1
136	2		
140			3
146			1
167		1	2,3
223			1,3
238		1	
239	<i>Da non discutere a seguito di richiesta di ritiro dell'osservazione da parte dei proprietari pervenuta con nota 11329 del 29/03/2007</i>		
242		1	
247			2
249			1
260		8	
276		3	4
277			5
278		12	13
310		2	
311		1	
343		1	
349		2,3	1
355		2	1
360			1,2
361			7
371			4

VOTAZIONE GRUPPO N 5

PRESENTI N.17
VOTANTI N.16
ASTENUTI N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)
FAVOREVOLI N.16
CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

N_5. Sul recupero residenziale del patrimonio edilizio rurale abbandonato (articolo 43)

Osservazioni: 6, 23, 39, 43, 50, 62, 73, 100, 136, 140, 146, 167, 223, 238, 239, 242, 247, 249, 260, 276, 277, 278, 310, 311, 343, 349, 355, 360, 361, 371

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
6			1
23			1
39		2	1
43		3	
50		6	
62			1,2,3
73		2	1
100			1
136	2		
140			3
146			1
167		1	2,3
223			1,3
238		1	
239	<i>Da non discutere a seguito di richiesta di ritiro dell'osservazione da parte dei proprietari pervenuta con nota 11329 del 29/03/2007</i>		
242		1	
247			2
249			1
260		8	
276		3	4
277			5
278		12	13
310		2	
311		1	
343		1	
349		2,3	1
355		2	1
360			1,2
361			7
371			4

Scheda n.6

N_6. Sulle isole della produzione in territorio rurale TR5 (articolo 59)

Osservazioni: 22, 24, 77, 92, 117, 125, 130, 132, 220, 223, 260, 277, 325, 371

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
22*			1*
24			1
77*			1,2*
92*			1*
117*		2	1*
125		1	
130*			1*
132		1	
220*	1	2*	3
223			1
260			21
277			3
325*			1*,2*
371			5

* Le osservazioni relativamente ai soli punti indicati in grassetto nello schema sopra riportato sono estrapolate perché oggetto di emendamento

VOTAZIONE GRUPPO N 6

PRESENTI N.17

VOTANTI N.17

ASTENUTI N.00

FAVOREVOLI N.15

CONTRARI N.02 (Fiordelmondo per D.S. – Brunetti per Gruppo Misto)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

N_6. Sulle isole della produzione in territorio rurale TR5 (articolo 59)

Osservazioni: 24, 77 punto 1, 117 punto 2, 125, 132, 220 punti 1 e 3, 223, 260, 277, 371

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
24			1
77			1
117		2	
125		1	
132		1	
220	1		3
223			1
260			21
277			3
371			5

Scheda n.7**N_7. Sulle aree di frangia TR6 (articolo 60)**

Osservazioni: 2, 83, 97, 139, 207, 208, 235, 273, 274, 276, 278, 286, 288, 341, 364, 371, 373

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
2			1
83			4
97			2
139			2
207			4
208			1,2
235			1
273			1,2
274			1
276			1
278			15
286			1
288*			2*,3*
341			1
364			1
371			5
373			1,2

* L'osservazione ed i punti indicati in grassetto nello schema sopra riportato è estrapolata perché oggetto di emendamento

VOTAZIONE GRUPPO N 7

PRESENTI N.17
 VOTANTI N.16
 ASTENUTI N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)
 FAVOREVOLI N.16
 CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:**N_7. Sulle aree di frangia TR6 (articolo 60)**

Osservazioni: 2, 83, 97, 139, 207, 208, 235, 273, 274, 276, 278, 286, 341, 364, 371, 373

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
2			1
83			4
97			2
139			2
207			4
208			1,2
235			1
273			1,2
274			1
276			1
278			15
286			1
341			1
364			1
371			5
373			1,2

Scheda n.8

N_8. Sugli edifici e complessi di valore storico e documentale in territorio urbano (art. 27) e in territorio rurale (art. 42)

Osservazioni: 73, 89, 112, 136, 159, 199, 207, 209, 223, 248, 260, 276, 277, 278, 308, 310, 311, 312, 342, 367

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
73			1
89		1	
112			1,2
136*			3*,4*
159*			1*
199	1		
207*			4*
209*			1*,2
223			1
248			1,2
260			6,7
276			2
277			5
278			5,11
308		1	
310			1
311			2
312			1,2
342			1
367			2

* Le osservazioni relativamente ai soli punti indicati in grassetto nello schema sopra riportato sono estrapolate perché oggetto di emendamento

VOTAZIONE GRUPPO N 8

PRESENTI N.17
VOTANTI N.17
ASTENUTI N.00
FAVOREVOLI N.16
CONTRARI N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

N_8. Sugli edifici e complessi di valore storico e documentale in territorio urbano (art. 27) e in territorio rurale (art. 42)

Osservazioni: 73, 89, 112, 199, 209 punto 2, 223, 248, 260, 276, 277, 278, 308, 310, 311, 312, 342, 367

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
73			1
89		1	
112			1,2
199	1		
209			2
223			1
248			1,2
260			6,7
276			2
277			5
278			5,11
308		1	
310			1
311			2
312			1,2
342			1
367			2

Scheda n.9

N_9. Sulla disciplina del territorio urbano edificato

Osservazioni: 9, 27, 49, 50, 52, 53, 66, 72, 86, 87, 90, 101, 110, 135, 144, 148, 156, 157, 179, 180, 197, 199, 204, 207, 221, 230, 241, 246, 264, 278, 309, 318, 321, 357, 361, 363, 371

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
9			1
27			1
49			1
50			5
52			1
53	3		
66	2	1	
72			1
86			4
87			1
90			1
101			1,2
110			1
135	2	1	
144			1
148	1		
156			1
157			1
179			1
180	1		
197	3		
199	1		
204			1
207			4
221		3	1,4
230		3,5	
241			1
246			1
264	2		1,3,4
278			4,6,7,8,9
309		2	1,3
318		1	
321			2
357			1
361			10
363			1
371			3

VOTAZIONE GRUPPO N 9

PRESENTI N.17
VOTANTI N.16
ASTENUTI N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)
FAVOREVOLI N.16
CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

N_9. Sulla disciplina del territorio urbano edificato

Osservazioni: 9, 27, 49, 50, 52, 53, 66, 72, 86, 87, 90, 101, 110, 135, 144, 148, 156, 157, 179, 180, 197, 199, 204, 207, 221, 230, 241, 246, 264, 278, 309, 318, 321, 357, 361, 363, 371

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
9			1
27			1
49			1
50			5
52			1
53	3		
66	2	1	
72			1
86			4
87			1
90			1
101			1,2
110			1
135	2	1	
144			1
148	1		
156			1
157			1
179			1
180	1		
197	3		
199	1		
204			1
207			4
221		3	1,4
230		3,5	
241			1
246			1
264	2		1,3,4
278			4,6,7,8,9
309		2	1,3
318		1	
321			2
357			1
361			10
363			1
371			3

Scheda n.10**N_10. Sulla disciplina del territorio urbano di trasformazione**

Osservazioni: 207, 265, 314, 315

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
207			4
265			1
314		1,2	
315		1	

VOTAZIONE GRUPPO N 10

PRESENTI N.17
VOTANTI N.17
ASTENUTI N.00
FAVOREVOLI N.16
CONTRARI N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:**N_10. Sulla disciplina del territorio urbano di trasformazione**

Osservazioni: 207, 265, 314, 315

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
207			4
265			1
314		1,2	
315		1	

Scheda n.11

N_11. Sulla disciplina delle Situazioni

Osservazioni: 50, 58, 66, 86, 101, 162, 197, 199, 207, 231, 279, 346

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
50	7		
58			1
66	2		
86	5		
101			3
162			4
197			4
199	1		
207		4	
231			1,3
279			2
346			1

VOTAZIONE GRUPPO N 11

PRESENTI N.17
VOTANTI N.17
ASTENUTI N.00
FAVOREVOLI N.16
CONTRARI N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

N_11. Sulla disciplina delle Situazioni

Osservazioni: 50, 58, 66, 86, 101, 162, 197, 199, 207, 231, 279, 346

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
50	7		
58			1
66	2		
86	5		
101			3
162			4
197			4
199	1		
207		4	
231			1,3
279			2
346			1

Scheda n.12

N_12

Osservazioni: 5, 13, 38, 51, 53, 91, 95, 123, 127, 135, 136, 142, 161, 169, 174, 175, 177, 183, 194, 197, 199, 201, 203, 207, 223, 224, 236, 240, 251, 260, 261, 277, 278, 279, 283, 300, 301, 302, 326, 332, 333, 337, 366, 368, 376, 378, 381

N_12 - varie

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
13		1	

VOTAZIONE GRUPPO N 12 – OSSERVAZIONE 13

PRESENTI N.17
VOTANTI N.17
ASTENUTI N.00
FAVOREVOLI N.16
CONTRARI N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

N_12 - varie

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
13		1	

Scheda n.13

N_12 – varie

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
91	1		

VOTAZIONE GRUPPO N 12 – OSSERVAZIONE 91

PRESENTI N.17
VOTANTI N.16
ASTENUTI N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)
FAVOREVOLI N.16
CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

N_12 – varie

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
91	1		

Scheda n.14

N_12 – varie

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
136*			5*

* L'osservazione 136 punto 5 nello schema sopra riportato è estrapolata e votata successivamente perché oggetto di emendamento

Scheda n.15

N_12 – varie

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
161			3

VOTAZIONE GRUPPO N 12 – OSSERVAZIONE 161

PRESENTI N.17

VOTANTI N.16

ASTENUTI N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)

FAVOREVOLI N.16

CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

N_12 – varie

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
161			3

Scheda n.16

N_12 – varie

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
199*			1

* L'osservazione 199 punto 1 nello schema sopra riportato è estrapolata e votata successivamente perché oggetto di emendamento

Scheda n.17**N_12 – varie**

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
207			2,4

VOTAZIONE GRUPPO N 12 – OSSERVAZIONE 207

PRESENTI N.17
VOTANTI N.16
ASTENUTI N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)
FAVOREVOLI N.16
CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:**N_12 – varie**

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
207			2,4

Scheda n.18**N_12 – varie**

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
224			1

VOTAZIONE GRUPPO N 12 – OSSERVAZIONE 224

PRESENTI N.17
VOTANTI N.17
ASTENUTI N.00
FAVOREVOLI N.16
CONTRARI N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:**N_12 – varie**

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
224			1

Scheda n.19

N_12 – varie

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
251			1,2,3

VOTAZIONE GRUPPO N 12 – OSSERVAZIONE 251

PRESENTI N.17
VOTANTI N.16
ASTENUTI N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)
FAVOREVOLI N.16
CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

N_12 – varie

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
251			1,2,3

Scheda n.20**N_12 – varie**

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
261		1	

VOTAZIONE GRUPPO N 12 – OSSERVAZIONE 261

PRESENTI N.17

VOTANTI N.17

ASTENUTI N.00

FAVOREVOLI N.16

CONTRARI N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:**N_12 – varie**

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
261		1	

Scheda n.21

N_12 – varie

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
277			1,4,6,7

VOTAZIONE GRUPPO N 12 – OSSERVAZIONE 277

PRESENTI N.17
VOTANTI N.16
ASTENUTI N.01 (Gregori per D.L. La Margherita)
FAVOREVOLI N.15
CONTRARI N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

N_12 – varie

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
277			1,4,6,7

Scheda n.22

N_12 – varie

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
279	1		

VOTAZIONE GRUPPO N 12 – OSSERVAZIONE 279

PRESENTI N.17
VOTANTI N.16
ASTENUTI N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)
FAVOREVOLI N.16
CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

N_12 – varie

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
279	1		

Scheda n.23

N_12 – varie

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
283			1,2

VOTAZIONE GRUPPO N 12 – OSSERVAZIONE 283

PRESENTI N.17
VOTANTI N.17
ASTENUTI N.00
FAVOREVOLI N.16
CONTRARI N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

N_12 – varie

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
283			1,2

Scheda n.24**N_12 – varie**

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
337			1,2,3

VOTAZIONE GRUPPO N 12 – OSSERVAZIONE 337

PRESENTI N.17
VOTANTI N.17
ASTENUTI N.00
FAVOREVOLI N.16
CONTRARI N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:**N_12 – varie**

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
337			1,2,3

Scheda n.25**N_12 – varie**

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
376		2	1

VOTAZIONE GRUPPO N 12 – OSSERVAZIONE 376

PRESENTI N.17
VOTANTI N.16
ASTENUTI N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)
FAVOREVOLI N.16
CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:**N_12 – varie**

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
376		2	1

**ALLE ORE 23,55 IL PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO DICHIARA
CHIUSA LA SEDUTA AGGIORNANDO LA STESSA AL 04.04.2007 ALLE ORE 15,30**

CONSIGLIO COMUNALE DEL 03.04.2007
SEDUTA DEL 04.04.2007
INIZIO 16,25

Il Presidente del C.C. Fiordelmondo Massimo procede all'appello.

Sono presenti in aula n.21 componenti

Dopo l'appello entra il Consigliere Meloni

Sono presenti in aula n.22 componenti

Prima della votazione dell'emendamento all'osservazione 169 del Gruppo N 12 – varie

Escono: Montali, Aquilanti Pelagalli, Zenobi e Agnetti
Sono presenti in aula n.18 componenti

Emendamento alla scheda n.26

EMENDAMENTO AL GRUPPO N 12 – varie – Osservazione 169 punto 2 presentato dai gruppi D.S. – D.L. La Margherita – P.R.C. – C.I.

“A seguito di approfondimenti si rileva errore materiale, già segnalato nella osservazione 199 del servizio Urbanistica, pertanto si ritiene di dover accogliere parzialmente la stessa”

VOTAZIONE EMENDAMENTO OSSERVAZIONE 169

PRESENTI	N.18	
VOTANTI	N.16	
ASTENUTI	N.02	(Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore – Brunetti per Gruppo Misto)
FAVOREVOLI	N.16	
CONTRARI	N.00	

L'EMENDAMENTO E' APPROVATO

Scheda n.26**N_12 – varie**

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
169		2	

VOTAZIONE GRUPPO N 12 – OSSERVAZIONE 169

PRESENTI N.18

VOTANTI N.16

ASTENUTI N.02 (Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore – Brunetti per Gruppo Misto)

FAVOREVOLI N.16

CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:**N_12 – varie**

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
169		2	

Scheda n.27

N_12 - servizi di livello locale

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
95			1
174		2	1

VOTAZIONE GRUPPO N 12 – OSSERVAZIONI 95, 174

PRESENTI N.18

VOTANTI N.15

ASTENUTI N.03 (Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore – Brunetti per Gruppo Misto – Fiordelmondo per D.S.)

FAVOREVOLI N.15

CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

N_12 - servizi di livello locale

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
95			1
174		2	1

Scheda n.28**N_12 - aree S2 e corridoi ecologici in ambito urbano (art. 65)**

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
5			1
38			1
194			1,2
207		4	
376		2	1
378			1
381			1,2,3,4,5

Esce: Cercaci

Sono presenti in aula n.17 componenti

VOTAZIONE GRUPPO N 12 – OSSERVAZIONI 5, 38, 194, 207, 376, 378, 381

PRESENTI N.17

VOTANTI N.16

ASTENUTI N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)

FAVOREVOLI N.16

CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:**N_12 - aree S2 e corridoi ecologici in ambito urbano (art. 65)**

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
5			1
38			1
194			1,2
207		4	
376		2	1
378			1
381			1,2,3,4,5

Scheda n.29

N_12 - verde privato ecologico (art. 66)

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
142		1	2
177			1
240			1

VOTAZIONE GRUPPO N 12 – OSSERVAZIONI 142, 177 E 240

PRESENTI N.17

VOTANTI N.16

ASTENUTI N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)

FAVOREVOLI N.16

CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

N_12 - verde privato ecologico (art. 66)

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
142		1	2
177			1
240			1

Scheda n.30**N_12 - Sul cimitero e sulle aree di rispetto cimiteriale (art. 68,69)**

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
201	1		
278		1	16
366			1,2

Esce: Brunetti

Sono presenti in aula n.16 componenti

VOTAZIONE GRUPPO N 12 – OSSERVAZIONI 201, 278, 366

PRESENTI N.16

VOTANTI N.16

ASTENUTI N.00

FAVOREVOLI N.16

CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:**N_12 - Sul cimitero e sulle aree di rispetto cimiteriale (art. 68,69)**

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
201	1		
278		1	16
366			1,2

Scheda n.31

N_12 - Interporto (art. 75)

Osservazioni: 236, 277, 300, 301 ,302

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
236*		1*	
277*			1*,4*,6*,7*
300*		1*	
301*		1*	
302*		1*	

* Le osservazioni ed i relativi punti nello schema sopra riportato sono estrapolate e votate successivamente perché oggetto di emendamento

Scheda n.32

N 12 - stazioni distribuzione carburante (art. 77)

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
251			1
326			2

VOTAZIONE GRUPPO N 12 – OSSERVAZIONI 251, 326

PRESENTI N.16
VOTANTI N.15
ASTENUTI N.01 (Uncini per D.S.)
FAVOREVOLI N.15
CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

N 12 - stazioni distribuzione carburante (art. 77)

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
251			1
326			2

Scheda n.33**N_12 - fonti di campi elettromagnetici (art. 89)**

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
199			1
207			4

Entra: Brunetti

Sono presenti in aula n.17 componenti

VOTAZIONE GRUPPO N 12 – OSSERVAZIONI 199, 207

PRESENTI N.17

VOTANTI N.15

ASTENUTI N.02 (Lillini per D.S. – Pesaresi per C.I.)

FAVOREVOLI N.14

CONTRARI N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:**N_12 - fonti di campi elettromagnetici (art. 89)**

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
199			1
207			4

Scheda n.34

N_12 - allegati normativi e sulla carta botanico-vegetazionale

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
197	6		
223			2,4,5
260			11
278		1,18	

Entra: Cercaci
Sono presenti in aula n.18 componenti

VOTAZIONE GRUPPO N 12 – OSSERVAZIONI 197, 223, 260, 278

PRESENTI N.18

VOTANTI N.16

ASTENUTI N.02 (Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore – Brunetti per Gruppo Misto)

FAVOREVOLI N.16

CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

N_12 - allegati normativi e sulla carta botanico-vegetazionale

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
197	6		
223			2,4,5
260			11
278		1,18	

Scheda n.35

N_12 - esigenze di impianti produttivi speciali

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
53	1,2		
135	2	1	

VOTAZIONE GRUPPO N 12 – OSSERVAZIONI 53, 135

PRESENTI N.18
VOTANTI N.18
ASTENUTI N.00
FAVOREVOLI N.18
CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

N_12 - esigenze di impianti produttivi speciali

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
53	1,2		
135	2	1	

Scheda n.36

N_12 - realizzazione dello scalo merci

Osservazioni: 51, 123, 127, 332, 333

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
51*			1*,2*
123*			1*,2*,3*
127*			1*
332*			1*,2*
333*			1*,2*

* Le osservazioni ed i relativi punti nello schema sopra riportato sono estrapolate e votate successivamente perché oggetto di emendamento

Scheda n.37

N_12 - attività agrituristiche e turismo rurale

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
183*			1*
203			1
251			1
368			1

* L'osservazione 183, punto unico, è oggetto di emendamento.

VOTAZIONE GRUPPO N 12 – OSSERVAZIONI 203, 251, 368

PRESENTI N.18

VOTANTI N.16

ASTENUTI N.02 (Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore – Brunetti per Gruppo Misto)

FAVOREVOLI N.16

CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

N_12 - attività agrituristiche e turismo rurale

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
203			1
251			1
368			1

Scheda n.38

T. Criteri di controdeduzione

Osservazioni: 35, 67, 80, 113, 154, 162, 230, 337

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
35			2
67			1,13
80			2
113			2
154	9		4,5,6,7,8
162			2
230		1	
337			1,2

Esce: Cercaci
Sono presenti in aula n.17 componenti

VOTAZIONE GRUPPO T

PRESENTI N.17
VOTANTI N.17
ASTENUTI N.00
FAVOREVOLI N.16
CONTRARI N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

T. Criteri di controdeduzione

Osservazioni: 35, 67, 80, 113, 154, 162, 230, 337

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
35			2
67			1,13
80			2
113			2
154	9		4,5,6,7,8
162			2
230		1	
337			1,2

Scheda n.39

T_1. Sulle quantità edificatorie insufficienti

11, 17, 18, 35, 48, 50, 55, 56, 68, 86, 154, 173, 176, 182, 193, 195, 196, 244, 259, 262, 263, 281, 282, 284, 285, 293, 295, 298, 299, 348

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
11			2
17			2
18			2
35			2
48		1	
50			3
55			2
56			2
68			1
86			3
154			1,2
173			1
176			1
182			1
193*			2*
195			2
196*			1,2*
244	2		
259			2
262		1,4	
263		1,4	
281			1
282			1
284*			1*
285*			1*
293			1
295		1	
298		1	
299		1	
348		5	4,8

* Le osservazioni relativamente ai soli punti indicati in grassetto nello schema sopra riportato sono estrapolate perché oggetto di emendamento

Entra: Cercaci
Sono presenti in aula n.18 componenti

VOTAZIONE GRUPPO T 1

PRESENTI N.18
VOTANTI N.17
ASTENUTI N.01 (Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore)
FAVOREVOLI N.17
CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

T_1. Sulle quantità edificatorie insufficienti

11, 17, 18, 35, 48, 50, 55, 56, 68, 86, 154, 173, 176, 182, 195, 196 punto 1, 244, 259, 262, 263, 281, 282, 293, 295, 298, 299, 348

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
11			2
17			2
18			2
35			2
48		1	
50			3
55			2
56			2
68			1
86			3
154			1,2
173			1
176			1
182			1
195			2
196			1,
244	2		
259			2
262		1,4	
263		1,4	
281			1
282			1
293			1
295		1	
298		1	
299		1	
348		5	4,8

Scheda n.40

T_2 Sui criteri per la definizione dei diritti edificatori

Osservazioni: 48, 68, 154, 162, 182, 244, 262, 263, 295, 298, 299, 348

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
48		1	
68			1
154			1,2
162		3	
182			1
244	2		
262		1,4	
263		1,4	
295	2	1	
298		1	
299		1	
348			7,8

Entra: Rocchetti

Sono presenti in aula n.19 componenti

VOTAZIONE GRUPPO T 2

PRESENTI N.19

VOTANTI N.15

ASTENUTI N.04 (Fiordelmondo per D.S. – Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore

– Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I.)

FAVOREVOLI N.15

CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

T_2 Sui criteri per la definizione dei diritti edificatori

Osservazioni: 48, 68, 154, 162, 182, 244, 262, 263, 295, 298, 299, 348

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
48		1	
68			1
154			1,2
162		3	
182			1
244	2		
262		1,4	
263		1,4	
295	2	1	
298		1	
299		1	
348			7,8

Scheda n.41

T_3 Sull'entità dello standard e delle cessioni di aree

Osservazioni: 11, 17, 18, 154, 202, 262, 263, 290, 291

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
11		5	4
17		5	4
18		5	4
154			1,2
202			1
262			3
263			3
290			1,2
291			1,2

Escono: Cercaci e Mazzarini
Sono presenti in aula n.17 componenti

VOTAZIONE GRUPPO T 3

PRESENTI N.17

VOTANTI N.15

ASTENUTI N.02 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I.)

FAVOREVOLI N.15

CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

T_3 Sull'entità dello standard e delle cessioni di aree

Osservazioni: 11, 17, 18, 154, 202, 262, 263, 290, 291

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
11		5	4
17		5	4
18		5	4
154			1,2
202			1
262			3
263			3
290			1,2
291			1,2

Scheda n.42

N_12 - norme transitorie (art.9)

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
175			1
278		1	

Le suddette osservazioni sono state poste in votazione singolarmente ottenendo il seguente risultato:

Entra: Mazzarini
Esce: Aguzzi
Sono presenti in aula n.17 componenti

VOTAZIONE GRUPPO N 12 – OSSERVAZIONE 175

PRESENTI N.17
VOTANTI N.15
ASTENUTI N.02 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI N.14
CONTRARI N.01 (Fiordelmondo per D.S.)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

N_12 - norme transitorie (art.9)

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
175			1

VOTAZIONE GRUPPO N 12 – OSSERVAZIONE 278

PRESENTI N.17
VOTANTI N.15
ASTENUTI N.02 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI N.14
CONTRARI N.01 (Fiordelmondo per D.S.)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

N_12 - norme transitorie (art.9)

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
278		1	

Scheda n.43

T_4 Sulle opere di complemento

Osservazioni: 11, 17, 18, 48, 68, 76, 82, 154, 186, 230, 244, 262, 263, 281, 282, 295, 298, 299

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
11		5	
17		5	
18		5	
48	2		
68			4
76	1		
82	3		
154			1,2,3,10,11
186			2
230		2	
244			3
262			3
263			3
281		2	
282			3
295			3,4
298		1	
299			2

VOTAZIONE GRUPPO T 4

PRESENTI N.17
VOTANTI N.16
ASTENUTI N.01 (Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI N.15
CONTRARI N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

T_4 Sulle opere di complemento

Osservazioni: 11, 17, 18, 48, 68, 76, 82, 154, 186, 230, 244, 262, 263, 281, 282, 295, 298, 299

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
11		5	
17		5	
18		5	
48	2		
68			4
76	1		
82	3		
154			1,2,3,10,11
186			2
230		2	

244			3
262			3
263			3
281		2	
282			3
295			3,4
298		1	
299			2

Scheda n.44

T_5 Sulla discontinuità dell'ambito di trasformazione e la proprietà frazionata

Osservazioni: 11, 17, 18, 35, 82, 113, 162, 164, 186, 193, 195, 196, 230, 244, 281, 282, 284, 285, 293, 374

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
11	1		
17	1		
18	1		
35			1
82			1
113		1	
162		3	
164			2
186		3	
193			1,3
195	1		
196*			1,2*
230		4	16
244			1
281			3
282			2
284			2
285			2
293	3		
374			1

* L'osservazione 196 relativamente al solo punto 2 indicata in grassetto nello schema sopra riportato è estrapolata perché oggetto di emendamento

VOTAZIONE GRUPPO T 5

PRESENTI N.17
VOTANTI N.16
ASTENUTI N.01 (Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI N.15
CONTRARI N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

T_5 Sulla discontinuità dell'ambito di trasformazione e la proprietà frazionata

Osservazioni: 11, 17, 18, 35, 82, 113, 162, 164, 186, 193, 195, 196 punto 1, 230, 244, 281, 282, 284, 285, 293, 374

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
11	1		
17	1		
18	1		
35			1

82			1
113		1	
162		3	
164			2
186		3	
193			1,3
195	1		
196			1
230		4	16
244			1
281			3
282			2
284			2
285			2
293	3		
374			1

Scheda n.45

T_6 Sull'individuazione delle superfici fondiarie di concentrazione dell'edificazione

Osservazioni: 11, 17, 18, 55, 56, 86, 262, 263, 290, 291, 293, 295, 298, 361

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
11			3
17			3
18			3
55			2
56			2
86			3
262		2	
263		2	
290			1,2
291			1,2
293			2
295			1
298		1	
361			1

VOTAZIONE GRUPPO T 6

PRESENTI N.17
VOTANTI N.16
ASTENUTI N.01 (Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI N.15
CONTRARI N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

T_6 Sull'individuazione delle superfici fondiarie di concentrazione dell'edificazione

Osservazioni: 11, 17, 18, 55, 56, 86, 262, 263, 290, 291, 293, 295, 298, 361

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
11			3
17			3
18			3
55			2
56			2
86			3
262		2	
263		2	
290			1,2
291			1,2
293			2
295			1
298		1	
361			1

Scheda n.46

T_7 Altre questioni di carattere generale

Osservazioni: 32, 33, 34, 35, 45, 46, 48, 55, 56, 58, 67, 68, 76, 80, 82, 93, 115, 122, 124, 137, 141, 152, 153, 162, 164, 176, 186, 189, 190, 191, 206, 218, 230, 231, 237, 259, 262, 263, 270, 292, 295, 303, 319, 348, 361, 377, 378, 380, 381

T7.a Osservazioni relative alla di inclusione ed esclusione dall'ambito di trasformazione

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
32			1,2
45			1
55			1
58			1
68			6
124			1
162			1
164			1,3
176			1
190			1
206			1
231			1,2
295			1
378			1
380			1,2
381			1,2

Entra: Cercaci

Sono presenti in aulan.18 componenti

VOTAZIONE GRUPPO T 7.a

PRESENTI N.18

VOTANTI N.15

ASTENUTI N.03 (Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore – Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I.)

FAVOREVOLI N.15

CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

T7.a Osservazioni relative alla di inclusione ed esclusione dall'ambito di trasformazione

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
32			1,2
45			1
55			1
58			1
68			6

124			1
162			1
164			1,3
176			1
190			1
206			1
231			1,2
295			1
378			1
380			1,2
381			1,2

Scheda n.47

T7.b Osservazioni relative all'ambito di trasformazione TT1.10

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
68			2,3,5,6,7
76	1		
137	3		2
176			1

VOTAZIONE GRUPPO T 7.b

PRESENTI N.18

VOTANTI N.15

ASTENUTI N.03 (Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore – Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I.)

FAVOREVOLI N.15

CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

T7.b Osservazioni relative all'ambito di trasformazione TT1.10

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
68			2,3,5,6,7
76	1		
137	3		2
176			1

Scheda n.48

T7.c Relative alle destinazioni d'uso, alle categorie di intervento, alle previsioni urbanistiche per gli ambiti di trasformazione

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
35			3
48		3	
67*		2	3,4,5,6,7,8,9, 10,11, 15* ,16, 17,18
68			2,3,5,6,7
80			1
82			2
115	1		2
186			1
230	12,14	6,7,10,13	8,11,15
237	8		1,2,3,4,6,7
259			1
303			1
348		1,5	6

*** L'osservazione 67 relativamente al solo punto 15 indicata in grassetto nello schema sopra riportato è estrapolata e votata successivamente perché oggetto di emendamento**

Entrano: Belluzzi e Aguzzi
Esce: Brunetti
Sono presenti in aula n.19 componenti

VOTAZIONE GRUPPO T 7.c

PRESENTI N.19

VOTANTI N.18

ASTENUTI N.01 (Pesaresi per C.I.)

FAVOREVOLI N.14

CONTRARI N.04 (Fiordelmondo per D.S. – Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore

- Rocchetti per S.D.I. – Belluzzi per F.I.)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

T7.c Relative alle destinazioni d'uso, alle categorie di intervento, alle previsioni urbanistiche per gli ambiti di trasformazione

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
35			3
48		3	
67		2	3,4,5,6,7,8,9, 10,11,16, 17,18

68			2,3,5,6,7
80			1
82			2
115	1		2
186			1
230	12,14	6,7,10,13	8,11,15
237	8		1,2,3,4,6,7
259			1
303			1
348		1,5	6

Scheda n.49

T7.d - Relative alle sistemazioni delle strade e dei parcheggi negli ambiti di trasformazione o in prossimità di essi.

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
34			1
56			1
67*		2	3,4,5,6,7,8,9,10,11,15*,16,17,18
93			1
122	1		
152			1
153			1,2
162			1
189			1
191			1
218			1,2
230	12,14	6,7,10,13	8,11,15
237	8		1,2,3,4,6,7
262			5
263			5
292			1,2,3
319		1	2,3,4,5
377			1

* L'osservazione 67 relativamente al solo punto 15 indicata in grassetto nello schema sopra riportato è estrapolata e votata successivamente perché oggetto di emendamento

Escono: Uncini e Lillini
Sono presenti in aula n.17 componenti

VOTAZIONE GRUPPO T 7.d

PRESENTI N.17

VOTANTI N.14

ASTENUTI N.03 (Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore – Rocchetti per S.D.I.
- Pesaresi per C.I.)

FAVOREVOLI N.13

CONTRARI N.01 (Belluzzi per F.I.)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

T7.d - Relative alle sistemazioni delle strade e dei parcheggi negli ambiti di trasformazione o in prossimità di essi.

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
34			1
56			1
67		2	3,4,5,6,7,8,9,10,11,16,17,18

93			1
122	1		
152			1
153			1,2
162			1
189			1
191			1
218			1,2
230	12,14	6,7,10,13	8,11,15
237	8		1,2,3,4,6,7
262			5
263			5
292			1,2,3
319		1	2,3,4,5
377			1

Scheda n.50

T7.e relative a questioni diverse.

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
33			1,2

VOTAZIONE GRUPPO T 7.e – OSSERVAZIONE 33

PRESENTI N.17

VOTANTI N.15

ASTENUTI N.02 (Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore – Rocchetti per S.D.I.)

FAVOREVOLI N.14

CONTRARI N.01 (Belluzzi per F.I.)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

T7.e relative a questioni diverse.

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
33			1,2

Scheda n.51

T7.e relative a questioni diverse.

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
46			1

Entrano: Uncini e Brunetti
Esce: Belluzzi
Sono presenti in aula n.18 componenti

VOTAZIONE GRUPPO T 7.e – OSSERVAZIONE 46

PRESENTI N.18

VOTANTI N.14

ASTENUTI N.04 (Fiordelmondo per D.S. – Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore
– Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I.)

FAVOREVOLI N.14

CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

T7.e relative a questioni diverse.

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
46			1

Scheda n.52

T7.e relative a questioni diverse.

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
67*		2	3,4,5,6,7,8,9,10, 11,15*,16,17,18

* L'osservazione 67 relativamente al solo punto 15 indicata in grassetto nello schema sopra riportato è estrapolata e votata successivamente perché oggetto di emendamento

Entra: Serrini
Sono presenti in aula n.19 componenti

VOTAZIONE GRUPPO T 7.e – OSSERVAZIONE 67

PRESENTI N.19
VOTANTI N.17
ASTENUTI N.02 (Brunetti per Gruppo Misto – Serrini per U.S.)
FAVOREVOLI N.14
CONTRARI N.03 (Fiordelmondo per D.S. – Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore – Rocchetti per S.D.I.)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

T7.e relative a questioni diverse.

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
67		2	3,4,5,6,7,8,9,10, 11,16,17,18

Scheda n.53

T7.e relative a questioni diverse.

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
137	3		2

VOTAZIONE GRUPPO T 7.e – OSSERVAZIONE 137

PRESENTI N.19

VOTANTI N.16

ASTENUTI N.03 (Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore – Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I.)

FAVOREVOLI N.15

CONTRARI N.01 (Serrini per U.S.)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

T7.e relative a questioni diverse.

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
137	3		2

Scheda n.54

T7.e relative a questioni diverse.

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
141		1	

Entrano: Lillini e Brazzini
Esce: Serrini
Sono presenti in aula n.20 componenti

VOTAZIONE GRUPPO T 7.e – OSSERVAZIONE 141

PRESENTI N.20

VOTANTI N.17

ASTENUTI N.03 (Fiordelmondo per D.S. – Mazzarini e Bucci per P.R.C.)

FAVOREVOLI N.17

CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

T7.e relative a questioni diverse.

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
141		1	

Scheda n.55

T7.e relative a questioni diverse.

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
230	12,14	6,7,10,13	8,11,15

Esce: Brunetti

Sono presenti in aula n.19 componenti

VOTAZIONE GRUPPO T 7.e – OSSERVAZIONE 230

PRESENTI N.19

VOTANTI N.16

ASTENUTI N.03 (Fiordelmondo per D.S. – Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore
- Rocchetti per S.D.I.)

FAVOREVOLI N.16

CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

T7.e relative a questioni diverse.

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
230	12,14	6,7,10,13	8,11,15

Scheda n.56

T7.e relative a questioni diverse.

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
237	8		1,2,3,4,6,7

Entra: Serrini
Escono: Brazzini e Morbidelli
Sono presenti in aula n.18 componenti

VOTAZIONE GRUPPO T 7.e – OSSERVAZIONE 237

PRESENTI N.18

VOTANTI N.14

ASTENUTI N.04 (Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore – Rocchetti per S.D.I.
- Pesaresi per C.I. – Serrini per U.S.)

FAVOREVOLI N.13

CONTRARI N.01 (Fiordelmondo per D.S.)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

T7.e relative a questioni diverse.

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
237	8		1,2,3,4,6,7

Scheda n.57

T7.e relative a questioni diverse.

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
270			2

Entrano: Brunetti e Morbidelli
Esce: Serrini
Sono presenti in aula n.19 componenti

VOTAZIONE GRUPPO T 7.e – OSSERVAZIONE 270

PRESENTI N.19

VOTANTI N.16

ASTENUTI N.03 (Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore – Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I.)

FAVOREVOLI N.16

CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

T7.e relative a questioni diverse.

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
270			2

Scheda n.58

T7.e relative a questioni diverse.

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
319		1	2,3,4,5

Entra: Serrini

Esce: Cercaci

Sono presenti in aula n.19 componenti

VOTAZIONE GRUPPO T 7.e – OSSERVAZIONE 319

PRESENTI N.19

VOTANTI N.15

ASTENUTI N.04 (Fiordelmondo per D.S. –Brunetti per Gruppo Misto –
Rocchetti per S.D.I. – Serrini per U.S.)

FAVOREVOLI N.15

CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

T7.e relative a questioni diverse.

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
319		1	2,3,4,5

Scheda n.59

T7.e relative a questioni diverse.

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
348		1,5	6

VOTAZIONE GRUPPO T 7.e – OSSERVAZIONE 348

PRESENTI N.19

VOTANTI N.16

ASTENUTI N.03 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I. –
Serrini per U.S.)

FAVOREVOLI N.16

CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

T7.e relative a questioni diverse.

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
348		1,5	6

Scheda n.60

T7.e relative a questioni diverse.

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
361	3,5	6	1,2,4

Esce: Meloni
Sono presenti in aula n.18 componenti

VOTAZIONE GRUPPO T 7.e – OSSERVAZIONE 361

PRESENTI N.18

VOTANTI N.15

ASTENUTI N.03 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I. –
Serrini per U.S.)

FAVOREVOLI N.15

CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

T7.e relative a questioni diverse.

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
361	3,5	6	1,2,4

Scheda n.61

T7.e relative a questioni diverse.

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
378			1

Entra: Meloni

Esce: Serrini

Sono presenti in aula n.18 componenti

VOTAZIONE GRUPPO T 7.e – OSSERVAZIONE 378

PRESENTI N.18

VOTANTI N.16

ASTENUTI N.02 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I.)

FAVOREVOLI N.16

CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

T7.e relative a questioni diverse.

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
378			1

Scheda n.62

T7.e relative a questioni diverse.

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
380			1,2

VOTAZIONE GRUPPO T 7.e – OSSERVAZIONE 380

PRESENTI N.18

VOTANTI N.16

ASTENUTI N.02 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I.)

FAVOREVOLI N.16

CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

T7.e relative a questioni diverse.

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
380			1,2

Scheda n.63

T7.e relative a questioni diverse.

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
381			1,2

VOTAZIONE GRUPPO T 7.e – OSSERVAZIONE 381

PRESENTI N.18

VOTANTI N.15

ASTENUTI N.03 (Fiordelmondo per D.S. – Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I.)

FAVOREVOLI N.15

CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

T7.e relative a questioni diverse.

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
381			1,2

ALLE ORE 19,45 LA SEDUTA E' SOSPESA

ALLE ORE 20,10 RIPRENDE LA SEDUTA

PRESIEDE IL VICE PRESIDENTE DEL C.C. BELLUZZI GIOACCHINO

Viene fatto l'appello:

Sono presenti in aula 18 componenti

Scheda n.64

T_8

Osservazioni: 67, 106, 149, 197, 237,337

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
67			1,14
106		1	
149			1
197			2
237		5	
337			3

Esce: Rocchetti

Entra: Brazzini

Sono presenti in aula n.18 componenti

VOTAZIONE GRUPPO T 8

PRESENTI N.18

VOTANTI N.17

ASTENUTI N.01 (Brazzini per U.S.)

FAVOREVOLI N.16

CONTRARI N.01 (Belluzzi per F.I.)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

T_8

Osservazioni: 67, 106, 149, 197, 237,337

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
67			1,14
106		1	
149			1
197			2
237		5	
337			3

Scheda n.65

E_1 Espansioni residenziali a ovest

Osservazioni: 12, 63, 78, 147, 160, 171, 288, 296, 335, 365, 375

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
12			1
63			1
78*			1*,2
147			1
160			1
171			1
288*			1*
296			1
335			1
365			1
375			1,2

* Le osservazioni relativamente ai soli punti indicati in grassetto nello schema sopra riportato sono estrapolate e votate successivamente perché oggetto di emendamento

VOTAZIONE GRUPPO E 1

PRESENTI N.18

VOTANTI N.17

ASTENUTI N.01 (Brazzini per U.S.)

FAVOREVOLI N.15

CONTRARI N.02 (Brunetti per Gruppo Misto – Belluzzi per F.I.)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

E_1 Espansioni residenziali a ovest

Osservazioni: 12, 63, 78 punto 2, 147, 160, 171, 296, 335, 365, 375

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
12			1
63			1
78			2
147			1
160			1
171			1
296			1
335			1
365			1
375			1,2

Scheda n.66**E_2 Espansioni residenziali a est**

Osservazioni: 36, 163, 187, 247, 358

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
36			1
163			1
187			1
247			1
358			1

Entra: Rocchetti

Sono presenti in aula n.19 componenti

VOTAZIONE GRUPPO E 2

PRESENTI N.19

VOTANTI N.18

ASTENUTI N.01 (Rocchetti per S.D.I.)

FAVOREVOLI N.15

CONTRARI N.03 (Brunetti per Gruppo Misto — Belluzzi per F.I. – Brazzini per U.S.)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:**E_2 Espansioni residenziali a est**

Osservazioni: 36, 163, 187, 247, 358

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
36			1
163			1
187			1
247			1
358			1

Scheda n.67

E_3 Asse nord e intorno

Osservazioni: 97, 138, 139, 232, 294, 323, 324, 362, 370

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
97			1,2
138			1
139			1
232			1,2,3,4,5
294			1
323			1
324			1,2
362			1
370			1

VOTAZIONE GRUPPO E 3

PRESENTI N.19

VOTANTI N.17

ASTENUTI N.02 (Mazzarini per P.R.C. – Pesaresi per C.I.)

FAVOREVOLI N.13

CONTRARI N.04 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I. – Belluzzi per F.I. – Brazzini per U.S.)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

E_3 Asse nord e intorno

Osservazioni: 97, 138, 139, 232, 294, 323, 324, 362, 370

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
97			1,2
138			1
139			1
232			1,2,3,4,5
294			1
323			1
324			1,2
362			1
370			1

Scheda n.68

E_4 Espansioni nelle frazioni

Osservazioni: 20, 25, 59, 61, 71, 74, 88, 94, 107, 217, 270

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
20			1
25			1
59			1
61			1
71			1,2
74			1
88			1
94			1,2
107			1
217			1
270			1

VOTAZIONE GRUPPO E 4

PRESENTI N.19

VOTANTI N.18

ASTENUTI N.01 (Rocchetti per S.D.I.)

FAVOREVOLI N.15

CONTRARI N.03 (Brunetti per Gruppo Misto — Belluzzi per F.I.
– Brazzini per U.S.)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

E_4 Espansioni nelle frazioni

Osservazioni: 20, 25, 59, 61, 71, 74, 88, 94, 107, 217, 270

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
20			1
25			1
59			1
61			1
71			1,2
74			1
88			1
94			1,2
107			1
217			1
270			1

Scheda n.69

E_5 Espansione per attività economiche

Osservazioni: 19, 37, 126, 180, 188, 326

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
19			1
37			1
126			1
180			3,4
188			1
326			1

VOTAZIONE GRUPPO E 5

PRESENTI N.19

VOTANTI N.18

ASTENUTI N.01 (Rocchetti per S.D.I.)

FAVOREVOLI N.15

CONTRARI N.03 (Brunetti per Gruppo Misto — Belluzzi per F.I.
– Brazzini per U.S.)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

E_5 Espansione per attività economiche

Osservazioni: 19, 37, 126, 180, 188, 326

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
19			1
37			1
126			1
180			3,4
188			1
326			1

Scheda n.70

E_6 Conversione allevamenti dismessi o dismettibili

Osservazioni: 155, 225, 352, 353

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
155			1
225			1
352			1
353			1,2

Esce: Gregori
Sono presenti in aula n.18 componenti

VOTAZIONE GRUPPO E 6

PRESENTI N.18

VOTANTI N.16

ASTENUTI N.02 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I.)

FAVOREVOLI N.14

CONTRARI N.02 (Belluzzi per F.I. – Brazzini per U.S.)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

E_6 Conversione allevamenti dismessi o dismettibili

Osservazioni: 155, 225, 352, 353

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
155			1
225			1
352			1
353			1,2

Scheda n.71

E_ 7 da aree agricole

Osservazioni: 4, 44, 69, 70, 111, 118, 133, 134, 180, 192, 208, 226, 266, 321

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
4			1
44			1
69			1
70	1		2
111	2		1
118			1
133			1
134			1
180			2
192			1,2
208			1,2
226			1
266			1
321		1	

Entra: Gregori

Sono presenti in aula n.19 componenti

VOTAZIONE GRUPPO E 7

PRESENTI

N.19

VOTANTI

N.17

ASTENUTI

N.02 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I.)

FAVOREVOLI

N.15

CONTRARI

N.02 (Belluzzi per F.I. – Brazzini per U.S.)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

E_ 7 da aree agricole

Osservazioni: 4, 44, 69, 70, 111, 118, 133, 134, 180, 192, 208, 226, 266, 321

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
4			1
44			1
69			1
70	1		2
111	2		1
118			1
133			1
134			1
180			2
192			1,2
208			1,2
226			1
266			1
321		1	

Emendamento Scheda n.72

EMENDAMENTO AL GRUPPO E 8 Osservazione 3 presentato dai gruppi D.S. – D.L. La Margherita – P.R.C. – C.I.

Osservazione 3 visto l'atto di CC n.191 del 22.12.06 e verificato che l'area è stata oggetto di esclusione dalla Variante – scheda progetto Perialisi – ed è stata classificata come B2.3 del PRG vigente – si ritiene di dover accogliere la richiesta inoltrata

VOTAZIONE EMENDAMENTO OSSERVAZIONE N. 3

PRESENTI	N.19
VOTANTI	N.18
ASTENUTI	N.01 (Brazzini per U.S.)
FAVOREVOLI	N.17
CONTRARI	N.01 (Belluzzi per F.I. –

L'EMENDAMENTO E' APPROVATO

Scheda n.72

E_8 da aree a standard (anche vincoli reiterati)

Osservazioni: 3, 8, 26, 29, 30, 31, 75, 79, 81, 84, 105, 108, 169, 184, 233, 256, 258, 268, 272, 289, 297, 312, 313, 327, 328, 329, 330, 331, 345, 359

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
3	1Emendato		
8			1,2
26			1,2,3
29	4,5		1,2,3
30			1
31		1	
75	1		
79	1		
81			1
84			1
105			1
108			1
169			1
184		1	
233			1
256		1	
258		1	
268	2	1	
272	1		
289			1
297			1
312			1
313			1
327			1
328			1
329			1
330			1
331			1
345			1
359			1

VOTAZIONE GRUPPO E 8

PRESENTI N.19
VOTANTI N.18
ASTENUTI N.01 (Brazzini per U.S.)
FAVOREVOLI N.17
CONTRARI N.01 (Belluzzi per F.I. –

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

E_8 da aree a standard (anche vincoli reiterati)

Osservazioni: 3, 8, 26, 29, 30, 31, 75, 79, 81, 84, 105, 108, 169, 184, 233, 256, 258, 268, 272, 289, 297, 312, 313, 327, 328, 329, 330, 331, 345, 359

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
3	1		
8			1,2
26			1,2,3
29	4,5		1,2,3
30			1
31		1	
75	1		
79	1		
81			1
84			1
105			1
108			1
169			1
184		1	
233			1
256		1	
258		1	
268	2	1	
272	1		
289			1
297			1
312			1
313			1
327			1
328			1
329			1
330			1
331			1
345			1
359			1

Scheda n.73

E_9 da corridoi ecologici e fasce ambientali

Osservazioni 16, 65, 98, 120, 128, 151, 158, 210, 275, 280, 336, 338, 339, 379, 380, 381

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
16			1,2,3,4
65			1
98			1
120			1
128			1
151			1
158			1
210			1
275			1
280	1		3
336			1
338			1
339			1
379			1
380			3,4,5
381			3,4,5

Esce: Brunetti

Sono presenti in aula n.18 componenti

VOTAZIONE GRUPPO E 9

PRESENTI N.18

VOTANTI N.17

ASTENUTI N.01 (Rocchetti per S.D.I.)

FAVOREVOLI N.15

CONTRARI N.02 (Belluzzi per F.I. – Brazzini per U.S.)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

E_9 da corridoi ecologici e fasce ambientali

Osservazioni 16, 65, 98, 120, 128, 151, 158, 210, 275, 280, 336, 338, 339, 379, 380, 381

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
16			1,2,3,4
65			1
98			1
120			1
128			1
151			1
158			1

210			1
275			1
280	1		3
336			1
338			1
339			1
379			1
380			3,4,5
381			3,4,5

Scheda n.74

E_10 verso lotti liberi

Osservazioni 7, 14, 15, 42, 148, 243

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
7			1
14			1
15	1		
42			1
148	1		
243			1

VOTAZIONE GRUPPO E 10

PRESENTI N.18

VOTANTI N.17

ASTENUTI N.01 (Rocchetti per S.D.I.)

FAVOREVOLI N.15

CONTRARI N.02 (Belluzzi per F.I. – Brazzini per U.S.)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

E_10 verso lotti liberi

Osservazioni 7, 14, 15, 42, 148, 243

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
7			1
14			1
15	1		
42			1
148	1		
243			1

Scheda n.75

E_11 Varie

Osservazioni: 1, 9, 10, 21, 40, 41, 46, 50, 54, 57, 64, 85, 93, 96, 102, 103, 104, 114, 116, 121, 131, 136, 137, 140, 141, 145, 147, 150, 165, 168, 170, 171, 172, 175, 178, 198, 199, 205, 207, 212, 213, 214, 215, 216, 221, 227, 234, 245, 250, 252, 253, 254, 255, 267, 280, 287, 316, 317, 320, 334, 340, 347, 351, 367, 372, 377, 382

E 11 – sottozzione della città consolidata

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
9			2
85	1		
114	1		
116	1,2		
165	1		
178		2	1
214	1		
245	1		
250	1		
334			1
347	1		
351	1		

Esce:Bornigia

Entra: Brunetti

Sono presenti in aulan.18 componenti

VOTAZIONE GRUPPO E 11 (SOTTOZONE DELLA CITTÀ CONSOLIDATA)

PRESENTI N.18

VOTANTI N.15

ASTENUTI N.03 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I. –
Brazzini per U.S.)

FAVOREVOLI N.14

CONTRARI N.01 (Belluzzi per F.I.)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

E_11 – sottozzione della città consolidata

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
9			2
85	1		
114	1		
116	1,2		
165	1		
178		2	1
214	1		
245	1		
250	1		
334			1
347	1		
351	1		

Scheda n.76**E_11 – modifica azzonamento**

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
46			1
96			1
102	1		2
131	1		
136	6		1,7
137	1		
140	1		
141		1	
147			2
171			2
216			1
227	1,2		
234			1,2,3
255			1,2,3
287			1,2
320			1
340			1
367			1
382			1,2

Entra: Bornigia
Sono presenti in aula n.19 componenti

VOTAZIONE GRUPPO E 11 (MODIFICA AZZONAMENTO)

PRESENTI N.19
VOTANTI N.17
ASTENUTI N.02 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I. –
FAVOREVOLI N.15
CONTRARI N.02 (Belluzzi per F.I. – Brazzini per U.S.)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:**E_11 – modifica azzonamento**

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
46			1
96			1
102	1		2
131	1		
136	6		1,7
137	1		
140	1		
141		1	
147			2
171			2
216			1
227	1,2		
234			1,2,3
255			1,2,3

287			1,2
320			1
340			1
367			1
382			1,2

Scheda n.77

E_11 – viabilità

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
1		2	1
10	1		
40			1
57			1
93			1
150			1
212	1		
267	1		
377			1

VOTAZIONE GRUPPO E 11 (VIABILITÀ)

PRESENTI N.19

VOTANTI N.17

ASTENUTI N.02 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I. –

FAVOREVOLI N.15

CONTRARI N.02 (Belluzzi per F.I. – Brazzini per U.S.)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

E_11 – viabilità

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
1		2	1
10	1		
40			1
57			1
93			1
150			1
212	1		
267	1		
377			1

Scheda n.78**E_11 – piani attuativi esistenti**

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
64			1
103			1,2,3
170			1,2,3,4
198			1
213	2		1
215			1
252	<i>Non pertinenti</i>		
253			
254			
255			1,2,3
316	1		
317	1		
372			1

VOTAZIONE GRUPPO E 11 (PIANI ATTUATIVI ESISTENTI)

PRESENTI N.19

VOTANTI N.17

ASTENUTI N.02 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I. –

FAVOREVOLI N.15

CONTRARI N.02 (Belluzzi per F.I. – Brazzini per U.S.)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:**E_11 – piani attuativi esistenti**

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
64			1
103			1,2,3
170			1,2,3,4
198			1
213	2		1
215			1
252	<i>Non pertinenti</i>		
253			
254			
255			1,2,3
316	1		
317	1		
372			1

Scheda n.79

E_11 – pratiche edilizie in corso

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
175			1

VOTAZIONE GRUPPO E 11 – OSSERVAZIONE 175

PRESENTI N.19

VOTANTI N.17

ASTENUTI N.02 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I. –

FAVOREVOLI N.15

CONTRARI N.02 (Belluzzi per F.I. – Brazzini per U.S.)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

E_11 – pratiche edilizie in corso

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
175			1

Scheda n.80

E_11 – diversa perimetrazione

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
102	1		2
116	1,2		
121			1
205			1,2
280			2

Esce: Brazzini
Sono presenti in aula n.18 componenti

VOTAZIONE GRUPPO E 11 (DIVERSA PERIMETRAZIONE)

PRESENTI N.18
VOTANTI N.16
ASTENUTI N.02 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I. –
FAVOREVOLI N.15
CONTRARI N.01 (Belluzzi per F.I.)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

E_11 – diversa perimetrazione

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
102	1		2
116	1,2		
121			1
205			1,2
280			2

Scheda n.81

E_11 – errori materiali

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
21	1		

VOTAZIONE GRUPPO E 11 – OSSERVAZIONE 21

PRESENTI N.18

VOTANTI N.16

ASTENUTI N.02 (Belluzzi per F.I. – Rocchetti per S.D.I.)

FAVOREVOLI N.16

CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

E_11 – errori materiali

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
21	1		

Scheda n.82

E_11 – errori materiali

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
41	1		

VOTAZIONE GRUPPO E 11 – OSSERVAZIONE 41

PRESENTI N.18

VOTANTI N.16

ASTENUTI N.02 (Belluzzi per F.I. – Rocchetti per S.D.I.)

FAVOREVOLI N.16

CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

E_11 – errori materiali

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
41	1		

Scheda n.83**E_11 – errori materiali**

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
50	4		

VOTAZIONE GRUPPO E 11 – OSSERVAZIONE 50

PRESENTI N.18

VOTANTI N.16

ASTENUTI N.02 (Belluzzi per F.I. – Rocchetti per S.D.I.)

FAVOREVOLI N.16

CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:**E_11 – errori materiali**

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
50	4		

Scheda n.84**E_11 – errori materiali**

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
54	1		

Esce: Mazzarini
Sono presenti in aula n.17 componenti

VOTAZIONE GRUPPO E 11 – OSSERVAZIONE 54

PRESENTI N.17
VOTANTI N.15
ASTENUTI N.02 (Belluzzi per F.I. – Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI N.15
CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:**E_11 – errori materiali**

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
54	1		

Scheda n.85

E_11 – errori materiali

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
104	1		

Entra: Mazzarini
Sono presenti in aulan.18 componenti

VOTAZIONE GRUPPO E 11 – OSSERVAZIONE 104

PRESENTI N.18
VOTANTI N.16
ASTENUTI N.02 (Belluzzi per F.I. – Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI N.16
CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

E_11 – errori materiali

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
104	1		

Scheda n.86**E_11 – errori materiali**

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
145	1		

Esce: Mazzarini
Sono presenti in aula n.17 componenti

VOTAZIONE GRUPPO E 11 – OSSERVAZIONE 145

PRESENTI N.17
VOTANTI N.15
ASTENUTI N.02 (Belluzzi per F.I. – Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI N.15
CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:**E_11 – errori materiali**

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
145	1		

Scheda n.87**E_11 – errori materiali**

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
168	1		2

VOTAZIONE GRUPPO E 11 – OSSERVAZIONE 168

PRESENTI N.17

VOTANTI N.14

ASTENUTI N.03 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I. –
Belluzzi per F.I.)

FAVOREVOLI N.14

CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:**E_11 – errori materiali**

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
168	1		2

Scheda n.88**E_11 – errori materiali**

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
172	1		

Entra: Mazzarini
Sono presenti in aulan.18 componenti

VOTAZIONE GRUPPO E 11 – OSSERVAZIONE 172

PRESENTI N.18
VOTANTI N.16
ASTENUTI N.02 (Rocchetti per S.D.I. – Belluzzi per F.I.)
FAVOREVOLI N.16
CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:**E_11 – errori materiali**

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
172	1		

Scheda n.89**E_11 – errori materiali**

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
199	1		

VOTAZIONE GRUPPO E 11 – OSSERVAZIONE 199

PRESENTI N.18

VOTANTI N.15

ASTENUTI N.03 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I. – Belluzzi per F.I.)

FAVOREVOLI N.15

CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:**E_11 – errori materiali**

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
199	1		

Scheda n.90**E_11 – errori materiali**

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
207		3	

Esce: Brunetti
Sono presenti in aula n.17 componenti

VOTAZIONE GRUPPO E 11 – OSSERVAZIONE 207

PRESENTI N.17
VOTANTI N.15
ASTENUTI N.02 (Rocchetti per S.D.I. – Belluzzi per F.I.)
FAVOREVOLI N.15
CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:**E_11 – errori materiali**

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
207		3	

Scheda n.91

E_11 – errori materiali

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
234			1,2,3

VOTAZIONE GRUPPO E 11 – OSSERVAZIONE 234

PRESENTI N.17

VOTANTI N.15

ASTENUTI N.02 (Rocchetti per S.D.I. – Belluzzi per F.I.)

FAVOREVOLI N.15

CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

E_11 – errori materiali

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
234			1,2,3

Scheda n.92 (Emendamento n.1)

N_6. Sulle isole della produzione in territorio rurale TR5 (articolo 59)

Osservazioni oggetto di emendamento: 22 punto 1, 77 punto 2, 92 punto 1, 117 punto 1, 130 punto 1, 220 punto 2, 325 punti 1 e 2

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
22*			1*
77*			2*
92*			1*
117*			1*
130*			1*
220*		2*	
325*			1*,2*

Viste le osservazioni 22, 77 punto 2, 92, 117 punti 1, 220 punto 2, 325 punti 1 e 2 (N6 - sulle isole della produzione in territorio rurale TR5) si propone di accogliere parzialmente le richieste.

Al punto 3a dell'art. 59 riformulato si ritiene di elevare l'indice fondiario massimo di utilizzazione a 0,3 mq di superficie utile lorda per metro quadro; fermo il resto.

Il punto 3b dell'articolo 59 riformulato, viene così modificato: l'indice fondiario massimo per le aree occupate da attività produttive che mantengono un rapporto con le destinazioni di tipo agricolo è fissato in 0,30 mq di superficie utile lorda per metro quadro, è comunque fatta salva la possibilità di ampliamenti per mantenere le condizioni di efficienza dell'impianto sia in ragione del 10% della superficie utile lorda esistente e sia in ragione delle possibilità di cui all'articolo 11 della legge 13/1990 e s.m.i. rapporto di copertura massimo = 40% della superficie fondiaria. Superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta del lotto.

In merito all'osservazione 130 si conferma il parere del progettista.

Entra: Brunetti

Sono presenti in aulan.18 componenti

VOTAZIONE GRUPPO N 6 – OSSERVAZIONI 22 PUNTO 1, 77 PUNTO 2, 92 PUNTO 1, 117 PUNTO 1, 130 PUNTO 1, 220 PUNTO 2, 325 PUNTI 1 E 2

PRESENTI	N.18
VOTANTI	N.17
ASTENUTI	N.01 (Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.01 (Belluzzi per F.I.)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

N_6. Sulle isole della produzione in territorio rurale TR5 (articolo 59)

Osservazioni: 22 punto 1, 77 punto 2, 92 punto 1, 117 punto 1, 130 punto 1, 220 punto 2, 325 punti 1 e 2

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
22		1	
77		2	
92		1	
117		1	
130			1
220		2	
325		1,2	

Scheda n.93 (Emendamento n.2)

E_1 Espansioni residenziali a ovest

Osservazioni oggetto di emendamento: 78 punto 1, 288 punto 1

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
78*			1*
288*			1*

N_7. Sulle aree di frangia TR6 (articolo 60)

Osservazione oggetto di emendamento: 288 punti 2 e 3

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
288*			2*,3*

Viste le osservazioni 78 e 288:

si propone di accogliere parzialmente il punto 1 di entrambe le osservazioni; è inteso che il nuovo sub - ambito dell'area TT1.1 - con superficie territoriale di circa 20.000 mq con una superficie utile lorda di 1.200 mq per l'edilizia privata - è assoggettata al medesimo criterio perequativo di ambito e sarà ricavato al suo interno un varco da destinare a parco di quartiere. A tale quantità va aggiunta un'ulteriore superficie utile lorda pari a mq 1500, di ERS, da computarsi nel totale complessivo di mq 3.500 di superficie utile lorda attribuiti al comparto TT1.1 Appennini Alta 2 – Piccità. Planimetria 1.

Si propone di accogliere parzialmente il punto 2 e 3 dell'osservazione 288 per un'area di circa 435 mq planimetria 2.

VOTAZIONE (OSSERVAZIONI 78, 288)

PRESENTI N.18
VOTANTI N.17
ASTENUTI N.01 (Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI N.16
CONTRARI N.01 (Belluzzi per F.I.)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

E_1 Espansioni residenziali a ovest

Osservazioni: 78, 288

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
78		1	
288		1	

N_7. Sulle aree di frangia TR6 (articolo 60)

Osservazioni: 288

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
288		2,3	

Scheda n.94 (Emendamento n.3)

N_8. Sugli edifici e complessi di valore storico e documentale in territorio urbano (art. 27)

Osservazioni oggetto di emendamento relativamente al solo art. 27: 136 punti 3 e 4, 159 punto 1, 207 punto 4, 209 punto 1

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
136*			3*,4*
159*			1*
207*			4*
209*			1*

Al fine di favorire il recupero edilizio dei complessi e degli edifici di valore storico documentali in territorio urbano TE1.7, salvaguardandone il valore storico architettonico, si propone di modificare, in accoglimento delle osservazioni 136 punti 3-4, 159 punto 1, 207 punto 4 e 209 punto 1, l'art. 27 nel seguente modo:

Art. 27 - Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio urbano TE1.7

1. Le aree TE1.7 individuano singoli edifici e complessi unitari all'interno del territorio urbano costituenti oggetti detentori in sé di valore storico e documentale, beni già individuati con specifico provvedimento dalla competente autorità.
2. Tipi di intervento consentiti:
 - la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la demolizione (senza ricostruzione) delle sole superfetazioni incongrue rispetto all'impianto originario mediante intervento edilizio diretto;
 - la ristrutturazione edilizia senza demolizione e senza alterazione della sagoma e dei volumi subordinatamente all'approvazione di un piano di recupero.
3. Destinazioni d'uso consentite: servizi collettivi di livello locale e urbano, residenze permanenti e temporanee, terziario diffuso, attività ricettive.

VOTAZIONE (OSSERVAZIONI 136, 159, 207, 209)

PRESENTI N.18
VOTANTI N.17
ASTENUTI N.01 (Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI N.16
CONTRARI N.01 (Belluzzi per F.I.)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

N_8. Sugli edifici e complessi di valore storico e documentale in territorio urbano (art. 27)

Osservazioni: 136 punti 3-4, 159 punto 1, 207 punto 4, 209 punto 1

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
136	3,4		
159	1		
207	4		
209	1		

Scheda n.95 (Emendamento n.4)

N_12 - attività agrituristiche e turismo rurale

Osservazione oggetto di emendamento: 183 punto 1

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
183*			1*

Vista l'osservazione 183 che chiede per l'area di proprietà di sostituire la classificazione agricola TR1 con una classificazione per attività sportive-ricreative, si propone un parziale accoglimento, assegnando la destinazione urbanistica S1.1s contrassegnata da asterisco, attrezzature sportive scoperte con eventuali coperture stagionali e annessi essenziali ad una porzione dell'area di proprietà di circa 9.500 mq. come da planimetria allegata.

VOTAZIONE OSSERVAZIONE 183

PRESENTI N.18

VOTANTI N.14

ASTENUTI N.04 (Mazzarini e Bucci per P.R.C. – Rocchetti per S.D.I.
- Pesaresi per C.I.)

FAVOREVOLI N.14

CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

N_12 - attività agrituristiche e turismo rurale

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
183		1	

Scheda n.96 (Emendamento n.5)

N_12 - realizzazione dello scalo merci

Osservazioni oggetto di emendamento:

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
51			1,2
123			1,2,3
127			1
332			1,2
333			1,2

Viste le osservazione 51, 123, 127, 332, 333 presentate dai cittadini residenti in prossimità dello scalo merci da realizzare da parte di RFI in località Coppetella che chiedono: "Pur essendo l'area classificata in territorio rurale TR1, in caso di demolizione degli edifici per realizzazione dell'opera, si chiede che venga concesso al proprietario espropriato indipendentemente dal titolo di imprenditore agricolo, il diritto alla ricostruzione dei manufatti demoliti con identica destinazione d'uso e con volumetria non superiore al 25% di quella demolita sulle aree agricole di proprietà o in quelle immediatamente adiacenti eventualmente acquisite."

Considerato che il Consiglio Comunale con deliberazione n.166 del 17.10.2003 aveva stabilito al punto F della stessa delibera la "previsione di adeguato indennizzo per l'acquisizione delle aree e degli edifici, prevedere e quantificare negli stessi indennizzi non solo il valore commerciale delle abitazioni e dei terreni, ma ricomprenderli con pari valenza, anche il disagio sociale subito dai residenti a seguito dello sradicamento dal contesto ivi attualmente esistente."

Stante il parere negativo espresso dal progettista, ma d'altra parte la necessità di dar corso al deliberato di cui sopra il Consiglio, riconosce la necessità di valutare la variazione della disciplina urbanistica delle aree contermini agli edifici interessati dal progetto dello scalo merci ad avvenuta conclusione della procedura espropriativa.

VOTAZIONE (OSSERVAZIONI 51, 123, 127, 332, 333)

PRESENTI	N.18
VOTANTI	N.16
ASTENUTI	N.02 (Rocchetti per S.D.I. – Belluzzi per F.I.)
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

N_12 - realizzazione dello scalo merci

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
51			1,2
123			1,2,3
127			1
332			1,2
333			1,2

Scheda n.97 (Emendamento n.6)

N_12 - Interporto (art. 75)

Osservazioni oggetto di emendamento:

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
236		1	
277			1,4,6,7
300		1	
301		1	
302		1	

Viste le osservazioni 236, 277 punti 1, 4, 6, 7; 300, 301, 302 e visto il deliberato di Consiglio comunale n. 38/2007 del 9.3.2007, si propone di accogliere parzialmente le osservazioni 236, 300, 301, 302, di cui al paragrafo N 12 - interporto (art. 75) nei limiti e nelle modalità della delibera suddetta.

L'osservazione 277 ai punti 1, 4, 6, 7 si conferma la votazione della scheda singola compresa in N 12 varie.

VOTAZIONE (OSSERVAZIONI 236, 277, 300, 301, 302)

PRESENTI N.18
VOTANTI N.17
ASTENUTI N.01 (Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI N.16
CONTRARI N.01 (Belluzzi per F.I.)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

N_12 - Interporto (art. 75)

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
236		1	
277			1,4,6,7
300		1	
301		1	
302		1	

Scheda n.98 (Emendamento n.7)

N_12 – varie

Osservazione oggetto di emendamento

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
199*			1*

In riferimento alla osservazione 199, per le scuole rurali dismesse, si propone di confermare la normativa prevista dal Prg vigente (Secchi), lasciando la possibilità di variazione d'uso senza incrementi volumetrici

VOTAZIONE (OSSERVAZIONE 199)

PRESENTI N.18

VOTANTI N.16

ASTENUTI N.02 (Rocchetti per S.D.I. – Belluzzi per F.I.)

FAVOREVOLI N.16

CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

N_12 – varie

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
199	1		

Scheda n.99 (Emendamento n.8)

N_12 – varie

Osservazione oggetto di emendamento:

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
136*			5*

Vista l'osservazione 136 punto 5 relativamente all'area S4 posta di fronte alla concessionaria Alματο destinata a nuova sede del Commissario di Polizia di Stato, considerato che appare opportuno attribuire una serie di destinazioni d'uso compatibile e commercialmente monetizzabili in caso di mancata attuazione della realizzazione della nuova sede del commissariato di P.S., si propone di attribuire al lotto libero di via Ancona la destinazione TE2.2 città consolidata con prevalenza di attività economica - lotto libero – art. 31 delle NTA.

Si precisa che tale attribuzione consente tutte le attività pubbliche o di interesse pubblico (servizio, attrezzature collettive, livello locale e urbano, uffici pubblici, sede di associazioni e attrezzature di pubblico interesse ecc.).

VOTAZIONE (OSSERVAZIONE 136 PUNTO 5)

PRESENTI N.18
VOTANTI N.17
ASTENUTI N.01 (Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI N.16
CONTRARI N.01 (Belluzzi per F.I.)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

N_12 – varie

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
136			5

Scheda n.100 (Emendamento n.9)

T_1. Sulle quantità edificatorie insufficienti

Osservazioni oggetto di emendamento: 193 punto 2, 196 punto 2, 284 punto 1, 285 punto 1

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
193*			2*
196*			2*
284*			1*
285*			1*

T_5 Sulla discontinuità dell'ambito di trasformazione e la proprietà frazionata

Osservazione oggetto di emendamento:

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
196*			2*

Viste le osservazione n. 196 punto 2, 284 punto 1, 285 punto 1 che chiedono di aumentare la quantità di superficie utile lorda relativamente al sub-ambito Piccità e di realizzarla in loco, si propone un accoglimento parziale riconoscendo ulteriori 1.500 mq pro-quota di edilizia ERS (da computarsi nel totale complessivo di 3.500 di superficie utile lorda attribuita al comparto TT1.1 Appennini Alta 2 – Piccità) da realizzare nel nuovo ambito previsto a nord dell'attuale TT1.1.

Vista l'osservazione 193 al punto 2 che chiede l'incremento del diritto edificatorio di 500 mq, si propone un parzialmente accoglimento riconoscendo la stessa quantità ma di tipo ERS, da computarsi nel totale complessivo di 3.500 di superficie utile lorda attribuita al comparto TT1.1 Appennini Alta 2 - Piccità.

VOTAZIONE (OSSERVAZIONI 193, 196, 284, 285)

PRESENTI N.18

VOTANTI N.16

ASTENUTI N.02 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I.)

FAVOREVOLI N.15

CONTRARI N.01 (Belluzzi per F.I.)

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

T_1. Sulle quantità edificatorie insufficienti

Osservazioni: 193 punto 2, 196 punto 2, 284 punto 1, 285 punto 1

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
193		2	
196		2	
284		1	
285		1	

T_5 Sulla discontinuità dell'ambito di trasformazione e la proprietà frazionata

Osservazioni: 196 punto 2

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
196		2	

VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL 03.04.2007
SEDUTA DEL 05.04.2007

Alle ore 17,35 inizia la seduta del Consiglio Comunale.

Dalle ore 17,35 fino alle ore 17,39 assiste alla seduta il Vice Segretario Dott. Torelli Mauro.

Dalle ore 17,40 fino alla conclusione dei lavori assiste il Segretario Generale Dott.ssa Mancini Laura.

Il Presidente del C.C. Fiordelmondo Massimo procede all'appello.

Sono presenti in aula n.22 componenti

Scheda n.101 (Emendamento n.10)

T7.c - Relative alle destinazioni d'uso, alle categorie di intervento, alle previsioni urbanistiche per gli ambiti di trasformazione

Osservazione oggetto di emendamento:

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
67*			15*

T7.d - Relative alle sistemazioni delle strade e dei parcheggi negli ambiti di trasformazione o in prossimità di essi.

Osservazione oggetto di emendamento:

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
67*			15*

T7.e - relative a questioni diverse.

Osservazione oggetto di emendamento:

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
67*			15*

Vista l'osservazione 67 al punto 15, che in merito allo standard dei parcheggi privati suggerisce di elevare la soglia minima di 1 mq/10 mc fino al massimo di 2 mq/10 mc, si propone di accogliere parzialmente la richiesta portando la soglia minima a 1,5 mq/10 mc nel territorio urbano di trasformazione TT1 e TT2.

Escono: Montali, D'Onofrio e Aquilanti Pelagalli
Sono presenti in aula n.19 componenti

VOTAZIONE OSSERVAZIONE 67 PUNTO 15

PRESENTI N.19

VOTANTI N.17

ASTENUTI N.02 (Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore – Brunetti per Gruppo Misto)

FAVOREVOLI N.17

CONTRARI N.00

L'ESITO DELLA VOTAZIONE E' IL SEGUENTE:

T7.c - Relative alle destinazioni d'uso, alle categorie di intervento, alle previsioni urbanistiche per gli ambiti di trasformazione

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
67		15	

T7.d - Relative alle sistemazioni delle strade e dei parcheggi negli ambiti di trasformazione o in prossimità di essi.

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
67		15	

T7.e - relative a questioni diverse.

N°Osservazione	ACCOLTA ai punti	PARZ. ACCOLTA ai punti	RESPINTA ai punti
67		15	

PUNTO N.2 – DELIBERA N.56 DEL 03.04.2007

PROGETTO COMUNALE DEL SUOLO – VARIANTE GENERALE AL P.R.G. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E ADOZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. N. 34/92 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI

Sono presenti in aula n.24 componenti

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: A questo punto passiamo al punto 2, progetto comunale del suolo – variante generale al P.R.G. controdeduzioni alle osservazioni e adozione definitiva ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 34/92 e successive modificazioni. Prima di iniziare il dibattito su questo punto debbo comunicare in Consiglio Comunale, così come abbiamo fatto nella prima adozione, a luglio nel 2006, ciò che prevede l'articolo 78 del Testo Unico 267/2000, doveri e condizioni giuridiche. L'articolo 78 recita: "Gli amministratori di cui all'articolo 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado". Quindi ogni Consigliere pertanto per quanto di propria competenza dovrà attenersi scrupolosamente a quanto sancito dalla norma. Questa è una lettura dovuta da parte del Presidente del Consiglio Comunale anche se da parte della dottoressa Mancini nei giorni precedenti a questo Consiglio Comunale su questa materia sono state approfondite per alcuni Consiglieri le posizioni che riguardavano l'oggetto di questa delibera, quelle che risultavano dagli atti. Quindi leggendo i contenuti dell'articolo 77 ogni Consigliere è tenuto sotto la propria responsabilità ad osservare ciò che è sancito dalla norma che ho appena letto. Detto questo, colleghi, debbo informarvi innanzitutto dell'esito della conferenza dei capigruppo che abbiamo fatto ieri sera alle 18.30 qui in Comune. Dalla conferenza dei capigruppo per quanto riguarda l'organizzazione dei lavori, soprattutto in merito alle modalità di votazione di questa delibera, che è abbastanza complessa, sono state espresse posizioni diverse, non concordanti tra i gruppi. C'è stata da parte di alcuni gruppi la richiesta di discutere e votare singolarmente osservazione per osservazione e c'è stato invece da parte di altri gruppi il rispetto della votazione così come è stata preparata con la delibera. Per capirci, la delibera consiste in diversi capitoli, in diverse parti, tra cui 50 circa di questi fascicoli, di queste parti, accorpano più osservazioni, poi 45 circa invece di questi fascicoli rappresentano singole osservazioni. Dalla posizione espressa ieri sera in conferenza dei capigruppo mi è sembrato di capire che almeno in quell'occasione non c'era la strada per trovare una sintesi tra le due posizioni. Come Consiglio Comunale dobbiamo prima della discussione decidere le modalità, se permangono le richieste che ieri sera ho ascoltato soprattutto dalle forze di opposizione, con un voto in Consiglio Comunale delle modalità appunto di votazione delle singole parti della delibera o delle singole osservazioni. Detto questo vi informo che nel frattempo è stata presentata alla Presidenza del Consiglio Comunale una mozione possiamo definirla, sottoscritta dai gruppi dei Democratici di Sinistra, dalla Margherita, dal Partito dei Comunisti Italiani e dal Partito della Rifondazione Comunista. Il contenuto della mozione è il seguente: "i sottoscritti capigruppo consiliari intendendo la fase di osservazione, intendendo la fase di osservazione alla variante generale adottata un momento di partecipazione ed affinamento dello strumento urbanistico da parte del cittadino in coerenza con la metodologia che ha caratterizzato il percorso del nuovo disegno della città, ritengono opportuno accogliere anche parzialmente diversi suggerimenti collaborativi che contribuiscono a migliorare alcuni esiti della pianificazione urbanistica, oggi in adozione definitiva, nel rispetto dei principi fondanti della variante generale medesima; quindi chiedono, pertanto, di discutere le seguenti osservazioni". Quindi, se ho capito bene i gruppi che hanno presentato questa

mozione chiedono che queste osservazioni, che ora elencherò, vengano estrapolate dal contesto dei gruppi per essere invece discusse e votate singolarmente. La osservazione n. 22, 77, 92, 117, 130 ... (*intervento fuori microfono*) se per favore facciamo una fotocopia. Stanno facendo le fotocopie che poi distribuiranno. Nel frattempo elenco, così è a verbale, le osservazioni. Per quanto riguarda le osservazioni previste nel gruppo 7 i gruppi che hanno sottoscritto la mozione chiedono che da questo gruppo vengano estrapolate le osservazioni 22, 77, 92, 117, 130, 220 e 325 che fanno riferimento all'articolo 59 delle Norme Tecniche di Attuazione. Poi chiedono che dal gruppo 1 e dal gruppo 7 vengano estrapolate le osservazioni n. 78 e 288. Poi dal gruppo 8 si chiede che vengano estrapolate le osservazioni 136, 159, 207, 209 che riguardano l'articolo 27 sempre delle Norme Tecniche di Attuazione. Poi dal gruppo 12 si chiede che venga estrapolata l'osservazione n. 183, che riguarda le attività agrituristiche; poi sempre dal gruppo 12 si vengano estrapolate le osservazioni 51, 123, 127, 332 e 333 che riguardano la realizzazione dello scalo merci; poi sempre dal gruppo 12 si chiede che vengano estrapolate le osservazioni 236, 277, 300, 301 e 302 che sono le osservazioni presentate dalla società Interporto Marche; poi sempre dal gruppo 12 si chiede che venga estrapolata l'osservazione 199 che riguarda le scuole rurali dismesse; poi dal gruppo 12 si chiede che venga estrapolata l'osservazione n. 136 relativamente al punto 5 che riguarda Via Ancona. Infine dal gruppo T1 e T5 si chiede che vengano estrapolate le osservazioni 193, 196, 284 e 285 e dal gruppo T7 si chiede che venga estrapolata l'osservazione n. 67 relativamente al punto 15. Questo è il testo della mozione.

Entrano: Brazzini, Bravi e Rocchetti

Esce: Belluzzi

Sono presenti in aula n.26 componenti

CONS. BRUNETTI FOSCO – Gruppo Misto: Con tutto il rispetto per la conferenza dei capigruppo, con tutto il rispetto per le volontà della maggioranza su questo ordine del giorno, credo però che il tema centrale sia questo e formulo ufficialmente questa domanda all'organo tecnico. La domanda è: un Consigliere Comunale deve esprimere il proprio parere su ogni singola osservazione, come io penso che sia legittimo, perché esercitando una funzione di rappresentanza le osservazioni potevano essere 100, 382 o 10.000 ed è giusto che hanno presentato le osservazioni si aspettino una risposta dall'organo consiliare per ogni singola loro istanza, come avviene su altre pratiche concernenti l'edilizia quando le osservazioni non sono 382, ma molte di meno, ma credo che la pregnanza di quello che andremo a fare sia proprio così significativa e così importante che credo a maggiore ragione la votazione debba avvenire su ogni singola osservazione proprio per far sì che l'organo sia pronunciato completamente e compiutamente nelle sue maggioranze variabili perché le opinioni di ogni singola forza politica sulle osservazioni sono diverse, però ci sia stata la piena legittimazione democratica verso tutto e verso tutti. Quindi io pongo questa domanda di ordine tecnico e in forma ufficiale, poi se è possibile tecnicamente votare per gruppi apriremo la discussione in quel momento, però la prima domanda che faccio è questa e credo che sia legittimo, io come Consigliere Comunale e quindi come appartenente a un organo rappresentativo chiedo di verificare la legittimità dell'istanza che pongo e cioè la volontà del Consigliere Brunetti Fosco e di tutti i Consiglieri Comunali di poter votare su ogni singola osservazione. Punto 2, la mozione presentata dalla maggioranza, con tutto il rispetto, è un po' fuorviante e depistante. La mozione ha una valenza politica e io la rispetto e posso essere d'accordo o contrario, ma non c'entra nel merito in questo momento, questa questione è preliminare per il corretto funzionamento di un organo come è il Consiglio Comunale in una pratica importantissima come questa. Con profondo rispetto per tutti, però la mozione viene dopo a mio giudizio e quindi io chiedo la verifica e sono disposto con la volontà di tutti, senza cooptare o coartare niente e nessuno. Io credo che sul piano politico sia più che legittima la mia istanza, lo credo anche sul piano tecnico e quindi attendo una risposta.

CONS. MONTALI GIANNI MARIA – F.I.: Il gruppo di Forza Italia ritiene che si debba parlare, come ha detto giustamente Brunetti, tutte le osservazioni una per una. Non mi sembra assolutamente giusto quello che è stato proposto da vari gruppi di estrapolare alcune osservazioni, perché mi dà l'idea che sia stato già fatto un accordo, queste le passiamo non so per quale motivo e le altre no. Noi dobbiamo parlare, questa sera sono 400 osservazioni, una per una perché una per una avranno i motivi i cittadini per quale motivo hanno fatto l'osservazione, altro che 20 sì e 40 no, è vergognoso assistere a questa situazione. Poi per ora siamo 17 in maggioranza e 6 all'opposizione, noi non garantiremo il numero legale, quindi attenti, noi osserviamo le presenze, noi non garantiremo il numero legale. Parlo anche a nome di Alleanza Nazionale, credo che siano d'accordo. Noi non garantiremo il numero legale. È un problema della maggioranza, è un problema vostro, il PRG è una cosa importantissima e voi l'avete elaborato, voi avete speso dei soldi, noi non siamo d'accordo su tante cose e quindi voi lo dovete votare e assumervi la responsabilità nei confronti dei cittadini. Grazie.

CONS. CERCACI MARCO – Gruppo Misto Jesi nel cuore: Noi riteniamo che il Consiglio Comunale sia stato di fatto esautorato dalle proprie prerogative perché non è stato messo in grado di svolgere correttamente il proprio lavoro. È inaccettabile che si pretenda che l'organo principale di indirizzo politico-amministrativo del Comune di Jesi non abbia potuto prendere in esame in maniera approfondita con i tempi dovuti la copiosa documentazione relativa alle osservazioni proposte alla città al PRG. Come già accaduto con l'adozione del piano ancora una volta non si permette ai Consiglieri Comunali di potersi esprimere con una reale conoscenza della questione. Per quanto sopra noi quindi chiediamo preliminarmente un rinvio per capire meglio. Comunque in ogni caso qualora questo come immagino non sarà concesso, in accordo con quanto detto anche precedentemente dagli altri Consiglieri chiediamo che le osservazioni siano prese in esame singolarmente una per una, anche lasciando in generale il discorso di interconnessione tra l'omogeneità, cioè quella per carità va benissimo e concordiamo, ma in ogni caso devono essere votate, per gruppo va bene, ma comunque votate singolarmente una per una. In questa maniera possiamo sopperire alla deficienza e alla mancanza di un approfondimento, ne valutiamo una a una e poi ognuno si esprimerà. Credo che siano garantiti in maniera migliore i diritti dei cittadini in questo modo. Grazie.

CONS. BRAZZINI ENRICO – U.S.: Io volevo esprimermi nel senso che è difficile credo per noi Consiglieri dare a queste pratiche una risposta in questa seduta del Consiglio Comunale. Innanzitutto vorrei rimarcare il fatto che almeno io credo che un passaggio pratica per pratica nelle varie commissioni doveva essere stato fatto, anche perché è quella che ritengo una sede opportuna dove sia i tecnici sia l'Amministrazione possono dare delle risposte al Consigliere Comunale che ha dei dubbi sulle pratiche stesse. Trovo assurdo anche il fatto che come è scritto nella delibera che dovremo approvare definitivamente che addirittura la professoressa Gabellini ha consegnato la relazione alle osservazioni pervenute in data 30.3.2007, quindi tre giorni fa, 4 giorni fa considerato la domenica. Io trovo assurdo che noi Consiglieri Comunali ci siamo trovati in mano questo materiale nella giornata di ieri e da ieri a oggi possiamo dare una valutazione alle varie pratiche. Oltretutto le schede che ci sono state consegnate sono fornite solamente del parere del progettista, che noi rispettiamo, per carità, però credo che sarebbe stato più giusto avere anche il parere della conformità tecnica, perché il parere della progettista può essere un parere che possiamo dare anche noi come Consiglieri Comunali come qualsiasi altro cittadino credo, anche se lei ha un'esperienza maggiore visto che conosce le cose. Io credo che questa pratica sia stata impostata nella maniera più indecente, perché io non so effettivamente se sono in grado di esprimere il mio voto sia che questa pratica venga effettuata una per una, come io ritengo opportuno perché a questo punto l'Assessore o chi per lui ci dovrà spiegare una per una perché io voglio vedere la pratica una per una e capire il perché di quella pratica una per una prima di esprimere un voto, perché altrimenti io sinceramente non sono in grado attualmente, a quest'ora, di esprimere un voto su queste pratiche. Grazie.

CONS. AGNETTI SILVIO – F.I.: Già si è espresso per mio conto anche il collega Montali, sono pienamente d'accordo con lui. Credo che l'argomento in oggetto sia di un'importanza tale che trasformarlo in un sunto così striminzito corrisponde a non tenere in considerazione né i cittadini né i Consiglieri Comunali e non va bene neanche estrapolare alcune di queste pratiche, vanno votate una per una, lo dico, lo ripeto e mi aggiungo alle altre voci che ho sentito fino adesso. Ritengo che sia doveroso da parte di questa Amministrazione darci il modo di approfondire, cosa che è non è stata fatta e non sarebbe stato possibile in così poco tempo. Ripeto, l'ultimo documento mi è stato dato 5 minuti fa, ma come possiamo prendere così grandi decisioni in così poco tempo? C'è bisogno di vedere, studiare, analizzare e non si può in 4 giorni studiare 380 e passa osservazioni. Bisogna votare pratica per pratica anche perché potrebbe essere sfuggita qualcuna di queste pratiche. Io ci ho perso del tempo e ho guardato che ci potrebbe essere, poi guardatela voi meglio, ma c'è qualcosa che vi sfugge e se dovesse sfuggire che cosa succede. Se si verificasse per ipotesi che ne sfugga qualcosa vi domando e mi domando: la votazione sarebbe nulla? Allora perché volete correre questo grande rischio? Analizzatele bene che qualcuna che manca, ve l'ho già detto in commissione, forse non vi siete resi conto o forse non avete voluto ascoltare la voce dell'opposizione... (*fine lato A – cassetta 1*) Ritengo fra l'altro che vista oramai la scadenza di questo mandato sia più opportuno che il piano regolatore sia da rimandare alla decisione dei cittadini che eleggeranno il nuovo direttivo fra pochi giorni. So che questo è un sognare perché voi volete andare alla conclusione di questa pratica al più presto, ma almeno abbiate il coraggio e il buonsenso di illuminarci meglio e farci votare pratica per pratica come appunto dicevo. Un'altra cosa che io ho lamentato in commissione, ci sono delle pratiche che sono state esaminate ma sono prive di bollo. Credo che sia giusto e doveroso non sottovalutare neanche questo aspetto. Domando c'è bisogno o non c'è bisogno del bollo? Non voglio con questo penalizzare chi si è dimenticato di mettere questo bollo, ma mi domando ci sono cittadini di serie A e cittadini di serie B? se c'è bisogno del bollo bisogna analizzare solo quelle col bollo, se del bollo non c'è bisogno non ho capito perché gli altri l'hanno messo, oppure forse l'Amministrazione Comunale per un discorso di correttezza poteva chiamare questi signori, nello specifico quelli dell'ufficio e dire: signori vi siete dimenticati il bollo, volete metterlo? No, si sono analizzate ugualmente, è corretto? Se è corretto allora forse agli altri non dovevano metterlo, cioè non c'è l'obbligo di mettere il bollo? Credo che sia una scorrettezza invece e non è giusto che il cittadino che paga sia sempre quello che ci rimette. Prima di iniziare questa analisi e votazione credo che sia giusto anche approfondire questa cosa. A mio avviso comunque si è voluto accelerare troppo, la fretta produce spesso, come si suol dire, i figlioli ciechi. I cittadini si aspettano invece da noi che li rappresentiamo di studiare e analizzare attentamente ogni singola richiesta. Quindi, io chiedo che si voti pratica per pratica. Grazie.

SINDACO BELCECCHI FABIANO: Parto proprio dall'ultima considerazione che faceva adesso il collega Agnetti. I cittadini hanno il diritto di pretendere che chi viene eletto studi, lavori e approfondisca. Il fatto che oggi la maggioranza presenta un documento nel quale pone al di là delle aggregazioni previste dalla delibera una serie di osservazioni che intende discutere e valutare in maniera diversa dal resto delle votazioni previste dalla impostazione della delibera stessa, raccogliendo o tenendo conto di quelli che sono state alcune considerazioni portate dalle stesse osservazioni dimostra che in questo Consiglio Comunale c'è chi lavora, chi approfondisce e chi discute. La questione della votazione per gruppi o per singole osservazioni, io penso che noi dobbiamo partire da un presupposto di fondo e cioè che il cittadino ha due fondamentali diritti imprescindibili e ineliminabili: il diritto ad avere una risposta tecnica che è la controdeduzione alla propria osservazione e ad ogni punto della propria osservazione, quindi ad ogni quesito una risposta, e una espressione di voto su quella osservazione da parte dell'organo politico della città, del Consiglio Comunale. Fermi questi due principi insormontabili, nulla toglie la possibilità che questa espressione avvenga o votando singolarmente osservazione per osservazione e quesito per quesito, oppure votare l'osservazione e i singoli quesiti all'interno di una votazione che raggruppa

per temi e argomenti omogenei quelle osservazioni. Il che significa che se noi votiamo un'aggregazione di dieci osservazioni, garantendo, anzi questo è il terzo elemento che va garantito al cittadino, l'omogeneità di trattamento a parità di condizione e di richiesta, quindi nel momento in cui noi votiamo un raggruppamento di 10, 15, 8 o 2 osservazioni equivale ad avere votare la singola osservazione, cioè il voto dato su quel gruppo vuol dire aver espresso quel voto su tutte le osservazioni che fanno riferimento a quel gruppo o ai punti di singole osservazioni che rientrano e sono riconducibili a una omogeneità di argomento che viene discusso e affrontato. Tanto è vero questo che abbiamo considerato, lo diceva il Presidente all'inizio, una serie di gruppi omogenei e una serie di osservazioni singole che saranno poste in votazione per il semplice fatto che saranno votate singolarmente perché queste osservazioni non hanno trovato collegamento con nessuno dei gruppi omogenei che raccolgono tutte le altre. Quindi non è stato possibile inserire queste 50 circa osservazioni singole in nessuno dei gruppi omogenei che raccolgono tutte le altre. Da questo punto di vista non esiste nessun rischio in sostanza di violare il diritto sacrosanto individuale di ogni cittadino osservante. La modalità quindi è assolutamente corretta, questa come quella di votare osservazione per osservazione: sono due modalità corrette e rispettose di quelle che sono le norme, le leggi e le regole di questo Paese. La maggioranza ha proposto una modalità di votazione ben consapevole di quello che significa questo fatto e dell'obbligo di rispettare quei diritti che dicevo prima e nel momento in cui ha lavorato e approfondito su tutte le osservazioni ha ritenuto opportuno aggiungere a quel gruppo di osservazioni e di modalità previste dalla delibera altre osservazioni da votare in forma singola, in quanto ritiene di poter accogliere parzialmente anche in maniera difforme rispetto al pronunciamento della professoressa Gabellini scritto in controdeduzione e quindi accogliere in tutto o parzialmente i contenuti di alcune osservazioni. Questo significa che la maggioranza ha approfondito, studiato le singole osservazioni, fatto le sue valutazioni e proposte al voto del Consiglio Comunale. Se la minoranza e l'opposizione avesse fatto altrettanto potremmo oggi avere altre osservazioni che i Consiglieri di minoranza potevano proporre come possibilità di discussione in forma singola. Ecco perché il discorso è in questi termini e chiudo dicendo che la proposta di votare per gruppi omogenei e per singole osservazioni che non rientrano in quei gruppi omogenei e la proposta avanzata dai gruppi della maggioranza di aggiungere a quelle singole osservazioni altre osservazioni su cui ritiene possibile esprimere un parere anche in maniera differenziata da quello che è il parere espresso dalla Gabellini, è una modalità di voto assolutamente corretta, rispettosa delle leggi. Il parere di conformità tecnica non esiste sulla singola osservazione ma è stato espresso dal dirigente del servizio urbanistica sull'intero pacchetto delle osservazioni e anche questo è assolutamente corretto e certificata la sua correttezza. Per quanto riguarda la questione del bollo, il bollo non dà l'accoglimento, non dà la caratteristica di accoglimento o meno dell'osservazione come recepimento. Il bollo dà una legittimità all'osservante di poter fare ricorso. È una questione squisitamente amministrativa e burocratica, per cui se un'osservante che si ritiene non soddisfatto per quanto riguarda i contenuti della risposta sia tecnica che politica o l'omogeneità di trattamento con altri pari osservanti può mettere il bollo sull'osservazione presentata e fare ricorso al TAR. Il bollo non dà la legittimità dell'accoglimento in termini di ricezione dell'osservazione. Poi se c'è la Segretaria che vuole aggiungere qualcosa a questo, ma mi sembra che siano questioni molto chiare da questo punto di vista. Un'ultima precisazione, la relazione che voi oggi avete e che vi è stata consegnata oggi non è un documento mai visto dalle commissioni e dai Consiglieri. Il documento che è stato consegnato oggi è il risultato della relazione inizialmente presentata e aggiornata in base ai lavori delle commissioni che in queste settimane si sono svolte. Ricordo che l'ultima commissione è stata fatta il 27 marzo e pertanto il tempo tecnico per aggiornare in base a quelle che sono state le considerazioni dei Consiglieri in commissione e presentare la stesura definitiva della relazione sulle controdeduzioni. Così come non credo che sia stato insufficiente il tempo se consideriamo che dal 15 marzo tutte le osservazioni sono state rese disponibili alla consultazione da parte di tutti i Consiglieri Comunali e questo vi è stato comunicato formalmente e ufficialmente al 15, giorno in cui c'è stata una prima riunione delle commissioni consiliari congiunte. Come? ... *(intervento fuori microfono)* dal 28

febbraio, quindi ancora prima. Le ultime controdeduzioni depositate dalla Prof.ssa Gabellini sono state depositate intorno al 23-24 marzo, mentre ben prima era stato depositato il grosso delle controdeduzioni, per cui le osservazioni e le controdeduzioni sono state a disposizione per oltre un mese per i Consiglieri che ne avevano la possibilità di consultarle.

CONS. MELONI ROSA –D.L. La Margherita: Desidero intervenire in questo primo momento per accordarci sulle modalità di organizzazione e anche di votazione di questo atto molto importante, perché mi pare che le considerazioni che sono state fatte dai colleghi che mi hanno preceduto alcune sono del tutto ingenerose; non voglio arrivare a dire che sono strumentali, però davvero ingenerose e non rendono merito a questo Consiglio Comunale del grande lavoro che è stato fatto non in questo ultimo mese ma in questi anni. Credo che ci siano stati passaggi in Consiglio Comunale 5, 6, 7 a partire dall'atto di indirizzo delle scelte politiche con cui abbiamo consegnato al gruppo del politecnico la volontà politica di questo Consiglio Comunale. Ci sono stati ulteriori passaggi con il Piano Idea, ci sono stati ulteriori passaggi con gli approfondimenti al Piano Idea e davvero chi ha avuto la pazienza e ci ha dedicato del tempo tutte le cose sono state potute capire passo dopo passo. Vedi, Fosco Brunetti, io sono d'accordo con te che tu cerchi assolutamente la legittimità e la regolarità tecnica di questo atto così importante, però attenzione non sono d'accordo quando tu parli delle maggioranze variabili, è questo che dobbiamo evitare. Hai accennato a questa maggioranza variabile sulle singole osservazioni, se ho capito male, mi ritiro questa osservazione e io sono garantita dal tecnico che mi dice queste osservazioni possono essere raggruppate perché hanno lo stesso oggetto, non mi importante l'osservante, al Consiglio Comunale non deve guardare chi fa l'osservazione ma che cosa chiede, il merito e qual è la finalità di un'osservazione? È quella di migliorare il piano regolatore, di migliorare nel senso di correggere eventualmente, perché no? In alcune osservazioni ci sono errori cartografici, errori materiali e quindi se un'osservazione fa una rilevazione attenzione che dice è questo punto credo che sia più che doveroso accogliere. Anche l'emendamento che abbiamo presentato come capigruppo di maggioranza nella premessa c'è scritto proprio questo: nell'ottica che l'osservazione deve andare a migliorare la proposta, a migliorare anche le controdeduzioni che sono state espresse, noi desideriamo ragionare, riflettere e parlare su alcune situazioni che ci sembra possano arricchire il dibattito e migliorare il disegno generale che con questa variante il Consiglio Comunale consegna alla città. L'imparzialità del trattamento delle osservazioni, la trasparenza e la parità di trattamento, mi sono garantire certamente dai tecnici anche perché io pur essendo stata diverse mattine, diversi pomeriggio all'ufficio di piano per esaminare le controdeduzioni e le osservazioni man mano che sono state consegnate prima ancora che l'Amministrazione ci desse tutto questo blocco delle osservazioni, dicevo che il Consigliere Comunale deve, come spesso noi chiediamo i pareri tecnici che ci confortano e ci danno quella sicurezza tecnica che ogni Consigliere Comunale non può evidentemente avere. Allora sostengo e chiedo anche che i colleghi, semmai possiamo anche integrare l'emendamento che i capigruppo della maggioranza hanno presentato, possano convenire che il raggruppamento per parti risponde soltanto a una scelta politica per garantire la equità di trattamento, la parità di trattamento, la trasparenza e soprattutto la coerenza con le scelte politiche che fin dall'inizio abbiamo consegnato nell'atto di indirizzo. Essendo diverse le osservazioni e molte osservazioni hanno anche dei sub punti io ritengo nella mia limitatezza di non essere così certa che quando voto uno e arrivo alla 300 mi perdo questa coerenza all'interno di un discorso tutto tecnico. Allora mi pare che questo Consiglio Comunale possa essere più che garantito da questa scelta che noi troviamo nella delibera che ci viene proposta.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORELMONDO MASSIMO: Si sono prenotati altri colleghi che però sono già intervenuti, quindi mi riferisco al collega Brunetti, al collega Brazzini e al collega Montali. Io prima di ridare la parola ai colleghi volevo un attimo, se mi permettete, illustrarvi cosa votiamo perché credo che ci sia un po' di confusione anche su questo. Partendo dal presupposto che come diceva il Sindaco e come hanno detto anche altri colleghi, la legittimità sul tipo di votazione sono tutte legittime, nel senso che è legittima la votazione osservazione per osservazione e altrettanto è legittimo il voto così come previsto dalla delibera. Tra l'altro, mi permetto di leggervi il nostro regolamento comunale che all'articolo 83 comma 5, punto a), è previsto che per i provvedimenti composti da varie parti, quindi questi gruppi omogenei possiamo raffigurarli come parti di una stessa delibera, i 51 gruppi omogenei più i 45 grossomodo, osservazioni che invece singolarmente verranno discusse e votate, complessivamente le 91 schede possiamo definirle 91 parti di una delibera. Dicevo, per i provvedimenti composti da varie parti, vari commi o articoli quando almeno un terzo dei Consiglieri chiede che siano votati per divisioni, quindi per parti così come sono i 91, la votazione avviene su ciascuna parte nell'ordine in cui le parti stesse costituiscono lo schema dell'atto deliberativo. Vi ho letto questo per dirvi che così come è stata presentata la delibera è sufficiente che, interpretando il nostro regolamento, un terzo dei Consiglieri Comunali per regolamento chieda il voto per parti e quindi noi possiamo benissimo votarlo così come è stato concepito e quindi 91 parti da votare e quindi 91 votazioni. A questo si aggiungono le parti che prima ho citato e quindi le varie osservazioni che con questa mozione presentata dai gruppi di maggioranza si chiede di estrapolare da questi gruppi e quindi alle 91 votazioni per semplificare un po' il concetto, aggiungiamo la discussione e le votazioni su queste parti che sono tutte le osservazioni che prima ho elencato. Questo è un primo elemento se mi permettete per chiarirci tra di noi. L'altra questione, colleghi, quando parliamo di gruppi omogenei, io ritengo che non sia tanto da considerare i gruppi omogenei per osservazioni, ma gruppi omogenei per quesiti. Poi man mano che le votiamo le vediamo, nei vari gruppi, nel gruppo n. 1 che affronta un argomento che è relativo alle norme di rinvio, ripeto, si prendono in considerazione i quesiti di diverse osservazioni, che le stesse osservazioni possono essere per altri quesiti riprese da altri gruppi e quindi magari nel gruppo 35 c'è sempre l'osservazione 50 che viene accolto o respinto il quesito 3 o 4. Voglio dire che i gruppi omogenei sono riferiti ai quesiti, quindi credo che l'omogeneità con questa filosofia sia una argomentazione valida secondo il mio punto di vista perché non intendiamo omogeneità per osservazioni, perché in effetti le osservazioni io credo che omogenee, che tra l'altro non significano identiche, è difficile stabilire l'omogeneità di un'osservazione rispetto a un'altra, invece se andiamo nel quesito credo che sia più facile interpretare l'omogeneità o meno di un quesito. La votazione, ripeto, sui gruppi va interpretata in questo senso, che l'omogeneità prevista nei vari gruppi si riferisce ai quesiti e non alle varie osservazioni. Poi, ripeto, per le osservazioni definite "varie" in quel caso invece osservazione per osservazione la discutiamo e la votiamo. Infine dico, colleghi, che questa considerazione che io faccio riguarda il voto, ripeto per gruppi omogenei o per singole osservazioni, ma ripeto ancora parlo di voto. Ovviamente a tutti i Consiglieri Comunali è consentito, ci mancherebbe, intervenire o chiedere delucidazioni su osservazioni che voi ritenete oggetto di considerazioni altre, o di alcune delucidazioni. Volevo concludere dicendo sulla conformità tecnica ha già risposto il Sindaco e quindi nella delibera voi leggete il parere di conformità dato dall'ing. Romagnoli, responsabile dell'ufficio urbanistica, è una dichiarazione di conformità e quindi è un parere tecnico riferito all'intera delibera e non ad ogni singola osservazione e quindi anche questo credo che sia sotto questo aspetto del tutto legittimo e quindi niente da dire. Chiudo dicendo, mi permetto di consigliare, siccome la pratica è molto delicata, oltre che complessa anche nella votazione e nella discussione e quindi dobbiamo secondo il mio punto di vista, se ci riusciamo, come Consiglio Comunale nella sua interezza, se riusciamo a trovare una modalità che tiene conto delle "esigenze" politiche di chi pone una modalità di discussione e votazione, chi ne pone altre, se riusciamo a trovare un'unanimità sul piano tecnico, sul piano organizzativo e sul piano procedurale, troviamo

appunto una uniformità tra noi credo che ci aiuti e quindi tra l'altro semplifica di molto anche il mio lavoro. Detto questo, quindi per quanto riguarda la mozione presentata dai colleghi dei gruppi di maggioranza io mi permetto di suggerirvi, se siete d'accordo, di magari prevedere un quarto d'ora di sospensione dei lavori, su quella mozione se siamo d'accordo possiamo capire un attimo la disponibilità anche dell'opposizione, di chi ha fatto considerazioni diverse rispetto alla modalità di votazione magari accogliendo da parte della maggioranza anche alcuni emendamenti dell'opposizione, quindi ripeto con lo scopo di trovare un'unicità nei metodi della procedura per la votazione e la discussione. Se questo suggerimento venisse accolto come io mi auguro a questo punto dichiaratevi che eventualmente, ripeto, sospendiamo per il tempo necessario, 15-20 minuti, i lavori e verificiamo a quel punto se c'è questa disponibilità. Chiudo facendo un'altra considerazione, se sospendiamo i lavori nella conferenza dei capigruppo valutiamo anche, colleghi, la possibilità di definire, io lo metto come oggetto di riflessione, se riteniamo giusto e opportuno, la giornata, anche se non fissiamo l'ora esatta, ma la giornata o la mezza giornata nella quale noi intendiamo dare il voto finale, perché mi è stato sottoposto da diversi colleghi professionisti, chi ha lavori professionali magari con impegni non rinviabili, dice va bene possiamo anche mancare per un'ora o due ore e quindi vorremmo sapere se è possibile quando più o meno definiamo il voto finale, quindi giovedì sera o venerdì mattina. Io mi rendo conto che è molto difficile, però ve lo sottopongo per correttezza perché diversi colleghi me l'hanno chiesto. Io ho finito, quindi do la parola al collega Montali. Siccome, Montali, sei già intervenuto, quindi ti prego di essere...

CONS. MONTALI GIANNI MARIA –F.I.: Grazie, Presidente. Per prima cosa volevo chiedere, Presidente, un terzo dei Consiglieri può chiedere di parlare delle osservazioni una per una, se ho capito bene. Io adesso presento un emendamento chiedendo di sottoporre al Consiglio Comunale tutte le osservazioni una per una, perché è questo quello che faccio. Ci vuole un terzo dei Consiglieri o ci vuole la maggioranza?

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: Io interpreto così e poi la dottoressa mi corregge, siccome la delibera è suddivisa in parti, esattamente 91 parti più l'emendamento presentato, quindi è sufficiente che un terzo dei Consiglieri chieda di votarlo in parti e si vota in parti. Un terzo invece del Consiglio Comunale io credo, se interpreto bene, può chiedere di fare esprimere il Consiglio Comunale per un voto diverso dalle parti. Per spiegarci, se un terzo dei Consiglieri Comunali chiede di votare mozione per mozione, in quel caso la richiesta è di far pronunciare il Consiglio Comunale per un voto diverso rispetto a quello che in una delibera come questa prevede il nostro regolamento, quindi se deve pronunciare poi dopo la maggioranza dei Consiglieri Comunali, se interpreto bene.

CONS. MONTALI GIANNI MARIA – F.I.: Allora noi presenteremo un emendamento, chiedendo che le osservazioni siano esaminate una per una. Chiedo anche alla maggioranza che ritiri quella mozione perché è vergognosa, perché soltanto 70-80 osservazioni non so per quale motivo devono essere trattate diversamente da 400 osservazioni. Quindi chiediamo pure che venga ritirata quella mozione della maggioranza, tutte devono essere discusse in questo Consiglio Comunale, Presidente, e lo chiedo anche ai Consiglieri perché è scandaloso che soltanto 90 osservazioni vengano esaminate in questo Consiglio Comunale.

CONS. BRUNETTI FOSCO – GruppoMisto: Intanto ringrazio il Presidente e ringrazio anche il Sindaco per lo sforzo di dare spiegazioni utili a un corretto svolgimento del voto. Io però non mettevo in discussione la legittimità del voto per gruppo, ho espresso chiaramente una preferenza per il voto per ogni singola osservazione e dai vostri interventi sostenuti anche sul piano tecnico questa mia istanza è legittima e quindi non era la discussione sul fatto che ritenevo illegittima la votazione per gruppi. Io sono favorevole a una votazione per ogni singola osservazione per le motivazioni che ho detto prima e non le ripeto. Per quanto riguarda il discorso, Rosa, anche io con

te ho partecipato a tutti i lavori dal Piano Idea e quant'altro, quindi le opportunità di conoscere e di approfondire ci sono state, però al più e al meglio non c'è mai limite. È anche vero che per esempio tutto l'elenco completo delle osservazioni l'hanno avuto i capigruppo nella seduta della settimana scorsa del Consiglio e quindi diciamo non è verità l'una e non è verità l'altra, forse la verità sta in mezzo. Chi ha avuto voglia e intenzione di approfondire l'occasione quasi sempre ce l'ha avuta. Collega Meloni, io non facevo riferimento a maggioranze variabili su presunte votazioni, ti sei fatta prendere dalla fantapolitica, dal clima che c'è a livello nazionale e locale. Io ho detto solo che ritengo inopportuna, nel mezzo della discussione sulle modalità del voto, questa mozione della maggioranza che a mio avviso sposta un po' il fuoco della discussione che era preliminarmente sulla eventualità di votare le osservazioni una per una o per gruppi. Detto questo io chiudo e comunico che il senso di responsabilità mi impone, qualsiasi sia la soluzione di non far mancare il numero legale.

CONS. BRAZZINI ENRICO – U.S.: Visto che siamo stati un po' ripresi perché non abbiamo studiato la lezione e avevamo il tempo per studiarla, volevo puntualizzare una cosa, che per me contano i fatti e non le chiacchiere, nel senso che per me ufficialmente come è scritto in questa delibera la Gabellini ha consegnato il materiale il 30.3.2007 con protocollo 11481, nel quale conteneva l'elaborato con le apposite schede di controdeduzioni, nelle quali vengono argomentate su ciascuna le predette osservazioni, le ragioni del rigetto ovvero dell'accoglimento e via dicendo, quindi per me tutte le chiacchiere hanno il loro tempo. Per me ufficialmente sono state consegnate come da protocollo, ripeto, 11481 il 30.3.2007. Grazie.

CONS. CERCACI MARCO – Gruppo Misto Jesi nel Cuore: Intanto non ho capito bene se la sua proposta, Presidente, in merito a una sospensione di 15 minuti deve essere accolta o meno, perché se viene accolta...

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: Se c'è la disponibilità, ma dagli interventi non credo che ci sia tutta questa disponibilità.

CONS. CERCACI MARCO – Gruppo Misto Jesi nel Cuore: Allora io non faccio il mio intervento e mi riservo di farlo dopo l'incontro. Se viceversa non viene accolta, allora faccio il mio intervento, vorrei saperlo.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Bucci, prego.

CONS. CERCACI MARCO – Gruppo Misto Jesi nel Cuore: Non rinuncio al mio intervento però prima di un altro. Voglio sapere se ci riuniamo, altrimenti lo faccio.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Scusa, collega Cercaci, io per capire se c'è disponibilità o meno devo far parlare i capigruppo e quindi se non do la parola non riesco a saperlo. Tu sei prenotato e va bene, sentiamo i capigruppo rispetto alla questione relativa al fatto di accettare o meno la sospensione eventualmente discutere nel merito della mozione presentata dai gruppi di maggioranza, se c'è questa disponibilità va bene, ma dagli interventi mi dovete far capire se c'è questa disponibilità o meno.

CONS. BUCCI ACHILLE – P.R.C.: Intervengo penso anche interpretando il pensiero e la volontà degli altri colleghi firmatari dell'emendamento, innanzitutto si tratta di un emendamento alla delibera e quindi teso a modificare l'ordine di trattazione della delibera, quindi non è una mozione e quindi va messo a votazione evidentemente. Detto questo, noi proponenti dell'emendamento accettiamo sicuramente la proposta del Presidente, anzi riteniamo il momento per discutere con tranquillità, perché penso che anche nei toni vada richiesta questa discussione nel Consiglio

Comunale, con tranquillità tra maggioranza e minoranza facendo ognuno il proprio mestiere di Consigliere. Noi accettiamo questa proposta, anzi ringraziamo il Presidente per averla formulata, e riteniamo che possa essere un momento per confrontarci cercando di fare un passo avanti nella discussione.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORELMONDO MASSIMO: I colleghi di opposizione rispetto a questa ipotesi che io formulavo, D'Onofrio, prego.

CONS. D'ONOFRIO MARCO – A.N.: Ci troviamo d'accordo, siamo disponibili a fare un momento di sospensione per discutere della cosa.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORELMONDO MASSIMO: Anche gli altri colleghi?

CONS. D'ONOFRIO MARCO- A.N.: Non rispondo per Forza Italia io, però credo di sì.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORELMONDO MASSIMO: Quindi se siamo, come mi sembra di capire, d'accordo per sospendere 20 minuti, mezz'ora massimo, i lavori del Consiglio Comunale per eventualmente concordare una modalità di discussione e votazione delle varie pratiche. Sono le 18.40 alle 19.00, massimo 19.10 riprendiamo. Sospendiamo momentaneamente i lavori.

ALLE ORE 18,45 LA SEDUTA E' SOSPESA

ALLE ORE 19,30 RIPRENDE LA SEDUTA

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORELMONDO MASSIMO: Colleghi, in aula. Procediamo con l'appello.

Sono presenti in aula n.25 componenti

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORELMONDO MASSIMO: Venticinque presenti, seduta valida. Rinomino scrutatori i colleghi Pesaresi, Lombardi e Agnetti. Prima di passare al voto degli emendamenti, volevo informarvi che alla riunione dei capigruppo abbiamo deciso come organizzare i lavori in queste giornate. Dal momento che il Consiglio Comunale è convocato per martedì 3, mercoledì 4 e giovedì 5 e considerando che giovedì 5 alle ore 15.30 è prevista all'aula magna dell'Università la presentazione del bilancio sociale, quindi abbiamo concordato in conferenza dei capigruppo di seguire questo ordine: andiamo avanti fino alle ore 24 questa sera, quindi martedì 3; andiamo avanti fino alle ore 24 domani mercoledì (domani è alle 15.30 la convocazione); poi giovedì si propone di spostare in avanti di un'ora l'orario di convocazione, piuttosto che alle 15.30 alle 16.30 e giovedì andiamo avanti ad oltranza perché per i Consiglieri che hanno fatto questa richiesta giovedì si presume la serata del voto. Naturalmente se giovedì, poi decideremo insieme, per una certa ora non terminiamo i lavori si intende riaggiornato, senza convocazione, il Consiglio Comunale per venerdì alle 16.30. Per chi ha bisogno di sapere quando sarà previsto il voto, perché di certo non lo sappiamo, possiamo dire che il voto finale lo prevediamo dalle 16.30 in poi di giovedì, lasciando fermo il fatto che se giovedì invece non terminiamo le votazioni sulle singole questioni e quindi non riusciamo a votarlo venerdì entro il tempo che decideremo insieme, il Consiglio Comunale è fin d'ora aggiornato a venerdì prossimo alle ore 16.30. Dal momento che in conferenza dei capigruppo non si è riusciti a trovare un punto di incontro per quanto riguarda le modalità di discussione e anche di votazione rispetto alle due proposte, quindi come da regolamento io pongo in votazione due emendamenti, uno presentato (leggevo l'emendamento all'inizio) dai gruppi di maggioranza, Democratici di Sinistra, Democrazia e Libertà La Margherita, Partito dei Comunisti Italiani e Partito di Rifondazione, che vi ho letto all'inizio e che prevede l'estrapolazione

da quei gruppi omogenei di una serie di osservazione e l'altro presentato ora dai gruppi di Forza Italia, Alleanza Nazionale e Socialisti Uniti per Jesi dove si chiede che tutte le osservazioni del Piano Regolatore Generale vengano discusse e votate singolarmente allo scopo di garantire trasparenza ed ... (*fine lato B – cassetta 1*) questo è l'emendamento. Onestamente io ritengo, però lo poniamo in votazione entrambi, che il primo emendamento di fatto escluda il secondo, però per una questione di correttezza va bene, votiamo tutti e due gli emendamenti. Prima pongo in votazione l'emendamento presentato dai gruppi di maggioranza e poi l'emendamento presentato dai gruppi di opposizione. Io li pongo in votazione in base ai tempi di presentazione, all'ordine di presentazione.

Entrano: Cercaci e Brazzini
Sono presenti in aula n.27 componenti

CONS. AGNETTI SILVIO – F.I.: Una piccola richiesta, quello della maggioranza è richiesto dai gruppi o dai singoli Consiglieri?

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Dai gruppi.

CONS. AGNETTI SILVIO – F.I.: Perché tu prima hai parlato di un terzo dei Consiglieri sul regolamento, non hai parlato dei gruppi che rappresentano.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: L'emendamento presentato dalla maggioranza non chiede le modalità, chiede l'estrapolazione di alcune osservazioni dai gruppi omogenei e quindi è un emendamento che può presentare anche un singolo Consigliere. Voi chiedete che venga discussa e votata e invece loro non chiedono soltanto l'estrapolazione di alcune osservazioni dai gruppi omogenei. Dunque pongo in votazione l'emendamento presentato dai gruppi consiliari Democratici di Sinistra, Democrazia e Libertà La Margherita, Partito dei Comunisti Italiani e Partito di Rifondazione Comunista. Ripeto ancora che non entra nel merito della votazione, perché la votazione è così come presentata dalla delibera, l'emendamento chiede l'estrapolazione di un certo numero di osservazioni dai gruppi omogenei per votarle invece e discuterle una per una. Quindi pongo in votazione il primo emendamento. Votiamo, colleghi.

VOTAZIONE EMENDAMENTO D.S. – D.L. LA MARGHERITA – P.D.C.I. – P.R.C.:

PRESENTI	N.27	
VOTANTI	N.27	
ASTENUTI	N.00	
FAVOREVOLI	N.16	
CONTRARI	N.11	(Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore – Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I. – Agnetti, Belluzzi, Bravi, Montali e Sanchioni per F.I. – Aquilanti Pelagalli e D'Onofrio per A.N. – Brazzini per U.S.)

L'EMENDAMENTO E' APPROVATO

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORELMONDO MASSIMO: Pongo in votazione a questo punto l'emendamento dei partiti Forza Italia, Alleanza Nazionale e Socialisti Uniti che chiede che il Consiglio Comunale si esprima sulle modalità di votazione, quindi i partiti che ho elencato chiedono che tutte le osservazioni del piano regolatore vengano discusse e votate singolarmente allo scopo di garantire trasparenza ed equità di trattamento per ogni singolo cittadino. Apriamo le votazioni sull'emendamento presentato dall'opposizione. C'è scritto Forza Italia, Alleanza Nazionale e Socialisti Uniti, però è sottoscritto da 10-11 Consiglieri. Votazione aperta, votiamo.

VOTAZIONE EMENDAMENTO F.I. – A.N. – U.S.:

PRESENTI	N.27	
VOTANTI	N.26	
ASTENUTI	N.01	(Fiordelmondo per D.S.)
FAVOREVOLI	N.11	(Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore – Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I. – Agnetti, Belluzzi, Bravi, Montali e Sanchioni per F.I. – Aquilanti Pelagalli e D'Onofrio per A.N. – Brazzini per U.S.)
CONTRARI	N.15	(Belcecchi – Aguzzi, Uncini, Bornigia, Lillini, Moretti, Morbidelli per D.S. – Tittarelli per Gruppo Misto – Gregori, Lombardi, Meloni e Oggioni per D.L. La Margherita – Mazzarini e Bucci per P.R.C. – Pesaresi per C.I.)

PRESIDENTE DEL C.C. FIORELMONDO MASSIMO: L'emendamento presentato dall'opposizione viene respinto con 15 voti contrari, un astenuto e 11 favorevoli. Quindi passiamo all'esame della delibera a questo punto. Iniziamo con il primo raggruppamento, con il primo gruppo omogeneo. La prima scheda che riguarda il primo gruppo, considerando appunto i quesiti per gruppi omogenei. Il primo gruppo omogeneo dei quesiti riguarda la prima scheda, quesiti rispetto alle norme di rinvio, articolo 23 e 88 delle Norme Tecniche di Attuazione. Quindi tutti questi quesiti riguardano quei due articoli, il 23 e 88 delle Norme Tecniche di Attuazione. Questi quesiti sono riportati nelle osservazioni n. 50, 54, 66, 86, 99, 197, 199, 203, 207, 278, 344, 350 e 354. Colleghi, voi avete sottomano le schede? OK. Solo i capigruppo? Questo è un momento di rodaggio. Ripeto, scheda n. 1 sulle norme di rinvio articoli 23 e 88, che poi l'Assessore all'urbanistica ci illustra brevemente che cosa significa.

ASS. OLIVI DANIELE: Diceva il Presidente che è una fase di rodaggio, quindi io invito tutti con un po' di pazienza a prendere i documenti. Adesso faremo le fotocopie così almeno ce l'hanno tutti.

SINDACO – BELCECCHI FABIANO: Adesso con calma daremo a tutti i Consiglieri copia di tutte le schede con anche le valutazioni che sono state fatte per i singoli quesiti, accolta, parzialmente o respinta per ogni osservazione. Non sono state date prima perché aspettavamo la votazione dell'emendamento. Quindi adesso le schede in base all'emendamento saranno modificate, quindi sarà cancellato quel quesito del gruppo a cui fa riferimento l'emendamento che abbiamo presentato e votato. Appena modificate le schede che fanno riferimento a quelle osservazioni faremo le fotocopie e le daremo a tutti.

ASS. OLIVI DANIELE: Chiedo scusa ai Consiglieri, chiedo venia per questa fase di rodaggio come diceva il Presidente. Adesso che ogni Consigliere avrà a disposizione queste 91 schede nei fatti andremo a votare i quesiti. Diceva giustamente a inizio intervento il Presidente Fiordelmondo che, al di là delle 382 osservazioni, le osservazioni hanno posto anche quesiti plurimi. Facendo un'analisi abbiamo stabilito che più o meno una cifra significativa essere nell'ordine di un aumento del 30% e quindi avremo più quesiti rispetto alle osservazioni. L'omogeneità, diceva il Presidente Fiordelmondo, è stata fatta per quesito e non per osservazione perché l'osservazione può porre più quesiti. Adesso man mano che andiamo a votare riceverete la prima scheda dove c'è scritto N 1. Il quesito omogeneo era sulle norme di rinvio, nella fattispecie dell'articolo 23 e 88. Vedrete declinate le osservazioni che trattano di questi due aspetti e vedrete i punti che declinano questi aspetti dell'osservazione e vedrete riportato sulla scheda chi secondo il progettista è accolto, chi è parzialmente accolto e chi è respinto. Per seguire anche con una fase qualitativa la votazione invito i Consiglieri a prendere la relazione che abbiamo consegnato e ad esempio questa prima votazione la trovate a pagina 78. A pagina 78 troverete di nuovo riportate le osservazioni che hanno trattato questo quesito, la premessa e l'istruttoria preliminare e ciò che produce l'effetto di questa votazione in fondo e così di seguito, N 1, N 2, N 3, l'avevamo già visto questo nelle commissioni se vi ricordate.

... (intervento fuori microfono)

Escono: Aquilanti Pelagalli e Brazzini
Sono presenti in aula n.25 componenti

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: Chieda. Sanchioni, qua c'è l'osservazione n. 50 che viene parzialmente accolta... (intervento fuori microfono)

CONS. SANCHIONI LEONARDO – F.I.: Io vorrei che si facesse su quello e come stiamo per votare.

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: Sanchioni, scusa un secondo. Collegli, in aula per favore.

CONS. SANCHIONI LEONARDO – F.I.: Io credo che qui noi stiamo cercando, con tutta la buona volontà che vogliamo, di non riuscire ad essere chiari perché se è come mi è stato spiegato adesso dal Consigliere questi fogli debbono, prima di essere votati, leggere le osservazioni una per una. Quindi non è da dire perché ce l'ha il tuo capogruppo e tu sai di che si tratta, non è assolutamente vero perché se io, Fiordelmondo, ti chiedo allora dimmi un po' quale era il punto 2 dell'osservazione 50, tu me lo sai dire?

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: Devo prendere l'osservazione n. 50.

CONS. SANCHIONI LEONARDO – F.I.: Allora ogni volta che votiamo noi dobbiamo dire aspetta un attimo che vado a vedere l'osservazione n. 50 al punto 2, perché sennò che votiamo? Oppure votiamo a braccio?

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: Scusate.

CONS. SANCHIONI LEONARDO – F.I.: Io vorrei finire di esprimere il mio concetto. O che qui si vota a braccio perché fa parte del gruppo e si alza sempre la mano, oppure bisogna che ognuno di noi abbia consapevolezza di quello che si sta votando. Se io sto per votare, prendiamo il primo foglio, vi invito, cari colleghi, a prendere il primo foglio dove c'è scritto: numero osservazione 50 accolta ai punti e sotto niente, parzialmente accolta ai punti 2, non accolta ai punti 8. Prendiamo solo questa riga, io sfido l'amico Lillini, perché mi sta davanti, o il Presidente a sapermi dire che cosa è questo punto 2 e che cosa è questo punto 8. Lui deve secondo coscienza, e non secondo partito, andare a pigliarsi la delibera, guardarsi il punto 2 e il punto 8 e poi dire voto o non voto e così per ogni punto perché se non facciamo così allora questa vuol dire portare, come si diceva una volta, il cervello all'ammasso, dire siccome qualcuno l'ha vista, a me quello ha detto che va bene e io devo votare. Per me questo modo di procedere è assolutamente non democratico, è assolutamente sovietico se vogliamo, perciò io su questo punto voglio chiarezza, voglio avere certezza che ognuno di noi abbia consapevolezza di quello che si sta per votare. Grazie.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Collega Sanchioni, dopo il tuo sfogo cerco di riassumere ciò che abbiamo detto questa sera. Il voto è unico nel gruppo omogeneo e quindi nella scheda n. 1. C'è un solo voto, ma tu come Consigliere hai tutto il diritto di chiedere cosa dice il punto 2 dell'osservazione 50, cosa dice il quesito n. 8 dell'osservazione 50 e così via. Il tuo diritto non lo lede nessuno, abbiamo soltanto scelto di votare - piuttosto che osservazione per osservazione - i quesiti di ogni singola osservazione che hanno come argomento norme di rinvio, articolo 23 e 88 delle Norme Tecniche di Attuazione, tutti insieme. Però tu hai tutto il diritto di sapere, voglio capire cosa dice il quesito n. 2 dell'osservazione 86 che è qui indicato e ti si dice. Per cominciare, Sanchioni, noi abbiamo chiesto all'ufficio di segreteria la fotocopia di questi gruppi omogenei per tutti i Consiglieri, perché prima era stato distribuito solo ai capigruppo e quindi attendevamo la conclusione di queste fotocopie. Iniziamo, ho prenotato il collega Cercaci, prego. Vi ricordo che parliamo e interveniamo riguardo il primo gruppo omogeneo, che riguarda appunto le norme di rinvio, l'art. 23 e 88 delle NTA.

CONS. CERCACI MARCO – Gruppo Misto Jesi nel Cuore: La mia sarà viceversa una dichiarazione che poi si conclude e adesso dirò perché. Il gruppo Jesi nel Cuore prende atto che alcune direttive emesse dal Consiglio Comunale, che oggi per noi sarebbero dovute essere previste all'interno del piano posto in votazione, sono viceversa assenti. Sono alcune e ve le elenco, sono ad esempio quello della perequazione, che vorrei brevemente prendere in esame. Oggi giunti al termine dell'iter di realizzazione del Piano Comunale del Suolo, risulta oggettivo e incontestabile che gli indirizzi del Sindaco per la redazione del Piano Comunale del Suolo come da delibera di Consiglio Comunale n. 132 del 22.7.05 sono stati completamente disattesi, in particolare per quanto attiene i benefici derivanti da operazione di trasformazione urbana da ripartire al 50% tra i soggetti interessati e la comunità locale, avendo ben chiaro che i benefici citati fanno riferimento ai diritti di edificazione attribuiti ai suoli. Oggi questo sistema del 50% che era stato deliberato e voluto quindi non esiste, non è previsto nel Piano Regolatore che noi andremo ad approvare, ma viceversa troviamo che si è realizzato un altro sistema assolutamente non conosciuto e discusso dai Consiglieri Comunali che lascia i cittadini privi di un riferimento comune e certo circa i diritti e gli oneri a ciascuno inerenti, con conseguente confusione e disuguaglianza a nostro avviso. Prima c'era una regola, poteva essere condivisa o no, era il 50%, oggi non c'è traccia di questa cosa nel Piano Regolatore, per cui disuguaglianza. C'è il problema dell'edilizia sociale, un altro problema che noi riteniamo importante. Doveva essere una componente dell'insieme delle superfici previste per l'edificazione residenziale, in particolare per la quota del 25% (tra l'altro era un qualcosa che si era discusso e promesso anche ai Comunisti Italiani). In realtà nel Piano che oggi si deve andare ad approvare quella decisione non esiste e a conferma c'è una proposta di riproporla in futuro con una variante ad hoc. Quando io vado a votare questo Piano Regolatore non trovo assolutamente.

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: Cercaci, scusa.

CONS. CERCACI MARCO – Gruppo Misto Jesi nel Cuore: Ho concluso, mi serve per dire per quale motivo concludo altrimenti quando lo dico? Quindi con una variante ad hoc. Ci sono diversi punti che a nostro avviso dovevano essere presenti, ve li ho elencati due nel dettaglio, ce ne sarebbero altri come ad esempio delle norme che sono state poste in essere dalla Gabellini che contrastano con il piano tipo regionale ad esempio, per dire un'altra, ma ce ne sarebbero delle altre. Quindi noi diciamo che ci sono delle situazioni che a nostro avviso dovevano essere presenti nel Piano Regolatore che tra qualche giorno si andrà a votare e quindi a prescindere dalle osservazioni che oggi noi andiamo ad osservare per noi sono condicio sine qua non.

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: Ti ricordo, collega Cercaci, che stiamo discutendo dell'articolo 23 e 88 delle Norme Tecniche.

CONS. CERCACI MARCO – Gruppo Misto Jesi nel Cuore: Vorrei dire che non ne voglio discutere per questi motivi, poi ho concluso. Quindi i punti che vi ho elencato sono per noi essenziali, la loro mancanza ci obbliga a non poter votare questo Piano Regolatore che riteniamo comunque non rispondente alle reali esigenze della città che in maniera massiccia e unitaria ha dimostrato di non volerlo in numerosissime occasioni. Si pensi ad esempio ai reali problemi, e qui entro un secondo nello specifico delle osservazioni, sollevati dai cittadini in relazione alla viabilità di via del Verziere e di via del Prato che non sono stati ritenuti importanti dal progettista, la dottoressa Gabellini, tanto che in sede di controdeduzione le richieste proposte sono state del tutto respinte. Alla luce di questo le osservazioni di cui oggi appunto si dovrebbe discutere per noi sono susseguenti a un problema a monte, quindi il Piano Regolatore per noi è un Piano Regolatore che non può essere approvato. Ho concluso, grazie.

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: Prendiamo questo intervento per chiarire, anche giuste osservazioni fatte dai colleghi, che il tuo non è stato un intervento riguardo al primo punto che è il primo gruppo omogeneo ma è una dichiarazione di voto praticamente. Assessore, prego.

ASS. OLIVI DANIELE: Parliamo adesso oppure andiamo avanti con le votazioni, Presidente? Penso che questo intervento meriti una risposta, però se è una dichiarazione di voto allora alla fine mi riservo di intervenire anche all'osservazione del Consigliere Cercaci.

CONS. SANCHIONI LEONARDO – F.I.: Proprio per quello che lei ci ha spiegato chiedo la descrizione del paragrafo punto 2 sulla nota 50, grazie.

ASS. OLIVI DANIELE: Colgo l'occasione per informare i Consiglieri che è depositata qui al tavolo questa cartella blu dove trovate dentro la votazione in questo caso del gruppo N 1 con le modalità di accolta, parzialmente accolta, respinta dei quesiti e dentro le osservazioni che trattano del quesito medesimo e quindi se voglio sapere la 50 trovate qua dentro la 50, quindi è possibile guardare punto per punto. Velocemente su quello che tratta l'N 1 invito il Consigliere Sanchioni a prendere visione della pagina 78, 79 e 80 della relazione. Per quanto riguarda la domanda al punto 50, la 50 chiedeva di modificare l'articolo 23, e quindi stiamo trattando l'articolo 23 e questa gli viene parzialmente accolta, e il punto n. 8 si riferiva all'articolo 88 e questo gli viene respinto, così è all'osservazione n. 50. Sulla relazione che ho detto al collega Sanchioni questa osservazione il gruppo N è stato illustrato e consegnato ai Consiglieri il 15 marzo, in occasione della commissione congiunta. Vi ricordate quel blocchetto dove c'era scritto bozze? Il blocchetto bianco dove c'era blocco N vi è stato consegnato.

Esce: Cercaci
Sono presenti in aula n.24 componenti

CONS. LILLINI ALFIO – D.S.: Siccome prima sono stato anche chiamato in ballo amichevolmente, lo ripeto, noi questo materiale l'abbiamo avuto a stralci, come l'hanno avuto tutti, nelle commissioni, consegnato dal segretario delle commissioni un po' oggi e un po' domani e un po' dopodomani, noi come gruppo abbiamo fatto ad esempio tre volte le due di notte e le abbiamo viste tutte anche se abbiamo finito ieri sera, quindi non è che oggi mi ricordo tutto però sicuramente una per una l'abbiamo sviscerata. L'organizzazione di ogni gruppo poi è anche questa. Allora, Presidente, a me sembra che questa sera ci sia una sorta di rosa che non sboccia. Si vuole perdere tempo ad ogni occasione e non ho capito il perché, non si sembra che sia così?

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: Collega Lillini, bisogna capire qual è il diritto del Consigliere. Io su questo ho le mie opinioni, io voglio capire se un Consigliere ha diritto o meno di porre una domanda su un quesito che noi discutiamo; se ce l'ha diamo la parola, se decidiamo che questo diritto non ce l'ha non diamo la parola e andiamo avanti. Quando prima parlavo che in conferenza dei capigruppo tra maggioranza e opposizione era opportuno... è perché capisco che su una materia come questa, se vogliamo in qualche modo fare, nel senso che con gli strumenti permessi dal regolamento si vuole entrare su tutti gli argomenti non finiamo più, tenendo conto che siamo – anche qui è opportuno dirlo – in una situazione particolare, perché l'11 aprile è l'ultimo giorno utile per discutere queste questioni. Quindi c'è un problema di fretta, lasciatemelo dire, e un problema di utilizzare gli strumenti previsti dal regolamento che io non posso mettere in discussione.

SINDACO – BELCECCHI FABIANO: Per cercare di ragionare con calma su queste questioni, io mi permetto di dire sgombriamo un attimo il campo dalla polemica sul fatto che i Consiglieri non conoscono o non sono stati messi in condizioni di sapere e di conoscere, partiamo da questo punto fermo che tutta la documentazione necessaria nel tempo man mano fino all'ultima relazione che come dicevo prima è stata consegnata il 30 perché è quella che è stata l'ultima versione dopo l'ultima commissione consiliare e quindi non possiamo dire vogliamo incidere o che quello che si dice nelle commissioni serva e conti per poi ritrovarci quei documenti che sono quelli presentati all'inizio. Se i documenti sono modificati è chiaro che non possono essere modificati né in tempo reale né il giorno prima che le questioni vengono poste. Allora tutti sono stati messi nelle condizioni di sapere, di conoscere e di poter valutare. Io chiedo e propongo, piuttosto che ragionare in questo senso, cioè un Consigliere che chiede e vuole sapere che cosa dice il punto 2 della osservazione 50 relativamente al gruppo N 1, facciamo un passo in avanti e cioè diciamo se un Consigliere ha una posizione diversa rispetto a quella espressa nella controdeduzione sul punto 2 dell'osservazione 50 del gruppo N 1 e chiede di discuterne ed espone la sua posizione, perché sennò guardate che davvero qui rischiamo che o diventa una situazione poco gestibile e io dico poco dignitosa anche nei confronti della città se continuiamo con questa schermaglia, se io chiedo allora ogni singolo quesito, che mi venga spiegato sia il quesito posto che la controdeduzione. Queste sono documentazioni che i Consiglieri hanno almeno da 15 giorni, e ho detto poco quando dico 15 giorni. Comunque fossero 15 giorni credo che ognuno era in grado di farsi un'idea, non dico di ricordarsi, come diceva adesso Lillini, che cosa dice questo punto 2 dell'osservazione 50 del gruppo N 1, ma di essersi costruito un'idea su questo raggruppamento e queste osservazioni se accolgo o non accolgo le controdeduzioni o le osservazioni che sono state presentate. Io dico se un Consigliere dice o vuole esporre una sua posizione diversa e motivata a quella che è la posizione espressa dalla Gabellini e quindi da chi ha fatto la controdeduzione a quella osservazione e che quindi vuole esprimere una sua posizione diversa e motivarla rispetto all'indicazione della Gabellini, questo può essere un procedimento che io credo possa essere ragionevolmente fatto. (*fine lato A – cassetta 2*)

CONS. BUCCI ACHILLE – P.R.C.: L’osservazione 50 (prendendo la relazione che ci è stata data nel mese di marzo, osservazioni con contenuto normativo della relazione alla pagina che adesso diceva l’Assessore) riguarda gli articoli 23 e 88, questo primo gruppo N 1, allora io trovo alla pagina 78-79 eccetera cosa vuole l’osservazione 50 e alla terza riga contrasterebbe con quanto disposto dalla NTA stessa [50 e 278] (che sta per osservazione 50 e osservazione 278). Sotto ci sono gli orientamenti e le risposte del tecnico che dice: “per quanto concerne l’osservazione all’articolo 88 (50, 86, eccetera) si ribadisce quanto affermato”, non ve lo leggo tutto perché i Consiglieri hanno avuto modo in questi 15 giorni di leggersele. Queste motivazioni dal mio punto di vista sono in grado di orientare il Consigliere che nel momento in cui questa sintesi vuole allargarla non faceva altro che andare all’ufficio del piano, prendere l’osservazione, come molti di noi hanno fatto, chiedere di vedere l’osservazione e vedere quindi questa cosa e confrontarla. Adesso se ad ogni osservazione dobbiamo qui chiedere all’Assessore che significa NTA? Norme Tecniche di Attuazione. Così i lavori del Consiglio Comunale non riusciamo più venirne a capo. Le commissioni servono proprio per chiarire, approfondire ecc. e poi l’approfondimento di ciascun Consigliere avviene nei tempi che ogni Consigliere ritiene rispetto all’importanza della pratica, ma non può essere fatta in Consiglio Comunale. Io ritengo che questa relazione è adeguatamente circostanziata su questa cosa. Allora se poi dopo un Consigliere dice rispetto al primo gruppo io voterò contro perché non ritengo che l’osservazione 50, così come la controdeduzione sia condivisibile dal mio punto di vista, questo è legittimo. Che adesso ci mettiamo a ripercorrere tutto questo percorso che abbiamo, scusate la ripetizione, fatto in questi 20 giorni - un mese, questo non si può chiedere al Consiglio per rispetto reciproco.

Esce: D’Onofrio

Sono presenti in aula n.23 componenti

CONS. SANCHIONI LEONARDO – F.I.: Da una parte vedo la pacatezza con cui si esprime sia il Sindaco che il collega Bucci su questa argomentazione che sta loro a cuore, dall’altra parte vorrei che riflettiamo un attimo su quelle che erano le premesse. Noi avevamo chiesto, e non è stato accettato dalla conferenza dei capigruppo, che ogni osservazione venisse argomentata una per una. Invece secondo il vostro modo di ragionare è stata accettata l’idea di raggrupparle e di non parlarne una per una. Siccome noi vogliamo dare voce alla gente che ha fatto le osservazioni, nel primo caso vuoi perché si raggruppano e non si discute una per una, nel secondo caso vuoi perché è ragionevole che noi dovessimo averle fatte e quindi non è giusto parlare del punto 2 dell’osservazione n. 50 oppure punto 8 dell’osservazione 50 noi non ne dobbiamo parlare, allora mi dite questa sera qui che cosa stiamo a fare? Mi dite perché io non posso parlare di Giorgio Rossi che ha detto che davanti a lui ci vuole il parcheggio oppure non ce lo vuole? Tanto bene o male vuoi questa sera ci costringete a non parlare di Giorgio Rossi che vuole il parcheggio davanti a lui. Io non voglio essere antidemocratico o voglio fare un’operazione di ostruzionismo, però io voglio che in questa circostanza non vittime della fretta, perché voi avete fretta di arrivare entro l’11 ad approvare tutto, questa è la sostanza, voi avete fatto tre Consigli Comunali nel periodo pasquale perché entro l’11 si deve approvare perché sennò vi salta tutto e salta tutto il resto. Poi questa sera quando un gruppo vi ha chiesto cose ragionevolissime perché non vi ha chiesto cose impossibile, vi ha chiesto di argomentare punto per punto, non c’è stata assolutamente nessuna possibilità di farlo. Adesso quando si va a dire voglio conoscere questo, la dovevi conoscere, premesso il fatto che noi questo blocco famoso il capogruppo l’ha avuto venerdì e non è vero che l’ha avuto prima, perché l’insieme del totale è stato dato venerdì e non 20 giorni fa. ... (*interventi fuori microfono*) Voglio dire il nostro modo di operare sarà corrispondente al vostro modo di agire, perché voi avete avuto questa sera un atteggiamento tracotante non accettando l’idea di andare a prendere un’osservazione dietro l’altra, che l’avremmo fatte tranquillamente entro il famoso 11, è perché voi volete crearvi più spazio ancora per avere più certezza del successo.

CONS. AGUZZI BRUNA – D.S.: Io, Presidente, vorrei far notare brevemente e non è un rilievo che il Consiglio Comunale già si è espresso sulle modalità di voto ed ha adottato una modalità. Capisco anche le contestazioni, le recriminazioni dei colleghi, però credo che adesso noi dobbiamo andare avanti. Faccio semplicemente notare, non per polemica, che nei tempi che il regolamento assegna ai Consiglieri c'è la possibilità di intervenire sul comparto, sull'ambito omogeneo all'interno del quale poter poi dire la propria opinione sulle singole questioni che si ritengono meritevoli, addirittura su tutte le questioni che si vogliono individuare ed approfondire.

SINDACO – BELCECCHI FABIANO: Forse vale la pena di perdere magari mezzora in più adesso per evitare che poi le questioni ce le trasciniamo in questi 4 giorni. Io non entro nel merito della disquisizione e del motivo per cui adesso portiamo questa cosa in Consiglio e facciamo tre giorni o quattro giorni di Consiglio eccetera. Io credo che questa modalità di votazione, lo dicevo prima quando sono intervenuto anche su alcune questioni che aveva posto il Consigliere Brunetti, noi abbiamo tre livelli di responsabilità in queste votazioni: uno è quello di garantire al cittadino che ha fatto l'osservazione di avere una risposta tecnica da parte della progettista e quindi nelle controdeduzioni che riguardano ogni singolo quesito che l'osservazione pone. Quindi ad ogni quesito ci deve essere una risposta tecnica. Ad ogni quesito ci deve essere una risposta politica che dà il Consiglio Comunale, quindi un voto. La cosa più importante, perché mentre se non c'è una risposta può essere invalidato quel voto, ma se non c'è omogeneità di trattamento tra posizioni di cittadini diversi, c'è il penale anche per i Consiglieri Comunali, allora noi crediamo che questa modalità di voto sia quella che tutela di più ognuno di noi in questo lavoro, perché ci consente di dare con certezza omogeneità di trattamento a tutti i cittadini che hanno presentato le osservazioni e contemporaneamente diamo il voto su ogni singolo quesito per il quale c'è anche la risposta tecnica. Se poi il Consigliere Sanchioni chiede di discutere l'osservazione presentata da Giorgio Rossi che vuole il parcheggio davanti casa e non una villetta, ipotesi, allora il Consigliere Sanchioni sa o saprà qual è il numero dell'osservazione presentata da Giorgio Rossi, sa o saprà quali sono i quesiti che Giorgio Rossi ha presentato nella sua osservazione e nel momento in cui discuteremo di quel quesito o di quella osservazione che è compresa in uno di questi gruppi spiegherà le motivazioni per cui lui ritiene che Giorgio Rossi abbia diritto di avere un parcheggio e non una villetta. A quel punto comunque il voto sarà non su quella singola osservazione, ma sarà comunque sul gruppo delle osservazioni, e avrà un trattamento uguale a tutti gli altri che hanno posto la stessa questione, perché noi dobbiamo stare attenti a questo tipo di situazione. Questo è secondo me il percorso che possiamo ragionevolmente fare. Se un Consigliere ha un'osservazione che vuole discutere, siccome conosce il numero e il contenuto e sa anche qual è la risposta perché questa documentazione vi è stata data in tempo utile per fare queste valutazioni, porrà la sua questione, la discuterà e il Consiglio si esprimerà.

Esce: Rocchetti

Sono presenti in aula n.22 componenti

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Io non ho altri interventi nel primo gruppo omogeneo.

CONS. AGNETTI SILVIO – F.I.: Io ho bisogno ancora di capire, scusatemi un attimo, ma mi ricordo altre osservazioni che sono state fatte in passato, mi ricordo che si chiedeva osservazione per osservazione come funzionava, dove stava con le planimetrie tecniche se c'era bisogno eccetera. Per esempio io qua non riesco a capire, sempre parlando della 50, allora non accolta ai punti 8. Vi leggo quello che è la domanda in sintesi: “in riferimento all’articolo 88 delle NTA si richiedono delucidazioni sul modo di interpretare questo articolo relativamente alle NTA”. La risposta è: “si rinvia all’istruttoria di cui al paragrafo n. 1 del documento di controdeduzione. Si precisa altresì che il presunto contrasto tra il disposto dell’articolo 88 e le definizioni dell’articolo 23 non sussiste in ragione delle motivazioni restituite dal paragrafo 1 medesimo”. Ragazzi, qua ci vuole veramente un tecnico che prende e si mette qua. Voi dite che ci avete dato tanto tempo per studiare, sono 380 osservazioni, voi ce l’avete avuto il tempo sicuramente di analizzarle nei particolari e noi no, perché questo qua ci è stato dato venerdì, queste risposte, perché di qua ci sono altre osservazioni e non sono identiche a quello che sta scritto qua. Scheda per scheda ci sono delle delucidazioni maggiori sicuramente. Se noi andiamo a prendere queste controdeduzioni che poi avete riportato qua e quindi prima ci avevate dato questo sono d’accordo con voi, per carità, nessuno lo nega, io mi ricordo di averle prese circa 10-15 giorni fa queste altre. Se adesso ci avete dato quest’altro vuol dire che c’è stata qualche variazione da questa e quindi noi dovremo vedere le variazioni che sono avvenute da queste e sono state riportate in quello che ci avete consegnato oggi, dobbiamo andare a cercare articolo 1, articolo 27, articolo 48 e poi addirittura del DPR 380/2001, ma ragazzi cerchiamo un attimino... Io chiedo che ci spieghiate tutto, non è possibile continuare in questa maniera. Spiegatecelo di volta in volta, non l’avete fatto in commissione, ora ce lo dovete spiegare qua in Consiglio.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Io non ho altri interventi. Apriamo le votazioni. Non puoi prendere la parola tutte le volte ... (*intervento fuori microfono*) Vi spiego cosa votiamo. Votiamo il primo gruppo omogeneo di quesiti posti sulle norme di rinvio e quindi sull’articolo 23 e 88. Questi quesiti riguardano le osservazioni, ve lo elencate, 50, 54, le avete sotto i vostri occhi, e quindi votiamo questo gruppo omogeneo di quesiti. Vi informo che come in tutte le osservazioni noi non votiamo l’accoglimento o meno dei quesiti dell’osservazione, votiamo se siamo d’accordo con un sì o non siamo d’accordo con un no alle controdeduzioni della Gabellini. Quindi se noi votiamo sì vuol dire che accogliamo ciò che è scritto in questa scheda (parzialmente accolta, non accolta), se votiamo no vuol dire che respingiamo ciò che è scritto qua e quindi respingiamo le controdeduzioni.

CONS. BELLUZZI GIOACCHINO – F.I.: Per dichiarazione di voto. Noi voteremo su questo gruppo di delibere no. Vorrei evidenziare due cose che l’atteggiamento della maggioranza o presunta maggioranza del Consiglio Comunale, visto che chi voterà questo Piano Regolatore probabilmente saranno 15 persone e non la maggioranza del Consiglio Comunale, ha scelto una strada del non dialogo. La proposta dell’esame singolo delle osservazioni che era stata fatta e che era stata anticipata credo la bellezza (la dottoressa Aguzzi mi è testimone perché la feci in commissione nella quale era presente anche lei) di circa un mese fa, è stata scelta la via del non dialogo. Noi abbiamo la nostra valutazione, io ho la mia valutazione su questo Piano Regolatore, la esprimeremo in sede di dichiarazioni di voto sulla pratica nel suo complesso che da quello che mi risulta dovrebbe essere inderogabilmente giovedì, non è che viene anticipata. Siccome riteniamo che l’opposizione è stata mortificata con questa scelta, non partecipiamo al dibattito relativo alle osservazioni, dichiarando che comunque sia avremmo votato no a tutte le osservazioni, in primo luogo perché riteniamo non sufficiente ed adeguato il parere del tecnico che ha redatto il Piano Regolatore, in secondo luogo non riteniamo possibile – pur stimando gli uffici e l’ingegnere – che ci sia una risposta univoca e un parere di conformità identico per tutte le osservazioni. Credo che perdiamo più tempo a seguire questa strada, io sarei intervenuto e avrei chiesto chiarimenti solo su

25 osservazioni, il resto le avrei votate no, sì, accolte eccetera tranquillamente senza chiedere niente perché le avevo visionate. Credo che il comportamento della Amministrazione Comunale e della presunta maggioranza è preclusivo rispetto a un serio dibattito sul Piano Regolatore. Al di là della mia appartenenza sapete che in Consiglio Comunale sono uno che quando parla le pratiche le ha lette e non si lamenta mai sulla tempistica con cui è stata fornita la documentazione perché la documentazione ci è stata fornita nelle commissioni alle quali abbiamo partecipato. Noi voteremo a questa delibera e abonderemo l'aula per le valutazioni complessive sul Piano Regolatore ci atterremo successivamente in sede di dibattito quando ci sarà l'approvazione della delibera nel suo complesso.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Scusate, dobbiamo essere chiari su una questione. Dalle dichiarazioni di Belluzzi e io ho detto così e quindi me lo dovete confermare, soprattutto i gruppi di maggioranza, abbiamo deciso (quindi ditemi se la mia interpretazione è giusta o meno) in conferenza dei capigruppo che siccome c'è stata una richiesta da parte del dott. Sanchioni e altri di sapere sostanzialmente qual era la giornata in cui non dico sicuramente, ma comunque non prima si sarebbe votato il Piano Regolatore, il voto finale. In conferenza dei capigruppo abbiamo detto lavoriamo questa sera fino alle ore 24, mercoledì fino alle ore 24, presumibilmente andremo - considerando i tempi e il numero delle votazioni - a votare il voto finale sul Piano Regolatore da giovedì pomeriggio in poi. L'intervento di Belluzzi tende a dire questo, dice quindi noi anche se non partecipiamo al voto noi sappiamo che giovedì dalle 16.30 in poi ci saranno le osservazioni finali, le dichiarazioni finali di voto e quindi si vota giovedì. Rispetto a questo, ripeto, si mantiene quello che almeno io ho interpretato e capito e quindi diamo assicurazione che ciò avvenga oppure non è così perché dobbiamo sapere. Io non voglio organizzare i lavori in un modo tale per cui poi dopo ci troviamo giovedì...

SINDACO – BELCECCHI FABIANO: Credo che la questione che è stata posta, e ringrazio il Presidente perché questo era un aspetto che mi era sfuggito nell'intervento di Belluzzi, credo che il ragionamento sulla tempistica che ci eravamo dati era una tempistica che teneva anche conto di una possibilità di dibattito e di discussione. Francamente mi sento di non raccogliere un'accusa che è contenuta nell'intervento di Belluzzi, questo non cambia niente rispetto alle mie considerazioni su di lui, ma su questo punto non sono d'accordo, che questa Amministrazione o la maggioranza ha chiuso il dialogo perché ritengo che proprio in considerazione del fatto che la stessa maggioranza questa sera ha portato una quarantina di osservazioni o di quesiti con la richiesta di estrapolarli dai gruppi e di poterli discutere proprio perché c'era anche una volontà di esprimersi in maniera anche diversa rispetto a quanto scritto dalla stessa Gabellini, credo che la stessa identica possibilità era offerta all'opposizione che se non l'ha fatto non può accusare di questo la maggioranza. Se l'opposizione questa sera avesse proposto di discutere singolarmente dieci osservazioni per le quali riteneva necessario discutere così come la maggioranza ne ha prese 35 ce ne erano altre 10 dell'opposizione. Detto questo io credo che nel momento in cui l'opposizione decide di non partecipare al voto io non credo che la maggioranza possa essere vincolata a dover finire i lavori per forza venerdì. Questo significa che la maggioranza non partecipa ai voti del Consiglio, sta fuori di là della sbarra, se la maggioranza arriva a mercoledì sera ad aver concluso le votazioni l'opposizione rientra e fa le sue valutazioni sulla chiusura del Piano Regolatore. ... (*intervento fuori microfono*) È stato detto certo, ma era un patto che presupponeva il fatto che l'opposizione stava in Consiglio e discuteva sulle questioni che voleva porre. Il calendario era stato definito tenendo conto dei tempi necessari da una discussione e da un dibattito. Non escludo che la stessa discussione e lo stesso dibattito che ci poteva essere con l'opposizione presente ci possa essere con i Consiglieri o tra i Consiglieri che rimangono nel Consiglio Comunale, ma se questo non c'è non credo che sia ragionevole chiedere che se noi mercoledì sera fossimo nelle condizioni di votare il piano dobbiamo aspettare, interrompiamo e ci aggiorniamo a giovedì per aspettare che cosa? Per aspettare niente.

L'opposizione è fuori dell'aula consiliare, ma sta qui, segue i lavori e quando arriva il momento di votare il Piano entra nell'aula e fa le sue valutazioni.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Forse faccio una forzatura e ve ne chiedo scusa anticipatamente. Siccome credo, lo ripeto, l'abbiamo detto mille volte e lo ripetiamo ancora, che non stiamo discutendo di una pratica qualsiasi, di una pratica importante, quindi io fino alla fine, colleghi, credo che se discutiamo tra noi una soluzione si possa trovare. Ripeto ancora una volta se siete d'accordo io propongo che i capigruppo si vedano cinque minuti, facciano una proposta e voi l'accogliete, se la proposta si esclude a priori tra 5 minuti siamo qua. Io ho fatto una proposta, siamo d'accordo o non siamo d'accordo? Io cerco ovviamente di arrivare a una soluzione tale per cui il Consiglio Comunale nella sua interezza discuta questa questione. Colleghi, sospendo i lavori per cinque minuti. Capigruppo, ci possiamo vedere un attimo?

ALLE ORE 21,04 LA SEDUTA E' SOSPESA

ALLE ORE 21,34 RIPRENDE LA SEDUTA

Alla ripresa della seduta viene fatto l'appello.

Sono presenti in aula n.22 componenti

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: Ventidue presenti, seduta valida. Rinomino scrutatori i colleghi Pesaresi, Lombardi e Agnetti. Riprendiamo allora dal primo gruppo omogeneo sulle norme di rinvio che riguardano gli articoli 23 e 88, non ho interventi e quindi apriamo il voto sul primo gruppo omogeneo. votazione aperta, votiamo.

VOTAZIONE GRUPPO N 1

PRESENTI	N.22	
VOTANTI	N.21	
ASTENUTI	N.01	(Brunetti per Gruppo Misto)
FAVOREVOLI	N.16	
CONTRARI	N.05	(Agnetti, Belluzzi, Bravi, Montali e Sanchioni per F.I.)

Escono: Bravi, Agnetti, Montali e Sanchioni

Sono presenti in aula n.18 componenti

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: Secondo gruppo omogeneo, n. 2, sul rapporto con il regolamento edilizio articolo 21 e sulle definizioni delle grandezze urbanistiche. Questo riguarda le osservazioni 67, 83, 197, 199, 207, 230, 277, 304, 348, 361, 371, quindi sono quesiti che riguardano queste osservazioni.

CONS. BELLUZZI GIOACCHINO – F.I.: Per dichiarazione di voto e poi abbandono l'aula, come hanno fatto i colleghi. Dai risultati di questa votazione emerge un fatto, che la maggioranza del Consiglio Comunale che si presenterà compatta alle prossime elezioni sostanzialmente ha l'appoggio e il sostegno di esponenti che si candideranno contro questa maggioranza. Il dato politico fondamentale è questo e lo dico con rammarico, con affetto ma politicamente lo devo dire, che chi nelle piazze sostiene i 13 punti della proposta politica del candidato Melappioni, quindi ostile a questo Piano Regolatore, sostanzialmente si garantisce la votazione di questo Piano Regolatore. È il primo successo del Sindaco Belcecchi. Io mi auguro che alcuni candidati durante la campagna elettorale abbiano il buon gusto di non tirare in ballo il problema del Piano Regolatore.

Escono: Bravi, Agnetti, Montali e Sanchioni
Sono presenti in aula n.18 componenti

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: Grazie, collega Belluzzi. Non ho altri interventi. Pongo in votazione il secondo gruppo omogeneo, ripeto sul rapporto con il regolamento edilizio, articolo 21, e sulle definizioni delle grandezze urbanistiche.

VOTAZIONE GRUPPO N 2

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.16
ASTENUTI	N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.00

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: Andiamo avanti, colleghi. Qui al di là di tutto rischiamo veramente la farsa in questo Consiglio Comunale. Ripeto, siamo tra noi, adesso per esempio il terzo gruppo omogeneo sulla definizione della superficie utile lorda, io credo che almeno il significato... Allora terzo gruppo omogeneo sulla definizione della superficie lorda, articolo 12, e riguarda le osservazioni dalla 50 (non le elenco tutte) fino alla 371.

ASS. OLIVI DANIELE: Di fatto su questo N 3 e quindi le norme, terzo gruppo omogeneo, diciamo che intende la superficie utile lorda, per intenderci è uno dei sistemi con cui si valuta la capacità di un piano, la grandezza di un appartamento, il valore complessivo poi prodotto da un'area. Sulla definizione di questa SUL sono arrivate una serie importante di osservazioni. Nei fatti le NTA del nostro Piano Regolatore si discostano parzialmente dalla definizione del regolamento edilizio vigente. Ricordo un regolamento edilizio che ci impegniamo con la delibera a riaggiornare e perfezionare una volta votata l'adozione definitiva. Quello che emerge soprattutto dalle richieste mosse dalle osservazioni è un ritorno al vecchio regolamento edilizio, la richiesta di aggiungere superfici escluse, pensate gli extracorsa degli ascensori, locali termici e porticati, di escludere le superfici per gli impianti tecnologie, di escludere gli interrati (perché l'altra novità è stata questa di computare gli interrati al 50%, fatto salvo quelli pertinenti della Tognoli, cioè nel senso delle autorimesse a servizio degli stessi alloggi), la questione di includere le logge chiuse nel calcolo della SUL al 50%. Gli orientamenti sono stati quelli che si recepiscono alcune precisazioni e integrazioni circa i volumi tecnici così come si recepisce parzialmente l'esclusione dal computo dei balconi, delle logge, dei terrazzi, dei porticati pubblici e si esplicita l'esclusione della SUL sugli spazi interrati per autorimessa. Vi ricordate che le NTA del Piano Regolatore non volevano ritornare sulle norme nazionali. Nei fatti con questa votazione noi andiamo a ridelineare la formulazione dell'articolo 12 così come avevamo votato lo scorso luglio. Questo gruppo omogeneo nei fatti tratta questa situazione. Poi per quanto riguarda le NTA va detto che c'era stata un approfondimento e anche una discussione in commissione sul fatto di recepire nel senso di escludere dalla SUL quelle che erano le grandezze dovute alle attenzioni, agli effetti della coibentazione termica, agli effetti dell'attenzione delle risorse rinnovabili, questo perché c'è una legge nazionale, che è la 10/2005, che lo disciplina. Questo potremmo da un lato regolamentarlo nel nuovo regolamento edilizio comunale, così come forse potrebbe essere logico, d'altro canto anche inserendolo in questa osservazione ad integrazione dell'articolo 12. Sarebbe da fare una integrazione, è fatta? Chiedo scusa.

CONS. AGUZZI BRUNA – D.S.: In aggiunta a quanto ha detto l'Assessore informo di aver presentato a nome del gruppo un emendamento aggiuntivo che recepisce quello che adesso diceva l'Assessore e cioè l'esclusione dal calcolo della SUL dei centimetri dei muri perimetrali oltre i 30 e l'inserimento di quanto disposto dalla legge 192, proprio per l'attenzione ai consumi energetici, per coerenza anche con la filosofia del Piano.

ASS. OLIVI DANIELE: Per l'Amministrazione è accoglibile perché è già previsto negli orientamenti, voi sapete che le NTA hanno un allegato su queste attenzioni agli aspetti di bioingegneria e di bioarchitettura e già questo era caldamente posto all'attenzione. Se il Consiglio intende integrare l'articolo 12 è accettato da parte della filosofia del Piano e quindi da parte dell'Amministrazione.

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: Votiamo quindi l'emendamento? Collega Aguzzi, votiamo il tuo emendamento oppure dal momento che l'Amministrazione lo fa proprio Lo consideriamo già dentro la delibera. La dottoressa dice che è necessario ... (intervento fuori microfono) votiamo, se dà maggiore sicurezza votiamo. Votiamo l'emendamento al terzo gruppo omogeneo presentato dalla collega Bruna Aguzzi.

VOTAZIONE EMENDAMENTO AGUZZI GRUPPO N 3

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.16
ASTENUTI	N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.00

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: Ora votiamo il gruppo N 3 così come emendato.

VOTAZIONE GRUPPO N 3

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.16
ASTENUTI	N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.00

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Passiamo al punto N 4. La N 4 fa riferimento alle destinazioni d'uso e sugli interventi ammessi in territorio rurale. Riguarda una serie di osservazioni va dalla 28 fino alla 376, quindi interessa molte osservazioni. Assessore.

ASS. OLIVI DANIELE: Grazie. Questo ... (*fine lato B – cassetta 2*) penso si ricordi non solo una illustrazione il 15 quando abbiamo parlato con le norme, ma anche una successiva discussione quando abbiamo parlato di espansione e trasformazioni con la Professoressa Gabellini e un ritorno ulteriore il 27 quando abbiamo fatto gli approfondimenti. Effettivamente Vivere la Campagna, chi si ricorda questo tema del Piano Idea, ha portato una serie di attenzione e da parte del Piano e da parte degli osservanti. Di fatto sono stati toccati 4 articoli delle NTA, il 42, il 43, il 59 e il 60 e poi altri che hanno trattato invece questioni di contenuto normativo, ma anche di contenuto cartografico perché se vi ricordate alcuni di questi edifici che avevamo messo al recupero erano cerchiati da un tondino, in più hanno toccato il discorso delle ville, delle aree di dissesto, dei versanti perché durante la discussione penso che non sia sfuggito a nessuno la questione che questo piano nei fatti ha denunciato e alcuni cittadini si sono resi conto solo con questo piano di essere stati oggetti di vincoli da parte dei vincoli sovraordinati, quali il PAI, il Piano di assetto idrogeologico, il PPAR, il

piano paesaggistico regionale, o il PTC, il piano territoriale di coordinamento. Nei fatti la filosofia del piano è quella di provare a recuperare questi edifici dismessi e di far vivere la campagna anche come momento di attenzione all'ambiente, pur senza alterare il nostro paesaggio. Le obiezioni e le richieste, torno a ripetere, sono state sull'articolo 39 cospicue, il discorso soprattutto delle TR1, la questione del vincolo temporale, la questione dell'asfaltatura, vi ricordate che era uno degli indicatori per rendere recuperabile ad uso residenziale e quindi urbano questi contenitori. Ha toccato l'articolo 40 e quindi la questione della variazione di destinazione d'uso degli accessori agricoli in residenze civili; la richiesta di ammettere usi alternativi e diversi, cioè quelli delle non attività agricole purché svolte nell'ambito; la richiesta di sostituire i riferimenti di legge sull'agriturismo. L'articolo 44 sul sistema delle ville in zona agricola; l'articolo 46 il paesaggio agrario storico, quindi per intenderci la disciplina relativa alla vegetazione, l'articolo 48 le aree panoramiche, l'articolo 49 osservato dalla riserva regionale di Ripabianca perché parliamo di questa zona di interesse comunitario, l'articolo 51 i ... ecologici, penso che siano questi una caratteristica di questo piano, i crinali, i versanti, il dissesto, qui c'è stata anche l'attenzione da parte di un momento di riflessione sull'utilizzo di zone a sofferenza geologica, le esondazioni, i calanchi e poi alcune questioni particolari ma che riguardavano soprattutto la costruzione di serre fisse stagionali o dei famosi annessi piccoletti, ricordo durante la discussione del dove mettere l'attrezzo agricolo. Gli orientamenti hanno portato poi a rivedere questa normativa. Difatti l'articolo 39 non viene modificato e l'articolo 40 invece viene integrato sulle zone agricole TR1, così come viene integrato l'articolo 41, non viene toccato l'articolo 42, viene invece riformulato nel senso integrato l'articolo 44 sul sistema delle ville, viene anche emendato l'articolo 46. Non viene modificato l'articolo 48, viene integrato e rivisto l'articolo 49, il 50 no e il 51 no, dicasi la stessa cosa per il 52 e per il 53, mentre viene integrato l'articolo 56. L'articolo 57 subisce modifiche, l'articolo 58 no. Sulle questioni particolari invece per quello che riguarda la questione delle norme del rinvio non vengono presi in considerazione. Nei fatti con questa votazione penso che si raggiunga ulteriormente lo spirito del recupero dell'edificato in campagna per un recupero anche ad uso non solo agricolo e non solo rurale ma anche di riqualificazione del territorio, perché i famosi 50 metri di distanza tra la strada asfaltata vengono tolti e quindi vengono inseriti altri vincoli che sono quelli dei 150 metri dal più vicino punto acqua e questo fa sì, lo diceva la Professoressa Gabellini e lo verificavamo in parte sul censimento, che ormai siano pochi i casi di non possibile recupero che comunque viene fatto salvo per gli agricoltori in base alla legge 13 per quelli coloro i quali agricoltori non sono.

CONS. LILLINI ALFIO – D.S.: Sicuramente non riprenderò l'intervento che ho fatto in commissione, io credo che tutti hanno ascoltato meno Oggioni, ma magari poi Rosa lo aggiornerà sicuramente, però dico che sull'osservazione presentata dal gruppo, la n. 200, stando così le cose e per essere breve come avevo detto l'unica cosa che posso chiedere per avere un impegno della Amministrazione Comunale è quello che nel regolamento edilizio venisse inserito quanto detto nella parte che non viene qui specificata. Grazie.

CONS. BUCCI ACHILLE – P.R.C.: Io faccio una richiesta di emendamento all'articolo 44. Ritengo che l'articolo 44 debba essere completato nella parte che riguarda l'inserimento di attività agricole, il comma c) della parte modificata, in cui si dice che presso le attività industriali e agricole esistenti sono inoltre consentiti interventi di ristrutturazione di ampliamento purché nei limiti previsti dalla 13 fatti salvi i vincoli derivanti da condizioni di rischio e tutela, questo per il sistema delle ville TR22. Io propongo questo emendamento che in pratica l'integrazione e quindi di seguito a questo comma 5 è dire che il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione e alla preventiva valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un progetto preliminare corredato da esauriente documentazione anche fotografica di dettaglio del manufatto eccetera eccetera. È l'ultimo comma in pratica, tolta la parte in neretto, che trovate alla pagina dopo relativo all'articolo 46 che andrebbe messo secondo me, e presento l'emendamento per questo fine, anche sull'articolo 44. Nel sistema delle ville anche la ristrutturazione degli edifici esistenti va controllata

ai fini della qualità paesaggistica dell'intervento in modo che quell'ambito che il piano già valuta di rilievo e di valore sia garantito. Non so se devo scriverlo.

..... Diventa un aggiuntivo.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: ... un emendamento che tra l'altro non riguarda il punto 4. Sul gruppo N 4 c'è un emendamento presentato dal Consigliere Comunale Bucci che riguarda l'articolo 44, integrazione del comma c), dopo il punto "per le sole attività industriali e agricole, di cui all'art. 39" fino a "condizioni di rischio e tutela", tu proponi di aggiungere il seguente: "il rilascio del titolo abilitativo per interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento di edifici esistenti è subordinato alla presentazione e alla preventiva valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un progetto preliminare corredato da esauriente documentazione, anche fotografica di dettaglio del manufatto edilizio esistente e degli elementi caratteristici, che anche nella scelta dei materiali da costruzione l'intervento si impegna a salvaguardare, valorizzare e riproporre in relazione ai caratteri visuali definiti dall'unità di passaggio al bacino spaziale di percezione, ai caratteri paesistico-ambientali insediativi presenti". Pongo in votazione l'emendamento.

CONS. LILLINI ALFIO – D.S.: Io chiedo se c'era l'impegno da parte dell'Amministrazione Comunale nel rifare il regolamento edilizio di accogliere quanto detto con l'osservazione che il gruppo ha presentato, la n. 200, e quanto non accolto qui.

ASS. OLIVI DANIELE: Come diceva prima il Sindaco e come abbiamo avuto modo di ascoltare durante i lavori consiliari, l'osservazione 200 è stata inserita nel gruppo omogeneo che tocca le serre se vi ricordate, io vado a memoria ma mi sembra di ricordare così. Quando al controdeduttore, la Prof.ssa Gabellini, il Consigliere Lillini faceva presente questa incongruenza la risposta alla Professoressa è stata, adesso non vorrei banalizzare, abbiamo disciplinato le serre, un casottino quale sarà il problema? Quello che noi potremmo fare è quello che durante la rivisitazione del regolamento edilizio, attaccandoci al discorso fatto per le serre, dovremmo trovare in quella occasione una sistemazione per questi che possono essere, o ne parlavamo prima con l'ingegnere, i famosi luoghi intensivi di coltura per cui vedere questa possibilità, o sistemare queste piccole superfici perché parlavamo veramente di piccole superfici, mi sembra di ricordare che Alfio parlava di 4 mq. In quella occasione con il regolamento edilizio dovremo trovare la formula che permetta questa possibilità. Facevamo anche quella sera la discussione sulla questione dei cani, perché qui il problema non nasce tanto dalla faccenda dei quattro metri quanto dalle distanze e quindi dovremmo trovare una questione di temporaneità sul regolamento edilizio per far sì che questo luogo per il deposito di attrezzi, o anche di una serra perché uno ci mette dentro una pianta, potrebbe portare a questa soluzione.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Valutavamo anche con la dottoressa, è un impegno di natura politica per quanto riguarda la prossima Amministrazione in sostanza, quindi non entriamo nel merito degli emendamenti. Ritorno al N 4, l'emendamento presentato dal gruppo di Rifondazione Comunista, da Bucci, l'ho appena letto e quindi apriamo il voto sull'emendamento presentato da Bucci al gruppo omogeneo N 4.

VOTAZIONE EMENDAMENTO BUCCI GRUPPO N 4

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.16
ASTENUTI	N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.00

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDOMASSIMO: Ora votiamo la N 4 così come emendata.

VOTAZIONE GRUPPO N 4

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.16
ASTENUTI	N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.00

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: N 5 sul recupero residenziale del patrimonio edilizio rurale abbandonato, articolo 43. Riguardano le osservazioni che va dalla n. 6 alla 371. Anche questo è un punto previsto in diverse osservazioni.

ASS. OLIVI DANIELE: Su questo punto si è articolata un'accesa e profonda discussione e riflessione in seno alle commissioni consiliari, più volte reiterate perché anche questo, come l'esempio precedente, ne abbiamo parlato penso in due o tre occasioni, non ultimo nella riflessione finale. Questa norma è stata preceduta da una lettura dell'art. 43 per il recupero del patrimonio residenziale edilizio abbandonato in ambito rurale, quindi sui criteri che presiedono a questo recupero. Non va sottaciuto che abbiamo fatto un monitoraggio dell'abbandonato, un censimento, una immissione controllata. Le osservazioni, le obiezioni quali sono di fatto? Sono la richiesta di estendere gli edifici abbandonati nei corridoi ecologici, oppure nelle aree rurali di rischio, ma soprattutto le osservazioni si sono incentrate sui vincoli oggettivi, che erano i famosi 50 metri dalla strada asfaltata, perché la prima norma votata a luglio formulava i 50 metri dalla strada asfaltata e prevedeva soprattutto l'eliminazione di questa, così come chiedevano l'eliminazione taluni dei 150 metri dalla rete idrica. Vi ricordo che avere questi requisiti in ambito rurali significa poter recuperare a sistema urbano questi immobili oggi classificati in zona agricola. Gli orientamenti e le risposte sono state quelle di ritornare alla vecchia formulazione del piano idea e cioè di favorire il recupero di questi edifici, di presidiare la campagna e il territorio. Nei fatti è stato riformulato l'articolo 43 soprattutto per quanto riguarda la questione della simbologia che erano i famosi cerchi sui principali annessi agricoli, ma anche quello di aver tolto i 50 metri dalla strada asfaltata e aver aggiunto semplicemente la dizione: "in modo che le condizioni di accessibilità non richiedano motivi che pregiudichino con opere di prolungamento, allargamento e asfaltatura, il mantenimento del reticolo delle strade bianche esistenti ai sensi dell'articolo 39 comma 10". Questo perché? Perché il nostro piano botanico-vegetazionale e l'attenzione e la cura del paesaggio ha posto molta attenzione al fatto che non si asfaltasse e quindi si rendesse permeabile parte del tessuto rurale e si cambiasse la fisionomia del paesaggio. Quindi, torno a ripetere, sono state parzialmente accolte quelle che prevedevano questi limiti modificati nella forma in cui ho illustrato.

CONS. LILLINI ALFIO – D.S.: Leggendo le osservazioni, la 242 e la 223, se uno vuole ragionare ci fa sicuramente riflettere in maniera profonda. La 223 ad esempio è un'osservazione di più punti, più non accolti che accolti, presentata da un'associazione di categoria competente in materia, la Coldiretti, che addirittura io credo in maniera, come dire?, per scherzo, per sfottere, ma per far ragionare io invece penso, chiede l'abolizione della legge 13/90 che non è di nostra competenza, che non è di competenza neanche loro. Qui in queste osservazioni diciamo che si sono messi ulteriormente paletti a quello che è la 13/90 che è restrittiva, che un'associazione di categoria dice di abolirla, quindi sicuramente c'è una concezione di ragionare non del tutto condivisibile. Del resto, un architetto più tardi (come numero) con l'osservazione 242 addirittura, è difficile da non condividere appunto quello che dice lui che c'è questo radicalismo ecologico nella Prof.ssa Gabellini sicuramente molto forte e molto da paletti, come dicevo prima. Sono osservazioni che

fanno riflettere, se uno le ha volute leggere sicuramente quando è arrivato a questo punto le ha rilette perché meritano un approfondimento. Grazie.

ASS. OLIVI DANIELE: Solo una precisazione alla riflessione del Consigliere Lillini. Qualche giorno fa il sottoscritto con il Sindaco abbiamo avuto un confronto con le associazioni di categoria, con la stessa associazione di categoria che citava il Consigliere Lillini. Con le associazioni di categoria, che poi erano la Coldiretti e la CIA, siamo usciti con un comunicato congiunto di soddisfazione, e lo potete leggere dalla stampa, perché le stesse associazioni di categoria hanno testimoniato e hanno riconosciuto che con il perfezionamento che sempre avviene, l'avete scritto come gruppi di maggioranza nelle osservazioni, si è perfezionata la norma e l'articolo 13 è stato letto nella misura più ampia per l'agricoltore perché questa è la filosofia di fondo e sicuramente abbondantemente permissiva per quanto riguarda il recupero. Gli stessi coltivatori diretti ce ne davano testimonianza e ce ne rendevano tale considerazione. Tant'è che, adesso non voglio prendere le veci, non mi permetterei mai, del Sindaco, ci hanno richiesto che questi loro molti quesiti di pungolo sulla legge 13, che sapevano benissimo non poter essere accettati stante la normativa regionale, avesse potuto come poi il Sindaco ha fatto essere un impegno dell'Amministrazione ad essere affianco delle categorie agricole per stimolare la Regione Marche a riaggiornare questa legge del 90. Se ci fate caso in tutti gli articoli dove loro avevano posto questo pungolo noi ci siamo premuniti di inserire la sigla SMI (successive modifiche che verranno) proprio per dire che una volta riletta ed eventualmente modificata la legge 13/90 da parte della Regione Marche la nostra norma di piano già assume automaticamente tutte le osservazioni e tutte le modifiche fatte.

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDOMASSIMO: È stato presentato un emendamento articolo 43 del gruppo N 5, al punto d) dell'articolo 43 delle NTA dove si recita che "l'edificio oggetto di variazione"

SEGRETARIO GENERALE DOTT.SSA LAURA MANCINI LAURA:“della destinazione d'uso si trovi in prossimità della rete idrica non più di 150 metri e le cui condizioni di accessibilità alla strada pubblica non richiedano ...”.

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: Non richiedano quello che è già scritto qua. Quindi pongo in votazione l'emendamento presentato dal gruppo DS al punto d) dell'articolo 43 delle Norme Tecniche di Attuazione, che abbiamo appena letto. Apriamo le votazioni.

VOTAZIONE EMENDAMENTO D.S. PUNTO D GRUPPO N 5

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.16
ASTENUTI	N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.00

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: Ora pongo in votazione il gruppo omogeneo N 5, così come emendato.

VOTAZIONE GRUPPO N 5

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.16
ASTENUTI	N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.00

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: Colleghi, prima di passare alla prossima scheda, vi propongo di chiudere la seduta del Consiglio Comunale piuttosto che alle 24 come avevamo detto alle 23, domani riprendiamo alle 15.30 possibilmente puntuali e quindi credo che ci renda anche di più il lavoro, siamo tutti stasera abbastanza stanchi. Siete d'accordo? Va bene? Piuttosto che alla 24, se siete d'accordo, io non ho nessun problema, di smettere alle 23 e domani iniziare alle 15.30. ... (intervento fuori microfono) Va bene, andiamo avanti, scusate, ho fatto una proposta. La scheda n. 6, gruppo omogeneo n. 6 che si riferisce alle isole di produzione territorio rurale e quindi alle aziende tanto per capirci Cooperlat, Baldi Carni, Assessore mi ero dimenticato, mi fa la cortesia?

ASS. OLIVI DANIELE: Queste qui, le TR5, sono le isole produttive in territorio rurale e quindi nella fattispecie gli esempi che portava il Presidente, però le osservazioni sono tolte alcune da parte della maggioranza.

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: Quindi queste praticamente fanno parte di quell'emendamento presentato dalla maggioranza dove si chiede di estrapolare alcuni di questi punti che in sostanza ... (intervento fuori microfono) Quindi rimane su questa scheda n. 6 i punti dell'osservazione n. 24, 125, 132, 223, 260, 277 e 371, solo questi; le altre vengono eliminate perché trattate successivamente con una scheda a sé. Io su questo punto non ho interventi e quindi pongo in votazione il gruppo omogeneo n. 6, riferito alle isole della produzione in territorio rurale TR5.

VOTAZIONE GRUPPO N 6 (nn. 24, 125, 132, 223, 260, 277, 371)

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.17
ASTENUTI	N.00
FAVOREVOLI	N.15
CONTRARI	N.02 (Fiordelmondo per D.S. – Brunetti per Gruppo Misto)

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDOMASSIMO: Gruppo omogeneo n. 7 sulle aree di frangia TR6. Viene estrapolata la 288 per i motivi che dicevamo prima. Assessore, se ci dice un attimo cosa significa.

ASS. OLIVI DANIELE: L'area di frangia è quell'area che di fatto pur essendo in zona agricola è contigua con il territorio urbano e quindi ci sono dei manufatti di uso abitativo soprattutto che non hanno il fondo collegato e quindi non sono gestiti e condotti da agricoltori. Sono quelle case che nei fatti sono le prime appendici del tessuto agricolo con quello urbano. Per fare un caso di specie pensate a Via Santa Lucia, che non l'Acquaticcio che non la zona di Via Paradiso. Questo Piano Regolatore ha fatto una disciplina di collegamento tra il tessuto agricolo e quello urbano, una sorta di fascia cuscinetto.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Non ho interventi, pongo in votazione il gruppo omogeneo N 7 sulle aree di frangia TR6, articolo 60 delle Norme Tecniche di Attuazione. Apriamo le votazioni.

VOTAZIONE GRUPPO N 7 (meno la 288)

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.16
ASTENUTI	N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.00

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Gruppo omogeneo N 8. Vengono estrapolati anche qui i punti riguardanti la 136, la 159, la 207 e la 209. Il gruppo omogeneo 8 riguarda questioni relative agli edifici e complessi di valore storico documentale in territorio urbano, articolo 27, e in territorio rurale, articolo 42 delle Norme Tecniche di Attuazione. Le osservazioni vanno dalla n. 73 alla 367.

ASS. OLIVI DANIELE: Si tratta di edifici di valore storico posti o in territorio urbano e quindi disciplinati dall'articolo 27 o in territorio rurale e quindi disciplinati dall'articolo 42. Nei fatti sono dei beni vincolati, alcuni dal codice dei beni culturali e paesaggistici, decreto 42/2004, gli altri sono invece in ambito di tutela all'articolo 40 del PPAR, altri ancora sono riconosciuti ai sensi dell'art. 15 della legge 13/90. L'articolo 27 disciplina questi edifici che hanno però localizzazione in territorio urbano e l'articolo 42 disciplina questi stessi edifici con queste caratteristiche ma localizzati in territorio agricolo.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Non ho altri interventi, quindi pongo in votazione il gruppo omogeneo N 8 sugli edifici e complessi di valore storico e documentale in territorio urbano, art. 27, e in territorio rurale, art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione.

VOTAZIONE GRUPPO N 8 (estrapolati nn. 136, 159, 207, 209)

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.17
ASTENUTI	N.00
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Passiamo al gruppo omogeneo N 9, sulla disciplina del territorio urbano edificato. Qua non c'è nessuna estrapolazione. Le osservazioni vanno dalla n. 9 fino alla 371.

ASS. OLIVI DANIELE: Stiamo trattando quindi del tessuto urbano edificato e le osservazioni sono state sia di natura normativa, sia di natura cartografica sia dell'una e dell'altra. Di fatto il tessuto urbano non è che stato stravolto rispetto all'impalcato generale della precedente variante. Ci sono stati alcuni interventi riguardo alle modalità degli interventi da indiretto a diretto, quindi secondo quanto previsto dal testo unico in materia di edilizia. Poi si è permessa anche in alcuni casi la possibilità di intervenire con demolizione e ricostruzione, oltre che dell'ampliamento. Le obiezioni sono state alcune sulla città storica, altre sulla città consolidata, altre ancora sulla prevalenza delle attività economiche ed hanno toccato alcuni articoli, il 29, il 30, il 31, il 32 e il 33. Nei fatti non è stato modificato l'articolo 26 della città storica, quello che riguarda la TE1 e quindi la città storica. Gli articoli 29, 30, 31, 32 nei fatti sono stati modificati, mentre non è stato modificato l'articolo 33.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDOMASSIMO: Siccome non ho altri interventi, mi permetto di fare una proposta io. All'osservazione 49 che vedo tra le osservazioni interessate e che riguarda una sala cinematografica, siccome la richiesta non è stata accolta, così brevemente capire il perché rispetto a quello che diceva.

ASS. OLIVI DANIELE: Mi sembra di ricordare che l'articolo toccato sia il 30, nei commi 3 e 6, mi sembra di ricordare. La realtà è che non stata accolta perché nella domanda dell'osservante veniva chiesto di consentire il mantenimento del volume e di conseguenza ricavarci la SUL, però manca la sagoma. Per poter fare il discorso della ristrutturazione edilizia che è compresa, dove si può fare anche la demolizione e ricostruzione, però nel rispetto del volume e della sagoma. In questa

osservazione presentata dall'osservante manca il termine sagoma e quindi di per sé, a parte che l'art. 30 è stato rivisto anche per specificare meglio cosa si intende per nuova costruzione e la prima parte del capoverso 30, se guardate la relazione a pagina 130, così come è stato anche disciplinato meglio gli interventi di restauro sulla parte 132, ma nella fattispecie dell'osservazione lì mancava, ai termini del testo unico la ristrutturazione è permessa anche con demolizione e ricostruzione purché nel rispetto del volume e della sagoma. Se leggi lessicalmente la sagoma non era prevista.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Ho capito, grazie Assessore. Non ho altri ... (*fine lato A – cassetta 3*) Non ho altri interventi, pongo in votazione il gruppo omogeneo N 9. Votazione aperta, votiamo colleghi. ... Il gruppo omogeneo viene approvato. ... (*intervento fuori microfono*) Grazie, collega Brunetti. Colleghi, vi spiego, rivotiamo perché per avere la maggioranza del Consiglio Comunale deve essere 16 escluso il Sindaco, nel senso che se c'è il Sindaco in aula 17, se non c'è il Sindaco in aula 16, però la maggioranza è la metà dei Consiglieri più uno escluso il Sindaco. Quindi ripetiamo la votazione sul gruppo omogeneo N 9.

VOTAZIONE GRUPPO N 9

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.16
ASTENUTI	N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.00

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Gruppo N 10. Osservazione sulla disciplina del territorio urbano di trasformazione. Riguarda 4 osservazioni, punti che toccano 4 osservazioni, dalla 207 alla 315.

ASS. OLIVI DANIELE: Le risposte portate avanti alle osservazioni hanno come oggetto le aree di trasformazione, le zone T, i meccanismi di perequazione e gli aspetti normativi correlati, nella fattispecie l'articolo 5, 34, 35, 36 e 37. Qualcuna di queste è stata parzialmente accettata, tant'è che è stato riformulato l'articolo 38 nei fatti, quindi di questi cinque articoli viene riformulato l'articolo 38.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Grazie, Assessore. Non ho interventi. Pongo in votazione il gruppo omogeneo n. 10 sulla disciplina del territorio urbano di trasformazione.

VOTAZIONE GRUPPO N 10

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.17
ASTENUTI	N.00
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDOMASSIMO: Passiamo al gruppo omogeneo n. 11, che riguarda la disciplina delle situazioni.

ASS. OLIVI DANIELE: Ricordo che le situazioni sono state oggetto anche di una tavola del Piano Comunale di Suolo. È quella tavola che porta attenzione ai sistemi che poi costituiscono l'ossatura della città pubblica. Sono anche situazioni che sono oggetto di trasformazioni, quindi ecco che pongono attenzione al contesto insediativo e integrano la disciplina generale del territorio, perché sono oggetto di particolare attenzione. Le obiezioni sono state poste soprattutto su alcuni articoli, 80

che parlava dell'ospedale, della zona T21, Viale della Vittoria, Prato Verziere. Nei fatti queste osservazioni, alcune parzialmente accolte, hanno portato a rivedere l'articolo 80 e 83.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Grazie, Assessore. Non ho interventi, quindi pongo in votazione il gruppo omogeneo n. 11 sulla disciplina delle situazioni. Apriamo le votazioni. Votiamo, colleghi.

VOTAZIONE GRUPPO N 11

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.17
ASTENUTI	N.00
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: 12 ... (interventi fuori microfono) Colleghi passiamo al voto su alcuni gruppi omogenei, nel senso che è composto da un solo quesito, dico bene? Adesso l'Assessore ci spiega, prego.

ASS. OLIVI DANIELE: La famiglia N 12 è l'ultima famiglia delle norme. Sono quesiti vari che non sono stati raggruppati negli 11 gruppi precedenti, pongono alcuni quesiti puntuali, tipo la distanza dai pozzi dell'acqua, tipo la distanza dalla ferrovia, per cui vengono messi nell'N 12 perché sono quesiti vari, quindi voi vedete nel capoverso tutti questi quesiti vari che sono due righe e mezzo. Adesso procederemo alla votazione dei singoli quesiti e poi, pur essendo varie, alcuni di questi possono essere messi insieme e andremo per gruppi. Quindi sarà un N 12 per singolo quesito e poi un N 12 successivamente per gruppi perché nell'N 12 riusciamo se ci sono stati due quesiti che hanno trattato dei pozzi ecco che ci sarà il gruppo N 12 varie, ma sistema pozzi.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: A questo punto iniziamo con questo gruppo del gruppo omogeneo N 12 che però riguarda singoli quesiti. Il primo è un quesito dell'osservazione n. 13.

ASS. OLIVI DANIELE: Il quesito, i richiedenti sono proprietari del fabbricato e di un terreno siti in via ... e del terreno sito in via Fontalbino e fanno presente di un errore cartografico sulla tavola 1A e 4P. Quindi, loro chiedono di escludere la strada dalle reti dei percorsi pedonali dalla tavola P6 e propongono un progetto alternativo che prevede un'altra strada carrabile e pedonale. Viene parzialmente accolta, come voi potete vedere, e leggo il commento: "la strada in questione è stata classificata come pubblica asfaltata mentre si tratta effettivamente di strada privata con fondo in ghiaia", quindi ecco perché parzialmente accolta, "l'aver individuata come percorso pedonale facente parte di una rete di percorsi non ne modifica le caratteristiche né lede e pregiudica i diritti dei proprietari. Si provvederà pertanto alla correzione grafica in merito alla definizione del tipo di strada, mentre non si ritiene necessario modificare le reti di percorso pedonale, neppure circa il tratto in oggetto con limitazioni alla libera fruizione richiamata in premessa dall'osservante; non si intende infine promuovere o avallare la realizzazione di nuovi tracciati stradali alternativi. La richiesta è dunque parzialmente accolta".

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Grazie, Assessore. Pongo in votazione il gruppo singolo N 12, osservazione n. 13, che è parzialmente accolta questa osservazione.

VOTAZIONE GRUPPO N 12 OSSERVAZIONE 13

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.17
ASTENUTI	N.00
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Sempre gruppo N 12 sulle varie riguarda l'osservazione 91 ed è stata accolta questa osservazione.

ASS. OLIVI DANIELE: L'osservante richiede nei fatti una modifica dell'articolo 76 delle NTA, parcheggio a standard M3.2, perché nelle aree M3.2 sia consentita anche la costruzione di parcheggi privati interrati o multipiano fuori terra.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: È stata accolta questa osservazione. Quindi pongo in votazione riguardo alle N 12 l'osservazione n. 91, ripeto accolta. Apriamo le votazioni.

VOTAZIONE GRUPPO N 12 OSSERVAZIONE 91

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.16
ASTENUTI	N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.00

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Sempre gruppo N 12 sulle varie all'osservazione 161, ci sono tre punti e non sono stati accolti.

ASS. OLIVI DANIELE: L'osservante chiede con tre punti di inserire i fabbricati principali di rappresentanza dell'azienda di nessun pregio architettonico, realizzato negli anni 60 e 70, in zona TR1. La richiesta come formulata non può essere accolta in quanto l'ambito TR2.2, art. 44 comma 1, costituisce sistema organico di area oggetto di una proposta di vincolo ai sensi della legge 42 regionale, 42/2004, del quale non è possibile escludere parti di territorio o edificio in esso presenti. Si rinvia tuttavia la riformulazione dell'articolo 44 di cui al precedente paragrafo in cui noi diciamo che era quello delle famose ville storiche. Il punto 2, è sempre la stessa osservazione, chiede la possibilità di realizzare locali interrati da destinare a stoccaggio ed invecchiamento del vino, qualora non possa essere accolta la richiesta di cui al punto 1. Anche questo per le stesse motivazioni non è accolto. ... (*intervento fuori microfono*) Scusate stavo guardando il punto 3, ho fatto un errore sul punto 1 e 2, correggo. È la 161. Chiedo scusa, ho fatto un errore. Il punto 3 chiede la possibilità di modificare o installare insegne e cartelloni indicanti le caratteristiche dell'azienda. Il contenuto della richiesta non costituisce argomento pertinente allo strumento di disciplina urbanistica generale del territorio. Non ha attinenza col Piano Regolatore ed ecco perché viene respinto il punto 3 dell'osservazione 161.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Allora pongo in votazione sempre il gruppo N 12 l'osservazione 161, il punto 3 dell'osservazione 161 che non viene accolta per i motivi che ha appena detto l'Assessore.

VOTAZIONE GRUPPO N 12 OSSERVAZIONE 161

PRESENTI N.17
VOTANTI N.16
ASTENUTI N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)
FAVOREVOLI N.16
CONTRARI N.00

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Sempre del gruppo N 12 osservazione 169, viene parzialmente accolta al punto 2.

ASS. OLIVI DANIELE: La richiesta dell'osservante è che il vincolo di esondazione TR4.2 non annulli la destinazione sottostante. Risponde così: l'articolo 57 delle NTA relativo alle aree di esondazione consente solo la manutenzione ordinaria dell'esistente e non interferisce sulla destinazione d'uso presente al momento dell'impostazione del vincolo. Non è quindi accoglibile la richiesta se non parzialmente, perché loro chiedevano anche la trasformazione.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Grazie, Assessore. Apriamo il voto sempre ripeto gruppo N 12 per l'osservazione 169 che viene parzialmente accolta al punto 2. ... *(intervento fuori microfono)*

ASS. OLIVI DANIELE: Nella scheda non è accolta, però...

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Viene parzialmente accolta.

ASS. OLIVI DANIELE: Non è dunque accoglibile la richiesta, aspetta leggevo sopra.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: 169 del gruppo N 12.

ASS. OLIVI DANIELE: Scusate perché io avevo letto sopra. Non è dunque accoglibile la richiesta, avete ragione.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Qua è parzialmente accolta.

ASS. OLIVI DANIELE: È da rivedere. Chiedo scusa, ma la realtà è che la prima parte di fatto non gli dà il vincolo e la seconda però non annulla la destinazione sottostante.

..... Praticamente è parzialmente accolta l'osservazione, ma il punto 2 è respinto.

ASS. OLIVI DANIELE: Possiamo fermarla un attimo?

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: La accantoniamo un attimo. Allora, colleghi, cancelliamo la votazione aperta e accantoniamo la 169. La 169 l'accantoniamo. Successivamente la 199, sempre del gruppo 12, è stata estrapolata da quell'ordine. Sempre gruppo 12, osservazione 207, non viene accolta l'osservazione nei punti 2 e 4.

ASS. OLIVI DANIELE: Il punto 2 è sugli standard urbanistici, si obietta l'eccessiva quantità di standard urbanistico previsto nel nuovo PRG con particolare riferimento all'art. 35 comma 6 definito dall'osservante come una imposizione e balzello illegittimo. La risposta è: l'azione sulla città pubblica costituisce, fin dai documenti programmatori che hanno informato varie zone e attraverso i momenti di discussione pubblica e politica che erano specificati e definiti i contenuti, una delle scelte qualificanti degli assi portanti la variante generale. Un'azione ... sempre circostanziata e motivata anche in rapporto alle singole aree di trasformazione, in ragione di specifiche ed inderogabili esigenze per un adeguato sviluppo urbano. L'osservante nella sua argomentazione rimarca in particolare anche quelli definiti dal decreto interministeriale 1444/68 sarebbero rapporti massimi da non superarsi. Anche in questo caso l'argomento sollevato è viziato da un fraintendimento: parlare, infatti, come il decreto 1444 fa, di rapporti massimi fra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive o al verde pubblico, o a parcheggio significa fissare un minimo di tale dotazione; al rapporto spazi residenziali fratto spazi pubblici così come definito dal decreto al diminuire del denominatore, cioè della dotazione di superficie a standard, corrisponde l'aumento del valore numerico assunto dal rapporto stesso. Motivo per cui nella formulazione di legge ci si preoccupa di definire un tetto massimo raggiungibile da tale rapporto, da non superarsi, garantendo un minimo inderogabile del suo denominatore, cioè della dotazione di spazi pubblici. Sarebbe d'altra parte paradossale che il legislatore mosso dalla propria azione, proprio dalla constatazione del basso livello nella dotazione di servizi riservati e spazi collettivi nelle città italiane di fine anni 60 e dalla volontà di porvi rimedio, si premurasse di definire un limite massimo di tale dotazione anziché un minimo da garantirsi. L'articolo 6 e l'articolo 35 non richiedono pertanto riformulazioni. Il punto 4 è lunghissimo. Il punto 4 della 207 recita: Norme Tecniche di Attuazione. In relazione a più articoli NTA (30, 43, 44, 51, 60, 69, 70, 86) si eccipisce sul riferimento alla data del 30 aprile 2006, che si propone di sostituire con la data di adozione della variante generale. Titolo 2, definizione. Si rileva la mancanza di definizione del volume. Articolo 12, nella definizione di SUL si rileva contrasto con il regolamento edilizio regionale e con il regolamento edilizio comunale.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Colleghi, la diamo per letta va bene? O no? OK. Dunque votiamo per il gruppo N 12, l'osservazione singola 207 non accolta ai punti 2 e 4. Pongo in votazione l'osservazione 207. Apriamo le votazioni per favore.

VOTAZIONE GRUPPO N 12 OSSERVAZIONE 207

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.16
ASTENUTI	N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.00

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Sempre gruppo N 12 varie, 224: non accolta ai punti 1.

..... Se c'è qualcuno che deve porre una questione lo dice, va bene?

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Chiedo di che tratta questa osservazione 224.

ASS. OLIVI DANIELE: Chiede il ripristino delle regole previste dal PRG vigente, quello Secchi, riguardante la destinazione d'uso degli immobili localizzati lungo gli assi preferenziali del terziario diffuso.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Quindi pongo in votazione sempre per il gruppo 12 l'osservazione 224, non accolta ai punti 1.

VOTAZIONE GRUPPO N 12 OSSERVAZIONE 224

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.17
ASTENUTI	N.00
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Sempre gruppo 12, varie. Osservazione 251, tra l'altro presentata dal nostro Direttore Generale, da Stefano Gennai, come direttore attività economiche, e non viene accolta ai punti 1, 2 e 3.

ASS. OLIVI DANIELE: Non viene accolta, ma la realtà di fondo era che la richiesta delle attività economiche erano quelle di poter inserire all'interno delle NTA

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Consigliere Belluzzi, per favore, almeno ci lasci lavorare, Vice Presidente Belluzzi. Assessore, prego.

ASS. OLIVI DANIELE: Praticamente la richiesta del direttore era quella di inserire soprattutto, anche se c'è dell'altro, delle leggi di settore all'interno delle nostre NTA. Faccio un esempio, quella sui call center, gli esercizi commerciali, quella sul discorso dei circoli, quella sul discorso delle attività ricettive che sono tutte disciplinate da leggi di settore. Rimandando alle leggi specifiche sovraordinate certamente non può andare contro queste disposizioni.

CONS. GREGORI GREGORIO – D.L. La Margherita: Il punto 2 invece, in merito al discorso sulle attività artigianali all'interno delle abitazioni.

ASS. OLIVI DANIELE: Sul punto 2 la osservazione è in relazione alle attività artigianali che si svolgono presso il proprio domicilio o residenza, si chiede che venga inserita una norma in deroga che regoli, sanando anche le situazioni pregresse, tale fattispecie rimuovendo la necessità di cambio di destinazione d'uso. Per quanto attiene lo strumento di disciplina urbanistica e generale del territorio si ritiene l'istanza sollevata già trattata e risolta dalla modulazione di destinazione d'uso prevista nell'attuale testo normativo e in particolare per quanto concerne la città consolidata, con prevalenza di residenza T2.1, delle destinazioni d'uso ammesse di cui al comma 1 dell'articolo 30. Quindi è stato trattato lì secondo questa risposta. Presumo di interpretando che sanando situazioni pregresse diventa difficile, mentre per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso il rimando è quella norma 30 comma 1 quando dice che c'è la possibilità di destinazioni d'uso ammesse nella città consolidata. Se questa è ammessa in quelle norme è già disciplinata lì, se è qualcosa che queste norme non prevedono non può essere disciplinata lì.

CONS. GREGORI GREGORIO – D.L. La Margherita: Riguardava essenzialmente il discorso che ci sono delle attività artigianali, tipo la sarta, che volendosi mettere in regola, però rimanendo a lavorare all'interno della casa la disciplina urbanistica di adesso gli prevede il cambio di destinazione d'uso per una parte dell'appartamento e allora si chiedeva questo, apposta anche per le situazioni pregresse nel senso di disciplinare questa cosa e fare in modo che comunque non costringiamo le persone a dover fare lavoro nero perché magari non debbono andare fuori di quello che è il discorso abitativo. Se una non ha problemi, nel senso che non serve un laboratorio ma le basta una stanza non vedo perché serva il cambio di destinazione d'uso all'interno di una abitazione.

ASS. OLIVI DANIELE: Dal punto di vista urbanistico ci si rifà a quello che la questione della tipologia in ballo. Se una legge di settore specificasse, come per esempio specifica per il commercio, questo aspetto, le norme tecniche non avrebbero preclusione ad accoglierla. La differenza è fra la destinazione d'uso urbanistica che in una residenza non è possibile fare artigianato o commercio, dal punto di vista urbanistico serve un cambio di destinazione d'uso. Questa osservazione appartiene più alla disciplina del campo del commercio e dell'artigianato che non a quello delle NTA di un Piano Regolatore.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Quindi pongo in votazione sempre nel gruppo N 12 l'osservazione 251 non accolta ai punti 1, 2 e 3.

VOTAZIONE GRUPPO N 12 OSSERVAZIONE 251

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.16
ASTENUTI	N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.00

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Finiamo queste sei osservazioni e poi chiudiamo, va bene? L'osservazione 261, sempre del gruppo N 12, viene parzialmente accolta.

ASS. OLIVI DANIELE: Il proprietario di questa area chiede, nel rispetto del decreto del Ministero dei Trasporti 10.3.98, concernente la liberalizzazione dell'uso delle aree di atterraggio della legge 13/90 del PPAR e della circolazione della Regione Marche, prot. ..., sia possibile realizzare a servizio del campo di volo da diporto e sportivo anche locali destinati a rimessaggio di veicoli e della loro manutenzione. La risposta è: la circolare 2 chiarisce alcuni aspetti in merito alla normativa vigente riguardo alla possibilità di realizzare aviosuperficie e campi di volo in zona agricola. In particolare per l'area TR1 su cui si trova il campo di volo, la variante generale non preclude la possibilità consentita dalla circolare (questo comunque non è oggetto di osservazione). Per quanto concerne la realizzazione di locali destinati al rimessaggio dei veicoli la richiesta dovrà essere direttamente rivolta ai competenti uffici comunali, la cui valutazione non potrà tuttavia trascurare gli aspetti di compatibilità con gli insediamenti esistenti e una più generale verifica circa la regolarità dell'impianto di volo medesimo. Non si determina la necessità di apportare emendamenti al testo adottato dalla variante generale.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Non ho interventi, quindi pongo in votazione la osservazione 261, parzialmente accolta, sempre del gruppo N 12. Apriamo le votazioni.

VOTAZIONE GRUPPO N 12 OSSERVAZIONE 261

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.17
ASTENUTI	N.00
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: 277, sempre gruppo N 12, varie. Non viene accolta ai punti 1, 4, 6 e 7, è un'osservazione presentata dalla Confartigianato.

ASS. OLIVI DANIELE: Il punto n. 1 è la richiesta di individuazione di un'area a specifica destinazione artigianale, si suggerisce in via Roncaglia oltre la ferrovia. La n. 4 è richiesta per la rivitalizzazione del centro storico di creare al suo interno parcheggi di libero accesso ai non residenti. La 6 è la richiesta di rivisitazione complessiva dei meccanismi perequativi che si ritengono eccessivamente onerosi. La 7 è la richiesta di revisione delle scelte sulla viabilità, anche in relazione agli impatti per effetto del futuro interporto. La 1, la risposta è: la ferrovia è considerata un limite dell'urbano e gli ... (*fine lato B – cassetta 3*) la dotazione di aree artigianali prevista dalla variante generale al PRG è ritenuta sufficiente. La 4, la disciplina gestionale dei parcheggi non attiene al Piano Regolatore Generale. La 6, è una discussione puntuale dei meccanismi perequativi con individuazione del merito operativo restituita nella prima carta del capitolo 6T e T8 del documento di controdeduzione. La 7, sulla rivisitazione generale della viabilità: si tratta di una richiesta generica sull'aspetto attualmente discusso nel progetto di elaborazione della variante generale.

CONS. GREGORI GREGORIO – D.L. La Margherita: Non discuto sugli altri punti, ma sul punto 1 ritengo che il discorso sia un po' semplicistico fatto dagli operatori di piano dove individuano come sufficienti le aree artigianali. Stiamo parlando se non vado errato dell'area cartiere vecchie che è in ballo da tre legislature e stiamo parlando di un piano regolatore che dovrebbe avere almeno una durata spero ventennale o quindicennale. Quindi individuare una sola area all'interno del nostro Piano Regolatore senza l'individuazione di un'altra, non metto in discussione il discorso della ferrovia, però individuare un'area che sia prevalentemente a carattere artigianale e non magari inserita all'interno dei aree produttive o aree industriali io penso che all'interno di questo piano regolatore vada fatto.

ASS. OLIVI DANIELE: Il discorso di via Cartiere Vecchie qui non viene riportato perché via Roncaglia, mi insegni, parte dalla Idropro e arriva ... (*intervento fuori microfono*) allora ho capito male, chiedo scusa. Non è proprio così perché via Roncaglia è stata individuata dal piano e questo è vero, ma anche a Zipa verde ... Zipa verde è area produttiva. Noi abbiamo detto che deve essere area prevalentemente produttiva, intendendo per questo il completamento del paesaggio produttivo, è una parte fondante del dettato che ci ha dato il Consiglio Comunale. Non vanno anche sottaciuti dei fenomeni però di riqualificazione di altre aree artigianali che si stanno muovendo in questo periodo, cioè una riqualificazione di un'area artigianale da dismettere e da riqualificare. Ci saranno questi movimenti nel futuro della città e quindi altre possibilità potremmo trovare. Cartiere Vecchie sta partendo, ma sta partendo anche il Polart, dietro lo Sma, tanto per essere chiari e a Zipa verde c'è la possibilità di insediamenti artigianali, pensando anche a un altro presupposto che oggi l'artigiano, specialmente tu, Gregori, mi insegni non è semplicemente il falegname, ma anche l'idraulico, l'elettricista che non il disegnatore. A queste tipologie pensando a Cartiere Vecchie e Zipa verde i doppi piani mi viene in mente, questo il piano l'ha tenuto conto. Poi dopo se la situazione non sarà sufficiente noi abbiamo anche la possibilità di rivedere attraverso lo sportello unico queste scelte, ma indiscutibilmente allo stato dei fatti le domande pervenute hanno avuto risposta e anche quelle in previsione. Se ne serviranno di più non c'è preclusione in linea di principio.

CONS. GREGORI GREGORIO – D.L. La Margherita: Assessore, io ti ringrazio di questo, ma adesso tanto per dire Zipa verde con una battuta un tuo tecnico del piano ha detto: certo, se l'Amministrazione mettesse un 25% a fondo perduto per gli artigiani potrebbero andare a Zipa verde perché a quel punto l'area diventerebbe un'area artigianale appetibile, nel senso che comunque il costo all'interno è un costo elevato e non è un'artigianale pura ma è un'area produttiva, come dici tu. Aspettando Cartiere Vecchie diversi nostri artigiani sono andati a Monsano, a Monte San Vito, a Monte Roberto e non penso che faccia piacere vedere ditte, anche piazzate, che si spostano in altri paesi anche se qualcuno ragiona con il discorso dell'area vasta. Io penso che comunque una individuazione di un'area possa essere fatta fin da adesso. Se poi si ritiene di dover andare in variante una volta acquisito il discorso che comunque le aree mancano, questa poi è una scelta della Amministrazione Comunale.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORELMONDO MASSIMO: Non ho altri interventi, pongo in votazione l'osservazione 277 del gruppo N 12, non accolti i punti 1, 4, 6 e 7.

VOTAZIONE GRUPPO N 12 OSSERVAZIONE 277

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.16
ASTENUTI	N.01 (Gregori per D.L. La Margherita)
FAVOREVOLI	N.15
CONTRARI	N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORELMONDO MASSIMO: Osservazione 279, accolta ai punti 1.

ASS. OLIVI DANIELE: Il punto 1 chiede di precisare che le aree di rispetto della ferrovia, di cui all'art. 74, vanno considerate limite individuante la fascia non edificabile anche nel caso delle aree TE2. Si chiede inoltre di precisare che tale individuazione della fascia non edificabile...

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORELMONDO MASSIMO: Va bene, diamo per letta. Allora apriamo le votazioni per la osservazione 279, accolta al punto 1.

VOTAZIONE GRUPPO N 12 OSSERVAZIONE 279

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.16
ASTENUTI	N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.00

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORELMONDO MASSIMO: Osservazione 283, non accolta ai punti 1 e 2.

ASS. OLIVI DANIELE: Velocemente, parliamo dei pozzi. La prima chiede che vengano ridisegnate le aree di rispetto in base al rilievo preciso della posizione dei pozzi; la richiesta non può essere accolta in quanto le aree di rispetto sono disegnate sulla base di specifica documentazione fornita dall'ente gestore dei pozzi e quindi lì non possiamo cambiarla. Il punto n. 2 chiede in alternativa che venga aggiunta la norma secondo cui le limitazioni determinate dall'art. 70 delle NTA non valgono per le aree e fabbricati per i quali si dimostri una distanza dal pozzo di captazione più vicina superiore a 200 metri. La richiesta così come formulata non può essere accolta. Tuttavia, senza che ciò comporti alcuna modifica all'attuale testo normativo, può accogliersi che le limitazioni determinate dall'art. 70 non valgono per le aree e fabbricati per i quali si dimostri, a

mezzo di adeguata documentazione redatta e certificata da tecnico competente abilitato, una distanza dal pozzo di captazione più vicino superiore a 200 metri.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Non ho altri interventi, pongo in votazione l'osservazione 283, non accolta ai punti 1 e 2.

VOTAZIONE GRUPPO N 12 OSSERVAZIONE 283

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.17
ASTENUTI	N.00
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Osservazione 337, non accolta ai punti 1, 2 e 3.

ASS. OLIVI DANIELE: Si richiede la modifica dell'articolo 5 in base alla normativa vigente nazionale. Si richiede di riformulare l'articolo 35 che prende in considerazione un bilanciamento tra i valori...

..... La diamo per letta.

ASS. OLIVI DANIELE: Va bene.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Quindi non accolti i punti 1, 2 e 3. Apriamo il voto sull'osservazione 337.

VOTAZIONE GRUPPO N 12 OSSERVAZIONE 337

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.17
ASTENUTI	N.00
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: L'ultima di questo gruppo e poi andiamo a casa. Osservazione 376, presentata dal WWF Marche, parzialmente accolta ai punti 2 e non accolta ai punti 1. La diamo per letta? Va bene? Allora votiamo l'osservazione 376, colleghi, ripeto parzialmente accolta ai punti 2 e non accolta ai punti 1.

VOTAZIONE GRUPPO N 12 OSSERVAZIONE 376

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.16
ASTENUTI	N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.00

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDOMASSIMO: Colleghi, vi informo che questa sera abbiamo praticamente votato, non osservazioni, ma temi in sostanza, votazioni su 23 temi. Dobbiamo votare domani circa una settantina di votazioni, più quelle estrapolate dall'emendamento presentato dalla maggioranza. Domani alle 3.30 se siamo puntuali iniziamo, colleghi. Buonanotte e a domani.

VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL 03.04.2007
(seduta del 04.04.2007)
(durata della seduta consiliare: 5 ore e 5 minuti)

PUNTO N.2 – DELIBERA N.56 DEL 03.04.2007

PROGETTO COMUNALE DEL SUOLO – VARIANTE GENERALE AL P.R.G.
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E ADOZIONE DEFINITIVA AI SENSI
DELL'ART. 26 DELLA L.R. N. 34/92 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI

Alle ore 16,25 inizia la seduta del Consiglio Comunale.

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: Procediamo con l'appello.

Sono presenti in aula n.21 componenti

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: Ventuno presenti, seduta valida. Nomino scrutatori i colleghi Bornigia, Gregori e Zenobi. Innanzitutto buonasera a tutti. Iniziamo i lavori. Iniziamo l'esame delle osservazioni, riprendiamo il lavoro da dove lo avevamo lasciato ieri sera. Riprendiamo la discussione e quindi le votazioni sulle osservazioni, siamo arrivati al gruppo N 12, singola osservazione, riguarda l'osservazione 169 che viene parzialmente accolta al punto 2. C'è un emendamento rispetto a questa osservazione presentato dai gruppi Democratici di Sinistra, La Margherita, Rifondazione Comunista e il Partito dei Comunisti Italiani che recita così: "osservazione 169.2. A seguito di approfondimenti si rileva errore materiale, già segnalato nell'osservazione 199 del servizio urbanistica e pertanto si ritiene di dover accogliere parzialmente la stessa". Questo è il testo dell'emendamento alla osservazione n. 169. Facciamo fare come ieri sera una brevissima illustrazione all'Assessore per capire di quale osservazione stiamo discutendo, prego Assessore.

Entra: Meloni

Sono presenti in aula n.22 componenti

ASS. OLIVI DANIELE: La osservazione 169 si articola in due punti, la prima è una richiesta di azionamento che viene respinta dal progettista e la seconda era una richiesta sul vincolo TR4.2 che non annulli la destinazione sottostante. La risposta puntuale e oggi verificata, come da decisione di Consiglio di ieri sera insieme ai gruppi che ieri sera l'hanno sospesa, ci siamo resi conto che va benissimo l'articolato 57 che quindi consente la manutenzione ordinaria dell'esistente, non interferisce sulla destinazione d'uso presente al momento del vincolo. L'errore sta che il progettista ha scritto non è dunque accoglibile la richiesta, sarebbe un controsenso. Morale della favola, stamattina abbiamo fatto la verifica e come è scritto in votazione il punto 2 della 169 va parzialmente accolta.

CONS. AGNETTI SILVIO – F.I.: Io chiedo dei chiarimenti. Ieri è stato fatto dal Presidente un elenco di schede che i gruppi di maggioranza hanno deciso di estrapolare dalle varie schede chiedendo di votarle singolarmente. Solo oggi, su richiesta, io ho chiesto prima alla ragazza se mi poteva dare quell'emendamento che ieri è stato proposto, ieri non è stato distribuito e quindi non l'abbiamo potuto consultare e non sapevamo nemmeno quali erano le schede ... (*intervento fuori microfono*) Fammi finire, un attimo. Il Presidente praticamente ha fatto un elenco dicendo poi dopo

le consegniamo e non è stato consegnato, che mi risulti, quindi il Presidente ha detto si sarebbe consegnato questo emendamento. Io ho provato anche ad appuntarmi i vari emendamenti, però alla fine dice non ti preoccupare perché dopo li consegniamo e io non li ho visti. Scusate, stiamo facendo veramente delle cose in grandissima fretta e le cose fatte in fretta, come dicevo ieri, possono creare delle grosse disfunzioni. Quindi noi continuiamo a protestare per questo modo di fare. Chiedo, fra l'altro, se ci sono – al di fuori di quella che ha detto adesso l'Assessore – altre schede che sono state esaminate nel frattempo di queste che appartengono... no, quindi sarebbe la prima. Questa è la 169 e io ho l'emendamento che è stato presentato dai gruppi Democratici di Sinistra, La Margherita, Rifondazione Comunista e via di seguito, la 169 non risulta. Infatti c'è un modo di procedere che veramente è assurdo, lo dico e lo ripeto. Io credo che poiché ieri non ci è stato nemmeno consegnato questo documento, noi riteniamo che le votazioni che sono state fatte in merito sono nulle perché veramente è stata fatta una cosa, poi andremo a vedere nei particolari, se abbiamo qualche modo per far sentire la nostra voce, non mi sembra giusto. Per il momento il nostro gruppo continua la sua proposta ed esce dall'aula per i motivi espressi ieri e quelli espressi anche oggi. Grazie.

SINDACO – BELCECCHI FABIANO: Scusa, Agnetti, un secondo solo. Prima che la minoranza esce dall'aula volevo cogliere questa occasione e questo momento, forse per allentare un attimo la tensione, per fare gli auguri al nostro Presidente che quest'oggi compie gli anni.

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: Grazie.

SINDACO – BELCECCHI FABIANO: Se devo essere poi preciso nelle questioni poste da Agnetti, a me risulta che la mozione presentata dai gruppi della maggioranza sia stata fotocopiata e distribuita a tutti i Consiglieri Comunali. La mozione presentata dai gruppi della maggioranza sull'osservazione 169 è semplicemente per riportare in chiaro una situazione che su questa osservazione, che non è compresa tra quelle estrapolate con la mozione della maggioranza, perché quelle non le abbiamo discusse e votate nessuna fino adesso, proprio perché come dicevo ieri sera le schede di tutte le osservazioni sono state consegnate ai Consiglieri dopo la votazione di questo emendamento perché andavano corrette, togliendo da queste schede le osservazioni che erano state estrapolate in base alla mozione presentata dalla maggioranza. Quindi non c'è nessun artificio né scorrettezza da questo punto di vista, fermo restando la legittimità della scelta e della decisione della minoranza di uscire dall'aula per la votazione.

Escono: Montali, Aquilanti Pelagalli, Zenobi e Agnetti
Sono presenti in aula n.18 componenti

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: Io non ho altri interventi e quindi pongo in votazione prima l'emendamento all'osservazione 169 e poi il voto sull'osservazione. Apriamo le votazioni sull'emendamento che ho letto riguardo l'osservazione 169. Votiamo, colleghi.

VOTAZIONE EMENDAMENTO OSSERVAZIONE 169

PRESENTI	N.18	
VOTANTI	N.16	
ASTENUTI	N.02	(Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore – Brunetti per Gruppo Misto)
FAVOREVOLI	N.16	
CONTRARI	N.00	

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Ora votiamo l'osservazione 169, parzialmente accolta, come emendata che recita così: "osservazione 169.2. A seguito di approfondimenti si rileva errore materiale, già segnalato nell'osservazione 199 del servizio urbanistica e pertanto si ritiene di dover accogliere parzialmente la stessa". Apriamo la votazione.

VOTAZIONE GRUPPO N 12 OSSERVAZIONE 169

PRESENTI	N.18	
VOTANTI	N.16	
ASTENUTI	N.02	(Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore – Brunetti per Gruppo Misto)
FAVOREVOLI	N.16	
CONTRARI	N.00	

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Quindi il gruppo omogeneo N 12 che riguarda la questione relativa alle norme transitorie, articolo 9, osservazioni che sono incluse su questo gruppo sono le osservazioni 175 e 278.

ASS. OLIVI DANIELE: Sulle norme transitorie sono due votazioni che richiedono alcuni chiarimenti ... il rilascio del permesso a costruire per la pratica edilizia in quanto era il discorso del ritardo del pagamento degli oneri non determinante, ovverosia la discrimina fra cadere sotto una norma di piano vigente o di salvaguardia futura è stato l'atto di adozione del 28 luglio. Questi signori chiedono di sapere se - pur avendo la data di concessione del permesso a costruire antecedente l'adozione, ma non avendo perfezionato la pratica perché non hanno pagato gli oneri - rientrano nell'uno o nell'altro caso. La risposta alla 175 è che la revisione dell'articolo 9 si conferma solo per i permessi a costruire rilasciati in data antecedente a quella di adozione della variante generale. Per questo motivo l'osservazione non può essere accolta. Per quello che riguarda la questione invece della 278 è relativa sempre lo stesso articolo, al punto 1, e dice che la richiesta è parzialmente accolta secondo la formulazione dell'articolo 9 di cui al paragrafo N 12 delle controdeduzioni. È lo stesso motivo, qui era un discorso diverso. Per quanto concerne i titoli abitativi diretti già autorizzati dalla adozione della variante generale valgono le norme di cui al suddetto titolo così come le varianti in corso d'opera entro i limiti della legge regionale 14/86 (le famose varianti non essenziali), quindi questa viene parzialmente accolta perché come recita la legge regionale tutte quelle che ricadono sotto questa normativa sono fatte salve, per cui questa è parzialmente accolta e l'altra è respinta.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: A questo punto, se mi permettete, vorrei un chiarimento io, Assessore. Siccome la 175, leggendo l'osservazione, è uno di quei casi che, se ho interpretato bene, una ditta ha presentato il progetto di costruzione su un'area regolare per quanto riguarda la costruzione, ha avuto concessione edilizia un mese prima della adozione e quindi a giugno 2006, è stato comunicato l'importo degli oneri di urbanizzazione che lui doveva pagare per ritirare la licenza, non l'ha fatto, ha ritardato per motivi suoi e dopo 15 giorni che noi abbiamo votato l'adozione e quindi a metà agosto viene con la somma a ritirare la concessione e a quel punto non è più possibile. Il problema, come è scritto sull'osservazione, è nel frattempo il progetto presentato è approvato, viene modificata la destinazione d'uso dell'area lui praticamente non può più costruire. Ripeto, senza entrare nel merito della ditta, però credo che sarebbe opportuno far pagare una penale perché ha pagato in ritardo e quindi far pagare un interesse, però a uno che ha presentato un progetto per fare 4-5 appartamenti ... (*intervento fuori microfono*) esatto, adesso non può più costruire da come leggo là. Quindi su questa osservazione mi sembra un trattamento onestamente eccessivamente pesante, cioè se non ha presentato il progetto va bene, però l'hai

presentato, approvato e mi dici quanto devo pagare e invece di ritirarlo il 20 luglio lo ritiro il 10 agosto non ho più non solo il diritto a costruire ma anche le spese di progettazione e tutto quanto.

CONS. CERCACI MARCO – Gruppo Misto Jesi nel Cuore: Solamente per confermare che effettivamente, malgrado i 60 giorni, questo lo dico così, secondo il buonsenso, sarebbe utile sentire anche le motivazioni. Mettiamo il caso che ci sia stato un motivo di forza maggiore, un caso fortuito, mettiamo il cittadino nella condizione di giustificarsi, non rendiamo troppo vessatoria la norma proprio alla luce del fatto che, come diceva il Presidente, il progetto è stato presentato, si tratta solo del pagamento degli oneri. Sinceramente sarei d'accordo nel modificare questo tipo di situazione.

ASS. OLIVI DANIELE: Abbiamo chiamato l'ingegnere perché sulle questioni tecniche è opportuno avere il suo conforto. Mi permetto di fare uno sforzo di memoria perché su questa questione ne abbiamo parlato con l'ingegnere e se avete sottomano la 175 potrete vedere che l'ufficio ha rilasciato il permesso in data 22.06.2006. Da quello che mi sembra di ricordare l'atto è perfezionato, cioè è ritirato il permesso di costruire, all'avvenuto pagamento della prima rata, perché sapete che possono essere anche rateizzati, degli oneri. Sospendiamo perché l'ingegnere è in sede e quindi ce lo facciamo spiegare meglio da lui. Io condivido quello che diceva sia il Presidente che il Consigliere Cercaci, ci mancherebbe, è una pratica che dal punto di vista dell'iter tecnico ha avuto tutti i suoi vagli, il discorso che è a norma non è perfezionata per il mancato pagamento dell'onere concessionario, che è stato effettuato il 29 agosto e quindi superati i 60 giorni che dicevano anche sia Lillini che Mario Morbidelli. Se vogliamo sospenderla anche in attesa del conforto dell'ing. Romagnoli, però mi sembra di ricordare che sia a termine di legge che questa risposta è stata così codificata.

CONS. BUCCI ACHILLE – P.R.C.: Per sentenze, e questo è quanto ritengo rispetto a quello che ho letto su questo tema, le norme di salvaguardia nei piani regolatori incidono su tutte quelle situazioni in cui ancora non sono state iniziate le opere concesse oggi attribuito il permesso di costruire. Quindi non è neanche sufficiente avere il permesso, la licenza di costruire, ma bisogna aver iniziato materialmente le opere. In quel caso l'opera viene conclusa con le norme del previgente piano. Nel caso invece in cui non siano state iniziate le opere (per sentenze sempre questo, ma questo anche il collega Cercaci che è avvocato sicuramente lo sa meglio di me), la costituzione del cantiere e quindi la recinzione e tutte quelle opere accessorie di cantiere non sono considerate come inizio dei lavori, quindi è l'inizio dei lavori che rileva ai fini della applicazione o meno della normativa. Questo è quanto so io, però sicuramente l'ing. Romagnoli su questo potrà dirci un parere esperto.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Sospendiamo un attimo, se siete d'accordo, sull'N 12 norme transitorie. Passiamo al gruppo N 12 che riguarda le osservazioni 95 e 174, servizi di livello locale. La 95 non è accolta, la 174 2) parzialmente accolta e il punto 1) non accolto.

ASS. OLIVI DANIELE: La 95 chiede di ripristinare la destinazione a SR, attualmente S1 1R, per l'area in oggetto con le stesse norme di riferimento. È un discorso sulla possibilità di inserire dei servizi in zona agricola. La 174 fa due richieste: la prima, in base all'articolo 63, è quella di realizzare dei dormitori ad esclusivo uso dei fruitori su queste aree S1 1S e la seconda invece è di ammettere delle attività commerciali e di ristoro per una quota comunque non superiore al 20% della SUL. Il punto n. 1 non viene accolto della 174 perché non è a destinazione di servizio livelli locali, mentre viene parzialmente accolta quella della n. 2 perché si ritiene che esercizi pubblici strettamente integrati, funzionali al miglioramento e allo svolgimento delle attività di servizio S1, possono costituire attività complementari allo stesso. Poi comunque si ribadisce di non derogare il carattere accessorio di stretta complementarietà all'attività principale e non si ritiene compatibile

della destinazione a servizio locale ulteriormente commerciale e quindi il motivo perché la n. 2 è parzialmente accolta. Sulla 95, che vi ricordavo, era quella di cambiare da S1 1R a SR non si ritiene perché è una reiterazione del vincolo standard e non c'è la classificazione, non è accoglibile in funzione della città pubblica che abbiamo visto con il piano comunale di suolo.

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: Non ho interventi, quindi pongo in votazione il gruppo omogeneo N 12, servizi di livello locale, le osservazioni 95 e 174: la 95 non è accolta e la 174 è parzialmente accolta il punto 2 e non accolta il punto 1.

VOTAZIONE GRUPPO N 12 – OSSERVAZIONI 95, 174

PRESENTI	N.18	
VOTANTI	N.15	
ASTENUTI	N.03	(Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore – Brunetti per Gruppo Misto – Fiordelmondo per D.S.)
FAVOREVOLI	N.15	
CONTRARI	N.00	

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: Gruppo omogeneo N 12, aree S2 corridoi ecologici in ambito urbano, articolo 65. Le osservazioni sono diverse: 5, 38, 194, 207, 376, 378, 381.

ASS. OLIVI DANIELE: L'articolo 65 fa riferimento alle fasce ambientali, paesaggistiche e di arredo S2 con corridoi ecologici in ambito urbano. Queste osservazioni hanno cercato di rivedere quelle che sono le pertinenze della normativa e cioè quella di porre particolare attenzione a questi tagli che esistono nel tessuto urbano e che spesso e volentieri fanno anche riferimento ai corsi d'acqua, torrenti e fossi. Alcune di queste sono state non accettate, ad esempio la n. 5 perché non sono previsti meccanismi di trasferimento di volume o di superficie dall'area S1 all'area TR1, ma nei fatti altre sono state parzialmente accolte ed hanno anche prodotto una piccola modifica dell'art. 65 stesso, come risulta dalla relazione integrata in dotazione ai Consiglieri.

Esce: Cercaci

Sono presenti in aula n.17 componenti

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Non ho interventi, quindi pongo in votazione il gruppo omogeneo N 12 aree S2 corridoi ecologici in ambito urbano, articolo 65. Osservazione 5 punto 1 non accolta; 38 al punto 1 non accolta; 194 punto 1 e 2 non accolti; 207 punto 4 parzialmente accolta, 376 punto 2 parzialmente accolta e il punto 1 non accolta; 378 punto 1 non accolta e 381 punto 1, 2, 3, 4 e 5 non accolti.

VOTAZIONE GRUPPO N 12 (7 OSSERVAZIONI)

PRESENTI	N.17	
VOTANTI	N.16	
ASTENUTI	N.01	(Brunetti per Gruppo Misto)
FAVOREVOLI	N.16	
CONTRARI	N.00	

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Gruppo omogeneo N 12, verde privato ecologico, articolo 66, osservazione 142: il punto 1 è parzialmente accolta, il punto 2 non accolta; 177 punto 1 non accolta; 240 punto 1 non accolta.

ASS. OLIVI DANIELE: L'articolo 66 disciplina quello che nella cartografia potete osservare con la sigla S3 e cioè verde privato ecologico. Nei fatti sono verdi che contribuiscono alle prestazioni ecologico-ambientali dell'insediamento urbano. È consentita in queste aree la conservazione del volume esistente e i relativi spazi a giardini e orto e devono queste aree rimanere permeabili quando queste superfici sono scoperte. Le osservazioni presentate di fatto chiedevano la modifica di questi tre capoversi e quindi ecco perché sono state rigettate. Quella che è stata parzialmente accolta è la 142 al punto n. 1 perché richiedeva di realizzare parcheggi interrati sia per soddisfacimento della legge Tognoli a favore dei proprietari e dei residenti della zona sia come parcheggi privati ad uso pubblico. La questione del parzialmente accolta, la n. 1, è perché all'interno della Tognoli in caso di applicazione della legge 122/89 può essere accolta in quanto la legge stessa prevede una deroga automatica agli strumenti urbanistici. Al di fuori della legge Tognoli, quindi il famoso parcheggio privato, le superfici scoperte con le quali in base all'articolo 66 comma 3 le NTA devono ... permeabili e la richiesta di costruzione dei parcheggi interrati è in contrasto con la permeabilità di suolo e quindi non è ammissibile. Quindi ecco perché è stata parzialmente accolta, la prima parte sì e la seconda no.

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: Non ho interventi, quindi pongo in votazione il gruppo omogeneo N 12, verde privato ecologico art. 66, osservazione 142, 177, 240 così come le ho descritte prima.

VOTAZIONE GRUPPO N 12 – OSSERVAZIONI 142, 177 E 240

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.16
ASTENUTI	N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.00

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Gruppo N 12 sul cimitero e sulle aree di rispetto cimiteriali, articolo 68 e 69. Osservazione n. 201 accolta nel punto 1); la 278 parzialmente accolta nel punto 1; la 366 non accolta nei punti 1 e 2.

ASS. OLIVI DANIELE: L'articolo 68 e 69 parla degli impianti termici e dei servizi tecnici e poi parla delle aree di rispetto dei cimiteri. Gli impianti termici sono le sedi della distribuzione acqua, gas, energia elettrica, lo smaltimento dei rifiuti e poi parla anche degli indici di quantità e qualità rispetto alla SUL e per quanto riguarda l'aspetto mitigatorio degli impianti arborei e di compensazione. L'articolo 69 è un discorso di individuazione cartografica sulla tavola 5P di quelli che sono i vincoli derivanti dall'articolo 388 del Testo Unico e delle leggi sanitarie approvate con delibera del 1934 n. 1265. La n. 201 ad esempio viene accolta perché (si chiede di inserire nel progetto della variante quanto previsto nella delibera suddetta in particolare quanto previsto dal seguente passaggio del paragrafo) è una delibera del Consiglio Comunale e quindi si è accolta quanto previsto dalla richiesta, proprio perché facente capo a una delibera già assunta dal Consiglio stesso. La 366 per esempio chiede che pur mantenendo il vincolo cimiteriale e non la edificabilità dell'area la trasformazione in aree libere delimitate da fasce S2 come regolamentato, quindi un cambio di zonizzazione e questo cambio di zonizzazione nella fattispecie non è accoglibile. Così come si chiede limitatamente alla destinazione orti urbani di realizzare ricoveri per questo e quindi non è accoglibile in quanto rimanda all'articolo che abbiamo fatto l'altra sera.

CONS. LILLINI ALFIO – D.S.: Giusto per ricordare, sicuramente è una risoluzione che è stata votata da questo Consiglio Comunale nell'anno 2004, dove si chiedeva che nel secondo stralcio del cimitero venisse fra le altre cose anche individuata una nuova percorribilità per quanto riguardava via Santa Lucia. Via Santa Lucia nel piano Secchi, via Frivoli continua poi via Santa Lucia, veniva interrotta dalla costruzione del cimitero e questa via doveva trovare un'altra soluzione. Nel piano Secchi era stata prevista un'area privata, scoscesa e quindi realizzare opere costose. Ora invece si è individuato un altro tracciato su area in pianura, di proprietà comunale, che è affianco al nuovo muro di cinta del nuovo cimitero, che poi va a confluire su via San Marcello sempre nello stesso punto. Come gruppo l'avevamo presentata perché in Consiglio l'avevamo presentata nel febbraio 2000 (parlo della 201) e quindi intervengo anche perché sennò è una monotonia, votiamo e votiamo e invece su qualcuna si può anche intervenire e ricordare un minimo di storia . Credo che sia doveroso anche perché sicuramente è un grosso risparmio economico perché realizzare una strada seppure di 300-500 metri su un suolo pubblico anziché privato, su una zona in pianura anziché scoscesa è sicuramente un bel risparmio. Grazie.

Esce: Brunetti

Sono presenti in aula n.16 componenti

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Pongo in votazione il gruppo omogeneo N 12 che riguarda l'articolo 68 e 69 delle Norme Tecniche di Attuazione, aree di rispetto cimiteriale.

VOTAZIONE GRUPPO N 12 – OSSERVAZIONI 201, 278, 366

PRESENTI	N.16
VOTANTI	N.16
ASTENUTI	N.00
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.00

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Gruppo omogeneo N 12, stazioni distribuzione carburante articolo 77, riguardano le osservazioni 251 non accolta al punto 1 e 326 non accolta al punto 2.

ASS. OLIVI DANIELE: L'articolo 77 disciplina esclusivamente quello che è cartografato M3.5 ovverosia stazioni di servizio e distribuzione di carburanti e quelli che sono visti nella tavola 4P di interquartiere. Le due richieste sono respinte con la filosofia che dicevamo anche ieri sera, ovverosia tutte e due chiedono di integrare le NTA con quelle disposizioni di settore, nel nostro caso il discorso del regolamento regionale n. 5 del 27.7.2004 che disciplina la localizzazione degli impianti di distribuzione carburante ad uso di autotrazione. Le norme di piano non intendono assumere nel loro articolato queste disposizioni specifiche, perché una volta cambiate poi noi dovremmo andare sempre a fare varianti alle norme tecniche. Dicevamo all'inizio che l'articolo 88 prevede che il nostro piano recepisce comunque la normativa di settore. Con questa filosofia non si contestano le discipline dei carburanti, ma non si inseriscono nell'impianto normativo, fatto salvo quello che esiste e quello che c'è.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Grazie, Assessore. Pongo in votazione il gruppo omogeneo N 12 stazione di distribuzione carburanti, articolo 77, osservazioni 251 e 326. Apriamo le votazioni.

VOTAZIONE GRUPPO N 12 – OSSERVAZIONI 251, 326

PRESENTI	N.16
VOTANTI	N.15
ASTENUTI	N.01 (Uncini per D.S.)
FAVOREVOLI	N.15
CONTRARI	N.00

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Gruppo omogeneo N 12, fonti di campi elettromagnetici, articolo 89.

Entra: Brunetti
Sono presenti n.17 componenti

ASS. OLIVI DANIELE: L'articolo 89 è l'ultimo articolo, sono al titolo V delle norme finali, e disciplina le sorgenti di campo elettromagnetico e ponti radio, cioè le antenne e gli impianti per le trasmissioni radiotelevisive e per la telefonia mobile. Questo articolo disciplina che saranno collocati nelle aree individuate nei piani di localizzazione approvati con delibera di Consiglio Comunale nel rispetto del vigente regolamento per i controlli elettromagnetici e delle vigenti leggi nazionali e regionali in materia. Le due osservazioni chiedono di integrare le norme tecniche con quanto già deliberato dal Consiglio. Il piano regolatore, con la stessa ottica e filosofia che diceva prima, l'idea che nel piano comunale si possa comporre l'intera gamma delle disposizioni di contenuto urbanistico ed edilizio per la disciplina del territorio in una sorta di summa delle disposizioni regolamentari di ... (*fine lato A – cassetta 1*) è un errore che conduce a testi normativi pletorici, progressivamente ingovernabili i quali costringono in sequenza per gli specifici successivi aggiornamenti a un faticoso inseguirsi di processi di variante in un appesantimento delle procedure amministrative fine a se stesse. L'indicazione della nuova variante generale è dunque quella di non integrare le norme di settore nella disciplina urbanistica generale, ma predisporre piuttosto specifici autonomi regolamenti ad essa, ove necessari, coordinati e collegati. Non si ritiene pertanto opportuno in sede di disciplina urbanistica generale del territorio integrare nelle NTA i dispositivi regolamentari circa le sorgenti. Pertanto, l'articolo 89 non viene modificato.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Grazie, Assessore. Pongo in votazione il gruppo omogeneo N 12, fonti di campi elettromagnetici, articolo 89, riguarda le osservazioni 199 e 207.

VOTAZIONE GRUPPO N 12 – OSSERVAZIONI 199, 207

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.15
ASTENUTI	N.02 (Lillini per D.S. – Pesaresi per C.I.)
FAVOREVOLI	N.14
CONTRARI	N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Gruppo omogeneo N 12, allegati normativi e sulla carta botanico-vegetazionale. Riguardano le osservazioni 197, accolta al punto 6; 223 non accolta ai punti 2, 4 e 5; l'osservazione 260 non accolta al punto 11 e l'osservazione 278 parzialmente accolta al punto 1.

ASS. OLIVI DANIELE: La carta botanico-vegetazionale è una norma di piano obbligatoria in base alla nostra legge 34/92, integrata anche da tutte le indicazioni del Corpo Forestale dello Stato che è il corpo di polizia attinente alla sorveglianza. Queste richieste sono state fatte per integrare o modificare questa norma. Qualcuno ha persino previsto di non allegarla alle NTA, cosa che non potremmo fare al termine del 34/92. Il risultato è che alcune di queste sono state accolte, altre respinte e quelle accolte hanno poi in parte modificato la stessa carta botanico-vegetazionale.

Entra: Cercaci

Sono presenti in aula n.18 componenti

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Grazie, Assessore. Non ho interventi e quindi pongo in votazione il gruppo omogeneo N 12, allegati normativi e sulla carta botanico-vegetazionale, che riguardano le osservazioni 197; 223, 260 e 278.

VOTAZIONE GRUPPO N 12 – OSSERVAZIONI 197, 223, 260, 278

PRESENTI	N.18	
VOTANTI	N.16	
ASTENUTI	N.02	(Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore – Brunetti per Gruppo Misto)
FAVOREVOLI	N.16	
CONTRARI	N.00	

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Gruppi omogenei N 12, esigenze di impianti produttivi speciali. Riguardano le osservazioni 53, accolta ai punti 1 e 2; osservazione 135 accolta al punto 2, parzialmente accolta al punto 1.

ASS. OLIVI DANIELE: Nei fatti sono le due osservazioni presentate da ... Sadam e praticamente è il discorso di quello che riguarda poi le altezze degli impianti speciali e poi anche la richiesta di destinazione d'uso di questi impianti stessi. Sono state accolte, in virtù anche di quanto esposto in precedenti Consigli.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Non ho interventi, apriamo il voto sul gruppo N 12, esigenze di impianti produttivi speciali, che riguarda le osservazioni 53 e 135.

VOTAZIONE GRUPPO N 12 – OSSERVAZIONI 53, 135

PRESENTI	N.18
VOTANTI	N.18
ASTENUTI	N.00
FAVOREVOLI	N.18
CONTRARI	N.00

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Poi gruppo omogeneo N 12, attività agrituristiche e turismo rurale. La prima osservazione 183 viene stralciata, è tra quelle stralciate. Poi l'osservazione 203 non accolta al punto 1, la 251 non accolta al punto 1 e la 368 non accolta al punto 1.

ASS. OLIVI Daniele: Stiamo parlando della disciplina di attività agrituristiche e dei ristoranti di ristoro in zona agricola. Anche qui il nostro ufficio chiede di poter inserire la normativa speciale che disciplina queste attività nelle NTA. Si fa rimando al fatto che queste sono discipline di settore per cui un carattere generale della norma non può accogliere quella di settore che potrebbe mutare e cambiare nel tempo.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Non ho interventi, quindi pongo in votazione il gruppo omogeneo N 12, attività agrituristiche e turismo rurale che riguardano le osservazioni 203, 251 e 368. La 183 è stralciata con la mozione presentata.

VOTAZIONE GRUPPO N 12 – OSSERVAZIONI 203, 251, 368

PRESENTI	N.18
VOTANTI	N.16
ASTENUTI	N.02 (Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore – Brunetti per Gruppo Misto)
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.00

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Gruppo omogeneo T criteri di controdeduzioni. Riguardano le osservazioni 35, non accolta al punto 2; 67 non accolta al punto 1 e 13; 80 non accolta al punto 2; 113 non accolta al punto 2; 154 accolta al punto 9 e non accolta ai punti 4, 5, 6, 7 e 8; 230 parzialmente accolta al punto 1 e 337 non accolta al punto 1 e 2.

ASS. OLIVI DANIELE: Stiamo entrando nella seconda famiglia che è quella degli ambiti T e quindi degli ambiti di trasformazione. Queste osservazioni hanno fatto delle osservazioni su quello che riguarda la predisposizione e la modalità con cui sono stati concepiti questi ambiti e quindi da qui le osservazioni pongono in considerazione solo su due ambiti fondamentalmente, ospedale, Togliatti, Verziere, Campania, Don Minzoni. Diciamo che si suddividono equamente in tutti gli ambiti, hanno una forma collettiva nei fatti e vengono anche motivate queste osservazioni sulla base della convenienza dei diversi proprietari e sul fatto che spesso gli ambiti sono composti e articolati e metterebbero in discussione la fattibilità dell'ambito proposto stesso.

Esce: Cercaci

Sono presenti in aula n.17 componenti

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Pongo in votazione il gruppo omogeneo T che riguarda le osservazioni 35, 67, 80, 113, 154 162, 230 e 337.

VOTAZIONE GRUPPO T (8 OSSERVAZIONI)

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.17
ASTENUTI	N.00
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Gruppo omogeneo T 1 sulle quantità edificatorie insufficienti. Questo gruppo ha parecchie osservazioni inserite, dalla n. 11 fino alla 348. Vengono estrapolate da questo gruppo omogeneo le osservazioni 193, 196, 284 e 285, inserite nell'emendamento presentato ieri dai gruppi di maggioranza.

ASS. OLIVI DANIELE: Questo copioso numero di osservazioni di fatto sono quelle che insistono sulle aree di trasformazione e sulle aree di espansione e quindi la zona TT1 e TT2. L'argomento principale è relativo all'esiguità della SUL complessiva attribuita e poi nell'ambito di trasformazione. Quindi chiedono ulteriore edificazione in base a quanto stabilito dall'articolo 8 e 35. Abbiamo avuto modo di confrontarci in commissione con il Prof. Stangherlini lo scorso 19 e per questo lo stesso Consiglio Comunale ha indicato di poter mettere in piedi una rilettura più puntuale degli ambiti di trasformazione andando a vedere i famosi criteri di sostenibilità e fattibilità delle operazioni stesse. Nel corso della verifica se vi ricordate abbiamo avuto modo di appurare che alcuni di questi avevano difficoltà di fattibilità. Ecco quindi che ad alcuni di questi è stata parzialmente accolta questa richiesta, tant'è che la configurazione totale è: al consorzio agrario è stato portato da 12.500 a 17.000, il cascamificio da 7.500 a 9.000, via Campania e Via Don Minzoni da 24.000 a 29.000, via Guerri da 14.000 a 18.000. Quindi l'incremento complessivo che viene spalmato su tutti questi nuovi ambiti è di 15.000 mq di SUL. La definizione di SUL, poi mi permetto di ricordare, è stata modificata al punto n 3 della parte seconda con le osservazioni che abbiamo votato ieri.

CONS. BRUNETTI FOSCO – Gruppo Misto: Brevemente, anche per seguire quello che ha dichiarato Lillini, un attimo di dibattito sulle osservazioni forse, anche per alleggerire la pesantezza delle votazioni, io credo che questo gruppo di osservazioni tocchi gli assi portanti della filosofia del Piano Regolatore che aveva uno degli obiettivi quello di calmierare il prezzo degli immobili in questa città. Credo che questo obiettivo non sia stato centrato e tuttavia è un segnale positivo il fatto che il parziale accoglimento di alcuni punti delle osservazioni per quanto riguarda l'ampliamento delle superfici utili lorde e quant'altro e quindi ampliando un po' quella rigidità che caratterizza, che è il legame centrale e la filosofia centrale di questo Piano Regolatore, che viene in questo caso smorzata, ripeto, è un segnale positivo una revisione in questo senso, tuttavia a mio avviso non sufficiente per stravolgere l'idea e le riflessioni che io come Consigliere ho fatto e che non trovo modo di rivedere su questo punto. Ritengo tuttavia che sia un segnale che istanze poste sotto questo profilo non erano infondate.

SINDACO – BELCECCHI FABIANO: Credo che sia, rispetto alle considerazioni che faceva adesso il Consigliere Brunetti, da puntualizzare una questione e cioè che questa questione sulle quantità edificatorie e le osservazioni in realtà non risponderebbe comunque a quello che è la logica che giustamente lui riproponeva e che anche attraverso operazioni previste in questo piano ci siamo proposti e pensiamo di poter portare avanti sul tentativo di calmierizzare i prezzi delle case. L'accoglimento delle osservazioni o di punti di queste osservazioni sono più legate non tanto a rispondere a questo aspetto, per il quale io credo che l'Amministrazione o questo piano sostanzialmente prova a dare una risposta attraverso altri strumenti, come quello della perequazione, come quello dell'edilizia sociale e successivamente del piano casa, combinato con l'effetto che può avere sul mercato la società di gestione del patrimonio, ma semplicemente l'accoglimento è stato realizzato per effetto di una rivalutazione della fattibilità concreta dei recuperi previsti in quegli interventi. Il consorzio agrario, cascamificio e l'area di via Campania e di via Guerri con le capacità edificatorie concesse o non considerando alcuni aspetti che riguardavano anche fabbricati che esistevano in quei complessi, non riuscivano a garantire il giusto equilibrio finanziario per la realizzabilità dell'opera di recupero di quelle strutture, di quei piani e di quei progetti. Quindi l'accoglimento pur parziale di quelle osservazioni andava incontro a questa logica, che riteniamo

comunque corretto e giusto proprio perché vorremmo recuperare quanto non si è riuscito a fare anche con il precedente piano relativamente per esempio ad alcune partite, come quella del consorzio, che se non ci sono le condizioni per una realizzabilità dell'azione di recupero dell'esistente e contemporanea, per esempio nel caso del cascamificio, ridislocazione altrove di quella struttura rischiava di diventare una previsione teorica sulla carta e mai completamente realizzabile.

ASS. OLIVI DANIELE: Mi permetto solo un'integrazione a quanto puntualmente sollecitato e risposto dal Sindaco all'intervento del Consigliere Brunetti. Questo aumento secondo me sta a dimostrare la capacità della nostra azione consiliare e al tempo stesso la apertura dello stesso progettista a queste nostre indicazioni. Infatti, se vi ricordate questo è stato oggetto di un'apposita commissione, quella del 19, con un apposito studio, se vi ricordate. Questo significa pure che noi ci siamo permessi di valutare, perché non è intenzione di nessuno non permettere la realizzazione di un disegno urbano, la fattibilità economica che diceva il Sindaco sotto tre aspetti: sotto l'aspetto del proprietario dell'area, sotto l'aspetto del soggetto realizzatore e sotto l'aspetto del soggetto gestore. Nel momento in cui questi tre aspetti non hanno concorso a un esito positivo e se ti ricordi per esempio un esito positivo abbiamo messo alcuni paletti noi Consiglieri, almeno una redditività del 20%, se ricordi, stante questi paletti e stante la mappatura del suolo e dei valori di mercato che abbiamo fatto nel momento della perequazione, ci hanno permesso di valutare se le operazioni promesse dal Piano Regolatore erano fattibili o meno. In questi 4 luoghi ci siamo resi conto che il progetto originario aveva delle sofferenze, perché uno di questi tre indicatori non portava quella positività che chiedevamo. In funzione di ciò ecco il riconoscimento di questa SUL aggiuntiva che oggi porta, il Prof. Stangherlini parlava di crediti edificatori rispetto al progetto iniziale, riconosciuti su sollecitazione dei Consiglieri dallo stesso progettista e quindi indirettamente rispondo a Brazzini sul perché poi i documenti siano arrivati qualche giorno prima, non tutti, uno, e qui come riconoscevi tu possiamo essere più o meno soddisfatti ma il metodo l'ha dato il Consiglio, il tecnico l'ha verificato secondo le nostre indicazioni. Dove abbiamo trovato delle sofferenze il progettista ha seguito questo metodo che abbiamo fatto e la risposta la trovi su queste controdeduzioni. Se non abbiamo risposto a tutti significa che come risultano poi da quei dati tecnici che formano anche parte integrante della delibera, gli altri che mancano sono secondo i criteri che il Consiglio ha fornito sostenibili, in questi casi non lo erano e in questi casi siamo intervenuti.

CONS. MELONI ROSA – D.L. La Margherita: Sarò breve. Io credo che sia giusto quello che ha sottolineato il collega Brunetti. Credo che la fattibilità dal punto di vista economico sia una questione che deve stare a cuore anche alla Amministrazione, nel senso che se poi l'operazione non va a buon porto noi abbiamo un pezzo di città che rimane non risistemata dal punto di vista qualitativo. Quello che ha sottolineato l'Assessore lo desidero sottolinearlo anche io come Consigliere Comunale perché come Consigliere, almeno quelli che sono insieme a me nella commissione III, spesso ci ricordiamo quando esaminiamo almeno per le capacità che abbiamo di esaminare i piani di recupero, andiamo anche a vedere come viene fuori l'edificato, come sarà l'impatto sulla città. Da una parte mi sembra giusto che l'operatore che fa il recupero abbia diritti edificatori, però i rappresentanti della città hanno il dovere di guardare quanto questi diritti edificatori sono poi compatibili con un buon disegno della città stessa. Voi vi ricordate, almeno quelli che sono qui da qualche anno come, quante volte ci troviamo poi a ridere quella casa che è stata abbattuta e il recupero che è stato fatto ha portato a un ammasso di volumi che naturalmente fanno perdere il respiro buono alla città. Quindi io credo che aver temperato questo equilibrio di un riconoscimento dei diritti ad edificare, soprattutto con il criterio della fattibilità è un punto di equilibrio raggiunto che io spero perlomeno non faccia più osservare né ai cittadini né ai Consiglieri, ma guardare quello che avete permesso, abbiamo permesso il giusto.

Entra: Cercaci
Sono presenti in aula n.18 componenti

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Quindi pongo in votazione il gruppo omogeneo T 1 sulle quantità edificatorie insufficienti.

VOTAZIONE GRUPPO T 1

PRESENTI	N.18
VOTANTI	N.17
ASTENUTI	N.01 (Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore)
FAVOREVOLI	N.17
CONTRARI	N.00

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Gruppo omogeneo T 2 sui criteri per la definizione dei diritti edificatori, riguardano diverse schede dalla 48 fino alla 348.

ASS. OLIVI DANIELE: Ritorniamo sul diritto edificatorio, ma questa volta puntualizziamo, le osservazioni sono state fatte sui criteri. Alcune contestano questo criterio soprattutto in relazione alla ST in funzione del lotto non considerandola adeguata; altri invece osservano contro il criterio previsto dalla variante di sottrarre dalla SUL complessivamente riconosciuta nell'ambito la quota di quella esistente. In generale, quindi, le osservazioni che toccano il riconoscimento di un diverso stato dei fatti e diritto della proprietà in cui insistono questi edifici, questo è un po' il filo rosso che lega queste osservazioni. Per quello che riguarda il riconoscimento della quota di edificabilità aggiuntiva per quegli ambiti da ristrutturare l'abbiamo visto nella precedente votazione e spiegato nel precedente intervento, quindi andiamo a rispondere a queste osservazioni che evidenziavano degli ambiti nella nuova organizzazione TT1 una sofferenza edificatoria. Per quanto riguarda invece l'altro punto toccato, che è quello di escludere dalla SUL attribuita come diritto edificatorio quella quota relativa agli esistenti edifici da conservare, quindi dal fatto di conteggiare nella SUL complessiva l'esistente, è stato integrato questo articolo perché vengono lasciate ferme le T1 e cioè quelle h permettono all'interno il perimetro dell'area compresa la SUL esistente, in quanto il recupero a nuovi usi è a tutti gli effetti una nuova operazione di valorizzazione. Sono invece escluse le aree classificate tutte e due dentro il perimetro urbano, perché questi qui soggetti a rivalutazione per demolizione e ricostruzione, la SUL è stata tolta. Altre osservazioni invece segnalavano degli errori materiali cartografici che verranno opportunamente corretti.

Entra: Rocchetti
Sono presenti in aula n.19 componenti

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: Non ho interventi, quindi pongo in votazione il gruppo omogeneo T 2 sui criteri per la definizione dei diritti edificatori. Apriamo le votazioni.

VOTAZIONE GRUPPO T 2

PRESENTI	N.19
VOTANTI	N.15
ASTENUTI	N.04 (Fiordelmondo per D.S. – Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore – Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.15
CONTRARI	N.00

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Gruppo omogeneo T 3 sull'entità dello standard e delle cessioni di aree, riguardano diverse osservazioni dalla 11 fino alla 291.

ASS. OLIVI DANIELE: Queste osservazioni trattano la questione della quantità dello standard e della relativa cessione di aree che l'Amministrazione richiede soprattutto negli ambiti di nuova urbanizzazione. Pensate al TT1, Via Appennini Alta 2, Piccità, Ospedale, via Togliatti. Mi permetto di ricordare che questa elevata quantità di standard che ricordo essere di 38,5 mq per abitante virtuale è quella stabilita dalla legge regionale (deriva infatti dalla somma dei 21 mq per abitanti più 17,5 per quelle città sopra i 10.000 abitanti). Questo stesso Consiglio ha espressamente previsto nella fase degli approfondimenti del Piano Idea e del successivo atto di indirizzo al progetto comunale di suolo. Diciamo che per quello che riguarda le richieste che vanno sull'area TT1.1 e TT1.2 le opere che chiediamo è la cessione del parco Piccità e del parco dell'Ospedale e quindi la sola cessione dell'area. In particolare poi, se andiamo a verificare questo caso, dei due ambiti visuali sarà riequilibrata con la cessione dei diritti fra un ambito e l'altro. Le osservazioni sono tutte riconducibili al legittimo, ma particolare interesse ad aumentare il valore della proprietà, argomento quest'ultimo che però contraddice l'esigenza del contenimento della crescita insediativa, su cui siamo intervenuti anche con la fattibilità economica, ricordatevi l'intervento e la votazione di due votazioni fa. Quindi alcune sono state accolte e altri non sono accoglibili.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Una delucidazione, l'osservazione 11, 17 e 18, che credo siano osservazioni identiche sostanzialmente, perché vedo che sono state parzialmente accolte tutte e tre ai punti 5. Riguarda, se non ricordo male la richiesta dei comparti diceva, Assessore, dell'ospedale TT1 e TT2, la possibilità di costruire senza ... (*intervento fuori microfono*) No, è la n. 11, 17 e 18, quella di non costituire il consorzio se ho capito bene. Questa è stata parzialmente accolta, credo che siano tutte e tre simili.

ASS. OLIVI DANIELE: Tutte sono più o meno simili, richiedono che l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, viabilità e servizi avvenga esclusivamente all'interno del sub ambito e sia commisurata allo standard urbanistico dovuto. Questa è la richiesta che fanno gli osservanti. Per gli aumenti relativi alla localizzazione delle aree di urbanizzazione esclusivamente all'interno del sub ambito l'eccezione del punto 1 rende accoglibile anche questa richiesta. Di conseguenza, potendo fare il sub ambito disaggregato anche l'opera di urbanizzazione può esserearriverà successivamente quella che dici tu, di poter dividersi e questa è consequenziale e dice quando arriva l'urbanizzazione posso essere diviso, certo è diviso l'ambito e sarà divisa anche l'urbanizzazione.

Escono: Cercaci e Mazzarini
Sono presenti in aula n.17 componenti

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Grazie, Assessore. Non ho altri interventi, pongo in votazione il gruppo omogeneo T3 sull'entità dello standard delle cessioni di aree, apriamo le votazioni. Votazione aperta, votiamo.

VOTAZIONE GRUPPO T 3

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.15
ASTENUTI	N.02 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.15
CONTRARI	N.00

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Riprendiamo il gruppo omogeneo N 12 relativo alle osservazioni 175 e 278, relative al fatto della concessione edilizia, vi ricordate? Avevamo sospeso, che aveva ritirato in ritardo la concessione edilizia, il pagamento degli oneri. Quindi avevo posto delle considerazioni rispetto a questa osservazione, l'ingegner Romagnoli per illustrare. Ripeto, parliamo delle osservazioni 175 e 278, norme transitorie.

ING. ROMAGNOLI GIOVANNI – DIRIGENTE SERVIZIO URBANISTICA-AMBIENTE: L'osservazione 175 è stata avanzata dal signor Bufarini Fabio, proprietario di un lotto edificabile nel precedente PRG Secchi sito in via Calabria, classificato B2.3, per il quale era stata presentata una richiesta di permesso a costruire nel gennaio scorso, aveva fatto l'iter, erano state chieste le integrazioni, era stata approvata dalla commissione edilizia e con nota del 22 giugno era stato comunicato al proprietario signor Bufarini che si era concluso il procedimento, che era stato acquisito il parere favorevole alla commissione edilizia e che dovevano essere versati gli oneri per l'urbanizzazione primaria e secondaria, carenza aree, e con le modalità previste per il ritiro della concessione, 20 giugno. La concessione non viene ritirata. Il signor Bufarini nell'osservazione fa presente che erano stati iniziati di fatto i lavori, anche senza aver pagato gli oneri di urbanizzazione e che questi oneri sono stati pagati il 29 agosto 2007 e quindi dopo l'adozione del nuovo piano della variante, del progetto generale di suolo. Il progetto generale di suolo per quell'area, pur riconfermando la edificabilità, in quanto TE2.1, quindi territorio esistente di completamento, 2.1, però attraversa questo territorio con la fascia corridoio ecologico in ambito urbano, il quale determina una edificabilità nella parte interessata dal corridoio. La risposta che si dà al Bufarini è quella di dire che siccome la concessione non è stata rilasciata formalmente non può essere fatta salva dall'articolo 9 che ... piani urbanistici adottati o le concessioni rilasciate, però gli si dice non c'è problema, puoi edificare sulla parte residua perché il corridoio ecologico, sì, fisicamente impedisce di costruirci sopra, di fatto però non annulla la capacità edificatoria, nel senso io ho mille metri di lotto e su 300 c'è il corridoio ecologico, la densità la calcolo sui 1.000 metri ma debbo costruire sui 700 residui e fin qui nulla questo. Il problema è che nessuno ha guardato l'osservazione di Bufarini, perché questo suona tanto di presa in giro perché il triangolino che rimane a Bufarini è di 20 mq sul lotto e quindi non si costruisce nulla, è inutile calcolare la densità se poi fisicamente non c'è questa possibilità. Ora il problema è che succede in una situazione di questo genere: se avesse ritirato la concessione prima dell'adozione non ci sarebbe stato nessun problema, è vero che si sostiene che i lavori sono stati cominciati con il cantiere, tant'è che c'è stato un verbale dei vigili ma la concessione non è stata ritirata. Ci sono delle sentenze anche in questo caso che dicono che se c'è una legittima aspettativa del proprietario in qualche modo determinata da una situazione giuridicamente rilevante quale può essere una convenzione, ma anche ad esempio qui c'è una sentenza del Consiglio di Stato che considera rilevante anche gli eventuali annullamenti a dinieghi di concessione nel frattempo intervenuti, cioè uno chiede una concessione e ti dico no, nel frattempo diventa un sì perché era illegittimo il mio no e quindi tu hai diritto ad essere rilasciato. Quindi il diniego non c'è, anzi c'era l'affermazione, vieni a prendere la concessione però non l'ha ritirata materialmente. Questa è la sentenza del Consiglio di Stato, adunanza plenaria 24/99. Un'altra sentenza del Consiglio di Stato è la 4399 del 2004 che dice che nei casi in cui al capo al privato sussista un legittimo affidamento sulla edificabilità della propria area e in realtà quella era edificabile a tutti gli effetti e anzi una zona B di completamente che avrebbe avuto per logica priorità nella edificazione rispetto all'area di espansione. In quanto così classificata dal previgente strumento urbanistico in sede di formazione del nuovo piano regolatore generale l'Amministrazione Comunale deve valutare sia pure per contestarla la situazione di fatto e di diritto rappresentata, ivi compresa la reale situazione dei luoghi. In tale caso al giudice amministrativo compete la verifica della idoneità e della congruità delle ragioni della reiezione dell'osservazione prospettate dagli interessati per quanto succinte rispetto agli elementi di fatto e di diritto prospettati dal privato al fine di accertare che si è tenuto presente l'apporto critico e collaborativo dei privati, in comparazione

con gli interessi pubblici coinvolti. Qui poi ci sono altre sentenze e comunque sulla necessità di motivazione quando la soluzione urbanistica introduce un peggioramento e quindi una modifica in peius delle aspettative originarie. La situazione è questa. Torno a dire le motivazioni dell'accoglimento sono da una parte formalmente corrette nel senso tu la concessione non l'hai ritirata, però di fatto hai avuto una comunicazione non del semplice parere favorevole della commissione edilizia, ma di conclusione del procedimento con la richiesta di pagamento degli oneri e quindi l'iter è concluso il 20 giugno, tu devi pagare e poi costruire. Se l'avesse ritirata il 7 luglio quando dichiara di aver cominciato i lavori e avuto un verbale dei vigili per l'inizio dell'approntamento del cantiere non ci sarebbe stato nessun dubbio. Quello che si potrebbe dire è che se questo equivale a inizio dei lavori, perché è stato accertato e questo inizio è precedente alla adozione del PRG non c'è nessuna motivazione a non accogliere l'osservazione, tutt'al più si potrebbe dire siccome tu hai cominciato il 7 luglio ma in realtà gli oneri li hai pagati il 28 agosto, hai pagato in ritardo gli oneri e ti è dovuta la sanzione, dovuta per ritardato pagamento, prevista dal DPR 380 e gli interessi legali sulla somma di carenze aree che tu hai pagato in ritardo nel rispetto della Amministrazione. Per di più la considerazione che è da fare, il corridoio ecologico introdotto dal PRG con l'intento di valorizzare e salvaguardare le porzioni di territorio ancora non utilizzate o compromesse dall'edificazione, anche all'interno dell'ambito urbano, come qui si può vedere dalla osservazione che è allegata in realtà in questo caso particolare tocca solo marginalmente (*fine lato B – cassetta I*) un altro per circa un terzo e poi via via la metà, un altro solo invece per una piccola porzione rispetto a una situazione che era di completa edificabilità nel piano precedente. Ritengo che tutto sommato le motivazioni possano essere valutate anche positivamente perché c'era già una conclusione del procedimento e soprattutto tenendo conto che il rinvio alla possibilità edificatoria che rimane per tutti i corridoi per la parte libera in questo caso è di fatto assolutamente inipotizzabile perché è fisicamente impossibile proprio per lo stato dei luoghi.

CONS. BUCCI ACHILLE – P.R.C.: Chiedo di capire. Se il tema è la richiesta di mutamento della previsione del piano regolatore, il tema dell'osservazione, di quello discutiamo, cioè se è più o meno condivisibile la richiesta dell'osservante relativamente a un'eventuale riduzione del corridoio ecologico eccetera e di quello discutiamo e su quello il Consiglio Comunale fa le sue valutazioni, altro discorso è secondo me se l'osservante - nell'ipotesi in cui questo Consiglio decida di conservare la previsione di piano regolatore - ha più o meno diritto a costruire quello che aveva richiesto precedentemente con il previgente piano regolatore e che non potrebbe più fare perché l'ufficio urbanistica in questo momento non rilascia concessione in quanto impedito dalle norme di salvaguardia del piano. Secondo me, sono due termini diversi. Il primo riguarda la previsione del piano regolatore e le questioni che portano i proprietari ad osservare e dire guardate che non è corretta quella previsione perché in realtà il corridoio ecologico va bene lo stesso anche se è ridotto della metà, sto ipotizzando, non penso che sia quello che ha detto l'osservante. L'altra cosa non può essere dire siccome dovevo ritirare la concessione e altre cose, ritirare la concessione, rilasciarla, pagare gli oneri, cominciare i lavori legittimamente o non legittimamente è questione che afferisce il dirigente del servizio urbanistica che valuta se ci sono le condizioni per applicare le norme di salvaguardia a quel progetto oppure no, non riguarda questo Consiglio Comunale, secondo me le due cose devono essere separate perché altrimenti tutti poi potenzialmente sono portatori di interessi o altre cose. Però sappiamo che c'è una giurisprudenza, l'ing. Romagnoli l'ha citata anche di recente, io ne conosco probabilmente un po' meno recente, questo forse perché la mia conoscenza è ormai datata, però ci sono anche numerose sentenze che dicono in pratica finché non si dà inizio ai lavori e ai lavori si dà inizio legittimamente e non in maniera non legittima in carenza di titolo abilitativo, finché non iniziano i lavori in pratica si applicano le norme di salvaguardia. Questo è un problema che riguarda il rapporto tra proprietari e Comune e quindi se è rilasciabile o meno il permesso di costruire. Non riguarda invece, secondo me, la valutazione sull'osservazione. Noi dobbiamo valutare nel merito il piano regolatore, se il corridoio ecologico ridotto come chiedono i proprietari o edificato come chiedono gli osservanti è accettabile o meno. Quindi secondo me è

deviante accettare un'osservazione perché tra l'altro non c'è un diritto acquisito evidente come nel caso di lottizzazioni con opere di urbanizzazione eccetera, in questo caso è il singolo permesso a costruire e quindi la casistica è anche diversa. Io penso che sia buona cosa attenersi alla controdeduzione del progettista del piano regolatore che fa una controdeduzione relativamente alle previsioni del Piano Regolatore e non rispetto ad altre situazioni che poi sono tutte da verificare, su cui se ci sono poi le motivazioni legittimamente il proprietario potrà chiedere l'intervento della giustizia amministrativa per l'annullamento oppure per la nomina di un commissario ad acta per il rilascio della concessione. Ci sono altri meccanismi che garantiscono comunque il proprietario, il privato, osservante in questo caso, sui suoi diritti, però è cosa diversa dalla previsione del piano regolatore.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Credo che l'intervento dell'ingegnere e di Achille abbia chiarito la questione, ovviamente noi dovremo pronunciarci sulla questione di natura urbanistica, sul fatto se accogliere o meno l'osservazione ma riguardo a quel tema, allo strumento urbanistico e quindi al fatto del corridoio ecologico se per il Consiglio Comunale è opportuno o non opportuno accogliere quella osservazione riguardo all'integrazione con il corridoio ecologico. Quindi a questo punto io non ho altri interventi, pongo in votazione il gruppo omogeneo N 12 norme transitorie articolo 9... Come mi suggerisce la dottoressa, siccome la discussione l'abbiamo aperta sulla 175, io direi di votare la 175 e poi la 278, perché con questa richiesta noi modifichiamo il gruppo omogeneo, quindi estrapoliamo la 175 per votarla singolarmente e la 278 idem. Colleghi, scusate un po' la confusione, il gruppo omogeneo N 12 norme transitorie, articolo 9, votiamo l'osservazione 175 non accolta al punto 1, quindi noi votiamo sulla controdeduzione della dott.ssa Gabellini. ... Votiamo la 175, dove c'è stata discussione, dove è stata proposta la modifica di questa controdeduzione e poi votiamo la 278. È vero che è gruppo omogeneo ma noi con il voto possiamo ovviamente comportarci di conseguenza. ripeto, N 12 norme transitorie, articolo 9, osservazione 175, non accolta al punto 1. Votiamo.

Entra: Mazzarini

Esce: Aguzzi

Sono presenti in aula n.17 componenti

VOTAZIONE GRUPPO N 12 – OSSERVAZIONE 175

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.15
ASTENUTI	N.02 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.14
CONTRARI	N.01 (Fiordelmondo per D.S.)

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: La 278, parzialmente accolta ai punti 1.

VOTAZIONE GRUPPO N 12 – OSSERVAZIONE 278

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.15
ASTENUTI	N.02 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.14
CONTRARI	N.01 (Fiordelmondo per D.S.)

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Ritorniamo al gruppo omogeneo T 4, opere di completamento. Riguarda la serie di osservazioni che vanno dalla n. 11 alla n. 299.

ASS. OLIVI DANIELE: Queste osservazioni sono nell'ambito di avere spiegazioni di quale sia la portata del completamento richiesto agli ambiti di trasformazione, altre invece parlano del coinvolgimento dei privati e altre ancora parlano dell'aggravio. Mi permetto di ricordare che queste opere di completamento sono opere che noi abbiamo grazie alla perequazione, questo nuovo metodo urbanistico di attuazione di politiche territoriali che abbiamo fortemente voluto in questo piano e che lo stesso Consiglio Comunale nell'atto di indirizzo ha indirizzato verso gli ambiti di costruire la città pubblica, di trovare l'edilizia sociale e di abbattere il debito pubblico. Per quello che riguarda la fattispecie dello stesso strumento, mi permetto di ricordare che l'articolo 23 della legge urbanistica regionale è stato questo che ci ha indirizzato nell'atto del compimento di questo stesso strumento perché per la giustizia distributiva che con questo strumento è possibile attuare, perché permettiamo al cittadino di essere attivo e quindi lo sollecitiamo per costruire la nuova città e perché questo permette anche la diminuzione del ricorso all'esproprio. Per quello che riguarda le osservazioni, queste chiedevano la riduzione dell'entità delle opere previste negli ambiti, di precisare le caratteristiche, di specificare la misura di partecipazione, di ripartire gli oneri in maniera uniforme e di prevedere poi che la partecipazione e la ... sia per opere da realizzare all'interno o nell'ambito ambito. Diciamo che per quello che riguarda la riduzione dell'entità e la modalità della realizzazione, il progettista è fermo sulla indicazione del Consiglio che voleva in 38,5 mq lo standard da garantire anche trasferendolo nella operazione. Queste opere di completamento hanno una duplice valenza, rendono urbanisticamente sostenibile l'intervento di trasformazione e quindi diventano irrinunciabili e dall'altro concorrono poi a valorizzare, e quindi anche per l'operatore è un'operazione interessante, l'area oggetto di trasformazione. Per quello che riguarda la questione della precisazione delle opere, la misura e la questione della ripartizione fra i legittimi proprietari di queste opere di completamento due sono i tipi che abbiamo adottato attraverso la cessione di aree, attraverso la realizzazione dei servizi e attraverso la combinazione di una delle due. Volendo fare un sunto e da qui poi l'accoglimento in toto o in parte o il rigetto di quali sono gli orientamenti portati dopo l'attenta valutazione fatta anche in seno al Consiglio durante la sostenibilità economica dell'operazione perequativa, mi permetto di sottolineare che nell'ambito TT1 3 di via del Verziere la partecipazione a quella che è la nuova sede del tratto stradale di via del Verziere è a un massimo del 40% e a questo partecipa anche il TT1 10 naturalmente, essendo nella stessa zona. Il T1 4 e il TT1 5 partecipa pro quota alla questione dell'intersezione del nodo stradale di via Grislieri e di Fontedamo. Il TT1 9, quindi Zipa verde, chi realizzerà dovrà provvedere alla realizzazione del nuovo tratto della fine dell'asse sud e della spina centrale prevista nel master plan di Zipa verde. Nell'ambito TT2 Cascamificio e consorzio agrario, TT 1 e 2, la partecipazione pro quota d'ambito all'intero prolungamento di via Latini. Per l'ambito TT2 3 via Campania e via don Minzoni sistemazione stradale entro la situazione Smia e cessione dell'area per la realizzazione della nuova scuola e nell'ambito T2 4 la realizzazione del sottopasso pedonale della ferrovia, quello da via Guerri a via del Verziere.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Non ho interventi, quindi pongo in votazione il gruppo omogeneo T 4 sulle opere di completamento.

VOTAZIONE GRUPPO T 4

PRESENTI	N.17	
VOTANTI	N.16	
ASTENUTI	N.01	(Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.15	
CONTRARI	N.01	(Brunetti per Gruppo Misto)

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: T 5 sulla discontinuità dell'ambito di trasformazione e la proprietà frazionata. Qui vengono stralciate le osservazioni 193, 196, 284 e 285.

ASS. OLIVI DANIELE: Questi ambiti di trasformazione e di espansione, che sono poi oggetto tutti di perequazione con quella formula e con quei modi che in pochi secondi ho provato ad esporre nel mio precedente intervento, hanno alcuni di questi la caratteristica di essere discontinui (pensate a via Ospedale Togliatti, pensate a via Campania Don Minzoni).. In molte hanno disconosciuto questa nostra caratteristica e hanno chiesto la possibilità di poter essere liberati per agire autonomamente. Questo non rientra nell'ambito degli interventi perché se ricordate da queste operazioni di espansione e di trasformazione tra le altre cose noi chiediamo di poter contribuire al completamento di quei sistemi della città pubblica e quindi anche in zone separate tra di loro ma con interventi puntuali su parti mirate di città. Anche se l'operazione non è semplice, questo non lo disconosciamo, però l'analisi fatta dal punto di vista economico e della fattibilità, e di cui la commissione consiliare congiunta ha potuto vedere le opportunità che questo preserva, ci consiglia il progettista di continuare in questa operazione. Nei fatti, nella soluzione alternativa alla costituzione del comparto tra i soci, fra i componenti del consorzio stesso l'unica risposta di suddivisione è stata accettata per quello che è il comparto TT1 2 Ospedale via Togliatti. Infatti, questa possibilità era divisa in tre parti, se vi ricordate, la parte a nord, via Togliatti, e dal punto della parte a sud, sotto l'ospedale, la quota ad est e la quota ad ovest dove abbiamo possibilità edificatorie ormai già visualizzate, quindi il progettista accetta per questa sola possibilità la autonomia dell'attuazione dei tre subambiti, ciascuno quindi diventerà contiguo ma autonomo uno dall'altro, quindi ecco perché alcuni sono stati accolti, ne abbiamo parlato anche prima, mentre gli altri parzialmente ed altri invece in funzione di questa ...

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Via Togliatti si intende a nord dell'ospedale.

ASS. OLIVI DANIELE: Via Togliatti è a nord dell'ospedale, la parte sud è a sinistra verso fosso Piccità e a destra verso via Aldo Moro.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Non ho interventi, quindi pongo in votazione il gruppo omogeneo T 5 sulla discontinuità dell'ambito di trasformazione e la proprietà frazionata.

VOTAZIONE GRUPPO T 5

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.16
ASTENUTI	N.01 (Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.15
CONTRARI	N.01 (Brunetti per Gruppo Misto)

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: T 6 sulla individuazione delle superfici fondiarie di concentrazione della edificazione.

ASS. OLIVI DANIELE: Andiamo sempre più a sviscerare il disegno che ha prodotto il progetto comunale di suolo stante i criteri perequativi che ho poc'anzi illustrato, fra i primi quello della giustizia distributiva e della sollecitazione al cittadino. In queste osservazioni e come vedete tutti negli ambiti di trasformazione e di espansione, non poteva essere così stante quello che ho anche riferito sulla questione della perequazione stessa, le osservazioni chiedono di eliminare le indicazioni delle superfici fondiarie o quelle dove in parole povere vengono concentrati i diritti

edificatori perché tutti chiedono di concentrare il diritto edificatorio sulla propria proprietà. Al tempo stesso chiedono di conferire quindi alcune di queste al disegno che abbiamo fatto sulla tavola 6P solo valore indicativo e altre invece chiedono di eliminare l'indicazione della superficie fondiaria al fine, quindi, di rendere più libero l'intervento del singolo e altri invece chiedono di estendere la superficie. Quali sono gli orientamenti che hanno portato a quelle votazioni da parte del nostro progettista. La prima è banale, ma centrale e fondante: sarebbe impossibile organizzare quei sistemi di città pubblica che abbiamo fortemente voluto in fase di approfondimento del Piano Idea e in fase di indirizzi e progetto comunale di suolo se noi non dicessimo quali sono le aree pubbliche che vogliamo. Se non individuiamo quali sono le aree pubbliche che vogliamo in perequazione e al tempo stesso riusciamo a fare un sistema, ma lasciamo questo disegno libero all'arbitrio, lecito e legittimo ma non funzionale al disegno strategico di città pubblica, non riusciremo a portare a casa quello che è uno dei valori di questo nostro piano. La seconda cosa è che se andassimo dietro al discorso del diritto edificatorio sulla proprietà tradiremmo uno dei principi, se non il principio fondamentale della perequazione, cioè quello della giustizia distributiva e dello stesso medesimo impianto. L'altra questione che riguarda poi la densità, perché qualcuno chiede di aumentare, va considerato anche questo un elemento strategico, poi vedrete quando parleremo con ... che ci ritorniamo. Per cui noi abbiamo provato con questi disegni e il progettista ha provato a mettere insieme la perequazione con il disegno di città pubblica e al tempo stesso con un risparmio di suolo. In questa funzione la maggior parte delle osservazioni vengono respinte e qualcuna parzialmente accolta.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDOMASSIMO: Grazie, Assessore. Non ho nessun intervento, quindi pongo in votazione il gruppo omogeneo T 6 sulla individuazione delle superfici fondiarie di concentrazione dell'edificazione.

VOTAZIONE GRUPPO T 6

PRESENTI	N.17	
VOTANTI	N.16	
ASTENUTI	N.01	(Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.15	
CONTRARI	N.01	(Brunetti per Gruppo Misto)

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Passiamo al gruppo omogeneo T 7. T 7, altre questioni di carattere generale. Quindi noi ora discutiamo e votiamo di un blocco di cui fanno parte diverse osservazioni, circa 20 osservazioni dalla 32 alla 381 e poi invece altre schede con magari singole osservazioni. T7 a.

Entra: Cercaci

Sono presenti in aulan.18 componenti

ASS. OLIVI DANIELE: Questo primo blocco del 7 hanno tutte l'omogeneità di chiedere l'inclusione o l'esclusione nell'ambito di trasformazione. Alcuni osservanti chiedono di rimanere, altri chiedono di uscire, generalmente sono quelli classificati in TE2, il tessuto urbano esistente, oppure sono proprietari di suoli inclusi nel perimetro della trasformazione e classificati come standard urbanistico, che chiedono di essere esclusi dall'operazione e di essere classificati nell'S3, non riuscendo secondo me a portare a regime la questione della perequazione che gli ha valorizzato l'area. Questo è il primo grande gruppo. Altre osservazioni parlano invece della anomalia del T1 10. Fermiamoci solo al primo blocco, scusa Presidente, che è quello di essere incluso o escluso all'interno di questi ambiti di trasformazione. Sono soggetti che stanno fuori dal perimetro e che vogliono entrare, sono soggetti che stanno all'interno del perimetro, magari hanno standard urbanistico S1 e che vogliono essere S3 e cioè privato.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Grazie, Assessore. Non ho interventi, pongo in votazione il gruppo omogeneo T 7.a, osservazioni relative alle inclusioni ed esclusioni degli ambiti di trasformazione.

VOTAZIONE GRUPPO T 7.a

PRESENTI	N.18
VOTANTI	N.15
ASTENUTI	N.03 (Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore – Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.15
CONTRARI	N.00

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Gruppo omogeneo T 7.b, osservazioni relative all'ambito di trasformazione TT 1.10.

ASS. OLIVI DANIELE: L'ambito TT 1.10 è un ambito che sta nella parte bassa in via del Verziere, alcuni chiedono di essere assoggettati e altri chiedono di uscire da questa situazione e altri chiedono di trattare la TT 1.10 alla stessa stregua. Diciamo che le osservazioni in essere sono state respinte e qualcuna accolta perché quelli che vogliono entrare e uscire alcuni va bene, ma soprattutto qualcuno aveva chiesto quale fosse l'indice massimo territoriale permesso e che fosse stato simile a tutti gli altri. Confermo che l'articolo 37 comma 5 come indice di utilizzazione territoriale massimo nell'area TT 1.10 è 0.20 mq di SUL per metro quadro di superficie territoriale.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Grazie, Assessore. Non ho interventi. Pongo in votazione il gruppo omogeneo T 7.b, osservazioni relative all'ambito di trasformazione TT 1.10.

VOTAZIONE GRUPPO T 7.b

PRESENTI	N.18
VOTANTI	N.15
ASTENUTI	N.03 (Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore – Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.15
CONTRARI	N.00

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: T 7.c, relative alle destinazioni d'uso, alle categorie di intervento, alle previsioni urbanistiche per gli ambiti di trasformazione. È stata stralciata l'osservazione 67 al punto 15.

ASS. OLIVI DANIELE: Il punto c mette in discussione l'inclusione dei suoli in oggetto dell'ambito di trasformazione degli osservanti, chiedono alcuni di loro una definizione parziale del regime normativo che regola la trasformazione. A seconda dei casi vengono richieste modifiche alla destinazione d'uso, alla categoria d'intervento, anche a degli aspetti di previsione urbanistica. Questa richiesta di ridefinizione potrebbe avere un esito delle trasformazioni sia fisiche che funzionali in tutto o in parte diverso da quello che abbiamo previsto nella variante generale. Per questa osservazione alcune di queste vengono accolte, poche, e altre vengono parzialmente accolte, per la stragrande maggioranza vengono non accolte.

Entrano: Belluzzi e Aguzzi
Esce: Brunetti
Sono presenti in aula n.19 componenti

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Io su questa osservazione vorrei fare un paio di considerazioni, riguarda in modo particolare l'osservazione 237 presentata dalla II Circoscrizione. Siccome la II Circoscrizione, oltre a una serie di questioni, otto punti pone come osservazione e ne vengono respinte sette praticamente, è accolto soltanto il punto 8 (il 5 è da un'altra parte), quindi viene respinto il 1, 2, 3, 4, 6, 7, mi volevo soffermare, e poi credo che altre osservazioni riprendano questa questione, su due problematiche che secondo la mia lettura sono inserite e votate all'unanimità all'adozione del piano regolatore e quindi mi riferisco alla adozione del luglio scorso, inseriti questi argomenti nella risoluzione del Sindaco, la risoluzione famosa votata alla unanimità dal Consiglio Comunale. Mi riferisco alla questione dell'edilizia sociale, che l'osservazione al punto 5, e mi riferisco anche alla questione relativa al nuovo collegamento ad est e quindi al cosiddetto asse nord. Per quanto riguarda la questione dell'edilizia sociale, ritengo che l'osservazione presentata dalla II Circoscrizione sul punto 5 sia un'osservazione da accogliere, perché ripeto noi l'abbiamo alla unanimità ... (*intervento fuori microfono*) parzialmente accolto, l'ho letto, Fabiano, però che cosa significa parzialmente accolto quando in sostanza nel Piano Regolatore, quindi nelle Norme Tecniche di Attuazione, questo è un dibattito che ormai facciamo da diverse settimane per la verità, quando nelle Norme Tecniche di Attuazione e quindi nella cartografia (fatemi passare questo termine) del Piano Regolatore e quindi al di là che nel documento che è stato stilato ultimamente si prevede sia la quantità che l'individuazione delle zone però è sempre un documento allegato al piano regolatore. Io ritengo che questo documento sia un documento che manifesta ancora con più forza l'impegno politico di questa Amministrazione a realizzare in quelle zone con quella quantità il 25% più o meno mediamente in più di edificato rispetto all'attuale previsione per raccogliere appunto questa esigenza di costruire abitazioni che abbiano la logica dell'edilizia sociale convenzionata e sovvenzionata. Quindi come percentuali di edificazioni aumentiamo di circa un 25% in tutte le aree di estensione e anche di recupero, quindi manifestiamo questa volontà, però se ho capito bene per realizzare ciò che in questo documento noi oggi al momento della votazione in Consiglio Comunale ci impegniamo a realizzare, quindi è un impegno che tra l'altro trasferiamo al prossimo Consiglio Comunale, dobbiamo comunque, per realizzare ciò che ci impegniamo a fare dobbiamo prevedere un piano casa preventivamente e poi laddove ricadranno le volumetrie che indichiamo nel piano casa, comunque sarà necessaria una variante al piano regolatore perché attualmente non è previsto. Io così l'ho letta. Se così fosse credo che le cooperative edilizie, ma comunque l'edilizia convenzionata in genere avrà un ritardo sostanzialmente rispetto alla approvazione del piano regolatore, perché se come io ho inteso siamo costretti ad andare a una variante dovremmo ritardare di almeno un anno e mezzo l'assegnazione o l'individuazione certa e concreta delle aree da edificare. L'altra questione poi è relativa al famoso collegamento che nel piano regolatore, nell'adozione di luglio noi abbiamo votato fino a via Puccini, se non erro. C'era però un dibattito in corso anche in Consiglio Comunale, anche nel mio partito e in altre forze politiche, sulla necessità di individuare una soluzione che non necessariamente in questo momento, ma in futuro prevedesse già con un tracciato ben definito un collegamento che portasse fino alla area Murri con le famose modalità a pettine da inserirsi in via Ugo La Malfa, viale Verdi e via discorrendo. Così come è stato previsto nella adozione, se non si modifica, secondo il mio modesto parere credo che non riduciamo i problemi di traffico nella zona viale Verdi e via Puccini. Io sono convinto che peggioriamo sensibilmente la situazione soprattutto nella zona di viale Verdi, nell'incrocio tra via Colli, via Gramsci e viale Verdi perché appunto porteremo sicuramente molto più traffico in quella zona senza una soluzione che vada più a monte e che con un sistema a pettine si colleghi con le varie arterie trasversali, appunto via Ugo La Malfa, viale Verdi fino all'Ospedale.

ASS. OLIVI DANIELE: Sulla 5 tratteremo penso quando arriveremo, Presidente.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Sì, hai ragione la 5 non c'è, scusa.

ASS. OLIVI DANIELE: Sulla 6 mi permetto di ricordare e se faccio qualche errore di memoria chiedo preventivamente scusa però penso di ricordare abbastanza bene che nell'atto di risoluzione del Sindaco, votato come indirizzo al Progetto Comunale di Suolo nello scorso luglio 2005, quando siamo andati a puntualizzare gli approfondimenti fatti sul Piano Idea nello specifico della viabilità, l'impegno che si era assunto il Sindaco e che il Consiglio Comunale aveva registrato con quella risoluzione era quello di mettere a sistema l'asse del viale della Vittoria e al tempo stesso di partire con l'ideazione di quello che tu stesso, Presidente, hai definito la bretella e cioè quella che era fra via Granita e via Puccini. Questo è stato fatto dallo stesso Piano Idea e successivamente dagli approfondimenti perché c'è un apposito dossier che visualizza punto per punto il possibile tracciato di questa nuova infrastruttura passando soprattutto su proprietà pubblica affinché il costo dell'opera non sia eccessivo e al tempo stesso dribblando, cioè evitando i vari vincoli di natura archeologica e geomorfologica che l'area in questione trattata presenta. Naturalmente questa operazione è stata fatta anche in piena onestà intellettuale, diceva mi ricordo l'intervento del Sindaco nel luglio scorso, perché una volta messo a regime il sistema infrastrutturale tutto del nuovo Progetto Comunale di Suolo, nel momento in cui questo evidenziasse ancora sofferenze non doveva essere preclusa la possibilità del famoso secondo tratto, quello che da via Puccini dovrebbe portare poi in via Eustachi o l'uscita che dicevamo. Mi permetto di evidenziare, a titolo puramente collaborativo, che questo Progetto Comunale di Suolo non solo ha fatto quella lettura puntuale della possibile localizzazione della infrastruttura con l'attenzione ai vincoli che diceva, ma non ha messo alcun impedimento al secondo prolungamento. Perché faccio questo passaggio? Perché se vi ricordate durante il piano Secchi poi del famoso asse nord vennero messi alcuni ostacoli che sono proprio la stecca di case di via Puccini e la stecca in viale del Lavoro, con cui oggi abbiamo a che fare. Quindi ecco perché mi sento di confermare la bontà dell'intervento del progettista quando dice lo accogliamo parzialmente perché il progettista è stato puntualmente fedele alla risoluzione del Consiglio Comunale e poi non ha messo alcun ostacolo urbanistico o edilizio al prolungamento, una volta, come diceva la stessa risoluzione, appurato che questa ipotesi non dia ragione a quelle necessità che insieme abbiamo verificato.

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDOMASSIMO: Non ho altri interventi. Pongo in votazione il gruppo T 7.c relativo alle destinazioni d'uso, alle categorie di intervento e alle previsioni urbanistiche per gli ambiti di trasformazione. Apriamo le votazioni.

VOTAZIONE GRUPPO T 7.c

PRESENTI	N.19
VOTANTI	N.18
ASTENUTI	N.01 (Pesaresi per C.I.)
FAVOREVOLI	N.14
CONTRARI	N.04 (Fiordelmondo per D.S. – Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore - Rocchetti per S.D.I. – Belluzzi per F.I.)

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Punto T 7.d, relativo alle sistemazione delle strade e dei parcheggi negli ambiti di trasformazione ... (*fine lato A – cassetta 2*) in prossimità di essi.

ASS. OLIVI DANIELE: Ci troviamo in questi ambiti di trasformazione e di espansione che ormai abbiamo imparato a memoria. Alcuni di questi osservanti fanno delle precisazioni rispetto alla sistemazione delle strade e dei parcheggi che sono oggetto di inserimento all'interno degli ambiti di trasformazione stessi. Alcune sono state accolte, altre parzialmente accolte e molte respinte. Quelle che sono accolte nei fatti vanno a puntualizzare la questione della possibilità di modificare leggermente il disegno cartografato, quelle che sono state respinte chiedono o l'inserimento di nuove infrastrutture o chiedono un ridisegno forte della infrastruttura disegnata stessa e quindi la parzialità della risposta nasce dal tenere a mente il disegno ormai cartografato perché questo è a sistema dell'ambito stesso, a sistema nel senso della razionalità dell'edificato e del sistema pubblico che poi abbiamo in dote, mentre la questione della parzialità è perché modifiche e piccoli aggiustamenti possono essere fatti in sede di progetto esecutivo perché ricordo questo essere un disegno urbanistico.

Escono: Uncini e Lillini
Sono presenti in aula n.17 componenti

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDOMASSIMO: Non ho interventi, quindi pongo in votazione il punto T 7.d. Apriamo le votazioni.

VOTAZIONE GRUPPO T 7.d

PRESENTI	N.17	
VOTANTI	N.14	
ASTENUTI	N.03	(Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore – Rocchetti per S.D.I. - Pesaresi per C.I.)
FAVOREVOLI	N.13	
CONTRARI	N.01	(Belluzzi per F.I.)

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Adesso facciamo un gruppo di osservazioni singole, quindi osservazione per osservazione. Facciamo il gruppo T 7.e, osservazione n. 33: non accolta ai punti 1 e 2. Assessore, se qui facciamo soltanto un flash per capire l'osservazione di cui parliamo.

ASS. OLIVI DANIELE: Chiede una classificazione diversa da T1 7 e compatibile con la destinazione della zona limitrofa S1, inclusa nel perimetro TT1.9 di Zipa verde. Chiede pure che gli edifici e l'area di proprietà siano stralciati dal corridoio ecologico che li intercetta. Il progettista non accoglie nessuna delle richieste.

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: Non ho interventi, quindi apriamo le votazioni per l'osservazione 33 gruppo T 7.e, non accolta ai punti 1 e 2.

VOTAZIONE GRUPPO T 7.e – OSSERVAZIONE 33

PRESENTI	N.17	
VOTANTI	N.15	
ASTENUTI	N.02	(Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore – Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.14	
CONTRARI	N.01	(Belluzzi per F.I.)

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Osservazione n. 46 del gruppo omogeneo T 7.e. Questa è una singola osservazione, la 46: non accolta al punto 1.

Entrano: Uncini e Brunetti
Esce: Belluzzi
Sono presenti in aula n.18 componenti

ASS. OLIVI DANIELE: Siamo in via del Verziere, quindi ecco perché l'ambito T, chiede una modifica di azionamento da S2, cioè da fascia ambientale-paesaggistica di arredo, a M3.5 stazione di servizio e distribuzione di carburanti e per questo non può essere accolta.

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: Non ho interventi, colleghi, quindi pongo in votazione l'osservazione n. 46, non accolta ai punti 1.

VOTAZIONE GRUPPO T 7.e – OSSERVAZIONE 46

PRESENTI	N.18
VOTANTI	N.14
ASTENUTI	N.04 (Fiordelmondo per D.S. – Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore – Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.14
CONTRARI	N.00

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Se vogliamo cinque minuti di pausa... Collegli passiamo all'osservazione 67 estrapolata dal quesito 15 e quindi inserito nel famoso emendamento. T7.e è relativo a questioni diverse.

Entra: Serrini
Sono presenti in aula n.19 componenti

ASS. OLIVI DANIELE: Sono 16-18 punti ed è un po' difficile riassumerli tutti, perché riguardano un po' tutto il Piano Progetto Comunale di Suolo, dalla perequazione al viale della Vittoria.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Presentato da chi, Assessore?

ASS. OLIVI DANIELE: Da Cinti Fabrizio. Direi di dire quello che è parzialmente accolto. Il parzialmente accolto è sul punto 2 dove si fa rilevare che lo spazio intorno all'Ospedale Murri dovrà essere preservato per garantire la realizzazione del parco urbano ospedaliero. La seconda richiesta è che la RSA venga realizzata a nord del nuovo ospedale. La prima viene accolta, la seconda invece no e quindi ecco perché la sommatoria al punto 2 è parzialmente accolta.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Non ho interventi, pongo in votazione l'osservazione 67, ripeto parzialmente accolta al punto 2 e respinti tutti gli altri.

VOTAZIONE GRUPPO T 7.e – OSSERVAZIONE 67

PRESENTI	N.19
VOTANTI	N.17
ASTENUTI	N.02 (Brunetti per Gruppo Misto – Serrini per U.S.)
FAVOREVOLI	N.14
CONTRARI	N.03 (Fiordelmondo per D.S. – Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore – Rocchetti per S.D.I.)

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: L'osservazione 67 viene approvata con 14 voti a favore, tre contrari e due astenuti. Osservazione n. 137 del gruppo T7.e relativa a questioni diverse: accolta ai punti 3 e non accolta ai punti 2.

ASS. OLIVI DANIELE: Il punto 3 nei fatti chiede che venga garantito in tutte le aree di trasformazione lo stesso medesimo regime normativo nel TT1.10 e quindi questo viene accolto. Per quanto riguarda il punto 2, ovverosia una specifica soluzione per il nodo stradale fra via Roma e l'asse sud, e qui c'è una proposta la risposta, anche se non accoglie, del progettista dice: fa proprio in merito a quanto esposto si recepisce, ma più ... , l'osservazione senza che essa produca effetti sul disegno della variante, a cui verrà data evidenza in fase di relazione degli appositi studi di dettaglio necessari per il progetto esecutivo del completamento che dovrebbe esserci tra la parte terminale dell'asse sud e fra Fabriano e Jesi nella zona di via Roma e asse sud.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Non ho interventi. Pongo in votazione l'osservazione n. 137, accolta al punto 3 e non accolta al punto 2.

VOTAZIONE GRUPPO T 7.e – OSSERVAZIONE 137

PRESENTI	N.19
VOTANTI	N.16
ASTENUTI	N.03 (Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore – Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.15
CONTRARI	N.01 (Serrini per U.S.)

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: L'osservazione n. 137 viene accolta con 15 voti a favore, uno contrario e tre astenuti. Io dico osservazione accolta, in effetti viene accolta la controdeduzione e quindi la controdeduzione della dottoressa Gabellini. Osservazione 141, parzialmente accolta al punto 1.

ASS. OLIVI DANIELE: Parliamo praticamente del palazzetto della scherma e la richiesta fatta dal Presidente dello stesso club chiede di cambiare la zonizzazione da TE2.1 a S1.2S. È parzialmente accolta non sul fatto di non recepire la richiesta di cambiamento e quindi di impedire la risoluzione e per questo è accolta, ma perché viene posta all'osservazione la possibilità di mettere due tipi di standard, o S.1.1 che sono i servizi sportivi o M3.2 che sono sempre aree di interesse sportivo. Il parzialmente accolto nasce perché il progettista dà anziché una sola opzione come chiedeva Mosca, il Presidente del Club Scherma, chiedeva S1.2S, il progettista glielo accoglie, gli dice guarda che però puoi fare S1.1 e M3.2. Quindi è accolta nella sostanza di fatto, togliere il TE2 e quindi significa fare case sopra il palazzetto della scherma, però di fronte all'unica richiesta di standard S1.1S il progettista gli fa vedere che ce ne possono essere altre due, quindi lascia questa opportunità ampliandola.

CONS. BRUNETTI FOSCO – Gruppo Misto: Costituisce per me particolare motivo di soddisfazione l'accoglimento di questa osservazione fatta dal Presidente del Club Scherma, perché nei miei ricordi di capogruppo dello SDI e in tutti gli incontri di maggioranza dal Piano Idea alla redazione della bozza di progetto del suolo, la destinazione del palazzetto della scherma era diversa. La filosofia e il ragionamento predominante era quello di predisporre un altro palazzetto nell'area degli impianti sportivi nella zona di via Tabano per cambiare destinare e quindi funzione al vecchio palazzetto della scherma. Non solo io, ma tutto lo SDI all'epoca eravamo fortemente contrari a questa impostazione, l'abbiamo detto, non era razionale e non era funzionale né a una politica edilizia tout court né alle compatibilità economiche perché il palazzetto ancora non è del Comune di

Jesi e quindi chiaramente il CONI variando destinazione considera giustamente la sua piena proprietà e casomai l'operazione di vendita la fa direttamente lui. All'epoca eravamo i soli nell'ambito della maggioranza e del Consiglio Comunale a contrastare questa linea, vedo oltretutto che non coglieva appieno le esigenze sportive agonistiche, organizzative del Club Scherma Jesi che voleva e vuol restare lì perché lì storicamente è nato e perché lì c'è una funzionalità che per quanto riguarda gli allenamenti per loro è sufficiente, per organizzare gare di ampio respiro – come fanno – usano il teatro Pergolesi o il palazzetto dello sport. Quindi era una operazione insomma che noi all'epoca avevamo detto quantomeno di eccessiva fantasia, non supportata da congruità economica, da opportunità politica e non ultimo dal buonsenso. Ripeto, mi fa piacere che anche da successive prese di posizione, in particolare del capogruppo dei DS e quindi poi dagli incontri che ci sono stati ultimamente ho letto del Sindaco con il Club Scherma e anche da ultimo dall'accoglimento di questa osservazione che questa istanza ha una risposta ufficiale che è in linea con quanto è nella logica normale di buonsenso politico e amministrativo e di sensibilità e di linearità storica di quelle che sono le esigenze della città. Quindi annuncio il mio voto favorevole per questi motivi alla controdeduzione dell'arch. Gabellini ed esprimo particolare soddisfazione su questo punto e mi fa piacere che altri man mano sono convenuti su questa posizione tanto da determinare questo tipo di impostazione. Grazie.

CONS. AGUZZI BRUNA – D.S.: Proprio rapidamente perché pensavo di intervenire sull'altra osservazione della controdeduzione. Nessun intento polemico, perché prendo atto con soddisfazione che questa segnalazione che noi abbiamo espresso presentando un'osservazione che poi è stata accolta ha prodotto anche un approfondimento e una riflessione da parte innanzitutto dei gruppi politici della maggioranza, ma io credo che sia questa una preoccupazione e poi una valutazione condivisa anche da tutto il Consiglio Comunale. Sappiamo che è stata data una prima risposta nel momento in cui poi si andrà a votare la controdeduzione alla richiesta presente nella osservazione, in questa di Proietti Mosca e quella che abbiamo presentato come gruppo, e che questo richiederà un grande impegno di tipo politico da parte del Consiglio Comunale, della Amministrazione Comunale e di tutti gli altri soggetti, CONI, enti locali territoriali, perché l'obiettivo sicuramente in parte è questo, è preliminare, ma adesso deve essere quello di riuscire ad acquisire o comunque garantire al palazzetto della scherma delle condizioni operative, delle condizioni strutturali che consentono di mantenere e di migliorarne la funzionalità ai fini e della scuola di scherma e anche ai fini di tutto quello che attorno alla scuola di scherma c'è. Quindi grande soddisfazione e credo questa sia a questo punto una battaglia vinta da parte della maggioranza e di tutto il Consiglio Comunale. Non polemica a Brunetti, ma abbiamo presentato l'osservazione come DS. Grazie.

CONS. CERCACI MARCO – Gruppo Misto Jesi nel Cuore: Adesso Bruna Aguzzi ha detto che è stata una vittoria di tutti contro una battaglia, quale battaglia? Solo questo.

SINDACO – BELCECCHI FABIANO: Su questa questione mi sento di puntualizzare solo un aspetto anche perché ci sono state anche prese di posizione anche sulla stampa che secondo me forse poco informate di come sono andate poi nei fatti le vicissitudini intorno alla vicenda del palazzetto della scherma. Intanto parto da una considerazione che vuole essere una precisazione da dove siamo partiti per questo tipo di ragionamento che poi ha portato noi progettisti del piano a proporre una soluzione come quella prevista e che oggi in sostanza si modifica approvando questa osservazione. Il punto di partenza era quello da un lato di cogliere l'opportunità che si era creata in città con la vittoria delle medaglie olimpiche della Trillini e della Vezzali per poter riuscire ad avere una capacità, un potere contrattuale anche nei confronti del CONI per entrare in possesso della struttura e quindi di poterci intervenire per quelli che erano lavori necessari di ristrutturazione, ma dall'altro c'era anche una richiesta da parte dello stesso Club Scherma e degli stessi atleti che avevano posto la questione dell'inadeguatezza ormai di quella struttura rispetto alle esigenze che gli atleti e non solo essi, ma anche la scuola scherma che viene portata avanti in quella struttura aveva.

Inadeguatezze che si registravano dal punto di vista strutturale e degli spazi esistenti con assoluta difficoltà e, da quelle che sono state anche delle valutazioni dei tecnici, impossibilità a modificare strutturalmente quel palazzetto e quindi la questione della scelta prevista nel piano non era quella di costruire un nuovo palazzetto da un'altra parte in maniera tale da poter realizzare residenza nell'area del palazzetto, l'obiettivo era rovesciato e cioè avere la possibilità di reperire le risorse per la costruzione di una struttura più funzionale, adeguata e per molti aspetti moderna per le esigenze del Club Scherma attraverso la possibilità di urbanizzare quell'area e quindi da questa operazione edilizia avere le risorse per realizzare una nuova struttura ovviamente collocandola in un altro spazio ritenuto idoneo a questa finalità che poteva essere quella dell'area del Pala Tabano. Nel momento in cui su questa situazione si è verificato un cambiamento importante credo e cioè che il Club Scherma ha dichiarato formalmente e ufficialmente che questa struttura è assolutamente idonea e funzionale per le sue esigenze e io questo lo dico perché credo che a prescindere a chi sarà seduto su questa sedia e in questo Consiglio nei prossimi anni, ricordiamoci queste parole, e cioè che l'attuale struttura del palazzetto della scherma è assolutamente idonea e funzionale alle esigenze del Club Scherma. L'unica questione che rimane in piedi era quella del poter intervenire per le opere di ristrutturazione necessarie di adeguamento per la messa a norma di quella struttura e ovviamente attraverso, questa è la seconda fase che vede preliminarmente a monte la necessità di acquisto di quella struttura. Quindi questo lo dico anche precisare che probabilmente la modifica e l'atteggiamento diverso dell'Amministrazione non è stato un ripensamento quanto un adeguarsi a quelle che sono state le condizioni e le richieste avanzate dal Club Scherma stesso. Ora è quindi evidente e chiaro, così come diceva la collega Aguzzi adesso, che dovremo mettere in atto una serie di azioni per riuscire ad ottenere da parte del CONI la possibilità di avere in proprietà o in gestione questa struttura senza dover sostenere la spesa dei 600.000 euro previsti per l'acquisto così come negli accordi che erano stati assunti tra l'Amministrazione e lo stesso CONI. Su questo io ritengo che ci possano essere le condizioni perché si possa arrivare ad un accordo, tenuto anche conto che recentemente lo stesso Ministro allo Sport ha dichiarato forse la scelta da parte del CONI di affidare in gestione a terzi una serie di impianti sportivi a livello nazionale e quindi questa può essere anche un'ulteriore possibilità e occasione favorevole per poter avere l'affidamento della gestione di questa struttura e poter intervenire e fare i lavori di ristrutturazione necessari.

CONS. BRUNETTI FOSCO: Gruppo Misto: Io ho già espresso soddisfazione prima per il punto in cui è la situazione per quanto riguarda il palazzetto della scherma. Quello che ha detto il Sindaco conferma quello che è avvenuto e che io non ho osato contraddire. Ho espresso soddisfazione per quello che è successo, però a onor del vero come nei libri c'è la pagina 1, 2, 3, 4 e 5, la prima pagina su questa impostazione l'abbiamo scritta noi, lo SDI tutto e l'abbiamo posta come ho detto prima nelle riunioni che si sono susseguite dal Piano Idea alla redazione del progetto del suolo. Ci fa piacere che altri siano convenuti su questa cosa, che la soluzione sia questa e quindi esprimiamo soddisfazione, però non cerchiamo di mettere troppo il cappello su opere altrui. Il Consiglio ha raggiunto un lodevole obiettivo per dare finalmente dignità e tutto quello che merita al Club Scherma che sta veicolando l'immagine della città di Jesi, più di cento spot televisivi, diamo la giusta scalettatura ai capitoli di questa storia. Non eravamo solo noi a quelle riunioni, noi ci abbiamo fatto una battaglia su questo, l'abbiamo vinta e altri sono convenuti su questa, per piacere evitiamo le primogeniture antipatiche, soprattutto quando queste primogeniture non ci sono state. Grazie.

Entrano: Lillini e Brazzini

Esce: Serrini

Sono presenti in aula n.20 componenti

CONS. CERCACI MARCO – Gruppo Misto Jesi nel Cuore: Solo per dichiarazione di voto. È una considerazione di carattere generale la mia, ma mi aggancio a quanto ha detto nelle sue ultime parole il Sindaco e cioè che non appena è venuto a conoscenza da parte del Presidente Mosca della situazione relativa alla volontà di non dismettere questo palazzetto lui ha preso provvedimenti e ha modificato il progetto. Quello che però a me suona strano ed è questo che voglio dire, è che se è vero come è vero che si è sempre sbandierata una grande partecipazione di questo Piano Regolatore fin dall'inizio dalla sua nascita e quindi da diversi anni fa, io credo che sinceramente già all'epoca, se come sono convinto il Presidente è stato sentito in merito a una decisione così importante, quest'ultimo avrà sicuramente manifestato anche in quell'occasione la volontà di non operare una scelta del genere. Oggi mi trovo perplesso perché siamo al momento della approvazione del Piano Regolatore e grazie a un'osservazione che per fortuna è stata fatta c'è questa modifica, quindi sono un po' perplesso.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORELMONDO MASSIMO: Non ho interventi, quindi pongo in votazione l'osservazione n. 141 parzialmente accolta al punto 1.

VOTAZIONE GRUPPO T 7.e – OSSERVAZIONE 141

PRESENTI	N.20
VOTANTI	N.17
ASTENUTI	N.03 (Fiordelmondo per D.S. – Mazzarini e Bucci per P.R.C.)
FAVOREVOLI	N.17
CONTRARI	N.00

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORELMONDO MASSIMO: Colleghi, vi propongo se siete d'accordo alle ore 20 facciamo 10 minuti di pausa per un caffè e poi riprendiamo. Sempre gruppo omogeneo T 7.e, osservazione singola 230 accolta ai punti 12 e 14, parzialmente accolta ai punti 6, 7, 10 e 13 e non accolta ai punti 8, 11, 15.

ASS. OLIVI DANIELE: Questa copiosa osservazione è stata presentata dal Consorzio Zipa e come vedete è stata accolta e parzialmente accolta abbondantemente. Quello che non è stato accolto sono tre punti, più di natura tecnica che non urbanistica. La n. 11 tratta del collettore fognario nell'area di via Fortunato e via Belardinelli che attende più a un programma di opere pubbliche che non un PRG; la 8 è una sorta di rivedere il piano di via Cartiere Vecchie che è un piano adottato dal Consiglio Comunale e che va realizzato e quindi già convenzionato con la stessa ZIPA e il punto n. 15, la possibilità di fare nuovi parcheggi in via Carlo Marx e via Rettaroli: questo non è stato accolto perché c'è quell'area verde da dover rivisitare nella sua interezza per dare una uniformità di visione all'intera asta.

Esce: Brunetti

Sono presenti in aula n.19 componenti

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORELMONDO MASSIMO: Non ho interventi, quindi pongo in votazione l'osservazione 230, accolta ai punti 12 e 14 e parzialmente accolta ai punti 6, 7, 10, 13 e non accolta ai punti 8, 11 e 15. Apriamo le votazioni.

VOTAZIONE GRUPPO T 7.e – OSSERVAZIONE 230

PRESENTI	N.19
VOTANTI	N.16
ASTENUTI	N.03 (Fiordelmondo per D.S. – Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore - Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.00

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: Gruppo omogeneo T 7.e, osservazione 237, accolta al punto 8 e non accolta ai punti 1, 2, 3, 4, 6 e 7.

ASS. OLIVI DANIELE: Parliamo della stessa osservazione e quindi qualcuno potrebbe dire perché ripetiamo l'osservazione, perché non solo all'interno delle osservazioni ci sono più quesiti, ma i quesiti pongono a loro volta più domande per cui i quesiti dell'osservazione 2 li abbiamo votati sia nel punto T7, non ricordo quali fossero, però vedete che questi sono altri e sono invece 1, 2, 3, 4, 6, 7 perché il punto n. 1 – faccio un esempio – prima parlava sulla dorsale ovest e poi ne parlava un'altra in via Campolungo e quindi ecco perché votiamo due volte, comunque le osservazioni hanno la medesima risposta.

Entra: Serrini
Escono: Brazzini e Morbidelli
Sono presenti in aula n.18 componenti

PRESIDENTE DE C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Quindi è la stessa discussione che abbiamo fatto precedentemente. Non ho interventi, quindi pongo in votazione l'osservazione 237 accolta ai punti 8 e non accolta ai punti 1, 2, 3, 4, 6 e 7.

VOTAZIONE GRUPPO T 7.e – OSSERVAZIONE 237

PRESENTI	N.18	
VOTANTI	N.14	
ASTENUTI	N.04	(Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore – Rocchetti per S.D.I. - Pesaresi per C.I. – Serrini per U.S.)
FAVOREVOLI	N.13	
CONTRARI	N.01	(Fiordelmondo per D.S.)

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Osservazione n. 270, non accolta al punto 2.

ASS. OLIVI DANIELE: L'osservante chiede di aumentare l'indice da 0.20 a 0.40 per le zone TT1 10, è respinta.

Entrano: Brunetti e Morbidelli
Esce: Serrini
Sono presenti in aula n.19 componenti

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Non ho interventi, quindi pongo in votazione l'osservazione 270, non accolta al punto 2.

VOTAZIONE GRUPPO T 7.e – OSSERVAZIONE 270

PRESENTI	N.19	
VOTANTI	N.16	
ASTENUTI	N.03	(Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore – Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.16	
CONTRARI	N.00	

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORELMONDO MASSIMO: Sempre gruppo T 7.e osservazione 319, parzialmente accolta al punto 1, non accolta ai punti 2, 3, 4 e 5.

Entra: Serrini

Esce: Cercaci

Sono presenti in aula n.19 componenti

ASS. OLIVI DANIELE: Al punto 1 è parzialmente accolta per quanto riguarda l'attenzione alla sistemazione del Viale della Vittoria come prevede poi la questione della viabilità e quindi rotatoria e semafori, mentre le altre appartengono al discorso del collegamento sulla dorsale ovest, Verziere e Fontedamo e vengono respinte.

PRESIDENTE DEL C.C. FIORELMONDO MASSIMO: Non ho interventi, pongo in votazione l'osservazione 319, parzialmente accolta al punto 1 e non accolta ai punti 2, 3, 4, 5. Votiamo, colleghi.

VOTAZIONE GRUPPO T 7.e – OSSERVAZIONE 319

PRESENTI N.19

VOTANTI N.15

ASTENUTI N.04 (Fiordelmondo per D.S. –Brunetti per Gruppo Misto –
Rocchetti per S.D.I. – Serrini per U.S.)

FAVOREVOLI N.15

CONTRARI N.00

PRESIDENTE DEL C.C. FIORELMONDO MASSIMO: Osservazione n. 348, parzialmente accolta ai punti 1 e 5 e non accolta ai punti 6.

ASS. OLIVI DANIELE: Il punto 6 era la richiesta di rivedere l'ampiezza del corridoio ecologico previsto a Fontedamo e viene respinta. Il punto 1 fa riferimento all'articolo 9 delle NTA per quanto riguarda i piani attuativi ovverosia della volontà di applicare il regime del piano anche in questa fase fino alla scadenza naturale, come previsto dalla legge e questo gli viene parzialmente accolto. Il punto n. 5 è quello di considerare all'interno della SUL esistente, quello che di fatto abbiamo votato prima con l'articolo 35 e cioè che venga fatta una percentuale di esercizi commerciali non inferiore ai 3.500 e quello nelle N2 che abbiamo detto che le preesistenze del piano attuativo vengono lasciate perché da norma.

PRESIDENTE DEL C.C. FIORELMONDO MASSIMO: Non ho interventi, pongo in votazione l'osservazione 348, parzialmente accolta ai punti 1 e 5 e non accolta ai punti 6. Votazione aperta.

VOTAZIONE GRUPPO T 7.e – OSSERVAZIONE 348

PRESENTI N.19

VOTANTI N.16

ASTENUTI N.03 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I. –
Serrini per U.S.)

FAVOREVOLI N.16

CONTRARI N.00

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Osservazione 361, sempre del gruppo T 7.e, accolta ai punti 3 e 5, parzialmente accolta ai punti 6 e non accolta ai punti 1, 2 e 4.

ASS. OLIVI DANIELE: Parliamo della III Circoscrizione. Vengono accolte quelle attenzioni sull'ambito di trasformazione TT1.9 che è Zipa Verde, vengono accolti quelli sull'ambito di nuova urbanizzazione TT1.3 di via del Verziere; viene parzialmente accolta la 6 che è quella che riguarda ... (*fine lato B – cassetta 2*) vengono respinte la 1, la 2 e la 4 che trattano in molti punti la perequazione, la 1; la 2 la ristrutturazione TT2, TT1, TT1.5, TT2, TT2.3, TT2.4 e la numero 4 che parla dell'ambito di nuova urbanizzazione TT1.5 e nella fattispecie di un idoneo collegamento viario in via della Figuretta.

Esce: Meloni

Sono presenti in aula n.18 componenti

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: Non ho interventi. Pongo in votazione l'osservazione 361, non accolta ai punti 1, 2 e 4, parzialmente accolta al punto 6 e accolta ai punti 3 e 5.

VOTAZIONE GRUPPO T 7.e – OSSERVAZIONE 361

PRESENTI	N.18
VOTANTI	N.15
ASTENUTI	N.03 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I. – Serrini per U.S.)
FAVOREVOLI	N.15
CONTRARI	N.00

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Osservazione 378 non accolta al punto 1.

ASS. OLIVI DANIELE: È una richiesta di riallineare il corridoio ecologico nella fascia TT1 affinché non si sovrapponga con gli interessi degli edifici e degli annessi di proprietà dell'osservante. Viene respinta.

Entra: Meloni

Esce: Serrini

Sono presenti in aula n.18 componenti

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: Non ho interventi. Pongo in votazione l'osservazione 378, non accolta al punto 1.

VOTAZIONE GRUPPO T 7.e – OSSERVAZIONE 378

PRESENTI	N.18
VOTANTI	N.16
ASTENUTI	N.02 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.00

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORELMONDO MASSIMO: Osservazione 380, non accolta ai punti 1 e 2.

ASS. OLIVI DANIELE: L'osservante chiede di rivedere la fascia ambientale di rispetto in ambito urbano, riducendola quella che è nelle T1.9 e al tempo stesso chiede che la sua proprietà attualmente compresa in S2 e quindi fascia ambientale e paesistica di arredo venga inserita all'interno dell'ambito di trasformazione TT1.9, che ricordo essere Zipa Verde. Le due osservazioni sono respinte.

PRESIDENTE DEL C.C. FIORELMONDO MASSIMO: Non ho interventi. Apriamo la votazione allora.

VOTAZIONE GRUPPO T 7.e – OSSERVAZIONE 380

PRESENTI	N.18
VOTANTI	N.16
ASTENUTI	N.02 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.00

PRESIDENTE DEL C.C. FIORELMONDO MASSIMO: Votiamo l'ultima osservazione del gruppo T7.e relativo alle questioni diverse e quindi le osservazioni singole. L'osservazione n. 381 non accolta ai punti 1 e 2.

ASS. OLIVI DANIELE: È identica all'osservazione che ho spiegato prima e per gli stessi motivi non viene accolta.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORELMONDO MASSIMO: Quindi passiamo alla votazione dell'osservazione 381.

VOTAZIONE GRUPPO T 7.e – OSSERVAZIONE 381

PRESENTI	N.18
VOTANTI	N.15
ASTENUTI	N.03 (Fiordelmondo per D.S. – Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.15
CONTRARI	N.00

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORELMONDO MASSIMO: A questo punto vi propongo una pausa di 15 minuti. Alle otto riprendiamo, anzi riprendete, perché mi sostituirà il Presidente Belluzzi.

ALLE ORE 19,45 LA SEDUTA E' SOSPESA

ALLE ORE 20,10 RIPRENDE LA SEDUTA

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Faccio una precisazione che per correttezza ho fatto al Sindaco e al Presidente del Consiglio Comunale, qualora la mia presenza garantisse il numero legale di 16 io mi assento dall'aula per cui la seduta viene sospesa, per cui dovete garantire voi i 16 partecipanti presenti. Prego.

Viene fatto l'appello.

Sono presenti in aula 18 componenti

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Parliamo del gruppo T8 osservazione n. 67, 106, 149, 197, 237, 337. L'osservazione 67 è non accolta nei punti 1 e 14, l'osservazione 106 parzialmente accolta ai punti 1, l'osservazione 149 non accolta al punto 1, la 197 non accolta al punto 2, la 237 parzialmente accolta al punto 5, la 337 non accolta al punto 3. Io vorrei fare una considerazione. Riteniamo obbligatoria l'illustrazione delle osservazioni o riteniamo che le osservazioni devono essere illustrate solo se richieste? Io vorrei un chiarimento su questo punto, perché se nessuno richiede l'illustrazione dell'osservazione io procederei direttamente alla votazione. Poniamo in votazione il gruppo osservazioni T8, 67, 106, 149, 197, 237, 337. Chi è favorevole?

Esce: Rocchetti

Entra: Brazzini

Sono presenti in aula n.18 componenti

VOTAZIONE GRUPPO T 8

PRESENTI	N.18
VOTANTI	N.17
ASTENUTI	N.01 (Brazzini per U.S.)
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.01 (Belluzzi per F.I.)

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Il gruppo delle osservazioni è stato accolto. Passiamo al gruppo E1, espansioni residenziali Ovest, osservazioni 12, non accolta ai punti 1; 63 non accolta ai punti 1; 147 non accolta ai punti 1; 160 non accolta ai punti 1; 171 non accolta ai punti 1; 296 non accolta ai punti 1; 335 non accolta ai punti 1; 365 non accolta ai punti 1; 375 non accolta ai punti 1 e 2. Da questo gruppo E1 sono state estrapolate le osservazioni 78 e 288 che verranno valutate singolarmente. Ci sono interventi o richieste di chiarimenti? No. La votazione è aperta.

VOTAZIONE GRUPPO E 1

PRESENTI	N.18
VOTANTI	N.17
ASTENUTI	N.01 (Brazzini per U.S.)
FAVOREVOLI	N.15
CONTRARI	N.02 (Brunetti per Gruppo Misto – Belluzzi per F.I.)

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Passiamo al gruppo successivo E2, espansioni residenziali ad est, osservazioni 36, 163, 187 e 247, 358. Osservazione 36, non accolta ai punti 1; osservazione 163 non accolta ai punti 1; 187 non accolta ai punti 1; 247 non accolta ai punti 1; 358 non accolta ai punti 1. Ci sono richieste di illustrazione del gruppo di osservazioni? No. Allora passiamo alla votazione.

Entra: Rocchetti
Sono presenti in aula n.19 componenti

VOTAZIONE GRUPPO E 2

PRESENTI	N.19
VOTANTI	N.18
ASTENUTI	N.01 (Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.15
CONTRARI	N.03 (Brunetti per Gruppo Misto — Belluzzi per F.I. – Brazzini per U.S.)

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Il gruppo di osservazioni è stato approvato, le controdeduzioni alle osservazioni. Gruppo E3 asse nord e intorno. Osservazione 97, 138, 139, 232, 294, 323, 324, 362 e 370. L'osservazione 97 è non accolta ai punti 1 e 2; l'osservazione 138 non è accolta ai punti 1; l'osservazione 139 non è accolta ai punti 1; l'osservazione 232 non accolta ai punti 1, 2, 3, 4 e 5. Osservazione 294, non accolta ai punti 1. Osservazione 323 non accolta ai punti 1, l'osservazione 324 non accolta ai punti 1 e 2, l'osservazione 362 non accolta ai punti 1, l'osservazione 370 non accolta ai punti 1. Non ci sono richieste di illustrazione, mettiamo in votazione.

VOTAZIONE GRUPPO E 3

PRESENTI	N.19
VOTANTI	N.17
ASTENUTI	N.02 (Mazzarini per P.R.C. – Pesaresi per C.I.)
FAVOREVOLI	N.13
CONTRARI	N.04 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I. – Belluzzi per F.I. – Brazzini per U.S.)

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Il gruppo di controdeduzioni alle osservazioni è stato approvato. Gruppo osservazioni E4, espansioni nelle frazioni. Osservazioni n. 20, 25, 59, 61, 71, 74, 88, 94, 107, 217, 270. Osservazione 20 non accolta ai punti 1; osservazione 25 non accolta ai punti 1; osservazione 59 non accolta ai punti 1; osservazione 61 non accolta ai punti 1; osservazione 71 non accolta ai punti 1 e 2; osservazione 74 non accolta ai punti 1; osservazione 88 non accolta ai punti 1; osservazione 94 non accolta ai punti 1 e 2; osservazione 107 non accolta ai punti 1; osservazione 217 non accolta ai punti 1; osservazione 270 non accolta al punto 1. Non ci sono richieste di illustrazione, mettiamo in votazione.

VOTAZIONE GRUPPO E 4

PRESENTI	N.19
VOTANTI	N.18
ASTENUTI	N.01 (Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.15
CONTRARI	N.03 (Brunetti per Gruppo Misto — Belluzzi per F.I. – Brazzini per U.S.)

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Il gruppo di controdeduzioni alle osservazioni è stato approvato. Gruppo successivo, E5, espansione per attività economiche. Osservazioni n. 19, non accolta ai punti 1; osservazione n. 37 non accolta ai punti 1; osservazione 126 non accolta ai punti 1; osservazione 180 non accolta ai punti 3 e 4; osservazione 188 non accolta ai punti 1; osservazione 326 non accolta ai punti 1. Non ci sono richieste di illustrazione mettiamo in votazione.

VOTAZIONE GRUPPO E 5

PRESENTI	N.19	
VOTANTI	N.18	
ASTENUTI	N.01	(Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.15	
CONTRARI	N.03	(Brunetti per Gruppo Misto — Belluzzi per F.I. – Brazzini per U.S.)

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Il gruppo di controdeduzioni E5 è stato approvato. Gruppo di osservazione E 6, conversione di allevamenti dismessi o dismettibili. Osservazione 155 non accolta ai punti 1, osservazione 225 non accolta ai punti 1, osservazione 352 non accolta ai punti 1, osservazione n. 353 non accolta ai punti 1 e 2. Non ci sono richieste di illustrazione, mettiamo in votazione il gruppo di controdeduzioni conversione allevamenti dismessi o dismettibili.

Esce: Gregori

Sono presenti in aula n.18 componenti

VOTAZIONE GRUPPO E 6

PRESENTI	N.18	
VOTANTI	N.16	
ASTENUTI	N.02	(Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.14	
CONTRARI	N.02	(Belluzzi per F.I. – Brazzini per U.S.)

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Il gruppo di controdeduzioni alle osservazioni E 6 è stato approvato. Gruppo di osservazioni E 7 da aree agricole: osservazione n. 4, non accolta ai punti 1; osservazione n. 44 non accolta ai punti 1; osservazione n. 69 non accolta ai punti 1; osservazione n. 70 accolta al punto 1 e non accolta al punto 1?

ASS. OLIVI DANIELE: Il punto n. 1 è richiesta di eliminazione della previsione di strada pubblica evitando alla Amministrazione stessa di prevedere la manutenzione della strada. Visto lo scarso interesse pubblico che il tratto di strada presenta in relazione alla previsione di sviluppo edilizio previsto nell'area si ritiene la richiesta accoglibile. Quindi il quesito 1 della osservazione 70 è accolta, invece il punto 2 che richiede di fatto una variazione di zonizzazione da TR 1 a TE2.1 non viene accolto. Quindi 1 accolto e 2 no.

Entra: Gregori

Sono presenti in aula n.19 componenti

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Quindi l'osservazione 70 accolta al punto 1 e non accolta ai punti 2. L'osservazione 111 accolta al punto 2 e non accolta al punto 1; la 118 non accolta al punto 1; la 133 non accolta al punto 1; la 134 non accolta al punto 1; la 180 non accolta al punto 2; la 192 non accolta al punto 1 e 2; la 208 non accolta ai punti 1 e 2; la 226 non accolta al punto 1; la 266 non accolta al punto 1; la 321 parzialmente accolta ai punti 1. Le variazioni io qui le ho siglate. Allora mettiamo in votazione il gruppo di controdeduzioni alle osservazione E 7 da aree agricole.

VOTAZIONE GRUPPO E 7

PRESENTI	N.19
VOTANTI	N.17
ASTENUTI	N.02 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.15
CONTRARI	N.02 (Belluzzi per F.I. – Brazzini per U.S.)

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Per quanto riguarda il gruppo E 8, aree standard, anche con vincoli reiterati esiste un emendamento alla osservazione n. 3 e quindi credo che sia corretto, come dice il Segretario, votare prima l'emendamento e poi votare il gruppo delle osservazioni. In merito all'osservazione 3 punto 2 si propone: osservazione 3 visto l'atto di Consiglio comunale n. 191 del 22.12.06 e verificato che l'area è stata oggetto di esclusione dalla variante scheda progetto Perialisi ed è stata classificata come B2.3 del Piano Regolatore vigente si ritiene di dover accogliere la richiesta inoltrata. Mettiamo in votazione l'emendamento all'osservazione n. 3.

VOTAZIONE EMENDAMENTO OSSERVAZIONE N. 3

PRESENTI	N.19
VOTANTI	N.18
ASTENUTI	N.01 (Brazzini per U.S.)
FAVOREVOLI	N.17
CONTRARI	N.01 (Belluzzi per F.I. –

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Quindi l'emendamento è stato accolto. Adesso mettiamo in votazione il gruppo di osservazioni E 8 da aree standard anche a vincoli reiterati. L'osservazione n. 3 come modificata al punto 1; l'osservazione n. 8 non accolta ai punti 1 e 2; l'osservazione n. 26 non accolta ai punti 1, 2 e 3; l'osservazione 29 accolta ai punti 4 e 5, non accolta ai punti 1, 2, 3; l'osservazione 30 non accolta al punto 1; l'osservazione 31 parzialmente accolta al punto 1; l'osservazione 75 accolta al punto 1; l'osservazione 79 accolta ai punti 1; l'osservazione 81 non accolta ai punti 1; la n. 84 non accolta ai punti 1; la n. 105 non accolta ai punti 1; la 108 non accolta al punto 1; la 169 non accolta al punto 1, la 184 parzialmente accolta al punto 1; la 233 non accolta al punto 1, la 256 parzialmente accolta al punto 1; la 258 parzialmente accolta al punto 1; la 268 accolta al punto 2 e parzialmente accolta al punto 1; la 272 accolta al punto 1, la 289 non accolta al punto 1; la 297 non accolta al punto 1; la 312 non accolta al punto 1; la 313 non accolta al punto 1; la 327 non accolta al punto 1; la 328 non accolta al punto 1; la 329 non accolta al punto 1; la 330 non accolta al punto 1; la 331 non accolta al punto 1; la 345 non accolta al punto 1; la 359 non accolta al punto 1. Non ci sono richieste di illustrazione, mettiamo in votazione.

VOTAZIONE GRUPPO E 8

PRESENTI	N.19
VOTANTI	N.18
ASTENUTI	N.01 (Brazzini per U.S.)
FAVOREVOLI	N.17
CONTRARI	N.01 (Belluzzi per F.I. –

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Gruppo di osservazioni E 9 da corridoi ecologici e fasce ambientali. Osservazione n. 16 non accolta ai punti 1, 2, 3, 4; osservazione 65 non accolta ai punti 1; n. 98 non accolta ai punti 1; n. 128 non accolta ai punti 1; n. 151 non accolta ai punti 1; n. 158 non accolta ai punti 1; n. 210 non accolta ai punti 1; n. 275 non accolta ai punti 1; n. 280 accolta al punto 1 e non accolta ai punti 3; la 336 non accolta ai punti 1; la 338 non accolta ai punti 1; la 339 non accolta ai punti 1; la 379 non accolta ai punti 1; la 380 non accolta ai punti 3, 4, 5; la 381 non accolta ai punti 3, 4 e 5. Non ci sono richieste di illustrazioni, mettiamo in votazione il gruppo di emendamenti E 9.

Esce: Brunetti

Sono presenti in aula n.18 componenti

VOTAZIONE GRUPPO E 9

PRESENTI	N.18	
VOTANTI	N.17	
ASTENUTI	N.01	(Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.15	
CONTRARI	N.02	(Belluzzi per F.I. – Brazzini per U.S.)

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Gruppo di osservazioni E 10 verso lotti liberi. Osservazione n. 7 non accolta ai punti 1; osservazione n. 14 non accolta ai punti 1; osservazione n. 15 accolta ai punti 1; osservazione n. 42 non accolta ai punti 1; osservazione 148 accolta ai punti 1; osservazione 243 non accolta ai punti 1. Non ci sono richieste di illustrazione, mettiamo in votazione il gruppo di osservazioni E 10.

VOTAZIONE GRUPPO E 10

PRESENTI	N.18	
VOTANTI	N.17	
ASTENUTI	N.01	(Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.15	
CONTRARI	N.02	(Belluzzi per F.I. – Brazzini per U.S.)

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Gruppo di osservazione E 11 varie. Le leggo tutte: 1, 9, 10, 21, 40, 41, 46, 50, 54, 57, 64, 85, 93, 96, 102, 103, 104, 114, 116, 121, 131, 136, 137, 140, 141, 145, 147, 150, 165, 168, 170, 171, 172, 178, 198, 199, 205, 207, 212, 213, 214, 215, 216, 221, 227, 234, 245, 250, 252, 253, 254, 255, 267, 280, 287, 316, 317, 320, 334, 340, 347, 351, 367, 372, 377, 382. Questo gruppo di varie è stato diviso in sottogruppi. Io adesso leggo il primo sottogruppo e poi chiedo personalmente all'Assessore di illustrare le motivazioni di questi sottogruppi. E 11 sottozona della città consolidata: osservazione n. 9 non accolta ai punti 2; osservazione n. 85 accolta ai punti 1; osservazione 114 accolta ai punti 1; osservazione 116 accolta ai punti 1 e 2; osservazione 165 accolta ai punti 1; la n. 178 parzialmente accolta ai punti 2 e non accolta ai punti 1; la 214 accolta al punto 1; la 245 accolta al punto 1; la 250 accolta al punto 1; la 334 non accolta ai punti 1; la 347 accolta ai punti 1; la 351 accolta al punto 1.

ASS. OLIVI DANIELE: Le zone E sono le zone della città consolidata e quindi appartengono a questa famiglia. Il gruppo 11 sono le varie e cioè non sono riconducibili a quei gruppi che abbiamo votato fino adesso omogenei che hanno una pertinenza anche territoriale o di domanda sulle precedenti 10 votazioni. Il gruppo varie però a sua volta può essere raggruppato per sottogruppi omogenei e sono i sette gruppi omogenei che andremo a votare. Quello che sta trattando adesso il Presidente è la sottozona della città consolidata, dove prevale la richiesta di vedere modificata la

destinazione di attività economica con quella residenziale e alcune sono accoglibili e alcune no. Questo è il primo sottogruppo delle E 11 varie. Il secondo sottogruppo invece chiede la modifica di azionamento, ovverosia la richiesta di classificazioni alternative a quelle previste dal Piano comunale di suolo. Il terzo sottogruppo parla di viabilità, quindi interessano i tracciati delle strade minori del PRG, delle strade private che sono state incluse nella rete pubblica e quelle invece che ne sono state escluse, salvo casi particolari in cui sono previste quelle di verificare le scelte di variante. L'altro sottogruppo è sui piani attuativi esistenti. Si riferiscono a difformità tra lo strumento attuativo e la variante generale, quindi in seguito alla verifica dei documenti si sono confermate o meno le richieste.

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Invito i colleghi ad entrare in aula.

ASS. OLIVI DANIELE: Dicevo che i piani attuativi esistenti si riferiscono a difformità tra lo strumento attuativo e la variante generale. Si sono verificati i documenti, si sono confermate o meno le richieste coerente con la scelta della variante... (*fine lato A – cassetta 3*) di non mettere in discussione i piani attuativi. Ce ne è una solo sulle pratiche edilizie in corso e poi ce ne sono diverse, l'altro sottogruppo è sulla diversa perimetrazione e cioè richiedono di far coincidere l'azionamento urbanistico con i limiti della proprietà e queste sono difficili. Poi ci sono una serie di errori materiali. Ecco illustrata la E11 articolata in 7 sottogruppi.

Esce:Bornigia

Entra: Brunetti

Sono presenti in aulan.18 componenti

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Non ci sono altri interventi. Mettiamo in votazione il gruppo E 11, sottozone della città consolidata.

VOTAZIONE GRUPPO E 11 (SOTTOZONE CITTÀ CONSOLIDATA)

PRESENTI N.18

VOTANTI N.15

ASTENUTI N.03 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I. –
Brazzini per U.S.)

FAVOREVOLI N.14

CONTRARI N.01 (Belluzzi per F.I.)

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: E 11 modifica azionamento. Osservazione n. 46 non accolta ai punti 1, osservazione 96 non accolta ai punti 1, la n. 102 accolta ai punti 1 e non accolta ai punti 2, la 131 accolta ai punti 1, la 136 non accolta ai punti 7, la 137 è accolta ai punti 1, la 140 è accolta al punto 1, la 141 parzialmente accolta ai punti 1, la 147 non accolta ai punti 2, la 171 non accolta al punto 2, la 216 non accolta al punto 1, la 227 accolta ai punti 1 e 2, la 234 non accolta ai punti 1, 2, 3; la 255 non accolta ai punti 1, 2, 3, la 287 non accolta ai punti 2, la 320 non accolta al punto 1, la 340 non accolta al punto 1, la 367 non accolta ai punti 1, la 382 non accolta ai punti 1 e 2. Ci sono richieste di illustrazione? Non c'è nessuna richiesta di illustrazione, mettiamo in votazione il raggruppamento E 11 modifica azionamento.

Entra: Bornigia

Sono presenti in aula n.19 componenti

VOTAZIONE GRUPPO E 11 (MODIFICA AZZONAMENTO)

PRESENTI N.19
VOTANTI N.17
ASTENUTI N.02 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I. –
FAVOREVOLI N.15
CONTRARI N.02 (Belluzzi per F.I. – Brazzini per U.S.)

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Gruppo di osservazioni E 11 – viabilità. Osservazione n. 1 parzialmente accolta ai punti 2 e non accolta al punto 1; n. 10 accolta al punto 1; n. 40 non accolta ai punti 1, n. 57 non accolta ai punti 1; n. 93 non accolta ai punti 1; n. 150 non accolta ai punti 1; n. 212 accolta ai punti 1; 267 accolta ai punti 1; 377 non accolta ai punti 1. E 11 Non ci sono richieste di illustrazione, mettiamo in votazione.

VOTAZIONE GRUPPO E 11 (VIABILITÀ)

PRESENTI N.19
VOTANTI N.17
ASTENUTI N.02 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I. –
FAVOREVOLI N.15
CONTRARI N.02 (Belluzzi per F.I. – Brazzini per U.S.)

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Sottogruppo E 11 piani attuativi esistenti, osservazione 64 non accolta ai punti 1, osservazione 103 non accolta ai punti 1, 2 e 3, la n. 170 non accolta ai punti 1, 2, 3, 4; la 198 non accolta ai punti 1; la 213 accolta ai punti 2 e non accolta al punto 1; la 215 non accolta ai punti 1, la 252, la 253, la 254 non pertinenti; la 255 non accolta ai punti 1, 2, 3; la 316 accolta ai punti 1; la 317 accolta ai punti 1; la 372 non accolta al punto 1. Non ci sono richieste di intervento mettiamo in votazione.

VOTAZIONE GRUPPO E 11 (PIANI ATTUATIVI ESISTENTI)

PRESENTI N.19
VOTANTI N.17
ASTENUTI N.02 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I. –
FAVOREVOLI N.15
CONTRARI N.02 (Belluzzi per F.I. – Brazzini per U.S.)

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Gruppo osservazione E 11 – pratiche edilizie in corso. Osservazione n. 175 non accolta al punto 1. Non ci sono richieste di chiarimenti, mettiamo in votazione.

VOTAZIONE GRUPPO E 11 – OSSERVAZIONE 175

PRESENTI N.19
VOTANTI N.17
ASTENUTI N.02 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I. –
FAVOREVOLI N.15
CONTRARI N.02 (Belluzzi per F.I. – Brazzini per U.S.)

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Sottogruppo E 11, diversa perimetrazione. Osservazione 102 accolta ai punti 1 e non accolta ai punti 2; osservazione 116 accolta ai punti 1 e 2; la n. 121 non accolta al punto 1; la 205 non accolta ai punti 1 e 2; la 280 non accolta al punto 2. Non ci sono richieste di chiarimenti, mettiamo in votazione.

Esce: Brazzini
Sono presenti in aula n.18 componenti

VOTAZIONE GRUPPO E 11 (DIVERSA PERIMETRAZIONE)

PRESENTI	N.18
VOTANTI	N.16
ASTENUTI	N.02 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I. –
FAVOREVOLI	N.15
CONTRARI	N.01 (Belluzzi per F.I.)

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Allora adesso abbiamo un gruppo di osservazioni, sempre il sottogruppo E 11, in cui ci sono errori materiali. Io direi che è il caso che queste l'Assessore per chiarezza nei confronti del Consiglio Comunale le illustri. Io leggerò il numero dell'osservazione. Allora E 11 errori materiali, osservazione n. 21 accolta ai punti 1.

ASS. OLIVI DANIELE: L'osservazione che ci è stata presentata chiede il ripristino dell'azzonamento comparabile al B2.3 del PRG vigente al fine di fare salva la pratica edilizia in argomento, perché c'era una pratica che è stata ritirata in tempo utile e quindi è stata valutata nella commissione edilizia di luglio per la costruzione di quattro ville. Fa notare che nell'area interessata c'è un errore tipografico in quanto è riportata una perimetrazione di lotto non associata ad alcun azzonamento. In base alla osservazione 199 del servizio urbanistica si riconosce l'errore grafico e quindi si accoglie l'osservazione.

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Non ci sono interventi. Mettiamo in votazione le controdeduzioni all'osservazione 21.

VOTAZIONE GRUPPO E 11 (OSSERVAZIONE 21)

PRESENTI	N.18
VOTANTI	N.16
ASTENUTI	N.02 (Belluzzi per F.I. – Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.00

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: E 11 errori materiali, osservazione 41, accolta ai punti 1.

ASS. OLIVI DANIELE: È una richiesta di modificare la perimetrazione del lotto ex B2.3 riportando la situazione vigente e contemporaneamente inglobando la porzione privata presente nello stesso azzonamento TT2.1. Verificata la corrispondenza degli atti del Comune di quanto riportato, si ritiene la richiesta di perimetrazione accolta.

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Mettiamo in votazione le controdeduzioni all'osservazione n. 41

VOTAZIONE GRUPPO E 11 (OSSERVAZIONE 41)

PRESENTI	N.18
VOTANTI	N.16
ASTENUTI	N.02 (Belluzzi per F.I. – Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.00

ASS. OLIVI DANIELE: Il punto 4 fa rilevare un errore di trascrizione grafica nell'area archeologica presso il Murri e chiede di essere riportato così come individuato dal precedente PRG adeguato al PPAR, stante la verifica la 50.4 la richiesta è accolta.

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Va bene, comunque, Assessore rispondi quando ti do la parola io. Perdiamo l'Assessore. Osservazione n. 50 accolta nei punti 4 come chiarito dall'Assessore.

VOTAZIONE GRUPPO E 11 (OSSERVAZIONE 50)

PRESENTI	N.18
VOTANTI	N.16
ASTENUTI	N.02 (Belluzzi per F.I. – Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.00

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Errori materiali E 11 osservazione n. 54, accolta ai punti 1.

ASS. OLIVI DANIELE: L'osservazione n. 54 prevede come prima una richiesta di un adeguamento di un errore cartografico dell'area archeologica sita nella zona Murri adeguandolo al precedente PRG che è adeguato al PPAR. Fatta la verifica la richiesta è stata accolta.

Esce: Mazzarini

Sono presenti in aula n.17 componenti

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Ringraziamo l'assessore Olivi. Non ci sono interventi. Mettiamo in votazione.

VOTAZIONE GRUPPO E 11 (OSSERVAZIONE 54)

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.15
ASTENUTI	N.02 (Belluzzi per F.I. – Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.15
CONTRARI	N.00

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Errori materiale n. 104 accolta ai punti 1.

ASS. OLIVI DANIELE: Parliamo di un'area sita in via Zocchi dove i proprietari chiedono una correzione grafica in quanto chiedono la trasformazione da sede stradale S2 ad area TE2.1. Vista la documentazione agli atti, poiché la concessione è stata rilasciata, si accoglie la richiesta.

Entra: Mazzarini

Sono presenti in aulan.18 componenti

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Non ci sono interventi. Mettiamo in votazione, osservazione n. 104.

VOTAZIONE GRUPPO E 11 (OSSERVAZIONE 104)

PRESENTI	N.18
VOTANTI	N.16
ASTENUTI	N.02 (Belluzzi per F.I. – Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.00

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Osservazione n. 145, accolta al punto 1.

ASS. OLIVI DANIELE: Il richiedente è proprietario di un'area sita lungo via Grecia e chiede di rivedere la perimetrazione dell'area TE2.1 includendo la porzione che attualmente nel disegno è occupata dalla strada. A seguito di un sopralluogo si è riscontrato che la sede stradale nel punto indicato non presenta alcuna rientranza e pertanto è un errore formale da approvare.

Esce: Mazzarini

Sono presenti in aula n.17 componenti

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Non ci sono interventi. Mettiamo in votazione.

VOTAZIONE GRUPPO E 11 (OSSERVAZIONE 145)

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.15
ASTENUTI	N.02 (Belluzzi per F.I. – Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.15
CONTRARI	N.00

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: E 11, errori materiali, osservazione 168: accolta ai punti 1 e non accolta al punto 2.

ASS. OLIVI DANIELE: L'area in questione è un'area sita lungo via Delle Nazioni. Fanno due richieste gli osservanti, la prima è di ripermetrazione dell'area TE2.1 fino a farla coincidere con la superficie B1.3 del vigente PRG e con la conseguente riduzione della superficie S1.1S e visto il permesso a costruire lasciato il 27.7.2006 l'osservazione è accolta. Chiedono anche al punto n. 2 di modificare l'azzonamento della porzione S1.1S coincidente con la proprietà degli stessi in S3. Questo punto non viene accolto.

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Non ci sono interventi. Mettiamo in votazione.

VOTAZIONE GRUPPO E 11 (OSSERVAZIONE 168)

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.14
ASTENUTI	N.03 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I. – Belluzzi per F.I.)
FAVOREVOLI	N.14
CONTRARI	N.00

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: E 11 errori materiali, osservazione 172, accolta ai punti 1.

ASS. OLIVI DANIELE: La richiesta parla di quel fabbricato fra via Muratti e via Gobetti. È una richiesta di modifica di azzonamento della porzione di area di sedime e fabbricato in oggetto da S1.1I a terziario TE2.2, in continuità con la sua destinazione effettiva e per la quale sono stati versati gli oneri di urbanizzazione. Prendendo atto che con atto 175 del 27.10.2003 è stato rilasciato il permesso a costruire in deroga ai sensi dell'articolo 14 DPR 380/01 e contestualmente approvato il cambio di destinazione d'uso, quindi fatte queste verifiche si ritiene la richiesta in argomento accoglibile.

Entra: Mazzarini

Sono presenti in aulan.18 componenti

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Mettiamo in votazione le controdeduzioni alla osservazione 172.

VOTAZIONE GRUPPO E 11 (OSSERVAZIONE 172)

PRESENTI	N.18
VOTANTI	N.16
ASTENUTI	N.02 (Rocchetti per S.D.I. – Belluzzi per F.I.)
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.00

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: E 11, errori materiali, osservazione n. 199 accolta ai punti 1.

ASS. OLIVI DANIELE: È la correzione di errori tipologici e di correzioni materiali attinenti alle NTA nella cartografia presentata dall'ufficio urbanistica.

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Mettiamo in votazione le controdeduzioni alla osservazione 199.

VOTAZIONE GRUPPO E 11 (OSSERVAZIONE 199)

PRESENTI	N.18
VOTANTI	N.15
ASTENUTI	N.03 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I. – Belluzzi per F.I.)
FAVOREVOLI	N.15
CONTRARI	N.00

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: E 11 errori materiali, osservazione n. 207, parzialmente accolta ai punti 3.

ASS. OLIVI DANIELE: L'osservazione punto 3 parla degli errori cartografici di azzonamento nel centro storico e gli errori di azzonamento riscontrati sono da ... e quindi nel centro storico viene accolto. Il 3.2 si tratta di errori materiali di disegno già segnalato dalla ... 199 del servizio urbanistica per cui è accolto. Il 3.3, azzonamento mancante dalla TE1.2 è già stato segnato, per cui viene accolta. Il 3.4 osservazione del ...

Esce: Brunetti
Sono presenti in aula n.17 componenti

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Mettiamo in votazione le controdeduzioni alla osservazione 207.

VOTAZIONE GRUPPO E 11 (OSSERVAZIONE 207)

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.15
ASTENUTI	N.02 (Rocchetti per S.D.I. – Belluzzi per F.I.)
FAVOREVOLI	N.15
CONTRARI	N.00

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Ultimo errore materiale. E 11 errore materiale, osservazione 234: non accolta ai punti 1, 2 e 3.

ASS. OLIVI DANIELE: Non sono state accolte le tre richieste. La prima chiedeva il ripristino dell'azzonamento equivalente a VA per tutta l'area al fine di garantire l'uso privato del verde esistente. L'area è un'area posta lungo via Mura Occidentali. La seconda richiesta è di estensione dell'azzonamento di tipo VA a tutta l'area di proprietà. La terza è la richiesta di concessione per la realizzazione di un ulteriore fabbricato della superfici massima di 120 mq oltre quelli esistenti. Tutte e tre sono state respinte.

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Mettiamo in votazione le controdeduzioni alla osservazione 234.

VOTAZIONE GRUPPO E 11 (OSSERVAZIONE 234)

PRESENTI	N.17
VOTANTI	N.15
ASTENUTI	N.02 (Rocchetti per S.D.I. – Belluzzi per F.I.)
FAVOREVOLI	N.15
CONTRARI	N.00

Entra: Brunetti
Sono presenti in aulan.18 componenti

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Facendo seguito all'emendamento sottoscritto dai Democratici di Sinistra, Democrazia è Libertà, Comunisti Italiani e Rifondazione Comunista con la quale avevate richiesto di discutere le osservazioni in maniera singola, noi adesso iniziamo la discussione e l'approvazione in merito a quelle osservazioni. Viste le osservazioni 22, 77 punto 2, 92, 117 punti 1, 220 punto 2, 325 punti 1 e 2, N6 sulle isole della produzione in territorio rurale TR 5 si propone di accogliere parzialmente le richieste: al punto 3a dell'art. 59 riformulato si ritiene di elevare l'indice fondiario massimo di utilizzazione a 0,3 mq di superfici utile lorda per metro quadro; fermo il resto. Il punto 3b dell'articolo 59 riformulato viene così modificato: l'indice fondiario massimo per le aree occupate da attività produttive che mantengono un rapporto con le destinazioni di tipo agricolo è fissato in 0,30 mq di superficie utile lorda per metro quadro. È comunque fatta salva la possibilità di ampliamenti per mantenere le condizioni di efficienza dell'impianto sia in ragione del 10% della superficie utile lorda esistente e sia in ragione delle possibilità di cui all'articolo 11 della legge 13/1990 e s.m.i., rapporto di copertura massimo uguale al 40% della superficie fondiaria. Superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta del lotto. In merito all'osservazione 130 si conferma il parere del progettista. Mettiamo in votazione queste controdeduzioni alle osservazioni. Votazione aperta.

VOTAZIONE GRUPPO N 6 (OSSERVAZIONI 22, 77, 92, 117, 220, 325, 130)

PRESENTI	N.18
VOTANTI	N.17
ASTENUTI	N.01 (Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.01 (Belluzzi per F.I.)

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Osservazioni 78 e 288. Si propone di accogliere parzialmente il punto 1 di entrambe le osservazioni. È inteso che il nuovo sub ambito dell'area TT1.1 con superficie territoriale di circa 20.000 mq e con una superficie utile lorda di 1.200 mq per l'edilizia privata è assoggettata al medesimo criterio perequativo di ambito e sarà ricavato al suo interno un varco da destinare a parco di quartiere. A tale quantità va aggiunta un'ulteriore superficie utile lorda pari a mq 1500, di ERS, da computarsi nel totale complessivo di mq 3.500 di superficie utile lorda attribuiti al comparto TT1.1, Appennini Alta 2, Piccità, Planimetria 1. Si propone di accogliere parzialmente il punto 2 dell'osservazione 288 per un'area di circa 435 mq planimetria 2. Mettiamo in votazione le osservazioni 78 e 288.

VOTAZIONE (OSSERVAZIONI 78, 288)

PRESENTI	N.18
VOTANTI	N.17
ASTENUTI	N.01 (Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.01 (Belluzzi per F.I.)

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Osservazioni n. 136 punti 3 e 4; 159 punto 1; 207 punto 4; 209 punto 1, articolo 27, al fine di favorire il recupero edilizio dei complessi e degli edifici di valore storico documentali in territorio urbano TE1.7, salvaguardando il valore storico e architettonico si propone di modificare, in accoglimento delle osservazioni come sopra indicate, articolo 27 edifici e complessi di valore storico documentale in territorio urbano TE.7, le aree TE.7 individuano singoli edifici e complessi unitari all'interno del territorio urbano costituenti oggetti detentori in sé di valore storico e documentale, beni già individuati con specifico provvedimento dalla competente autorità. 2) Tipi di intervento consentiti. La manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo, la demolizione senza ricostruzione delle sole superfetazioni incongrue rispetto all'impianto originario mediante intervento edilizio diretto, la ristrutturazione edilizia senza demolizione e senza alterazione della sagoma e dei volumi subordinatamente approvati di un piano di recupero. 3) Destinazioni d'uso consentite: servizi di livello locale urbano residenze permanenti e temporanee, terziario diffuso, attività ricettive. Non ci sono interventi, mettiamo in votazione le osservazioni 136, 159, 207, 209 e loro controdeduzioni.

VOTAZIONE (OSSERVAZIONI 136, 159, 207, 209)

PRESENTI	N.18
VOTANTI	N.17
ASTENUTI	N.01 (Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.01 (Belluzzi per F.I.)

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Vista l'osservazione 183 che richiede per l'area di proprietà di sostituire la classificazione agricola TR1 con una classificazione per attività sportive e ricreative si propone un parziale accoglimento assegnando la destinazione urbanistica S1.1S contrassegnata da asterisco attrezzature sportive scoperte con eventuali coperture stagioni, annessi essenziali ad una porzione dell'area di proprietà di circa 9.500 mq. come da planimetria allegata. Non ci sono interventi, mettiamo in votazione. Votazione aperta.

VOTAZIONE OSSERVAZIONE 183

PRESENTI	N.18
VOTANTI	N.14
ASTENUTI	N.04 (Mazzarini e Bucci per P.R.C. – Rocchetti per S.D.I. - Pesaresi per C.I.)
FAVOREVOLI	N.14
CONTRARI	N.00

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: ... (*fine lato B – cassetta 3*) Il Presidente preso nella foga del suo ruolo ha commesso un errore su questa osservazione, per cui voto favorevole. Ripetiamo la votazione? Il Presidente chiede di rifare la votazione.

SINDACO – BELCECCHI FABIANO: Il Segretario verbalizza.

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: A posto. Controdeduzione alla osservazione 51, 123, 127, 332, 333 presentate dai cittadini residenti in prossimità dello scalo merci da realizzare da parte delle Ferrovie dello Stato in località Coppetella, che chiedono, pur essendo l'area classificata in territorio rurale TR1 in caso di demolizione degli edifici per realizzazione delle opere, si chiede che venga concessa al proprietario espropriato indipendentemente dal titolo di imprenditore agricolo, il diritto alla ricostruzione dei manufatti demoliti con identica destinazione d'uso e con volumetria non superiore al 25% di quella demolita sulle aree agricole di proprietà Co in quelle immediatamente adiacenti ed eventualmente acquisite. Considerato che il Consiglio Comunale con deliberazione 166 del 17.10.2003 aveva stabilito al punto F della stessa delibera la previsione di adeguato indennizzo per la previsione delle aree degli edifici, prevedere e quantificare negli stessi indennizzi non solo il valore commerciale delle abitazioni e dei terreni ma ricomprenderli con pari valenza anche il disagio sociale subito dai residenti a seguito di sradicamento dal contesto ivi attualmente esistente. Stante il parere negativo espresso dal progettista, ma d'altra parte la necessità di dare corso al deliberato di cui sopra il Consiglio, riconosce la necessità di valutare le variazioni della disciplina urbanistica le aree contermini agli edifici interessati del progetto dello scalo merci ad avvenuta conclusione della procedura espropriativa. Se non ci sono interventi mettiamo in votazione le controdeduzioni alle osservazioni 51, 123, 127, 332, 333.

VOTAZIONE (OSSERVAZIONI 51, 123, 127, 332, 333)

PRESENTI	N.18
VOTANTI	N.16
ASTENUTI	N.02 (Rocchetti per S.D.I. – Belluzzi per F.I.)
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.00

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Viste le osservazioni 236, 277 punto 1, 4, 6, 7; 300, 301, 302, visto il deliberato del Consiglio comunale n. 38/2007 del 9.3.2007 si propone di accogliere parzialmente le osservazioni 236, 300, 301, 302, di cui al paragrafo N 12, interporto, art. 75, nei limiti e nelle modalità della delibera suddetta. L'osservazione 277 ai punti 1, 4, 6, 7 si conferma la votazione della scheda singola compresa in N 12 varie. Non ci sono interventi, mettiamo in votazione le controdeduzioni alla osservazione come prima citato.

VOTAZIONE (OSSERVAZIONI 236, 277, 300, 301, 302)

PRESENTI	N.18
VOTANTI	N.17
ASTENUTI	N.01 (Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.01 (Belluzzi per F.I.)

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Controdeduzioni all'osservazione 199. Per le scuole rurali dismesse si propone di confermare la normativa prevista dal Piano Regolatore vigente, lasciando la possibilità di variazione d'uso senza incrementi volumetrici. Non ci sono interventi, mettiamo in votazione.

VOTAZIONE (OSSERVAZIONE 199)

PRESENTI	N.18
VOTANTI	N.16
ASTENUTI	N.02 (Rocchetti per S.D.I. – Belluzzi per F.I.)
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.00

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Controdeduzione alla osservazione 136 punto 5, relativamente all'area S4 posta di fronte alla concessionaria Almauto, destinata alla nuova sede del Commissario di Polizia di Stato. Considerato che appare opportuno attribuire una seria destinazione d'uso compatibile e commercialmente monetizzabili in caso di mancata attuazione della realizzazione della nuova sede del commissariato, si propone di attribuire al lotto libero di via Ancona la destinazione TE2.2 città consolidata con prevalenza di attività economica, lotto libero articolo 31 delle NTA. Si precisa che tale attribuzione consente tutte le attività pubbliche o di interesse pubblico (servizio, attrezzature collettive, livello locale e urbano, uffici pubblici, sede di associazioni e attrezzature di pubblico interesse). Io chiederei all'Assessore di illustrare questa pratica, la n. 136 punto 5.

ASS. OLIVI DANIELE: L'area in questione è l'area di proprietà pubblica nei pressi dell'orologio di Banca Marche, all'incrocio in via Ancona. Lì ci sono due lotti, il Consiglio comunale ha previsto due lotti di cui uno per attività di servizi pubblici, il Commissariato, e l'altro il Consiglio comunale in maniera attigua. La richiesta della maggioranza è di riportare questi lotti alla situazione preesistente qualora si dovesse costruire il Commissariato in altro sito.

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Non ci sono altri interventi, mettiamo in votazione le controdeduzioni all'osservazione 136 punto 5.

VOTAZIONE (OSSERVAZIONE 136 PUNTO 5)

PRESENTI	N.18
VOTANTI	N.17
ASTENUTI	N.01 (Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.16
CONTRARI	N.01 (Belluzzi per F.I.)

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Siccome con la consueta tempestività di questo Vice Presidente abbiamo terminato le pratiche, noi abbiamo due controdeduzioni alle osservazioni: una è questa che leggerò adesso e l'approviamo e l'altra credo che per correttezza la lasciamo per domani, la prima osservazione prima della approvazione conclusiva del dibattito. Quindi votiamo questa controdeduzione e poi sospendiamo la seduta. Osservazione n. 196 punto 2, 284 punto 1, 285 punto 1 che richiedono di aumentare la quantità di superficie utile lorda relativamente al suo ambito Piccità e di realizzare nel loco si propone un accoglimento parziale riconoscendo ulteriori 1.500 mq pro quota di edilizia ERS da computarsi nel totale complessivo di 3.500 mq di superficie utile lorda attribuita al comparto TT1.1 Appennini Alta 2 Piccità, da realizzare nel nuovo ambito previsto a nord dell'attuale TT.1. Vista l'osservazione 193 al punto 2 che chiede l'incremento del diritto edificatorio di 500 mq si propone un parzialmente accoglimento riconoscendo la stessa quantità ma di tipo ERS da computarsi nel totale complessivo di 3.500 mq di superficie utile lorda attribuita al comparto TT1.1 Appennini Alta 2 Piccità. Non ci sono interventi, mettiamo in votazione le controdeduzioni alle osservazioni 196, 284, 285 e 193.

VOTAZIONE (OSSERVAZIONI 196, 284, 285, 193)

PRESENTI	N.18
VOTANTI	N.16
ASTENUTI	N.02 (Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.15
CONTRARI	N.01 (Belluzzi per F.I.)

VICE PRESIDENTE DEL C.C. – BELLUZZI GIOACCHINO: Visto e considerato che l'ho detto prima, dichiaro sciolta la seduta. Grazie.

VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL 03.04.2007
(seduta del 05.04.2007)
(durata della seduta consiliare: 4 ore)

PUNTO N.2 – DELIBERA N.56 DEL 03.04.2007

PROGETTO COMUNALE DEL SUOLO – VARIANTE GENERALE AL P.R.G. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E ADOZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. N. 34/92 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI

Alle ore 17,35 inizia la seduta del Consiglio Comunale.

Dalle ore 17,35 fino alle ore 17,39 assiste alla seduta il Vice Segretario Dott. Torelli Mauro.

Dalle ore 17,40 fino alla conclusione dei lavori assiste il Segretario Generale Dott.ssa Mancini Laura.

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: Procediamo con l'appello.

Sono presenti in aula n.22 componenti

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Ventidue presenti, seduta valida. Nomino scrutatori i colleghi Morbidelli, Moretti e Montali. Colleghi, riprendiamo i lavori. Riprendiamo dall'ultimo quesito dell'osservazione n. 67, è il quesito punto 15 delle osservazioni presentate alla osservazione 67. Io vi informo che dopo questo voto di fatto inizieranno le dichiarazioni di voto, non so se dovranno intervenire il Sindaco e l'Assessore, però inizieremo con le dichiarazioni di voto e il voto finale e quindi dopo questa votazione di fatto siamo nella votazione della pratica. La pratica è una come osservazione e poi a quel punto iniziamo le dichiarazioni di voto e il voto finale sulla delibera. Vi leggo l'osservazione 67. Al punto 15 che in merito allo standard dei parcheggi privati suggerisce di elevare la soglia minima di 1 per ... cioè per quanto riguarda i parcheggi di un metro quadro per ogni metro cubo e quindi di elevare la soglia minima di 1 mq per 10 metri cubi fino al massimo di 2 mq per 10 metri cubi. Quindi rispetto a questa proposta di elevarla, ripeto, da un metro quadro per ogni 10 metri a raddoppiarla praticamente, 2 metri quadri per ogni 10 metri cubi, rispetto a questo si propone di accogliere parzialmente la richiesta portando la soglia minima a 1,5 mq per ogni 10 metri cubi nel territorio urbano di trasformazione TT1 e TT2. In sostanza l'osservazione chiedeva di portare la soglia minima da un metro quadro per ogni 10 metri cubi a due metri quadri per ogni metro cubo. Si propone così parzialmente accolta di portarla a 1,5 metro quadro per ogni 10 metri cubi, lo standard dei parcheggi in sostanza.

CONS. AGUZZI BRUNA – D.S.: Per chiarire il senso di questa correzione della osservazione che poi abbiamo presentato come DS e condiviso in maggioranza, si tratta di questo: parte dalla filosofia del PRG e quindi la valorizzazione anche della qualità della vita e di una politica ambientale e anche l'acquisizione delle problematiche legate al traffico. La norma impone un minimo di parcheggi privati di un metro quadro ogni 20 metri cubi. La richiesta dell'osservazione era di portarla a 2 mq ogni 20 metri cubi. La proposta di mediazione che ci è sembrata in questa prima fase più ragionevole è quella di portarla a un metro quadro e mezzo per ogni 10 metri cubi in ragione essenzialmente del fatto che la legge impone una soglia minima ed è la legge Tognoli del 1987. Da allora il numero dei veicoli che circolano, il numero delle macchine possedute per famiglia è aumentato a dismisura e una delle difficoltà della viabilità e quindi della fluidità del

traffico spesso è dovuto proprio al gran numero di macchine posteggiate lungo la strada. Quindi questo visto che obbliga a fare più parcheggi privati anche a raso, oltre che quelli interrati potrebbe essere un primo contributo per una liberazione progressiva dell'impianto stradale.

Escono: Montali, D'Onofrio e Aquilanti Pelagalli
Sono presenti in aula n.19 componenti

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Io non ho altri interventi e quindi pongo in votazione l'osservazione 67 e specificatamente al punto 15 dell'osservazione 67 che viene parzialmente accolto, come prima si comunicava. Votiamo, colleghi.

VOTAZIONE OSSERVAZIONE 67 PUNTO 15

PRESENTI	N.19	
VOTANTI	N.17	
ASTENUTI	N.02	(Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore – Brunetti per Gruppo Misto)
FAVOREVOLI	N.17	
CONTRARI	N.00	

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Quindi a questo punto, conclusa la discussione e il voto sul complesso delle osservazioni presentate all'adozione del Piano Comunale del Suolo, questo piano modificato, possiamo dire emendato, se mi fate usare questo termine, rispetto al voto che il Consiglio Comunale ha espresso sulle controdeduzioni della dottoressa Gabellini alle 382 osservazioni presentate dai cittadini, a questo punto dobbiamo votare il piano comunale del suolo nel suo complesso e quindi da questo punto iniziamo la discussione, gli interventi e quindi consideriamoli o come primo intervento o come dichiarazione di voto per arrivare poi al voto finale. Vi informo che tutti i Consiglieri Comunali hanno diritto di intervenire e poi dopo la dichiarazione di voto è una dichiarazione per ogni gruppo, a meno che non ci siano voti difforni dal gruppo e ogni intervento, 10 minuti previsto, io mi permetto di dire che in occasione di un argomento così importante non stiamo lì, come tra l'altro non abbiamo mai fatto con il cronometro sui 10 minuti, quindi i Consiglieri Comunali che vogliono intervenire possono utilizzare anche un po' di tempo in più senza esagerare.

CONS. AGUZZI BRUNA – D.S.: Mi dispiace dover parlare con la mancanza degli interlocutori della minoranza, è sinceramente un dispiacere perché non capisco a questo punto il senso della non partecipazione al voto finale. Capisco che la loro è una posizione politica, che non condivido affatto, ma che comunque sicuramente dal loro punto di vista è legittima. Qualcuno prevedeva una lunga maratona, era stato temuto un impegno per l'approvazione del Piano Regolatore Generale di 5 giorni e oltre, ne abbiamo fatti due e stasera siamo qui per l'approvazione. Quindi contrariamente a quello che si è cercato di dire sulla solidarietà della maggioranza, sulla tenuta e sulla questione della stessa, questo dato parla da solo. Ciò è stato possibile perché al di là del lavoro tecnico e dell'Assessorato e delle molte riunioni anche esclusive per gli addetti ai lavori, non è venuto mai meno quel rapporto forte tra le forze della maggioranza, il ruolo delle commissioni e del Consiglio Comunale, dei partiti politici e dei gruppi consiliari, quindi quel lavoro di direzione politica necessario per un atto di programmazione e di pianificazione fondamentale e basilare, come il PRG, un atto ricco di indirizzi, di scelte strategiche, di contenuti e regole che stabiliscono la crescita della città. A proposito di crescita quella che è contenuta in questo piano regolatore è quella che corrisponde ai principi e ai valori di questa maggioranza, di cui questa maggioranza è portatrice e fra tutti per primo la solidarietà. Ad esempio, l'edilizia sociale che per noi non è altro che dare la possibilità, anche a chi non ha le risorse finanziarie, di avere una casa in affitto, in proprietà o in

uso; quindi la concezione della casa come diritto per tutti. Le percentuali così elevate come quelle che sono nel nostro piano regolatore e che vede anche l'edilizia sociale presente in maniera diffusa in tutti gli ambiti e in tutti i comparti ci rendono orgogliosi. Dico questo anche come capogruppo e anche come iscritta a un partito che rivendica di essere un partito democratico e popolare. Ho richiamato la solidarietà, potrei parlare anche della coesione, ma la questione della edilizia sociale garantisce con questa scelta anche di andare in direzione del rafforzamento necessario per le politiche dell'integrazione della situazione della coesione sociale. Voglio soffermarmi sulla sostenibilità perché lo ritengo il quadro generale dello stesso piano regolatore, come noi lo concepiamo, sostenibilità ovvero tutela dell'ambiente, uso limitato dei suoli, economia di qualità, innovazione, qualità della vita e quindi un rapporto equilibrato fra residenze, scuole, sanità, servizi. Penso in particolare al verde, al verde attrezzato, agli impianti sportivi, ai momenti di aggregazione e penso anche al traffico che come dicevo prima se non governato rappresenta una pressione ambientale fortissima; penso al valore centrale del recupero del centro storico, agli spazi pubblici a partire dai parcheggi. Tutto questo è contenuto nel piano. Anche sulle infrastrutture potrei dire altro, molto, ma il tempo non me lo consente e lo diranno altri. Sottolineo ancora anche per questo ambito il principio di sostenibilità, ovvero quella crescita armonica e innovativa nei prodotti e nei processi che ha bisogno di ricerca e di sapere. Le aree produttive che il piano contiene rispondono a questi criteri. Un piano organico quindi democratico e partecipato, rivolto al futuro che sa coniugare la tutela del territorio con la trasformazione dello stesso, che risponde ai bisogni della città, ma è un punto di riferimento per la valle dell'Esino e si mette in sintonia con la pianificazione di area vasta e la pianificazione regionale, un piano che tiene conto del polo logistico regionale, l'interporto nel nostro Comune, l'aeroporto a due passi, il territorio comunale attraversato dalla Orte-Falconara, ma è un piano che tiene conto anche del valore naturalistico, paesaggistico e culturale della valle e del fiume che l'attraversa. Ringrazio il Sindaco e l'Assessore, abbiamo avuto anche dei momenti dialettici, ma da parte mia non è mai venuta meno la lealtà perché i momenti dialettici avevano l'obiettivo credo comune di fare sempre meglio per la città. Ringrazio l'arch. Gabellini, le sue collaboratrici e i suoi collaboratori, la struttura del Comune, i colleghi Consiglieri, anche quelli le cui posizioni politiche sono diverse. Ringrazio la maggioranza per il lunghissimo e ricco confronto per la costruzione di un progetto condiviso. Ringrazio tutti anche di aver accolto le osservazioni presentati dal gruppo DS, ne cito soltanto una alla quale tenevo e tenevamo moltissimo perché è l'identità e l'orgoglio della città: la scherma e il suo palazzetto. Oggi chiudiamo con questo voto che è un punto importante di arrivo, ma è anche un'importante punto di partenza perché uno strumento di questo valore di questi contenuti strategici ha bisogno di una pari ed uguale forza rispetto a quella che l'approva per la sua attuazione. Ne sono certa, lo dico anche senza retorica, anche per il valore di questo strumento urbanistico che la città di Jesi il 27 e il 28 maggio prossimi riconfermeranno questo Sindaco e questa maggioranza.

CONS. MELONI ROSA – D.L. La Margherita: Evviva le donne. Io non credo, Presidente, di dover utilizzare anche se opportunamente ha premesso che i dieci minuti possono essere sfiorati, non credo di andare oltre perché in questi anni da quando è iniziato questo percorso molto tempo giustamente si è dedicato a questo processo, quindi credo che adesso sarò assolutamente sintetica. La costruzione della variante generale del piano regolatore ha significato per la nostra città, ma non solo un lungo processo politico che è stato complesso, ma soprattutto è stato con una dimensione e una visione strategica, quindi non solo compresa dentro le mura, dentro la città o dentro il Comune, è stato arricchente per tutti quelli che vi hanno partecipato. Io lo posso dire in prima persona perché sicuramente in questo mandato amministrativo ho imparato molto di più che negli altri due precedenti, proprio a motivo di questo è stata una buona scuola che io vorrei augurare, ovviamente non di rifare un piano regolatore ogni mandato amministrativo, non è questo il senso, ma l'esperienza così significativa poterla fare ogni Consigliere perché tante cose si capiscono forse a motivo di più conoscenza e più scienza e più coscienza si potrebbero fare meno errori e si potrebbe anche amministrare meglio. Questo processo ha dato motivo proprio per amministrare meglio e

quindi è stata arricchente. È stato un percorso innovativo, noi siamo andati a vedere laddove avevano già percorso queste strade e quindi con umiltà abbiamo cercato di imparare da altri, da altre città e dentro questo solco adesso siamo noi che una volta chiamati possiamo portare questa nostra esperienza innovativa. È stato un percorso partecipato, qualcuno non lo ritiene tale e io credo che il Sindaco Belcecchi abbia ascoltato sempre e di più di quello che sin poteva fare tutte le richieste di rinvio per ulteriori approfondimenti, di richieste di capire meglio e quindi il Sindaco testimonia come siamo arrivati a questo punto, siamo arrivati ad oggi 5 aprile anche se il cronoprogramma era stabilito in tempo precedente proprio per questo motivo, perché il Sindaco ha voluto esperire tutti i momenti della partecipazione la più ampia possibile. Certo, chi ha voluto ha partecipato e ha partecipato da posizioni diverse, da funzioni diverse, da pensieri ed espressioni politiche diverse in molte occasioni che io credo raramente in una Amministrazione sia stata messa in campo. Ha attirato lungo il percorso critiche aspre, valutazioni positive, riconoscimenti lusinghieri, normale io ritengo per l'operazione più significativa e pesante dal punto di vista del significato che una Amministrazione può realizzare, soprattutto se ricordiamo che ancora prima del suo inizio si erano già manifestate ancora prima che l'operazione prendesse corpo abbiamo letto, ce lo ricordiamo sui giornali, delle chiusure pregiudiziali se non proprio detrattori occulti. Oggi il Sindaco Belcecchi e questa Amministrazione possono ritenere di aver raggiunto uno degli obiettivi più qualificanti del programma di mandato e di consegnare alla città uno strumento per un futuro sostenibile, equo, coordinato e collegato all'area vasta, io direi anche più europeo. Desidero sottolineare per schema gli elementi di qualità. La perequazione come strumento per un'equa distribuzione dei benefici e per migliorare la qualità urbana, la città pubblica. Quante critiche su questa perequazione, quanti dubbi! Il dubbio è positivo e il dubbio costruisce sempre, atteggiamenti pregiudiziali rispetto a questo nuovo strumento no, soprattutto se dietro questi atteggiamenti critici e pregiudiziali si nascondono paure per non portare più a casa gli affari di sempre. La cartografia aggiornata del territorio e dei suoi vincoli a vari livelli: io che faccio tutt'altro mestiere rispetto a ingegnere, architetto che potuto capire meglio il territorio della mia città, con quali vincoli e per quali motivi questi vincoli siano stati posti sul territorio e questa nuova cartografia può evidenziare subito la lettura contemporanea di questi vincoli, non mi pare che sia una cosa da svalutare. La partecipazione della città, dei cittadini e delle istituzioni, io non so quanti a partire dai forum, dai tavoli di ascolto, dalle interviste, questo se qualcuno chiederà alla Amministrazione fornirà la tabella dei dati statistici e inoltre come elemento di qualità il processo delle osservazioni. Qui ovviamente ci sono delle opinioni del tutto diverse e cioè poche osservazioni significa che il piano è un buon piano e molte osservazioni il piano non è un buon piano; io scelgo l'ipotesi che se molte osservazioni ci sono significa che molti cittadini hanno potuto prendere visione, hanno partecipato a questo processo. Sulle osservazioni ho imparato, questa è un'altra cosa di cui ringrazio il Sindaco prima di tutto per questa possibilità e naturalmente l'Amministrazione per aver capito ancora di più le osservazioni che sono state presentate con quella finalità con cui si devono presentare le osservazioni e cioè quello di migliorare gli obiettivi strategici di un piano regolatore che rispondeva a determinati indirizzi politici consegnati all'inizio di questo mandato. Ce ne sono state altre che hanno chiesto di tutto e di più, per esempio in termini di edificabilità e di edificazione che andavano a stravolgere del tutto il piano, quindi io che vengo dal momento della scuola, forse se uno studente distrugge un assioma che è stato posto all'inizio io dico guarda che la colonna portante, l'elemento che sta alla radice e che regge tutto il piano non può essere demolito eppure abbiamo letto molte osservazioni che addirittura chiedevano di edificare laddove c'erano quei vincoli di cui dicevo prima. Allora perché tutta questa voglia di costruire e questa voglia di fare case? Certo, c'è bisogno di una casa, di un tetto per ogni famiglia, ci mancherebbe, il lavoro e la casa sono le due cose fondamentali per una qualità della vita ai primi livelli. Atteso che poi a Jesi ci sono anche molte case sfitte, libere questa voglia di edificabilità qualche volta viene il dubbio che, anziché servire per i residenti per un buon tetto per ciascuno, probabilmente ci sono anche delle esigenze che non sono quelle abitative, non trovo la parola giusta. I risultati in itinere sono penso assolutamente oggettivi perché parlano le cifre. C'è stata una serie di vincite di bandi che hanno catturato finanziamenti a

livello provinciale, regionale e nazionale per circa 4.000.000 euro. Il costo complessivo della variante generale è di circa 800.000 euro. Quindi il Sindaco positivo penso che lo possiamo fare tutti. Ricordo un primo forum in questa aula consiliare quando un cittadino, anche molto più esperto di me, molto più in vista ha subito contestato il costo di questa operazione. All'inizio quando uno mette ne bilancio, che poi è stato distribuito su più bilanci, al termine io sicuramente andrò a dire a quel cittadino ecco il costo e i benefici avuti, credo che il saldo da questo punto di vista sia un risultato eccellente e tra questo la cattura del finanziamento a livello del bando nazionale, il contratto di quartiere 1 e 2. Il contratto primo mi pare che siamo arrivati secondi, se non addirittura primi a livello nazionale. Inoltre, Jesi presente ad eventi nazionali e internazionali e mostre; dico le principali: la Rassegna di Urbanistica Nazionale a Venezia nel novembre 2004 Jesi è stata presente con sette pannelli espositivi; Urban Promo che è un evento di marketing urbano e territoriale che si propone di far crescere la cultura della fattibilità urbanistica, economica ed ambientale dei progetti, migliorando la qualità dei processi di pianificazione e progettazione e rendendo i mercati urbani più aperti e concorrenziali, ebbene a questo evento, Venezia novembre 2005, Jesi era presente; Urban Promo Venezia sempre nel novembre 2006 e quindi per due anni successivamente; la Rassegna di Urbanistica Regionale ad Ancona nell'ottobre 2006 e inoltre la presenza di Jesi alla V Conferenza Europea della Città Sostenibili, la sessione azioni locali per la protezione del clima, a Siviglia nel marzo 2007. Dico questo non per fare della retorica ma perché credo che Jesi con questo cammino e con questo percorso sia stata posta accanto ad altre città che hanno avuto il coraggio e la resistenza anche di promuovere questo processo e questo percorso in una maniera innovativa su cui i dubbi di molti erano stati assolutamente ingenerosi all'inizio. L'ultima cosa che desidero sottolineare è la politica abitativa, articolata per rispondere alle esigenze della residenza, non ultima certamente, altri lo metteranno in evidenza, la quota riservata alla edilizia residenziale sociale dove in questo PRG sono contenute sia le quantità sia le ubicazioni distribuite sulla città. Io credo che veramente ora si apre la scommessa della gestione e della buona realizzazione del piano, soprattutto in coerenza con gli indirizzi politici sottesi e le scelte strategiche che questo piano persegue. All'interno del mio intervento ho ringraziato il Sindaco perché ha permesso ai suoi Consiglieri di apprendere molto, per me è stata come una scuola. Naturalmente ringrazio l'arch. Gabellini e tutti i giovani molto preparati che hanno lavorato insieme a lei e che hanno facilitato il nostro compito di comprensione, almeno il mio. Inoltre sono sempre solita, lo dico sempre perché provengono dall'ambiente scolastico che si impara molto certamente più dalle critiche e quindi credo anche che in questi giorni, fino a ieri, fino all'altro ieri, abbiamo ascoltato delle critiche io ritengo troppo feroci però ognuno svolge la sua funzione, credo che anche avendo ascoltato e a partire da queste critiche il processo di realizzazione del piano darà motivo per ricredersi da queste critiche.

Si dà atto che durante gli interventi dei gruppi consiliari entrano: Agnetti, Aquilanti Pelagalli, Belluzzi, Bravi, Brazzini, D'Onofrio, Montali, Sanchioni e Serrini
Sono presenti in aulan.28 componenti

CONS. TITTARELLI GIULIANO – Gruppo Misto: Dopo gli interventi della Consigliera Bruna Aguzzi e l'intervento di Rosa Meloni chiaramente parto svantaggiato e quindi cercherò di dire la mia anche su questo argomento, visto che questa sera c'è la possibilità che tutti i Consiglieri possono intervenire su questo argomento che considero importante. Dopo aver approfondito tutte le osservazioni noi oggi andremo ad approvare il nuovo PRG che dovrebbe rappresentare il futuro della nostra città. Noi come Consiglieri abbiamo avutola fortuna di essere presenti in questa aula per dare il nostro contributo, visto che questo strumento viene rivisto ogni 15-20 anni. Si tratta di uno strumento che io condivido ed in generale lo considero un PRG da sogno. Colgo l'occasione per fare alcune riflessioni. Mi sento sinceramente e profondamente amareggiato nel vedere i Consiglieri di minoranza lasciare l'aula, persone che nella vita ricoprono dei ruoli di prestigio e che hanno fatto della parola economia un loro cavallo di battaglia dal momento che questo strumento è anche economia. Il bello della politica è anche questo perché uscendo dall'aula, oltre a non aver contribuito

in nessuno alla discussione penalizzando la città ha messo in seria crisi anche i Consiglieri di maggioranza per via del numero legale. Abbiamo dedicato a questo strumento come Consiglio Comunale circa 20 ore e sicuramente non a scopi di lucri perché sappiamo tutti a quanto ammonta il nostro gettone di presenza. Ci siamo impegnati perché siamo stati eletti, rispettando il consenso che ci è stato dato, e rimarremo nella storia del Comune di Jesi per aver partecipato attivamente non solo in questi tre giorni di Consiglio, ma anche e soprattutto per aver lasciato la nostra traccia attraverso un cammino che parte da molto lontano e passa per le commissioni elettorali, incontri con altre persone e confronti. È un onore per me che svolgo un ruolo non di primo piano aver avuto la possibilità di discutere con persone che non erano a conoscenza dell'argomento. Ricordo bene il PRG del passato redatto dall'arch. Secchi e dopo 20 anni non avrei mai immaginato che ad esempio, potrei citare degli altri, i una zona di scarso rilievo urbano come quella dietro il Politeama potesse diventare così bella. Io sono certo che l'arch. Gabellini con il suo staff possa far rivivere questa città nel migliore dei modi nei prossimi 20 anni. Anche se non tutto rispetterà le mie previsioni, devo comunque ringraziare per il lavoro svolto dal personale tecnico dell'ufficio e di tutti coloro che hanno partecipato attivamente alla stesura e alla approvazione di questo lavoro. Vorrei ritornare un attimo alla polemica iniziale e citare le parole del Consigliere Belluzzi. Non vi vantate - dice il Consigliere Belluzzi, nel Consiglio Comunale di due sere fa - in campagna elettorale di aver prodotto questo strumento perché non è stato partecipativo; io invece mi permetto di dire il contrario: non vi dovete vantare di essere uscite dall'aula consiliare per fare un vostro cavallo di battaglia. Se fate una riflessione attenta sicuramente capirete di aver sbagliato perché non avete dato nessun contributo attivo a questo strumento, sicuramente i vostri elettori si aspettavano di più. Io vorrei concludere ringraziando il Sindaco, ringraziando i tecnici che hanno lavorato in questa opera che la considero di vitale importanza per la città di Jesi. Concludo anche dicendo, oltre al ringraziamento al Sindaco, che l'aver parlato per me a una platea così numerosa e così competente mi ha reso veramente orgoglioso. Grazie.

CONS. MAZZARINI MASSIMO – P.R.C.: Direi viva le donne sempre, Rosa non c'è più, questo mi dispiace, anche se sono favorevolissimo ai DICO e compagnia bella.

PRESIDENTE DEL C.C. FIORDELMONDO MASSIMO: Mazzarini.

CONS. MAZZARINI MASSIMO – P.R.C.: Scusi, Presidente. È un po' di emozione, perché è il mio primo PRG, è la mia volta che voto un PRG e quindi un cambiamento di una città di 40.000 abitanti mi sento comunque orgoglioso di questo. Probabilmente sono il Consigliere più giovane che voterà favorevolmente questo PRG e quindi un po' di responsabilità me la sento. Diciamo che questo PRG l'ho seguito da persona poco competente, però anche io sono riuscito a capire quello che mi interessava capire e poi soprattutto mi fido delle persone che l'hanno fatto e quindi quando uno ha la piena fiducia delle persone che lavorano su una cosa così importante penso che basta seguire da lontano. Questo PRG secondo me tiene lontane da Jesi le grandi opere che io considero devastanti per l'impatto ambientale e tutto quello che posso definire cementificazione selvaggia, quindi io penso che questa già sia una cosa molto importante per la nostra città. È un PRG dove la città pubblica ha un ruolo molto importante e quindi quando la città pubblica ha un ruolo molto importante penso che guarda sicuramente alle fasce più deboli. Le fasce più deboli, l'ho ripetuto più volte in questo Consiglio Comunale, sono riferite ai giovani interinali del mondo del lavoro, ai giovani con problemi di handicap, svantaggi eccetera. Concludo, uso dolo due minuti dei dieci disponibili, dicendo che il problema dei costi delle case per noi giovani è un problema vero, sentito, reale e sicuramente da starci ad osservarlo bene insomma, però probabilmente questo PRG lo può, non dico risolvere, però dico contenere, che secondo me è una cosa al momento molto importante. Non ho niente altro da dire se non come ho iniziato il discorso, ringraziare le donne che hanno partecipato a questo PRG, alla dottoressa Gabellini, a tutto il suo staff; ringraziamo anche il Sindaco, grazie a tutti e penso di aver partecipato a una cosa molto importante che è stata fatta bene.

CONS. CERCACI MARCO – Gruppo Misto Jesi nel Cuore: La prima voce fuori dal coro. Noi non siamo affatto contenti di questo piano regolatore. Non siamo contenti soprattutto di tutte le imposizioni e le forzature che ci sono state imposte. Sono state fatte scelte che non condividiamo e ne cito alcune: l'edificazione al parco del nuovo ospedale Murri, l'edificazione del Verziere, a Fontedamo, ad esempio, scelte che peraltro già la volta scorsa ci hanno indotto a esprimere il nostro voto negativo. Le innumerevoli e costanti critiche e lamentele giunte dalla città sono un chiaro esempio di come questo piano in realtà non sia condiviso dai cittadini di Jesi, peraltro criteri fondamentali che dovevano caratterizzare positivamente il nuovo piano regolatore sono stati disattesi e mi riferisco ad esempio alla cosiddetta perequazione che già qualcuno prima qui ha citato. Se ci ricordiamo bene una delibera di Consiglio Comunale ad oggetto: "atti di indirizzo del Sindaco per il progetto comunale del suolo", datata 22 luglio 2005, era entrata nel merito in relazione proprio al criterio della perequazione. Sono poche righe e ve le leggo, espressamente si diceva: "il metodo perequativo sarà applicato sia nelle aree di espansione sia nei casi di trasformazione e recupero. In occasione di iniziative su aree di espansione i benefici derivanti da tale operazione saranno ripartiti al 50% tra soggetti interessati e la comunità locale"; questo era un criterio chiaro e preciso, votato dal Consiglio Comunale. Bene, oggi noi andiamo ad approvare qualcosa in cui questo criterio è scomparso, un criterio così come deliberato il 22 luglio 2005 è stato sostituito dalla monetizzazione delle aree a standard e dalla realizzazione di opere con una stima approssimativa del loro costo. Non esiste a nostro avviso nessuna verifica che quanto sopra corrisponda a questo 50% dei diritti che il Comune aveva riservato a sé. Allora da questo va detto e va fatta una prima osservazione: 1) la delibera di Consiglio Comunale non ha sortito alcun effetto e non se ne è tenuto conto nel piano regolatore in approvazione; 2) i criteri attualmente presenti nel piano non sono stati dibattuti e decisi nel Consiglio Comunale. In poche parole il Consiglio Comunale non è stato messo nelle condizioni di conoscere se in tutti gli ambiti ai diritti attribuiti corrisponde lo stesso onere in termini di aree standard e realizzazioni di opere. La perequazione è il criterio base dell'organizzazione del piano regolatore, era uno degli elementi fondanti. Il fatto che l'organizzazione non corrisponda a quanto esplicitamente espresso e votato dal Consiglio Comunale nel luglio 2005 significa, sempre a nostro avviso, che il piano che andrà in approvazione è in realtà il frutto solo di volontà individuali e questo per noi è inaccettabile. Insisto anche su un altro profilo, questo piano sempre in difformità con questo indirizzo del Consiglio Comunale non ha incluso la politica dell'edilizia sociale, politica dell'edilizia ... (fine lato A – cassetta 1) inserita all'interno di questa quota del 50% che l'Amministrazione si era riservata. Oggi l'Amministrazione cerca di rimediare disconoscendo l'importanza di questo indirizzo del Consiglio e obbligando il futuro Consiglio Comunale a portare una specifica variante al presente piano regolatore, individuando zone per l'edilizia sociale e quindi ovviamente incrementando la quantità di espansione oggi quantificata e questo è chiaro, perché se vado a ricercare qualcosa vado al di là di quello che già si era deciso e anche questa situazione a nostro avviso è inaccettabile. Noi non riusciamo a capire e questo è il cruccio, ma forse in generale non solo del piano regolatore ad essere sinceri, perché il Consiglio Comunale non è stato messo nella condizione di conoscere una modifica essenziale delle modifiche essenziali che andavano discusse, capite e poi eventualmente se condivise votate dalle forze politiche. L'ultimo rimedio, cioè quello delle osservazioni, come abbiamo visto non ha sortito praticamente nessun tipo di effetto. Quindi io sono breve, non ho tanto altro da dire, questo è un argomento che se ne può discutere o tanto tempo o poco perché alla fine i risultati ormai sono chiari e quindi ho scelto la prima ipotesi. Finisco qui, però già fin d'ora per tutto quando detto, spiegato sia questa volta ma anche la volta scorsa esprimiamo il nostro voto contrario al piano regolatore oggi portato alla votazione del Consiglio Comunale. Grazie.

CONS. LILLINI ALFIO – D.S.: Qualcuno diceva prima, era Mazzarini, che era la prima volta che votava, certo non è che capita nella vita votare tante volte, io per ruoli diversi personalmente è la seconda volta che mi capita di essere impegnato sul ruolo del piano regolatore e quindi evidentemente ho i capelli più bianchi di Mazzarini e tutto ciò porta anche ad aver dato un contributo a due piani regolatori. Non ho capito l'uscita della minoranza, io bisogna che comincio da qui, i ringraziamenti si fanno alla fine ma si possono fare anche all'inizio. L'uscita della minoranza su un problema di tale portata quando non determina il numero legale non riesco a capirla. Voglio ringraziare però il Consigliere Sanchioni perché bonariamente, almeno me lo auguro, sicuramente, l'altro giorno mi ha dato del bolscevico. Onestamente è come se nella mia carta d'identità ci fosse stata una sforbiciata di dieci anni, è stato un piacere. Era tanto tempo che non me lo sentivo dire e per me è stato un complimento. Grazie, Sanchioni. Io voglio anche, se mi è permesso, ringraziare (in precedenza non è stato detto e ho l'onore di dirlo per primo e lo voglio dire con estrema franchezza) quanti impegnati in questo Consiglio Comunale e hanno annunciato che dal 12 aprile, dal giorno dopo in cui si chiuderanno i lavori di questo Consiglio Comunale saranno politicamente da un'altra parte per il loro serio impegno di presenza e di lealtà del mandato avuto dagli elettori. Questo è un ringraziamento di cuore che tengo a dire perché sicuramente è così che si fa e io questo l'ho apprezzato e lo dico ad alta voce. Sul PRG, sulla novità, appunto la perequazione, è una scommessa ma anche una concessione di credito di questo Consiglio Comunale da spendere bene perché probabilmente tutti avremo qualche cosa che non ci quadra: in un piano regolatore ci sono mille cose, 500 le condivido, 300 sì o no e magari qualcuna no, quindi c'è anche nel mio voto favorevole questa concessione di credito in futuro da spendere bene. Sul 25% di edilizia sociale, io credo che chi abita qui intorno (a Moie, a Filottrano, o a Jesi e non frequenta il salotto buono, o la piazza o quant'altro) ogni giorno sulla stampa in merito al 25% cose inesatte, ma non è ora che l'Amministrazione Comunale, l'ha già fatto, invito a rifarlo, ma anche i partiti di questa maggioranza uscissero per chiarezza dovuta. Credo che ci siano sicuramente tutte le condizioni e le necessità di farlo. Questa è proprio un'esortazione a far sì che si faccia. Voglio ricordare agli amministratori futuri il PRG non finisce qui, quindi dovremmo rivedere i regolamenti edilizi, dovremmo rivedere alcune altre cose, il prosieguo degli impegni presi, delle indicazioni date da questo Consiglio Comunale e da questa Amministrazione Comunale. Ovviamente mi associo per il lavoro fatto nel ringraziamento ai tecnici, quanto hanno fatto prima di me, all'Assessore e al Sindaco per quello che hanno profuso, per quello che tutti assieme siamo riusciti a dare e a portare questo documento a conclusione. Grazie.

CONS. BRUNETTI FOSCO – Gruppo Misto: Prima di tutto vorrei rilevare questa atmosfera particolare che c'è, una sorta di emozione sta attraversando il Consiglio Comunale, è una atmosfera positiva tra prime volte, seconde volte e quant'altro. Colgo quindi questa emozione in senso positivo, siamo alla fase finale di una legislatura, la pratica è significativa e quindi ci sta tutto. Personalmente sto con i piedi per terra e cerco di emozionarmi un po' di meno e di sviluppare un ragionamento che ha dei contenuti di normale politica. Comincio dalle osservazioni, io mi voglio rivolgere a chi ha criticato l'atteggiamento del senso di responsabilità di coloro, e io tra questi, insieme ai compagni del gruppo Socialisti Uniti abbiamo garantito il numero legale durante l'esame delle osservazioni. È legittimo avere un approccio particolare di fronte alle responsabilità istituzionali e quindi ognuno risponde per i propri comportamenti, io credo che per quanto mi riguarda il senso di responsabilità mi imponeva di non vanificare il lavoro svolto dal punto di vista di Consigliere Comunale, di Consiglio Comunale. Pur avendo le mie idee credo che alla politica attiene un rilancio sui contenuti piuttosto che far mancare i numeri legali. Questa, ripeto, è una idea mia e non ho la pretesa di volerla infonderla ad altri, serviva per spiegare il mio comportamento. Abbiamo tutti osservato e dibattuto la questione del metodo, io ero favorevole a esaminarne una per una, abbiamo democraticamente votato e poi il voto è andato in un certo modo e quindi si è proceduto secondo quanto stabilito dalla mozione e siamo andati avanti. Con questo spirito, quindi

con senso di responsabilità, ho sostenuto le controdeduzioni che hanno recepito almeno in parte i miglioramenti a questa rigida impostazione del piano regolatore, io adesso vado un po' per flash, però insomma edilizia sociale va bene, è giusta, ma io metterei un po' meno enfasi e un po' più chiarezza per quanto riguarda l'extrapolazione tecnica di questa tipologia di edilizia. È chiaro che c'è stato un evidente segnale politico che anche il Sindaco e la Giunta hanno in parte corretto, alcuni punti di macroscopico contrasto tra la rigidità totale del piano e le esigenze vere e profonde della città. Mi riferisco a quelle osservazioni che sono state estrapolate e che sicuramente hanno costituito un elemento positivo nel ragionamento della Giunta nell'accoglierle più o meno in parte, queste osservazioni che riguardavano appunto temi significativi per quanto riguarda il disegno della città che era sicuramente in prima stesura del progetto del suolo, avevano creato situazioni di eccessiva rigidità e schematismi improduttivi, totalmente negativi. Quindi significativa e positiva sotto questo aspetto è la destinazione del palazzetto della scherma e quindi questa revisione e questa correzione, questo accoglimento delle controdeduzioni è un fatto positivo. Le controdeduzioni che hanno recepito e in parte almeno tentato di migliorare questa rigida impostazione io le ho votate in senso positivo, mentre sulle altre ho avuto un atteggiamento di quasi totale astensione. Credo e ripeto che seppur piccolissimi passi avanti questi aspetti positivi seppure di lieve entità andavano colti. Sul piano, riconfermo tutte le considerazioni che ho svolto in sede di dibattito nella prima adozione, cioè secondo me c'è una rigidità dottrinale, un fondamentalismo culturale di stampo minimalista che, per carità, corrisponde a un modo di fare tecnico di altissimo livello. Io ho già detto l'altra volta che apprezzo molto il lavoro che ha fatto la dottoressa Gabellini insieme a tutto il suo staff che sono dal punto di vista tecnico ineccepibili, ma io non ne condivido l'impostazione dottrinale, culturale, il retroterra che sta dietro a questo lavoro che sicuramente è un lavoro fatto bene, che ci consente di avere dei dati aggiornati sulla città che possono essere utili, ma che sicuramente a mio avviso non fa fare un salto di qualità alla città di Jesi proiettandola, come tutti vogliamo a capofila della comunità della Vallesina. Non riesco a capire come questo tipo di impostazione corrisponda a un disegno così rigido, anche sulla previsione degli abitanti. Non è scandaloso pensare a mio avviso a una Jesi non di 60.000 abitanti ma di 45-46 invece che 42.000, segno evidente che in questo caso Jesi ha delle grosse capacità di attrazione e quindi entrerebbe nel pieno del suo ruolo come lo è stato in passato. Il piano in sé ha centrato un altro obiettivo che era quello di calmierare i prezzi. Se sono corrette che ho io dalla prima adozione a questi ultimi giorni i prezzi degli immobili sono sensibilmente aumentati, vorrei sbagliarmi, ma segnali in questo senso ce li ho. Ripeto, vado un po' così a macchia di leopardo, non sufficiente previsione per le aree artigianali, eccessivo blocco di una situazione per quanto riguarda i perimetri della città che non consente pressoché niente, addirittura questo con una profonda contraddizione di completare quello che già all'interno va completato. Ci sono certe zone della città che già a un profano, a un turista, a chiunque venga qui e abbia modo di vedere queste zone viene spontaneo dire ma qui c'è una possibilità, c'è una opportunità. Sulla perequazione, io non sono un tecnico, però la perequazione che in sé non è un fatto negativo ma positivo, ma in assenza di un quadro normativo certo come è la legge regionale, sicuramente non favorisce un atteggiamento positivo dei proprietari delle aree interessate. Alla fine io credo che noi avremo delle lungaggini, contenziosi, pratiche espropriative e non è da escludere che si dovrà riprendere in mano la situazione per portare degli ulteriori correttivi quando avremo finalmente questa legge regionale, che è una legge importantissima. È vero che noi abbiamo parlato di perequazione in altre zone, ma lì già c'è una legge regionale, quindi c'è un quadro normativo di riferimento certo. Un altro elemento, la viabilità: abbiamo totalmente buttato a mare un'occasione di risolvere il problema principale che questa città ha in questo momento, insieme ad altri, che è quello della viabilità. Questa ostinazione a non vedere le opportunità di risolvere una volta per tutte i problemi annosi della viabilità che hanno conseguenze micidiali sui livelli di inquinamento di alcune parti della città è a mio avviso il frutto di una miopia politica intrisa anche di un certo pregiudizio ideologico. Io non riesco a rilevare elementi positivi tali che mi inducono a cambiare il mio atteggiamento per quanto riguarda il voto finale su questa importantissima pratica. Io mi vorrei sbagliare, però sicuramente qui non ci saranno occasioni di

crescita, ma confusione e attriti con i cittadini e sicuramente le Amministrazioni future saranno costrette a fare numerose varianti come poi è successo al piano regolatore Secchi, anche esso frutto di una visione più che legittima ma piuttosto rigida degli ambiti di crescita di una città. Tener conto dell'equilibrio ambientale è sicuramente giusto e sacrosanto, ma c'è una impostazione di sviluppo sostenibile che non è da scartare. Fino a che si è proceduto pure con difficoltà sotto questo profilo con questo equilibrio abbiamo dato a Jesi occasione di crescita. Io ritengo che questo non è un piano adeguato alle ambizioni della città. Mi riservo poi brevemente, Presidente, siamo tre del Gruppo Misto e credo che tutti e tre avremo indicazioni di voto diverse, di puntualizzare il voto in un prossimo intervento. Grazie.

CONS. SERRINI CESARE – U.S.: Io dico una cosa che ho già detto l'altra volta e la dico subito a scanso di equivoci per dire anche che non va considerata come una considerazione sospetta, è una considerazione che ho fatto anche l'altra volta e la ribadisco. Io vedo in questo piano regolatore alcuni aspetti di forte interesse e di qualità sul versante della ricerca e anche sia pure parzialmente dell'innovazione grafica e concettuale, di questo io ho già dato atto alla Prof.ssa Gabellini l'altra volta e ne do di nuovo atto, e anche l'Assessore che sotto questo profilo quindi ha fatto bene a utilizzare questo risultato per dare una maggiore visibilità al piano stesso e indirettamente anche alla città. Quanto al resto io debbo altresì confermare, lo diceva anche Brunetti e lo condivido, come alcune impostazioni siano però risultate, se così si può dire, eccessivamente blindate e quindi poco discutibili sostanzialmente, nonostante i forum, per intenderci. Esprimo anche una preoccupazione su due punti abbastanza fondamentali dal mio punto di vista, non mi pare che sia certa la sostenibilità economica di alcune scelte, non mi pare che sia certa la sostenibilità ambientale di alcune scelte. Credo anche, ma questa potrebbe anche essere una mia valutazione errata, io ritenevo e ritengo che questa città abbia una fortissima priorità tra le altre, quella del recupero dei borghi principali. Mi riferisco in particolare a via Roma, a via Castelfidardo, a via Gallodoro, a via Marconi, a via Garibaldi, a via Ancona, a via del Setificio. A me pare che il recupero dei borghi principali debba rappresentare per questa città una priorità in funzione soprattutto del rafforzamento della residenzialità e in funzione del rinnovo del tessuto urbano, anche ovviamente attraverso un rapporto stretto con le aree verdi. Mi pare che sotto questo profilo il piano regolatore individui scelte non sempre sufficienti a consentire il raggiungimento dell'obiettivo. Vedo bene, l'ho votato e lo confermo, il progetto della società di trasformazione urbana per il recupero, la riqualificazione e la trasformazione di quella ampia zona del quartiere San Giuseppe, Foro Boario ed ex Cascamificio. Non mi pare sufficiente invece la prospettiva fondamentale anche per il futuro di questa città del rilancio delle politiche del centro storico. Io credo che questo rilancio vada perseguito attraverso in primo luogo un incremento delle aree pedonali, in un contesto, se così si può dire, di gradualità con il sorgere di nuovi parcheggi che devono essere però previsti e realizzati. Questo in un contesto per cui altresì fondamentale e prioritario deve essere l'obiettivo della riqualificazione e della effettiva pedonalizzazione di corso Matteotti e nella realizzazione di interventi di riqualificazione significativa di spazi aperti, e tra gli spazi aperti io inserisco le maggiori piazze storiche della città, alcune delle quali sono ridotte ad uno stato di abbandono inaccettabile, il tutto io credo attraverso interventi di progettazione adeguata e direi di alto profilo tecnico. Su questo mi permetto di suggerire delle soluzioni: selezioni, concorsi, progetti per idee, evitiamo sotto questo aspetto l'attribuzione di incarichi ad personam in generale. Troviamo il modo di mettere in moto idee che possano consentire soluzioni adeguate rispetto a questioni così importanti per la città. Le selezioni dei concorsi sono da questo punto di vista le soluzioni che possono consentire dei risultati molto più concreti e molto più adeguati. Dico questa cosa che forse c'entra poco col piano regolatore, ma mi pare che siamo in una discussione in cui è fondamentale che noi ci riappropriamo della consapevolezza di quanto sia importante anche l'aspetto estetico di una città. Allora io dico che da questo punto di vista bisogna prevedere un piano del colore, per esempio l'eliminazione delle insegne non compatibili, che in questa città sono migliaia, per la riprogettazione quasi integrale dell'arredo urbano e della illuminazione del centro storico. Esprimo a mia volta dei dubbi e delle

perplexità circa la effettività possibilità di realizzare una politica urbanistica volta al rilancio di un'edilizia di qualità a prezzi accessibili sotto questo profilo, un profilo non politico ma formale. Rilevo anche la preoccupazione che quella risoluzione del Sindaco che però non è recepita nei documenti tecnici mi pare, tranne che non ci sia stato un cambiamento dell'ultimo minuto, io non lo so, quella che praticamente estende sulle aree di nuova edificazione una quota non inferiore al 25% dell'edilizia sociale, questo costituisce a mio avviso una modifica sostanziale al PCS che sotto un profilo formale può rendere necessaria la ripubblicazione del piano e questo a me pare un problema di particolare rilevanza, rispetto al quale invito il Sindaco, la Giunta e l'Assessore a una particolare attenzione, questo è un problema di grande rilevanza e molto serio a mio avviso che potrebbe inficiare un settore fondamentale quale quello appunto del rilancio della edilizia di qualità a prezzi accessibili. A me sembrerebbe importante vedere se in prospettiva ci sia la possibilità di prevedere un grande parco all'interno del quale si articolino le attività produttive già esistenti e le nuove previste. Io condivido la scelta di un ampliamento delle aree produttive, credo che però varrebbe la pena, essendo la nostra zona industriale una delle zone industriali più belle dell'Italia Centrale, se fosse prevedere – come in alcuni Paesi, tipo la Svizzera – la progettazione di un grande parco all'interno del quale articolare le attività produttive già esistenti e le nuove. Questo consentirebbe di compensare la forte presenza di aziende introducendo elementi di forte riqualificazione ambientale e di progettazione paesistica credo anche che sia fondamentale e questo piano purtroppo non lo fa ed è uno dei motivi di maggior rammarico dal mio punto di vista, chiudere con i compromessi al ribasso sulle questioni della viabilità. La questione del cosiddetto asse nord è una questione non rinviabile. Non è possibile continuare a far finta che questa necessità non vi sia, poi le compatibilità economiche, le compatibilità ambientali, i profili che attengono ai preoccupanti profili di edificabilità sono tutte questioni serie ma che vanno affrontate. Non si può dire che questi sono i problemi per non affrontare poi la questione essenziale. La questione essenziale è che in questa città e sarà ancora peggio nel momento in cui grandi contenitori che si stanno trasformando in questo periodo saranno pienamente attivi, quella parte della città è assolutamente invivibile sotto il profilo del traffico, ma anche sotto il profilo ambientale. Voi pensate, lo dico a Tittarelli e ad altri colleghi che sono giustamente appassionati e, a differenza mia, approveranno un piano regolatore che ha degli aspetti molto positivi ma anche alcuni molto negativi, cioè pensate che cosa sarà di quella zona quando il palazzo di via Mercantini sarà completamente attivato, quando l'operazione relativa all'area Freddi sarà completata e quando sarà completata l'operazione della parte non storica dell'Ospedale di Viale della Vittoria. Le famiglie che abitano in quella zona, i cittadini che si immettono in tutte le ore del giorno in quel tratto fondamentale di asse viario che è il viale della Vittoria diventa una cosa assolutamente invivibile anche dal punto di vista ambientale. Io in questo senso credo che questo sia un punto fondamentale rispetto al quale una valutazione ci deve essere. Poi gli aspetti finanziaria e gli aspetti di compatibilità urbanistica vanno affrontati con gli strumenti che la Pubblica Amministrazione ha per evitare operazioni speculative o quanto altro. Questa è una logica che deve secondo me valere in una situazione come questa. Non si può dire non facciamo una nuova strada perché alla nuova strada corrisponderà un'edificazione selvaggia, ma chi lo dice? Chi è che ha il potere di governare e di gestire il controllo del territorio in via esclusiva o quasi? Ce l'ha il Comune. Su questa questione io dico francamente e con molta forza rilevo un compromesso al ribasso inaccettabile e che si pone in contrasto netto con gli interessi della città. Chiudo per dire che ho qualche preoccupazione sull'istituto della perequazione, l'hanno accennato altri colleghi e lo condivido, è un istituto importantissimo, credo che sia stata una cosa positiva averlo introdotto in questo piano, credo però che sia un istituto che vada regolamentato in maniera rigorosa, vanno limitate le discrezionalità su questo punto, si rischiano sfaceli dal punto di vista anche giuridico-amministrativo. C'è la necessità, in sostanza, di determinare dei criteri che garantiscano quello che la giurisprudenza prevalente sinteticamente definisce la equa distribuzione dei diritti edificatori: perché questo avvenga bisogna che ci siano regole chiare, precise e che vanno rigorosamente controllate. Do quindi un giudizio complessivamente negativo, ma con le positività a cui ho fatto riferimento. Anticipo fin d'ora, ma lo farà poi il capogruppo in maniera più esauriente, il nostro

voto contrario in conformità a quello che aveva appunto caratterizzato la nostra posizione nella precedente fase amministrativa.

CONS. BELLUZZI GIOACCHINO – F.I.: Nel considerare un piano regolatore, nel valutarlo e poi votarlo ci sono due tipi di approcci: un approccio che io definirei organico, che è quello del collega Meloni e del collega Tittarelli per cui la collega Meloni esalta tutto quello che c'è del piano regolatore, io cercherò di essere obiettivo, poi in seguito vi dirò alcune cose, e addirittura Rosa tira fuori una metodologia di lavoro che è quella che sostanzialmente l'Amministrazione Comunale dovesse fare un piano regolatore all'anno con un margine di 3.200.000 euro noi in due anni risolveremmo il problema del deficit strutturale e potremmo destinare ad investimenti gli altri 3.200.000 euro all'anno; questo non è affatto vero. Se qui vogliamo essere onesti, dobbiamo dirci che i soldi per il contratto di quartiere li ha presi anche il Comune di Cupramontana che non ha fatto nessun piano regolatore, che interventi e contributi che artatamente (senza fare nessuna irregolarità) vengono imputati a tutto quello che è stato messo in piedi per il piano regolatore, amici miei, si dice una cosa non esatta. Tittarelli sogna un piano regolatore da sogno, una sera, Giuliano, verrò a casa tua a cena e vedremo un attimino se possiamo sognare insieme su questo piano regolatore. Credo che questo piano regolatore non faccia sognare nessuno, tant'è vero che non ha fatto sognare 380 cittadini che hanno fatto le osservazioni. Se le mie informazioni sono esatte, questo numero di osservazioni al piano regolatore credo non sono state fatte nemmeno per il Comune di Venezia-Mestre, quindi credo che sia una cosa assurda. Una cosa vera va detta, di questo do atto con correttezza all'Assessore e al Sindaco, che l'impostazione metodologica e il percorso di organizzazione dei lavori che ci si è dati in questa Amministrazione Comunale dal piano idea, al progetto del suolo eccetera è un piano regolatore che comunque sia ha favorito non la partecipazione, perché sostanzialmente partecipazione non c'è stata, ma la partecipazione (su questo ha ragione Giuliano Tittarelli) è colpa di chi non partecipa. Siccome io credo di aver partecipato a tutte le riunioni, tranne due che ero fuori per motivi personali, dico che su questo qualche problema c'è stato. Le 380 osservazioni, il numero delle osservazioni è spropositato per una città come Jesi che tutto sommato in questo piano regolatore non è che ha immesso, o variato, o modificato, o penalizzato aree o interventi di grande rilevanza. I problemi risolti o per me critici sul piano regolatore: viabilità. Sul piano regolatore sostanzialmente il discorso viabilità, ha ragione Cesare Serrini, non viene gestito al ribasso, ma sul piano regolatore il problema della viabilità è totalmente risolto. Non mi si dica che la bretellina o bretella, come la vogliamo chiamare dell'Erbarella, della quale si parla da oltre 20 anni, 30 anni, non so da quanto tempo, risolva i problemi di questo piano regolatore. L'asse nord era la vera soluzione definitiva e innovativa che questo piano regolatore avrebbe portato alla città. Dell'asse nord non si parla, si farà non si sa quando, però probabilmente facendo un piano regolatore all'anno può darsi che nel giro di 2 o 3 anni potremmo fare anche l'asse nord e si autofinanzerebbe con i risparmi di bilancio, con i guadagni del piano regolatore. Non c'è la soluzione di un problema gravissimo che è quello di Via Gallodoro. Io non so se l'asse sud, quello che propone l'Amministrazione Comunale, dia un contributo fondamentale. Sta di fatto che se oggi voi transitate da via Gallodoro parallelo a dove sta partendo il centro commerciale direzionale e andate giù fino all'ingresso della ZIPA è invivibile per quartiere e quindi una soluzione doveva essere trovata. Noi facciamo nel giro di 400 metri tre rotatorie, ivi compresa la rotatoria che sta alla fine di via Roma, davanti all'ingresso del SIDIS e distributore, in cui onestamente credo che bisogna aver la laurea in ingegneria e trasporti per sapere dove si deve passare. Pensate che caos si verificherà quando entrerà a regime il nuovo centro commerciale in fase di realizzazione. Secondo problema, ZIPA Verde. Ho fatto valutare, con sistemi quanto mai artigianali e non costoso, quello che potrebbe essere il costo delle aree di Zipa verde, visto e considerato tutto quanto quello che nella scheda Zipa Verde viene inserito, comporterà dei costi metro quadro per l'area che saranno assolutamente non tollerati dalle aziende che vorrebbero insediarsi in quella zona. Poi onestamente, questo l'ho già detto in questa aula, parlare di una zona industriale che si trova tra una zona industriale, la Turbogas, la Sadam e

un'azienda che ha un deposito di prodotti petroliferi e quindi non facilmente controllabili o gestibili, chiamarla Zipa Verde veramente grida vendetta a Dio. Ma il vero problema non è questo, è l'incidenza dei costi. In quella zona lassù con i parametri che sul piano regolatore sono stati inseriti, noi potremmo realizzare altri centri commerciali. Onestamente a Jesi di centri commerciali, considerata la duration della vita di un centro commerciale o cosa analoga, vi accorgete che cosa succede. Quello che si sta verificando nella zona a sud di Ancona, dove considerata l'insistenza nello stesso territorio di quattro Comuni, in cui ciascuno chiaramente non programma gli interventi con l'altro, il nuovo insediamento commerciale che assume 45 persone poi abbiamo quello vecchio che ne licenzia 35 e quindi con un costo a carico della collettività dal punto di vista sociale e dal punto di vista economico per servizi collegati che è notevole. Inserimento della zona Murri, noi avevamo l'unico polmone verde in questa città intorno ad un ambiente ospedaliero, in cui prossimamente potrebbe, con la riconversione del vecchio Murri, localizzata la RSA, noi riusciamo ad edificare e a utilizzare quella zona per nuovi insediamenti edilizi. Quello che è stato fatto in questa città, in cui grazie a Dio una grande cultura di palazzinari non c'è stata mai, è riuscita a farla soltanto questa Amministrazione Comunale. Quello doveva rimanere un polmone verde intorno a quella che dovrà essere la struttura dei servizi ospedalieri per la terza età eccetera, visto e considerato che credo sarà necessario trasferire il più presto possibile il centro servizi sociali perché inadeguato, troppo oneroso il mantenimento e troppo onerosa la sistemazione. Perequazione urbanistica, è un concetto che io condivido. Nella Emilia Romagna la perequazione urbanistica nei Comuni amministrati dai più svariati colori esiste da 20 anni. Il problema di fondo è che è stato fatto un elemento fondamentale e fondante del piano regolatore, però non viene codificato con precisione e puntualità. Questo che comporterà? Che mettere insieme centinaia di interessi diffusi comporterà che non si potranno mettere d'accordo, a monte della perequazione doveva esserci un Comune in grado di effettuare la gestione delle aree, cosa che questo Comune non ha fatto. Sulla affermazione di principio che è preferibile tutelare gli interessi diffusi noi su questo siamo d'accordo. Il problema è che non esistono regole certe, non esistono codificazioni certe, non esiste una volontà politica, parlo di capacità di gestire le aree, da parte della Amministrazione Comunale. Interporto, su questo già ne ho parlato all'ultimo Consiglio e quindi cerco di essere breve. Noi incrementiamo l'area destinata all'interporto con il piano del suolo di 11 ettari, con l'ultima variante gli diamo altri 14 ettari, senza che ancora nel nostro interporto sia stata realizzata, ma ci sia la possibilità che nell'arco di 5 anni venga trasportata o depositata questa penna. È il messaggio chiaro e deciso che l'affermazione della Gabellini all'ultima commissione consiliare, nella quale sostanzialmente afferma che i tempi tecnici per il trasferimento dello scalo merci da Falconara a Chiaravalle saranno biblici, io prima di 20 anni non se ne parla, credo che da qui a quel tempo noi avevamo la possibilità di fare non dico i 20 piani regolatori uno all'anno, ma tranquillamente ci sarà la possibilità di fare altri due piani regolatori. Questo per me significa riservare ad un'attività altri 24 ettari di terreno verde in una zona irrigua e una delle più belle della Vallesina per una cosa che non si realizzerà. Centro storico, il centro storico in questo piano regolatore io onestamente non ne trovo traccia, salvo la sistemazione con il contratto di quartiere di Piazza delle Carceri, non ricordo come si chiama, di Palazzo Ripanti, Piazza Federico II, noi ci siamo scordati di tutto quello che è verso Porta Valle, nel quale senza un preciso intervento pubblico tutto quello che è stato sistemato e sanato dai privati è stato già fatto. Il resto può essere fatto solo con un chiaro, deciso, pronto e finanziato intervento ed iniziativa del pubblico. Concordo pienamente con Serrini per quanto riguarda il recupero dei Borghi, ma io non metto soltanto via Roma e Minonna, ma anche io considero il Prato, ripeto per quel discorso della viabilità è fortemente penalizzato e fortemente inquinato dal traffico che viene canalizzato soltanto lì, e in modo particolare il quartiere di San Giuseppe, anche perché il progetto Campus Boario considerata la società di scopo che è stata appositamente costituita anche questo avrà tempi tecnici di realizzazione che andranno al di là della validità di questo piano regolatore e soprattutto non avendo creato un intenso collegamento con l'Istituto Autonomo Case Popolari, con le proprietà diffuse sul territorio avrà scarsa possibilità di successo. Quello che consigliamo a questa Amministrazione Comunale e alla Amministrazione

prossima che verrà, non so se sarà riconfermata o vincerà il sinistra-centro o il centro-sinistra non lo so, questo non spetta a me deciderlo, questo piano regolatore o trova una corretta e condivisa possibilità di gestione all'interno di questa Amministrazione Comunale o questo piano regolatore non tutelerà gli interessi diffusi, tutelerà soltanto interessi di parte, tutelerà gli interessi dei proprietari delle aree. Concludo con una considerazione sul 25% riservato all'edilizia economica e popolare. Io non condivido né i gran critici di questo piano regolatore, perché sostanzialmente non è previsto se non nelle affermazioni di principio, né quelli che dicono va bene perché va bene. Il problema di fondo è che questa Amministrazione Comunale doveva recepire e far capire anche al mondo cooperativo che la struttura dell'edilizia economica convenzionata anni 80 non vale più. Negli anni 80 la convenzionata era fortemente avvantaggiata dai tassi di interesse che venivano fortemente abbassati con i contributi regionali, tasso di interesse di riferimento 15% e contributo regionale 13%, chi comprava la casa in cooperativa pagava tassi del 2-3%. Quando oggi un mutuo a tasso fisso è intorno al 5%, la leva del contributo e il ruolo del mondo cooperativo non è più determinante, è importante e deve continuare ad esistere. Oggi vanno fatte le convenzioni con le cooperative e con le convenzioni delle imprese private. Era meglio prevederlo sul piano regolatore, ma qualora questo non è previsto credo che comunque sia sarà necessario e dovrà esserci un accordo sia con il mondo cooperativo, sia con quanti imprese o imprenditori vogliono portare avanti il discorso della convenzionata. Personalmente e credo anche il gruppo su questo punto all'ordine del giorno voteremo contro.

CONS. BRAZZINI ENRICO – U.S.: Partirò dall'esempio che ha fatto Rosa Meloni dicendo che questo è l'atto più importante di questa Amministrazione. Se effettivamente questo è l'atto più importante di questa Amministrazione certamente questo atto fa emergere tutte le differenze e le debolezze che in questi cinque anni questa Amministrazione ha avuto. Probabilmente, io non ho potuto assistere alla presentazione del famoso bilancio sociale, che tanto va di moda nelle Amministrazioni pubbliche e forse smentirà quello che andrò dicendo, però una cosa è certa, che i fatti sono quelli che io andrò ad elencare e che mi vengono man mano. Partiamo dal semplice fatto dei Consigli Comunali, io parto dalle cose semplici, però sfido chiunque a dirmi che c'è stato un periodo che questa Amministrazione è riuscita a concordare il calendario dei Consigli Comunali. I Consigli Comunali venivano fuori come funghi, come questi ultimamente, commissioni che emergevano da settimana in settimana, spostamenti di settimane dopo essere confermate. Io ricordo la mia esperienza passata che quantomeno per un paio di mesi avevamo il calendario in modo che i Consiglieri che avevano degli impegni si potevano programmare. Con questo fatto certamente credo che sia stato molto difficile per certi Consiglieri programmare la partecipazione in questo Consiglio Comunale e quindi ... (fine lato B – cassetta 1) come ho sempre ribadito è una Amministrazione che va a naso. Ritornando al documento del 25% della edilizia sociale, basta prendere questo documento, consegnato alla Amministrazione Comunale il 30 marzo, quindi cinque giorni fa. Cosa volete che dicesse questo documento? Io voglio fare alcune precisazioni di questo documento che sicuramente è molto vago e molto ampio, però qualche considerazione mi piace farla. Si parla di concretizzare l'obiettivo di assegnare in gestione all'ex IACP buona parte del patrimonio abitativo dell'ente, ma, io non ho capito, l'Amministrazione Comunale non sta vedendo quello che sta succedendo nel PEEP Smia dove sono partite quattro costruzioni, grattacieli, come venivano chiamati, due sono stati già consegnati e poi per colpa della Amministrazione con grave ritardo forse di un anno dalle cooperative che hanno edificato lo stesso tipo di abitazione, la stessa struttura, mentre ancora gli IACP non sono in grado di consegnare gli appartamenti e addirittura è uscito qualche giorno fa che dovevano essere consegnati e non saranno consegnati. Sono fallite diverse ditte che hanno realizzato quell'intervento, ci sono stati molti inconvenienti e noi insistiamo ancora a puntare sugli IACP. Per carità, io non ho niente contro gli IACP, però io credo che queste siano le cose evidenti che prima di dire che l'obiettivo è di assegnare in gestione buona parte addirittura, allora vogliamo assegnare una parte, ma buona parte del patrimonio abitativo dell'ente agli IACP penso che sia una cosa abbastanza grave visti i fatti. Si è esaltato il fatto dalla stampa che sembrava

che non ci fossero queste aree, addirittura è stato pubblicato, almeno credo che qualche dichiarazione sia stata fatta dall'Amministrazione Comunale che dovessero essere 500-600 appartamenti e in questo documento ne troviamo 303 dichiarati. Poi passiamo al discorso dell'espansione in via degli Appennini, 3-4 lotti per palazzine, ma ci rendiamo conto che quello è un nostro patrimonio che abbiamo dato in affidamento a Progetto Jesi che già è stato penalizzato quel valore reale che Progetto Jesi intendeva produrre di non so quanti milioni di euro, non vorrei dire il numero preciso perché non lo ricordo. Io penso che qui in questi cinque anni si sia sempre corso dietro a quello che era la cosa necessaria, come quella di chiudere la buca perché magari sabato scorso percorrendo una via di Jesi, quella che da viale Cavallotti va verso il Cavalcavia che porta alla Fornace, sono passato e fortunatamente sono riuscito a schivare una buca di queste dimensioni, sono ripassato al ritorno, c'erano i vigili che avevano già messo il segnale stradale e facevano scansare perché probabilmente qualcuno più sfortunato di me era caduto nella buca e quindi magari aveva fatto intervenire la polizia municipale per poter sopportare quel tipo di intervento. In questo Consiglio Comunale ricordo che una mozione è stata votata all'unanimità dal Consiglio Comunale in base a quanto era emerso da una causa avvenuta nei confronti della Amministrazione Comunale, la quale ha dovuto risarcire un cittadino che ha subito danni al proprio mezzo e alla propria persona per essere incappato in una di queste buche di Jesi, quindi la soluzione era quella di dire di mettere all'inizio della città dei segnali in cui si dovesse dire attenzione, in modo che l'Amministrazione Comunale avesse meno responsabilità, si dovessero mettere dei segnali in cui si accennava che questa città era piena di buche perché questa è la realtà. Sinceramente però mettere fuori un tipo di cartello come era stato approvato l'Amministrazione non ci avrebbe fatto bella figura. Parliamo poi che con questo progetto dell'edilizia sociale creeremo un altro strumento, il progetto casa, quindi andremo a prendere altri professionisti come abbiamo fatto nell'arco di tutta questa Amministrazione, stiamo pagando questi professionisti oltre il dovuto, stiamo investendo su questa gente che poi a conti fatti, come è emerso nell'ultimo Consiglio Comunale, abbiamo dato l'appalto di valutare il nostro patrimonio ed il risultato è che poi Progetto Jesi dando l'incarico essa stessa a un altro ente ha riscontrato 6 o 7 milioni di euro di differenza, allora signori miei io credo che i nostri soldi non siano stati in questi cinque anni spesi nelle dovute maniere e questo penso che sia un esempio grandissimo. Certo l'Assessore ha detto faremo rivalsa se effettivamente i dati sono contrastanti, però sarebbe stato meglio fare prima queste cose invece di faremo dopo. Ritengo, alla luce di quanto ho potuto appurare, che presto il Comune dovrà sopportare delle cause contro cittadini che sicuramente avranno da ridire su questo nuovo piano regolatore. Certamente succederà come è successo nell'ultimo Consiglio Comunale che il Comune ha dovuto sborsare 600.000 euro per risarcire un cittadino che aveva iniziato a fare una costruzione e poi bloccato dalla Amministrazione Comunale che adesso il cittadino dopo 15 anni ha avuto ragione e chiedeva un risarcimento di 1.000.000 € e il Comune ha patteggiato per 600.000 €, abbiamo guadagnato in questo caso 400.000 euro, però certamente l'Amministrazione Comunale non ne do la colpa a questa sicuramente, però sono queste le cause che poi in futuro emergeranno queste cose che stanno accadendo in questa città. Lo specchio della Amministrazione Comunale non può essere che questo, quindi uno specchio altamente deludente perché vorrei precisare ancora che abbiamo esaltato questo piano attraverso i giornali e ha detto bene Cesare magari che ha fatto bene la Gabellini a portare un'immagine anche di questo piano regolatore, però vorrei dire che portare questa immagine del piano regolatore è costato soldi ai cittadini che mi auguro possano riportarne degli altri, però non si può dire che noi con questo piano siamo stati invitati a convegni, a mostre perché ci sono delle delibere che parlano. Noi siamo andati al convegno mostra di Venezia sull'architettura, non so di preciso il termine tecnico che era, però se andate a vedere le pratiche in archivio troverete sicuramente che all'Amministrazione Comunale è pervenuta la richiesta di partecipazione dietro però esborso di soldi. Quindi voglio dire che è una partecipazione che chiunque poteva presentare un suo piano regolatore, anche il più brutto che esisteva sulla terra, però andava a Venezia a presentarlo sulle riviste e al mondo intero. Tutti sono capaci ad andare a presentare le cose andandoci a pagare sopra, perché pure io sono capace a farmi bello tirando fuori i

soldi. Lo sapete tutti, avete detto che come sinistra abbiamo incolpato sempre Berlusconi che va avanti perché ha i soldi, quindi voglio dire se noi ci facciamo avanti con i soldi facciamo la stessa cosa di Berlusconi e cioè ci vogliamo fare belli con i soldi degli altri. Io credo che tutta questa partecipazione, oltretutto ho partecipato anche se sono stato ripreso che noi Consiglieri dovevamo studiare di più e abbiamo studiato poco quello che era il piano regolatore, però io credo che anche un Consigliere Comunale ha i suoi tempi e ha i suoi modi di poter portare avanti quello che è il suo compito istituzionale, però io credo che l'Amministrazione Comunale in questo caso non ha certamente favorito il Consigliere Comunale che voleva vedere come si portava avanti la amministrazione di questa città. Chiudo con l'ultima polemica di questa legislatura, io ancora sto aspettando dall'11 novembre un bilancio di un'azienda del Comune di Jesi, siamo il 5 aprile e sto aspettando ancora un bilancio e non parliamo di un documento strano, un bilancio oltretutto del 2005. Quindi se è questa è una Amministrazione trasparente, se questa è una Amministrazione che dà la possibilità a tutti i Consiglieri Comunali di poter valutare e dare dei suoi giudizi, esprimersi su quanto l'Amministrazione Comunale fa, questo certamente l'Amministrazione Comunale non l'ha fatto. Grazie.

CONS. SANCHIONI LEONARDO – F.I.: Questo piano regolatore che avrà valore per i prossimi 15 anni sta per essere varato in mezzo più a critiche che a lodi. Non ci nascondiamo dietro ai percorsi che da due o tre anni sono stati iniziati per portare a termine precisi disegni che alla fine non tengono conto delle esigenze più importanti che i cittadini cercavano e speravano. Speravano in nuove aree per l'edilizia residenziale e popolare e nonostante l'enfasi con la quale in più occasioni sono state annunciate queste aree sono molte di meno di quelle del vecchio piano regolatore. Quindi con grande disappunto del Consigliere Mazzarini le case a Jesi aumenteranno di prezzo. Speravano in strade che dessero alla città un volto moderno, che tenessero conto non solo della viabilità ecologicamente compatibile, ma soprattutto che fossero strumenti per la qualificazione e l'ampliamento della città stessa e anche dei contenuti della città della quale si fa fregio, parlo dell'ospedale, del centro culturale, del centro storico, del decoro urbano. Invece la viabilità prevista in questo piano non fa altro che continuare a mortificare l'antica e nobile città di Jesi. Speravamo che questa città con il nuovo PRG divenisse ordinata sia nelle zone industriali che in quelle artigianali e soprattutto che fosse ben accolta dalla gente comune, che fosse una svolta verso un futuro di sviluppo e di grandezza, invece questa città sarà addirittura resa monca della propria parte più nobile, della parte a nord del Viale della Vittoria. Molte altre città più piccole e più grandi hanno saputo tener conto degli errori del passato per non ripeterli, anzi per correggerli e per lanciare la città verso la parità con le città più qualificate. Potrei citare decine di queste delusioni sostanziali che non vengono dalla parte politica che è minoritaria in questo Consiglio ma dalla maggior parte degli imprenditori, dei cittadini, dei giovani, dei pensionati. Mi preme poi sottolineare il metodo che è stato usato per arrivare a questo varo. Ci sono state 50, 60 incontri da parte dei tecnici, dell'Assessore e del Sindaco che da una parte sono state sempre conferenze autoreferenziali e quasi mai hanno ascoltato, anzi hanno lasciato parlare i cittadini nei vari luoghi più o meno pubblici. Non sono stati ascoltati né i modesti contributi dei piccoli cittadini né le assennate richieste di rispettabilissimi amministratori della stessa parte politica che attualmente governa questa città. Tanto meno sono state ascoltate le giuste critiche degli imprenditori che ormai coralmemente esprimono la loro delusione in ogni circostanza. Questa parte politica avrebbe voluto dare un contributo sia sul percorso della costruzione di questo PRG ma non gli è stato consentito, o meglio non sono mai stati ascoltati i nostri Consigli. Nessuno ha mai accettato niente di quello che provenisse spesso da questa parte e che questa parte tentava di lanciare. Insomma, un piano regolatore calato dall'alto, blindato, cocciuto e soprattutto da rivedere molto presto da parte di altri amministratori più umili, ma più illuminati. Una piccola sottolineatura va poi fatta a proposito della perequazione, strumento accettabile, ma in che questo PRG doveva trovare valori in cifre come in un primo tempo era stato detto; se non mi ricordo male era stato incaricato il Prof. Stanghellini perché in questo PRG certificasse i costi della perequazione. Potremmo parlare più di cose non

previste che di cose proposte, potremmo parlare come ho detto all'inizio più di critiche che di lodi. Noi come minoranza non siamo orgogliosi di aver vissuto questo momento politico perché finirà come il cimitero. Un giorno si dirà perché non mettiamo una lapide fuori il cimitero con i nomi e i cognomi dei Consiglieri Comunali che hanno votato quell'orrenda opera? Se si parlerà in futuro degli amministratori che hanno votato a favore di questo PRG noi saremo orgogliosi di essere citati come quelli che pervicacemente hanno votato contro. Grazie.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Prima di dare la parola all'Assessore e poi al Sindaco, prima di iniziare le dichiarazioni di voto, volevo anche io intervenire brevemente per fare due considerazioni di carattere generale, di carattere politico e poi entrare su un paio di questione del piano regolatore e dichiarare anche il mio orientamento di voto. La prima questione, come altri colleghi hanno detto stiamo per votare e approvare, credo, una delibera importante, il piano regolatore di una città e quindi anche rispetto all'attenzione e anche all'emozione che qualcuno ha imputato se non sbaglio Brunetti credo Massimo Mazzarini credo che sia un bel sentimento nell'emozione, nel senso che soprattutto nei giovani, ma credo che anche noi un po' più adulti l'emozione significa rendersi conto che discutiamo di cose importanti, serie e quindi credo che rientri onestamente tra le cose da apprezzare. Qualche volta in più se provassimo questa emozione, molto probabilmente sarebbe utile non solo per noi ma anche per il lavoro che facciamo come amministratori. Mi rendo conto anche che questa delibera, colleghi, questo fatto così importante avviene in un momento particolare, appunto il momento sostanzialmente dell'inizio della campagna elettorale, possiamo dire è già iniziata la campagna elettorale per le prossime amministrative. Con tutto il rispetto che ho nei confronti della Amministrazione, del Sindaco in primis e dell'Assessore, io credo che questo sia stato onestamente un errore di natura politica perché a ridosso delle elezioni, a tre giorni dalla chiusura dei lavori per quanto riguarda le pratiche ordinarie, discutere di una pratica così importante per forza di cose c'è un qualche modo c'è una sofferenza, non so in che percentuale, per quanto riguarda la laicità, permettetemi questo termine, che un dibattito come questo invece comporterebbe, perché il piano regolatore, come è giustamente stato detto, è uno strumento urbanistico che riguarda in modo particolare la prossima Amministrazione e le prossime Amministrazioni perché sarà adottato definitivamente dalla prossima Amministrazione forse fra un anno circa, sarà poi attuato dalle prossime Amministrazioni nei prossimi 15 anni, come l'attuale piano. Quindi io credo che un argomento come questo richiedeva molto probabilmente un dibattito depurato da quelle che sono le questioni e le tensioni che in una campagna elettorale è ovvio e naturale che ci siano. Questo credo che sia il primo elemento di critica sul piano politico che mi permetto di fare, ma ovviamente ripeto con il massimo rispetto che io ho per Fabiano e per Daniele Olivi. Detto questo, io mi sento di cogliere alcune critiche che l'opposizione ha fatto per quanto riguarda la gestione complessiva delle osservazioni presentato. Non condivido il fatto che si doveva per forza come abbiamo detto anche l'altro ieri all'inizio comunque discutere osservazione per osservazione, va benissimo secondo me per quanto riguarda un comportamento di errori che avremmo potuto fare esaminando osservazione per osservazione, questa metodologia prevista dalla Amministrazione Comunale e inserita in delibera credo che onestamente per quanto riguarda un trattamento uguale per tutti nel definire le osservazioni credo che sia stato un metodo giusto, però è anche vero che questo fatto di discuterlo negli ultimi giorni e comunque portare proprio a ridosso per motivi anche tecnici, adesso io non sto qui a discutere, questa questione di fatto ha mortificato (questo mi sento di dirlo) in parte il confronto e l'approfondimento perché credo che un piano regolatore che riguarda non una maggioranza, ma che riguarda ovviamente un'intera città debba essere innanzitutto condiviso dalla più ampia parte del Consiglio Comunale se è possibile e soprattutto deve essere compreso il piano regolatore. Credo che il limite di questo ultimo passaggio delle osservazioni e quindi dell'approvazione definitiva, l'adozione definitiva credo che abbia, questo mi sento di dirlo, colleghi, in qualche modo peccato su questo, la comprensione anche di ciò che votavamo e di ciò che stavamo discutendo. Detto questo un'altra questione e poi passo ai problemi del piano

regolatore, non l'ho fatto la prima sera perché non era corretto farlo, a Belluzzi che rimproverava al sottoscritto e credo anche ad altri Consiglieri di rimanere in aula perché doveva fare in qualche modo stampella, insomma le questioni uscite anche sulla stampa, al di là della questione piano regolatore e quindi della delibera in particolare piano regolatore credo onestamente, colleghi, che il fatto di essere rimasti in aula faccia parte non solo della mia visione e della mia cultura politica, ripeto rispondiamo alla nostra coscienza, ma credo che faccia parte di un principio che va al di là. Io credo onestamente che aver dato il messaggio che su una pratica così importante sfruttando comunque una situazione che fa parte delle regole, quindi non metto in discussione la regolarità del fatto, ma che politicamente aver dato il messaggio che possiamo anche far politica abbandonando l'aula e cercando di far mancare il numero legale credo che noi non abbiamo dato un messaggio intendo dire come amministratori, come coloro che fanno politica e coloro che debbono non solo difendere il ruolo del Consiglio Comunale ma esaltarlo nel suo ruolo e far capire che questo è il luogo dove la città votando in modo differente, ovviamente e discutendo, dividendosi e facendo quello che politicamente è ammesso, ma questo è il luogo e non ce n'è un altro. Per questo, non per quello che è uscito sulla stampa, perché non è questo il problema, ma in qualche modo ripeto mi sento di esprimere questa critica per il messaggio che sul piano istituzionale e politico in qualche modo si è dato. Ringrazio invece l'opposizione che rispetto a questa impostazione iniziale questa sera invece in Consiglio Comunale discutiamo e votiamo, voteremo contro, ci asteniamo o votiamo a favore però credo che questo sia un elemento come Consiglieri Comunali, come rappresentanti istituzionali, dobbiamo sempre mandarlo. Dico altrettanto che su questa questione dell'esaltazione del ruolo del Consiglio Comunale, e vengo alle 2-3 questioni molto brevemente che non condivido del piano regolatore, la questione relativa all'edilizia sociale che è stata qui sollevata, su questa questione non è secondo il mio punto di vista esatto ciò che si dice pubblicamente, io credo che sull'edilizia sociale sia stato non rispettato ciò che il Consiglio Comunale dal marzo del 2005 ha votato qualche volta anche all'unanimità. Quindi il fatto di non aver osservato, di non aver introdotto nello strumento urbanistico ciò che il Consiglio Comunale ha più volte chiesto e ottenuto, l'ultima volta con un voto all'unanimità, io questa è una critica che faccio. Ripeto, non siamo tecnici però ormai l'esperienza ci porta a dire che sappiamo anche leggere le delibere e quindi da ciò traiamo anche i nostri interventi, noi non possiamo dire che l'edilizia sociale è nel piano regolatore, perché è vero – e questo bisogna darne atto all'Assessore Olivi e al Sindaco – che l'edilizia sociale con quel documento allegato di fatto il dottor Stangherlini ha individuato aree, zone e quantità di interventi nelle varie aree di espansione e di recupero, però non possiamo dire che fa parte del piano regolatore perché noi sappiamo che le zone individuate per l'edilizia sociale, cooperative, edilizie convenzionate, sovvenzionate o quello che vogliamo comunque ora sono aree destinate ad altro e quando faremo il piano casa e quindi diremo faremo le case lì, numero di appartamenti tot in quelle zone dovremo comunque riprendere lo strumento urbanistico, dovremo dire a quell'area cambiamo destinazione d'uso e ci facciamo 15 appartamenti per le cooperative, così per farmi capire. Dobbiamo dire che la Amministrazione Comunale ha manifestato ancor più forte questa volontà di prevedere nelle zone edilizia economica sovvenzionate, ma comunque sarà oggetto nel prossimo futuro di ulteriori varianti al piano regolatore perché dobbiamo adattare quelle aree e quindi non fa parte, non è parte integrante del nostro piano regolatore. Io dico questo non tanto perché non condivido e non apprezzo la volontà chiara dell'Amministrazione Comunale di intervenire su questo settore, però dire che c'è secondo me è tradire (scusate l'espressione esagerata), non tenere conto di ciò che il Consiglio Comunale, ripeto, in 3-4 occasioni in questi due anni ha comunque chiesto all'unanimità. La questione della viabilità, anche qui è stato detto e io lo riconfermo, è una questione molto importante e sentita perché sappiamo benissimo che su questa questione sul precedente piano regolatore addirittura si è rotta una maggioranza, per dire quanto questa questione sia nella nostra città sentita. Io ritengo che l'asse nord, per capirci, così come previsto dall'attuale piano regolatore che questa sera votiamo sia comunque limitativo rispetto all'esigenza secondo me ormai matura di prevedere un collegamento tra il Viale della Vittoria e l'ospedale Murri per le questioni che abbiamo detto mille volte, ma soprattutto per decongestionare

il Viale della Vittoria che diventa sempre più un asse viario insostenibile per quanto riguarda il carico di traffico. Su questo quindi credo che il piano regolatore doveva fare di più, chiudere questa questione, ripeto, che ormai è venti anni credo che se ne discuta in città. Tra l'altro faccio osservare, l'ho detto anche in sede di osservazioni, credo che l'asse così come costruito e così come previsto nella variante generale di fatto aumenti le difficoltà e la congestione di traffico nella zona Viale Verdi perché di fatto noi con questa scelta convogliamo in quella zona tutto il traffico che questa bretella assorbirà. Quindi, ripeto, io mi auguro di no, ma ho delle motivate convinzioni che nella zona Viale Verdi e quindi nella zona dove confluirà la bretella noi avremo nei prossimi anni un grosso problema per quanto riguarda gli eccessivi carichi di traffico. L'ultima questione così molto brevemente è la questione sulla perequazione. Anche io sono convinto che è uno strumento utile e un principio e una filosofia giusta da introdurre in un piano regolatore. Credo anche io, non sono un tecnico e non entro nel merito delle questioni di natura tecnica, però anche a me preoccupa questa preoccupazione. Faccio solo un esempio, Assessore Olivi: la perequazione così come era stata presentata in un primo momento per esempio nella zona Verziere era sostanzialmente impostata non dico per risolvere completamente, ma per trovare anche una soluzione alle infrastrutture, alla realizzazione, e mi riferisco soprattutto all'asse sud. Ora nello studio di Stangherlini vediamo che addirittura i proventi della perequazione riescono ad incidere sì e no solo sul 40% degli oneri necessari per la realizzazione dell'asse sud. Porto questo esempio per dire che una cosa è la filosofia di fondo, è il principio giusto e un'altra cosa credo poi dopo l'applicazione vera e propria di questa norma, di questa impostazione della perequazione che ripeto anche io nel prossimo futuro sicuramente va assolutamente non solo approfondita ma in qualche modo capire quanto la perequazione riesca a superare quelle questioni che riguardano la realizzazione di tutto ciò che è previsto soprattutto nelle aree di espansione. Chiudo dicendo che anche io, nonostante le critiche che così ho espresso molto velocemente, mi associo a tutti, ai ringraziamenti che i Consiglieri hanno fatto, ai tecnici, a coloro che hanno lavorato in questi anni al piano regolatore e quindi tutta la parte tecnica e la parte politica, avrei onestamente preferito che anche le strutture interne del Comune di Jesi e quindi tutti i tecnici e coloro che dovranno poi gestire nel futuro il piano regolatore sul piano diretto fossero stato coinvolti di più, questo onestamente l'avrei in qualche modo auspicato e credo che non siano stati nel modo dovuto coinvolti. Detto questo dico anche che rispetto a ciò che ha comunicato la capogruppo del mio gruppo dei DS rispetto al voto, io voto in modo difforme e quindi dichiaro la mia astensione alla pratica relativa al piano regolatore generale.

ASS. OLIVI DANIELE: Un nuovo disegno di città, mi sia permessa una riflessione, quando si parla di nuovo scatta secondo me quasi automaticamente un po' di diffidenza, una certa sofferenza e sicuramente una fase di attenzione che sfocia alla protezione. Sono convinto che certe affermazioni che ho ascoltato nascono proprio per questa attenzione al nuovo che il disegno che ci apprestiamo io mi auguro ad adottare definitivamente darà alla Jesi futura. Oggi con questa adozione definitiva chiudiamo questa fase di realizzazione di quello che qualcuno ha scritto essere la Jesi 2020, seguirà come ricordava il Presidente la verifica istituzionale del disegno da parte della Provincia e quindi l'attuazione. Per quello era l'obiettivo del programma di mandato penso che possiamo dire di aver fatto ciò che avevamo deciso di fare e cioè dotare la città di un nuovo disegno. La adozione definitiva è questo. Quindi centriamo un obiettivo strategico del programma di mandato del governo del Sindaco Belcecchi, questo dobbiamo dircelo, un obiettivo qualificante dell'azione di governo del mio Sindaco e al tempo io, quando prima parlava di enfasi, ritengo che sia l'assunzione di una responsabilità importante quella che i Consiglieri stanno facendo non solo stasera ma anche in altre serate precedenti, cioè quello di disciplinare i suoi e quello di dare diritti, è una cosa importante per chi è chiamato a governare una città. Questa azione ha comunque risvolti socioeconomici, ambientali e strategici che caratterizzeranno la nostra comunità locale e il nostro stesso territorio per i prossimi anni, qualcuno parlava di 15, qualcuno parlava di venti. Sommessamente faccio presente che i nuovi sistemi urbanistici hanno durata più corta; si parla dello strumento del piano del Sindaco che durata 5 anni, si parla di un documento strategico che ne dura

al massimo 10 e su questa lunghezza d'onda sta orientandosi la legge regionale futura. Con molta onestà io penso che dobbiamo dirci o perlomeno io mi sento di dirlo che cinque anni fa in pochi credevano che saremmo giunti a questo momento, una Giunta giovane, un Sindaco al primo mandato, gli Assessori presi dal volontariato o giovani e quindi alle prime esperienze, qualcuno ci descrisse (specialmente a me) il famoso patto dei boyscout. Personalmente ho la soddisfazione di avere la coscienza a posto, questo a prescindere dal risultato della votazione. Visto che penso di aver risposto al mandato con un mandato oneroso che il Sindaco mi ha affidato e penso di averlo fatto in spirito di servizio e qui mi riferisco ad alcune critiche sui costi della politica. Ci tengo a dire che la mia indennità assessorile non arriva ai 500 euro al mese. Un Sindaco a cui io devo dire grazie con la G maiuscola, perché mi ha dato fiducia, è stata una presenza attenta e costante in tutti questi anni. Ringrazio anche con l'occasione tutte le forze politiche e particolarmente quelle di maggioranza, che hanno sorretto l'azione politica dell'Assessorato, così come ringrazio i Consiglieri Comunali e Circoscrizionali che con la loro presenza e il loro contributo, a volte fortemente critico, hanno comunque contribuito a perfezionare lo strumento urbanistico. Ringrazio i tanti cittadini, con qualcuno abbiamo avuto anche dei confronti accesi, forti, aspri, ma tutti ci muovevamo, e io questo personalmente mi sento di riconoscerlo e quindi ringraziare per dare alla nostra Jesi un disegno più bello. Ringrazio anche tutti i consulenti e tutti i collaboratori che in questi anni ci hanno aiutato e parlando di consulenti io ringrazio una persona che stasera non può essere qui che è la Professoressa Patrizia Gabellini e con lei ringrazio tutti. Un grazie particolare e sentito ai ragazzi dell'ufficio PRG iniziative speciali e alla dottoressa Fulvia Ciattaglia, per il loro supporto, la loro professionalità, la loro disponibilità. Un pensiero a quei collaboratori che secondo il Presidente degli uffici abbiamo tenuto poco in attenzione. A loro va un pensiero particolare perché so che avranno l'onere di gestire questo piano e quindi do a loro un augurio forte sapendo che questa città può contare sulla professionalità di alcuni di loro. Il percorso che il Consiglio Comunale ha scelto per questo piano, perché su questo, perdonatemi, ma dobbiamo ricordarcelo, non è che questa Amministrazione si è inventata un percorso: il 12 settembre 2003 con l'atto n. 141 questo Consiglio Comunale ha indirizzato una variante generale. Che cosa avete detto, qual è il mandato che ci avete dato in quell'occasione? Quello di abbinare a uno strumento tradizionale, quello urbanistico, due strumenti volontari, Piano Strategico e Agenda 21. Faccio fatica a capire le critiche di chi dice ma se togliessimo dal percorso della variante questi altri non avrebbero questi dati, non ci sarebbero questi risultati. Scusate, l'avete detto voi che dovevamo fare così. Su questa azione, che è un'azione innovativa, in questi cinque anni di Assessorato girando un po' non è che ne ho viste tante e questa è l'esperienza, è la peculiarità della nostra iniziativa. Fare interagire lo strumento urbanistico con il Piano Strategico e con Agenda 21, quando abbiamo iniziato il Piano Strategico nella regione Marche l'aveva solo la città di Pesaro. Oggi Fabriano ci segue, Ascoli ci segue. La nuova legge regionale sta anche aprendo a questo nuovo modo di visione di una città futura. Agenda 21, il Consiglio Comunale già dal 2000 aveva deciso di dotarsi di questo processo, l'abbiamo messo in moto nel 2004. Io mi permetto qui di ricordare i ragazzi dell'Istituto d'Arte a cui abbiamo affidato lo slogan e il logo di questa esperienza, quella famosa J verde con il sole e scritto PRG, e il loro slogan è stato "Jesi Cambia" e io penso che Jesi cambierà. In questi giorni leggo che questo piano non è stato partecipato. Qualcuno anche dell'opposizione ha riconosciuto che invece di partecipazione possiamo discutere, i numeri sono numeri. La fisica e la matematica ci dicono e ci ricordano che il più tende all'infinito, io mi ricordo mia nonna che diceva al meglio non c'è mai fine. Mi permetto però di ricordare alcuni numeri, perché stamattina anche un po' stanco di certe critiche che comunque ascolto sempre con molta attenzione, ho preso con l'aiuto degli uffici tutte le delibere. Che cosa abbiamo fatto? Allora partendo dal settembre 2003 ad oggi abbiamo avuto: discussioni in CC e delibere 7, quindi 7 volte abbiamo parlato di piano regolatore in questi tre anni; discussioni in commissioni consiliari perlopiù delle volte allargate alle circoscrizioni 16; incontri pubblici con circoscrizioni e rappresentanti di quartiere 8; patto dei sindaci sul futuro della pianificazione della Vallesina e dei Comuni contermini, un patto sottoscritto dopo tre anni di lavoro qualche giorno fa, 1; focus group, forum, tavoli di lavoro aperti 26; convegni e seminari organizzati

per approfondire i temi del piano regolatore in questi tre anni e mezzo 14; mostre appositamente organizzate 5 per un'apertura al pubblico di 38 giorni; concorsi di idee su momenti importanti di lettura della città 2; partecipazioni con invito (Brazzini, non faccio critiche) ed inviti ad eventi regionali, nazionali ed europei 7. Un'esperienza costosa diceva qualcuno, sono d'accordo: 750.000 euro, per un Comune come Jesi sono cifre importanti e su questo in Regione, nei tavoli dove sediamo, più volte ho detto che i Comuni che provano a pianificare e a copianificare il loro futuro dovrebbero essere sorretti in questa che è un'azione forte. Però c'era il però di Rosa, quello che ci ricordava, io non penso che questo sia una spesa anche perché investiamo sul nostro futuro. Qui sicuramente c'è gente più brava di me a far di conto, io questo lo dico anche cosciente delle cifre, però mi permetto di dire che noi abbiamo provato ad andare a cercare qualche soldo fuori dall'ente, mettiamola così, io lo dico molto elementarmente. Abbiamo partecipato in questi anni a 24 bandi. Ci siamo aggiudicati risorse esterne all'ente per 4.643.670 euro, abbiamo costituito una società di trasformazione urbana e penso potremmo dare un futuro sicuramente interessante a un'altra società del Comune che è la Progetto Jesi. Qual è il nuovo disegno di città del terzo millennio che io penso di vedere da questo piano? Parto dal Piano Strategico, il Piano Strategico qualcuno ha scritto su Urbanistica 128, perché abbiamo avuto l'onore di aver dedicato un numero della rassegna nazionale di urbanistica al nostro piano, dà un senso al futuro di Jesi. Io penso che con quel percorso, dove molti Consiglieri anche dell'opposizione hanno attivamente partecipato, abbiamo provato a darci un equilibrio di senso verso il nostro sviluppo che doveva essere e deve essere sostenibile, cioè integrato e duraturo. Qual è quell'equilibrio a cui mi riferisco? A quell'equilibrio fra la dimensione locale e quella internazionale della nostra città, per non sfociare né nel localismo né nella globalizzazione. Io penso ai quattro progetti che ci ha restituito il Piano Strategico, la città storica, il corridoio Esino, il marchio Vallesina e penso anche momento di incontro con i sindaci, siamo partiti con il Piano Strategico nella cui prima riunione invitando i sindaci venne un solo sindaco, chiudiamo con un patto sottoscritto dai sindaci della Vallesina, da Ancona a Fabriano, allargandoci verso la valle del Misa che supera i 25. Io ritengo che con quel Piano Strategico fortemente voluta dal Consiglio Comunale abbiamo inserito Jesi in dinamiche corte, medie, lunghe in reti, in palcoscenici che ci hanno permesso di portare la nostra città in situazioni altrimenti impensabili per una cittadina di 40.000 abitanti. Penso ad Agenda 21 poi, quando vado in giro nelle scuole elementari mi parlano delle faccine, cioè i famosi indicatori che con i forum pubblici ci siamo riusciti a... (fine lato A - cassetta 2) cioè leggere lo stato dell'ambiente della nostra città non con quei termini tecnici di milligrammi al metro cubo e via discorrendo, ma del numero delle buche, di quanto è il rumore, abbiamo nove faccine che sorridono, 13 che piangono e le altre 21 che rimangono inerti. Questo è lo stato da cui partiamo. Qualcuno parlava di ambiente prima, di questo Piano Regolatore che non segue l'ambiente. Noi siamo stati nella nostra Provincia e in Regione c'è solo un'altra esperienza che ci sta provando, ci siamo dotati di una VAS, di Valutazione Ambientale Strategica, cioè abbiamo pesato il disegno della nostra città, quella che i tecnici definiscono l'impronta ecologica e ci siamo dotati di un piano di azione locale per cercare di migliorare lo stato di salute del nostro territorio (pensate all'attenzione al clima, le risorse rinnovabile). Tutto questo non dimenticando, lo dico per primo a me, che volenti o nolenti la nostra città è inserita nel territorio AERCA, acronimo regionale che sta a dire Area ad Elevato Rischio di Crisi Ambientale e su questo dobbiamo fare i conti e su questo per la prima volta in Regione ha fatto conto il nostro Piano Regolatore, perché dei tanti documenti che abbiamo prodotto e che fanno parte integrante del disegno della nostra città c'è anche quel rapporto sull'ambiente che la legge regionale del 2004 ci obbliga in quanto comune localizzato in zona AERCA. Dico questo anche con uno sguardo all'ottimismo, al futuro, perché sempre nella nostra città ha sede la prima riserva regionale orientata, che è quella di Ripabianca con i suoi 325 ettari, con la convenzione che questa Amministrazione ha sottoscritto con Provincia e con Regione e fa sì che all'interno di questa area ci sia un'oasi di venti ettari con un centro di educazione ambientale. Arrivo allo strumento urbanistico, alla variante: quando siamo partiti sembrava che la legge regionale fosse dietro l'angolo. Oggi siamo arrivati alla terza proposta, forse l'ultima. Siamo partiti con quel percorso diviso in due tranche se ve le

ricordate: Piano Idea, la visione struttural-strategica, e Progetto Comunale del Suolo, il progetto che dà il diritto. Il Consiglio Comunale che è stato sempre attento a questo percorso, ha integrato l'iniziale richiesta del settembre 2003, dotandosi di altri due momenti di verifica, gli approfondimenti, città pubblica, politiche abitative, viabilità, poi tramutate nella delibera atto di indirizzo al progetto comunale del suolo e poi ci siamo dotati della bozza. Io nelle critiche che ho ascoltato, e le ascoltate tutte con molta attenzione, anche qui faccio un ricordo. Mi ricordo che quando siamo partiti, anche coloro i quali oggi per lecite e legittime riflessioni, non condividono questo piano così adottato hanno però dato il mandato a questa Amministrazione di apprendere dal Piano Secchi, quindi non fare un nuovo Piano Regolatore ma fare una variante generale, di fare attenzione e contenere i bordi della città per non fare ulteriore sviluppo, di essere attento alle parti di città più sofferenti, soprattutto quelle nella zona sud e delle frazioni e di stare attenti alle questioni ambientali. Su questo ci siamo mossi, poi dopo giustamente il vostro voto dirà se bene o meno bene. Oggi comunque abbiamo Jesi inserita in un'area vasta, se non altro non lo dice l'Assessore o il Sindaco, o l'Amministrazione, lo dice il Ministero, un soggetto terzo. penso al corridoio Esino, lo dice la Presidenza del Consiglio, penso al progetto SINAPSI; lo dicono i Comuni a noi contermini, penso al patto dei Sindaci. In questo disegno io penso che Jesi si inserisca con la sua storia, che io ritengo che sia importante quello che abbiamo fatto per la città antica, contratto di quartiere 1 la città murata, contratto di quartiere 2 quello dell'asta dei servizi (Pinacoteca, Biblioteca, Teatro, Comune, Università, San Martino). Penso alla sua capacità economica, con il suo distretto produttivo, che non limito al solo mondo industriale, ma anche quello artigianale in via Cartiere Vecchie, anche a quello dei servizi, anche a quello agricolo, l'Ecodistretto di Ripabianca. Penso all'attenzione ambientale, i corridoi ecologici, micro Kyoto e lasciamo perdere. Riconsegna a Jesi questo Piano una dimensione strategica, che è anche merito nostro ma anche merito di una nostra posizione geografica, dobbiamo dircelo senza falsa modestia, e cioè il nostro essere territorio di cerniera, io penso al corridoio Adriatico-Tirrenico, quindi porto, aeroporto, scalo merci, interporto. Se dovessi pensare a questa peculiarità io penso alla sinergia Zipa Verde, Interporto, Ecodistretto rurale. Una Jesi che non cresce ho ascoltato da qualcuno, che non supera i 42.000 abitanti, vorrei 45. Le osservazioni ci restituiscono una richiesta di capacità edificatoria per una città che potrebbe superare se l'avessimo tutte accettate 50.000 abitanti. Lo studio attuariale fatto per questa variante attingendo ai dati della Regione e dell'ISTAT ci dicono che Jesi difficilmente supererà i 42.000 abitanti, facendo il territorio cannibale di tutti i Comuni contermini. Questo Piano che andiamo ad adottare definitivamente ha una capacità secondo il metodo e il metro della Regione dei 120 metri cubi per abitante, di oltre 44.000 abitanti. Sul disegno intervengo su un fatto, grazie al Consiglio Comunale noi abbiamo costruito una città partendo dalla città pubblica. Sul disegno della città pubblica, quindi sui sistemi pubblici messi in rete (verde, viabilità, servizi) abbiamo costruito l'aspetto della città residenziale, una città che non si è fermata nel frattempo come qualcuno temeva all'inizio di questo nostro percorso. Questa Amministrazione e questo Sindaco ha portato alla città 800 nuovi alloggi già in costruzione o comunque già licenziati; ha fatto progetti ed interventi per il suo centro storico, i 40 alloggi per l'edilizia sovvenzionata e i 7.000.000 euro del contratto di quartiere; ha costituito una STU per 280 alloggi in una zona dove non si interveniva a livello di riqualificazione urbanistica, sia ben chiaro, dai tempi del Ventennio; ha riqualificato la zona bassa, pensate agli interventi di Santa Maria del Piano e ha progettato anche gli interventi di via del Verziere; siamo intervenuti nella zona di Via Gallodoro (pensate all'ex Fater) e si è intervenuti sull'asta di Via Roma, partendo dalla variante Pieralisi per arrivare alla Cartiera Frulla, rimettendo a posto e ridando vitalità a questo che era un borgo. Jesi attenta all'ambiente dicevo, con i suoi corridoi ecologici, il suo sistema del verde, la sua riserva, le NTA di questo piano che pongono particolare attenzione alla bioarchitettura, alla bioingegneria, alle risorse rinnovabili. Una Jesi che vive sulle eccellenze, questo il piano ce l'ha riconosciuto: l'Ecodistretto rurale, la zona ecologicamente attrezzata, la zona produttiva ecologicamente attrezzata, il sostegno logistico. Arrivo alle politiche, sto per terminare, della casa. Abbiamo fatto un approfondimento, in questo approfondimento votato da tutta la maggioranza abbiamo detto di dover dare risposte alle diverse

domande dell'abitare perché non ce ne è una sola. C'è chi giustamente chiede di migliorare la qualità abitativa, penso all'intervento di via Appennini Alta; c'è invece chi ha bisogno di sostegno e quindi sono i giovani, gli anziani, coloro i quali non hanno redditi duraturi, ma con questa modalità di lavoro temporaneo ha necessità di potersi comunque dotare di un tetto, penso anche a chi vuole acquistare la sua casa normalmente. Il mercato immobiliare in Italia non fa un'isola a sé a Jesi. Qualche giorno fa sul Sole 24 Ore che quest'anno, malgrado si temesse lo scoppio della famosa bolla speculativa, comunque i prezzi sono aumentati del 4%. Jesi non è da un'altra parte dell'Italia. Con lo studio perequativo che abbiamo fatto e ricordo a tutti le ultime riunioni di commissione, abbiamo visto che a Jesi è possibile costruire in diverse parti di città da 1.800 euro al metro quadro a 3.100 della zona alta. Sono numeri questi su cui non possiamo impedire al mercato di ritirarsi, ma sicuramente in cui il Comune può fare la sua parte. Se voi guardate i conti della STU dove noi interveniamo come Comune, partono da 1.800 €/mq per arrivare a 2.000. Se voi guardate il piano di fattibilità di Via Appennini Alta noi l'abbiamo fatto a 3.100 €/mq e penso che questo sia un segno. Andiamo anche a un altro tipo di discorso, quantità di alloggi. Questo Piano Regolatore, l'avete visto e chi ha votato a luglio penso che l'abbia verificato, porta in dote fra i 1.800 e 2.200 alloggi. Quanti ne sono stati costruiti negli ultimi 15 anni? Arrivo all'ERS, e termino veramente, Massimo, la risoluzione del Consiglio Comunale di luglio era una risoluzione fortemente politica e programmatica. Utilizzando le osservazioni che sono uno strumento di affinamento, come dice il legislatore sulla legge 34/92 dello strumento urbanistico ha fatto sì che (e vi invito a leggere il capitolo T 8 della relazione delle controdeduzioni che forma parte integrante della delibera) siamo riusciti ad inserire il 25% per 200 alloggi in tutte le zone di espansione e di trasformazione per dare risposte ERS (ERS significa sovvenzionata, agevolata, affitto). Come lo faremo questo? Con un piano casa, questo è l'impegno. Quando il Presidente prima mi diceva sì, ma saremo costretti a fare varianti per dire dove le localizziamo, questo strumento che ci siamo dati a luglio ha una particolarità: dà l'ambito di trasformazione e individua la zona dove costruire. Non fa come il piano Secchi, dove sono segnate le case e dove le strade e quindi ogni variazione è una variante. Questa è una libertà che il Piano già da luglio permetteva. Comunque, qui mi associo alla considerazione fatta dal Consigliere Gioacchino Belluzzi sull'utilizzo e sull'uso di uno strumento importante quale è quello della cooperativa, ma aggiornato ai tempi che stiamo vivendo. Sulla perequazione, quando Cesare parla sono sempre molto attento, è un qualcosa che la nostra legge regionale non ha, non siamo "nella condizione" della Romagna, della Toscana, della stessa Lombardia che da anni, la Toscana è arrivata persino alla sua seconda o terza stesura sull'istituto della perequazione, però noi ci siamo mossi in linea con l'art. 23 dell'attuale legge regionale e cioè perequazione perché? Per garantire o per provare a garantire la giustizia distributiva, per permettere al cittadino di costruire la città, quindi un cittadino attivo, e tant'è che abbiamo accolto con le osservazioni molte sollecitazioni che ci venivano dai cittadini e per diminuire il ricorso all'esproprio. Sul fatto che sia stata più o meno approfondita, abbiamo fatto penso quattro riunioni di commissione consiliare e abbiamo anche studiato e riflettuto sull'ultimo momento con il Prof. Stangherlini che ha valutato le operazioni di perequazione e la conseguente dotazione di città pubblica sotto tre aspetti: la convenienza per il proprietario delle aree, la convenienza per il soggetto costruttore, la convenienza per il soggetto attuatore e questo con quei parametri che i Consiglieri avevano dato, ne porto uno: avere una redditività di almeno il 20%. Sommessamente mi ricordo che questa città la perequazione l'ha già vista, perché questo Consiglio Comunale ha votato dei piani, pensate alla Fater, attraverso la perequazione abbiamo portato risorse per sistemare il parco della mura. Pensate alla cartiera Frulla, andate all'intervento e se vi date alle spalle al lanificio Moriconi vedrete una zona dove malgrado si costruisce e c'è un parco pubblico una zona dove ancora dobbiamo intervenire; Santa Maria del Piano con ulteriori 350.000 euro per sistemare le opere pubbliche. La perequazione, siamo tutti d'accordo e questo mi fa piacere perché è uno strumento portato dal piano, attenzione a come la si applicava, giustamente questo è un monito importante, ma noi dobbiamo dire che a questo punto noi abbiamo fatto anche qualcos'altro e cioè il trasferimento dello standard e quindi la possibilità di omogeneizzare quella dotazione importante di servizi e di standard in tutte le parti della città. Oggi

la lettura che abbiamo fatto con il piano ci ha descritto che noi abbiamo delle macchie di leopardo dove si è intervenuto ce n'è di più e dove non si è intervenuto ce n'è di meno, oggi con questo criterio del trasferimento noi riusciamo a omogeneizzarlo. La viabilità, su questo è stata fatta una profonda discussione sul piano idea, c'è stato fatto persino un approfondimento. Io ritengo che con quello studio fatto in maniera puntuale sull'asse sud, ovverosia su questo primo tratto, su cui il Sindaco si è impegnato, dell'asse nord, e su cui voi vedete uno studio puntuale che ha cercato di far sì che questo progetto sia realizzabile, qui non esistono equivoci. Questo piano non ha messo tappi all'impegno che ci eravamo assunti e cioè eventualmente di progredire verso il secondo, qualora il sistema viario non fosse sufficiente. Per intenderci, questo piano non disegna qualcosa in viale del Lavoro o in via Puccini come ha fatto il precedente. Chiudo non volendo parlare di viabilità, ma su alcune cosette: 382 osservazioni, poche o tante non lo so. So semplicemente che ogni Regione ha la sua legge regionale e questo comporta anche una variazione delle osservazioni. Non so quante ne ha Venezia, Gioacchini, so quante ne ha avute Osimo, città di 20.000 abitanti, oltre 550; so quante ne ha avute Fermo, città di 40.000 abitanti, quasi 1.000; non so se sia un parametro ma questa è la verità. Il Presidente diceva perché siamo arrivati adesso in questa fase forse avvelinata dal clima politico? Perché avevamo sei mesi dopo le controdeduzioni, dal 24 ottobre entro sei mesi dovevamo arrivare a questo momento, pena la ripubblicazione.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORELMONDO MASSIMO: Termine massimo.

ASS. OLIVI DANIELE: Hai ragione, ma ci vuole anche tempo per valutare le 382 osservazioni. Io lascio guardando al futuro, che cosa ci aspetta. L'attuazione di questo piano per tre momenti importanti, la rivisitazione del regolamento edilizio perché lì veramente si può fare e penso ai tanti suggerimenti che Cesare diceva, l'ornato, il colore e le insegne, perché quelle sono le possibilità del regolamento edilizio comunale, a quel piano casa che fa semplicemente la programmazione dell'edilizia ERS garantita da questo piano; penso a una lettura del centro storico perché fra un anno e mezzo termina il piano generale di recupero del centro storico e ne va fatto un'altro. Grazie.

SINDACO – BELCECCHI FABIANO: Io credo che noi davvero stiamo vivendo un momento particolare, almeno così lo avverto io, prima facevo una battuta con il Presidente, non so quanti Consiglieri che stanno qui hanno avuto la possibilità o l'opportunità di votare un Piano Regolatore insomma, forse uno o due, non so se tra l'87 e il 93 ci sono stati, quindi viviamo un'esperienza e credo un momento unico per quanto può essere la mia e nostra esperienza in questo ruolo, ma mi piace pensare a questo come a un momento forte della politica, che ha sempre governato e gestito i processi che si sono sviluppati in questi anni. C'è stata molta discussione sul fatto se erano i tecnici a comandare in questo percorso del Piano Regolatore, nelle scelte o è stata la politica, o la politica delegava ai tecnici. Io credo che questo sia stato un percorso, un processo fortemente caratterizzato dal lavoro che la politica è stata in grado di mettere in campo in termini di capacità di elaborazione, di proposte e io dico anche di partecipazione. Io non sono convinto che la partecipazione sia data né dal numero degli incontri né dal numero di quanti vi partecipano. Io credo che la partecipazione si registra e si misura sulla capacità di incidere sulle scelte. Allora io invito tutti coloro che hanno dubbi o perplessità rispetto a questo percorso di andarsi a rivedere come era l'ipotesi iniziale da cui siamo partiti circa due anni fa e come è oggi questo piano nelle sue caratteristiche fondamentali. Poi è chiaro che non tutti coloro che hanno avanzato ipotesi, proposte diverse, progetti alternativi eccetera sono stati accontentati, ma non credo che sia questo l'obiettivo di una partecipazione. La partecipazione è quella di rendere innanzitutto consapevoli e informati i cittadini, le forze politiche, tutti i soggetti possibili interessati a quel progetto e di avere la capacità non solo di ascolto, perché ad ascoltare siamo buoni tutti, ma anche di modificare le scelte con cui siamo partiti o con cui un progetto parte. È importante prima di tutto avere un progetto, una proposta da avanzare per permettere la partecipazione, sennò facciamo rituali o forme finte di coinvolgimento. Ecco perché sono convinto che questo sia un nuovo piano regolatore di questa città che è stato fortemente

partecipato perché fortemente partecipato nella sua struttura. Io ricordo a tutti che le assemblee, le discussioni e gli scontri più grossi sono stati per esempio sulla viabilità. Noi siamo partiti da un'ipotesi che non prevedeva nessun nuovo asse ed arriviamo a oggi con tre nuovi assi. Sulle questioni che riguardano l'edificabilità e le quantità di edificazione, siamo partiti da una ipotesi minimale e oggi siamo a più di quello che era stato previsto dallo stesso piano Secchi. Dico anche che questo piano che ha avuto questo percorso e questo processo di forte modifica, forte integrazione legata proprio ai tanti incontri e alle tante iniziative che si sono sviluppate, io credo che sia stato anche, e qui esprimo il mio più forte apprezzamento alla Prof.ssa Gabellini, perché questa cosa è stata possibile per una capacità, un'intelligenza e non solo competenza e professionalità, ma anche intelligenza di saper cogliere e capire i momenti, le tensioni, le aspettative che questa città aveva e tradurle tenendo fermi i principi e i concetti fondamentali, ma tradurli in scelte concrete e davvero percorribili. Un'operazione come quella del Piano Regolatore, almeno per quella che è la pochissima esperienza in questo campo, intanto credo che bisogna sapere distinguere quali sono i livelli di intervento di un Piano Regolatore e quali problemi un Piano Regolatore può risolvere, quali problemi devono e possono essere risolti da altri strumenti. Non possiamo parlare ad esempio di disattenzione di questo piano per quanto riguarda i borghi e il centro storico, facendo riferimenti ad interventi che riguardano il campo delle opere pubbliche e non della programmazione e della pianificazione. Quando dico che nel momento in cui si pensa e si progetta un nuovo Piano Regolatore che per la sua complessità e vastità delle questioni che affronta certamente lancia progetti e prospettive di medio e di lungo periodo, però io credo che un Piano Regolatore debba avere anche la capacità e la possibilità di assumersi la responsabilità di rendere quelle cose non solo dei segni su un foglio di carta, ma dei progetti davvero realizzabili. Allora è bello dire sotto l'ospedale doveva rimanere un polmone verde a servizio della struttura ospedaliera, però io credo che il modo con cui noi abbiamo gestito quel problema oggi quel polmone verde c'è, ci sarà e sarà concretamente realizzabile anche se si costruiscono 5.000 mq di appartamenti. Io penso che ne sia valsa la pena di sacrificare 5.000 mq o 6.000 mq di area se con questa operazione la città entra in possesso di 14 ettari circa di un parco che altrimenti non avrebbe mai potuto realizzare e neanche acquistare. Io penso che questo sia il ruolo, la funzione e la responsabilità che non solo la politica, ma anche chi disegna una città si deve assumere, che un Piano Regolatore si deve assumere e credo che questo piano se l'è assunta questa responsabilità. Si è assunto anche la responsabilità di garantire una qualità urbana ed ambientale e allora qui delle due l'una: non possiamo dire che vogliamo qualità urbana e vogliamo rispetto per l'ambiente però vogliamo migliaia e migliaia di appartamenti perché le due cose non stanno insieme. È vero, come diceva Belluzzi, che con questa perequazione che noi abbiamo messo in campo l'asse, la bretella del Verziere si copre con il 40%, ma non era difficile, non era neanche impossibile coprirla tutta in termini di spesa, bastava aumentare gli indici, densificare la costruzione, non prevedere le case popolari e probabilmente saremmo arrivati a un grado anche del 90-95% di copertura, però non credo che questa sia una scelta di qualità urbana. Siamo consapevoli che è necessario aver fatto quella scelta, ma non possiamo rinunciare a un principio e a un concetto che ha fatto io dico la fortuna di questa città, quello di sapere mantenere in equilibrio il suo sviluppo con una qualità dal punto di vista urbano e della vita nella stessa città. Questo è un progetto che propone intanto che definisce regole e criteri, ma la cosa che credo sia più interessante e che io ho apprezzato molto nel giudizio che è stato dato dalla rivista di urbanistica cui faceva riferimento anche l'Assessore prima, è stata la definizione che questo è un piano che crea e promuove politiche e allora non è ragionevole dire che questo è un piano che ingessa, che è rigido, perché un piano rigido non promuove politiche. Un piano rigido decide dove si fa una casa, di quanti piani, quanto ampia e basta. La non rigidità sta proprio nel fatto che anche le regole che definisce dà, crea e fornisce strumenti alla politica per governare quei processi, così come per quanto riguarda la perequazione che sostanzialmente tradotto significa nei fatti che i soggetti privati continuano a fare i loro legittimi e giusti interessi, così come però altrettanto vuole e deve fare il pubblico. Io penso che questo sia un piano che a prescindere dalle considerazioni che noi possiamo fare sulle possibili rigidità, certo se per rigidità intendiamo che ci

sono indici di edificabilità bassi, allora questo non è una rigidità, è una scelta. Se per rigidità intendiamo che tre soggetti per realizzare un progetto di edificazione devono trovare un accordo, questa non è una rigidità, è un'opportunità sapendo che credo noi non possiamo dimenticare che quando questa Amministrazione si è insediata il 60% delle schede progetto Secchi erano irrealizzate e allora quello era un piano rigido, quello era un piano che definiva schede e strutture rigide e norme rigide. Se alcuni piani e alcune schede sono partite sono partite perché si è potuto riragionare su quelle schede inserendo dei meccanismi e dei criteri come quelli di una gestione flessibile e perequativa delle situazioni. Il problema di dire se poi tre o quattro soggetti diversi non riescono a mettersi d'accordo, ricordo a tutti che il progetto della Univo Srl non era in grado di partire perché doveva trovare un accordo con 120 proprietari diversi, confinanti, i quali rivendicavano ognuno per il proprio pezzo una parte del guadagno di quell'operazione e quell'operazione è rimasta ferma per 13 anni. Allora una gestione che ovviamente non può essere lasciata al caso, ma questo piano non lo fa, questo piano dà degli strumenti, delle opportunità e delle possibilità che ovviamente la politica deve essere in grado di saper governare e gestire e la struttura tecnica deve essere in grado anche essa di governare e gestire, e io credo che questa esperienza di questo piano regolatore non solo dà a questa nostra città una prospettiva di crescita, di sviluppo, ma anche dal punto di vista urbano, sociale ed economico, ma io credo che abbia rappresentato anche una grande opportunità di crescita professionale sia per i tanti che si sono avvicinati e avvicinati e che hanno lavorato dall'esterno su questo progetto, sia anche per la stessa struttura comunale, che è anche essa cresciuta e sarà in grado di poter governare questi nuovi strumenti e queste nuove modalità con cui questo Piano Regolatore indica la gestione delle situazioni. Aggiungo anche un'altra cosa, io credo che questo progetto affidi all'ente locale un ruolo nuovo e diverso, non solo come soggetto regolatore, non solo come colui che definisce e determina le regole e le scelte, ma come uno che entra in campo e gioca ed è in grado di poter giocare. Non è più il ruolo oggi, quello di un ente, in particolare di un Comune che stabilisce quali sono i criteri e le regole e poi lascia che gli altri giochino. Il Comune gioca e vuole giocare la partita insieme agli altri. Questo piano e questi strumenti ci danno questa opportunità, ci danno questa possibilità, dobbiamo avere le capacità per poter giocare questa partita, perché io penso che non solo il Comune può giocare un ruolo da protagonista nella gestione di situazioni che riguardano lo sviluppo della città, ma credo che in questo modo così come questo progetto ci consegna oggi questi strumenti, il Comune - inteso come istituzione - è in grado anche di giocare la partita nel campo del mercato immobiliare: questo per alcune situazioni spaventa, ma invece io credo che questa sia una grande possibilità per un ente pubblico di poter incidere e gestire una partita difficile anche come quella del calmieramento dei prezzi delle case di questa città che non è dato né dai costi delle aree né dai costi di fabbricazione, è dato solo dai margini di guadagno delle imprese, che sono a Jesi completamente sfasati rispetto alla media di tutte le altre città o zone anche vicino a noi. Se abbiamo previsto non solo il rispetto di quello (mi permetto di dissentire da quello che diceva il Presidente) che è scritto nella delibera del Consiglio Comunale e nell'atto di indirizzo rispetto all'edilizia sociale, ma noi oggi facciamo anche qualcosa di più, perché individuiamo le quantità e le localizzazioni e non è una questione da poco perché non è irrilevante anche la scelta di aver garantito e mantenuta questa uniformità di distribuzione dell'edilizia sociale in tutte le aree di sviluppo, di espansione e di trasformazione della nostra città. Quel 25% che significa circa 16.000 mq di residenza che si aggiunge a quello che oggi è previsto come la dotazione che porta con sé questo piano regolatore, lo spiegava l'Assessore e non lo ripeto, non richiede di dover fare intervenire con varianti proprio perché questo è un piano che non è rigido perché individua le quantità, individua gli indici e lavora sugli indici. Allora se in una zona è previsto uno 0.2 in più di possibilità edificatoria e che quello 0.2 va assegnato all'edilizia sociale questo significa che in quell'area nello spazio o nelle zone previste per l'edificazione è possibile realizzare quello 0.2 in più. Questo credo che garantisce la concreta possibilità di realizzare, altra cosa è il problema delle cooperative. Certo non c'è più un'area o non si individua più un'area da destinare alle cooperative per costruire i suoi appartamenti. Questa non è una scelta che fa il Comune di Jesi, è una scelta che oramai non è prevista più neanche dalla legge. Devo dire che è

singolare che a 10 km da Jesi le cooperative di Jesi spendono sei miliardi per acquistare un'area e costruire gli appartamenti per i propri soci e a Jesi questa cosa non è possibile. Belluzzi, tu dici che bisogna far capire, io credo che noi qui non siamo a scuola, ci sono delle regole, ci sono degli orientamenti e delle scelte, ci siamo confrontati più volte con le cooperative, abbiamo garantito alle cooperative che questa operazione era possibile, certo, non è più possibile che io affidi a una cooperativa un lotto di terreno. Questo non è per scelta, è per normativa. Anche qualora avessimo previsto le famose aree PEEP in questa città significava metterle all'asta e a quell'asta non potevano partecipare solo le cooperative così come era anni fa ma possono partecipare tutti e quindi comunque le cooperative devono dimostrare di essere competitivi anche con le imprese private qualunque sia la scelta, se prevedere un'area PEEP o se prevedere aree distribuite sulla città. Allora se mettiamo insieme gli strumenti e la capacità che ci dà di lavorare e intervenire su questa città e sul mercato immobiliare, perché io credo che questo sia un aspetto dirimente di questo progetto e di questo piano che mette insieme la perequazione, le quote di edilizia sociale e le potenzialità di una società del Comune come Progetto Jesi io credo che in questa situazione il Comune è in grado da domani di poter entrare a pieno titolo nel giocare una partita importante nel mercato immobiliare della città. È qui che si fa l'azione di calmierazione dei prezzi. Non si fa né costruendo mille appartamenti in più, perché così non è stato in tutti i venti anni precedenti, perché negli ultimi 15 anni sono stati realizzati a Jesi 2000 nuovi appartamenti e i prezzi delle case non sono diminuiti, anzi, ma questo è forse l'elemento che ci può consentire anche di intervenire in questo settore. Per la prima volta nell'edilizia sociale non mettiamo solo le case popolari o le case per le cooperative, ma chiediamo alle cooperative e anche ai soggetti privati che intendono realizzare edilizia convenzionata mettiamo e metteremo con il piano casa, il piano casa non serve a dare avvio all'edilizia residenziale, serve ad individuare le quantità di edilizia convenzione, sovvenzionata e in affitto, perché questo è uno dei problemi più grossi che si sta realizzando nella nostra città. Non più la possibilità di acquistare un appartamento ma di trovare una casa in affitto che sia dignitoso e sostenibile. Teniamo conto che rispetto a questa questione delle case in ERS noi stiamo prevedendo un quantitativo di circa 250 alloggi rispetto ai quali faccio fatica anche a pensare alla capacità realizzativa delle stesse cooperative di coprire un quantitativo così grande di nuova edilizia, ma non è questo il problema, e a fronte di una lista d'attesa per le case popolari di circa 300 domande. Io credo che questa sarà la più grossa risposta in termini sociali che un Piano Regolatore riesce a dare credo nella storia di questa città. Chiudo sulla questione che riguarda la viabilità, qui capiamoci perché o parliamo di viabilità o parliamo di quantità di traffico. Il problema della quantità del traffico è un problema che non si risolve con la viabilità. Si risolve invece forse con il coraggio di cominciare a fare politiche sul trasporto pubblico, politiche sulla mobilità lenta: questi sono interventi che possono riuscire a dare una risposta alla questione del traffico, la viabilità è un'altra questione. Per quanto riguarda l'asse nord, su cui c'è un'attenzione e una tensione in città da tanto tempo su questa questione, io credo che la cosa che è giusta e corretta fare è quella di realizzare o proporre una soluzione o un'idea con cui si può affrontare un problema come quello della viabilità in quella zona della città, senza preclusioni alle possibili e future evoluzioni. Questo aveva fatto il piano Secchi e questo non fa questo piano. È per questo che allora si rompe una maggioranza, non perché non c'era l'asse nord, ma perché l'asse nord oltre a non esserci non era possibile neanche farlo dopo, perché il piano Secchi aveva previsto i blocchi, le chiusure, all'inizio e alla fine. Questa cosa questo piano non la fa, individua una prima soluzione, sarà parziale? sarà risolutiva? Io credo che sarà quello che saremo in grado di sperimentare e di verificare e non preclude nessuna scelta futura. Quanto alla questione di che cosa sarà quando parte il nuovo Ospedale, io credo che ci dobbiamo dire qui tutte le questioni: il nuovo ospedale ha tre accessi con questo piano, tre possibilità di ingresso per tre strade diverse. Se noi continuiamo a pensare che tutto il traffico deve rivolgersi su un'unica arteria per arrivare da un posto all'altro avete ragione, ma siccome questo piano prevede che al nuovo ospedale ci si arrivi sia dall'Erbarella che da via Giovanni XXIII che da nord, io credo che questo non rappresenterà un problema per la viabilità e per la vivibilità di quella zona. Se poi ce la vogliamo dire tutta fino in fondo allora non parliamo né di viabilità né di traffico

ma parliamo di aree di sviluppo urbanistico. Non parlo di urbanizzazione selvaggia, parlo che nel momento in cui si pensa un'operazione come quella non è pensabile, così come non lo era pensabile e non lo è con questo piano pensabile realizzare un asse viario senza i proventi e senza le risorse che possono arrivare da piani di edificabilità, così questa cosa non sarà possibile per la realizzazione dell'asse nord. Allora non è un problema di viabilità, è un problema di sviluppo residenziale. Io chiudo davvero associandomi a tutti i ringraziamenti che sono stati fatti, sia al gruppo dei progettisti che alla nostra struttura comunale, alla Prof.ssa Gabellini. Un ringraziamento lo voglio fare anche al Presidente del Consiglio Comunale per la sua lealtà e correttezza e rispetto del proprio ruolo e anche per la capacità che ha avuto di gestire un momento nuovo e non facile come quello che abbiamo vissuto anche in questi quattro giorni insomma... (*fine lato B - cassetta 2*) perché a prescindere dai nostri scontri e dalle nostre diverse opinioni, però nelle discussioni e nei ragionamenti che sono stati fatti in questo Consiglio in questi tre anni nei vari momenti in cui ci siamo confrontati ho percepito sempre con chiarezza che i ragionamenti e le questioni venivano affrontate avendo di fronte solo l'interesse di questa città e non tutele e coperture per interessi più o meno particolari. Non è semplice anche in una fase che stiamo vivendo oggi avere affrontato anche la questione delle ossevazioni con questa serenità, ma anche con questa serietà e di questo credo che non io, ma credo che la città ne debba rendere conto e merito a questo Consiglio Comunale.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDOMASSIMO: Grazie, Sindaco, grazie anche per le parole di apprezzamento non alla mia persona ma al Consiglio Comunale, gliene sono grato. Io non ho interventi per quanto riguarda le dichiarazioni di voto. Dunque, collega Rocchetti, prego.

CONS. ROCCHETTI FEDERICA – S.D.I.: Il nostro gruppo si asterrà e quindi volevo motivare la nostra scelta. Alla gravità dell'esclusione dei Socialisti dal processo di esame delle osservazioni in maggioranza lo SDI risponde con il senso di responsabilità che lo ha sempre contraddistinto non abbandonando l'aula per rispetto al Consiglio Comunale e alle istituzioni, non certo a chi si è fatto portatore di questa strategia politica. Nello specifico del Piano Regolatore si rileva innanzitutto la grave mancanza della previsione, pur concordata in maggioranza, di aree per l'edilizia convenzionata. Non è imbarazzante tanto e solo il fatto che queste aree non siano state previste, quanto il fatto che si sia voluto far passare successivamente un documento di indirizzo amministrativo come vincolante per la Amministrazione e rassicurante per la cittadinanza. Sappiamo bene che le aree di edilizia convenzionata non sono presenti nel Piano Regolatore e di questa cosa ne devono prendere atto tutti i cittadini e tutte le forze politiche, comprese quelle che ne hanno fatto bandiera nel corso della legislatura. Ci auguriamo che con un cambiamento di rotta rispetto a quanto fatto finora vengano rappresentate sulla stampa le reali situazioni di fatto anziché propagandare cose che in questa aula, lo possiamo dire, non sono vere. 2) Il PRG e la perequazione. Anche questo strumento urbanistico considerato come innovativo, ma che in realtà così innovativo non è, ha sin dall'inizio della sua previsione presentato problemi che nel tempo non sono stati risolti dai tecnici del PRG. In sostanza il metodo perequativo, le cui regole sono state redatte dopo l'approvazione del PRG, ora si presenta come inattuabile e anzi ostacolo alla corretta valorizzazione delle aree urbane. 3) La valorizzazione delle aree industriali. La insensibilità dell'Amministrazione alle esigenze delle attività produttive si manifesta appieno nel non accoglimento delle osservazioni relative a una migliore valorizzazione delle aree TR 5 isole della produzione. Il Palazzetto della Scherma. Prendiamo atto del cambiamento di opinione avuta dalla Amministrazione e in primis dal Sindaco circa la problematica del Palazzetto. Ancora una volta invitiamo le forze politiche che fino a ieri volevano la dismissione del Palazzetto della Scherma e che ora sono tornate nella loro decisione a non reclamizzare il ripensamento come un loro successo politico perché tale non è. Ciò per non scadere in una politica della appropriazione dei meriti altrui. 4) L'asse sud e nord e la viabilità in generale. La soluzione dell'asse sud non sembra soddisfare le esigenze della viabilità cittadina e risulta essere particolarmente penalizzante per gli abitanti della zona, i quali hanno già manifestato anche attraverso le loro osservazioni un forte disagio. La viabilità cittadina nel suo

complesso, anche con riferimento all'ingresso da nord, non appare avere soluzioni adeguate alle esigenze cittadine. 6) La piscina comunale. Non sembra opportuno tornare sulla questione relativa alla piscina, di fatto assente dal Piano Regolatore, quindi chiudiamo il discorso piscina. Concludo dicendo che per le ragioni sopra elencate, ragioni che si sommano alle perplessità mai sopite e già denunciate da questo partito al momento della approvazione del PRG, lo SDI si asterrà. L'astensione serve a comprendere il senso di responsabilità dello SDI in scelte che hanno visto impegnare forti risorse economiche dei cittadini nell'elaborazione di uno strumento urbanistico di fatto incapace di dare una spinta propulsiva alla città. È certo che il disaccordo che si registra sul Piano Regolatore sancisce di fatto il fallimento di una politica urbanistica e la apertura della variante generale alle necessarie modifiche nel corso della prossima legislatura. Grazie.

SINDACO – BELCECCHI FABIANO: Chiedo scusa a tutti i Consiglieri, ma una questione che nella concentrazione del discorso mi sono dimenticato. Volevo, insieme a tutti quelli che ho ringraziato, esprimere il mio ringraziamento e apprezzamento anche all'Assessore che in questi anni ha lavorato in maniera davvero intensa su questo progetto, mostrando secondo me non solo capacità nella gestione di un progetto e di un processo che affrontavamo io, ma lui in particolare per la prima volta. Voglio mettere in evidenza il fatto che la gestione di una partita così importante e grossa per la nostra città credo che se lui non l'avesse gestita con equilibrio ed intelligenza probabilmente ci avrebbe condotto anche a situazioni molto rischiose per gli interessi che questa operazione mette in moto, ma anche pericolosa dal punto di vista proprio della tenuta politica di una Amministrazione Comunale. Di questo lo ringrazio e credo che noi lo dobbiamo ringraziare.

CONS. BORNIGIA STEFANO – D.S.: Mi riallaccio alla considerazione che faceva prima il Presidente del Consiglio sulla questione dell'assenza della minoranza nei due giorni precedenti. A me è dispiaciuto, io credo che i Consiglieri devono giocare un ruolo fino in fondo, con la presenza in aula e nella discussione e nell'esposizione delle loro opinioni. Oggi mi piace che questo accade e che ognuno gioca e ricopre il proprio ruolo, noi quello della maggioranza e voi quello della minoranza. Io credo che ci potevano essere e c'erano tutte le condizioni se non ci fosse stato un atteggiamento pregiudiziale per arrivare a votare le osservazioni e quindi le controdeduzioni insieme e con un'attenzione precisa anche da parte vostra su alcune questioni che a voi forse potevano anche interessare. Io credo che potevamo sicuramente votare questo Piano Regolatore e queste controdeduzioni tutte insieme. Mi fa piacere che oggi questo può accadere. Negli interventi precedenti, il mio è un discorso breve e strettamente politico, non voglio entrare nelle questioni proprio specifiche del Piano Regolatore, ho notato anche la volontà, al di là delle considerazioni strette su argomenti relativi al Piano Regolatore, di alcuni Consiglieri di minoranza di dare un giudizio complessivamente negativo a questa Amministrazione. Oggi c'è stato un evento secondo me importante per il Comune di Jesi e per questa Amministrazione che è stata la presentazione del bilancio sociale, che a detta di chi è al di sopra delle parti, il giudizio complessivo in questo bilancio sociale di 5 anni di amministrazione è positivo e quindi io credo che in questo opuscolo ci sono date che confermano quello che sto sostenendo io e quello che sostengono anche altri. Poi per quanto riguarda la Consigliera Rocchetti che ha detto appropriazione di meriti altrui, la questione relativa al Palazzetto della Scherma, come si è evoluta e come ha trovato soluzione, è un merito del nostro gruppo. Siamo stati noi che abbiamo presentato questa osservazione che poi ha dato risultati che volevamo, quindi questo è un merito tutto nostro. Per quanto riguarda questo, dicevo che io parlo di questioni strettamente politiche, dico pure che a quanti dicevano che la partecipazione non c'è stata, io credo che il percorso fatto fino ad oggi ha favorito la partecipazione, poi se qualcuno non vuole partecipare non si può prendere di forza e portare nelle assemblee. Dal piano strategico, al piano idea, all'Agenda 21 ci sono stati non so quanti, lo diceva prima l'Assessore, momenti di incontro. In questo ambito il nostro partito si è mosso cercando di trovare soluzioni più importanti e più adatte alla soluzione ai problemi della città. Una questione che noi rivendichiamo di aver voluto con forza e aver visto poi nel Piano Regolatore è la nuova strada al Verziere. Pensiamo che possa comunque

questa strada una volta costruita, dare in parte soluzioni a un problema di viabilità che sta in via Gallodoro e via XXIV Maggio, quindi anche lì io credo che possa contribuire a dare soluzione a questo problema. Noi abbiamo fatto del confronto un momento importante e un momento importante con le altre forze politiche e un momento in cui il nostro ruolo è stato di mediazione e abbiamo voluto approfondire gli argomenti. Credo che questo ritardo che oggi rimarchiamo un po' tutti sia dovuto anche a questa volontà di ritornare sulle questioni discusse più di una volta per dare la possibilità a tutti i cittadini e forze politiche di dire la propria su queste questioni relative al Piano Regolatore. Io capisco le difficoltà, io ce le ho personalmente, a comprendere alcuni strumenti nuovi, questo della perequazione, anche le norme tecniche di attuazione, gli stessi professionisti si sono trovati un po' sbandati di fronte a una nuova formulazione delle norme tecniche di attuazione. Io penso che questo Piano Regolatore sia nel corso dei prossimi anni un'opportunità per la nostra città, sempre se gestito in maniera corretta, in maniera aperta e in collaborazione con i cittadini e con chi in prima persona (penso ai professionisti) dovrà attuarlo. Io, come gli altri che mi hanno preceduto, sento il dovere di ringraziare la dott.ssa Gabellini che ha collaborato con lei per questo lavoro che è un lavoro importante e ritengo che questa sera sia un momento importante per noi, per voi, per tutti. Non so chi di noi ha avuto o avrà occasione di votare uno strumento così importante per la città, al di là delle valutazioni che ognuno può fare su questo Piano Regolatore. Chiudo qui, ho ringraziato un po' tutti, soprattutto i professionisti che hanno lavorato a questo piano, ma ringrazio anche i Consiglieri che hanno contribuito ad arrivare fino ad oggi a questo punto. Chiudo qui, grazie. Dichiarazione di voto: ovviamente noi voteremo a favore di questo Piano Regolatore.

CONS. MELONI ROSA – D.L. La Margherita: Devo promettere a Gregorio che questa volta sarò davvero concisa, anche se non so se lo merita molto. Accetto l'aggettivo di Gioacchino Belluzzi nella accezione però di passione, di passione per questa operazione così basilare. Passione che è sempre coniugata a una ragione, passione e ragioni di una cittadina che svolge le funzioni di Consigliere Comunale. Devo sottolineare la correttezza istituzionale di quelle forze politiche e di quei Consiglieri che fin da lunedì hanno garantito il numero legale dei presenti in questa aula e fra questi penso che debbo citare Fosco Brunetti, perché fino all'ultimo, alla mezzanotte di martedì lo ha fatto, distinguendosi dagli altri che avevano invece declamato fermamente la loro volontà di far mancare il numero legale. Terza cosa, le osservazioni, collega Marco Cercaci, sono servite a migliorare e a puntualizzare questo Piano Regolatore, basta guardare il testo iniziale delle NTA con il testo che invece adesso approviamo, le aggiunte, gli adeguamenti, anche con le arrabbiate sulle case rurali di Alfio Lillini. Quindi le NTA, l'articolo 43 che riguarda le case rurali abbandonate, ci sono state puntuali integrazioni e quindi osservazioni accolte e osservazioni parzialmente accolte. Per ultimo anche un apprezzamento a Massimo Fiordelmondo, al Presidente, che con il suo lavoro ha assicurato in questi giorni il buon funzionamento, compresa la parentesi puntuale e veloce di ieri sera del Vice Presidente Belluzzi. Credo che con il suo voto di astensione Fiordelmondo ponga questa sua criticità e nello stesso tempo anche apprezzamento di un'operazione che ha contribuito ad essere. All'Assessore come faccio a ringraziarlo che sono del suo gruppo e tutti diranno ci mancherebbe, è come la dichiarazione di Stefano Bornigia, del voto favorevole al PRG. Io non lo posso fare perché mi accoglierebbero con lo stesso boato e quindi lo ometto.

CONS. BUCCI ACHILLE – P.R.C.: Molto brevemente per dichiarazione di voto e fare anche un intervento su questo piano. Non voglio cadere nell'atteggiamento orgasmico che diceva Belluzzi, perché atteggiamento che è stato condiviso sia dalla maggioranza che dalla minoranza con opposti intenti. Non voglio neanche assumere meriti per questa operazione che parte dal 2003 e su cui lavoriamo dal 2003 e quindi non dirò l'accoglimento di quella tale osservazione o questa cosa è del Partito della Rifondazione Comunista. Noi abbiamo lavorato dal 2003 affinché questa città avesse un buon piano: era nel programma di mandato di questa coalizione, di questa amministrazione e per questo abbiamo lavorato con lealtà e con correttezza. Che sia un piano pienamente condivisibile in tutte le sue parti? Sicuramente no, è un piano che è il risultato di una serie di mediazioni, di punti di

incontro, di correzioni, di lavoro e di aggiustamenti. Io però ritengo che sia un piano sicuramente di alto valore, sia tecnico che politico, un piano che questa città aspettava e che quando siamo arrivati invece con questa Amministrazione non c'era intenzione di fare perché io ricordo la discussione non era a questo livello; si parlava di aggiustare delle cose, di fare qualche asse, di trovare delle soluzioni, di edificare alcuni ex comprensori. Chi ha seguito la storia di Jesi a ognuna delle cose che ho detto sa a cosa corrisponde. Questo l'abbiamo tra l'altro ritrovato nelle osservazioni perché non è un caso, vedevo la planimetria che ha proiettato la Professoressa Gabellini e un'incidenza molto forte di osservazioni nella zona che si affaccia sul torrente Granita come altre zone della città, evidentemente alcuni interessi mai sopiti in questi 20 anni hanno contraddistinto comunque il percorso di questo piano. Dicevo il programma di mandato di questa coalizione è raccolto con il Piano Regolatore. È stato un processo partecipato, sicuramente un processo che ha coinvolto la città e le forze politiche. Poteva avere esiti migliori, forse citando la canzone di Morandi si poteva fare anche di più. Si poteva fare anche di più se probabilmente alcune forze che si dichiaravano in maggioranza non avessero agito e pensato da opposizione all'interno di questa coalizione. Questo, secondo me, ha controbilanciato il fatto che probabilmente se anche l'opposizione avesse dato un contributo alla costruzione di questo piano ci aspettiamo dal 2003.2004, quando era comparso sui giornali che l'opposizione avrebbe presentato una proposta di contropiano, ma sinceramente - scusate se lo dico - non l'abbiamo vista e forse invece da questo potevano venire fuori ulteriori suggerimenti alla maggioranza che probabilmente avrebbero potuto anche essere discussi e forse anche introdotti nel piano. Questo poteva succedere lo stesso anche in sede di controdeduzioni, però l'opposizione ha scelto legittimamente di uscire dall'aula. Non ci si dica che non abbiamo consentito la discussione, perché non è stato, perché la proposta che abbiamo fatto di discutere insieme con la minoranza non è stata accettata dalla minoranza stessa. Detto questo, per andare avanti ancora, questo piano secondo noi ha bisogno di un monitoraggio che non significa varianti perché non bisogna fare quanto è successo al piano precedente con 200-300 varianti, ha bisogno di essere monitorato e probabilmente avrà bisogno di essere gestito correttamente dagli uffici e dalla prossima Amministrazione e forse anche corretto in alcuni aspetti, come tutti gli strumenti che si rispettano vanno messi anche a punto nel tempo. Noi riteniamo che un aspetto vada toccato, che le osservazioni e le controdeduzioni hanno integrato e migliorato nella iniziale adozione del piano che è quello dell'edilizia sociale. Sull'edilizia sociale va fatto un discorso molto attento che riguarda fondamentalmente, di questo ringrazio il Sindaco che già ha toccato questo aspetto, l'edilizia sociale per noi non è la costruzione di alloggi in proprietà. Il tema dell'edilizia sociale a Jesi è il tema dell'edilizia in affitto e su questo il piano che la prossima Amministrazione dovrà fare e sulla base di questa variante al piano regolatore deve andare proprio in questo senso e per questo noi opereremo e ci impegniamo fin da oggi. Concludo questo intervento, sperando di non essere stato orgasmico, ringraziando, lo hanno fatto tutti, e quindi ringraziando tutti coloro che hanno partecipato alla costruzione di questo piano dando il loro apporto tecnico importante, il loro apporto scientifico importante e l'apporto politico. Non ringrazio chi ha sempre frenato alla costruzione di un piano che fosse adeguato alle aspettative, alle esigenze, al livello culturale di questa città.

CONS. BRAVI FRANCESCO – F.I.: È stato da più parti stigmatizzata l'assenza dall'aula da parte della minoranza, probabilmente i colleghi Consiglieri non avevano altro da dire per coprire il tempo concesso alla discussione. Bornigia ha impiegato due minuti e così dicasi del Consigliere Bucci e l'unica Consigliera che è stata più soft è l'Aguzzi che ha riconosciuto correttamente la legittimità del nostro atteggiamento, il comunista dai capelli bianchi e la testa rossa si è detto quasi addolorato per la nostra uscita dall'aula, la Rocchetti ha parlato di un mancato rispetto per il ruolo del Consiglio Comunale; se fosse stato accolto il nostro emendamento con cui chiedevamo di discutere ogni singola osservazione per garantire una maggiore trasparenza forse saremmo restati in aula. Per quanto riguarda il giudizio di Forza Italia e della opposizione sul Piano Regolatore, penso che i Consiglieri Belluzzi e Serrini abbiano con precisione e accuratezza esposto la nostra posizione e non ritengo necessario essere ripetitivo. Mi piacerebbe vedere in futuro quanti dei nostri

concittadini potranno ringraziare il Consiglio per questo piano regolatore che dalle osservazioni espresse non hanno avuto soddisfazione. Basti pensare agli abitanti dell'Erbarella, del Verziere, via Gallodoro, via XXIV Maggio e così via, come di quanti sono costretti a versare enormi quote per le opere di urbanizzazione diversificate da quanti risiedono addirittura da una parte all'altra di una strada, basti pensare ai residenti di Pantiere che sono da una parte cittadini di Jesi e dall'altra cittadini del Comune di Monte Roberto, con delle opere di urbanizzazione che sono addirittura ... Castelbellino, scusate, mi sono sbagliato con la testa rossa e non ci ho preso più. Quindi questa diversità mi sembra del tutto esorbitante e sicuramente questi cittadini hanno fatto notare sulla stampa il loro disappunto, ma sembra che non ci sia soluzione alternativa. Per quanto riguarda il Palazzetto della Scherma probabilmente Forza Italia è stata la prima a dire, non vogliamo avere la paternità per forza, però è stata Forza Italia che è stata rimproverata dal Sindaco che adesso non c'è dicendo che addirittura non apprezzavamo le campionesse mondiali che sono di Jesi, ma noi abbiamo dall'inizio affermato che era necessario continuare ad avere il nostro Palazzetto della Scherma e che non doveva essere scelta altra soluzione. Poi sono venute le paternità, le maternità, le nonnità e chissà cosa di più. Penso di non farvi perdere altro tempo e dichiaro sicuramente il nostro voto contrario, grazie.

CONS. CERCACIMARCO – Gruppo Misto Jesi nel Cuore: Sarò brevissimo, perché io approfitto dell'occasione solo per puntualizzare quanto poco fa ha dichiarato la Consigliera Rosa, cioè volevo dire a lei che in relazione alle osservazioni secondo me non è cambiato nulla dal mio punto di vista, perché le condizioni, gli elementi che secondo me erano importanti che fossero ripresi in considerazione e modificati, nella fattispecie la perequazione, l'edilizia sociale, la viabilità di via del Verziere, piuttosto che la costruzione delle case e quindi l'edilizia al nuovo ospedale Murri, non sono state minimamente accolte, quelle sono fondanti per il discorso generale. Che poi siano state accolte alcune, peraltro a mio avviso poche, altre osservazioni questo non inficia il fatto che secondo me le controdeduzioni alle osservazioni non hanno assolutamente modificato l'impianto iniziale di quel piano regolatore. Grazie.

CONS. BRAZZINI ENRICO – U.S.: Soltanto per puntualizzare alcuni aspetti brevemente. Volevo soltanto dire che riguardo al famoso discorso della partecipazione che tanto spesso è stato detto qua dentro che il Sindaco poi addirittura dice non è che si quantifica con il numero delle persone, però io credo che sia importante dire a chi magari non ha partecipato a quelle riunioni che si tenevano nelle varie circoscrizioni, oltretutto mi sembra che qualcuno che siede in quest'aula abbia ripreso diverse di queste riunioni, e se riavvolge il nastro delle riprese che ha fatto si accorgerà sicuramente che ad ogni riunione che si faceva il numero delle persone tendeva a calare. Questo è stato un fatto sicuramente negativo da parte della Amministrazione Comunale che non è riuscita a coinvolgere questi cittadini che vedevo anche animatamente discutevano su vari problemi e poi alla fine si ritrovavano la successiva riunione, magari chi era il relatore e chi era presente prometteva che sarebbe stato modificato il piano in quei punti richiesti che si sarebbe trovato l'aggiustamento, alla riunione successiva tutto era rimasto come prima, tant'è che qualcuno diceva ma è inutile che noi facciamo osservazioni e poi alla fine rimane tutto quello e quindi è scemata la questione. Quindi non è una questione che non si può trascinare la gente, però io penso le capacità di una Amministrazione di coinvolgere la gente nella partecipazione, questo ci sia dovuto essere, cosa che è mancata a questa Amministrazione. Riguardo alla questione della mancata presenza in aula delle votazioni, come gruppo di Unità Socialista noi vorremmo specificare che la nostra assenza che si è manifestata in diverse occasioni nella discussione delle osservazioni non è dovuta per un motivo tattico, come qualcuno magari voleva fare, ma solamente per questioni legittime che ci impedivano di poter prendere parte a questa discussione, anche se sinceramente non ne dividevamo l'impostazione tecnica. Grazie.

CONS. ROCCHETTI FEDERICA – S.D.I.: Se posso, Presidente, un attimo perché sono stata chiamata in causa e il mio gruppo è stato chiamato in causa e quindi solamente se posso perché ho già espresso il mio voto e il mio pensiero, però se posso solamente chiarire un punto perché Bucci faceva riferimento a quelle forze di maggioranza che non hanno collaborato, noi sinceramente come gruppo SDI abbiamo fatto parte di questa Amministrazione e fino a mercoledì ne faremo ancora parte e quindi ci sembra di essere stati sempre corretti e rispettosi di questo Consiglio Comunale, abbiamo cercato di dare il nostro contributo, spesso le nostre idee sono state cassate o cestinate, però nonostante questo siamo voluti andare avanti e per senso di responsabilità e per correttezza siamo rimasti in questa Amministrazione. Ci abbiamo continuato a lavorare sempre per la città, mantenendo un atteggiamento critico e vigile. Poi per quanto riguarda Bornigia nonostante l'affetto che voglio al Consigliere Bornigia, però debbo dire che da questa Amministrazione in pratica era stata previsto l'abbattimento del palazzetto dello sport e poi in forza di una mobilitazione cittadina e non solo, anche da parte del Presidente della Scherma, ma anche di altre forze politiche è stata rivista questa questione e quindi si è tornati indietro e mi fa piacere che questa richiesta sia stata accolta e di questo, a parte di chi sia il merito, credo che sia alla fine un successo per la città. Poi si parlato molto di partecipazione al Piano Regolatore, è vero questo Piano Regolatore è stato illustrato in tutta la città, però dal mio punto di vista si è forse partecipato ma non nel vero senso della parola perché è stato veramente illustrato in tutte le sedi possibili, però poi al momento della partecipazione vera e cioè dell'accoglimento delle osservazioni, delle richieste dei cittadini e delle esigenze allora in quel caso non si è tenuto poi conto delle richieste dei cittadini, cioè si è illustrato ma in realtà la partecipazione vera e propria non c'è stata secondo il mio punto di vista. Solamente questi piccoli chiarimenti, perché non avendo prima fatto l'intervento l'ho voluto ribadire adesso. Grazie, Presidente.

CONS. BRUNETTI FOSCO – Gruppo Misto: La dichiarazione di voto e alcune precisazioni. Intanto devo dire a Rosa Meloni e a tutto il Consiglio Comunale che la mia presenza qui non era una presenza esclusivamente personale, ma in questo momento ci troviamo particolarmente vicini, io e la componente del gruppo di Unità Socialista, con la quale ci eravamo coordinati su un preciso intento politico, con il senso di responsabilità e sensibilità istituzionale di garantire il numero legale per le sedute concernenti il piano regolatore. Quindi se io sono stato qualche minuto in più presente è vero, però gli altri ... (*intervento fuori microfono*) mi faceva piacere precisarlo. Dal discorso dell'Assessore e del Sindaco chiaramente giunti a questo punto si rivendica un merito di questa Amministrazione, è pienamente legittimo dal loro punto di vista, tuttavia – e lo hanno fatto con enfasi avvalorando il lavoro fatto e le conclusioni a cui si è giunti – io rimango delle mie idee sulla viabilità che non sto qui a ripetere. Sindaco, non capisco la differenza tra quantità del traffico e viabilità, perdonami, però è chiaro che lì esiste da 20 anni un problema e anche un extra terrestre dopo 10 giorni che gira in quelle zone capirebbe che questo è un problema che si può risolvere in diverse maniere. Secondo me poi non è un peccato a che alla strada, alla soluzione complessiva della viabilità a nord si aggiungano anche delle edificazioni e come diceva Serrini tutto questo si può controllare perché il governo del territorio ce l'ha il Comune. Faccio solo una riflessione politica, rivendicando i meriti e le conclusioni del lavoro svolto il Sindaco ha parlato anche in tenuta politica, sotto questo profilo oggettivamente su questa pratica e sul percorso che c'è stato su questo ma anche su altri problemi ci sia stata la tenuta politica. Mi pare anzi che ci sia tutto il contrario, addirittura un centrosinistra ha partorito altre aggregazioni che si richiamano lo stesso al centrosinistra, spaccature interne ai partiti, atteggiamenti del tipo fino al 31 maggio sono tuo alleato e dal 1 giugno cambio completamente posizione. In questo contesto apprezzo molto anche le dichiarazioni che ha fatto il Presidente del Consiglio, a cui do il merito di aver gestito tutte le sedute del Consiglio in questi cinque anni e questa in particolare perché lui ci ha testimoniato con onestà intellettuale e passione politica quella che è una sua sofferenza in questo momento, però di tutto si può parlare francamente meno che di tenuta politica. Ci sono forze politiche spaccate al loro

interno, il che per certi versi fa parte della dialettica democratica, ma quando addirittura si giunge alla presentazione di singole aggregazioni come quelle che si sono configurate credo che è stata una Amministrazione percorsa da eventi significativi, nei quali c'è stata a volte una dialettica positiva in cui si è trovato l'equilibrio e la sintesi, altre volte no, giungiamo però ad una lacerazione profonda e quindi io non parlerei proprio di tenuta politica. Tutto questo comunque sta di fronte alla città, tra poco la città sarà chiamata a votare e si vedrà la percezione che i cittadini hanno avuto di tutto il cammino di tutte le forze politiche. Io non faccio distinzione di forze di maggioranza e di opposizione in questi ultimi cinque anni. A mio avviso, ripeto, questo progetto del suolo, che sicuramente impegnerà nella gestione le prossime Amministrazioni non ci porterà, così come è stato concepito alla crescita, vorrei sbagliarmi ma ci porterà a tutta una serie di contraddizioni che scoppieranno con risoluzione degli stessi in sede giudiziaria e quant'altro. Voglio sperare proprio di no, ma siccome penso che proprio alla luce di tutte le considerazioni fatte tutto questo non aiuta a crescere la città confermo il mio voto di astensione come già ho fatto nella prima seduta di adozione.

CONS. SERRINI CESARE – U.S.: Una frazione di secondo per fatto personale, parzialissima integrazione di quello che diceva Brunetti. Io volevo dire anche sapendo perfettamente che alcune persone che in questa città in questa fase stanno facendo della cultura e della furbizia il loro cavallo di battaglia e quindi per anticipare alcuni sciaccallaggi io ribadisco per fatto personale che la scelta di non uscire mai dall'aula questo gruppo consiliare l'ha fatta nel corso della intera legislatura. Io confermo che è perfettamente legittimo uscire dall'aula per l'opposizione, Forza Italia e AN l'hanno fatto in diverse occasioni nel corso della legislatura, su questo io ho avuto sempre modo di dire che le opposizioni erano diverse, che c'era quindi la possibilità di avere posizioni uniformi su alcune questioni, ma su questa questione noi siamo sempre stati sulla nostra (come peraltro su altre) posizione autonoma e mai nel corso di questi anni – e lo dico ad alcuni furbetti del quartierino – noi siamo usciti dall'aula perché riteniamo che le battaglie si fanno nell'aula e che le istituzioni debbano essere da questo punto di vista rispettate pur ritenendo la piena legittimità di quella scelta per l'opposizione. Quindi questa scelta non è stata una scelta che ha riguardato questa fase specifica della legislatura, né tanto meno la riunione del Consiglio Comunale di ieri o dell'altro ieri, ma l'intera legislatura e ci tengo che questo risulti a verbale perché situazioni di questo genere nei cinque anni sono capitate almeno in dieci occasioni e la scelta del gruppo di Unità Socialista è sempre ed esclusivamente stata questa e credo che molti colleghi lo possano confermare.

CONS. MONTALI GIANNI MARIA – F.I.: Volevo precisare, Presidente e anche Consiglieri, che noi siamo usciti dall'aula, e non sempre siamo usciti dall'aula, per un motivo ben preciso, perché abbiamo chiesto di esaminare le pratiche una per una e non per un motivo particolare, ma perché abbiamo chiesto di esaminare (abbiamo presentato anche un emendamento e quindi giustificando il motivo) le pratiche e non è che ci siamo inventati qualcosa. Volevamo esaminare le pratiche, dando la garanzia ai cittadini sulla questione. Che sia chiaro, noi non siamo usciti per un non rispetto per il Consiglio Comunale: non c'è stato rispetto da parte della maggioranza nei confronti della opposizione ed è diversa la questione. Grazie.

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Passiamo al voto. Quindi, invito i Consiglieri Comunali ad entrare in aula. Prima del voto, colleghi, credo che sia doveroso ringraziare la dottoressa Mancini per il contributo, non solo per il contributo perché ha fatto tantissimo, con tutte queste pratiche in giro e sistemare tutto, ha fatto veramente un lavoro encomiabile e ha dedicato tantissimo tempo e disponibilità. A questo punto pongo in votazione il progetto comunale del suolo – variante generale al P.R.G. controdeduzioni alle osservazioni e adozione definitiva ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 34/92 e successive modificazioni. Apriamo le votazioni.

VOTAZIONE DELIBERA

PRESENTI	N.28	
VOTANTI	N.25	
ASTENUTI	N.03	(Fiordelmondo per D.S. – Brunetti per Gruppo Misto – Rocchetti per S.D.I.)
FAVOREVOLI	N.15	
CONTRARI	N.10	(Cercaci per Gruppo Misto Jesi nel Cuore – Agnetti, Belluzzi, Bravi, Montali e Sanchioni per F.I. – Aquilanti Pelagalli e D’Onofrio per A.N. – Brazzini e Serrini per U.S.)

PRESIDENTE DEL C.C. – FIORDELMONDO MASSIMO: Il punto 1, perché è l’unico punto di questa sera, quindi il progetto comunale del suolo viene approvato con 15 voti a favore, 10 contrari e tre astenuti. Colleghi, io vi ringrazio di nuovo. Ci facciamo gli auguri di Pasqua e auguri a tutti quanti una felice Pasqua. Il prossimo Consiglio Comunale è previsto per mercoledì 11.