

SEDUTA N. 19 DEL 19 LUGLIO 2000



RESOCONTO INTEGRALE della seduta consiliare

DI MERCOLEDI' 19 LUGLIO 2000

19.

PRESIEDE IL PRESIDENTE
MARIA CLARA MUCI

INDICE

Istituzione delle microzone ai sensi del DPR 138 del 23.3.1998 p. 3	di assegnazione delle zone PEEP p. 8
Adozione di variante al regolamento edilizio comunale p. 3	Approvazione definitiva del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica — Piano per l'edilizia economica e popolare ai sensi della Legge 167/1962 in località Valdazzo di Gadana p. 11
Adozione di variante parziale al PRG vigente riguardante: Tav. 201 III/B3 (Urbino Nord) zona B35 — Tav. 201 III B 14 (Ca' Mazzasette) zona C2 — Tav. 201 III B.13 (Schieti) zona C4 — NTA, art. 14 Dimensionamento e specifiche urbanistiche — NTA, art. 9 Centro storico del capoluogo p. 4	Adozione piano particolareggiato di iniziativa pubblica in località Schieti di Urbino p. 17
Proposta modifica al regolamento	Comunicazioni, interrogazioni, interpellanze e mozioni p. 19

SEDUTA N. 19 DEL 19 LUGLIO 2000

La seduta inizia alle 17,30

Il Presidente Maria Clara Muci con l'assistenza del Segretario Generale dott. Ennio Braccioni, procede alla verifica del numero dei consiglieri intervenuti, e l'appello nominale dà il seguente risultato:

GALUZZI Massimo — Sindaco	presente
BALDUCCI Giuseppe	presente
BARTOLUCCI Raniero	assente (<i>entra nel corso della seduta</i>)
BASTIANELLI Valentino	presente
BRAVI Adriana	presente
CECCARINI Lorenzo	presente
CIAMPI Lucia	presente
COLOCCI Francesco	presente
EDERA Guido	presente
FATTORI Gabriele	presente
FOSCHI Elisabetta	assente
GAMBINI Maurizio	assente (<i>entra nel corso della seduta</i>)
MAROLDA Gerardo	presente
MECHELLI Lino	presente
MUCI Maria Clara	presente
MUNARI Marco	presente
PANDOLFI Claudia	assente
ROSSI Lorenzo	assente (<i>entra nel corso della seduta</i>)
SERAFINI Alceo	presente
TORELLI Luigi	assente
VIOLINI OPERONI Leonardo	assente

Accertato che sono presenti n. 14 consiglieri e che risulta pertanto assicurato il numero legale, il Presidente dichiara aperta la seduta e nomina scrutatori i consiglieri Ceccarini, Ciampi e Serafini.

Prendono altresì parte alla seduta gli Assessori Massimo Guidi, Luciano Stefanini, Lucia Spacca e Marco Spalacci.

Istituzione delle microzone ai sensi del DPR 138 del 23.3.1998

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, al punto 1: Istituzione delle microzone ai sensi del DPR 138 del 23.3.1998.

Ha la parola l'assessore Guidi.

MASSIMO GUIDI. Propongo il rinvio di questo punto all'ordine del giorno, perché ci sono da rivedere alcuni aspetti tecnici emersi anche in sede di discussione con i gruppi consiliari. Non essendo presente il dirigente dell'ufficio perché in ferie fino a lunedì prossimo, propongo il rinvio.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Ciampi.

LUCIA CIAMPI. Visto che siamo fuori dei termini, ci saranno conseguenze?

MASSIMO GUIDI. Credo di no, perché già siamo fuori dei termini da un po' di tempo, i termini non erano perentori, quindi auspico che si possa fare, come abbiamo già detto con alcuni capigruppo e con il Presidente, di poter fissare un Consiglio per i primi giorni di agosto, anche perché c'è un'altra cosa abbastanza urgente quale l'approvazione del piano attuativo

in località Trasanni, per il quale ci sono alcuni finanziamenti che potrebbero poi decadere, quindi ho sollecitato il Presidente del Consiglio a fare in modo di verificare la possibilità di effettuare un Consiglio comunale nei primi giorni di agosto. In questo caso, questo punto all'ordine del giorno che oggi rinviemo, potrà essere trattato, insieme ad altri, in quel Consiglio tra 10-12 giorni.

PRESIDENTE. Pongo in votazione il rinvio di questo punto all'ordine del giorno.

Ili Consiglio approva all'unanimità

Adozione di variante al regolamento edilizio comunale

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, al punto 2: Adozione di variante al regolamento edilizio comunale.

Ha la parola l'assessore Guidi.

MASSIMO GUIDI. Anche per quanto riguarda questo punto propongo il rinvio, motivato in questo caso dall'accoglimento di una richiesta fatta anche da parte del capogruppo di minoranza. Trattandosi di un tema importante

 SEDUTA N. 19 DEL 19 LUGLIO 2000

per alcune implicazioni che può avere non relativamente a questa delibera, perché questa delibera darebbe soltanto l'opportunità di adottare dei regolamenti, ma siccome è stato chiesto da parte del capogruppo di maggioranza che non poteva essere presente, di rinviare, credo che in accoglimento a questa richiesta si possa rinviare.

Contestualmente verrà rinviata, al punto 3, perché legata a questo punto, la modifica dell'art. 9, "centro storico del capoluogo".

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Fattori.

GABRIELE FATTORI. Chiedo spiegazioni a proposito di questa duplice variante implicita dal punto 2. Non ne avevamo parlato in questi termini...

PRESIDENTE. Infatti, è stata fatta confusione. Era come abbiamo detto noi.

Pongo in votazione la proposta di rinvio del punto 2 dell'ordine del giorno.

Il Consiglio approva all'unanimità

*(Entra il consigliere Bartolucci:
presenti n. 15)*

Adozione di variante parziale al PRG vigente riguardante: Tav. 201 III/B3 (Urbino Nord) zona B35 — Tav. 201 III B 14 (Ca' Mazzasette) zona C2 — Tav. 201 III B.13 (Schieti) zona C4 — NTA, art. 14 Dimensionamento e specifiche urbanistiche — NTA, art. 9 Centro storico del capoluogo

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, al punto 3: Adozione di variante parziale al PRG vigente riguardante: Tav. 201 IIIB3 (Urbino Nord) zona B35 — Tav. 201 III B 14 (Ca' Mazzasette) zona C2 — Tav. 201 III B.13 (Schieti) zona C4 — NTA, art. 14 Dimensionamento e specifiche urbanistiche — NTA, art. 9 Centro storico del capoluogo.

Ha la parola l'assessore Guidi.

MASSIMO GUIDI. Si tratta di alcune modifiche al Prg vigente.

Cominciamo dalla modifica riguardante la zona B 35 Urbino nord, tav. III/B3. Si tratta di una modifica abbastanza modesta in realtà. In questa zona B35 nell'attuale Prg è prevista la possibilità di realizzare delle strutture interrato con il solo affaccio verso valle. Siamo praticamente nella zona di fronte al Conad di Piansevero. C'è un edificio di fronte al Conad, a valle di quell'edificio c'è un'area nella quale il Prg vigente dà la possibilità di realizzare delle strutture interrato con un piano a destinazione commerciale, massimo 500 metri quadri di superficie utile lorda ed il resto tutto a parcheggi. I proprietari hanno chiesto di poter avere come destinazione non soltanto quella commerciale ma anche direzionale, quindi la destinazione, se la proposta venisse accolta dal Consiglio, diventerebbe commerciale-direzionale.

Qual è la motivazione di questa richiesta? E' data dal fatto che, in realtà, questa ubicazione utilizzata solo da un punto di vista commerciale non appare eccessivamente appetibile, anche perché ha un affaccio verso valle ed è in posizione un po' defilata rispetto alle vie principali, quindi si chiede anche la possibilità di poterla utilizzare non solo commerciale ma anche come direzionale, per fare eventualmente degli uffici. Quindi la modifica al Prg è questa: da destinazione commerciale si passa a una destinazione che può essere commerciale e direzionale. Rimangono invariati i dati quantitativi, cioè le superfici che si possono realizzare.

Per quanto riguarda la copertura, nel piano regolatore si parlava di sistemare tutta la superficie di copertura a piazza pubblica pedonale. In questo caso la modifica introduce la possibilità di utilizzare in parte lo spazio anche per alcuni posti auto e quindi si dice "piazza pubblica prevalentemente pedonale". Su questa richiesta di modifica del Prg così come sulle altre, è stato dato anche il parere da parte della Commissione edilizia, in questo caso è stato presentato un progetto di massima per far vedere come si poteva realizzare l'intervento, quindi abbiamo avuto anche delle indicazioni più specifiche su quello che potrà essere l'intervento.

Riteniamo queste due modeste modifiche all'attuale normativa del Prg assolutamente accettabili, proprio perché non incidono nemmeno sui dati quantitativi.

La seconda modifica riguarda la zona C4 di Schieti. In questo caso si tratta della trasformazione di una zona indicata come C4, quindi di espansione, in zona B, di completamento.

Quali sono le ragioni che inducono ad accogliere questa modifica? Questa zona C4 in realtà è di dimensioni piuttosto contenute. Si tratta di una zona che è praticamente a ridosso di una zona già edificata e urbanizzata, quindi zone di completamento B. Riteniamo che anche in questo caso si possa accogliere la trasformazione di quest'area da zona di espansione indicata come zona C4 in zona di completamento che verrebbe individuata come zona B22.

Ovviamente anche qui non si modificano i dati quantitativi e quindi riteniamo che anche in questo caso la modifica sia assolutamente accoglibile. Va anche nella direzione di favorire l'intervento, perché gli interventi nelle zone di completamento si possono attuare con più facilità rispetto alle zone di espansione.

Altra modifica riguarda l'articolo 14 delle Nta. Si tratta di una modifica concernente le altezze degli edifici nelle zone artigianali e industriali. Attualmente il piano regolatore fissa come altezza massima possibile in queste aree una misura di 10 metri. Ci è stato fatto rilevare da alcuni operatori, da alcune ditte che in determinati casi questa altezza di 10 metri può risultare non sufficiente per poter installare certi impianti di lavorazione. Abbiamo verificato che anche in altri Comuni è stata fatta questa modifica, quindi anche noi riteniamo di poter modificare questo articolo 14 dando la possibilità di arrivare ad altezze massime di 15 metri. Comunque, queste altezze di 15 metri saranno limitate soltanto ad alcune zone artigianali-industriali più significative, come Canavaccio, Ca' Guerra, Pantiere e Schieti. Sono tutte zone disciplinate da piano attuativo d'iniziativa pubblica. In ogni caso, la possibilità di arrivare fino a massimo 15 metri, è vincolata a un parere motivato fornito da parte della Commissione edilizia, sulla base di un progetto di sistemazioni esterne, uno studio dettagliato di inserimento paesaggistico il quale riconosca

e verbalizzi la compatibilità ambientale. Le parti produttive di stoccaggio potranno avere al massimo due livelli utili fuori terra e le distanze dai confini dovranno essere superiori a metà dell'altezza, con un minimo di cinque metri. Dovrà essere realizzata un'idonea schermatura con elementi arborei e arbustivi. Il piano attuativo dovrà porre ulteriori condizioni per avvalersi di tale facoltà.

Viene quindi data questa possibilità, per andare incontro alle esigenze di alcune ditte. Ovviamente non è un fatto generalizzato, ma abbiamo cercato di porre alcune condizioni che ci consentano comunque un controllo dell'impatto ambientale e visivo di questi manufatti, quindi sono previste le cose che vi ho letto nella proposta di modifica dell'art. 14, proprio per avere comunque un controllo ambientale, un inserimento idoneo di questi eventuali edifici con altezze superiori ai 10 metri.

Le altre due modifiche, come già detto, vengono rinviate.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Ciampi.

LUCIA CIAMPI. Mi riferisco a Urbino zona nord. Innanzitutto, per la zona destinata a uso prevalentemente pedonale in Commissione era stato evidenziato che l'accesso era difficoltoso e bisognava ridurre i posti per handicappati, e penso che questo sarà fatto. Ci dovrà essere l'accesso pedonale che non era previsto, perché i pedoni accedevano come le macchine. So che in Commissione edilizia è stato chiesto questo, però queste sono le condizioni che io chiedo per esprimere un parere favorevole.

Ripeto, l'accesso difficoltoso che attualmente esiste impone la riduzione dei posti macchina nella zona che dovrebbe essere a piazzetta, poi la costruzione di un passaggio pedonale, perché venendo da via Salvemini dove ci sono le macchine ci sono anche i pedoni e vi sarebbero difficoltà. Inoltre, nel primo e secondo piano dove ci sono i parcheggi c'è doppio senso di circolazione con una larghezza di 4,50 metri; in Commissione edilizia è stato sempre rilevato che diventerebbe difficoltoso percorrere quella strada soprattutto in curva, a causa della limitata larghezza. Dove c'è corsia

unica, sono 3 metri. Inoltre c'è difficoltà al terzo piano laddove c'è il parcheggio privato, e anche qui si chiede di ridurre i posti di parcheggio.

Riducendo i parcheggi pubblici si chiedeva, eventualmente, di adibire a parcheggi pubblici alcuni di quelli attualmente privati, perché ci troveremo nella situazione di costruire delle opere nuove, ma già vecchie per la loro ampiezza.

Quindi chiedo all'assessore un impegno in questo senso.

Per quanto riguarda Schieti, chiedo: ci sono altre zone di espansione, attualmente? Qualora venisse di ridurre da zona C di espansione a zona B di completamento, è possibile? Non vorrei che qui dicessimo di sì, e, dando delle risposte estemporanee altre volte si dicesse di no. Se altre zone non ci sono il problema non si pone, ma se ci fossero chiedo un impegno, a seguito di eventuali richieste, di accettare queste ulteriori richieste.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Colocci.

FRANCESCO COLOCCI. Chi non è nella Commissione edilizia fa notevole difficoltà a capire qualche cosa in questa tipologia di varianti, ma almeno per la variante proposta per la zona vicino al Conad ci si raffigura non solo l'area ma anche, tendenzialmente, la proposta. E' una zona abbastanza confusa — dico questo indipendentemente da competenze tecniche — e l'accoglimento di una variante potrebbe forse migliorare. Però bisognerebbe essere poi anche coerenti a destinare le zone di parcheggio anche per il senso unico e, più avanti, per la strada che va verso il campo sportivo, in maniera tale che non si trovi una confusione come quella attuale in cui spesso avviene che anche chi va a fare la spesa al Conad si trova in difficoltà, sia che abbia la macchina sia che si trovi a piedi. Questo tipo di variante che fa utilizzare la scarpata e rende possibile la sistemazione dell'attuale piano di campagna davanti alla ferramenta, è un fatto positivo, anche dal punto di vista urbanistico, perché da ordine a quella scarpata incolta. Tuttavia occorre, dal punto di vista della sistemazione del traffico e della

segnaletica, tentare, contemporaneamente, di dare maggiore ordine, secondo le modalità richieste anche dalla normativa.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Serafini.

ALCEO SERAFINI. Intervengo per una precisazione, anche alla luce dell'intervento della signora Ciampi in relazione alla modifica alla variante del Prg per Urbino nord. Premetto che attualmente il Consiglio dovrebbe prendere in visione esclusivamente l'aspetto della variante della norma. Secondo la norma precedente, in quella scarpata che era già prevista dal Prg doveva esistere una destinazione esclusivamente commerciale e la piazzetta fosse ad esclusivo uso pedonale. La cosa non dispiaceva alla Commissione edilizia. Questo intervento lo ritengo positivo, perché la zona ha avuto un'espansione non calibrata, perché nasce da via Salvemini, poi nascono successivamente via Martin Luther King e nascono altri agglomerati senza avere una visione integrale del complesso, quindi una zona che non ha una piazza, che non ha parcheggi per alcune abitazioni, soprattutto le prime che sono nate. Questo tipo d'intervento, secondo me può andare solo a migliorare quel tipo di agglomerato.

Il problema che si pone dipende dal fatto che i proprietari hanno chiesto di modificare la norma, intendendo non solo la possibilità di ampliare l'edificio sulla scarpata per l'uso commerciale ma anche direzionale. Questo, secondo me può essere benissimo accolto.

Per quanto riguarda la seconda parte si tratta di dire che la piazzetta avrà un uso prevalentemente pedonale, perché la rampa di uscita sbocca proprio sulla piazzetta, quindi c'era la necessità di prevedere alcune postazioni per handicappati. Ne sono state realizzate quattro, una delle quali intralcia. Questo è comunque all'attenzione della Commissione edilizia, che è bene attenta alla dinamica del progetto, perché è stato interloquito già un paio di volte.

Le attenzioni che giustamente la signora Ciampi prima richiamava, sono oggetto di valutazione nell'ambito della Commissione edilizia, anche alla quale spetta far sì che questi punti di vista vengano ad essere realizzati.

Ritengo, comunque, che l'approvazione possa intervenire con questi termini, modificando la parte da esclusivamente commerciale a commerciale-direzionale e la piazzetta prevalentemente pedonale.

La signora Ciampi è giustamente entrata nell'ambito del progetto per dire che occorre far sì che la parte pedonale sia delimitata, nel senso che sia perfettamente percorribile senza avere intralcio da parte delle macchine; che la corsia di uscita delle vetture sia adeguata anche al doppio senso. Però queste saranno cose che si vedranno in Commissione. Io ritengo che le due modifiche che sono state proposte possano essere accettate.

Relativamente agli edifici di 10 metri, la necessità nasce da un'esigenza che è prevista e presente in altri piani industriali, perché soprattutto le tipologie di costruzione per alcuni edifici richiedono dei punti che abbiano un'altezza superiore a 10 metri. La Commissione in questo caso ha ammesso la deroga, precisando però che possa essere effettuato esclusivamente nelle zone di nuova espansione e a fondovalle, rispettando i termini dei confini soprattutto con i terzi perché non è indifferente avere di fronte un capannone di 10 metri o di 15 metri. Quindi, si dovrà prevedere ciò nelle zone di nuova espansione e soprattutto nelle zone di fondo valle. Mi pare che non si faccia altro che restare in linea con il dettato relativo alla salvaguardia dell'impatto ambientale, perché nelle zone limitrofe ad Urbino non potrebbe essere prevista questa situazione. Penso pertanto che non ci siano grossi problemi ad attivare anche questa variante.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Bartolucci.

RANIERO BARTOLUCCI. Parlo della zona di Schieti, trasformazione da C4 a B. E' molto importante perché in quella zona ci sono attualmente tre capanni, quindi si va a dare anche una "pulita" al paese, poiché anche nelle B9, B10 e B17 occorre che il Comune intervenga per eliminare certe brutture. Approvare questa trasformazione è quindi molto importante.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Edera.

GUIDO EDERA. Più o meno il mio intervento ricalca quello di Bartolucci. E' un intervento che riguarda la nostra frazione, quindi non possiamo altro che essere soddisfatti, anche perché quando c'è un po' di entusiasmo per costruire in una frazione come Schieti classificata nelle cosiddette microzone, è sempre un intervento positivo.

Come diceva la signora Ciampi, potrebbero esserci altre zone di Schieti che dovranno avere un'attenzione per quanto riguarda le varianti, perché Schieti è rimasto un paese in disordine e quindi, con questi interventi ed altri che anche questa sera andremo ad approvare penso che si faccia un buon lavoro.

L'Amministrazione deve fare attenzione a quei cittadini che non hanno il gusto del bello, intervenendo, come già si è fatto in modo determinato nei confronti di abusivismi, che fanno soprattutto danno per quanto riguarda la bellezza del paese. Gente che viene da fuori vede che è un paese attorno a una caratteristica antica di un certo valore con situazioni di degrado e quindi ci critica. Probabilmente, oltre alla trascuratezza del cittadino, c'è stata anche poca attenzione da parte dell'Amministrazione comunale a fermare queste brutture.

PRESIDENTE. Ha la parola l'assessore Guidi.

MASSIMO GUIDI. Per quanto riguarda la zona B35 non credo di dover aggiungere altro come risposta alla signora Ciampi, perché in pratica ha risposto il consigliere Serafini. In effetti, oggi approviamo una modifica normativa che trasforma quell'area a commerciale-direzionale e approviamo anche la parziale modifica che riguarda la copertura prevalentemente pedonale. C'è un impegno in Commissione affinché il progetto che verrà presentato sia conforme alle indicazioni che già la Commissione edilizia ha dato. Quindi, in sede di approvazione di quel progetto in Commissione presteremo attenzione affinché tutte quelle cose siano risolte nella maniera migliore possibile.

Per quanto riguarda la trasformazione in zona B della zona C di Schieti, non escludo che non ci possano essere altre situazioni, anche altrove. Si tratta di verificare nel concreto se

SEDUTA N. 19 DEL 19 LUGLIO 2000

esistono i presupposti affinché si possa fare lo stesso tipo di scelta che stiamo proponendo oggi. E' evidente che se ci sono condizioni analoghe non esistono problemi ad intervenire in questo modo anche su altre aree. Qui ci siamo mossi dietro una richiesta avanzata dai proprietari, abbiamo valutato le cose, abbiamo ritenuto che fosse possibile operare questa trasformazione. Tenete presente che stiamo parlando di un'area nella quale si potranno realizzare 385 metri quadri di superficie, quindi stiamo ragionando veramente di qualche cosa di piccolo. Poi, come giustamente ricordava il consigliere Bartolucci si tratta di andare anche a sistemare questi vecchi edifici, capanni che esistono, che possono essere recuperati nella superficie che hanno attualmente — sono complessivamente 385 metri quadri — quindi credo che sia un fatto positivo, se c'è la volontà da parte della proprietà per intervenire e realizzare rapidamente uno o due alloggi. Ripeto, ci sono le condizioni perché esiste già una strada asfaltata che arriva fino agli edifici, esiste la rete elettrica, esistono tutti gli altri servizi a rete, quindi ritengo che sia una proposta che vada nella direzione di agevolare certe situazioni anche di miglioramento e di incentivo a migliorare le cose.

Se ci sono altre situazioni che ci verranno sottoposte e che si presenteranno con caratteristiche simili, non avremo difficoltà a proporre anche altre modifiche dello stesso tipo.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Bastianelli.

VALENTINO BASTIANELLI. Una domanda all'assessore: a che punto è la trattativa con i privati per quanto riguarda la zona di Ca' Guerra? So che ci sono alcuni che vorrebbero partire.

MASSIMO GUIDI. A questa domanda rispondo dopo, perché non è all'ordine del giorno.

PRESIDENTE. Non riguarda l'argomento. Se mai, può fare un'interrogazione.

Pongo in votazione il punto 3 dell'ordine

del giorno, stralciando i punti che riguardano Ca' Mazzasette e il centro storico.

Il Consiglio approva all'unanimità

*(Entra il consigliere Rossi:
presenti n. 16)*

Proposta modifica al regolamento di assegnazione delle zone PEEP

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, al punto 4: Proposta modifica al regolamento di assegnazione delle zone PEEP.

Ha la parola l'assessore Guidi.

MASSIMO GUIDI. La proposta che anche qui viene formulata dall'ufficio e sottoposta al Consiglio, è quella di modifica delle norme che riguardano l'assegnazione delle zone Peep.

I consiglieri sapranno che gran parte delle nuove aree, direi tutte le nuove aree di espansione previste dal piano regolatore, contemplano una quota di Peep. Noi ci siamo attestati al livello minimo che la legge obbliga, il 40% rispetto al totale della potenzialità edificatoria residenziale prevista nel Prg. La legge consente ai Comuni un'oscillazione tra il 40 e il 70%. Noi abbiamo scelto il 40% perché ci siamo accorti, intanto, che in questi anni sono stati prevalentemente realizzati alloggi Peep che comportano comunque una serie di problematiche; inoltre non esiste una forte richiesta in Urbino di queste zone ma sono preferibili le zone di edilizia privata. Quindi, già abbiamo fatto una scelta in una certa direzione.

Oggi cerchiamo di fare un passo ulteriore in questa direzione, perché proponiamo che una quota di Peep possa essere realizzata dagli stessi proprietari, quindi non assegnata dal Comune. Una quota al massimo del 50% del Peep previsto, con un limite massimo di 1.250 metri quadri di SUL. Comunque, in edilizia convenzionata. Questo può essere fatto se si arriva a un accordo di concertazione con i proprietari dell'area, nel quale accordo essi si accollano i costi di progettazione del piano

attuativo, si concorda il prezzo di cessione dell'area Peep, e questo è un fatto estremamente positivo, perché evita gli eventuali contenziosi successivi tra Amministrazione e proprietà. Se si stabilisce preventivamente qual è il prezzo di esproprio delle aree Peep, è un fatto positivo. Inoltre ci consente di ridurre i tempi, quindi di semplificare gli iter burocratici di questi meccanismi di assegnazione. Riteniamo pertanto che questa modifica sia un fatto da accogliere positivamente nella direzione che vi dicevo.

Se volete vi leggo per intero la modifica che dovrebbe essere apportata al testo: “Nel caso che i proprietari delle aree incluse nei Peep stipulino un accordo di concertazione con l'Amministrazione accollandosi i costi di progettazione del piano attuativo e concordando il prezzo di esproprio, avranno priorità nell'assegnazione di una quota di area Peep per la realizzazione di edilizia convenzionata ai sensi degli artt. 35 della legge 865/71 e 8 della legge 10/77. Per ogni zona tale quota non potrà superare il 50% della SUL destinata a Peep, con un massimo di 1.200 metri quadri”. Ci sono comunque queste ulteriori delimitazioni: non oltre il 50% e comunque non oltre 1.200 metri quadri, perché essendo la zona molto ampia il 50% rispetto al totale diventa rilevante, per cui abbiamo comunque posto un limite di 1.200 metri quadri come tetto massimo.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Ciampi.

LUCIA CIAMPI. Sono un po' dibattuta. Da una parte, essendo del centro-destra dico “viva il privato, e finalmente non c'è il pubblico che espropria”. Però dall'altra parte, “a pensar male ci si azzecca”.

Non è poi tanto zona Peep se questo terreno si espropria ma si concede il 50%, anche se non deve superare un massimo di 1.200 metri quadri. Essendo zona Peep, molti avranno la prima casa, e qui si limitano molto le possibilità di questa prima casa. Se il terreno viene espropriato ma si dà la possibilità del 50% è un po' troppo per essere una zona di esproprio per costruzione della prima casa, essendo zona Peep. Questo è il mio dubbio. E' un dubbio più politico che tecnico.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Serafini.

ALCEO SERAFINI. La delibera è anche chiara nel suo svolgersi, perché prevede che per una agevolazione nella realizzazione di complessi edificatori in area Peep, siccome potrebbe essere complesso o difficile arrivare alla trattativa immediata di trattazione delle aree, si fa una modifica all'attuale norma regolamentare dicendo che i proprietari sui quali l'area cade possono stipulare una convenzione con l'Amministrazione affinché il 50% dell'area possa essere rilasciato per un'edilizia convenzionata privata. Quindi, si dice “questa è un'area che loro gestiscono in questo modo”.

Essendo edilizia convenzionata, l'assessore ha prima chiarito che comunque dovrà soggiacere alle medesime norme che ha l'altra edilizia, quella pubblica, quindi questa è già una garanzia. Il prezzo che questi faranno su quell'area, è a trattativa privata oppure dovrà comunque essere individuato?

L'atto è fatto bene, ma nella delibera è scritto — e così è nelle convenzioni che il Comune di Urbino ha stipulato con le varie cooperative o con chi costruisce questi insediamenti — che si dovranno prevedere le caratteristiche, i termini di ultimazione degli edifici e i criteri per la determinazione periodica dei canoni di locazione nonché la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi ove consentita. Cosa significa? Significa che anche se per queste zone esiste, come esiste, un diritto di proprietà, questa proprietà, nel momento in cui io vado ad alienare la mia casa è condizionata proprio in virtù del fatto che, trattandosi di un'area convenzionata, deve soggiacere a delle regole. Quindi chiedo se è rimasta inalterata la situazione. Attualmente, per alienare un edificio in zona convenzionata occorre che l'acquirente abbia dei requisiti. Ho fatto parte di una Commissione per la revisione dell'entità monetaria di un alloggio in un'alienazione: l'acquirente dovrà avere alcuni requisiti tipo essere in regola con il fatto di non possedere altre abitazioni, oppure avere un reddito non superiore ad una certa cifra. Questo era previsto in precedenza. Non so se la convenzione riprende questi principi.

Se questo viene confermato — e mi può stare anche bene che si avvii un processo in cui, non avendo la possibilità di procedere ad espropri si cerchi di agevolare una trattativa che può essere meglio definita — la mia domanda è un'altra: se il regime è questo, perché non lo si fa rispettare? Se io ho acquisito una casa in convenzione perché volevo andarci ad abitare e i requisiti erano quelli che io possedevo — cioè non avevo un'altra abitazione, avevo il reddito disponibile e ho fatto addirittura una dichiarazione sostitutiva di atto notorio che precisava il possesso dei requisiti previsti dalla legge e che la casa era di uso proprio — perché si vede andarci ad abitare altre persone che non sono titolate a questo regime e che non hanno le condizioni? Ci si trova a scontrarsi anche con alloggi assegnati a studenti ecc. Se questo è il regime che noi continuiamo ad avallare, non possiamo poi far finta che questo venga disatteso. Noi dobbiamo anche perseguire queste cose, verificare. Io so di una segnalazione fatta al difensore civico non più di cinque giorni fa, che ha avuto una risposta secondo me fuorviante al 100%, cioè non è stato assolutamente risposto. Siccome queste sono abitazioni che hanno un regime convenzionato e soggiacciono a certi parametri ben determinati, si chiedeva: “vorremmo sapere perché due appartamenti sono già affittati a studenti”. Quindi, sotto l'aspetto della delibera sono favorevole, sotto l'aspetto dell'indicazione della frammentazione dell'area in 50% al proprietario in regime convenzionato e l'altro 50% in area Peep sono pure favorevole, perché mi sembra che questo possa anche snellire le attività. Vorrei però chiedere precisazioni in merito alla convenzione e sapere se siamo in grado di farla rispettare. Questo è un mio auspicio, altrimenti ci vedremmo costretti sempre a simulare un regime convenzionale che, comunque sia, usa mezzi pubblici, interessi agevolati o comunque un sistema agevolato in edilizia. E noi non possiamo permettere che i sistemi agevolati in edilizia siano poi oggetto di speculazione.

PRESIDENTE. Ha la parola l'assessore Guidi.

MASSIMO GUIDI. Vorrei spiegare me-

glio, anche rispetto ai dubbi che sollevava la signora Ciampi.

Faccio un esempio numerico per capirci. Un'area di espansione di 6.000 metri quadri di SUL prevede il 50% di Peep: significa 3.000 metri quadri di SUL a Peep. Per poter attivare questa previsione urbanistica, intanto bisogna realizzare un piano attuativo. Tutte queste aree di espansione più grandi prevedono la realizzazione di piani attuativi di iniziativa pubblica, cioè è l'Amministrazione che si fa carico di predisporre i piani attuativi, ovviamente non in proprio perché non ha il personale sufficiente se non per fare alcuni piccoli piani, ma nei più grandi vengono dati gli incarichi esterni. L'Amministrazione deve finanziare questi piani attuativi, quindi dovrebbe già sostenere un impegno finanziario consistente. Se consideriamo di voler attivare diversi piani attuativi nel nostro territorio comunale occorre dare delle risposte a Schieti, a Canavaccio, a Urbino, a Mazzaferro, quindi occorre rapidamente mettere in piedi piani attuativi in diverse zone del territorio comunale. Questo avrebbe comportato per l'Amministrazione comunale un impegno finanziario consistente, e l'Amministrazione non ha questa capacità di finanziare in maniera consistente questi piani attuativi.

E' allora stato detto: se si trova un accordo di concertazione con i proprietari e i proprietari si impegnano a finanziare il piano attuativo, a concordare il prezzo di cessione dell'area Peep — nell'esempio precedente, sui 3.000 metri di SUL edificabili a Peep ci sarà un'area che riguarda quei 3.000 metri — significa che il Comune già dall'inizio si mette al riparo da eventuali contenziosi che potrebbero insorgere con la proprietà successivamente. Normalmente cosa fa il Comune? Il Consiglio stabilisce il prezzo di esproprio dell'area, fa una delibera, occupa l'area e l'espropria. Ma non è detto che il proprietario accetti quel prezzo di esproprio e potrebbe far ricorso, innescando dei meccanismi di contenzioso che in ogni caso, ammesso che alla fine il Comune abbia ragione nella sua valutazione, fanno perdere tempo, fanno perdere anche tempo a chi lavora negli uffici per seguire queste cose. Se riusciamo a eliminare già all'inizio anche questi aspetti di contenzioso, credo che possa essere ragionevole pensare che

SEDUTA N. 19 DEL 19 LUGLIO 2000

una quota di quel Peep, nel nostro caso i 3.000 metri, pari al 50%, con la limitazione di 1.200 metri — nel nostro caso non sarebbero nemmeno la metà di 3.000 — si possa far realizzare direttamente dai proprietari, non in maniera libera sul mercato come edilizia residenziale privata, ma come edilizia convenzionata, con le stesse caratteristiche dei Peep. Il che significa che il Comune fa una convenzione con questi privati in cui si stabiliscono, oltre ai criteri per l'assegnazione, i costi relativi a questi immobili. C'è quindi una garanzia già dall'inizio che questi immobili possano essere acquisiti, eventualmente, da quei cittadini che magari fanno più fatica ad acquisirli in edilizia privata perché i costi sono più alti. Ci sono quindi queste garanzie.

Questo, a nostro modo di vedere, va nella direzione di agevolare, semplificare il meccanismo. E' chiaro che qui ha ragione Serafini quando parla della questione del controllo, ma quello esiste comunque, anche se lo lasciamo Peep. E' una questione importante anche quella. E' chiaro che l'Amministrazione comunale dovrebbe essere nelle condizioni di poter poi effettuare i controlli in maniera forse più efficace, e questo non sempre è possibile, ma non è per cattiva volontà, credo che dipenda dal fatto delle incombenze che ci sono, del personale ecc.

Tra le altre cose, noi abbiamo alcuni contenziosi aperti, per questi affitti non autorizzati. Poi bisogna mettere il legale, ci sono costi, i tempi sono lunghi e non sempre le cose sono così lineari come possono apparire.

Detto questo, la questione del controllo è estremamente importante, non riferita espressamente a questa proposta di modifica del testo, però è chiaro che l'Amministrazione deve, ovviamente, fare in modo che le convenzioni siano rispettate.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Fattori.

GABRIELE FATTORI. Il Polo esprime soddisfazione per il punto in questione, soprattutto perché spera che questo tipo di atto rappresenti un significativo passo in avanti verso il supermercato della contrapposizione tra pubblico e

privato, anche in considerazione del fatto che l'esproprio, almeno nel 95% dei casi, è un atto pubblico che il privato subisce, nel senso che non la prende troppo bene.

E' per questo che il Polo esprimerà voto favorevole.

PRESIDENTE. Pongo in votazione il punto 4 dell'ordine del giorno.

Il Consiglio approva all'unanimità

Approvazione definitiva del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica — Piano per l'edilizia economica e popolare ai sensi della Legge 167/1962 in località Valdazzo di Gadana

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, al punto 5: Approvazione definitiva del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica — Piano per l'edilizia economica e popolare ai sensi della Legge 167/1962 in località Valdazzo di Gadana.

Ha la parola l'assessore Guidi.

MASSIMO GUIDI. Mi pare che non sia la prima volta che questo Consiglio è chiamato ad approvare in via definitiva un piano attuativo, quindi non mi ripeto su cose che già i consiglieri hanno sentito qualche altra volta. L'iter è il solito: il Consiglio adotta in prima istanza il piano attuativo, poi ci sono le fasi di pubblicazione che la legge prevede, nelle quali i privati possono fare osservazioni, dopodiché il Consiglio approva in via definitiva, controdeducendo alle eventuali osservazioni pervenute.

Siamo nella zona di Gadana, l'area è Peep, è la zona C2 che si trova immediatamente al di sotto della zona C1 che è un'altra area Peep il cui piano attuativo è già stato approvato in via definitiva. Se avete fatto caso, nella delibera, in premessa si cita anche l'adozione di questo piano attuativo, che è un'adozione di oltre un anno fa. Qualche consigliere, siccome non c'era al momento dell'adozione di questo piano attuativo, potrebbe chiedersi come mai i tempi sono stati così lunghi per arrivare all'approva-

zione. Sono stati più lunghi rispetto alla normale prassi, perché in sede di discussione, quando si è adottato questo piano attuativo è emerso nell'ambito del dibattito consiliare il problema della strada del Grillotto che attualmente è una stradina di dimensioni molto contenute e in condizioni piuttosto precarie malgrado gravino già su quella stradina diverse abitazioni realizzate negli anni passati.

Considerato che in quella zona sono in fase di realizzazione nuove abitazioni e una parte del Peep graviterà su questa stradina con nove alloggi, ci siamo impegnati a predisporre un progetto di sistemazione della strada del Grillotto. Il progetto è stato predisposto, la sistemazione consentirà di avere una strada di dimensioni normali come per le zone residenziali, più il marciapiede. La strada, dopo che sarà stata allargata e che verrà realizzato il marciapiede verrà sistemata con tutto quello che necessita. Il progetto di questa strada è stato già approvato un paio di settimane fa dalla Giunta. Le reti dell'energia elettrica, dell'Enel e della Telecom verranno interrato. Vorrei anche precisare — vedo qui presente un residente di quella zona, il sig. Bischi che ha scritto all'Amministrazione facendo più volte presente le difficoltà che erano state create nel passato in particolare alla sua proprietà per fogne mal funzionanti, per regimazioni idriche non adeguate — che è prevista, tra le opere di urbanizzazione del Peep, la realizzazione del depuratore. Quindi, nel progetto dei due Peep c'è anche il depuratore, tra le opere di urbanizzazione, che verrà realizzato molto più a valle rispetto all'abitato e che verrà utilizzato non solo per allacciare le fognature del Peep, ma anche per convogliare e allacciare tutte le fogne delle altre abitazioni che attualmente già gravitano su quel versante. Credo che questo possa risolvere i problemi lamentati anche dal sig. Bischi.

Per quanto riguarda la regimazione delle acque mi attengo alla capacità dei tecnici. Nei progetti di urbanizzazione è prevista la realizzazione di adeguate regimazioni delle acque. Mi auguro che i tecnici abbiano operato bene da un punto di vista progettuale e che poi si operi, in particolare, altrettanto bene nel momento della realizzazione e della esecuzione dei lavo-

ri. Saremo attenti e vigileremo affinché le cose possano essere fatte nella maniera migliore possibile, affinché nessun cittadino, chiunque esso sia, possa essere in qualche modo penalizzato da questi interventi.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Ciampi.

LUCIA CIAMPI. Nella proposta di delibera appena presentata dall'assessore, tra l'altro si dice che "in sede di adozione del piano particolareggiato è stata auspicata la redazione di un progetto di ampliamento e sistemazione della strada del Grillotto così da adeguarla alle esigenze di traffico connesse alle nuove previsioni urbanistiche".

L'assessore ha accennato alle fogne. In realtà, il problema principale è costituito proprio dalle fogne. Avrei preferito che fosse detto chiaramente che ci sarebbe stata anche la verifica delle fogne, perché quando si parla di ampliamento e sistemazione della strada, le fogne sono escluse. Se l'assessore mi dice che sono incluse va bene, ma vorrei che fosse specificato.

E' un problema noto all'Amministrazione. E' qui presente uno dei proprietari che ha scritto continue lettere di cui non sono a conoscenza solo io, perché sono state inviate alla Commissione edilizia. Si chiedeva addirittura un sopralluogo. Non solo, ma durante un colloquio con l'ing. Giovannini, il dirigente dell'ufficio tecnico, lo stesso ha sostenuto che le critiche di uno dei proprietari effettivamente risultavano reali.

Qual è il problema? A monte della strada del Grillotto sono state costruite delle case ed altre verranno costruite. Nel frattempo, sia le acque nere che quelle bianche scaricano lungo la via del Grillotto e già ci sono state delle lamentele da parte dei proprietari, prima più a monte — parlo di un pozzo — e poi più a valle — parlo di un laghetto — perché si sostiene che le fogne perdono. Non solo, ma si sostiene — questo lo metto con il dubbio — che non siano state costruite alla giusta profondità e che non ci sia separazione fra acque nere ed acque bianche come la legge richiede.

Queste fogne attraversano parte di via del

SEDUTA N. 19 DEL 19 LUGLIO 2000

Grillotto fino alla fine, poi tagliano e attraversano un campo. Anche qui, naturalmente, ci sono delle perdite talché il laghetto è inquinato.

Quali sono le mie richieste? Oltre all'allargamento della strada, che ci sia una verifica del tratto delle fogne non solo fino all'incrocio della zona Peep, perché mi risulta — parlando con l'ing. Giovannini così ha affermato — che la verifica della strada riguarda il tratto fino all'incrocio della zona Peep, invece io chiedo che la verifica delle fogne sia fatta per l'intero percorso di via Grillotto e anche per il campo. Non solo, ma quando ci sarà il piano attuativo gli appartamenti saranno più o meno un centinaio, quindi chiedo se le fogne esistenti sono in grado di poter trasportare il tutto. Quindi chiedo una verifica e la costruzione di queste nuove fogne lungo tutta la strada, in modo che possano sfociare a valle e non in un campo. In altre occasioni, ad esempio in un ricorso al Tar che ho perso, io chiedevo che le fogne passassero in un campo vicino e non in una strada appena asfaltata, e mi è stato risposto che in base a non so quale legge le fogne devono passare per le strade, non nei campi. Qui c'è la strada, sono passate nel campo e non nella strada. C'è qualcosa che non va. Non solo, ma voglio assicurazioni che il depuratore sia costruito contestualmente al piano attuativo, perché le fogne sono un'opera di urbanizzazione fondamentale, quindi non si può inquinare tutta quella zona. Ricordiamo che più in là c'è la famosa oasi dell'Abbadia, quindi questo problema delle fogne che non avete preso in considerazione lo ritengo fondamentale.

Chiedo, assessore, qual è il suo impegno riguardo a questo aspetto specifico. Se permetta lo riassumo. Anzitutto chiedo che il rifacimento della strada sia prolungato per tutta la sua lunghezza, il che significa altri 100 metri. Non si può chiedere a un cittadino che le fogne sfocino nei propri campi, paghi le tasse e poi la strada viene rifatta 100 metri più in alto. Secondo, chiedo la verifica delle fogne per l'intero percorso e non fino all'imbocco della zona Peep, con la garanzia di un depuratore funzionante.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Serafini.

ALCEO SERAFINI. Non so se è questo il momento per poter intervenire su quanto ha affermato adesso la signora Ciampi. Infatti, ha integrato questa situazione di via del Grillotto con una situazione di precarietà che è stata segnalata anche in Commissione edilizia. Siccome sono anche membro della Commissione edilizia, la lettera di cui la signora Ciampi ha parlato non l'ho avuta, l'ho letta qui questa mattina, però mi associo alla preoccupazione che lei fa presente, mi associo al 100%.

LUCIA CIAMPI. La prima lettera alla Commissione edilizia è stata inviata il 20 settembre 1999 e la seconda il 9 dicembre.

ALCEO SERAFINI. Mi è stata recapitata, adesso. Dicevo che non avevo visto questo, però del problema eravamo edotti.

Se rientra in questo tipo di discorso, ben venga l'ampliamento di via del Grillotto e, come diceva l'assessore Guidi, questa delibera fa emergere che nel tempo di deposito della variazione che era già stata assunta non sono emerse contestazioni, quindi si può adottare liberamente, senza avere paura di errare. Vorrei però associarmi a quanto detto dalla signora Ciampi. Oltre a risolvere il problema diretto di questo signore che più volte ha fatto presente, anche con relazioni, lo stato di fatto in cui viene a trovarsi, vorrei dire che noi siamo in continua lotta per questa storia delle fogne, prescindendo dalla tipologia di costruzione. Per quanto riguarda il villaggio costruito dal prof. Palma a La Piantata, so che lo stesso Palma aveva dei problemi seri riguardo alla situazione fognaria, da noi ogni tanto c'è un problema con le fogne ecc. Esiste una scarsa valutazione, un collaudo non fatto bene? Mi sembra anche strano che ad Urbino, con i dislivelli che abbiamo, in una città sui 450 metri non ci sia la possibilità di dare le pendenze giuste, o c'è un errore nella costruzione. Siccome è un problema che sento spesso, da Mazzaferro alla Piantata, a via Martin Luther King ecc. — è diverso dal problema di cui parla la signora Ciampi, perché là c'è proprio una canalizzazione che va a finire su un terreno privato — non è possibile individuare il perché di questa incidenza? C'è un errore nella tipologia di costruzione? Spero comunque che

SEDUTA N. 19 DEL 19 LUGLIO 2000

l'ufficio lavori pubblici che ha la facoltà di individuare i collaudi e di vedere se le opere di urbanizzazione, che il più delle volte vengono fatte a scomputo oneri, vengano eseguite nei termini di legge. Anche in Commissione edilizia, si applica ai sensi delle norme attuali, però bisogna poi andare a fare il collaudo, quindi rinnovo ulteriormente l'invito a dotare gli uffici degli uomini necessari alle necessità. E' inutile dire "bisognerebbe fare il collaudo", "bisognerebbe fare una segnalazione" ecc., poi abbiamo un geometra e un dirigente.

Sono problemi che vanno a carico della collettività e sono seri.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Ceccarini.

LORENZO CECCARINI. Poco tempo fa si è intervenuti a Pieve di Cagna per bonificare una fogna che finiva a cielo aperto in mezzo a un campo vicino al paese. Mi sono state segnalate in questi giorni altre situazioni di questo tipo, quindi chiedo alla Giunta di fare un monitoraggio di tutto il territorio e verificare queste situazioni pendenti che recano sicuramente dei danni a livello di immagine a tutta la zona, intervenendo per bonificare queste situazioni e cercare di fare le cose come vanno fatte.

PRESIDENTE. Ha la parola l'assessore Guidi.

MASSIMO GUIDI. Ci sono due questioni diverse: da un lato alcuni consiglieri, sia di maggioranza che di opposizione hanno sollevato la questione relativa alla verifica e al controllo sul funzionamento delle fogne. Questo è un aspetto che complessivamente non è di per sé inerente alla delibera di cui stiamo discutendo, che però è un aspetto importante. Come ricordava il consigliere Serafini, non per sottrarmi a delle responsabilità, questo settore è seguito e curato dall'ufficio lavori pubblici, quindi credo che si debba coinvolgere in questa cosa in particolare anche l'assessore competente Ubaldi e il dirigente dell'ufficio tecnico. Vale anche per il problema sollevato nella zona del Grillotto. C'è una situazione pregressa di cattivo funzionamento, non adeguato funzio-

namento del sistema fognario esistente che va risolta e rimossa. Questo, indipendentemente dall'approvazione o meno di questo piano attuativo.

Questo piano attuativo ci dà in ogni caso la possibilità di sistemare in maniera definitiva ed efficace il problema, perché tra le opere di urbanizzazione progettate e previste nel piano finanziario del Peep c'è la realizzazione del depuratore che dovrà servire non soltanto gli interventi nelle due zone Peep, ma al quale dovranno essere allacciate le fogne degli edifici già esistenti. Quindi, da un punto di vista di impegno in questa fase progettuale per risolvere il problema, più di questo credo non si possa fare.

Nel momento in cui si va a fare l'intervento si tratta di preoccuparsi che quest'opera venga effettivamente realizzata e che si provveda a canalizzare in maniera adeguata anche le fognature degli altri edifici.

Per quanto riguarda la sistemazione della strada credo che sia un passo importante e significativo l'approvazione del progetto in Giunta un paio di settimane fa con la sistemazione della strada in maniera adeguata per quello che può essere l'adeguamento di una strada esistente con edifici già costruiti da anni in adiacenza alla strada stessa: alla fine otteniamo una strada di 6 metri, il marciapiede e tutto quello che ho detto. La realizzazione di queste opere è prevista fino all'ingresso dell'accesso al Peep, perché graveranno su quella strada queste nuove abitazioni. Ciò non toglie che ci possa essere poi un impegno per completare anche quell'ultimo tratto di 100-150 metri o forse 200, ma credo che in ogni caso se riusciamo a sistemare già tutta la parte a monte evitando che l'acqua che viene raccolta nella parte alta si incanali e arrivi fino in fondo all'ultima casa dove abita Bischi, risolviamo in gran parte il problema. Quindi tutte le acque, anche meteoriche, se vengono raccolte in maniera adeguata con la realizzazione dei tombini e delle fogne lungo la strada, non allargheranno più la proprietà e l'abitazione di Bischi. Poi, ci si può impegnare per vedere di sistemare anche l'ulteriore parte.

Per quanto riguarda il cattivo funzionamento delle fogne esistenti coinvolgeremo in

SEDUTA N. 19 DEL 19 LUGLIO 2000

maniera diretta l'assessore competente e l'ufficio tecnico per verificare cosa si può fare in tempi più rapidi, prima della realizzazione del depuratore.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Ciampi.

LUCIA CIAMPI. Intanto, le opere di urbanizzazione dovrebbero essere contemporanee alla costruzione delle case e le fogne sono un'opera di urbanizzazione fondamentale. La verifica delle fogne, comunque deve essere fatta fin dove fate la strada, altrimenti si rompe la strada e si riverificano gli inconvenienti.

Assessore, fare i lavori fin qui, è come dire "poi sarà quel che sarà". E' una penalizzazione vergognosa di un cittadino, che si chiami "Bischi", "Tischi", "Rossi" o "Bianchi". E' mortificante. Io ho qui la fotografia e posso far vedere fin dove la strada sarà rifatta. Secondo me, già durante la programmazione deve essere previsto un lavoro fin dopo la casa. Le fogne sono fondamentali; una verifica fino a 100 metri sopra la casa di un cittadino è mortificante non solo per quel cittadino ma per l'Amministrazione, e non sono polemica. Quando si fa un programma certe cose bisognerebbe prevederle, perché qui la casa già c'è, non viene costruita dopo. Una verifica immediata, contemporanea di tutta la rete fognaria deve essere prevista adesso. Vorrei che questo fosse detto chiaramente, non "forse i lavori pubblici...". Lei deve dire "l'Amministrazione si impegna ad una verifica di tutta la rete fognaria della zona, visto che ci sono lamentele dei cittadini".

PRESIDENTE. Possiamo chiedere di mettere in delibera il prolungamento dell'asfaltatura.

MASSIMO GUIDI. Questa cosa va fatta indipendentemente, quindi io dico che l'Amministrazione si impegnerà — non c'è l'assessore competente ma ci sono il Sindaco e gli altri assessori — affinché venga fatta una verifica dello stato delle fogne in quella zona. Ma questo, indipendentemente dall'approvazione del piano attuativo. Il piano attuativo ci offre l'opportunità, come ho cercato di spiegare, di addi-

rittura poter risolvere in maniera ulteriormente migliorativa la situazione. Però questa verifica e questa sistemazione vanno fatte indipendentemente dal piano attuativo.

*(Entra il consigliere Gambini:
presenti n. 17)*

LUCIA CIAMPI. Assessore, qui è "dipendentemente", non "indipendentemente", perché le fogne di questo piano attuativo passano per la strada che io dico, non sono altre fogne, sono le stesse. Come fa lei a dire "indipendentemente"? Un piano attuativo di una zona deve prevedere un'opera di urbanizzazione come le fogne fin dove vanno a finire.

MASSIMO GUIDI. Lei ha il progetto di sistemazione di tutte le reti del piano attuativo? Lo conosce?

LUCIA CIAMPI. Senta, lei fa sempre queste affermazioni che mi fanno arrabbiare...

MASSIMO GUIDI. Ma lei non può dire "dipendentemente". Io le dico: "indipendentemente" dall'attuazione del piano attuativo c'è un problema delle fogne: questo problema delle fogne va verificato e risolto. Il piano attuativo di cui stiamo discutendo prevede invece un sistema fognario addirittura con il depuratore. E' un'altra questione.

LUCIA CIAMPI. E' la stessa. Ma lei pensa ai fiori dei prati e non agli scarichi delle fogne? Cosa entra nel piano attuativo, se non ci sono le fogne di quelle case, se non si verifica dove vanno a finire le fogne. L'ing. Giovannini ha detto che non era previsto niente, quindi io chiedo a lei: lo sa qual è il piano attuativo? Me lo faccia vedere. Perché non l'ha portato in Consiglio, così l'avrebbero conosciuto tutti i consiglieri?

MASSIMO GALUZZI, Sindaco. Questa è l'approvazione definitiva di un piano attuativo che noi abbiamo già adottato in Consiglio comunale. E' stato pubblicato, non c'è stata nessuna osservazione, adesso lo approviamo definitivamente. Io sono per risolvere i proble-

SEDUTA N. 19 DEL 19 LUGLIO 2000

mi, quindi nemmeno giuridicamente possiamo andare a disquisire su un pezzo di strada o un pezzo di fogna in più. L'assessore voleva dire che siamo in questa situazione, anche giuridica: piano adottato, osservazioni niente, presa d'atto che non ci sono osservazioni, piano approvato definitivamente. Sulla cosa che lei dice ci sono problemi con le fogne, ci sono problemi con le strade che questo nuovo insediamento maggiormente induce? Siamo d'accordo. L'Amministrazione comunale assume l'impegno di verificare questa cosa sia delle fogne sia delle strade, per fare in modo che non ci sia nessun problema. La delibera è un'altra cosa. Se non si crede alle parole del Sindaco faccio una proposta che risulta comunque a verbale, come dichiarazione: si faccia un ordine del giorno congiunto, dove si dice "in relazione alla questione del piano attuativo adottato e ai problemi della zona impegniamo la Giunta a verificare e risolvere i problemi relativi a strade e fognature".

LUCIA CIAMPI. A me va bene così.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Serafini.

ALCEO SERAFINI. Ho chiesto la parola perché finalmente vedo — l'ho visto anche in altre sedi — l'adozione di un piano attuativo che individua una tipologia abitativa che è differente da quella che siamo soliti vedere nelle nostre zone. E' vero che il territorio è un elemento prezioso e va salvaguardato, per cui le scelte che sono state operate dall'Amministrazione nei tempi passati erano soprattutto orientate verso questo sistema, cioè concentrare le abitazioni per salvaguardare l'impatto ambientale ecc. Però, giustamente, ritengo che in via del tutto eccezionale anche nelle zone limitrofe ad Urbino si possa adottare una tipologia abitativa di questo genere, ma ben vengano piani attuativi nelle frazioni che individuino abitazioni mono o bi-familiari, che forse rispettano di più il volere degli abitanti, dei cittadini.

Vedo quindi positivamente questa situazione. La norma prevedeva che il piano attuativo potesse essere anche privato, invece l'ufficio

tecnico ha elaborato questo piano che noi abbiamo visionato in Commissione edilizia e devo dire che è anche pregevole.

A questo punto vorrei fare una sola osservazione, riferendomi alla parentesi aperta dalla signora Ciampi prima e riprendendo il mio precedente intervento. E' chiaro che il problema delle fogne è un problema non solo per Schieti, ma per La Piantata, per Mazzaferro ecc. Quindi, se dovessimo fare una mozione d'ordine o un ordine del giorno ben venga, affinché ci sia l'attenzione. Vorrei invece chiedere per questa deliberazione come avverranno le assegnazioni, perché la proprietà è per il 90% pubblica, mentre ci sono soltanto 347 metri di una proprietaria privata. Noi abbiamo fatto il piano attuativo: successivamente come verranno assegnati questi alloggi? Ci sarà un bando? E' una fase successiva... Ne prendo atto: un bando per tutto l'insediamento, poi ci sarà il piano esecutivo, l'assegnazione e tutto il resto. A questo bando arriveremo con una gara d'asta? (*Risposta dell'assessore Guidi, non registrata*). Quindi, abbiamo già risolto il problema. Leggendo qui, si dice "il progetto ricade sul 90% di area pubblica, pensavo che fosse già nostra per antica tradizione o per acquisizione precedente. Quindi, è normale, con un bando e la partecipazione di cooperative, privati o quant'altro.

MASSIMO GUIDI. Se guardate bene, il piano attuativo comprende l'area C2 e poi c'è anche la B21 che è un lotto di completamento adiacente. Sono stati messi insieme perché si è dovuto effettuare uno spostamento del lotto B21 proprio per agevolare l'ampliamento della strada, quindi è stato fatto contestualmente per evitare la realizzazione, nel lotto B21 di una serie di garages con apertura diretta sulla strada. Li abbiamo messi insieme, abbiamo realizzato un'unica strada che dà la possibilità sia di accedere al Peep sia di accedere all'area privata B21, quindi abbiamo ridotto l'impatto sulla via del Grillotto, realizzando un'unica strada di accesso che poi serve entrambi gli interventi. Una parte del Peep — solo 9 alloggi — graverà su quella parte lì, più la zona B21 che è in fase di realizzazione. Però, tutto il resto è un'area espropriata.

SEDUTA N. 19 DEL 19 LUGLIO 2000

PRESIDENTE. Pongo in votazione il punto 5 dell'ordine del giorno, riservandoci di votare a fine seduta l'ordine del giorno proposto dal Consiglio comunale.

Il Consiglio approva con 16 voti favorevoli e 1 astenuto (Muci)

Adozione piano particolareggiato di iniziativa pubblica in località Schieti di Urbino

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, al punto 6: Adozione piano particolareggiato di iniziativa pubblica in località Schieti di Urbino. Ha la parola l'assessore Guidi.

MASSIMO GUIDI. In questo caso si tratta dell'adozione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica. E' un'area di dimensioni non rilevanti. I dati dimensionali sono i seguenti: la superficie utile lorda che è possibile realizzare nell'area è di 1.800 metri quadri, poi ci sono gli standard per parcheggi pubblici e gli standard per il verde pubblico. Il piano attuativo prevede la realizzazione di cinque villette, quindi l'area verrà suddivisa in cinque unità d'intervento. Tre di queste villette sono monofamiliari e due sono bifamiliari. Si sviluppano su due piani. Abbiamo cercato di scegliere questa tipologia edilizia con abitazioni mono o al massimo bi-familiari, perché le esigenze che normalmente ci vengono manifestate, soprattutto nelle realtà periferiche delle frazioni sono quelle di avere alloggi non aggregati ma case singole o al massimo abbinate. Quindi abbiamo fatto questa scelta seguendo le indicazioni che venivano dai cittadini di Schieti. Questi lotti si sviluppano lungo una strada già esistente. Abbiamo da un lato salvaguardato uno spazio un po' più ampio verso l'ex vecchio casello ferroviario, perché c'è l'ipotesi di poterlo sistemare per realizzare delle attività pubbliche. Dall'altra parte abbiamo lasciato uno spazio maggiore con dei parcheggi vicino a una grossa quercia esistente, ma l'intervento è abbastanza semplice e lineare, nella direzione di dare una risposta

a un'esigenza manifestata anche in questa realtà.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Bartolucci.

RANIERO BARTOLUCCI. Tu sai che io non ero tanto d'accordo perché la zona è un po' troppi vicina alle fabbriche. Comunque la gente così vuole. Chiedo però che tutta la zona venga bonificata, anche dietro l'attuale stazione ferroviaria, facendo dei parcheggi anche lì. Siccome queste case saranno vicine alle fabbriche e c'è un terreno comunale, pregherei di piantumarlo in modo che l'impatto fra le case e le fabbriche sia meno stridente. Inoltre, occorre fare presto questo benedetto progetto del casello ferroviario che la gente aspetta da anni.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Edera.

GUIDO EDERA. Leggendo la delibera ho trovato accolti tutti i vari desideri della stragrande maggioranza della popolazione di Schieti. Nella frazione di Schieti, nel momento in cui è stata data una destinazione ad attività produttive, si è costituita la zona industriale la quale è nata in una zona geografica stretta dal fiume e quindi con delle limitazioni, sia di spazio sia anche di servizi, tanto è vero che i cittadini di Schieti anni addietro avevano chiesto un ponte, anche se in un primo momento è stato considerato un po' eccessivo per quella realtà. Ma la richiesta dipendeva da una logica di servire quella zona industriale con strade efficienti.

Quindi, bene il piano, bene anche la tipologia. Lì vicino abbiamo un fabbricato che chiamiamo "casello", ma dato che sono ferroviere ricordo che quello era il magazzino della stazione ferroviaria. Comunque, quel fabbricato va sistemato parimenti all'insediamento abitativo. Eventualmente, i ricavi della lottizzazione potrebbero essere usati per quella sistemazione. Ma nel momento in cui pensiamo a un risanamento di tutta la via che parte dalla piazza e arriva fino alla "casa rossa", quello è uno dei punti più degradati, di quella via che ha anche un nome altisonante, "via del

SEDUTA N. 19 DEL 19 LUGLIO 2000

Progresso” e quindi siamo obbligati a costruire e risanare.

Circa la piantumazione ho visto nella delibera che è indicata una barriera di verde che si potrebbe anche fare prima dell’insediamento, in modo da invogliare la gente a costruire.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Colocci.

FRANCESCO COLOCCI. Quello che dico potrebbe anche essere improprio, considerando che non conosco la situazione, né esiste qui una pianta di riferimento. Però, quando vedo scritto “zona di espansione posta tra la strada comunale denominata via del Progresso e il tracciato della ferrovia” non vorrei che fosse occupato lo spazio della ferrovia. Siccome si parla di riattivazione di questo tratto ferroviario, invito a considerare che questo tratto potrebbe anche essere riattivato.

C’è poi un errore materiale. A un certo punto della delibera, nell’ultima pagina si dice “norme tecniche attrattive” invece di “attuative”.

PRESIDENTE. Ha la parola l’assessore Guidi.

MASSIMO GUIDI. Ci sono due errori nel deliberato. Dove si dice “norme tecniche attrattive” è chiaro che si deve intendere “attuative”. Poi, alla tavola 1, “piano quotato”: siccome non siamo in Giappone, si deve intendere “piano quotato”.

PRESIDENTE. Pongo in votazione il punto 6 dell’ordine del giorno.

Il Consiglio approva all’unanimità

Comunicazioni, interrogazioni, interpellanze e mozioni

PRESIDENTE. L’ordine del giorno reca, al punto 7: Comunicazioni, interrogazioni, interpellanze e mozioni.

Comunico che sono disponibili presso l’agenzia Marchionni i biglietti e il programma

del Festival di musica antica. Per ogni spettacolo sono disponibili due biglietti gratuiti, quindi chi è interessato può recarsi presso l’agenzia Marchionni e ritirare i due biglietti gratuiti a disposizione per ogni consigliere. Questa sera c’è il primo concerto presso la chiesa di San Domenico.

Ha la parola il Sindaco.

MASSIMO GALUZZI, Sindaco. Informo il Consiglio che questa mattina si è dato materialmente inizio ai lavori della Bretella. Più volte abbiamo detto che sarebbero iniziati, che ci sarebbe stata la consegna dei lavori ecc., ma tutte cose sempre sulla carta. Invece questa mattina i lavori sono ricominciati nel senso che c’erano i mezzi, è stato riaperto il cantiere, sono state riaperte molte piste, stanno ripulendo le pile. Credo sia una cosa buona per la città, inserita nel complesso delle questioni della viabilità. Abbiamo sempre sostenuto, unitariamente, che non ci interessano i tre chilometri di Bretella, ma che era importante il collegamento con la Fano-Grosseto, che deve continuare sotto la Croce dei Missionari, il collegamento con la statale 423 ecc. Credo che sia un fatto positivo e una cosa emblematica, considerati i ritardi accumulati sulla questione della viabilità e dei collegamenti.

Sempre in merito alla Bretella voglio precisare che i lavori ricominciati sono per 70-75 miliardi relativamente al tratto in esterno, affidati alla ditta francese Dumé, quella che aveva originariamente l’appalto dei lavori. Si tratta di tutta la parte di lavori in esterno, per circa 70 miliardi fra lavori fatti a suo tempo, lavori da smantellare, recuperi ambientali, somme a disposizione, Iva ecc.

Per il tratto in galleria deve essere completato il progetto esecutivo, cosa che sta facendo l’Anas, devono essere appaltati i lavori, i finanziamenti per 50 miliardi sono stati reperiti, perché l’Anas li ha inseriti nel piano triennale. Quindi 70+50 miliardi fanno 120 miliardi compresi operare vecchie, ripristini, Iva ecc. Un’opera di 120 miliardi che sarà finanziata e realizzata in questo modo.

I consiglieri sanno infine che la ditta per i lavori esterni ha due anni di tempo, i lavori in galleria sono previsti in tre anni, ma è chiaro

che si lavorerà non ad accumulare i tempi, cioè 2+3 anni, ma ad appaltare subito i lavori della galleria, quindi, siccome le cose sono anche abbastanza celeri, potrebbe anche darsi che il tempo possa essere di tre anni complessivi.

La seconda comunicazione riguarda l'ordinanza sull'uso dell'acqua. Ieri mattina c'è stata una riunione straordinaria in Provincia di tutti i sindaci per esaminare il problema dell'acqua, poiché la siccità è stata rilevante, se va avanti una situazione di questo genere per altro tempo, ad agosto e settembre ci saranno gravi problemi di approvvigionamento idrico. Vi è una situazione pesantissima in tantissimi comuni della provincia. Per adesso noi siamo relativamente più tranquilli perché l'acqua allo stato delle cose è abbastanza sufficiente ed è stato in questo momento attivato soltanto in piccola parte il potabilizzatore di Ca' Spadoni. Ci sono dei problemi tecnici, si stanno sistemando in questi giorni quindi avremo la riserva del potabilizzatore. E' chiaro che se dovesse andare avanti una siccità enorme com'era successo 3-4 anni fa, pescando il potabilizzatore acqua nel fiume, diventerebbe un guaio comunque, però dovrebbe essere una cosa più eccezionale ancora di allora.

Allo stato delle cose, per quanto riguarda l'approvvigionamento dovremmo essere in una situazione relativamente tranquilla. Ci possono essere dei problemi per quanto riguarda le reti e le condotte, perché questi sbalzi di pressione — quando piove si accumula l'acqua e si determina una forte pressione, poi immediatamente dopo c'è un uso maggiore dell'acqua con altrettanta forse pressione — sbilanciano l'uso delle condotte. Lì abbiamo qualche problema in più. Sono stati rifatti tratti di tubature più ampi, poi ci sono improvvisamente strozzature: tutti questi elementi creano difficoltà nella rete, non nell'approvvigionamento. Questa questione si aggrava con il fatto che manca l'acqua, poi per qualche giorno c'è perché piove, poi manca nuovamente e così via, quindi può esserci qualche problema in più.

Ho detto tutto questo per informare il Consiglio e per conoscere cosa ci possiamo aspettare. La questione a monte è comunque quella dell'uso razionale dell'acqua. Qualcuno mi dice: "è stata fatta l'ordinanza per usare

l'acqua in modo corretto?". L'ordinanza non è mai stata ritirata, quindi c'è ed è valida. Con la stampa e la televisione abbiamo dato informazione di ciò in questi giorni; abbiamo mobilitato la vigilanza urbana per andare in giro nelle frazioni, nei luoghi più delicati a verificare, come c'è scritto nell'ordinanza — che è sempre valida — che non si usi l'acquedotto per innaffiare, per lavare i mezzi, per riempire piscine ecc. Questa è una cosa esclusa. Ne abbiamo dato comunicazione, la vigilanza urbana ha l'ordine di verificare questa situazione e di comminare anche sanzioni, a questo punto. Bisogna dare informazione di questa cosa anche nelle frazioni, perché problemi relevantissimi in questo momento non ci sono, ma entro poco tempo ci potrebbero essere difficoltà maggiori.

Infine, l'altra volta abbiamo discusso della questione dell'antenna a Pian Severo. Si era detto, fra le altre cose, che noi continuiamo a seguire alcuni suggerimenti e le ordinanze dei Tar che avevamo acquisito. Si era detto di dare la massima comunicazione al momento delle verifiche e dei controlli perché deve essere tutto trasparente, vi consegno la prima rilevazione pervenuta dall'Arpam, titolata a ciò. Avevamo chiesto la verifica dell'Arpam subito dopo che era stata installata l'antenna, qui ci sono delle prime misurazioni che affermano non esistere problemi: "Si può concludere che in tutti i punti nei quali sia prevista una permanenza significativa delle persone e della popolazione non inferiore alle quattro ore i valori di tipo elettromagnetico rispettano non solo i limiti ma anche gli obiettivi di qualità". Vi consegno questa comunicazione, però vale quello che abbiamo detto l'altra volta: continuiamo a verificare da un punto di vista giuridico e sanitario tutte le questioni possibili e immaginabili.

Maurizio GAMBINI. ...vorrei sapere se come Amministrazione comunale si potrebbero porre delle domande. Non so se è stato affrontato o meno questo problema, perché oltre al settore agricoltura che ha dei danni ingentissimi perché è stata chiusa l'acqua dieci giorni fa e quindi tutte le colture che erano state messe in atto vengono a morire, la diga poteva anche darci una fonte di approvvigionamento

SEDUTA N. 19 DEL 19 LUGLIO 2000

in casi estremi per la sopravvivenza dei cittadini.

MASSIMO GALUZZI, *Sindaco*. Il problema è stato affrontato sicuramente, perché erano presenti il sindaco di Sassocorvaro, i sindaci della Vallata del Foglia, il commissario del Consorzio di bonifica. La questione è stata affrontata in termini abbastanza estesi. Non le so rispondere circa le decisioni che sono state assunte, ma credo che alla fine sia stato fatto un ordine del giorno con le varie iniziative e impegni da portare avanti che mi impegno a far pervenire e a consegnare ai consiglieri. Ho visto però che se ne è discusso a lungo.

LORENZO ROSSI. Chiedo se sia possibile, al termine di ogni Consiglio comunale, dire indicativamente la data del successivo Consiglio comunale, oltre ai temi che saranno posti all'ordine del giorno. So bene che non è possibile sapere tutto, ma avere un'idea di massima almeno su alcuni punti all'ordine del giorno, è bene che lo si dica al termine della seduta del Consiglio comunale, in modo che certi problemi possano essere affrontati prima, anche se non tutta la documentazione è disponibile.

PRESIDENTE. Se siamo a conoscenza della data successiva in genere lo comunichiamo, tanto è vero che nell'ultimo Consiglio avevo comunicato che ci sarebbe stato...

LORENZO ROSSI. Era venerdì per mercoledì.

PRESIDENTE. Abbiamo detto che probabilmente ci sarà il giorno 3. E' una indicazione di massima per dire che ci sarà una pratica che riguarda l'urbanistica. Comunque, in sede di Conferenza dei capigruppo ci si mette d'accordo sulle date ipotetiche, almeno per quanto riguarda gli argomenti corposi.

LORENZO ROSSI. Comunque, credo che al termine del Consiglio — se già si fa, tanto di guadagnato — si dica, indicativamente, la data del successivo e i temi...

PRESIDENTE. Quando lo sappiamo lo facciamo.

E' stato consegnato l'ordine del giorno, di cui do lettura: "Il Consiglio comunale, in relazione alla situazione della viabilità e del sistema fognante della zona Gadana, Il Grillotto e Valdazzo, impegna la Giunta ad effettuare una verifica ed a predisporre coerentemente le sistemazioni di detti servizi".

LUCIA CIAMPI. Sarebbe meglio aggiungere "contemporaneamente all'ampliamento e alla sistemazione del primo tratto di strada". Non è che io non creda alla parola del Sindaco, ma i tempi bisogna indicarli.

MASSIMO GALUZZI, *Sindaco*. Per quanto riguarda il primo tratto di strada è stato già approvato il progetto esecutivo.

LUCIA CIAMPI. Allora, indichiamo i tempi.

MASSIMO GALUZZI, *Sindaco*. Propongo di modificare in questo modo: "ad effettuare una verifica ed a predisporre coerentemente le sistemazioni di detti servizi nei tempi più rapidi possibili ed a riferire al riguardo al Consiglio comunale".

PRESIDENTE. Votiamo l'ordine del giorno così come modificato.

Il Consiglio approva all'unanimità

La seduta è tolta.

La seduta termina alle 20,00