



COMUNE DI SENIGALLIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 168

Seduta del 31 LUGLIO 1959

OGGETTO:

APPROVAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE.

(Continuazione e fine)

L'anno millenovecento cinquantanove addi trentuno
del mese di luglio alle ore 18,30 nel Palazzo Municipale in Senigallia
e nella solita sala delle adunanze consiglieri.

Previa convocazione nei modi di rito, si è oggi riunito il Consiglio Comunale in sessione
straordinaria, in prima convocazione ed in seduta pubblica.

Fatto l'appello nominale, risultano presenti:

1 - Allegrezza Aldo	P	21 - Manizza Primo	P
2 - Angeloni Manlio	P	22 - Marchetti Elio	P
3 - Antognoni Ezio	P	23 - Mariani Manlio	P
4 - Antonietti Walter	P (1)	24 - Modestini Burcardo	P
5 - Asoli Gualtiero	A	25 - Moroni Nello	P
6 - Avenanti Adelelmo	P	26 - Nucci Dario	A
7 - Borroni Carlo GROSSI Elvio	A	27 - Omenetti Enrico	A
8 - Carnevaletti Elio	A	28 - Pazzani Fabio	A
9 - Casagrande Galli Bruno	A	29 - Perini Alfio	P
10 - Ciacchella Gastone Maria	P	30 - Peroni Guido	P
11 - Federiconi Ado	P	31 - Piangerelli Umberto	P
12 - Gervasi Romeo	A	32 - Pierdiluca Natale	P
13 - Gresta Dino	P (1)	33 - Rossini Arturo	P
14 - Guidini Adriano	P	34 - Seri Angelo	A
15 - Iacussi Edoardo	A	35 - Simoncioni Leonello	P
16 - Lucchetti Renato	P	36 - Tata Chiara in Vecchioli	A
17 - Lucertini Alberto	P	37 - Tomassoni Dino	P
18 - Maggi Letterio	P	38 - Tomassoni Wanda in Casavecchia	A
19 - Mancinelli Mario	P	39 - Zampa Sante	P
20 - Mandolini Raffaele	A	40 - Zavatti Alberto	P

TOTALE PRESENTI N. 27

Essendo legale l'adunanza per il numero degli intervenuti, il Sig. Dott. MANLIO

MARIANI nella qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta,
alla quale assiste il Segretario Generale del Comune Sig. Dott. FLOBERT SUCCI CIMENTINI

Chiama a fungere da scrutatori i Consiglieri Signori: 1° Alfio Perini

2° Umberto Piangerelli 3° Dino Tomassoni

(1) - Giungono durante il corso della seduta.



- 1 -

Il Signor SINDACO - PRESIDENTE rammenta che nella presente seduta il Consiglio Comunale deve continuare la trattazione dell'argomento che era stato sospeso nella seduta di ieri 30 luglio 1959, cioè il Piano Regolatore.

Nella seduta di ieri sera - egli aggiunge - si è esaurita la discussione sulla relazione del Piano Regolatore, salvo un punto di cui parlerà fra poco il relatore Assessore ANTOGNONI, dopo di che si passerà alla discussione sulle norme tecniche di attuazione.

Prima di dare inizio alla discussione prega i Signori Consiglieri di essere brevi e concisi nei loro interventi e di non ripetere quello che hanno già detto in precedenza, perchè è necessario esaurire questa sera l'argomento dovendo, nella prossima settimana, essere di nuovo riconvocato il Consiglio Comunale per altri importanti argomenti.

Prende per primo la parola il Consigliere ZAVATTI per chiedere se è compreso nel Piano Regolatore il risanamento di Piazza Padella e della zona della curva della Fenna.

Risponde il Relatore e rassicura che ambedue le zone sono previste come zone di risanamento.

Comunica poi che nell'ultima seduta della Commissione Consiliare, su proposta del Presidente della Azienda di Soggiorno, l'area segnata in rosso (che indica sulla carta) è stata destinata ad attrezzatura pubblica; pertanto questa sera propone al Consiglio Comunale di occupare metà del lotto libero dell'area dell'Istituto Palazzolo per destinarla ad attrezzatura a servizio della zona balneare.

Questa proposta, messa ai voti dal Sig. SINDACO viene approvata alla unanimità.

A questo punto il Sig. PRESIDENTE sospende temporaneamente la seduta per permettere all'Architetto BOTTONI di dar corso alla lettura ed alla illustrazione di una "errata corrige" riguardante le correzioni e le aggiunte apportate alle norme tecniche di attuazione. Come ho accennato ieri sera per la relazione - aggiunge l'Arch. Bottoni - questa "errata corrige" deve intendersi come la correzione di alcuni banali errori sulla stesura delle norme di attuazione del Piano Regolatore e nello stesso tempo la presa in considerazione da parte dei progettisti di alcune osservazioni che sono state fatte nel corso della riunione della Commissione Consiliare, osservazioni che questa sera verranno sottoposte all'approvazione

del Consiglio Comunale.

Legge, pertanto, ed illustra in parte la "errata corrige".

Terminata la lettura, il Signor SINDACO riapre la seduta e la discussione sulle norme di attuazione del Piano Regolatore.

Prende per primo la parola il Consigliere ANGELONI per insistere sulla questione dell'ordine di procedura sollevata ieri sera dal Consigliere Guidini ed in particolare per dare la priorità assoluta al lavoro di Via Perilli, all'allargamento del sottopassaggio ed alla costruzione della strada di arroccamento, la quale, da un sopraluogo della Commissione, risulta possibile. L'idea è stata bellissima ed il merito va al Consigliere Simoncioni che l'ha espressa. Secondo la soluzione da lui proposta si verrebbe a creare una strada di arroccamento fra la Caserma di Finanza ed il Foro Annonario, e questa strada verrebbe a sbucare nel Piazzale della Libertà evitando il pericoloso incrocio dell'Albergo Columbia; questo sarebbe secondo lui il lavoro più importante e più urgente da fare.

Riferendosi poi al problema della deviazione della strada nazionale discusso ieri sera, il Consi=

gliere Angeloni confessa che anche lui vedrebbe di buon occhio il suo spostamento verso l'interno in modo da evitare un ponte obliquo e per dare più respiro alla città. E' questa una raccomandazione che intende fare ai compilatori del progetto perchè vedano se è possibile realizzarla, ma soprattutto insiste presso l'Amministrazione Comunale affinché dia la precedenza assoluta al lavoro di cui ha parlato prima perchè esamini tutte le vie possibili per poterlo attuare.

Il Consigliere PIERDILUCA dichiara di dover fare una osservazione in merito alla lettera L) - pagina 10 delle norme di attuazione. Confessa di non essere un tecnico ma ritiene sia troppo esigua la percentuale massima di $\frac{3}{8}$ di area coperta rispetto alla superficie totale per le zone A di completamento, perchè su un lotto di mq. 400 l'area coperta sarebbe di 150 mq. e l'area libera di 250 mq. che consentirebbe la costruzione di un garage di non più di 20 metri e con 20 metri difficilmente ci possono entrare due macchine, supposto che siano due le famiglie. Proporrebbe quindi che invece di $\frac{1}{15}$, venga stabilito il rapporto di superficie dei garage di $\frac{1}{12}$ o $\frac{1}{10}$.

Il Consigliere SIMONCIONI propone due emendamenti:

In sede di piano di fabbricazione era stata accolta la sua proposta riguardante l'esonero alla Azienda di Soggiorno degli oneri relativi alla lotizzazione delle aree che cederà agli albergatori perchè se l'Azienda regala queste aree per la costruzione di alberghi non può pensare anche alle strade, alle fogne ed all'acqua. In sede di piano di fabbricazione questo era stato promesso, ma ora non lo trova previsto neanche nella "errata corrige".

Nella parte riguardante le attrezzature turistiche ricettive, a pagina 16 - 3° comma delle norme di attuazione è stabilito che l'area coperta dei fabbricati riguardanti gli alberghi non potrà essere superiore alla unità della superficie totale del lotto; preferirebbe fosse stabilito invece in 3/4 coperta ed 1/4 libera in quanto gli albergatori attuali prevedono i garages in sotterranei dell'Albergo; se si restringe l'area coperta si restringe quindi anche l'area dei garages sollevando così il problema dei parcheggi.

Il Signor SINDACO sospende di nuovo la seduta per dare la parola all'Architetto BOTTONI, il quale

risponde al Cons. Angeloni sui due punti da lui toccati: precedenza dei sottopassaggi e posizione del ponte sul fiume Misa.

Per quanto riguarda la posizione del ponte dichiara che ieri sera ha detto che proprio su questo argomento i progettisti hanno dovuto interessarsi presso il Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche, ed il Genio Civile e particolarmente presso l'A.N.A.S., dai quali hanno avuto assicurazione che con la realizzazione di questo tipo di ponte oggi può venire diminuita la luce partendo addirittura da una parte e dall'altra del fiume, quindi la posizione del ponte è assolutamente indifferente. Per quanto riguarda la precedenza dei lavori del sottopassaggio, l'osservazione fatta dal Cons. Angeloni è molto giusta e va presentata sotto forma di raccomandazione per quello che potrà essere il programma particolareggiato dei Lavori per il Piano Regolatore perchè il Piano Regolatore non è un piano di attuazione, è un piano di proposte, un piano che illustra tutti i problemi che in un determinato momento appaiono come prospettabili in quel periodo di tempo. Gli sembra quindi che la proposta del Consigliere Angeloni debba essere trasformata in raccomandazione e entrare così in un piano di condizioni che dovrebbe accompagnare

il programma futuro; cioè il primo piano particolareggiato del Piano Regolatore dovrebbe essere quel piano che comprende quell'opera.

Per quanto riguarda l'allargamento del tracciato della strada, ieri sera aveva risposto che siccome questa strada non sarà fatta dal Comune, si dovrebbe in questo momento chiedere un miglioramento alle proposte che sono state fatte e che sembrano le più favorevoli, ma siccome a questo miglioramento corrisponde un maggior spostamento sul piano delle quote, l'allargamento dei ponti ecc. e quindi maggiori spese, difficilmente si riuscirà ad ottenerlo.

L'Arch. MORPURGO ritiene che non vi sia niente in contrario ad accogliere l'emendamento proposto dal Cons. Simoncioni circa gli oneri di lottizzazione; potrebbe accadere in futuro che l'Azienda di Soggiorno possa disporre di aree come privato qualsiasi; cioè si inserisse nel mercato delle aree e le vendesse ai prezzi di mercato; verrebbe allora a decadere la preoccupazione espressa dal Cons. Simoncioni e gli sembra sia chiaro che in questo caso l'Azienda di Soggiorno debba sopportare gli oneri di lottizzazione.

In conclusione, quindi, sarebbe giusto accogliere l'emendamento del Cons. Simoncioni ma rimarrebbe la preoccupazione che in futuro l'Azienda di Soggiorno svolga una normale lottizzazione come privato (non è escluso che questo avvenga) ed allora gli oneri di lottizzazione devono andare a suo carico.

Per quanto riguarda la superficie coperta degli alberghi pensa che si potrebbe accogliere l'emendamento proposto cioè si potrebbe ridurre la proporzione da $1/2$ a $3/4$, cioè $3/4$ l'area coperta ed $1/4$ l'area scoperta.

Il Sig. PRESIDENTE riapre la seduta e poichè il secondo emendamento proposto gli sembra ormai definito, lo mette a votazione così come è stato accettato dai progettisti, e tale emendamento viene approvato alla unanimità.

Il Sig. PRESIDENTE riapre poi la discussione sul primo emendamento concedendo la parola di nuovo al Cons. Simoncioni perchè precisi con una breve frase l'emendamento che intende proporre.

Questi così sintetizza la proposta "Gli oneri



di lottizzazione restano a carico dei lottizzanti o comunque degli utenti che non abbiano speciali facilitazioni da parte degli Enti locali" oppure "qualora non godano di speciali facilitazioni da parte di Enti locali".

Il Consigliere MORONI non vede perchè si debbano complicare le cose. La dicitura dei progettisti gli sembra abbastanza chiara perchè dice "La lottizzazione è a carico dei lottizzatori o degli utenti" e quindi di uno o dell'altro. Se l'Azienda di Soggiorno regala le aree la lottizzazione la trasferirà a carico dell'utente, cioè dell'albergatore! Dichiaro perciò di essere contrario all'emendamento.

L'Assessore MANCINELLI ritiene che la dicitura espressa, senza la variante proposta dal Cons. Simoncioni, dia ogni garanzia all'Azienda di Soggiorno. Bisogna pensare anche al fatto che questo periodo in cui l'Azienda di Soggiorno concede gratuitamente le aree per la costruzione di alberghi è un periodo occasionale e non è detto che in futuro, una volta che lo sviluppo alberghiero si sia affermato, l'Azienda stessa non venda le aree; in questo caso non sarebbe possibile esonerarla da ogni eventuale onere di lot-

tizzazione. E' una questione di carattere contingente ed è chiaro che fino a che essa regalerà le aree, la decisione sugli oneri di lottizzazione sarà rimessa alla coscienza ed alla politica illuminata dei due Enti: Comune e Azienda di Soggiorno. Invita pertanto il Cons. Simoncioni a rinunciare al suo emendamento.

Il relatore Assessore ANTOGNONI richiama l'attenzione sulla dicitura posta nel Regolamento Edilizio, la quale dice: "Gli oneri di urbanizzazione sono a carico del lottizzatore. Nel caso però di urbanizzazione particolare fatta dall'Azienda di Soggiorno, gli oneri saranno trasferiti dalla Azienda di Soggiorno ai concessionari delle aree". Ed è giusto che sia così, perchè può darsi che l'Azienda venda le aree ed allora non ha diritto di essere esonerata; ma se invece le regala, al momento della cessione pone gli oneri a carico del cessionario.

Per il Consigliere PIERDILUCA il problema non è tanto importante da doverne discutere così a lungo perchè è una questione di mercato.

E' naturale che chi acquista un'area sapendo che deve provvedere anche alle opere di urbanizza-

zione, curerà di pagarla meno che può quindi se la Azienda di Soggiorno, o il Comune, o il privato sostengono la spesa, è naturale che poi chiederanno un prezzo maggiore, se invece la spesa non la sostengono loro ma l'acquirente chiederanno un prezzo inferiore. E' un problema quindi tra acquirente e venditore e non vale la pena di prevedere clausole particolari.

Il Consigliere SIMONCIONI dichiara di non comprendere perchè in sede di piano di fabbricazione la sua proposta sia stata accettata ed ora si vuol respingere.

Il Signor SINDACO sospende la seduta e concede di nuovo la parola all'Arch. MORPURGO, il quale dichiara di non aver nulla in contrario a precisare, prevedendo una clausola in più. Comunque il fatto dell'utente dipende da questa considerazione: in alcuni casi si potranno vendere le aree a certi prezzi da parte di privati i quali, per ragioni varie, non intendono eseguire le opere o non si trovano in condizioni di farlo e demandano sotto la loro responsabilità, agli acquirenti, affinché provvedino loro agli oneri di lottizzazione, quindi con la previsione che questi lottizzatori scarichino gli oneri sui ter-

zi o attraverso una formula a carattere giuridico o con una diminuzione di prezzo.

Nel caso dell'Azienda di Soggiorno si potrebbe approvare lo stesso articolo del Regolamento Edilizio, però aggiungendo la clausola "quando queste aree siano date a determinate condizioni" che sullo articolo citato manca.

L'Arch. BOTTONI ritiene che questo caso debba riguardare solo ed esclusivamente i due Enti; Azienda di Soggiorno e Comune, i quali prescrivono una particolare utilizzazione alle aree, perchè bisogna stare molto attenti quando questi obblighi sono assunti proprio dai lottizzatori.

Se nel caso particolare il lottizzatore è un Ente, la sua responsabilità è una garanzia che gli oneri saranno assunti, ma se questo lottizzatore - senza far riferimento ad alcuno - è un privato, bisognerebbe cancellare quella parola che riporta la responsabilità sull'acquirente, perchè non si vorrebbe che in qualche caso - come è già avvenuto - il venditore non avvisi l'utente della responsabilità alla quale questi andrebbe incontro e scarichi su di lui le spese di lottizzazione che devono essere invece a carico del lottizzatore. A Milano si sono

verificati dei casi in cui delle grandi lottizzazioni sono state fatte vendendo aree a piccoli risparmiatori, i quali hanno acquistato ignorando che esisteva a loro carico l'obbligo di sostenere le spese di urbanizzazione; i proprietari hanno venduto le aree ad un prezzo lasciando poi questi piccoli risparmiatori nei pasticci per l'obbligo di avere assunto le spese di lottizzazione che non avevano mai pensato di dover pagare; questo pasticcio è ricaduto poi sulle spalle del Comune il quale ha dovuto fare le opere per accontentarli, mentre i grandi lottizzatori, che avrebbero dovuto sostenere le spese, hanno guadagnato molti, molti milioni. Perciò quando vi è la garanzia di un Ente, sia esso Azienda di Soggiorno o Comune, egli ritiene sia giusto trasferire l'onere all'utente quando questi sia stato avvertito, ma non negli altri casi.

L'Arch. MORPURGO, dopo il parere espresso dal suo collega Bottoni, propone la seguente clausola, che fatta propria dalla Giunta Comunale e messa a votazione dal Sig. Presidente, previa riapertura della seduta, viene approvata alla unanimità: "Nel caso di urbanizzazioni pertinenti alla locale Azienda di Soggiorno, e di cessione di lotti a privati a

particolari condizioni di favore, i relativi oneri saranno trasferiti dall'Azienda stessa sull'acquirente o concessionario dell'area considerata".

Il Consigliere AVENANTI, poichè sulle norme del piano di fabbricazione non è previsto, chiede sia posta nel Piano Regolatore una clausola tendente a consentire la possibilità di costruire un garage anche con vecchi stabili, poichè ciò non è stato previsto.

Gli risponde l'Architetto BOTTONI che è stato provveduto.

A proposito di garage, il Consigliere PIERDILUCA ricorda di aver fatto in precedenza una proposta che non ha avuto seguito. Osserva che nella "errata corrige" c'è scritto $1/15$ per la superficie dei garage e sulle norme di attuazione, a pagina 10 riga 9 - è detto che la superficie coperta dei fabbricati non potrà essere superiore ai $3/8$ della superficie totale del lotto. Ora in un lotto di 400 metri la superficie per il garage viene di 16 metri, che ritiene troppo esigua; propone venga portata a $1/10$ o ad $1/11$ perchè ritiene inutile aggiungere questa clausola se poi il garage non si può fare.

Inoltre chiede che la distanza massima del garage dal ciglio stradale sia portata da 10 a 8 metri, in modo che si possa costruire a fianco.

Risponde l'Arch. BOTTONI che un garage per una macchina si può fare bene con 15/20 metri. I progettisti hanno previsto una macchina per un garage ma se si deve tener conto di due macchine, con 1/12 si può fare un garage per due macchine.

Interviene nella discussione anche l'Architetto MORPURGO e dopo una breve discussione in merito l'Assessore ANTOGNONI dichiara di poter essere d'accordo su 1/12 anzichè 1/15 e su metri 8 anzichè 10 per la distanza dai confini ma vorrebbe che il Consigliere non insistesse su una ulteriore diminuzione di queste misure perchè in sede di Commissione Edilizia si è visto spesso che vengono presentati progetti di semplici casette e dopo 6 mesi viene costruito il garage, il quale talvolta, ha una superficie maggiore della casa ed è quasi attaccato ad essa. Accetta dunque l'emendamento proposto nel senso che la superficie coperta del garage sia portata a 1/12 e che la distanza di esso dal ciglio della strada non superi gli 8 metri.

Messo ai voti dal Sig. PRESIDENTE l'emendamento così proposto, esso viene approvato all'unanimità.

Il Consigliere LUCCHETTI si richiama all'argomento iniziato da lui ieri sera e che è stato lasciato sospeso. E' vero che ad un certo punto l'Assessore ai LL.PP. gli ha mandato un biglietto nel quale cerca di convincerlo che nella zona estensiva si possono fare le case ad un piano, però è chiaro che nella zona estensiva le case ad un piano richiedono una area molto più vasta dell'altra zona detta semiestensiva e della zona B) di completamento.

Ora lui chiedeva ed a questo punto è stata sospesa la discussione in attesa delle precisazioni delle norme tecniche, che fosse trovata nella periferia della Città un'area disponibile per la costruzione di case ultra popolari e suggeriva - in relazione anche ad uno stato di fatto - a questo fine, l'area del Borgo Coltellone che viene indicata con colore giallo, come zona estensiva. Insiste su questa sua proposta, convinto che il decoro delle nuove costruzioni certamente comporti una nuova disciplina, una nuova regolamentazione ma che sostanzialmente, con tutto questo non deve venire frustrato il desiderio legittimo di alcuni lavoratori che accarezzano

questo sogno. Crede che un certo sforzo possa essere fatto per permettere la costruzione di queste case, purchè fatte secondo le norme tecniche rispondenti, anche per l'eleganza, la forma esteriore ecc.; se si costringe invece questa gente a costruire nella zona estensiva la si mette in condizioni di dover rinunciare in quanto nella zona estensiva l'area necessaria è maggiore che nella zona B. Per queste ragioni vorrebbe che il Consiglio Comunale, anche se non per intero, approvasse la estensione della zona B) di Borgo Coltellone nel tratto segnato in giallo a zona estensiva.

L'arch. MORPURGO risponde che proprio questa mattina, per una questione di coscienza, i progettisti hanno rifatto tutti i conti, hanno studiato tutte le possibili soluzioni che possono venire fuori su un lotto minimo di 300 metri. Ora qui ci sono dei geometri e dei tecnici i quali sanno che i lotti di meno di 300 mq. di superficie non permettono assolutamente una fabbricazione decorosa. Chiarisce inoltre come le lottizzazioni a lotti minimi e frazionati in parcelle di dimensioni inadeguate si risolvono in definitiva esclusivamente in maggiori profitti per i lottizzatori, a danno della collettività. Comunque i

lotti minimi di 300 mq. sono lotti su cui si può costruire decentemente come è chiaramente dimostrato dalla pratica.

La differenza sostanziale tra la zona B) e la zona gialla estensiva consiste solamente in una questione di dimensione dei lotti, cioè mentre nella zona gialla, che sono zone di ampliamento i frazionamenti non sono ancora stati fatti, nella zona B) molte volte i lotti sono già frazionati e ci sono lotti di 12 - 13 metri di fronte, che sono sbagliati.

Nella considerazione che queste nuove costruzioni debbano essere decorose, il lotto del terreno deve essere fatto con una configurazione diversa.

Unica diversità che esiste tra la zona B) e la gialla, quindi, è nelle dimensioni del lotto e non nella superficie del lotto stesso, perchè tanto nella zona B) quanto nella zona gialla A) la lottizzazione minima può essere di 300 mq. cioè nella zona gialla, su un lotto di area di m. 17 x 18 può costruire un fabbricato di 120 mq., distante dal confine m. 3,50 e con una strada di 6 metri davanti; il tutto su 300 mq. di superficie, come su 300 mq. di superficie si può costruire nella zona B). Quindi non vi è differenza di superficie, nè di oneri di lottizzazione; l'unica differenza è determinata dalla configurazione del

lotto, che invece di essere un lotto stretto e lunghissimo che è un lotto sbagliato perchè su una fronte di 12 - 13 metri non si può costruire, è un lotto quasi quadrato, con una fronte di 17 - 18 metri.

Persistendo il Cons. Lucchetti nella sua idea anche l'Arch. Bottoni e l'assessore Antognoni intervengono numerose volte per fornirgli chiarimenti, finchè, dopo un lungo scambio di idee, il Signor Sindaco lo invita a presentare un preciso emendamento da mettere ai voti in quanto diversi Consiglieri gli hanno espresso il desiderio che la discussione su questo argomento sia troncata.

Il Cons. LUCCHETTI respinge l'invito facendo osservare al Signor Presidente che egli stava parlando con il relatore sull'argomento e perciò ritiene che l'accoglimento del desiderio dei Consiglieri sia fuori delle norme del Regolamento.

Ribatte il Sig. PRESIDENTE affermando che è sua competenza stabilire quante volte un Consigliere può parlare su un dato argomento facendogli osservare che egli ha già parlato almeno 10 volte.

Il Consigliere MAGGI chiede la parola per una questione di principio osservando che le norme val-

gono quando si tratta di una normale discussione ma finchè si fa a botta e risposta, se si è parlato per 10 volte vuol dire che per 10 volte si è dovuto rispondere e si domanda per quale motivo il Consigliere Lucchetti non debba avere il diritto di rispondere alle argomentazioni dei tecnici.

Ancora il Sig. PRESIDENTE risponde che parlare per 10 volte sulla stessa cosa è un po' troppo e non lo può permettere.

Il Consigliere LUCCHETTI fa osservare al Sindaco che egli ieri sera ha proposto di sospendere la seduta su questa questione e perciò ha creduto bene di tirarla fuori questa sera. Fa presente di aver fatto le sue osservazioni e che a queste i relatori stavano rispondendo, con suo compiacimento.

Mentre avvenivano queste delucidazioni da parte dei relatori sembra che il Sindaco abbia avuto sollecitazioni affinché egli cessi di parlare; prendendo atto di questa circostanza egli ricorda al Sindaco che lui non gli aveva tolto la parola, e perciò l'intervento dei Consiglieri e l'accoglimento della richiesta è stata fatta contro la sua persona e contro i relatori. Ora - aggiunge - che il Sindaco mi

dica: "E' ora di finirla...." (viene interrotto).

Il Sig. PRESIDENTE dichiara di aver detto che era ora di presentare un emendamento.

Il Consigliere LUCCHETTI risponde che lo potrà fare dopo che i relatori gli avranno dato i chiarimenti.

Il Sig. PRESIDENTE chiarisce che non desidera che il Consiglio abbia l'impressione che si porti per le lunghe la discussione, quindi invita il Cons. Lucchetti a concludere.

Il Consigliere LUCCHETTI, ritornando in argomento, si dichiara dispiaciuto che nonostante tutto quello che si è detto e nonostante lo scopo da cui è mosso, che è quello di dare ai lavoratori la possibilità di costruire una casa per realizzare i loro sogni, non si sia potuto trovare un sistema più favorevole di quanto è stato previsto. Comunque accoglie volentieri quella modifica che i relatori hanno suggerito, cioè quella di estendere nella zona estensiva e, se è possibile, nella semintensiva, talune norme che permettano la costruzione a coloro che non

avendo possibilità economiche, desiderano realizzare la propria casa, perchè questa è fondamentale per le esigenze di ciascuno.

Il Sig. SINDACO accenna a voler mettere in votazione tale emendamento, ma chiede prima la parola al Cons. MORONI il quale, tirato per i capelli - dice - ritiene necessario esporre la sua modesta impressione al Consigliere Lucchetti perchè questi non fraintenda.

Il Piano Regolatore prevede in certe zone la costruzione di case ad un solo piano appunto per venire incontro alle esigenze dei lavoratori più umili, quindi l'affermazione del Cons. Lucchetti all'atto pratico è inesistente.

L'altro punto da mettere in evidenza è che se il Piano Regolatore ha diviso in zone il territorio del Comune lo ha fatto per una ragione di urbanistica, quindi cominciare a mescolare le zone gli sembra che non sia proprio il caso. Per andare incontro alle esigenze dei lavoratori, ci sono zone già assegnate e quindi non è esatto che il Piano Regolatore non abbia tenuto conto di queste esigenze; questo gli premeva di precisare.

Il Consigliere MAGGI intende far presente al

Consigliere Moroni che quando la minoranza chiede che si facciano per i lavoratori le case ad un piano, non lo dice perchè pensa che se i lavoratori avranno la casa a due piani soffriranno di vertigini; la minoranza si preoccupa che di fatto quella casa sia di carattere economico. Non basta che la casa sia ad un piano ma è necessario che anche la sua estensione sia ridotta perchè il lavoratore ha poco denaro. Non basta dire che in certe zone è consentita la casa ad un piano perchè se si obbliga una persona ad acquistare 1000 metri di terra la si mette nella condizione di non poterla fare. La minoranza cerca di far ridurre al minimo le spese senza pregiudicare l'estetica; essa vuol vedere se è consentito o meno, praticamente, quel tipo di costruzione in alcune zone.

Il Consigliere GUIDINI si dichiara contrario all'emendamento proposto per diversi ordini di ragioni: anzitutto e soprattutto perchè nella zona del Borgo Coltellone nella parte situata alla estremità che è in collina, gli sembrerebbe una bruttura vedere una serie di case a schiera in quella particolare posizione dove sorgono bellissime ville. Altrettanto dice per le zone segnate in giallo, che bene o male sono al centro della città. Le case a schiera non

piacciono e non sono nemmeno igieniche perchè hanno una parete in comune.

In secondo luogo l'esperienza acquisita gli dimostra che alcuni lavoratori, di quelli che sognano una casetta, come dice il Consigliere Lucchetti, e che sogneranno per molto tempo ancora, i quali sono riusciti a farsi la casetta e che oggi avrebbero la necessità di sopraelevatione o perchè i figli sono diventati grandi, o perchè hanno vinto alla SISAL, non lo possono fare in quanto nella progettazione non hanno tenuto conto delle norme previste, cioè non hanno fatto fondazioni adeguate per una eventuale sopraelevazione e non hanno lasciato lo spazio sufficiente per poter fare la scala esterna. Quindi non possono sopraelevare, ed anche se lo potessero, dovrebbero fare la scala esterna; pertanto egli chiede formalmente che anche nel caso delle zone dove sono autorizzate le case a piano terreno, si tenga conto delle fondazioni adeguate per una sopraelevazione e dello spazio necessario per la scala.

Il relatore Assessore ANTOGNONI dichiara che accoglierebbe volentieri la proposta del Consigliere Lucchetti anche per le case a schiera, per le quali nella zona B) è prevista una lunghezza massima delle

fronti dei fabbricati di 35 metri, purchè siano a due piani, perchè non sarebbe bello vedere case ad un piano lunghe 35 metri, sarebbe necessario, pertanto, porre il vincolo dell'altezza.

Il Consigliere LUCCHETTI si dichiara spiacente di dover insistere; crede che questo suo desiderio non riguardi tanto la sua persona quanto la situazione di molte famiglie. A ogni modo, siccome è il Consiglio Comunale che decide e visto che quell'emendamento, portato a 2 piani toglierebbe ogni possibilità di economizzare, tanto più, poi, che i progetti dovrebbero essere presentati unitariamente, torna a proporre che si estenda come zona di completamento una parte almeno di quell'area adiacente a quelle della estensiva, come ieri veniva proposto anche dallo stesso Assessore ai LL.PP. e che, ad un certo punto se lui avesse accettato, sarebbe già cosa acquisita.

Risponde il RELATORE che si potrebbe accogliere la estensione della zona B) fino al piazzale ed il Consigliere Lucchetti dichiara di essere d'accordo.

Il Signor PRESIDENTE prende atto che finalmente

si è giunti ad un accordo, dichiarando di voler mettere ai voti l'emendamento da lui così concretizzato: "Estensione a zona di completamento B) l'area del quartiere Borgo Coltellone fino alla linea della Piazza segnata sul progetto".

Il Consigliere PIERDILUCA esprime l'opinione che questa proposta non risolve nulla e non farebbe che aumentare il prezzo delle aree, senza dare la possibilità vera e propria ai lavoratori.....

A questo punto il Sig. PRESIDENTE lo interrompe perchè non ha domandato la parola per dichiarazione di voto. Ciò provoca una vivace reazione da parte del Consigliere Pierdiluca il quale eccitato esprime la sua indignazione dichiarando ad alta voce che: "E' ora di finirla con questi sistemi".

Il Sig. PRESIDENTE, a sua volta, lo redarguisce affermando che egli avrebbe dovuto chiedere la parola per dichiarazione di voto in quanto l'argomento era ormai chiuso e non doveva continuare la discussione. (1) vedi in calce.

Dopo di che mette a voti l'emendamento di cui ha dato lettura, il quale viene approvato a maggio=

ranza con 22 voti favorevoli, 1 contrario e 4 astenuti su 27 Consiglieri presenti.

Il relatore Assessore ANTOGNONI si dichiara certo che il Consiglio non ritiene che egli intenda persistere a proporre norme restrittive se non quando sono giustificate, come è costretto a fare nel caso che passa ad illustrare.

Nello schema delle norme di attuazione sono previste per le zone B) di completamento e per le zone estensive le costruzioni dei fabbricati a metri 2,50 dal confine stradale. Ora qui a Senigallia, per la tendenza che hanno i lottizzatori, le strade vengono tracciate con una ampiezza molto modesta: 6-7-8 metri al massimo, per cui ritiene sarebbe opportuno stabilire che la distanza dal confine sia portata a 3 metri, anche perchè attualmente questa è la prassi normale.

Il Consigliere MORONI osserva che in certe zone vi sono vie parallele che delimitano strisce di terreno poco profonde per cui, portare la distanza dei fabbricati a 3 metri da una parte e dall'altra potrebbe significare impedimento alle costruzioni.

Il relatore risponde che oggi tutte le costru-

zioni si fanno a 3 metri dal confine.

Il Consigliere MORONI ribatte di avere i suoi dubbi sulla bontà di questa proposta perchè potrebbe accadere che in certe zone non si possa lottizzare per mancanza di profondità.

Il Signor PRESIDENTE mette ai voti l'emendamento proposto dal Relatore di portare la distanza minima dei confini di fabbrica dal ciglio stradale da metri 2,50 a metri 3 e tale emendamento viene approvato a maggioranza. (n° 23 voti favorevoli e 4 contrari su 27 Consiglieri presenti e votanti).

Essendo a questo punto esaurita la discussione sulle norme di attuazione del Piano Regolatore, il Signor PRESIDENTE mette ai voti l'approvazione della "errata corrige" letta dall'Architetto Bottoni.

Dichiara poi di dover mettere ora ai voti l'approvazione del Piano Regolatore nel suo complesso, cioè il progetto, la relazione e le norme di attuazione.

Il Consigliere ZAVATTI prima che si passi alla votazione, chiede al Signor Presidente se la discussione deve considerarsi chiusa e se si possono fare

dichiarazioni di voto.

Avuta risposta affermativa il Consigliere Zavatti dichiara che prima di parlare per dichiarazione di voto, senza entrare nel merito della discussione, che è stata ampia ed esauriente ritiene opportuno esprimere la sua opinione sulla forma caotica con la quale da diversi anni ad oggi sono state costruite le Città.

Si tratta di un fenomeno che si è largamente diffuso dopo la fine della guerra che ha avuto una accentuazione maggiore in questi ultimi anni per cui il Ministero dei Lavori Pubblici, di fronte ad una situazione del genere, ha obbligato un certo numero di città, fra le quali Senigallia, ad adottare un piano regolatore per normalizzare il loro sviluppo.

I piani regolatori hanno una importanza grandissima, e specialmente per le città che come Senigallia svolgono una attività turistica, il problema è ancora più importante.

La normalizzazione e la sistemazione edilizia con le norme urbanistiche hanno importanza grandissima per tutte le città anche per quelle che non hanno caratteristiche speciali, per le città invece che hanno un particolare processo evolutivo questa normalizzazione è indispensabile e poi per Senigallia

in particolare essa è vitale.

L'Italia ha avuto un periodo brillantissimo nella storia dell'urbanesimo, tanto è vero che oggi molti turisti non vengono in Italia soltanto per il suo clima e per il suo sole, ma anche per ammirare le sue Città, le quali hanno un concetto turistico molto elevato considerato il periodo in cui sono stati fatti i relativi piani regolatori, anche se poi successivamente, si è avuto un processo involutivo. Ritornando all'epoca attuale, ritiene opportuno riconoscere l'utilità e la importanza che oggi si dà allo sviluppo urbanistico, motivo per il quale oggi in molte città d'Italia si procede alla redazione di nuovi piani regolatori.

Senigallia ha affidato lo studio di questo progetto a due valenti professionisti, i quali hanno posto tutto il loro impegno nella redazione del piano che non riguarda soltanto la parte urbanistica, ma tocca tutti i problemi di una città: demografici, sociali, economici, industriali, artigiani, agricoli ecc., quindi questa sera non solo sarà approvato un progetto, ma praticamente - se ben se ne comprende l'importanza - una guida precisa e sicura per qualunque Amministrazione Comunale presente e futura che sia chiamata a dirigere la Città in modo che es=

sa trova tracciato lo sviluppo turistico e tutti gli altri problemi connessi.

Anche a nome del suo gruppo dichiara di votare con piena consapevolezza e tranquillità l'approvazione del Piano Regolatore, con la piena coscienza che tutti i problemi della Città sono stati ben studiati e risolti. D'altronde questo suo giudizio è confortato anche dall'esame che del Piano Regolatore hanno fatto Enti qualificati come il Genio Civile, il Provveditorato alle Opere Pubbliche, il Ministero dei LL.PP., le varie Commissioni, i tecnici ed i cittadini tutti.

Nel suo esame sono sorte spesso vivaci discussioni, determinate qualche volta da una non esatta visione delle cose, ma è naturale che sia così, perchè ognuno ha le sue opinioni ed il suo modo di esprimerle, ma sono state proposte modifiche che sono state in parte accettate; l'importante è che ciascuno abbia operato per il bene di Senigallia.

Tanto lui quanto il suo gruppo consiliare sono convinti che il Piano Regolatore possa essere attuato con la coscienza di fare opera utile per l'interesse generale della città.

Ringrazia l'Amministrazione Comunale ed i progettisti che veramente - è doveroso riconoscerlo -

si sono impegnati a fondo; ringrazia i colleghi del Consiglio e delle varie Commissioni ed a nome del Gruppo Comunista dichiara di votare a favore del Piano Regolatore e delle norme di attuazione.

Il Consigliere MORONI, nell'annunciare il voto favorevole del Gruppo Socialista all'approvazione del Piano Regolatore, come dichiarazione di voto si riferisce al suo intervento di ieri sera.

Il Consigliere MAGGI dichiara che il Piano Regolatore, con tutte le modifiche che sono state fatte e suggerite, in parte accolte ed in parte no, non rappresenta naturalmente un modello di perfezione. Tuttavia, tenuto conto delle conseguenze per una città della mancanza di un Piano Regolatore, esprime voto favorevole con qualche riserva, di cui la più importante riguarda lo spostamento della strada nazionale più a nord per i motivi validi che egli ha illustrato e poi per la preoccupazione dei ricorsi che indubbiamente ci saranno. Quando ricorre un privato - dice - può anche non essere inteso, ma senza quello spostamento è certo che i ricorsi possono venire dagli Enti locali, fra i quali l'Ospedale, e questi ricorsi possono portare a delle more; quindi

preferirebbe che fosse puntualizzata la raccomandazione, oppure venisse fatto lo spostamento, proprio per questa preoccupazione.

Comunque anche se non perfetto, vota a favore del Piano perchè si rende conto degli svantaggi della mancanza perchè almeno d'ora in avanti non si faranno più quelle costruzioni desolanti.

Il Consigliere SIMONCIONI porta il voto favorevole del suo gruppo, anche degli assenti perchè a ciò essi lo hanno delegato. Ringrazia i progettisti per lo sforzo compiuto. Indubbiamente lo sforzo è stato pesante ed a questo tutti hanno contribuito. D'altra parte è umano che le cose degli uomini non siano perfette; anche i brevetti nel corso del tempo vengono riveduti. Anche il Piano Regolatore presenta in questo momento alcuni difetti; nel corso degli anni se ne potranno presentare altri; ritiene però che tutti coloro che daranno la loro approvazione sono a posto con la coscienza perchè hanno suggerito, modificato, approvato tutte quelle norme nell'interesse della cittadinanza il quale, è logico, deve prevalere sugli interessi di taluni privati.

Per quanto riguarda l'Azienda di Soggiorno ringrazia l'Amministrazione Comunale di aver accolto gli

emendamenti da questa proposti riguardante la parte alberghiera e turistico- balneare del progetto.

Il Consigliere LUCCHETTI chiede scusa ai Colleghi del Consiglio se porterà via qualche minuto.

Deve riconoscere che il Piano Regolatore costituisce un notevole esempio di impegno da parte dei progettisti e, crede, anche da parte del Consiglio Comunale. Veramente la discussione non è stata così ampia e completa come qualcuno ha voluto affermare perchè un lavoro così ponderoso, con una relazione così voluminosa, ed uno studio approfondito come risulta attraverso le planimetrie, poteva richiedere da parte del Consiglio Comunale un esame meno affrettato; ma quando questa sera egli cercava di rendersi conto di taluni particolari giovandosi della esperienza dei progettisti, il Sig. SINDACO ha sollevato obiezioni insinuando che egli aveva lo scopo di portare alle lunghe la discussione, quasi fosse piacevole trattenersi qui fino a tarda ora. Ora su questo punto egli afferma che questa è una interpretazione per lo meno maliziosa alla sua opera, mentre avrebbe invece preferito che anche la discussione sui singoli particolari, per singole voci, si potesse fare con maggiore serietà e con maggiore comprensione da una

parte e dall'altra, cioè senza opposizioni e avversioni che non sono simpatiche. Un altro rilievo che intende fare presente riguarda l'ultima fase dello studio del Piano Regolatore in quanto l'Amministrazione Comunale ha impedito ai tecnici della Città di avvalersi ancora una volta degli elaborati e delle carte topografiche per permettere loro di rendersi conto di ciò che è questo Piano Regolatore e di portare il loro contributo.

Ritiene che l'Amministrazione Comunale avrebbe potuto in un certo modo dare la possibilità alla Città ed ai tecnici di collaborare con spirito fattivo nell'interesse della Città stessa. Nonostante questi rilievi riconosce che il Piano Regolatore costituisce un notevole passo in avanti per la Città e crede che per questo vada approvato, anche se lascia talune questioni, anche importanti, in sospenso, se non proprio ignorate del tutto, come quella delle Frazioni, alla quale ieri sera ho avuto occasione di accennare. In proposito fa presente che il problema che sarà posto in futuro all'Amministrazione Comunale sarà questo: quali sono i nuclei frazionali che di fatto l'Amministrazione Comunale ritiene come Frazioni e nelle quali sia lecito costruire? Siccome nel territorio comunale ci sono molti gruppi

di case sparse. sarà veramente interessante sapere quali di questi gruppi costituiscono un nucleo frazionale e quali no. Ora nelle norme di questo Piano Regolatore su questo problema si tace, con la conseguenza che sorgeranno gravi questioni perchè gli abitanti diranno che la frazione esiste ed il Comune dirà di no. Nonostante questo, ripete, di essere favorevole e di riconoscere lo sforzo onesto che è stato fatto.

Il relatore Assessore ANTOGNONI in considerazione della ormai prossima votazione per il Piano Regolatore, fa presente che questa votazione, con la quale spera che il progetto venga approvato, non è che l'inizio di un lavoro altrettanto importante e impegnativo per l'Amministrazione Comunale, per il Consiglio e per i tecnici, i quali, in collaborazione con il Comune, saranno gli esecutori materiali del Piano. Le raccomandazioni del Consigliere LUCCHETTI saranno pertanto tenute in considerazione e non è esatto affermare che non si è voluto chiamare i tecnici in quest'ultima fase del lavoro; non si è potuto perchè una precisa norma di legge vieta di portare a conoscenza del pubblico gli atti del Piano Regolatore prima dell'approvazione del Consiglio Co-

munale. Comunque in futuro si avranno molte altre occasioni di tornare sul Piano Regolatore perchè esso deve essere esaminato da tutta la Città e non solo dal Comune.

L'Assessore MANCINELLI esprime il suo voto favorevole e sottolinea il fatto che questo è un Piano Regolatore democratico perchè è nato dall'apporto delle diverse categorie di cittadini, ai quali invia il suo ringraziamento. Rileva anche l'impegno che dovrà essere posto dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione di un così importante progetto e quindi, tenendo conto di questi due elementi, cioè dello sforzo compiuto per la sua redazione e di quello che dovrà essere fatto per la sua realizzazione, esprime ancora una volta il suo voto favorevole e ringrazia tutti coloro che hanno contribuito alla estensione del Piano Regolatore.

Poichè nessun altro Consigliere chiede di parlare per dichiarazione di voto, il Sig. SINDACO - Presidente del Consiglio - annuncia il suo voto favorevole e approfitta dell'occasione, prima di mettere ai voti l'approvazione del Piano, per rivolgere un vivo ringraziamento anzitutto ai progettisti che han-

no lavorato per lungo tempo alla preparazione del progetto ed alla attuazione del Piano Regolatore, poi rivolge un ringraziamento anche alle varie Commissioni che sono state nominate e che hanno lavorato con molta alacrità e con molto impegno portando lumi alla risoluzione di questioni che avevano bisogno di essere illustrate e modificate. Ringrazia poi tutti coloro che hanno collaborato a questo progetto, che diventa oggi il documento principale della vita cittadina, documento al quale dovranno avvicinarsi tutti coloro che hanno l'interesse di modificare, di ampliare, di costruire edifici, tutti quelli che hanno a cuore le condizioni della Città di Senigallia, la quale dovrà essere sempre più bella e sempre più accogliente. Questa nostra Città - dice il Presidente - vive fundamentalmente e principalmente del turismo, e quindi il forestiero che viene dalle diverse città d'Italia e da altre città oltre i confini, deve trovare questa nostra Senigallia confortevole e tale da essere ammirata portando al proprio paese l'impressione di una Città curata e che ha una sistemazione degna delle grandi città turistiche.

Detto questo, tra l'applauso dei presenti mette ai voti la proposta di approvazione del Piano Regolatore generale della Città di Senigallia, nei suoi

elementi grafici e tecnici e nella sua relazione e le norme di attuazione.

Tale proposta viene approvata ad unanimità a scrutinio palese per alzata di mano e per acclamazione dai 27 Consiglieri presenti e votanti come risulta dal controllo degli scrutatori.

Il Sig. SINDACO - Presidente del Consiglio - ne proclama l'approvazione ai sensi di legge.

Ciò premesso;

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Visto l'argomento inserito all'ordine del giorno;
- Visto il progetto del Piano Regolatore Generale del Comune redatto a cura degli Architetti Prof. Piero BOTTONI e Arch. Giorgio MORPURGO, in seguito ad incarico conferito loro con deliberazione consiliare in data 18/6/1955 n° 150 Prot. n° 4102 - approvata dalla G.P.A. nella seduta del 15/8/1955 con n° 23528 - Div. IV[^] - in data 15 agosto 1955;
- Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942,

n° 1150;

Vista la legge 3 novembre 1952 n° 1902 sulle misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori;

Viste le istruzioni per la formazione dei piani regolatori comunali: generali e particolareggiate emanate dal Ministero dei LL.PP. - Direzione Generale dell'Urbanistica e delle Opere Igieniche - in data 17 luglio 1954;

- Udita la lunga ed esauriente discussione intervenuta e le votazioni sui singoli emendamenti presentati;

- Udite le dichiarazioni di voto del Sig.SINDACO e dei Consiglieri Capi dei gruppi consiliari;

- Visto l'esito della votazione finale (unanimità);

- Vista la L.C.P. vigente,

D E L I B E R A

Di adottare il PIANO REGOLATORE GENERALE del COMUNE di SENIGALLIA nei suoi elementi: grafici, relazione e norme di attuazione, giusto quanto premesso ed illustrato in narrativa.

(1) - Continua il Consigliere PIERDILUCA affermando che la modifica di un tratto di zona non risolve sostanzialmente il problema perchè spostando mille metri di superficie da una categoria all'altra non cambia nulla. Gli dispiace invece che non sia stato studiato a fondo il problema perchè è inutile dire che le casette ad un piano si possono costruire quando il relatore stesso ha detto che praticamente non le potranno fare perchè devono stare a m. 3,50 dal confine e devono avere 7 metri di altezza.

Dichiara, quindi, che si asterrà dal voto.

=====

=====

=====

====

==

=

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F/to M.MARIANI

Il Consigliere Anziano
F/to Allegrezza

Il Segretario Generale
F/to Flobert Succi Cimentini

Annotato l'impegno della spesa di L. su l'art. del bilancio
Senigallia, li

Il Ragioniere Capo

La soprascritta deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio il 27 agosto 1959
giorno di mercato senza reclami - ~~esibita in un fascicolo per il giorno 28 agosto 1959~~

Li, 28 agosto 1959

Il Segretario Generale
F/to Succi Cimentini Flobert

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Senigallia, li 28 agosto 1959

Visto: IL SINDACO
F/to Mariani

Il Segretario Generale
F/to Succi Cimentini

Divenuta esecutiva il
perchè pubblicata all'albo pretorio dal
al
e pervenuta alla Prefettura il
Senigallia, li

Il Segretario Generale

IL SINDACO

PREFETTURA DI ANCONA

Div. IV[^] Prot. N. 32336 Li

~~ESITO~~

APPROVATO dalla G.P.A. nella
seduta del 7/10/1959.

p. IL PREFETTO
F/to Isca

p. c. c. ad usp amministrativo. Li 28 novembre 1960

Visto: IL SINDACO



Il Segretario Generale

