



CITTA' DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

VALORIZZAZIONE PATRIMONIO COMUNALE



**PROGETTO CASA – FASE 2
AREA N.10 – PIAZZA M.KOLBE**

VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE
PROGETTO CASA FASE 2 – AREA 10 – PIAZZA M.KOLBE

1. PREMESSA

Questa Amministrazione Comunale con Delibera del Consiglio n.108 del 26.09.2008, esecutiva ai sensi di legge, ha approvato le linee di indirizzo per il Progetto Casa. Con tale atto si è voluta dare priorità ad un'esigenza che ha un notevole impatto sociale come quella dell'emergenza abitativa. Nello stesso tempo si è dato mandato all'organo esecutivo dell'A.C. e al Settore Sviluppo del Territorio di avviare le fasi successive di attuazione dello stesso Progetto secondo le indicazioni contenute nel documento allegato alla stessa Delibera di C.C. n.108/2008. Oltre all'emergenza sociale legata alla abitazione il Progetto Casa tra l'altro va nella direzione di apportare una consistente valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale anche attraverso l'acquisizione di attrezzature comuni e standard urbanistici in genere. Nel Progetto approvato con la citata Delibera venivano individuate n.11 aree contenente immobili di proprietà comunale o di amministrazioni pubbliche o ex ERP nelle quali l'A.C. si riservava di procedere, tramite Programmi di riqualificazione urbana alla trasformazione urbanistica con le finalità pubbliche contenute nel citato documento programmatico.

2. INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO ED OBIETTIVI DI RIQUALIFICAZIONE

In base alle indicazioni ottenute dall'A.C. risulta necessario procedere alla individuazione di un nuovo sito per la sede della Polizia Municipale oggi ospitata in locali probabilmente inadeguati nella vecchia sede comunale di Piazza Battisti sulla S.S. n.16. confermando la necessità di avere una collocazione di tali uffici vicino alle principali vie di comunicazione, facilmente raggiungibile, con parcheggio sia pubblico che pertinenziale adeguato è stata individuata la zona di Piazza M.Kolbe che risulta possedere tali caratteristiche. In tale zona il Comune possiede oltre ad ampia superficie scoperta di mq.6200 destinata a parcheggio e verde pubblico, anche di un immobile derivante da una donazione di consistenza rintracciabile nella scheda allegata. Tale immobile risulta attualmente non utilizzato, degradato e fatiscente e di difficile ristrutturazione essendo posto su tre livelli fuori terra con comunicazioni verticali inadeguate.

L'operazione che si propone di mettere in campo risulta quella di procedere all'alienazione di tale immobile con una trasformazione urbanistica che tramite trasferimento di tali diritti edificatori permetta al Comune l'acquisizione di una superficie utile lorda adeguata alle necessità della nuova sede della Polizia Municipale compresi gli spazi di parcheggio necessari.

Vista la collocazione dei parcheggi si propone un trasferimento dei diritti edificatori nella zona che va dal torrente Albula al fosso delle fornaci per tutta la fascia di edifici posti a contatto con la S.S.n.16 inserita nel vigente Piano di Recupero delle zone degradate definitivamente approvato con D.C.C.n.512/88. Le caratteristiche dell'immobile di nuova costruzione dovranno essere tali da non comportare un aumento della capacità edificatoria prevista dal citato Piano di recupero e dal PRG vigente. Il trasferimento del volume

esistente attualmente di proprietà comunale citato quindi dovrà essere effettuato il più possibile salvaguardando gli allineamenti, i distacchi e le volumetrie di progetto previste dagli strumenti urbanistici vigenti, non comportando comunque un aumento del carico urbanistico. Pertanto potrà essere ammissibile una sostituzione edilizia con variante ai sensi dell'art.30 della l.reg. n.34/92 e s.m.i. per permettere appunto una collocazione urbanistica dell'immobile di progetto consona al nuovo contesto edilizio progettato.

3. STRATEGIA DI INTERVENTO POSSIBILE

Il Progetto di riqualificazione naturalmente non può riguardare l'esigua area di pertinenza della proprietà comunale sita in P.za Kolbe né andare a diminuire la consistenza dei parcheggi pubblici siti nella medesima piazza pubblica. Pertanto la proposta, conformemente allo spirito del Progetto Casa approvato dal Comune con la citata Delibera di C.C. n.108/2008, dovrebbe reperire tramite l'intervento del privato promotore una proposta ritenuta soddisfacente dal Comune ma allo stesso modo remunerativa dal medesimo. Pertanto, considerato che il citato atto di indirizzo denominato "Progetto Casa" poteva eccezionalmente a discrezione del Comune portare da parte dell'A.C. all'acquisizione non solo di patrimonio di edilizia sociale pubblica ma anche di altre attrezzature pubbliche, appare chiaro che gli obiettivi appena dichiarati possano essere raggiunti anche con il ricorso a tale procedura.

In sintesi ai sensi della l.reg. n.16/2005 dovrebbe essere il proprietario privato, dopo che il Comune ha evidenziato l'area da riqualificare, a proporre un intervento di riqualificazione che contemperisca gli interessi sia del privato che del pubblico. Il concorso pubblico di cui si parla nell'art.6 della l.reg. n.16/2005 può essere attivato mediante la procedura del "dialogo competitivo" prevista dall'art.58 del D.Lgs.n.163/2006 e s.m.i.

Pertanto sta al Comune ai sensi della citata l.reg. n.16/2005:

- individuare il perimetro delle aree da riqualificare
- definire le risorse necessarie e disponibili per la realizzazione degli interventi
- indirizzare e coordinare altresì la partecipazione dei soggetti pubblici e privati coinvolti

Il perimetro delle aree da riqualificare è la proprietà comunale (parte) sita in piazza Kolbe rintracciabile al Catasto Urbano al foglio n.15 part. n.22 (Sub. 1 e 2) (ved. scheda allegata)

Le risorse necessarie e disponibili per la realizzazione degli interventi sono:

1. Cessione della volumetria disponibile e realizzabile nella proprietà comunale sopra citata ai sensi del P.di recupero delle zone degradate approvato definitivamente con D.C.C. n.522/1988.
2. Cessione del diritto di superficie per 70 anni per il sottosuolo di parte di Piazza Kolbe per destinarlo a parcheggi pertinenziali privati.

Il Comune in cambio di queste risorse vuole ottenere in cambio una volumetria a nuovo almeno pari a quella attualmente consentita dal p. di recupero del 1988 per l'immobile di sua proprietà sito in p.za Kolbe consistente in un unico immobile sito al piano terra direttamente prospiciente con la SS n.16 dotato di parcheggio a disposizione per moto ed auto della P.M. Naturalmente a bando verrà messa la disponibilità di

un locale di tipo "open space" che poi nelle offerte potrà essere liberamente attrezzato dal Comune sulla base del progetto redatto dal privato mediante la procedura del dialogo competitivo. Sarà il bando a fissare le caratteristiche minime del locale e dei parcheggi da ottenere.

Le caratteristiche dello studio di fattibilità che viene richiesto ai privati sono quelle di un PRU ai sensi dell'art.5 della l.reg. n.16/2005 che deve avere il valore almeno di progetto preliminare delle opere ai sensi del d.lgs. n.163/2006.

Il PRU dovrà quindi contenere:

- a) la dettagliata descrizione degli interventi da realizzare, ivi comprese le opere di urbanizzazione, con l'indicazione del prevalente interesse pubblico degli stessi e delle risorse necessarie e disponibili;
 - b) l'elenco delle unità immobiliari da riqualificare con l'indicazione delle proprietà e delle destinazioni d'uso attuali e di progetto;
 - c) le soluzioni progettuali elaborate in scala adeguata e le modalità di partecipazione dei soggetti interessati all'attuazione del programma;
 - d) i costi degli interventi e la ripartizione degli stessi tra i soggetti partecipanti;
 - e) l'individuazione dei nulla osta, permessi, autorizzazioni, atti di assenso necessari alla realizzazione degli interventi con l'indicazione dei tempi necessari per il loro rilascio;
 - f) le diverse fasi di realizzazione degli interventi e la loro durata;
 - g) l'individuazione delle eventuali varianti che il PRU comporta agli strumenti urbanistici generali del Comune
- Il PRU potrà contenere varianti al PRG e al P.di recupero del 1988 ma che devono avere le caratteristiche dell'art.15 comma 5 della l.reg.n.34/92 cioè non aumentare il carico urbanistico previsto dai precedenti strumenti urbanistici generali ed attuativi. Inoltre potrà interessare solo zone che il PRG vigente destina ad uso "residenziale" e quindi le previsioni di insediamento, ad esclusione delle opere di urbanizzazione che si andranno a proporre, non potranno interessare aree diverse da quelle destinate dal PRG a zona residenziale di completamento B1 (art.29 e 30 delle NTA del PRG). Inoltre riguardo la localizzazione dovrà ritenersi condizione necessaria la diretta prospicenza con la SS n.16 e la localizzazione tra il torrente Albula e il fosso delle Fornaci.

PARTICELLE DI PROPRIETA' COMUNALE

Foglio n. 15 particelle n.73-644-416-607-70

Superficie del parcheggio di p.za Kolbe da cedere in diritto di superficie mq 6.200 (massimo)

Consistenza catastale della proprietà comunale (cat.Urbano) = foglio n.15 part. n.22

Volume attuale proprietà comunale mc. 787 circa

Volume massimo di progetto proprietà comunale mc.1.180 circa ammesso dal piano di recupero

NORMATIVA URBANISTICA APPLICABILE

L'immobile comunale è inserito nel piano delle aree degradate approvato con D.C.C.n.512/88. L'edificio è di tipologia "F" e non presenta particolari gradi di salvaguardia. In allegato vengono riportate in stralcio le norme di piano applicabili.

Sull'edificio è possibile incrementare di un piano l'altezza esistente e pertanto il volume attuale viene già incrementato circa del 50% passando dagli attuali mc.787 a mc.1180 circa.

E' applicabile la legge regionale n.22/2009 art.2 (ulteriore incremento del 35% del volume esistente in caso di demolizione e ricostruzione) alle condizioni ivi inserite.

San Benedetto del Tronto (AP), 9/12/2009

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE
URBANISTICA, SVILUPPO SOSTENIBILE E S.I.T.
(ing. Marco Cicchi)

Allegati:

- Stralcio aereofotogrammetrico scala 1:2000
- Stralcio planimetria catastale scala 1:1000
- Stralcio di mappa catasto urbano scala 1:200
- Stralcio PRG scala 1:5000
- Stralcio piano zone degradate (DCC n.512/88) planimetria individuazione
- Stralcio piano zone degradate (DCC n.512/88) norme di piano