

Soldi in cambio di case: tutto fermo

Due piani di recupero attendono il via libera del consiglio comunale. E soprattutto si aspetta una variante

LA CITTA' PARALIZZATA

ALESSANDRA CAMILLETI

Ancona

Uno dei dati certi riguarda il fatto che due imprenditori non anconitani hanno già investito in centro, nel capoluogo. Il milioni di euro comprando due edifici ormai fatiscenti e avviandone il recupero a residenze, uffici, negozi e posti auto. Senza contare quanto il Comune dovrebbe incassare in termini di oneri di urbanizzazione e, in un caso, legato alla procedura dell'articolo 29-bis, anche di trasformazione. Altro dato certo è che sono ancora in attesa di poter mettere mano ai lavori la maceratese G&G che ha acquistato l'ex Stracca e la fanese Verde Immobiliare che ha comprato l'ex Enel di via San Martino, entrambi seguiti dallo studio Muti. Ancora in stand-by anche l'intervento all'ex Pie Venerini - progettato dallo studio Salmoni -, per cui il piano di recupero è ancora in fase di presentazione. Gli altri due interventi no, però, e restano in attesa delle decisioni del consiglio comunale.

Due anni per una variante
Stando a quanto ricostruito con i privati, per l'ex Enel è tutto pronto, almeno da parte della proprietà. Già, perché da parte del Comune si attende invece da un paio di anni l'approvazione di una mini-variante che corregga un errore di sovrapposizione. In pratica, nel definire l'area di intervento del project per l'adiacente parcheggio San Martino si è virtualmente occupato uno spazio che è dell'area ex Enel. La variante è ancora in fase di approvazione e la conseguenza è che l'intervento non può partire.

La sovrapposizione - che si è concretizzata in fase di pianificazione urbanistica - ricade sulla palazzina-parcheggio, i cui lavori potrebbero partire perché extra piano di recupero. Invece stanno fermi questi e pure quelli delle residenze. Il piano non è ancora stato approvato dal consiglio comunale. E anche se lo fosse, i privati non potrebbero ritirare il permesso a costruire proprio per la mancata correzione.

Ex Enel, va eliminata una sovrapposizione con il San Martino
Alla Stracca manca il voto

ne. Da far girare la testa.

La procedura dell'articolo 29-bis è stata avviata il 18 settembre 2007, quando il consiglio comunale ha approvato la variante parziale al Prg che consente la trasformazione di alcuni contenitori urbani dismessi. La proprietà presenta il piano volumetrico il 29 gennaio 2008, che viene approvato dal consiglio comunale il primo febbraio 2010. Il 20 maggio viene presentato il piano di recupero. Proprio per il reperimento degli standard urbanistici, il piano attuativo è strettamente correlato al permesso di costruire del blocco adiacente (palazzina-parcheggio). Ma non è possibile presentare questo progetto proprio perché è in fase di approvazione la variante, in fase di pubblicazione dal 7 gennaio scorso.

L'attesa dell'ex Stracca

Il piano di recupero per la trasformazione in residenze (prevalentemente) del vecchio istituto per ragionieri di via Montebello è stato presentato dalla proprietà il 23 novembre 2009. Si attende il passaggio in consiglio comunale. Proprio qui, peraltro, si trovano 18 posti auto riservati al Comune e il tanto dibattuto spazio che provocò un incidente diplomatico tra l'amministrazione e la Camera di commercio: uno spazio di 150 metri quadrati destinato al Comune come locale di utilizzo pubblico, ma per cui l'uso non è in realtà mai stato definito. Il rischio è che nel valzer dei contenitori si inserisca uno spazio in più non ben definito.

L'introito per ora mancato

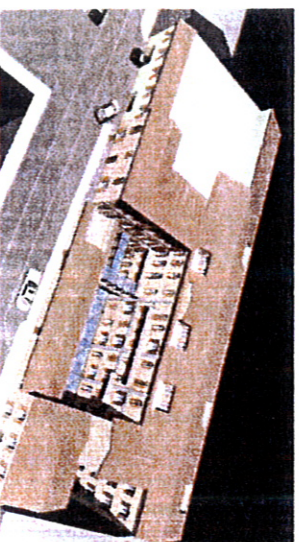
Sbloccare i due interventi privati significherebbe per il Comune fior di quattrini. Per l'ex Enel, il contributo di valorizzazione urbanistica è di un milione 105 mila euro e spicci, cui si aggiunge 92 mila euro di oneri di urbanizzazione primaria e 102 mila di oneri di urbanizzazione secondaria. In più, c'è il costo di costruzione da quantificare in fase di rilascio di permesso di costruire, che si aggira intorno ai 60 mila euro. Lo stesso vale per gli oneri relativi all'area adiacente. Quanto all'ex Stracca, si parla di 116 mila euro di oneri di urbanizzazione primaria, di 128 mila euro di oneri di urbanizzazione secondaria, di 574 mila euro di opere di urbanizzazione primaria a scomputo da realizzare e di 111 mila euro di opere di urbanizzazione secondaria a scomputo da realizzare. In questo caso, il costo di costruzione dovrebbe aggirarsi intorno a 120 mila euro.

(8 - continua. Puntate precedenti puntate il 12, 13, 14, 15, 16, 18 e 19)

GLI INTERVENTI PRIVATI

LE TRASFORMAZIONI EX ARTICOLO 29

EX ENEL DI VIA SAN MARTINO



Da due anni il Comune deve approvare una mini-variante per eliminare la sovrapposizione fatta erroneamente di una porzione dell'area del parcheggio San Martino sull'area dell'ex Enel adiacente. Il piano di recupero è presentato e può essere approvato dal consiglio comunale. La mancanza della variante blocca la presentazione del progetto del garage, fuori dal piano di recupero, ma anche l'eventuale avvio dei lavori ricadenti nel piano stesso, perché gli standard urbanistici sono previsti nella palazzina-parcheggio.

EX PIE VENERINI



Dopo l'approvazione della domanda da parte del consiglio comunale circa sei mesi fa, ora si avvia la presentazione del piano di recupero da parte di privati. Poi servirà l'ulteriore passaggio in consiglio comunale.

LA RICONVERSIONE

EX STRACCA

Dopo un estenuante tira e molla in Comune che ha portato all'individuazione di uno spazio pubblico all'interno del vecchio istituto per ragionieri, che verrà trasformato in alloggi, si attende che il consiglio comunale approvi il piano di recupero.

