

FORUM_PA 2007

Roma 21 – 25 maggio 2007

Nuova Fiera di Roma

INU Istituto Nazionale di Urbanistica

24 maggio

convegno

processi di trasformazione e riqualificazione urbana

caso

riqualificazione del quartiere Palombare ad Ancona

relatore

Vittorio Salmoni (Studio Salmoni architetti associati) progettista PdR, membro CD INU Marche

Documento presentato alla RUR marche_06

Ancona, ridotto del Teatro delle Muse. 13 Novembre 2006

autore

Giancarlo Cagnoni Presedente del Consorzio Palombare

cronistoria del quartiere Palombare

I fase

Il Quartiere nasce a metà degli anni 60 come zona misto artigianale commerciale

- **Terremoto 1972**
 - trasferimento di imprese commerciali e industriali nel quartiere per i benefici delle leggi emesse per il terremoto
- **PRG 1994**
 - trasformazione del quartiere con:
 - maggiore dotazione di viabilità, parcheggi, zone verdi
 - diversificazione delle destinazioni con il limite del 50% minimo per residenza.
 - incentivazione della trasformazione con un incremento della SU sino al 50%,
 - l'incremento delle superfici non era possibile per il vincolo di 5piani nelle altezze massime dei fabbricati pari a ml. 10,50.

II fase

La II fase è caratterizzata dalla redazione di una Variante al PRG finalizzata alla trasformazione del quartiere secondo gli indirizzi del Piano e dalla successiva redazione del Piano di Recupero

- **Associazione per la Valorizzazione delle Palombare 1993**
 - Un gruppo di imprese e proprietari di immobili si associano nel 1993 e così nasce l'Associazione per la valorizzazione delle Palombare.
 - Si rende sin da subito necessario un accordo con l'Amministrazione Comunale per una operazione congiunta pubblico-privata.
- **Redazione della Variante al PRG. 1997-2000**
 - redazione della Variante al PRG in collaborazione con gli uffici tecnici dell'Amministrazione
 - approvazione della Variante nel Gennaio 2000.
- **Redazione del PdR. 2001-2004**
 - redazione del Piano Attuativo con la stessa metodologia della Variante.

- nel febbraio 2002 l'Associazione delle Palombare si trasforma nel Consorzio Zona Palombare con personalità giuridica al quale aderiscono 106 imprese e proprietari che rappresentano l'82% delle superfici esistenti comprese nel piano pari a 131.000 mq, distribuiti su una superficie territoriale di circa 12,5 ha. Con questa forma giuridica il Consorzio provvede a reperire le risorse finanziarie per le opere di urbanizzazione primaria e può regolare i rapporti con il comune che vengono definiti nella convenzione.
 - approvazione del PdR e della convenzione da parte della Giunta nel gennaio 2003
 - approvazione dal Consiglio Comunale nel maggio 2004 con la condizione che sia presentata dal Consorzio la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e che tale progettazione sia approvata dalla Giunta prima del rilascio dei permessi a costruire.
 - consegna del progetto esecutivo delle OO UU nell'ottobre del 2004
 - approvazione del progetto delle OO UU da parte dell'Amministrazione nell'aprile del 2005.
- **Commenti sull'iter urbanistico**
 Come Presidente del Consorzio devo dare atto che in tutta la fase preparatoria privati e amministrazione hanno operato un accordo per raggiungere gli obiettivi previsti dal P.R.G. Non ci sono stati forti contrasti e comunque sia la precedente amministrazione che quella presente hanno sempre dato la massima disponibilità per risolvere i problemi che nascevano in corso di studio. **Rimane comunque il fatto che per concludere l'iter e arrivare al momento di poter chiedere i permessi a costruire sono stati necessari 10 anni.** E' quindi evidente un problema di tempi necessari per i processi urbanistici seppure, come nel caso Palombare, in assenza di contrasti e in condivisione di finalità.

III fase

La terza fase è caratterizzata dalla attuazione del Piano

- **attività per l'attuazione del Piano Pubblico.**
 dall'aprile 2005 il Consorzio ha:
 - preparato l'appalto per le opere di urbanizzazione per importo di circa 3 milioni di euro
 - esperito la gara d'appalto
 - concluso il contratto con la Società che si è aggiudicata i lavori
 - dato l'incarico agli Studi tecnici per la direzione lavori e per le progettazioni esecutive delle 3 piazze del quartiere
 - aperto il cantiere
- **attività per l'attuazione del Piano Privato.**
 nel frattempo i Soci hanno dato il via, direttamente o tramite cessione di immobile ad imprese interessate ai lavori. Dopo un anno dalla data di possibile richiesta dei permessi a costruire lo stato dei lavori, evidenziato dalla tabella seguente, si può riassumere in questi due dati:
 - 11 comparti soggetti ad attività volta alla trasformazione su 34
 - 72.000 mq di superfici già in trasformazione per passaggio di proprietà ad imprese o per inizio lavori già in stato avanzato su un totale di 175.000 mq trasformabile e pari ad oltre il 40%.
- **Conclusioni**
 Si può ritenere la trasformazione urbanistica delle Palombare un esempio virtuoso di collaborazione pubblico-privato per il raggiungimento di obiettivi fissati dal Piano all'interno di un sistema di mercato.

Tabella_01

	descrizione	num.	%	mq	%
1	Comparti con permesso a costruire rilasciato	5	13,9	36.366	20,8
2	Comparti soggetti ad avvio lavori	5	13,9	36.366	20,8
3	Comparti con permesso a costruire in corsodi rilascio	3	8,0	16.459	9,4
4	Totale comparti con progetto già depositatoe/o concessionato	8	22,2	52.825	30,2
5	Comparti soggetti a compravendita dopo l'entrata in vigore della Convenzione e di cui è stato avviato il progetto	3	8,0	18.774	10,7
6	Totale Generale comparti soggetti ad attività di passaggio di proprietà, progetto e inizio lavori, dall'entrata in vigore della Convenzione	11	30,6	71.599	40,9