

ATTO DEL CONSIGLIO

N. 30 DEL 07/04/2014

Oggetto: ADOZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE ALL'ART. 6 DELLE N.T.A. DEL P.R.G. VIGENTE (USO U4/5 - ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO) PER L'INDIVIDUAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA NEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DELLE EX SALE CINEMATOGRAFICHE

L'anno duemilaquattordici, il giorno sette, del mese di Aprile, per le ore 15:00, è stato convocato, nei modi prescritti, il Consiglio comunale in seduta ordinaria pubblica.

Nel corso della seduta il Consiglio comunale, invitato a procedere all'esame dell'argomento riportato in oggetto, adotta la presente deliberazione.

Alla votazione risultano presenti n. 29 componenti del Consiglio:

BARCA MARIO	Presente	LAZZERI CRISTINA	Presente
BERARDINELLI DANIELE	Assente	MANCINELLI VALERIA - Sindaco	Presente
CRISPIANI STEFANO	Presente	MANDARANO MASSIMO	Presente
D'ANGELO ITALO	Presente	MAZZEO DEANNA ELENA	Presente
DINI SUSANNA	Presente	MILANI MARCELLO	Presente
DIOMEDI DANIELA	Presente	MORBIDONI LORENZO	Presente
DURANTI MASSIMO	Presente	PELOSI SIMONE	Presente
FAGIOLI TOMMASO	Presente	PISTELLI LOREDANA	Presente
FANESI MICHELE	Presente	PIZZI SIMONE	Assente
FAZZINI MASSIMO	Presente	POLENTA MICHELE	Presente
FINOCCHI BONA	Presente	QUATTRINI ANDREA	Presente
FIORDELMONDO FEDERICA	Presente	RUBINI FILOGNA FRANCESCO	Presente
FREDDARA CLAUDIO	Presente	TOMBOLINI STEFANO	Presente
GNOCCHINI MARCO	Presente	TRIPOLI GABRIELLA	Presente
GRAMAZIO ANGELO	Presente	URBISAGLIA DIEGO	Presente
GRELLONI ROBERTO	Assente	VICHI MATTEO	Presente

Presiede il Presidente MILANI MARCELLO.

Partecipa il Segretario Generale CRUSO GIUSEPPINA.



DELIBERAZIONE N. 30 DEL 7 APRILE 2014

SETTORE PIANIF. URB. ATTUATIVA

OGGETTO: ADOZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE ALL'ART. 6 DELLE N.T.A. DEL P.R.G. VIGENTE (USO U4/5 – ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO) PER L'INDIVIDUAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA NEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DELLE EX SALE CINEMATOGRAFICHE .

Il Presidente invita il Consiglio alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto sulla base della proposta della Giunta municipale (deliberazione n. 113 del 19.03.2014 - immediatamente eseguibile, identificativo n. 2981725/267), già distribuita a tutti i Consiglieri, che di seguito si trascrive:

(sono presenti in aula n. 29 componenti del Consiglio)

Relatore: Assessore all'Urbanistica

LA GIUNTA COMUNALE

Premesse:

La riconversione funzionale delle ex sale cinematografiche ha rappresentato negli anni un tema spesso discusso dall'Amministrazione comunale. Gli elementi principali della questione sono, da un lato, la necessità di superamento dello stato di inutilizzo e abbandono di contenitori edilizi di grandi capacità volumetriche e, dall'altro, la ricerca di possibili soluzioni per soddisfare la richiesta di edilizia a prezzi di vendita controllati;

Pensare ormai una riconversione di tali edifici con le stesse funzioni, sembra del tutto improponibile vista la sofferenza delle sale cinematografiche. Né può essere sostenibile dal punto di vista economico il loro utilizzo come "luoghi culturali" viste le rilevanti dimensioni. Appare invece opportuno, mantenere gli usi previsti dal P.R.G. vigente, riservando, nel caso di uso abitativo, una quota all'edilizia convenzionata;

Nonostante la crisi economica il mercato immobiliare presenta, infatti, prezzi di vendita e canoni di locazione ancora molto elevati per via dell'elevato costo di acquisto delle aree edificabili e di costruzione degli immobili stessi. Ciò determina l'aumentare della popolazione che non riesce più ad accedere al mercato libero della casa. Come conseguenza si registra l'aumento delle domande dei cittadini che chiedono un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.), ma il numero di alloggi a disposizione del Comune o dell'ERAP, non permette di soddisfare gran parte delle richieste;

In questo quadro si determina il crescere del fabbisogno di edilizia abitativa da parte della così detta fascia grigia ovvero di quella fascia di popolazione composta



da coloro che pur richiedendo l'assegnazione di un alloggio E.R.P. sono esclusi dalla graduatoria o ve ne fanno parte, ma non sono assegnatari in virtù della loro condizione economica;

RITENUTO:

A fronte delle problematiche sopra esposte, di promuovere un'azione in grado di dare un contributo alla richiesta di alloggi a prezzi accessibili da parte della fascia grigia della popolazione;

Di individuare tale azione nella modifica dell'art. 6 delle N.T.A. del P.R.G. vigente uso U4/5 – Attrezzature per lo spettacolo, in modo da introdurre una prescrizione che, negli interventi di trasformazione degli immobili adibiti ad ex sale cinematografiche, riservi la quota del 20% della SUL, con un minimo di un alloggio della superficie utile netta prevista per gli immobili di cui al comma 3 dell'art. 16 della Legge 5 agosto 1978 n. 457, all'edilizia convenzionata, calcolato sulla SUL a destinazione residenziale che si andrà a realizzare, lasciando libera, entro i limiti definiti dal piano urbanistico, la restante parte;

RITENUTA ALTRESI' tale misura, efficace per la realizzazione di abitazioni a prezzo di vendita o a canone di locazione calmierati, cioè concordati preventivamente con il Comune mediante convenzione, ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. n. 380/2001 e del Regolamento regionale n. 6/2004, attraverso la quale, a fronte dell'esonero della quota di contributo dovuto per il rilascio del permesso di costruire relativa al costo di costruzione, il privato si assume l'obbligo di praticare prezzi di vendita e/o canoni di locazione concordati;

RICHIAMATO l'Atto di Indirizzo n. 12 adottato dalla Giunta comunale in data 12.3.2014 e la deliberazione di Consiglio comunale n.⁽¹⁾... del con cui si sono revocati gli atti di adozione e adozione definitiva della precedente variante normativa all'uso U4/5 – Attrezzature per lo spettacolo di cui all'art. 6 delle N.T.A.;

ASSUNTO il parere della seconda Commissione consiliare "Assetto del territorio" espresso in data⁽²⁾.....;

PRESO ATTO:

Della dichiarazione di esclusione dalla Verifica di Compatibilità Idraulica resa dal Responsabile del Procedimento, Arch. Giacomo Circelli, in data 13.3.2014 ai sensi della L.R. n. 22/2011 e della D.G.R. n. 53/2014;

Che per la tipologia di variante in esame non è necessario il parere geomorfologico di cui all'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 da richiedere alla Provincia di Ancona – Servizio Urbanistica;

Che è stato richiesto all'Azienda sanitaria unica regionale (ASUR Area Vasta 2) il parere di competenza in data 14.3.2014 prot. n. 27875;

(1) 29 del 07/04/2014

(2) 04/04/2014



Che con nota del 14.3.2014 prot. n. 27870 è stata comunicata l'esclusione della variante dal procedimento di VAS ai sensi del paragrafo 1.3 – punto 8) lettera k) delle Linee guida regionali al Dipartimento III – Governo del territorio Servizio Urbanistica della Provincia di Ancona, in qualità di Autorità Competente (AC);

PRESO ATTO INOLTRE che la presente proposta non necessita dell'acquisizione del parere di regolarità contabile, dato che l'impegno per il deposito e la pubblicazione della variante sarà assunto con successiva specifica determinazione dirigenziale;

Attesa la competenza del Consiglio comunale ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

propone al Consiglio comunale

- 1) *DI DARE ATTO che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;*
- 2) *DI ADOTTARE, ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 34/1992 e successive modifiche e integrazioni, la presente Variante parziale all'art. 6 uso U4/5 "Attrezzature per lo spettacolo" delle N.T.A. del P.R.G. illustrata dai seguenti elaborati tecnici predisposti dal Settore Pianificazione Urbanistica Attuativa, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto:*
 - 01 – *Relazione tecnica illustrativa;*
 - 02 – *Variante alle N.T.A. del P.R.G. vigente;*
 - 03 – *Relazione di sostenibilità ambientale;*
- 3) *DI DARE ATTO che l'impegno di spesa, necessario alla pubblicazione su tre quotidiani degli atti relativi alla presente variante parziale al P.R.G., verrà assunto con successivo atto dirigenziale;*
- 4) *DI DARE MANDATO agli uffici competenti di provvedere al deposito e pubblicazione della presente variante, e agli altri adempimenti conseguenti ai sensi delle leggi vigenti;*
- 5) *DI PRENDERE ATTO che il Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 241/1990, è il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica Attuativa, Arch. Giacomo Circelli.*

(si richiede l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267)

**PUBBLICAZIONE ALBO PRETORIO**

IL PRESENTE ATTO VA PUBBLICATO, ATTESTANDO CHE E' STATO REDATTO IN OSSERVANZA DEL "CODICE IN MATERIA DI PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI" (D.Lgs. 196/2003) E DELLE "LINEE GUIDA IN MATERIA DEL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI" PER FINALITA' DI PUBBLICAZIONE E DI DIFFUSIONE DI ATTI E DOCUMENTI DI ENTI LOCALI (Deliberazione del Garante n. 17 del 19.4.2007).

*Il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica Attuativa
F.to Arch. Giacomo Circelli*

L'argomento è stato illustrato e discusso nel corso della trattazione della precedente deliberazione n. 29.

IL CONSIGLIO COMUNALE

ESAMINATA la sopra riportata proposta di deliberazione formulata dalla Giunta comunale avente ad oggetto: <<ADOZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE ALL'ART. 6 DELLE N.T.A. DEL P.R.G. VIGENTE (USO U4/5 - ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO) PER L'INDIVIDUAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA NEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DELLE EX SALE CINEMATOGRAFICHE.>>;

VISTO l'art. 42 del TUEL n. 267 del 18.8.2000;

ACQUISITO il parere espresso sulla proposta ai sensi dell'art. 49, comma 1, del TUEL n. 267 del 18.8.2000, qui allegato;

ACQUISITO il parere della II^a Commissione consiliare espresso in data 04/04/2014;

PRESO ATTO degli interventi che risultano integralmente trascritti nel verbale della seduta;

CON LA SEGUENTE VOTAZIONE, effettuata con sistema elettronico, il cui esito è proclamato dal Presidente:

Presenti:	29	
Favorevoli:	19	
Contrari:	4	Diomedi, Quattrini, Lazzeri, Crispiani
Astenuti:	2	Finocchi, Gramazio
Non partecipanti al voto:	4	Mancinelli, Tombolini, D'Angelo, Rubini Filogna



APPROVA

integralmente la proposta di deliberazione di cui all'oggetto in premessa richiamato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

in considerazione dell'urgenza che riveste l'adempimento;
con la seguente votazione, effettuata con sistema elettronico, il cui esito è proclamato dal Presidente:

Presenti:	29	
Favorevoli:	19	
Contrari:	4	Diomedi, Lazzeri, Crispiani, Rubini Filogna
Astenuti:	2	Finocchi, Gramazio
Non partecipanti al voto:	4	Mancinelli, Tombolini, Quattrini, D'Angelo

DICHIARA

il presente atto immediatamente eseguibile
ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000.

* * * * *

ALLEGATI

- Parere ai sensi art. 49 TUEL n. 267/2000;
- 01 – Relazione tecnica illustrativa;
- 02 – Variante alle N.T.A. del P.R.G. vigente;
- 03 – Relazione di sostenibilità ambientale.



PROPOSTA N. 2981725/267 DEL 19/03/2014

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE	
OGGETTO: ADOZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE ALL'ART. 6 DELLE NTA DEL PRG VIGENTE (USO U4/5 – ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO) PER L'INDIVIDUAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA NEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DELLE EX SALE CINEMATOGRAFICHE	
SERVIZIO PROPONENTE	SERVIZIO INTERESSATO
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA	U.O.:
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	Ai sensi e per gli effetti della Legge n. 241/1990. Data 18/3/14 Il Responsabile del procedimento Arch. Giacomo Circelli
Visto l'art. 49, comma 1 del T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18.8.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.	
IL DIRIGENTE RESPONSABILE PARERE REGOLARITA' TECNICA	Sulla presente proposta di deliberazione: - Esprime PARERE FAVOREVOLE di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa. - Dichiara che la presente proposta NON COMPORTA riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico patrimoniale o sul patrimonio dell'Ente. Annotazioni: Data 18/3/14 Il Dirigente del Settore Arch. Giacomo Circelli

Deliberazione n. 30 del 7/4/2014



COMUNE DI ANCONA

AREA TERRITORIO E AMBIENTE

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA

**Variante parziale all'art. 6 delle NTA del PRG
vigente (USO U4/5 – Attrezzature per lo
spettacolo) per l'individuazione di edilizia
abitativa convenzionata negli interventi di
trasformazione delle ex sale cinematografiche**

01 Relazione tecnica illustrativa

marzo 2014

Dirigente del Settore

Giacomo Circelli

Progettisti

Giacomo Circelli

Marco Pastore

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Premessa

La presente variante normativa interessa l'art. 6 delle NTA del PRG vigente e in particolare l'uso U4/5 - Attrezzature per lo spettacolo, ovvero gli immobili adibiti a sale cinematografiche presenti nel territorio comunale. La variante specifica le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione di tali immobili introducendo una quota obbligatoria di edilizia abitativa convenzionata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del DPR n. 380/2001.

La tendenza a realizzare grandi esercizi cinematografici localizzati in poli fuori dal centro delle città, ha comportato nel tempo l'abbandono delle sale localizzate prevalentemente all'interno delle città storiche. Il tema della riconversione funzionale delle ex sale cinematografiche, ha rappresentato negli anni un tema spesso discusso dall'Amministrazione comunale. Nel merito gli elementi principali della questione sono, da un lato, la necessità di superamento dello stato di inutilizzo e abbandono di contenitori edilizi di grandi capacità volumetriche e, dall'altro, la ricerca di possibili soluzioni per soddisfare la richiesta di edilizia a prezzi di vendita controllati. Ormai, infatti, pensare una riconversione di tali edifici con le stesse funzioni, sembra del tutto improponibile vista la sofferenza delle sale cinematografiche. Né può essere sostenibile dal punto di vista economico il loro utilizzo come "luoghi culturali" viste le rilevanti dimensioni. Appare invece opportuno, mantenere gli usi previsti dal PRG vigente, riservando, nel caso di uso abitativo, una quota all'edilizia convenzionata.

La variante normativa alle NTA del PRG vigente

Precedentemente, questa Amministrazione, con una variante al medesimo uso U4/5 - Attrezzature per lo spettacolo, il cui iter di approvazione si è fermato dopo l'adozione definitiva avvenuta con DCC n. 11 del 16.01.2012, aveva cercato di introdurre una forma di controllo degli interventi di riconversione delle ex sale cinematografiche mediante la preventiva autorizzazione del Consiglio Comunale.

Con la presente variante, invece, al fine di fronteggiare la questione della casa e garantire alloggi a canone calmierato per una determinata fascia della popolazione, si introduce la seguente prescrizione all'uso U4/5 - Attrezzature per lo spettacolo: *"Gli immobili destinati a "sale cinematografiche", esistenti alla data di adozione della presente variante urbanistica, potranno essere trasformati in residenza, qualora consentita dal PRG, a condizione che venga riservato almeno il 20% della SUL all'edilizia abitativa convenzionata, di cui agli artt. 17 e 18 del DPR n. 380/2001, calcolato sul totale della SUL a destinazione residenziale che si andrà a realizzare. Comunque dovrà essere riservato almeno un alloggio della superficie utile netta pari a quella indicata al comma 3 dell'art. 16 della Legge 5 agosto 1978 n. 457. Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di trasformazione sarà subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune che definisca prezzi di vendita e canoni di locazione ai sensi del Regolamento Regionale n. 6/2004. "*

Contenuti e obiettivi della variante

La questione della casa è oggi, sempre più rilevante non solo sul piano dei diritti e della solidarietà e in generale per la promozione di uno sviluppo equilibrato e sostenibile della città.

Nonostante la crisi economica il mercato immobiliare presenta, infatti, prezzi di vendita e canoni di locazione ancora molto elevati per via dell'elevato costo di acquisto delle aree edificabili e degli alti costi



di costruzione degli immobili stessi. Ciò determina l'aumentare della popolazione che non riesce più ad accedere al mercato libero della casa. Come conseguenza si registra l'aumento delle domande dei cittadini che chiedono un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), ma il numero di alloggi a disposizione del Comune o dell'ERAP, non permette di soddisfare gran parte delle richieste.

In questo quadro si determina perciò, il crescere del fabbisogno di edilizia abitativa da parte della così detta fascia grigia ovvero di quella fascia di popolazione composta da coloro che pur richiedendo l'assegnazione di un alloggio ERP sono esclusi dalla graduatoria o ve ne fanno parte, ma non sono assegnatari in virtù della loro condizione economica.

A fronte delle problematiche sopra esposte, la presente variante normativa si pone l'obiettivo di dare un contributo alla richiesta di alloggi a prezzi accessibili da parte di una determinata fascia della popolazione garantendo che negli interventi di trasformazione degli immobili adibiti ad ex sale cinematografiche, sia riservata la quota del 20% della SUL residenziale realizzata all'edilizia convenzionata, utilizzando liberamente, entro i limiti definiti dal piano urbanistico, la restante parte.

Ciò che si intende assicurare è la realizzazione di abitazioni a prezzo di vendita o a canone di locazione calmierati, cioè concordati preventivamente con il Comune mediante convenzione. L'art. 17 del DPR n. 380/2001, che introduce la nozione di "edilizia convenzionata", prevede infatti, la stipula di una convenzione con il comune attraverso la quale, a fronte dell'esonero della quota di contributo dovuto per il rilascio del permesso di costruire relativa al costo di costruzione, il privato si assume l'obbligo di praticare prezzi di vendita e/o canoni di locazione concordati.

E' possibile individuare i seguenti obiettivi:

Obiettivi urbanistici:

- introduzione di modalità con ricadute positive in ambito sociale per gli interventi di trasformazione degli edifici ad uso ex sala cinematografica;
- recupero funzionale di contenitori edilizi inutilizzati di grandi capacità volumetriche mediante la previsione di edilizia abitativa convenzionata;

Obiettivi ambientali:

- utilizzo di aree e complessi edilizi dismessi per l'individuazione di quote di edilizia abitativa convenzionata evitando nuovo consumo di suolo;

Obiettivi sociali:

- realizzazione di alloggi a prezzo di vendita o a canone di locazione calmierati da destinare alla fascia grigia della popolazione;
- miglioramento del disagio sociale dovuto alla questione della casa;
- creazioni di occasioni occupazionali legate alla ristrutturazione edilizia degli immobili.

Gli interventi conseguenti alla presente variante, pertanto:

- non modificano gli indici edificatori né i parametri edilizi, che restano invariati e fissati dal PRG vigente nelle normative della Zona Tessuto in cui ogni intervento ricade;
- non producono alcun aumento del carico urbanistico in quanto non sono previste potenzialità aggiuntive.



COMUNE DI ANCONA

AREA TERRITORIO E AMBIENTE

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA

**Variante parziale all'art. 6 delle NTA del PRG
vigente (USO U4/5 – Attrezzature per lo
spettacolo) per l'individuazione di edilizia
abitativa convenzionata negli interventi di
trasformazione delle ex sale cinematografiche**

02

Variante alle NTA del PRG vigente

marzo 2014

Dirigente del Settore

Giacomo Circelli

Progettisti

Giacomo Circelli

Marco Pastore

Stralcio art. 6 NTA PRG VIGENTE

[omissis]

U4/5 - ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO

In questo uso si intendono compresi, oltre ai cinema e teatri, centri congressuali polivalenti, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo; oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi

gli spazi di servizio e di supporto, uffici complementari e spazi tecnici.

Parcheggi:

A - P1 = 60 mq/100 mq Su

P3 = 20 mq/100 mq Su

B - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 10 mq/100 mq Su

Verde:

A - V3 = 30 mq/100 mq Su

[omissis]

Stralcio art. 6 NTA PRG IN VARIANTE

[omissis]

U4/5 - ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO

In questo uso si intendono compresi, oltre ai cinema e teatri, centri congressuali polivalenti, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo; oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi

gli spazi di servizio e di supporto, uffici complementari e spazi tecnici.

Parcheggi:

A - P1 = 60 mq/100 mq Su

P3 = 20 mq/100 mq Su

B - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 10 mq/100 mq Su

Verde:

A - V3 = 30 mq/100 mq Su

Gli immobili destinati a "sale cinematografiche", esistenti alla data di adozione della presente variante urbanistica, potranno essere trasformati in residenza, qualora consentita dal PRG, a condizione che venga riservato almeno il 20% della SUL all'edilizia abitativa convenzionata, di cui agli artt. 17 e 18 del DPR n. 380/2001, calcolato sul totale della SUL a destinazione residenziale che si andrà a realizzare. Comunque dovrà essere riservato almeno un alloggio della superficie utile netta pari a quella indicata al comma 3 dell'art. 16 della Legge 5 agosto 1978 n. 457. Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di trasformazione sarà subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune che definisca prezzi di vendita e canoni di locazione ai sensi del Regolamento Regionale n. 6/2004.

[omissis]





COMUNE DI ANCONA

AREA TERRITORIO E AMBIENTE

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA

**Variante parziale all'art. 6 delle NTA del PRG
vigente (USO U4/5 – Attrezzature per lo
spettacolo) per l'individuazione di edilizia
abitativa convenzionata negli interventi di
trasformazione delle ex sale cinematografiche**

03

Relazione di sostenibilità ambientale
art. 5 LR n. 14/2008

marzo 2014

Dirigente del Settore

Giacomo Circelli

Progettisti

Giacomo Circelli

Marco Pastore

RELAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Premessa

La Regione Marche, con la LR n. 14/2008 recante "Norme per l'edilizia sostenibile" e in particolare con l'art. 5, prescrive che i piani urbanistici contengano le indicazioni necessarie a perseguire e promuovere criteri di sostenibilità delle trasformazioni atti a garantire:

- l'ordinato sviluppo del territorio, del tessuto urbano e del sistema produttivo;
- la compatibilità dei processi di trasformazione ed uso del suolo con la sicurezza, l'integrità fisica e l'identità storico-culturale del territorio stesso;
- il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e della salubrità degli insediamenti;
- la riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico ambientali, anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti;
- la riduzione del consumo di nuovo territorio, evitando l'occupazione di suoli ad alto valore agricolo o naturalistico, privilegiando il risanamento e recupero di aree degradate e la sostituzione di tessuti esistenti ovvero la loro riorganizzazione e riqualificazione.

Obiettivi e contenuti della variante

La variante in esame, promuovendo l'edilizia abitativa convenzionata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del DPR n. 380/2001, negli interventi di trasformazione degli immobili adibiti a sale cinematografiche presenti nel territorio comunale (uso U4/5 - Attrezzature per lo spettacolo), persegue i seguenti obiettivi:

Obiettivi urbanistici:

- introduzione di modalità con ricadute positive in ambito sociale per gli interventi di trasformazione degli edifici ad uso ex sala cinematografica;
- recupero funzionale di contenitori edilizi inutilizzati di grandi capacità volumetriche mediante la previsione di edilizia abitativa convenzionata;

Obiettivi ambientali:

- utilizzo di aree e complessi edilizi dismessi per l'individuazione di quote di edilizia abitativa convenzionata evitando nuovo consumo di suolo;

Obiettivi sociali:

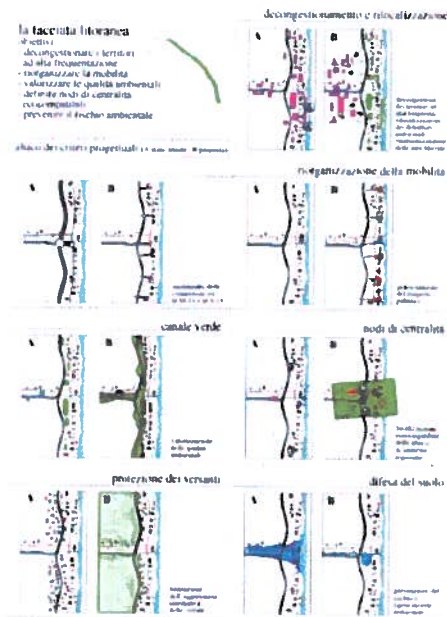
- realizzazione di alloggi a prezzo di vendita o a canone di locazione calmierati da destinare alla fascia grigia della popolazione;
- miglioramento del disagio sociale dovuto alla questione della casa;
- creazioni di occasioni occupazionali legate alla ristrutturazione edilizia degli immobili.

Compatibilità con strumenti sovraordinati

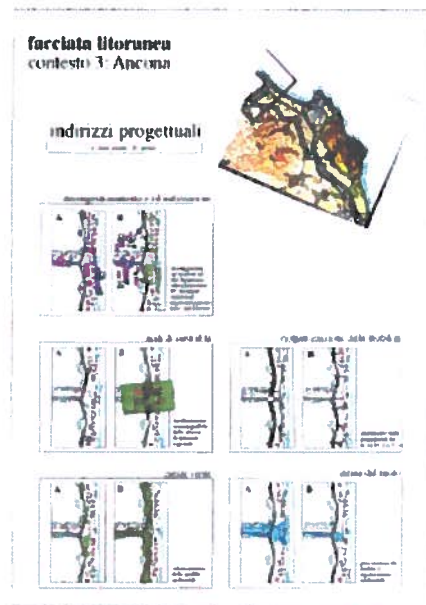
Essendo la variante di tipo normativo e non potendosi stabilire la collocazione territoriale dei suoi effetti, si esaminano gli strumenti di pianificazione sovraordinati ritenuti pertinenti.



Piano di inquadramento territoriale (PIT)



stralcio Tav. 7 – facciata litoranea



stralcio Tav. 7.3 – facciata litoranea contesto 3: Ancona

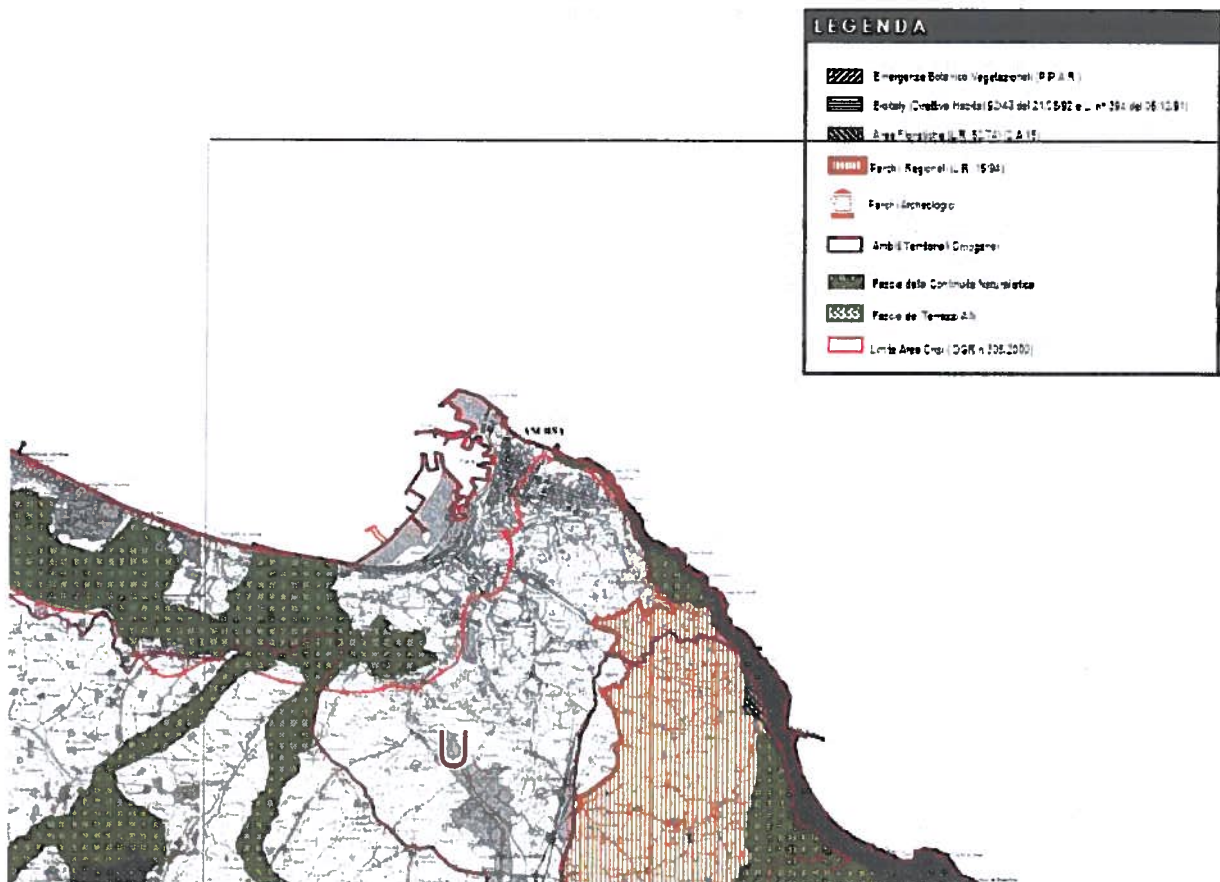
Il Piano di Inquadramento Territoriale della Regione Marche, approvato con DGR n. 295 del 08.02.2000 e previsto dall'art. 2 della LR n. 34/1992, è concepito come un piano strategico a medio termine, un disegno generale di sintesi delle trasformazioni territoriali in funzione dello sviluppo economico-sociale della comunità regionale. Il Piano stabilisce le linee fondamentali di assetto del territorio al fine di garantire la compatibilità dei programmi di sviluppo economico con i contenuti del PPAR relativi alla tutela e valorizzazione delle risorse culturali, paesistiche, ambientali e naturalistiche.

Gli obiettivi del PIT che appaiono più significativi per il progetto proposto si menzionano i seguenti:

- migliorare la qualità ambientale esistente e futura;
- accrescere l'efficienza funzionale del territorio.

Pertanto, la variante proposta, appare compatibile con le indicazioni del piano.

Piano territoriale di coordinamento (PTC)



Nel documento D3/1 del PTC sono individuabili i seguenti obiettivi di sostenibilità:

INNOVAZIONE CONSERVATIVA punto 1.0.4: *"gli atti di pianificazione dovranno essere volti prioritariamente alla riqualificazione dell'esistente e si dovranno collocare all'interno di una pratica di "innovazione conservativa", mediante la quale si cercherà di delineare i modi per valorizzare e reinterpretare, in un rapporto positivo con la domanda di innovazione implicita nell'evoluzione socioeconomica, le peculiarità storiche e le qualità fisiche dei paesaggi, degli insediamenti, del territorio e dell'ambiente";*

AMBITO A punto 1.A.2: *"si impone una limitazione generalizzata dell'ulteriore occupazione di suolo per fini edificatori, per qualunque destinazione d'uso, mentre vanno stimolati ed incentivati i progetti di recupero e riqualificazione".*

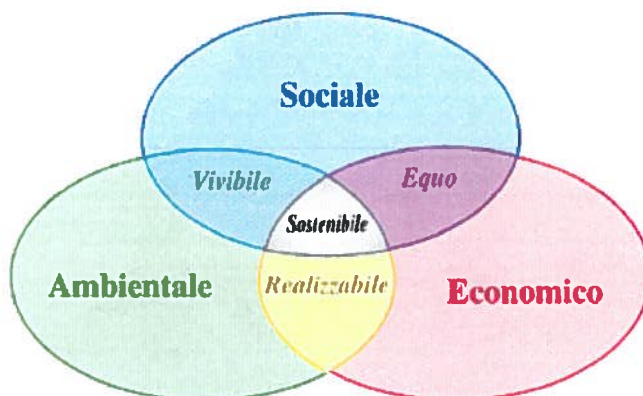
La variante in esame, rispetto ai temi sopraindicati, si colloca nella medesima direzione di "reinterpretare il territorio... alla luce delle esigenze attuali e future" ponendo la priorità sulla riqualificazione dell'esistente rispetto ad ulteriori consumi di suolo extraurbano.

Relazione di sostenibilità ambientale

Sostenibilità della variante

La nozione di ambiente si è oggi ampliata fino a comprendere il "sistema di relazioni fra i fattori antropici, fisici, chimici, naturalistici, climatici, paesaggistici, architettonici, culturali ed economici" (art. 5 del D.Lgs. n. 152/2006). Uno sviluppo sostenibile può essere conseguito solo assicurando la sostenibilità di tutte le componenti dell'ambiente:

- *sostenibilità economica*: intesa come sviluppo economico equo e bilanciato, ovvero come capacità di un sistema economico di generare una crescita duratura degli indicatori economici;
- *sostenibilità ambientale*: intesa come protezione ambientale e uso responsabile delle risorse naturali;
- *sostenibilità sociale*: intesa come equità e giustizia sociale, integrazione e coesione sociale ovvero come capacità di garantire condizioni di benessere (sicurezza, salute, istruzione) equamente distribuite per classi e per genere.



Interconnessioni tra le dimensioni della sostenibilità dello sviluppo

La sostenibilità di politiche e programmi, quindi, dipende da queste tre dimensioni che sono strettamente interrelate tra loro da una molteplicità di connessioni, tanto da non poter essere considerate indipendenti, ma come elementi che contribuiscono al raggiungimento di un fine comune. Pertanto, la sostenibilità delle scelte di pianificazione, compresa la presente variante, vanno analizzate considerando tutte le dimensioni dell'ambiente. Sono individuabili i seguenti obiettivi di sostenibilità che interessano, quindi, non soltanto gli aspetti propriamente urbanistici e di governance territoriale, ma anche socio-economici e di welfare.

In merito alla compatibilità idraulica della variante (LR n. 22/2011 e DGR n. 53/2014) si allega dichiarazione di esclusione.

Relazione di sostenibilità ambientale

obiettivi generali	obiettivo specifici	azioni di piano
<p>PROMUOVERE UNO SVILUPPO SOSTENIBILE E UNA MIGLIORE QUALITÀ DELLA VITA (STRAS ob. 3.1)</p>	<p>ob. 1 - Promuovere una pianificazione urbana ecosostenibile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - regolamentare il governo del territorio in un'ottica di sviluppo sostenibile - privilegiare la riqualificazione delle aree urbanizzate sulle nuove urbanizzazioni in armonia con la politica di difesa del suolo <p>ob. 2 - Garantire la riqualificazione urbana e promuovere la bioedilizia</p> <ul style="list-style-type: none"> - promuovere il recupero sostenibile delle aree edificate in condizioni di degrado 	<p>RIQUALIFICAZIONE URBANA SOSTENIBILE</p> <p>La variante definisce modalità di trasformazione degli edifici ad uso ex sala cinematografica non speculative e con ricadute positive in ambito sociale.</p> <p>La riconversione funzionale di contenitori edilizi inutilizzati mediante quote di edilizia abitativa convenzionata, ha l'obiettivo di realizzare alloggi a prezzo di vendita o a canone di locazione calmierati da destinare alla fascia più disagiata della popolazione.</p> <p>Tutto ciò nella logica di evitare nuovo consumo di suolo e concorrere al contenimento della dispersione insediativa attraverso la riqualificazione e valorizzazione di edifici inutilizzati.</p>
<p>POLITICHE DI WELFARE E DI EQUITÀ' SOCIALE</p>	<p>ob. 1 - Promuovere azioni di riduzione delle disuguaglianze sociali, dei diritti della persona e di contrasto della vulnerabilità sociale.</p> <p>ob. 2 - Riaffermazione della coesione sociale, lotta alla povertà, sviluppo di beni comuni e un modello di relazioni sociali basato su solidarietà e reciprocità.</p>	<p>GARANTIRE ALLOGGI SOCIALI A PREZZI E CANONI CALMIERATI</p> <p>La variante intende aumentare la disponibilità di spazi abitativi adeguati da mettere sul mercato a prezzi e canoni calmierati. Il diritto all'abitazione è, infatti, sia un diritto sociale sia un inviolabile diritto umano.</p> <p>L'intervento pubblico è rivolto verso il soddisfacimento della richiesta abitativa delle categorie sociali meno abbienti ed esposte al rischio di carenza abitativa.</p> <p>Il fine è garantire il pieno sviluppo della persona e della famiglia.</p>

**DICHIARAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
SULLA COMPATIBILITA' IDRAULICA DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE**

OGGETTO: Variante parziale all'art. 6 delle NTA del PRG vigente (USO U4/5 – Attrezzature per lo spettacolo) per l'individuazione di edilizia abitativa convenzionata negli interventi di trasformazione delle ex sale cinematografiche

Il sottoscritto Arch. Giacomo CIRCELLI, Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica Attuativa e Responsabile del Procedimento, considerato che la variante normativa in oggetto non rientra nell'ambito di applicazione di cui al Titolo II comma 2.2. del regolamento regionale approvato con DGR n. 53 del 27.01.2014 in quanto:

- a) non comporta una maggiore capacità edificatoria né un incremento del rapporto di copertura;
- b) non riguarda aree considerate non di completamento ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/1968, aventi superfici maggiori di 2 ha;
- c) non introduce destinazioni d'uso che possono determinare un aumento dell'esposizione al rischio Idraulico;

DICHIARA

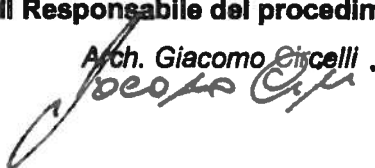
l'esclusione dalla Verifica di Compatibilità Idraulica della Variante alle NTA del PRG vigente in oggetto.

In merito alla **Invarianza Idraulica** di cui al Titolo III del medesimo regolamento regionale richiamato, si da atto che tale verifica dovrà essere svolta, dal tecnico progettista, in fase di attuazione degli interventi edilizi allegandola alla richiesta di permesso di costruire.

Ancona, 13 marzo 2014

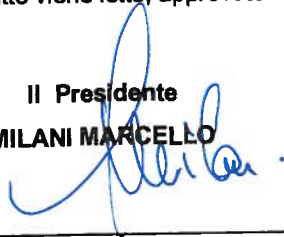
Il Responsabile del procedimento

Arch. Giacomo Circelli .



Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
MILANI MARCELLO



Il Segretario Generale
CRUSO GIUSEPPINA



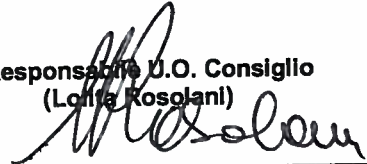
Certificato di pubblicazione

Si attesta che copia del presente atto viene pubblicato, in data odierna, all'Albo Pretorio on-line del Comune per quindici giorni consecutivi.

Ancona,

18 APR 2014

Il Responsabile U.O. Consiglio
(Lorita Rosolani)



Il presente atto è divenuto esecutivo il 07/04/2014

ai sensi dell'art. 134 del T.U.E.L. n. 267/2000:

- essendo trascorso il decimo giorno dalla pubblicazione (comma 3)
 per dichiarazione di immediata eseguibilità (comma 4)

e viene trasmesso ai sottoindicati uffici per l'esecuzione:

- | | |
|---|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> AREA TERRITORIO E AMBIENTE | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> SETTORE GESTIONE EDILIZIA | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |