

ATTO DEL CONSIGLIO

N. 132 DEL 10/11/2014

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

L'anno duemilaquattordici, il giorno dieci, del mese di Novembre, per le ore 10:00, 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. 33 componenti del Consiglio:

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

Presiede il Presidente MILANI MARCELLO.

Partecipa il Segretario Generale CRUSO GIUSEPPINA.



DELIBERAZIONE N. 132 DEL 10 NOVEMBRE 2014

DIREZIONE SPORTELLO UNICO
INTEGRATO (S.U.I.)

OGGETTO: 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 – CONTRODEDUZIONI E ADOZIONE DEFINITIVA.

Il Presidente invita il Consiglio alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto sulla base della proposta della Giunta municipale (deliberazione n. 520 del 30.9.2014 - immediatamente eseguibile, identificativo n. 3072945), già distribuita a tutti i Consiglieri, che di seguito si trascrive:

(sono presenti in aula n. 32 componenti del Consiglio)

relatore: Assessore all'Urbanistica

LA GIUNTA COMUNALE

Premesse:

Con Delibera di Consiglio n. 30 del 7.4.2014 è stata adottata la variante in oggetto;

Come attestato con nota dell'8.9.2014 prot. n. 92257 della Direzione Affari Generali – U.O. Segreteria di Consiglio, la variante è stata depositata a libera visione al pubblico presso la segreteria comunale per 60 (sessanta) giorni consecutivi dal 9.6.2014 al 7.8.2014 e di tale deposito è stata data comunicazione mediante avviso all'Albo Pretorio, manifesti affissi sugli appositi spazi cittadini e pubblicazione dell'avviso su tre quotidiani locali a tiratura regionale;

Come attestato con nota del 27.8.2014 prot. n. 88891 della Direzione Risorse umane, Affari Generali, Avvocatura, Ufficio studi e aggiornamenti normativi – U.O. Protocollo Generale alla scadenza prefissata, ovvero alle ore 13,00 del 7.8.2014, risultava pervenuta n. 1 (una) osservazione;

L'osservazione pervenuta viene di seguito descritta e l'originale è allegato al presente atto e ne costituisce parte integrante e sostanziale:



Osservazione n. 1	Presentata da: Comune di Ancona - Direzione Pianificazione Urbanistica Generale
Data: 18 giugno 2014	Prot. n. 68027
Sintesi osservazione Si chiede di specificare univocamente quale sia la variante urbanistica da assumere come riferimento per individuare gli edifici da assoggettare alla norma introdotta, inserendo il seguente testo: "Gli immobili destinati a "sale cinematografiche", esistenti alla data di adozione (del 7 aprile 2014) ...[...]..."	

Ritenuto di accogliere l'osservazione pervenuta contro deducendola come segue:

Osservazione n. 1	Presentata da: Comune di Ancona - Direzione Pianificazione Urbanistica Generale
Data: 18 giugno 2014	Prot. n. 68027
Controdeduzione L'osservazione è accolta inserendo soltanto la data di adozione della variante. La norma viene così modificata: <u>TESTO ADOTTATO</u> [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]

TESTO CONTRODEDOTTO

[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 del 7 aprile 2014, 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]

L'art. 26, comma 2 della L.R. n. 34/1992 prevede che il Comune adotti definitivamente, contro deducendo contestualmente le eventuali osservazioni, entro 180 gg. dalla scadenza del termine di pubblicazione a pena di rielaborazione e conseguente riadozione della variante;



Nella seduta del ⁽¹⁾ la II Commissione Consiliare si è espressa in ordine a tale atto;

Viste la Legge n. 1150/1942; la L.R. n. 34/1992;

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 accogliere l'osservazione pervenuta in data 18.6.2014 prot. n. 68027 controdeducendola come esposto in premessa;*
- 3) di adottare definitivamente, 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;*
- 4) di dare mandato agli uffici competenti di provvedere al deposito e alla pubblicazione nel sito istituzionale dell'Amministrazione del presente atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 del D. Lgs. n. 33/2013 e agli altri adempimenti ai sensi delle leggi vigenti;*
- 5) di precisare che il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 241/90, è il Dirigente della Direzione S.U.I. - Sportello Unico Integrato, S.U.A.P. e S.U.E.P. (Gestione Edilizia Residenziale Privata, Produttiva e Commercio), Arch. Giacomo Circelli.*

Al termine della trattazione il Presidente pone ai voti l'emendamento alla proposta in oggetto presentato dal consigliere Tombolini (prot. 117991 del 5.11.2014), distribuito in copia a tutti i consiglieri nel corso della seduta, sul quale sono stati espressi i prescritti pareri di regolarità tecnica e contabile, che si allega al presente atto.

Con la seguente votazione, effettuata con sistema elettronico, il cui esito è proclamato dal Presidente:

(1) 31.10.2014



Presenti:	33	(è entrato il consigliere Fiordelmondo)
Favorevoli:	8	
Contrari:	20	Mazzeo, Mancinelli, Urbisaglia, Milani, Tripoli, Sanna, Barca, Dini, Morbidoni, Vichi, Polenta, Fagioli, Pistelli, Fazzini, Fiordelmondo, Fanesi, Freddara, Pelosi, Duranti, Grelloni
Astenuti:	5	Pizzi, D'Angelo, Finocchi, Gramazio, Mandarano
Non partecipanti al voto:	==	

L'emendamento è respinto.

Per quanto sopra,

IL CONSIGLIO COMUNALE

ESAMINATA la sopra riportata proposta di deliberazione formulata dalla Giunta comunale avente ad oggetto: <<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 - CONTRODEDUZIONI E ADOZIONE DEFINITIVA>>;

VISTO l'art. 42 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000;

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

ACQUISITE le dichiarazioni di pubblicazione on line su "Albo Pretorio" e "Amministrazione Trasparente", qui allegate;

ACQUISITO il parere della 2^a Commissione consiliare espresso in data 31.10.2014;

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

PRESO ATTO che l'emendamento proposto è stato respinto;

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

Presenti:	33	
Favorevoli:	21	
Contrari:	9	Rubini Filogna, Crispiani, Quattrini, Tombolini, Berardinelli, Pizzi, Gambacorta, Diomedei, Prosperi
Astenuti:	3	D'Angelo, Gramazio, Finocchi
Non partecipanti al voto:	==	



APPROVA

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

* * * * *

ALLEGATI

- 01. Relazione tecnica illustrativa;
- 02. Variante alle NTA del PRG vigente;
- 03. Relazione di sostenibilità ambientale;
- Osservazione prot. 68027;
- Parere tecnico art. 49 - D.Lgs 267/2000;
- Dichiarazioni pubblicazione on line su "Albo pretorio" e "Amministrazione Trasparente";
- Emendamento prot. n. 117991, con parere art. 49 - D. Lgs. 267/2000.



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**

ADOZIONE DEFINITIVA

Adozione DCC n. 30 del 07.04.2014

settembre 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 del 7 aprile 2014, 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 assegnati 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

ADOZIONE DEFINITIVA

Adozione DCC n. 30 del 07.04.2014

settembre 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 del 7 aprile 2014, 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

ADOZIONE DEFINITIVA

Adozione DCC n. 30 del 07.04.2014

settembre 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;

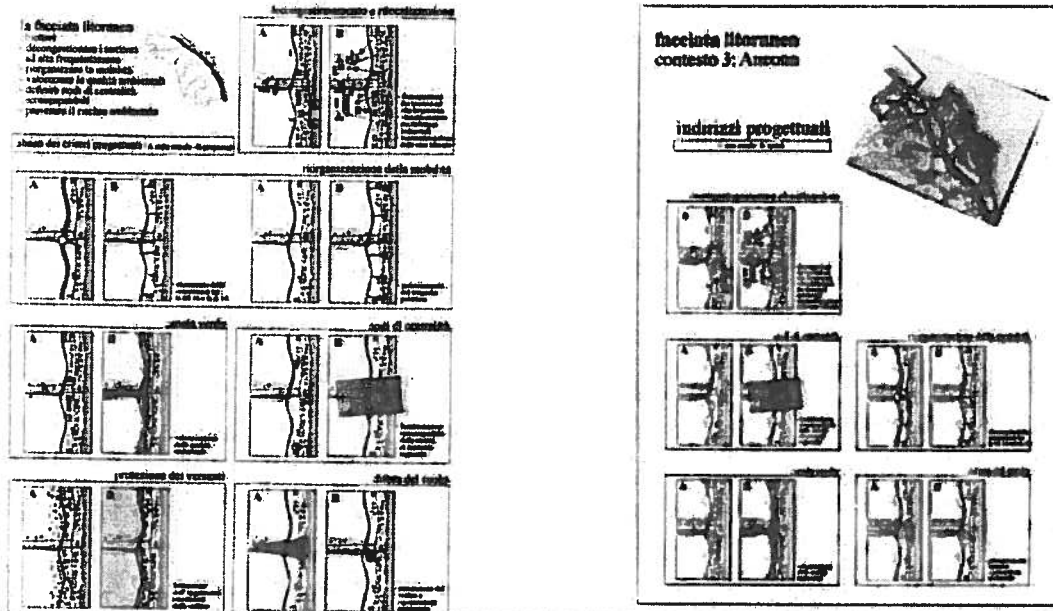
Obiettivi sociali:

- 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.

Plano di Inquadrimento territoriale (PIT)



stralcio Tav. 7 – facciata litoranea

**stralcio Tav. 7.3 – facciata litoranea
contesto 3: Ancona**

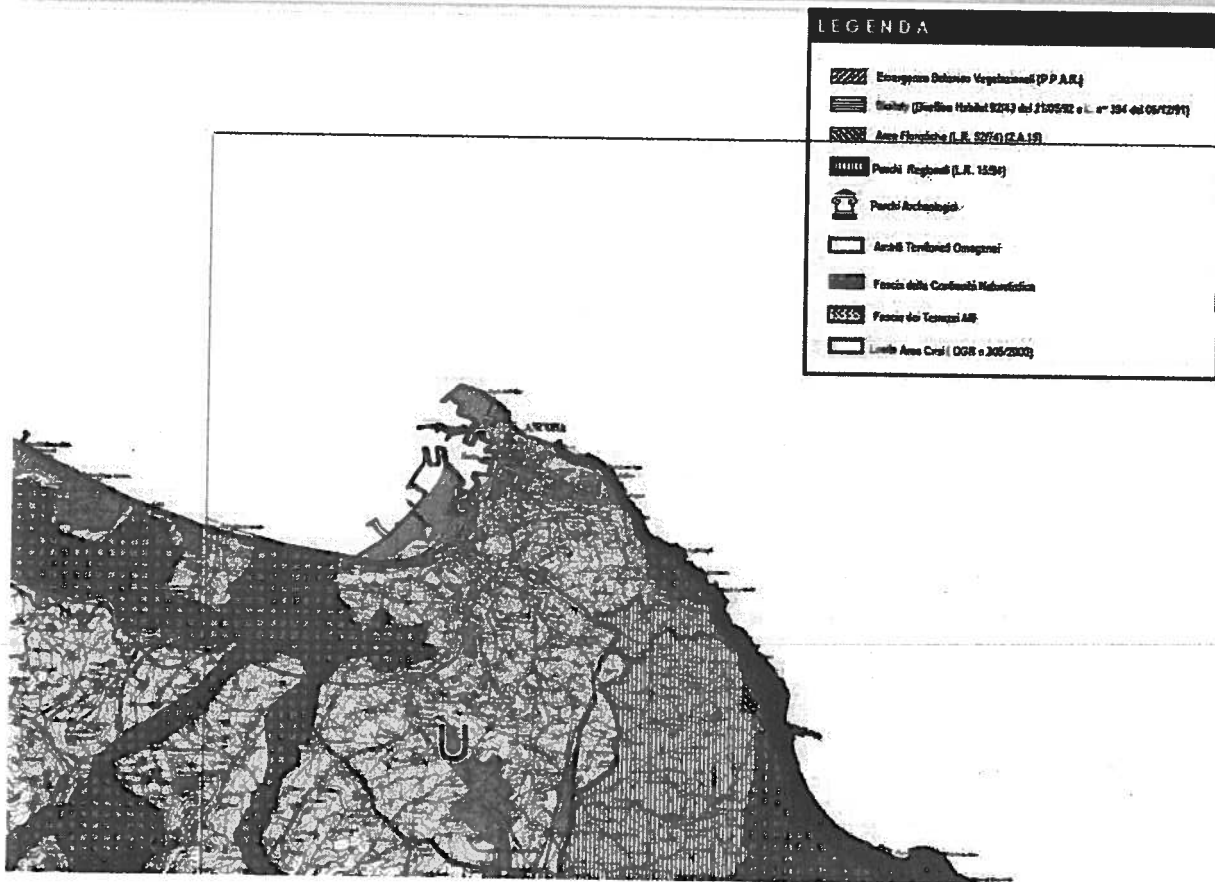
Il Piano di Inquadrimento Territoriale della Regione Marche, approvato con DGR n. 295 del 08.02.2000 e previsto dall'art. 2 della LR n. 34/1992, è concepito come un piano strategico a medio termine, un disegno generale di sintesi delle trasformazioni territoriali in funzione dello sviluppo economico-sociale 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.

Plano 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";*

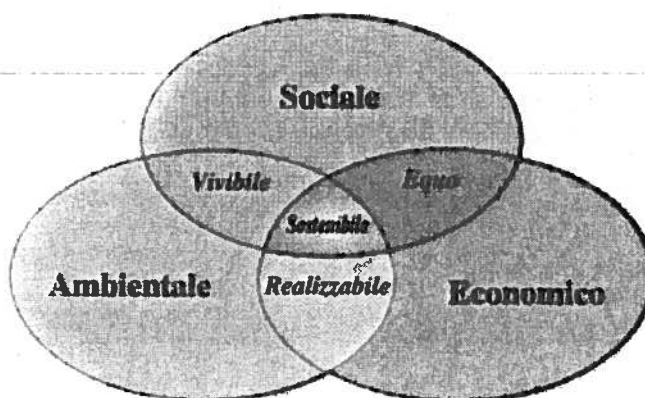
AMBITO A punto 1.A.2: *"si impone una limitazione generalizzata dell'ulteriore occupazione di suolo per fini edificatori, per qualunque destinazione d'uso, mentre vanno stimolati ed incentivati i progetti di recupero e riqualificazione".*

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.

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 EQUITA' 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>



Legge Regionale n. 22 del 23.11.2011 art. 10

DGR n. 53 del 27.01.2014

**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

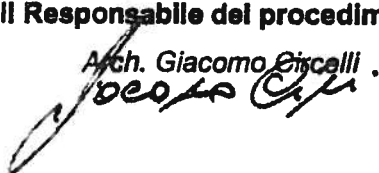
l'esclusione dalla Verifica di Compatibilità Idraulica della Variante alle NTA del PRG vigente in oggetto.

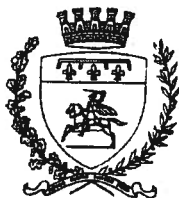
In merito alla **Invarianza Idraulica** di cui al Titolo III del medesimo regolamento regionale richiamato, si da atto che tale verifica dovrà essere svolta, dal tecnico progettista, in fase di attuazione degli interventi edilizi allegandola alla richiesta di permesso di costruire.

Ancona, 13 marzo 2014

Il Responsabile del procedimento

Arch. Giacomo Circelli .





Ancona, 18 giugno 2014

Prot. n. 68027

COMUNE DI ANCONA
AREA DELLA CITTÀ E DEL TERRITORIO
DIREZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA PUBBLICA,
PORTO E MOBILITA' URBANA, PROGETTI SPECIALI

Alla **DIREZIONE SPORTELLO UNICO INTEGRATO**
(S.U.I.) - EDILIZIA PRIVATA, PRODUTTIVA E
COMMERCIO

- SEDE -

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 – OSSERVAZIONE DELLA DIREZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Il sottoscritto Sauro Moglie, Dirigente della Direzione Pianificazione Urbanistica

VISTA la variante adottata con DCC n. 30/2014 del 30.04.2014;

CONSIDERATO che il testo della norma introdotta, che recita: *“Gli immobili destinati a “sale cinematografiche”, esistenti alla data di adozione della presente variante urbanistica...[...].”*, non individua univocamente quali siano gli edifici da assoggettare alla norma introdotta in quanto non è specificato quale sia la variante urbanistica da assumere come riferimento;

Con la presente, al fine di rendere più oggettivo il testo della norma introdotto

CHIEDE

che il testo della norma venga modificato come segue:

STRALCIO NORMATIVA ADOTTATA	STRALCIO NORMATIVA MODIFICATA
<i>“Gli immobili destinati a “sale cinematografiche”, esistenti alla data di adozione della presente variante urbanistica...[...].”</i>	<i>“Gli immobili destinati a “sale cinematografiche”, esistenti alla data di adozione (del 7 aprile 2014)...[...].”</i>

Il Dirigente

Sauro Moglie

PROPOSTA N. 3072945/1019 DEL 29/9/2014

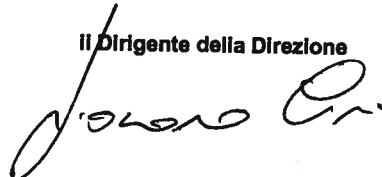
OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE	
OGGETTO: VARIANTE PARZIALE ALL'ART. 6 DELLE NTA DEL PRG VIGENTE (USO U4/5 - ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO) PER L'INDIVIDUAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA NEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DELLE EX SALE CINEMATOGRAFICHE - CONTRODEDUZIONI E ADOZIONE DEFINITIVA	
SERVIZIO PROPONENTE	SERVIZIO INTERESSATO
DIREZIONE SPORTELLO UNICO INTEGRATO (S.U.I.) - EDILIZIA PRIVATA, PRODUTTIVA E COMMERCIO	U.O.:
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	Ai sensi e per gli effetti della Legge n. 241/1990. Data <u>26/9/14</u> Il Responsabile del procedimento <i>Arch. Giacomo Circelli</i>
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 <u>20/9/14</u> Il Dirigente <i>Arch. Giacomo Circelli</i>

Deliberazione n. 132 del 10 nov. 2014

PUBBLICAZIONE ALBO PRETORIO ON LINE

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 di trattamento di dati personali, contenuti anche in atti e documenti amministrativi, effettuato per finalità di pubblicità e trasparenza sul web da soggetti pubblici e da altri enti obbligati" (v. § 3.a. DELIBERAZIONE DEL GARANTE N. 243 del 15.05.2014 in G.Uff. n. 134 del 12.6.2014).

Il Dirigente della Direzione



IL PRESENTE ATTO NON VA PUBBLICATO.

Il Dirigente della Direzione

PUBBLICAZIONE NELLA SEZIONE "AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE" DEL SITO WEB DELL'ENTE.

AI SENSI DEL D.LGS. N. 33 DEL 14.3.2013 (T.U. TRASPARENZA) O DI ALTRE FONTI SPECIALI.

IL PRESENTE ATTO NON VA PUBBLICATO.

Il Dirigente della Direzione

IL PRESENTE ATTO VA PUBBLICATO:

per mera pubblicità sul sito web dell'Ente.

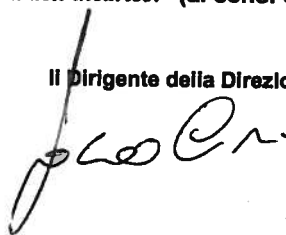
anche ai fini dell'efficacia dell'Atto:

a) *"La pubblicazione degli estremi degli atti di conferimento di incarichi * dirigenziali a soggetti estranei alla pubblica amministrazione, * di collaborazione o * di consulenza a soggetti esterni a qualsiasi titolo per i quali è previsto un compenso, completi di indicazione dei soggetti percettori, della ragione dell'incarico e dell'ammontare erogato (...) sono condizioni per l'acquisizione dell'efficacia dell'atto e per la liquidazione dei relativi compensi. sono condizioni per l'acquisizione dell'efficacia dell'atto e per la liquidazione dei relativi compensi." (al sensi dell'art. 15, comma 2 del D.Lgs. 33/2013);*

b) *"Comma 2. Le pubbliche amministrazioni pubblicano gli atti di concessione delle sovvenzioni, contributi, sussidi ed ausili finanziari alle imprese, e comunque di vantaggi economici di qualunque genere a persone ed enti pubblici e privati ai sensi del citato articolo 12 della legge n. 241 del 1990, di importo superiore a mille euro. Comma 3. La pubblicazione ai sensi del presente articolo costituisce condizione legale di efficacia dei provvedimenti che dispongano concessioni e attribuzioni di importo complessivo superiore a mille euro nel corso dell'anno solare al medesimo beneficiario; (...)" (al sensi dell'art. 26, commi 2 e 3 del D.Lgs. 33/2013);*

c) In riferimento agli atti relativi ad uno degli "incarichi" disciplinati dal D.Lgs. n. 39/2013 è prevista la pubblicazione della c.d. DICHIARAZIONE DI INSUSSISTENZA DELLE CAUSE DI INCONFERIBILITA' resa (preventivamente) dall'incaricato: "Comma 1. All'atto del conferimento dell'incarico l'interessato presenta una dichiarazione sulla insussistenza di una delle cause di inconferibilità di cui al presente decreto. (...). Comma 4. La dichiarazione di cui al comma 1 e' condizione per l'acquisizione dell'efficacia dell'incarico." (al sensi dell'art. 20, commi 1 e 4 del D.Lgs. 39/2013)

Il Dirigente della Direzione



VI.2

COMUNE DI ANCONA PROTOCOLLO GENERALE
5 NOV 2014
N. 117991

05/11/2014

Al Signor Sindaco del Comune di Ancona

→ Al signor Presidente del Consiglio Comunale

Al signor Segretario Generale del Comune di Ancona

+ u.p. *comunicazione*

EMENDAMENTO ALL'ARG.1079/2014 - DELIBERA N.520 DEL 30.09.2014

Il sottoscritto Stefano Tombolini, Consigliere Comunale di Ancona

presenta il seguente emendamento :

① • si chiedi di specificare che debbono intendersi oggetto della variante urbanistica introdotta con la variante quegli edifici esistenti "fisicamente e destinati all'uso urbanistico "sale cinematografiche" alla data di adozione del 7.04.2014

② quanto precede al fine di risolvere il dubbio che potrebbe conseguire dal fatto che l'"esistenza" possa riferirsi al solo esercizio dell'attività cinematografica, e non all'uso urbanistico/edilizio degli edifici.




Pertanto al testo proposto deve essere integrato come segue:

③ Gli immobili urbanisticamente destinati a sale cinematografiche nel vigente PRG o aventi Uso "urbanistico" risultante dai precedenti urbanistici ed edilizi, riconducibile ad un utilizzo ad "attrezzature per lo spettacolo cinematografico" alla data del 17.04.201 .. <omissis>.

④ Chiede che la disposizione normativa sia "integrata" con l'introduzione dei parametri urbanistici discendenti dalle varianti agli usi ed ulteriori atti urbanistici precedenti alla data odierna, al fine di poter comprendere quale siano le modalità di attuazione delle trasformazioni assentibili. Ciò con particolare riferimento a possibilità di riduzione dello standard per le zone A e B, alle possibili monetizzazione e quant'altro necessario per comprendere gli effetti dell'inviluppo normativo venutosi a creare in conseguenze delle variazioni delle NTA succedutesi nel recente passato.

Stefano Tombolini (Consigliere Comunale 60100)

comune.ancona@emarche.it

Da: stefano.tombolini@ingpec.eu TOMBOLINI STEFANO
Inviato: 05/11/2014 08:56:31 Priorità: Indefinita
A: comune.ancona@emarche.it
CC: marcello.milani@comune.ancona.it giacomo.circelli@comune.ancona.it
Oggetto: proposta emendamento arg.1079/2014 -
Allegati: daticert.xml  postacert.eml  smime.p7s 

Testo: Â In allegato invio quanto in oggetto.Stefano Tombolini (60100)

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:

**PARERE DI
REGOLARITÀ
TECNICA
DEL DIRIGENTE
RESPONSABILE**

Sulla presente proposta di emendamento del 05.11.2014 prot. n. 117991 si esprime il seguente parere di regolarità tecnica in relazione alle singole proposte di modifica:

– punti 1, 2 e 3 richiesta di modifica alla normativa introdotta: **PARERE NON FAVOREVOLE**: quanto richiesto è già previsto dalla normativa introdotta. Infatti con la dicitura “*Gli immobili destinati a “sale cinematografiche”*” ci si riferisce inequivocabilmente all'uso urbanistico/edilizio degli edifici.

– punto 4 richiesta di integrazione della normativa introdotta: **PARERE NON FAVOREVOLE**: Le modalità di attuazione sono quelle fissate dal PRG, cioè intervento edilizio diretto mediante richiesta di permesso di costruire. Qualora si realizzasse la residenza, laddove il PRG lo consenta, il permesso di costruire dovrà essere accompagnato da una convenzione per la regolazione degli alloggi di edilizia abitativa convenzionata (quota del 20% della SUL residenziale).

Per quanto riguarda la riduzione degli standard per le zone A e B, si fa presente che la variante non prevede il reperimento di standard in quanto la trasformazione delle ex sale cinematografiche potrà avvenire soltanto nel rispetto delle destinazioni d'uso, dei parametri e degli indici edilizi già fissati dal PRG, il quale, sin dal momento della sua approvazione, ne ha già verificato l'esistenza in base alle destinazioni d'uso ammesse.

- Dichiaro che la presente proposta **NON COMPORTA** riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico patrimoniale o sul patrimonio dell'Ente.

7 novembre 2014

Il Dirigente
Giacomo Circelli



Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
MILANI MARGELLO

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,

19 NOV 2014

Il Responsabile U.O. Consiglio
(Lolita Rosolani)

Il presente atto è divenuto esecutivo il
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:

- DIREZIONE GENERALE DIREZIONE SUI - SPORTELLO SETTORE PIANIFICAZIONE
UNICO INTEGRATO (Circelli) URBANISTICA ATTUATIVA (Pastore)