



**ARGOMENTO N. 279/2014**

iscritto all'O.d.G. del Consiglio

SETTORE PIANIF. URB. ATTUATIVA

**Proposta della Giunta al Consiglio comunale  
deliberazione n. 113 del 19.03.2014 (immediatamente eseguibile)**

**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 .

*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. .... 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 .....*;

**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;*

*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