



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 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.