



**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;

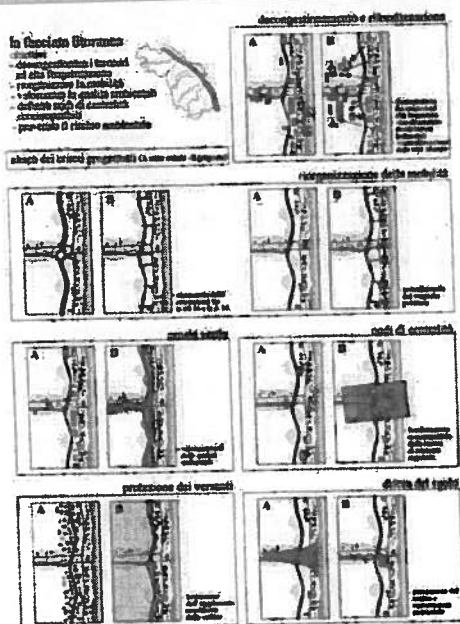
#### **Obiettivi sociali:**

- 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.

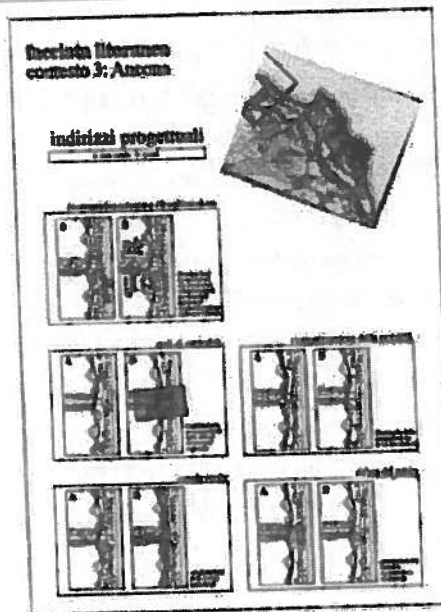
### **Compatibilità con strumenti sovraordinati**

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.

**Piano di Inquadramento territoriale (PIT)**



stralcio Tav. 7 – facciata litoranea



stralcio Tav. 7.3 – facciata litoranea contesto 3: Ancona

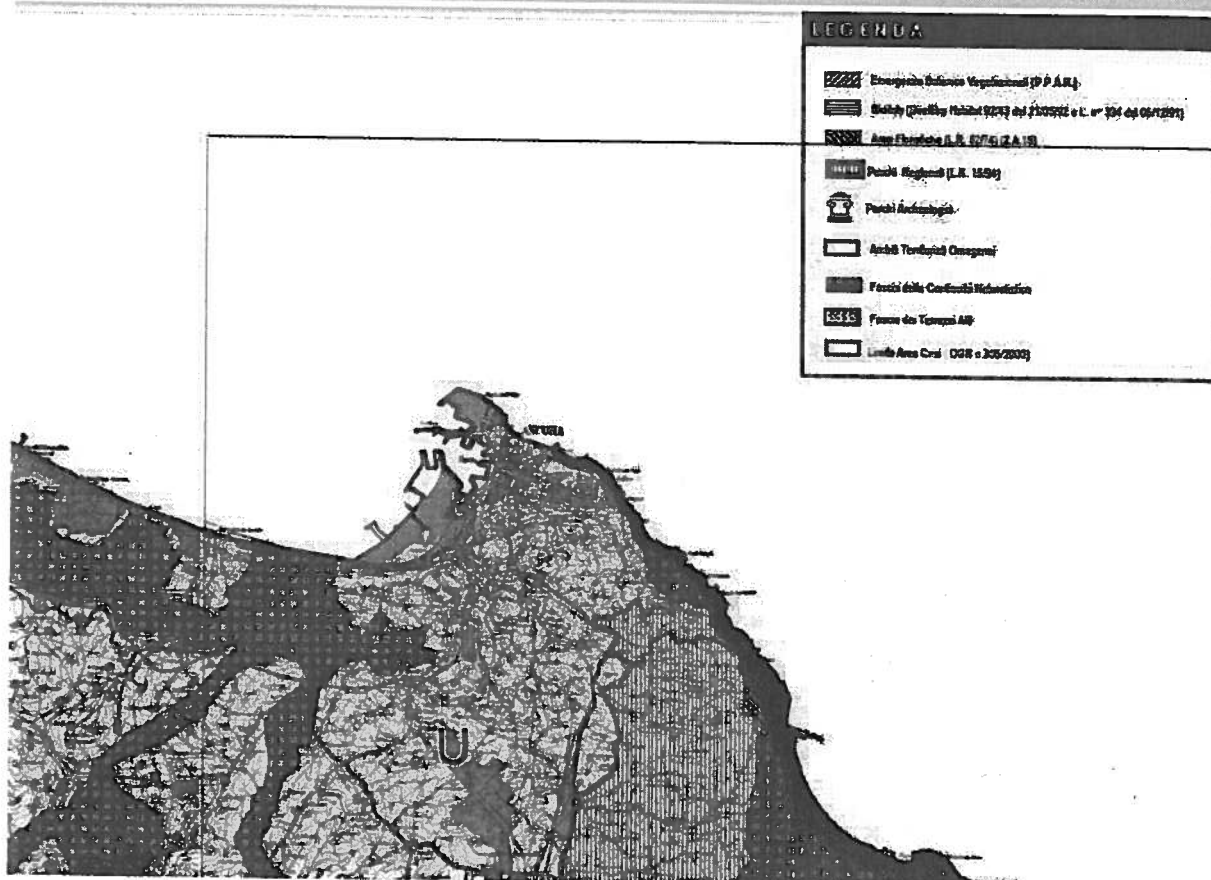
Il Piano di Inquadramento Territoriale della Regione Marche, approvato con DGR n. 295 del 08.02.2000 e previsto dall'art. 2 della LR n. 34/1992, è concepito come un piano strategico a medio termine, un disegno generale di sintesi delle trasformazioni territoriali in funzione dello sviluppo economico-sociale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

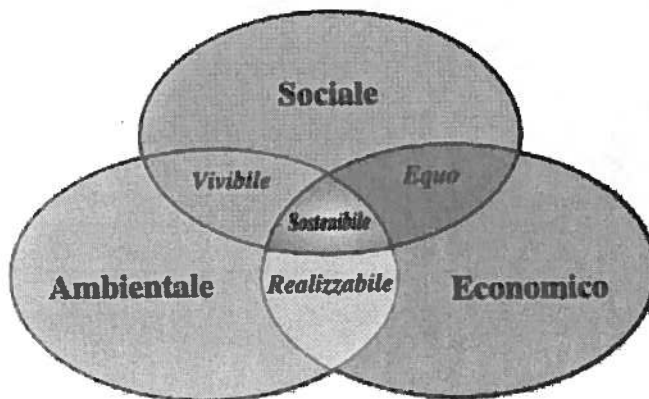
**AMBITO A** punto 1.A.2: *“si impone una limitazione generalizzata dell'ulteriore occupazione di suolo per fini edificatori, per qualunque destinazione d'uso, mentre vanno stimolati ed incentivati i progetti di recupero e riqualificazione”.*

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

<b>obiettivi generali</b>	<b>obiettivo specifici</b>	<b>azioni di piano</b>
<p><b>PROMUOVERE UNO SVILUPPO SOSTENIBILE E UNA MIGLIORE QUALITÀ DELLA VITA</b> (STRAS ob. 3.1)</p>	<p><b>ob. 1 - Promuovere una pianificazione urbana ecosostenibile:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>regolamentare il governo del territorio in un'ottica di sviluppo sostenibile</b></li> <li>- <b>privilegiare la riqualificazione delle aree urbanizzate sulle nuove urbanizzazioni in armonia con la politica di difesa del suolo</b></li> </ul> <p><b>ob. 2 - Garantire la riqualificazione urbana e promuovere la bioedilizia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>promuovere il recupero sostenibile delle aree edificate in condizioni di degrado</b></li> </ul>	<p><b>RIQUALIFICAZIONE URBANA SOSTENIBILE</b></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><b>POLITICHE DI WELFARE E DI EQUITA' SOCIALE</b></p>	<p><b>ob. 1 - Promuovere azioni di riduzione delle disuguaglianze sociali, dei diritti della persona e di contrasto della vulnerabilità sociale.</b></p> <p><b>ob. 2 - Riaffermazione della coesione sociale, lotta alla povertà, sviluppo di beni comuni e un modello di relazioni sociali basato su solidarietà e reciprocità.</b></p>	<p><b>GARANTIRE ALLOGGI SOCIALI A PREZZI E CANONI CALMIERATI</b></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 .

