



ARGOMENTO N. 477/2014

iscritto all'O.d.G. del Consiglio

DIREZIONE S.U.I. - SPORTELLO UNICO INTEGRATO

**Proposta della Giunta al Consiglio comunale
deliberazione n. 198 del 22.4.2014 (immediatamente eseguibile)**

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELL'EDIFICIO EX CINEMA METROPOLITAN IN VARIANTE AL PRG.

Relatore: Assessore all'Urbanistica

LA GIUNTA COMUNALE

Premesse:

Il Piano di Recupero in oggetto riguarda l'edificio ex Cinema Metropolitan, ubicato nel centro storico della città tra Corso Garibaldi e Corso Mazzini, originariamente denominato Teatro Vittorio Emanuele, oggi tutelato dal Ministero dei Beni e Attività Culturali quale bene di interesse culturale (DM 25 agosto 2000);

Recentemente l'immobile è stato oggetto di opere di recupero autorizzate con concessione edilizia n. 179 del 2002; nel 2006, terminate le demolizioni della copertura, delle pareti interne e dei solai, i lavori sono stati sospesi;

A seguito della situazione di degrado creatasi (cantiere abbandonato e involucro edilizio ridotto alle sole pareti perimetrali sorrette da una struttura provvisoria in acciaio), resa ancor più evidente dalla pedonalizzazione di Corso Garibaldi e dal potenziale pericolo determinato dal deterioramento della struttura provvisoria, è stata emessa ordinanza sindacale n. 80 del 29.3.2012 per il ripristino delle condizioni di sicurezza;

La situazione dell'ex Cinema Metropolitan è stata negli ultimi anni al centro del dibattito politico, tanto che il Consiglio comunale ha discusso varie mozioni deliberate con atti n. 122, 123, 124 e 125 del settembre 2008. In particolare con deliberazione n. 123 del 22 settembre 2008 ha dato mandato agli uffici competenti di predisporre una variante alle NTA del PRG vigente tale da:

- superare il vincolo di capienza di 700 posti della sala per spettacolo imposto dalle NTA del PRG vigente;*
- prevedere apposite forme di devoluzione in favore dell'Amministrazione comunale;*
- redigere, unitamente agli elaborati progettuali necessari, un apposito cronoprogramma dei lavori di ristrutturazione dell'edificio;*



A tale scopo sono stati attivati tavoli tecnici e incontri a conclusione dei quali, la Soprintendenza, con nota prot. n. 11923 del 18.07.2012, ha espresso parere favorevole autorizzando l'esecuzione delle opere con le seguenti prescrizioni: "Lo scrivente Ufficio fa presente che lo spazio culturale di uso pubblico previsto attualmente al pian interrato, terra e primo dovrà essere traslato al piano terra, primo e secondo con una capienza, concordata con l'Amministrazione comunale nel corso di specifici incontri, di circa 300 posti, al fine di ricreare le condizioni originarie del bene monumentale". Inoltre, con nota prot. n. 13818 del 31.8.2012 ha espresso un successivo parere secondo il quale "lo scrivente Ufficio deve far comunque presente che, pur apprezzando lo sforzo progettuale relativo alla nuova collocazione dello spazio culturale previsto nella elaborazione al piano terra, primo e secondo piano, ritiene che lo stesso debba essere collocato planimetricamente in posizione centrale, posizionando l'ingresso di via Mazzini al resto dell'edificio, sul fianco destro";

Più recentemente il Consiglio comunale, con deliberazione n. 85 del 4.10.2012, ha approvato la mozione discussa nella seduta del 2.10.2012, ribadendo gli indirizzi già enunciati con la precedente deliberazione n. 123 del 22 settembre 2008;

Considerato che:

necessariamente la riqualificazione dell'edificio deve coniugare il completamento edilizio del contenitore dismesso con il rispetto dell'identità storico-culturale dell'immobile, integrando anche funzionalmente il futuro complesso edilizio con il tessuto circostante;

alla luce delle precedenti considerazioni lo strumento ritenuto più idoneo a raggiungere gli obiettivi sopra esposti e controllare la qualità dell'intervento è il Piano di Recupero di iniziativa pubblica la cui modalità di attuazione potrà avvenire anche con le modalità previste dalla Legge n. 457/1978;

l'area in cui ricade l'edificio era già classificata "zona di recupero", ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/1978, nella Tavola 7B – Zone di recupero del PRG approvata con delibera di Consiglio comunale n. 105 del 10.3.1997 (zona n. 39) e che, visto il limite di validità triennale fissato dall'art. 28 comma 3 della medesima Legge, si rende necessario riconfermare tale previsione;

il P.R.G. vigente individua l'area interessata come zona omogenea A di cui al D.M. 1444/1968 e alla tavola 7-B come Zona a Tessuto Omogeneo urbana a prevalenza residenziale di cui all'art. 32 delle NTA disciplinata nello specifico dall'art. 41 ZT3 "Storica di impianto ottocentesco con isolati chiusi", inoltre all'edificio ex Metropolitan è assegnata la Categoria Principale di Intervento CPI5 – Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di sedime di cui all'art. 34 delle NTA;



per attuare gli indirizzi espressi dal Consiglio comunale con le deliberazioni richiamate in premessa, oltre al rispetto dei pareri espressi dalla Soprintendenza, è necessario modificare il punto 5 dell'art. 41 lettera d) Prescrizioni specifiche delle NTA di PRG, lasciando invariata la prescrizione per il solo edificio ex Goldoni, ed è necessario altresì introdurre un ulteriore punto "5bis" che regolamenti il solo edificio ex Metropolitan attraverso l'approvazione, appunto, di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica in variante al PRG, il tutto come meglio spiegato negli allegati elaborati di progetto;

Ritenuto necessario, per quanto sopra esposto, al fine di agevolare il completamento della trasformazione dell'edificio, attualmente ferma, e superare l'attuale situazione di degrado, predisporre un Piano di Recupero in variante al PRG, che persegua la valorizzazione dell'edificio nel rispetto delle sue qualità storico-architettoniche, prevedendo la realizzazione di un complesso edilizio che mantenga le volumetrie originarie, le altezze esistenti e le destinazioni d'uso del tessuto edilizio circostante;

Tenuto conto:

- *che in data 29.1.2014 prot. 9751 è stata inviata la comunicazione dell'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 della legge n. 241/1990 alla proprietà Metropolitan Building S.r.l.;*
- *che entro i 10 giorni successivi non sono pervenute osservazioni o memorie scritte;*

Visti:

- *la legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150 e successive modifiche;*
- *la legge urbanistica della Regione Marche 5 agosto 1992, n.34 e s.m.i.;*
- *il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche;*
- *la deliberazione di Giunta Regionale n. 1576 del 14/12/2004 concernente atto di indirizzo per l'approvazione di Piani Particolareggiati contestualmente alla approvazione della variante al Piano Regolatore Generale;*

Preso atto che:

- *il Dipartimento di Prevenzione Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'Azienda Sanitaria Unica Regionale Area Vasta n. 2 con nota in data 10.2.2014 (prot. n. 16646 del 13020/2014) ha espresso il proprio parere favorevole di competenza;*
- *il DIPARTIMENTO III – Governo del Territorio della Provincia di Ancona con nota del 19.12.2013 prot. n. 11960, ha trasmesso il parere favorevole di compatibilità geomorfologica, espresso ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001;*



- il DIPARTIMENTO III – Governo del Territorio della Provincia di Ancona con nota del 10.4.2014 prot. n. 39481 a conclusione del procedimento di screening VAS ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006, ha trasmesso l'esclusione del Piano dalla procedura di VAS;
- il DIPARTIMENTO III – Governo del Territorio – Settore I – Area Acque Pubbliche della Provincia di Ancona con nota del 14.4.2014 prot. n. 40321 ha comunicato l'esclusione del Piano dalla verifica idraulica ai sensi dell'art. 10 della Legge 22/2011;

Assunto il Parere della II Commissione Consiliare - Assetto e uso del territorio espresso in data

Presi atti altresì che sulla presente proposta non necessita acquisire il parere di regolarità contabile, in quanto l'impegno per il deposito e la pubblicazione della variante sarà assunto con successiva specifica determina 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 prendere atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di riconfermare la classificazione dell'area in cui ricade l'edificio quale "zona di recupero", ai sensi dell'art. 27 della Legge n.457/1978, come già individuata nella Tavola 7B – Zone di recupero del PRG approvata con delibera di Consiglio comunale n. 105 del 10.3.1997 (zona n. 39);
- 3) di adottare ai sensi dell'art. 26 della Legge urbanistica della Regione Marche 5 agosto 1992 n. 34 e successive modifiche, il PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELL'EDIFICIO EX CINEMA METROPOLITAN IN VARIANTE AL P.R.G. illustrato dai seguenti elaborati tecnici, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto:
 - Elaborato 01 Relazione illustrativa
 - Elaborato 02 Book – Elaborati grafici
 - Elaborato 03 Variante alle NTA del PRG
 - Elaborato 04 Norme tecniche di attuazione
 - Elaborato 05 Schema di convenzione
 - Elaborato 06 Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS



- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) di prendere atto che il Responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 5 della legge n. 241/90, limitatamente alle competenze e alle procedure dell'Assessorato all'urbanistica, è il Dirigente della Direzione SUI Arch. Giacomo Circelli.

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 della Direzione S.U.I. - Sportello Unico Integrato
f.to Arch. Giacomo Circelli

ALLEGATI

Parere art. 49 D. Lgs. 267/2000

- Elaborato 01 Relazione illustrativa*
- Elaborato 02 Book – Elaborati grafici*
- Elaborato 03 Variante alle NTA del PRG*
- Elaborato 04 Norme tecniche di attuazione*
- Elaborato 05 Schema di convenzione*
- Elaborato 06 Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS*