

ORIGINALE



COMUNE DI ANCONA

Area Urbanistica

Settore Pianificazione Attuativa

Piano di Recupero di iniziativa pubblica dell'edificio "Ex cinema METROPOLITAN" in variante al PRG.



TAV.:

01

ELABORATO:

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Assessore:
Direttore di Area:
Dirigente del Settore:

Tecnici Incaricati

Pierpaolo SEDIARI
Ing. Sauro MOGLIE
Arch. Giacomo CIRCELLI
(Firma)
Arch. Giacomo Circelli (Prog. e Resp.Proc.)
Ing. Marco Pastore (Prog.)
Geom. Roberto Barbotti (Collab.)
Geom. Marco Sturari (Collab.)

il sindaco
Avv. Valeria MANCINELLI

SCALA:

DATA:

Gennaio 2014

Adozione:

Del. Cons. n.
del

Approv. definitiva:

Del. Cons. n.
del

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Premessa

L'edificio ex Cinema-Teatro Metropolitan, ubicato nel centro storico della città tra Corso Garibaldi e Corso Mazzini, originariamente denominato Teatro Vittorio Emanuele, è oggi un immobile tutelato dal Ministero dei Beni e Attività Culturali quale bene di interesse culturale (DM 25 agosto 2000).

Recentemente è stato oggetto di opere di recupero autorizzate con concessione edilizia n. 179 del 2002 conformi alla vigente normativa del Piano Regolatore Generale.

I lavori edilizi sono stati interrotti nel 2006, al punto che terminate le demolizioni della copertura, delle pareti interne e dei solai, sono rimaste le sole pareti perimetrali sorrette da una struttura provvisoria in acciaio. A seguito della situazione di degrado creatasi, 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 29.03.2012 per il ripristino delle condizioni di sicurezza.



Localizzazione dell'ex Cinema Metropolitan

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:

- a. superare il vincolo di capienza di 700 posti della sala per spettacolo imposto dalle NTA del PRG vigente;
- b. prevedere apposite forme di devoluzione in favore dell'Amministrazione comunale;
- c. 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 31.08.2012 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 04.10.2012, ha approvato la mozione discussa nella seduta del 02.10.2012, ribadendo gli indirizzi già enunciati con la precedente deliberazione n. 123 del 22 settembre 2008.

Attualmente la Giunta comunale ha dato mandato agli uffici competenti di redigere un Piano di Recupero di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 457/1978 in variante al PRG, che affronti le problematiche sopra espresse e definisca le linee guida per il recupero dell'edificio in maniera organica e condivisa dall'Amministrazione.



Vista dell'edificio in fase di ristrutturazione

Elementi del Piano di Recupero

Forte della consapevolezza che il patrimonio edilizio esistente necessita di una riconversione che non si limiti al recupero delle preesistenze, ma che comporti anche il ripensamento delle funzioni, il modello proposto è quello di uno strumento flessibile e adattabile. Non trova soluzioni, ma definisce possibilità e alternative. Infatti, i segnali di crisi suggeriscono che siano gli interessi economici e imprenditoriali a trovarle, pena la mancata fattibilità dell'intervento. Con questo approccio il Piano individua un insieme di destinazioni d'uso lasciando ampie possibilità (commerciale, residenziale, uffici, ecc) entro pochi limiti: superficie di vendita massima e parametri minimi per le attrezzature culturali.

Il Piano, in particolare, si pone l'obiettivo di conciliare il recupero funzionale di tipo "dinamico" sopra descritto, con le necessità di tutela e salvaguardia dell'immobile tutelato ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

In ordine ai suoi caratteri architettonici, sulla base dei pareri della Soprintendenza, il Piano prevede il restauro conservativo dei prospetti esterni, mentre in ordine alla conservazione della sua identità storico-culturale, prevede uno spazio culturale a memoria della precedente sala cinematografica, con ingresso sul fronte principale di Corso Mazzini come avveniva in passato.

Il modello proposto intende mantenere inalterati, ripristinandoli, i caratteri di inserimento urbano e di percezione visiva e funzionale dell'immobile riconoscibili quando era ancora utilizzato come cinema.

In particolare, variando il precedente disposto normativo dell'art. 41 delle NTA del PRG, il Piano fissa un limite di capienza di 300 posti per lo spazio culturale (prima 700).

Ciò che si vuole, è rivitalizzare il centro storico della città ampliando l'offerta di servizi culturali e luoghi di incontro e aggregazione sociale, superando l'attuale stato di abbandono e degrado dell'area.

Di seguito gli elementi essenziali del progetto:

- ristrutturazione dell'edificio mantenendo i parametri quantitativi dell'edificio dello stato originale (SUL o in alternativa il Volume);
- restauro conservativo delle facciate esterne previo nulla osta della Soprintendenza;
- destinazioni d'uso della Zona Tessuto di appartenenza, ma senza vincoli o limiti di quantità per i singoli usi, ad eccezione del limite massimo per l'uso commerciale (2.500 mq superficie di vendita) e minimo dello spazio culturale;
- spazio culturale della capienza di almeno 300 posti con ingresso sul fronte principale di Corso Mazzini mediante il portone centrale;
- tutela e valorizzazione dei reperti archeologici rinvenuti garantendone la visibilità.

E' possibile individuare i seguenti obiettivi:

Obiettivi urbanistici e culturali:

- superamento dello stato di degrado dell'edificio determinato dall'interruzione dei lavori di ristrutturazione;
- miglioramento del paesaggio urbano mediante il completamento edilizio del contenitore dismesso, nel rispetto dell'identità storico-culturale dell'immobile;
- riqualificazione di un'area strategica per il centro storico di Ancona, riconsegnando alla città la corretta immagine visiva dell'area;

- recupero funzionale del contenitore architettonico degradato;
- rivitalizzazione sociale e culturale del centro storico cittadino;
- promozione di attività di carattere artistico e culturale negli spazi che verranno messi a disposizione;

Obiettivi ambientali:

- miglioramento della qualità ambientale, intesa come disponibilità di spazi e degli edifici di interesse storico-culturale;
- accrescimento della fruibilità e della sicurezza degli spazi pedonali adiacenti all'area;
- riduzione del consumo di suolo mediante l'utilizzo di un'area dismessa;
- promozione di un modello compatibile di riconversione funzionale ed edilizia di un bene di interesse storico-culturale, condiviso tra i soggetti pubblici e privati coinvolti (Comune, Soprintendenza, proprietà privata dell'edificio);
- riconversione edilizia di un bene storico mediante tecnologie moderne e più efficienti;

Obiettivi sociali:

- recupero dell'edificio ampliando l'offerta di servizi e spazi per occasioni relazionali, aggregazione sociale e culturale nel centro storico della città;
- contribuire a ricostruire un'idea di città storica quale nucleo culturale della città;

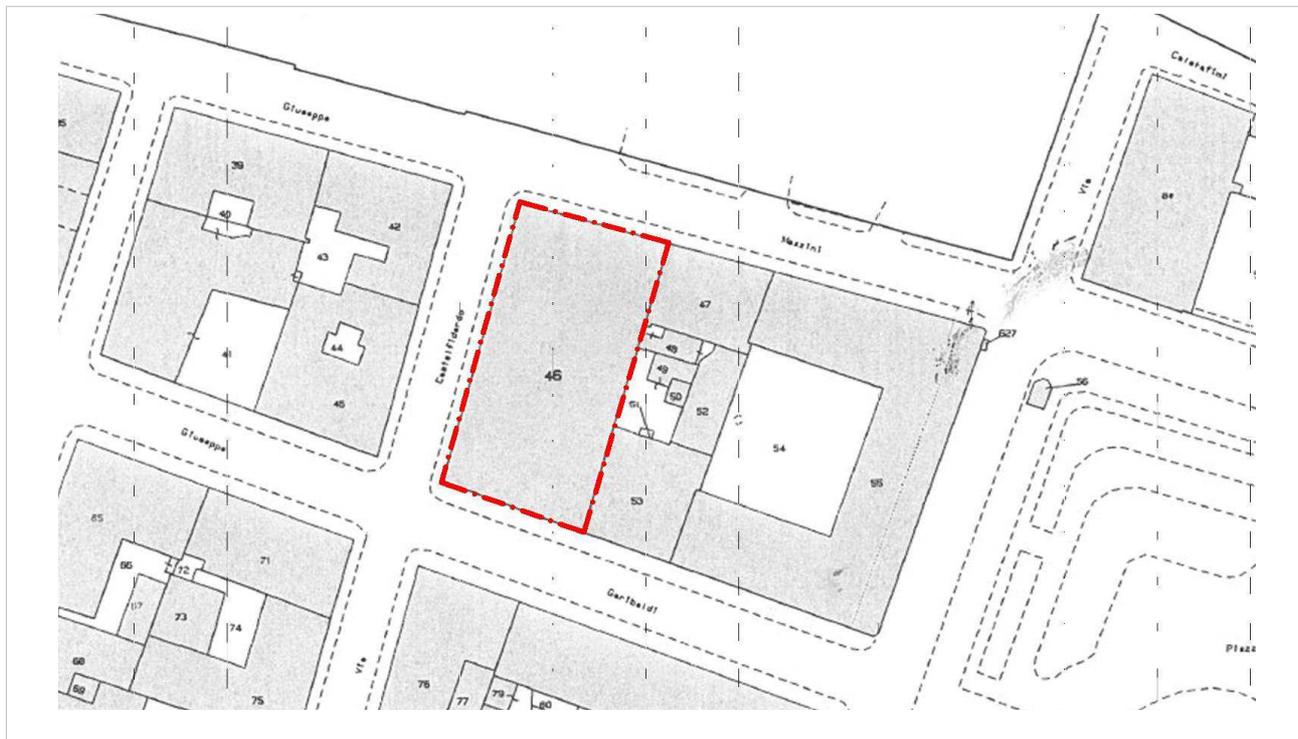
Obiettivi occupazionali:

- ampliamento e creazione di servizi e attrezzature culturali per i cittadini;
- promozione dell'insediamento di nuove attività commerciali nel centro storico della città o potenziamento di quelle esistenti;
- creazioni di occasioni occupazionali legate alla ristrutturazione edilizia dell'immobile.

Elenco dei proprietari e delle particelle catastali interessate

Proprietà: Metropolitan Building s.r.l.

Particelle catastali interessate: foglio 8 particella 46

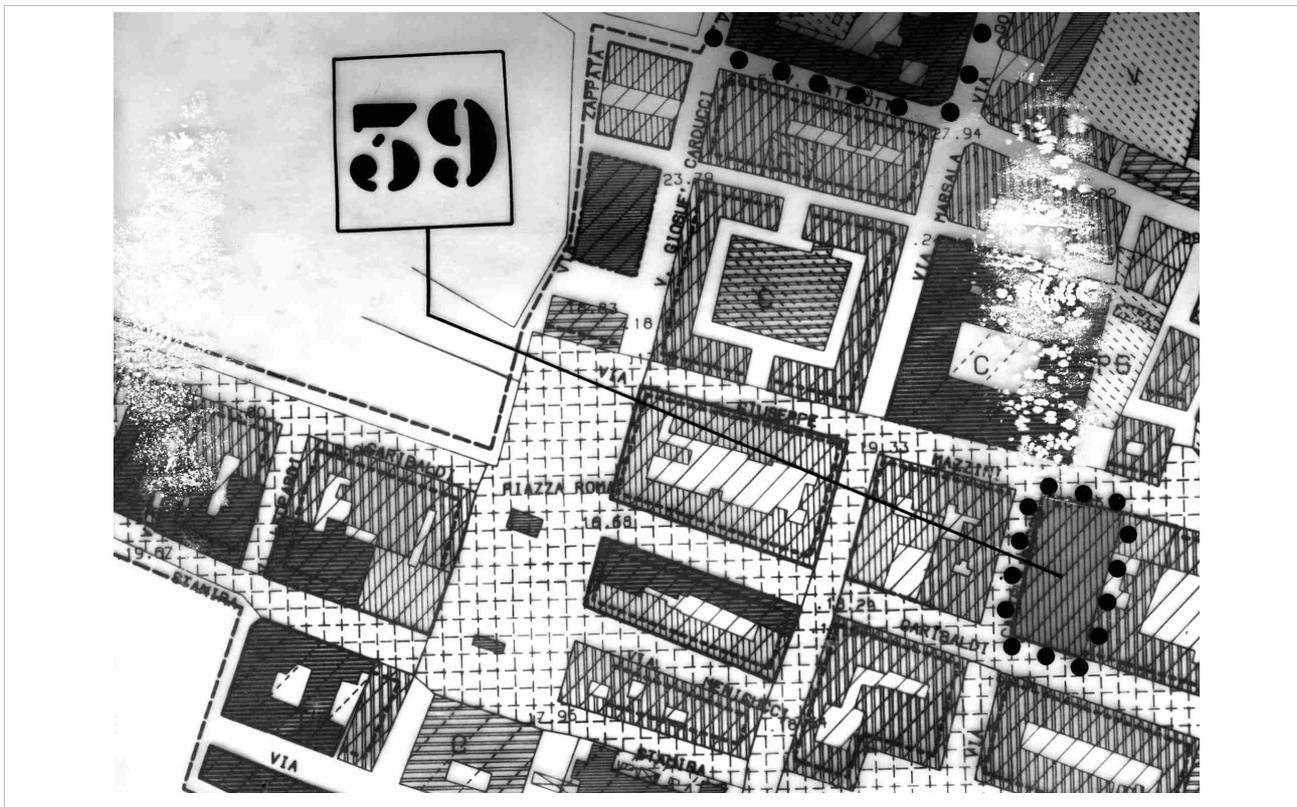
**Estratto di mappa catastale****Inquadramento normativo**

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 10.03.1997 (zona n. 39). Visto l'art. 28 comma 3 della medesima Legge, il quale fissa il limite di validità triennale per l'individuazione di cui all'art. 27, con il presente Piano viene riconfermata tale previsione e dichiarata nuovamente "zona di recupero".

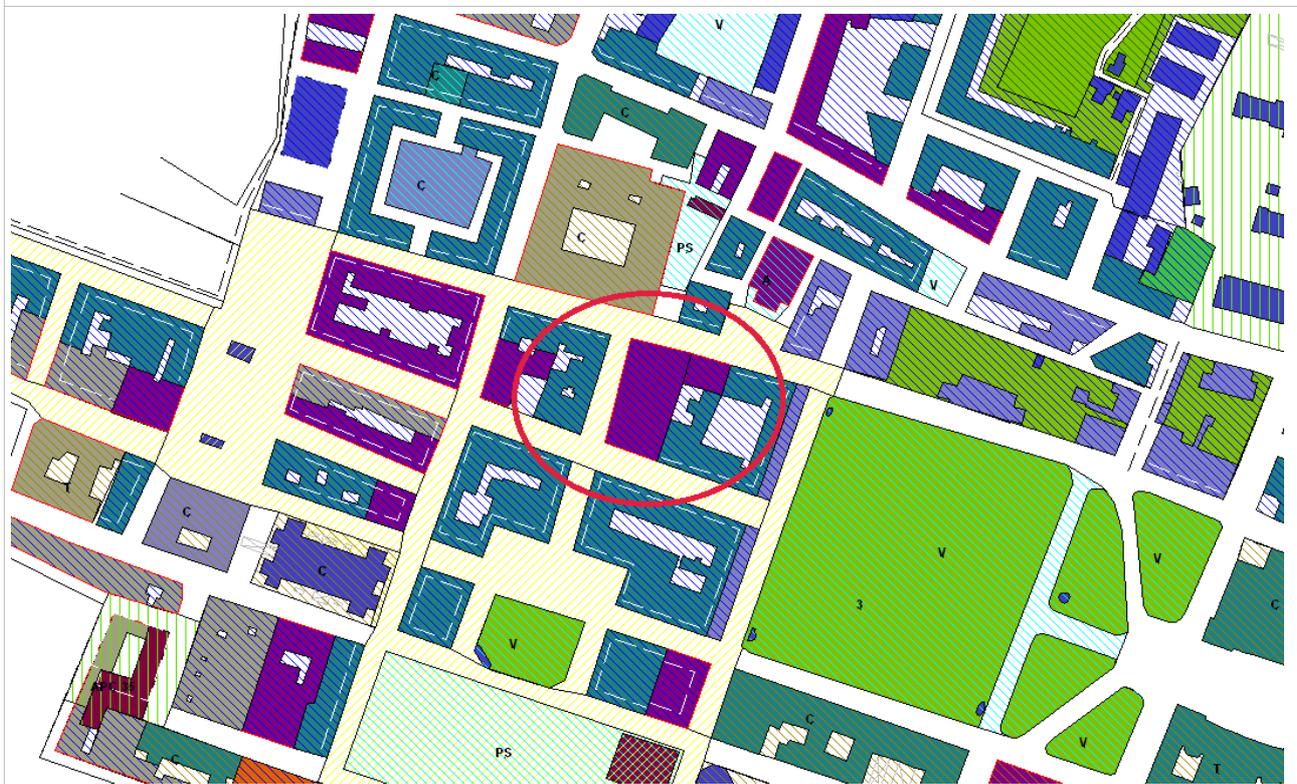
Il PRG vigente classifica l'area urbana di appartenenza dell'edificio in Zona Territoriale Omogenea A - Centro storico, definita dall'art. 2 del DM 1444/1968 e, secondo la suddivisione del territorio urbano operata dallo stesso strumento, nella Zona Tessuto 3 - Storica di impianto ottocentesco con isolati chiusi, disciplinata dall'art. 41 delle NTA.

Tale normativa consente la ristrutturazione dell'edificio mediante la Categoria Principale di Intervento CPI5 - Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di sedime, di cui all'art. 34 delle NTA, a condizione che al suo interno venga ricavata una sala per spettacolo con almeno 700 posti.

Il Piano di Recupero proposto modifica tale previsione e fissa il limite a 300 posti essendo in variante al PRG vigente.



Stralcio Tav. 7B – Zone di recupero



Stralcio PRG vigente

In particolare il Piano di Recupero prevede, come elemento di variante al PRG, la modifica del punto 5 lett. d) Prescrizioni specifiche dell'art. 41 delle NTA. Questo viene riformulato mantenendo invariata la norma relativa al cinema Goldoni e inserendo un nuovo punto, il 5bis, che interessa l'edificio in esame. Qui si demanda, appunto, l'intervento di trasformazione dell'edificio ex Metropolitan alla redazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica ai sensi della Legge n. 457/1978.

VARIANTE ALLE NTA DEL PRG VIGENTE	
STRALCIO ART. 41 PUNTO 5 DELLE NTA DEL PRG	
VIGENTE	IN VARIANTE
<p>...(omissis)</p> <p>5. Gli edifici in cui sono comprese le sale cinematografiche Goldoni e Metropolitan possono essere ristrutturati secondo le Categorie di intervento indicate nella Tavola di progetto 7B, localizzando in esse nuove funzioni come consentito dal precedente comma a) del presente articolo, a condizione che vengano ricavate nell'edificio ristrutturato nuove sale per spettacolo (anche organizzate in multisala) con almeno 700 posti per ciascun intervento.</p> <p>L'Amministrazione Comunale assicurerà la non contestualità degli interventi, garantendo la continuità della presenza delle sale cinematografiche nella ZT3. In tali interventi non si applica la disposizione relativa agli Usi regolati.</p> <p>...(omissis)</p>	<p>...(omissis)</p> <p>5. L'edificio in cui è compresa la sala cinematografica Goldoni può essere ristrutturato secondo la Categoria di intervento indicata nella Tavola di progetto 7B, localizzando in esso nuove funzioni come consentito dal precedente comma a) del presente articolo, a condizione che vengano ricavate nell'edificio ristrutturato nuove sale per spettacolo (anche organizzate in multisala) con almeno 700 posti. Per tale intervento non si applica la disposizione relativa agli Usi regolati</p> <p>5bis. L'intervento di ristrutturazione dell'edificio ex Metropolitan dovrà essere attuato attraverso un Piano di Recupero di iniziativa pubblica ai sensi della Legge n. 457/78. Scaduto il periodo di validità dello strumento attuativo rimangono valide le prescrizioni in esso contenute per tutto il periodo di validità del PRG.</p> <p>...(omissis)</p>

Verifica degli standard pubblici (DM 1444/1968 e LR 34/1992)

La verifica degli standard pubblici viene svolta su due livelli:

- nell'intero territorio comunale;
- nella Zona Tessuto di appartenenza, ovvero nella ZT3 - Storica di impianto ottocentesco con isolati chiusi.

Come dato di partenza per lo stato degli standard si assumono le tabelle, aggiornate con la popolazione anagrafica del comune e comprendenti le varianti approvate fino ad agosto 2013, contenute nel 5° Rapporto degli standard redatto dal Settore Pianificazione Urbanistica Generale (SPUG) del Comune di Ancona e nell'estratto del medesimo Rapporto relativo alla sola ZT3.

Tabella 1: Stato degli standard nel territorio comunale

		23	24	25	26
zone territoriali omogenee	tipologia di servizi (D.M. 1444/68)	superfici convenzionali servizi residenziali	totale abitanti (insediati +insediabili)	standard abitante (col. 23 / col. 24)	Riferimenti di legge Standard minimi
		(mq.)		(mq/ab)	(mq/ab)
A+B+C	interesse comune	629.370	115.918	5,43	2,00
	istruzione	540.145		4,66	4,50
	parcheggi	613.003		5,29	2,50
	verde	3.823.604		32,98	9+3=12
totale generale		5.606.122		48,36	18+3=21

Tabella 2: Stato degli standard nella ZT3 di appartenenza

		23	24	25	26
zone territoriali omogenee	tipologia di servizi (D.M. 1444/68)	superfici convenzionali servizi residenziali	totale abitanti (insediati +insediabili)	standard abitante (col. 23 / col. 24)	Riferimenti di legge Standard minimi
		(mq.)		(mq/ab)	(mq/ab)
A	interesse comune	11.978	3.885	3,08	2,00
	istruzione	5.318		1,37	4,50
	parcheggi	30.074		7,74	2,50
	verde	227.930		58,67	9+3=12
totale generale		275.300		70,86	18+3=21

Per il soddisfacimento degli standard pubblici di cui al DM 1444/1968 e LR 34/1992, si è determinato l'incremento del peso insediativo (o carico urbanistico) rispetto alle previsioni del PRG vigente conseguente all'approvazione del presente Piano di Recupero.

Tale incremento è originato dalla riduzione della capienza della sala da 700 a 300 posti, ovvero dalla possibilità, ammessa dal presente Piano, di destinare ad altri usi (residenza, commercio, ecc) il Volume "occupato" dai 400 posti in meno previsti.

Dal confronto tra l'ipotesi progettuale di una sala da 300 posti e della superficie minima di 500 mq con il progetto di recupero dell'edificio autorizzato con CE n. 179/2002 che prevedeva una sala da 700 posti, risulta che il Volume "occupato" dai 400 posti in meno è pari a 5025 mc, come di seguito mostrato. Nel merito si precisa che viene considerato il parametro volumetrico, in luogo della SUL, in quanto, in questo caso più svantaggioso per la determinazione degli standard.

Concessione edilizia 179/2002 – progetto di recupero dell'edificio sala da 700 posti	
Volume	6687,79 mc
SUL	1007,20 mq
Ipotesi progettuale con sala da 300 posti	
Volume	1663 mc
SUL	500 mq
Valutazione del peso insediativo	
6687,79 mc – 1663 mc =	5025 mc

Per il calcolo degli standard si considera che il Volume di 5025 mc libero per altre destinazioni, sia adibito a residenza, essendo l'edificio inserito nella ZT3, prevalentemente residenziale. Tale incremento volumetrico corrisponde a 63 abitanti teorici e 567 mq di standard, come indicato nel prospetto che segue. Nel calcolo si è considerata la riduzione del 50% delle dotazioni degli standard prevista dall'art. 4 del DM 1444/1968 per le zone A.

Calcolo standard destinazione residenziale (art. 3 del DM 1444)	
Incremento del peso insediativo	5025 mc
Abitanti teorici 5025 / 80mc/ab	63 ab
Standard pubblici (art. 3 DM 1444/1968) 63ab x 18/2mq/ab	567 mq

Tale peso insediativo è il massimo possibile dato che, anche nel caso in cui l'incremento fosse adibito a commercio, gli standard, calcolati ai sensi dell'art. 5 del DM 1444, risulterebbero inferiori poiché pari a 559 mq, come di seguito mostrato. Anche qui, si è considerata la riduzione del 50% delle dotazioni degli standard prevista dall'art. 5 del DM 1444/1968 per le zone A in caso di previsione di attrezzature integrative. Tali attrezzature sono infatti presenti e individuabili nei parcheggi pubblici realizzati o in

previsione nel contesto di riferimento dell'intervento:

- parcheggi già realizzati: Stamira, Cialdini, Traiano, Scosciacavalli, Torrioni;
- parcheggi previsti in piani attuativi approvati: Umberto I, Ex Enel, Stracca;
- Palaveneto (project financing).

Calcolo standard destinazione commerciale (art. 5 del DM 1444)

Incremento del peso insediativo	5025 mc
	1396 mq (SUL corrispondente, Hmedia 3,60 ml)
Standard pubblici (art. 5 DM 1444/1968) 1396 mq x 80/100/2	559 mq

L'esito della verifica è positivo, sia a livello comunale che nella ZT3 di appartenenza, come mostrato nei prospetti che seguono.

A livello comunale il rapporto complessivo standard/abitante, pari a 48,35 mq/ab, supera largamente il minimo di Legge, così come risultano soddisfatti i rapporti parziali per le singole voci indicate dal DM 1444/1968.

Così pure nella ZT3 di appartenenza il rapporto complessivo standard/abitante, pari a 69,73 mq/ab, supera largamente il minimo di Legge. Qui, il rapporto parziale relativo all'istruzione non viene soddisfatto, ma tale condizione è già presente nello stato di fatto degli standard. Tale questione, esula evidentemente dagli effetti della variante, ed è probabilmente da ricondurre alle mutate dinamiche sociali e alle moderne politiche scolastiche di accentramento degli istituti contro quelle di diffusione omogenea sul territorio caratteristiche di politiche meno recenti.

Tabella 3: Verifica degli standard nel territorio comunale

		23	24	25	26
zone territoriali omogenee	tipologia di servizi (D.M. 1444/68)	superfici convenzionali servizi residenziali	totale abitanti (insediati +insediabili)	standard abitante (col. 23 / col. 24)	Riferimenti di legge Standard minimi
		(mq.)		(mq/ab)	(mq/ab)
A+B+C	interesse comune	629.370	115.981 (115.918+63)	5,43	2,00
	istruzione	540.145		4,66	4,50
	parcheggi	613.003		5,29	2,50
	verde	3.823.604		32,97	9+3=12
totale generale		5.606.122		48,35	18+3=21

Tabella 4: Verifica degli standard nella ZT3 di appartenenza

		23	24	25	26
zone territoriali omogenee	tipologia di servizi (D.M. 1444/68)	superfici convenzionali servizi residenziali	totale abitanti (insediati +insediabili)	standard abitante (col. 23 / col. 24)	Riferimenti di legge Standard minimi
		(mq.)		(mq/ab)	(mq/ab)
A	interesse comune	11.978	3.948 (3885+63)	3,03	2,00
	istruzione	5.318		1,35	4,50
	parcheggi	30.074		7,62	2,50
	verde	227.930		57,73	9+3=12
totale generale		275.300		69,73	18+3=21

Dotazione di parcheggi di uso pubblico P1

Dovrà essere soddisfatta la dotazione completa di parcheggi di uso pubblico P1 nelle quantità definite in base agli usi delle NTA del PRG e alle normative in materia di commercio vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire. Tali quantità dovranno essere rappresentate e verificate in base agli usi riportati nel progetto da allegare alla richiesta di permesso di costruire per l'attuazione del Piano di Recupero. Dal fabbisogno di parcheggi P1 corrispondente alla situazione di progetto verrà sottratta la dotazione presunta dello stato originario dell'immobile (cinema-teatro) realizzato precedentemente alla approvazione del PRG vigente, quantificata in 1632 mq (si veda il prospetto che segue). La quantità di standard eccedente potrà essere monetizzata ai sensi dell'art. 5 delle NTA del PRG.

**Calcolo parcheggi P1 nella condizione originaria (cinema-teatro)
(USO U4/5 – attrezzature per lo spettacolo – art. 6 delle NTA del PRG)**

Superficie utile	4081 mq
Parcheggi P1 (USO U4/5 art. 6 delle NTA del PRG) 4081 mq x 40/100	1632 mq

Dotazione di parcheggi privati P3 di cui alle NTA del PRG

Dovrà essere soddisfatta la dotazione completa di parcheggi privati P3 nelle quantità definite in base agli usi delle NTA del PRG. Tali quantità dovranno essere rappresentate e verificate in base agli usi riportati nel progetto da allegare alla richiesta di permesso di costruire per l'attuazione del Piano di Recupero. Dovrà comunque essere garantita la quantità minima di 1 posto-auto/alloggio prevista dalla legislazione vigente.

Allegati

Decreto di vincolo dell'edificio del 25.08.2000 del Ministero per i Beni Culturali

Comunicazione del Soprintendente del perimetro dell'area a rischio archeologico della Città di Ancona

Parere della Soprintendenza dei BB.AA. del 18.07.2012

Parere della Soprintendenza dei BB.AA. del 31.08.2012

Parere di compatibilità geomorfologica art. 89 del DPR n. 380/2001 della Provincia di Ancona del 19.12.2013

PRSS

NOTIFICARE IN GIORNO



COPIA DA RESTITUIRE
ALLA SOPRINTENDENZA

65753

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

UFFICIO CENTRALE PER I BENI
AMBIENTALI ARCHITETTONICI ARCHEOLOGICI ARTISTICI E STORICI

IL DIRETTORE GENERALE

COMUNE DI ROMA	
SEGRETARIATO GENERALE	
SERVIZIO REGISTRI	
8 SET. 2000	
N. _____	28290
TITOLO FASC.	

VISTO il Decreto Legislativo 3 febbraio 1993, n.29;
 VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n.368;
 VISTO il Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n.490 costituente il Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali;
 VISTA la nota prot. n. 14260 del 26.7.2000 con la quale la competente Soprintendenza ha proposto a questo Ministero l'emanazione di provvedimenti di tutela vincolistica ai sensi del citato Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n.490, per l'immobile appresso descritto;
 RITENUTO che l'immobile denominato "EDIFICIO EX CINEMA-TEATRO METROPOLITAN" sito in Provincia di ANCONA, Comune di ANCONA, Corso Garibaldi, Corso Mazzini, angolo Via Castelfidardo, distinto al Catasto al F° 8 Particella n. 46, Confinante con le particelle nn. 53-49-48-47- Via Castelfidardo, Corso Mazzini, Corso Garibaldi stesso F°8, come dall'unita planimetria catastale, ha interesse particolarmente importante per i motivi contenuti nella relazione storico-artistica allegata;

DECRETA

L'immobile denominato "EDIFICIO EX CINEMA-TEATRO METROPOLITAN" meglio individuato nelle premesse e descritto nella allegata planimetria catastale e relazione storico-artistica, è dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi dell'art.2 comma 1 lettera a) e lettera b) del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n.490, e viene, quindi, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo n.490/99.

La planimetria catastale e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente decreto che sarà notificato in via amministrativa, ai destinatari individuati nella relata di notifica e al Comune di ANCONA.

A cura del competente Soprintendente esso verrà, quindi, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

Avverso il presente decreto è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il T.A.R. comprendente per territorio o, a scelta dell'interessato, avanti il T.A.R. del Lazio, secondo le modalità di cui alla legge 6 dicembre 1971, n.1034, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Roma, li 25 AGO. 2000

IL DIRETTORE GENERALE

Don. Mario FERMI



Uccione



Ministero per i Beni e Attività Culturali

SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI E ARCHITETTONICI DELLE
MARCHE ANCONA

Tutela art. 2 comma 1 Decreto Legislativo n. 490/99

ANCONA – Cinema Teatro Metropolitan già Teatro Vittorio Emanuele II

PROPOSTA DI TUTELA

RELAZIONE STORICO – ARTISTICA

Nell'entusiastico fervore della ormai raggiunta unità d'Italia anche Ancona, come la gran parte delle città marchigiane, andava rapidamente ampliandosi, rinnovandosi e dotandosi, finalmente, delle tanto sospirate strutture teatrali (Teatro delle Muse – 1822 con solenne inaugurazione del 28 aprile 1827 -, e relativa Piazza nell'ambito di una imponente operazione di trasformazione urbanistica; Teatro Vittorio Emanuele – 1860 l'Anfiteatro Boni – 1866 ristrutturato e coperto nel 1880 viene trasformato nel politeama Goldoni.

Costruito con il contributo di una società di cittadini a cura dei signori Ferretti e Pergolesi, su progetto dell'arch. Leopoldo Ferretti e sotto la direzione del Pergolesi figlio, Ing. Corrado, in Borgo Stamura nella nuova zona di espansione della città, fuori le mura nella piana degli orti, fra le altrettanto nuove Piazza Roma e Cavour, non lontano dalla Porta Calamo, venne inaugurato con grande partecipazione di pubblico il 26 dicembre 1860 il Teatro Vittorio Emanuele.

Il Corriere della Marche nella sua edizione del successivo 28 dicembre commenta in proposito:

“Desso è così bello, ricco ed armonioso che ben meritati furono gli applausi del pubblico tributati ai proprietari Ferretti e Pergolesi allorchè per due volte li chiamò all'onore del proscenio”.

In effetti precisa Antonio Fazi (ne “I Teatri D'Ancona” – 1977) ed i cui disegni troviamo pubblicati nello studio curato dal prof. Fabio Mariano (Il Teatro nelle Marche-Architettura, scenografia e spettacolo FI 1977, dei quali si allega copia) era ben strutturato e molto ben decorato da Fortunato Morini. Un'ampia balconata correva tra la platea ed il primo ordine di palchi e il palcoscenico era piuttosto ampio e funzionale. L'ingresso dava sull'attuale Corso Mazzini ed aveva al 1° piano un grande ridotto con sala da biliardo”.

Struttura d'avanguardia nel panorama nazionale, il soffitto della sala, aperto al centro e protetto da cristalli, permetteva anche la rappresentazione di spettacoli diurni, sfruttando l'illuminazione naturale (vedi disegno e foto allegata della configurazione interna).

Intense furono fin dall'inizio le attività teatrali che in esso si svolsero dalle opere liriche alle commedie, agli spettacoli equestri, alle manifestazioni e banchetti patriottici, con sempre grande presenza di pubblico che in più occasioni “gremiva non solo il teatro ma anche l'atrio”. Motivo non ultimo dell'assidua e ampia frequentazione da parte del pure esigente pubblico anconetano, oltre

h

alla varietà e popolarità delle rappresentazioni, meno elitarie rispetto a quelle che si svolgevano al Teatro delle Muse, dovette essere anche il prezzo del biglietto d'ingresso, di circa la metà inferiore rispetto a quello delle Muse. (All'inaugurazione il prezzo del biglietto d'ingresso fu fissato in baiocchi 20, quello del loggione in baiocchi 8. Alle Muse i prezzi erano quasi del doppio).

Più teatro di prosa che d'opera, la storia delle rappresentazioni che in esso si tennero con inusuale frequenza, conferma il ruolo altamente positivo svolto dagli attori e dalle compagnie di giro fra la prima dell'800 e il primo decennio del 900, nel divulgare un repertorio vastissimo ed eclettico, facendo sì che i vari movimenti culturali potessero arrivare, non di rado con tempestività, al vasto pubblico dei teatri.

Forzatamente chiuso nel 1916 per i tragici eventi bellici, il "Vittorio Emanuele" venne requisito e vistosamente manomesso, a detta dell'allora suo proprietario dott. Bellini, tanto che nel 1920 era ancora inattivo, con grande disappunto degli Anconetani.

Incalzanti campagne di stampa che interpretavano il malcontento della cittadinanza, manifestato da numerose lettere aperte basate sulla convinzione che la mancata riapertura del Vittorio Emanuele non era tanto dovuta alla tardata derequisizione del Teatro da parte dell'Autorità militare ed ai lavori di ripristino, quanto alla volontà di chi lo gestiva a beneficio della Sala Dorica i cui proprietari avrebbero potuto godere del monopolio degli spettacoli popolari, il Teatro venne riaperto, a lavori finalmente ultimati, il 9 dicembre 1920.

Ristrutturato ad opera del medesimo proprietario, il 7 febbraio 1931 il teatro riaprì con un nuovo ingresso sull'attuale Corso Garibaldi e con la nuova insegna "CINEMA TEATRO VITTORIO EMANUELE"; oltre alle nuove esigenze funzionali dettate dall'imperioso avvento dell'uso a sala cinematografica, la modifica dell'accesso seguì inevitabilmente lo sviluppo urbanistico della città, le cui principali attività, fino ad allora concentrate lungo l'attuale Corso Mazzini, a partire dalla metà dell'800 primi decenni del 900, si trasferirono nel parallelo Corso Garibaldi, che andava assumendo sempre più il ruolo di asse centrale portante della vita sociale e pubblica di rappresentanza del rinnovato Capoluogo, murato ed ampliato anche nel suo impianto strutturale urbano.

Subito dopo il secondo conflitto mondiale esso venne pesantemente ristrutturato per costruire sulle sue mura perimetrali l'attuale grande cinematografo Metropolitan, inaugurato il 25 settembre 1948.

La progettazione fu opera degli architetti Pennini e Savelli di Roma.

Significativo resta il mantenimento, mai posto in discussione nelle varie vicende di trasformazione subite, dell'involucro murario esterno, pregevole esempio di architettura neoclassica che gli valse, fin dall'epoca della sua costruzione, l'appellativo di Teatro Palladio.

La dignitosa facciata su Corso Mazzini, la serie di arcate ricche che disegnano e movimentano con forza e discrezione il fianco libero lungo la via Castelfidardo, il retro, poi fronte della nuova sala cinematografica conservano integre le partiture architettoniche, le grandi finestre vetrate del ridotto, le balaustre ad elementi sagomati, le paraste, le corinici, il cornicione, che ne fanno tuttora emergere, nonostante il degrado, l'abbandono, le più recenti ordinarie e dozzinali manomissioni, sia pure di superficie subite nella parte basamentale sul medesimo Corso Garibaldi, la presenza di elemento architettonico di testata dell'isolato urbano, nella serialità dei palazzi condominiali coevi o appena posteriori, che costituiscono la quinta urbana del centrale corso Garibaldi fino alla piazza Cavour.

Il volume della sala, nonostante le radicali modifiche subite dall'originario impianto architettonico interno, ha peraltro conservato la unitarietà spaziale dell'ampio ed antico ambiente teatrale, che merita di essere conservato, recuperato e rivitalizzato per l'immutato valore storico, sociale e culturale - oltre che monumentale nel suo ancora integro involucro architettonico esterno - in particolare per l'importante ruolo storico-artistico e sociale fin dall'inizio assolto per la

collettività, tuttora grandemente amato non solo da uomini di cultura ma dall'intera cittadinanza anconetana, della cui ditta costituisce ancora testimonianza e vivida memoria.

REDATA DA
Arch. M. Antonietta De Angelis



Visto: IL SOPRINTENDENTE
Arch. Enrico Guglielmo



VISTO:

IL DIRETTORE GENERALE
Dot. Mario SEGO



tp

25 AGO. 2000

Foglio 4

VISTO:

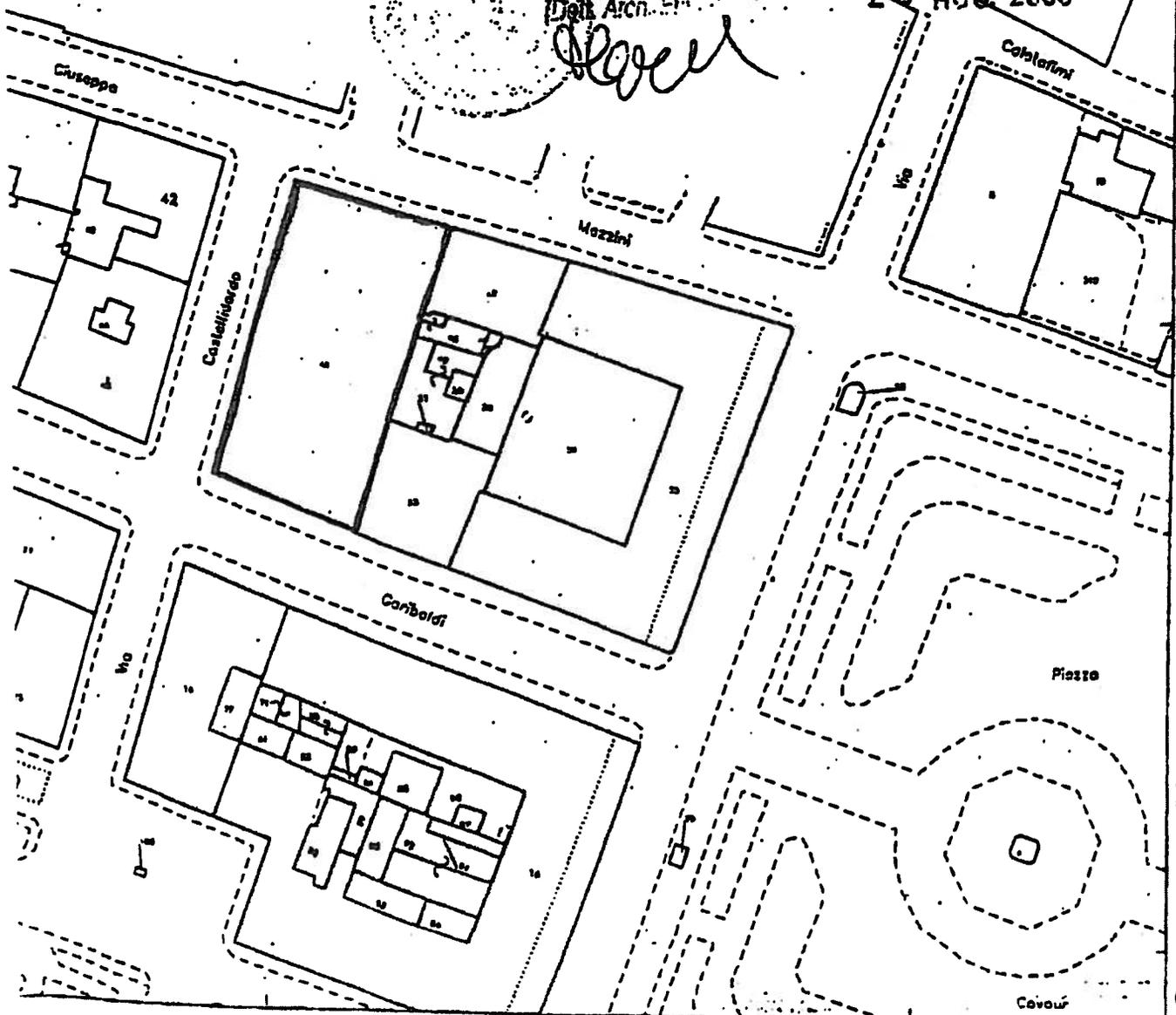
IL DIRETTORE GENERALE
Dott. Mario ~~...~~

25 AGO 2000



IL SOPRINTENDEnte
Dott. Arch. ~~...~~

Staver



Richiesta n. : 463

Scala originale: 1000
Scala disegno: 1000

Comune : ANCONA
Foglio : 8



2

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

SOPRINTENDENZA PER I BENI E AMBIENTALI E ARCHITETTONICI DELLE MARCHE
ANCONA

ELENCO DEI PROPRIETARI DELL'IMMOBILE DENOMINATO "EDIFICIO EX CINEMA -
TEATRO METROPOLITAN" SITO IN PROVINCIA DI ANCONA COMUNE DI ANCONA
SEGNATO IN CATASTO AL F° 8 PARTICELLA N. 46- DI PROPRIETA':

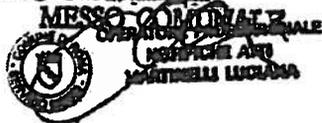
F°8 n. 46-

DI: ~~S.I.A.B. S.R.L.~~
Società Immobiliare Ancona Baraccola
Via Archimede, 57
00197 ROMA
C.F. 00469380422

X

S.P.Q.R. COMUNE DI ROMA
SEGRETARIATO GENERALE - SERVIZIO MESSE
Notificato il presente data

al Sig. S.I.A.B. S.R.L.
mediante consegna fatta nelle mani di Baraccola
Giuseppe
che si qualifica per mandato
Roma, 12.09.2008



Fiorella Baraccola

MODULINO
B.C. - 3



COPIA

Ministero per i Beni Culturali e Ambientali
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA PER LE MARCHE - ANCONA

Ministero per i Beni Culturali e Ambientali
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA PER LE MARCHE - ANCONA

- Al Signor Sindaco del Comune di ANCONA
- Al Assessore alla Cultura del Comune di ANCONA
- Al Assessore ai Lavori Pubblici del Comune di ANCONA
- Al Assessore alla Tutela Ambientale e Urbanistica della Provincia di Ancona Corso Stamira, 60 ANCONA
- Alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici ANCONA
- All' Azienda Municipalizzata Servizi via Senigallia, 18 60127 ANCONA
- Alla TELECOM Via G. M.iglioli, n. 11 60131 ANCONA
- All' E.N.E.L. S.p.A via G. Bruno, 22 ANCONA

Preg.mo Sig. Sindaco,

nel quadro dei pur positivi rapporti tra questa Soprintendenza e l'Amministrazione Comunale nella tutela del patrimonio archeologico del sottosuolo anconetano, continuano a verificarsi - ritengo senz'altro per disguidi e falle nel coordinamento- casi di lavori edilizi e urbanistici che comportano anche cospicui sterri e scavi, ad opera di soggetti dipendenti (in senso largamente inteso) da codesta Amministrazione Comunale, oltre che di privati, in aree soggette a forte "rischio archeologico", senza che, relativamente ad essi, sia stato sottoposto alcun progetto a questo Ufficio, e neppure data preventiva informazione dell'inizio lavori.

Ciò evidentemente comporta, oltre al rischio di impoverimento del patrimonio archeologico, quello, certo minore, una comunque spiacevole sotto molti aspetti (ed in particolare sotto quello d'immagine delle pubbliche amministrazioni in generale), di possibili fermi dei lavori in fase esecutiva.

Nell'ottica, pertanto, di facilitare il compito a Lei nell'informare i soggetti di cui sopra (ad alcuni dei quali, peraltro, già la presente lettera è indirizzata per conoscenza) della questione di cui trattasi, Le trasmetto una planimetria ove trovasi evidenziata la porzione di centro storico, corrispondente all'area della città antica, protetta dal vincolo di vista archeologico, indipendentemente da singole aree puntuali sulle quali già insistono vincoli diretti ex lege 1089/39: in tale zona, sarebbe auspicabile ed opportuno che, per tutti i lavori, pubblici o privati, che comportino movimenti di terreno nel sottosuolo a quota superiore a m. 0,50, oltre che, ovviamente, per scavi per nuove cubature interrate, modificazioni di cubature interrate esistenti, messa in opera o sostituzioni di tubature, condotte, fogne etc., fosse sottoposto a questo Ufficio il relativo progetto, come già peraltro molto spesso accade. Alla stessa prassi si deve uniformare, anche se non situata entro il centro storico, l'area del Montagnolo, già oggetto di notevolissimi rinvenimenti archeologici. Esistono poi anche, nell'area metropolitana od immediatamente ad essa del Comune di Ancona, altre zone particolari, quali ad esempio tutti i rilievi maggiori, che, pur per ora non noti per rinvenimenti, risultano di potenziale interesse archeologico per una serie di considerazioni storico-topografiche. Per essi sarà da considerare l'opportunità che, almeno per i lavori che comportino cospicui movimenti di terreno, sia informato questo Ufficio.

Sperando di aver fatto cosa utile sollevando il problema, confido nella Sua collaborazione e cordialmente La saluto.

IL SOPRINTENDENTE
(Dott. Giulio Marnisi)

GdMfb

Allegati n. 1 planimetria

Prot. n. 1313 del 8 NOV. 1996

OGGETTO: Lavori edilizi e urbanistici nel centro storico di Ancona - aree "a rischio archeologico".

2A 02/1CS

11.3



Al presente FAX per posta elettronica
(art. 43 DPR 445/00 - art. 48 D.Lgs. n. 42/00)

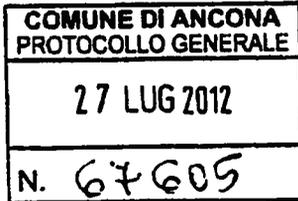
ANCONA

18 LUG. 2012

Ancona

Ministero per i Beni
e le Attività Culturali

SOPRINTENDENZA PER I BENI
ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI
DELLE MARCHE - ANCONA



Metropolitan Building srl
Via I Maggio, 142/B - Zona Comm.
Baraccola
60131 ANCONA (AN)

Prof. Fiorello Gramillano
Sindaco del Comune
Largo XXIV Maggio, 1
60123 ANCONA (AN)

+ (Edip)
LUP
A. LUP
A. Lup

Prot. N. 11923 Allegati _____
Class. 34.19.07 Fasc. 173

Risposta al foglio del 03/07/2012 N. _____
Prot. Stamp del 04/07/2012 N. 10951

OGGETTO: Ancona (AN) - Ex Cinema Metropolitan- Corso Garibaldi e Corso Mazzini.
Completamento lavori di recupero ex cinema.
Quadro normativo di riferimento: norme sulla tutela degli immobili di carattere storico artistico ai sensi dell'art. 10, comma 3 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.l., per effetto del D.M. del 25/08/2000
Autorizzazione del progetto.
Proprietà: Metropolitan Building srl
Responsabile del procedimento ex lege 241/90 artt. 5 e 6: Arch. Biagio De Martinis

In riscontro alla richiesta pervenuta il 03/07/2012 ed acquisita agli atti d'Ufficio in data 04/07/2012 con prot. n. 10951;

Visto il D.P.R. del 26.11.2007 n. 233, aggiornato con le modifiche apportate dal D.P.R. n. 91/2009, recante "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali";

Visto l'art. 21 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;

Vista la documentazione descrittiva delle opere che si intendono realizzare all'immobile indicato in oggetto;

Ritenuto che le caratteristiche delle opere sopraccitate, così come desumibili dall'esame della documentazione progettuale, ritenuta in fase preliminare, sono da ritenersi ammissibili in rapporto alle vigenti norme sulla tutela dei beni culturali di cui al citato D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

IL SOPRINTENDENTE

AUTORIZZA, in linea di massima, l'esecuzione delle opere di cui trattasi, fatti salvi i diritti dei terzi e gli aventi diritto.

Lo scrivente Ufficio fa presente che lo spazio culturale ad uso pubblico previsto attualmente nel pian interrato, terra e primo dovrà essere traslato al piano terra, primo e secondo piano 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.

La documentazione allegata alla predetta nota del 03/07/2012 non riporta le opere strutturali per la messa in sicurezza delle rimanenti strutture originarie del manufatto in questione nonché dell'edificio adiacente.

Pertanto nelle fasi progettuali successive (definitivo ed esecutivo) dovrà essere documentato quanto sopra riportato





*Ministero per i Beni
e le Attività Culturali*

SOPRINTENDENZA PER I BENI
ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI
DELLE MARCHE - ANCONA

per la preventiva autorizzazione di questa Soprintendenza; inoltre dovrà essere adeguatamente descritto l'intervento di restauro conservativo dei prospetti esterni, attualmente in fase di estrema fatiscenza, con evidenti responsabilità di codesta Ditta proprietaria..

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso di tutti gli ambienti compresi nel volume interessato, dovrà essere richiesto specifico parere ai sensi del citato D. Lgs 42/2004.

Si restituisce copia autorizzata dei grafici.

IL SOPRINTENDENTE
(Cozzolino)

BDM/pb

18/07/2012



3



Ministero per i Beni
e le Attività Culturali
SOPRINTENDENZA PER I BENI
ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI
DELLE MARCHE - ANCONA

Indicis
colle
LL.PP.
Am. Ancona
Am. Vzb.

24.08.2012



COMUNE DI ANCONA
PROTOCOLLO GENERALE
31 AGO 2012
N. 75778

All' Metropolitan Building s.r.l.
Via I Maggio, 142/B - Zona Comm.
Baraccola
60131 ANCONA (AN)
Prof. Fiorello Gramillano
Sindaco del Comune
Largo XXIV Maggio, 1
60123 ANCONA (AN)

Prot. N. 13368 Allegati _____
Class. 34.19.07 Fase 1/1

Risposta al foglio del 09/08/2012 N. _____
Prot. Stag. del 14/08/2012 N. 13368

OGGETTO: Ancona (AN) - Ex Cinema Metropolitan- Corso Garibaldi e Corso Mazzini.
Completamento lavori di recupero ex cinema.
Quadro normativo di riferimento: norme sulla tutela degli immobili di carattere storico artistico ai sensi dell'art. 10, comma 3 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., per effetto del D.M. del 25/08/2000
Autorizzazione del progetto.
Ditta: Metropolitan Building srl
Responsabile del procedimento ex lege 241/90 artt. 5 e 6: Arch. Biagio De Martinis

In riscontro alla richiesta pervenuta il 10/08/2012 ed acquisita al protocollo d'Ufficio in data 14/08/2012 al n. 13368, con la quale codesta Amministrazione ha trasmesso la documentazione relativa all'intervento di cui all'oggetto;
Visto il D.P.R. del 26.11.2007 n. 233, aggiornato con le modifiche apportate dal D.P.R. n. 91/2009, recante "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali";
Visto l'art. 21 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
Vista la documentazione descrittiva delle opere che si intendono realizzare all'immobile indicato in oggetto;
Ritenuto che le caratteristiche delle opere sopraccitate, così come desumibili dall'esame della documentazione progettuale, ritenuta in fase preliminare, sono da ritenersi ammissibili in rapporto alle vigenti norme sulla tutela dei beni culturali di cui al citato D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

IL SOPRINTENDENTE

AUTORIZZA, in linea di massima, l'esecuzione delle opere di cui trattasi, in particolare quelle relative alla messa in sicurezza dell'immobile, fatti salvi i diritti dei terzi e gli aventi diritto.

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.

Si ribadisce inoltre che nelle fasi progettuali successive (definitivo ed esecutivo) dovrà essere documentato quanto





*Ministero per i Beni
e le Attività Culturali*

SOPRINTENDENZA PER I BENI
ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI
DELLE MARCHE - ANCONA

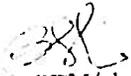
sopra riportato per la preventiva autorizzazione di questa Soprintendenza; inoltre dovrà essere adeguatamente descritto l'intervento di restauro conservativo dei prospetti esterni, attualmente in fase di estrema fatiscenza, con evidenti responsabilità di codesta Ditta proprietaria..

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso di tutti gli ambienti compresi nel volume interessato, dovrà essere richiesto specifico parere ai sensi del citato D. Lgs 42/2004.

Si restituisce copia autorizzata dei grafici.

IL SOPRINTENDENTE

(Cozzolino)


BDM/pb

24/08/2012



DIPARTIMENTO III - GOVERNO DEL TERRITORIO
SERVIZIO I - URBANISTICA
U.O. Pareri Geomorfologici ed Idrogeologici

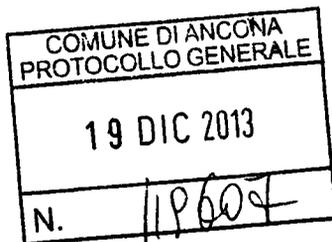
Via Menicucci n. 1 60121 ANCONA - Tel. 071/5894408 440 - Fax 071/5894400
Codice Fiscale n° 00369930425



Provincia di Ancona

Prot. n. 199876

Via PEC



Ancona, 19 DIC. 2013

COMUNE di ANCONA
Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa
Largo XXIV Maggio, 1
60100 ANCONA (AN)

OGGETTO: richiesta di parere di compatibilità geomorfologica, ai sensi dell'articolo 89 del DPR 380/2001, relativo al "Piano di recupero di iniziativa pubblica in variante normativa al PRG - immobile ex METROPOLITAN in C.so Garibaldi".

Richiedente: Amministrazione Comunale di Ancona, Vs Prot. n. 606302 del 14/10/2013.

Con la richiesta sopra emarginata, pervenuta a questa Amministrazione in data 25/11/2013 e registrata agli atti del Dipartimento III - Governo del Territorio, Servizio I - Urbanistica, con Prot. n. 189224 del 02/12/2013, il Dirigente del Comune di Ancona Dott. Arch. Giacomo Circelli comunica che:

- Il Piano di recupero in oggetto prevede una modifica normativa al PRG finalizzata al cambio di destinazione d'uso con aumento della superficie utile;
- L'immobile risulta vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche con mantenimento delle facciate e che il previsto Piano di recupero non comporta modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'esistente.

Tanto richiamato, si ritiene che le modifiche previste non siano sostanziali dal profilo della compatibilità geomorfologica di primo livello e di conseguenza si reputa non necessaria l'emissione di un nuovo parere. Il Comune di Ancona pertanto, potrà avvalersi del parere di compatibilità geomorfologica già espresso dalla Regione Marche - Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo in data 31/08/1990 in sede di valutazione della Variante Generale al PRG vigente.

Si ricorda che il parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'articolo 89 del D.P.R.380/2001, NON sostituisce i pareri e le autorizzazioni prescritte dalle norme specifiche vigenti e necessarie per l'esecuzione delle opere previste nel piano in variante. Sono pertanto esclusi gli aspetti di natura idraulica di cui agli artt. 10 e 13 della L.R. 22/2011 (BURM n101 del 01/12/2011).

Si ricorda altresì che nelle successive fasi di progettazione dovranno essere effettuati gli studi, di carattere geologico e geotecnico, previsti dalla vigente normativa ed in particolare dal D.M. 14/01/2008 e ss.mm.ii..

Ancona, 13/12/2013

p. Il Dirigente del Servizio
Dott. Ing. Massimo Sbriscia
Il Funzionario delegato
Responsabile dell'Area Urbanistica
(Dott. Arch. Sergio Bugatti)