

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.: **02**

ELABORATO: **BOOK ELABORATI GRAFICI**

Assessore: Pierpaolo SEDIARI
 Direttore di Area: Ing. Sauro MOGLIE
 Dirigente del Settore: Arch. Giacomo CIRCELLI
 Tecnici Incaricati: 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

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELL'EDIFICIO EX CINEMA METROPOLITAN IN VARIANTE AL P.R.G.

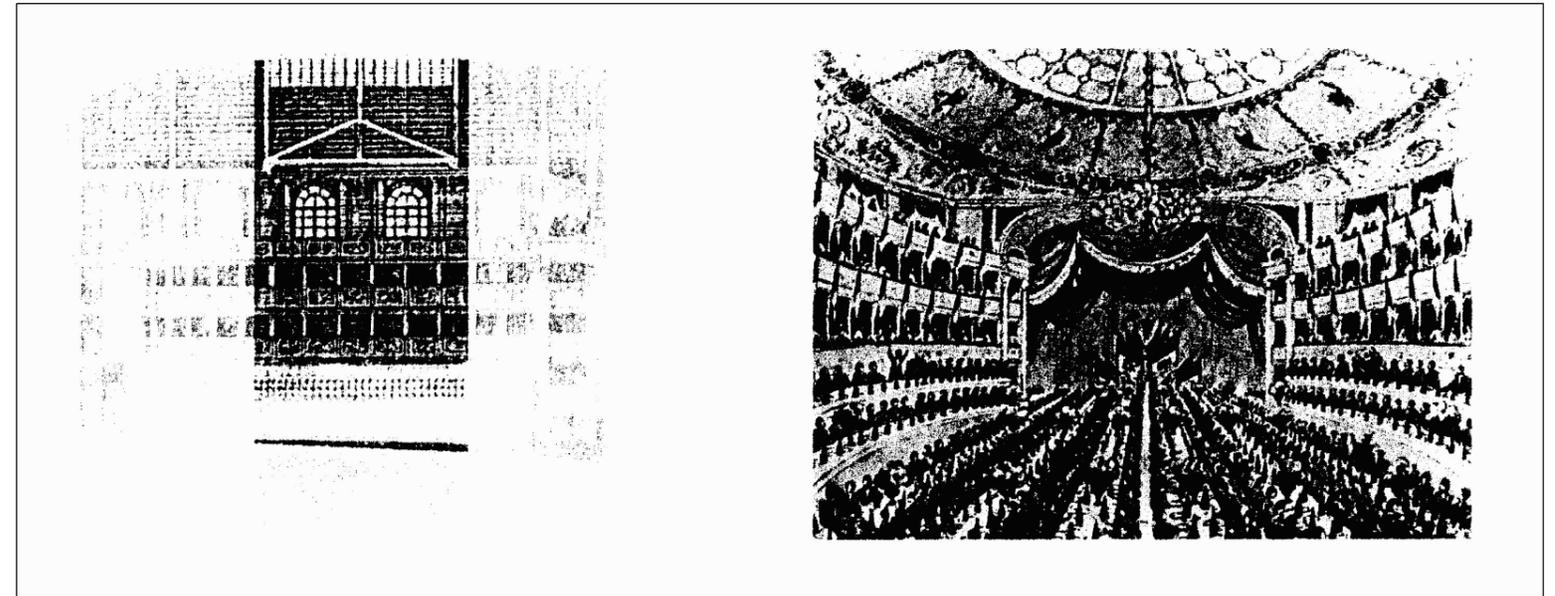
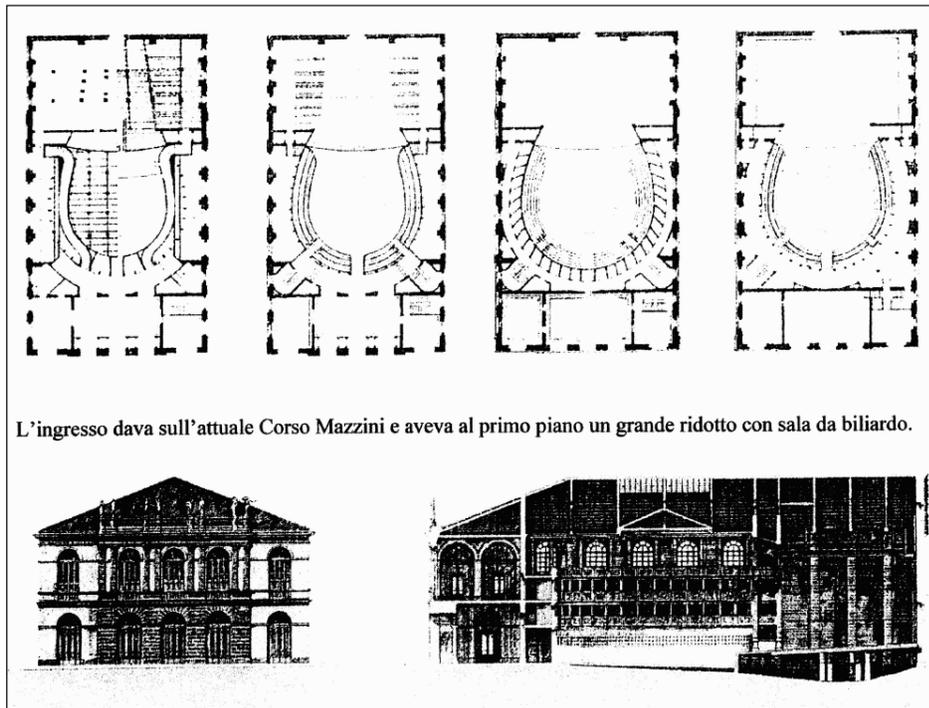
VISTA AEREA



PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELL'EDIFICIO EX CINEMA METROPOLITAN IN VARIANTE AL P.R.G.

DOCUMENTAZIONE STORICA FOTOGRAFICA

RIPRODUZIONI DELLA STRUTTURA ORIGINARIA COSTRUITA NEL 1860



RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO ORIGINARIO



PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELL'EDIFICIO EX CINEMA METROPOLITAN IN VARIANTE AL P.R.G.

STATO ORIGINARIO

DOCUMENTAZIONE STORICA FOTOGRAFICA

VINCOLO DI TUTELA E RELAZIONE STORICA - ARTISTICA

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
REGISTRARLO GEN. N. 8
SERVIZIO REG. I
8 SET. 2000
N. 28290
TITOLO I FASC. 1
Il Testo Unico delle disposizioni

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 appreso 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
Dott. Mario FERIO

Uscire

Ministero per i Beni e le 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 Calama, 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 bigliardo".

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

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, mutato 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 balaustrate ad elementi sagomati, le paraste, le cornici, 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.

REDDATA DA
Arch. M. Antonietta De Angelis

Visto: IL SOPRINTENDENTE
Arch. Enrico Guglielmo

de

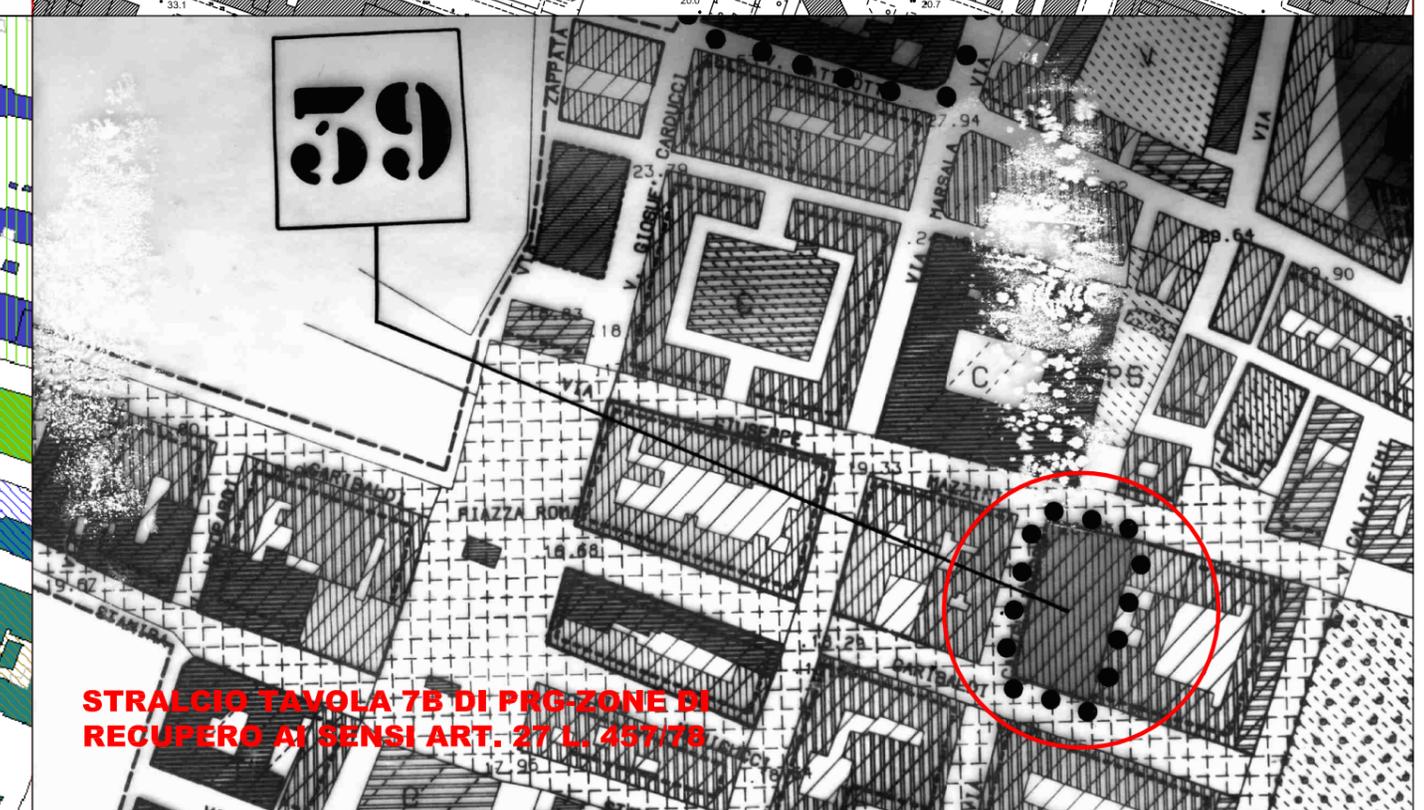
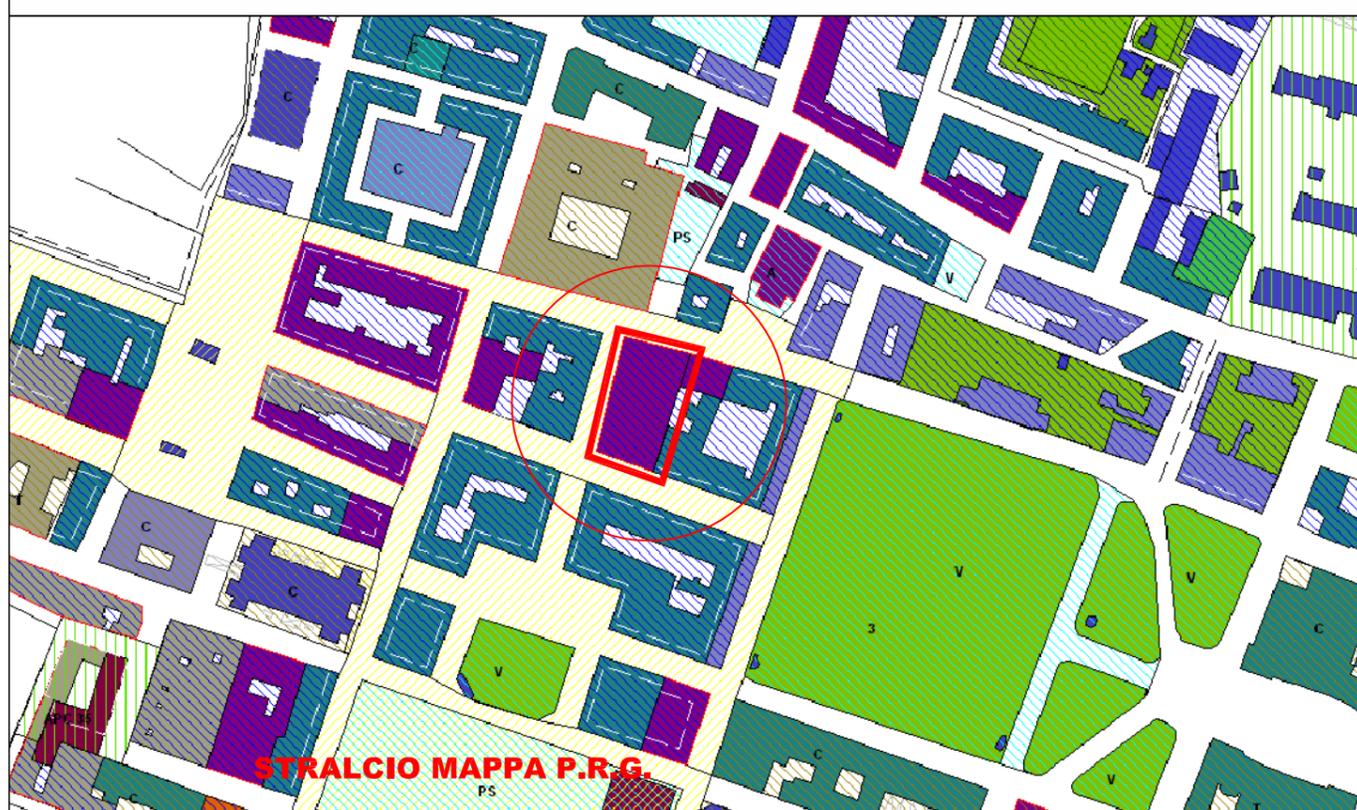
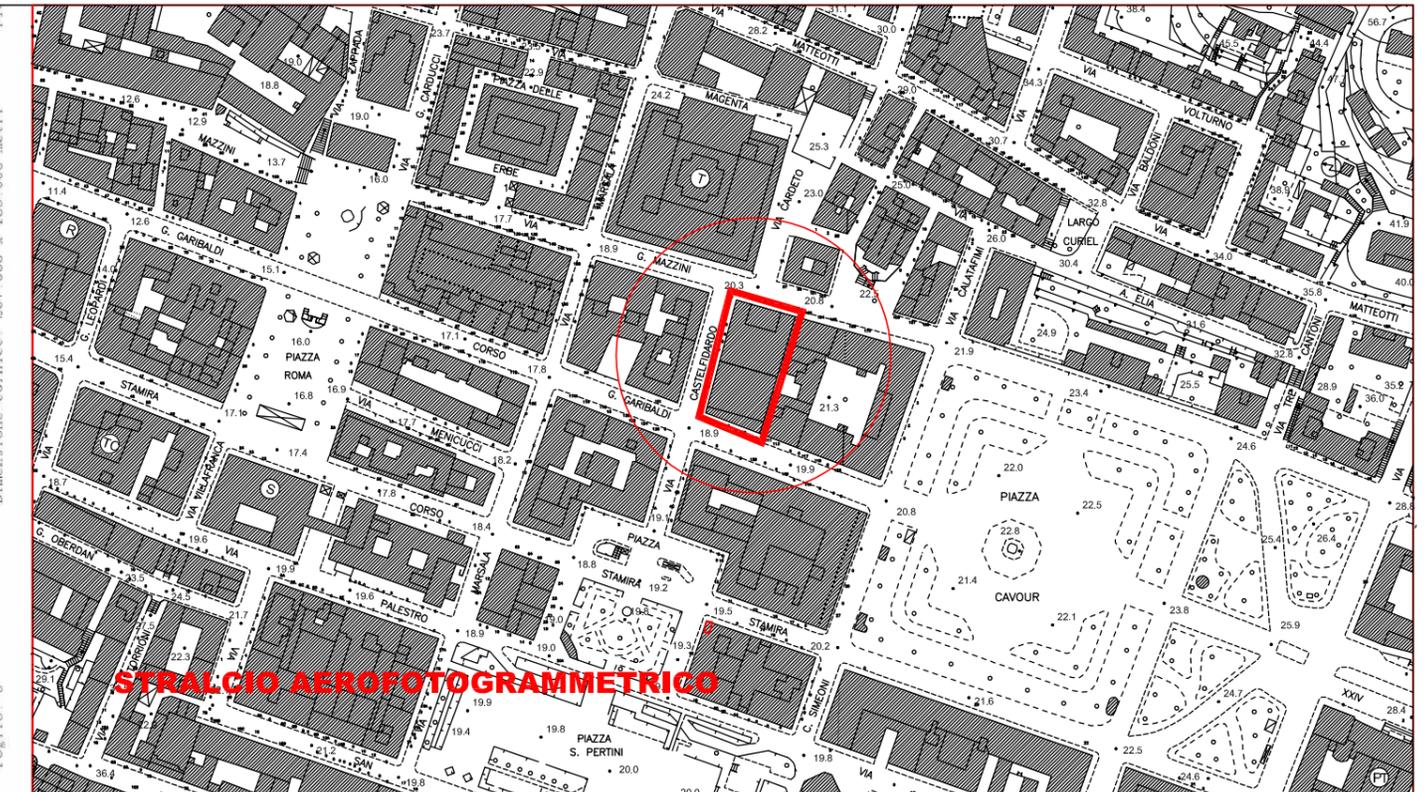
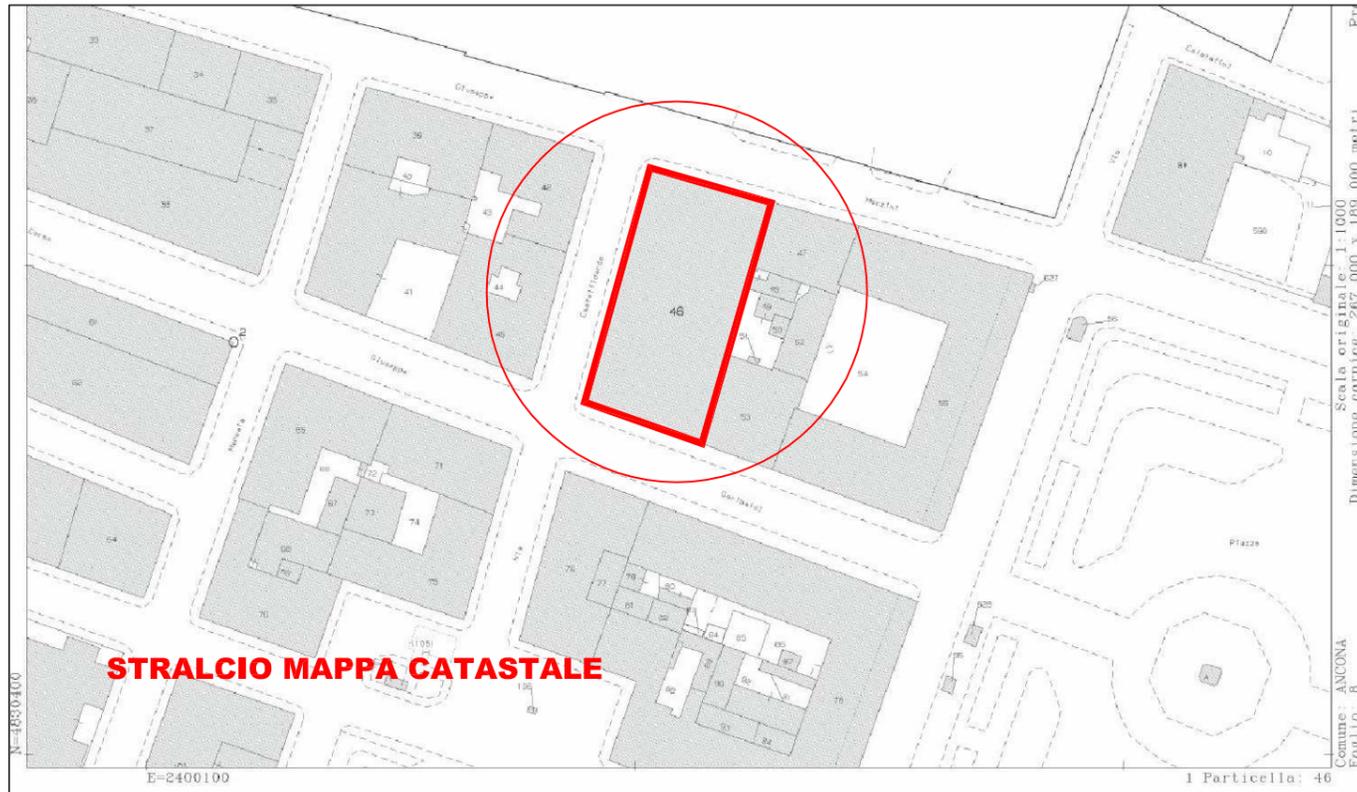
VISTO:

IL DIRETTORE GENERALE
Dott. Mario FERIO

fr

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELL'EDIFICIO EX CINEMA METROPOLITAN IN VARIANTE AL P.R.G.

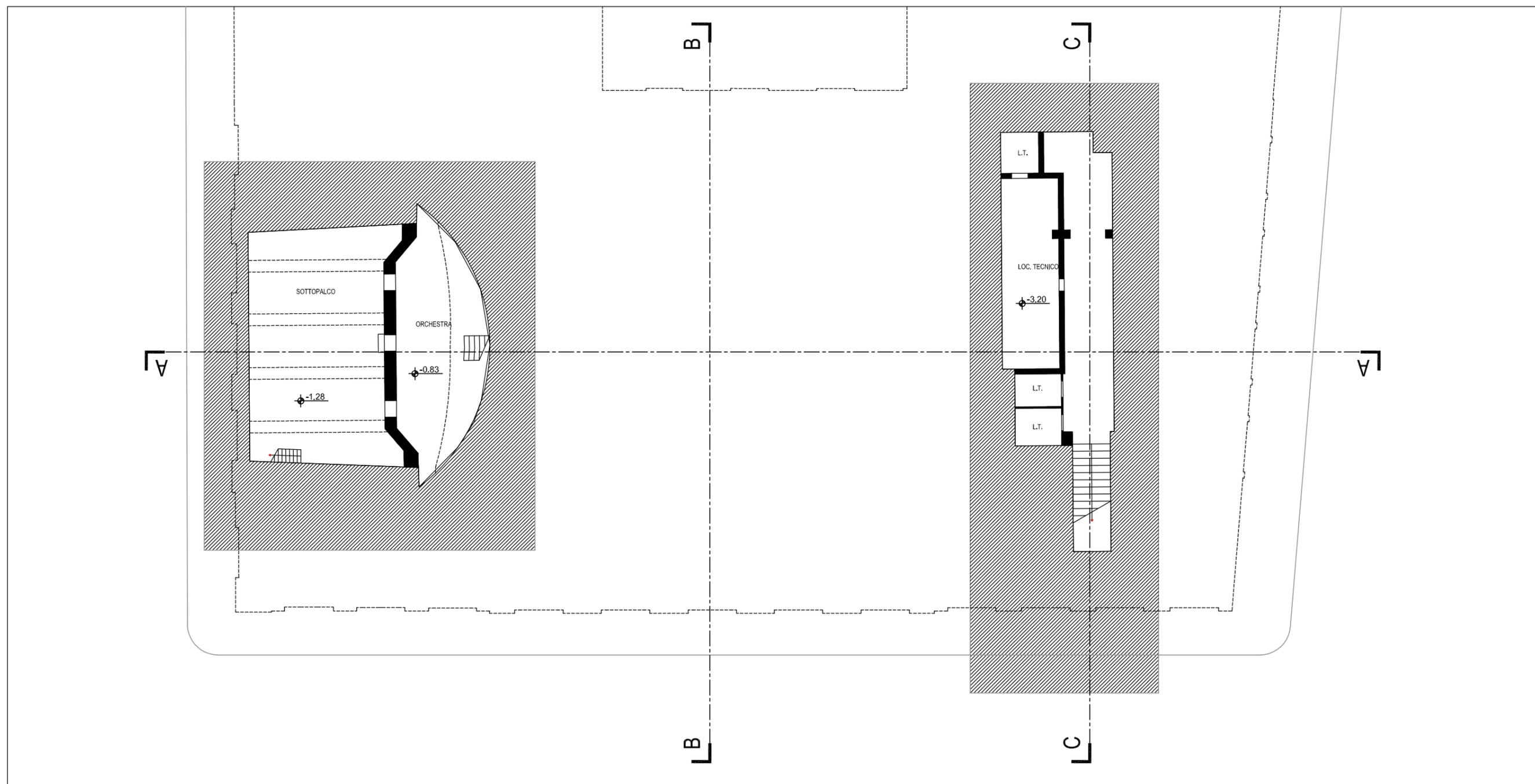
INQUADRAMENTO TERRITORIALE



PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELL'EDIFICIO EX CINEMA METROPOLITAN IN VARIANTE AL P.R.G.

STATO ORIGINARIO

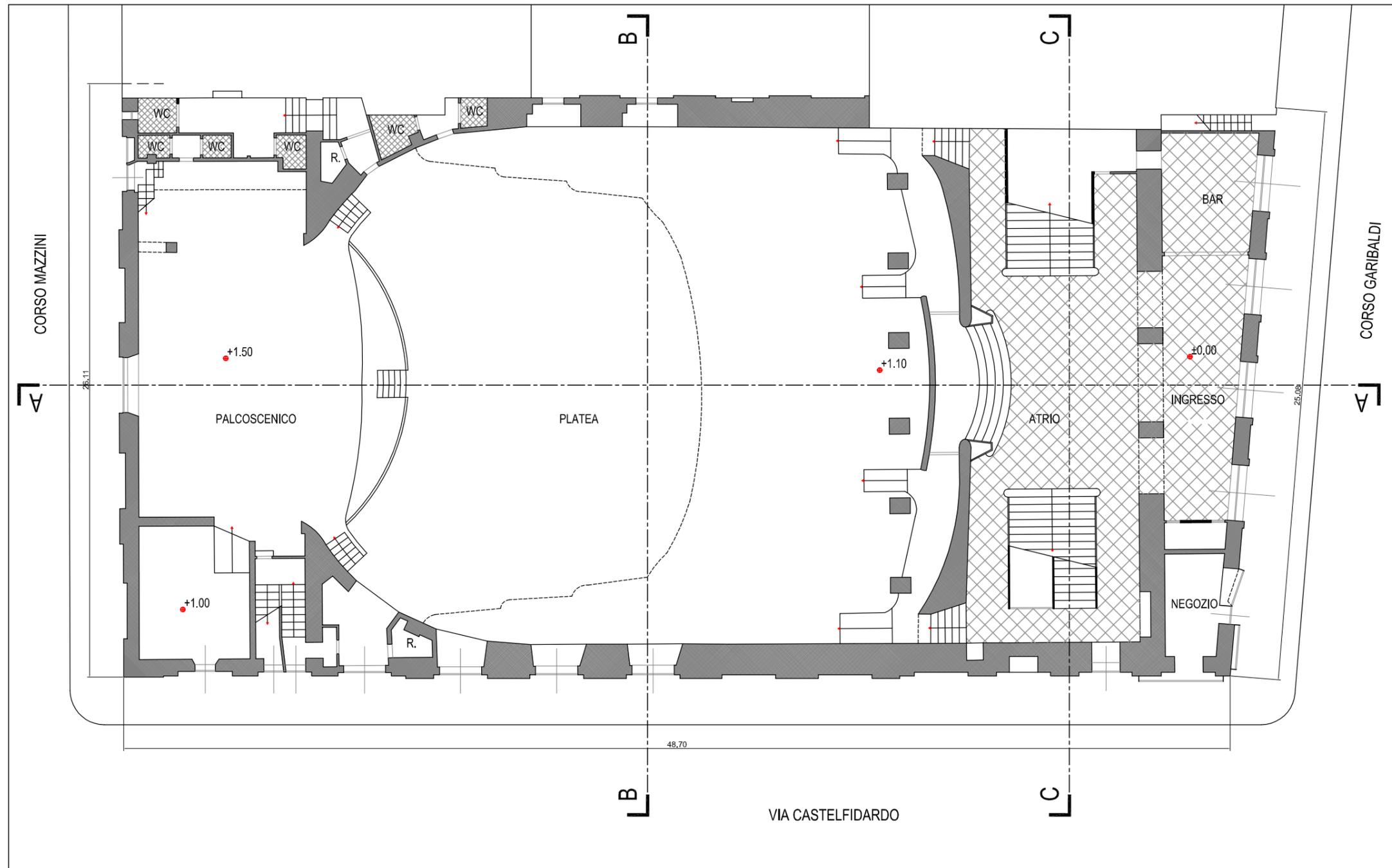
PIANTA PIANO INTERRATO



PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELL'EDIFICIO EX CINEMA METROPOLITAN IN VARIANTE AL P.R.G.

STATO ORIGINARIO

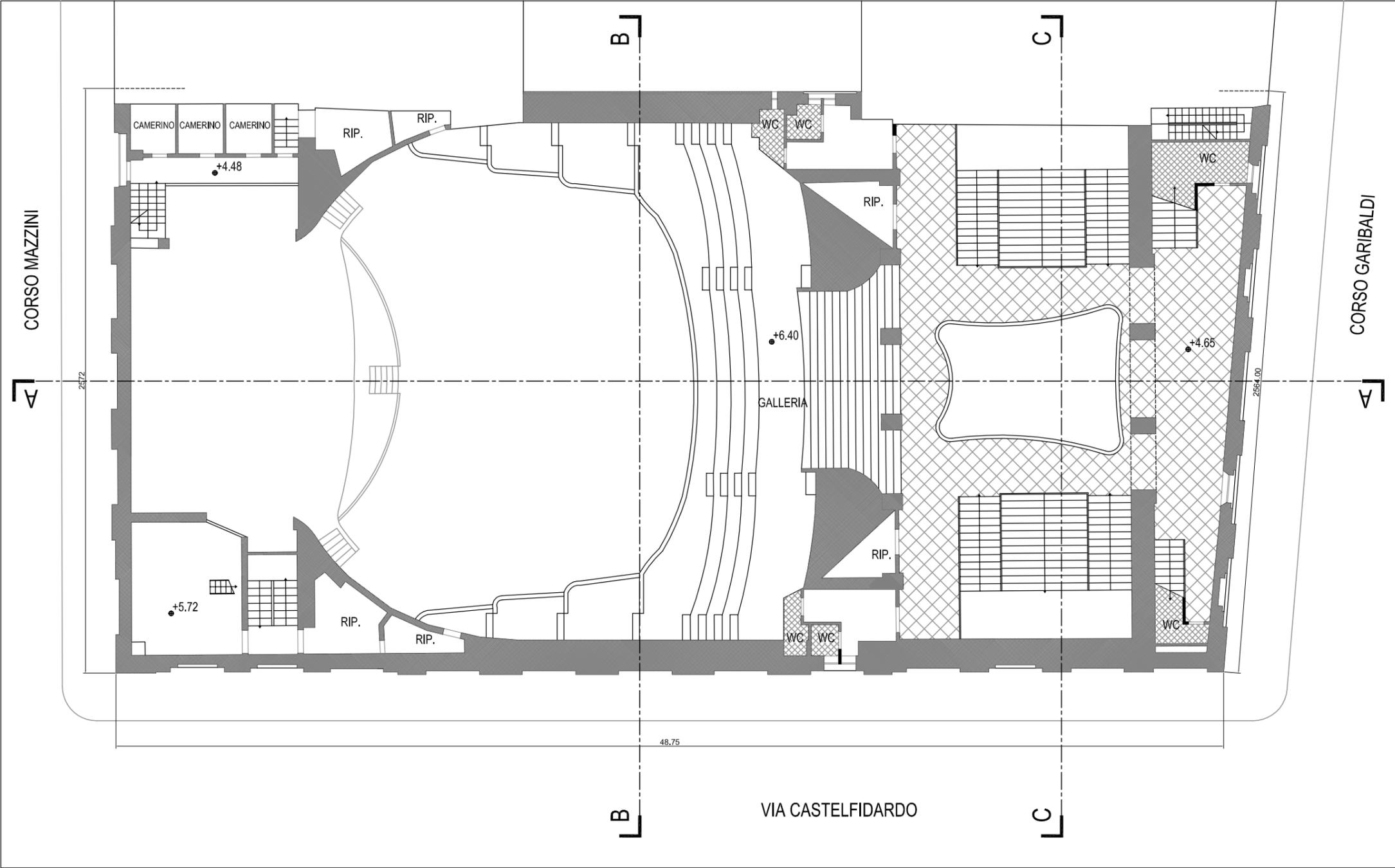
PIANTA PIANO TERRA



PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELL'EDIFICIO EX CINEMA METROPOLITAN IN VARIANTE AL P.R.G.

STATO ORIGINARIO

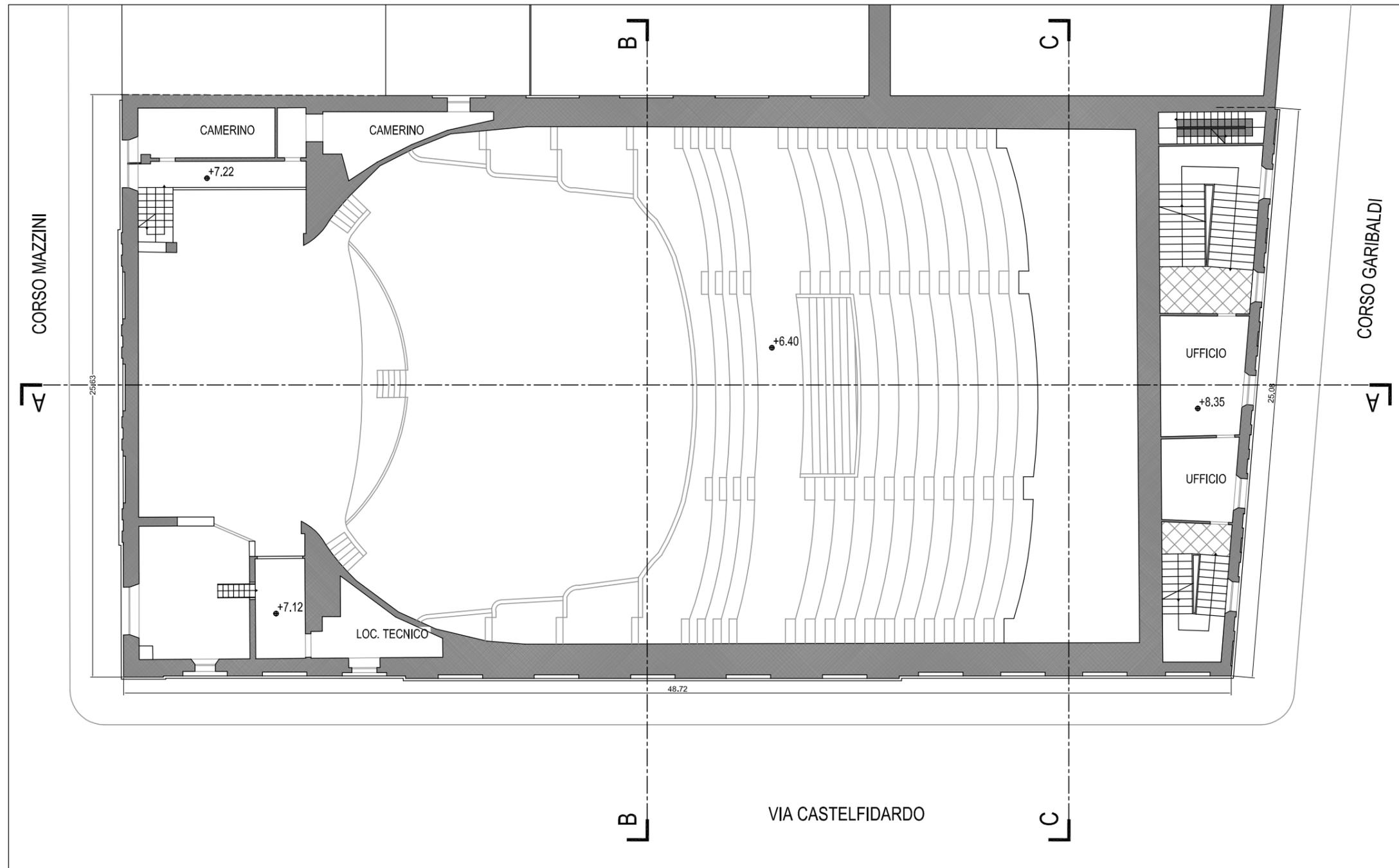
PIANTA PIANO PRIMO



PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELL'EDIFICIO EX CINEMA METROPOLITAN IN VARIANTE AL P.R.G.

STATO ORIGINARIO

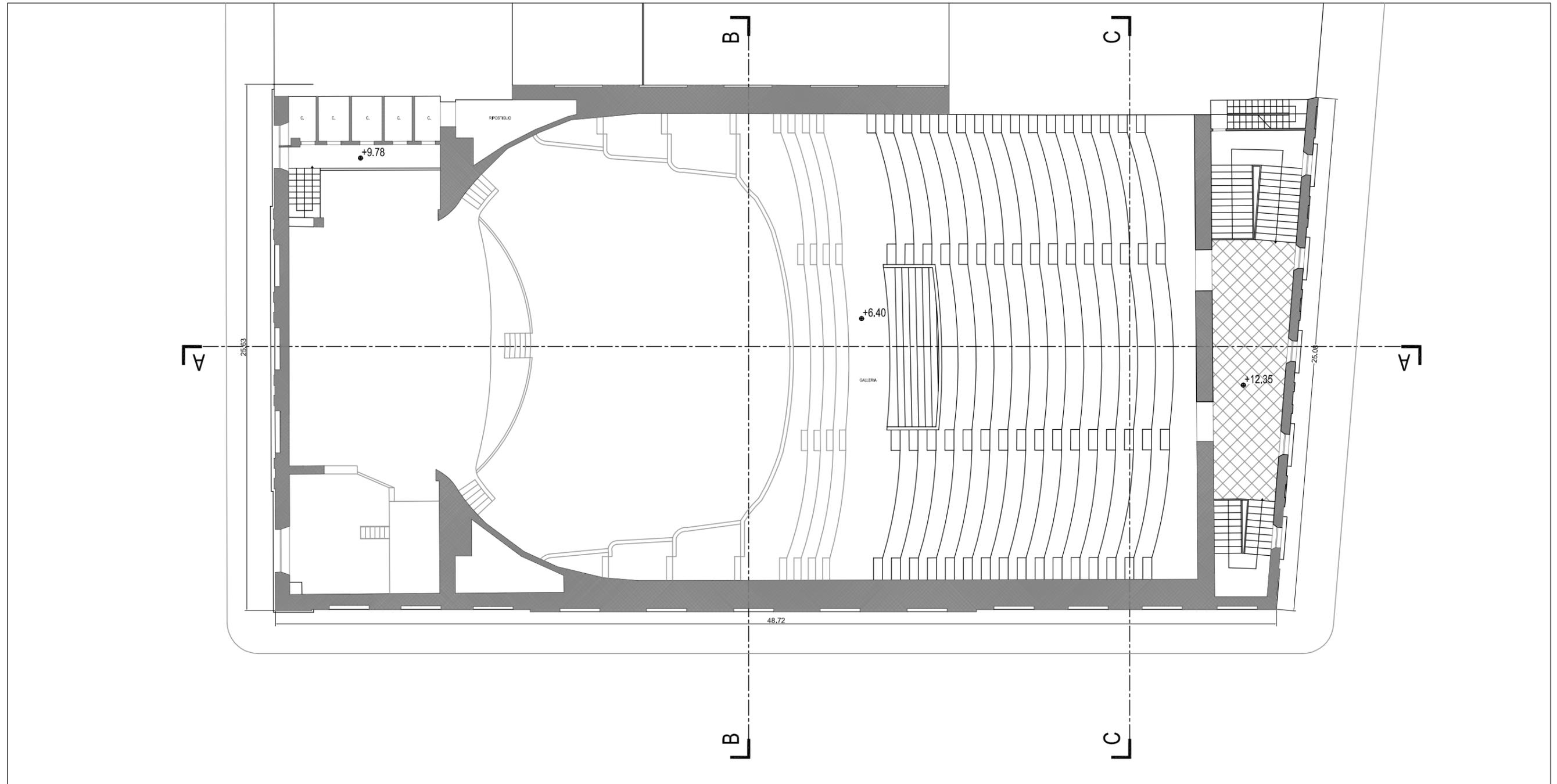
PIANTA PIANO SECONDO



PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELL'EDIFICIO EX CINEMA METROPOLITAN IN VARIANTE AL P.R.G.

STATO ORIGINARIO

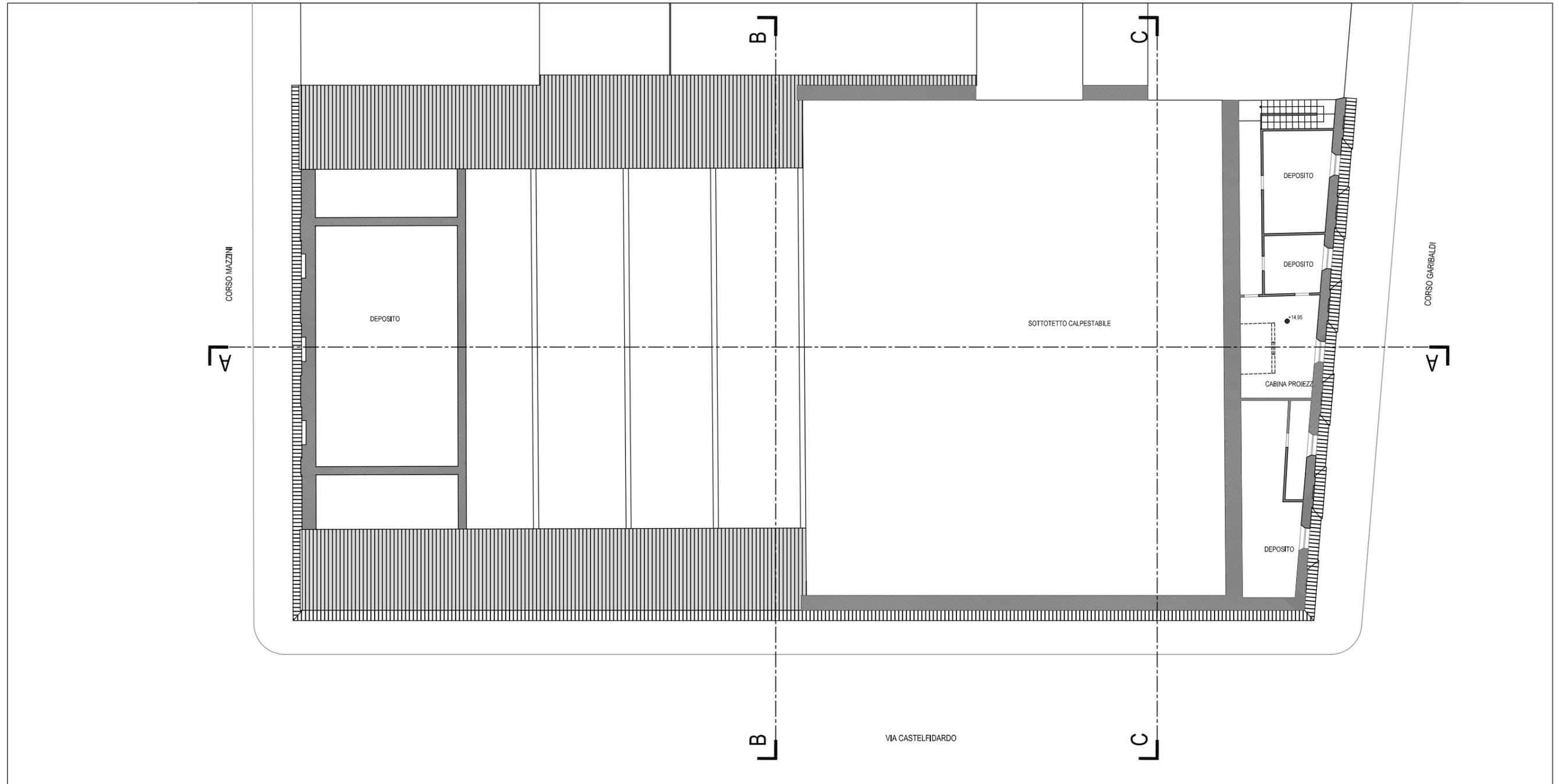
PIANTA PIANO TERZO



PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELL'EDIFICIO EX CINEMA METROPOLITAN IN VARIANTE AL P.R.G.

STATO ORIGINARIO

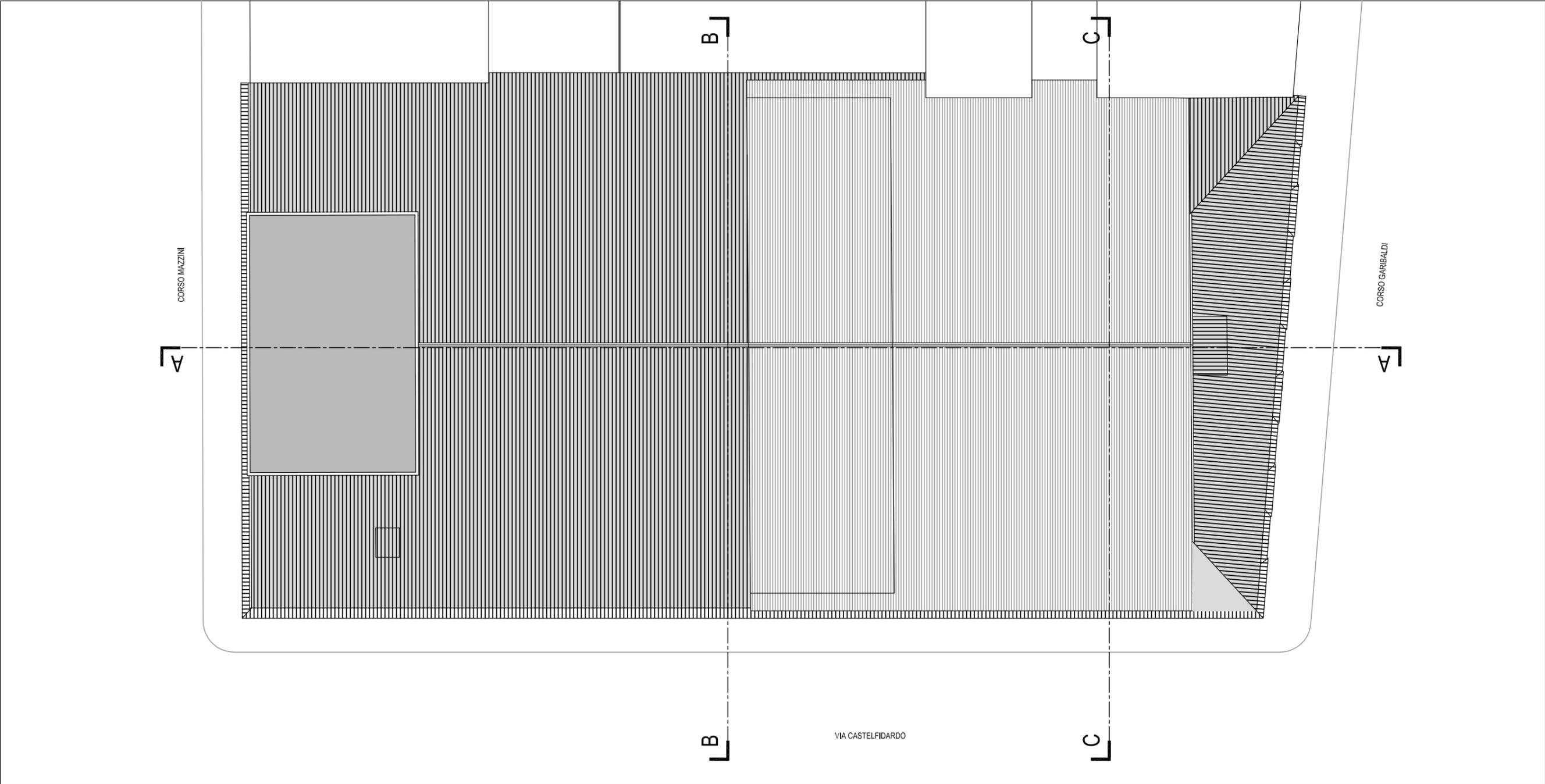
PIANTA PIANO SOTTOTETTO



PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELL'EDIFICIO EX CINEMA METROPOLITAN IN VARIANTE AL P.R.G.

STATO ORIGINARIO

PIANTA COPERTURA

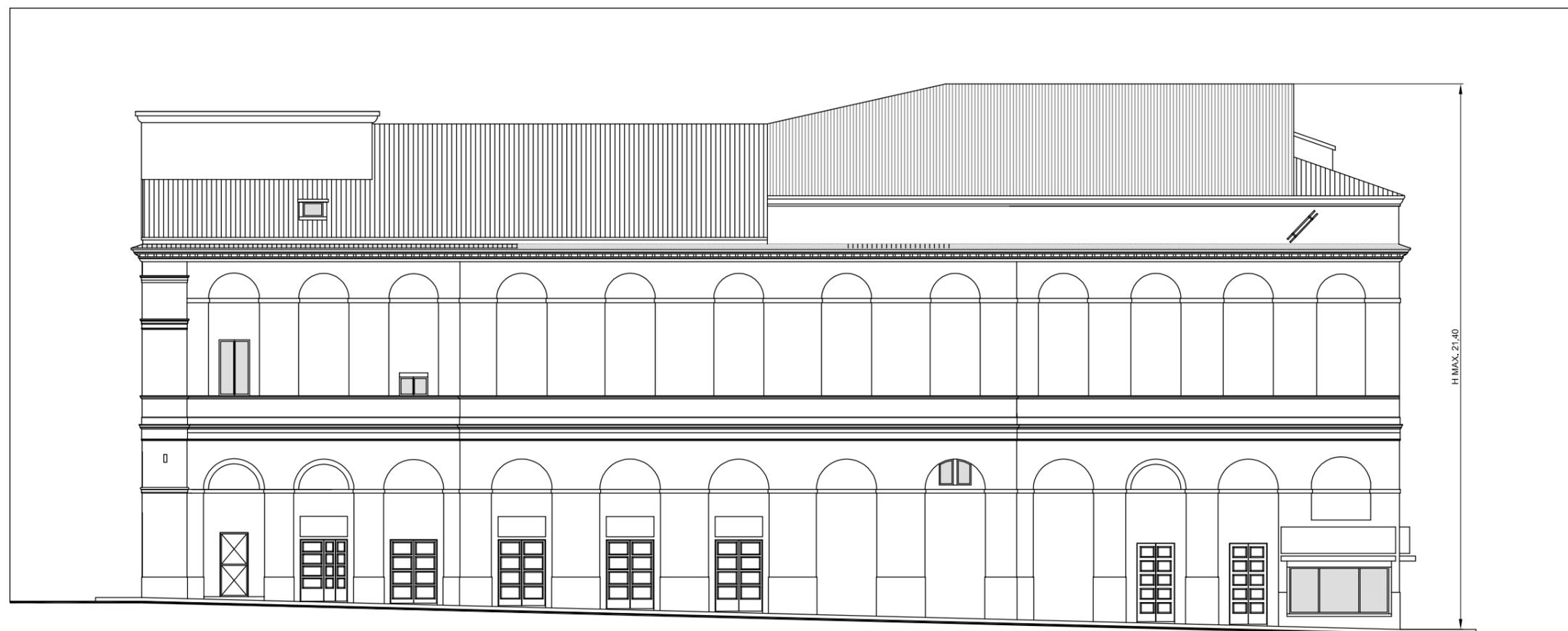


PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELL'EDIFICIO EX CINEMA METROPOLITAN IN VARIANTE AL P.R.G.

STATO ORIGINARIO

PROSPETTI

Via Castelfidardo

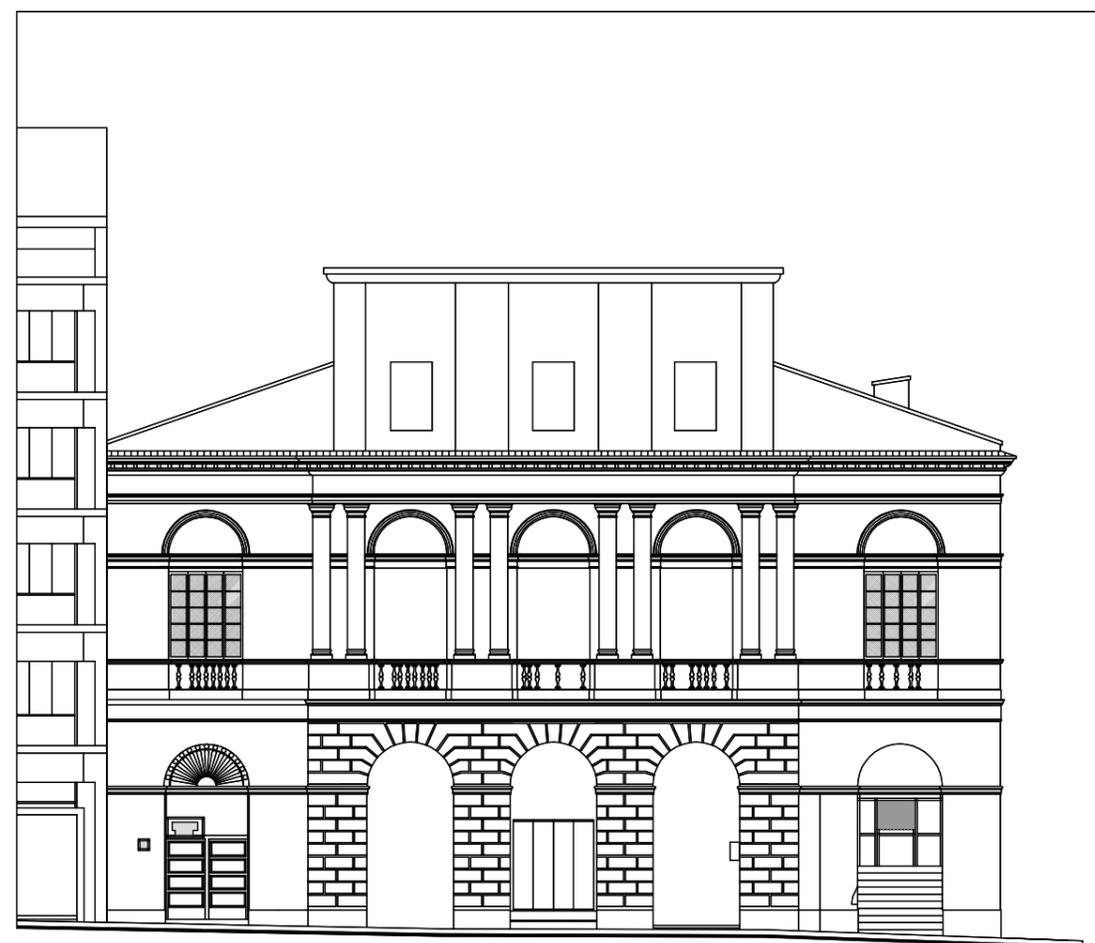


PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELL'EDIFICIO EX CINEMA METROPOLITAN IN VARIANTE AL P.R.G.

STATO ORIGINARIO

PROSPETTI

C.so Mazzini



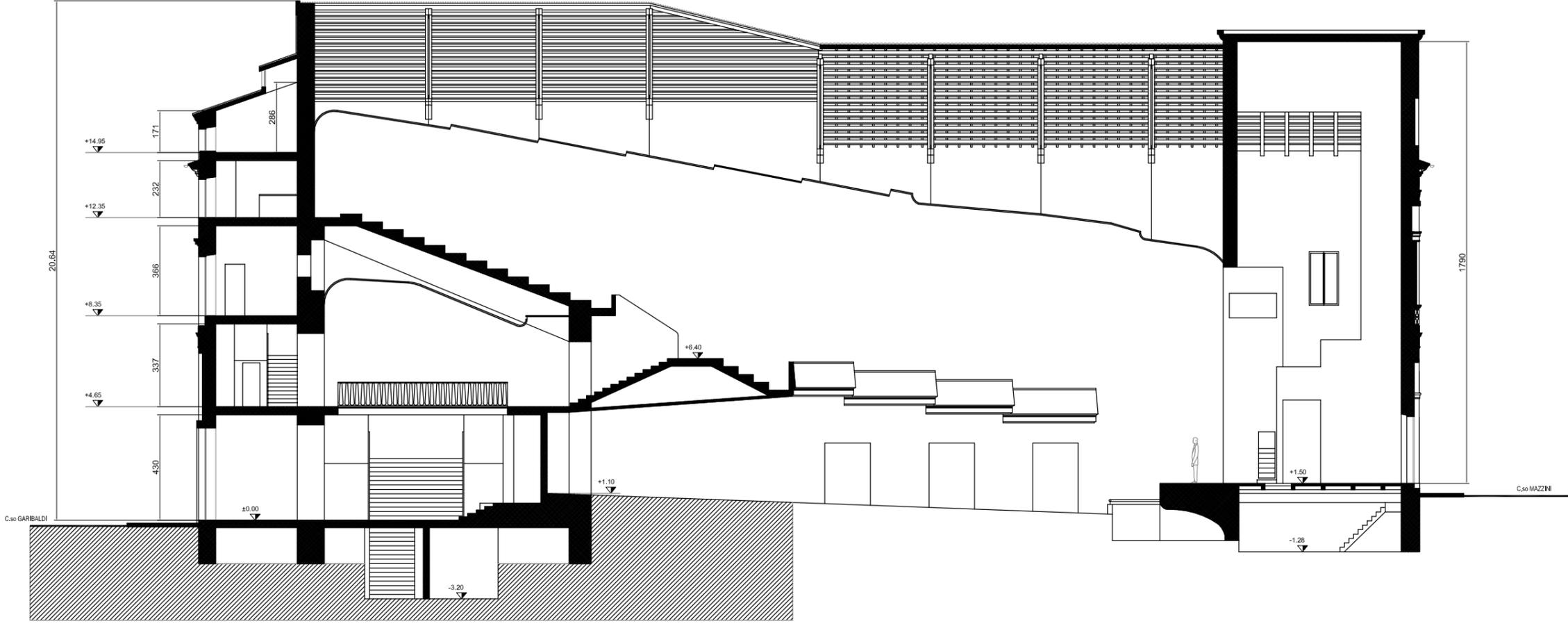
C.so Garibaldi



PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELL'EDIFICIO EX CINEMA METROPOLITAN IN VARIANTE AL P.R.G.

STATO ORIGINARIO

SEZIONE A-A

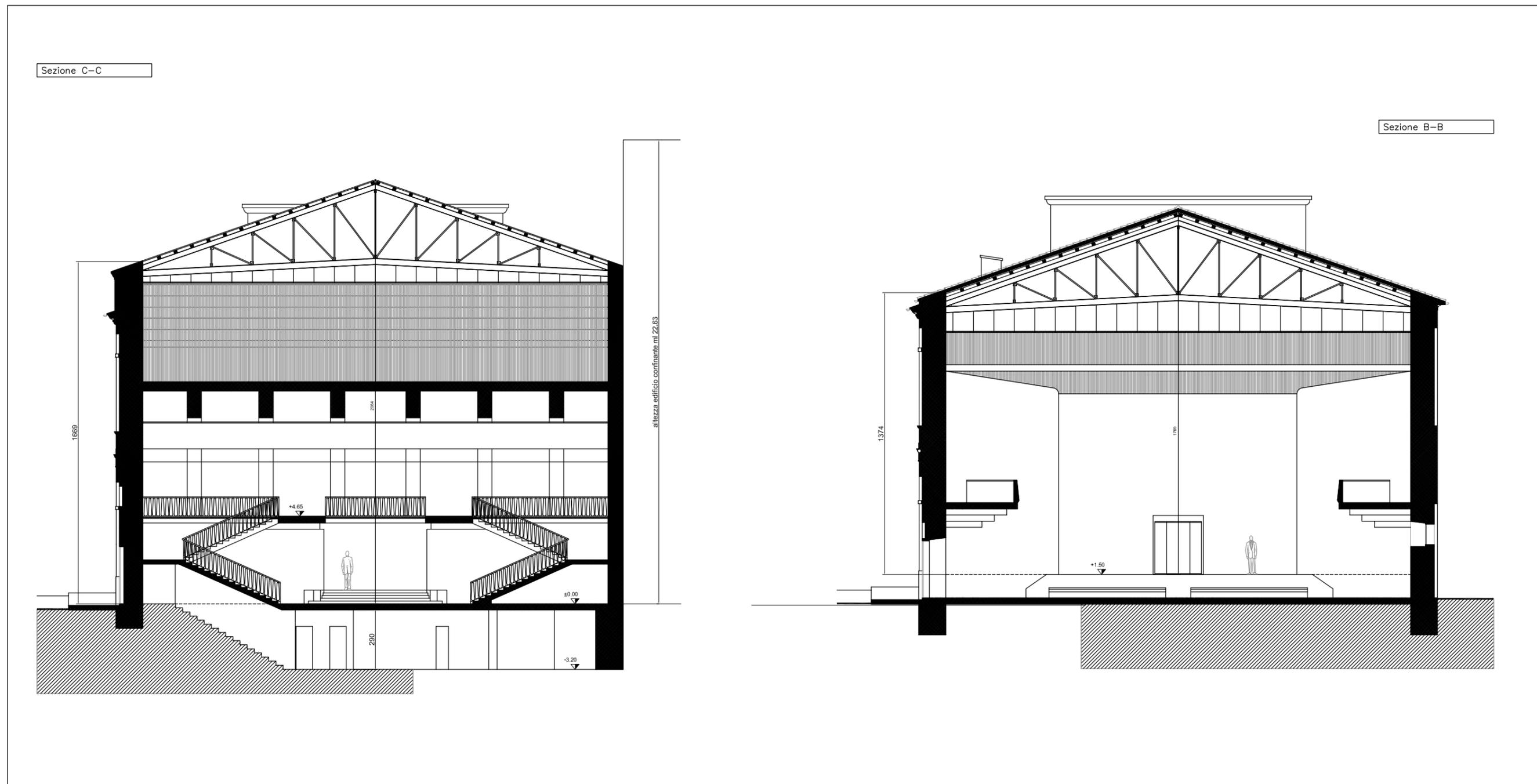


Sezione A-A

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELL'EDIFICIO EX CINEMA METROPOLITAN IN VARIANTE AL P.R.G.

STATO ORIGINARIO

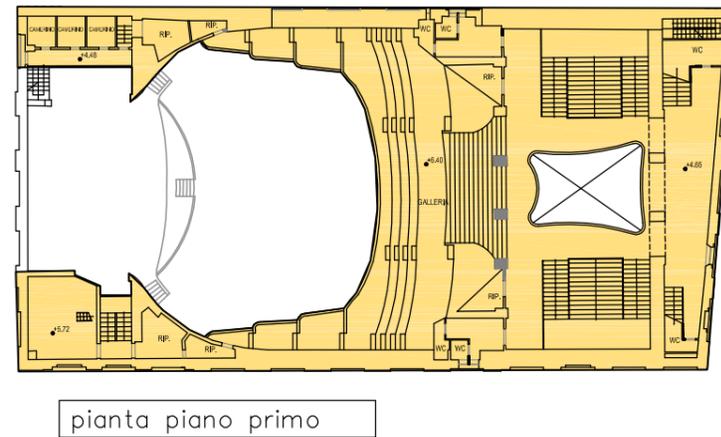
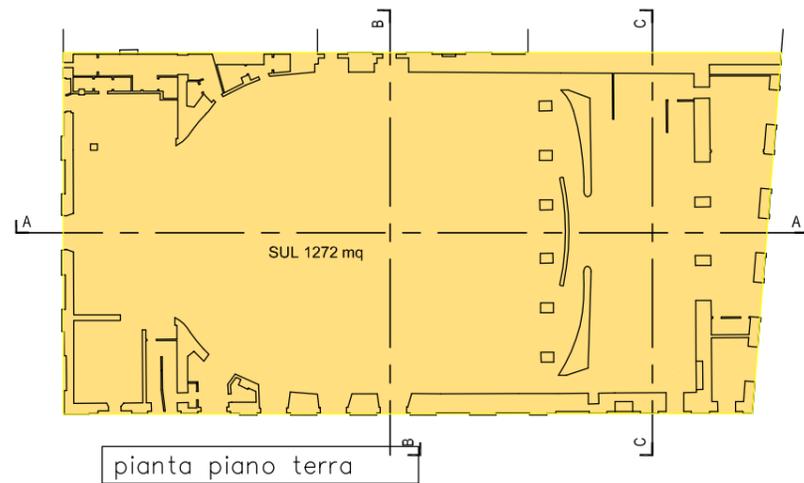
SEZIONI B-B C-C



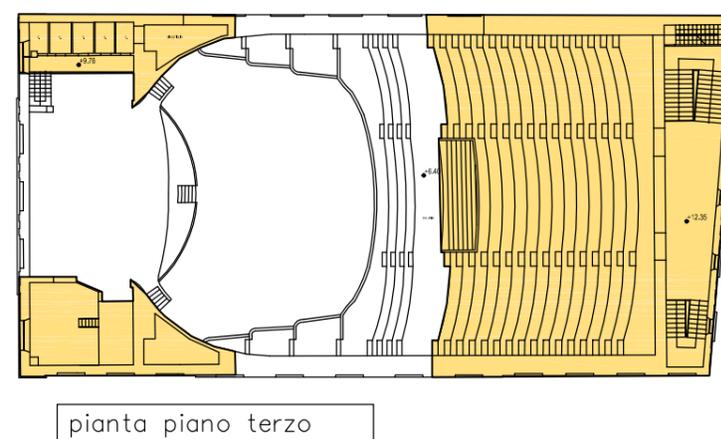
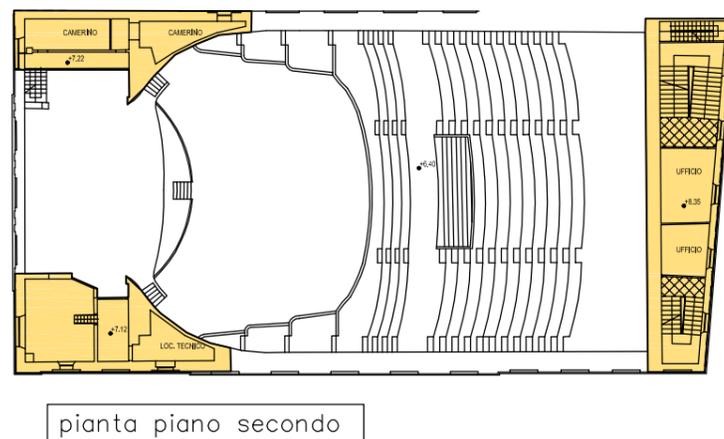
PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELL'EDIFICIO EX CINEMA METROPOLITAN IN VARIANTE AL P.R.G.

STATO ORIGINARIO

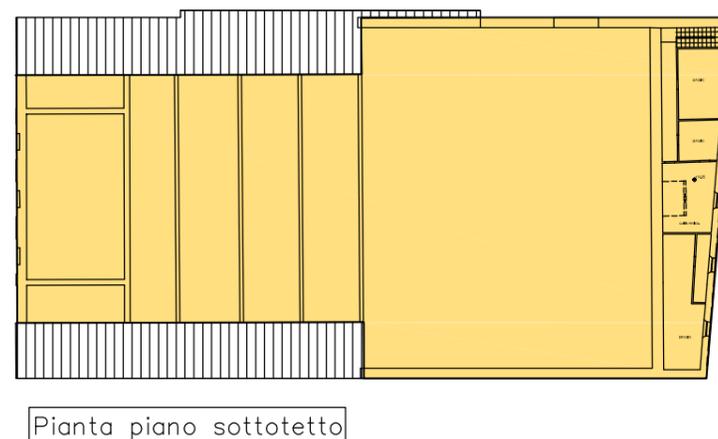
CONTEGGI SUPERFICI E VOLUMI



SUPERFICIE UTILE LORDA	
PIANO TERRA	1.272 mq
PIANO PRIMO	858 mq
PIANO SECONDO	265 mq
PIANO TERZO	649 mq
PIANO SOTTOTETTO	1.037 mq
TOTALE S.U.L. EDIFICIO	4.081 mq



VOLUME			
		H (ml)	Volume (mc)
PIANI TERRA-1°- 2°- 3° (area di sedime x altezza max. 1° cornice fronte su corso garibaldi)	1.272 mq	15.00	19.080 mc
PIANO SOTTOTETTO Fronte su C.so Mazzini 9.00 x 12.50	112.50 mq	4.53 (1.70+2.20)/2	509.62 mc
	26.10 mq		50.89 mc
Fronte su V. Castelfidardo (lato C.so Mazzini) 15.35 x 16.57	254.35 mq	(1.70+4.38)/2	773.22 mc
Fronte su V. Castelfidardo (lato C.so Garibaldi)	540.75 mq	3.70	2.000.78 mc
Fronte su C.so Garibaldi	103 mq	2.28	234.84 mc
Sommano			3.570,00 mc
TOTALE VOLUME EDIFICIO : mc (19.080 + 3.570,00) = 22.650,00 mc			



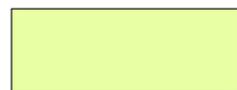
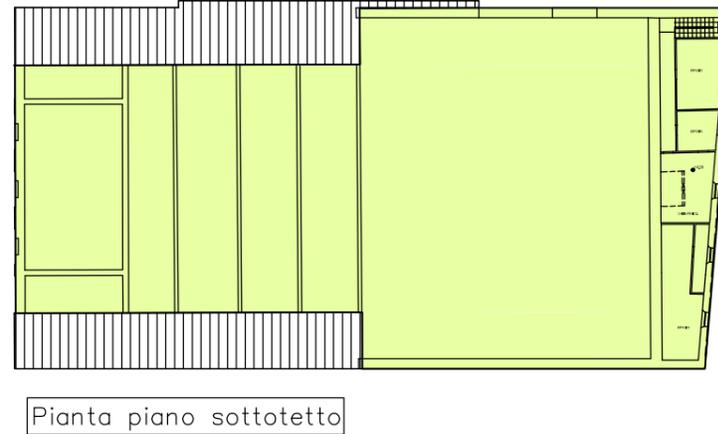
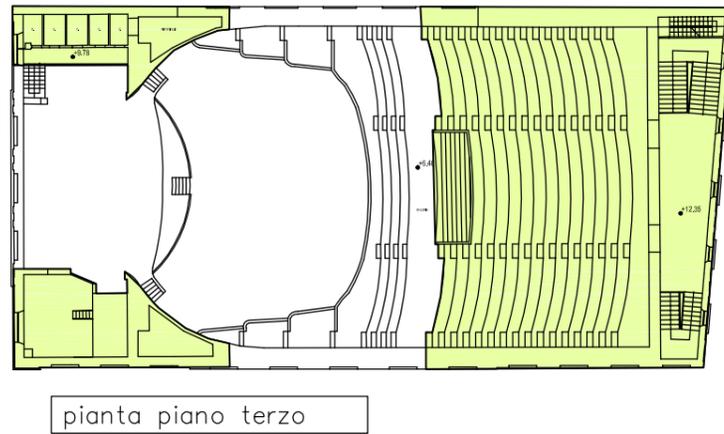
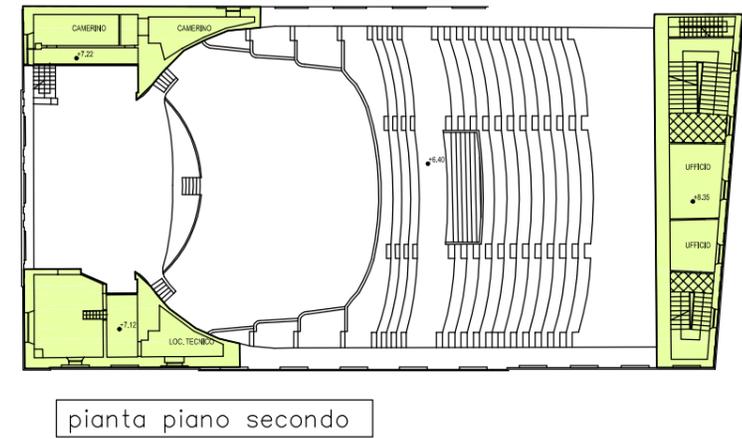
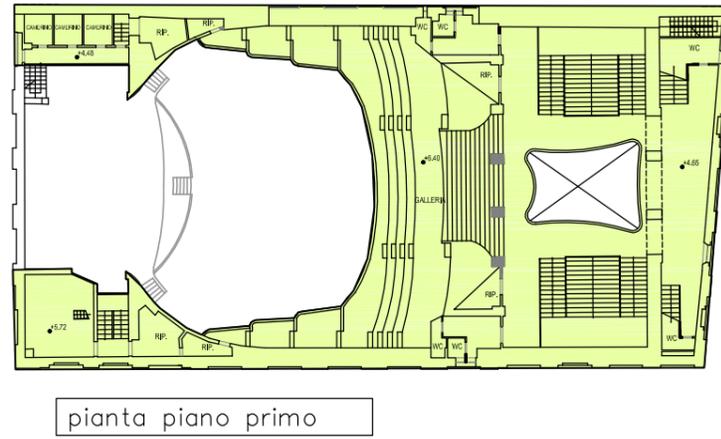
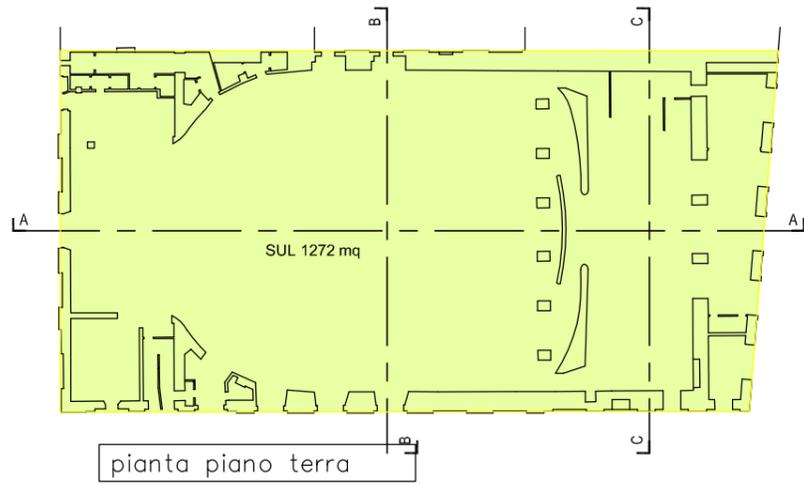
 Superfici utili lorde individuate

ALTEZZA MASSIMA EDIFICIO : H = 21,40
(prospetto su c.so Garibaldi colmo del tetto-angolo incrocio via Castelfidardo)

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELL'EDIFICIO EX CINEMA METROPOLITAN IN VARIANTE AL P.R.G.

STATO ORIGINARIO

DESTINAZIONI D'USO



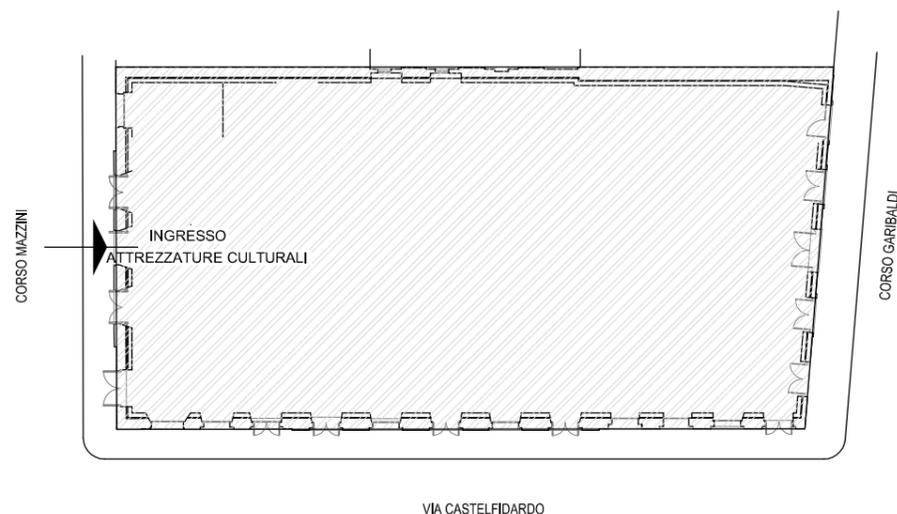
SUPERFICI UTILI LORDE ORIGINARIE CON DESTINAZIONE D'USO CINEMA-TEATRO.
(OGGI ASSIMILABILE ALL'USO U4/5 - ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO ART. 6 NTA DI PRG)

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELL'EDIFICIO EX CINEMA METROPOLITAN IN VARIANTE AL P.R.G.

PROGETTO

TAVOLA NORMATIVA

 TUTTI GLI USI PREVISTI NELLA Z.T.O. : U1/1, U1/2, U1/4, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11*, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/24, U4/25, U5/1



pianta piano terra

ELEMENTI PRESCRITTIVI SULL'INTERVENTO DI RECUPERO

- DATI QUANTITATIVI DELL'INTERVENTO

1. Superficie Utile Lorda (SUL) dello stato originario pari a mq. 4.081 o in alternativa il Volume (V) dello stato originario pari mc. 22.650
2. Altezza massima (H MAX) ml. 21.40 riferita allo stato originario. Ai sensi della categoria CPI5 di cui all'art. 34 delle NTA del PRG, l'altezza massima può essere elevata fino all'altezza media degli edifici limitrofi, o parte degli stessi, compresi in un raggio di ml 100, misurato dal centro dell'edificio ex Metropolitan e previo N.O. della Soprintendenza dei BB.AA. delle Marche.

- USI PREVISTI

Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste nell' **art. 41 - ZT3 "Storica di impianto ottocentesco con isolati chiusi"** delle NTA di PRG, senza vincolo di quantità o localizzazione, ad eccezione delle seguenti prescrizioni:

- Uso Commerciale U4/2 che non potrà superare complessivamente i mq. 2.500 di superficie di vendita.
- Uso Attrezzature Culturale U4/20 per una superficie di almeno mq. 500 con possibilità di localizzazione ai piani T - 1°-2°, con l'ingresso su c.so Mazzini come indicato nello schema qui a fianco rappresentato, che dovrà garantire una capienza di almeno 300 posti ubicati al piano terra in uno spazio unico ed in posizione centrale rispetto alla facciata di c.so Mazzini; tale spazio potrà essere ricavato anche all'interno degli spazi destinati agli altri usi consentiti e/o collegato ad essi ferma restando la localizzazione.

Le destinazioni d'uso dell'intervento, conformi tra quelle previste nella zona tessuto, e le loro quantità e localizzazione saranno determinate in sede di rilascio del permesso di costruire previo N.O. della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche.

- **RESTAURO CONSERVATIVO DEI PROSPETTI ESTERNI** previo N.O. della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche

- **TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI REPERTI ARCHEOLOGICI** rinvenuti garantendone la visibilità nel rispetto delle prescrizioni della Soprintendenza Archeologica delle Marche

- Non deve essere reperita la superficie permeabile e la superficie da destinare a verde di cui agli artt. 6 e 21 delle NTA di PRG.

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELL'EDIFICIO EX CINEMA METROPOLITAN IN VARIANTE AL P.R.G.

PROGETTO

VERIFICA STANDARD

VERIFICA STANDARD URBANISTICI (D.M. 1444/68 - L.R. 34/92)

Per il soddisfacimento dello standard pubblico di cui al DM. 1444/68 e L.R. 34/92, si è determinato l'incremento del peso insediativo (carico urbanistico) rispetto alle previsioni del PRG vigente conseguente all'approvazione del presente Piano di Recupero.

Tali quantità verranno ridotte della metà ai sensi degli artt. 3 e 5 del medesimo D.M.

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.

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 mq. 500 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 fianco 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 5.025 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 fianco 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

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELL'EDIFICIO EX CINEMA METROPOLITAN IN VARIANTE AL P.R.G.

PROGETTO

VERIFICA STANDARD

VERIFICA STANDARD URBANISTICI (D.M. 1444/68 - L.R. 34/92)

STANDARD URBANISTICI VIGENTI AGOSTO 2013

zone territoriali omogenee	tipologia di servizi (D.M. 1444/68)	23	24	25	26
		superfici convenzionali servizi residenziali (mq)	totale abitanti (insediati + insediabili)	standard abitante (col. 23 / col. 24) (mq/ab)	Riferimenti di legge Standard minimi (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

STANDARD URBANISTICI MODIFICATI DALLA VARIANTE

zone territoriali omogenee	tipologia di servizi (D.M. 1444/68)	23	24	25	26
		superfici convenzionali servizi residenziali (mq)	totale abitanti (insediati + insediabili)	standard abitante (col. 23 / col. 24) (mq/ab)	Riferimenti di legge Standard minimi (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

VERIFICA SUL TERRITORIO COMUNALE

VERIFICA SULLA ZONA TESSUTO ZT3

zone territoriali omogenee	tipologia di servizi (D.M. 1444/68)	23	24	25	26
		superfici convenzionali servizi residenziali (mq)	totale abitanti (insediati + insediabili)	standard abitante (col. 23 / col. 24) (mq/ab)	Riferimenti di legge Standard minimi (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

zone territoriali omogenee	tipologia di servizi (D.M. 1444/68)	23	24	25	26
		superfici convenzionali servizi residenziali (mq)	totale abitanti (insediati + insediabili)	standard abitante (col. 23 / col. 24) (mq/ab)	Riferimenti di legge Standard minimi (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

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.

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELL'EDIFICIO EX CINEMA METROPOLITAN IN VARIANTE AL P.R.G.

PROGETTO

VERIFICA STANDARD

STANDARD EDILIZI AI SENSI DELLE N.T.A. DI P.R.G. E ALLE NORMATIVE IN MATERIA DI COMMERCIO
INDIRIZZI E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DELLO STANDARD DI PROGETTO

PREVISIONE PROGETTUALE (MISTO FUNZIONALE)

La proposta progettuale potrà prevedere tutti gli usi consentiti nella zona tessuto ZT3 senza vincoli o limiti di quantità per i singoli usi ad eccezione delle seguenti prescrizioni:

- Uso Commerciale U4/2 che non potrà superare complessivamente i mq. 2.500 di superficie di vendita.
- Uso Attrezzature Culturale U4/20 per una superficie di almeno mq. 500 con possibilità di localizzazione ai piani T - 1°-2°, con l'ingresso su c.so Mazzini come indicato nello schema precedentemente rappresentato, che dovrà garantire una capienza di almeno 300 posti ubicati al piano terra in uno spazio unico ed in posizione centrale rispetto alla facciata di c.so Mazzini; tale spazio potrà essere ricavato anche all'interno degli spazi destinati agli altri usi consentiti e/o collegato ad essi ferma restando la localizzazione.

Pertanto le dotazioni di standard pubblico e privato da verificare in relazione alle destinazioni d'uso effettive previste nell'intervento, conformi tra quelle consentite nella zona tessuto, saranno determinate in sede di rilascio del permesso di costruire previo N.O. della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche.

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.