Ottobre 2017

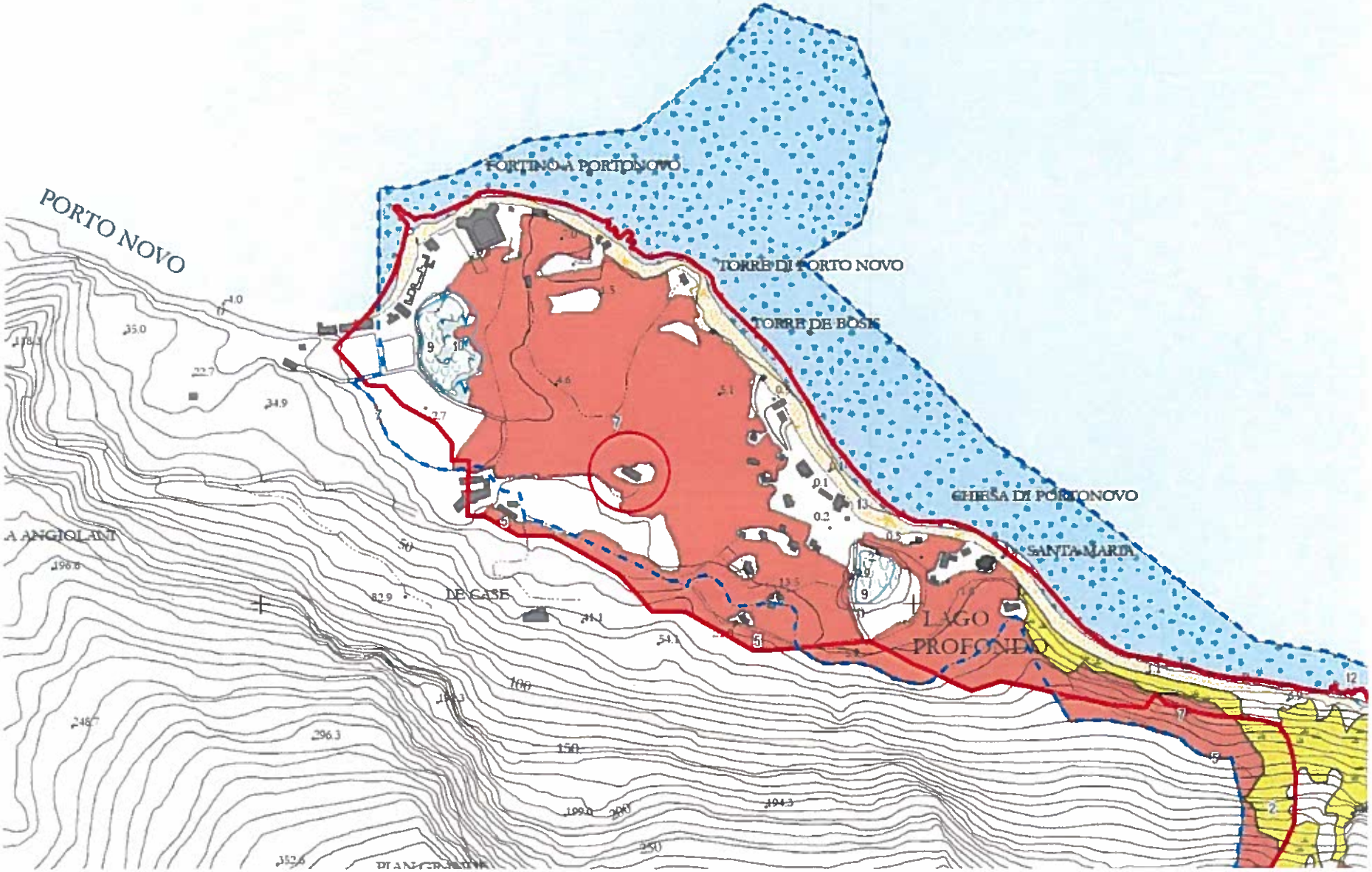
"EX COLONIA ESTIVA PORTONOVO". RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE TRAMITE CONCESSIONE A SOGGETTI PRIVATI

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA.

il Dirigente
Ing. Ermanno Frontaloni

Limite zona SIC Sito di Interesse Comunitario IT 5320006
Portonovo e Falesia del Monte Conero
hotel
Il Fortino Napoleonico
Torre De Bosis
campeggio
La Torre
spiaggia dei mutilatini
ristorante bar
Il Clandestino
parcheggio
auto
parcheggio
moto
Edificio
dei Mutilatini
hotel
La Fonte
La Piazzetta
Limite proprietà comunale
dei Mutilatini

INDIVIDUAZIONE SITO INTERESSE COMUNITARIO DI PORTONOVO E DELLA FALESIA DEL MONTE CONERO



INDIVIDUAZIONE AREA PROGETTO STRATEGICA DEL PARCO DEL CONERO

AEREOFOTO EDIFICIO EX MUTILATINI

VISTA STATO DI FATTO - PROSPETTO EST

VISTA STATO DI FATTO - PROSPETTO EST

VISTA STATO DI FATTO - PROSPETTO NORD

VISTA STATO DI FATTO - PROSPETTO SUD

PARTICOLARE STATO DI FATTO – VISTA SUD-EST

COMUNE DI ANCONA

DIREZIONE LL.PP-Riqualificazione urbana-bandi e Gare-Sport

"EX COLONIA ESTIVA PORTONOVO".
RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE TRAMITE CONCESSIONE A SOGGETTI PRIVATI
PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA.

RELAZIONE ACCOMPAGNATORIA

PERCORSO PROGETTUALE

L'ipotesi di percorso del progetto è la seguente:

1. Approvazione con atto di Giunta Comunale del progetto di fattibilità tecnica ed economica redatto dalla Direzione Patrimonio Comunale;
2. predisposizione di un bando pubblico per la scelta del soggetto attuatore del progetto suddetto, a cui sarà concessa la gestione dell'immobile per un periodo di 30 anni, che dovrà essere un'impresa sociale, nel quadro di un partnerariato pubblico privato;
3. il soggetto attuatore avrà accesso alle risorse messe a bando da Fondi strutturali europei / Regione Marche contributo FESR asse 4 - POR 2014/2020 Regione MARCHE;
4-recupero della struttura ed efficientamento dal punto di vista energetico e avvio della gestione da parte dell'impresa sociale nell'arco di circa 2 anni;
5-accensione di un mutuo bancario chirografario a carico dell'impresa sociale che si accolla i conseguenti oneri finanziari e/o apporta capitale proprio;
6-riconoscimento all'Amministrazione Comunale di un canone annuale, calcolato in quote costanti per 28 anni mentre per i due anni dedicati al recupero non verrebbe corrisposto alcun canone;
7- l'attività di gestione non ha scopo di lucro pur operando con criteri di efficienza ed efficacia aziendale;
8-finalizzare l'attività di gestione dell'attività ricettiva extra-alberghiera, nella fattispecie OSTELLO, nell'ambito del turismo sostenibile e dell'educazione ambientale, rivolta a privati e a gruppi associativi ed educativi anche locali, nel rispetto della destinazione d'uso prevista dai vigenti strumenti urbanistici e territoriali (PRG e Piano del Parco).
9-Altre attività

PROGETTO dell'ATTIVITA' di RECUPERO

DATI TECNICI

DIMENSIONAMENTO

Superficie lorda da ristrutturare	mq	815
Superficie netta	mq	734
Superficie corte esterna	mq	2.425

Per un totale massimo di posti letto pari a 54

COSTI DI RISTRUTTURAZIONE	
COSTI DI PROGETTAZIONE TECNICA % DEL COSTO DI RISTRUTTURAZIONE	€ 51.000,00
COSTI DI PROGETTAZIONE PER EFFICIENZA ENERGETICA (5% DEL COSTO DI EFFICIENTAMENTO	€ 10.000,00
COSTI DI RISTRUTTURAZIONE	€ 820.000,00
COSTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO (eff.en=% del costo di ristrutturazione ordinario)	€ 200.000,00
SISTEMAZIONE AREA ESTERNA	€ 63.000,00
COSTI DI CABLAGGIO E INFORMATIZZAZIONE	€ 13.500,00
ARREDI INTERNI	€ 60.000,00
TOTALE COSTI	**€ 1.217.500,00**

COSTO SVINCOLO CONCESSIONE MUTILATINI	€ 90.000,00
COSTO TOTALI	€ 1.307.500,00

A - **PROGETTO di RISTRUTTURAZIONE**

STIMA COSTI AMMISSIBILI* per BANDO EUROPEO ***€ 865.000***

(*) secondo % di finanziamento stimate per ognuna delle voci

B- RISORSE e COSTI PER LA PROGETTAZIONE EUROPEA

COSTI PER LA PROGETTAZIONE EUROPEA, CON IPOTESI CONTRIBUTO AL 40%	
BASE DI CALCOLO PER COSTI PROGETTAZIONE	€ 865.000,00
COSTI PER ELABORAZIONE PROGETTO PER BANDI EUROPEI, 3% DELL'IMPORTO AMMESSO A CONTRIBUTO	€ 25.950,00
COSTI PER COORDINAMENTO PROGETTO BANDI EUROPEI, 3% DELL'IMPORTO AMMESSO A CONTRIBUTO	€ 25.950,00
COSTI GENERALI PROGETTO PER BANDI EUROPEI 3% DELL'IMPORTO AMMESSO A CONTRIBUTO	€ 25.950,00
ONERI FINANZIARI AMMISSIBILI, FIDEJUSSIONE BANCARIA BIENNALE PARI AL 3% PER ANTICIPO PARI AL 40% DELL'IMPORTO AMMESSO A CONTRIBUTO (40%DEL TOTALE PROGETTO)	€ 20.760,00
TOTALE COSTI PER ACCESSO A BANDO EUROPEO E SUA GESTIONE	**€ 98.610,00**

Le ipotesi di intervento dei fondi strutturali per il recupero di immobili di EE.LL. sono state ipotizzate al **40% a fondo perduto e 35% a tasso fortemente agevolato,**

ACCESSO A FINANZIAMENTI per CONTRIBUTO a FONDO PERDUTO da FONDI EUROPEI da BANDI REGIONE MARCHE

Importo complessivo ristrutturazione e sistemazione € 1.406.100

Totale importo di cui si chiede di accedere a contributo (A+B) € 963.610

CONTRIBUTO MASSIMO RICONOSCIBILE

IMPORTO contributo con ipotesi del 40% € 385.444

I contributi vengono erogati in acconti per stati di avanzamento lavori ed è possibile attingere ad anticipi che necessitano di garanzie.
E' stata infatti conteggiata una fidejussione bancaria del 3% per due annualità per la quota di anticipo richiesta che si è ipotizzata del 40%.

PROGETTO dell'ATTIVITA' di GESTIONE

PROPRIETA' della STRUTTURA
Amministrazione Comunale di ANCONA

CONTRATTO di CONCESSIONE a 30 anni

L'ipotesi è che l'Amministrazione Comunale metta a bando una Concessione della durata di 30 anni per la gestione della struttura con ricettività turistico ambientale con finalità sociali ed educative. Il

canone riconosciuto all'Amministrazione sarà pari a ZERO per i primi 2 anni dedicati alla ristrutturazione dell'immobile in cui l'impresa sociale – soggetto gestore si impegna a fornire risorse per il recupero.
Il canone previsto è a quote costante per i restanti 28 anni di gestione.
In virtù del prolungamento della durata contrattuale possono essere assorbiti gli oneri derivanti dall'eventuale mancato accesso al contributo a fondo perduto Regionale.
Resta ferma la condizione che in quest'ultima eventualità nulla sarà dovuto dal Comune di Ancona per la redazione ed istruttoria della pratica tecnico-amministrativa per l'accesso al finanziamento che sarà a totale carico del soggetto proponente.

OBBLIGATO del CONTRATTO di MUTUO e ONERI BANCARI

Il Soggetto Gestore può contrarre un mutuo chirografario e ne onora gli oneri finanziari derivanti .

TIPOLOGIA DI ATTIVITA' GESTIONALE CARATTERISTICA

Gestione struttura ricettiva extra alberghiera per attività di formazione e turismo ambientale e culturale, fattispecie OSTELLO. Le strutture ostello, secondo quanto definisce la legge regionale sulle strutture extralberghiere (art. 22), sono strutture ricettive, gestite da enti e associazioni operanti senza scopo di lucro, attrezzate per il soggiorno e il pernottamento dei giovani e dei loro accompagnatori, nonché degli iscritti ad associazioni appartenenti alla International Youth Hostel Federation (IYHF).

IL DIRIGENTE
Dott. Ing. Ermanno Frontaloni

COMUNE DI ANCONA

DIREZIONE PATRIMONIO COMUNALE

"EX COLONIA ESTIVA PORTONOVO".

RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE TRAMITE CONCESSIONE A SOGGETTI PRIVATI PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA.

RELAZIONE TECNICA

L'edificio oggetto di recupero, di proprietà del Comune di Ancona, è situato alla sommità di un piccolo rilievo consolidato sul suo perimetro da una muratura in blocchi di pietra calcarea di contenimento, circondato da un bosco di lecci e pini, nel cuore della località turistico balneare di Portonovo, in un'area di notevole valore naturalistico.

L'analisi architettonica dell'edificio rivela un nucleo originale formato da una casa colonica in muratura portante di forte spessore, perfettamente riconoscibile nei suoi caratteri tipologici quali la scala esterna a rampa unica con parapetto in muratura mista di pietre e mattoni, la loggia coperta di ingresso al piano superiore, le finestre di piccole dimensioni protette da persiane e sportelloni in legno verniciato, la linea di gronda marcata da un cornicione in laterizio, la copertura a falde con struttura principale in travi di legno, struttura secondaria in filetti sempre in legno, piani inclinati realizzati con tavelloni in laterizio e manto di copertura in coppi e sottocoppi: lo sviluppo dell'edificio colonico nella sua conformazione attuale è stato frutto di una serie di ampliamenti tipici del nostro territorio e dovuti alle mutate esigenze del conduttore del fondo agricolo di cui la casa era a sevizio: questo fenomeno di addizione architettonica è rilevabile dalle diverse quote di gronda della copertura, che suddividono il corpo originale in tre parti; gli ampliamenti del corpo storico sono stati presumibilmente realizzati nel periodo che va dai primi decenni del 1900 al periodo prebellico.

Nell'immediato dopoguerra l'Associazione Nazionale Mutilati e Invalidi Civili, che riceve in donazione l'edificio colonico ed intende convertirlo ad uso colonia, realizza un primo ampliamento che affianca al fronte nord del nucleo originario un corpo di fabbrica in muratura portante, sempre realizzato in pietra e mattoni, e quindi in qualche modo in sintonia con i volumi dell'edificio precedente, ma con caratteristiche architettoniche dichiaratamente "moderne" quali grandi finestre e solai e copertura piana in latero-cemento, certamente più adatte alla nuova funzione ricettiva che l'ampliamento intendeva ospitare; a completamento della struttura viene realizzata una ulteriore addizione affiancata al fronte est del nucleo originario, rilevabile dalle diverse quote di copertura rispetto all'ampliamento precedente, realizzata con le stesse caratteristiche architettoniche "moderne" per quanto riguarda tetto piano e grandi finestre, ma con un livello seminterrato in più che permette all'edificio nella sua conformazione definitiva di essere accessibile direttamente dalla quota del nuovo piazzale di accesso, posto ad un livello più basso rispetto alla quota di imposta del corpo originario dell'edificio colonico, e collegato a quest'ultimo con la realizzazione di una scala a rampa unica esterna allineata al fronte nord del nuovo ampliamento post-bellico.

L'edificio radicalmente trasformato viene quindi destinato a struttura ricettiva, nello specifico colonia estiva per i membri dell'associazione; al piano seminterrato vengono realizzate la cucina e un refettorio di dimensioni minori, forse una sala colazioni; al piano terra, raggiungibile con una scala interna, troviamo il refettorio di dimensioni maggiori, che occupa l'intero sviluppo del primo ampliamento del dopoguerra, dei piccoli locali destinati a magazzino, ed una serie di camere comuni di varie dimensioni dotate di servizi igienici, ricavate nel corpo storico dell'edificio colonico ed in parte nei nuovi locali sopra il livello seminterrato; per raggiungere il piano primo occorre uscire dal piano terra e salire l'originaria scala esterna dell'edificio colonico; il piano superiore viene destinato sempre all'accoglienza, con un lungo corridoio che dà accesso da un lato alle camere comuni dotate di servizi ricavate nel corpo storico dell'edificio, e dall'altro alle grandi camerate ricavate nel primo ampliamento del dopoguerra, servite da servizi igienici comuni organizzati nel secondo ed ultimo ampliamento .

Attualmente l'immobile, dichiarato inagibile dal Comune di Ancona, versa in condizioni critiche soprattutto a causa di un cedimento nella copertura lignea del tetto a falde, che lasciando infiltrare l'acqua piovana all'interno dei locali ha fortemente degradato gli intonaci e le murature sottotetto, mentre il solaio del piano primo e in genere tutte le strutture verticali portanti, nonostante un degrado fisiologico dovuto all'abbandono della struttura, si possono considerare in discreto strato di conservazione, non evidenziandosi macroscopiche lesioni imputabili a cedimenti in fondazione; una particolare attenzione va posta nella valutazione dello stato di conservazione dei solai di copertura piani in latero-cemento degli ampliamenti post-bellici, dove il degrado delle guaine impermeabilizzanti ha causato numerose infiltrazioni di acqua piovana, con conseguente ossidazione delle armature del cemento armato dei travetti ed espulsione dei copriferri.

Il progetto di recupero dell'edificio ex Mutilatini prevede la categoria di intervento del restauro e risanamento conservativo, ed intende mantenere la sua destinazione d'uso di carattere ricettivo prevedendone la trasformazione in struttura extra-alberghiera ostello.

Al livello seminterrato, accessibile direttamente dal piazzale di ingresso, si intende mantenere la piccola cucina a servizio della adiacente sala colazioni con una capienza di circa 50 posti a sedere, sviluppando nei locali sottoscala una dispensa provvista di una porta di accesso dall'esterno per facilitare le operazioni di carico e scarico; l'attrezzatura della cucina sarà organizzata con apparecchiature ad alimentazione elettrica, in maniera da limitare la realizzazione delle strutture e degli impianti anti-incendio inevitabilmente necessari se si fosse scelto di alimentare le apparecchiature con gas metano. Grazie al recupero della scala interna mantenuta nella stessa posizione si potrà salire al piano superiore, che coincide con il livello del piano terra della casa colonica; per rendere fruibile da tutti l'intero edificio si prevede anche la realizzazione di un montapersone con piattaforma elevatrice e comando a persona presente, posizionato a lato della scala interna.

Il piano terra dell'edificio ospiterà principalmente la parte pubblica della struttura ricettiva: il grande ambiente dell'ex refettorio sarà destinato a sala convegni con una capienza di circa 70-80 posti a sedere, accessibile direttamente dall'esterno grazie all'adiacente disimpegno; il secondo ambiente per grandezza sarà destinato a sala polifunzionale, nella quale sarà possibile organizzare a seconda delle necessità una sala pranzo più capiente di quella sottostante con circa 60 posti a sedere, oppure una aula didattica in cui sarà possibile sviluppare delle attività formative-informative rivolte, per esempio, a scuole, associazioni e a tutti i soggetti pubblici o privati che possano manifestare interesse a sostenere un progetto di valorizzazione e tutela ambientale del territorio e dei suoi prodotti. Negli altri ambienti del piano terra si potranno organizzare la ricezione e la sala soggiorno dell'ostello, oltre ad una piccola sala riunione con un punto di primo soccorso e ai servizi igienici; nell'ala ovest del piano terra si è pensato di allestire due camere doppie con bagno in comune, in maniera da ottimizzare gli spazi ed aumentare la ricettività della struttura

extra-alberghiera: trattandosi di un ostello, sarà possibile su richiesta del cliente allestire dei letti supplementari "a castello", predisposti nel numero di uno per ogni camera doppia.

Per raggiungere il piano primo, non volendo modificare pesantemente il sistema distributivo esistente anche per ragioni di impegno economico, si dovrà uscire dal piano terra dell'edificio e salire la scala esterna della casa colonica: naturalmente un secondo montapersone con piattaforma elevatrice collegherà la ricezione ostello con il piano primo, dove saranno collocate il maggior numero delle camere a disposizione degli ospiti, distribuite ai lati di un corridoio centrale che percorre l'intero corpo di fabbrica. Le tipologie delle camere saranno suddivise in:

- singola con un letto supplementare a castello
- doppia con un letto supplementare a castello
- tripla con un letto supplementare a castello
- tripla con due letti supplementari a castello
- quadrupla con due letti supplementari a castello

La ricettività totale della struttura extra-alberghiera sarà di 55 posti letto (36 letti fissi e 19 letti supplementari); normalmente ogni coppia di camere composta da una singola e da una doppia è servita da un bagno in comune posto tra le due; in altri casi le camere più grandi triple e quadruple potranno avere un bagno a servizio esclusivo; due servizi igienici addizionali, uno dei quali usufruibile anche da persone con ridotta capacità motoria, saranno inoltre accessibili direttamente dal corridoio centrale.

Prevedendo le indicazioni dei vigili del fuoco in materia di sicurezza anti-incendio per le strutture ricettive, il progetto propone la realizzazione di una scala di emergenza in ferro e legno che collegherà il corridoio di distribuzione del piano superiore con la corte esterna.

Il programma funzionale sopra descritto è pensato per essere realizzato con il minimo indispensabile delle opere edili necessarie: accertata la buona condizione dello stato delle fondazioni, si procederà a piccole opere di demolizione e ricostruzione dei varchi esistenti nelle murature portanti, nonché alla realizzazione delle forature nei solai in latero-cemento per poter installare i montapersone; le pavimentazioni e i massetti verranno demoliti e ricostruiti con l'inserimento dei necessari materiali coibenti, e al piano seminterrato e al piano terra saranno inseriti i voltini per la realizzazione di un solaio areato; gli intonaci sulle murature portanti del piano terra e del piano primo verranno demoliti e ricostruiti: nello specifico al piano terra verranno realizzati degli intonaci deumidificanti.

Tutte le nuove murature saranno realizzate a secco con pareti in cartongesso a doppia lastra con inserito all'interno un materassino ad alta densità in lana di roccia, in maniera da realizzare dei divisori con un ottimo potere fono-isolante.

Le pareti perimetrali esterne in muratura mista di pietra e mattoni a vista saranno mantenute e restaurate con le operazioni di stilatura dei giunti in malta: le necessarie coibentazioni per il miglioramento energetico della struttura saranno realizzate con la posa del cappotto protetto da controparete a secco dal lato interno delle murature perimetrali; in genere tutte le aperture esterne esistenti, porte e finestre, verranno mantenute nella loro luce architettonica come nello stato di fatto, ad eccezione di alcune finestre trasformate in porte-finestre per favorire l'accessibilità della sala convegni posizionata al piano terra del primo ampliamento post-bellico.

Gli architravi deteriorati in legno e in cemento armato delle aperture esistenti saranno sostituiti, un balcone esistente al primo piano dell'ampliamento con la soletta a sbalzo fortemente deteriorata

sarà demolito e non sarà riproposto, trasformando la porta- finestra di accesso al balcone in una porta-finestra con ringhiera a filo muro.

Tutti gli infissi esterni saranno sostituiti con nuovi infissi in legno tinteggiati di colore bianco, dotati per la maggior parte di scuretti impacchettabili esterni tinteggiati nei tradizionali colori verde o grigio, che potranno essere aperti e ripiegati rimanendo come ingombro nello spessore delle murature esistenti; a volte, specificatamente nel corpo storico della casa colonica, gli ingressi del piano terra saranno protetti da sportelloni ad anta, per non stingere eccessivamente le larghezze di passaggio dei varchi esistenti, tinteggiati nello stesso colore degli altri.

La copertura a falde della casa colonica sarà smantellata e ricostruita con la posa di travi in legno e sovrastante tavolato per la formazione delle falde: all'estradosso verrà posizionato lo strato di isolante, la guaina impermeabilizzante, l'intercapedine di areazione ed il manto di copertura in coppi e sottocoppi; il cornicione in elementi di laterizio della casa colonica sarà mantenuto e restaurato, le gronde e i pluviali saranno in rame.

Le coperture piane degli ampliamenti post-bellici, vista la loro attuale condizione di degrado, verranno demolite e ricostruite con la posa di travi in legno e sovrastante tavolato in piano: all'estradosso verrà posizionato lo strato di isolante, il massetto di pendenza e la guaina impermeabilizzante ardesiata, risvoltata con attenzione sui bassi cornicioni perimetrali in laterizio: le scossaline pressopiegate in rame a coprire la giuntura guaina impermeabilizzante-muratura perimetrale ed i pluviali in rame completeranno la sistemazione della copertura piana; con l'occasione sarà possibile verificare l'idoneità del cordolo in cemento armato esistente alla sommità delle murature portanti degli ampliamenti post-bellici, ed eventualmente risanare le armature ed il calcestruzzo dei copriferri.

Particolare attenzione sarà rivolta alla progettazione degli impianti tecnologici: sfruttando le potenzialità della copertura piana degli ampliamenti post-bellici, sarà possibile installare a tetto due batterie di pannelli solari termici e fotovoltaici, per produrre, rispettivamente, acqua calda sanitaria da immettere negli impianti dei servizi igienici ed energia elettrica da immettere in rete: la produzione in proprio di energia elettrica permetterà di abbattere i costi della climatizzazione dell'intero edificio, ottenuta con un impianto a pompe di calore le cui unità esterne saranno posizionate sempre sulla copertura piana; a schermatura delle apparecchiature tecnologiche installate sul tetto il progetto prevede la realizzazione di un parapetto in lastre a forte spessore di acciaio corten ad ossidazione controllata, montato alla sommità delle pareti perimetrali dell'ampliamento dell'edificio; gli accumulatori solari necessari a garantire la riserva di acqua calda dell'impianto idro-sanitario saranno invece posizionati in un locale tecnico esistente a ridosso del muro di contenimento della corte del piano terra dell'edificio.

Con la messa in opera di sistemi passivi di contenimento energetico e con il progetto degli impianti tecnologici si prevede, valutando i costi di esercizio della struttura ricettiva su base annua, di operare un contenimento dei fabbisogni energetici dell'edificio e di realizzare un risparmio di circa il 50% su quei costi, se paragonati a quelli occorrenti con un impianto di riscaldamento tradizionale alimentato da caldaie a gas metano.

L'impianto di illuminazione e di climatizzazione dell'edificio sarà gestito da una piccola intelligenza domotica direttamente dalla ricezione, permettendo di eliminare gli sprechi tipici di una struttura aperta al pubblico e dovuti in genere alla poca attenzione degli utenti nello spegnere le luci o l'impianto di condizionamento quando vengono lasciate le camere.

Gli spazi esterni del lotto di pertinenza dell'edificio saranno mantenuti nelle loro destinazioni attuali: il piazzale di ingresso carrabile verrà destinato all'accesso per il carico-scarico delle merci e delle attrezzature, e al temporaneo parcheggio dei veicoli privati per lo scarico dei bagagli, qualora gli

ospiti giungano in auto: la pavimentazione sarà realizzata con stabilizzato rullato e finitura superficiale a ghiaino lavato, in maniera da garantirne la permeabilità alle piogge.

Il progetto di recupero propone di realizzare sul piazzale, allineato al fronte est dell'edificio esistente ma staccato da questo di circa 1 ml, un gazebo con struttura metallica e copertura realizzata con tende avvolgibili, all'ombra del quale si pensa di allestire con tavoli e panche una sala colazioni all'aperto, facilmente convertibile in aula didattica estiva.

Alla destra del gazebo metallico la scala esterna che collega il piazzale del livello seminterrato con la corte esterna del livello superiore verrà recuperata, con pedate rivestite in mattoni posati a coltello; la pavimentazione della corte che circonda l'intero edificio sarà riproposta in elementi di laterizio posati a secco su fondo di sabbia compattato, sempre per mantenere la permeabilità delle aree esterne pedonabili.

L'altro accesso esistente all'edificio consiste in una lunga scala pedonale con basse alzate che dalla strada conduce direttamente alla scala esterna della casa colonica: il progetto ne prevede il recupero, intuendone l'utilità per realizzare un comodo collegamento pedonale tra la struttura ricettiva e i servizi di bar, tabacchi, ristorante esistenti nella vicina piazzetta di Portonovo.

Tutte le rimanenti aree del lotto saranno mantenute a verde, con il taglio del prato e la potatura degli arbusti e degli esemplari ad alto fusto; molto utile al futuro utilizzo della struttura ricettiva potrà essere la realizzazione di un breve percorso pedonale tracciato nel bosco che colleghi il piazzale di accesso dell'ostello con il contiguo parcheggio pubblico della "Torre".

IL DIRIGENTE

Dott. Ing. Ermanno Frontaloni

"EX COLONIA ESTIVA PORTONOVO".
RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE TRAMITE CONCESSIONE A SOGGETTI PRIVATI
PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA.

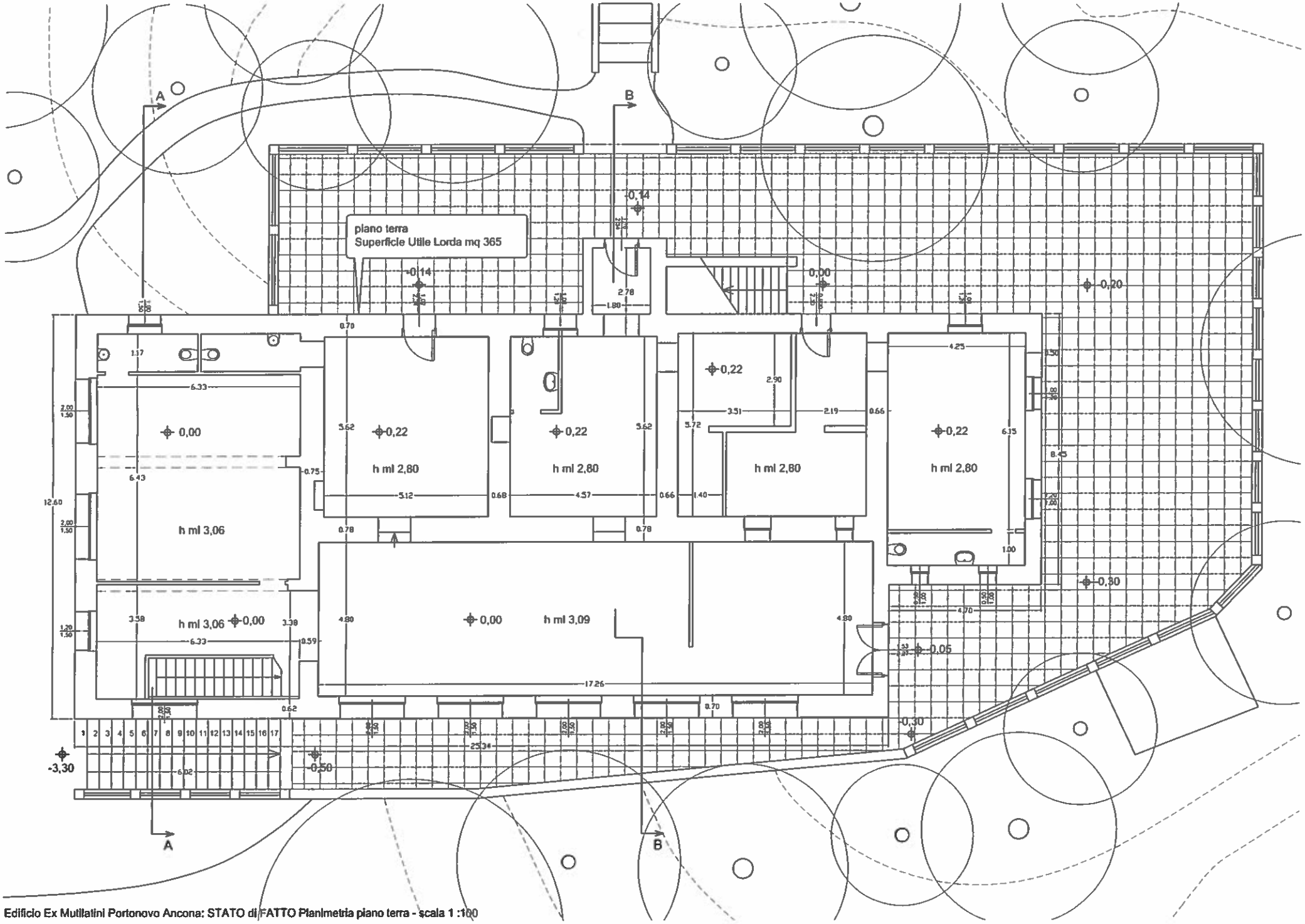
QUADRO NORMATIVO

DATI CATASTALI
L'immobile è individuato a Catasto Fabbricati del Comune di Ancona, foglio 150, mappale n.96, categoria: B/5 (Scuole).

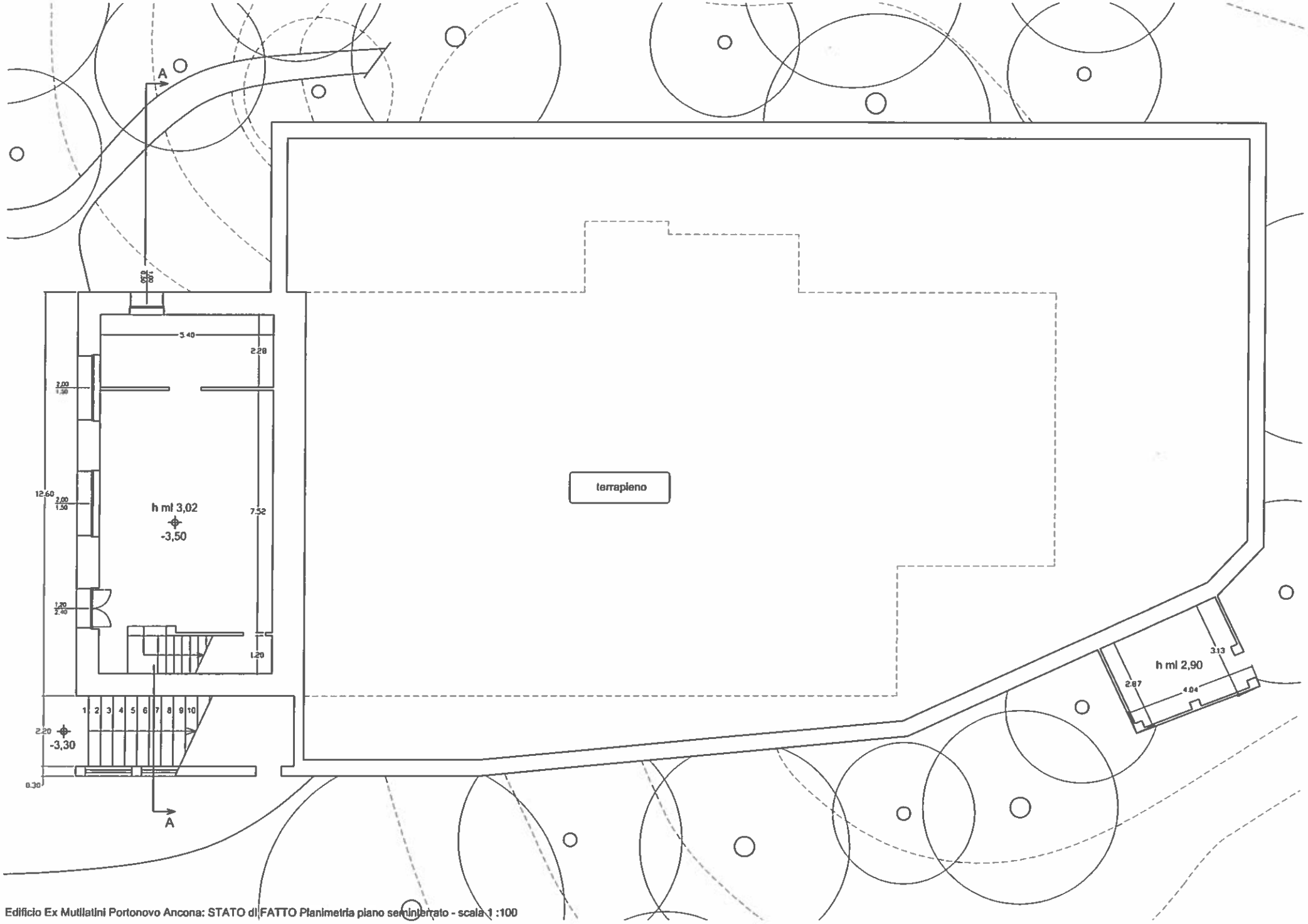
PIANI URBANISTICI
Piano Assetto Idrogeologico:
- rischio frana: R2 (su una scala R1-R4)
- pericolosità frana: P2 (su una scala P1-P4)

Piano Parco Conero vigente:
-Ambiti territoriali omogenei: ATN
-sub ambiti territoriali: N1
-unità territoriali elementari: UTE_N1g
-Aree progetto strategiche: aps6
-Aree omogenee L.394/91: Area di Riserva Orientata
PRG-Edificato: Edificio di interesse storico e/o architettonico art. 84.1.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.
PRG-Zonizzazione: Area di Portonovo art. 84.11 delle Norme Tecniche di Attuazione: *Per le aree perimetrate nel Piano Particolareggiato Esecutivo di PORTONOVO nella tav. 8N si applica la normativa prevista dal Piano Attuativo (Approvato Definitivamente con Delibera Consiglio Comunale n° 5 del 22.01.2001 - Esecutiva il 08.02.2001)e successive varianti alla scadenza del quale varrà quanto specificato all'Art.3 delle presenti norme. Eventuali varianti del P.P.E. conformi al P.R.G. e al Piano del Parco, non costituiscono variante al P.R.G.,per esse valgono le norme e le procedure previste per i Piani attuativi.*
Perimetri di tutela: -Limiti vari PRG: Zone a protezione speciale+Siti di importanza comunitaria
Piano di Portonovo (anno 2001): L'immobile ricade in "area di pertinenza degli edifici esistenti" (art. 12) ZB7, (attrezzature ricettive e residenza).
L'art. 12 stabilisce "Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso, salvo i casi in cui la nuova destinazione rivesta esplicito **carattere di interesse pubblico** e sia finalizzata ad una migliore fruizione del contesto naturale di Portonovo."

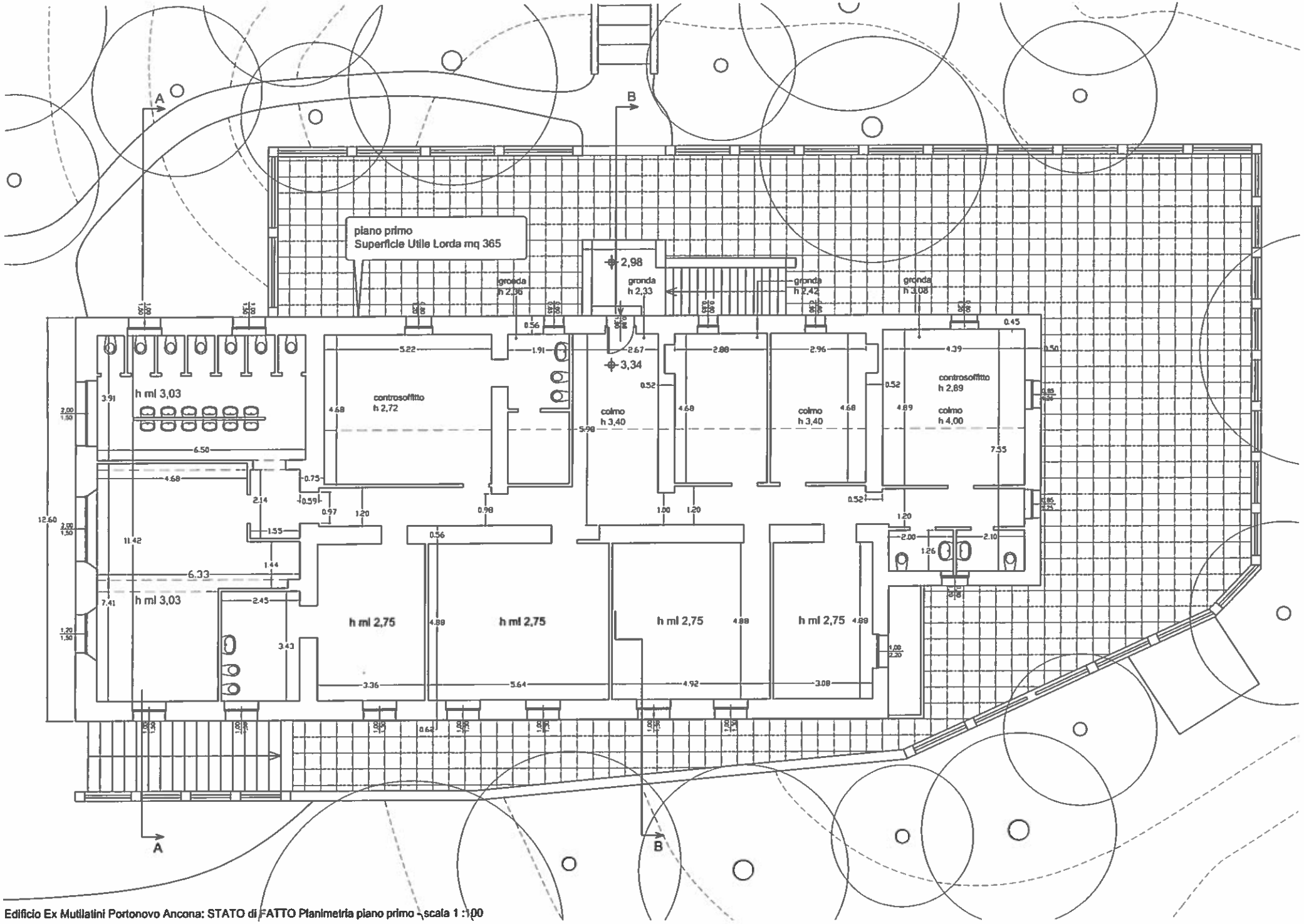
VINCOLI
Beni paesaggistici: L. 1497/39 - Località Portonovo D.M. 23/5/53
Beni paesaggistici: L.1497/39-Promontorio M. Conero D.M.31/07/85



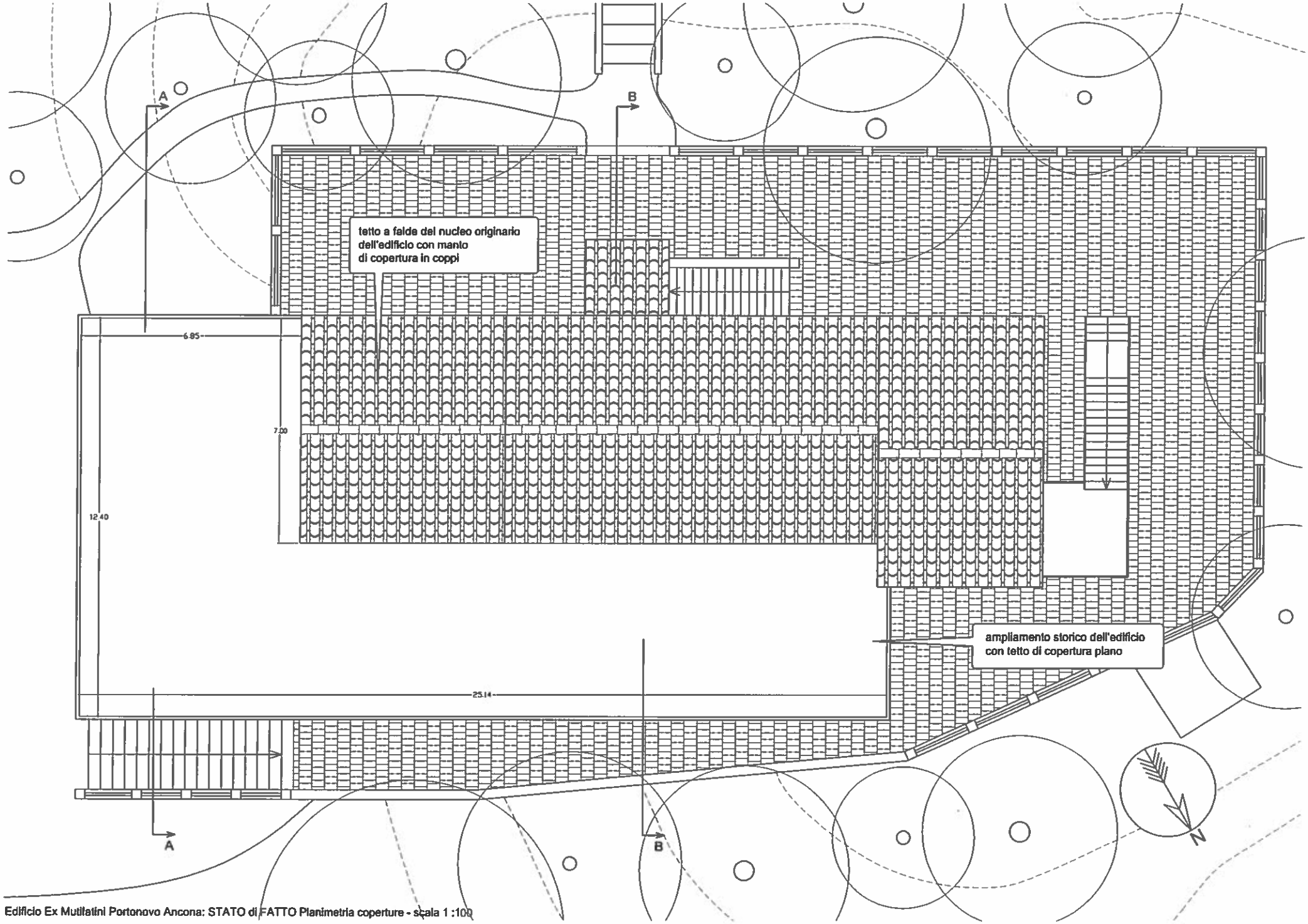
Edificio Ex Mutilatini Portonovo Ancona: STATO di FATTO Planimetria piano terra - scala 1 :100



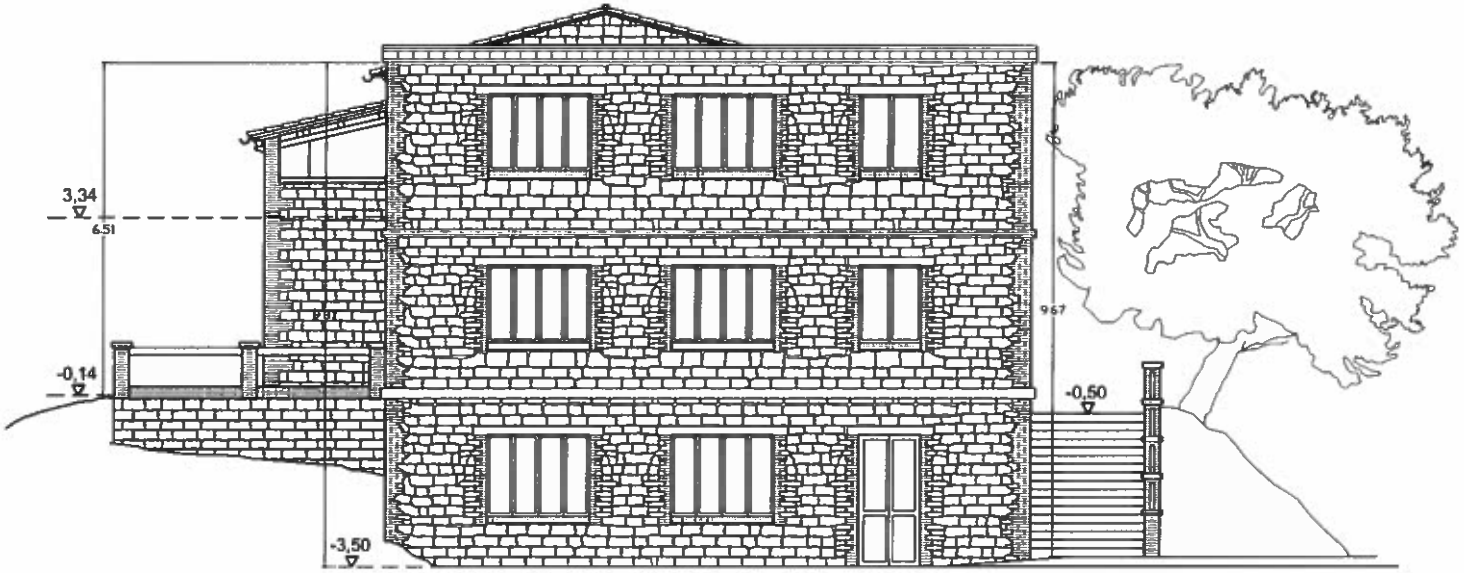
Edificio Ex Mutilatini Portonovo Ancona: STATO di FATTO Planimetria piano seminterrato - scala 1 :100



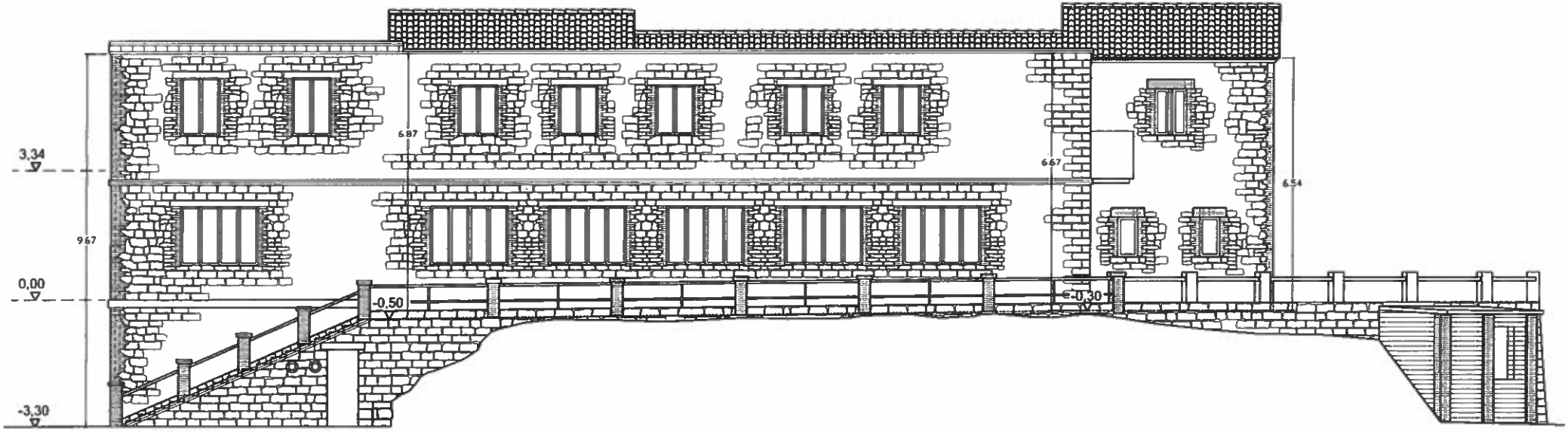
Edificio Ex Mutilatini Portonovo Ancona: STATO di FATTO Planimetria piano primo - scala 1 :100



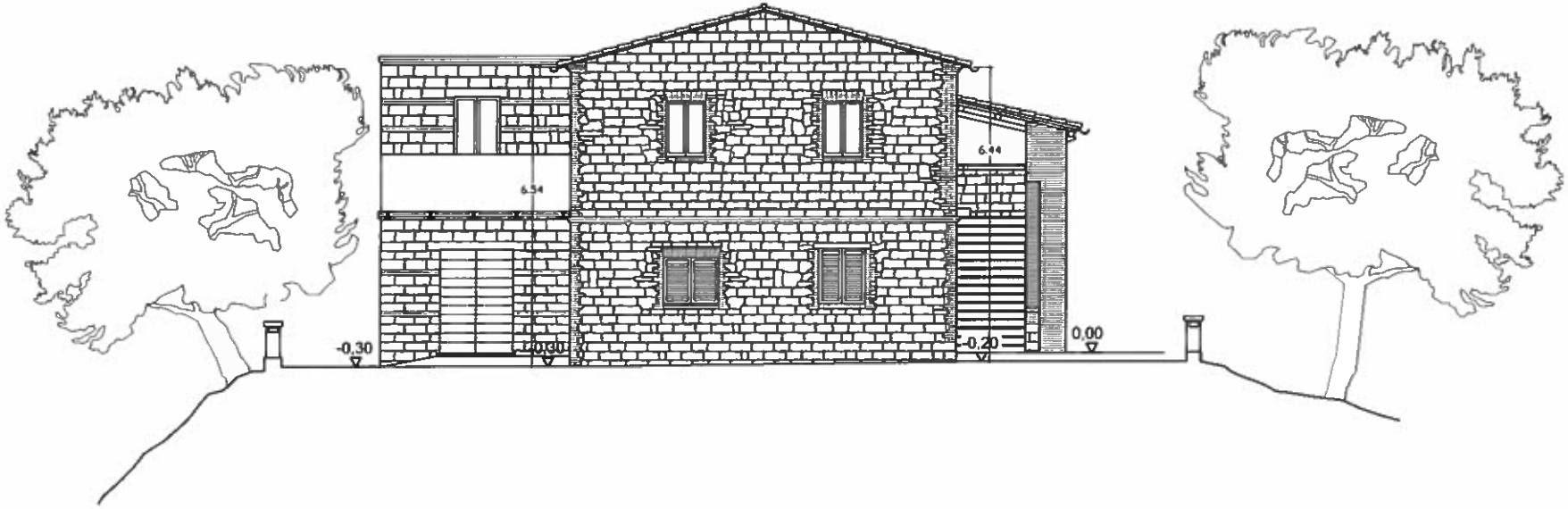
Edificio Ex Mutilatini Portonovo Ancona: STATO di FATTO Planimetria coperture - scala 1 :100



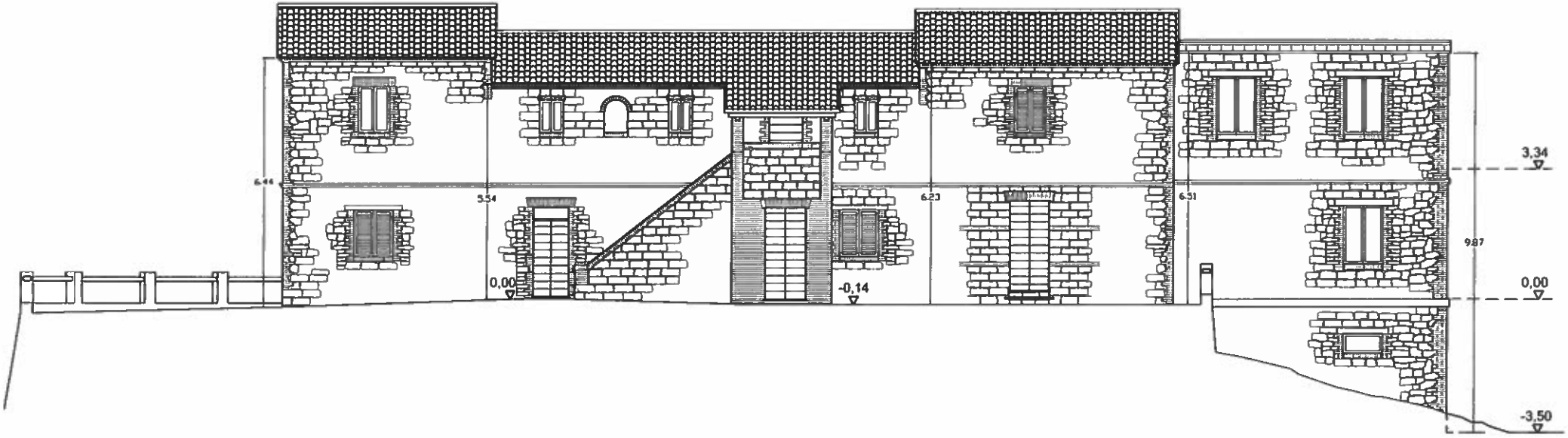
PROSPETTO EST



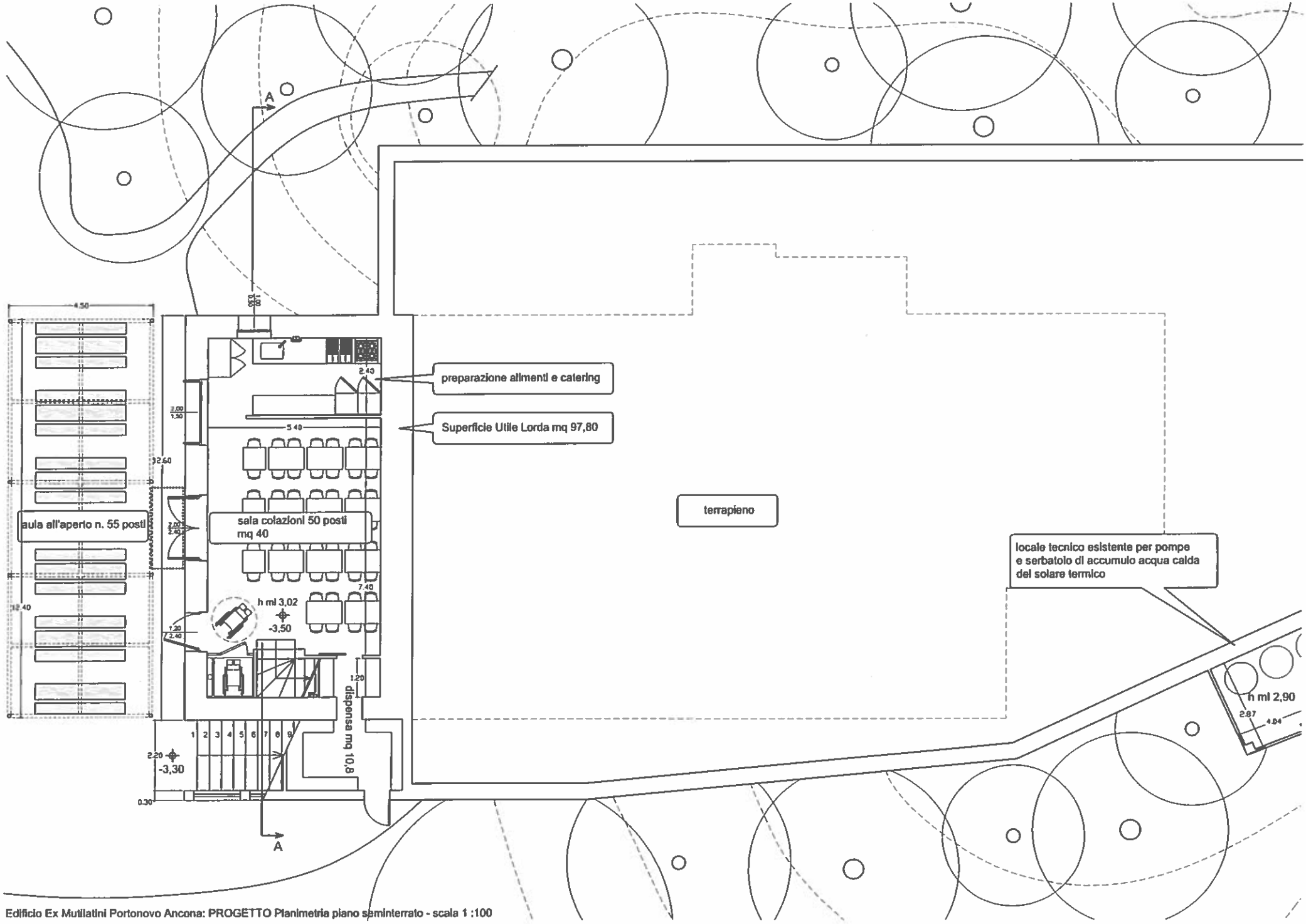
PROSPETTO NORD



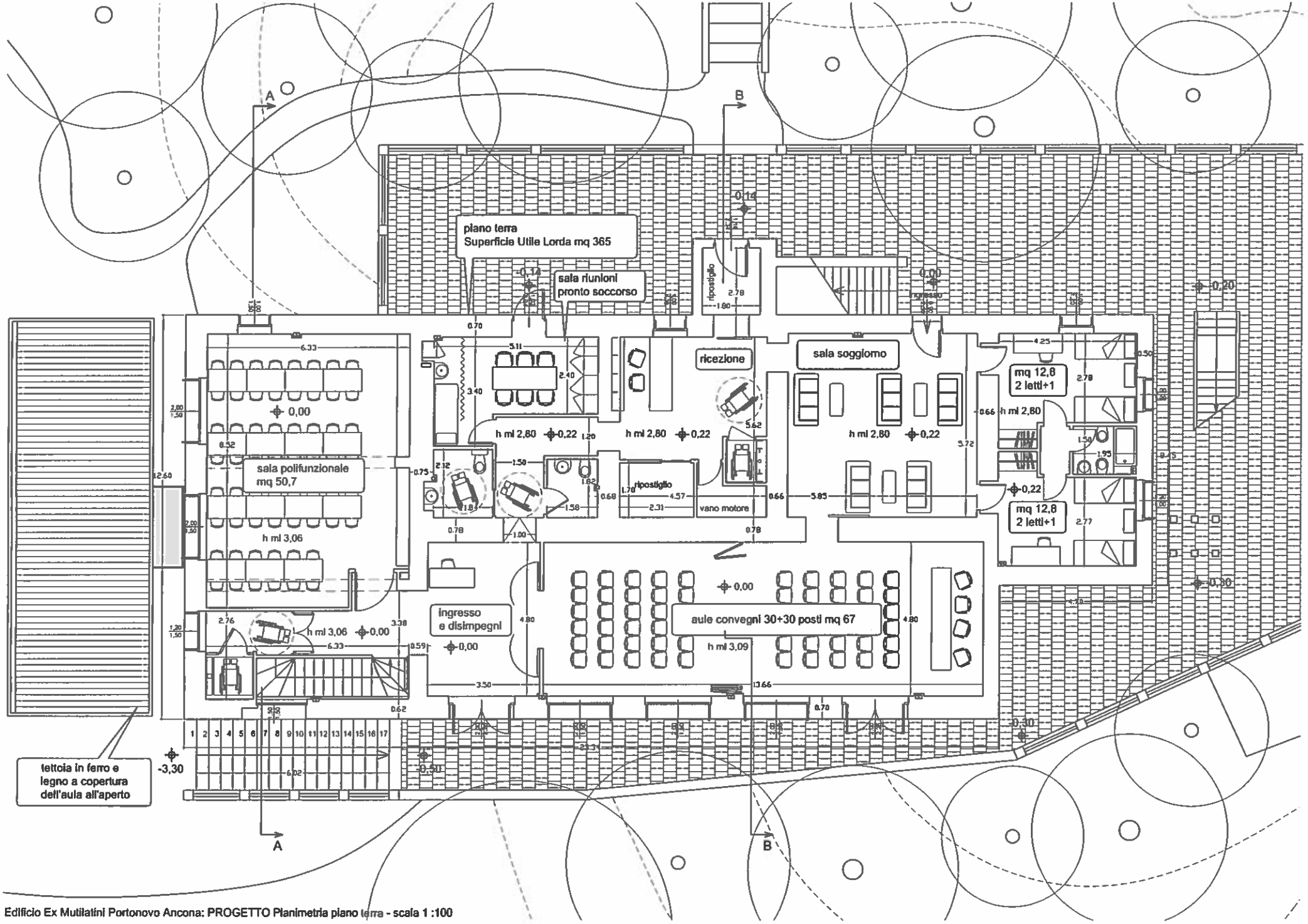
PROSPETTO OVEST



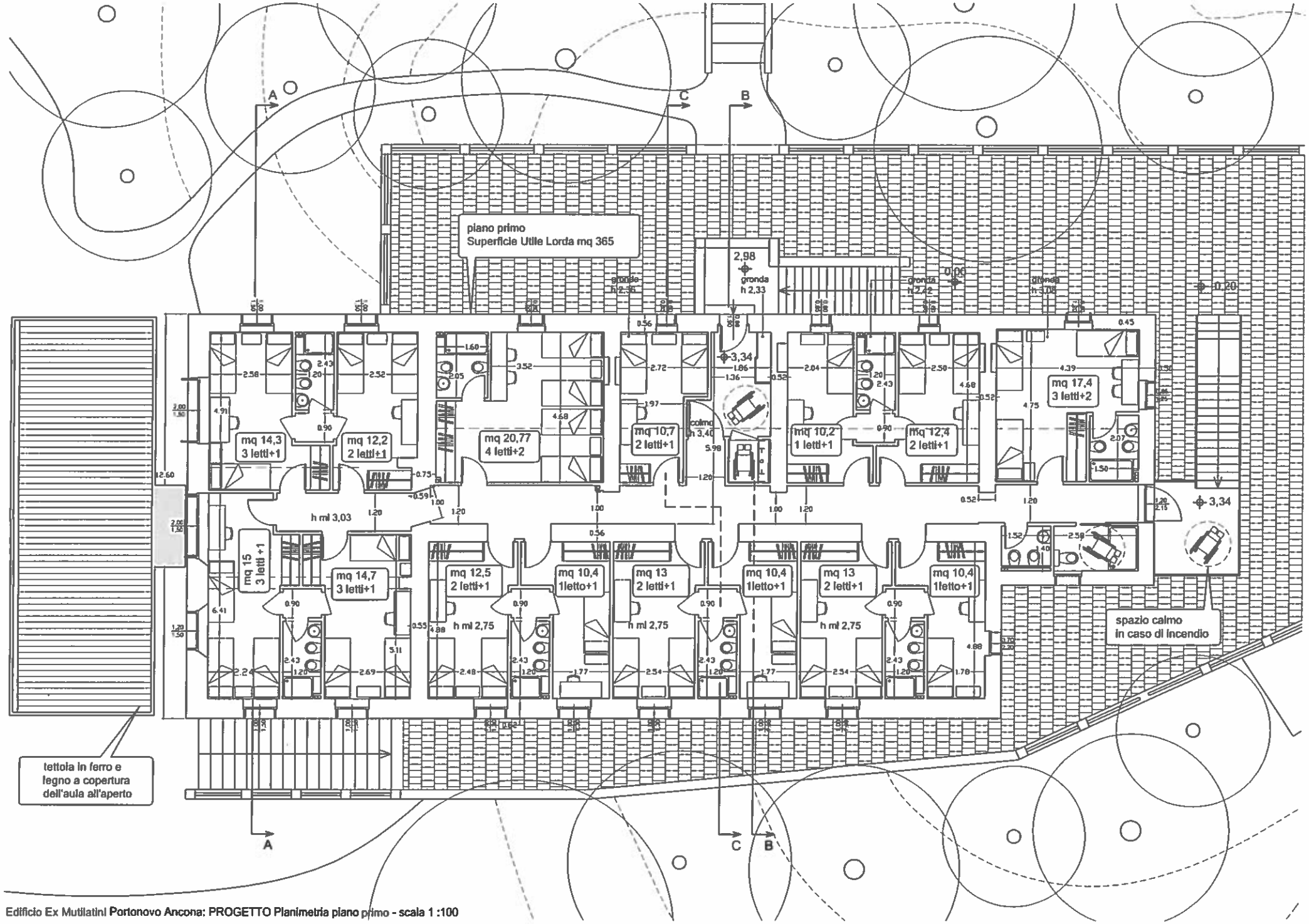
PROSPETTO SUD



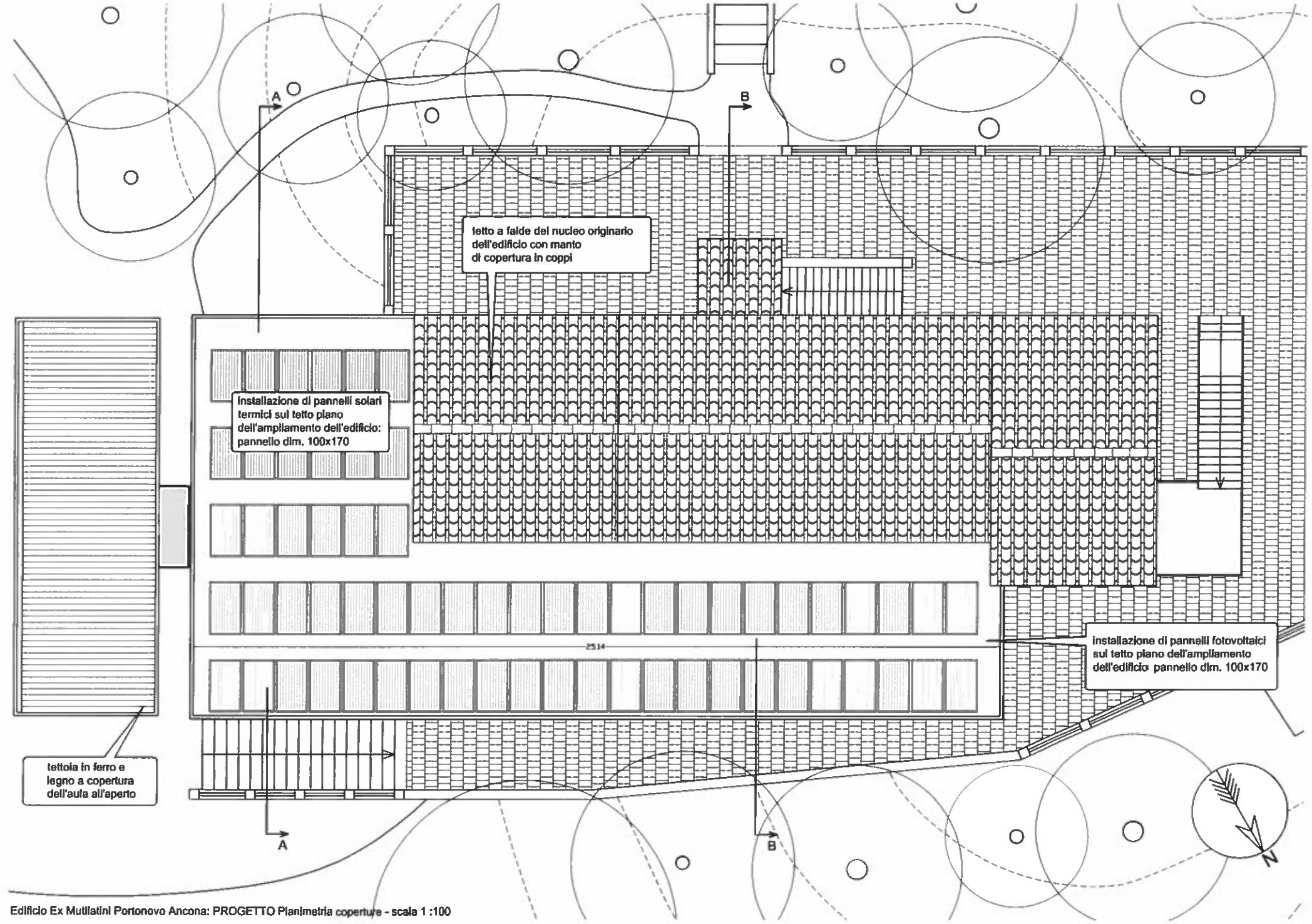
Edificio Ex Mutilatini Portonovo Ancona: PROGETTO Planimetria piano seminterrato - scala 1 :100



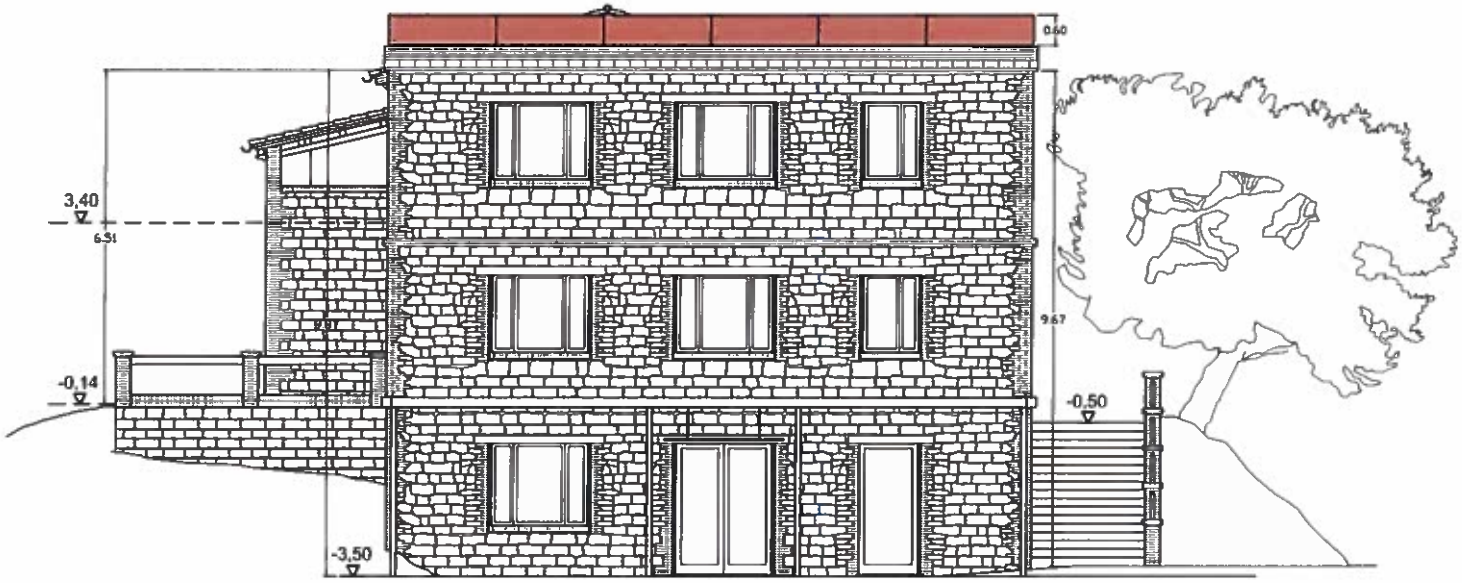
Edificio Ex Mutilatini Portonovo Ancona: PROGETTO Planimetria piano terra - scala 1 :100



Edificio Ex Mutilatini Portonovo Ancona: PROGETTO Planimetria piano primo - scala 1 :100



Edificio Ex Mutilatini Portonovo Ancona: PROGETTO Planimetria coperture - scala 1 :100

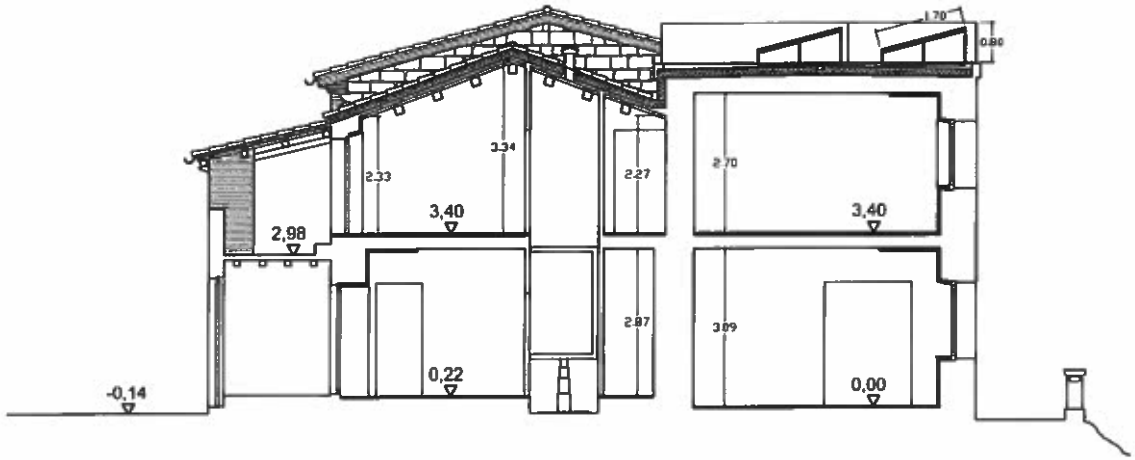


PROSPETTO EST

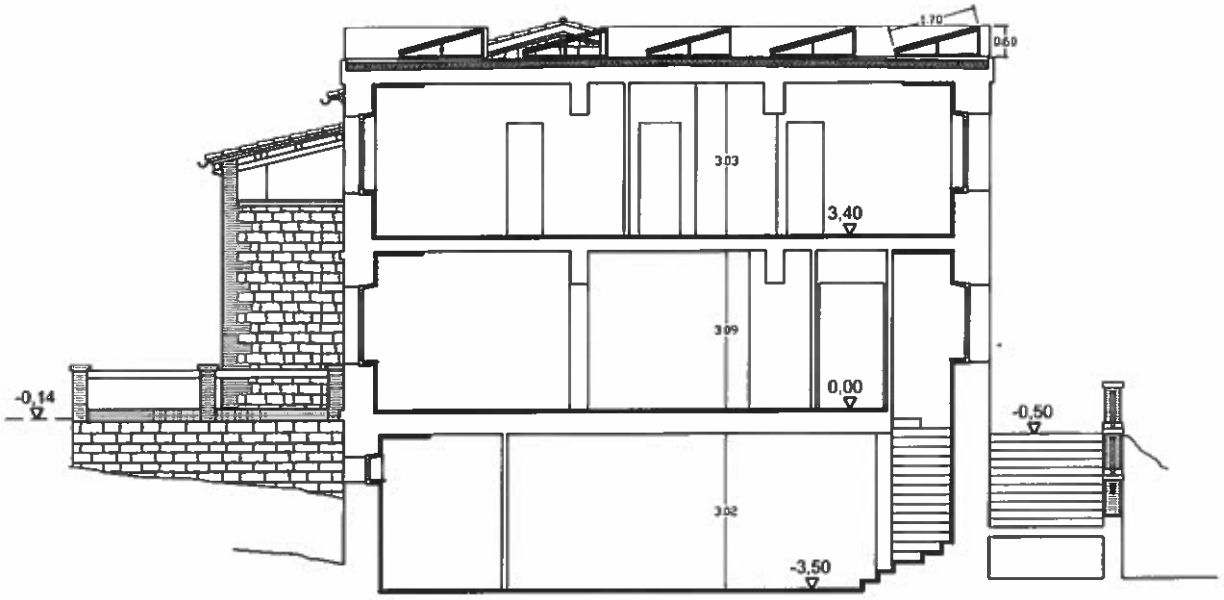
PROSPETTO NORD

PROSPETTO OVEST

PROSPETTO SUD



SEZIONE BB



SEZIONE AA