

COMUNE DI CESENATICO

PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA

EX- COLONIA BONOMELLI PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO (ART.38 LR. 27/2017)

COMMITTENTE:

Soc. PANDA S.A.S

DI ZACCHERONI ALBERTO E C.

PROGETTISTI:

STUDIO ASSOCIATO PREGER

- ARCH. EDOARDO PREGER

- ARCH. MARCO PREGER

ARCH. GIOVANNI LUCCHI

A - PROGETTO URBANO

TAV. N°

AI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
DELLA PROPOSTA D ACCORDO

scala:

–

data:

10-2022

revisione n°

estremi autorizzativi:



STUDIO
ASSOCIATO
PREGER

VIA DELL'ARRIGONI N°220
47522 CESENA (FC)
T. 0547/318943 - F. 0547/416365
INFO@STUDIOASSOCIATOPREGER.IT

nota: è proibita la riproduzione totale o parziale degli elaborati progettuali senza previa esplicita autorizzazione del progettista

Indice

Premessa

- 1) Descrizione dell'area di intervento**
- 2) Inquadramento urbanistico**
- 3) La proposta progettuale**
- 4) Gli altri elaborati dell'accordo operativo**

Elenco degli elaborati dell'accordo Operativo

PREMESSA

La proposta di accordo operativo è costituita dai seguenti elaborati, in conformità all'art. 38 della LR 24/2917:

a) il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato;

b) la convenzione urbanistica;

c) la relazione economico finanziaria;

d) Il documento di Valsat, ovvero il rapporto preliminare nel caso di accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 39.

L'intervento rientra nei casi previsti dall'art. 39, trattandosi di un intervento di riuso e rigenerazione, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, ed è stato quindi redatto il *rapporto preliminare finalizzato alla verifica di assoggettabilità alla Valsat.*

La proposta di accordo operativo deriva dalla indicazione fornita dalla Amministrazione Comunale in sede di esame dell'osservazione al PUG, prot. 3948 del 1/02/2022. Nel respingere l'osservazione che chiedeva di destinare l'intera area a residenza, e non solo i due villini, l'Amministrazione Comunale aggiungeva che *"data la peculiarità del caso, si fa presente la possibilità di addivenire ad un accordo operativo per la realizzazione di un intervento rigenerativo dell'intero compendio immobiliare, in coerenza alla Strategia del Piano e nel rispetto della disciplina prevista per la porzione riconosciuta di valore storico"*.

1) DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area è compresa fra viale Carducci, viale Milano e via del Mille, con una superficie reale di mq. 4.179,49 e catastale di mq.4.196.

L'area è censita al Foglio 15 del N.C.E.U. di Cesenatico, ed è composta da due particelle:

- la n. 898, comprendente il villino su via dei Mille, della superficie catastale di mq. 391;
- la n.73, comprendente la ex colonia Bonomelli ed il secondo villino aggregato alla colonia, per una consistenza catastale di mc. 12.449 e una superficie catastale di 2.851 mq.



Stralcio della planimetria catastale



Individuazione dell'area di intervento

Le vicende storiche dell'immobile sono documentate nella tavola A2.

In origine, secondo le mappe catastali del 1908 e del 1918, esistevano solo il villino di viale Carducci e quello su via dei Mille, ed erano parte del tessuto a villini che caratterizzava il primo impianto della città balneare.

La colonia Bonomelli è rappresentata nella mappa catastale del 1930, e occupa il lotto 73 compreso fra i due villini, in angolo fra via dei Mille e il viale Milano, con un vialetto di collegamento al viale Carducci. L'edificio era disposto su due piani rialzati.

Con licenza edilizia n. 24 del 1950 la colonia è stata ampliata in planimetria, fino ad inglobare il villino su viale Carducci; ed è stata sopraelevata di un piano, assumendo caratteristiche architettoniche diverse da quelle della colonia originaria.

Con la concessione in sanatoria n. 207/1989, e con la successiva autorizzazione edilizia n. 13/1993, l'edificio è stato trasformato internamente per essere adibito a scuola superiore, con l'aggiunta di una scala esterna di sicurezza e altri interventi minori.

La scuola è stata poi dismessa, e tutti gli edifici sono inutilizzati da circa 20 anni, in condizioni di avanzato e progressivo degrado.

L'ampio piazzale aperto su viale Carducci è interamente asfaltato e viene utilizzato come parcheggio privato. Le aree comprese fra gli edifici e le strade adiacenti sono parzialmente occupate da vegetazione di scarsa qualità e in degrado.

Di seguito le consistenze edilizie dei tre fabbricati:

SUPERFICIE UTILE LORDA DEI VILLINI E DELLA COLONIA

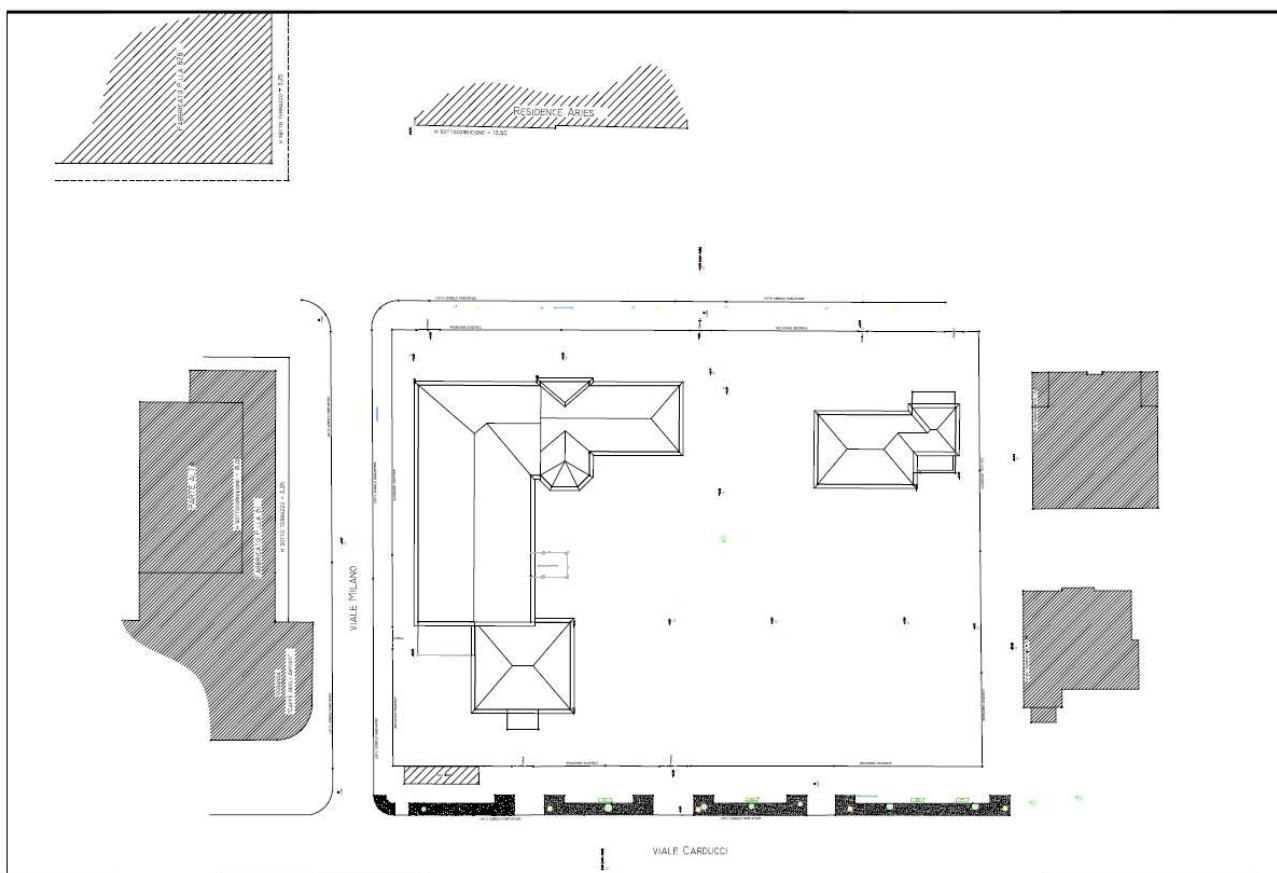
COLONIA BONOMELLI - SUPERFICIE TOTALE				
	Villino 1	Villino 2	Colonia	TOTALE
Piano seminterrato	117,10	-	647,17	764,27
Piano rialzato	167,43	177,68	620,97	966,08
Piano primo	155,11	136,64	620,97	912,72
Piano secondo	-	-	620,97	620,97
TOTALE	439,64	314,32	2.510,08	3.264,04
Sottotetto	-	-	620,97	620,97
TOTALE COMPLESSIVO	439,64	314,32	3.131,05	3.885,01

Calcolo del volume lordo della ex colonia Bonomelli (esclusi i villini)

seminterrato		rialzato		primo		secondo		sottotetto	TOTALE
St (mq)	Volume (mc)	St (mq)	Volume (mc)	St (mq)	Volume (mc)	St (mq)	Volume (mc)	Volume (mc)	
647,17		620,97		620,97		620,97		620,97	3.131
totale Vol	1.882		2.430		2.515		2.380	832	10.040



Vista dell'area. In primo piano in basso l'incrocio fra via Milano e viale Carducci



Planimetria stato di fatto

2) INQUADRAMENTO URBANISTICO

Riferimenti normativi

Nella tav. ST 5.1 del PUG di Cesenatico l'area è classificata come *"Tessuto Q5 – turistico-alberghiero"* e rientra nel titolo III – Città da qualificare. L'art. 6.5.2 specifica le funzioni ammesse, consentendo la funzione residenziale solo se già presente, mentre possono essere realizzate residenze speciali (anche per anziani e studenti), tutte le funzioni turistico – ricettive, l'artigianato di servizio e le attività commerciali e direzionali.

Gli interventi edilizi ammessi sono la ristrutturazione edilizia e la nuova costruzione, con limitazioni all'altezza nel caso della residenza (massimo 7,00 m.) o pari a quella dell'edificio residenziale esistente, se superiore.

I due villini sono soggetti a disciplina particolareggiata, che riguarda gli edifici storici diffusi in ambito urbano.

Il villino su via dei Mille, al nr. civico 81, è disciplinato dalla scheda U.M.I. 082, che prevede un intervento di *"Restauro e risanamento conservativo"*, con il mantenimento della destinazione residenziale.

Il villino su viale Carducci, al nr. civico 162, è disciplinata dalla scheda U.M.I. 083, che prevede un intervento di *"Restauro e risanamento conservativo"* per il villino. Non risultando utilizzato, non è specificata la sua possibile destinazione futura.

Per il corpo secondario, corrispondente alla ex colonia, aggiunto al villino originario, è prevista la demolizione. Nelle prescrizioni particolari della scheda si specifica che *"i corpi edilizi aggiunti al villino originario dovranno essere demoliti. Il volume potrà contribuire alla trasformazione del lotto adiacente (ex colonia Bonomelli); è fatto salvo il corpo aggiunto ad un piano che potrà essere ristrutturato come pertinenza del villino"*.

La proposta progettuale prevede:

- il restauro e il risanamento conservativo dei due villini, compreso il corpo ad un piano adiacente al villino di viale Carducci, che ne farà parte integrante, da destinare a residenza;
- la demolizione della colonia, e la sua ricostruzione parziale in forme per quanto possibile coerenti con il tessuto a bassa densità dei villini, con destinazione residenziale, utilizzando lo strumento dell'accordo operativo.

Analisi del contesto

Per valutare la fattibilità dell'intervento di riqualificazione è stata condotta una analisi urbanistica, limitata al settore urbano compreso fra Viale Roma, Viale Torino, la spiaggia e la Vena Mazzarini. L'area interessata si estende su circa 31 ettari, esclusi gli spazi pubblici del lungomare e gli spazi verdi di via Torino e in prosecuzione della Vena.

Analisi morfologica e tipologica

L'impianto stradale dell'area è molto ordinato: cinque strade sono parallele al mare, fra loro distanziate di 60 - 80 metri, di cui Viale Carducci è la principale, per la sua caratterizzazione

commerciale, per la dimensione della carreggiata e dei due ampi marciapiedi alberati, separati dalla strada con delle aiuole. Seguono per importanza il lungomare, gradevolmente sistemato in anni recenti, e la via dei Mille, con carattere più residenziale, ma di adeguata ampiezza. Le due strade più distanti dal mare - Via De Amicis e via Manzoni - sono invece più strette e meno frequentate.

Le strade trasversali sono sei, fra loro distanziate di 180 - 200 metri. Sono nel complesso una ventina di isolati di dimensione omogenea, con due file di lotti affacciati sulle vie parallele più vicine al mare. Nella zona compresa fra Via Trento, via De Amicis, via Manzoni e via Torino, gli isolati sono stati frazionati con piccole strade trasversali su cui affacciano lotti più ridotti, prevalentemente a villini. Anche tre isolati a mare di viale Carducci sono divisi da stradelli che facilitano l'accesso pedonale alla spiaggia.

In origine il settore era caratterizzato da un tessuto a villini, con il successivo inserimento di alcune colonie, tra cui la Bonomelli. Nel secondo dopoguerra è iniziata la sostituzione dei villini, con la creazione di alberghi e condomini di varia dimensione.

Oggi non è più riconoscibile una caratterizzazione unitaria, anche se rimane ancora un certo numero di villini in vario stato di conservazione. Ma accanto sorgono in modo casuale edifici di varia altezza e consistenza. Escludendo il grattacielo, le nuove costruzioni vanno dai tre ai sette piani. Schematizzando possiamo individuare tre tipologie prevalenti:

- i villini originari (prevalentemente a 2 piani, spesso rialzati)
- piccoli condomini e alberghi di modesta dimensione (3 - 4 piani)
- alberghi e condomini più grandi (5 - 7 piani).

Nella tavola morfologica (vedi allegato 2 - TAV 1) sono individuati gli edifici di altezza superiore a 5 piani. Interessano soprattutto la fascia compresa fra viale Carducci e la spiaggia, dove più della metà degli edifici rientrano in questa tipologia.

DISTRIBUZIONE DEGLI EDIFICI ALTI (5 – 7 piani) – Per fasce

Fascia parallela al mare	TOT Edifici	%	Edifici alti	%
Carducci - Spiaggia	56	21,5	26	55,3
Carducci - Mille	54	20,7	11	23,4
Mille - De Amicis	60	23,0	8	17,0
De Amicis - Manzoni	91	34,9	2	4,3
TOTALE	261	100	47	18,0

Analizzando la distribuzione degli edifici alti per zone a diversa distanza da via Roma (vedi seconda tabella), si possono individuare tre nuclei dove gli edifici alti sono più frequenti: la zona del grattacielo e il primo tratto di viale Carducci; la zona compresa fra via Trento e via Milano, da via De Amicis al mare, attorno alla colonia Bonomelli; e un nucleo denso fra viale Carducci e la spiaggia, in corrispondenza dell'incrocio con via Torino, dove i due isolati sono quasi interamente coperti da edifici di 5 piani.

DISTRIBUZIONE DEGLI EDIFICI ALTI - Per zone a diversa distanza da via Roma

Zona	TOT Edifici	%	Edifici alti	% su edifici
Roma - Trento	89	52,4	21	23,6
Trento - Venezia	27	15,9	9	33,3
Venezia - Torino	54	31,8	15	27,8
TOTALE	170	100	45	26,5

Nota: Nel calcolo è esclusa la fascia adiacente alla Vena Mazzarini, perché su 91 edifici solo 2 sono quelli alti.

La realizzazione di un edificio alto nell'area ex Bonomelli sarebbe una scelta obbligata nel caso di una destinazione alberghiera, e andrebbe ad aumentare la densità del nucleo centrale, dove la presenza di edifici alti è già significativa (sono un terzo nella zona compresa fra via Trento e via Venezia). Va però ricordato che è la fascia a mare di viale Carducci quella più densa (55% di edifici alti contro il 23% della fascia fra viale Carducci e via dei Mille).

Considerato che l'altezza degli edifici alti si colloca di norma fra i 5 e i 6 piani, mentre sono casi isolati quelli a 7, l'altezza non dovrebbe essere superiore ai sei piani, compresa la piastra di servizi nel caso di un albergo.

Analisi funzionale: alberghi, commercio, ristorazione

La funzione prevalente è oggi quella residenziale, sia di tipo unifamiliare che in forma condominiale. Seguono gli alberghi, mentre le relativamente poche attività commerciali e i pubblici esercizi sono quasi sempre collocati al piano terra degli edifici, salvo alcuni edifici a un solo piano interamente destinati a questa funzione. La presenza di uffici e di altre attività direzionali è irrilevante.

Gli alberghi

Gli alberghi sono in totale 56, quasi tutti ancora in funzione, pari a circa il 21% degli edifici del settore. La loro distribuzione (vedi tav. 2 – Allegato 2) è rovesciata rispetto alla tradizionale logica che vede in prevalenza gli alberghi vicino al mare. Cresce infatti la densità degli alberghi allontanandosi dal mare, fino ad arrivare al massimo (circa un terzo degli edifici), nella fascia fra via dei Mille e via De Amicis.

RAPPORTO ALBERGHI /TOTALE EDIFICI PER FASCE

Fascia parallela al mare	Edifici	Alberghi	%
Carducci - Spiaggia	56	11	19,6
Carducci - Mille	54	13	24,1
Mille - De Amicis	60	20	33,3
De Amicis - Manzoni	91	12	13,2
TOTALE	261	56	21,5

DISTRIBUZIONE DEGLI ALBERGHI PER ZONA - Per zone a diversa distanza da via Roma

Zona	alberghi	%
Roma - Trento	18	32,1
Trento - Milano	9	16,1
Milano - Torino	29	51,8
TOTALE	56	100

Oltre la metà degli alberghi si trovano nella zona compresa fra via Milano e via Torino, quasi tutti affacciati su via dei Mille e su via De Amicis, quindi più lontani dal mare e dal centro di Cesenatico. Sono alberghi più piccoli e meno qualificati di quelli su viale Carducci e più vicini al mare, anche se non mancano edifici ristrutturati o costruiti ex novo di recente.

Mancano invece completamente gli esercizi nella zona di massima concentrazione degli alberghi verso viale Torino.

Considerazioni su un uso alberghiero dell'area

L'area attorno alla ex Bonomelli non ha in questo momento una caratterizzazione specifica dal punto di vista alberghiero, perchè la distribuzione degli esercizi ricettivi è abbastanza casuale. La valutazione sarebbe diversa se si fosse realizzato il progetto alberghiero sull'area La Nuit, ormai definitivamente cancellato.

Va quindi valutata da una parte la sua posizione rispetto alle maggiori attrazioni e ai servizi della zona: la vicinanza alla spiaggia (150 metri), la posizione di prestigio su viale Carducci, la vicinanza ad una zona verde e sportiva di pregio (200 metri), l'affaccio su tre strade.

Dall'altra parte va considerata la sua possibile dimensione. Per essere economicamente competitivo, un esercizio alberghiero deve disporre di almeno 80 – 100 camere, e di tutti i servizi oggi richiesti, che oggi mancano in quasi tutti gli alberghi esistenti a Cesenatico (SPA, piscina scoperta, spazi per piccoli convegni, i necessari parcheggi e adeguati spazi tecnici). Una struttura di questo tipo non può che svilupparsi molto in altezza, con una densità fondiaria di almeno 1,5 – 2 mq/mq.

L'obbligo di conservare i due villini, e la necessità di mantenere una quota di verde e di permeabilità, condiziona fortemente lo sviluppo del progetto sul lotto. Nell'allegato 2 sono riportate alcune simulazioni volumetriche, per verificare l'impatto e le dimensioni raggiungibili, mantenendo i vincoli prima detti. Sono rappresentate le possibili alternative per la destinazione alberghiera, valutando la loro fattibilità, con i punti di forza e le criticità.

Attività commerciali e pubblici esercizi

Le attività commerciali e i pubblici esercizi (bar e ristoranti) si concentrano su via Roma e nel primo tratto di viale Carducci (per circa 200 metri su entrambi i lati) fino alla prima traversa di via Bologna (Allegato 2 - Tav. 3). Continuano per un breve tratto lato mare, per poi interrompersi per la presenza di villini e di diversi alberghi.

Una certa continuità riprende in viale Carducci (lato mare) fra le vie Trento e Milano. Su entrambe queste vie trasversali c'è una discreta presenza di attività commerciali, in particolare di fronte

all'area ex Bonomelli. Poche altre vetrine si trovano in viale Carducci dopo l'area ex La Nuit, sempre lato mare.

La discontinuità nella passeggiata dello shopping su viale Carducci costituisce quindi una criticità. La presenza di altri esercizi nelle vicinanze non sembra avere una adeguata forza attrattiva e quindi una concentrazione di nuovi negozi nell'area non sembra consigliabile.

Un pubblico esercizio (bar - pasticceria, ristorante), anche compresente all'albergo ma dotato di autonomia gestionale, può avere successo se è in grado di attrarre autonomamente la clientela con un nome di richiamo.

Analisi funzionale e morfologica: residenza

La funzione abitativa, non solo di tipo turistico, si distribuisce in modo omogeneo nell'intero settore, con una presenza mista di villini e condomini di diversa dimensione. Solo nella zona a più forte densità di alberghi, compresa fra via Milano, via Torino, via dei Mille e via De Amicis, prevale la funzione alberghiera.

La presenza dei villini della prima metà del secolo è ancora parzialmente riconoscibile, nonostante l'elevato numero di condomini di dimensione medio – piccola che ne hanno preso il posto dal dopoguerra.

Sotto il profilo funzionale non ci sono particolari controindicazioni ad un uso residenziale, peraltro già previsto dalle norme per almeno uno dei villini. La presenza di una attività di ristorazione particolare nelle adiacenze dovrà essere considerata in sede progettuale sotto il profilo acustico.

Dal punto di vista morfologico, la scelta della funzione residenziale semplifica il problema dell'inserimento dei nuovi volumi dopo la demolizione della colonia. Escludendo un forte sviluppo in altezza, poco compatibile con i due villini da conservare, è possibile redistribuire la volumetria della ex colonia creando un insediamento a densità medio – bassa, coerente con gli allineamenti e con le altezze del preesistente tessuto dei villini.



Il villino su viale Carducci



Il villino su via dei Mille

3) LA PROPOSTA PROGETTUALE



L'inserimento del progetto

Gli edifici condominiali

La scelta della destinazione residenziale deriva dalle considerazioni prima svolte. Non ci sono le condizioni, dimensionali e morfologiche, per una attività ricettiva efficiente e competitiva sotto il profilo economico. A meno di stravolgere la morfologia urbana della zona con un insediamento ad alta densità e molto sviluppata in altezza.



Il nuovo fronte su viale Carducci

L'insediamento residenziale mantiene gli allineamenti su strada ed è compatibile con l'altezza dei due villini. I nuovi edifici, pur essendo di tipo condominiale, sono stati articolati in quattro corpi

per armonizzarsi con i due villini e con quello adiacente in viale Carducci. Il terzo livello è stato arretrato dal filo della facciata per contenere l'altezza sul fronte.

Complessivamente il nuovo volume delle quattro nuove palazzine riduce di circa il 13% quello della colonia demolita, come risulta dalla tabella seguente:

Volume di progetto condomini							
	St	h	Volume	balconi	h	Volume balconi	TOTALE
Piano Interrato	327,60	2,75	900,90				
Piano terra	876,20	3,05	2.672,41				
Piano primo	925,58	3,05	2.823,02	52,56	3,05	160,31	
Piano secondo	794,44	2,70	2.144,99				
Totale	2.923,82		8.541,32			160,31	8.701,63
Volume colonia							10.040,00
Differenza							- 1.338,38
							% - 13,33
* Nella ST non sono calcolati : i Pr1 interrati; lo spessore dei muri esterni oltre 30 cm; i balconi fino a m. 1,50							
** Nel volume non sono considerati i solai oltre 35 cm.							

I quattro fabbricati hanno una loro coerenza tipologica, con forma e linguaggio architettonico contemporanei. Gli edifici sono abbinati a due a due, distanziati di tre metri con un passaggio per accedere alla corte interna, grazie ad una rampa dolce che consente di salire alla quota di copertura del garage seminterrato.



Vista dall'alto della corte interna

Ogni edificio comprende sette appartamenti di diverso taglio, tutti dotati di ampi balconi. I due appartamenti al terzo livello sono dotati di una ampia terrazza con vista verso il mare, mentre quelli al primo livello hanno dei piccoli giardini.

Il piano seminterrato è sollevato di un metro sulla quota del terreno, in analogia ai villini e all'edificio della colonia. È diviso in due parti fra loro non comunicanti, servite da due rampe: una ha l'accesso da via Milano, l'altra da via dei Mille. I due spazi seminterrati sono realizzati sotto i condomini e ospitano i garage e le cantine. I posti auto a servizio dei condomini sono in totale 48, di cui solo otto sono ricavati in superficie, garantendo due posti per gli appartamenti medi e grandi, e un posto auto per quelli più piccoli.

La corte comune interna ha due accessi principali: uno pedonale da viale Carducci e l'altro carrabile da via dei Mille, che serve i posti auto esterni e porta alla rampa di accesso al parcheggio seminterrato dei condomini su viale Carducci. Due passaggi pedonali più stretti sono ricavati in mezzo ai condomini, garantendo la massima permeabilità funzionale e visiva al complesso. Circa metà della corte è sistemata a verde e spazi pedonali.



Lo spazio interno della corte

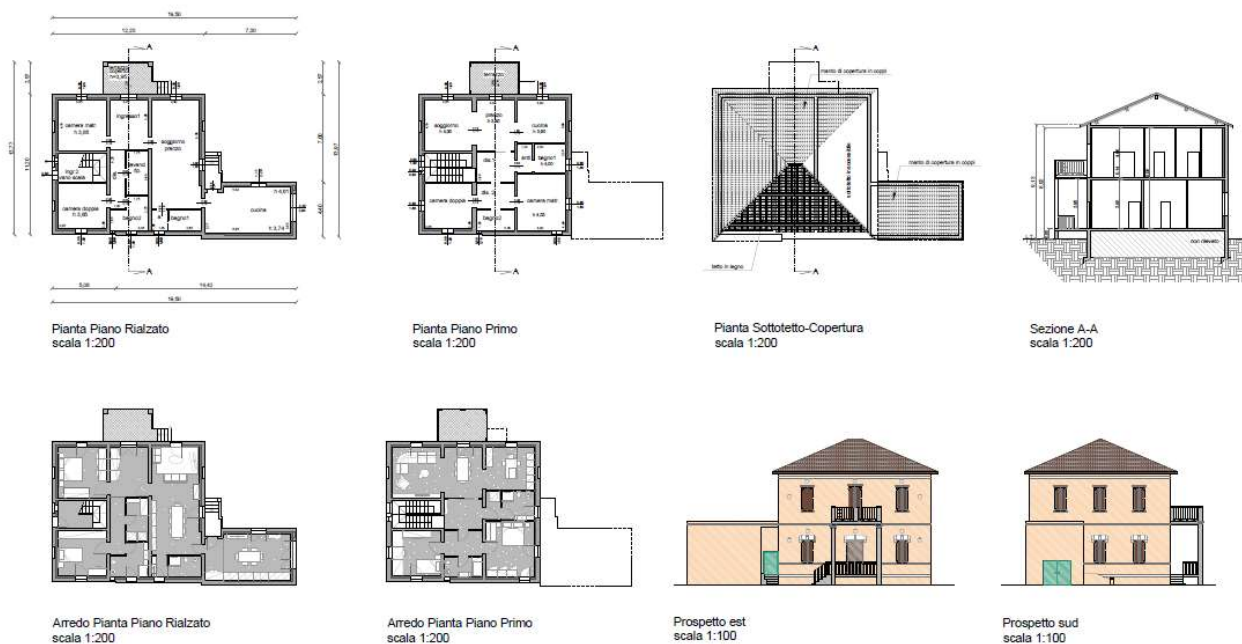
Tutti i percorsi pedonali sono dotati di rampe con pendenze dolci, inferiori all'8%, per raccordare la quota delle strade a quella della corte e degli ingressi degli edifici.

I villini

I due villini saranno oggetto di restauro e risanamento conservativo, mantenendo i caratteri tipologici fondamentali, come la posizione della scala e il disegno dei prospetti. La distribuzione interna dipenderà dalle esigenze dell'acquirente. Nella proposta progettuale sono previsti due appartamenti nel villino su viale Carducci e fino a tre appartamenti in quello su via dei Mille.

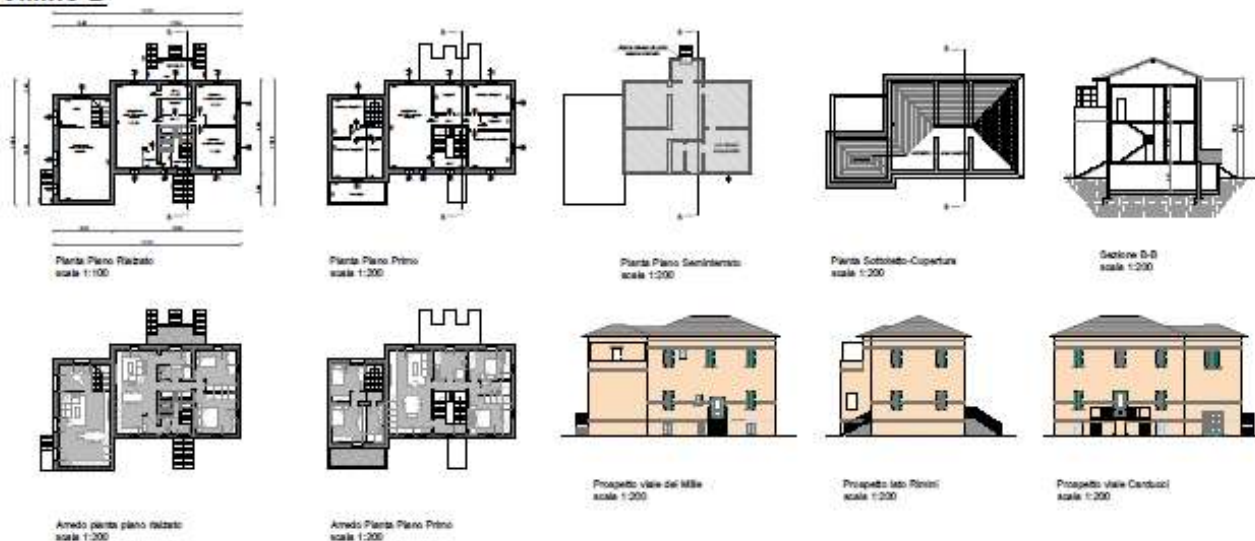
I villini mantengono il loro accesso indipendente, e lo spazio esterno sarà sistemato a verde con i necessari posti auto di pertinenza.

Villino A



Villino su viale Carducci

Villino B



Villino su via dei Mille

Superficie totale di progetto	ST
Villino di via dei Mille	439,64
Villini in viale Carducci	314,32
Totale villini	753,96
Totale palazzine	2.923,82
Totale ST di progetto	3.677,78

La riduzione dell'impatto edilizio (RIE)

Il calcolo del RIE interessa gli edifici condominiali e la relativa corte. Si applica lo schema di calcolo previsto dall'art.2 della appendice 1 al Regolamento edilizio, secondo la seguente formula:

$$RIE = \frac{\sum_{i=1}^n S_{Vi} \frac{1}{\Psi_i} + (Sea)}{\sum_{i=1}^n S_{Vi} + \sum_{j=1}^m S_{ij} \Psi_j}$$

Dove:

S_{Vi} = i-esima superficie trattata a verde

S_{ij} = j-esima superficie non trattata a verde

Ψ_i = i-esimo coefficiente di deflusso di superficie trattata a verde

Ψ_j = j-esimo coefficiente di deflusso di superficie non trattata a verde

Sea = Superficie equivalente delle alberature

Risulta il seguente conteggio, che sarà meglio precisato in sede di progettazione definitiva per il rilascio del permesso di costruire.

Calcolo RIE			
Superfici trattate a verde	Ψ_i	$S_{Vi} (mq)$	$S_{Vi} \times 1/\Psi_i$
Verde profondo	0,1	1.123	11.232
Grigliato inerbito	0,4	115	288
Tetto giardino	0,4	629	1.572
totale		1.867	13.092
Superfici non trattate a verde	Ψ_j	$S_{ij} (mq)$	$S_{ij} \times \Psi_j$
copertura piana impermeabile	1	937	937
pavimentazione non drenante	1	563	563
betonella drenante	0,4	791	316
totale		2.291	1.817
Alberi	Se	n°	Sea (mq)
1° grandezza (h>18m)	115	9	1.035
2° grandezza (12<h<18m)	65	17	1.105
3° grandezza (4<h<12m)	20		0
totale			2.140
RIE			4,13

Risulta un indice superiore al massimo previsto dalle norme del PUG, avendo considerato come tetto giardino la copertura piana dei condomini.

Confronto permeabilità stato futuro /stato attuale						
	<i>superfici</i>	<i>mq</i>	<i>permeabilità</i>	<i>superficie</i>	<i>sup. area</i>	<i>permeabilità</i>
<i>progetto</i>	Verde profondo	1.123	100%	1.123		
	Grigliato inerbito	115	60%	69		
	betonella drenante	791	60%	474		
	totale			1.667	4.179	40%
<i>attuale</i>	Verde profondo	580	100%	580	4.179	14%

Il netto miglioramento delle permeabilità fra la situazione attuale (14%) e quella futura di progetto (40%), consente di evitare interventi per la laminazione delle acque bianche.

4) GLI ALTRI ELABORATI DELL'ACCORDO OPERATIVO

Il piano economico finanziario

Si riportano le conclusioni del piano economico finanziario:

Risultati dell'analisi di fattibilità economico - finanziaria:

- Il Valore attualizzato netto (VAN) è pari a **€. 1.667.902**
- Il Tasso di rendimento interno del progetto (TIR), è pari al **12,53%**
- il rapporto tra i costi dell'intervento privato e dell'intervento pubblico, è pari al **6,5%**

Il beneficio pubblico, dal punto di vista qualitativo, è indiscutibilmente positivo, perché l'intervento contribuisce alla riqualificazione di una parte centrale e pregiata della zona turistica di Cesenatico.

La valutazione del beneficio pubblico dell'intervento di rigenerazione

L'art. 2.14 – *Criteri e metodi di valutazione del beneficio pubblico* – delle norme del PUG, individua al comma 3 le opere che devono essere realizzate nel caso degli interventi di rigenerazione nel territorio urbanizzato.

a) L'ambito che comprende l'area Bonomelli è già completato sotto il profilo delle attrezzature e degli spazi collettivi, superando largamente la dotazione di 30 mq/ab. anche comprendendo i residenti turistici temporanei. Le uniche indicazioni per questa zona contenute nella Strategia sono:

- la valorizzazione dell'asse commerciale di viale Carducci (Tav. ST3 – Assetto strategico della città pubblica)
- e la conservazione/potenziamento dei viali alberati che circondano l'area (Tav. ST4 – Servizi ecosistemici).

b) Sono verificate le condizioni di accessibilità pedonale protetta, mentre la rete ciclabile esistente e di progetto non interessa questa zona della città.

c) L'area è dotata dei servizi idrici integrati e delle altre reti e impianti tecnologici ed energetici.

d) Non sono indicate misure di compensazione e di riequilibrio ambientale.

Per quantificare la stima del beneficio pubblico la norma del PUG rimanda alla VAS/Valsat, che riporta nella tabella 12 (art. 8.2) gli indicatori di valutazione dei progetti rispetto alle politiche/azioni declinate nella strategia, con una griglia di criteri per quantificare il beneficio pubblico degli interventi.

Nella tabella seguente vengono elencati i requisiti, le dotazioni e le caratteristiche della proposta rispetto ai criteri indicati.

1. Valore delle opere pubbliche sull'ammontare dell'intervento	1.1.2 Qualificare e incrementare la città pubblica	<p>L'area è pienamente dotata di infrastrutture e attrezzature. Il PUG non prevede nuove opere o infrastrutture pubbliche nella zona. Saranno applicati gli oneri di urbanizzazione per la ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso limitatamente alla ex colonia, e per il restauro conservativo dei due villini.</p> <p>Vengono monetizzate le dotazioni pubbliche di parcheggio e di verde come previste dalla tabella</p> <p>Il contributo straordinario non è dovuto all'interno del territorio urbanizzato.</p> <p>E' previsto il contributo per l'ERS come indicato al punto 4.</p> <p>Il quadro complessivo dei contributi è il seguente:</p> <p>Contributi a carico dell'intervento:</p> <table><tr><td>- Oneri di urbanizzazione U1 + U2</td><td>= €.</td><td>102.430</td></tr><tr><td>- Contributo sul costo di costruzione</td><td>= €.</td><td>358.801</td></tr><tr><td>- Monetizzazione delle dotazioni</td><td>= €.</td><td>426.670</td></tr><tr><td>- Contributo ERS</td><td>= €.</td><td>263.160</td></tr><tr><td colspan="2">TOTALE CONTRIBUTI (valore arrotondato)</td><td>= €. 1.151.060</td></tr></table> <p>Considerando il costo complessivo dell'investimento relativo alle palazzine (compreso il valore dell'area), che è pari a €. 13.517.990, il beneficio pubblico ammonta al 8,5 %.</p>	- Oneri di urbanizzazione U1 + U2	= €.	102.430	- Contributo sul costo di costruzione	= €.	358.801	- Monetizzazione delle dotazioni	= €.	426.670	- Contributo ERS	= €.	263.160	TOTALE CONTRIBUTI (valore arrotondato)		= €. 1.151.060
	- Oneri di urbanizzazione U1 + U2	= €.	102.430														
- Contributo sul costo di costruzione	= €.	358.801															
- Monetizzazione delle dotazioni	= €.	426.670															
- Contributo ERS	= €.	263.160															
TOTALE CONTRIBUTI (valore arrotondato)		= €. 1.151.060															
2. Qualità del progetto edilizio	1.1.3 Qualificare la città privata	Il RIE è superiore al massimo previsto dal PUG, mentre l'indice di permeabilità passa dal 14% al 40%.															
	1.2.1 Ridurre la vulnerabilità alluvionale	Per proteggere il seminterrato dalle inondazioni ogni apertura verso l'esterno sarà protetta. In particolare gli accessi carrabili saranno dotati di una paratoia automatica collegata al sistema di allarme della protezione civile. Le prese d'aria saranno dotate di canali di ventilazione con imbocco a quota superiore al tirante idrico. Tutto l'invaso (platea e muri) sarà protetto con un sistema bentonitico al fine di non avere infiltrazioni.															
	1.2.3 Ridurre l'effetto "isole di calore" migliorando il confort climatico della città pubblica e della città privata	La copertura del fabbisogno energetico con fonti rinnovabili sarà superiore al 60%. I nuovi edifici avranno le caratteristiche di "edificio a energia quasi zero", rispettando i requisiti previsti dalla DGR 19 OTTOBRE 2020, N. 1383 (art. 7 - punto B.8 dell'Allegato 2).															
	1.3.1 Migliorare le prestazioni energetiche e ridurre i consumi.	<p>I nuovi edifici saranno conformi alla normativa sismica vigente. Per i villini gli interventi dovranno contribuire alla riduzione del rischio sismico – CLE senza compromettere i caratteri tipologici e architettonici di edifici soggetti a restauro conservativo.</p> <p>Per garantire usi idrici sostenibili sarà realizzato un sistema di recupero dell'acqua piovana, da utilizzare per l'irrigazione del verde e per il lavaggio delle parti comuni.</p> <p>Il contributo all'economia circolare consiste: nella demolizione dell'edificio della colonia con la separazione dei materiali riciclabili, per portarne a discarica solo una minima frazione; nel massimo utilizzo della componente riciclabile nella nuova costruzione, privilegiando i materiali eco – compatibili.</p>															
3. Qualità del progetto urbano	1.1.1. Contenere il consumo di suolo e promuovere la rigenerazione urbana	Il progetto corrisponde pienamente all'obiettivo del PUG: non consuma nuovo suolo e rigenera un'area dismessa e in degrado in una zona centrale della città.															
	1.2.2 Ridurre la vulnerabilità idraulica e idrogeologica del territorio	Per la mitigazione e l'adattamento ai cambiamenti climatici, il progetto segue le indicazioni del PAESC del Comune di Cesenatico, approvato con delibera di C.C. n. 14 del 07.04.2020. Le azioni già prima indicate comprendono: la riduzione dei consumi per riscaldamento e produzione															

		acqua calda sanitaria; la riduzione consumi elettrici.
	4.1.3 Potenziamento ed integrazione delle strutture e degli impianti per lo sport e il tempo libero	Non previsto dal PUG nella zona
	5.1.1 Riqualificare e rifunionalizzare gli spazi aperti in chiave ecologica	Gli spazi verdi permeabili passano dal 14% al 40%, passando da 580 a 1.167 mq. Sono integrati dai tetti giardino posti sulla copertura dei nuovi edifici. Viene eliminato l'attuale piazzale asfaltato che funge da parcheggio privato. Sono previste 26 nuove essenze di altezza media e grande.
	5.1.2.3 Valorizzare e potenziare le reti verdi e blu	In accordo con i competenti servizi comunali sarà eseguito un monitoraggio di tutte le piante dei viali attorno all'area di intervento per valutarne lo stato di conservazione e per attuare i necessari interventi di conservazione o di sostituzione ove necessario.
	5.2.1 Incentivare la mobilità ciclabile	Non previsto dal PUG nella zona
	5.2.2 Incentivare i sistemi di interconnessione scambio modale	Non previsto dal PUG nella zona
	5.3.1 Ammodernare, riqualificare e implementare le reti tecnologiche esistenti	
4. Impatto sociale ed economico sulla collettività	3.2.2 Valorizzare, promuovere ed integrare i presidi di valenza culturale, archeologica e paesaggistica	Il restauro dei due villini, liberati dall'impatto volumetrico della ex colonia, valorizza il tessuto originario della città balneare, e contribuisce, anche con il nuovo intervento, a ridurre i fenomeni di degrado della zona.
	4.1.1 Garantire il diritto alla casa (housing sociale)	L'intervento concorre alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa, attraverso un contributo, come previsto dall' art. 7.7, comma 2 punto c. delle norme del PUG
		L'intervento concorre alla creazione di nuovi posti di lavoro solo per la fase di costruzione e restauro degli edifici. L'apporto diretto e indiretto alla economia turistica è invece difficilmente quantificabile.

Il calcolo del contributo ERS

Per quantificare il contributo si fa riferimento al valore della zona OMI – D2 in cui ricade l'area.

Il calcolo viene limitato ai nuovi edifici, essendo i due villini vincolati dal PUG a restauro conservativo.

Considerando uno stato OTTIMO degli immobili, il valore OMI risulta pari a 4.500 €/mq. Applicando la differenza del 10% fra il valore di un alloggio ERP e quello del mercato libero, il contributo è pari a 450 €/mq. di ST.

Risultano:

2.924 mq/ST X 20% = 584,80 € X 450 €/mq. = 263.160 €.

Le conclusioni del rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS.

Si riportano le conclusioni dello studio, firmato dall'ingegnere ambientale, ing. Dante Neri:

“CONCLUSIONI

*Alla luce delle valutazioni effettuate **si può concludere evidenziando che il progetto proposto non ha nessun particolare impatto sulle componenti ambientali.***

Si evidenziano aspetti di miglioramento rispetto allo scenario attuale con particolare riferimento a:

- incremento aree verdi e permeabili***
- sistemazione di un'area degradata.***

Si considera perciò il progetto pienamente compatibile.

In virtù dei ragionamenti effettuati nel presente documento, si ritiene che la procedura di VAS possa limitarsi alla relazione di assoggettabilità qui presentata e non sia necessario procedere con la redazione del rapporto ambientale”.

ACCORDO OPERATIVO EX COLONIA BONOMELLI

ELENCO DEGLI ELABORATI (art. 38 comma 3 LR 24/2017)

A) Progetto urbano

A1 – Relazione illustrativa della proposta di accordo

A2 – Evoluzione storica degli immobili

A3 – Stato di fatto e planimetria catastale 1:200

A4 – Villini - Stato di fatto- 1: 200

A5 – Progetto planivolumetrico generale e planimetria generale – 1: 500

A6 – Palazzine - Piante dei diversi livelli e sezione trasversale – 1:200

A7 – Villini – Stato di progetto - 1:200

A8 – Villini – Stato comparato – 1: 200

A9 – Viste del progetto - Confronto stato di fatto e stato di progetto

B) Convenzione urbanistica (schema)

B1) Computo metrico estimativo opere

C) Relazione economico – finanziaria

D) Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla Valsat

D1 – Verifica di assoggettabilità

D2 – Valutazione preliminare di clima acustico

