

COMUNE DI CESENATICO

PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA

RIGENERAZIONE URBANA DELL'AREA 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°

A12

**ESTRATTI CARTOGRAFICI
AGGIORNATI DEL PUG**

scala:

–

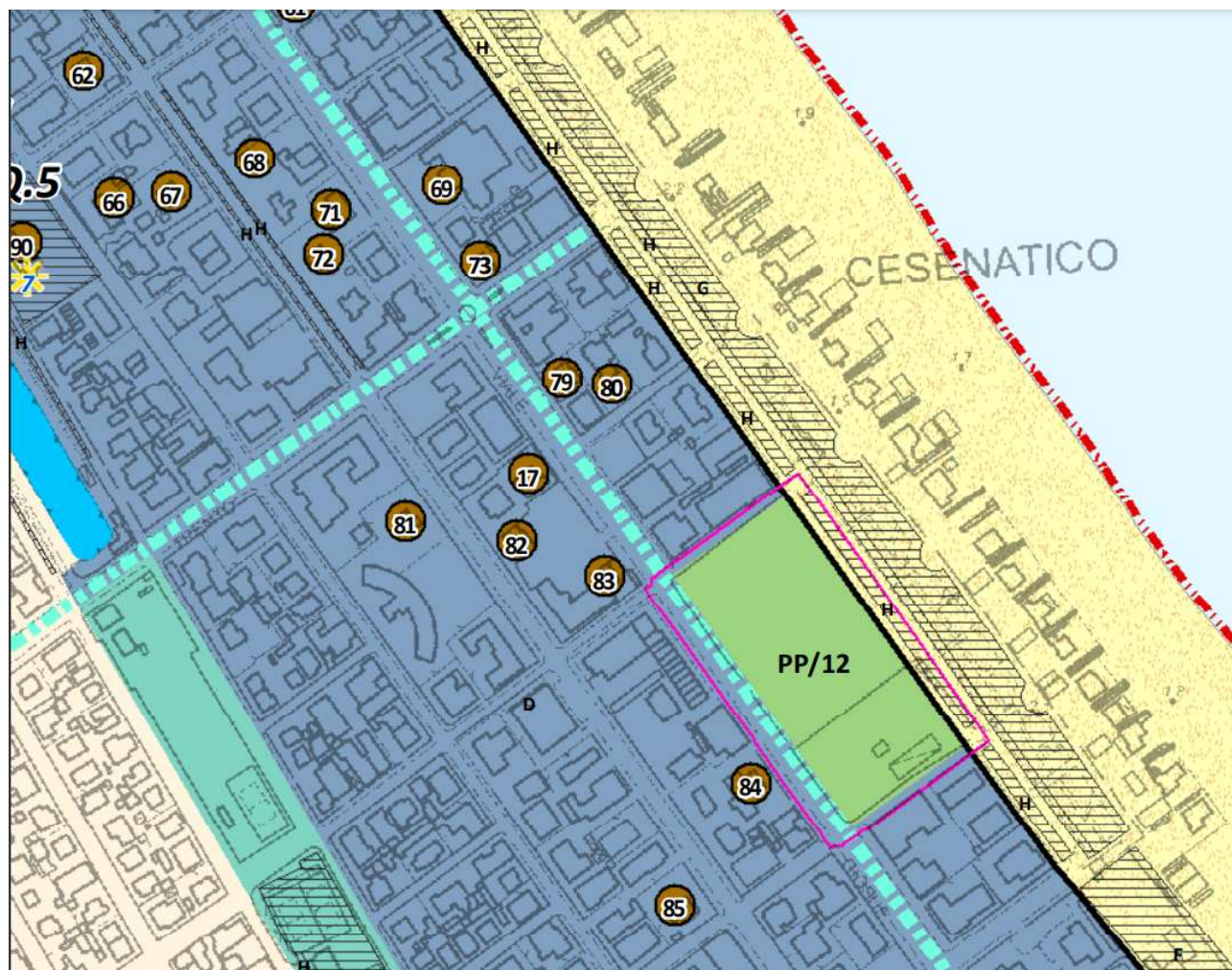
data:

03-2024

revisione n°

estremi autorizzativi:

1 - CARTOGRAFIA ESTRATTA DAL PUG DI CESENATICO




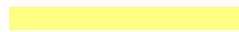





LEGENDA

TELAIO URBANO

Città storica

-  Centro storico
-  Torre malatestiana e parco archeologico
-  Edifici storici nel territorio urbano
-  Beni culturali tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004

Città da qualificare

-  Q.1 Tessuti residenziali ad alta densità
-  Q.2 Tessuti residenziali a media densità
-  Q.3 Tessuti residenziali a bassa densità
-  Q.4 Tessuti turistico-residenziali
-  Q.5 Tessuti turistico-alberghieri
-  Q.6 Tessuti turistici a bassa densità
-  Q.7 Tessuti terziari di servizio

2 – SCHEDE DI ANALISI E DISCIPLINA

Unità edilizia: 082

	COMUNE DI CESENATICO PIANO URBANISTICO GENERALE DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEGLI EDIFICI STORICI DIFFUSI IN AMBITO URBANO <small>Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 Art. 32</small>	 Provincia di FC								
SCHEDE DI ANALISI E PRESCRIZIONI OPERATIVE RELATIVE AGLI EDIFICI STORICI DIFFUSI IN AMBITO URBANO										
<table border="0" style="width: 100%;"><tr><td style="width: 50%;">Ambito urb: CESENATICO</td><td style="width: 50%; text-align: right;">U.M.I./Unità edilizia: 082</td></tr><tr><td colspan="2">Nome: -</td></tr><tr><td colspan="2">Via: via dei Mille</td></tr><tr><td colspan="2">Nr. civico: 81</td></tr></table>			Ambito urb: CESENATICO	U.M.I./Unità edilizia: 082	Nome: -		Via: via dei Mille		Nr. civico: 81	
Ambito urb: CESENATICO	U.M.I./Unità edilizia: 082									
Nome: -										
Via: via dei Mille										
Nr. civico: 81										
										
		Stralcio ctr								
 N.C.E.U. CESENATICO Foglio: 15 Particella: 898	 Catasto d'impianto									



foto 01



foto 02

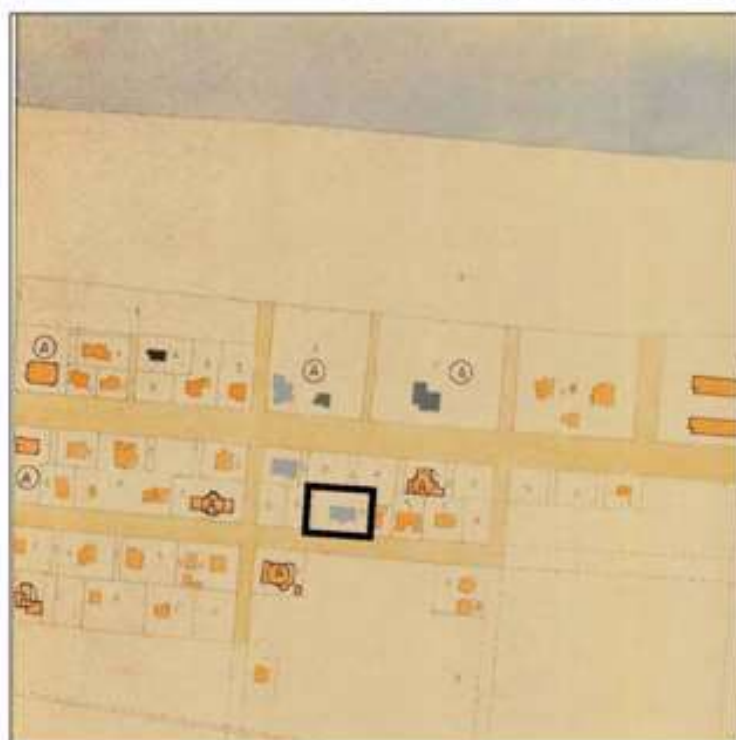


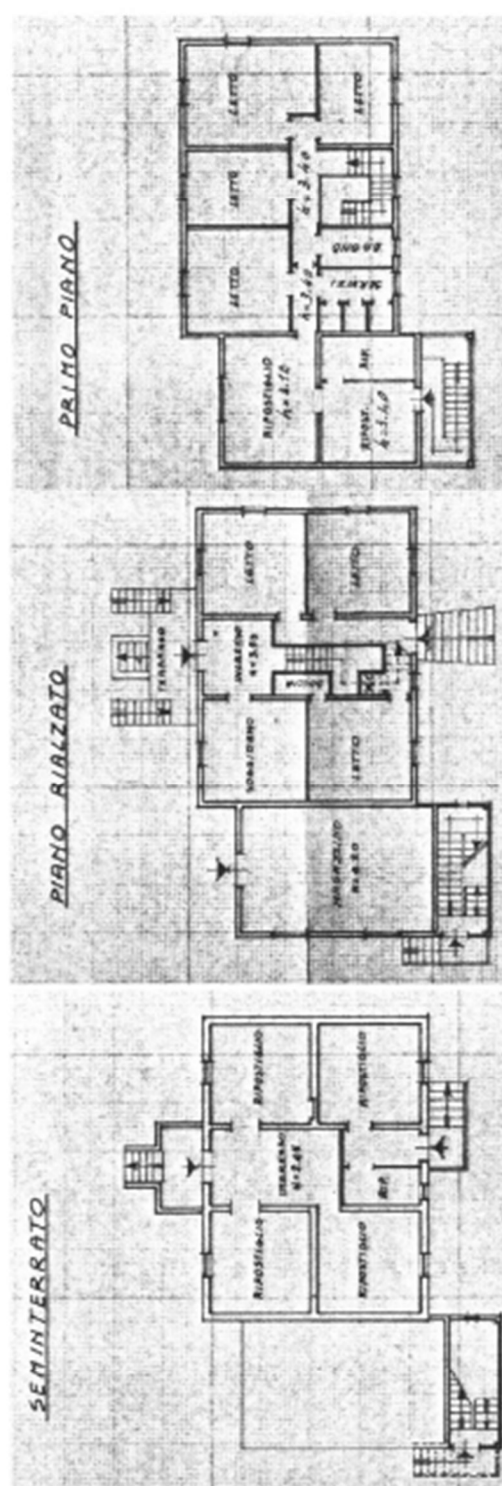
foto 03



foto 04

1950-Piano Regolatore (estratto)





Piante (rilievo 1993 circa)

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA

Classificazione tipologica

Tessuto: Derivato da "impianto pianificato"

Note:

Corpo principale 1

Tipi edilizi

Edilizia di base

Villino otto-novecentesco

Note: TIPO R.1b

Descrizione e stato di conservazione del fabbricato

Stato di conservazione : Edificio con finiture interne ed esterne degradate

Per edifici recenti :

Note:

Uso attuale

Piano terra : Residenza

Prevalente dell'organismo : Residenza

Note:

INTERVENTI EDILIZI E PRESCRIZIONI PER IL RECUPERO

Vincoli

☐ D.Lgs. 42/2004

Note:

☐ Altri vincoli

Note:

Corpo principale 1

Interventi edilizi

Restauro e risanamento conservativo

Destinazioni d'uso

come da Norme del Piano



COMUNE DI CESENATICO

PIANO URBANISTICO GENERALE
DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEGLI EDIFICI STORICI DIFFUSI IN
AMBITO URBANO



Provincia di FC

Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 Art. 32

SCHEDE DI ANALISI E PRESCRIZIONI OPERATIVE RELATIVE AGLI EDIFICI STORICI DIFFUSI IN AMBITO URBANO

Ambito urb: CESENATICO

U.M.I./Unità edilizia: 083

Nome: -

Via: viale G. Carducci

Nr. civico: 162



Stralcio ctr





foto 01



foto 02



foto 03



foto 04



foto 05



foto 06



foto 07



foto 08



foto 09



foto 10

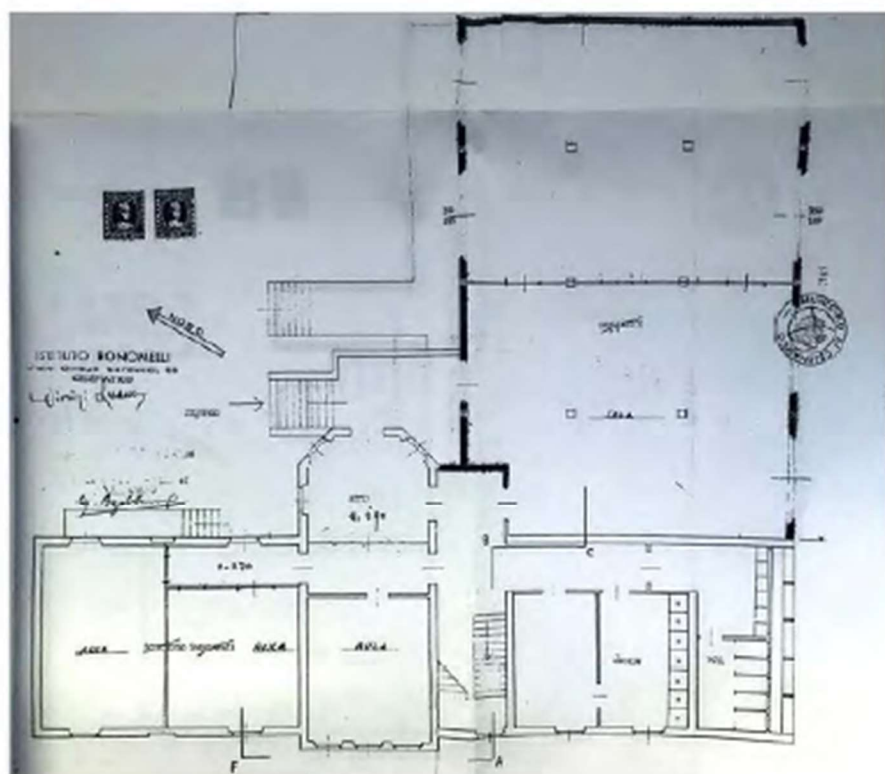
Notizie storico-documentarie

Il villino fu inglobato al complesso della ex colonia Bonomelli (poi istituto scolastico) con licenza edilizia n. 24/1950, tali interventi modificarono l'assetto originario della colonia Bonomelli (impianto del 1930 circa) con opere di sopraelevazione (aggiunta di un piano) e modifiche della distribuzione verticale originaria.

Notizie storico-documentarie



La colonia Bonomelli nel 1957. L'edificio originario (corpo a sx) fu sopraelevato di un piano ed ampliato (corpo a dx) connettendolo al villino novecentesco



Licenza edilizia n.24/1950 - ampliamento e sopraelevazione dell'edificio originario della ex colonia Bonomelli

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA

Classificazione tipologica

Tessuto:

Note:

Corpo principale 1

Tipi edilizi

Edilizia di base

Villino otto-novecentesco

Note: TIPO R.1b

Descrizione e stato di conservazione del fabbricato

Stato di conservazione : Edificio con strutture e finiture interne ed esterne degradate

Per edifici recenti :

Note:

Uso attuale

Piano terra : non utilizzato

Prevalente dell'organismo : non utilizzato

Note:

Corpo secondario a

Tipi edilizi

Edilizia specialistica

-

Note: Corpi edilizi aggregati della ex colonia Bonomelli

Descrizione e stato di conservazione del fabbricato

Stato di conservazione : Edificio con strutture e finiture interne ed esterne degradate

Per edifici recenti :

Note:

Uso attuale

Piano terra : non utilizzato

Prevalente dell'organismo : non utilizzato

Note:

INTERVENTI EDILIZI E PRESCRIZIONI PER IL RECUPERO

Vincoli

☐ D.Lgs. 42/2004

Note:

☐ Altri vincoli

Note:

Corpo principale 1

Interventi edilizi

Restauro e risanamento conservativo

Destinazioni d'uso

come da Norme del Piano

Corpo secondario a

Interventi edilizi

Demolizione

Destinazioni d'uso

si vedano prescrizioni particolari

Prescrizioni particolari per il recupero

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 anche essere ristrutturato come pertinenza del villino.

3 – NORME

Art. 5.4.5 Disposizioni per gli edifici storici diffusi in ambito urbano

REGOLE

1. Per gli edifici riconducibili ai **tipi R.1²¹** (Ville e villini di vacanza) valgono le prescrizioni di cui all'art. 5.4.3 con le seguenti ulteriori precisazioni:
 - a. i paramenti murari devono essere conservati o ripristinati sulla base dei particolari caratteri che contraddistinguono i diversi organismi edilizi con particolare riferimento a:
 - fascia basamentale;
 - parete con tutti gli elementi che la caratterizzano (aperture, cornici, marcapiani, marcadavanzali, rivestimenti ed apparati decorativi);
 - sistema di connessione tra parete verticale e struttura di copertura costituito dalla trabeazione con tutti gli elementi che la compongono (architrave, fregio e cornici) siano essi plastici o decorativi. Qualsiasi intervento di consolidamento strutturale non deve compromettere o modificare la trabeazione.

²¹ L'individuazione tipologica è specificata nelle Schede N2.Eu, la descrizione del tipo nell'Abaco del processo tipologico N2.Ab.

- b. Deve essere riservata particolare attenzione negli interventi di ridefinizione cromatica degli apparati decorativi, per i quali è indispensabile un'indagine conoscitiva preliminare, allo scopo di conservare o riproporre le tonalità cromatiche presenti;
 - c. per le pavimentazioni interne devono essere privilegiati i materiali desunti dalla tradizione costruttiva dell'epoca quali ad esempio gli elementi in graniglia;
2. Per gli eventuali corpi secondari, aggregati o presenti nell'area di pertinenza, qualora non connessi all'impianto storico dell'edificio principale ovvero non presentino elementi e/o strutture storiche, è ammesso l'intervento di Ristrutturazione edilizia f).

Art. 5.5.2 Q.5 Tessuti turistico-alberghieri

STRATEGIE

1. I tessuti turistico-alberghieri riguardano le parti del contesto urbano prospicienti l'arenile che manifestano l'esigenza di una qualificazione diffusa, al fine di incrementare la competitività dell'offerta turistica della Città. Oltre agli esercizi alberghieri permangono in questi tessuti numerosi "villini", testimoni dello sviluppo turistico di Cesenatico a partire dai primi decenni del secolo scorso.

REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 5.5.2 comma 4.
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
 1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
 - a. interventi di ristrutturazione edilizia f) e di nuova costruzione g) con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq m 7,00 o quella dell'edificio residenziale esistente (se superiore)
 2. per gli edifici a prevalente funzione **b1** turistico-alberghiera e **a3** colonia:
 - a. interventi di cui all'art. 5.5.2 comma 5.
 3. per gli edifici a prevalente funzione **e** commerciale e **d** direzionale privata:
 - a. interventi di ristrutturazione edilizia f), e di nuova costruzione g) con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq m 7,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
4. Nei lotti ineditati sono ammessi interventi di nuova costruzione g), da attuarsi tramite PdC convenzionato, con le seguenti limitazioni:
 - a. per gli edifici a prevalente funzione turistico-ricettiva **b1**:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq m 26,00
 - b. per le altre funzioni insediabili i parametri sono quelli indicati per le rispettive funzioni.

Art. 2.14 Criteri e metodi di valutazione del beneficio pubblico

REGOLE

1. Per le nuove urbanizzazioni la Strategia stabilisce i requisiti prestazionali e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale nonché il concorso delle nuove previsioni alla realizzazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale, ai sensi dell'articolo 34 della LR 24/2017, nel rispetto delle dotazioni minime richieste ai sensi della Tabella 3, in relazione ai gruppi funzionali.
2. I nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato devono assicurare la contemporanea realizzazione, oltre alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle seguenti opere:
 - a. le attrezzature e gli spazi collettivi richiesti dalla Strategia;
 - b. le condizioni di accessibilità tra cui i sistemi per la mobilità ciclabile e pedonale protetta e l'eventuale trasporto pubblico locale;
 - c. i servizi idrici integrati e le altre reti e impianti tecnologici ed energetici;

- d. le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche ed ambientali richieste, le quali non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate.
3. Gli interventi di rigenerazione nel territorio urbanizzato devono assicurare la realizzazione delle seguenti opere:
- a. le attrezzature e gli spazi collettivi individuati dalla Strategia;
 - b. le condizioni di accessibilità tra cui i sistemi per la mobilità ciclabile e pedonale protetta;
 - c. i servizi idrici integrati e le altre reti e impianti tecnologici ed energetici;
 - d. le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche ed ambientali richieste, le quali non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate.
4. Nella VAS/Valsat sono individuati gli indicatori di valutazione dei progetti rispetto alle politiche/azioni declinate nella Strategia, sulla base dei seguenti criteri individuati dalla strategia per valutare il beneficio pubblico degli interventi, e nello specifico:
- a. valore delle opere pubbliche sull'ammontare dell'investimento;
 - b. qualità del progetto edilizio;
 - c. qualità del progetto urbano;
 - d. impatto sociale ed economico sulla collettività.

La valutazione del beneficio pubblico è effettuata per tutti i progetti complessi. Nella VAS/Valsat è effettuata una prima attribuzione dei pesi ai criteri su elencati. Nei bandi di evidenza pubblica, fermo restando l'attribuzione del peso del criterio a. gli altri valori potranno subire modifica per perseguire gli obiettivi prioritari di volta in volta assunti dall'Amministrazione.

Art. 2.10 Accordi operativi

REGOLE

1. Gli accordi operativi hanno il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi e sono soggetti, prima della loro stipula, alle forme di pubblicità, controllo e valutazione stabiliti dal presente articolo, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, della legge 241/ 1990.
2. L'accordo operativo si compone dei seguenti elaborati:
 - a. il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo sia degli interventi privati, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della Strategia, sia delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali stabilite ai sensi degli articoli 20 e 21 della LR 24/2017;
 - b. la convenzione urbanistica, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste;
 - c. la relazione economico-finanziaria, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità, redatta con riferimento allo schema riportato nel Regolamento edilizio. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola;
 - d. il documento di VAS/Valsat dell'accordo operativo, di cui alla LR 24/2017 art. 18, nel caso di interventi che interessano aree permeabili non infrastrutturate, ovvero il rapporto preliminare nel caso di accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39 della LR24/2017 nel caso di interventi di riuso e rigenerazione urbana.

TITOLO II EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)

Art. 7.7 Il concorso della pianificazione territoriale e urbanistica alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa.

STRATEGIE

1. La pianificazione territoriale e urbanistica concorre alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa dirette a soddisfare il fabbisogno di alloggi per le famiglie meno abbienti, in conformità a quanto disposto dalla LR 24/2017 (artt. 34 e 35).

REGOLE

2. Gli interventi complessi di trasformazione urbanistico-edilizia, concorrono alla soddisfazione del fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, tenuto anche conto che il Comune di Cesenatico è classificato ad alta tensione abitativa, con le seguenti modalità:
 - a. nel caso di nuovi insediamenti residenziali realizzati da privati, in aree permeabili non infrastrutturate, è prevista la cessione al Comune, a titolo gratuito, di una quota pari al 20% delle aree destinate a nuove costruzioni, da destinarsi esclusivamente alla realizzazione di ERP;
 - b. nel caso di nuovi insediamenti produttivi, realizzati da privati, in aree permeabili non infrastrutturate, è prevista la corresponsione al Comune di un contributo pari al valore del 20% delle aree destinate a nuove costruzioni. Tale contributo, destinato alla realizzazione di ERP, sarà inserito in un capitolo di bilancio allo scopo dedicato;
 - c. nel caso di interventi di rigenerazione complessi (quelli fino al PdC), è prevista:
 - la realizzazione di una quota di alloggi ERS non inferiore al 20% di quelli realizzabili nell'area di intervento;
 - in alternativa, un contributo di pari importo.
 - d. Il contributo non è dovuto per l'ampliamento delle attività produttive esistenti e la realizzazione di strutture ricettive alberghiere.
3. Tra le tipologie di ERS sono individuate:
 - a. unità abitativa destinata alla locazione con vincolo di destinazione d'uso;
 - b. locazione con patto di futura vendita (o assegnazione);
 - c. edilizia universitaria convenzionata;
 - d. altre forme di co-housing;

per un periodo non inferiore a 20 anni. Le aree cedute gratuitamente al Comune per concorrere alla realizzazione di politiche pubbliche per la casa, potranno essere concesse per la costruzione di alloggi ERP; analogamente, gli alloggi trasferiti confluiranno nel patrimonio di edilizia residenziale pubblica.