

# 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°

# A17

SINTESI DELLA PROPOSTA DI  
ACCORDO OPERATIVO

*scala:*

–

*data:*

03-2024

*revisione n°*

*estremi autorizzativi:*

## **Indice**

- 1) Inquadramento urbanistico**
- 2) Il progetto urbano**
- 3) Il quadro economico finanziario e la valutazione del beneficio pubblico**
- 4) Il rapporto ambientale**

## **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.*

### 1) Inquadramento urbanistico

L'area di intervento 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*

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

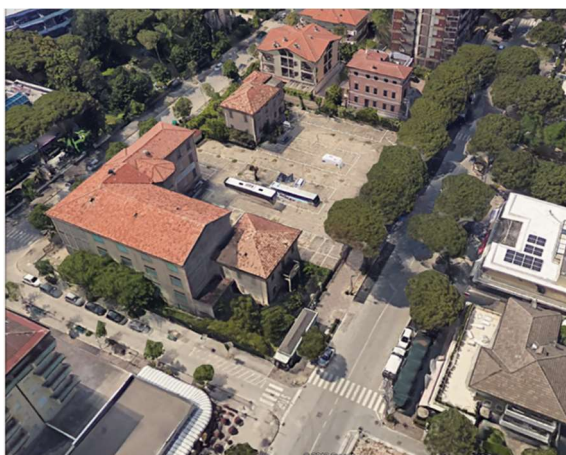
La colonia Bonomelli è rappresentata nella mappa catastale del 1930. L'edificio, molto più piccolo, era disposto su due piani rialzati. Con licenza edilizia n. 24 del 1950 la colonia è stata ampliata fino ad inglobare il villino su viale Carducci, ed è stata sopraelevata di un piano.

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 ora dismessa e tutti gli edifici sono in condizioni di progressivo degrado.

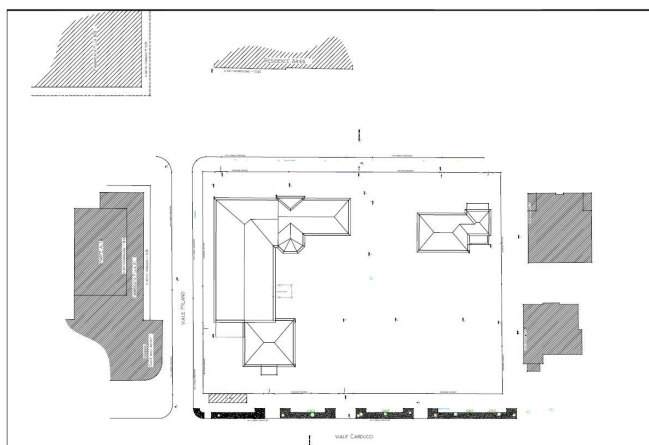
L'ampio piazzale aperto su viale Carducci è interamente asfaltato e viene utilizzato come parcheggio privato.

Consistenza edilizia dei fabbricati:

Villino 1 – Via dei Mille =	451,91 mq. ST
Villino 2 – Viale Carducci =	316,34 mq. ST
Ex Colonia =	3.088,54 mq. ST
<b>TOTALE =</b>	<b>3.856,79 mq. ST</b>



*Vista dell'area da Sud – Est*



*Planimetria stato di fatto*

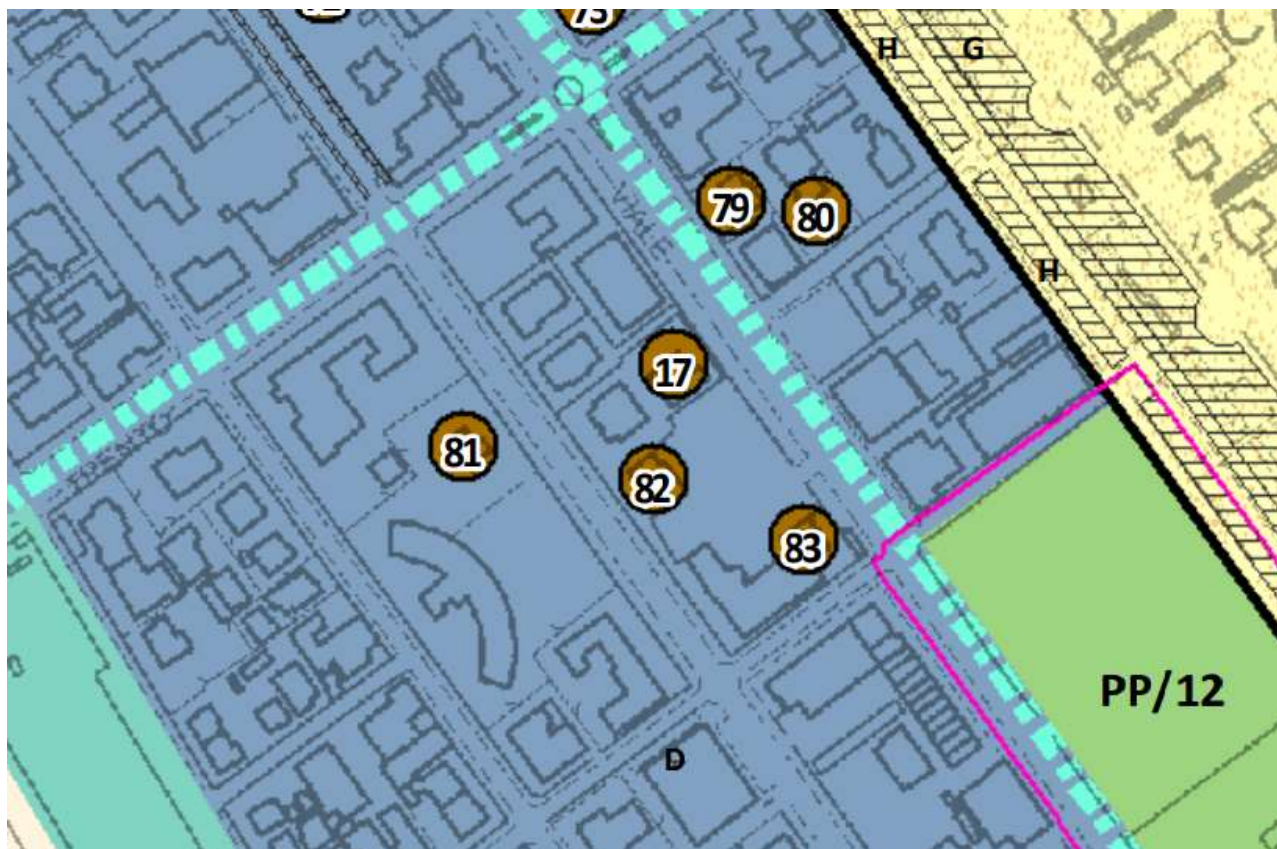
### **Riferimenti normativi**

L'area di intervento ricade all'interno del tessuto Q5 turistico-alberghiero del PUG e dell'art.16 - Colonie Marine del PTCP, che la definisce come "colonia di limitato pregio architettonico", e non rientra nel perimetro della Città delle Colonie. Il PUG ha aggiornato le valutazioni degli edifici storici diffusi in ambito urbano, e in relazione al complesso dell'ex colonia Bonomelli ha individuato i due villini (schedati ai numeri 82 e 83 delle schede dell'elaborato N2. Eu del PUG), prevedendo la demolizione del volume della colonia. Quest'ultima ha infatti subito nel tempo pesanti trasformazioni, con ampliamenti, sopraelevazione e la totale alterazione dei prospetti che ne hanno del tutto trasformato le caratteristiche originarie (vedi tavole A2 e A3).

Per gli interventi edilizi diretti in tessuto Q5 Il PUG prevede funzioni turistico-ricettive, direzionali e commerciali. Tuttavia l'importante presenza negli isolati circostanti di edifici residenziali, e l'obiettivo del PUG di valorizzare compiutamente i villini originari, porta ad escludere un

intervento di tipo ricettivo che per avere una sufficiente dimensione finirebbe per snaturare con il suo ingombro i villini adiacenti.

Attraverso un Accordo Operativo, supportato da un'adeguata proposta di partecipazione alla città pubblica, si è ritenuto proponibile l'insediamento di edifici residenziali accanto ai villini storici diffusi, dove è sempre ammesso l'insediamento della funzione residenziale



Stralcio tavola ST 5.1 con riferimento alle schede dei villini n.82 e 83

Il villino su via dei Mille è disciplinato dalla scheda U.M.I. 082, sottoposto a “Restauro e risanamento conservativo”, con il mantenimento della destinazione residenziale.

Il villino su viale Carducci (scheda U.M.I. 083) è anch'esso sottoposto a “Restauro e risanamento conservativo” per quanto riguarda il villino. Per il corpo secondario, corrispondente alla ex colonia, collegato al villino originario, è prevista la demolizione. Nelle prescrizioni particolari si specifica infatti 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”*.

## 2) IL PROGETTO URBANO

La fattibilità dell'intervento di riqualificazione è stata valutata attraverso una analisi morfologica, tipologica e funzionale, limitata al settore urbano compreso fra Viale Roma, Viale Torino, la spiaggia e la Vena Mazzarini. L'analisi ha portato ad escludere un intervento di tipo ricettivo, commerciale o direzionale, puntando a ricostituire un tessuto più omogeneo e ordinato dal punto



di vista planivolumetrico, compatibile con il tessuto dei villini originari e con una densità contenuta.

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 articolate, coerenti con il tessuto a bassa densità dei villini, con destinazione residenziale.



*Il nuovo fronte su viale Carducci*

I nuovi edifici mantengono gli allineamenti su strada e sono compatibili con l'altezza dei due villini. Sono articolati in più 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 è pari a 8.945 mc. contro i 9.691 mc. della ex - colonia, con una riduzione di circa l'8%.

I nuovi fabbricati hanno forma e linguaggio architettonico contemporanei. Gli edifici sono molto articolati e abbinati a due a due, distanziati di tre metri con un passaggio per accedere alla corte interna, grazie ad una rampa a pendenza dolce, che consente di salire alla quota rialzata di 90 cm. della corte condominiale e degli ingressi.

Ogni edificio comprende sette appartamenti di diverso taglio, dotati di balconi o giardini. Gli appartamenti al terzo livello sono dotati di una ampia terrazza con vista verso il mare.

Il piano interrato destinato a garage è servito da una rampa con accesso da via Milano. I posti auto a servizio dei condomini sono in totale 48, garantendo due posti per gli appartamenti medi e grandi, e un posto auto per quelli più piccoli.

Due passaggi pedonali più stretti sono ricavati fra i condomini, garantendo la massima permeabilità funzionale e visiva al complesso. Circa metà della corte è sistemata a verde e spazi pedonali.



*Il progetto planivolumetrico*



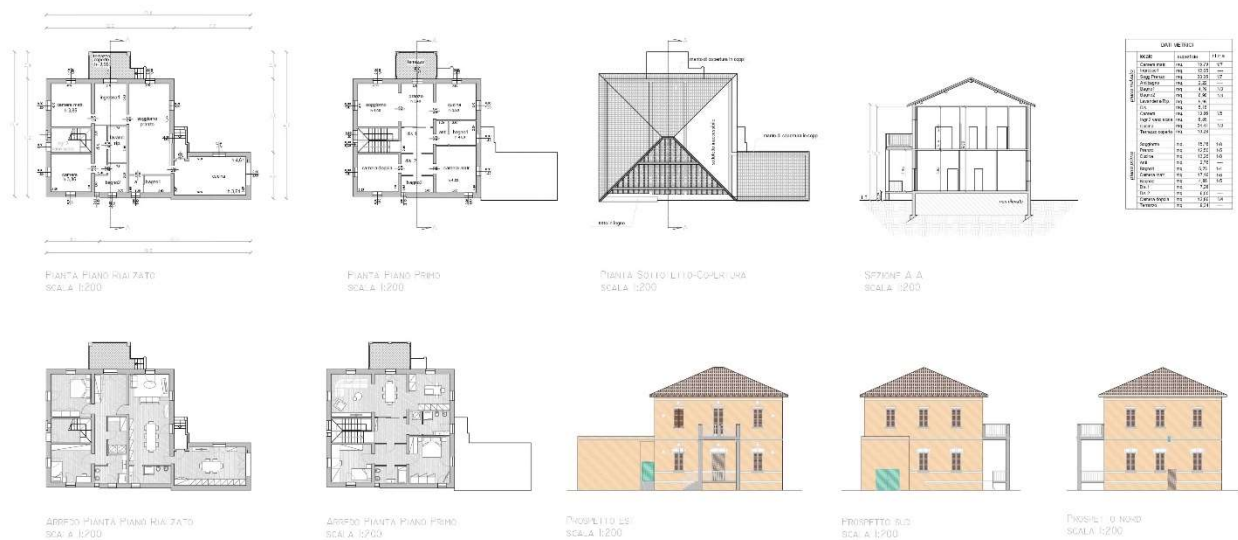
*Lo spazio interno della corte*

## 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 e il numero degli appartamenti dipenderanno dalle esigenze dell'acquirente. Nella proposta progettuale è stato previsto il numero massimo, con due appartamenti nel villino su viale Carducci e tre appartamenti in quello su via dei Mille.

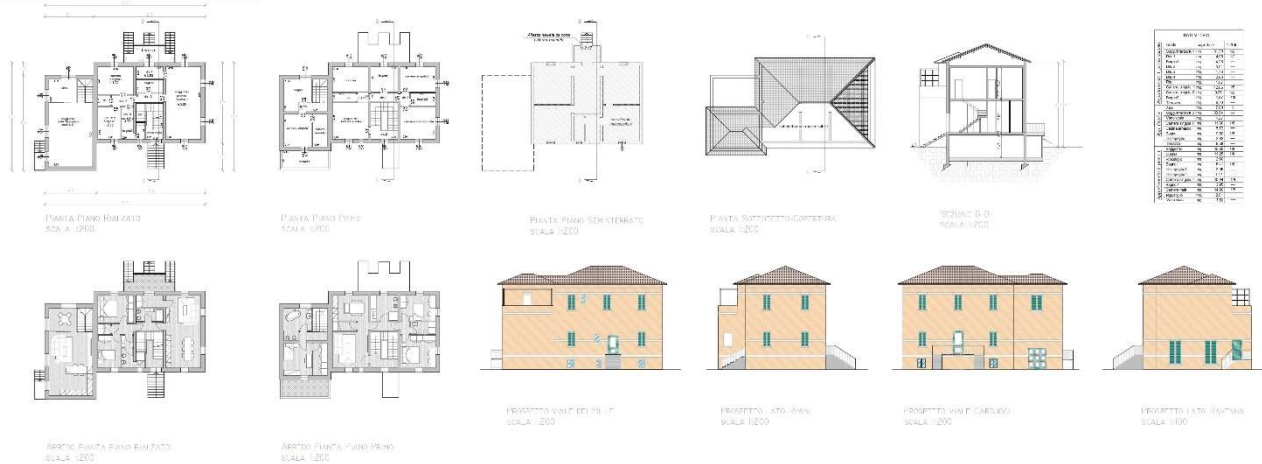
I villini mantengono il loro accesso indipendente, e lo spazio esterno sarà sistemato a verde con i necessari posti auto di pertinenza.

### Villino A - Viale Carducci



*Villino su viale Carducci*

### Villino B - Viale dei Mille



*Villino su via dei Mille*



DATI DI PROGETTO	SU	SA	SC	ST	ST garage
<b>Condomini</b>	<b>1.952,40</b>	<b>1.335,98</b>	<b>2.753,99</b>	<b>3.198,60</b>	<b>1.567,89</b>
Villino A - Carducci	223,25	28,47	240,33	316,34	
Villino B - Via dei Mille	219,41	126,14	295,09	451,91	
<b>TOTALE Villini</b>	<b>442,66</b>	<b>154,61</b>	<b>535,43</b>	<b>768,25</b>	
<b>TOTALE</b>	<b>2.395,06</b>	<b>1.490,59</b>	<b>3.289,41</b>	<b>3.966,85</b>	<b>1.567,89</b>

Superficie totale di progetto	ST	Dati urbanistici	
Villino di via dei Mille	451,91	SF catastale	4.196
Villini in viale Carducci	316,34	SF reale mq.	4.179,49
Totale villini	768,23	SCO mq.	1.534,65
Totale palazzine	3.198,60	RIE	4,06
		Permeabilità	41,3%
<b>Totale ST di progetto</b>	<b>3.966,85</b>		

### La verifica del RIE e del tirante idrico

Il RIE di progetto è pari a 4,06, superiore al minimo di 4 previsto per l'uso abitativo. La permeabilità di progetto è il triplo di quella esistente, come risulta dalla seguente tabella.

Confronto permeabilità stato futuro/stato attuale						
	<i>superfici</i>	<i>mq</i>	<i>Permeabil.</i>	<i>superficie</i>	<i>Super.area</i>	<i>permeabilità</i>
<i>progetto</i>	N1 Verde profondo	1.435	100%	1.435		
	D10 Pavimentazione drenante su sabbia	623	50%	311,5		
	<b>Totale</b>			<b>1.746,5</b>	4.179	<b>41,3%</b>
<i>attuale</i>	Verde profondo	580	100%	<b>580</b>	4.179	<b>13,9%</b>

Nell'allegato A14) è riportata la verifica del TIR. Facendo riferimento al caposaldo di livellazione n. 123391 della rete ARPA di controllo della subsidenza (quota di + 1,47 metri sul livello del medio mare), risulta un'altezza di m. + 1,24 in corrispondenza della recinzione del villino su viale Carducci. Avendo come riferimento la quota di m. + 2,13 prevista nell'area per l'evento estremo riferito al 2050, il primo solaio del nuovo intervento sarà sollevato di m. 0,90 rispetto alla quota della strada.

### 3) II QUADRO ECONOMICO FINANZIARIO E IL BENEFICIO PUBBLICO

Si riportano le conclusioni del piano economico finanziario:

- Il Valore attualizzato netto (VAN) è pari a **€ 3.384.040**
- Il Tasso di rendimento interno del progetto (TIR), è pari al **17,49%**.
- Il Beneficio pubblico, misurato in termini di rapporto tra i contributi pubblici e il costo dell'intervento privato, è pari al **16,79%**.

- L'incidenza dei contributi sulla ST realizzabile è pari a **408 €/mq.** di ST. (356 €/mq se rapportato alla superficie commerciale).

Contributi a carico dell'intervento:

- Oneri di urbanizzazione U1 (soggetti a scomputo)	= €.	43.152
- Oneri di urbanizzazione U2	= €.	52.628
- Contributo sul costo di costruzione	= €.	298.229
- Monetizzazione delle dotazioni	= €.	627.079
- Contributo ERS	= €.	259.087
<u>Totale contributi</u>	= €.	<u>1.280.176</u>
- Contributo per opere di urbanizzazione correlate all'intervento	= €.	337.560
<b><u>TOTALE CONTRIBUTI</u></b>	<b>= €.</b>	<b><u>1.617.735</u></b>

Sotto il profilo qualitativo l'intervento contribuisce alla riqualificazione della zona, trasformando un'area in degrado, in un contesto di pregio, con un nuovo intervento coerente e rispettoso delle caratteristiche del tessuto. In particolare:

- viene demolito un fabbricato da anni in abbandono e in degrado;
- viene eliminato il piazzale interamente pavimentato, aumentando l'indice di permeabilità dal 14% al 41%, e garantendo un indice RIE pari a 5, superiore al minimo previsto di 4. Le auto in sosta, che oggi occupano il piazzale come rimessaggio, vengono nascoste con una soluzione di parcheggio interrato;
- la volumetria della colonia viene meglio distribuita sul lotto, riportando le altezze a quelle dei due villini;
- vengono restaurati due villini oggi in abbandono, che costituiscono una testimonianza del tessuto originario della città balneare delle origini. La nuova edificazione riprende l'allineamento su strada dei villini e la loro altezza totale.

Gli effetti negativi sono molto limitati:

- il cantiere sarà confinato all'interno della proprietà, vista la sua dimensione, assumendo tutte le precauzioni durante la fase di demolizione della colonia;
- l'impatto in termini di traffico, di rumore e di inquinamento atmosferico determinato da 30 - 33 appartamenti previsti è irrilevante, come dimostrato nel rapporto ambientale per la verifica di assoggettabilità;

#### **4) IL RAPPORTO AMBIENTALE**

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.***

*Per quanto riguarda l'impatto acustico, comunque modesto riguardando solo una trentina di appartamenti, a intervento concluso sarà svolta una verifica del clima acustico presente nel sito, attraverso la realizzazione di una misura di 24 ore da eseguire in corrispondenza degli edifici affacciati su via Carducci nel periodo estivo.*

## **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 dell'area e planimetria catastale
- A4 – Ex Colonia - Stato di fatto - 1:200
- A5 – Villini - Stato di fatto - 1: 200
- A6 – Progetto planivolumetrico – 1: 500
- A7 – Palazzine - Piante dei diversi livelli— 1:200
- A8 – Palazzine – Prospetti e sezioni
- A9 – Villini – Stato di progetto - 1:200
- A10 – Villini – Stato comparato – 1: 200
- A11 – Viste del progetto - Confronto stato di fatto e stato di progetto
- A12 – Estratti cartografici aggiornati del PUG
- A13 – Documentazione fotografica
- A14 – Verifica del TIR
- A15 – Tavole dimostrative del calcolo delle superfici
- A16 – Dichiarazione dei progettisti sull'inesistenza di vincoli e servitù sull'area di progetto
- A17) Sintesi della proposta di Accordo Operativo
- A18) – Localizzazione passi carrai esistenti e di progetto

### **B) - Convenzione urbanistica**

### **C) - Relazione economico – finanziaria**

### **D) - Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla Valsat**

- D1 – Verifica di assoggettabilità
- D2 – Valutazione preliminare di clima acustico

### **E) – Opere pubbliche**

- E1 - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo
- E2 – Progetto di fattibilità marciapiedi via dei Mille