

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°

AI

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
DELLA PROPOSTA DI ACCORDO**

scala:

–

data:

03-2024

revisione n°

estremi autorizzativi:

Indice

Premessa

- 1) Inquadramento urbanistico**
- 2) Descrizione dell'area di intervento**
- 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) INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area di intervento ricade all'interno del tessuto Q5 turistico-alberghiero del PUG e dell'art.16 - Colonie Marine del PTCP. Si precisa che l'area di intervento **non rientra all'interno del perimetro della Città delle Colonie**; nello specifico si tratta di edificio di colonia marina e rispettiva area di pertinenza, di cui all'art.16, comma 1 lett. a) del PTCP. Lo stesso PTCP inoltre individua l'ex Opera Bonomelli come colonia di limitato pregio architettonico, categoria per cui sono individuate una serie di prescrizioni, anche funzionali, volte al recupero e alla valorizzazione dei manufatti di valore storico-architettonico e delle aree di pertinenza quale elemento connotante e inscindibile dalle preesistenze edilizie. Il nuovo PUG, attraverso un'attenta ricognizione, ha aggiornato le valutazioni degli edifici storici diffusi in ambito urbano, e in relazione al complesso dell'ex colonia Bonomelli ha individuato gli elementi di pregio meritevoli di ripristino e valorizzazione nel villino che è stato inglobato nel corpo della colonia vera e propria, e nel villino indipendente che sorge nella medesima area (schedati rispettivamente ai numeri 82 e 83 delle schede dell'elaborato N2.Eu del PUG di analisi e prescrizioni operative per gli edifici storici diffusi in ambito urbano), prevedendo invece la demolizione del volume della colonia. Quest'ultima ha infatti subito nel tempo pesanti trasformazioni, con ampliamenti, sopraelevazione e totale alterazione dei prospetti per adattarla ad usi diversi, che ne hanno del tutto trasformato le caratteristiche originarie, come documentato nelle tavole A2 e A3.

Si ritiene pertanto che le trasformazioni fisiche delle aree di pertinenza, che da PTCP devono avere un carattere accessorio e di integrazione funzionale rispetto alla destinazione d'uso principale dell'edificio, vadano ricondotte non tanto al complesso della colonia, quanto ai villini in stile Liberty e allo sviluppo della città-giardino che ha interessato l'espansione balneare di Cesenatico nei primi anni del Novecento, in cui la corte esterna delle abitazioni assumeva parte integrante e connotante dell'architettura stessa.

Il PUG prevede, per interventi edilizi diretti in tessuto Q5, prettamente funzioni turistico-ricettive, direzionali e commerciali; tuttavia, in considerazione del fatto che il tessuto è edificato con continuità, con un'importante presenza negli isolati circostanti di edifici residenziali, tra cui condomini e villini, allo scopo di valorizzare compiutamente i villini originari, e di permettere il recupero della superficie demolita attraverso manufatti edilizi a scala urbana compatibile, contraddistinti da un intorno arioso, permeabile e verde, si ritiene che, proprio per la peculiarità del complesso dell'ex opera Bonomelli, attraverso un Accordo Operativo supportato da un'adeguata proposta di partecipazione alla città pubblica, possa essere ammissibile l'insediamento di edifici residenziali, tenuto anche conto che la realizzazione di una struttura alberghiera difficilmente potrebbe raggiungere i medesimi obiettivi di qualità urbana (in termini di riduzione dell'impatto edilizio, qualità degli spazi pertinenziali, varchi visivi, densità edilizia...). Nei villini storici diffusi invece è sempre ammesso l'insediamento della funzione residenziale.

In sintesi, l'inquadramento urbanistico del complesso ex Bonomelli riveste carattere di **unicità** e si configura in modo ben diverso da quello delle colonie di levante e ponente ricomprese nei tessuti R.2 e R.1 per i seguenti motivi:

1. comprendendo i villini storici, il complesso è caratterizzato da un uso originario parzialmente residenziale, del quale la strategia di PUG impone la conservazione, assoggettando i villini a restauro e risanamento conservativo;
2. il complesso non appartiene alla cosiddetta "città delle colonie" come definita dal PTCP art.16 comma1 lett.b), e pertanto non è soggetto al programma unitario di qualificazione di cui all'art.16 c.15 del PTCP (nel PUG i programmi unitari sono costituiti dai tessuti R1 e R2 della Città delle colonie);
3. mantenere la funzione turistica della ex colonia contestualmente alla funzione residenziale dei due villini storici e vincolati, soggetti a restauro e risanamento conservativo restaurati, non consentirebbe uno sviluppo urbanistico dell'area omogeneo ed efficace.

Riferimenti normativi

Nella TAV A9) sono riportati gli estratti cartografici del PUG.

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 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"*.

2) 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.

Si riporta la sintesi delle trasformazioni a partire dal 1950.

pratica	intestatario	numero	data	protocollo	descrizione
Licenza		24	1950		Colonia: costruzione dell'ala su Viale Milano e sopraelevazione di un piano del lato sinistro del corpo di fabbrica esistente
Dichiarazione di Abitabilità	Opera Pia Bonomelli	48	20/01/1951		Casa ampliata di piani 4 e vani 5 (?)
Nulla Osta	Opera Pia Bonomelli		27/05/1960	4837	Villino lato Cervia: sopraelevazione di una terrazza da trasformarsi in un vano ad uso stileria come da allegato progetto
Concessione Edilizia in Sanatoria	FONDAZIONE OPERA BONOMELLI	206	12/08/1989	19650	Villino lato Cervia: <i>Opere abusive consistenti in costruzione di scala esterna lato Cervia e formazione di veranda al piano primo. Ristrutturazione di parte del piano rialzato e del piano primo. Opere esterne non valutabili in termini di superficie o di volume</i>
Concessione Edilizia in Sanatoria	FONDAZIONE OPERA BONOMELLI	207	12/08/1989	19651	Colonia: <i>Opere esterne al fabbricato ad uso colonia per le opere abusive consistenti in modifiche alle aperture esterne, porte e finestre; opere non valutabili in termini di superficie o di volume</i>
AUTORIZZAZIONE	Amministrazione Provinciale di Forlì	13	11/01/1993	21956	installazione scale di sicurezza presso il Liceo Scientifico "E. Ferrari"

Le consistenze edilizie dei tre fabbricati sono le seguenti:

SUPERFICIE TOTALE DEI VILLINI E DELLA COLONIA

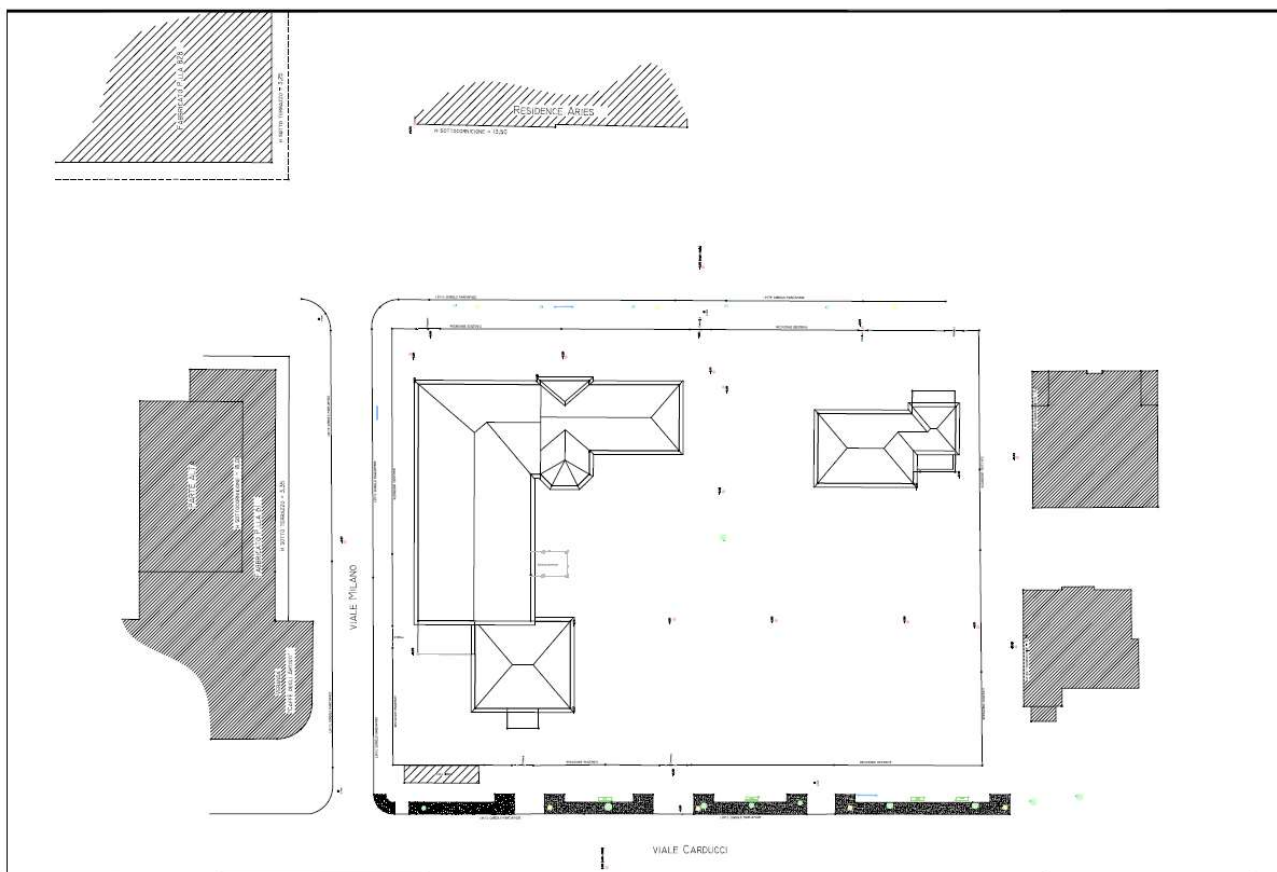
	Villino Viale Carducci	Villino Via dei Mille	Ex colonia
Piano seminterrato	-	117,10	640,02
Piano rialzato	179,63	172,10	612,13
Piano primo	136,71	162,71	612,13
Piano secondo	-	-	612,13
Sottotetto	-	-	612,13
TOTALE	316,34	451,91	3.088,54

Calcolo della ST e del volume lordo della ex colonia Bonomelli

		seminterrato	rialzato	primo	secondo	sottotetto	TOTALE
ST	mq	640,02	612,13	612,13	612,13	612,13	3.088,54
H MEDIA	m	2,9	3,9	4,05	3,8	1,05	
VOLUME	mc	1856,06	2387,31	2479,13	2326,09	642,74	9.691,32



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



Planimetria stato di fatto

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. Formano 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 ridotto 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).

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 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.

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. Il limite di altezza previsto dal PUG è pari a 26 metri.

Analisi funzionale: alberghi, commercio, ristorazione

La funzione prevalente è quella residenziale, sia di tipo unifamiliare che in forma condominiale. Seguono gli alberghi, mentre le 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 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

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 sull'uso alberghiero dell'area

L'area attorno alla ex Bonomelli non ha in questo momento una caratterizzazione specifica dal punto di vista alberghiero, e 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 ma carenti 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, con una loro adeguata dotazione di giardino e la necessità di mantenere una quota di verde e di permeabilità, condiziona fortemente lo sviluppo del progetto sul lotto. In fase preliminare sono state studiate diverse ipotesi volumetriche, per verificare

l'impatto e le dimensioni raggiungibili, mantenendo i vincoli prima detti, che hanno dimostrato la non fattibilità di un progetto di tipo ricettivo. In particolare la nuova struttura, peraltro inadeguata sotto il profilo della dimensione economica, verrebbe ad incombere sui due villini da conservare e su un terzo adiacente in viale Carducci, snaturandoli completamente.

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. 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, potrebbe avere successo se 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'area privata

La proposta prevede:

- la demolizione dell'edificio ex - colonia;
- il recupero dei due villini di valore storico, che possono ospitare al massimo 5 unità abitative, attraverso un intervento di restauro conservativo;
- la nuova costruzione di 4 edifici residenziali di 3 piani (totale 28 appartamenti), con un unico piano interrato a parcheggio.

Gli edifici condominiali

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 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 volume delle quattro nuove palazzine è circa pari a quello della colonia demolita, ma la sua redistribuzione sul lotto e soprattutto delle altezze degli edifici consente di ristabilire un equilibrio morfologico con i due villini, di cui viene osservato anche l'allineamento verso strada.

I quattro edifici hanno una loro coerenza tipologica, con forma e linguaggio architettonico contemporanei. Sono fra loro abbinati a due a due, distanziati di tre metri con un passaggio per accedere alla corte interna, grazie a brevi rampe che consentono di salire alla quota di copertura del garage.



Il nuovo fronte su viale Carducci



Il progetto planivolumetrico



Vista della corte interna

Ogni edificio comprende sette appartamenti di diverso taglio, tutti dotati di spazi esterni. I due appartamenti al terzo livello sono dotati di una ampia terrazza con vista verso il mare, mentre quelli al primo livello hanno dei giardini rialzati rispetto alle strade per limitare l'introspizione.

Il primo solaio è sollevato di 90 cm. sulla quota del terreno, per il rispetto del tirante idrico. E' una quota simile a quella dei villini e all'edificio della colonia.

Al garage condominiale si accede da una rampa con accesso da via Milano. Ospita 48 posti auto privati, garantendo due posti per i 20 appartamenti medi e grandi, e un posto auto per quelli più piccoli, inferiori a 50 mq. di superficie netta. La ST del piano interrato è pari a 1.568 mq. compresa la rampa. La superficie netta degli stalli di parcheggio (escluso il corsello) è pari a 738,65 mq, in media 15,4 mq. per stallo.

La corte interna ha un accesso pedonale da viale Carducci e uno da via dei Mille, da cui si accede ai quattro ingressi del condominio. E' anche previsto un ingresso carrabile di servizio in via dei Mille per la manutenzione del giardino condominiale interno. Tutti i percorsi pedonali sono dotati di rampe con pendenze dolci, inferiori all'8%, per raccordare la quota delle strade a quelle della corte e degli ingressi degli edifici.

Verifica del calcolo delle quantità edificatorie (art. 2.4 – Tab. 1 del PUG)

MODELLO PER IL CALCOLO DELLE QUANTITA' EDIFICATORIE NEGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE/RIGENERAZIONE NEL TELAIO URBANO								
Descrizione			Area			Edifici esistenti		
Località	Catasto		Proprietà	Superficie lotto/area	Indice perequativo	Quantità edificatorie da area	Sup. a piano	n. piani
	foglio	part.						St esistente
				a (mq)	b (mq/mq)	c=a*b (mq/St)	d (mq/St)	e f=d*e (mq/St)
				3.824,48	0,15	573,67	617,71	5,00 3.088,55

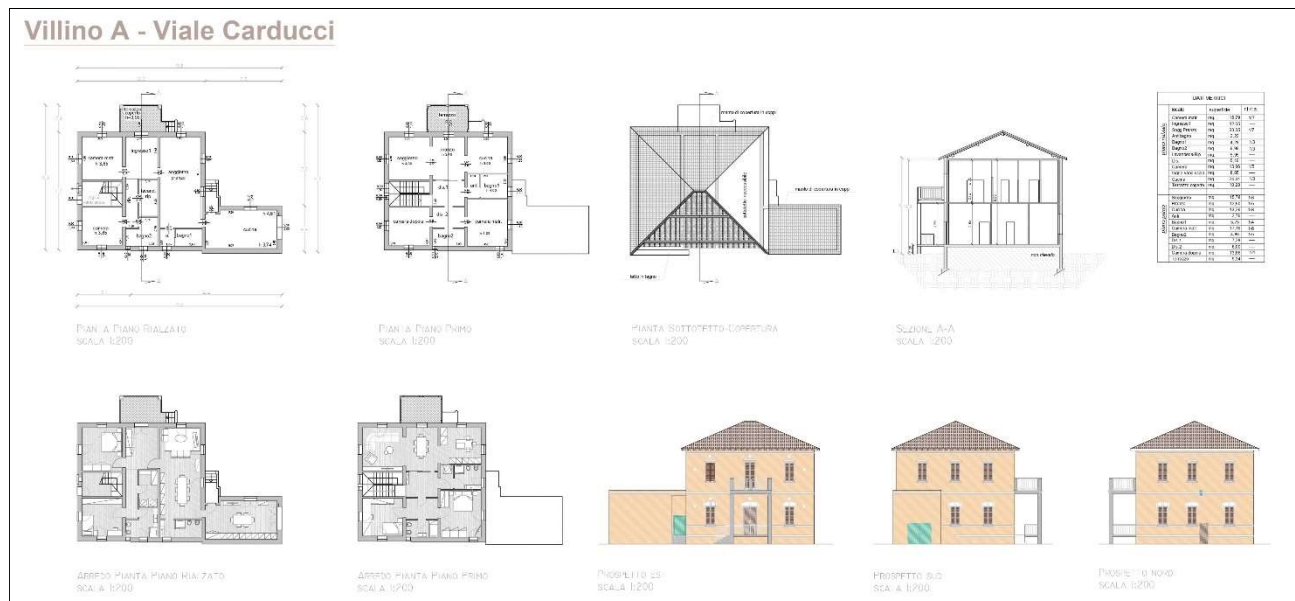
Coefficienti di ragguaglio							Quantità edificatorie		
Uso attuale		Stato conservativo		Occupazione		Incentivo al trasferimento	Bonifiche		Crediti edilizi da edifici esistenti
destinazione	coefficiente	condizione	coefficiente (a)	tipologia			%	coefficiente (d)	
	g		h		i				m = [(g*h)*h] + [(i*i)] + [a*i] (mq/St)
turistico-ricettivo	2,50	■	0,40	attività dismessa	0%			0,00	3.088,55
							TOTALI		n = m + c (mq/St)
									da realizzare in loco (mq/St)
									da trasferire (mq/St)
									3.662,22

La ST realizzabile (esclusi i villini) è pari a 3.662,22 mq., superiore del 14,5% alla ST di progetto delle palazzine, che è pari a mq. 3.198,60.

I villini

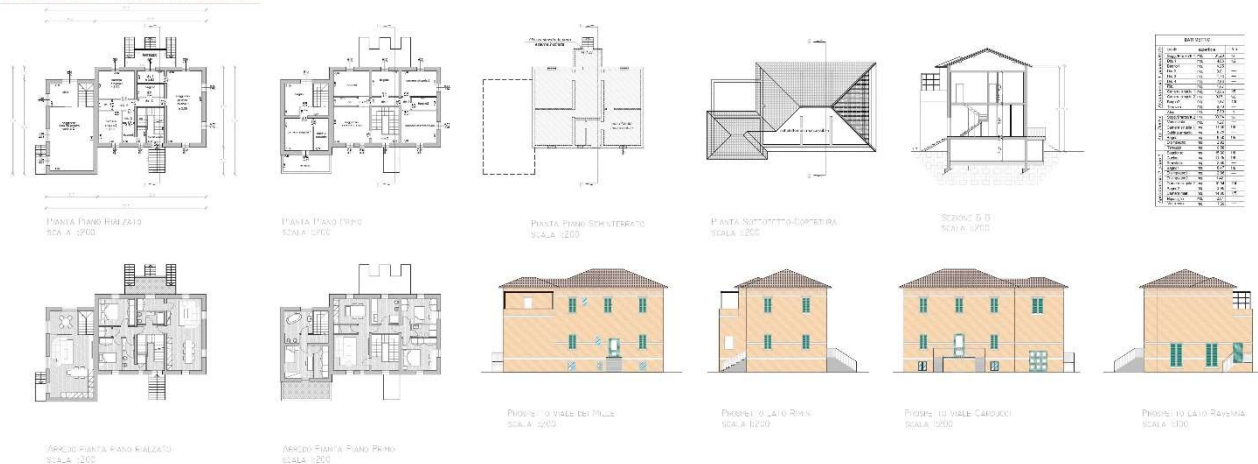
I due villini saranno oggetto di restauro e risanamento conservativo, mantenendo i caratteri tipologici fondamentali, come la posizione della scala e la partitura dei prospetti. La distribuzione interna dipenderà dalle esigenze dell'acquirente. Nella proposta progettuale è stata prevista la soluzione massima, con due appartamenti nel villino su viale Carducci e tre 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 su viale Carducci

Villino B - Viale dei Mille



Villino su via dei Mille

Nella seguente tabella sono indicate le superfici di progetto, con l'avvertenza che trattandosi di un progetto urbano, tali superfici potranno subire modeste variazioni nello sviluppo esecutivo del progetto

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

La città pubblica

L'intervento contribuisce a migliorare in modo significativo la qualità della città pubblica, attraverso:

- la riqualificazione di un'area di degrado in un contesto particolarmente pregiato della città, contribuendo a rafforzare l'immagine turistica di Cesenatico;
- la riqualificazione dei marciapiedi in corrispondenza del lotto (viale Carducci e via Milani) e dei marciapiedi di via dei Mille, da via Milani a viale Trento, continuando la riqualificazione già realizzata lato centro;
- un importante contributo economico per la riqualificazione di piazza Marconi, dove è previsto il completo rifacimento dell'attuale giardino a mare oggi molto degradato.

La somma dei contributi pubblici, pari a €. 1.356.173 (escluso il contributo ERS), consentirà al Comune di Cesenatico di realizzare questi due interventi, considerati strategici per l'immagine della città.

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

Si riporta il conteggio del RIE, che sarà meglio precisato in sede di progettazione definitiva per il rilascio del permesso di costruire.

INDICE DI RIDUZIONE DELL'IMPATTO EDILIZIO - R.I.E.

Scheda di dettaglio dE 8.4

Se Superficie equivalente delle alberature

Tab. 1

Il valore di Se si determina stabilendo il numero e l'altezza delle alberature dello Stato di progetto, suddivise nelle tre Categorie seguenti:

Categoria	Descrizione Superficie	Se (m ²)	N° alberature	Totale Se (valore calcolato)
3	Sviluppo in altezza a maturità tra 4 e 12 m	20		
2	Sviluppo in altezza a maturità tra 12 e 18 m	65	13	845,00
1	Sviluppo in altezza a maturità maggiore di 18 m.	115	7	805,00

1650,00

Se (calcolato)

Sv_i Superfici trattate a verde:

Numeratore

Num. rif.	Descrizione Superficie	Ψ_1	Riportare il valore di Ψ_1	Riportare il valore in mq della superficie esterna trattata a verde	Rapporto $Sv_i \times 1 / \Psi$ (valore calcolato)
N 1	Giardini, aree verdi, prati, orti, superfici boscate ed agricole	0,10	0,10	1131,31	11313,10
N 7	Pavimentazione in prefabbricati in cls o materiale sintetico, riempiti di substrato e inerbiti posati su apposita stratificazione di supporto (Grigliati garden)	0,40 - 1,00	0,4	178,69	446,73
N 9	Copertura a verde pensile con spessore totale medio $8 < s < 10$ cm (da estradosso impermeab. a estradosso substrato) Inclinazione max 15°(26,8%)	0,50 - 1,00	0,5	125,00	250,00

N.B: Nel computo si considera l'intera superficie del lotto e non solo la porzione interessata dall'intervento.

1435,00

12009,83

 ΣSv_i (calcolato) in mq

 $\Sigma Sv_i \times 1 / \Psi$ (calcolato)

Si_i Superfici NON trattate a verde:

Denominatore

Num. rif.	Descrizione Superficie	Ψ_2	Riportare il valore di Ψ_2	Riportare il valore in mq della superficie esterna NON trattata a verde	Rapporto $Si_j \times \Psi$ (valore calcolato)
D 6	Coperture continue con finiture in materiali sigillanti (terrazze, lastrici solari, superfici poste sopra a volumi interrati) con inclinazione $< 3^\circ$	0,85	0,85	1449,48	1232,06
D 7	Coperture discontinue (tegole in laterizio o simile)	0,90	0,90	323,00	290,70
D 8	Pavimento in asfalto o cls	0,90	0,90	109,00	98,10
D 10	Pavimentazioni in elementi drenanti su sabbia	da det.	0,5	623,13	311,57

N.B: Nel computo si considera l'intera superficie del lotto e non solo la porzione interessata dall'intervento.

2504,61

1932,42

 ΣSi_j (calcolato) in mq

 $\Sigma Si_j \times \Psi$ (calcolato)

Coefficienti di albedo (α)

Categoria	Descrizione Superficie	α	Valore convenzionale
3	Albedo compreso tra 0,7 e 0,9	0,60	
2	Albedo compreso tra 0,4 e 0,7	0,80	1,00
1	Albedo $< 0,4$	1,00	

CALCOLO FINALE

Sv_i = i-esima superficie esterna trattata a verde;	mq	1435,00	Sv_i
Si_j = j-esima superficie esterna non trattata a verde;	mq	2504,61	Si_j
Se = N° alberature * superficie tabellare	mq	1650,00	Se
Rapporto $Sv_i \times 1 / \Psi$		12009,83	$Sv_i \times 1 / \Psi$
Rapporto $Si_j \times \Psi$		1932,42	$Si_j \times \Psi$
α = coefficiente di albedo (valore tabulato convenzionale 1,00)		1,00	α

N.B: Nel computo si considera l'intera superficie del lotto e non solo la porzione interessata dall'intervento.

USO DI PROGETTO = 1

RIE	
4,06	>= di 4,00

Risulta pertanto un livello migliorativo rispetto al minimo fissato dalle norme per all'uso residenziale di progetto

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

Dalla tabella risulta il netto miglioramento della superficie permeabile, che è tre volte quella attuale.

La verifica del tirante idrico

L'allegato A14) riporta 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. + 1,241 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 viene sollevato di m. 0,90 rispetto alla quota della strada.

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 **€. 3.384.040**
- Il Tasso di rendimento interno del progetto (TIR), è pari al **17,49%**, adeguato a sostenere l'investimento.
- il rapporto tra i costi dell'intervento privato e dell'intervento pubblico, è pari al **16,79%**, superiore al minimo del 15% fissato dalle norme. La somma complessiva del contributo privato agli obiettivi del PUG è pari a **€. 1.617.735,27**. Escludendo il contributo ERS, pari a €. 259.087, destinato ai programmi di edilizia sociale del comune, e l'intervento di urbanizzazione primaria a carico del privato, restano a disposizione **€. 1.313.496,30** che il Comune di Cesenatico ha scelto di destinare alla realizzazione di due importanti opere pubbliche in prossimità dell'area Bonomelli:
 - il rifacimento dei marciapiedi lungo l'intero tratto di via dei Mille compreso fra via Milano e viale Trento, in continuità con la sistemazione già realizzata verso il centro;
 - la sistemazione del piazzale Marconi, secondo il progetto già sviluppato dal Comune.

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	= €.	627.080
- Contributo ERS	= €.	259.087
<u>Totale contributi</u>	<u>= €.</u>	<u>1.280.176</u>
- Contributo per opere di urbanizzazione correlate all'intervento	= €.	337.560
<u>TOTALE CONTRIBUTI</u>	<u>= €.</u>	<u>1.617.735</u>

Oltre a rispondere agli obiettivi di riqualificazione di una zona centrale e pregiata di Cesenatico, il beneficio pubblico, dal punto di vista qualitativo, è anche legato 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 indicazioni per questa zona contenute nella Strategia sono:

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

Con gli impegni assunti nell'Accordo Operativo saranno realizzate due importanti opere di riqualificazione della città pubblica indicate dal Comune:

- il rifacimento dei marciapiedi di via dei Mille fra via Milano e viale Trento, proseguendo il progetto di riqualificazione già completato verso il centro. A cui si aggiunge il rifacimento dei marciapiedi in corrispondenza del lotto su via Milano e viale Carducci.
- la nuova sistemazione a giardino della piazza Marconi, secondo il progetto già redatto dal Comune.

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.

Analisi di coerenza delle soluzioni adottate agli obiettivi del PUG

Per quantificare la stima del beneficio pubblico e la coerenza delle soluzioni adottate agli obiettivi del PUG, la norma 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>Il quadro complessivo dei contributi è il seguente:</p> <p>Contributi a carico dell'intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oneri di urbanizzazione U1 + U2 = €. 93.304 - Contributo sul costo di costruzione = €. 298.229 - Monetizzazione delle dotazioni = €. 627.079 - Contributo ERS = €. 259.087 - Contributo V. dei Mille – P.zza Marconi = €. 337.560 <p>TOTALE CONTRIBUTI (valore arrotondato). = €. 1.617.735</p> <p>Considerando il costo complessivo dell'investimento relativo alle palazzine (escluso il valore dell'area e le opere straordinarie), che è pari a €. 9.532.260, il beneficio pubblico ammonta al 16,79 %.</p>
2. Qualità del progetto edilizio	1.1.3 Qualificare la città privata	<p>Il progetto riqualifica un'area oggi degradata, che determina una caduta dell'immagine di una zona centralissima di Cesenatico. La valorizzazione dei due villini soggetti a restauro, la demolizione di un corpo incongruo come la ex colonia, dopo le trasformazioni subite, e la realizzazione di nuovi corpi edilizi che rispettano per altezza e allineamento il tessuto originario dei villini, porteranno ad una complessiva riqualificazione, valorizzando l'intera zona.</p> <p>Il RIE è superiore al minimo di 4 previsto dal PUG per l'uso residenziale, mentre l'indice di permeabilità passa dal 14% al 41%.</p>

	1.2.1 Ridurre la vulnerabilità alluvionale	Per proteggere il parcheggio interrato dalle inondazioni è previsto il rialzo di 90 cm. all'ingresso della rampa di accesso, alzando la quota di via Milano pari a m. + 1,24 sul livello del mare, fino alla quota di + 2,13 nel rispetto del tirante idrico previsto per la zona. Sarà questa la quota di riferimento del primo solaio della nuova costruzione. 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.	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. 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. 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; e nel massimo utilizzo della componente riciclabile nella nuova costruzione, privilegiando i materiali eco – compatibili.
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 Riquilibrare e rifunzionalizzare gli spazi aperti in chiave ecologica	Gli spazi verdi permeabili passano dal 14% al 41%, passando da 580 a 1.746 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 20 nuove essenze di altezza media (13) e grande (7).
	5.1.2.3 Valorizzare e potenziare le reti verdi e blu	In accordo con i competenti servizi comunali sarà eseguito un monitoraggio delle 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 e scambio modale	Non previsto dal PUG nella zona
	5.3.1 Ammodernare, riquilibrare e implementare le reti tecnologiche esistenti	L'area è dotata di tutte le infrastrutture tecnologiche. In sede di progettazione definitiva per il rilascio del titolo edilizio sarà fatta una verifica con ENEL riguardo alla eventuale esigenza di una nuova cabina di trasformazione.

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, pari a €. 259.087, 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 è fatto riferimento al valore della zona OMI – D2 in cui ricade l'area. Il calcolo è limitato ai nuovi edifici, essendo i due villini vincolati dal PUG a restauro conservativo. Considerando uno stato OTTIMO degli immobili, il valore OMI è pari a 4.050 €/mq. Applicando la differenza del 10% fra il valore di un alloggio ERP e quello del mercato libero, il contributo è di 405 €/mq. di ST.

Risultano:

C1 - Condomini :	mq. ST	20%	media OMI	10%	Contributo
Contributo ERS	3.199	640	4.050	405,00	259.087

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.**

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.

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 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