

COMUNE DI CESENATICO
Provincia di Forlì - Cesena

progetto

ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL ART. 38 DELLA LR 21/12/2017
N. 24 PER LA RIEGENERAZIONE URBANA DELL'AREA DEL
COMPLESSO DENOMINATO "EX HOTEL PINO"

Indirizzo: Viale A. Garibaldi

Località: CESENATICO

proprietà



progettista

Ing. Davide Matassoni

Viale G. Bovio n°210, 47521 Cesena (FC)

timbro

elaborato

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

numero

A1

data: AGOSTO 2024

spazio riservato Enti

Indice

Premessa

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

PREMESSA

La proposta di accordo operativo è costituita dai seguenti elaborati , in conformità all'art. 38 della LR 24/2017:

- a) il progetto urbano, con il quale viene rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato;
- b) la convenzione urbanistica;
- c) la relazione economica 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 rapporto preliminare finalizzato alla verifica di assoggettabilità alla Valsat.

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Riferimenti normativi

L'area di intervento ricade, nella tavola ST 5.1 del PUG, all'interno del " *Tessuto Q3 – Tessuti residenziali a bassa densità*" e rientra nel titolo III – Città da Riqualficare ed è disciplinato dall'art. 5.5.1.

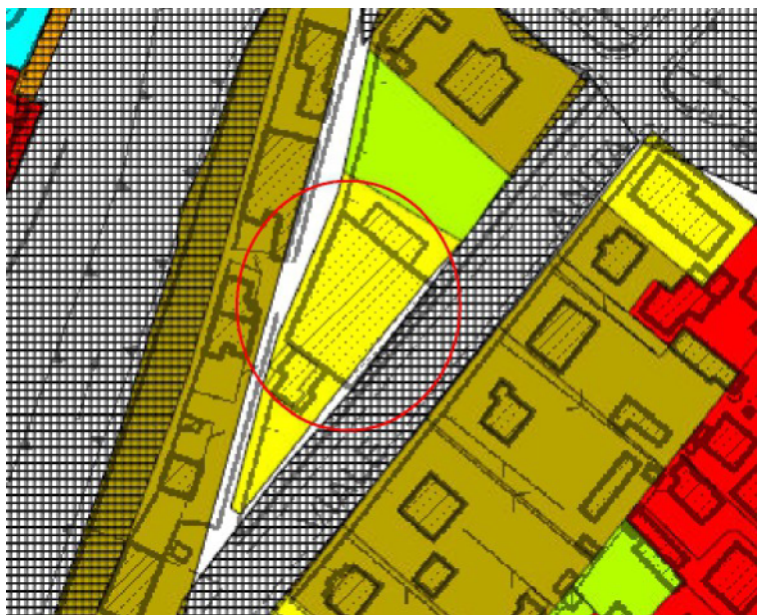
I restanti vincoli da Pug e Sovracomunali sono:

- *Fasciadi rispetto Art. 55 del Codice della Navigazione;*
- *Art. 12 PTCP - Sistema costiero. Il presente Piano individua il sistema costiero quale porzione di territorio che, per genesi o per tipo di fruizione, mantiene un rapporto ed è influenzata dal mare e la cui delimitazione si attesta su elementi naturali ove esistenti e della costruzione urbana consolidata della costa;*
- *art. 47 PTCP - Pericolosità sismica Zona Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e con terreni potenzialmente liquefacibili studi: valutazione del coefficiente di amplificazione litologico, del potenziale di liquefazione e dei cedimenti attesi;*
- *Art. 19 PTCP - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale. Le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, delimitate nelle tavole contrassegnate dal numero 2 del presente Piano, comprendono ambiti territoriali caratterizzati oltre che da rilevanti componenti vegetazionali o geologiche, dalla compresenza di diverse valenze (storico-antropica, percettiva ecc.) che generano per l'azione congiunta, un interesse paesistico.*
- *Art. 28 PTCP ZONA B- Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei
Zona B (area caratterizzata da ricchezza di falde idriche): area appartenente ai corpi alluvionali dei corsi d'acqua appenninici caratterizzata da ricchezza di falde*

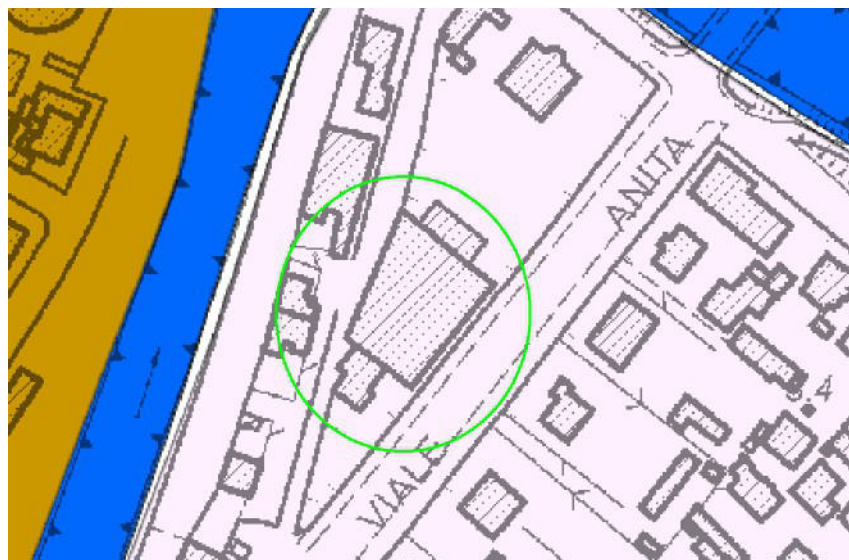
idriche nel sottosuolo e riconoscibile in superficie per le pendenze ancora sensibili rispetto a quelle della piana alluvionale che le conferiscono un aspetto morfologico significativo rilevabile sino a quota 35 m s.l.m. per le conoidi maggiori e 50 m s.l.m. per quelle minori.

- *Art.6 Aree di potenziale allagamento PAI-PGRA. Le aree di cui al presente articolo sono quelle nelle quali si riconosce la possibilità di allagamenti a seguito di piene del reticolo minore e di bonifica, nonché di sormonto degli argini da parte di piene dei corsi d'acqua principali di pianura, in corrispondenza di piene con tempo di ritorno non superiore ai 200 anni, senza apprezzabili effetti dinamici.*

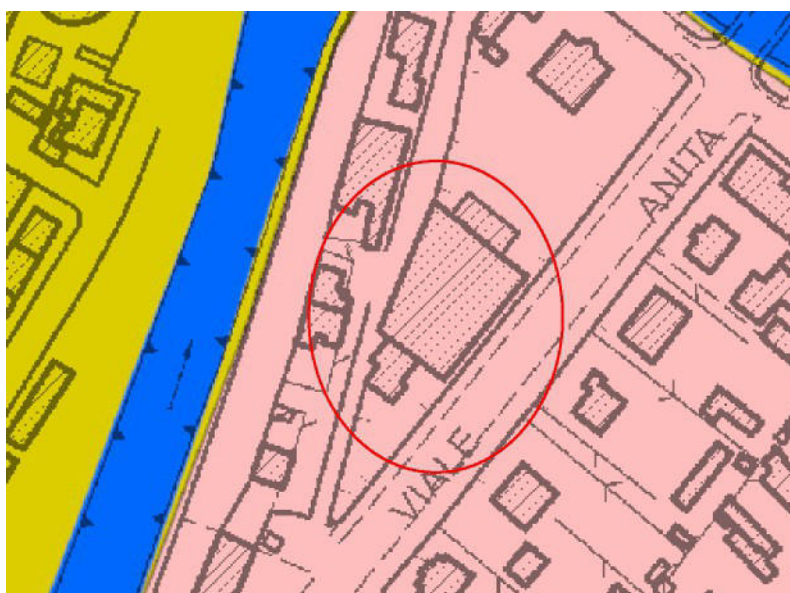
Si specifica che il progetto ha già assunto le prescrizioni e la cartografia del PGRA 2019 aggiornato.



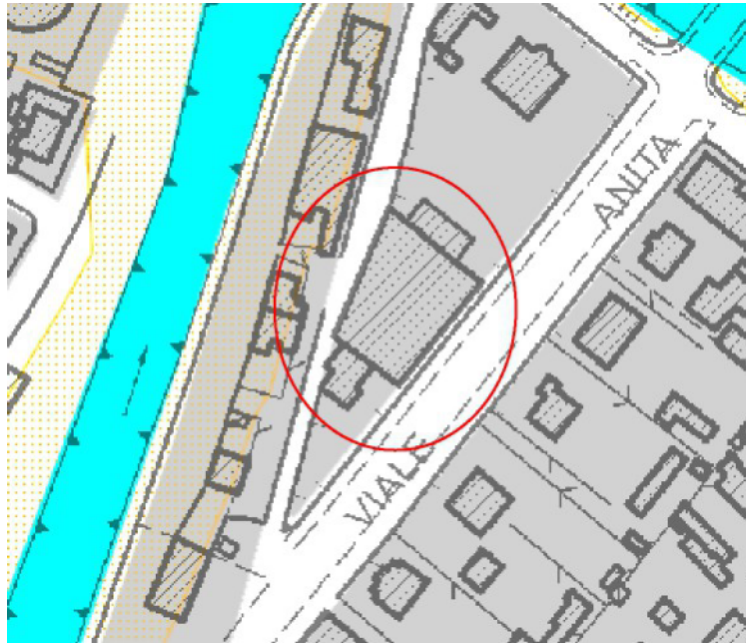
TAV. 1 PTCP – UNITA' DI PAESAGGIO



TAV. 2 PTCP - ZONIZZAZIONE



TAV. 4 PTCP – DISSESTO



TAV. 5B PTCP – VINCOLI



TAV. 6 PTCP – RISCHIO SISMICO

Si allega, inoltre lo stralcio della tavola del PUG LT4 Ri2 relativo al tirante idrico.



L'articolo 5.5.1- comma 4 specifica le funzioni ammesse, consentendo tutte le funzioni elencate purchè non prevedano l'utilizzo di impianti rumorosi, emissioni di aerosol e/o polveri e deposito di materiali e attività che possano creare disagi alla residenza.

All'art. 5.5.1-Q3 gli interventi ammessi per gli edifici a prevalente funzione abitativa:

a. interventi di ristrutturazione edilizia f) e di nuova costruzione g) con H (altezza dell'edificio) < m 7,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore).

Il villino Liberty, in particolare, è soggetto a disciplina particolareggiata, che riguarda gli edifici storici diffusi in ambito urbano ed è disciplinato dalla scheda di analisi e disciplina U.M.I. 022, che prevede un intervento di "Restauro e risanamento conservativo".

La proposta progettuale prevede:

- il restauro e il risanamento conservativo del villino Liberty, da destinare a residenza;
- la demolizione e ricostruzione dell'edificio dell'Albergo-ristorante e della casa del custode con minore volumetria e in posizione parzialmente diversa dall'originaria con destinazione residenziale, utilizzando lo strumento dell'accordo operativo.

2. DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

L'intera proprietà su complesso immobiliare ad uso ricettivo ubicato nei pressi del porto-canale di Cesenatico è composto dai seguenti tre fabbricati contigui:

1.villino liberty (edificio storico dotato di corte a giardino) con accesso da Via Anita Garibaldi.

Identificativi catastali: Fg 9 del comune di Cesenatico, part.Ila 2532 Viale Anita Garibaldi SNC p, S1-T-1-2 Cat. D/2.

Il terreno di pertinenza dell'immobile è distinto al Catasto Terreni partita 1 al fg 9 con la part.Ila. 2532 - Ente urbano di mq 621,00.

2.fabbricato ad uso albergo-ristorante realizzato con successive modifiche e ampliamenti con accesso da Via Anita Garibaldi,7.

Identificativi catastali: Fg 9 del comune di Cesenatico, part.Ila 2533 Viale Anita Garibaldi, 7 p. S1-T-1-2-3-4-5 Cat. D/2.

Il terreno di pertinenza dell'immobile è distinto al Catasto Terreni partita 1 al fg 9 con la part.Ila. 2533 – Ente urbano di mq 980.

3.abitazione per il custode annessa e contigua all'albergo di cui ai punti precedenti, dotata di corte recintata destinata a giardino con accesso (carrabile e pedonale) da Via Sanità Marittima.

Identificativi catastali: Fg 9 del comune di Cesenatico, part.Ila 2007 sub 1 Via Sanità Marittima SNC p, T-1 Cat. A/3 cl. 4 vani 12 .

Il terreno di pertinenza dell'immobile è distinto al Catasto Terreni partita 1 al fg 9 con la part.Ila. 2007 - Ente urbano di mq 696,00.

Il complesso di immobili confina con la Via Anita Garibaldi, con la Via Sanità Marittima, con le part.Ile 2534 e 15.

Stralcio della planimetria catastale



Individuazione dell'area di intervento



Si tratta di un complesso di **tre fabbricati** adiacenti ma distinti tra di loro (due **destinati ad albergo-ristorante** e uno **ad uso alloggio per il custode**) realizzati nelle vicinanze del porto canale di Cesenatico, tra le Vie Anita Garibaldi e Sanità Marittima.

Ai fabbricati ad uso ricettivo si accede dalla Via Anita Garibaldi, bella strada alberata di collegamento tra la centrale Piazza Ciceruacchio e il lungomare Carducci, mentre nella casa del custode si entra dalla Via Sanità Marittima.

I due fabbricati che compongono l'albergo-ristorante sono stati realizzati in epoche differenti e hanno diversa tipologia. Il primo è una tipica casa di villeggiatura in stile liberty che conserva l'impianto tipologico originale e, nei prospetti, le decorazioni e le rifiniture dello stesso periodo. L'altro è un grande fabbricato che si è sviluppato per modifiche e ampliamenti successivi e che allo stato attuale presenta le caratteristiche proprie delle strutture alberghiere degli anni ottanta. La casa del custode è una vecchia casa ad uso abitazione in muratura senza particolari architettonici di rilievo, che risulta ricostruita alla fine degli anni '40 probabilmente a causa dei danni subiti durante la seconda guerra mondiale.

Il villino liberty si compone di due corpi sfalsati, rispettivamente di due e tre piani fuori terra (il secondo corpo - più stretto del primo - forma la parte a torre dell'abitazione). Il fabbricato è in muratura portante intonacata e tinteggiata di colore bianco, ha solaio di copertura con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole di laterizio. I profili delle finestre sono sagomati e decorati a seconda del piano con composizioni di linee curve e foglie o festoni di frutta. Ci sono decorazioni nella parte alta delle facciate e in particolare teste di donna che come cariatidi sorreggono le travi del cornicione. Anche la porta d'ingresso alla villa ha una modanatura decorata con foglie ed elementi geometrici. La corte di pertinenza si sviluppa prevalentemente sui lati nord ed est del villino, è destinata a giardino con alberi ad alto fusto (come pini e cipressi), cespugli e

una siepe sempreverde perimetrale.

L'area cortilizia è recintata con rete metallica e in parte con inferriata in ferro infissa su un muretto con bugne piramidali a base rettangolare. Il lotto ha la forma di un triangolo molto allungato delimitato dalle vie Anita Garibaldi e Sanità Marittima al cui incrocio si apre l'ingresso pedonale dotato di un cancello in ferro fissato a due colonne decorate con le stesso tipo di bugne del muretto di recinzione.

La corte ha accesso carrabile dalla Via Anita Garibaldi attraverso un cancello in ferro a due ante che si apre nel tratto di recinzione che fronteggia il prospetto principale del villino.

La porta d'ingresso alla villa si trova sul prospetto che affaccia sulla Via Garibaldi in uno spazio porticato delimitato dalle pareti ad angolo del fabbricato e da una colonna con capitello ornato di foglie e di fiori. Il piccolo portico risulta sopraelevato rispetto al piano di campagna e si raggiunge salendo quattro gradini. Sopra il portico è stata realizzata l'unica terrazza di cui è dotata la casa il cui parapetto è realizzato con ringhiera in ferro con fiori e curve di varia forma.

Tutti i piani del villino liberty (tre in elevazione e uno interrato) sono disimpegnati da una scala in muratura che si raggiunge attraversando il vano ingresso del piano terra.

Il villino è composto da:

- al piano interrato: due cantine con soffitto a volta poste al disotto del corpo a torre;
- al piano terra: un ingresso-corridoio, sei camere, un disimpegno e un piccolo wc;
- al piano primo: cinque camere, due bagni, tre disimpegni e un terrazzo;
- al piano secondo: due camere, due disimpegni e un wc.

L'edificio si trova in pessime condizioni. Gli infissi alle finestre sono completamente deteriorati; i soffitti realizzati in cannicciato (arelle) sono lacerati in più punti. Vi sono, inoltre, numerose infiltrazioni d'acqua.

Molte le fessurazioni evidenti nelle pareti esterne ed interne dell'edificio, in

particolare si segnalano lunghe fenditure ad andamento obliquo al piano terra del fronte principale e nel prospetto su Via Sanità Marittima.

Albergo-ristorante. A ridosso del villino liberty è stato costruito - in epoca più recente e con modifiche e ampliamenti successivi - un altro edificio che contiene l'albergo-ristorante vero e proprio che si sviluppa a confine delle vie Anita Garibaldi e Sanità Marittima.

Il fabbricato é stato edificato nella sua forma attuale tra il 1984 e il 1995.

La struttura ricettiva è composta da un corpo principale - con struttura in cemento armato e tamponamenti in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata, solai in laterocemento e copertura piana e un corpo secondario di più vecchia realizzazione posto sul retro e con affaccio su Via Sanità Marittima.

Il corpo secondario si sviluppa per due piani fuori terra e uno interrato ed ha un vano scale autonomo. Ai livelli terra e interrato risulta contiguo al corpo principale senza soluzione di continuità, mentre al piano primo si stacca dal resto dell'albergo.

Al piano superiore del corpo secondario sono state ricavate quattro stanze da letto che dispongono di un unico bagno.

La pianta dell'intero fabbricato ha la forma di un trapezio rettangolo, inoltre sul lato che affaccia su Via Anita Garibaldi si trova una veranda che copre una superficie di circa 150,00 mq.

Il corpo principale dell'albergo ha quattro piani destinati alle stanze per la clientela (vi sono n. 52 camere e 8 suite tutte dotate di bagni privati) e il piano terra occupato dalla hall e da tre locali per la ristorazione che, data l'ampiezza, possono essere destinati sia ai clienti dell'albergo che al pubblico esterno.

I tre locali destinati a sala da pranzo sono comunicanti tra loro e i due più grandi sono collegati anche alla zona verandata. Una parte della veranda è ricompresa nella grande hall dove si trovano il bar e la reception.

Le camere per la clientela (ai piani dal primo al terzo) hanno superfici medio — piccole, sono distribuite lungo i prospetti longitudinali, sono disimpegnate da un corridoio centrale e dispongono ciascuna di una stanza da bagno e di una terrazza (che diventa un balconcino ai piani secondo e terzo). Al piano primo alcune delle camere sono state abbinate a formare sei suite. Al quarto piano si trovano due suite di due stanze ciascuna e quattro camere di ampie superfici dotate di grandi terrazzi-solarium. Le stanze del quarto piano si raggiungono percorrendo un lungo corridoio un po' stretto che affaccia sulla Via Sanità Marittima, che prende luce da una finestra a nastro che si sviluppa lungo tutto il prospetto. I piani interrato e quinto sono occupati invece da vani destinati ai servizi.

L'interrato - utilizzato a dispensa, cantine, lavanderia, sala macchine e stanza per i boiler - non si sviluppa per l'intera superficie dell'edificio sovrastante ma solo per una porzione limitata divisa in due zone non comunicanti tra loro.

I servizi occupano una parte modesta del quinto piano che per la maggior parte è costituito da una grande terrazza.

I piani in elevazione del corpo principale dell'albergo sono collegati da un ampio vano scala che riceve luce naturale da finestre aperte sui pianerottoli di mezzo e da due ascensori dei quali uno si ferma al quarto piano. Alle due parti separate del piano interrato si accede in un caso per mezzo di una scala a chiocciola e nell'altro di una rampa di scala esterna con accesso dalla Via Sanità Marittima.

Lo stato di conservazione dell'intero ristorante-albergo risulta alquanto scadente a cominciare dal piano interrato che è in gran parte allagato e proseguendo al piano terra dove i controsoffitti di alcuni vani realizzati con doghe in lamiera si sono staccati e sono caduti a terra e nei cui muri si notano tracce di umidità; lungo il vano scala principale sono evidenti i danni lasciati da infiltrazioni d'acqua con cospicua fioritura di muffe.

La casa per il custode è contigua al fabbricato ad uso albergo- ristorante ma ha accesso dalla Via Sanità Marittima che si trova sul retro del complesso.

E' un immobile di vecchia edificazione, presumibilmente ricostruito alla fine degli anni '40 e successivamente modificato. Attualmente si compone di un corpo principale che si eleva per due piani fuori terra e di un corpo a servizi di un solo piano realizzato nella parte retrostante, tra la casa e l'albergo.

La casa per il custode è dotata di una corte destinata a giardino che si sviluppa soprattutto sul lato nord della costruzione. La corte è completamente recintata con un alto muro sul lato che affaccia su Via Sanità Marittima e con un muretto e sovrastante rete metallica sulla Via Anita Garibaldi. Nel muro più alto si apre un passo carrabile chiuso con un alto cancello realizzato in elementi metallici verticali. Da questo cancello si sviluppa un percorso su una striscia di terreno, che costeggia il lato della recinzione su Via Sanità Marittima e raggiunge il confine nord della corte, sulla quale risulta una servitù di passaggio che permette al confinante di fare manutenzione al proprio immobile.

Il fabbricato ha struttura in muratura portante intonacata e tinteggiata con tetto a falde e manto di copertura in tegole di laterizio. I solai hanno struttura in travi di legno con sovrastante tavolato e sottostante soffitto in arelle. Le finestre hanno infissi in legno con vetri semplici e sono chiuse con scuroni in legno e alcune di esse sono dotate di scuretti interni.

Il piano primo ha ingresso e vano scala autonomi con porta di accesso in legno e scalini in graniglia. Al piano terra si accede attraverso due porte una più stretta, che immette in un disimpegno, e una di maggiori dimensioni composta di una grande vetrata a tre ante e portone in legno che si apre su una delle camere da letto.

I vani dell'abitazione risultano così distribuiti:

- al piano terra: tre camere da letto, una cucina, un soggiorno , due disimpegni e un bagno, oltre al locale di servizio con accesso autonomo dall'esterno;

- al piano primo: cinque camere da letto, un disimpegno, un bagno ed un ripostiglio.

Il fabbricato ha sicuramente subito nel tempo delle modifiche: sul fronte si notano infatti parti di aperture tamponate ed i rivestimenti ancora presenti nei bagni sono quelli tipici degli anni '70.

Lo stato attuale del fabbricato è alquanto mediocre, a causa soprattutto alla vetustà della costruzione ma anche delle infiltrazioni e dell'umidità di risalita presenti. Si notano in particolare i distacchi nei solai al piano primo e i segni dell'umidità nei muri al piano terra. Nel giardino vi sono molte piante ad alto fusto e vari tipi di arbusti ma, come il fabbricato del quale risulta pertinenza, anch'esso è da tempo abbandonato e la presenza di vari tipi di piante infestanti lo hanno reso inaccessibile.

PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

Gli immobili sono stati oggetto nel tempo di numerosi interventi edilizi di ristrutturazione e ampliamento alcuni dei quali tra la fine degli anni '40 e l'inizio degli anni '50 e poi, in particolare per il fabbricato ad uso albergo ristorante, durante gli anni '80 e '90.

Tra gli interventi più recenti si evidenziano:

- **Concessione Edilizia n. 57 del 26.02.1980** per "lavori di ristrutturazione interna, tendenti alla formazione di un locale cucina attigua alla sala da pranzo al fabbricato ad uso albergo" relativa agli immobili siti sul terreno distinti al catasto con i mappali 13-14 del fg 9 del comune di Cesenatico.

- **Autorizzazione Edilizia n. 123 del 20.10.1983** per " rifacimento impianti termici, rifacimento intonaci, rivestimenti e controsoffittature, sostituzione infissi, ripristino paramenti "rilasciata per il fabbricato sito in Via Garibaldi angolo Sanità Marittima (hotel Pino)".

- **Concessione Edilizia n. 28** del **13.02.1984** per "ristrutturazione fabbricato ad uso albergo" relativa agli immobili siti in via A. Garibaldi, 7 " che insistono sul terreno distinto al catasto con i mappali 12 -13-14 del fg 9 del comune di Cesenatico.

- **Concessione Edilizia n. 87** del **26.05.1987** per "rinnovo concessione n. 28/84 per *completamento lavori al fabbricato uso albergo sito in Via Garibaldi, 7*" relativa agli immobili siti sul terreno distinto al catasto con i mappali 12 -13-14 del fg 9 del comune di Cesenatico. Per la concessione n. 87/87 in seguito risultano presentate:

1.1. **autorizzazione di variante in corso d'opera** del 14.10.1987, alla Conc. Edilizia 87/87 (prot.14311) per "completamento lavori nel fabbricato ad uso albergo sito in Via Garibaldi, 7".

1.2. **variante non sostanziale - aggiornamento finale** del **10.05.1988** (prot. 13261) per "spostamento di pareti, lievi rettifiche interne e di prospetto che non modificano né la sagoma, né i parametri regolamentari, né determina aumenti di superfici utili."

1.3. **domanda per** ottenere il **decreto di abitabilità** presentata in data 22.06.1988 (prot.18138/1988).

- **Autorizzazione n. 62** del **12.04.1988** e **n. 63** del **12.04.1988** per "apprestamento a carattere precario a protezione della tettoia esistente".

- **Autorizzazione n. 260** del **25.10.1988** per "spostamento di alcune colonne internamente alla veranda dell'albergo" sito in Via Garibaldi, 7. L'inizio dei lavori è stato dato in data 17.10.1988 e per la pratica strutturale il 17.11.1988. La fine dei lavori è stata presentata in data 31 ottobre 1989 (n. arrivo 26.335) con la precisazione dell'avvenuta demolizione di una sola colonna.

-**Comunicazione di Inizio Lavori** presentata il **22.09.1995** ai sensi dell'art. 8 punto 7 DL 310 del 26.07.1995 e **successiva integrazione** del **05.01.1996** ai sensi del DL498 del 25.11.95, con oggetto la realizzazione di alcune suite al piano primo mediante l'abbinamento di due camere adiacenti una delle quale viene destinata a soggiorno e l'altra a letto. I due bagni delle camere vengono fusi insieme e dotati tutti di vasca-doccia. Sui due terrazzi i setti di divisione vengono tagliati per creare un varco di collegamento.

-**Denuncia di Inizio attività (DIA)** ai sensi dell'art. 4 comma 7 DL 398 del 05.10.1993, presentata il **07.06.2000**, con oggetto opere di straordinaria manutenzione e consolidamento strutturale al villino liberty e opere di suddivisione interna con relative impiantistiche nel rispetto del mantenimento delle fronti e loro ripristino (opere non realizzate).

-Denuncia di inizio attività (**DIA D621** del **20.08.2008**) per opere di manutenzione straordinaria nel fabbricato ad uso albergo sito in Via Garibaldi, 7 distinto al catasto terreni con il foglio 9 mappale 2533. Nella descrizione dei lavori allegata alla DIA le opere di manutenzione da realizzare riguardano soprattutto la sostituzione di pavimenti, rivestimenti e controsoffitti; la sostituzione dei sanitari nei bagni; la rimozione delle moquette esistenti nei corridoi, disimpegno, camere, suite; la tinteggiatura generale, ecc. (non è stata presentata la fine lavori).

-**DIA** Denuncia di Inizio Attività **D735** del **01.10.2008** per opere di manutenzione straordinaria nel fabbricato ad uso albergo sito in Via Garibaldi, 7 distinto al catasto terreni con il foglio 9 mappale 2533 e 2007. Nella descrizione dei lavori allegata alla DIA l'intervento è così descritto "esecuzione di opere di manutenzione straordinaria consistenti nella realizzazione di nuove porte finestrate nel locale hall dell'albergo in

questione e la sistemazione di una porzione di area esterna in prossimità delle nuove aperture mediante lo sterro di parte di terreno affinché si renda possibile accedere al giardino di pertinenza direttamente dalla sala principale dell'Hotel" (opere non realizzate).

-Permesso di costruire - pratica edilizia 25/2009 prot. 6561 del risale al 04.03.2009 per il "cambio di destinazione d'uso da ricettivo a residenziale, con opere di restauro e risanamento conservativo dell'edificio di valore storico testimoniale [Villino Liberty] sito in Via Garibaldi, 5" (lavori non autorizzati).

Analisi del contesto

Per valutare la fattibilità dell'intervento di riqualificazione è stata condotta un'analisi urbanistica, limitata al settore urbano compreso fra Via A. Garibaldi, Via Sanità Marittima e Viale Porto che si estende sul porto Canale.

Analisi morfologica e tipologica

Ai fabbricati ad uso ricettivo si accede dalla Via Anita Garibaldi, bella strada alberata di collegamento tra la centrale Piazza Ciceruacchio e il lungomare Carducci, mentre nella casa del custode si entra dalla Via Sanità Marittima.

La Via Anita Garibaldi, per le sue caratteristiche 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.

La Via del Porto è una strada trasversale a senso unico che fiancheggia il porticciolo sulla destra e fabbricati residenziali sulla sinistra.

La Via Sanità Marittima è una strada trasversale ad una sola carreggiata e a senso unico con accessi secondari ai fabbricati che si affacciano su di essa.



FOTO ALBERGO/RISTORANTE SU VIA A. GARIBALDI



FOTO VILLINO LIBERTY SU VIA A. GARIBALDI



FOTO DA VIA SANITA' MARITTIMA

Analisi funzionale:

La Via Anita Garibaldi , fino al ponte sulla Vena Mazzarini, è costituito da villette stile liberty e comunque da fabbricati di abitazione, sia a destra che a sinistra della carreggiata; vi è presenza di una banca al piano terra; di un chiosco della piadina e nella Piazza Ciceruacchio sono presenti attività commerciali e di ristorazione.

Lungo la Via Sanità Marittima vi è un fabbricato della Guardia di Finanza e fabbricati di civile abitazione.

Lungo la Via del Porto vi è il canale con gli ormeggi della barche.

Si evince che nella zona circostante non vi è presenza di alberghi, ma quasi interamente di abitazioni, e che gli stessi iniziano superato il ponte della vena Mazzarini nella fascia fra Via dei Mille e Viale De Amicis.

Attività commerciali e pubblici esercizi

Le attività commerciali e i pubblici esercizi (bar e ristoranti) si concentrano dalla Piazza Ciceruacchio lungo tutto il porto canale e 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.

Si evince, ancora una volta, come la zona è chiaramente a destinazione residenziale per la sua tranquillità e la lontananza dalla vivacità delle attività e degli alberghi.

3. LA PROPOSTA PROGETTUALE



Il progetto prevede:

- il recupero dell'esistente villino Liberty che verrà sottoposto ad un intervento di "Restauro e risanamento conservativo" con un piccolo ampliamento ad un piano ad uso veranda.
- la completa demolizione della struttura alberghiera (Ex Hotel Pino) compresa la casa del custode
- la costruzione di una nuova villa costituita da due unità immobiliari.
- la sistemazione di tutta l'area con la realizzazione di una nuova piscina e dei relativi spazi e servizi e il rifacimento con riqualificazione di tutto il giardino.

VILLINO LIBERTY

Attualmente l'esistente villino Liberty ha destinazione ad attività ricettiva con camere e suite con i relativi servizi a disposizione dell'hotel. Esso è costituita da un piano interrato, da un piano rialzato, da un piano primo e da un piano secondo collegati da una scala comune. La sua forma planimetrica è costituita da due rettangoli sfalsati con dimensioni massime pari a circa 12,80 m x 11,30 m e altezza massima fuori terra al cornicione pari a 11,10 m. Il villino ha struttura portante in muratura di laterizio e solai costituiti in parte da putrelle e tavelloni e in parte da struttura lignea e si presenta in condizioni di forte abbandono, in quanto non utilizzato da diversi anni durante i quali è divenuto rifugio e dimora per decine di piccioni e sul quale è evidente la mancanza di qualsiasi opere di manutenzione eseguite nel corso degli ultimi anni.

Il progetto, oltre al cambio d'uso per realizzare un immobile ad uso civile abitazione, prevede un intervento di "Restauro e risanamento conservativo" con un piccolo ampliamento ad un piano ad uso veranda pari a 5,00 m x 7,00 mq. La nuova abitazione avrà la stessa forma plano-altimetrica e le stesse dimensioni di quella esistente, manterrà le stesse superfici di piano e lo stesso volume, avrà le stesse aperture sulle pareti perimetrali e la stessa posizione e dimensione della scala principale, ma diversa distribuzione interna. Essa avrà: al piano interrato le cantine; al piano rialzato la zona giorno costituita da: ingresso, cucina, sala da pranzo, salotto, veranda e w.c.; al piano primo la zona notte costituita da due camere da letto ciascuna con w.c. e cabina armadio e da un salotto e un piano secondo costituito da: un salotto ed un locale ad uso palestra. Analizzato e valutato lo stato in cui si presentano e versano le murature e i solai esistenti, in accordo con i tecnici comunali, si è deciso di demolire: tutti i solai, le murature portanti interne e quelle perimetrali poste su via Sanità Marittima e in contatto con la struttura da demolire e le pareti interne; verranno lasciate in piedi solamente le pareti perimetrali "nobili" con i relativi fregi poste su viale A. Garibaldi e verso monte. Verranno prese misure adeguate per conservare i fregi e riprodurli nel prospetto ora cieco, o in caso di crolli (con stampi, ...) Dal punto di vista strutturale il nuovo fabbricato avrà un apparato fondale del tipo diretto realizzato con platea in c.c.a., mentre la parte in elevazione sarà costituita da telai di pilastri e travi in c.c.a., gli impalcati saranno in parte in latero-cemento ed in parte in legno. Le pareti interne saranno in laterizio non portante, come anche le pareti perimetrali, che presenteranno fregi uguali a quelli delle pareti che non sono state demolite, che verranno agganciate alle nuove strutture. La nuova veranda avrà una struttura portante in acciaio. Si precisa, comunque, che verranno rispettate le disposizioni per il recupero ed il ripristino dei sistemi strutturali, delle strutture e degli elementi costituenti gli organismi edilizi di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale di cui all'art. 5.4.3 delle Norme di Piano. Si rimanda ad una descrizione più puntuale in sede di presentazione di titolo

edilizio.

Il nuova fabbricato avrà una classe energetica elevata, quindi con consumi molto ridotti. La climatizzazione invernale/estiva verrà garantita da un sistema a pompa di calore con elementi radianti a pavimento, è previsto anche un sistema di ricambio aria (VMC).

Verrà mantenuto l'attuale accesso pedonale su viale A. Garibaldi e verrà realizzato un nuovo accesso carraio su via Sanità Marittima.

La rete fognaria interna, attualmente di tipo misto, verrà sostituita con due reti distinte per acque reflue e meteoriche. Entrambe tali reti saranno allacciate all'unica fognatura mista stradale esistente.

DEMOLIZIONE EX HOTEL PINO E CASA DEL CUSTODE

Attualmente l'esistente "Ex Hotel Pino" ha destinazione ad attività ricettiva. Esso è costituito: da un piano interrato ad uso locali tecnici; da un piano terra ad uso hall, pizzeria, ristorante e relativi servizi, da un piano primo, secondo, terzo e quarto ad uso camere e relativi servizi e un piano quinto ad uso centrale termica e copertura. Tutti i piani sono collegati da una scala comune e da un ascensore. La sua forma planimetrica è trapezoidale con dimensioni massime pari a circa 28,00 m x 35,00 m e altezza massima fuori terra al cornicione pari a 20,00 m., in totale presenta una superficie totale di circa 3.400 mq e volume di circa 10.200 mc. L'hotel ha struttura portante in pilastri e travi in c.c.a. e solai in latero-cemento e tamponamenti in laterizio e si presenta in condizioni di forte abbandono, in quanto non utilizzato da diversi anni durante i quali è divenuto rifugio e dimora per decine di piccioni e sul quale è evidente la mancanza di qualsiasi opere di manutenzione eseguite nel corso degli ultimi anni.

La casa del custode è costituita da due piano fuori terra. Esso presenta una struttura portante in muratura e solai in legno.

Il progetto prevede la completa demolizione del Ex Hotel Pino e della casa del custode.

NUOVA VILLA

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato composto da due unità immobiliari ad uso civile abitazione. La nuova costruzione avrà forma planimetrica all'incirca rettangolare con dimensioni di ingombro massime di circa 16,50 x 24,50 m e altezza massima fuori terra al cornicione pari a 9,55 m.

Dal punto di vista funzionale al piano interrato sarà presente un grande ambiente adibito a locali di servizio o locali tecnici, al piano terra una zona comune con locali ad uso garage, soggiorno, cucina, w.c., guardaroba, ripostiglio e le scale di accesso ai piani superiori, al piano primo una unità immobiliare con sala da pranzo/soggiorno/angolo cottura, una camera da letto, w.c., e cabina armadio e l'altra unità immobiliare con sala da pranzo/soggiorno, cucinotto, due camera da letto e due w.c., e al piano secondo due grandi locali di servizio.

Dal punto di vista strutturale il nuovo fabbricato avrà un apparato fondale del tipo diretto realizzato con platea in c.c.a., mentre la parte in elevazione sarà costituita da telai di pilastri e travi in c.c.a., gli impalcati saranno in parte in latero-cemento ed in parte in legno. Le pareti interne saranno in laterizio non portante.

Il nuovo fabbricato avrà una classe energetica elevata, quindi con consumi molto ridotti. La climatizzazione invernale/estiva verrà garantita da un sistema a pompa di calore con elementi radianti a pavimento, è previsto anche un sistema di ricambio aria (VMC).

Parte della quota di energia elettrica necessaria, verrà prodotta da un impianto fotovoltaico posto in copertura.

Verrà realizzato un nuovo accesso pedonale su viale A. Garibaldi e verrà realizzato un nuovo accesso carraio su via Sanità Marittima previo parere dei LL.PP e P.L. In sede di rilascio titolo edilizio.

La nuova rete fognaria interna verrà realizzata con due reti distinte per acque reflue e meteoriche. Entrambe tali reti saranno allacciate all'unica fognatura mista stradale esistente.

SISTEMAZIONE AREA E REALIZZAZIONE DI PISCINA

Il progetto prevede la sistemazione di tutta l'area esterna con la realizzazione di una nuova piscina ad L e dei relativi spazi e servizi e il rifacimento con riqualificazione di tutto il giardino e dei camminamenti interni.

CALCOLO DEI VOLUMI

(Per il calcolo delle superfici del Volume Totale sono stati considerati anche i muri perimetrali, per il calcolo delle altezze sono stati considerati anche i solai con i relativi pacchetti).

VILLINO

- PIANO INTERRATO : $47,00 \text{ mq} \times 2,45 \text{ m} = 115,15 \text{ mc}$
- PIANO RIALZATO : $118,00 \text{ mq} \times 3,75 \text{ m} = 442,50 \text{ mc}$
- PIANO PRIMO : $118,00 \text{ mq} \times 4,20 \text{ m} = 495,60 \text{ mc}$
- PIANO SOTTOTETTO PRATICABILE : $58,00 \text{ mq} \times 3,30 \text{ m} = 191,40 \text{ mc}$
- PIANO SOTTOTETTO NON PRATICABILE : $60,00 \text{ mq} \times 1,20 \text{ m} = 72,00 \text{ mc}$
- AMPLIAMENTO : $34,00 \text{ mq} \times 3,15 \text{ m} = 107,10 \text{ mc}$

VOLUME TOTALE VILLINO : $115,15 + 442,50 + 495,60 + 191,40 + 72,00 + 107,10$
= 1.423,75 mc

NUOVA VILLA

- PIANO INTERRATO : $226,00 \text{ mq} \times 2,75 \text{ m} = 621,50 \text{ mc}$
- PIANO RIALZATO : $356,00 \text{ mq} \times 3,80 \text{ m} = 1.352,80 \text{ mc}$
- PIANO PRIMO : $286,00 \text{ mq} \times 3,70 \text{ m} = 1.058,20 \text{ mc}$
- PIANO SOTTOTETTO PRATICABILE : $296,00 \text{ mq} \times 2,32 \text{ m} = 686,72 \text{ mc}$

VOLUME TOTALE VILLA : $621,50 + 1.352,80 + 1.058,20 + 686,72 = \textbf{3.719,22 mc}$

Si specifica che l'intervento non tiene conto delle superfici "premianti" relativa alla Tabella 1 di rigenerazione di cui all'art. 2,4 delle Norme del Pug in quanto le superfici sono nettamente inferiori.

La riduzione dell'impatto edilizio (RIE)

Il calcolo del RIE interessa gli edifici residenziali 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 titolo abilitativo.

Descrizione Superficie		Se (m²)	N° alberature	Totale Se (valore calcolato)
Sviluppo in altezza a maturità tra 4 e 12 m		20	8	160,00
Sviluppo in altezza a maturità tra 12 e 18 m		65	5	325,00
Sviluppo in altezza a maturità maggiore di 18 m.		115	5	575,00

1060,00

Se (calcolato)

Giardini, aree verdi, prati, orti, superfici boscate ed agricole	0,10	0,10	1183,09	11830,90
--	------	------	---------	----------

1183,09

ΣS_{Vi} (calcolato) in mq

11830,90

$\Sigma S_{Vi} \times 1 / \Psi$
(calcolato)

S_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 $S_{ij} \times \psi$ (valore calcolato)
-----------	------------------------	----------	---------------------------------	---	--

D 7	Coperture discontinue (tegole in laterizio o simile)	0,90	0,90	546,72	492,05
-----	--	------	------	--------	--------

D 9	Asfalto drenante	da det.	0,4	461,90	184,76
-----	------------------	---------	-----	--------	--------

D 22	Vasche, specchi d'acqua, stagni e bacini di accumulo con fondo artificiale impermeabile	1	1,00	76,00	76,00
------	---	---	------	-------	-------

D 24	Superfici di manufatti diversi in cls o altri materiali impermeabili o impermeabilizzati esposti alla pioggia, e non attribuibili alle altre categorie, come muretti, plinti, gradinate, scale, ecc	0,95	0,95	129,29	122,83
------	---	------	------	--------	--------

1213,91	875,63
---------	--------

ΣS_{ij} (calcolato) in mq $\Sigma S_{ij} \times \psi$ (calcolato)

CALCOLO FINALE

Sv_i = i-esima superficie esterna trattata a verde;	mq	1183,09	Sv_i
Si_j = j-esima superficie esterna non trattata a verde;	mq	1213,91	Si_j
Se = N° alberature * superficie tabellare	mq	1060,00	Se
Rapporto $Sv_i \times 1 / \psi$		11830,90	$Sv_i \times 1 / \psi$
Rapporto $Si_j \times \psi$		875,63	$Si_j \times \psi$
α = coefficiente di albedo (valore tabulato convenzionale 1,00)		1,00	α

RIE

6,26	>=	di	4,00
------	----	----	------

Confronto permeabilità stato futuro/stato attuale

	SUPERFICI	MQ	PERMEABIL.	SUPERFICIE	SUP. AREA	PERMEABIL.
PROGETTO	N1 Verde profondo	1183,09	100,00%	1183,09		
	D9 Asfalto drenante	461,9	50,00%	230,95		
	Fabbricati	546,72	0,00%	0		
	D22 Piscina	76,00	0,00%	0		
	D24 scale e muretti	129,29	0,00%	0		
	totale	0		1414,04	2321	60,92%
ATTUALE	N1 Verde profondo	1114,04	100,00%	1114,04		
	Fabbricati	1206,96	0,00%	0		
	totale			1114,04	2321	48,00%

Come si evince dalla sovrastante tabella la superficie permeabile di progetto aumenterà rispetto a quella attuale per cui non vi è la necessità di adottare le misure necessarie all'invarianza idraulica.

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 medio mare) risulta un'altezza di m. + 2,10 in corrispondenza della recinzione del villino su Via Anita Garibaldi.

Avendo come riferimento la quota di m. + 2,10 nell'area per l'evento estremo riferito al 2050, il primo solaio del nuovo intervento sarà ad una quota di m. 1,38 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 **€. - 929,093**
- Il Tasso di rendimento interno del progetto (TIR), è pari al **-1,19**
- il rapporto tra i costi dell'intervento privato e dell'intervento pubblico, è pari al **16,89%** superiore al minimo del 15% fissato dalle norme. La somma complessiva del contributo privato agli obiettivi del PUG è pari a **€ 355.000,00**

Escludendo il contributo ERS, pari a **€70.350,67**, destinato ai programmi di edilizia sociale del comune, e l'intervento di urbanizzazione primaria a carico del privato, restano a disposizione € **355.000,00** che il Comune di Cesenatico ha scelto di destinare alla realizzazione della rete fognaria lungo la Via Leonardo da Vinci e la sistemazione dei marciapiedi lungo la Via Leonardo da Vinci.

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.

Contributi a carico dell'intervento:

– Oneri di Urbanizzazione U1+U2	= € 20.611,14
– Contributo sul costo di costruzione	= € 102.341,45
– Monetizzazione delle dotazioni	= € 104.977,96
– Contributo ERS	= € 70.350,67
Totale Contributi	= € 298.281,22

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) sotto il profilo strategico alcune indicazioni contenute nella strategia per questa zona sono:

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

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

- la sistemazione dei marciapiedi lungo la Via Leonardo da Vinci su entrambi i lati dalla rotonda di Piazza Ubaldo Comandini fino alla Biblioteca Comunale ;
- la rete fognaria lungo la Via Leonardo da Vinci dalla rotonda di Piazza Ubaldo Comandini fino alla Biblioteca Comunale.

b) Sono verificate le condizioni di accessibilità pedonale protetta;

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

d) Non sono indicate misure di compensazione e 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 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>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 = € 20.611,14- Contributo sul costo di costruzione = € 102.341,45- Monetizzazione delle dotazioni = € 104.977,96- Contributo ERS = € 70.350,67 <p>TOTALE CONTRIBUTI (valore arrotondato) = € 298.291,22</p>
2. Qualità del progetto edilizio	1.1.3 Qualificare la città privata	<p>Il progetto riqualifica un'area degradata, che determina una caduta dell'immagine di una zona centrale di Cesenatico. La valorizzazione del villino "Liberty" soggetto a restauro con ampliamento, la demolizione del corpo incongruo come l'Hotel e la casa del custode, dopo le trasformazioni subite, e la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica ad uso abitazione, porteranno ad una complessiva riqualificazione, valorizzando l'area intera.</p> <p>Il RIE è superiore al minimo di 4 previsto dal PUG per l'uso residenziale mentre l'indice di permeabilità passa dal 48% al 60,92%</p>
	1.2.1 Ridurre la vulnerabilità alluvionale	<p>Per proteggere il nuovo fabbricato dalle inondazioni si è optato per una progettazione con accesso al piano interrato, sia nel nuovo fabbricato che nel villino liberty, unicamente dall'interno del fabbricato. 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.</p>

	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 15Kw 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 il villino gli interventi dovranno contribuire alla riduzione del rischio sismico 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 ad Albergo e casa del custode 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.
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 dei consumi energetici.
	4.1.3Potenziamento 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 rifunzionalizzare gli spazi aperti in chiave ecologica	Gli spazi verdi permeabili passano dal 48% al 60,92%, passando da 1114,04 a 1414,04 mq. Sono previste n. 18 nuove essenze di altezza media e grande.
	5.2.1 Incentivare la mobilità ciclabile	Rifacimento del marciapiede pubblico
	5.3.1 Ammodernare, riqualificare e implementare le reti tecnologiche esistenti	In accordo con i competenti servizi comunali sarà eseguito la nuova rete fognaria di Via Leonardo da Vinci

4. Impatto sociale ed economico sulla collettività	3.2.2 Valorizzare, promuovere ed integrare i presidi di valenza culturale, archeologica e paesaggistica	Il restauro del villino e la nuova costruzione, liberati dall'impatto volumetrico dell'Hotel/Ristorante e della casa del custode, valorizza il tessuto originario della città balneare, e contribuisce, anche con il nuovo intervento, a ridurre i fenomeni di degrado.
	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 ad € 70.350,67, come previsto dall'art. 7.7 comma 2 punto c delle norme del PUG.

Il calcolo del contributo ERS

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

Il calcolo viene limitato al nuovo edificio e all'ampliamento del villino.

VALORE OMI: media stato normale x 1,3= 3350 X 1,3= 4.355 €/mq.

NUOVA ABITAZIONE Zona D2-B

– $(4.355€ \times 10\%) \times 20\% \times 772,73 \text{ Mq. (ST TOTALE)} = 67.304,78€$

AMPLIAMENTO VILLINO

– $(4.355€ \times 10\%) \times 20\% \times 34,97 \text{ Mq. (ST TOTALE)} = 3.045,89€$

TOT. ERS= 70.350,67€

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

Si riportano le conclusioni dello studio:

"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 HOTEL PINO,

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

A. Progetto urbano

TAV. A1 – Relazione illustrativa della proposta di accordo

TAV. A2 – Stato di fatto e planimetria catastale 1:200

TAV. A3 – Inquadramento lotto di intervento, Estratto PUG, Estratto PSC, Estratto di mappa, Aerofotogrammetria, Sovrapposizioni ante-post operam (Piante e Prospetti), comparazione prospettiche ante-post operam – 1:100

TAV. A4 – Stato di progetto, planimetria, piante, prospetti, sezioni, viste prospettiche, estratto di mappa, estratto di PSC – Aerofotogrammetria – 1:100

TAV. A5 – Documentazione fotografica

TAV. A6 – Verifica del TIR

TAV. A7 – Tavole dimostrative del calcolo delle superfici

TAV. A8 – Tavola calcolo RIE

TAV. A9 – Dichiarazione assenza vincoli_privacy

TAV. A10 – Passi carrai e accessi pedonali

TAV. A11 – Calcolo superfici e oneri

B. Convenzione urbanistica (schema)

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 opere

E2 – Progetto di fattibilità opere pubbliche