

Copia

"Allegato A" alla delibera di C.C. n. .... del  
.....

**ACCORDO DI PROGRAMMA**

IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA, RELATIVO ALLA  
RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE E DEGLI STABILI EX NUI, AREA EX COLONIA CIF,  
AREA COLONIA GIOIOSA, AREA COLONIA SAN VIGILIO, AREA COLONIA PREALPI, AREA  
VIA DEI MILLE, VIALE SABOTINO, VIA MILANO, VIA VENEZIA.  
INTERVENTI FINALIZZATI ALLA ATTUAZIONE DELL'INTERESSE PUBBLICO RELATIVO  
ALLA RIQUALIFICAZIONE DI PORZIONE DEL VIALE DEI MILLE, DI VIA MILANO, DI VIA  
VENEZIA, DELL'INGRESSO PRINCIPALE AL PARCO DI LEVANTE DELLA VIA GRAZIA  
DELEDDA, DI VIA PANZINI E AL CONCORSO ECONOMICO ED OPERATIVO  
NELL'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA EX PREALPI DI  
PROPRIETA' COMUNALE PER L'ATTUAZIONE DI ALLOGGI A CANONE SOSTENIBILE.

Allegato A" alla delibera di C.C. n. .... del .....

Rep. Gen. Comune di Cesenatico n. ....

### ACCORDO DI PROGRAMMA

IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA, RELATIVO ALLA RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE E DEGLI STABILI EX NUI, AREA EX COLONIA CIF, AREA COLONIA GIOIOSA, AREA COLONIA SAN VIGILIO, AREA COLONIA PREALPI, AREA VIA DEI MILLE, VIALE SABOTINO, VIA MILANO, VIA VENEZIA.

INTERVENTI FINALIZZATI ALLA ATTUAZIONE DELL'INTERESSE PUBBLICO RELATIVO ALLA RIQUALIFICAZIONE DI PORZIONE DEL VIALE DEI MILLE, DI VIA MILANO, DI VIA VENEZIA, DELL'INGRESSO PRINCIPALE AL PARCO DI LEVANTE, DELLA VIA GRAZIA DELEDDA, DI VIA PANZINI E AL CONCORSO ECONOMICO ED OPERATIVO NELL'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA EX PREALPI DI PROPRIETA' COMUNALE PER L'ATTUAZIONE DI ALLOGGI A CANONE SOSTENIBILE.

L'anno duemiladieci, oggi, 26 del mese di agosto

= .....2010 =

In Cesenatico, nella Residenza Comunale, sono presenti i Signori:

- Nivardo Panzavolta, nato a C ..... il quale interviene in conferenza nella sua qualità di Sindaco in nome e per conto del Comune, con sede in Cesenatico, Via Moretti 4, codice fiscale 00220600407;
- Maurizio Castagnoli, nato a E ..... , il quale interviene in conferenza nella sua qualità di .Assessore Provinciale all'Urbanistica e alla Pianificazione Territoriale, su delega del Presidente pro tempore, prot.116632/2009 del 17 dicembre 2009 e delega n. 76364 del 29 luglio 2010 agli atti del Comune di Cesenatico, a rappresentarlo in nome e per conto della Provincia di Forlì Cesena, con sede in Forlì, piazza Morgagni n. 9, codice fiscale 80001550401;
- Biguzzi Ezio, nato : ..... , il quale interviene in conferenza nella sua qualità di .Amministratore Unico, come si evince dalle informazioni reperite presso la CCIAA in via telematica in data odierna, in nome e per conto della società "FINCARDUCCI S.R.L.", con sede in Cesena (FC), Via Uberti, n. 14, codice fiscale p.iva n. 03289770400, in qualità di

proprietaria dell'area oggetto del presente accordo di programma e di soggetto attuatore.

Premesso che:

1. la riqualificazione della parte di territorio del Comune di Cesenatico (zona sud) interessata sia dalla presenza di edifici un tempo destinati a colonie marine ,ricadenti all'interno del perimetro dell'ambito territoriale denominato "Città delle colonie", sia dalla presenza di aree abbandonate o sottoutilizzate, quale l'area denominata Ex NUIT, e che oggi presentano un significativo stato di degrado, rappresenta per l'amministrazione un atto di rilevante significato urbanistico, in quanto trattasi di un patrimonio che è in attesa di una nuova possibilità d'uso tale da permettergli di svolgere un ruolo significativo nel contesto del litorale turistico contemporaneo, in coerenza con la sua caratteristica di rilevante risorsa urbana ed ambientale;
2. il Comune di Cesenatico ha una indiscussa vocazione turistica e come tale persegue la riqualificazione della propria immagine attraverso l'offerta di attrezzature turistiche di qualità all'interno del tessuto urbano esistente nella fascia a mare;
3. la riqualificazione di un tessuto urbano così estremamente significativo per il Comune ai fini turistici e ricettivi, può essere opportunamente realizzata soltanto attraverso un programma unitario di opere ed interventi pubblici e privati, tale da garantire, sia il consolidamento, la riqualificazione ed il ripristino dei varchi a mare, sia il rispetto delle disposizioni del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), sia la sostenibilità degli effetti sul sistema ambientale per il carattere eco-compatibile ed eco-sostenibile delle opere ed interventi medesimi;
4. il Comune, ha individuato, con delibera di consiglio comunale n. 15 del 25 febbraio 2009 l'ambito denominato "città delle colonie a sud di Cesenatico", e gli obiettivi prioritari del programma;

Visto l'Accordo di Programma di programma in variante al P.R.G., ai sensi dell'art.40 della L.R. 20/2000 e s.m.i. avente per oggetto quanto sopra riportato , promosso dal Comune di Cesenatico, sottoscritto in data 21 dicembre 2009, ore 10 nella sede del Comune , come da atti del Comune, in sede di Conferenza preliminare con il consenso unanime delle amministrazioni interessate (Comune di Cesenatico e Provincia di Forlì-Cesena) e dei soggetti privati partecipanti

al medesimo accordo (la società "FINCARDUCCI S.R.L." con sede in Cesena, Via Uberti n.14, Partita Iva n. 03289770400, per brevità in seguito chiamata "Società" o "Soggetto attuatore"), ai sensi del combinato disposto dell'art.34 del D.Lgs 267/2000 e s.m.i. e dell'art.40 della L.R. n.20/2000 e s.m.i.

Visto inoltre che:

- la Società Fincarducci S.r.l." con sede in Cesena, in data 11.08.2008 P.G. 23127, ha presentato all'Amministrazione comunale un'ipotesi di Accordo di Programma in variante al P.R.G. vigente avente per oggetto un intervento urbanistico teso alla riqualificazione di aree e di immobili di sua proprietà inseriti in zona centrale di preminente valore turistico ed oggi versanti in una situazione di degrado;
- il Consiglio Comunale è stato informato, ai sensi dello Statuto comunale vigente, nella seduta del 6 agosto 2009, con deliberazione n. 63, circa la volontà dell'Amministrazione comunale di Cesenatico (in seguito per brevità chiamata "Comune") di promuovere la definizione e l'attuazione di un accordo di programma in variante agli strumenti urbanistici comunali;
- il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 94 del 05.11.2009 ha dato il proprio assenso preliminare all' ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA, RELATIVO ALLA RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE E DEGLI STABILI EX NUIT, AREA EX COLONIA CIF, AREA COLONIA EX GIOIOSA, AREA EX COLONIA SAN VIGILIO, AREA COLONIA PREALPI, AREA VIA DEI MILLE, VIALE SABOTINO, VIA MILANO, VIA VENEZIA.  
INTERVENTI FINALIZZATI ALLA ATTUAZIONE DELL'INTERESSE PUBBLICO RELATIVO ALLA RIQUALIFICAZIONE DI PORZIONE DEL VIALE DEI MILLE, DI VIA MILANO, DI VIA VENEZIA, DELLA VIA GRAZIA DELEDDA, DI VIA PANZINI E AL CONCORSO ECONOMICO ED OPERATIVO NELL'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA EX PREALPI DI PROPRIETA' COMUNALE PER L'ATTUAZIONE DI ALLOGGI A CANONE SOSTENIBILE.
- il Sindaco del Comune di Cesenatico, con atto prot. n. 33788 del 19.11.2009, ha convocato la conferenza preliminare tra tutti i soggetti, pubblici e privati, interessati alla conclusione dell'Accordo di programma , come previsto dall'art.34, comma 3, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dall'art.40, comma 2, della legge regionale 24 marzo 2000, n.20;
- la Giunta provinciale ha deliberato il proprio assenso preliminare alla proposta di accordo con

delibera n.114779/610 del 15.12.2009;

- con lettera del Comune P.G. n. 1428 del 18.01.2010 è stata data informazione alle autorità militari dell'approvazione della proposta di Accordo di programma da parte della conferenza preliminare sopra citata;
- l'avviso dell'avvenuta conclusione dell'Accordo di programma, e dell'avvio della procedura di valutazione di sostenibilità ambientale (VAS), integrata dallo studio degli effetti sul sistema ambientale e territoriale ,di cui al comma 2 dell'art. 40 della L.R. 20/2000 e s.m.i. , è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna n. 2 del 20.01.2010, e su un quotidiano a diffusione regionale;
- la proposta di Accordo di programma, corredata dai relativi elaborati ivi elencati, compresa la documentazione inerente le procedure ambientale (VAS) , in data 20.01.2010:
  - 1) è stata pubblicata sul sito web della Provincia di Forlì-Cesena *[autorità competente VAS]* e del comune di Cesenatico *[autorità procedente VAS]*;
  - 2) è stata messa a disposizione dei soggetti competenti in materia ambientale;
  - 3) è stata trasmessa, per le parti di rispettivo interesse, ai soggetti competenti ad esprimere parere sui relativi progetti di variante urbanistica e delle opere pubbliche e private;
  - 4) depositata nelle sedi del Comune di Cesenatico, *[autorità procedente VAS]* e nelle sedi della Provincia di Forlì-Cesena *[autorità competente VAS]* per i successivi sessanta giorni, affinché chiunque ne potesse prendere visione e presentare proprie osservazioni;
- sono agli atti d'ufficio del Comune di Cesenatico *[autorità procedente VAS]* n.3 osservazioni e proposte in merito, di cui n. 1 pervenuta oltre la scadenza del termine di deposito, aventi il contenuto riportato nelle schede di sintesi allegato n. 1 del presente Accordo di programma;
- in data 30 luglio 2009, nella sede del Comune di Cesenatico, la conferenza tecnica preliminare di servizi, convocata ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, si è espressa come da verbale e pareri pervenuti, ai quali si rimanda per i pareri espressi dagli enti convocati, quale parte integrante dell'accordo ;
- in data 19.04.2010, nella sede del Comune di Cesenatico, la conferenza tecnica conclusiva di servizi, convocata ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, si è espressa come da verbale e pareri pervenuti, ai quali si rimanda per i pareri espressi dagli

enti convocati, quale parte integrante dell'accordo ;

- si rinvia l'acquisizione dei pareri e ogni altro atto necessario ai fini del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, prima della sottoscrizione della convenzione del presente accordo;
- in coerenza con le considerazioni emerse in sede di Conferenza dei Servizi, il presente Accordo di programma viene sottoposto alla procedura di VAS, di cui agli art. 13 e 18 del Dlgs 152/2006 e s.m.i. e nell'ambito delle disposizioni dettate dal combinato disposto degli artt. 5 e 40 della L.R. n.20/2000 e s.m.i.,
- La Provincia di Forlì-Cesena *[autorità competente VAS]*, con atto prot. n.82206/374 del 24.08.2010, ha espresso, ai sensi del vigente art. 15, comma 1, del d.lgs 3 aprile 2006, n.152, e successivo decreto correttivo, ai sensi dell'art.40 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. e ai sensi dell'art. 5 della L.R. n.19/2008 il proprio parere motivato, osservazioni espresse e prescrizioni ;
- alla luce del sopra citato parere motivato, il Comune di Cesenatico *[autorità procedente, in collaborazione con autorità competente VAS]* ha provveduto alla revisione della proposta di Accordo di programma ;
- sulle osservazioni e proposte sono state prodotte le relative controdeduzioni, da parte dei competenti uffici comunali, pure contenute nell'allegato schede di sintesi sopra citato;

Ravvisato che in sede di controdeduzione alle osservazioni pervenute di cui al prot. 10097 del 07.04.2010, prot.8256 del 19.03.2010, si è deciso di rivedere la scelta del parcheggio multipiano, sito in viale dei Mille in prossimità di via Anita Garibaldi, trasformandolo in parcheggio pubblico a raso per un totale di posti auto pari a 34 e le economie derivanti dalla sua non attuazione, in accoglimento di quanto richiesto dalla Provincia di Forlì-Cesena, saranno destinate alla realizzazione del parcheggio di cui sopra; alla riqualificazione dell'ingresso del Parco pubblico di Levante con relativo parcheggio; alla riqualificazione del tratto di via dei Mille dal Liceo scientifico a via Zara; al completamento delle opere riguardanti la colonia Prealpi e ai monitoraggi degli effetti ambientali (rumore, emissioni in atmosfera, congestione) necessari per la rivisitazione del PUT in ordine agli assi stradali di via dei Mille e di viale Carducci e del parcheggio a raso sito in via dei Mille in prossimità di via Anita Garibaldi, nelle modalità da concordare con il Comune con atto separato;

Atteso che gli interventi di cui sopra, realizzazione parcheggio pubblico a raso, riqualificazione dell'ingresso del Parco pubblico di Levante con relativo parcheggio, riqualificazione del tratto di via dei Mille dal Liceo scientifico a via Zara, ammontano a €. 3.500.000,00 di cui 2.856.000,00 a base di gara come da quadro economico dei relativi progetti definitivi approvati con delibera di giunta comunale n. 215 del 06.07.2010;

Atteso inoltre che l'intervento delle opere riguardanti la colonia Prealpi, ammonta a €. 3.650.000,00 di cui €. 3.450.645,97 a base di gara, come da quadro economico del relativo progetto definitivo approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 272 del 10.08.2010;

Ravvisato inoltre che i monitoraggi di cui sopra vanno nella direzione di quanto richiesto da ARPA, come da loro parere al quale si rimanda per le specifiche.

Atteso inoltre che alla luce di quanto emerso dalla controdeduzione delle osservazioni pervenute le aree interessate dall'accordo sono:

1. l'area denominata EX NUIT di Viale Carducci – comparto attuativo 1 - distinta al N.C.T. Al foglio 15, part. 96-97 di mq. 13.005;
2. l'area della Colonia San Vigilio di Viale Carducci n. 248 – comparto attuativo 2 - distinta al N.C.T. Al foglio n. 22, part. n. 99-62 di mq. 1.963;
3. l'area della Colonia Gioiosa di Viale Carducci n. 254 – comparto attuativo 3 - distinta al N.C.T. Al foglio n. 31 part. n. 66 di mq. 2.810;
4. l'area della Colonia EX CIF di Viale Carducci n. 264 – comparto attuativo 4 - distinta al N.C.T. Al foglio n. 31, part. 15-216 di mq. 3.372;
5. l'area di Viale dei Mille – comparto attuativo 5 - distinta al N.C.T. Al foglio n. 9 part. n. 88 di mq. 1.060;
- 5.Bis l'area di Viale dei Mille ingresso parco di levante, di proprietà del Comune di Cesena da acquisire in proprietà Comunale - distinta al N.C.T. Al foglio n. 22 part. n. 120/a-118/a di mq.3.533 comparto attuativo 8;
6. la Via Sabotino, di proprietà Comunale da cedere al Soggetto Attuatore di mq.540,02 comparto attuativo 1;
7. viale dei Mille – 1° e 2° stralcio comparto attuativo 6 e 7
8. colonia Prealpi - distinta al N.C.T. Al foglio n. 39 part. n.226 - comparto attuativo

Visto che

- gli obiettivi oggetto del presente accordo convergono nella realizzazione dell'interesse pubblico alla riqualificazione urbana dell'area, con vocazione turistica e vi è una convergenza fra utilità pubblica delle opere da realizzarsi e interessi privati perseguiti come in seguito meglio individuato nel dettaglio;
- il turismo è la funzione prevalente dell'economia del Comune di Cesenatico;
- è fondamentale incentivare il turismo attraverso la realizzazione di strutture ricettive in grado di fornire un'offerta di servizi di qualità;
- il Comune di Cesenatico registra pochi casi di strutture classificate a 4/5 stelle;
- l'intervento proposto dovrà essere conforme al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ;
- l'accordo—prevede, sotto il particolare profilo dell'interesse pubblico oltre alla valorizzazione dell'immagine turistica, il concorso operativo ed economico della Società in ordine ai seguenti interventi:

1. il recupero di un' area di rilevanti dimensioni (Sf mq. 14.103) – Comparto 1
  - in struttura alberghiera (4/5 stelle) e spazi commerciali al piano terra, che presenta oggi un forte grado di abbandono edilizio, sociale, ed ambientale, una volta sede della discoteca NUIT;
2. realizzazione sull'area di intervento – Comparto 1 - di una piazza pedonale pubblica di mq. 2.583, di spazi pedonali ulteriori per mq. 2.946, gallerie private d'uso pubblico; sistemazione attraverso opere di arredo consistenti nella realizzazione di percorsi pedonali illuminati ed alberati e parcheggi a raso delle vie Venezia, Milano, giardini a mare, viale Carducci;
3. riqualificazione di un tratto di viale dei Mille - 1° stralcio - Comparto 6 – compreso tra limite nord individuato nel Liceo Scientifico ed il limite sud in corrispondenza di via Dante, della via Grazia Deledda e della via Panzini, attraverso opere di arredo consistenti nella realizzazione di una doppia fila di



parcheggi a pettine, una pista ciclabile e percorsi pedonali illuminati ed alberati sito all'interno dell'ambito di cui alla delibera di Consiglio Comunale di approvazione n. 15 del 25 febbraio 2009;

3.Bis riqualificazione di un tratto di viale dei Mille - II° stralcio – Comparto 7 – compreso tra limite nord di Via Zara ed il limite sud in corrispondenza del Liceo Scientifico , attraverso opere di arredo consistenti nella realizzazione di una doppia fila di parcheggi a pettine, una pista ciclabile e percorsi pedonali illuminati ed alberati sito all'interno dell'ambito di cui alla delibera di Consiglio Comunale di approvazione n. 15 del 25 febbraio 2009 ;

4. la riqualificazione, attraverso l'intervento di demolizione e ricostruzione, della Colonia Prealpi – comparto 9 - per la realizzazione di alloggi di edilizia sociale, situata all'interno dell'ambito di cui alla delibera di Consiglio Comunale di approvazione n. 15 del 25 febbraio 2009

- l'accordo è caratterizzato dai seguenti relativi impegni da parte della Società stessa :

- a) effettuare la progettazione degli interventi, assumendo a proprio carico i relativi oneri;
- b) eseguire i lavori previsti dai progetti e nei tempi come da cronoprogramma, e per gli interventi pubblici con le modalità e secondo le norme del Decreto legislativo n. 163/2006 e successive integrazioni e modificazioni ed in particolare seguendo la disciplina dell'art. 122 ;
- c) assumere a proprio carico la spesa di circa € 7.971.287,00 relativa all'esecuzione degli interventi di cui ai punti 2 – 3 – 3 bis di cui sopra (oltre agli oneri di sicurezza e somme a disposizione derivanti dal quadro economico dei relativi progetti definitivi), per un totale generale pari a €. 9.728.465,00 che qui si intendono integralmente richiamati
- c.1) assumere a proprio carico la spesa di circa €.3.450.645,97 relativa all'esecuzione dell'intervento di cui al punto 4 (oltre agli oneri di sicurezza e

somme a disposizione derivanti dal quadro economico dei relativi progetti definitivi) , per un totale generale pari a €. 3.650.000,00 escluso IVA,

d) consegnare al Comune le opere realizzate e collaudate.

e) a farsi integralmente carico dei costi di realizzazione diretta delle opere previste d' interesse pubblico, oltre a quelle dovute a standard di legge. Per queste ultime si prevede lo scomputo dagli oneri d'urbanizzazione.

**f) realizzazione delle seguenti opere:-**

**1. area ex Nuit – via Sabotino – via Milano – via Venezia – tratto di via Carducci (comparto attuativo n1)**

INTERESSE COLLETTIVO:

- a) trasformazione dell'area attualmente occupata, in parte da un piccolo parco giochi, in parte dall'edificio della ex discoteca Nuit, in parte dall'attuale Viale Sabotino, mediante la costruzione di una struttura alberghiera di particolare pregio architettonico e locali ad uso commerciale, secondo la seguente funzione principale ammessa: attività turistico-ricettiva: struttura alberghiera pari a circa mq 11.800 di superficie netta (Sn), superficie commerciale D4g per mq. 3.650 (St) - parcheggi pertinenziali per una superficie complessiva pari a mq. 7.210 comprensiva di spazi di manovra per un totale di n. 241 posti auto;
- b) progettazione e realizzazione di parcheggi pubblici (G3) per una superficie complessiva pari a mq. 4.522 comprensiva di spazi di manovra per un totale di n. 151 posti auto;

ed inoltre

- progettazione e realizzazione di gallerie private ad uso pubblico ;
- monetizzazione di una superficie a verde pubblico pari a mq. 3.804;

**2. Area via dei Mille in prossimità della Via Anita Garibaldi (comparto attuativo n.5)**

L'area concorre al soddisfacimento della dotazione complessiva di parcheggi pubblici necessari al completo assolvimento della dotazione a standard in

relazione agli interventi oggetto dell'accordo di programma. E' prevista la progettazione e realizzazione ai sensi del D.P.R. n.554 del 21.12.1999 regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici a scomputo dei contributi di costruzione dovuti per legge, di un parcheggio pubblico (G3) della superficie complessiva di mq. 1.060 per un totale di n. 34 posti auto.

**2. Bis Area via dei Mille in prossimità dell'ingresso al Parco di Levante**

(comparto attuativo n.8)

L'area concorre al soddisfacimento della dotazione complessiva di parcheggi pubblici necessari al completo assolvimento della dotazione a standard in relazione agli interventi oggetto dell'accordo di programma. E' prevista la progettazione e realizzazione, a scomputo dei contributi di costruzione dovuti per legge, di un parcheggio pubblico (G3) della superficie complessiva di mq. 2.964 per un totale di n. 89 posti auto e della nuova sistemazione dell'ingresso al parco pubblico.

**3. Riqualficazione di viale dei Mille I e II stralcio - (comparto attuativo n.6 e 7)**

L'intervento concorre alla riqualficazione di uno dei due assi principali dal punto di vista dell'accessibilità all'ambito denominato città delle colonie a sud di Cesenatico di cui alla delibera n. n. 15 del 25 febbraio 2009

**4.. Riqualficazione Colonia Prealpi - (comparto attuativo n.9)**

L'intervento consiste nella riqualficazione, attraverso l'intervento di demolizione e ricostruzione, della Colonia Prealpi per la realizzazione di alloggi di edilizia sociale, situata all'interno dell'ambito di cui alla delibera di Consiglio Comunale di approvazione n. 15 del 25 febbraio 2009 per un'importo pari a €. 3.650.000,00 di cui 3.450.645,97 a base di gara, come da quadro economico della delibera di approvazione progetto definitivo di G.C.n.272 del 10.08.2010, occorrente all'attuazione di quanto previsto dal programma di riqualficazione dell'area ex Prealpi di proprietà Comunale, costi e modalità come da progetto

definitivo e termini stabiliti dal cronoprogramma dell'accordo di programma, non essendo il Comune di Cesenatico fra i Comuni finanziati dalla Regione Emilia-Romagna (Delibera G.R. 27.07.2009 n.1116 – bando regionale “programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile” di cui alla del. di G.R. n.1104/2008. Approvazione della graduatoria delle proposte presentate dai comuni, ammissibili al finanziamento pubblico.)

**5 INTERESSE PRIVATO : Colonie di levante: Ex San Vigilio – Ex Gioiosa – Ex CIF**

- a) demolizione fabbricato esistente ex colonia San Vigilio
- b) demolizione fabbricato esistente ex colonia Gioiosa
- c) demolizione fabbricato esistente ex colonia CIF
- d) costruzione sull'area delle ex colonie di cui ai punti a), b), c), di mq. 9.274 di superficie complessiva (Sc) con destinazione di zona (B) residenziale;
- e) realizzazione di parcheggi pubblici a standard come precedentemente indicati e secondo le quantità maturate definite dalla seguente tabella:

intervento	Sul	Abitanti teorici	Mq standard P	Mq. Standard verde*
Ex Cif	4.417 mq	205	820 mq	3.280 mq
Ex Gioiosa	2.886 mq	133	532 mq	2.128 mq
Ex San Vigilio	2354 mq	108	432 mq	1.728 mq
Totale	9.657 mq	446	1.748 mq	7.136 mq

- f) monetizzazione\* di una superficie a verde pubblico pari a mq. 7.136
- g) parcheggi pertinenziali per una superficie complessiva maggiore/uguale a quanto previsto dall'art.18 della legge 765/67 come modificato ed integrato dalla legge 122/89 (legge Tognoli), e comunque maggiore/uguale a numero 1 (uno) posto auto per alloggio.

Considerato che

- il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) individua le aree oggetto

di intervento in parte come zone urbanizzate in ambito costiero, (area ex Nuit e area in via dei Mille in prossimità di via Anita Garibaldi), soggetti alle disposizioni di cui all'art.14 delle norme di piano, in parte come ambiti denominati "Città delle Colonie," (area ex San Vigilio, ex Gioiosa, ex CIF) soggetti alle disposizioni di cui all'art.16 delle norme di piano;

- il vigente P.R.G. del Comune di Cesenatico individua le seguenti destinazioni di zona:

1. AREA IN VIA DEI MILLE - comparto 5 - in prossimità di via Anita Garibaldi zona G3 parcheggio pubblico soggetto alle disposizioni di cui all'art. 164 delle NTA;
2. AREA EX NUIT – comparto 1 - zona soggetta ad intervento preventivo attraverso piano di intervento operativo soggetto alle disposizioni di cui all'art. 168 scheda PP 12 delle NTA;

PIANO REGOLATORE VIGENTE art. 168 – scheda P.P. n.12.		
Superficie comparto	(St)	mq. 12.995
Destinazione: D4g (commerciale)	(D)	mq. 1.038
D4h (pubblico intrattenimento)		mq. 4.160
Superficie stradale	(Ss)	mq. 532
Superficie parcheggio pubblico	(G3)	mq. 7.265

3. AREA EX SAN VIGILIO – comparto 2 - zona D4c soggetta ad intervento diretto secondo le disposizioni dell'art. 112 delle NTA;
4. AREA GIOIOSA – comparto 3 - zona soggetta ad intervento preventivo attraverso piano di intervento operativo soggetto alle disposizioni di cui all'art. 168 scheda PP 13 delle NTA;

PRG vigente – scheda P.P. 13		
Superficie di comparto	St	Mq. 8.456
Destinazione D4c (ricettivo ordinario o specialistico)	D	Mq. 8.456

5. AREA EX CIF – comparto 4 - zona D4c (ricettivo ordinario o specialistico) soggetta ad intervento diretto secondo le disposizioni dell'art.112 delle NTA;

- le aree elencate al paragrafo precedente, con i relativi edifici, sono di proprietà o rientrano nella potenziale disponibilità del Comune di Cesenatico, della Società e del Comune di Cesena;
- con nota del 17.12.2009 prot. 36660 il Comune di Cesenatico, nel persona del Sindaco, chiedeva, al Comune di Cesena, il parere sul progetto dell'opera pubblica di riqualificazione di

via dei Mille I stralcio - comparto 6, e contestuale autorizzazione per poter eseguire i lavori ed acquistare le aree interessate dall'intervento;

- che con nota del 25.06.2010 prot. 19971 il Comune di Cesenatico , nella persona del Sindaco, chiedeva al Comune di Cesena, il parere sul progetto dell'opera pubblica di realizzazione del parcheggio in prossimità del Parco di Levante e della sistemazione dell'ingresso al parco - comparto 8, e contestuale autorizzazione per poter eseguire i lavori ed acquistare le aree interessate dall'intervento;

- 
- con delibera di Consiglio comunale n.31 del 25.02.2010 il Comune di Cesena autorizzava quanto richiesto con nota del 17.12.2009 prot. 36660 (via dei Mille I stralcio);

- alla data odierna l'interlocuzione fra le due amministrazioni comunali non si è ancora conclusa ;

- l'Ipotesi di accordo assoggetta le aree medesime ad un unico strumento urbanistico attuativo denominato P.P. n. 12 (P.U.A.) – P.I.O. ex Nuit – Colonie ex San Vigilio, ex Gioiosa, ex CIF - aree in via dei Mille (prossimità via Anita Garibaldi e parco di levante);

- per avviare prontamente e contestualmente la realizzazione delle opere pubbliche e delle connesse opere private proposte, occorre provvedere ad approvare:

1. La variante al P.R.G. vigente;
2. Il Piano Particolareggiato n. 12 (P.U.A.) unitamente alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ;
3. I progetti definitivi delle opere pubbliche ed il progetto delle opere edilizie private, previo rilascio, da parte dello sportello unico dell'edilizia, dell'atto di accertamento di conformità previsto dall'art.7, comma 2, della legge regionale n.31 del 2002;

- per concludere le opere previste in prossimità dell'ingresso del Parco di Levante è necessario acquisire l'autorizzazione e le aree interessate dal Comune di Cesena;

- per conseguire la finalità sopra espresse si è ritenuto che lo strumento giuridico più idoneo risulta essere l'Accordo di programma in variante alla pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dell'art. 40 della legge regionale n. 20/2000;

Visto che il Comune in risposta alle osservazioni all'Accordo formulate dalla Provincia ai sensi dell'art.40, atto prot. n.82206/374 del 24.08.2010, agli atti comunali, dovrà:

- con apposito atto definire la zona a traffico limitato (ZTL) riferito al comparto ex NUIT al fine di corrispondere adeguatamente ai requisiti urbanistici in tema di parcheggi pertinenziali richiesti dalla D.C.R. 1253/1999 e s.m.i. per la nuova struttura commerciale ivi prevista,
- integrare la documentazione costitutiva del presente Accordo con quella pervenuta successivamente alla sottoscrizione della proposta preliminare;
- dare conto della quantificazione e della destinazione , transitoria e finale, degli standards urbanistici originati dalle trasformazioni in oggetto;

Si ritiene

- di rinviare la definizione della ZTL, con apposito atto (successivo alla conclusione dell'Accordo), al rilascio del certificato di agibilità dei locali appartenenti alla galleria commerciale ,
- di integrare la documentazione costitutiva del presente Accordo con quella pervenuta successivamente alla sottoscrizione della proposta preliminare come da art. 11 , così modificato del presente accordo, al quale si rinvia;
- di riportare di seguito la tabella riassuntiva della quantificazione degli standards urbanistici quantificati in relazione all'intervento:

intervento	Sul	Abitanti teorici	Mq standard P	Mq. Standard verde*
Ex Cif	4.417 mq	205	820 mq	3.280 mq
Ex Gioiosa	2.886 mq	133	532 mq	2.128 mq
Ex San Vigilio	2354 mq	108	432 mq	1.728 mq
Ex Nuit	15.555 mq	////	6.221 mq	9.333 mq**
<b>Totale</b>	<b>25.212 mq</b>	<b>446</b>	<b>8.005 mq</b>	<b>16.469 mq</b>

\*verde da monetizzare - \*\*verde da monetizzare + piazza + percorsi pedonali + gallerie d'uso pubblico

Visto inoltre il parere favorevole della Provincia ai sensi dell'art.15 del Dlgs n.152/2006 e s.m.i. (V.A.S.) con osservazioni ;

Si ritiene

- di subordinare il rilascio del certificato di agibilità delle opere che riguardano gli interventi delle colonie San Vigilio-Gioiosa- Ex C.I.F. che gravitano sui sollevamenti "Da Mario", "Soldati", "Nuit", "Trento" e "S9", alla funzionalità del depuratore di Cesenatico come da parere dell'ente gestore;
- di subordinare il rilascio del certificato di agibilità del comparto denominato ex NUIT allo aggiornamento dell'autorizzazione allo scarico mappato con il n.27;
- di prescrivere che nella convenzione siano assunti gli impegni ai fini di garantire i limiti fissati dalla classificazione acustica per gli interventi relativi alle tre ex colonie
- accogliere l'osservazione riferita alla rivisitazione del PUT, pur non essendo ancora approvato, che tenga conto dei dati prodotti dai monitoraggi degli effetti ambientali (rumori, emissioni in atmosfera, congestione) riferiti all'ambito interessato dalla via dei Mille e viale Carducci e utilizzare le economie derivanti dal non realizzazione del multipiano a questo scopo oltre alla realizzazione degli interventi sopra descritti;

Ravvisato che in accoglimento delle prescrizioni contenute nel parere della Provincia ai sensi dell'art.5 della L.R. n.19/2008 si ritiene riportare tali prescrizione all'art.168 delle NTA come modificato dal presente accordo;

Considerato che:

- è stata attivata la procedura di approvazione dei progetti definitivi delle opere pubbliche ai sensi del D.P.R. n.554 del 21.12.1999 regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici di seguito riportata:
  - Delibera di Giunta Comunale n. 366 del 03.11.2009 – n. 215 del 06.07.2010 - n. 272 del 10.08.2010 Approvazione progetti definitivi per opere pubbliche al fine della realizzazione dell'accordo di programma ex Nuit;
- Il progetto preliminare di via dei Mille l°stralcio che prevedeva la realizzazione dei parcheggi in prossimità del parco di Levante e la sistemazione del suo ingresso è stato depositato contestualmente al deposito di tutti gli atti del presente accordo; (Tav. 0.22 e Tav. 0.23);

Ravvisato inoltre che la valutazione dei costi di realizzazione delle opere pubbliche è stimata secondo i computi metrici e i prezzi medi di aggiudicazione delle gare d'appalto effettuate dal



Comune negli ultimi anni per opere similari ;

Che gli interventi oggetto del presente accordo non interessano aree di cui all'art. 142 del Dlgs n.42/2004 e s.m.i.;

Considerato inoltre che i rappresentanti delle parti del presente Accordo di programma hanno preso visione di tutti i relativi documenti in atti del Comune ed elencati al successivo articolo 11 del testo stesso, accettandoli quali sue parti integranti e sostanziali, affinché ne costituiscano contenuto vincolante e ne determinino l'oggetto ai sensi dell'art. 1346 del codice civile, pur se non materialmente allegati ad esso;

#### TUTTO CIÒ PREMESSO

E RATIFICATO COME PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO  
FRA I PREDETTI COMPARENTI SI CONVIENE E SI SOTTOSCRIVE IL SEGUENTE  
ACCORDO DI PROGRAMMA INTEGRATIVO:

#### Art. 1 – Finalità

1. Il presente Accordo di programma ha la funzione di disciplinare i rapporti tra Comune di Cesenatico, Provincia di Forlì-Cesena ed il soggetto privato attuatore delle opere e degli interventi pubblici e privati previsti come oggetto dell'accordo.
2. L'Accordo di programma , in particolare, ha per finalità:
  - la realizzazione di opere ed interventi infrastrutturali viari idonei a migliorare la viabilità
  - la realizzazione di opere ed interventi, pubblici e privati, finalizzati alla riqualificazione della immagine turistica di Cesenatico attraverso l'offerta di attrezzature turistiche di qualità all'interno del tessuto urbano esistente nella fascia a mare, in particolare mediante la costruzione di una struttura alberghiera estremamente qualificata e la riqualificazione delle aree interessate.
  - il reperimento di risorse economiche da destinare al miglioramento di infrastrutture al servizio della zona oggetto dell'accordo di programma.
3. A tal fine, l'Accordo di programma è stipulato con le modalità e per gli effetti stabiliti dal combinato disposto dell'art. 34 del testo unico n. 267/2000 e dall'art. 40 della legge regionale n.

20/2000, recante la disciplina degli accordi di programma in variante agli strumenti territoriali ed urbanistici.

## Art. 2 – Oggetto

1. L'Accordo di programma definisce ed approva:

- I. a) il progetto di variante agli strumenti urbanistici vigenti, come specificato negli elaborati progettuali indicati al successivo articolo 11, consistente nella previsione del Piano Particolareggiato n.12 di seguito riportato:

*P.P. n. 12 (P.U.A.) – P.I.O. Ex Nuit - Colonie ex San Vigilio, ex Gioiosa, ex Cif – Area via dei Mille (prossimità via Anita Garibaldi)*

Trattasi di intervento ricadente in zona territoriale omogenea di tipo B ai sensi del D. M. 1444/1968 attuabile attraverso Piano Particolareggiato nel rispetto dei limiti dallo stesso definito (densità edilizia complessiva, altezza, distanze, etc..) di cui:

				Valori S.I.T.
-	Superficie totale di comparto	(St)	mq. 30.367	mq. 30.367
-	Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 22.302	
-	Destinazione:			
	D4g	(St)	mq. 3.650	
	D4a	(Sn)	mq. 11.800	
	B	(Sc)	mq. 9.274	
	SUL		mq. 25.212	
-	Superficie Parcheggio Pubblico	(G3)	mq. 8.005	
-	Superficie a verde pubblico*	(G2)	mq. 16.469	di cui
	Piazza pubblica		mq. 2.583	
	Spazi pedonali		mq. 2.946	
	Verde pubblico		mq. 10.940	

*Area Ex Nuit – Area via dei Mille (prossimità via Anita Garibaldi)*

-	Superficie di comparto	(St)	mq. 22.168	
-	Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 14.103	(13.043 + 1.060)
-	Destinazione**:			
	D4g	(St)	mq. 3.650	
	D4a	(Sn)	mq. 11.800	
	SUL		mq. 15.555	
-	Superficie Parcheggio Pubblico	(G3)	mq. 6.221	
-	Superficie a verde pubblico*	(G2)	mq. 3.804	
-	Superficie a piazza pubblica		mq. 2.583	
-	Spazi pedonali		mq. 2.946	

\*\* attività commerciale non alimentare ("Galleria Commerciale di Vicinato" ai sensi della delibera di consiglio regionale n.1253/1999 così come modificata dalle DD. CC. RR. N.344/2002 – 653/2005 – 155/2008) di superficie di vendita inferiore/uguale a mq. 1.500, in ogni caso l'aggregazione di più esercizi commerciali non deve superare i mq. 2.500 di superficie di vendita complessiva; Al fine del soddisfacimento della dotazione di parcheggi pertinenziali si fa riferimento a quanto previsto al punto 5.2.5 della delibera di cui sopra ; attività turistico ricettiva alberghiera. La capacità edificatoria dovrà essere concentrata in un unico fabbricato. Le attività commerciali potranno essere insediate unicamente al piano terra. Il fabbricato si svilupperà in n. 6 piani oltre al piano terra e n. 1 piano interrato che sarà escluso dal calcolo dell'indice edificatorio con destinazione a parcheggio pubblico, parcheggio privato e locali di servizio. Sono inoltre escluse dal calcolo dell'indice edificatorio le gallerie – private ad uso pubblico, poste al piano terra del fabbricato.

\*\* è ammesso nel limite massimo del 2% della (Sn) superficie netta alberghiera (pertanto pari a mq. 236) ed in accordo con l'istituto di vigilanza composto da Amministrazione Provinciale e Amministrazione Comunale:

- la ridistribuzione delle superfici utili per destinazione d'uso (alberghiero/commerciale);
- l'incremento della (Sn) superficie netta alberghiera.

tale facoltà, ammessa nel rispetto delle dotazioni minime di standard complessivo, non costituisce variante all'accordo di programma.

Colonie di levante: Ex Cif – Ex Gioiosa – Ex San Vigilio

Valori S.I.T.

- Superficie fondiaria (catastale)	(Sf)	mq. 8.145	mq. 8.199
- Destinazione: B	(Sc)	mq. 9.274	
- SUL		mq. 9.657	
- Superficie Parcheggio Pubblico	(G3)	mq. 1.784	
- Superficie a verde pubblico*	(G2)	mq. 7.136	

\* in luogo della superficie a verde pubblico, ai sensi dell'art. 46 comma 9 della L. R. 47/78, potrà essere prevista la monetizzazione delle relative superfici.

Gli interventi dovranno perseguire gli obiettivi di qualità e sostenibilità ambientale. Dovranno recepire i contenuti di cui all'atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico degli edifici (oggetto n. 3124/156 del 04.03.2008 Regione Emilia Romagna).

Per tali interventi si definisce:

1. SUL - Superficie Utile Lorda come di seguito indicata:

SUL: è la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra misurata al netto di:

- muri perimetrali di spessore uguale o superiore a 40 cm;
- balconi aggettanti, terrazze scoperte, logge a valenza ambientale, wintergarden;
- corpi tecnici, cavedi, spazi di qualità a fruizione comune;
- vani scala e ascensori conteggiati una sola volta;

2. SC – Superficie Complessiva come da art.7 delle NTA, misurata al netto degli interrati, logge a valenza ambientale, winter garden, corpi tecnici, cavedi, spazi di qualità a fruizione comune. Per le esclusioni le quantità definite da progetto sono da intendersi come valori massimi ammissibili.

In luogo di quanto stabilito dagli art. 92-93 comma 7.1 del R. E. si prescrive che il verde deve essere permeabile per tutta la sua profondità nella misura minima del 30% della superficie fondiaria complessiva, mentre la permeabilità dell'area pertinenziale nella misura minima del 40% della superficie scoperta complessiva.

Prescrizioni:

1. nella realizzazione dei vani interrati, il prosciugamento dello scavo tramite interventi di dewatering sarà effettuato solo successivamente alla realizzazione di una barriera idraulica al contorno (es.: diaframma infisso nelle argille sottostanti la falda freatica). Per preservare la possibilità di monitorare il tenore salino della falda, si chiede di mantenere in opera i piezometri installati per le indagini geologiche, se non in intralcio alle operazioni di cantiere.
2. dovranno essere attentamente valutati tutti gli aspetti della progettazione relativi alla risposta sismica di sito messi in luce dalla relazione geologica, con particolare riguardo alla frequenza caratteristica, ai parametri di accelerazione, velocità e spostamento indotti, al potenziale di liquefazione ed al cedimento post-sismico.

Intervento da attuarsi in base all'accordo di programma di cui all'art. 40 V comma della legge regionale n° 20/2000, ratificato con deliberazione consiliare n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

b. ) la quota di St pari a mq.3.650 è riferita ad una galleria commerciale di vicinato, considerata tale in quanto collocata al piano terra della struttura alberghiera, formata da un'aggregazione di esercizi di vicinato (sup. complessiva di vendita non superiore a 1.000 mq.) , di medio-piccole strutture di vendita (sup. complessiva di vendita non superiore a 1.500 mq ) e da esercizi paracommerciali (sup. complessiva di vendita non superiore a mq. 802) ; tale galleria è localizzata in un contesto completamente urbanizzato, servito da mezzi pubblici, piste ciclabili e si può configurare come polo aggregativo della zona, rafforzato

dalla realizzazione di una piazza pedonale , dalla riqualificazione dell'arredo urbano di viale Carducci e relative strade laterali , oltre all'arredo urbano del tratto dei giardini a mare, tutto questo per migliorare ed incentivare l'accessibilità a piedi e in bicicletta della zona , a carico del soggetto attuatore;

II. i progetti definitivi delle opere e degli interventi infrastrutturali esterni ed interni al comparto , come meglio definiti negli elaborati progettuali indicati al successivo articolo 11, nonché in quelli approvati con deliberazione di Giunta Comunale n.366 del 03.11.2009 - n. 215 del 06.07.2010 – n. 272 del 10.08.2010 di seguito decritti:

a.1) riqualificazione di un tratto di viale dei Mille - I° stralcio - compreso tra limite nord individuato nel Liceo Scientifico ed il limite sud in corrispondenza di via Dante attraverso opere di arredo consistenti nella realizzazione di una doppia fila di parcheggi a pettine, una pista ciclabile e percorsi pedonali illuminati ed alberati, come da elaborati progettuali indicati al successivo articolo 11 - (comparto attuativo n. 6);

a.2) riqualificazione di un tratto di viale dei Mille - II° stralcio - compreso tra limite nord di Via Zara ed il limite sud in corrispondenza del Liceo Scientifico , attraverso opere di arredo consistenti nella realizzazione di una doppia fila di parcheggi a pettine, una pista ciclabile e percorsi pedonali illuminati ed alberati – come da elaborati progettuali indicati al successivo articolo 11 - (comparto attuativo n. 7);

b) realizzazione sull'area dell'ex discoteca Nuit , di una piazza pedonale pubblica di mq. 2.583, di spazi pedonali ulteriori per mq. 2.946. Sistemazione attraverso opere di arredo consistenti nella realizzazione di percorsi pedonali illuminati ed alberati e parcheggi a raso delle vie Venezia, Milano, giardini a mare, viale Carducci, come da elaborati progettuali indicati al successivo articolo 11 - (comparto attuativo n. 1);

c) riqualificazione della via Grazia Deledda e della via Panzini attraverso la realizzazione di opere di arredo consistenti nella realizzazione di percorsi pedonali

illuminati ed alberati, come da elaborati progettuali indicati al successivo articolo 11 - (comparto attuativo n. 6);

d) riqualificazione dell'ingresso al parco di levante attraverso la realizzazione di un nuovo ingresso ,pista ciclabile e marciapiedi illuminati (comparto attuativo n. 8);

e) riqualificazione Colonia Prealpi attraverso l'intervento di demolizione e ricostruzione per la realizzazione di alloggi di edilizia sociale come da elaborati progettuali indicati al successivo articolo 11 - (comparto attuativo n. 9);

con i seguenti impegni da parte della Società per il punto II lettere a)b)c)d) e)

- effettuare la progettazione degli interventi, assumendo a proprio carico i relativi oneri;
- eseguire i lavori previsti dal progetto, con le modalità e secondo le norme del Decreto legislativo n. 163/2006 e successive integrazioni e modificazioni ed in particolare seguendo la disciplina dell'art. 122;
- assumere a proprio carico la spesa di circa € 7.971.287,00 relativa all'esecuzione degli interventi di cui alla lettera a.1) - a.2) – b) – c) di cui sopra oltre agli oneri per la sicurezza e somme a disposizione derivanti dal quadro economico dei progetti definitivi, per un totale generale pari a €. 9.728.465,00 che qui si intendono integralmente richiamati;
- assumere a proprio carico la spesa di circa €. 3.450.645,97 relativa alla esecuzione dell'intervento di cui sopra lettera e) oltre agli oneri per la sicurezza e somme a disposizione derivanti dal quadro economico dei progetti definitivi, per un totale generale pari a €. 3.650.000,00 (escluso IVA) che qui si intendono integralmente richiamati;

L'ipotesi di accordo prevede, che la Società s'impegni a farsi integralmente carico dei costi di realizzazione diretta delle opere previste d' interesse pubblico, oltre a quelle dovute a standard di legge. Per queste ultime si prevede lo scomputo dagli oneri

d'urbanizzazione.

La valutazione dei costi di realizzazione delle opere pubbliche è stimata secondo i computi metrici e i prezzi medi di aggiudicazione delle gare d'appalto effettuate dal Comune negli ultimi anni per opere simili.

- III. consegnare al Comune le opere realizzate e collaudate;
- IV. il progetto di piano particolareggiato P.P. n. 12 (P.U.A.) – P.I.O. Ex Nuit - Colonie ex San Vigilio, ex Gioiosa, ex Cif – Area via dei Mille (prossimità via Anita Garibaldi), contenente la previsione delle opere di urbanizzazione interne al comparto oggetto di accordo di programma come definite negli elaborati progettuali indicati al successivo articolo 11 ;
- V. il progetto delle opere edilizie, come da elaborati progettuali indicati al successivo articolo 11;
- VI Il rispetto degli impegni contenuti nella convenzione sottoscritta dal Soggetto Attuatore, in data 26.02.2009 reg. n. 194 nel caso il Comune di Cesenatico fosse riammesso a finanziamento pubblico per il programma di riqualificazione della colonia Prealpi.
- VII il riutilizzo di materiale compatibile proveniente dagli scavi dei cantieri delle opere sopra citate, ai fini del ripascimento di quei tratti dell'arenile sottoposti all'erosione marina, previo verifica come da disposizioni normative di riferimento e in accordo con gli enti competenti, con spese a carico del soggetto attuatore.", ad esclusione delle operazioni meccaniche di ripascimento.
- VIII. Il programma di realizzazione delle opere ed interventi progettati e tutti gli altri obblighi prestazionali assunti dalle parti per l'attuazione dell'Accordo di programma medesimo.

### **Art. 3 – Effetti**

1. L'Accordo di programma , allorché ratificato dal Consiglio comunale entro trenta giorni dalla data di sua conclusione, a pena di decadenza, quindi approvato con decreto del Presidente della Provincia e, infine, pubblicato sul B.U.R.E.R., ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della L.R. n. 20/2000, comporta:

- a) approvazione variante agli strumenti urbanistici vigenti del Comune, di cui all'articolo 2,

punto I), precedente, con la precisazione che le tavole di zonizzazione sono approvate solo in relazione all'area di suo riferimento, in quanto destinate alla realizzazione delle opere e degli interventi oggetto dell'accordo;

- b) approvazione del piano particolareggiato P.P. n. 12 (P.U.A.) – P.I.O. Ex Nuit - Colonie ex San Vigilio, ex Gioiosa, ex Cif – Area via dei Mille (prossimità via Anita Garibaldi), contenente la previsione dell'utilizzo dell'area compresa nell'ambito dei comparti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 - 9 di riqualificazione, come da elaborati elencati all'art.11;

- c) La convenzione urbanistica accessiva al presente Accordo di programma integrativo è stipulata, ai sensi del combinato disposto dell'art. 7 della L.R. n.31/2002 e dell'art. 11, comma 8, della L.R. n. 14/1999, e produce, a seguito della sua trascrizione, l'effetto di titolo abilitativo edilizio come da elaborati progettuali indicati al successivo art.11.

2. In sede di ratifica, il Consiglio comunale di Cesenatico, ai sensi dell'art.40, comma 8, della L.R. n.20/2000, esprime l'assenso all'accordo, previo rilascio, da parte dello sportello unico dell'edilizia, dell'atto di accertamento di conformità previsto e dall'art.7 della L.R. n.31/2002;

3. A seguito della mancata realizzazione, salvo la facoltà del soggetto attuatore di richiedere proroghe dei termini convenuti per impedimenti dovuti a causa di forza maggiore, delle opere oggetto del presente accordo le variazioni urbanistiche approvate con decreto del Presidente della Provincia non produrranno gli effetti di legge con la conseguenza della loro decadenza, da accertarsi mediante apposito atto dichiarativo del Consiglio Comunale

#### **Art. 4 – Aree**

1. Le opere e gli interventi infrastrutturali viari interni al comparto oggetto dell'accordo di cui ai progetti definitivi richiamati all'articolo 2, punto II) precedente, non interessano aree di proprietà di terzi privati.

2. Il Comune, si impegna a mettere tempestivamente a disposizione della Società le aree pubbliche, interessate alle opere ed interventi di cui trattasi, al fine di consentire il pronto inizio dei lavori.

3. La Società si obbliga a cedere a titolo gratuito le aree di sua proprietà necessarie alla

realizzazione delle opere infrastrutturali viarie esterne e di urbanizzazione interne al comparto oggetto dell'accordo.

### **Art. 5 – Opere**

1. Le opere e gli interventi infrastrutturali di interesse pubblico e a standard, previsti dal presente accordo di programma , a carico della Società, sono realizzati nel rispetto delle normative vigenti in tema di appalto di opere pubbliche, e collaudati entro il termine di cinque anni dalla pubblicazione sul B.U.R.E.R. del suo decreto di approvazione, salve eventuali proroghe approvate dal Collegio di vigilanza, di cui al successivo articolo 9, secondo le condizioni, le modalità e le garanzie disciplinate dalla convenzione urbanistica, come da schema e prescrizioni indicati nel successivo articolo. 11.
2. La Società realizza , per conto del comune, le opere e gli interventi infrastrutturali oggetto dell'accordo di programma nei modi previsti dalla normativa di riferimento;
3. Le opere private dovranno avere le caratteristiche indicate negli elaborati elencati all'art.11 ;
4. L'usabilità pubblica, attestata dal Comune, delle opere di urbanizzazione interne al comparto oggetto dell'accordo di programma, è condizione necessaria per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità dei complessi edilizi .

### **Art. 6 – Contributo**

Il collegio di vigilanza può, nel caso di mancata attuazione delle opere pubbliche di cui all'art.2, richiedere di corrispondere il contributo commisurato all'incidenza di tale opere, oltre agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione dovuti per legge nazionali e regionali, nelle modalità previste dalla convenzione.

### **Art. 7 – Impegni**

1. Le parti confermano, anche in relazione al presente accordo di programma:

- a) gli impegni assunti ai sensi della convenzione sottoscritta dal Soggetto Attuatore, in data 26.02.2009 reg. n. 194, relativamente all'attuazione di quanto previsto dal programma di riqualificazione dell'area ex Prealpi di proprietà Comunale, nei modi e termini stabiliti con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 25.02.2009, nel caso l'intervento fosse riammesso a finanziamento regionale;
- b) il Presidente della Provincia si impegna a emanare il decreto di approvazione



dell'accordo;

c) il Comune si impegna:

c.1 a ratificare l'accordo di programma ai sensi e per gli effetti di quanto previsto al precedente art.3;

c.2 di subordinare il rilascio del certificato di agibilità delle opere che riguardano gli interventi delle colonie San Vigilio-Gioiosa- Ex C.I.F. che gravitano sui sollevamenti "Da Mario", "Soldati", "Nuit", "Trento" e "S9", alla funzionalità del depuratore di Cesenatico come da parere dell'ente gestore;

c.3 di subordinare il rilascio del certificato di agibilità del comparto denominato ex NUIT allo aggiornamento dell'autorizzazione allo scarico mappato con il n.27;

- c.4 di prescrivere che nella convenzione siano assunti gli impegni ai fini di garantire i limiti fissati dalla classificazione acustica per gli interventi relativi alle tre ex colonie

2. L'amministratore unico della Società, oltre a quanto sopra indicato, impegna la medesima Società rappresentata, a stipulare la successiva convenzione urbanistica, entro 30 giorni dalla approvazione con decreto del Presidente della Provincia dell'accordo, sulla base dello schema e degli elaborati indicati al successivo art. 11, salvo proroghe da parte del collegio di vigilanza ;

3. La società in qualità di soggetto attuatore si obbliga:

3.1- a presentare il progetto esecutivo delle opere dei comparti di cui all'art.2 punto II in coerenza con il progetto definitivo allegato al presente accordo entro i termini 60 (sessanta) giorni dalla data di sua approvazione con decreto del Presidente della Provincia, salvo proroghe da parte del collegio di vigilanza e ad iniziare i relativi lavori nei termini indicati con cronoprogramma di cui all'art.11;

3.2 - a terminare tutti i lavori di cui sopra nei termini indicati nel cronoprogramma di cui al punto precedente;

3.3 - al riutilizzo di materiale compatibile proveniente dagli scavi dei cantieri delle opere oggetto del presente accordo, ai fini del ripascimento di quei tratti dell'arenile sottoposti all'erosione marina, previo verifiche come da disposizioni normative di riferimento e in accordo con gli enti competenti, con spese a carico del soggetto attuatore, ad esclusione delle operazioni meccaniche di ripascimento.

3.4 a rispettare quanto previsto all'art.5 relativo alle caratteristiche degli edifici;

4. La mancata osservanza degli impegni di cui ai punti precedenti 2, 3 comporta una penale di €.100 per ogni giorno di ritardo, fermo comunque il termine di cinque anni di cui all'art.5 del presente accordo.

#### **Art. 8 - Garanzie**

1. A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con il presente Accordo di programma, è previsto, a carico della Società, l'obbligo di prestare idonee garanzie fideiussorie all'atto della stipulazione della convenzione urbanistica accessiva, sopra richiamata.

2. il certificato di agibilità riferito all'intervento area Colonia ex Gioiosa di cui al comparto n. 3, potrà essere rilasciato solo dopo la presentazione della dichiarazione di inizio attività di cui all'art.16 della L.R. 28.07.2004 n.16 come modificata dalla L.R. 12.02.2010 n.4 necessaria allo svolgimento dell'attività turistico alberghiera del comparto n. 1,

#### **Art. 9 - Vigilanza**

1. La vigilanza sulla regolare esecuzione dell'accordo rispetto agli obiettivi, alla realizzazione ed ai tempi previsti sarà svolta dal Collegio di vigilanza composto da rappresentanti del Comune di Cesenatico e della Provincia di Forlì - Cesena e presieduto dal Sindaco del Comune di Cesenatico. Il soggetto attuatore può partecipare senza diritto di voto.

2. Spetta al Collegio di vigilanza:

- a) vigilare sulla tempestiva, corretta e piena attuazione dell'Accordo, individuando gli ostacoli di fatto e di diritto che si frappongono e proponendo le soluzioni idonee alla loro rimozione;
- b) provvedere a puntuali periodiche verifiche circa l'attuazione dell'Accordo;
- c) dirimere in via bonaria le controversie che dovessero insorgere tra le parti in ordine all'interpretazione ed all'attuazione dell'Accordo;
- d) attivare, in caso d'inadempimento, le procedure sanzionatorie ed applicare le sanzioni previste dall'Accordo;
- e) approvare la proroga ai termini di attuazione dell'Accordo e/o altre eventuali modifiche al programma già previste come possibili dall'Accordo stesso e che, pertanto, non siano sostanziali ai sensi della successiva lettera f);
- f) proporre le eventuali modifiche sostanziali al programma, che comportino variante alla

pianificazione urbanistica e/o variazione ad altri atti di pianificazione pubblica, ovvero modifiche alla convenzione urbanistica allegata all'Accordo non conseguenti alle decisioni adottate ai sensi della lettera e) precedente.

3. L'insediamento del Collegio avviene successivamente alla pubblicazione sul B.U.R.E.R. del decreto del Presidente della Provincia di Forlì - Cesena di approvazione dell'accordo.

4. All'atto dell'insediamento il Collegio definisce l'organizzazione, le modalità, i tempi ed i mezzi necessari per il proprio funzionamento.

5. Ai fini del controllo sull'esecuzione dell'Accordo, il collegio di vigilanza si avvale:

- della consulenza tecnica dei Servizi del Comune competenti per materia;
- di un ufficio di segreteria istituito presso il Servizio Attività Produttive del Comune, costituito da personale comunale col compito di provvedere alle attività amministrative finalizzate alla verifica della corrispondenza delle azioni attuative del programma agli impegni concordati.

6. Il responsabile del procedimento, nominato dal Comune, provvede all'attività di monitoraggio del programma finalizzata ad assicurare che lo stato d'avanzamento del medesimo sia coerente con gli obiettivi enunciati nell'Accordo e con le indicazioni di volta in volta dettate dal Collegio di Vigilanza.

7. I soggetti che sottoscrivono l'Accordo, s'impegnano a fornire al Collegio di vigilanza i dati e le informazioni necessarie all'espletamento della suddetta attività di monitoraggio.

8. Il Collegio di vigilanza, qualora accerti inadempienze a carico dei soggetti partecipanti all'Accordo assume, le seguenti iniziative:

- a) contesta l'inadempienza mediante formale diffida ad adempiere entro un congruo termine, inviata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero notificata ai sensi di legge;
- b) dispone, decorso infruttuosamente il predetto termine, gli interventi necessari, anche di carattere sostitutivo;
- c) propone l'eventuale dichiarazione di decadenza dell'Accordo al Consiglio comunale e trasmette apposita relazione motivata ai soggetti partecipanti al medesimo.

#### **Art. 10 – Durata dell'accordo**

1. Il presente accordo di programma avrà efficacia fino al completamento del programma stesso, in conformità alle sue disposizioni e a quanto previsto dalla relativa convenzione

urbanistica .

### **Art. 11 - Documenti**

1. L'Accordo di programma è composto dai documenti, in atti del Comune, di seguito elencati:

**A. Norme Tecniche di Attuazione**

**B. Elaborati grafici di PRG tav.le 8 fogli 3, 6, 10**

(in variante al PRG vigente, come modificate in seguito alle risultanze delle conferenze di servizi tecniche e prescrizioni degli enti ed in accoglimento delle osservazioni dei privati);

**C. Relazione – Riferimenti Normativi**

**D. Schema di convenzione**

**E. Verbale conferenza di servizi del 30.07.2009 ed allegati pareri**

**F. Verbale conferenza di servizi del 19.04.2010 ed allegati pareri**

**G. Elaborati grafici di Piano particolareggiato**

**PUA – Piano Particolareggiato PP12**

N.B. : *(in corsivo sono indicati gli elaborati sostituiti, in grassetto gli elaborati integrati, barrati gli elaborati stralciati)* - (per la data di integrazione degli elaborati grafici sopra elencati, fare riferimento a quanto riportato negli elaborati grafici).

### **RELAZIONI E DOCUMENTI**

*Tav. 0.01 Elenco elaborati finali*

*Tav. 0.02 Relazione tecnico-illustrativa e Relazione in risposta all'Edilizia Privata C.S. 30-07-2009*

*Tav. 0.03 Tabelle riassuntive dell'accordo di programma*

*Tav. 0.04 Rapporto preliminare art. 12 D. LGSL 4/08*

*Tav. 0.05 Relazione invarianza idraulica*

*Tav. 0.06 Tavola unica di inquadramento di tutti gli interventi 1:2500*

*Tav. 0.07 Relazione d'integrazione alle relazioni geologiche*

*Tav. 0.071 Relazione d'integrazione alla valutazione previsionale di impatto e clima acustico*

*Tav. 0.072 Relazione d'integrazione rapporto ambientale: procedura di Vas (D.lgs 4/2008)*

*Tav. 0.073 Relazione d'integrazione rapporto ambientale: sintesi non tecnica procedura di Vas (D.lgs 4/2008)*

### **ELABORATI GRAFICI**

*Tav. 0.08 Aree da cedere 1:500*

*Tav. 0.09 Individuazione dei comparti attuativi e cronoprogramma 1:500/1000*

**Tav. 6.01 Relazione di fattibilità geotecnica**

**Tav. 1 - geologia Integrazioni alla relazione geologica**

**Tav. 10263/1 Indagini geognostiche**

**Tav. 10263/2 Analisi di laboratorio**

**Tav. 930.01/2010 Relazione tecnica - analisi della liquefazione area ex Nuit**

**Tav. 930.04/2010 Relazione tecnica - analisi della liquefazione area San Vigilio**

- Tav. 930.03/2010 Relazione tecnica - analisi della liquefazione area Gioiosa  
 Tav. 930.02/2010 Relazione tecnica - analisi della liquefazione area Cif  
 Tav. 930.05/2010 Relazione tecnica - analisi della liquefazione area Prealpi  
 Tav. 930.05/2010 Relazione tecnica - caratterizzazione sismica di 2° livello prove sismiche area Prealpi  
 Tav. 930.01/2010 Relazione tecnica - caratterizzazione sismica di sito, analisi puntuale di 3° livello area ex Nuit  
 Tav. 930.02/2010 Relazione tecnica - caratterizzazione sismica di sito, analisi puntuale di 3° livello area ex Cif  
 Osservazioni sul parere Arpa riferito al procedimento Vas sull'impatto acustico dell'area ex Nuit

- Tav. 0.001 Comparto residenziale ex colonie: San Vigilio - Gioiosa - Cif - Calcolo superficie coperta (Scop) e superficie scoperta (Sscop)  
 Tav. 0.002 Comparto residenziale ex colonie: San Vigilio - Gioiosa - Cif - Calcolo superficie permeabile (Sp) e superficie impermeabile (Simp)  
 Tav. 0.003 Comparto residenziale ex colonie: San Vigilio - Gioiosa - Cif - Calcolo superficie utile lorda (Sul)  
 Tav. 0.004 Comparto residenziale ex colonie: San Vigilio - Gioiosa - Cif - Calcolo superficie utile (Su) e superficie non residenziale (Snr)  
 Tav. 0.005 Comparto residenziale ex colonie: San Vigilio - Gioiosa - Cif - Numero complessivo alloggi  
 Tav. 0.006 Comparto residenziale ex colonie: San Vigilio - Gioiosa - Cif - Parcheggi interrati  
 Tav. 0.10 Invarianza idraulica e fognature acque bianche ex Nuit 1:200  
 Tav. 0.11 Invarianza idraulica e fognature acque bianche ex S. Vigilio 1:200  
 Tav. 0.12 Invarianza idraulica e fognature acque bianche ex Gioiosa 1:200  
 Tav. 0.13 Invarianza idraulica e fognature acque bianche ex Cif 1:200  
 Tav. 0.14 Invarianza idraulica e fognature acque bianche Parcheggio multipiano 1:200 (vedi tav. 5.71)

### **SISTEMAZIONE VIALE DEI MILLE**

(Gli elaborati contraddistinti dal simbolo \*\*\* sono contenuti all'interno del progetto definitivo)

- Tav. 0.15 Rilievo stato attuale 1:200  
 Tav. 0.16 Rilievo stato attuale: reti sottoservizi 1:200  
 Tav. 0.17 Sezioni stradali stato attuale 1:50  
 Tav. 0.18 Stato futuro Viale dei Mille: viabilità, segnaletica, ill. pubblica 1:200  
 Tav. 0.19 Stato futuro Viale dei Mille: impianti 1:200  
 Tav. 0.20 Stato futuro Viale dei Mille: sezioni stradali 1:50/20/25  
 Tav. 0.21 Stato futuro Viale dei Mille: computo opere stradali \*\*\*  
 Tav. 0.22 Ingresso Parco di Levante da Viale dei Mille: viabilità, impianti, aree pubbliche 1:200  
 Tav. 0.23 Recinzione e passo carraio-pedonale Parco di Levante

### **Riqualificazione area ex Nuit**

### **RELAZIONI E DOCUMENTI**

(Gli elaborati contraddistinti dal simbolo \*\* sono contenuti all'interno del progetto edilizio)

- Tav. 1.00 Relazione tecnico - illustrativa del progetto "Ex Nuit"  
 Tav. 1.003 Relazione in risposta all'Edilizia Privata C.S. 30-07-09  
 Tav. 1.01 Relazione geologica e geotecnica del terreno  
 Tav. 1.02 Relazione impatto acustico  
 Tav. SPR001 Strutture. Relazione tecnica descrittiva \*\*  
 Tav. GPR001 Strutture. Relazione geotecnica \*\*  
 Tav. MPR001 Impianti Meccanici e Idricosanitari. Relazione tecnica \*\*  
 Tav. EPR001 Impianti Elettrici e Speciali. Relazione tecnica \*\*

### **RILIEVI**

- Tav. 1.03 Rilievo stato attuale area 1:200  
 Tav. 1.04 Rilievo stato attuale opere di urbanizzazione 1:200  
 Tav. 1.05 Rilievo fotografico

### **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- Tav. 1.06 OO UU , arredo urbano, verde, segnaletica 1:200  
 Tav. 1.07 Sezioni stradali e relative opere tecnologiche 1:50  
 Tav. 1.13 Dettagli OO UU - 1/4; pavimentazione in legno 1:20  
 Tav. 1.14 Dettagli OO UU - 2/4; strada carrabile - marciapiede 1:5  
 Tav. 1.15 Dettagli OO UU - 3/4; parete verticale piazza - aerazione parcheggio 1:5  
 Tav. 1.16 Dettagli OO UU - 4/4; rampe 1:20  
 Tav. 1.17 OO UU: Planimetria sistemazioni esterne 1:200  
 Tav. 1.18 Computo opere esterne pubbliche e parcheggio pubblico interrato  
 Tav. 1.19 Opere esterne pubbliche e parcheggio interrato - Quadro Economico  
 Tav. 1.191 Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici

### **DESTINAZIONI D'USO**

- Tav. 1.20 Destinazione d'uso liv. -1; liv. 0 1:500  
 Tav. 1.21 Destinazione d'uso liv. +1 1:500  
 Tav. 1.22 Destinazione d'uso liv. +2, +3, +4 1:500  
 Tav. 1.23 Destinazione d'uso liv. +5, +6, +7 1:500  
 Tav. 1.24 Sezioni A - A'; B - B' 1:500

### **TIPOLOGIE EDILIZIE**

- Tav. 1.30 Planimetria di progetto 1:500  
 Tav. 1.31 Tipologia edilizia: pianta liv. 0 1:200  
 Tav. 1.32 Tipologia edilizia: pianta liv. -1 1:200  
 Tav. 1.33 Tipologia edilizia: pianta liv. +1 1:200  
 Tav. 1.34 Tipologia edilizia: pianta liv. +2 1:200  
 Tav. 1.35 Tipologia edilizia: pianta liv. +3 1:200  
 Tav. 1.36 Tipologia edilizia: pianta liv. +4 1:200  
 Tav. 1.37 Tipologia edilizia: pianta liv. +5 1:200  
 Tav. 1.38 Tipologia edilizia: pianta liv. +6 1:200  
 Tav. 1.39 Tipologia edilizia: pianta liv. copertura 1:200  
 Tav. 1.40 Tipologia edilizia: sezioni A - A'; B - B' 1:200  
 Tav. 1.41 Profili quotati 1:500  
 Tav. 1.42 Prospetto nord 1:200  
 Tav. 1.43 Prospetto sud 1:200  
 Tav. 1.44 Prospetto ovest 1:200  
 Tav. 1.45 Prospetto est 1:200

### **STRUTTURE ED IMPIANTI**

(Gli elaborati contraddistinti dal simbolo \*\* sono contenuti all'interno del progetto edilizio)

- Tav. S1-101 Strutture Pianta Livello Interrato 1:200  
 Tav. 00-101 Strutture Pianta Livello 0 1:200  
 \*\*Tav. MPP-S1- Impianto Antincendio Pianta Livello -1 1:200  
 \*\*Tav. EPP-S1-301 Impianti Elettrici Pianta Generale Livello 1 Impianto Illuminazione e Distribuzione  
 \*\*Tav. EPP-S1-201 Impianti Elettrici Pianta Generale Livello -1 Impianto Forza Motrice e Distribuzione  
 \*\*Tav. IPP-S1-101 Impianti Meccanici Impianto Sollevamento Scarico Acque Bianche P.ta Livello -1  
 \*\*Tav. IPP-S1-102 Impianti Meccanici Impianto Scarico Acque Bianche Pianta Livello -1  
 \*\*Tav. IPP-00-101 Impianti Meccanici Impianto Scarico Acque Bianche Pianta Livello 0  
 \*\*Tav. IPP-S1-201 Impianti Meccanici Impianto Sollevamento Scarico Acque Bianche e Nere,  
 Adduzione Idrica Pianta Livello -1  
 \*\*Tav. MPP-S1-101 Impianti Meccanici Impianto di Condizionamento Ambientale Distribuzione

**VIABILITA'**

Tav. 1.46 Viabilità e mobilità 1:200

**VEDUTE PROSPETTICHE**

Tav. 1.50 Vista Via Carducci 1

Tav. 1.52 Vista Piazza

Tav. 1.53 Vista Copertura

Tav. 1.54 Vista Giardino pensile

Tav. 1.55 Vista Spazio Commerciale

Tav. 1.56 Vista interna camera

Tav. 1.57 Vista Giardino pensile dalle camere

**Riqualificazione area Colonia San Vigilio****RELAZIONI E DOCUMENTI**

Tav. 2.00 Relazione tecnico illustrativa del progetto

Tav. 2.01 Relazione geologica e geotecnica del terreno

Tav. 2.02 Relazione clima acustico / A4 maggio 2009

**RILIEVI**

Tav. 2.03 Rilievo stato attuale area e verde esistente 1:200

Tav. 2.04 Rilievo stato attuale opere di urbanizzazione 1:200

Tav. 2.05 Rilievo fotografico

**DESTINAZIONI D'USO**

Tav. 2.20 Destinazione d'uso 1:200

**TIPOLOGIE EDILIZIE**

Tav. 2.30 Tipologia edilizia: pianta piano interrato 1:100

Tav. 2.31 Tipologia edilizia: pianta piano terra 1:100

Tav. 2.32 Tipologia edilizia: pianta piano 1° 2° 3° 4° 5° e copertura 1:100

Tav. 2.33 Tipologia edilizia: sezioni A - A' B - B' 1:100

Tav. 2.34 Prospetti 1:100

Tav. 2.35 Profilo quotato 1:250

Tav. 2.36 Dimostrazione sup. complessiva ed utile lorda 1:200

Tav. 2.40 Vedute Prospettiche

**Riqualificazione Colonia Gioiosa****RELAZIONI E DOCUMENTI**

Tav. 3.00 Relazione tecnico illustrativa del progetto

Tav. 3.01 Relazione geologica e geotecnica del terreno

Tav. 3.02 Relazione clima acustico

**RILIEVI**

Tav. 3.03 Rilievo stato attuale area e verde esistente 1:200

Tav. 3.04 Rilievo stato attuale opere di urbanizzazione 1:200

Tav. 3.05 Rilievo fotografico

**DESTINAZIONI D'USO**

Tav. 3.20 Destinazione d'uso 1:200

**TIPOLOGIE EDILIZIE**

- Tav. 3.30 Tipologia edilizia: pianta piano interrato 1:100
- Tav. 3.31 Tipologia edilizia: pianta piano terra 1:100
- Tav. 3.32 Tipologia edilizia: pianta piano 1° 2° 3° 4° 5° 6° e copertura 1:100
- Tav. 3.34 Tipologia edilizia: sezioni A - A' B - B' 1:100
- Tav. 3.35 Prospetti 1:100
- Tav. 3.36 Profilo quotato 1:250
- Tav. 3.37 Dimostrazione sup. complessiva ed utile lorda 1:200
- Tav. 3.40 Vedute Prospettiche

**Riqualificazione Colonia C.I.F.****RELAZIONI E DOCUMENTI**

- Tav. 4.00 Relazione tecnico illustrativa del progetto
- Tav. 4.01 Relazione geologica e geotecnica del terreno
- Tav. 4.02 Relazione clima acustico

**RILIEVI**

- Tav. 4.03 Rilievo stato attuale area 1:200
- Tav. 4.04 Rilievo stato attuale opere di urbanizzazione 1:200
- Tav. 4.05 Rilievo fotografico

**DESTINAZIONI D'USO E CALCOLO Su e Snr**

- Tav. 4.20 Pianta liv. -1 1:200
- Tav. 4.21 Pianta liv. 0 1:200
- Tav. 4.22 Pianta liv. +1, liv. +2 1:200
- Tav. 4.23 Pianta liv. +3, liv. +4 1:200
- Tav. 4.24 Pianta liv. +5, liv. +6 1:200
- Tav. 4.25 Pianta liv. +7, liv. +8 1:200
- Tav. 4.26 Pianta liv. +9, liv. +10 1:200
- Tav. 4.27 Pianta liv. +11, liv. +12 1:200
- Tav. 4.28 Pianta piano locali impianti, tecnici, servizi comuni e copertura 1:200
- Tav. 4.29 Sezione A-A' 1:200

**TIPOLOGIE EDILIZIE**

- Tav. 4.30 Planimetria di progetto ( con copertura) 1:500
- Tav. 4.31 Pianta liv. 0 1:200
- Tav. 4.32 Pianta liv.-1 1:200
- Tav. 4.33 Pianta piano tipo a) 1:100
- Tav. 4.34 Pianta piano tipo b) 1:100
- Tav. 4.35 Pianta tipologie abitative T1, T2, T3, T4, T5 1:100
- Tav. 4.40 Sezione A-A' 1:200
- Tav. 4.41 Profili quotati 1:500

**VEDUTE PROSPETTICHE**

- Tav. 4.60 Veduta prospettica 1: vista esterna da Viale Carducci
- Tav. 4.61 Veduta prospettica 2: vista esterna dal Parco di Levante
- Tav. 4.62 Veduta prospettica 3: vista interna verso mare

**Parcheggio Pubblico Multipiano in Viale dei Mille****RELAZIONI E DOCUMENTI**

- Tav. 5.00 Relazione tecnico illustrativa del progetto
- Tav. 5.01 Relazione geologica e geotecnica del terreno



- Tav. 5.011 Computo metrico estimativo (ora tav. 5.76)*  
*Tav. 5.012 Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici*  
*Tav. 5.013 Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza e coordinamento*  
*Tav. 5.014 Quadro Economico (ora tav. 5.77)*  
*Tav. 5.015 Relazione di calcolo preliminare delle strutture*  
*Tav. 5.016 Relazione tecnica sull'impianto elettrico in base al D.M. 37/08*  
*Tav. 5.02 Relazione impatto acustico*

## **RILIEVI**

- Tav. 5.03 Rilievo stato attuale topografico area e verde esistente 1:200  
 Tav. 5.04 Rilievo stato attuale distanze dai confini e dai fabbricati 1:200  
 Tav. 5.05 Rilievo fotografico  
 Tav. 5.06 Planimetria intorno dell'edificio e sezioni ambientali 1:500

## **DESTINAZIONI D'USO**

- Tav. 5.20 Destinazione d'uso 1:200

## **TIPOLOGIE EDILIZIE**

- Tav. 5.70 Planimetria stato futuro e viabilità, sezione stradale  
 Tav. 5.71 Planimetria stato futuro impianti fognatura bianca con particolari ed invarianza idraulica  
 Tav. 5.75 Relazione e calcolo invarianza idraulica  
 Tav. 5.80 Planimetria Impianto di illuminazione ed irrigazione  
 Tav. 5.81 Relazione impianto di illuminazione pubblica  
 Tav. 5.30 Tipologia edilizia: pianta piano terra, primo, secondo, terzo e copertura 1:100  
 Tav. 5.31 Tipologia edilizia: sezioni A - A' B - B' 1:100  
 Tav. 5.32 Prospetti 1:100  
 Tav. 5.33 Profili quotati 1:100

## **STRUTTURE ED IMPIANTI**

- Tav. 5.40 Elaborato preliminare strutturale: pianta fondazioni 1:20/100  
 Tav. 5.41 Elaborato preliminare strutturale: pianta pilastri 1:20/100  
 Tav. 5.42 Elaborato preliminare strutturale: pianta tipo 1:20/100  
 Tav. 5.43 Impianto elettrico e di illuminazione: piano terra 1:100  
 Tav. 5.44 Impianto elettrico e di illuminazione: piano primo e secondo 1:100  
 Tav. 5.45 Impianto elettrico e di illuminazione: piano terzo 1:100  
 Tav. 5.46 Impianto elettrico e di illuminazione: piano copertura 1:100  
 Tav. 5.47 Impianto elettrico e di illuminazione: schema blocchi impianto tecnologico 1:100  
 Tav. 5.48 Impianti speciali - antintrusione (sicurezza): piano terra 1:100  
 Tav. 5.49 Impianti speciali - antintrusione (sicurezza): piano primo e secondo 1:100  
 Tav. 5.50 Impianti speciali - antintrusione (sicurezza): piano terzo 1:100  
 Tav. 5.60 Vedute Prospettiche

## **Parcheggio Pubblico in Viale dei Mille ingresso al Parco di Levante**

- Tav. 0.22/1 Planimetria stato attuale  
 Tav. 0.22 Planimetria stato futuro e viabilità  
 Tav. 0.22a Planimetria stato futuro impianti fognatura bianca con particolari ed invarianza idraulica  
 Tav. 0.22b Planimetrie impianti di illuminazione pubblica, linee media e bassa tensione, telecom, rete acquedotto pubblico ed irrigazione  
 Tav. 0.22c Relazione tecnica impianto di illuminazione pubblica  
 Tav. 0.22d Relazione e calcolo invarianza idraulica  
 Tav. 0.22e Computo metrico estimativo  
 Tav. 0.22f Stralcio particellare  
 Tav. 0.22g Relazione tecnica illustrativa

Tav. 0.22h Relazione impatto acustico  
 Tav. 0.22i Quadro economico  
 Tav. 0.23 Prospetto recinzione e particolari  
 Tav. 0.30 Piani di sicurezza e coordinamento

---

## H. Elaborati grafici degli interventi edilizi

### Riqualificazione area Ex Nuit

#### DOCUMENTI

(Gli elaborati contraddistinti dal simbolo \* sono contenuti all'interno del P. U. A.)

Tav. 1.02 Documentazione ai sensi della Legge 447/95 \*  
 Tav. 1.03 Rilievo dell'area di intervento 1:500 \*  
 Tav. 0.09 Individuazione comparti attuativi e cronoprogramma 1:500 \*  
 Tav. 0.06 Opere di urbanizzazione stato futuro 1:200 \*  
 Tav. 1.010 Estratto P.R.G. con evidenziata l'area di Intervento 1:2000  
 Tav. 1.011 ~~Parere A.U.S.L.~~ (allegato al verbale della conferenza di servizi del 19.04.2010)

#### RELAZIONI

1.001 Relazione tecnico - illustrativa delle caratteristiche architettoniche  
 1.002 Relazione illustrativa degli accorgimenti adottati per il superamento delle ...  
 1.003 Relazione in risposta all'Edilizia Privata C.S. 30-07-09  
 1.004 Relazione tecnico-illustrativa sul rispetto dei requisiti igienico sanitari

#### TAVOLE

##### Piante

Tav. 1.100\_1 Pianta liv. 0 / quadrante 1 1:100  
 Tav. 1.100\_2 Pianta liv. 0 / quadrante 2 1:100  
 Tav. 1.110\_1 Pianta liv. -1 / quadrante 1 1:100  
 Tav. 1.110\_2 Pianta liv. -1 / quadrante 2 1:100  
 Tav. 1.101\_1 Pianta liv. +1 / quadrante 1 1:100  
 Tav. 1.101\_2 Pianta liv. +1 / quadrante 2 1:100  
 Tav. 1.102 Pianta liv. +2 1:100  
 Tav. 1.103 Pianta liv. +3 1:100  
 Tav. 1.104 Pianta liv. +4 1:100  
 Tav. 1.105 Pianta liv. +5 1:100  
 Tav. 1.106 Pianta liv. +6 1:100  
 Tav. 1.107 Pianta copertura 1:100  
 Tav. 1.150 Viabilità e mobilità 1:200

##### Piante Riflesse

Tav. 1.200 Pianta riflessa liv. 0 1:200  
 Tav. 1.201 Pianta riflessa liv. +1 1:200  
 Tav. 1.202 Pianta riflessa piano tipo 1:200

##### Sezioni

Tav. 1.300 Sezione AA' 1:100  
 Tav. 1.301 Sezione BB' 1:100  
 Tav. 1.302 Sezione CC' 1:100  
 Tav. 1.303 Sezione DD' 1:100  
 Tav. 1.304 Sezione EE' 1:100

**Prospetti**

Tav. 1.400 Prospetto nord 1:100  
 Tav. 1.401 Prospetto sud 1:100  
 Tav. 1.402 Prospetto ovest 1:100  
 Tav. 1.403 Prospetto est 1:100

**Layout**

Tav. 1.500 Layout Cucine - Ristorante 1 e Ristorante 2 1:100

**Superamento barriere architettoniche**

Tav. 1.600 Pianta liv. 0 1:200  
 Tav. 1.610 Pianta liv. -1 1:200  
 Tav. 1.601 Pianta liv. +1 1:200  
 Tav. 1.602 Pianta liv. +2 1:200  
 Tav. 1.603 Pianta liv. +3 1:200  
 Tav. 1.604 Pianta liv. +4 1:200  
 Tav. 1.605 Pianta liv. +5 1:200  
 Tav. 1.606 Pianta liv. +6 1:200  
 Tav. 1.607 Bagno tipo; camera tipo; Junior suite accessibile tipo 1:200

**Superfici urbanistiche**

Tav. 1.700 Pianta liv. 0 1:200  
 Tav. 1.701 Pianta liv. +1 1:200  
 Tav. 1.702 Pianta liv. +2 1:200  
 Tav. 1.703 Pianta liv. +3 1:200  
 Tav. 1.704 Pianta liv. +4 1:200  
 Tav. 1.705 Pianta liv. +5 1:200  
 Tav. 1.706 Pianta liv. +6

**Discipline ingegneristiche****RELAZIONI****Impianti**

MPR001 Impianti Meccanici e idrico-sanitari - Relazione Tecnica  
 MPR002 Impianti Meccanici - Analisi del fattore di luce diurna  
 EPR001 Impianti Elettrici e speciali - Relazione Tecnica  
 EPR002 Strategie Energetiche Sostenibili - Relazione Illustrativa

**Strutture**

GPR001 Strutture - Relazione Geotecnica

**TAVOLE****Impianti**

MPP-S1-101 Impianto di Condizionamento Ambientale Distribuzione Aeraulica Livello -1 1:200  
 MPP-00-101 Impianto di Condizionamento Ambientale Distribuzione Aeraulica Livello 0 1:200  
 MPP-01-101 Impianto di Condizionamento Ambientale Distribuzione Aeraulica Livello 1 1:200  
 MPP-XX-101 Impianto di Condizionamento Ambientale Distribuzione Aeraulica Livello 2-3-4-5 1:200  
 IPP-S1-101 Impianto Sollevamento Scarico Acque Bianche - Pianta Livello -1 1:200  
 IPP-S1-102 Impianto Scarico Acque Bianche - Pianta Livello -1 1:200  
 IPP-00-101 Impianto Scarico Acque Bianche - Pianta Livello 0 1:200  
 IPP-01-101 Impianto Scarico Acque Bianche - Pianta Livello 1 1:200  
 IPP-XX-101 Impianto Scarico Acque Bianche - Pianta Tipo 2/3/4/5 e copertura 1:200  
 IPP-S1-201 Impianto Scarico Acque Nere e Adduzione Idrica e Gas Metano - 1:200

IPP-00-201 Impianto Scarico Acque Nere e Adduzione Idrica e Gas Metano - 1:200  
 IPP-01-201 Impianto Scarico Acque Nere e Adduzione Idrica e Gas Metano - 1:200  
 IPP-XX-201 Impianto Scarico Acque Nere e Adduzione Idrica e Gas Metano Pianta Piano 1:200  
 MPP-S1-201 Impianto Antincendio Pianta Livello -1 1:200  
 MPP-00-201 Impianto Antincendio Pianta Livello 0 1:200  
 IPF-XX-101 Schema funzionale Scarico Acque Bianche NS  
 IPF-XX-102 Schema Funzionale Scarico Acque Nere NS  
 MPF-XX-101 Schema funzionale Impianto di Condizionamento Ambientale NS  
 MPF-XX-102 Schema funzionale Impianti Antincendio NS  
 MPF-XX-103 Schema funzionale Impianti Piscina NS  
 EPF-XX-101 Impianti Elettrici Schema Funzionale Schematico generale Energia NS  
 EPF-XX-102 Impianti Elettrici Schema Funzionale Schematico generale MTBT e QEBT NS  
 EPF-XX-103 Impianti Elettrici Schema Funzionale Impianto di terra NS  
 EPF-XX-104 Impianti Elettrici Speciali Schema Funzionale Impianto PA-VA NS  
 EPF-XX-105 Impianti Elettrici Speciali Schema Funzionale Impianto Regolazione NS  
 EPF-XX-106 Impianti Elettrici Speciali Schema Funzionale Impianto TVCC NS  
 EPF-XX-107 Impianti Elettrici Speciali Schema Funzionale Impianto Antintrusione NS  
 EPP-S1-201 Impianti Elettrici Pianta Generale Livello -1 Impianto Forza Motrice e 1:200  
 EPP-00-202 Impianti Elettrici Pianta Generale Livello 0 Impianto Forza Motrice e 1:200  
 EPP-01-203 Impianti Elettrici Pianta Generale Livello 1 Impianto Forza Motrice e 1:200  
 EPP-XX-204 Impianti Elettrici Pianta Generale Livello tipo 2/3/4/5 Impianto Forza Motrice e 1:200  
 EPP-C1-205 Impianti Elettrici Pianta Generale Livello Copertura Impianto Forza Motrice e 1:200  
 EPP-S1-301 Impianti Elettrici Pianta Generale Livello -1 Impianto Illuminazione 1:200  
 EPP-00-302 Impianti Elettrici Pianta Generale Livello 0 Impianto Illuminazione 1:200  
 EPP-01-303 Impianti Elettrici Pianta Generale Livello 1 Impianto Illuminazione 1:200  
 EPP-XX-304 Impianti Elettrici Pianta Generale Livello Tipo 2/3/4/5 Impianto Illuminazione 1:200  
 EPP-C1-305 Impianti Elettrici Pianta Generale Livello Copertura Impianto Illuminazione

### **Riqualificazione Colonia San Vigilio**

#### **RELAZIONI E DOCUMENTI**

Tav. 2.001 Relazione tecnico illustrativa del progetto

**Tav. 2.002 Relazione Illustrativa degli accorgimenti adottati per il superamento delle barriere architettoniche**

#### **TIPOLOGIE EDILIZIE**

Tav. 2.100 Tipologia edilizia: pianta piano terra 1:100

Tav. 2.101 Tipologia edilizia: pianta piano 1° 2° 3° 4° 5° e copertura 1:100

Tav. 2.102 Tipologia edilizia: pianta piano interrato 1:100

Tav. 2.200 Tipologia edilizia: sezioni A - A' B - B' 1:100

Tav. 2.300 Prospetti 1:100

Tav. 2.500 Relazione di calcolo e verifica termoigrometrica dell'edificio e degli apporti

Tav. 2.600 Vedute prospettiche

**Tav. 2.700 Superamento delle Barriere architettoniche**

### **Riqualificazione Colonia Gioiosa**

#### **RELAZIONI E DOCUMENTI**

Tav. 3.001 Relazione tecnico illustrativa del progetto

**Tav. 3.002 Relazione Illustrativa degli accorgimenti adottati per il superamento delle barriere**

#### **TIPOLOGIE EDILIZIE**

Tav. 3.100 Tipologia edilizia: pianta piano terra 1:100

Tav. 3.101 Tipologia edilizia: pianta piano tipo (6) e copertura 1:100

- Tav. 3.103 Tipologia edilizia: pianta piano interrato 1:100  
 Tav. 3.200 Tipologia edilizia: sezioni A - A' B - B' 1:100  
 Tav. 3.300 Prospetti 1:100  
 Tav. 3.600 Vedute prospettiche  
**Tav. 3.700 Superamento delle Barriere architettoniche**

**Rigualificazione Ex Colonia C.I.F.**

**RELAZIONI E DOCUMENTI**

- Tav. 4.001 Relazione tecnico-illustrativa  
 Tav. 4.002 Relazione strategie energetiche e ambientali  
 Tav. 4.003 ~~Parere di Conformità V.V.F.~~ (agli atti pareri e verbali)

**PIANTE**

- Tav. 4.050 Planimetria di progetto 1:100  
 Tav. 4.100 Pianta liv. 0 1:100  
 Tav. 4.101 Pianta liv. +1 1:100  
 Tav. 4.102 Pianta liv. +2 1:100  
 Tav. 4.103 Pianta liv. +3 1:100  
 Tav. 4.104 Pianta liv. +4 1:100  
 Tav. 4.105 Pianta liv. +5 1:100  
 Tav. 4.106 Pianta liv. +6 1:100  
 Tav. 4.107 Pianta liv. +7 1:100  
 Tav. 4.108 Pianta liv. +8 1:100  
 Tav. 4.109 Pianta liv. +9 1:100  
 Tav. 4.110 Pianta liv. +10 1:100  
 Tav. 4.111 Pianta liv. +11 1:100  
 Tav. 4.112 Pianta liv. +12 1:100  
 Tav. 4.113 *Pianta piano locali impianti, tecnici, servizi comuni 1:100*  
 Tav. 4.114 Pianta copertura 1:100  
 Tav. 4.120 Pianta liv. -1 1:100

**SEZIONI**

- Tav. 4.300 Sezione A - A' 1:100  
 Tav. 4.301 Sezione B - B' 1:100

**PROSPETTI**

- Tav. 4.500 Prospetto Ovest 1:100  
 Tav. 4.501 Prospetto Sud 1:100  
 Tav. 4.502 Prospetto Est 1:100  
 Tav. 4.503 Prospetto Nord 1:100

**VEDUTE PROSPETTICHE**

- Tav. 4.600 Veduta prospettica 1: vista esterna da Viale Carducci  
 Tav. 4.601 Veduta prospettica 2: vista esterna dal Parco di Levante  
 Tav. 4.602 Veduta prospettica 3: vista interna verso mare

**PARTICOLARI**

- Tav. 4.700 Particolare di facciata su finestra a tutta altezza 1:5  
 Tav. 4.701 Particolare di facciata su loggia 1:5  
 Tav. 4.702 Particolare di facciata su muratura 1:5

**SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE**

- Tav. 4.800 Relazione esplicativa del superamento delle barriere architettoniche

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

- Tav. 4.801 Pianta liv. 0 1:100
- Tav. 4.802 Pianta liv. -1 1:100
- Tav. 4.803 Pianta liv. 13 1:100
- Tav. 4.804 Tipologie abitative T1, T2, T3, T4, T5

## **I. Elaborati grafici delle opere di Interesse Pubblico**

**SISTEMAZIONI STRADALI: -TRATTO DI VIALE DEI MILLE A DANTE ALIGHIERI, -VIA G.DELEDDA, -VIA PANZINI RETE FOGNATURA BIANCA TRATTO VIALE DEI MILLE A VIA MELOZZO DA FORLÌ RETE ACQUEDOTTO TRATTO VIALE DEI MILLE A VIALE DANTE ALIGHIERI**

### **RELAZIONI E DOCUMENTI**

- Tav. 6.001 Relazione generale
- Tav. 6.002 Schema unifilare quadro elettrico e schema linee pubblica illuminazione
- Tav. 6.003 Relazione tecnica impianto di illuminazione pubblica
- Tav. 6.004 Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti
- Tav. 6.005 Piano di sicurezza e coordinamento
- Tav. 6.006 Computo metrico estimativo e definitivo e quadro economico
- Tav. 6.007 Computo metrico estimativo fognatura bianca e quadro economico
- Tav. 6.008 Computo metrico estimativo acquedotto e quadro economico
- Tav. 6.009 Cronoprogramma
- Tav. 6.010 Elenco dei prezzi unitari ed analisi di alcuni prezzi
- Tav. 6.011 Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera per le diverse categorie ....
- Tav. 6.012 Capitolato speciale d'appalto

### **ELABORATI GRAFICI**

- Tav. 6.100 Planimetria stato attuale arredo urbano e aree verdi, viabilità, segnaletica 1/200i
- Tav. 6.200 Planimetria stato attuale sottoservizi, sezioni stradali stato attuale 1/200
- Tav. 6.300 Planimetria stato futuro: arredo urbano, viabilità, segnaletica, isole ecologiche 1/200
- Tav. 6.400 Illuminazione pubblica 1/500
- Tav. 6.500 Rete Enel media/bassa tensione 1/500
- Tav. 6.600 Rete acquedotto pubblico 1/500
- Tav. 6.700 Fognatura bianca 1/200
- Tav. 6.800 Sezioni stradali, particolari fognatura bianca

### **SISTEMAZIONI STRADALI: -TRATTO DI VIALE DEI MILLE DA LICEO SCIENTIFICO A VIA ZARA - SECONDO STRALCIO**

- Tav. 7.001 Relazione tecnica illustrativa
- Tav. 7.002 Computo metrico estimativo
- Tav. 7.003 Quadro economico
- Tav. 7.100 Rilievo stato attuale
- Tav. 7.200 Planimetria stato futuro, viabilità e segnaletica, sezione stradale
- Tav. 7.300 Planimetria stato futuro impianti fognatura bianca con particolari
- Tav. 7.400 Planimetria stato futuro impianti rete acquedotto pubblico
- Tav. 7.500 Planimetria stato futuro impianti illuminazione pubblica
- Tav. 7.600 Relazione tecnica impianto di illuminazione pubblica
- Tav. 7.700 Planimetria stato futuro impianti rete enel bassa/media tensione

### **PROGETTO DEFINITIVO EX COLONIA PREALPI**

- Tav. 6.00 Relazione descrittiva