

COMUNE DI CESENATICO

PROPOSTA DI VARIANTE  
ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA  
"EX NUIT, E PARTE DELLE COLONIE DI LEVANTE"  
in CESENATICO loc. Valverde



Proprietà:	
IMMOBILIARE CESENA NORD s.r.l. con sede in Cesena, Viale Oberdan n. 188	
Elaborato:	Allegato:
Relazione illustrativa	0A
	Scala:
	Data: Ottobre 2025
Progetto architettonico:	Timbro e firma:
arch. STEFANO ROSSI	

OGGETTO: Proposta di Variante all'Accordo di Programma "ex Nuit, e parte delle colonie di Levante"

COMMITTENTE: IMMOBILIARE CESENA NORD S.R.L.  
con sede in Cesena, Viale Oberdan n. 188

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### Proprietà e dati catastali:

L'area di progetto riferita alla Proposta di Variante è costituita da 4 lotti di ex-colonie situate su Viale Carducci, loc. Valverde a Cesenatico.

L'Immobiliare Cesena Nord s.r.l. ha già realizzato il progetto per l'ex-colonia San Vigilio (foglio 22, particella 1161) ed è proprietaria dei due lotti delle ex-colonie Gioiosa (foglio 22, particella 66) e CIF (foglio 31, particelle 15 e 216).

Per quanto riguarda i lotti delle ex-colonie Adria e Letizia di cui al foglio 22, particelle 61 e 63, la società *Immobiliare Cesena Nord s.r.l.* ha stipulato un atto preliminare di compravendita in data 07/11/2024 per l'acquisto dalla società *President di Tosi Vittorio e c.s.a.s.* comprensivo di delega a presentare la documentazione utile alla Proposta di Variante Accordo, e comunque fino al rogito. (vedi allegato 04)

Si riporta l'estratto catastale.



\* IMMOBILIARE CESENA NORD

Per quanto riguarda i lotti delle ex-colonie Adria e Letizia di cui al foglio 22, particelle 61 e 63, la società *Immobiliare Cesena Nord s.r.l.* ha stipulato un atto preliminare di compravendita in data 07/11/2024 per l'acquisto dalla società *President di Tosi Vittorio e c.s.a.s.* comprensivo di delega a presentare la documentazione utile alla Proposta di Variante Accordo, e comunque fino al rogito.

## **Premessa:**

La Variante all'Accordo nasce dalla volontà del soggetto attuatore di estendere l'area di intervento anche agli immobili delle ex colonie Adria e Letizia, oggi dismesse, con l'obiettivo di riconfigurare in modo unitario un fronte urbano continuo di oltre 180 metri.

Tale ampliamento consente di superare l'impostazione frammentata prevista dall'accordo vigente e di impostare una trasformazione coordinata, capace di generare benefici paesaggistici, ambientali e funzionali sull'intero tratto del lungomare.

## **Lo stato di fatto:**

L'area oggetto dell'intervento si colloca nel settore litoraneo di Cesenatico, lungo l'asse urbano compreso tra Viale Carducci e Viale dei Mille.

Il comparto interessa i tre lotti contigui delle ex colonie Gioiosa, Adria e Letizia, ed il lotto poco distante dell'ex-colonia CIF; Si tratta quindi di lotti inseriti all'interno della storica "Città delle Colonie di Levante" per un totale di superficie fondiaria pari a 11.723 m<sup>2</sup>.

Lo stato di fatto è caratterizzato dalla presenza di edifici dismessi e in condizioni di avanzato degrado, privi delle dotazioni funzionali, strutturali e impiantistiche necessarie per un loro riutilizzo, evidenziando un generale decadimento dell'immagine urbana del fronte edificato lungo il viale principale.

In questo contesto, il progetto prevede la completa demolizione dei fabbricati esistenti all'interno dei quattro lotti, al fine di consentire la realizzazione di un intervento unitario e coerente, impostato su criteri contemporanei di qualità edilizia, integrazione nel tessuto urbano e riqualificazione complessiva dell'area.



Vista aerea stato di fatto ex-colonie Gioiosa, Adria e Letizia



Vista aerea stato di fatto ex-colonia CIF

## Il tema del progetto:

### A. Termini della proposta di Variante

- 1) L'aumento della superficie fondiaria Sf di cui all'Ex-colonia Gioiosa ed Ex-colonia Cif includendo la superficie fondiaria dell'Ex-colonia Adria e dell'Ex-colonia Letizia, passando quindi da una superficie fondiaria Sf di mq 6'182 a mq 11'802 (la superficie catastale presenta lievi modifiche rispetto a quella da rilievo).
- 2) La **demolizione** dei volumi esistenti delle due colonie Ex-colonia Adria ed Ex-colonia Letizia per un totale di mc 14'012, **senza recupero** urbanistico degli stessi.
- 3) La **ridistribuzione della medesima superficie complessiva SC a destinazione pertinenziale prevista nell'Accordo**, di cui alle due Ex-colonie Gioiosa e Cif pari a mq 6'759 di SC, con edificazione sulla superficie fondiaria delle Ex-colonie Gioiosa, Adria, Letizia e Cif.
- 4) La cessione gratuita al Comune di Cesenatico di parte della superficie fondiaria dell'Ex-colonia Cif.
- 5) La **ridistribuzione** della SC residenziale mediante la costruzione di quattro edifici residenziali con adiacente corpo di fabbrica adibito a parcheggio privato e due blocchi di villette a schiera in luogo della realizzazione dei due edifici residenziali previsti nei lotti Ex-colonia Gioiosa ed Ex-colonia Cif con rinuncia alla costruzione dei rispettivi piani interrati.

### B. Benefici ambientali-pubblici-funzionali

- 1) A fronte del mantenimento della stessa superficie complessiva massima SC da costruire aumenterebbe la superficie fondiaria, a tal punto che l'indice di utilizzo fondiario Uf diminuirebbe da un valore di 1,24 ad un valore di Uf 0,73 con un conseguente beneficio palese ed inconfutabile sul carico urbanistico.

*Nota: SC con SnR non conguagliata*

SC mq 10'125 / Sf ex-colonie San Vigilio, Gioiosa, Cif mq 8'145 = 1,24

SC mq 10'125 / Sf ex-colonie San Vigilio, Gioiosa, Cif, Adria, Letizia mq 13'765 = 0,73

- 2) La demolizione dei volumi delle due Ex-colonie Adria e Letizia per un totale di mc 14'012 senza recupero degli stessi porterebbe ad una diminuzione notevole del carico urbanistico sulle aree di cui alla "Città delle colonie di levante".
- 3) La cessione di parte della superficie fondiaria dell'Ex-colonia Cif apporterebbe indubbiamente un beneficio alla città pubblica.
- 4) L'eliminazione dei parcheggi interrati, in una zona ad altissima probabilità di allagamento, porterebbe indubbiamente a dei benefici in termini di sicurezza idraulica e benefici ambientali dovuti all'infiltrazione del cuneo salino.



## Descrizione del progetto:

Il nuovo intervento ridefinisce l'area attraverso l'inserimento di quattro edifici residenziali pluripiano (lotti ex-colonie Gioiosa, Letizia ed Adria) e di due gruppi di villette a schiera (lotto CIF), distribuiti in modo da garantire una composizione equilibrata e un rapporto ordinato con il tessuto circostante.

I nuovi volumi presentano geometrie regolari, altezze calibrate e un linguaggio architettonico contemporaneo, caratterizzato da facciate scandite da logge bioclimatiche, terrazze e partiture verticali.

L'impostazione planivolumetrica prevede una disposizione degli edifici orientata a valorizzare gli affacci, la permeabilità visiva e la qualità degli spazi aperti interni. Le aree libere, oggi non strutturate, vengono organizzate in un sistema coerente di spazi verdi, percorsi pedonali e zone di sosta, contribuendo alla definizione di un contesto residenziale ordinato e fruibile.

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di un corpo di fabbrica dedicato ai parcheggi pertinenziali fuori terra, in aggiunta ai 4 parcheggi privati distribuiti nel comparto.

L'eliminazione dei parcheggi interrati, in una zona ad altissima probabilità di allagamento, porta indubbiamente a dei benefici in termini di sicurezza idraulica e benefici ambientali dovuti all'infiltrazione del cuneo salino.

Nel complesso, l'intervento propone il passaggio da un ambito privo di qualità edilizia e di riconoscibilità urbana, a un nuovo sistema insediativo caratterizzato da un linguaggio unitario, da una distribuzione ordinata dei volumi e da una forte attenzione alla definizione degli spazi aperti e delle relazioni con il contesto circostante.



Vista aerea del progetto complessivo per l'area delle ex-colonie Gioiosa, Adria e Letizia



Vista aerea del progetto per l'edificio A1



Vista aerea del progetto per l'edificio G adibito ai posti auto coperti pertinenziali



Vista aerea del progetto per il complesso di villette del lotto ex-colonia CIF

## Parametri urbanistici-edilizi

I vari parametri urbanistici e edilizi, sono riportati e calcolati nelle tavole allegate: 03, 04A, 04B, 05 e 06.

In particolare nella tavola 03:

- Confronto volumetrico
- Modifica superficie comparto
- Calcolo volume utile
- Verifiche urbanistiche posti auto e parcheggi
- Verifica unità con SU < 50mq
- Sup. coperta/Sup. fondiaria < 30%
- Sup. a verde permeabile/Sup. fondiaria > 30%
- Sup. permeabile/Sup. scoperta > 40%

In particolare nella tavola 04A e 04B:

- Calcolo e confronto permeabilità
- Calcolo Invarianza idraulica

In particolare nella tavola 05:

- Calcolo e confronto SU (superficie utile)
- Calcolo e confronto SNR (superficie non residenziale)
- Calcolo e confronto SC (superficie complessiva)
- Calcolo e confronto superfici escluse dal calcolo

<b>ACCORDO EX-NUIT</b> (mq)				
i seguenti valori sono riportati nei pareri n. 2 del 18/10/2010 pratiche: 158/BIS/2/2008- (Ex-Gioiosa) 158/BIS/3/2008- (Ex-San Vigilio) 158/BIS/4/2008- (Ex-Cif)				
* i valori riportati erano già conteggiati al 60%				
EDIFICIO	SU	* SNR	* Sup. esclusa	SC
Ex-San Vigilio	1717,64	713,84	920,36	2431,48
Ex-Gioiosa	2424,17	542,51	945,60	2966,68
Ex-Cif	3597,09	249,87	1561,56	3846,96
<b>Totale</b>	<b>7738,9</b>	<b>1506,22</b>	<b>3427,52</b>	<b>9245,12</b>

<b>VARIANTE ACCORDO</b> (mq)				
Le superfici dell'edificio Ex-San Vigilio sono state ricalcolate in base al progetto già autorizzato e realizzato. (P.d.C. 11/2022 e succ. SCIA 64/2024, SCIA 174/2024 )				
* i valori sono riportati al 60%				
EDIFICIO	SU	* SNR	*Sup. esclusa	SC
Ex-San Vigilio	1762	603	835	2365
A1	1109	109	186	1218
A2	1109	109	186	1218
B1	1654	220	156	1874
B2	1654	220	156	1874
G	0	0	329	0
V1	318	30	8	348
V2	318	30	8	348
<b>Totale</b>	<b>7924</b>	<b>1321</b>	<b>1864</b>	<b>9245</b>

**SC di progetto < 9245,12**

In particolare nella tavola 06:

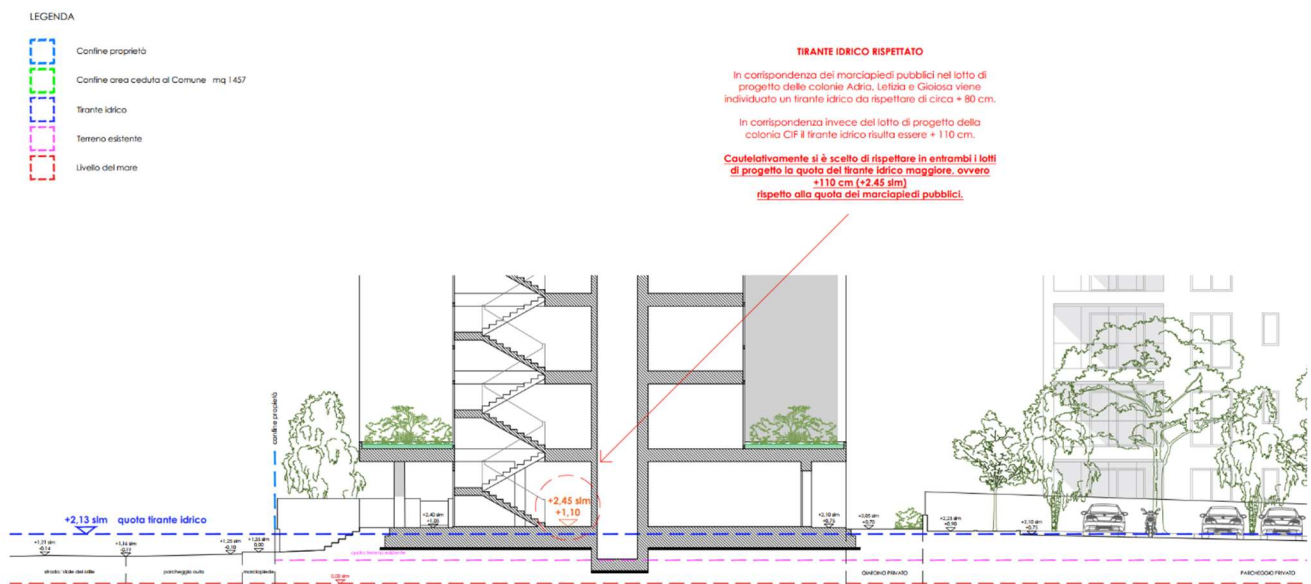
- Calcolo e confronto SUL (superficie utile lorda)

## Rispetto del tirante idraulico:

In corrispondenza dei marciapiedi pubblici nel lotto di progetto delle colonie Adria, Letizia e Gioiosa viene individuato un tirante idrico da rispettare di circa + 80 cm.

In corrispondenza invece del lotto di progetto della colonia CIF il tirante idrico risulta essere + 110 cm.

Cautelativamente si è scelto di rispettare in entrambi i lotti di progetto la quota del tirante idrico maggiore, ovvero +110 cm (+2.45 slm) rispetto alla quota dei marciapiedi pubblici.





ALLEGATI :

*all 0A – Relazione illustrativa*

*all 0B – Documentazione fotografica*

*all 01 – Relazione geologica*

*all 02 – Valutazione previsionale di clima acustico*

*all 03 – Vas-Valsat*

*tav 01 – Presentazione intervento e planimetrie comparative*

*tav 02 – Planimetria generale di progetto*

*tav 03 – Verifiche urbanistiche*

*tav 04A – Permeabilità ed invarianza idraulica relazione*

*tav 04B – Permeabilità ed invarianza idraulica elaborato*

*tav 05 – Calcolo SU, SNR ed SC*

*tav 06 – Calcolo SUL*

*tav 07 – Prospetti e sezioni*

*tav 08 – Sezione indicativa di progetto per rispetto TIR*

*tav 09 – Edificio G – Pianta, prospetti, sezione*

*tav 10 – Viste complesso condominiale*

*tav 11 – Viste villette*

*tav R01 – Ridisegno sottoservizi: fognatura bianca e nera*

*tav R02 – Ridisegno sottoservizi: acquedotto e gas*

*tav R03 – Ridisegno sottoservizi: irrigazione pubblica*

*tav R04 – Ridisegno sottoservizi: bassa e media tensione*

*tav R05 – Ridisegno sottoservizi: illuminazione pubblica*

*tav R06 – Ridisegno sottoservizi: sinottica*

il progettista

arch. Stefano Rossi