



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

**Accordo di Programma, ai sensi dell'art.60 della L.R. 21 dicembre 2017 n.24, per la variante al precedente
Accordo di Programma "ex Nuit e parte delle colonie di Levante"**

RELAZIONE URBANISTICA

1. PREMESSA

Il presente documento costituisce relazione tecnica di variante urbanistica relativa all'**Accordo di programma** ai sensi dell'art.60 della Legge Regionale 21.12.2017 n. 24 *"Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio"*, per la variante al precedente Accordo di Programma "ex Nuit e parte delle colonie di Levante".

L'Accordo di programma in oggetto prospetta la modifica del precedente Accordo approvato con Decreto del Presidente della Provincia 28.11.2023 che rimodulava l'originario *"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 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 del 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 proprietà comunale per l'attuazione di alloggi a canone sostenibile"*, sottoscritto in data 26 agosto 2010 fra Comune, Provincia di Forlì – Cesena e Fincarducci S.r.l. approvato con decreto del Presidente della Provincia di Forlì – Cesena del 20.09.2010 prot. n.93530.

Con la rimodulazione dell'Accordo del 2023 gli enti pubblici coinvolti erano riusciti, in collaborazione con il soggetto privato Immobiliare Cesena Nord S.r.l. – subentrato a Fincarducci S.r.l. – a riattivare l'Accordo dopo anni di inerzia e mancato rispetto degli obblighi assunti verso la pubblica Amministrazione, e dopo il fallimento di Fincarducci S.r.l., individuando nuovi equilibri economici e condizioni tali da permettere all'Accordo di ripartire e avviarsi a una rinnovata attuazione. Con la variazione odierna si apportano modifiche in grado di amplificare i benefici sanciti con l'Accordo del 2023.





COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

L'accordo di programma odierno prende le mosse dall'occasione straordinaria di rigenerare un tratto esteso e continuo della Città delle Colonie di Levante e del lungomare cittadino, in luogo di interventi edilizi isolati eseguibili su singoli lotti separati tra loro da colonie fatiscenti, andando poi a raggiungere il soddisfacimento di ulteriori interessi pubblici e privati, meglio esplicitati di seguito.

L'accordo rimodulato nel 2023 aveva ad oggetto le seguenti aree/immobili:

- Immobile situato in viale Carducci n.248, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 31, part.1161, di mq. 1.963 - d'ora in poi denominato "ex Colonia San Vigilio" - di proprietà di Immobiliare Cesena Nord S.r.l., già oggetto dell'Accordo di programma originario. In seguito all'Accordo di Programma del 2010, su questo immobile erano stati avviati i lavori, che prima di interrompersi avevano portato alla demolizione del fabbricato un tempo adibito a colonia San Vigilio e alla realizzazione dello scheletro strutturale della palazzina residenziale di progetto. Nel PUG tale lotto è inserito all'interno di un tessuto della Città da Rigenerare denominato R2 - Città delle Colonie di Levante. La rimodulazione dell'Accordo ha aggiornato tempi e modalità di attuazione dell'intervento privato;
- Immobile situato in viale Carducci n.254, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 22, part.66 di mq. 2.810 - d'ora in poi denominato "Colonia Gioiosa" - di proprietà di Immobiliare Cesena Nord S.r.l., già oggetto dell'Accordo di programma originario, che ne prevedeva la demolizione e la successiva costruzione di un fabbricato residenziale, ma in cui i lavori non erano mai iniziati. Nel PUG tale lotto è inserito all'interno di un tessuto della Città da Rigenerare denominato R2 - Città delle Colonie di Levante. La rimodulazione dell'Accordo ha aggiornato tempi e modalità di attuazione dell'intervento privato;
- Immobile situato in viale Carducci n.264, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 31, partt. 15-216 di mq. 3.372 - d'ora in poi denominato "Colonia CIF" - di proprietà di Immobiliare Cesena Nord S.r.l., già oggetto dell'Accordo di programma originario, che ne prevedeva la demolizione e la successiva costruzione di un fabbricato residenziale, ma in cui non vennero mai iniziati i lavori. Nel PUG tale lotto è inserito all'interno di un tessuto della Città da Rigenerare denominato R2 - Città delle Colonie





COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

di Levante. La rimodulazione dell'Accordo ha aggiornato tempi e modalità di attuazione dell'intervento privato;

- Immobili situati tra viale Carducci, viale Milano, viale Giardini a Mare G. Ghezzi, e viale Venezia, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 15, part.2471 di mq.7066 e part.2472 di mq.5462, e al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al Foglio 15, part.2471 di mq.7066 e part.2472 di mq.5462 - denominati "area ex Nuit" - di proprietà di Immobiliare Cesena Nord S.r.l. L'area ex Nuit era già oggetto dell'Accordo di programma originario, che ne prevedeva la riqualificazione attraverso la demolizione degli stabili presenti, la realizzazione di una struttura alberghiera di particolare pregio architettonico con locali ad uso commerciale al piano terra, la realizzazione di una piazza pubblica, di un parcheggio interrato e di uno a raso, il tutto con l'annessione all'area della superficie della via Sabotino. In seguito all'Accordo originario, su tali immobili sono iniziati i lavori, che prima di interrompersi definitivamente, hanno portato alla demolizione degli stabili ivi esistenti, all'annessione all'area di cantiere di viale Sabotino, di porzione di viale Carducci e di viale Giardini a Mare G. Ghezzi, agli scavi e alla posa dei diaframmi. La rimodulazione dell'Accordo ha previsto la cessione di quest'area al Comune di Cesenatico;
- Immobile situato in viale dei Mille n.4, identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al Foglio 9, part.2771 di mq.1056 (ente urbano), e al Nuovo Catasto Enti Urbani del Comune di Cesenatico al Foglio 9, part.2771 di mq.1056 (area urbana) - d'ora in poi denominato "area di viale dei Mille" - costituito da un'area libera in cui era allestito un parco giochi per bambini. Tale lotto, di proprietà di Immobiliare Cesena Nord S.r.l., era già oggetto dell'Accordo di programma originario, che ne prevedeva la trasformazione in un parcheggio pubblico a raso per 34 posti auto, a scomputo del contributo di costruzione, per soddisfare quota parte della dotazione di parcheggi pubblici previsti. Il Pug colloca tale lotto in un tessuto Q5 Turistico-alberghiero. La rimodulazione dell'Accordo ha previsto la cessione di quest'area al Comune di Cesenatico;
- Immobile situato in viale Leonardo da Vinci, angolo viale Guglielmo Marconi, identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al Foglio 9, part.322 (ente urbano), e al Nuovo Catasto Enti Urbani del Comune di Cesenatico al Foglio 9, part.322, sub. 3, 4, 5, 6, 7, 8 - d'ora in poi denominato "immobile di viale Leonardo da Vinci" - di proprietà del Comune di Cesenatico, costituito da un'area di mq. 833,00 su





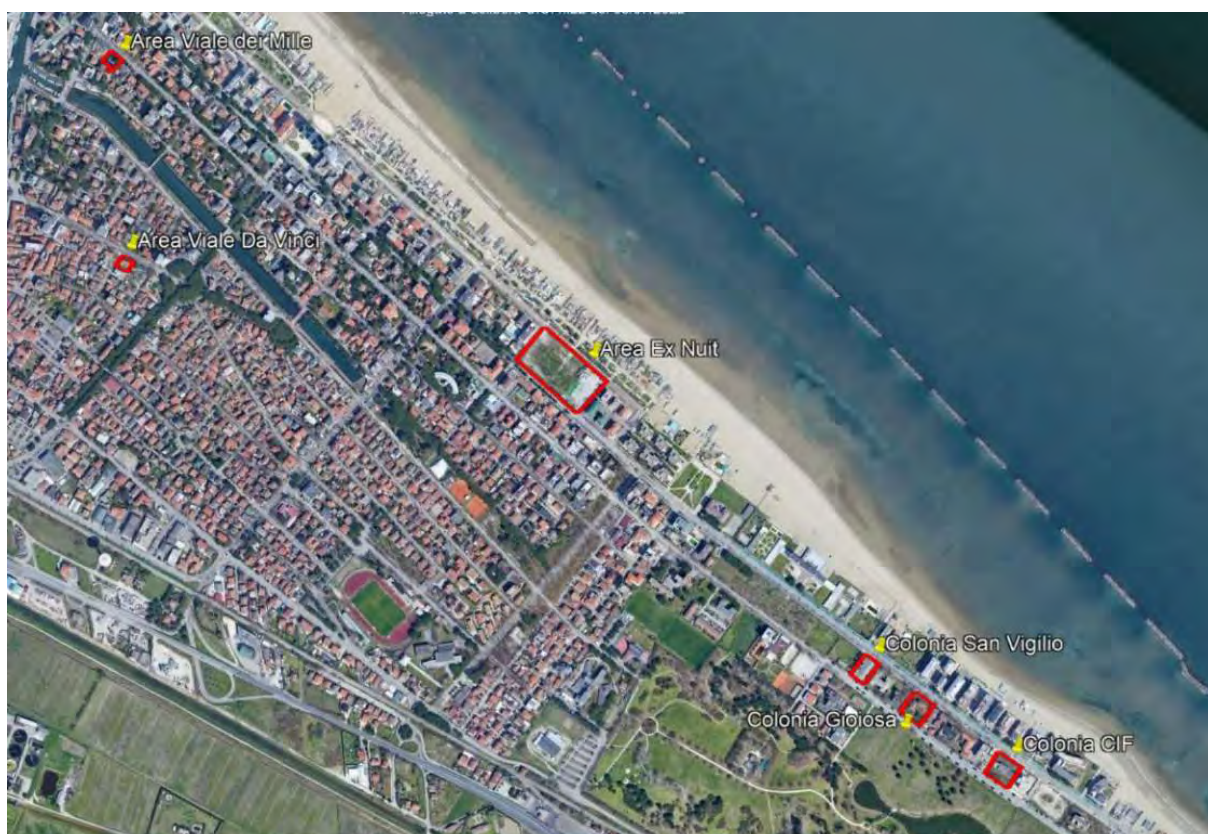
COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

cui insisteva un fabbricato un tempo adibito a edilizia residenziale popolare in disuso, già inserito nel piano comunale delle alienazioni. Il lotto, che nel Pug ricade in tessuto residenziale a bassa densità Q3, non faceva parte dell'Accordo di programma originario. La rimodulazione dell'Accordo ha previsto la cessione di quest'area al Comune di Cesenatico a favore di Immobiliare Cesena Nord S.r.l, e ne ha definito le modalità di attuazione per la realizzazione di un edificio residenziale ;



Nei tempi stabiliti dall'Accordo è avvenuta la cessione da parte di Immobiliare Cesena Nord s.r.l. a favore del Comune dell'area ex Nait e di quella di viale dei Mille, e la cessione da parte del Comune a favore di Immobiliare Cesena Nord s.r.l. dell'immobile di viale Leonardo da Vinci. In data 03.06.2024 si sono conclusi i lavori di costruzione dell'edificio residenziale sul lotto della colonia S.Vigilio. Oggi per la compiuta attuazione dell'Accordo di programma risultano da completare unicamente le opere private, nello specifico:



Comune di Cesenatico

Via Marino Moretti, 5 - 47042 - tel. 0547/79111 - cesenatico@cert.provincia.fc.it



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

- sono in corso i lavori sul lotto di viale Leonardo da Vinci, iniziati in data 11.11.2024;
- non sono ancora stati presentati i titoli abilitativi per intervenire sui lotti delle colonie Gioiosa e CIF;

In data 20.03.2025 con prot. n.13769 Immobiliare Cesena Nord S.r.l. ha presentato una proposta di "intenti" per una variante all'Accordo di Programma "ex Nuit e parte delle colonie di Levante", che prevede in sintesi:

- l'ampliamento della Superficie Fondiaria SF dell'Accordo vigente con l'introduzione dei lotti delle colonie Adria e Letizia (interposti tra quelli di San Vigilio e Gioiosa) e un conseguente aumento di SF da mq 6.103 a mq 11.723;
- la demolizione completa dei volumi esistenti delle colonie Adria e Letizia, per circa di mc 14.000, senza recupero urbanistico degli stessi né in loco né con trasferimento in altre aree;
- la ridistribuzione della residua Superficie Complessiva (SC) a destinazione residenziale prevista dall'Accordo vigente, pari a circa mq.6.700, non soltanto sui lotti delle colonie Gioiosa e Cif, ma anche su quelli di Adria e Letizia;
- la ridistribuzione della SC residenziale in 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 delle colonia Gioiosa e Cif con la proposta di eliminare i rispettivi piani interrati per costruire invece un nuovo edificio destinato ad autorimessa condominiale;
- la cessione gratuita al Comune di Cesenatico di parte della superficie fondiaria della colonia Cif.

Con Deliberazione n.98 del 16.04.2025 la Giunta Comunale, per quanto di competenza, si è espressa favorevolmente sulla proposta di modifica avanzata da Immobiliare Cesena Nord s.r.l., esplicitando alcune condizioni alla modifica dell'impianto urbanistico:

- diminuzione complessiva di sagoma e sedime, con conseguente desigillazione delle aree e beneficio dal punto di vista della qualità urbana;
- aumento complessivo dei varchi visivi verso mare;
- eliminazione della tipologia 'a torre' che l'Accordo vigente prevede nell'area della colonia CIF, per 14 piani fuori terra e un'altezza di oltre 48 metri.





COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

La Giunta Comunale ha inoltre accolto, in considerazione dei recenti eventi alluvionali che hanno confermato la forte criticità idraulica della zona di intervento, la proposta comportante l'**eliminazione dei piani interrati dei nuovi edifici con la prescrizione dell'impostazione della quota di calpestio del piano terra in osservanza agli approfondimenti sul Tirante idrico contenuti nel nuovo strumento urbanistico**; è stato inoltre deliberato di non considerare quale aumento di Snr, e quindi di SC, il trasferimento dei parcheggi pertinenziali interrati in una nuova struttura fuori terra, per la quale è stato prescritto il rispetto del TIR.

Nelle fasi successive della negoziazione con i privati è stato poi concordato che il Soggetto Attuatore si impegni anche ad attrezzare a verde l'area ceduta.

2. INQUADRAMENTO PROCEDIMENTALE

In termini di strumentazione urbanistica, il Comune di Cesenatico è dotato di Piano Urbanistico Generale (P.U.G.), approvato con DCC del 13.10.2022 n.45.

L'Accordo è concluso ed approvato secondo le procedure previste dall'articolo 60 della Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24, in quanto comportante variante al precedente Accordo di programma "ex Nuit e parte delle colonie di Levante" stipulato in data 26 agosto 2010 così come rimodulato con Decreto del Presidente della Provincia n.131 del 28.11.2023. In considerazione del fatto che si amplia il perimetro delle aree private con l'inserimento di due ulteriori lotti ad esse adiacenti, ai sensi dell'art.19 c.6 lett. b della L.R.24/2017 si ritiene necessaria una nuova valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale per le modifiche apportate.

3. DESCRIZIONE DELLE AREE

Le aree coinvolte nella nuova proposta progettuale di Accordo, già oggetto dell'Accordo originario e della sua rimodulazione, sono:

- Immobile situato in viale Carducci n.254, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 22, part.66 di mq. 2.810 - denominato "Colonia Gioiosa" - di proprietà di Immobiliare Cesena Nord





COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

S.r.l, già oggetto dell'Accordo di programma originario e di quello rimodulato, in cui il progetto previsto non è mai stato attuato.

- Immobile situato in viale Carducci n.264, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 31, partt. 15-216 di mq. 3.372 - denominato "Colonia CIF" - di proprietà di Immobiliare Cesena Nord S.r.l, già oggetto dell'Accordo di programma originario e della sua rimodulazione, in cui il progetto previsto non è mai stato attuato.

Le nuove aree che entrano in gioco nell'Accordo, per cui si necessita di variante urbanistica sono:

- Immobile situato in viale Carducci n.250, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 22, part.61 di mq. 2.529 - denominato "Colonia Adria" - di proprietà di President di Tosi Vittorio e C. S.a.s., di cui Immobiliare Cesena Nord S.r.l è promissaria acquirente. Si tratta di una colonia marina, priva di pregio, chiusa e abbandonata da molti anni.
- Immobile situato in viale Carducci n.250, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 22, part.63 di mq. 3.091 - denominato "Colonia Letizia" - di proprietà di President di Tosi Vittorio e C. S.a.s., di cui Immobiliare Cesena Nord S.r.l è promissaria acquirente. Si tratta di una colonia marina, priva di pregio, chiusa e lasciata in stato di degrado da molti anni.

Si specifica che le variazioni all'Accordo non riguarderanno l'immobile denominato "ex Colonia San Vigilio" - già oggetto dell'Accordo di programma originario e della sua rimodulazione, in cui i lavori sono già terminati e la cui proprietà è stata in parte o del tutto venduta; gli elaborati grafici allegati all'Accordo ne riportano i dati tecnici esclusivamente ai fini della dimostrazione del rispetto dei parametri edilizi e urbanistici, che l'Accordo precedente ha fissato a livello cumulativo per la somma degli interventi sulle colonie San Vigilio, Gioiosa e CIF. Il lotto "partecipa" quindi alla proposta di variante solo in termini di verifiche urbanistiche complessive del comparto.





COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale



4. INTERESSE PUBBLICO SOTTESO ALLA VARIANTE

L'accordo di programma odierno prende le mosse dall'occasione straordinaria di rigenerare un tratto esteso e continuo della Città delle Colonie di Levante e del lungomare cittadino, in luogo di interventi edilizi isolati eseguibili su singoli lotti separati tra loro da colonie fatiscenti, andando poi a raggiungere il soddisfacimento di ulteriori interessi pubblici, argomentati in seguito.

1) Rigenerazione della Città delle Colonie di Levante. Nell'Accordo in corso di attuazione i lotti di intervento sono distanti tra loro, e tra di essi si frappongono altri lotti. In particolare tra il lotto della ex San Vigilio e il lotto della colonia Gioiosa, vi sono due colonie – Adria e Letizia – in disuso da anni e in avanzato stato di degrado: presentano strutture fatiscenti, negli anni sono diventate dormitorio di persone senza fissa dimora, covo per volatili.





COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

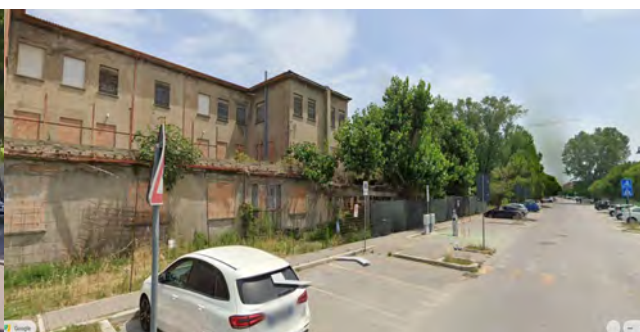
Pianificazione Territoriale

Intervenire puntualmente su San Vigilio e Gioiosa, per quanto virtuoso, porta alla rigenerazione di singoli immobili, ma non risolve il degrado presente in quell'area di Città, dove i vantaggi dei nuovi edifici sarebbero comunque adombrati dalla vicinanza a situazioni di decadenza. Poter intervenire anche sugli immobili di Adria e Letizia, come propone la variante all'Accordo, cambia profondamente la capacità e la portata dell'operazione rigenerativa, rappresenta un'occasione unica di rigenerare una porzione continua e consistente di Città delle Colonie di Levante, riqualificare un tratto continuo di lungomare e viale dei Mille costeggiante il parco, di quasi 200 ml.

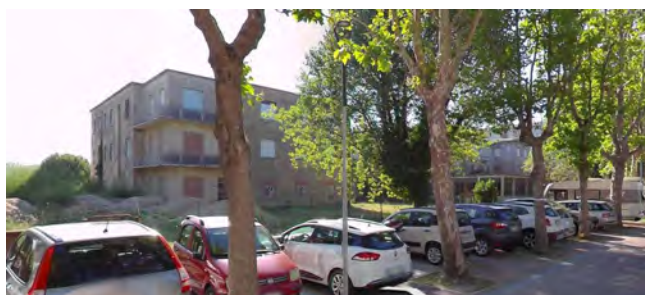
Tra la colonia Gioiosa e la colonia CIF poste a 170 metri tra loro, si susseguono infatti edifici ad appartamenti prevalentemente estivi (di modesta qualità architettonica ma ben tenuti), la caserma dei carabinieri, 2 vie pubbliche e una sola colonia abbandonata. Questo significherebbe ottenere la Città delle Colonie di Levante riqualificata per un tratto significativo e continuo – proprio il tratto compreso tra il Liceo Scientifico Enzo Ferrari e lo IAL Emilia Romagna (Istituto Autonomo alberghiero) - con ricadute in termini di decoro e sicurezza urbana. Il comparto si aggancia poi alla Colonia Agip verso Nord Ovest.



Colonia Adria vista da viale G. Carducci



Colonia Adria vista da viale dei Mille



Colonia Letizia vista da viale G. Carducci



Colonia Letizia vista da viale dei Mille

Si tratta di una rigenerazione che porta decoro urbano a un percorso che va dallo IAL Emilia Romagna alla Colonia Agip, intercettando il Liceo E. Ferrari, proprio sull'asse della Cesenatico balneare che procede verso il canale, e che trova in successione luoghi nevralgici come l'Istituto Tecnico G. Agnelli, piazza G. Marconi (prossimamente Marco



Comune di Cesenatico

Via Marino Moretti, 5 - 47042 - tel. 0547/79111 - cesenatico@cert.provincia.fc.it



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

Pantani, la cui riqualificazione è già nei programmi dell'Amministrazione), e poi l'area ex Nuit, acquisita dal Comune proprio con l'Accordo in essere e che sarà adibita a dotazioni pubbliche. Inoltre il progetto permette il rafforzamento del percorso monte-mare attraverso il parco di Levante.

2) Riduzione dei volumi, ampliamento dei varchi a mare. La nuova proposta si configura come un intervento di sostituzione urbana, in cui rispetto alla precedente proposta in cui si prospettavano singoli interventi di demolizione e ricostruzione con aumento di volume, si interviene in un'area della città degradata e in parte dismessa, con l'intento di riqualificarla e rivitalizzarla, prediligendo una diminuzione della volumetria. La variante mantiene superficie complessiva SC residenziale realizzabile dall'accordo vigente (fatto salvo lo spostamento dei parcheggi pertinenziali interrati in un edificio che si sviluppa fuori terra, senza computazione della loro superficie nella SC). Con l'aumento di superficie fondiaria a parità di superficie realizzata si arriverebbe a una diminuzione dell'indice di utilizzazione fondiario da un valore di $U_f 1,24$ ad un valore di $U_f 0,73$, con riduzione della pressione del carico urbanistico. Le colonie Adria e Letizia verranno infatti demolite senza recupero dei volumi - nè il loco, nè altrove - con una diminuzione di circa 14.000 mc e quindi del carico urbanistico gravante sulla Città delle Colonie di Levante. L'intervento è pertanto completamente rigenerativo e non comporta la migrazione di volumi. La riduzione di volumi e superfici rispetto all'Accordo in essere (ma anche rispetto allo stato di fatto) è modulata al fine di ottenere una riduzione del sedime e varchi a mare più ampi, in linea con le strategie di PUG e PTCP.

3) Fruizione immediata del beneficio. La proposta di variante consente la rigenerazione di quel tratto di Città delle Colonie e di lungo mare - o comunque la demolizione degli edifici degradati - in tempi certi e prossimi: l'Accordo prevede tempi precisi e stringenti per la demolizione di tutti gli edifici esistenti.

4) La Città pubblica. La proposta in variante comporta un arricchimento della Città Pubblica con lo sviluppo di diverse azioni strategiche:

- Il Comune acquisisce un'area di circa 1500 mq, da dotare a verde pubblico. Tale area assume significato per più aspetti. Riveste un ruolo nello schema delle connessioni e della permeabilità dei percorsi ciclo-pedonali al mare per l'area di Levante come rappresentato nell'elaborato St3.1 *Assetto strategico della Città delle Colonie di Levante* del PUG, in cui è individuata una permeabilità mare-monte di quelle che sono le due direttrici parallele alla costa: il percorso del lungomare e il corridoio verde blu che collega il parco di Levante alla Vena Mazzarini.



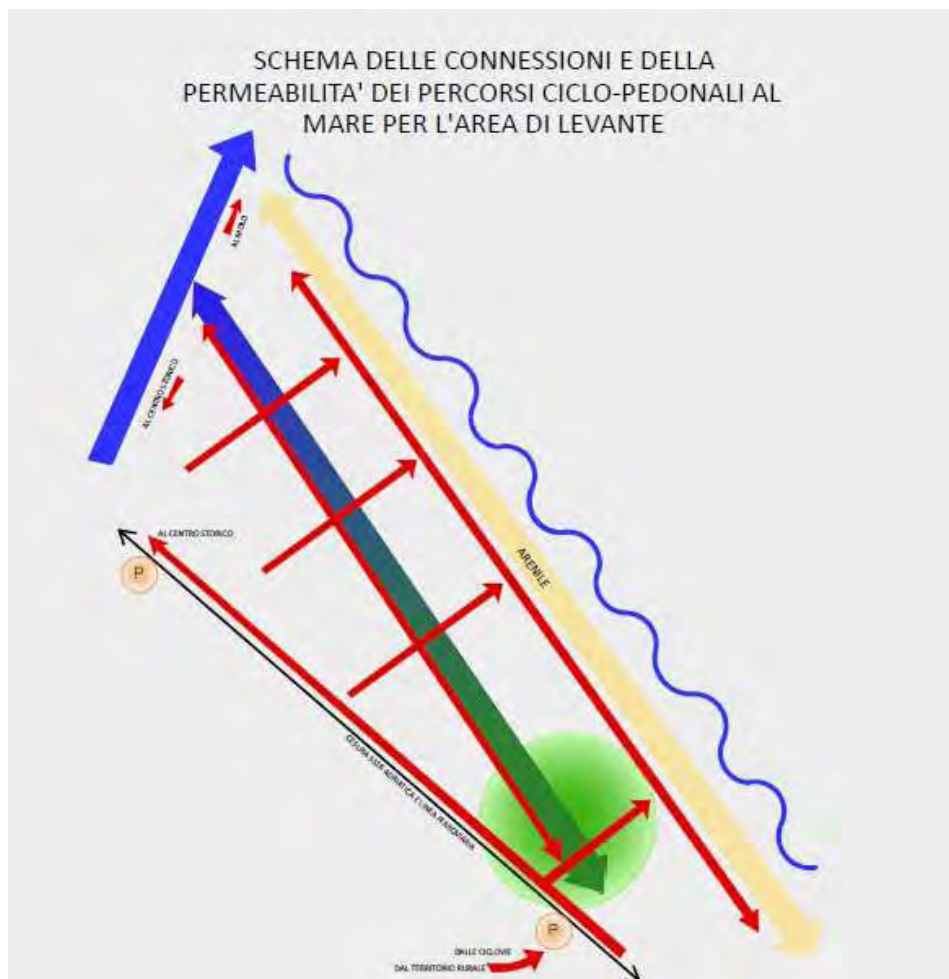


COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale



Estratto dall'elaborato St3.1 *Assetto strategico della Città delle Colonie di Levante* del PUG

E' infatti posizionata tra viale Carducci e viale dei Mille, proprio di fronte a un cancello esistente di accesso al parco di Levante. Si affaccia su viale Carducci quasi in linea retta con viale S.Quasimodo, uno stradello che conduce all'arenile e che costeggia il lotto dello IAL Emilia Romagna (che ospita non solo un istituto di formazione professionale, ma anche un ristorantino aperto in orario scolastico). Si inserisce perfettamente nella trama dei percorsi ciclo-pedonali di quella parte di città, andando a qualificare la mobilità dolce. Diventa connettore del percorso che dal Liceo Scientifico E. Ferrari, passando per lo skate-park e costeggiando il parco lungo la pista ciclo-pedonale esistente, conduce al viale Carducci e al mare, e del percorso che dallo Ial Emilia Romagna conduce al parco che si trova tra la pista ciclo-pedonale esistente su viale Carducci.



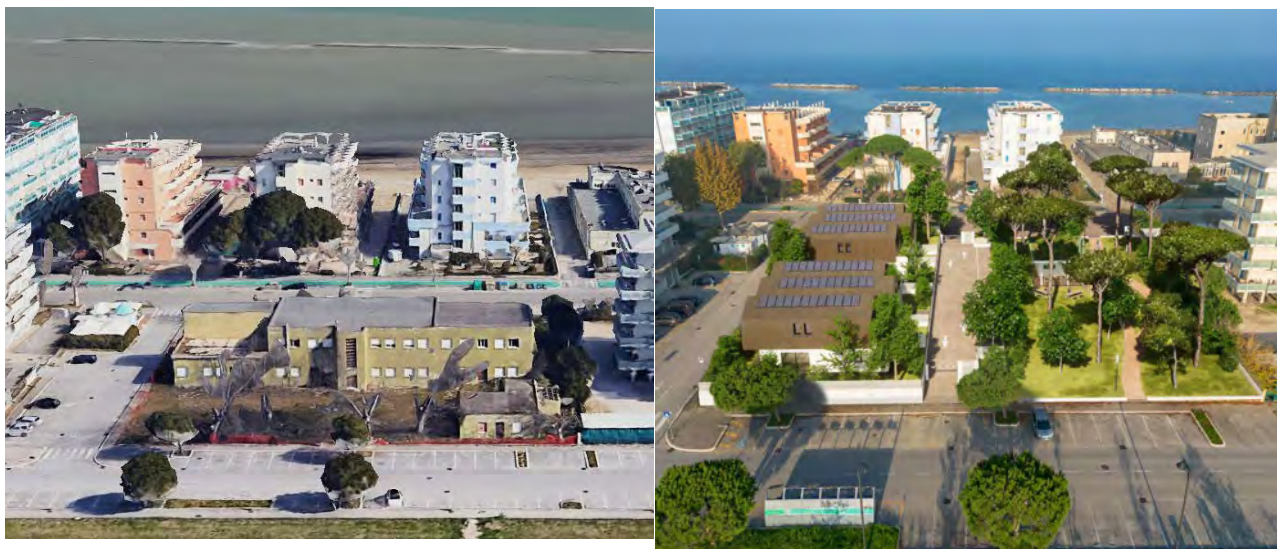


COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale



Vista della colonia CIF oggi

Il trasferimento del chiosco (per la cui realizzazione e gestione si prevede un partenariato pubblico-privato), con una nuova progettazione attuale e accattivante, porterà reciproci vantaggi all'attività di ristoro e all'area circostante. Il chiosco esistente, infatti, per quanto affacciato sul viale Carducci, ha una collocazione non privilegiata, con gli spazi di seduta sul retro, di fianco al parcheggio stradale con vista sulla colonia CIF abbandonata – anche per questo ha vissuto fortune alterne, rimamendo chiuso gran parte dell'anno. Posizionato sull'area verde, il chiosco servirà l'area, offrendo ristoro a chi va e torna dal mare, ed in generale anche ai fruitori del parco (che non ospita pubblici esercizi – nel periodo estivo vi è il "Centro sociale Anziani insieme" che solo nelle sere del fine settimana propone una piccola offerta gastronomica agli associati). Inoltre la presenza dell'attività economica insieme a un progetto di illuminazione dell'area verde garantirà una forma di presidio e di maggior percezione di sicurezza.

Con lo spostamento del chiosco da dove si trova attualmente sarà possibile prolungare i parcheggi a pettine esistenti su via Panzini.





COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

Oggi l'area pertinenziale della colonia CIF ha una vegetazione arborea composta esclusivamente da esemplari di pioppo nero (*Populus nigra* L.) ed un esemplare di acero americano (*Acer negundo* L.). Non si rinvenivano elementi vegetali o floristici di pregio, degni di essere considerati in un eventuale studio di riqualificazione.

La nuova sistemazione dell'area verde comprenderà la bonifica del terreno da inerti e sabbia, l'abbattimento degli alberi esistenti, la messa a dimora di arbusti come fillirea o perenni tappezzanti di bassa taglia, nuovi alberi compatibili con l'ambiente e con le condizioni edafiche del sito come pini d'aleppo, pini marittimi, lecci o eventualmente eucalipti, comunque essenze da allevare con impalcatura alta della chioma in modo da lasciare permeabilità visiva e apertura prospettica in particolare dal Parco di Levante al mare.

L'area acquisita assume un ruolo nell'adattamento ai cambiamenti climatici, in quanto incrementerà la permeabilità urbana, sarà oggetto di forestazione urbana e di densificazione del verde, migliorando il confort climatico della Città pubblica e riducendo l'effetto delle isole di calore.

Inoltre va a potenziare il sistema di infrastrutture verdi-blu esistente.

Il Soggetto privato si impegna a farsi carico del costo di attrezzamento dell'area verde – ad esclusione del nuovo chiosco per la cui realizzazione e gestione sarà indetto un apposito bando.

Alla rimodulazione dell'Accordo del 2023 era già sotteso un interesse pubblico, che a meno del beneficio di ricaduta derivante dalla riqualificazione delle aree di Gioiosa e CIF, il Comune ha già ottenuto e raggiunto. Con l'attuale variante, senza concedere ai privati nessuna possibilità aggiuntiva di incrementare Superficie Complessiva volume o carico urbanistico, e senza obblighi a suo carico, il Comune ottiene un'area di circa 1500 mq attrezzata un contributo per il suo attrezzamento a verde di quartiere.

5) Mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici. La progettazione della variante prevede edifici ad elevate prestazioni energetiche, potenzia la presenza di verde e la permeabilità dei suoli. In particolare comporta l'eliminazione dei piani interrati degli edifici. Questo elemento, in una zona ad alta probabilità di allagamento come quella oggetto di intervento, porterebbe a benefici non trascurabili in termini di sicurezza idraulica ed ambientale, con contrasto all'infiltrazione del cuneo salino. Inoltre rispetto all'Accordo in essere viene richiesto che i nuovi progetti prevedano la quota di calpestio del piano terra degli edifici posizionata al di sopra del livello del tirante Idrico di riferimento.





COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale



Estratto dall'elaborato St3.1 Assetto strategico della Città delle Colonie di Levante del PUG

Per quanto sopra esposto la variante intercetta le strategie contenute nel documento St1- Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale del PUG:

→ Per la Città Resiliente:

1.1 Promuovere la rigenerazione della Città Pubblica e della Città privata:

1.1.1 Contenere il consumo di suolo e promuovere la rigenerazione urbana a cui sono connessi le azioni/progetti:

1.1.1.2 Promuovere interventi nella Città esistente rifunzionalizzando e riqualificando gli edifici e le aree dismesse e degradate;

1.1.1.3 Favorire interventi integrati di riqualificazione dei tessuti urbani esistenti rivolti:



Comune di Cesenatico

Via Marino Moretti, 5 - 47042 - tel. 0547/79111 - cesenatico@cert.provincia.fc.it



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

all'adeguamento antisismico, all'innalzamento delle prestazioni energetiche e microclimatiche, all'uso di fonti energetiche rinnovabili, al recupero delle acque, ad una maggiore permeabilità visiva e fondiaria, alla qualificazione ecologica degli spazi pertinenziali e di quelli pubblici.

1.2.2 Ridurre la vulnerabilità idraulica ed idrogeologica del territorio, a cui sono connessi le azioni/progetti:

1.2.2.2 Incrementare la permeabilità urbana (aumentando quindi il tempo di corrivazione degli apporti meteorici alle reti di drenaggio e agevolando l'infiltrazione in falda) ed il recupero/riciclo delle acque negli spazi sia pubblici che privati;

1.2.2.3 Incrementare/migliorare le condizioni di permeabilità territoriale negli interventi complessi, incentivando quelli volti a significative desigillazioni;

1.2.3 Ridurre l'effetto "isole di calore" migliorando il comfort climatico della città pubblica e della città privata, a cui sono connessi le azioni/progetti:

1.2.3.1 Incrementare le dotazioni ecologiche pubbliche e ridurre la frammentazione anche attraverso la realizzazione di viali alberati e di piste ciclabili fiancheggiate a macchia mediterranea;

→ Per la Città del mare:

2.1.1 Valorizzare il waterfront e incrementarne le connessioni;

→ Per la Città Inclusiva:

4.1 Abitare vivere lavorare:

4.1.2 Valorizzare l'inserimento delle strutture scolastiche nel contesto urbano;

4.1.3 Potenziamento ed integrazione delle strutture e degli impianti per lo sport e per il tempo libero.

→ Per la Città connessa:

5.1 Incrementare, qualificare e connettere le infrastrutture verdi e blu:

5.1.2 Valorizzare e potenziare le reti verdi, cui corrispondono le seguenti azioni/progetti:

5.1.2.1 Valorizzare, potenziare e migliorare il sistema del verde pubblico urbano.

5. ANALISI DI COERENZA CON GLI STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI E COMUNALI

Di seguito si riporta l'analisi Coerenza con la pianificazione territoriale di coordinamento provinciale, con il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico e con la pianificazione comunale.

16



Comune di Cesenatico

Via Marino Moretti, 5 - 47042 - tel. 0547/79111 - cesenatico@cert.provincia.fc.it



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Tavola 2 "Zonizzazione paesistica"



Comune di Cesenatico

Via Marino Moretti, 5 - 47042 - tel. 0547/79111 - cesenatico@cert.provincia.fc.it



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

 Confini provinciali

 Quota 1200 metri s.l.m.

Sistemi e zone strutturanti la forma del territorio

 Crinale

 Collina

 Costa


Costa

 Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile

 Zone urbanizzate in ambito costiero

 Ambiti di riqualificazione dell'immagine turistica

 Colonie marine

 Città' delle colonie

Laghi, corsi d'acqua e acque sotterranee

 Zone di espansione inondabili

 Zone ricomprese nel limite morfologico

 Zone di tutela del paesaggio fluviale

 Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua

 Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei


 Aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei

Zone ed elementi di interesse paesaggistico-ambientale

 Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

 Zone di tutela naturalistica

Zone ed elementi di particolare interesse storico-archeologico

 Complessi archeologici

 Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica


 Aree di concentrazione di materiali archeologici

Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione


 Zone di tutela della struttura centuriata

 Zone di tutela degli elementi della centuriazione

Insedimenti storici

 Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane


Zone ed elementi di interesse storico e testimoniale

 Viabilità' storica


 Viabilità' panoramica

Aree di valorizzazione

 Parco nazionale e riserve naturali

 Proposte di riserva naturale

 Aree di riequilibrio ecologico

 Progetti di tutela, recupero e valorizzazione

Le aree in esame ricadono nelle "Colonie Marine", di cui all'art.16 del PTCP. Si tratta di colonie prive di pregio architettonico.



Comune di Cesenatico

Via Marino Moretti, 5 - 47042 - tel. 0547/79111 - cesenatico@cert.provincia.fc.it



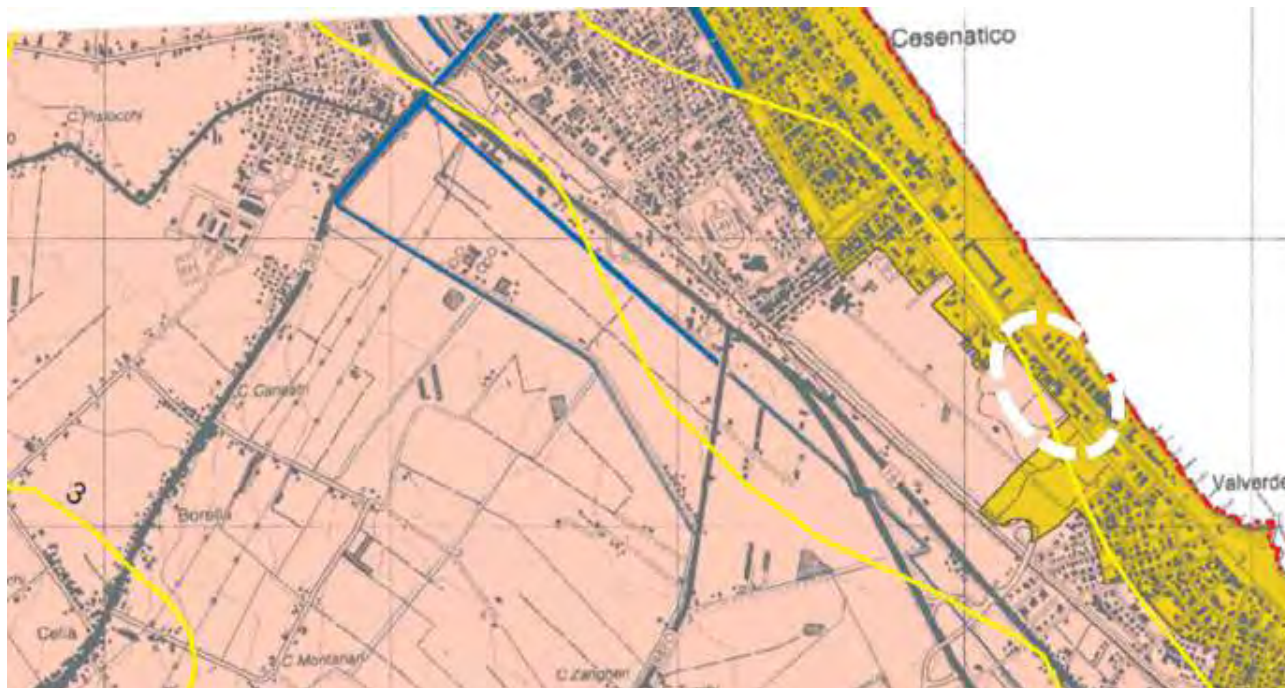
COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

Tavola 4 "Dissesto"



Comune di Cesenatico

Via Marino Moretti, 5 - 47042 - tel. 0547/79111 - cesenatico@cert.provincia.fc.it



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale



Le aree oggetto della presente valutazione sono classificate nella Tavola 4 relativa ai fenomeni di dissesto del territorio come "zone di tutela dei corpi idrici e superficiali", e in particolare in "Acquifero freatico costiero" di cui all'art. 28, comma 9, delle norme del P.T.C.P, che rinvia al PUG la regolamentazione delle limitazioni da mettere in atto per non alimentare il fenomeno dell'ingressione marina.





COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

Tavola 5 “Schema di assetto territoriale”



Le aree oggetto di variante fanno parte del territorio già pianificato. Non si rilevano incompatibilità.

Tavola 5B “Carta dei vincoli”





COMUNE DI CESENATICO

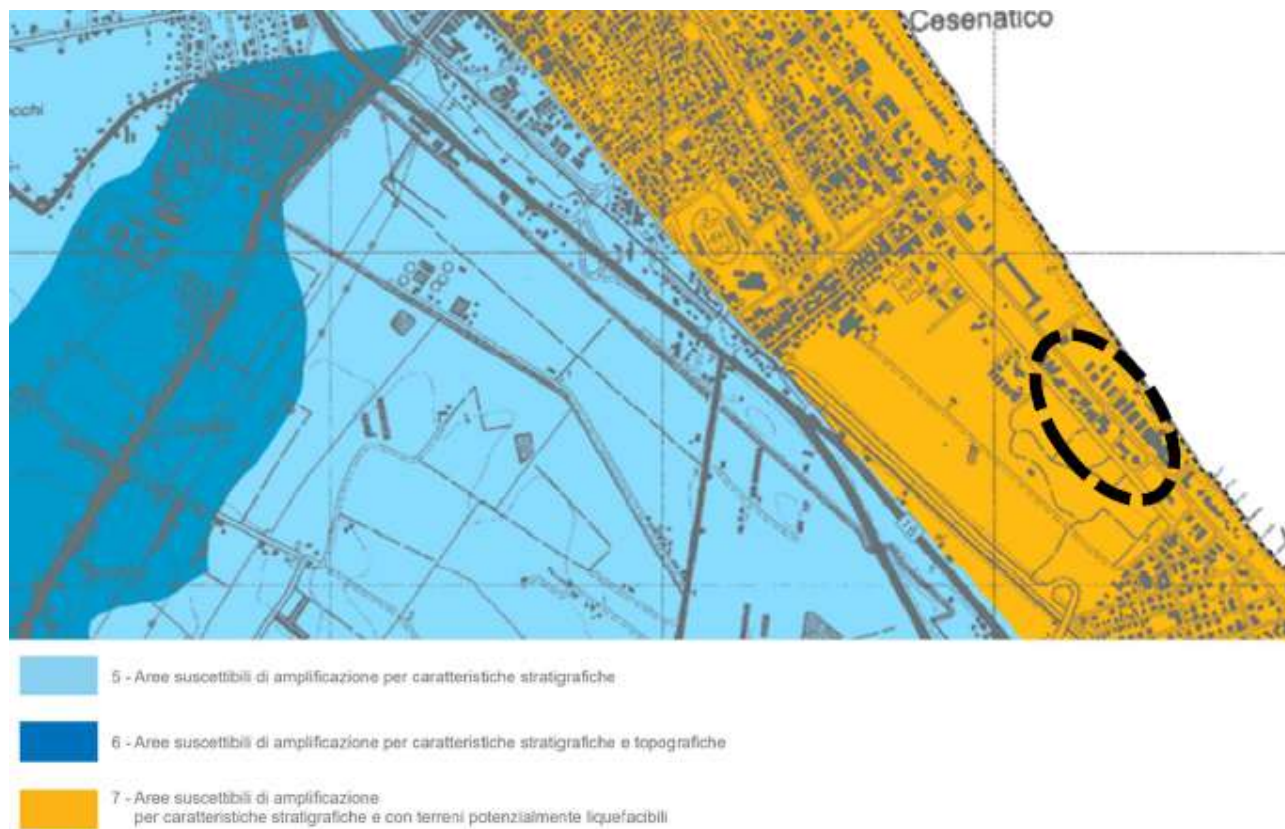
Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

Le aree oggetto di variante fanno parte del territorio già pianificato. Non si rilevano vincoli e incompatibilità.

Tavola 6 “Rischio sismico - Carta delle aree suscettibili di effetti locali”



L'area ricade in parte in “Zona 7 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e con terreni potenzialmente liquefacibili.

La verifica analitica della suscettibilità alla liquefazione eseguita mostra esiti tali da ritenere che, nel sito in oggetto, gli effetti al suolo di questo fenomeno siano da considerarsi di moderata entità, di cui si terrà in considerazione in fase di progettazione esecutiva. Per approfondimenti si rimanda alla relazione geologica.





COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

Coerenza con la Variante al Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po (PAI Po)

In data 18.12.2025 con deliberazione CIP n.13 è stata adottata variante al PAI-Po con estensione anche ai Bacini idrografici Romagnoli, che comportato l'immediata entrata in vigore del regime di salvaguardia (Art.4 - Disposizioni da applicare nelle aree interessate dal progetto di Variante e rapporto con la pianificazione di bacino vigente, comma 1: *"Fino all'approvazione definitiva della Variante al PAI di cui al precedente articolo 1, ai territori dei bacini idrografici del Reno, del Fissero Tartaro Canalbianco, dei Romagnoli, del Conca Marecchia trovano applicazione, alla stregua di misure temporanee di salvaguardia ai sensi dell'art. 65, comma 7 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI Po, le correlate direttive tecniche e i regolamenti"*).

E' pertanto necessario svolgere analisi di coerenza della variante all'Accordo sia rispetto al preesistente Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico di bacino – bacini Romagnoli, sia rispetto alla variante del PAI-Po.

Dalla consultazione degli elaborati si evince che la porzione di territorio interessata dall'intervento ricade nelle Aree costiere marine: per esse la variante PAI-Po non introduce variazioni rispetto al P.A.I.- P.G.R.A., concentrando la variante approvata con delibera CIP n.13/20.25 sui fiumi principali.

Successivamente, con Decreto n.4/2026, l'Autorità di Bacino disponeva la pubblicazione delle mappe di pericolosità idraulica del PGRA aggiornate a seguito di nuove modellazioni idrauliche effettuate. Tali mappe collocano l'intervento nelle seguenti aree:

1. Area interessata da allagamenti per scenario catastrofico di rottura arginale H-P3 del Reticolo Principale (RP). L'Autorità di Bacino ha recentemente chiarito con nota prot. 1390/2026 che a tali aree non si applicano le disposizioni normative di coordinamento PAI-PGRA.
2. Aree interessate da allagamenti P2 e P3 Area Marina Costiera (AMC). Per tali aree, l'Autorità di Bacino e la Regione Emilia Romagna hanno recentemente chiarito che continua a trovare applicazione, stante il regime di salvaguardia, l'art. 16 delle norme del PSRI bacini romagnoli ancora vigente e che non esiste un articolo di riferimento per le aree costiere nelle NA del PAI.

Trovano applicazione gli indirizzi di cui alla DGR 1300/2016.

La situazione rimane invariata rispetto alle precedenti valutazioni.

L'area della colonia Gioiosa e le nuove aree introdotte dalla variante all'Accordo (colonie Adria e Letizia), ricadono in zona P2 – alluvioni poco frequenti. L'area della colonia CIF ricade invece in P3 – alluvioni frequenti.





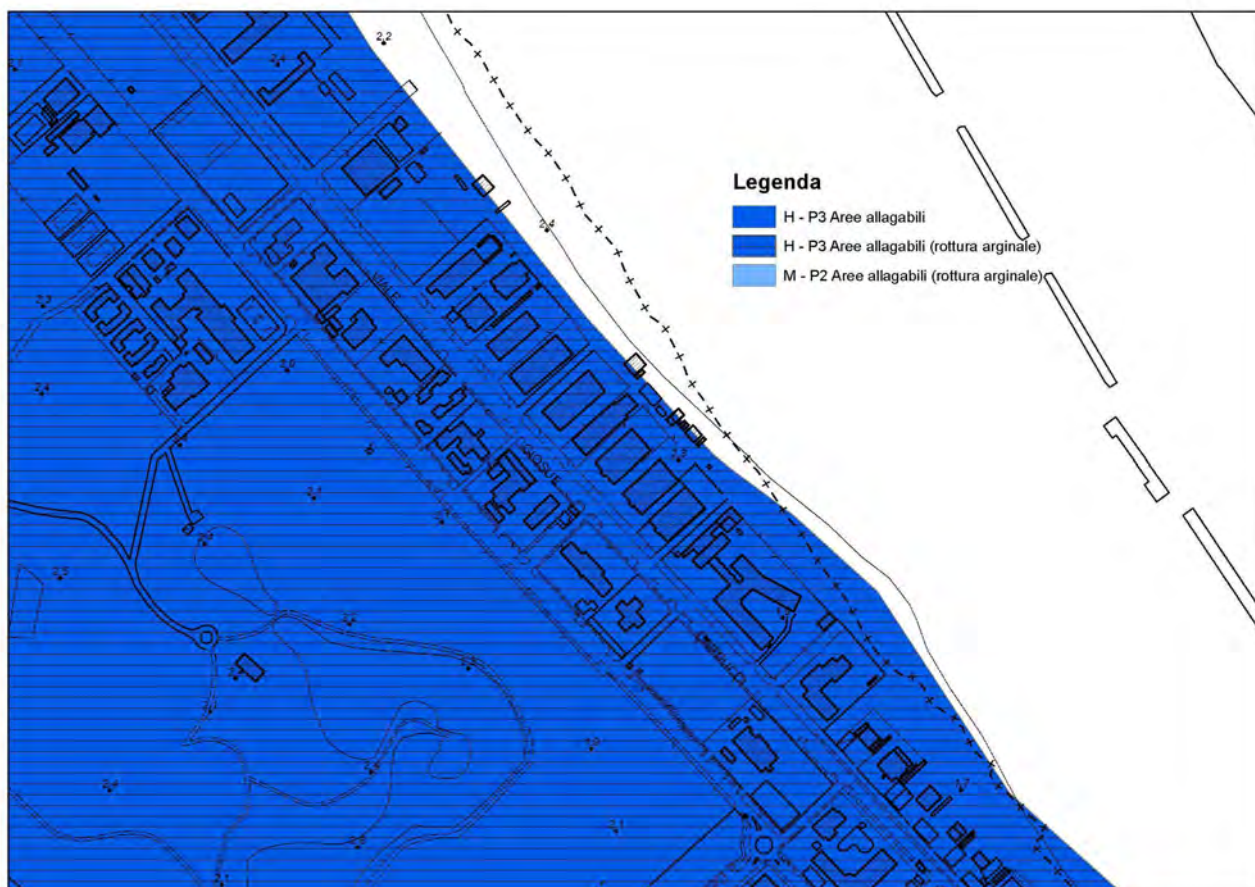
COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

In tale area, facente parte dell'Accordo originario, era prevista la costruzione di un edificio a torre di 14 piani fuori terra oltre a un piano interrato. Non sono state trovate alternative localizzative, se non quella di concentrare la maggior parte dell'edificato in zona P2, e di destinare circa metà del lotto a verde pubblico di quartiere; solo nella porzione dove risulta ora edificata la colonia CIF che resterà privata saranno realizzate due edifici a schiera a due piani ospitanti 6 alloggi. Inoltre, richiamato l'art. 16 comma 1 lettera b) del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico – vigente anche in salvaguardia - che tratta in egual misura le aree P3 e P2, si dà atto che la localizzazione individuata risulta coerente con gli studi di dettaglio contenuti nel PUG vigente rispetto al rischio idraulico. Nel progetto sono stati adottati tutti gli accorgimenti tecnici di riduzione della vulnerabilità idraulica, in particolare la quota del piano di calpestio del piano terra degli edifici residenziali (sia delle ville a schiera in P3 sia dei condomini in P2) è posizionata a +2,45 s.l.m., in coerenza con il Tirante Idrico di Riferimento (T.I.R) di tale area. Oltre a ciò, rispetto all'Accordo in essere, la soluzione proposta prevede l'eliminazione dei piani interrati. Si dà atto che gli studi di dettaglio eseguiti in sede di redazione del PUG impongono misure di tutela più restrittive rispetto a quanto prescritto dal PAI-PGRA vigente.





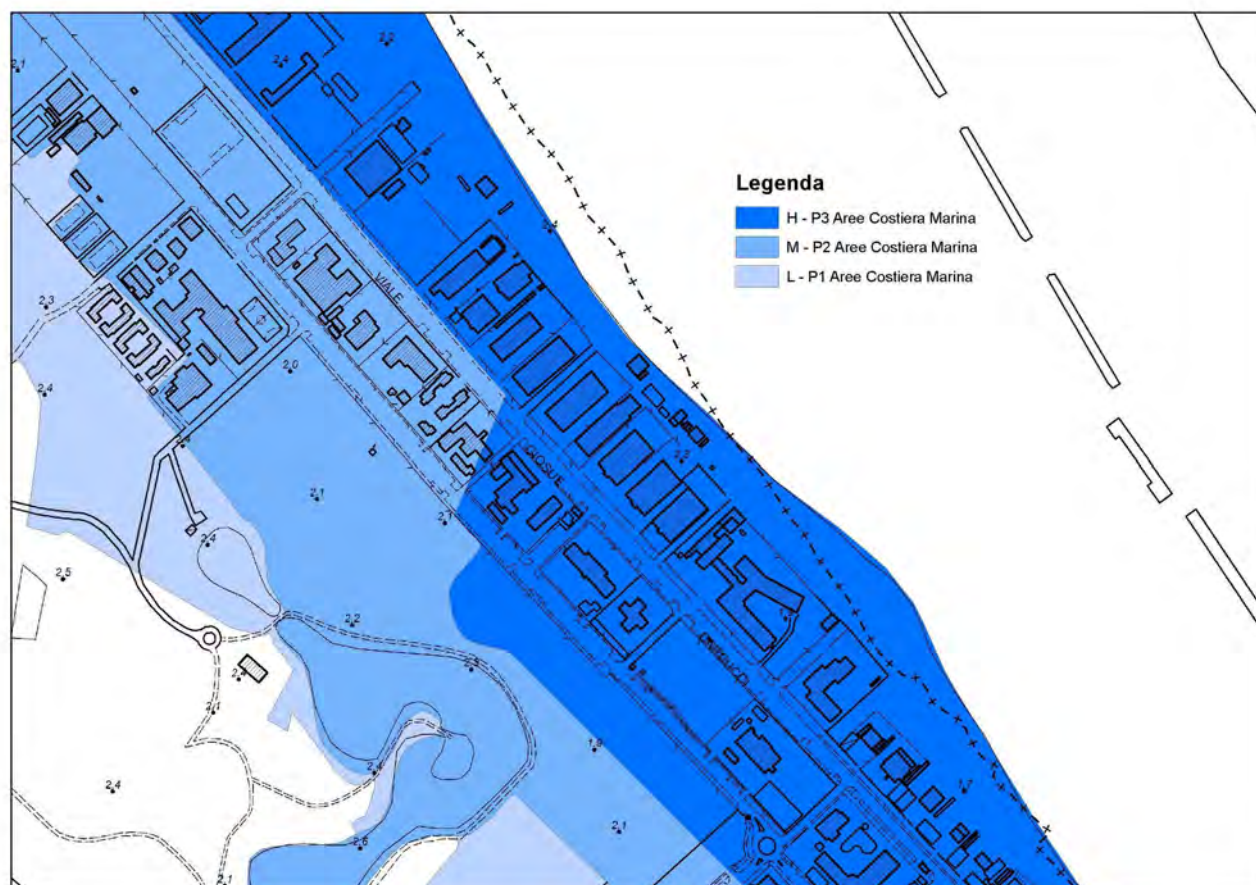
COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

Estratto cartografico Reticolo Principale



Estratto cartografico Aree Marine Costiere



Comune di Cesenatico

Via Marino Moretti, 5 - 47042 - tel. 0547/79111 - cesenatico@cert.provincia.fc.it



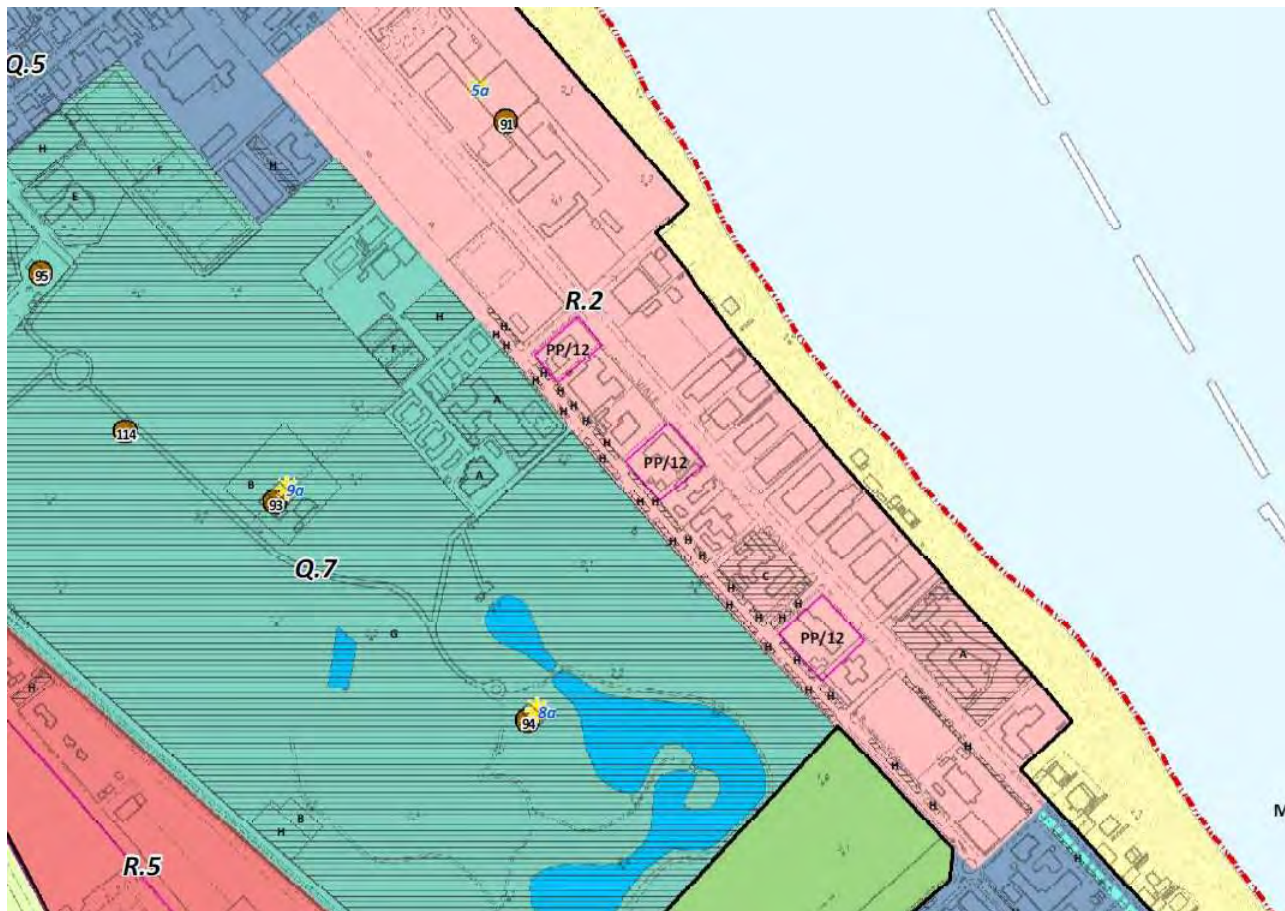
COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

Coerenza con il PUG comunale



Stralcio dell'elaborato St5.3 -Trasformabilità del PUG

All'interno del PUG le aree oggetto di variante sono situate nel tessuto R.2 Città delle colonie di Levante.

Le colonie oggetto di variante sono prive di di interesse storico-testimoniale e compatibili con le caratteristiche degli ambiti territoriali cui ineriscono. Per gli edifici che non siano colonie marine di interesse storico testimoniale di complessivo pregio e di limitato pregio architettonico originariamente compresi nel perimetro delle Città delle colonie ma non ricomprese nel programma, si applica la disciplina dei rispettivi Tessuti.



Comune di Cesenatico

Via Marino Moretti, 5 - 47042 - tel. 0547/79111 - cesenatico@cert.provincia.fc.it



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

La presente Variante risulta pertanto coerente sia alle previsioni dei piani sovraordinati sia alle previsioni del PUG:

- dal punto di vista ambientale e paesistico non risultano ulteriori vincoli rispetto a quanto già assentito e convenzionato;
- i nuovi interventi risultano migliorativi in quanto: vi è un potenziamento dei varchi visivi; vi è una riduzione dell'edificato, con desigillazione dei terreni e la creazione di un'area verde; sono messe in atto azioni di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici con l'eliminazione dei piani interrati e il rispetto del TIR di riferimento.

6. Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale

La presente variante al PUG è sottoposta a Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, ai sensi della L.R. n. 24/2017, art. 19 comma 6 lett. b), in quanto la proposta comporta modifiche alla perimetrazione dell'ambito di intervento e al suo dimensionamento.

7. Parere integrato ARPAE-AUSL ex art. 19 L.R. 19/1982

Si dà atto che, sarà richiesto all'Azienda USL di Cesena e ad ARPAE Sezione Provinciale di Forlì - Cesena il parere igienico-sanitario previsto dall'art. 19 della L.R. 19/1982.

8. Vincolo idrogeologico

La presente Variante non presenta alcuna interferenza con:

- zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923, n. 3267;
- zone soggette a vincolo di trasferimento o consolidamento degli abitati ai sensi della L. 9.7.1908, n. 445.

