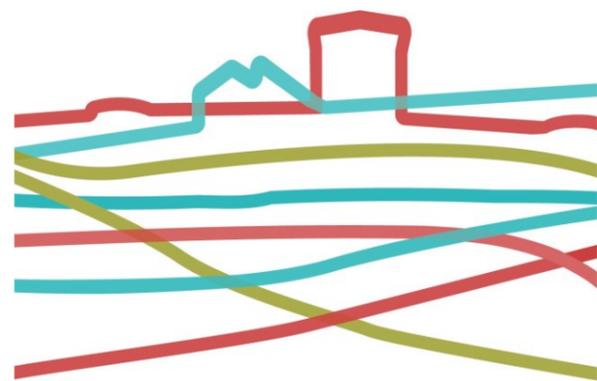


C

SISTEMA TERRITORIALE



cesena montiano **PUG** città laboratorio
2020 2021

PIANO INTERCOMUNALE CESENA-MONTIANO
QUADRO CONOSCITIVO CESENA

PIANO URBANISTICO GENERALE INTERCOMUNALE

CESENA-MONTIANO

Sindaci e Assessori

Enzo Lattuca

Sindaco del Comune di Cesena

Fabio Molari

Sindaco del Comune di Montiano

Cristina Mazzoni

Assessore all'urbanistica e rigenerazione urbana del Comune di Cesena

Mauro Ruscelli

Assessore alla gestione del territorio e valorizzazione del patrimonio pubblico del Comune di Montiano

UFFICIO DI PIANO

Per sviluppare il PUG intercomunale i Comuni di Cesena e Montiano hanno costituito l'Ufficio di Piano associato (delibera GC 222 del 31.07.2018) così composto:

Componenti interni: **Arch. Emanuela Antoniaci** (Dirigente del Settore Governo del Territorio, coordinatrice)

Ing. Paola Sabbatini (Dirigente del Settore Governo del Territorio)

Arch. Otello Brighi (progettista) **Arch. Pierluigi Rossi** (progettista) **Geol. Barbara Calisesi** (responsabile cartografia) **Geom. Mattia Brighi, Leonardo Pirini, Barbara Santarelli** (collaboratori), **Ing. Simona Saporetti** (indagini riguardanti l'attuazione del previgente strumento urbanistico), **Arch. Raffaella Sacchetti** (Collaborazione alla redazione).

Componenti esterni: **Prof. Arch. Filippo Boschi** (Paesaggio), **Prof. Avv. Federico Gualandi** (Aspetti giuridici), **Prof. Arch. Stefano Stanghellini e Arch. Valentina Cosmi** (Sostenibilità economica), **Arch. Sandra Vecchietti** (Sostenibilità ambientale).

Arch. Elena Farné (Garante della partecipazione)

Il percorso partecipativo è stato curato da **Cantieri Animati** di **Chiara Luisa Pignaris** e **Raffaele Peruzzi**

Coordinamento scientifico e metodologico

Filippo Boschi

Costruzione della città pubblica, il territorio rurale e i luoghi della produzione

Sandra Vecchietti

Rigenerazione urbana, valutazione del beneficio pubblico e i luoghi dell'abitare

GRUPPO DI LAVORO PER LA REDAZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO

Hanno collaborato al processo della realizzazione del Quadro conoscitivo:

Ufficio di Piano nella composizione mutata nel tempo: Emanuela Antoniaci (coordinamento generale), Otello Brighi, Pierluigi Rossi (progettisti), Barbara Calisesi, Maria Chiara Magalotti, Daniele Minotti, Vincenzo Stivala, Luciana Battistini, Alessandro Biondi, Mattia Brighi, Natascia Cantoni, Cristina Farnedi, Elena Genghini, Barbara Maggioli, Alberto Pezzi, Leonardo Pirini, Barbara Santarelli

Settori coinvolti:

Staff Segretario Generale Pianificazione strategica Controllo e Progetti europei, Servizi amministrativi Partecipazione Patrimonio, Organizzazione e personale, Entrate tributarie e Servizi economico finanziari, Lavori pubblici, Tutela dell'ambiente e del territorio, Sviluppo economico, Servizi al cittadino e Innovazione tecnologica, Servizi educativi Istruzione e Sport, Biblioteca Malatestiana e Servizi culturali, Polizia Municipale, Servizi alle persone e alle famiglie, Sportello unico attività produttive, Energie per la città

Estremi Approvativi

	Assunzione	Adozione	Approvazione
Cesena	Del. C.C. n.76 - 23/09/2021	Del. C.C. n.23 - 07/04/2022	Del. C.C. n. del
Montiano	Del. C.C. n.25 - 24/09/2021	Del. C.C. n.13 - 13/04/2022	Del. C.C. n. del

SOMMARIO

C. SISTEMA TERRITORIALE.....	5		
C.1 LA CITTA' RETE	5		
C.1.1 Ruolo di Cesena nella dimensione vasta romagnola	5		
<i>Sistema fieristico</i>	<i>5</i>		
<i>Sistema sanitario</i>	<i>6</i>		
<i>Sistema universitario.....</i>	<i>6</i>		
<i>Sistema museale.....</i>	<i>7</i>		
<i>Sistema aeroportuale</i>	<i>7</i>		
<i>Sistema della logistica</i>	<i>7</i>		
<i>Sistema della mobilità regionale.....</i>	<i>8</i>		
C.1.2 La dimensione intercomunale	10		
C.2 SISTEMA INSEDIATIVO	12		
C.2.1 Ranghi funzionali dei centri urbani	12		
C.2.2 Fasi di crescita: lo sviluppo urbanistico dagli anni 60 ad oggi	13		
C.3 CITTÀ STORICA.....	16		
C.3.1 Rigenerare la città storica.....	25		
<i>Gli spazi di relazione: la qualità intrinseca della città pubblica</i>	<i>25</i>		
<i>I vuoti privati: ulteriori spazi di qualità ambientale ed architettonica</i>	<i>32</i>		
<i>Le mura malatestiane: analisi di contesto</i>	<i>33</i>		
<i>Progetti di recupero e valorizzazione: le mura; viale Mazzoni; piazza Aguselli; percorso Cesuola ..</i>	<i>36</i>		
<i>Il costruito</i>	<i>37</i>		
C.3.2 Il piano del centro storico del 1977	43		
C.3.3 I nuclei storici di Roversano	45		
C.3.4 Edifici di valore storico architettonico (Titolo I DLgs 42/2004).....	45		
C.4 LA CITTA' CONSOLIDATA.....	50		
C.4.1 Indagine conoscitiva su alcuni ambiti residenziali nel territorio urbanizzato	50		
C.4.2 I quartieri Ina casa	52		
C.4.3 Insediamenti produttivi – analisi evolutiva	60		
C.5 TESSUTI URBANI	65		
C.5.1 Analisi a carattere territoriale del costruito.....	65		
C.5.2 Individuazione degli spazi collettivi.....	69		
<i>Luoghi urbani di aggregazione.....</i>	<i>69</i>		
<i>Individuazione delle aree di aggregazione</i>	<i>70</i>		
			<i>Verde urbano di aggregazione</i>
			<i>70</i>
C.5.3 Le frazioni storiche di S. Giorgio, Macerone, S. Vittore, S. Carlo, Borello, Casale.....	71		
<i>San Giorgio.....</i>	<i>72</i>		
<i>Macerone</i>	<i>73</i>		
<i>San Vittore</i>	<i>73</i>		
<i>San Carlo.....</i>	<i>74</i>		
<i>Borello.....</i>	<i>76</i>		
<i>Casale.....</i>	<i>77</i>		
C.5.4 Caratteristiche della popolazione insediata	77		
C.5.5 Tessuti commerciali.....	82		
C.5.6 Tessuti produttivi e poli funzionali	83		
<i>Tessuti produttivi</i>	<i>83</i>		
<i>Poli funzionali</i>	<i>84</i>		
C.5.7 Ambiti di riqualificazione urbana del PRG 2000.....	87		
C.6 PATRIMONIO E ATTIVITÀ EDILIZIA	88		
C.6.1 Caratteristiche del patrimonio edilizio	88		
C.6.2 Attività edilizia	90		
<i>Patrimonio residenziale.....</i>	<i>92</i>		
<i>Patrimonio industriale esistente non utilizzato</i>	<i>93</i>		
C.7 PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO	94		
C.7.1 Le proprietà immobiliari del Comune di Cesena nel territorio comunale.....	94		
C.7.2 Aree e contenitori pubblici dismessi, inutilizzati, poco o parzialmente utilizzati stagionalmente	96		
C.8 DOTAZIONI TERRITORIALI	97		
C.8.1 La qualità insediativa	97		
C.8.2 Verifica delle dotazioni alla scala urbana	98		
<i>Servizi F a valenza comprensoriale</i>	<i>98</i>		
<i>Servizi G a valenza comunale.....</i>	<i>99</i>		
C.8.3 Strutture scolastiche.....	100		
<i>Scuole e nido.....</i>	<i>100</i>		
<i>Verde e attrezzature sportive.....</i>	<i>105</i>		
C.8.4 Strutture pubbliche	109		
C.8.5 Verifica delle dotazioni alla scala di quartiere	113		
<i>Il Centro Storico di Cesena</i>	<i>113</i>		
<i>I Quartieri.....</i>	<i>114</i>		
<i>Quartiere Centro Urbano</i>	<i>115</i>		

<i>Quartiere Cesuola</i>	115	C.12.5 Oltresavio	159
<i>Quartiere Fiorenzuola</i>	116	C.12.6 Valle Savio.....	160
<i>Quartiere Cervese Sud</i>	116	C.12.7 Borello.....	160
<i>Quartiere Oltresavio</i>	117	C.12.8 Rubicone	161
<i>Quartiere Valle Savio</i>	117	C.12.9 Al Mare.....	161
<i>Quartiere Borello</i>	118	C.12.10Cervese Nord	162
<i>Quartiere Rubicone</i>	118	C.12.11Ravennate	162
<i>Quartiere Al Mare</i>	119	C.12.12Dismano	163
<i>Quartiere Cervese Nord</i>	119		
<i>Quartiere Ravennate</i>	120		
<i>Quartiere Dismano</i>	120		
C.8.6 Accessibilità dei servizi per le fasce deboli	125		
C.9 EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE.....	130		
<i>Edilizia residenziale sociale dopo l'approvazione della Variante 1/2014</i>	135		
<i>Il PRG 2000 e l'edilizia sociale</i>	135		
C.10 Mobilità	138		
C.10.1 Cesena nel crocevia delle reti	138		
C.10.2 La rete viaria	139		
C.10.3 La rete viaria di interesse sovralocale	140		
C.10.4 La rete viaria in progetto di interesse locale.....	140		
C.10.5 Volumi di traffico sulla rete.....	141		
C.10.6 Rete del trasporto pubblico ferro - gomma	142		
C.10.7 Sosta e parcheggi scambiatori	143		
C.10.8 Le reti ciclabili sovra – locali	143		
C.10.9 La rete ciclabile locale	144		
C.10.10Zone 30 e spazi condivisi.....	144		
C.11 RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI	145		
C.11.1 Rete elettrica enel, antenne.....	145		
C.11.2 Rete distribuzione idrica e gas	149		
C.11.3 Rete fognaria e depurativa	152		
C.11.4 Fasce di rispetto	155		
C.12 CONSIDERAZIONI DI SINTESI ALLA SCALA DI QUARTIERE.....	157		
C.12.1 Centro urbano	157		
C.12.2 Cesuola	157		
C.12.3 Fiorenzuola	158		
C.12.4 Cervese sud	158		

C. SISTEMA TERRITORIALE

C.1 LA CITTA' RETE

C.1.1 Ruolo di cesena nella dimensione vasta romagnola

Figura 1 - Sistema insediativo della Romagna. I grandi servizi territoriali e la mobilità



TERRITORIO	IL SISTEMA RELAZIONALE	LA RETE VIABILISTICA PRIMARIA	INFRASTRUTTURE FUNZIONALI E CULTURALI
<ul style="list-style-type: none"> Ambito della Romagna Confini provinciali Capoluogo Regionale Capoluogo Provinciale Comune Parchi Regionali Fiumi 	CORRIDOI INERMODALI <ul style="list-style-type: none"> Primario - fra capoluogo di provincia Secondario - fra comuni LA RETE FERROVIARIA <ul style="list-style-type: none"> Principale Secondaria Locale Stazioni 	<ul style="list-style-type: none"> Autostrada - E 45 Casello autostradale Svincoli E 45 Interconnessioni viarie E55 di progetto LA RETE VIABILISTICA DI CONNESSIONE INTERNA <ul style="list-style-type: none"> Viabilità regionale Viabilità interurbana 	<ul style="list-style-type: none"> Impianti sportivi Parchi divertimenti Poli ospedalieri Aeroporti Università Attrazioni culturali Poli fieristici Centri commerciali Agro alimentare Interporto Porto

La struttura territoriale e l'armatura urbana dell'area romagnola disegnano un policentrismo di città di dimensioni medio-piccole a distanza di circa 20-30 Km lungo le direttrici storiche della via Emilia e della costa.

Il ruolo di servizio al territorio di centri come Cesena, Forlì, Rimini e Ravenna, ma anche di Faenza e Lugo, si è consolidato nei secoli senza eccessivi squilibri e senza determinare la formazione di un capoluogo della Romagna, ruolo che continua ad essere esercitato, assai più che per l'Emilia, da Bologna.

Il Piano Territoriale Regionale assume con forza l'idea di Bologna capitale, punto forte regionale da giocare sul piano europeo ed internazionale con strutture e servizi quali la fiera, l'aeroporto, l'università, al servizio di tutta la realtà regionale.



Il PTR non abbandona il progetto della rete delle città regionali ma lo riconferma seppure affiancandolo a quello di Bologna capitale e quindi, in un certo senso, lo ridimensiona.

Cesena è uno dei centri regionali che negli ultimi anni ha avuto un interessante dinamismo economico e nell'offerta dei servizi al territorio dei suoi 15 Comuni ed anche in ambito più vasto.

Accanto al settore agroindustriale si è consolidata un'importante realtà metalmeccanica e l'industria informatica.

Il completamento dell'E.45 e la realizzazione del Casello Nord all'intersezione fra A14 ed E45 hanno dato l'impulso ad una forte richiesta insediativa, e hanno consolidato definitivamente la centralità trasportistica del territorio cesenate.

Pensando alle nostre città come un sistema integrato romagnolo, con un milione di abitanti che vivono e lavorano nel raggio di mezz'ora, in grado di competere con le altre metropoli europee, si potrebbe parlare di "città metropolitana della Romagna" o "Città-Romagna": Ravenna, porto commerciale e industriale, città d'arte; Rimini, turismo balneare, sistema fieristico e congressuale; Forlì, il polo universitario più consistente, il centro espositivo di S. Domenico; Cesena, polo agroindustriale, culturale e sanitario; Faenza, polo ceramico. Queste caratteristiche intessute in una varietà di qualità paesaggistiche di grande valore, dal mare alla collina, dalla pianura ai centri storici piccoli e grandi.

Il dibattito sulle funzioni metropolitane spesso si svolge su tanti tavoli diversi (le fiere, la sanità, gli aeroporti, per parlare solo dei temi più discussi), mentre occorre alzare il confronto, ragionando su tutte le grandi funzioni che possono trovare le proprie "economie di scala" ed essere competitive e attrattive, solo se sono pensate a dimensione dell'area vasta romagnola, trovando per ciascuna la sede più funzionale e coerente con le vocazioni dei diversi territori.

Si pensi per esempio anche alle grandi strutture per la cultura, lo sport e lo spettacolo; all'organizzazione di sistemi e infrastrutture efficienti di trasporto pubblico, in grado di servire la "Città-Romagna"; allo sviluppo del sistema universitario e della ricerca, o al futuro del sistema bancario e delle fondazioni romagnole.

Sistema fieristico

E' in campo l'ipotesi polo fieristico romagnolo, magari integrato gestionalmente con Bologna, che ha motivazioni indiscutibili, vista la concorrenza sempre più spietata in atto fra le fiere a livello nazionale e mondiale. E' evidente che la sua sede naturale è Rimini, perché ha strutture fieristiche e congressuali di livello europeo, e perché è una delle capitali riconosciute del turismo (magari da rilanciare). E' evidente quindi che le fiere di Forlì e Cesena debbono collaborare con Rimini vista la loro funzione ridotta. La Fiera internazionale di Cesena, il MACFUT si è già

trasferita a Rimini con successo; a Pievesestina restano le manifestazioni locali. Ma è necessario assumere che vi sono altre realtà espositive di rilievo internazionale.

Una riorganizzazione dei poli fieristici deve essere inquadrata in una visione complessiva della "Città – Romagna".

Figura 2 - I poli fieristici



Sistema sanitario

In relazione al servizio sanitario, le città della Romagna posseggono un buon livello di strutture sanitarie, con una ripartizione delle specialità di punta concentrate nei quattro poli principali. L'area cesenate ha assunto una sua centralità, sia per la presenza dell'ospedale Bufalini, hub per i traumi, che per la localizzazione del centro laboratorio analisi di Area Vasta romagnolo.

La struttura sanitaria cesenate, con la presenza di alcune specialità e superspecialità, è di richiamo per una vasta area che travalica i confini della Romagna. Il "trauma center" con la neurochirurgia, la dermatologia con il centro ustioni e la pediatria con la neonatologia costituiscono i punti di eccellenza del polo sanitario cesenate.

Nell'Aprile del 2019 è stato sottoscritto un Accordo Territoriale fra il Comune, la Regione, la Provincia e l'AUSL Romagna per la costruzione del nuovo Polo ospedaliero. Il nuovo Bufalini, assieme al Laboratorio di area vasta, sorgerà nei pressi di Villa Chiaviche, lungo la cosiddetta Gronda-Bretella, circa a metà strada tra il casello autostradale di Cesena e la città. I posti letto e le specialità previste dovrebbero essere quelli attualmente presenti, tuttavia si apre una riflessione in seguito all'epidemia di Covid-due che potrebbe influenzare la progettazione.

Il trasferimento del Bufalini apre lo scenario dell'utilizzo dell'attuale struttura che "dovrebbe essere riadattata anche per corrispondere a progressivi livelli di garanzia e di sicurezza che si verranno a determinare nei prossimi anni" da concordare con l'Azienda USL per i servizi che avrà intenzione di collocare nella struttura quali servizi ambulatoriali di base, casa della salute ecc. Occorrerà pertanto pensare ad un progetto di rigenerazione urbana del complesso.

Figura 3 - I poli sanitari



Sistema universitario

L'insediamento universitario in Romagna, avvenuto in forma policentrica (Forlì, Cesena, Ravenna, Rimini per gli insediamenti principali), ha avuto brusche accelerate privilegiando per Cesena gli insediamenti ad orientamento tecnologico informatico e il corso di laurea in psicologia.

Attualmente sono insediati a Cesena i corsi di laurea in scienze dell'informazione, psicologia, scienze e tecnologie alimentari ed i diplomi in ingegneria biomedica, informatica, telematica ed elettronica, viticoltura ed enologia.

Nel 1999 è stato attivato il primo anno di corso della facoltà di architettura, e poi l'istituzione della facoltà di ingegneria che assieme ad architettura presso l'ex zuccherificio costituisce il nuovo polo universitario.

Il primo polo per numero di studenti è quello di Forlì, a seguire poi quello di Rimini, poi Cesena ed infine Ravenna.

Nel 2019 è stato inaugurato il nuovo campus di Architettura, Ingegneria ed Informatica all'ex zuccherificio. E' pressoché ultimato lo studentato con la biblioteca del polo, nei prossimi anni il nuovo polo si completerà con la nuova sede di Psicologia e degli uffici del polo sempre all'ex zuccherificio.

Il polo cesenate, essendo composto di corsi a numero programmato il cui numero non varia molto di anno in anno, si è stabilizzato attorno ai 5.000 iscritti di cui molti pendolari dalle altre città romagnole. I fuori sede che alloggiano in città sono circa 800/1.000. SERINAR gestisce 115 alloggi ed ERGO altri 20. I restanti trovano alloggio dai privati. Il nuovo studentato che aprirà nel 2021, ha una disponibilità di 80 alloggi.

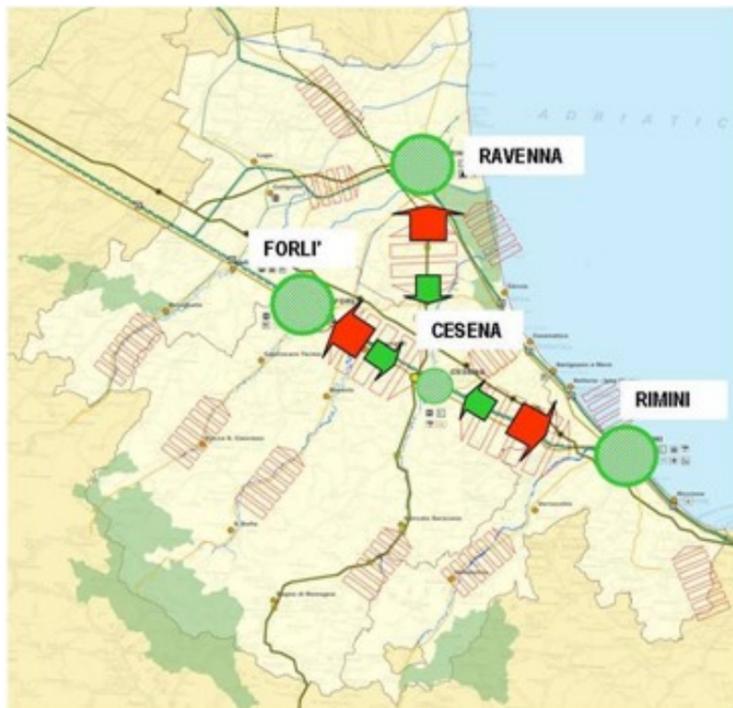
Figura 4 - Poli universitari



Sistema museale

Ravenna risulta essere la città con la maggior offerta museale vista la storia sua illustre nel panorama della grandi capitale della storia europea. Rimini, con il Meeting, e più recentemente Forlì, con il museo di San Domenico, sono state in grado comunque di diventare centri di esposizione di interesse nazionale. Il ruolo di Cesena in questo campo risulta invece ridotto, anche se l'offerta culturale più generalmente intesa vede Cesena al centro dell'interesse della popolazione romagnola. Si veda a riguardo il successivo capitolo dedicato alla cultura.

Figura 5 - Poli museali e culturali



Sistema aeroportuale

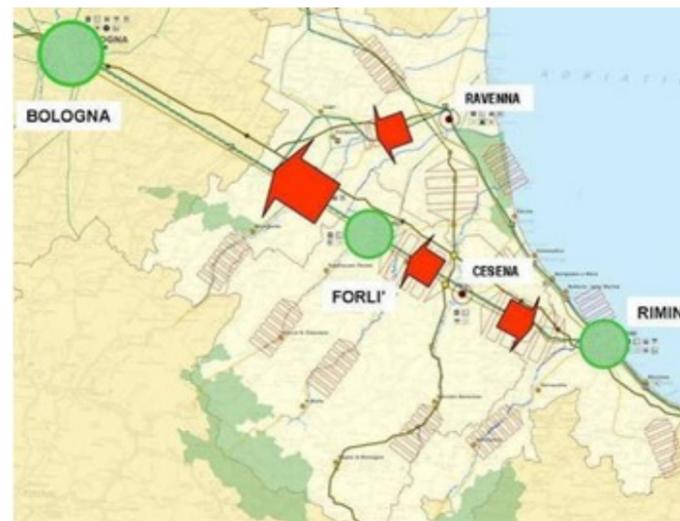
Negli anni trascorsi gli aeroporti romagnoli, interessati da un traffico passeggeri non sufficiente a dare loro una sostenibilità economica, sono falliti e sono stati privatizzati. Rimini è stato il primo a riaprire con traffici legati ai charter soprattutto con la Russia e l'Est europeo. Forlì prevede di riaprire nel dicembre 2020. La chiusura dei trasporti aerei nella primavera del 2019, causa Covid, ha messo in crisi il settore del trasporto aereo che con ogni probabilità subirà una nuova ristrutturazione. Il rapporto con Bologna, vero hub passeggeri per i collegamenti europei si pone con ancora maggior rilievo.

Il PRIT 2025, redatto in epoca pre Covid, confermando il ruolo regionale-nazionale di Bologna, ritiene opportuna, sia a livello regionale che nazionale, la promozione di un sistema aeroportuale coordinato che valorizzi l'offerta e le opportunità per il territorio e porti a un miglioramento delle performance dei singoli aeroporti, nel rispetto delle singole autonomie. Il Fellini (Rimini) si conferma come scalo principalmente dedicato al traffico turistico e business diretto sulla costa adriatica, e con carattere internazionale per l'accesso alla repubblica di S. Marino, sulla base di accordi recentemente sottoscritti. Il Prit 2025 ritiene importante valorizzare l'attrattività dell'area in termini di servizi per il turismo, anche oltre il periodo estivo, con attenzione allo sviluppo della linea turismo fieristico, congressuale e correlato ad eventi.

Al Ridolfi (Forlì) sono presenti attività legate alla formazione aeronautica. Il rilancio dell'aeroporto sarà possibile solo attraverso l'individuazione di soluzioni originali, capaci di valorizzare le specifiche vocazioni territoriali e

incentivando gli investimenti privati, tenendo conto delle situazione competitiva del mercato, che ha modificato negli anni le condizioni di sostenibilità delle gestioni aeroportuali, spingendo i territori ad intervenire per il loro sostegno, oggi possibili solo con progetti precisi e sostenibili, politiche integrate e visioni di grande scala.

Figura 6 - Gli aeroporti della Romagna



Sistema della logistica

I Nodi principali della logistica, o di primo livello, sono il porto di Ravenna, gli interporti di Bologna e Parma, gli scali di Piacenza, Dinazzano-Marzaglia e Villa Selva, tutti da rafforzare.

Si individuano, sul territorio regionale, 9 impianti principali su rete RFI, che sono: Piacenza, Interporto di Parma, Marzaglia-Dinazzano, Bologna S. Donato, Interporto di Bologna, Villa Selva, Ravenna, Faenza, Lugo.

La logistica ha rappresentato per Cesena un'importante componente dello sviluppo economico degli ultimi decenni, sviluppata sia in forma autonoma che organizzata. L'ultimo progetto di valore strategico è rappresentato dalla previsione del polo del Fresco a Pievesestina

Figura 7 - Poli della logistica



Sistema della mobilità regionale

Il nuovo PRIT 2020-2025 (delibera GR 14.10.2019) punta a rafforzare il principio di gerarchizzazione delle reti e dei nodi, in una logica di massima integrazione, per innalzare i livelli di accessibilità del territorio. L'attuale configurazione dei nodi regionali di primo livello viene confermata e ulteriormente rafforzata: l'aeroporto di Bologna, di rango internazionale, la stazione di Bologna, snodo di primissimo interesse nazionale, il porto di Ravenna, gli interporti di Bologna e Villa Selva a Forlimpopoli.

In merito alle infrastrutture stradali, il nuovo PRIT punta a rafforzare il principio di gerarchizzazione delle reti e dei nodi in uno scenario di adeguamento infrastrutturale che è sostanzialmente quello disegnato dal PRIT '98, per evidenti ragioni di limitazione del consumo del territorio e dell'impatto ambientale, oltre che di scarsità delle risorse.

Figura 8 - sistema della mobilità regionale



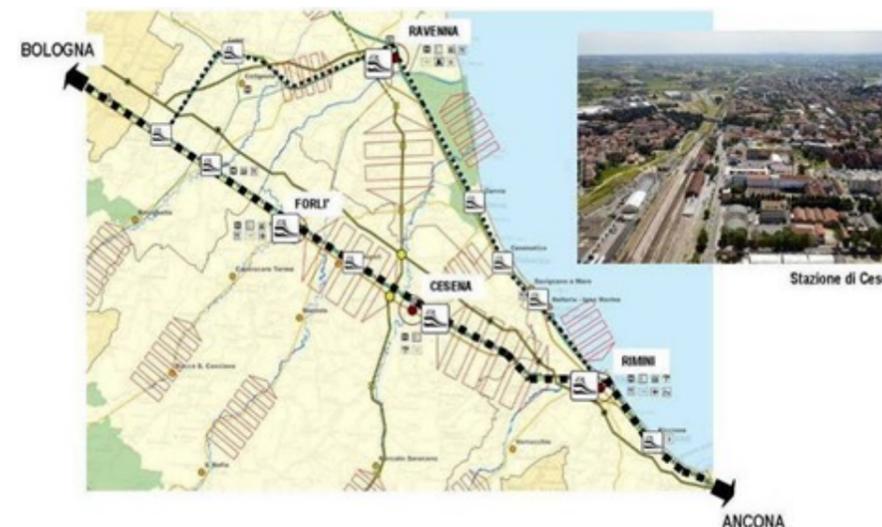
Per le linee ferroviarie di "rete nazionale", utilizzate dai servizi di competenza regionale, si prevede:

- il quadruplicamento della tratta Bologna-Castelbolognese, che continua a costituire un collo di bottiglia e quindi un elemento di criticità per i servizi passeggeri e merci che transitano su di essa;
- il completamento dei lavori per l'ammodernamento dell'infrastruttura e del materiale rotabile della tratta Rimini-Ravenna, con l'obiettivo di aumentare la frequenza ed il cadenzamento delle corse, in una logica di trasporto metropolitano. Tale progetto si lega a quello già in corso sull'altro tratto di costa, in parte già realizzato, con la realizzazione del TRC Rimini-Cattolica, la cui soluzione progettuale prevede un servizio cadenzato in sede propria. Per il traffico merci si prevede una diversificazione del percorso, attraverso Faenza.

Figura 9 - Ingresso Nord Stazione



Figura 10 - Il sistema ferroviario regionale



Gli interventi previsti sulla grande rete viaria si possono riassumere nel potenziamento dell'autostrada A 14 con la realizzazione della quarta corsia nel tratto S. Lazzaro-diramazione per Ravenna (Castelbolognese), la messa in sicurezza della E/45, il completamento del corridoio E 45-E 55.

Per quel che riguarda il sistema costituito dalla E45 (dal confine toscano a Cesena) e dalla E55 da Cesena al confine veneto, il PRIT98 evidenziava da un lato la necessità e l'urgenza di realizzare interventi di adeguamento del primo asse per aumentarne i livelli di sicurezza, dall'altro l'assoluta priorità, nell'ambito del sistema Cispadano, della realizzazione di un nuovo asse a carreggiate separate e due corsie per senso di marcia, da Ravenna ad Ariano Polesine.

Nel caso in cui la E55 fosse stata realizzata con le modalità e le caratteristiche di asse autostradale, secondo la proposta di legge all'epoca presentata in parlamento, avrebbe dovuto prevedersi il collegamento di tale nuova infrastruttura con l'attuale rete autostradale.

Con l'Allegato Infrastrutture al DEF 2015, il Governo ha esplicitato la volontà di attuare una rigorosa selezione e rivalutazione degli interventi programmati negli anni precedenti, sulla base delle effettive priorità ed ha chiesto alle Regioni di avanzare proposte in tal senso.

Con riferimento al corridoio E45/E55, con Delibera di Giunta n. 1617/2015, la Regione ha individuato in priorità 2 una proposta alternativa, consistente in una nuova infrastruttura di tipo extraurbano principale a carreggiate

separate e due corsie per senso di marcia, fra Ravenna e la Ferrara mare e di tipo extraurbano secondario ad una corsia per senso di marcia, fino alla SP 60 Gran Linea con riqualificazione della stessa fino alla SS309. In particolare, nel territorio della provincia di Ravenna, la nuova infrastruttura costituirà una variante alla SS16 in corrispondenza dell'abitato di Mezzano e dovrà essere armonizzata con l'esistente tangenziale di Alfonsine. Una eventuale prosecuzione dell'asse fino ad Ariano Polesine dovrà essere verificata con la Regione Veneto. Contestualmente la Regione ha segnalato, in priorità 1, la necessità di realizzare interventi di riqualificazione e messa in sicurezza della SS309 Romea, su cui attualmente insiste l'itinerario E55.

Inoltre, per quanto riguarda il tratto dell'asse E45-E55 fra Ravenna e il confine con la Regione Toscana (SS3bis Tiberina), in relazione al ruolo dello stesso la Regione ha individuato come prioritaria la completa messa in sicurezza ed il recupero della manutenzione pregressa, interventi che hanno carattere di urgenza e non rinviabili, a causa del livello di degrado e delle caratteristiche funzionali che oggi (2017) presenta l'infrastruttura. In particolare, ritiene necessario un intervento di riqualificazione con risanamento della sovrastruttura stradale, con priorità per il tratto Ravenna – Borello, ed un intervento di riqualificazione, comprensivo di interventi per la sicurezza delle barriere di sicurezza, dei ponti e viadotti, delle gallerie nel tratto Borello – confine regione Toscana. Il PRIT 2025 assume tali previsioni, coerenti con la funzionalità del sistema complessivo.

Il progetto della nuova E45/E55 renderà il nodo di Cesena un punto di snodo centrale. In questa cornice la realizzazione della variante alla Strada Statale 9 Emilia tra Forlì e Cesena, denominata 'Via Emilia acquista ulteriore importanza per collegare in modo rapido e funzionale tutto il territorio provinciale alla grande viabilità europea.

Relativamente alle connessioni trasversali alla E45, in una prospettiva di medio-lungo periodo, il PTCP individua il collegamento all'asse della E45 attraverso il raccordo fra lo svincolo di Bivio M. Gelli e il fondovalle Rubicone, il quale attraverso Savignano, è fortemente relazionato alla via Emilia. Temporalmente il PTCP prevede l'adeguamento dell'E45 e realizzazione del collegamento Bivio Montegelli - Strada Provinciale 85 "Passo dei Meloni".

Per la SS16 Adriatica si conferma il ruolo di asse collettore-distributore della mobilità che si svolge lungo la direttrice costiera, da Cattolica a Ravenna, nonché di asse principale di raccordo del territorio costiero con quello ferrarese.

Si prevedono diversi interventi che, oltre a soddisfare la domanda futura di trasporto, consentono di migliorare i livelli di funzionalità e di servizio alla mobilità regionale di ampio raggio, tra cui il tratto Cesenatico-Tangenziale di Ravenna. Dopo la realizzazione della variante esterna all'abitato di Savio ritenuto intervento prioritario, sono previsti la variante in corrispondenza dell'abitato di Fosso Ghiaia, un nuovo svincolo attrezzato in corrispondenza della Cervese di Cesena (già realizzato) e l'adeguamento della piattaforma al livello di traffico previsto.

Figura 11 - Il sistema autostradale regionale



Figura 12 - Rete ferroviaria regionale



C.1.2 La dimensione intercomunale

Cesena ha una buona dotazione di servizi scolastici, sportivi, commerciali, sanitari, e del trasporto pubblico, rafforzato con il potenziamento del sistema dei parcheggi scambiatori. A livello infrastrutturale Cesena ha recuperato ritardi storici: la secante, l'E45 e il nuovo casello, la rete dei parcheggi, la nuova viabilità alternativa alla Cervese, la rete del trasporto pubblico e le ciclabili, hanno contribuito a ridurre il problema del traffico urbano, che per lungo tempo è stata la maggior criticità. Si tratta di completare alcune cose (soprattutto l'efficienza della rete ciclabile), ma dal punto di vista delle infrastrutture per la mobilità la città appare ormai ben dotata.

Figura 13 - Parcheggio multipiano Via IX Febbraio



Figura 14 - Viabilità e servizi sovracomunali

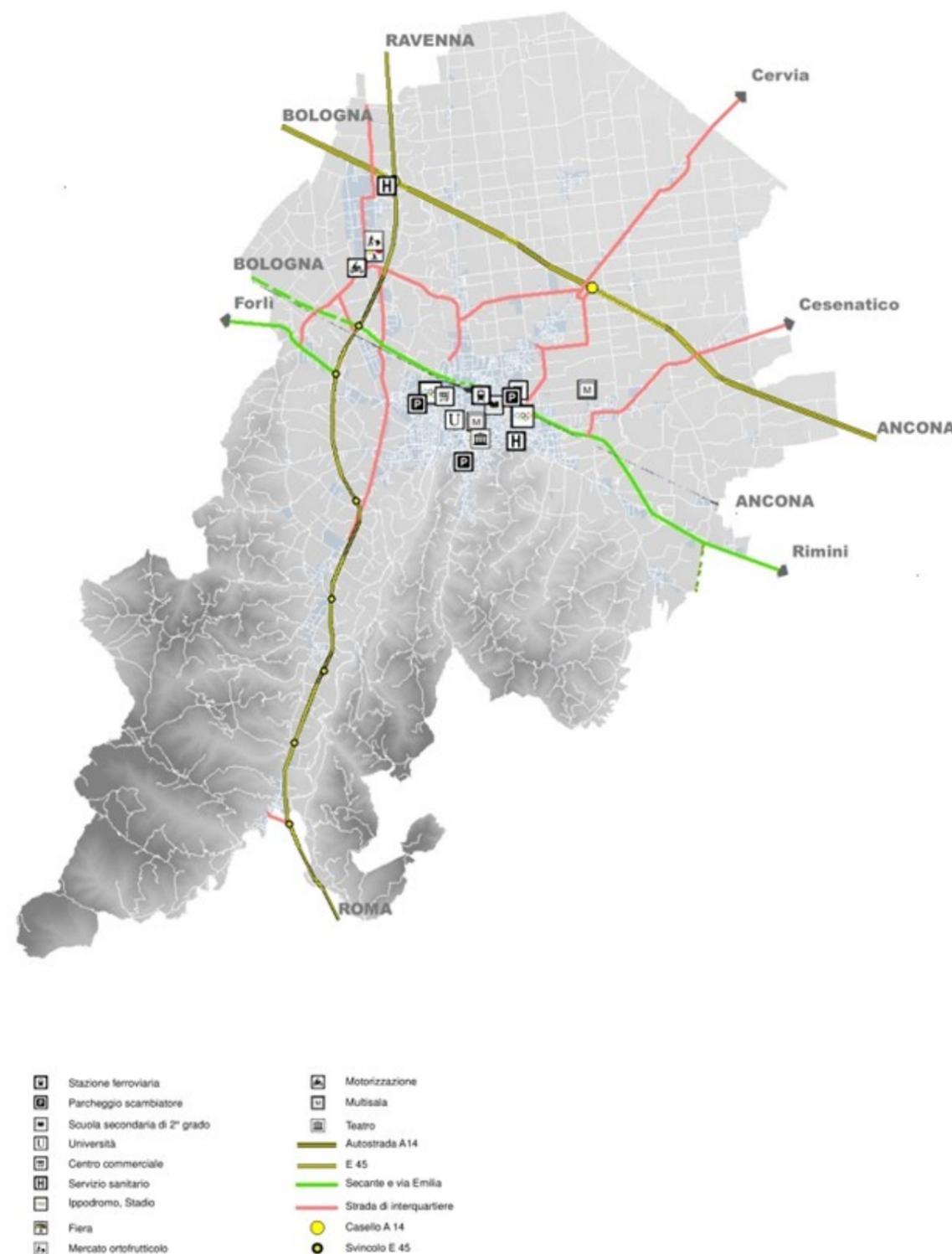
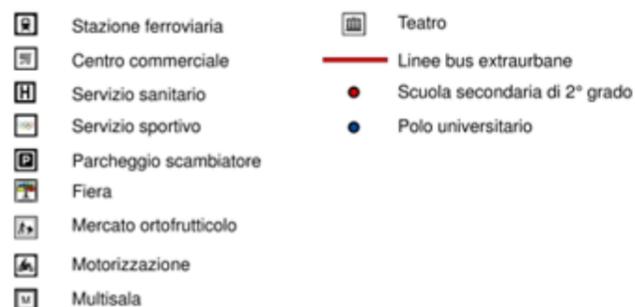
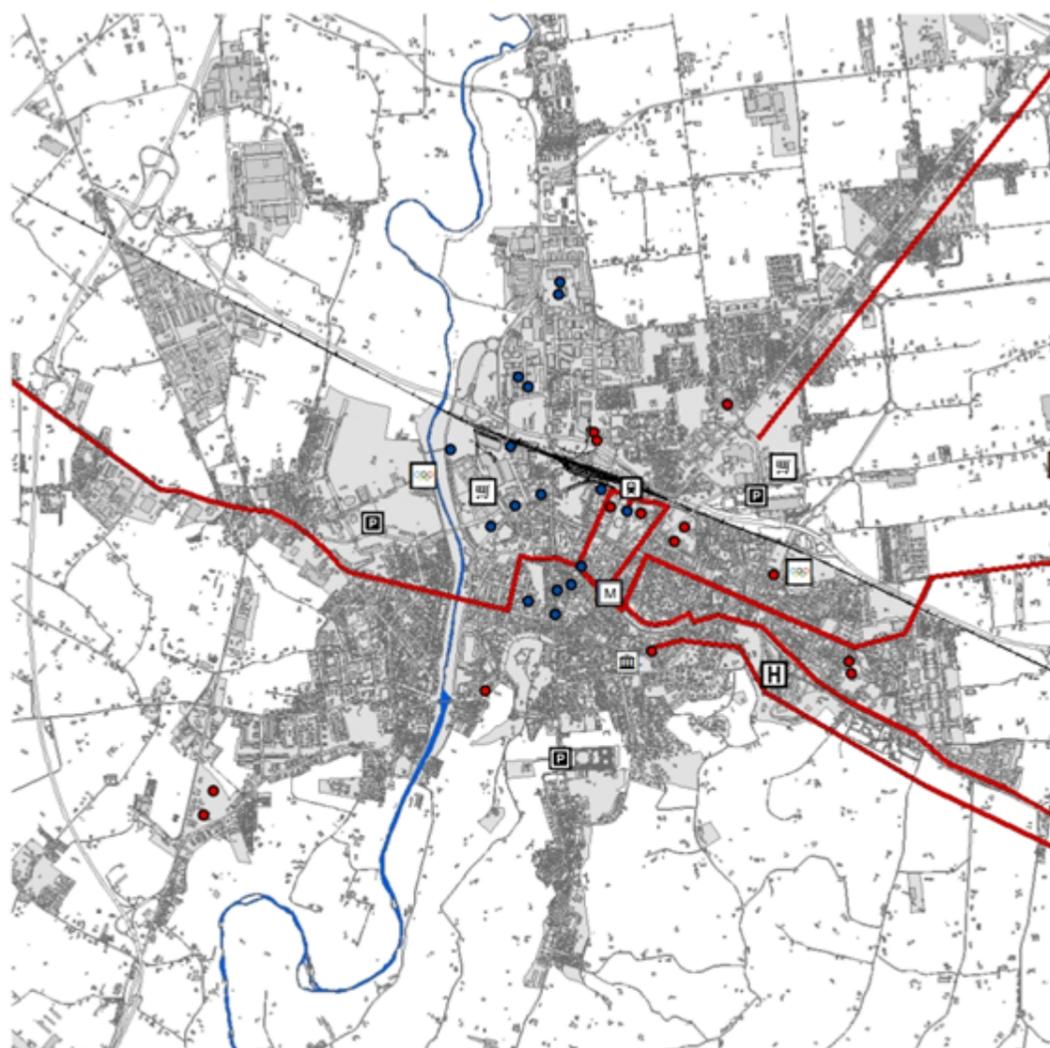


Figura 15 - Trasporto pubblico



Nelle analisi sono stati evidenziati i servizi pubblici e privati funzionali con attrattività sovracomunale. Nelle tavole relative, si ritrovano il trasporto privato su gomma, gerarchizzando i principali assi viari. L'autostrada con i due caselli, Cesena nord e Cesena sud; La E/45, la secante per l'attraversamento del centro urbano e le strade interquartiere.

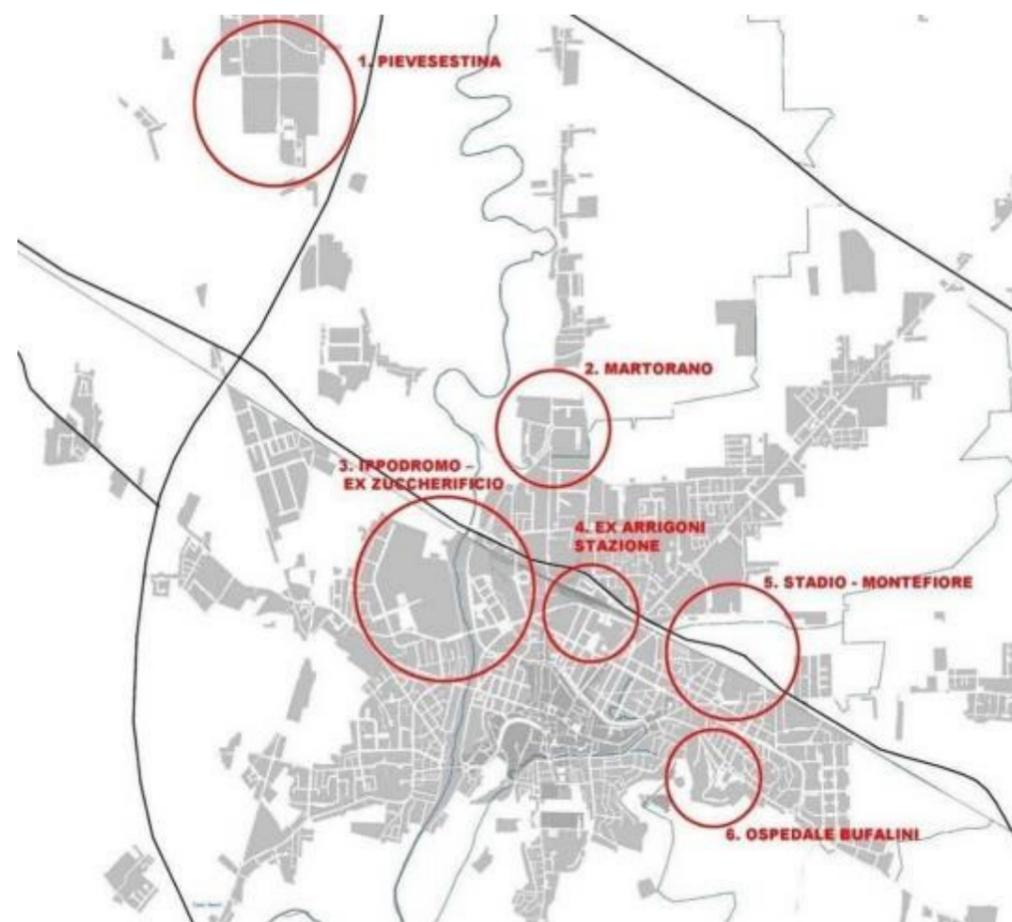
Per l'accessibilità al centro urbano dove sono collocati i principali servizi attrattori si fa riferimento ai tre parcheggi scambiatori: nella zona sportiva dell'Ippodromo, nella zona commerciale Montefiore ed in adiacenza del vecchio cimitero urbano

I principali servizi attrattori sovracomunali si possono così identificare: poli scolastici universitari comprensivi sia delle aule didattiche che dei servizi di segreteria, scuole secondarie di 2° grado, poli sanitari quale l'ospedale Bufalini ed il polo di area vasta, servizi sportivi quali ippodromo e stadio comunale, polo fieristico e il mercato ortofrutticolo a Pievesestina, le multisale cinematografiche, il teatro comunale e la motorizzazione.

Sono inoltre stati localizzati i servizi di trasporto fra cui le linee extraurbane dei bus; particolare riguardo si è avuto nel rappresentare puntualmente sia le sedi universitarie che le scuole secondarie di 2° grado al fine di verificare l'accessibilità del servizio viario pubblico.

Inoltre è stata rappresentata la linea ferroviaria con l'ubicazione della stazione.

Figura 16 - Poli funzionali PTCP



C.2 SISTEMA INSEDIATIVO

C.2.1 Ranghi funzionali dei centri urbani

Sono stati individuati i centri urbani e le frazioni gerarchizzandole in relazione alle attrezzature da cui sono servite suddividendole per soglie.

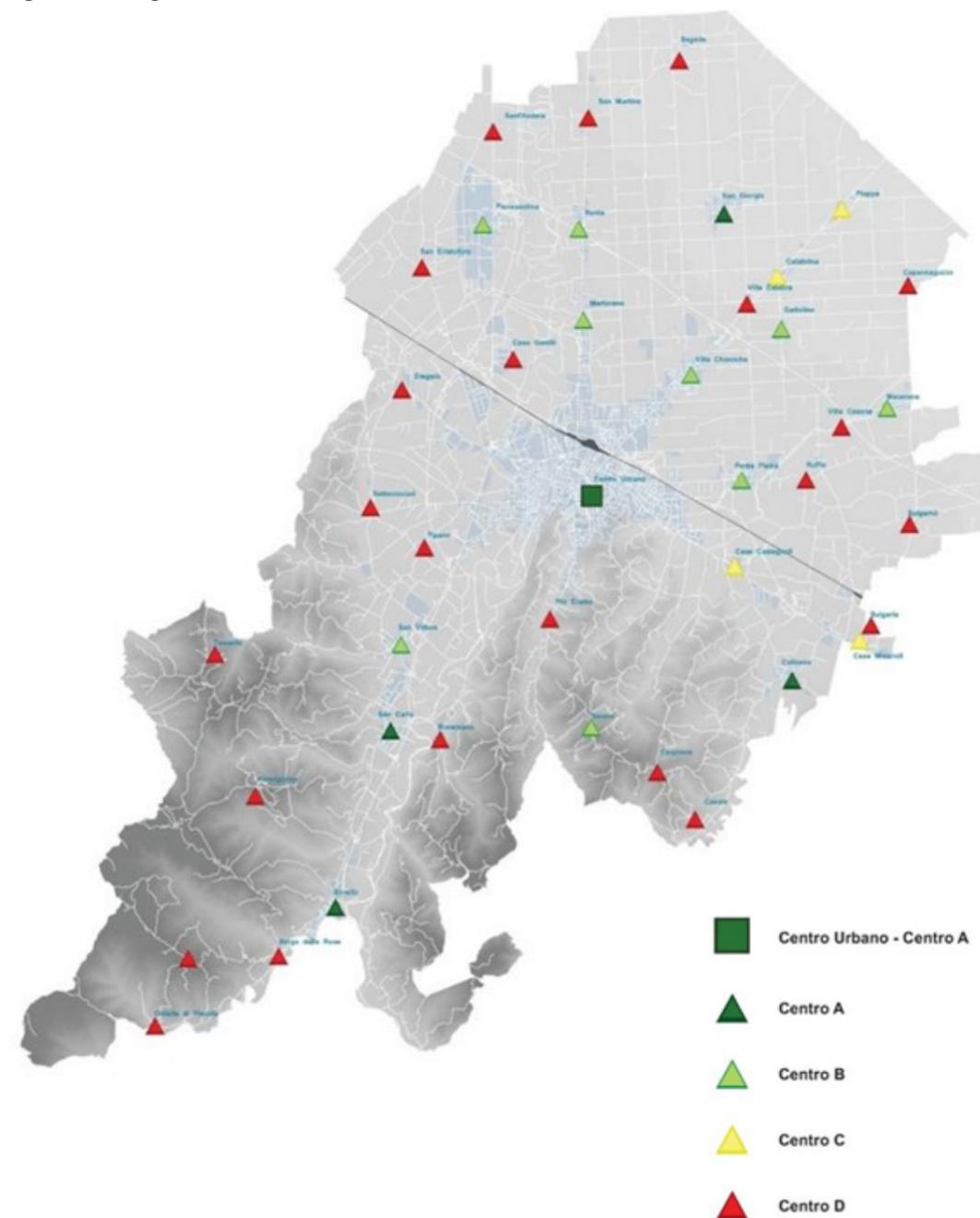
- **fascia A** Nella prima soglia sono individuati il Centro Urbano, le frazioni di Calise, San Carlo, Borello e San Giorgio in quanto hanno la presenza del ciclo scolastico di base completo, dal nido alla scuola media. All'interno del centro urbano vi sono anche le sedi universitarie e le scuole di rango secondario di 2° grado. Nelle frazioni di Calise oltre al ciclo scolastico di base completo vi è lo sportello bancario, la sede del quartiere Rubicone, la farmacia, gli sportelli bancari, l'esercizio di vicinato alimentare e diversi bar e circoli aggregativi. Nella frazione di San Carlo oltre al ciclo scolastico di base completo vi è lo sportello bancario, la sede del quartiere valle savio, la farmacia, gli sportelli bancari, la stazione dei carabinieri, l'esercizio di vicinato alimentare e diversi bar e circoli aggregativi. Nella frazione di Borello oltre al ciclo scolastico di base completo vi è lo sportello bancario, la sede del quartiere Borello, la farmacia, gli sportelli bancari, la stazione dei carabinieri, l'esercizio di vicinato alimentare e diversi bar e circoli aggregativi. Nella frazione di San Giorgio oltre al ciclo scolastico di base completo vi è lo sportello bancario, la sede del quartiere Cervese nord, la farmacia, gli sportelli bancari, il cinema-teatro, l'esercizio di vicinato alimentare e diversi bar e circoli aggregativi.

- **fascia B** La seconda soglia sono le frazioni dove non sono presenti il ciclo scolastico completo, ma la presenza di uno sportello bancario e/o postale, almeno un esercizio di vicinato alimentare ed un luogo di aggregazione quale bar o circolo. Rientrano nella seconda soglia le frazioni di Pievesestina, Ronta, Martorano, Gattolino, Villa Chiaviche, Macerone, Ponte Pietra, San Vittore e Saiano. Nella frazione di Pievesestina vi è la scuola materna ed elementare, gli sportelli bancari, la sede del quartiere Dismano, la farmacia, gli uffici postali, l'esercizio di vicinato alimentare e diversi bar e circoli aggregativi. Nella frazione di Martorano vi è la scuola materna ed elementare, gli sportelli bancari, la sede del quartiere ravennate, la farmacia, gli uffici postali, l'esercizio di vicinato alimentare e diversi bar e circoli aggregativi. Nella frazione di Ronta vi è la scuola materna ed elementare, gli sportelli bancari, l'esercizio di vicinato alimentare e diversi bar e circoli aggregativi. Nella frazione di Gattolino vi è la scuola elementare, gli uffici postali, l'esercizio di vicinato alimentare e bar e circoli aggregativi. Nella frazione di Villa Chiaviche vi è la scuola materna ed elementare, gli sportelli bancari, l'esercizio di vicinato alimentare e diversi bar e circoli aggregativi. Nella frazione di Macerone vi è la scuola materna ed elementare, gli sportelli bancari, gli uffici postali, la farmacia, la stazione dei carabinieri, l'esercizio di vicinato alimentare e bar e circoli aggregativi. Nella frazione di Ponte Pietra vi è la scuola materna ed elementare, gli sportelli bancari, la farmacia, l'esercizio di vicinato alimentare e bar e circoli aggregativi. Nella frazione di San Vittore vi è la scuola materna ed elementare, gli sportelli bancari, gli uffici postali, l'esercizio di vicinato alimentare e bar e circoli aggregativi. Nella frazione di Gattolino vi è la scuola elementare, bar e circoli aggregativi.

- **fascia C** La terza fascia caratterizzata da almeno uno sportello bancario e/o postale e di almeno una unità di vicinato alimentare, rientrano le frazioni di Pioppa, Calabrina, Case Castagnoli e Case Missiroli.

- **fascia D** Nell'ultima e quarta soglia rientrano tutte le altre frazioni minori dove spesso non sono presenti nessun tipo di servizio.

Figura 17 - Ranghi funzionali dei centri urbani



C.2.2 Fasi di crescita: lo sviluppo urbanistico dagli anni 60 ad oggi

Prima fase (1969-1985)

I primi strumenti efficaci risalgono agli anni '60: Il piano PEEP del 1963 di Sansoni era inquadrato in un piano regolatore molto ampio che non ha mai visto la luce. Era un piano con grandi previsioni di espansione (dimensionato per 300.000 abitanti teorici), simile a tanti altri concepiti per le città italiane in quella fase di straordinario sviluppo economico e sociale. Quel piano regolatore e quel PEEP hanno largamente influenzato il primo PRG del '69, pur ridimensionato nelle previsioni di espansione. Lo sviluppo della città è previsto sulle tre maggiori direttrici (Oltresavio, S. Egidio-Villa Chiaviche e Case Finali) ed è imperniato sui tre grandi PEEP urbani, allora superdimensionati; è previsto un forte sviluppo delle maggiori frazioni; e la grande zona industriale, che si sarebbe dovuta saldare a quella di Forlì, collegata con una nuova viabilità al casello di Cesena. L'idea più innovativa del piano è la Secante, ma non mancano altre nuove strade, come la variante alla Cervese.



Al dimensionamento ancora ampio (160.000 abitanti teorici) corrisponde una forte dotazione di standard, e il risultato è la dilatazione della città, mentre il cuore direzionale e terziario resta ancora interamente concentrato nel piccolo centro storico, la cui disciplina viene rinviata a 37 piani particolareggiati. Il PRG prevedeva la sostituzione della residenza e delle botteghe minori con uffici e banche. Due limiti importanti del piano del '69 hanno condizionato negativamente lo sviluppo successivo della città: una eccessiva previsione di "aree di completamento" pur con indici ridimensionati (prevalentemente 2 mc/mq), che ha portato alla saturazione di tutte le aree libere ancora disponibili nel tessuto urbanizzato della città. Su queste aree si è concentrata per molti anni l'iniziativa immobiliare, con la

realizzazione di centinaia di condomini da 4 – 6 appartamenti. Si è di fatto creato un doppio mercato per la residenza: quello privato nelle aree di completamento; e quello a regia pubblica a prezzi convenzionati sulle aree assegnate a privati, cooperative e imprese nei PEEP, che disegnano da soli la nuova città.

L'altro limite ha riguardato le zone rurali, in un momento di grande sviluppo dell'agricoltura cesenate, dopo il superamento della mezzadria e il successo delle produzioni ortofrutticole non più destinate all'industria (anche per la crisi dell'Arrigoni) ma ai mercati europei del fresco. La crescita del reddito degli imprenditori, e l'allargamento degli interessi della famiglia coltivatrice ad altre attività (artigianato, turismo, commercio), hanno prodotto una grande richiesta di edificazione nelle campagne, sostanzialmente assecondata dal piano, grazie a limiti molto blandi (1 ettaro nel caso di aziende esistenti, 2,5 per le nuove in pianura e 6 in collina).

La gestione del piano negli anni '70 ha corretto alcune previsioni di maggiore impatto: è stata dimezzata la volumetria dei PEEP, ridisegnandoli in buona parte. Ha protetto la collina, togliendo le previsioni residenziali in città e la possibilità di lottizzazioni turistiche, legate ad una improbabile nuova strada panoramica trasversale. E' stata ridotta e ridisegnata la zona industriale, orientandola lungo la E-45 e non più verso Forlì; e si è cercato un maggiore equilibrio fra centro urbano e frazioni, prevedendo un sistema più diffuso di aree PEEP e produttive.

Il maggiore impegno ha riguardato la disciplina del centro storico, che ha consentito in pochi anni di invertire il processo di degrado, fermando il processo di sostituzione funzionale e avviando una reale tutela del patrimonio storico, sia pubblico che privato. La normativa agricola è invece rimasta inalterata fino al piano del 1985, nonostante qualche inutile tentativo di trovare consenso per un maggiore controllo dell'edificazione.



alla crescita di nuovi interessi e sensibilità diffuse anche a nuovi strati sociali.

Sul piano strettamente urbanistico, questa fase si caratterizza con la creazione in tutto il territorio comunale di moderni quartieri PEEP, socialmente integrati, che hanno facilitato l'accesso alla casa per migliaia di famiglie; e con la realizzazione, assieme alla nuova zona industriale di Pievesestina, di un sistema diffuso di zone artigianali, dove hanno trovato spazio oltre 400 aziende, molte delle quali trasferite dalla città, liberando spazi importanti nel tessuto. E' proprio a partire dagli anni '70 che inizia il processo di delocalizzazione/dismissione che ha interessato grandi aree come l'Arrigoni e lo Zuccherificio, poi esteso a molte attività ortofrutticole concentrate attorno alla ferrovia.

Questo processo ha aperto la strada ad una nuova fase dell'urbanistica cesenate, a cui ha dato un impulso decisivo l'approvazione e la rapida realizzazione del piano del centro storico adottato nel 1977: un vero salto culturale che ha cambiato la stessa percezione dei cittadini verso questa parte della città, e più in generale una domanda di qualità e di rispetto per la città storica e per il paesaggio.

Figura 18 – PRG 1969



Seconda fase (1985 - 2000)

Dalla metà degli anni '80 Cesena si confronta con temi di maggiore rilevanza territoriale, conquistando quel ruolo di "città regionale" che la pianificazione territoriale nel tempo le riconosce: diventa realtà il polo universitario cesenate, raggiungendo in pochi anni 5 corsi di laurea con 5.000 studenti. Nasce dalle ceneri della vecchia fiera paesana una fiera specializzata nel settore agroindustriale, in parallelo con l'affermazione internazionale della filiera ortofrutticola cesenate; e diventano leader a livello mondiale due importanti realtà industriali, come il gruppo Trevi e la Technogym, mentre si affermano a livello nazionale imprese come Amadori, Orogel e Apofruit. Si completa finalmente la E/45 e si apre il nuovo casello autostradale di Cesena Nord, creando un nodo di interesse nazionale, che porta nuovo impulso allo sviluppo della zona industriale. Inizia concretamente il percorso per la realizzazione della Secante, con la apertura del primo lotto nel 1990. E si realizzano alcuni importanti infrastrutture come il nuovo mercato ortofrutticolo, la discarica della Busca, il completamento dell'acquedotto di Romagna e del CER.

Il piano regolatore del 1985 presenta due facce: porta a conclusione le graduali modifiche introdotte con la gestione del piano del '69, a partire da una sostanziale riduzione delle previsioni insediative residenziali. Questa scelta di contenimento è coerente con le dinamiche demografiche: alla fine degli anni '70 si esaurisce infatti il trend di crescita della popolazione, che si stabilizza per un lungo periodo attorno agli 87.000 abitanti. Gli unici fattori di domanda sono la crescita delle famiglie e la domanda di sostituzione, legata alla crescita del benessere. Rispetto agli 800-1.000 appartamenti costruiti negli anni precedenti (salvo le fasi di crisi), si scende negli anni '80 e '90 ad una media di 400, ed è su questa previsione che viene costruito il nuovo PRG.

Vengono tolte dal piano alcune strade, come la nuova Cervese, sostituita da piccole circonvallazioni locali per salvaguardare il disegno della centuriazione, (come avvenuto anche in occasione del passaggio del CER, con la particolare invenzione del tracciato a "zig-zag", per non spaccare trasversalmente le maglie della centuriazione). E accanto al PRG viene varato il piano del traffico e della sosta, che affronta per la prima volta in modo organico il tema della mobilità, a partire dal centro storico.



La seconda faccia del piano riguarda l'avvio di una nuova fase della riqualificazione urbana, dopo il recupero del centro storico. Il tema del riuso delle aree dismesse nasce grazie alla disponibilità di due grandi aree come l'Arrigoni (oggetto negli anni precedenti di un'importante operazione di recupero a fini pubblici, per creare il campus delle scuole superiori e la nuova stazione delle autocorriere) e lo Zuccherificio, dove il piano propone di creare una nuova "centralità urbana", per allargare l'area centrale e ridurre la pressione sulla città storica. La scelta forte è la collocazione in quest'area del polo universitario, che però nel frattempo si sviluppa in modo diffuso nella città; e di un polo direzionale e commerciale,

assieme ad una quota importante di residenza, con la scelta forte di collocare un PEEP nel cuore della città e non più ai margini.

Il piano tenta anche una nuova disciplina per i tessuti urbani consolidati, con una inedita e impegnativa scelta di disegno in scala 1:2000; ma la proposta del profilo regolatore, ancora troppo acerba e schematica, non trova interesse nell'iniziativa immobiliare, e viene presto abbandonata.

Una disciplina più dettagliata interessa anche le zone rurali, legando le possibilità edificatorie alla conformazione dei terreni (natura, pendenze, condizioni di stabilità), partendo da una superficie minima di 3,5 ettari in pianura, fino alla totale inedificabilità nelle situazioni più critiche. E viene per la prima volta effettuato un censimento a tappeto delle case rurali, per tutelare quelle tipologicamente significative. L'effetto della nuova normativa è un

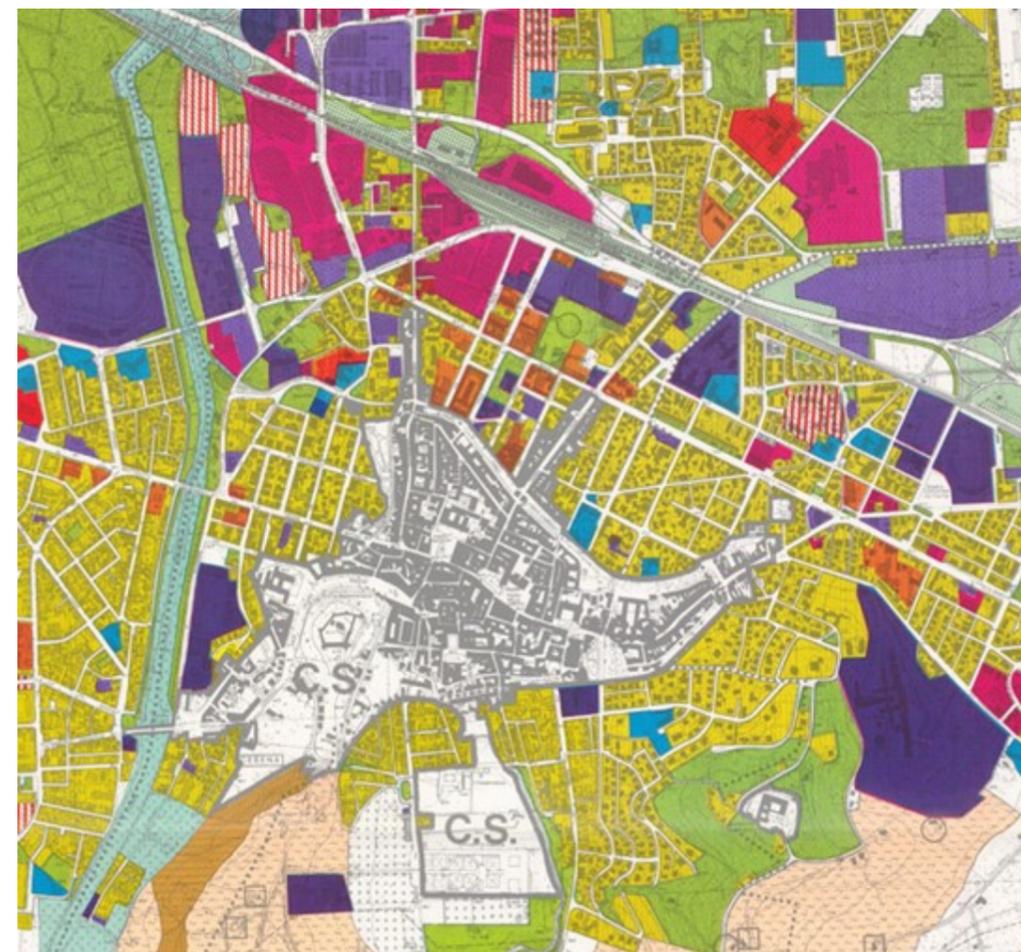
contenimento delle nuove case coloniche, ma la pressione si sposta su quelle esistenti, per recuperarle nei casi vincolati, o per ricostruirle come villette. Si concentra in questo settore l'aspirazione insoddisfatta di abitare in un villino isolato, espressa da una fascia crescente di famiglie a reddito medio-alto.

I tempi lunghi di avvio del progetto dello zuccherificio, e della riqualificazione urbana più in generale, non hanno consentito di orientare subito la domanda in questa direzione, come è avvenuto nel centro storico, dove la disciplina particolareggiata ha favorito un intervento diffuso. Per cui negli anni '90 l'offerta residenziale, pur ridimensionata, si è concentrata sugli ultimi PEEP, poi abbandonati a causa della nuova normativa sugli espropri; e sempre più nella trasformazione degli edifici minori costruiti prima e dopo la guerra, spesso demoliti e ricostruiti senza attenzione alla morfologia dei tessuti esistenti.

La città e le frazioni principali assumono in questi anni un volto più moderno: inizia la riqualificazione degli spazi pubblici anche fuori dal centro, con interventi sulla viabilità (marciapiedi, rotatorie e piste ciclabili, che avranno un grande sviluppo negli anni più recenti; la eliminazione di tutti i passaggi a livello, la realizzazione dei parcheggi meccanizzati attorno al centro), la creazione di nuovi parchi pubblici, nuove scuole (con la progressiva eliminazione delle piccole scuole elementari da 5 aule), il restauro di importanti edifici nel centro, come il teatro e i laboratori Comandini, alcuni primi interventi di riqualificazione degli spazi pubblici nelle maggiori frazioni.

Si realizza la riconversione a scopi produttivi della fabbrica Arrigoni di Pievesestina, dopo la definitiva crisi dell'azienda.

Figura 19 – PRG 1985

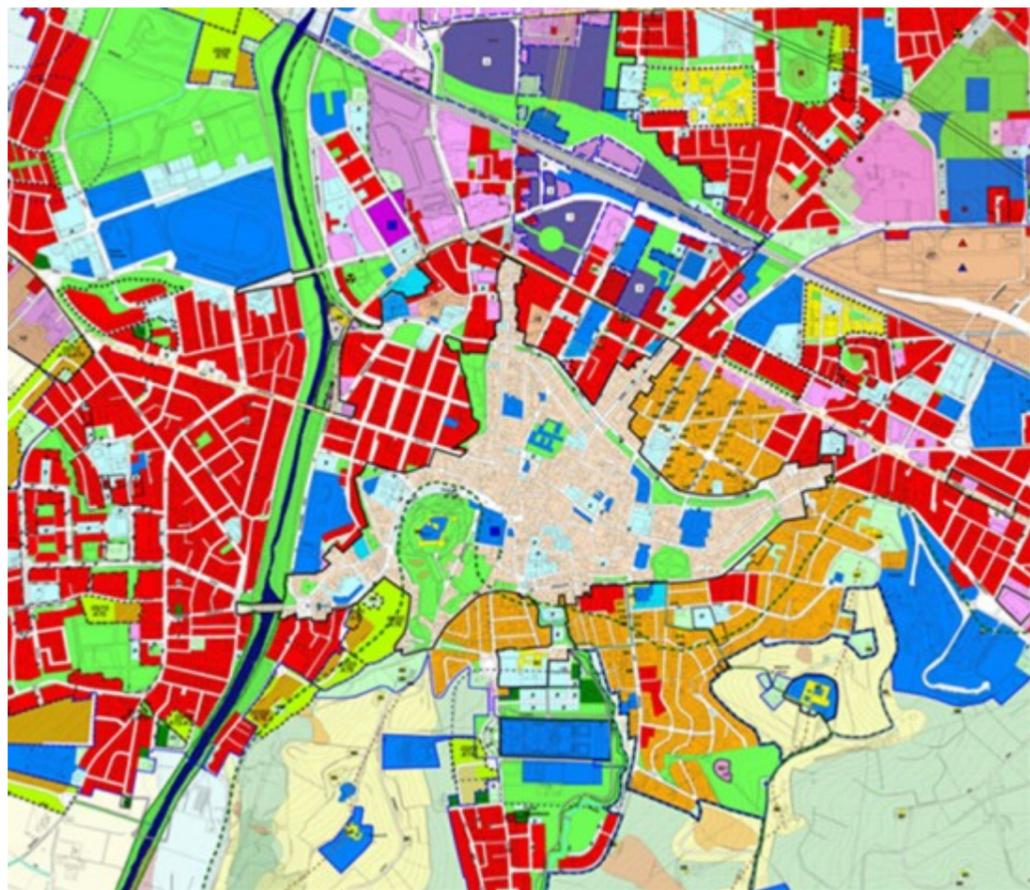


Terza fase (2000 - 2020)

Alla fine degli anni '90 Cesena vive una, nuova anche se breve, stagione di sviluppo economico e sociale. L'immigrazione e una timida ripresa della natalità fanno crescere la popolazione a ritmi paragonabili solo agli anni del boom, dopo 20 anni di stasi. La disponibilità di credito a tassi molto contenuti, dopo l'ingresso nell'euro; una condizione di quasi piena occupazione, anche femminile; una buona disponibilità di risparmio e la formazione di nuove famiglie da parte dei giovani nati negli anni '70, generano una domanda sostenuta, a cui fa riscontro una forte lievitazione dei prezzi dei terreni e delle abitazioni, ben al di sopra del tasso di inflazione. Dal 2001 al 2011 le famiglie crescono del 15,7%, con 560 nuove unità all'anno, contro 320 nuove abitazioni. Ritorna dopo molti anni il fenomeno delle famiglie in coabitazione, che passano in dieci anni dal 3,7% all'11,8%.

Il nuovo PRG adottato nel 2000 ed approvato in varie fasi, ha voluto assecondare la fase di sviluppo, giocando su due livelli: la rigenerazione urbana delle aree dismesse a cavallo della ferrovia e l'inserimento di una grande quantità di aree di trasformazione residenziali e produttive (circa 250 Ha di residenziale ed altrettanto di produttivo) cui si aggiungeva una notevole quantità di pregresso PRG'85. L'inserimento un numero consistente di nuove aree di trasformazione residenziali, anche se con indici edificatori molto più bassi (0,10-0,15 mq/mq di territoriale) rispetto al piano precedente, dovuta alla scelta della perequazione urbanistica ed alla volontà di creare una cintura urbana a medio bassa densità non provocò una caduta dei valori immobiliari anzi, a dimostrazione della follia di quegli anni in cui le banche finanziavano qualsiasi investimento immobiliare, crebbero assai, mandando in crisi tutte le teorie della domanda e dell'offerta. Una scelta, quella del Piano, che porta sì a dilatare la città ma dotandola di una cintura verde di ecotone e di una più elevata dotazione ecologica e di servizi.

Figura 20 – PRG 2000



La brusca frenata dell'economia, già avvertita nel 2005 ed esplosa con la crisi della Lehman Brother dopo il 2007, ha fermato gran parte delle iniziative, per cui il piano se di fatto non è mai decollato nelle aree di trasformazione, anche a causa del consistente pregresso lasciato dal vecchio PRG, tantomeno lo è stato a riguardo della rigenerazione urbana.

I nuovi strumenti introdotti dal piano, come la perequazione, se hanno dato alcune risposte per l'acquisizione di aree per servizi pubblici senza fare ricorso all'esproprio, per costruire scuole, attrezzature sportive, parchi ecc., non sono stati in grado recuperare spazi per l'edilizia sociale, essendo legati all'iniziativa del lottizzante privato; queste aree ne hanno seguito necessariamente il destino.

In alternativa alla espansione della città, il piano del 2000 rilancia in modo più compiuto il tema della riqualificazione urbana, individuando un ambito molto vasto attorno alla stazione ferroviaria, da sviluppare attraverso programmi di riqualificazione. Vengono avviati il comparto Europa e il quartiere Novello, entrambi approvati con accordo di programma nel 2012. Il primo, progettato dall'arch. Natalini, interamente privato, è partito con le demolizioni dei capannoni ortofrutticoli e la realizzazione di un solo edificio residenziale lungo la Via Piave ma soffre la fase di crisi immobiliare, del fallimento della ditta attuatrice e pure della Cassa di Risparmio di Cesena che ne era venuta in possesso come finanziatrice, Cassa ora acquisita da Credit Agricole; l'altro, a regia pubblica, su progetto dello Studio Gabrielli di Genova, vincitore del concorso, sta seguendo la strada del social-housing, con la partecipazione decisiva della Cassa Depositi e Prestiti, partendo dal primo comparto dell'ex-mercato ortofrutticolo.

Il piano prevede anche un forte sviluppo delle aree produttive, la cui realizzazione è stata frenata prima da ostacoli di diversa natura (insufficienza delle reti infrastrutturali, contenziosi nel caso del PIP di Pievesestina, ritardi burocratici) e poi dall'insorgere della crisi. Si realizzano comunque in questa fase importanti sviluppi di tutte le maggiori aziende cesenati (Technogym, Amadori, Orogel, Apofruit e Trevisani), si è costruita la nuova sede di SACIM, è stata realizzata la sede logistica di HERA a Pievesestina, su progetto di Gae Aulenti e sono state urbanizzate nuove aree a Case Castagnoli e a S. Carlo-S.Vittore, Pievesestina ove si è insediata la logistica di ARCA-Famila.

Figura 21 - Technogym



Nel 2014, in seguito alla crisi immobiliare ed economica più in generale, al fine di limitare il consumo di suolo, l'Amministrazione comunale ha proceduto all'adozione di una Variante al Piano per la riduzione delle aree di espansione.

Con la Variante 1/2014, approvata nel 2016, sono stati stralciati dal Piano 186 Ha complessivi di cui 146 di previsioni produttive e 40 di previsioni residenziali; in termini di SUL il decremento è stato di 46.000 mq di residenziale e 690.000 di produttivo.

Nel 2017 la Regione ha approvato la nuova Legge urbanistica (n° 24/17) che sostituisce la 20/2000. Essa si basa sulla limitazione del consumo di suolo da contenere entro il 3% e da azzerare entro il 2050 e l'incentivazione della rigenerazione nei territori urbanizzati. Nella nuova norma la pianificazione comunale è basata su un unico strumento: il Piano Urbanistico Generale-PUG, da adottare entro il 2020 (ora prorogata al 2021).

Al momento dell'approvazione della nuova legge, nel dicembre 2017, il PIL nazionale era ancora inferiore di 5 punti a quello pre crisi di 10 anni prima. In questi anni l'Italia ha avuto un tasso di crescita mediamente della metà di quello della media dei paesi UE. Nel corso del 2018-2019 c'è stato un accenno di ripresa dei valori immobiliari. Tuttavia va registrato che gran parte delle imprese operanti nel settore delle costruzioni sono state falcidiate dalla crisi e pare del tutto improbabile una ripresa significativa del settore se non per comparti molto particolari e non senza la presenza di incentivi.

Il 2020 si è aperto con la crisi della pandemia del Corona virus che rimette in discussione ogni previsione.

C.3 CITTÀ STORICA

Lo studio del sistema insediativo del Centro Storico è stato impostato con riferimento a diverse specifiche tematiche relative agli aspetti socio-culturali, commerciali ed alle potenziali opportunità esistenti.

Figura 22 - Cesena: foto aerea del Centro Storico



Per quanto riguarda gli aspetti socio culturali sono stati considerati i seguenti elementi, tra i più rappresentativi del contesto storico urbano per significato, funzione, testimonianza storica, rilevanza architettonica, ecc,,:

1. Gli edifici di culto
2. I Palazzi storici
3. Le Mura e il sistema difensivo
4. I luoghi della cultura
5. Gli elementi dell'acqua
6. Piazze, parchi e ristori

schedati nell'elaborato "C.3.a Percorsi" dell'Allegato C1 come possibili percorsi all'interno della "città vecchia".

Gli edifici di culto (chiese, conventi, chiostrini, abbazie, campanili, ecc.) presenti all'interno del Centro storico sono in tutto 20, mentre i palazzi storici (palazzi gentilizi e di sedi istituzionali) di maggior interesse sono 25 e si riportano le principali note storiche e di contesto attuale (vedi Figura 26 e Figura 27).

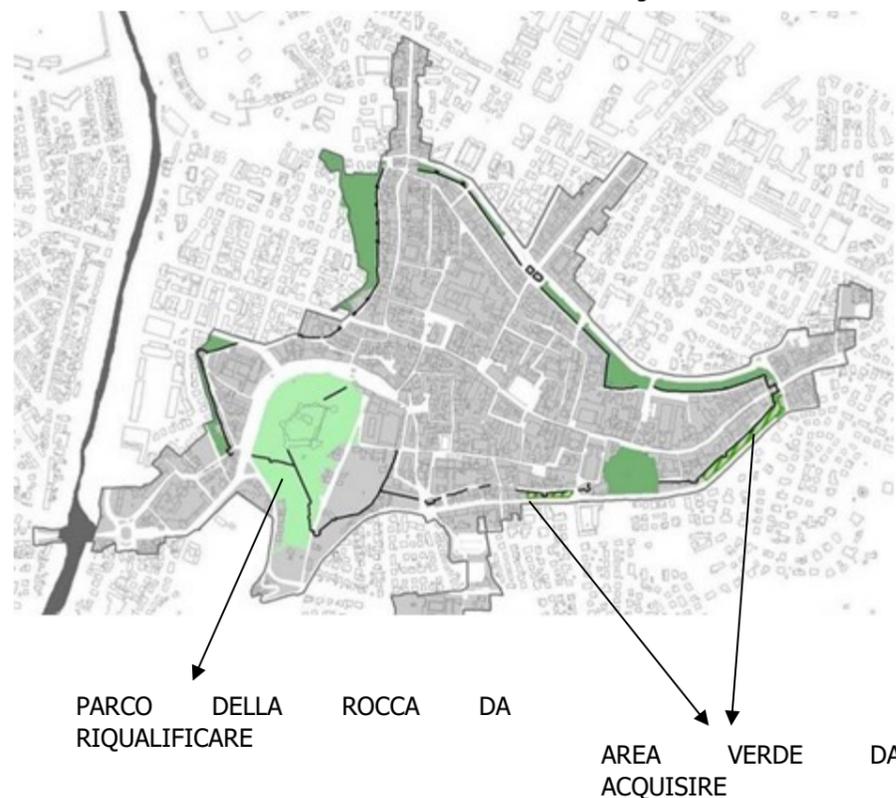
Sono numerosi gli edifici con finalità culturale presenti nel Centro storico: diversi musei, il teatro Bonci e, soprattutto la "grande biblioteca Malatestiana" recentemente recuperata nell'intero edificio. Anche per questi elementi di pregio occorrerà programmare e perseguire una continua valorizzazione tesa, soprattutto, ad amplificarne la consistenza in ambiti territoriali più ampi con l'inserimento dell'offerta e la promozione culturale nelle reti europee (vedi Figura 29).

La cinta muraria dalla caratteristica forma di "scorpione" è quasi interamente conservata, se si esclude la demolizione di pochi segmenti avvenuta nella prima metà del sec. XIX e all'inizio del novecento (vedi Figura 28).

Nell'analisi relativa alle mura storiche si è valutato anche la sistemazione del verde adiacente la cinta muraria. Causa il diverso assetto proprietario delle aree lungo le mura, la percorribilità e la sistemazione del verde vede la parte Nord è fruibile, mentre la parte Sud non accessibile, causa la frammentazione in proprietà per lo più private. Un progetto di recupero di questi spazi consentirebbe di liberare l'accessibilità alle mura storiche e poter attivare, fin dal cuore della città, il percorso del benessere che si colleghi ad Ovest verso il parco del fiume Savio, a Sud con i percorsi collinari dei "Gessi", ad Est con i tratti esistenti sul Pisciatello (via del Mare e Via Rubicone) ed a Nord a con quelli relativi alla centuriazione.



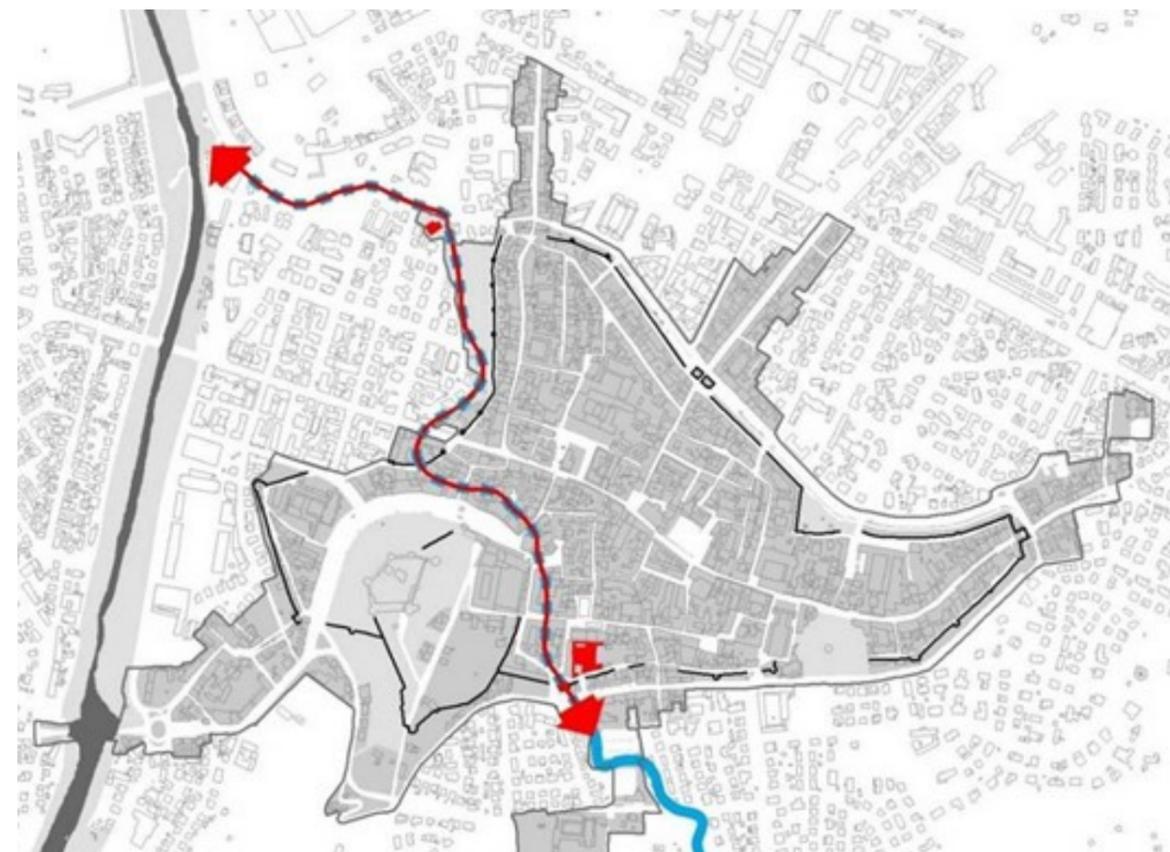
Figura 23 - Cesena: foto aerea dei giardini pubblici



Considerando l'elemento "acqua" (vedi Figura 30), Cesena è attraversata dal fiume Savio e dal torrente Cesuola, entrambi riconosciuti per la loro rilevanza storica e ambientale. Al fiume è anche associato l'omonimo parco naturale che comprende una vasta area naturalistica che si insinua fino al centro della città. Il Cesuola, nel suo tratto urbano da Ponte Abbadesse all'immissione nel fiume Savio, è stato ricoperto nel 1934 e ciò ha consentito di poter restituire alla città nuovi spazi quasi completamente pedonali che puntano a rivitalizzare e riqualificare le aree del Centro storico. Anche la riqualificazione e la rivitalizzazione di questi elementi fisici così significativi della struttura urbana dovranno trovare riferimento nei futuri programmi della nuova Amministrazione comunale valutando, possibilmente, le concrete potenzialità degli aspetti naturalistici in relazione alle future scelte di assetto dei servizi e del verde a scala urbana, studiandone connessioni, percorsi e continuità.



La riqualificazione e rigenerazione di alcuni tratti del percorso coperto del torrente Cesuola consentirebbe di mettere in collegamento diretto il percorso verde della collina (giro dei Gessi) con il percorso del lungo Savio a nord della città (collegamento con Cervia).

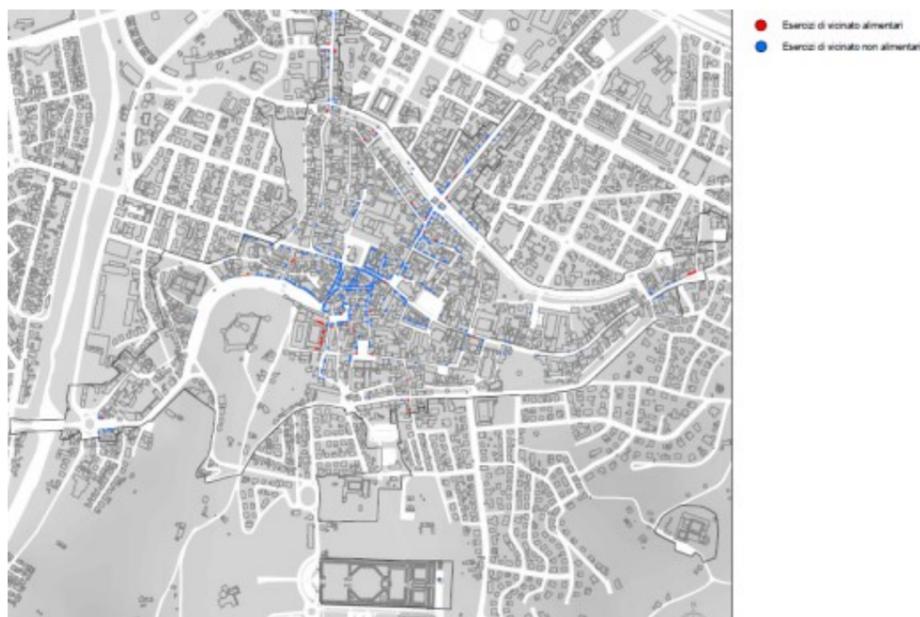


La localizzazione e disponibilità di spazi pubblici, piazze, giardini, e la loro connessione e fruibilità è importante nell'ottica dell'offerta turistico-ricreativa della città. Le offerte culturali più recenti sono state caratterizzate da un costante innalzamento della qualità delle proposte e degli eventi realizzati.



Questo importante risultato dovrebbe indurre a considerare l'opportunità di poter migliorare e valorizzare anche la qualità degli spazi urbani e dei servizi destinati a sostenere l'offerta culturale con riferimento in particolare alle aree verdi ed alla loro connessione con itinerari e percorsi attrezzati (vedi Figura 31). L'offerta dei punti ristoro è più accentuata lungo le principali direttive viarie del Centro storico ed è anch'essa sostenuta e promossa attraverso iniziative e manifestazioni periodiche (festival del cibo di strada, le diverse cucine regionali, Cesena a Tavola, ecc.) che hanno assunto particolare rilievo a scala locale.

Figura 24 - Il commercio



Gli aspetti commerciali contribuiscono significativamente alla caratterizzazione e rivitalizzazione degli spazi urbani.

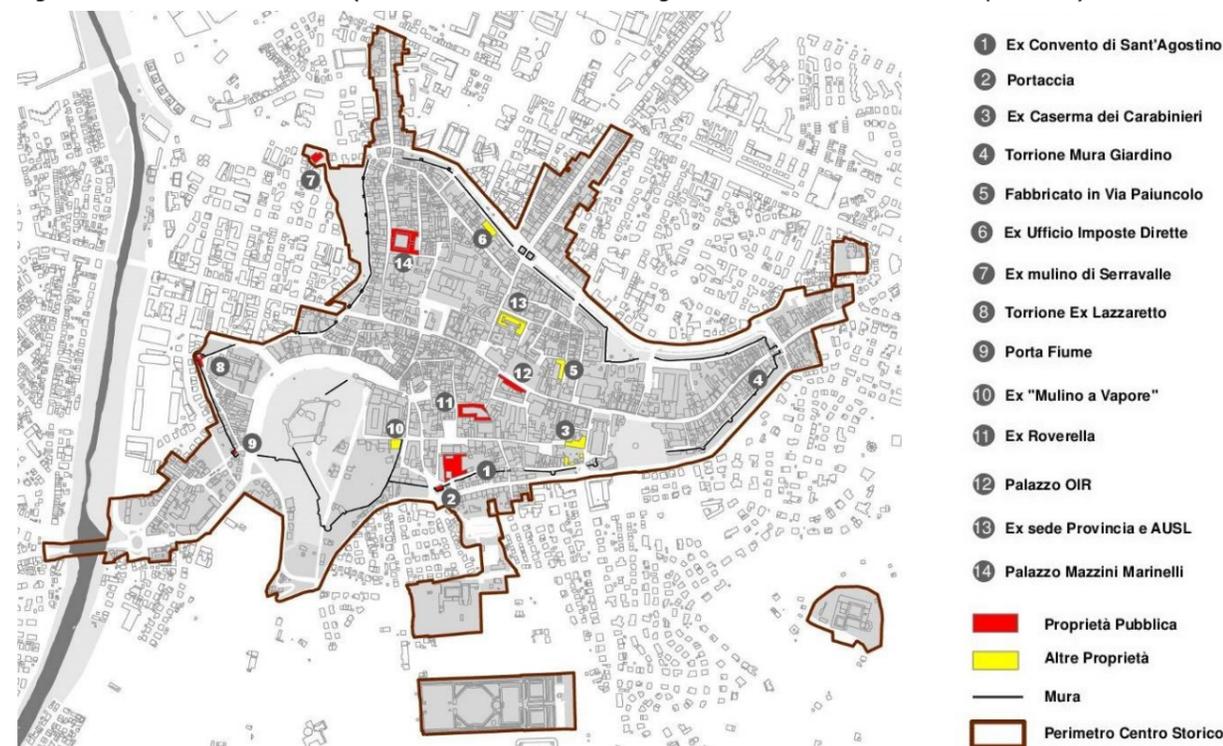
Nelle principali viabilità (v. C. Battisti, C.so Sozzi, v. Zeffirino Re, ecc.) sono visibili le formazioni lineare dei nastri di negozi che si dipanano dal Centro storico dove la concentrazione è più densa. Si tratta della sequenza di affacci e vetrine sugli spazi pubblici, o anche porticati, che determina un modello di città che favorisce un positivo fenomeno di connessione tra percorsi urbani, attività miste e utenti. I percorsi di maggior pregio vedono la presenza delle proposte più attrattive e qualitative.

Le principali gallerie commerciali (spazi coperti privati di uso pubblico) si trovano quasi tutte nel centro storico ed arricchiscono ed articolano ancora di più il sistema dei percorsi



viari della città storica compresi quelli caratterizzati dai portici. Portici e gallerie si integrano a vicenda contribuendo a mantenere elevata la vitalità del tessuto cittadino. È stata prodotta una mappatura delle attività commerciali che testimonia la concentrazione degli esercizi sulle principali viabilità. Gli assi dove vi è una maggior concentrazione di negozi sono in Via Zeffirino Re, Via Carbonari, Corso Garibaldi e Corso Sozzi.

Figura 25 - I contenitori dismessi (vedi elaborato C.7.a.2 dell'Allegato "C4 Patrimonio immobiliare pubblico")



All'interno del Centro Storico le potenziali opportunità esistenti sono state rilevate individuando i contenitori edilizi, inutilizzati, dismessi o dismettibili, distinti tra quelli di proprietà pubblica e quelli privati, disponibili ed idonei ad accogliere lo svolgimento di eventuali attività di interesse per la città, anche attraverso interventi di riuso-riqualificazione (vedi Figura 25). Le opportunità sono pertanto intese come possibile reimpiego di luoghi o edifici per finalità di interesse generale all'interno di un assetto urbanistico come disegnato dal nuovo strumento generale. Rientrano quindi in questo contesto in primis gli immobili pubblici attualmente inutilizzati o dismessi quali ad esempio il complesso di S. Agostino con adiacente la Portaccia e l'ex mulino di Serravalle, ma anche luoghi o aree da recuperare quali ad esempio alcuni tratti del percorso del Cesuola (che taglia il Centro Storico a collegamento della zona collinare di Ponte Abbadesse al parco del fiume Savio) nella parte Nord verso Martorano.



Altre opportunità che si presentano sono il riutilizzo del complesso ex ROIR, il palazzo ex OIR in Piazza della Libertà e gli edifici dei poli e segreterie universitarie che verranno dismessi in funzione del loro trasferimento nel nuovo campus universitario nel quartiere ex zuccherificio in fase di realizzazione (vedi paragrafo C.7.2).

L'elaborato degli itinerari del Centro Storico denominato "C.3.a Percorsi" suddivisi negli itinerari delle "Chiese (1), Palazzi (2), Mura (3), Luoghi Culturali (4), Acqua (5), Piazze (6)" è ricompreso nell'Allegato C1 "Città Storica".

Di seguito si riportano le tavole dei singoli percorsi tematici:

Figura 26 - Itinerari centro storico: percorsi chiese



Percorso Chiese

- 1 Chiesa e Convento di San Domenico
- 2 Chiesa di Sant'Anna e San Gioacchino
- 3 Chiesa di Santa Cristina
- 4 Chiesa di San Bartolo
- 5 Chiesa di Santa Maria in Boccaquattro
- 6 Chiesa di Santa Maria del Suffragio
- 7 Campanile Bizantino
- 8 Cattedrale (Duomo)
- 9 Chiesa di San Zenone
- 10 Chiesa e Convento di Sant'Agostino
- 11 Chiesa dello Spirito Santo
- 12 Chiesa e Convento dell'Osservanza
- 13 Chiesa e Convento dei Servi di Maria
- 14 Chiesa e Convento di San Biagio
- 15 Chiesa di Madonna delle Rose
- 16 Chiesa di San Giuseppe in Borgo
- 17 Chiesa di San Pietro
- 18 Abbazia di Santa Maria del Monte
- 19 Chiostro di San Francesco
- 20 Ex Monastero di Santa Chiara



Figura 27 - Itinerari centro storico: percorsi palazzi



Percorso Palazzi

- 1 Palazzo dell'Ex Università
- 2 Palazzo Teodorani Fabbri
- 3 Palazzo Albizzi
- 4 Palazzo Caporali
- 5 Palazzo Roverella
- 6 Palazzo Locatelli
- 7 Palazzo Guidi
- 8 Palazzo Braschi
- 9 Palazzo della Crédit Agricole Italia
- 10 Palazzo OIR
- 11 Palazzo Lancetti
- 12 Palazzo Masini
- 13 Palazzo Ghini
- 14 Palazzo Romagnoli
- 15 Palazzo Urbinati
- 16 Palazzo Bagioli (già Pasini)
- 17 Palazzo Biagini
- 18 Palazzo Ghini (già Mazzoli)
- 19 Palazzo Guerrini Bratti
- 20 Palazzo Bartoletti Rosati
- 21 Palazzo Sirotti Gaudenzi (già Pasolini)
- 22 Palazzo Masini (già Convento di S. Caterina)
- 23 Palazzo Chiamonti
- 24 Palazzo del Ridotto
- 25 Palazzo Comunale



Figura 28 – Itinerari centro storico: percorsi mura



Figura 29 - Itinerari centro storico: luoghi culturali



Figura 30 - Itinerari centro storico: percorsi Acqua



Figura 31 - - Itinerari centro storico: percorsi Piazze



Percorso Piazze, Parchi, Ristoro

- 1 Piazza del Popolo
- 2 Foro Annonario
- 3 Piazza Amendola e Albizzi
- 4 Piazza Aguselli
- 5 Piazza della Libertà
- 6 Giardino Pubbico
- 7 Giardino di Serravalle
- 8 Parco della Rimembranza
- 9 Parco Fluviale (tratto urbano)
- 10 Giardini Savelli
- ▲ Punti di Ristoro
- Piazze principali
- Piazze minori:
Piazza Guidazzi, Piazza Fabbri-Almerici,
Piazza Bufalini, Piazza San Domenico,
Piazza Isei, Piazza Giovanni Paolo II,
Corte Dandini



C.3.1 Rigenerare la città storica

Già dal 2004 il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio individua, tra i beni paesaggistici, anche "i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici". Si tratta certamente di un'importante svolta di pensiero rispetto al tema della tutela dei centri storici: tali ambiti, infatti, passano dall'essere considerati e valorizzati quale somma di singoli elementi puntuali di interesse monumentale o storico-testimoniale all'essere osservati, fruiti, valorizzati e tutelati in quanto "bellezze d'insieme", contesti in cui il sottile equilibrio tra tutte le parti in essere concorre a generare benessere nell'osservatore/fruitori di questi spazi. Si potrebbe perciò affermare che dalla dimensione edilizia si è passati a quella paesistica.

Partendo dalla già consolidata base conoscitiva sul centro storico che i precedenti strumenti urbanistici generali cesenati ci hanno consegnato dal 1978 al 2000, nel solco di questa rinnovata sensibilità di taglio paesaggistico verso l'oggetto "centro storico", gli approfondimenti svolti in questo Quadro Conoscitivo hanno posto al centro dell'indagine quegli elementi che, nel corso dei decenni, hanno rappresentato punti di forza e di debolezza nel centro storico inteso come "sistema"; l'ottica è pertanto volutamente di contesto, nel senso che ricerca una lettura degli spazi e dei loro elementi formali che mira a verificare la tenuta del sistema in quanto complesso di beni comuni: le piazze, le emergenze monumentali, le mura cittadine, i giardini, i "vuoti"; ed ovviamente accanto a questi importanti ed essenziali vuoti, i "pieni": le quinte urbane, gli edifici pubblici e privati, le funzioni che innervano e vitalizzano il tessuto storico, fino agli elementi problematici quali i cosiddetti "edifici incongrui" presenti nella trama della Cesena storica.

Questi indirizzi, che dovranno armonizzarsi in una strategia sinfonica nell'ambito dei futuri strumenti di governo della Città e del territorio, hanno portato a sviluppare alcuni focus mirati a sviscerare specifiche tematiche:

1. Gli spazi di relazione: la qualità intrinseca della città pubblica;
 1. I vuoti privati, spazi di qualità ambientale ed architettonica;
2. Le Mura malatestiane: analisi di contesto;
3. Progetti di Recupero e Valorizzazione:
 - Mura;
 - V.le Mazzoni;
 - P.zza Aguselli;
 - percorso Cesuola;
4. Il costruito:
 - stato di conservazione dei caratteri storici e adeguatezza semantica del patrimonio edilizio esistente;
 - edifici non storici meritevoli di tutela ed edifici non integrati nel paesaggio storico;
 - stato di manutenzione e degrado.

Gli spazi di relazione: la qualità intrinseca della città pubblica

È innegabile che i centri storici italiani siano in grado di trasmettere all'osservatore-fruitori di quegli spazi un senso di piacevolezza ed un invito all'esplorazione dei luoghi ed alla permanenza in un ambiente mai omologato che offre sequenze di scorci mutevoli e fortemente caratterizzati. Se da un lato questa affermazione può essere di per sé ritenuta universalmente condivisibile e sedimentata in una sorta di "sentire collettivo", dall'altro è comunque necessario accompagnare questa consapevolezza percettiva con alcune indagini dal carattere

scientifico, o quantomeno oggettivo, che ci mettano al riparo da rischi quali soggettività ed opinabilità delle valutazioni.

Sull'onda di questo ragionamento si è cercato di scomporre gli spazi pubblici del centro storico (ma analogo indagine potrebbe essere svolta sugli spazi pubblici anche dei tessuti contemporanei) secondo alcune caratteristiche ed alcuni tematismi oggettivi e concreti, ricercando in questi spazi innanzitutto la presenza degli elementi formali e funzionali positivi ed aggreganti, nel tentativo di individuare in tal modo gli spazi che già oggi funzionano come luoghi di aggregazione e relazione sociale, con l'obiettivo di esportare questi archetipi in quei contesti che, al contrario, risultano non ancora pienamente dotati di tutte le caratteristiche salienti che fanno di uno spazio pubblico uno spazio di relazione.

Per prima cosa si è quindi reso necessario individuare i fattori in presenza dei quali ci troviamo al cospetto di uno spazio di relazione; anche partendo dalle analisi accademiche in materia, sono state individuate le seguenti caratteristiche funzionali all'innescare di relazioni negli spazi pubblici:

- pedonalità degli spazi;
- connessione pedonale rispetto all'intorno;
- assenza di barriere architettoniche;
- presenza di elementi identitari morfologico-spaziali – riconoscibilità del luogo;
- presenza di funzioni attrattive che risultino inclusive ed aggreganti (bar, ristoranti, pubblici esercizi);
- attrezzatura degli spazi: presenza di sedute ed ombreggiamento estivo (naturale o artificiale).

Alla presenza, a vari livelli di intensità, di tali caratteri corrisponde il grado di frequentazione degli spazi e la sua continuità temporale (diurna; serale/notturna).

Gli spazi pubblici del centro storico sono quindi stati indagati alla luce dei tematismi sopra elencati, raggruppati in alcune tavole tematiche (Allegato C1 - elaborato C.3.b.1 - 9) dalle quali sono discese le schede di dettaglio di quindici spazi aperti di rilevante interesse collettivo a cui si aggiungono cinque gallerie di uso pubblico (Allegato C1 - elaborato "C.3.d.17 Spazi di relazione: le piazze e le gallerie") in cui tutti gli aspetti anzidetti sono stati rappresentati simultaneamente a creare una sintesi alla scala architettonica. Si offre qui una descrizione sintetica delle finalità salienti delle Tavole e delle Schede, rimandando alla consultazione dei singoli elaborati raccolti negli elaborati C.3.b.1-9 e C.3.d.17 dell'Allegato C1 per la lettura dettagliata dei rispettivi contenuti.

Spazi aperti: accessibilità (C.3.b.1)

Punto di partenza delle analisi sugli spazi aperti del centro storico è stata la classificazione degli spazi in base alla loro effettiva fruibilità ed accessibilità da parte della collettività: pubblici sempre accessibili, pubblici non accessibili, pubblici ma accessibili solo per eventi speciali, privati ma accessibili alla collettività, privati non accessibili.

Questa prima fondamentale suddivisione permette di focalizzare le politiche d'intervento differenziandole tra gli ambiti che sono accessibili come bene comune e gli ambiti che vedono una inevitabile fruizione privatistica pur essendo integrati in quell'unicum che il paesaggio urbano del centro storico rappresenta. Ne emerge la presenza ampia di spazi pubblici che corrisponde alla comune percezione del centro storico come spazio della collettività. Al contempo la presenza di spazi privati, seppur frammentata, assume dimensioni non insignificanti. Esistono una moltitudine di giardini, corti e cortili privati anche di pregio di cui non si gode la vista passeggiando lungo le strade e che costituiscono un prezioso patrimonio in relazione alla vivibilità del centro storico.

Va segnalata inoltre la sussistenza di spazi importanti di proprietà pubblica non disponibili in quanto pertinenza di edifici specialistici o per disuso e necessità di interventi di riqualificazione (spazi aperti del complesso di S Agostino, dell'ex Roverella, dell'ex mulino di Serravalle, parco archeologico).

Spazi accessibili: funzioni e morfologia (C.3.b.2)

Qui vengono descritti l'utilizzo degli spazi pubblici, distinguendoli in spazi pedonali, aree a verde e aree a parcheggio e le caratteristiche fisiche, evidenziando la presenza o meno di alberature ed elementi di arredo.

La tavola mette in luce la collocazione delle aree verdi attrezzate in prossimità delle mura e della Rocca malatestiana mentre gli spazi pedonali nel cuore del centro storico risultano limitatamente alberati ed arredati.

Da sottolineare l'inappropriato utilizzo a parcheggio di spazi significativi sia per la presenza di edifici monumentali (piazza S Agostino, piazza della Libertà, Piazza Almerici) sia per la collocazione nella parte più centrale e l'inserimento all'interno di una rete di percorsi pedonali.

Spazi accessibili: percorribilità (C.3.b.3)

L'elaborato vuole rappresentare la percorribilità pedonale del centro storico nel suo insieme, ed in particolare in corrispondenza degli spazi a potenziale aggregativo. Sono pertanto raffigurate le aree puramente pedonali, le aree sottoposte a ZTL (Zone a Traffico Limitato) limitatamente alle tipologie di ZTL "b" e "c" (in quanto il tipo "a" limita il transito veicolare dalle 3 alle 5 e non è parso indicativo di una particolare qualità pedonale dei luoghi) e le aree in cui la circolazione veicolare è libera (viabilità) ed anzi incentivata (parcheggi pubblici).

Lo stato di fatto ci consegna un centro storico sostanzialmente diviso in due: il lato Nord-Ovest caratterizzato da un più elevato grado di pedonalità, connotato dalla presenza di ZTL e corredato da una fitta trama di portici e percorsi pedonali. Di segno opposto è invece l'assetto del quadrante Sud: qui la viabilità carrabile è pressoché priva di regolamentazione e limitazioni, complice la presenza di tre aree a parcheggio (Piazzetta Isei, Piazza Aguselli, Viale Mazzoni). Non è forse un caso se anche l'apparato murario in questo punto del suo sviluppo è ammalorato e dimenticato, quasi a marcare l'attuale dualismo dello stato di conservazione del centro storico.

Spazi pubblici accessibili: sistema della sosta (C.3.b.4)

L'elaborato rappresenta gli spazi per la sosta distinguendo i posti auto destinati all'utenza non residente (a pagamento) che risultano un totale di 840, i posti auto destinati ai residenti che sono 601, i posti per il carico e scarico e quelli per la sosta dei bus o taxi.

I posti auto per i residenti sono distribuiti in modo omogeneo ed escludono soltanto la parte più centrale che comprende corso Mazzini, via Zefferino re, le piazze del Popolo, Amendola e Albizzi. I posti a pagamento sono invece collocati lungo il percorso delle mura e prevalentemente nella parte sud del centro storico. Va sottolineato come una quota molto consistente di parcheggi a pagamento, pari a 176 posti (21% del totale del centro storico) sia collocata lungo viale Mazzoni ai piedi di uno dei monumenti simbolo della città e adiacente alla piazza più rappresentativa, determinando l'esclusione di questa parte di tessuto dalla rete dei percorsi pedonali frequentati e degli assi di interesse commerciale. Quest'area così centrale ricopre prevalentemente il ruolo di zona di transito. Il mercato ambulante che vi si svolge per due mattine alla settimana non riesce a creare sinergia con il commercio in sede fissa pressoché assente sui margini, ciò ne accentua l'isolamento anche nei momenti di grande frequentazione.

Spazi pubblici accessibili: frequentazione e caratterizzazione commerciale (C.3.b.5)

Quasi a fungere da cartina al tornasole delle valutazioni contenute negli elaborati precedenti, si è infine indagata e rappresentata la presenza di persone negli spazi aperti nei diversi momenti della giornata: quanto e quando gli

ambiti di analisi sono frequentati di giorno e di sera, nel tentativo di riportare le valutazioni squisitamente tecniche alla dimensione concreta degli individui, del loro modo di vivere la città e le sue parti. L'individuazione delle aree oggetto di particolare frequentazione è stata fatta a partire dall'osservazione e dall'esperienza diretta, ma sarebbe interessante dettagliare ulteriormente l'indagine attraverso metodiche più scientifiche di rilevazione partecipata, mediante interviste o questionari, così da coinvolgere la popolazione nella definizione dei contenuti di Piano. Questa fase, attualmente non ancora sperimentata, potrà essere implementata prima dell'adozione degli strumenti urbanistici e perfezionata prima della loro approvazione.

Accanto all'informazione sulla frequentazione, è presentata l'individuazione degli esercizi commerciali di vicinato, dei pubblici esercizi con somministrazione di alimenti e bevande e delle attività di servizio e sono individuate le occupazioni di suolo pubblico ad esse collegate.

Gli esiti di questa indagine ci raccontano un centro storico attualmente frequentato anche in orario serale in alcuni degli spazi pubblici già consacrati a spazi di relazione: Vicolo Cesuola-Stalle, Piazza Amendola, Piazza Guidazzi soprattutto, ed in certa misura anche Piazza Alboni e Corso Sozzi, Corso Mazzini, Piazza Fabbri; questi spazi godono infatti sia della presenza sui bordi e all'aperto di attività in grado di attirare le persone anche in orari non lavorativi (bar, ristoranti) che di una scala "umana" in grado di trasmettere un senso di sicurezza nella frequentazione, che della relativa vicinanza rispetto al sistema dei parcheggi, specialmente quelli di Viale Mazzoni e di Via Mura Eugenio Valzania-Viale Carducci.

Spazi pubblici accessibili: frequentazione, arredo urbano e scenari urbani (C.3.b.6 e C.3.b.7)

In questo elaborato il dato relativo alla frequentazione è accostato allo studio delle pavimentazioni, al rilevamento dell'arredo urbano e delle aree rifiuti, alla definizione delle aree coperte dal wifi. Le aree maggiormente frequentate sono quelle dotate di una pavimentazione in pietra che tra l'altro disincentiva il traffico veicolare e favorisce, rendendola maggiormente piacevole, la percorrenza pedonale, si caratterizzano per lo più per una buona dotazione di arredi ed in particolare di sedute, peraltro complessivamente limitate nel numero, sono dotate del servizio wifi.

La tavola rappresenta inoltre in modo sintetico le caratteristiche dei bordi che delimitano gli spazi piazza distinguendo bordi attrezzati, bordi attrezzabili e quinte scenografiche. Alcuni chiarimenti semantici, parlando di caratterizzazione dei bordi: con "bordo attrezzato" si intende un fronte o una sua porzione in cui al piano terra sono presenti attività commerciali o di pubblico esercizio in unità immobiliari all'uopo già sistemate; con "bordo attrezzabile" si intende invece un fronte o una sua porzione in cui al piano terra pur non essendo presenti le attività anzidette, è comunque possibile l'inserimento delle stesse senza significative opere edili nelle unità immobiliari esistenti; il "bordo scenografico" è invece la quinta urbana, spesso monumentale, che, per quanto non guarnita di funzioni, è completa in sé in quanto oggetto di contemplazione, attrattore di sguardi ed attenzione, presenza scenica che fa da sfondo alla vita delle persone.

Anche questo elaborato ci conferma la situazione dissonante di alcuni ambiti del nostro centro storico: Viale Mazzoni, Piazza Aguselli. Questi due contesti sono accomunati dall'infelice accostamento di emergenze monumentali con l'utilizzo a parcheggio pubblico delle aree al piede delle emergenze anzidette; anche la materia racconta di questa discrasia: in tutti e tre i contesti ritroviamo l'asfalto a lambire le emergenze monumentali, sottolineando la precipua funzione di parcheggio di queste aree che potrebbero e forse dovrebbero divenire qualcosa di molto diverso, stante il contesto in cui sono collocate e la presenza di bordi attrezzati o attrezzabili che ne potrebbero fare nuovi luoghi di aumentata socialità.

Coerenti invece appaiono, sotto questo profilo, Piazza del Popolo, Piazza Amendola, il sistema delle tre Piazze Fabbri-Bufalini-Almerici, Piazza Guidazzi ed il suo intorno, Corso Sozzi e Piazzetta Alboni (ai più gergalmente nota come "la Barriera"), tutti luoghi in cui la presenza di quinte scenografiche monumentali e di bordi caratterizzati da elevata fruibilità ludico-commerciale si coniuga con l'uso pedonale ed una materia nobile, la pietra naturale, che allo stesso tempo arreda e dichiara la tipicità dei luoghi.

Spazi pubblici accessibili: rapporto fra percorsi commerciali e percorsi culturali (C.3.b.8)

Spesso si afferma che il centro storico costituisce anche l'archetipo del "centro commerciale", e di questo rappresenta la versione all'aperto; è innegabile la natura di grande vetrina che questo spazio, dall'antichità fino ad oggi, ha assunto e mantenuto, soprattutto fino all'avvento dei grandi centri commerciali di periferia urbana. Accanto ai percorsi di interesse culturale (per la cui consultazione si rinvia agli specifici elaborati) si è pertanto inteso rappresentare un altro tipo di percorso che dà corpo e vita al centro storico: il percorso ludico-commerciale, caratterizzato dall'affluenza a scopo ricreativo, fortemente influenzato dalla presenza di attività economiche e sedimentato nelle abitudini cittadine quale spazio preferito per lo svago a carattere commerciale.

L'elaborato lo rappresenta mettendolo in relazione con gli altri tipi di percorso, alla ricerca di sovrapposizioni e punti nodali esistenti. Ne emerge la piena sovrapposizione del percorso dello shopping a tratti di diversi itinerari culturali il che significa che la passeggiata per negozi consente piacevolmente di godere della vista di palazzi storici e monumenti.

Spazi pubblici accessibili: ombreggiamento (C.3.b.9.1-3)

Lo studio è volutamente esemplificativo del tema: non essendo possibile produrre un modello H24 del soleggiamento, si è scelto di valutare il soleggiamento degli spazi in un orario ritenuto emblematico, vale a dire le ore 12.00; sono quindi state riportate le ombre degli edifici sui principali spazi di aggregazione e vie del centro storico, tenendo presente tre distinti angoli di incidenza solare: estiva, invernale e primaverile-autunnale (queste ultime assimilate tra loro per condizione).

Le aree pubbliche diffusamente alberate (giardini e parchi pubblici) non sono state indagate in quanto si è considerato che il sistema arboreo è in grado di assolvere sempre alla funzione di ombreggiamento estivo/primaverile, quindi dal punto di vista dell'indagine sarebbe stato pleonastico evidenziarne il funzionamento.

La finalità è quella di mostrare le porzioni di piazze che per la loro conformazione ed i rapporti dimensionali tra i vuoti ed i fronti che li determinano, offrono un comfort maggiore in rapporto al soleggiamento.

Ne emerge che, con particolare riguardo alla situazione primaverile considerabile la più diffusa nell'arco dell'anno, gli spazi in cui si riscontra il maggior equilibrio dimensionale in rapporto alla capacità degli spazi di offrire zone soleggiate, agevolando la permanenza delle persone e l'innescare delle potenzialità relazionali del luogo, sono: Piazza della Libertà, piazza Fabbri Almerici, Piazza del Popolo, ma anche Vicolo Cesuola-Stalle, Piazza Amendola, Piazza Guidazzi. È interessante comparare queste risultanze con l'individuazione delle concentrazioni di attività di pubblico esercizio: in tutti i casi sopracitati, con l'eccezione di Piazza del Popolo e Piazza della Libertà, si riscontrano in corrispondenza di questi spazi le più attrattive concentrazioni commerciali-ricreative del nostro centro storico; Piazza del Popolo e Piazza della Libertà faticano ad esprimere un coefficiente di aggregazione rimarchevole, forse in considerazione delle dimensioni impegnative, della carenza di attività commerciali sotto il loggiato del palazzo comunale e della mancanza del cosiddetto "quarto lato" verso Viale Mazzoni per quanto riguarda Piazza del Popolo. e, per quanto concerne Piazza della Libertà, delle dimensioni vaste e della presenza consistente di automobili sia in sosta che in transito. Con la nuova progettazione della piazza che prevede la dismissione del parcheggio pubblico a favore di un'area verde e di alberature dovrebbe migliorare il confort in rapporto al soleggiamento e diventare luogo di aggregazione.

Spazi di relazione: schede di sintesi (C.3.d.17)

Data la consistente mole di informazioni concentrata in uno spazio relativamente contenuto, la schedatura degli ambiti è stata suddivisa in due distinte planimetrie: la prima in scala 1:1000 con informazioni di carattere più generale (accessibilità pedonale, uso, arredo, bordi, frequentazione); la seconda in scala 1:500 che descrive in dettaglio l'attrezzatura e la morfologia dei luoghi (tipo di pavimentazione, presenza aree alberate, mappatura

attività economiche, occupazione di suolo pubblico, ombreggiamento primaverile-autunnale, barriere architettoniche).

In totale sono state redatte quindici schede in scala 1:500, che descrivono i seguenti ambiti:

1. Piazze Fabbri-Bufalini-Almerici
2. Piazza Vicolo Cesuola
3. Piazze Amendola-Albizzi
4. Corte Dandini
5. Piazza Giovanni Paolo II
6. Piazzetta Alboni
7. Piazza Guidazzi
8. Piazza del Popolo
9. Piazza Isei
10. Corte Piero della Francesca
11. Piazza San Domenico
12. Viale Iacopo Mazzoni
13. Piazza della Libertà
14. Piazza Aguselli
15. Parcheggio via Mura Valzania

La focalizzazione per ambito dei caratteri rilevati sulla generalità degli spazi pubblici accessibili ha permesso, insieme alla scheda comparativa, di mettere in evidenza quali sono gli elementi ricorrenti e probabilmente determinanti il "successo" delle piazze che si dimostrano, in virtù di una rilevata intensa frequentazione in diversi momenti della giornata, luoghi di relazione.

Si mostrano particolarmente influenti ai fini dell'attrattività la dimensione dello spazio piazza "a misura d'uomo" in cui il rapporto fra l'altezza dei fronti che lo definiscono e la profondità dello spazio prospiciente sia superiore a 0,5, la presenza di pavimentazione in pietra e di un "contorno" di valore storico culturale e, non ultima, la presenza di attività commerciali ed in particolare di ristorazione, con eventualmente l'occupazione dello spazio aperto prospiciente. La presenza di alberature ed arredi fornisce evidentemente un valore aggiunto ma appare riscontrabile solo in poche situazioni.

La permanenza nelle mezze stagioni può essere significativamente incentivata dall'esposizione al sole delle superfici, tuttavia occorre che venga favorita anche dalla presenza di attrattori e di elementi di seduta.

Allo studio delle piazze si è aggiunto quello delle gallerie che, similmente, in quanto percorsi coperti, possono offrirsi come privilegiati spazi di relazione. Ovviamente risultano tanto più frequentate e arricchite dalla presenza di attività quanto più inserite direttamente nella rete dei percorsi pedonali primari, risultano tuttavia rilevanti, ai fini dell'attrattività, anche la morfologia (non solo percorso, ma spazio centrale), e le condizioni di illuminazione.

Sono state redatte in totale 5 schede relative a:

1. Galleria Urtoller
2. Galleria Almerici
3. Galleria O.I.R.
4. Galleria Isei
5. Galleria Cavour

Di seguito la descrizione di quanto emerso sui singoli spazi.

Piazze Fabbri – Bufalini - Almerici

In continuità spaziale l'una con l'altra, se da un lato possono essere pensate come un'unica piazza che si sviluppa intorno al Palazzo del capitano, dall'altro presentano caratteri spaziali e funzionali diversificati che ne suggeriscono la distinzione.

L'ambito urbano è stato oggetto nel 2011 del concorso di idee Sguardi: Cesena con occhi diversi – 3 piazze per il recupero e la riqualificazione delle piazze Almerici, Bufalini, Fabbri e del tessuto connettivo limitrofo alla Biblioteca Malatestiana.

Il concorso ha avuto come obiettivo principale il recupero e la valorizzazione delle tre piazze principali attorno al complesso malatestiano in modo da creare uno spazio urbano continuo, unitario e di qualità architettonica che creasse una cornice alla Biblioteca Malatestiana ed un collegamento con le emergenze monumentali del contesto urbano adiacente.

Le tre piazze sono nate per demolizioni successive, avvenute in tre tempi diversi: nel 1942, nel 1870 e fra il 1961 e 1974. Costituiscono pertanto tre grandi vuoti generati per sottrazione.

L'ambito di progetto risulta oggi variamente configurato ed utilizzato: spazio aperto destinato alla sosta di pedoni, percorso pedonale di connessione tra le diverse vie commerciali del centro storico, zona di sosta per gli autoveicoli, ciclomotori e biciclette, zona di pertinenza per le attività commerciali presenti ai piani terra di edifici collocati lungo il perimetro spazio per manifestazioni pubbliche, zona di accesso al parcheggio interrato di piazza Fabbri. La diversificazione dell'utilizzo lo rende non omogeneo e sicuramente non riconoscibile come spazio unitario e qualificato soprattutto in relazione con le principali presenze monumentali che lo circondano e caratterizzano: è evidente come risulti l'esito di un processo di trasformazione avvenuto cercando di dare soluzione occasionale alle diverse esigenze manifestate nel corso degli anni.

Eterogeneo è l'uso dei materiali: piazza Bufalini è un'ampia distesa di ghiaia delimitata da grandi vasche di terra, piazza Almerici è pavimentata a cubetti di porfido grigio rossastro posati a ventaglio e piazza Fabbri con una pietra di tipo Beola, tagliata a lastre regolari.

Le piazze ospitano – in modo casuale – elementi monumentali accompagnati da arredi ben più prosaici, idonei alla gestione di funzioni pratiche: una serie di colonnine per la ricarica delle bici elettriche rastrelliere di diversa foggia e provenienza, per il parcheggio delle biciclette, bidoni e armadietti in plastica delle reti tecnologiche, una decina di bidoni per la raccolta dei rifiuti ed una piccola cabina Telecom.

Piazza Fabbri in particolare ospita un grande parcheggio interrato a silos posto a confine con la piazza Almerici: la sua configurazione spaziale è più aderente all'archetipo di strada o al più di viale alberato: la mobilità veicolare e i suoi spazi di sosta e parcheggio detengono il primato dell'occupazione di spazio rilegando ai pedoni e ai pubblici esercizi, corridoi marciapiedi di risulta.

Sull'area sono presenti inoltre elementi vegetazionali svariati: alberi ad alto fusto di fronte alla biblioteca e filari di ginkgo biloba ai margini della piazza Fabbri. E' presente anche un chiosco della piadina.

Temi centrali del progetto sono la riconfigurazione del sistema della mobilità – restituendo le piazze ad una vocazione prevalentemente pedonale e ciclabile consentendo l'accesso veicolare alla sola piazza Fabbri ed al parcheggio interrato – e la progettazione del verde integrata con la presenza di un sistema di fontane a raso. Quest'ultime tematiche sono state particolarmente approfondite con attenzione alle funzioni assolate dalle aree permeabili e dalla vegetazione oltre dalla presenza dei getti d'acqua variamente articolati nella mitigazione del calore negli ambiti urbani e nella definizione del microclima. Inoltre si sottolinea come il "tornare al giardino" di piazza Bufalini rafforzi il sistema del verde urbano pubblico e privato che contraddistingue l'ambito, fluente fra viale, giardino chioschi e cortili.

L'intervento di rifunzionalizzazione prevede la ricollocazione del chiosco piadina in una nuova posizione a ridosso del lato sud della piazza del Ridotto. La posizione scelta è strategica, infatti la nuova struttura si affaccia al contempo su Almerici, Fabbri e Bufalini creando un nuovo polo attrattivo in uno spazio che rappresenta la cerniera tra le tre piazze. Le vecchie strutture esistenti vengono abbandonate.

Si tratta di un progetto essenzialmente materico che interviene sulle superfici esistenti con vivo rispetto e ne conserva le principali quote plano-altimetriche, le preminenze artistiche e architettoniche e i percorsi consolidati. La ricollocazione del chiosco è reso possibile da un adeguamento impiantistico delle reti comunque previsto. Il nuovo manufatto architettonico è limitato da una pensilina dalle linee essenziali al nuovo chiosco. L'illuminazione è calibrata per avere zone di diversa intensità luminosa a seconda delle attività che dovranno ospitare. Le aree destinate a verde accolgono principalmente manti erbosi ed essenze di semplice e salutare manutenzione. Queste scelte garantiscono una fattibilità tecnica ed economica confermata nel dettaglio del progetto definitivo.

Si evidenzia che oltre all'espletamento del concorso di idee per la selezione del progetto, nell'estate del 2017 l'Amministrazione ha dato corso ad una consultazione pubblica specifica sulla configurazione del verde nella piazza Bufalini. La consultazione ha visto la partecipazione di oltre 2.800 cittadini. L'avvio dei lavori è previsto per i primi mesi del 2021.

Piazza Vicolo Cesuola

Spazio di forma allungata e irregolare con una parte allargata che funziona da luogo centrale caratterizzato da un salto di quota. Vi si affacciano edifici modesti e, per quanto riguarda il lato sud, i retri degli edifici che prospettano su piazza del Popolo. La pavimentazione è in pietra levigata e, in corrispondenza del dislivello è stata recentemente costruita una fontana a parete. Lo spazio antistante alla fontana è arricchito dalla presenza di un albero ad alto fusto. Sono presenti anche nello snodarsi del percorso elementi di seduta e lungo la scala di collegamento con piazza del Popolo una scultura dell'artista cesenate Lucchi.

Al piano terreno degli edifici trovano collocazione poche attività commerciali tra cui due attività di ristorazione che utilizzano anche lo spazio pubblico.

Nelle stagioni intermedie rimane assoluta solo una porzione molto ridotta.

Risulta uno spazio frequentato soprattutto nelle ore serali e costituisce un esempio di positivo di luogo di relazioni.

Piazze Amendola - Albizzi

Sistema di spazi aperti articolato, in continuità con piazza del Popolo, definito da cortine murarie che presentano solo qualche discontinuità. Piazza Amendola e piazza Albizzi recentemente ristrutturate presentano una pavimentazione in pietra e un sistema di illuminazione pubblica con corpi illuminanti sulle pareti.

Lo spazio rettangolare di piazza Amendola è separato dalla porzione ovest sulla quale è consentito, seppur limitatamente, il passaggio carrabile dalla fontana costruita nel 2008 nella posizione in cui storicamente sorgeva il lavatoio sul Cesuola.

Gli edifici a contorno sono utilizzati ai piani terra per attività commerciali e di ristorazione che in parte si estendono anche sullo spazio pubblico. La porzione nord delle due piazze offre nelle stagioni intermedie superfici esposte al sole, gradevoli per la sosta.

Risulta uno spazio ampiamente frequentato sia nelle ore diurne che notturne. Si può considerare un esempio positivo di luogo di intense relazioni umane.

Corte Dandini

Vi si accede da corso Mazzini, via Dandini e via Strinati sempre attraverso androni che sottostanno ad unità abitative private; si tratta di uno spazio caratteristicamente racchiuso da una cortina continua di edifici, tutti dell'altezza di tre piani con l'eccezione del Palazzo degli uffici sul lato nord che raggiunge i sei. Fa parte di una rete di spazi pedonali e di percorsi che rappresentano il cuore del centro storico. Due alberi ad alto fusto ne costituiscono la centralità e ne favoriscono e qualificano la fruizione. La piazza è interamente pavimentata in pietra e arricchita da muretti che definiscono le aree più specificatamente di sosta. Sono presenti al contorno attività commerciali e di ristorazione che si estendono anche nello spazio pubblico aperto.

Nelle mezze stagioni risulta ampiamente soleggiata e in estate beneficia della presenza delle piante. Si dimostra uno spazio largamente fruito sia nelle ore diurne che notturne e costituisce un ottimo esempio di spazio che favorisce le relazioni.

Piazza Giovanni Paolo II

Di forma pressoché quadrata si trova nel punto di incrocio fra corso Mazzini che segue il tracciato dell'antica via Emilia, principale asse est ovest del centro storico e il percorso di corso Sozzi che conduce a porta Cervese e fino a Cervia. E' caratterizzata dalla presenza del Duomo con l'imponente facciata in stile gotico-romanico con cui si confronta sul lato nord palazzo Masini e sul lato ovest il palazzo ricostruito negli anni 20 in angolo con corso Mazzini. Il lato nord è in gran parte occupato dal Palazzo degli uffici realizzato negli anni 30 in stile fascista, uno dei pochi esempi in merito presenti a Cesena.

La piazza è stata recentemente pavimentata in pietra levigata in continuità con corso Mazzini e corso Sozzi. Sono presenti attività commerciali fra cui una libreria aperta anche in orario serale e marginalmente di ristorazione. Nelle stagioni intermedie rimane soleggiata la parte nord est.

Risulta uno spazio notevolmente frequentato anche se non specificatamente luogo di sosta.

Piazzetta Alboni

Spazio allungato collocato nell'incrocio fra la strada interna a ridosso delle mura e la via per Cervia caratterizzato dalla presenza dei due edifici ottocenteschi della Barriera che hanno sostituito porta Cervese. I bordi risultano discontinui e lo spazio scarsamente delimitato. Il percorso carrabile, seppur a traffico ridotto, che taglia centralmente la piazza definisce due porzioni di spazio che hanno vita autonoma. La pavimentazione è in pietra levigata.

Sono presenti attività commerciali, compresa un'edicola, e di ristorazione. Nelle stagioni intermedie risulta esposta al sole una parte ridotta, a ridosso della Barriera. E' uno spazio frequentato dai pedoni sia nelle ore diurne che serali.

Piazza Guidazzi

Spazio di forma rettangolare dominato dalla facciata porticata del teatro Bonci e definito sul lato opposto dalla imponente facciata laterale della chiesa dei Servi. Il percorso carrabile che lambisce i confini nord, est e ovest limita in realtà lo spazio che si percepisce come piazza alla porzione antistante il teatro. I lati corti sono costituiti da edifici costruiti negli anni 60 con 5 piani di cui quello terreno con attività commerciali.

La pavimentazione è in pietra sia nella parte più strettamente pedonale che in quella destinata al traffico carrabile, pur soggetto a limitazioni. Da qualche anno in prossimità del teatro è stata collocata una statua bronzea di piccole dimensioni, opera dello scultore Adriano Bimbi.

Le attività di ristorazione che hanno sede negli edifici laterali utilizzano parte dello spazio pubblico scoperto. L'altezza consistente della facciata del teatro fa sì che nelle mezze stagioni la piazza risulti prevalentemente in ombra, tale situazione si ripropone favorevolmente nella stagione estiva.

La piazza fa parte di un sistema di spazi ampiamente frequentato soprattutto nelle ore serali e costituisce un buon esempio come luogo di relazioni.

Piazza del Popolo

Spazio di forma molto allungata aperto sul lato ovest verso la sede stradale di viale Mazzoni che ne mantiene in sezione le dimensioni. La piazza è delimitata da edifici in larga misura storici, in parte dotati di portico, e caratterizzata in primis dalla presenza dell'imponente edificio comunale. Sul lato ovest il confine è determinato da due aiuole. La fontana Masini collocata al centro ne definisce in qualche modo due porzioni con caratteri distinti in particolare rispetto al tema della fruizione e dei collegamenti pedonali. Sui lati nord e est sono presenti attività commerciali e di ristorazione con utilizzo anche del suolo pubblico.

La pavimentazione in selciato è tagliata da un percorso in pietra levigata introdotto per facilitarne la percorribilità pedonale.

L'altezza consistente del palazzo comunale fa sì che nelle stagioni intermedie solo una parte limitata della piazza risulti esposta al sole, in prossimità degli edifici porticati a nord.

La piazza è ampiamente frequentata in occasione del mercato bisettimanale mentre lo è in misura ridotta nel resto del tempo. Si caratterizza, anche in relazione all'assenza del quarto lato, più come spazio di collegamento fra il parcheggio di viale Mazzoni e il percorso pedonale di via Zefferino re, corso Mazzini, corso Garibaldi che come spazio di relazione.

Piazza Isei

Spazio di forma trapezoidale tagliato sul lato nord da un percorso carrabile senza significative limitazioni di traffico. E' attualmente pavimentato in asfalto e utilizzato a parcheggio.

I bordi sono definiti da edifici residenziali di impianto storico a due/tre piani differenziati per dimensioni e caratteristiche tipologiche ai quali va riconosciuto un interesse di tipo testimoniale-paesaggistico. E' presente una sola attività commerciale di tipo specialistico e un'attività di bed&breakfast.

Nelle stagioni intermedie risultano esposte al sole ampie superfici così come accade anche in estate. Per le caratteristiche di ubicazione, dimensionali e spaziali si presta ad essere maggiormente qualificato come spazio di relazione con la sostituzione della funzione a parcheggio e l'inserimento di elementi di arredo e alberature.

Corte Piero della Francesca

Si tratta di uno spazio di forma allungata di proprietà privata con il vincolo di uso pubblico, collegato mediante androni passanti sia a corso Garibaldi che a via Masini. E' stato reso disponibile al pubblico a seguito degli interventi di ristrutturazione del 1990/91 che hanno trasformato in abitazioni/uffici/negozi l'antico monastero di Santa Chiara. Risulta nettamente definito dai corpi di fabbrica che lo delimitano con continuità e arricchito dalla presenza di numerose attività commerciali. La corte, esclusivamente pedonale, è pavimentata in pietra e dotata di vasconi e rastrelliere.

Nelle stagioni intermedie risulta in gran parte in ombra. Si configura come spazio piuttosto frequentato nelle ore diurne, piacevole per le sue caratteristiche spaziali e di arredo.

Piazza San Domenico

Costituisce l'intorno della chiesa e dell'ex convento da cui prende il nome, delimitata verso viale Mazzoni da un maestoso filare di tigli lungo il marciapiede pedonale. Il lato opposto alla facciata della chiesa è costituito da un edificio condominiale a 5 piani risalente agli anni 60 che presenta, al piede, attività commerciali. La piazza risulta suddivisa in una porzione che costituisce il sagrato della chiesa e cortile dell'edificio scolastico demarcata da una catena, in una parte destinata a parcheggio e nei ritagli restanti. Le pavimentazioni, in parte lapidee in parte asfaltate, sottolineano queste differenze di ruoli.

Nelle stagioni intermedie la piazza è lambita in gran parte dal sole. Risulta scarsamente frequentata al di fuori dei momenti di punta di utilizzo della chiesa e della scuola e delle giornate in cui vi si svolge il mercato bisettimanale. Soffre di una scarsa integrazione nel sistema degli spazi pedonali e di una debole presenza di ingredienti attrattori compresi elementi di arredo.

Viale Iacopo Mazzoni

Ampio viale alberato a ridosso dell'alto muro che delimita il colle della Rocca malatestiana. La sezione comprende un parcheggio a pettine in adiacenza la muro della Rocca intervallato da alberature, la carreggiata a doppio senso, un ulteriore parcheggio, marciapiede e, ad una quota per un tratto inferiore e per un tratto superiore, il tracciato dell'antico percorso della via Emilia in acciottolato. Sull'antica strada affacciano edifici residenziali per lo più storici con un buon numero di attività commerciali in particolare nella porzione verso est. Viale Mazzoni si pone in continuità con piazza del Popolo dalla quale è separato da aiuole alberate e prosegue, lato est, fino al ponte Vecchio diventando via Lugaesi. Il tratto più prossimo al centro risulta maggiormente dotato di attività commerciali e frequentato in rapporto alla possibilità di posteggiare le auto in vicinanza delle parti più vitali del centro.

Sulla parte ovest si mette in evidenza la presenza, in posizione limitrofa, della chiesa e dell'ex convento di San Domenico utilizzato a scuola secondaria di primo grado e della relativa piazza.

L'intera superficie di viale Mazzoni è utilizzata per il mercato bisettimanale insieme a piazza del Popolo.

Piazza della Libertà

Spazio quasi quadrato, frutto di un'operazione di sventramento che risale agli anni 50-60. Vi si affacciano l'imponente abside del Duomo e la facciata settecentesca del palazzo OIR (ex Ospedale del Santissimo Crocifisso) che occupa l'intero lato sud. I lati est e nord sono costituiti da palazzi ad uffici ed in parte residenziali degli anni 60. Fra questi un edificio condominiale opera dell'arch. Bravetti così come la galleria OIR.

Ai piedi degli edifici che la circondano sono presenti porticati con attività commerciali fra cui due per la ristorazione e alcuni locali temporaneamente non utilizzati. Nella stagione estiva l'area risulta completamente assolata.

L'area è stata oggetto negli anni 2001/2002 a un concorso di idee per la riqualificazione in quanto la stessa era utilizzata a parcheggio pubblico con la pavimentazione interamente asfaltata.

I lavori di riqualificazione furono iniziati a settembre 2016 e finiti nell'ottobre 2018.

La riqualificazione della piazza consiste principalmente nell'aver eliminato la sosta e il parcheggio veicolare, la sostituzione dell'asfalto con una pietra naturale, la creazione di una fontana con giochi d'acqua e luci nella parte ovest della stessa, mentre nella parte est una zona riservata ai giochi per bambini.

Sono stati inseriti filari di piante su tre lati e sono previsti due chioschi nello spazio di fronte al palazzo ex OIR.

Al fine di incrementare l'attrattività della piazza l'Amministrazione programma eventi sia a livello culturale (proiezioni cinematografiche) che ludico commerciali (pista del ghiaccio, mercatini di Natale, eventi gastronomici, ecc.).

Piazza Aguselli

Spazio rettangolare definito da un'edificazione storica continua a 3-4 piani a est, nord (palazzo Martini) e ovest e sul lato sud dalla facciata laterale monumentale della chiesa vanvitelliana di S Agostino. La piazza interseca nella porzione sud un percorso carrabile (via Fattiboni) senza significative limitazioni di traffico ed è attualmente utilizzata a parcheggio.

Ai piani terra degli edifici che la circondano si trovano attività commerciali ma non di ristorazione. Non sono presenti attività sul suolo pubblico. Nelle mezze stagioni rimane in ombra la parte sud ma una buona superficie viene raggiunta dai raggi solari.

Risulta uno spazio scarsamente frequentato dai pedoni in particolare nelle ore serali. Per la sua posizione e le caratteristiche spaziali potrebbe tornare ad essere luogo di intense relazioni sociali, recuperando il ruolo che aveva nel passato.

Parcheggio via Mura Eugenio Valzania

Spazio di forma rettangolare allungata, compreso fra l'edificio terminale del complesso dell'ex Istituto Comandini e le mura urbane. Attualmente è utilizzato a parcheggio con accesso da via Serraglio e da via Mura Eugenio Valzania sulla quale il traffico è limitato ai residenti.

Le mura, che si alzano di poche decine di cm sopra il piano di calpestio del parcheggio, consentono l'affaccio sull'area verde alberata che fiancheggia viale Carducci e si trova ad una quota inferiore di circa 2 metri. Le alberature costituiscono una quinta visiva particolarmente piacevole ma, essendo collocate sul lato nord, non portano ombra sugli stalli del parcheggio.

E' presente una sola attività di ristorazione in affaccio.

Risulta uno spazio largamente frequentato dagli automobilisti in rapporto alla collocazione strategica, prossima ai giardini Savelli e alla zona di piazza Guidazzi.

Galleria Urtoller

Percorso pedonale coperto fra corso Mazzini, in prossimità del palazzo del Capitano, e via Fantaguzzi, con direzione ortogonale a corso Mazzini che devia verso l'ortogonale a via Fantaguzzi nel tratto sud. Collega i portici presenti lungo le facciate del complesso sulle due vie, inserendosi nella rete dei più frequentati percorsi del centro. Si colloca all'interno di un complesso costruito a fine anni 50 al posto del vecchio palazzo Urtoller che presenta tre corpi di fabbrica orientati perpendicolarmente al percorso della galleria. La sezione ha un'altezza uniforme corrispondente a due piani; il piano superiore in cui trovano posto uffici e attività di servizio, affaccia sulla galleria sia con finestre che con balconi ad uso privato di diversa lunghezza, disposti in modo irregolare. L'illuminazione diurna risulta piuttosto scarsa, garantita dalla copertura a grigliato in cemento dei due tratti non sottostanti gli edifici. Le condizioni di manutenzione appaiono nel complesso scadenti, in particolare per quanto riguarda la copertura.

Sono presenti attività in tutti i locali commerciali ad eccezione di due e un'attività di ristorazione che occupa anche una porzione dello spazio di uso pubblico. Risulta molto frequentata nelle ore diurne.

Galleria Almerici

Percorso che si snoda all'interno di palazzo Almerici, costruzione del 1962, opera dell'architetto Ilario Fioravanti. Collega corso Mazzini, piazza Almerici e via Masini con tre bracci che si incontrano in una sorta di piazza coperta centrale. Il percorso è per un tratto, in adiacenza all'ex convento di Santa Chiara, a cielo aperto, presenta un doppio livello nel tratto verso piazza Almerici e l'altezza di un solo piano nel tratto verso via Masini. Nel punto di raccordo la copertura si alza oltre il secondo piano con una struttura tronco conica e vetrate a nastro che consentono l'ingresso di abbondante luce. Sempre nel punto centrale è presente un ballatoio poggiante su colonne che costituisce una sorta di porticato. La pavimentazione è in porfido.

Sono presenti attività commerciali lungo corso Mazzini e piazza Almerici, nella "piazza" centrale si trova la storica Agenzia viaggi che utilizza anche il piano sovrastante con ballatoio mentre risulta poco utilizzato il tratto che va verso via Masini. Non si trovano elementi di arredo che possano favorire la sosta anche se la morfologia degli spazi, piuttosto articolata, e i materiali utilizzati (mattone a vista, legno, pietra) rendono gradevole il passaggio. Soffre tuttavia del non essere pienamente integrata nella rete dei percorsi commerciali, complice il raddoppio del collegamento nord sud attraverso il portico in facciata lungo piazza Almerici.

Galleria OIR

Percorso pedonale coperto collocato all'interno del complesso edilizio che comprende l'edificio settecentesco che affaccia su piazza della Libertà e la parte posteriore che affaccia su via Martiri d'Ungheria progettata nel 1954 dall'architetto Saul Bravetti. La galleria ha andamento rettilineo, sostanzialmente parallelo al percorso porticato in facciata e conduce da via Dandini a via Tiberti senza inserirsi direttamente nella rete dei percorsi pedonali. È accessibile centralmente anche da via Martiri d'Ungheria e corso Mazzini. Nell'incrocio delle due percorrenze le forme arrotondate della parete est e una diversa copertura tentano di individuare una zona centrale.

La sezione presenta un'altezza costante intorno ai 6,50 m, dimensione simile alla larghezza. Nella parte centrale sul lato sud, affaccia il ballatoio di distribuzione dei locali del piano primo, accessibili da due scale in posizione simmetrica ai lati dell'ingresso da via Martiri d'Ungheria.

Nelle ore diurne risulta uniformemente luminosa grazie alla copertura a lame di tutto il percorso principale.

Appare poco frequentata, i locali commerciali al piano terra sono in gran misura inutilizzati e non sono presenti particolari elementi di arredo che possano favorire la sosta.

Galleria Isei

Galleria di collegamento fra corso Mazzini e via Isei, interna all'edificio progettato da Saul Bravetti all'inizio degli anni 60 in sostituzione del precedente palazzo Isei di cui restano alcuni elementi della facciata. Il percorso è lineare anche se gli ingressi risultano fra loro ortogonali e quindi non visibili l'uno all'altro. La sezione è costante salvo un abbassamento del piano di calpestio mediante rampa nel tratto verso corso Mazzini a raccordare le quote diverse dei due accessi. L'altezza di un solo piano e l'apertura zenitale minimale, essendo la galleria per lo più sovrastata dall'edificio, e, per di più, schermata con un fitto grigliato rendono il percorso poco luminoso anche nelle ore centrali.

Sono presenti un'attività di ristorazione lungo corso Mazzini e diverse attività di servizio lungo il percorso, mentre rimasto inutilizzato per diversi anni il vasto spazio, che ha accesso sia da corso Mazzini che dalla parte centrale della galleria, in cui ha recentemente trovato sede l'ENAIP.

Si mostra poco frequentata non presentando attrattive e non essendo di collegamento fra percorsi pedonali di intenso passaggio.

Galleria Cavour

Percorso di collegamento fra corso Cavour e via Marinelli, interno all'edificio progettato dall'arch. Ilario Fioravanti nel 1963 inserito in continuità con gli edifici preesistenti lungo il corso.

La galleria ha un andamento ad S, si ripropone similmente ad entrambi gli accessi, presentando una precisa simmetria di rotazione che si ritrova sia al piano terreno che al piano primo col ballatoio che affaccia sullo spazio sottostante. Il centro di rotazione della figura è sottolineato da un'apertura quadrata zenitale che determina un'intensa luminosità. Su tale spazio si aprono, oltre che ambienti destinati ad attività commerciali, due giardini pensili di cui si gode la vista attraverso vetrate. Lo spazio si mostra articolato e non scontato, attirano l'attenzione in particolare la cura dei dettagli e lo studio dei punti di illuminazione naturale che conferiscono alla galleria un aspetto interessante e una certa piacevolezza.

Gli spazi commerciali, ad esclusione di quelli posti lungo le due strade, risultano in gran parte inutilizzati, sono presenti nel complesso due attività di ristorazione, una al piano interrato, accessibile dalla parte centrale della galleria e una su via Marinelli mentre risulta cessata la storica attività di pasticceria lungo corso Cavour.

La galleria, esclusa dalla rete dei percorsi pedonali più centrali e più battuti, risulta scarsamente frequentata anche nelle ore diurne.

I vuoti privati: ulteriori spazi di qualità ambientale ed architettonica

L'indagine sugli spazi di relazione ha posto l'accento sulla qualità dei vuoti urbani del centro storico, intesi come spazi pubblici o comunque di uso pubblico che, in virtù di caratteri morfologici e funzionali, fanno del centro storico un luogo piacevole per la permanenza delle persone e facilitatore di relazioni sociali. Accanto a questa categoria di spazi aperti di immediata leggibilità, il centro storico offre all'osservatore un'altra tipologia spaziale non meno importante ed iconica: lo spazio aperto privato.

Declinato nelle forme di corte, cortile, giardino o anche semplice lastricato, è uno spazio accattivante e che sorprende, celato, molto spesso addirittura nascosto, ma dal grande potenziale identitario e paesaggistico oltreché ambientale.

L'elaborato "C.3.b.10 I vuoti privati", dell'Allegato C1, (vedi Figura 32) prende in esame la consistenza degli spazi privati articolandoli in base alla presenza/assenza di un sistema di verde privato alberato: a partire dalle foto aeree, sono raffigurati in verde gli spazi aperti prevalentemente verdi, in beige gli spazi privati prevalentemente lastricati e con retino puntinato verde gli spazi dotati di sistemi arborei (dal singolo albero a giardini alberati). Ne risulta un centro storico con una discreta presenza di giardini e comunque di alberature in grado di fornire microclimi più dolci nelle stagioni estreme e portatori di una forma di bellezza diffusa di cui tuttavia possono attualmente beneficiare solo i residenti ed in rari casi i passanti: una prima indagine sulle tipologie di recinzioni e cancellate di ingresso a queste proprietà ci mostra infatti che, nella quasi totalità dei casi, il cancello d'ingresso a questi spazi non è visivamente permeabile.

Si registrano anche due anomalie gestionali: i cortili degli isolati di via Verdoni in Valdoca e di Via Martiri d'Ungheria, sebbene spazi privati aperti al pubblico, sono in realtà tenuti chiusi dalla proprietà e vissuti come meri spazi condominiali.

Dal punto di vista regolamentare, si suggerisce che i futuri strumenti di pianificazione territoriale favoriscano la sostituzione dei cancelli visivamente impermeabili con altra tipologia che, pur salvaguardando la protezione della proprietà privata rispetto alle intrusioni, permetta tuttavia la permeabilità visiva verso questi spazi di pregio che concorrono -non meno delle facciate monumentali o delle pubbliche piazze- a dare vita e forma a quel "paesaggio urbano" che il centro storico costituisce a tal punto, lo ricordiamo, da essere stato inserito dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio tra i "beni paesaggistici".

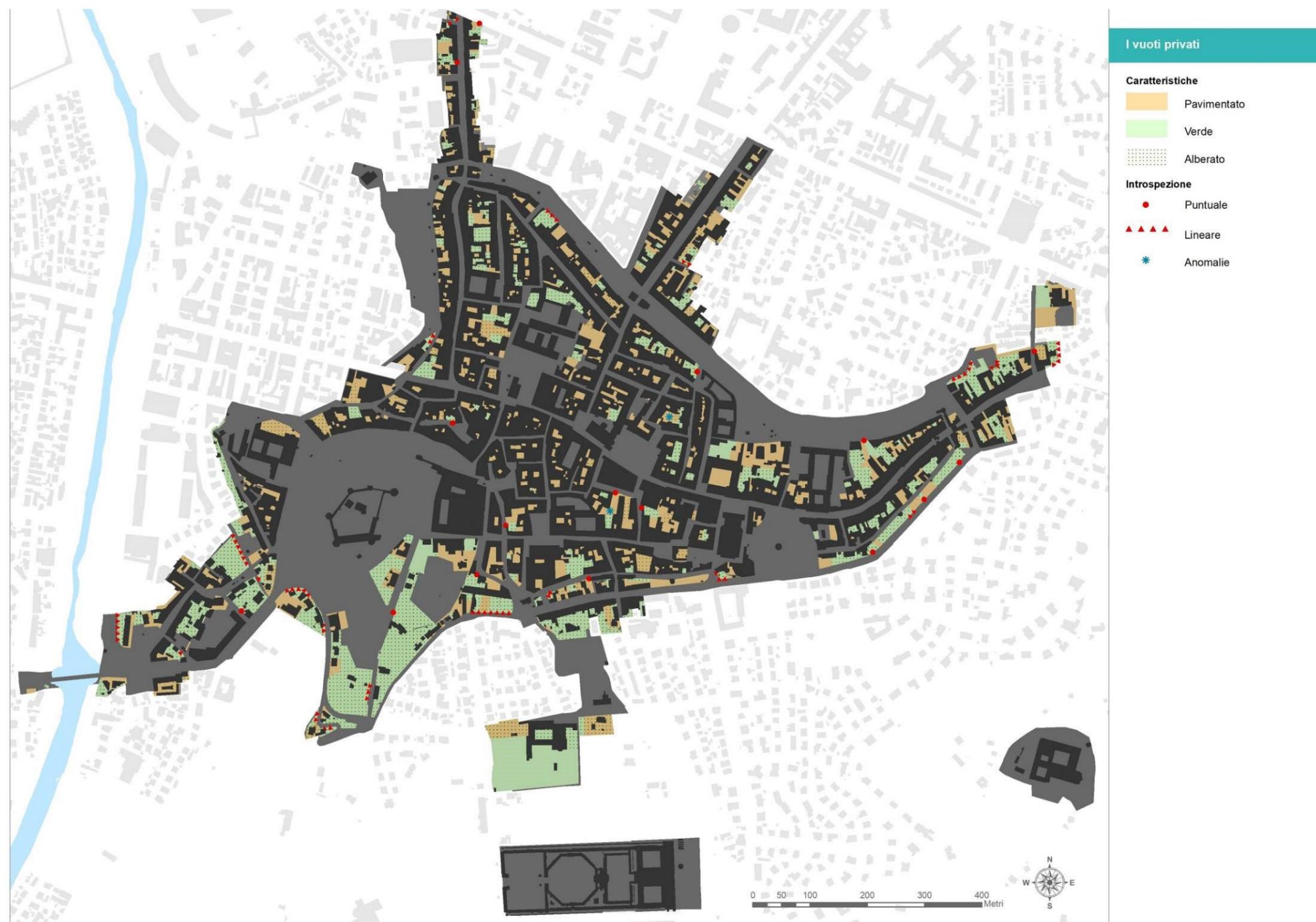


Figura 32 – I vuoti privati

Le mura malatestiane: analisi di contesto

Caratterizzazione dell'intorno (C.3.b.11)

Cesena è tra le poche città italiane ancora dotate di un sistema murario pressoché integrale e riccamente leggibile nella sua autonomia funzionale: con la sola eccezione dei tratti che circondano la Portaccia e del lato Ovest della cinta, in cui le mura cittadine sono inglobate nei fabbricati posteriori alla loro realizzazione, per il resto l'apparato difensivo malatestiano è tutt'ora esistente e potenzialmente ben visibile.

Purtroppo però, questo delicato monumento lineare versa attualmente in condizioni di conservazione disomogenee, a tratti alquanto critiche, aggravate da una fruibilità pubblica di tipo episodico e da un regime della gestione del loro intorno decisamente eterogeneo.

L'indagine ha preso in esame il contesto che circonda i vari tratti delle mura cittadine: già da una prima osservazione si rileva il carattere duale delle mura, col lato Nord maggiormente conservato e leggibile, ed il lato Sud vittima di un certo abbandono ed incuria; sarà un caso che lungo i lati Nord ed Est al piede delle Mura sia presente un sistema di verde pubblico che – sebbene puntualmente necessari di qualche progetto di potenziamento rigenerativo o di recupero – di fatto forma una sorta di fascia di rispetto che permette nel contempo di far respirare le mura rispetto all'aggressione della città contemporanea e di offrire un punto di osservazione privilegiato verso questo importante manufatto.

Se osserviamo l'elaborato "C.3.b.11 Le mura malatestiane: caratterizzazione dell'intorno" dell'Allegato C1, questo dualismo appare molto evidente: partendo con il nostro giro delle fortificazioni dai Giardini Serravalle, notiamo subito come questo contesto permetta la piena leggibilità del sistema murario. I giardini costeggiano le mura fino a Piazzetta Porta Trova, ed hanno un respiro generoso che enfatizza la presenza dei numerosi torrioni; sulle mura il contesto è ancora ricco, la presenza dei torrioni scandisce il passo lungo questa passeggiata che, connotata da un limitrofo edificato globalmente rispettoso della preesistenza storica, consegna al luogo una piacevolezza che ne fa un potenziale luogo di aggregazione e spazio di relazione.

Figura 33 - Giardini di Serravalle



Proseguendo lungo Via Gaspare Finali la fascia di pertinenza si assottiglia ma sopravvive: al giardino fa spazio il sistema pedonale alberato che è comunque in buone condizioni di impianto e manutentive, permettendo così ancora di godere del contesto. Superata la Via Marchesi Romagnoli incontriamo un tratto in cui le mura appaiono in stato di relativa sofferenza: il sistema pedonale al piede è scarsamente arredato (poche alberature, spazi angusti, parziale degrado delle superfici) ed una serie di edifici incongrui deturpano non solo l'immagine delle fortificazioni storiche ma anche il contesto; qui infatti, con la notevole eccezione di Palazzo Romagnoli, verso Via Finali è un susseguirsi di fabbricati fuori scala e fuori tema, in alcuni casi addirittura abbandonati come per

l'edificio a fianco della ex sede dell'Agenzia delle Entrate, ai quali è dedicata una riflessione nel par. "Gli edifici incongrui".

Figura 34 - Barriera Cavour



La Barriera Cavour, sebbene non facente parte del sistema difensivo malatestiano, è ormai sedimentata nell'immaginario collettivo e percepita a livello identitario come snodo naturale tra le mura: probabilmente resta ancora da risolvere a livello di arredo urbano la saldatura tra questo corpo e le mura in senso stretto, ma sia il fabbricato che il suo intorno godono di un buono stato di conservazione e funzionalità, creando anche un piccolo luogo di aggregazione e relazione, l'ultimo prima di uscire dal perimetro della città murata.

Proseguendo lungo il lato Nord dalla Barriera in direzione Porta Santi, il tenore dei luoghi migliora notevolmente: la fascia di verde pubblico alberata in fregio a Viale Giosuè Carducci si allarga e si dota di un percorso ciclo-pedonale maggiormente lineare e più largo, e lo stesso sistema del verde amplia il proprio respiro portando le alberature più lontane dalle mura.

Certamente contribuisce al senso di piacevolezza la presenza dei limitrofi Giardini Savelli, che si allargano subito dopo il torrione Beluxorum a costituire una delle principali centralità estive cesenati (al riguardo si veda il cap. 2 Sugli spazi di relazione).

Le mura in questo tratto si presentano meglio conservate che altrove, ed anche il sopra-mura appare commisurato al contesto: con la sola eccezione di due fabbricati incongrui collocati proprio a tergo dei Giardini Savelli (sui quali non ci dilungheremo qui, in quanto oggetto di specifica trattazione nel par. 6.4) per il resto il tratto murario che dalla Barriera si protende fino a Porta Santi è coronato da edifici per lo più storici e che, in ogni caso, hanno mantenuto un rapporto dimensionale ed un impatto rispettosi della preesistenza storica.

Di particolare rilievo, in tema di edifici integrati nelle mura, i due interventi sui torrioni Est ai lati di Porta Santi: qui l'edificato ha ben rispettato il manufatto storico, oltre ad aver permesso in fase di restauro di recuperare riccamente lo spazio aperto frontistante: il tratto di Via Mura Valzania che fronteggia il primo intervento, presenta una pavimentazione lapidea che ben si confà allo stile dei luoghi, accompagnata da un trattamento cromatico e volumetrico che enfatizza il contesto senza snaturarlo; anche l'intervento lungo Via Mura Giardino –sebbene non veda la caratterizzazione degli spazi aperti con materiale lapideo– ha buone caratteristiche spaziali che non hanno compromesso il contesto storico di riferimento.

Figura 35 - Via Padre Vicinio da Sarsina



Superata Porta Santi ecco che avviene la metamorfosi dei luoghi e della loro gestione e conservazione: la Via Padre Vicinio da Sarsina si apre con una serie di anomali spazi aperti al piede delle mura attualmente utilizzati come parcheggio privato ed orti, il tutto in uno stato di conservazione molto variabile e spesso di scarsa manutenzione. Interessante dal punto di vista morfologico è la depressione naturale che accompagna il piccolo spazio collocato nel flesso tra Via Padre Vicinio e Via della Conserva: qui il piano di campagna è più basso di quasi 2 metri rispetto alla quota stradale, a denunciare ancora l'originario assetto delle mura con fossato che circondava la città; grazie a questo sopravvissuto assetto del piano di campagna ribassato è ancora possibile leggere la struttura

muraria nella sua forza originaria, essendo tutt'ora preservato in questo punto il rapporto dimensionale tra altezza delle mura ed osservatore.

Figura 36 - Via Mura Porta Santa Maria



Proseguendo lungo Via Padre Vicinio da Sarsina in direzione Portaccia perdiamo subito questa interessante conformazione del terreno al piede delle mura: negli anni l'interramento del piede murario ha ridimensionato notevolmente la leggibilità e l'imponenza dell'apparato difensivo cesenate. Ad aggravare enormemente questa situazione è la presenza ininterrotta fino all'altezza di Vicolo Cappuccine di un insieme di spazi privati al piede delle mura utilizzati e mantenuti in maniera tale da renderne impossibile la percezione, la fruizione visiva e la manutenzione. Con la sola eccezione di un giardino privato di moderna concezione e di ottimo stato di conservazione e di un altro giardino privato che, sebbene in stato di apparente abbandono, è dotato di

imponenti alberature monumentali, per il resto questo tratto delle mura è caratterizzato da una teoria di parcheggi privati comportanti l'impermeabilizzazione del suolo, alcuni anche in pessimo stato di conservazione, orti/parcheggio, il tutto prevalentemente non alberato. Completa il quadro un apparato di recinzioni e siepi che preclude perfino la vista delle mura cittadine.

È evidente che la privatizzazione degli spazi a ridosso dell'esterno delle mura, oltre a celarne l'esistenza, ne abbia peggiorato lo stato di conservazione: il manufatto ha finito qui con l'essere intercluso tra aree private, con le porzioni extra muro relegate a spazio aperto di risulta nell'ambito di più vaste proprietà private. Accade così che lo spazio tipicamente impiegato in casi analoghi per garantire visibilità e respiro alle mura (un esempio mirabile su tutti: Lucca), a Cesena sia divenuto una sorta di "retrobottega".

Della cinta muraria si perde traccia visibile da Vicolo Cappuccine fino alla Via Cesare Montanari: in realtà le mura ci sono, ma sono state inglobate nei fabbricati e successivamente intonacate nel tratto da Vicolo Cappuccine fino al Giardino Pubblico, mentre all'interno del menzionato Giardino già il PRG2000, nell'elaborato programmatico non prescrittivo "PG14", segnala la presenza di "tracce o reperti della cinta muraria soggetti a recupero archeologico o ripristino".

Le mura riemergono dal sottosuolo tra Via Montanari e la borgata sud nei pressi di Porta Santa Maria, ma anche in questo caso valgono le considerazioni appena svolte per il tratto lungo la Via Padre Vicinio da Sarsina: privatizzazione dei suoli al piede delle mura, trascuratezza, usi impropri (parcheggi privati), assenza di vegetazione di pregio, fanno sì che anche questo tratto come il precedente necessiti di politiche ed interventi di massiccio recupero e valorizzazione.

Figura 37 - La Portaccia – vista sud



Superiamo Porta Santa Maria e ci dirigiamo verso la Portaccia: in questo breve tratto le mura si rifanno ipogee e/o integrate nei basamenti degli edifici comunque storici sorti sulle loro vestigia; con la Portaccia, invece, l'apparato difensivo cesenate torna a testimoniare il suo passato attraverso un manufatto che –sebbene vittima di inutilizzo e mancanza di manutenzioni- ha in sé ottime potenzialità per divenire oggetto e soggetto di progetti di rigenerazione puntuale (nei primi mesi del 2015 sono stati effettuati lavori di rifacimento della copertura).

La Portaccia potrebbe costituire un valido caposaldo di un sistema di mura riqualficate e rivitalizzate, ma di questo parleremo più diffusamente a proposito dei possibili output progettuali discendenti da queste indagini conoscitive.

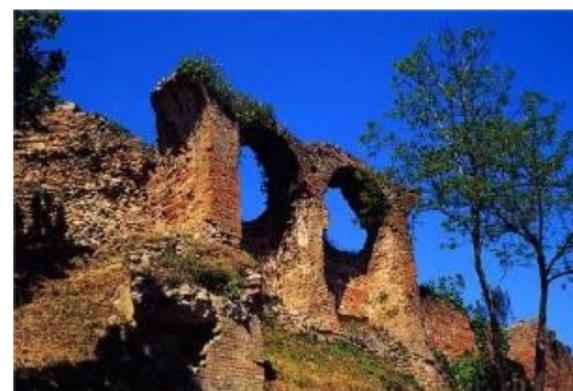
Figura 38 - La Portaccia – vista nord



Di nuovo, oltre la Portaccia fino a toccare la Murata della Rocca Malatestiana, le mura scompaiono, inglobate in una schiera di fabbricati di recente ristrutturazione adornati da interessanti giardini privati anch'essi in ottimo stato di conservazione: qui, lungo il tratto di Via Felice Cavallotti limitrofo alla Rocca, i valori in gioco si scambiano rispetto al contesto di Via Padre Vicinio da Sarsina: se infatti lì si rileva un alto potenziale per le mura, depauperato da un bassissimo stato di conservazione ed assetto dei luoghi, qui le mura sono pressoché perdute ma integrate in un contesto lussureggiante e comunque piacevole all'occhio, sebbene privato e quindi inaccessibile ai più.

Giungiamo così al monumento simbolo della nostra città: la Rocca Malatestiana. Non è possibile e forse nemmeno opportuno soffermarsi in questa sede su una adeguata descrizione dello stato di conservazione ed utilizzo di questo imponente monumento; possiamo però affermare con serenità che l'edificio e la sua vasta pertinenza potrebbero ed anzi dovrebbero vedere un impiego ed una conservazione più pertinenti e commisurati alla maestosità del lascito giunto sino a noi dal 1300 ad oggi. Va da sé che politiche e strategie per la Rocca non hanno senso se non sono inserite in una più ampia visione strategica sul centro storico, in cui mettere a sistema gli elementi salienti così da rinforzarli reciprocamente, tendendo a potenziarne l'attrattività anche socio-economica.

Figura 39 - Occhi della Civetta



In relazione alla "La Murata" va ricordato che un lungo tratto è stato oggetto di un importante restauro finanziato dall'Unione Europea che ha visto il recupero dei cosiddetti "occhi della civetta", dell'antica Porta Montanara e dello Sferisterio; azioni importanti, segnale di una ritrovata sensibilità verso il delicato tema della nostra bella Rocca, che non devono rimanere isolate: all'appello mancano infatti tutto il resto del perimetro della Murata, il corridore che porta alla Rocchetta di Piazza e il tratto di mura che scende verso Porta Fiume, vittime di aggressioni da parte della folta vegetazione del Parco della Rimembranza che sarebbe da rivedere ed in parte da sfolire mediante accurata selezione delle essenze e degli apparati vegetali dannosi per la

muratura secolare; come pure manca un'accurata sistemazione della corte interna alla Rocca e sarebbe opportuno ripensare il sistema museale al suo interno, spostando l'attuale Museo della Civiltà contadina in altra sede più consona (museo diffuso su più case coloniche nella pianura centuriata, ad esempio) per fare spazio ad altre attività culturali in grado di valorizzare maggiormente l'antico contenitore.

Figura 40 - Sferisterio



Nell'intorno Sud della Murata è presente un'altra grande potenzialità del nostro centro storico, a lungo dimenticata: si tratta del parco archeologico che a tutt'oggi non ha visto la luce ma che potrebbe e dovrebbe entrare a pieno titolo tra gli elementi da mettere a sistema per rigenerare il centro cittadino sotto il profilo storico-culturale. Quest'area pubblica, oggi interclusa tra aree private, lambisce un lungo arco della Murata e potrebbe ridonarle respiro e dignità, qualora realizzato e messo a sistema con le altre emergenze storiche cesenati.

Forse l'unica vera "rovina" tuttora presente nel centro storico cesenate, l'Ex Mulino a Vapore di Via Fattiboni integra in sé le vestigia dell'antica Murata: si tratta di un edificio dimenticato,

sebbene ubicato nel cuore del centro storico cittadino, per il quale il PRG2000 ha previsto un intervento di "nuova costruzione secondo parametri planivolumetrici". Questa scelta appare oggi in contrasto con il disegno strategico del centro storico, ed anzi per questo contenitore sarà opportuno inventare forme di recupero dell'esistente e consolidamento statico, al fine di non perdere la testimonianza storica in esso integrata ed arricchita dalla presenza, nell'area sottostante i resti del mulino, dello storico acquedotto rinascimentale.

Procedendo a Sud del parco archeologico la Murata è completamente compresa all'interno di proprietà private, sistemate a giardino boscato, con i prevedibili problemi di manutenzione e fruizione pubblica.

Superata la nuova Porta Montanara in direzione Ovest, a circondare la Murata ritroviamo una vasta area di verde pubblico (i recenti restauri alla Murata si sono potuti concentrare proprio lungo questo tratto) ancora inaccessibile e non sistemata a parco pubblico, in quanto molto scoscesa e prossima a zone franose.

Figura 41 - Porta San Martino



Scendiamo verso Viale Mazzoni e ci ritroviamo in corrispondenza della Porta San Martino: il manufatto appare compresso dal vicino recente intervento edificatorio ma è ancora ben conservato, e Via Saffi dall'alto della sua posizione offre un affascinante scorcio sulla Rocca ed il suo colle; di rilievo è anche la qualità spaziale dello slargo tra Via Saffi e Vicolo Ponte S. Martino, connotato da un'alterazione dimensionale rispetto alle vie che lo raggiungono e da anditi e rientranze planimetriche in grado di offrire un potenziale spazio di relazione, oggi inficiato più che altro dall'utilizzo a parcheggio dell'area.

Figura 42 - Retro di Via Mura Porta Fiume



Proseguendo lungo il Vicolo Ponte di San Martino apprezziamo l'intervento limitrofo alla Porta Fiume in cui, sebbene le mura siano inglobate negli edifici di epoca più recente che le sovrastano, la leggibilità dell'apparato difensivo ed il trattamento del luogo inteso come insieme di colori, volumi, forme ed altezze è comunque rispettoso del contesto storico in cui si innesta. Molto diverso è invece il tenore dei luoghi una volta superata l'area a verde di uso pubblico antistante la borgata di cui si è appena parlato: da

questo punto fino al Giardino 20 ottobre 1944 le mura cittadine sono un mero retro di lotti privati con edificazioni degli anni '50 e '60, ed è molto difficile il poterne ipotizzare una messa in luce, stante anche la piena funzionalità ed il buono stato di conservazione di questi fabbricati privati che rendono difficilmente pensabili politiche di recupero all'uso pubblico di queste aree.

Drammatico è lo stato di conservazione del torrione Lazzaretto, che versa in uno stato di totale abbandono e degrado, ma che potrebbe –stante il suo essere integrato e confinante col sistema di verde pubblico del Giardino 20 ottobre 1944- essere recuperato e reso maggiormente fruibile e visibile anche ripensando l'attuale sistemazione del complesso di San Domenico.

Lungo il Giardino 20 ottobre 1944 le mura sono ben conservate e perfettamente visibili fino all'innesto con Via IX Febbraio; da qui dobbiamo percorrere circa 150 metri lungo Via IX Febbraio e Via Mura Porta Fiume prima di incontrare nuovamente le vestigia delle mura storiche che ricompaiono all'altezza dell'innesto con Via Carlo Armellini: da qui e fino a raggiungere i Giardini Serravalle delle mura resta agilmente leggibile solo il sistema dei torrioni, per gran parte restaurati e comunque in buono stato di conservazione, mentre il manufatto lineare è poco leggibile in quanto le aree al piede delle mura sono tutte private e fittamente edificate, per lo più con edifici di scarsissimo valore architettonico. Il PRG2000 tentò di ipotizzare il recupero delle mura in questo punto mediante i cosiddetti "piani di recupero", ma l'esperienza si è rivelata fallimentare sia sul versante pubblico che su quello privato; occorrerà pertanto rivedere le metodologie per cercare il recupero delle mura delocalizzando le cubature edificate incongrue in altra più opportuna sede.

Va infine sottolineato che, rispetto ai precedenti studi sulle mura ed ai rilievi del loro stato di degrado confluiti nel PRG 2000, poco o nulla è stato fatto fino ad oggi per recuperare questo pregiato manufatto, e ci si è limitati alla mera manutenzione ordinaria puntuale senza che gli strumenti urbanistici generali abbiano avuto la forza di proporre ed imporre interventi di recupero e restauro diffuso della cinta difensiva malatestiana e dei suoi spazi di percezione.

Assetto proprietario dell'intorno (C.3.b.12)

Come in parte già tratteggiato nel paragrafo precedente, le mura cesenati vedono al loro piede, dal punto di vista dell'assetto proprietario, due distinte situazioni: quelle che potremmo definire sinteticamente le mura Nord sono lambite da aree pubbliche, prevalentemente sistemate a verde alberato; per contro le mura Sud hanno al loro piede aree private, in buona parte inedificate ed inedificabili ed in piccola parte –soprattutto lungo il bordo Ovest del centro storico- addirittura edificate.

La frammentazione dell'assetto proprietario è certamente un fattore di cui tener conto nella progettazione degli interventi di recupero delle mura lungo Via Padre Vicinio da Sarsina e della Murata della Rocca malatestiana, tuttavia le unità multiproprietarie sono una esigua minoranza: appare dunque possibile ipotizzare alcune unità minime d'intervento in grado di sommare diverse proprietà, trattando i singoli lotti in multiproprietà come indipendenti unità d'intervento. Questa dinamica è particolarmente evidente nei pressi di Porta Santi (elaborato "C.3.b.12 Le Mura Malatestiane: assetto proprietario dell'intorno" dell'Allegato C1).

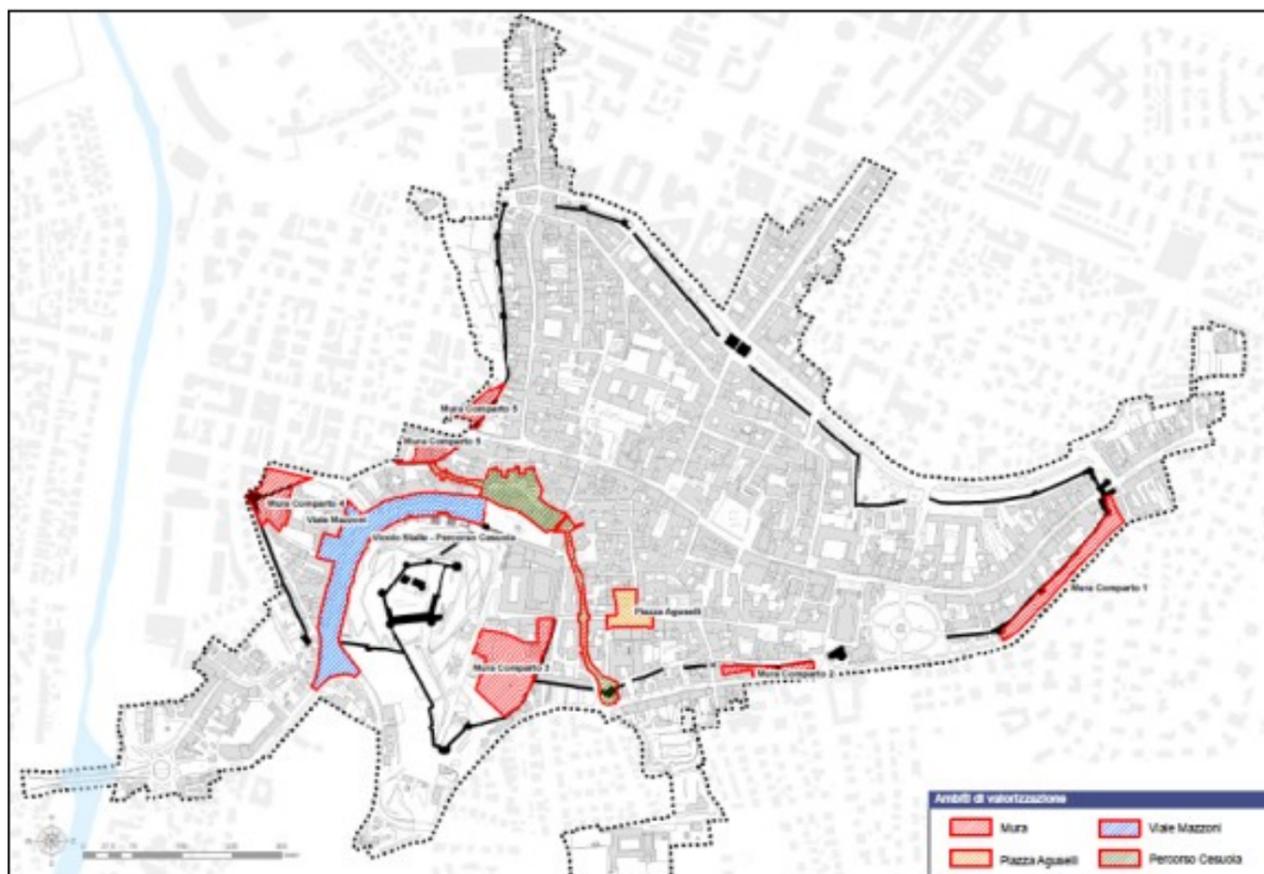
Progetti di recupero e valorizzazione: le mura; viale Mazzoni; piazza Aguselli; percorso Cesuola

L'analisi degli spazi aperti del Centro storico fin qui condotta evidenzia un livello di qualità non omogeneo, a tratti molto elevato ma a tratti anche scarso, che vede l'attrattività e, di conseguenza, la frequentazione degli spazi concentrata su una serie di spazi piazza fra loro collegati pedonalmente e lungo una specifica rete di percorsi.

L'attrattività, che rende i luoghi pubblici teatro di più intense relazioni umane, fa capo ad un mix di fattori di tipo spaziale – funzionale, ma anche in buona misura connessi alle abitudini sociali e alla "fortuna", per sua natura mutevole, delle attività commerciali. L'insieme di tali fattori è pertanto solo in parte orientabile e governabile, tuttavia esiste la possibilità di mettere in campo, per quanto riguarda numerosi aspetti, politiche e scelte che mirino ad "esportare" i fattori di successo dagli ambiti di maggiore frequentazione agli ambiti solo potenzialmente di relazione. Tali scelte che attengono sia la progettazione dello spazio pubblico che la regolamentazione dell'attività privata possono imprimere un carattere diverso al centro storico di Cesena, valorizzare e riqualificare determinati contesti ma soprattutto favorire il senso di appartenenza e quindi lo spirito comunitario, che si nutre di occasioni di rapporti interpersonali.

Ovviamente la riqualificazione dello spazio, anche se limitata ad una strada, una piazza o un giardino, deve essere informata ad un piano/programma/progetto strutturale strategico che interessi un intorno coerente più ampio. Il progetto dello spazio pubblico non ha senso se non in una logica di sistema, pertanto le aree su cui viene focalizzata l'attenzione come ambiti di progetto sono interlacciate e, come evidenziato nella figura sottostante, mirano all'obiettivo di creare un sistema chiuso di interventi in cui ognuno può essere considerato il caposaldo dell'altro, alimentandone il senso e la portata.

Figura 43 - Ambiti di valorizzazione



Di seguito si illustrano in estrema sintesi le strategie operative su ambiti del centro storico che possono essere oggetto di rigenerazione e recupero:

Le mura: proposta di recupero

Cinque sono i tratti delle Mura che la futura pianificazione urbanistica cesenate dovrà cercare di recuperare prioritariamente:

- da Porta Santi lungo Via Padre Vicinio da Sarsina fino al Giardino Pubblico (Comparto 1);
- da Via Montanari lungo Via Padre Vicinio da Sarsina fino a Porta Santa Maria (Comparto 2);
- il sistema Murata-Parco archeologico-Parco della Resistenza (Comparto 3);
- il sistema torrione Lazzaretto-San Domenico-Giardino 20 ottobre 1944 (Comparto 4);
- da Via Carlo Armellini lungo Via IX Febbraio/Via Mura Porta Fiume fino ai Giardini Serravalle (Comparto 5).

Gli obiettivi potrebbero essere i seguenti:

Comparto 1 – Comparto 2: prevedere cubature interamente interrato rispetto al piano stradale di Via Padre Vicinio da Sarsina dedicate ad usi privati (parcheggi, terziario commerciale/pubblici esercizi), con cessione al Comune di un corridoio al piede delle mura (larghezza 3 mt) e sistemazione a verde privato di uso pubblico della copertura dei nuovi volumi ipogei.

Comparto 3: sfruttare l'accessibilità dall'area pubblica di Via Garampa per riconnettere il parco archeologico alla città; realizzazione del parco archeologico; recupero della Fabbrica delle candele quale spazio aperto attrezzato a corollario del parco archeologico; recupero dell'accesso da Via Novello Malatesta.

Comparto 4: recuperare l'area pubblica attualmente occupata dall'autoparco comunale e prevederne la saldatura con il torrione Lazzaretto, che ne rafforzi e promuova il restauro; recupero della connessione tra il sopra ed il sotto mura nel Giardino 20 ottobre 1944.

Comparto 5: rimodulazione delle previsioni del PRG2000, prevedendo la demolizione di tutti gli edifici presenti e la sistemazione e cessione a verde pubblico delle aree al piede delle mura lasciate libere; spostamento della cubatura esistente (con possibile premialità volumetrica) in zona di espansione o riqualificazione, comunque non in centro storico.

Viale Mazzoni

Per quanto attiene l'analisi morfologico-spaziale e funzionale di questa parte di città si rimanda al par. 2 (spazi di relazione) ed agli elaborati di analisi a questo connessi (Schede di sintesi); in questa sede ci limitiamo a tratteggiare un possibile scenario futuro di trasformazione di questa porzione di città storica, riportandoci nel solco di un lungo dibattito che già dagli anni '80 ha visto anche importanti esponenti dell'urbanistica cesenate cimentarsi con l'idea di un Borgo Chiesa Nuova riedificato e del completamento del sistema di quinte urbane di Piazza del Popolo mediante la realizzazione del suo quarto lato.

Innanzitutto alcuni cenni storici: il borgo detto Chiesa Nuova prendeva il nome dalla chiesa costruita "ex novo" dai Domenicani alla fine del XIII secolo; in epoca malatestiana vi si trovavano la chiesa di San Martino e il Campo dei Buoi. Fino alla seconda metà dell'Ottocento le case di questo borgo chiudevano la Piazza del Popolo sul quarto lato, in linea con lo sbocco dell'attuale Via Fra Michelino. A partire dal XIX secolo, Cesena conobbe una costante e progressiva espansione della periferia che provocò profonde trasformazioni dell'assetto urbanistico e viario e che interessò più parti della città; tra il 1861 e il 1896 borgo Chiesa Nuova fu completamente demolito per consentire la costruzione di un grande asse viario, Viale Mazzoni.

Successivamente, avvertita l'esigenza di "concludere" verso ovest lo spazio di piazza del Popolo, potenziandone il carattere di piazza, in merito al nuovo assetto da dare al quarto lato furono avanzate diverse proposte, tra le quali la ricomposizione dell'asse abitato con una serie di dodici casette bifamiliari e la costruzione di un nuovo mercato coperto in ferro e vetro, mai realizzati.

Il dibattito attorno alla effettiva sistemazione di quest'area è proseguito fino agli anni '90, periodo in cui l'arch. Marco Peticca propone la realizzazione in Piazza del Popolo di una "Costruzione effimera"; una costruzione lineare chiamata "macchina per la memoria" con funzione di stimolo alla conoscenza diffusa della città, che avrebbe potuto anche ospitare una serie di iniziative culturali e di richiamo aggregativo.

In realtà, l'abbandono di qualunque ipotesi di trasformazione e riqualificazione dell'area ha fatto sì che un'area al piede di uno dei monumenti più importanti ed identitari di Cesena finisse col diventare un ibrido tra un parcheggio ed una strada urbana di scorrimento, funzionalmente arricchita soltanto dalla episodica presenza del mercato degli ambulanti.

Sottolineiamo che si tratta di un'area pubblica, che quindi non risente di problematiche nell'acquisizione degli spazi necessari al dispiegarsi di progetti di riqualificazione, attualmente occupata due mattine a settimana dal mercato degli ambulanti; il valore identitario dell'area è sicuramente identificabile nella somma di alcuni elementi fisici sedimentati nella percezione collettiva che dovranno diventare non solo le invariabili progettuali, ma anche i capisaldi su cui fondare il progetto di rigenerazione: il borgo lungo Viale Mazzoni, le alberature, la Piazza San Domenico; anche il mercato rappresenta a suo modo uno degli elementi caratterizzanti questo spazio e pertanto la futura progettazione non potrà non tener innanzitutto conto della sua ricollocazione sia presso parte delle strutture che si verranno a creare, sia dislocandolo lungo gli altri assi e spazi di relazione del centro storico.

La rigenerazione di Viale Mazzoni pertanto dovrà saper salvaguardare questi elementi, avendo come obiettivi il rallentamento del traffico veicolare, la ri-edificazione del demolito Borgo Chiesa Nuova in chiave contemporanea, mediante un edificato che si rapporti con le alberature esistenti e che ospiti al proprio interno funzioni commerciali al dettaglio, mercati temporanei, pubblici esercizi. L'edificato dovrà anche ricreare il cosiddetto "quarto lato" di Piazza del Popolo. È ipotizzabile il recupero dei parcheggi pubblici sotto la quota stradale. È altresì ipotizzabile che l'edificazione lungo Viale Mazzoni possa essere realizzata mediante lo spostamento di cubature dismesse in centro storico da parte dei cosiddetti "edifici incongrui" (vedi seg. paragrafo "Il costruito").

Piazza Aguselli

Anche in questo caso l'analisi sugli spazi di relazione svolta al punto 2 ci consegna la consapevolezza della necessità di intervenire per recuperare questo spazio a qualcosa di diverso dalla mera funzione di parcheggio pubblico.

L'intervento sarà alla scala dell'arredo urbano, con l'intento di pedonalizzare l'area e recuperarla a spazio di relazione commerciale e culturale (significativa in tal senso la presenza sul bordo Sud del complesso di S. Agostino).

Percorso Cesuola

Il comparto in esame dovrà rinforzare la natura di passeggiata tematica dell'asse del sopra-Cesuola mediante differenti interventi che, agendo su scale diversificate, tipizzano quest'area sotto il profilo della ricettività e delle attività di intrattenimento e ristorazione: già oggi Vicolo Stalle ed un tratto di Via Pier Maria Caporali sono connotate da attività di ristorazione.

- Il sistema attualmente manca essenzialmente di tre elementi:
- capisaldi di testata, senza i quali non può esistere alcun sistema lineare;
- continuità del percorso e sua caratterizzazione unitaria (carenza arredo urbano, illuminazione pubblica, affacci)

- possibilità di collocare attività non residenziali.

Il progetto unitario del comparto dovrà superare queste criticità secondo le seguenti linee di intervento:

- restauro e rifunzionalizzazione della Portaccia con usi ludico/ricettivi (caposaldo Sud);
- aggancio con il Comparto 5 di recupero delle mura in zona Serravalle (caposaldo Nord);
- nuovo arredo urbano della copertura del Cesuola per inserimento di elementi facilitatori della permanenza (panchine, ombreggiamenti, illuminazione);
- funzionalizzazione della connessione tra Vicolo Giovanni del Virgilio, Via Albizzi e Via Zeffirino Re con miglioramento del clima percettivo in corrispondenza degli anditi di collegamento tra Vicolo Giovanni del Virgilio e Via Albizzi, e tra Vicolo Giovanni del Virgilio e Via Zeffirino Re;
- facilitare, lungo i fronti che affacciano sul sistema lineare del sopra-Cesuola, l'apertura di bucaure di grandi dimensioni a piano terra, per l'insediamento di attività di pubblico esercizio.

Il costruito

Adeguatezza semantica e stato di conservazione del patrimonio edilizio.

Spostando l'attenzione sul costruito, l'analisi si è concentrata sull'affinamento delle precedenti indagini che, dagli anni '70 al 2000, hanno descritto la consistenza, lo stato di conservazione, il carattere identitario degli edifici pervenuti a noi e ne hanno indirizzato le politiche di intervento e trasformazione. Oggi, all'alba di una nuova stagione di pianificazione urbanistica, è imprescindibile provvedere ad una sorta di collaudo delle informazioni in nostro possesso, adeguandole al mutare del tempo e delle condizioni reali del costruito così come ci è pervenuto in data odierna. Metodologicamente si è quindi proceduto partendo dal patrimonio conoscitivo proveniente dalle precedenti stagioni urbanistiche, facendone salva la scientificità che è tutt'oggi patrimonio fondante della conoscenza del nostro centro storico, per poi affinare la classificazione di alcuni edifici in considerazione delle seguenti linee di indirizzo metodologico e di future politiche di governo delle trasformazioni edilizie:

- se dal 1977 ad oggi si è considerato strettamente "storico" solo il patrimonio edilizio pre-1820, occorre oggi riconoscere un valore testimoniale a tutta una serie di edifici di datazione posteriore che rappresentano ormai un patrimonio identitario; si sceglie pertanto di garantire forme di conservazione a tutti gli edifici del periodo bellico (pre-1945).
- con l'obiettivo di individuare politiche differenziate di intervento che permettano di tutelare il patrimonio edilizio dotato di caratteri di pregio, è stato valutato l'effetto degli interventi recenti rispetto al contesto prendendo in considerazione le unità sottoposte a ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, cercando di articolare questa tipologia di fabbricati secondo diverse categorie: quelli che hanno comunque conservato caratteri di valore storico-testimoniale; quelli che, pur trasformati, presentano un aspetto identitario e coerente con l'intorno, che li rende meritevoli di essere conservati almeno a livello di facciata; quelli che, essendo stati trasformati e non avendo particolari valori estetici o identitari, possono essere trasformati in toto. Per quest'ultima categoria, in un'ottica di futura regolamentazione delle trasformazioni edilizie del centro storico, occorre poi distinguere tra le unità trasformabili senza alcun particolare limite (edifici di modesta entità e limitata caratterizzazione dell'intorno), e quelle (edifici o complessi di edifici nodali o di impatto) che invece devono essere trasformate con una particolare attenzione al contesto (per le quali ad esempio si potrebbero prevedere procedure selettive di stampo concorsuale per l'individuazione del progetto edilizio). Queste linee di analisi e classificazione sono illustrate in cartografia negli elaborati C.3.b.13-14-15 dell'Allegato C1.

Addentrando ora nell'indagine, ricordiamo in sintesi l'evoluzione che l'assetto regolamentare del centro storico ha subito nel corso degli ultimi decenni.

Il PRG del Centro storico approvato nel 1978, successivamente modificato con una variante nel 1990, si poneva i seguenti obiettivi: difesa, recupero e sviluppo della funzione residenziale come condizione per la conservazione ambientale del centro; conservazione attraverso il risanamento e il restauro, il recupero e la riqualificazione, la valorizzazione dell'arredo urbano; individuazione dei servizi di quartiere e delle aree verdi; valorizzazione della funzione culturale e rappresentativa del centro storico a livello urbano e comprensoriale; contenimento e quantificazione delle attività terziarie; valorizzazione delle attività artigianali di servizio compatibili con la residenza; regolamentazione del traffico automobilistico limitandolo per settori ai soli residenti aumentando la zona pedonalizzata con il recupero di spazi pubblici.

L'analisi storica che fu posta alla base del piano del centro storico aveva due finalità:

- comprendere le unità edilizie, attraverso la conoscenza dei modi tipici secondo i quali furono organizzate e trasformate nel tempo, per pervenire ad una rigorosa attribuzione delle classi tipologiche;
- conoscere l'organizzazione morfologica della città nelle sue diverse fasi, individuando gli elementi costitutivi e permanenti della struttura urbanistica.

Strumento conoscitivo di base per il piano del 1977 fu il confronto fra le planimetrie catastali del periodo 1814 - 1820 e quelle della fine degli anni settanta, che documentava il processo di trasformazione subito dal centro storico nella fase di sviluppo della città borghese.

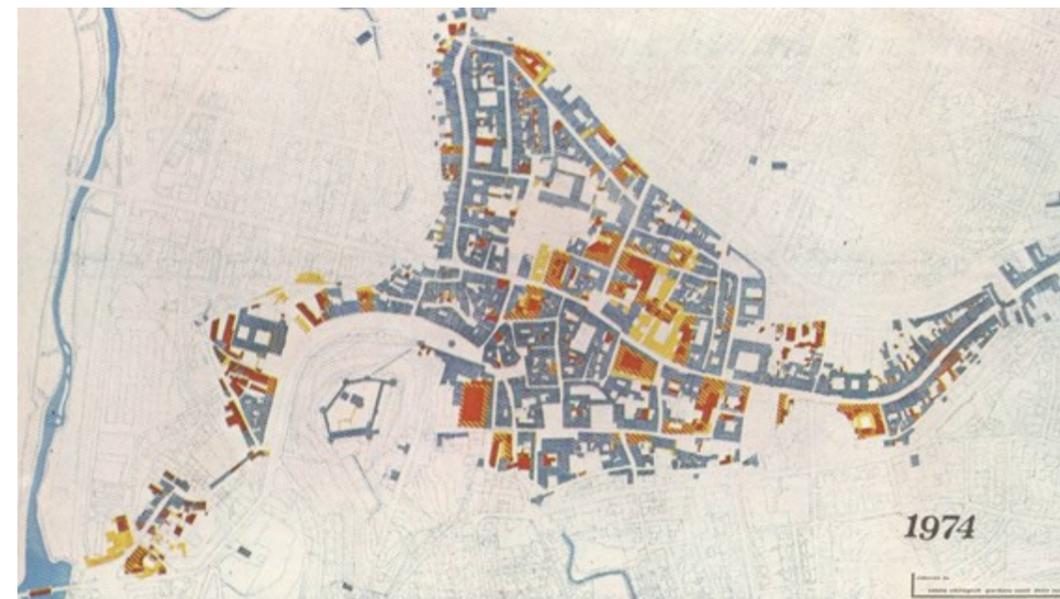
Le alterazioni che più violentemente hanno lacerato l'impianto urbanistico della città storica, modificandone i caratteri morfologici, risalgono alla fine dell'Ottocento (il primo fu l'abbattimento del Borgo Chiesa Nuova) ma soprattutto al dopoguerra. Le principali alterazioni che possiamo riconoscere sono:

- il viale Mazzoni con l'apertura di via Cesare Battisti e la distruzione del lato di piazza del Popolo in corrispondenza del torrione;
- lo sventramento di Piazza Amendola e la distruzione del mercato;
- l'apertura di via Cesare Battisti;
- l'isolamento del palazzo del Ridotto con la creazione delle piazze Fabbri e Almerici, alterando così l'originale impianto a "pettine";
- piazza della Libertà e la demolizione adiacente di via Verdoni, sorta in seguito alle demolizioni di un convento, di palazzo Nori (antica sede delle poste) e di palazzo Venturelli;
- il taglio del giardino pubblico e l'intasamento dei giardini di palazzo Guidi con la realizzazione dei laboratori dell'allora Istituto Comandini.

A questi interventi si devono aggiungere tutti gli edifici sorti in seguito alla demolizione di altri preesistenti, che, pur non modificando troppo l'impianto planimetrico hanno profondamente alterato quello che era l'antico volto della città.

L'analisi dettagliata dei tessuti, come si evince da quanto sopra indicato, faceva riferimento alla città storica alla data del 1820; tutto ciò che era stato costruito successivamente venne classificato non meritevole di conservazione e pertanto gli fu attribuita la categoria di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, ammettendo così interventi edilizi non conservativi. Questa linea di intervento è stata poi riversata nel PRG2000 senza significativi correttivi.

Figura 44 - Mappa del 1974 con l'individuazione delle demolizioni e ricostruzioni



Come già anticipato in apertura, oggi si è pensato di svolgere un'analisi integrativa rispetto ai contenuti anzidetti, valutando come "storici" gli edifici esistenti nella prima metà del 1900. Come punto di riferimento si è adottato il Rilievo dello Stato attuale contenuto nel Piano di ricostruzione del 1946 a firma dell'architetto Saul Bravetti e dell'ingegnere Francesco Bottari, che riporta le distruzioni e i danneggiamenti avvenuti nel periodo bellico consentendoci di datare, almeno in molti casi, gli edifici attuali come precedenti o posteriori.

Figura 45 - Piano di ricostruzione del 1946



Il paesaggio urbano di matrice storica: analisi delle unità sottoposte a nuova costruzione, demolizione, ripristino (C.3.b.13)

Si è dunque partiti analizzando le unità che il PRG2000 ha classificato con le categorie di intervento Nuova costruzione secondo parametri piani volumetrici e Demolizioni e ricostruzioni secondo parametri piani volumetrici nell'ambito della Ristrutturazione urbanistica e le unità sottoposte a Ripristino tipologico e a Demolizione senza ricostruzione. E' stata verificata all'interno di queste categorie la sussistenza di edifici di carattere storico (e fra questi va messo in evidenza il corpo centrale del Regio Liceo in piazza Bufalini, oggi facente parte del complesso della Grande Malatestiana, opera dell'ing. Davide Angeli di metà ottocento), così come sono state rilevate le avvenute demolizioni e gli edifici realizzati nel dopoguerra distinguendo quelli costruiti prima dell'avvento della disciplina particolareggiata approvata nel 1978 e quelli precedenti (elaborato C.3.b.13 dell'Allegato C1). I più rilevanti interventi realizzati in attuazione del Piano del 1978 sono l'edificio tra via Papa Giovanni XXIII via Verdoni, l'edificio in angolo fra corso Cavour, via Gaspare Finali e Via Marinelli, il complesso sorto al posto del convento delle Suore della carità in via Martiri d'Ungheria e il nuovo Foro Annonario.

Il paesaggio urbano di matrice storica: analisi delle unità sottoposte a ristrutturazione edilizia (C.3.b.14)

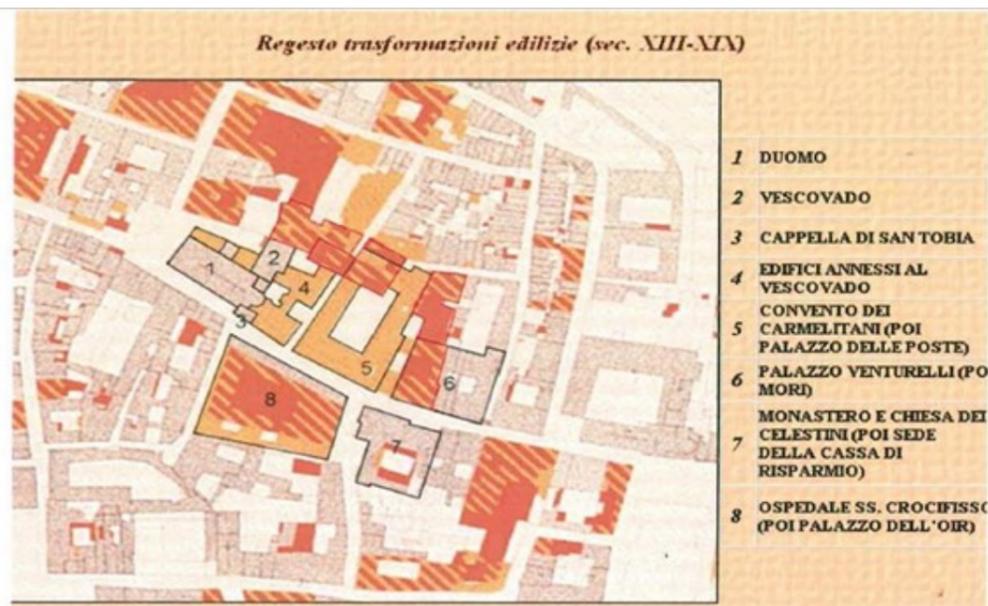
L'elaborato C.3.b.14 dell'Allegato C1 prende in esame le unità sottoposte a "Ristrutturazione edilizia": sono individuati i fabbricati oggetto di ricostruzioni postbelliche, differenziandoli da quelli che, sebbene esistenti ad inizio secolo, hanno subito interventi edilizi che ne hanno snaturato l'assetto e fatto perdere evidenti legami con le rispettive origini.

L'indagine ha evidenziato come molti edifici classificati nella categoria di intervento "ristrutturazione edilizia" abbiano invece conservato caratteristiche originarie, compresa in molti casi anche la storica numerazione civica quale testimonianza dell'epoca di costruzione.

Come si nota dalla cartografia la maggior concentrazione di questi edifici si trova nelle porzioni del centro storico subito fuori le mura: più esattamente lungo Corso Cavour, Via Subborgo Federico Comandini e Via Felice Cavallotti.

Per quanto riguarda invece la nutrita serie di edifici costruiti all'interno delle mura dopo la seconda guerra mondiale, classificati dal PRG2000 come "ristrutturazione edilizia" e documentati da foto storiche, gli interventi più rilevanti sono costituiti dal seguente patrimonio immobiliare:

Figura 46 - "Regesto" trasformazioni edilizie (sec. XIII -XIX)



- l'edificio costruito alla fine degli anni '60 in piazza Almerici dall'arch. Fioravanti;
- l'edificio della Banca Popolare lungo Corso Sozzi dell'arch. Bega, fra l'altro costruito in gran parte con caratteristiche che mimano quello di epoca antecedente creando un falso storico riconoscibile unicamente dalle coperture;
- gli edifici accanto al Duomo prospicienti Corso Sozzi e in angolo con Via Roverella, derivanti dalle demolizioni del convento dei Carmelitani e degli edifici annessi al Vescovado, che poi avrebbero generato lo spazio aperto di Piazza della Libertà;
- l'edificio posto sul retro della Galleria Oir (originata dalla nuova costruzione) proveniente dalla demolizione dell'ospedale del SS. Crocefisso (vedi sopra);
- l'edificio posto in via Garibaldi che è stato demolito totalmente ad eccezione del portico che si estende sino alla via Isei ed ha portato alla realizzazione della Galleria Isei (vedi foto);
- l'edificio posto in Corso Mazzini che si estende sino alla via Fantaguzzi creando la Galleria Urtoller;
- gli edifici che originariamente erano destinati a sale cinematografiche (cinema Italia e cinema Novo) che in anni recenti sono stati ricostruiti integralmente con caratteristiche moderne;
- l'edificio in angolo con piazza Guidazzi a fianco il Teatro Bonci (tra l'altro l'edificio gemello posto di fronte nell'altro lato della piazza è classificato dal PRG con la categoria di intervento "ristrutturazione urbanistica");
- gli edifici posti a fianco della chiesa di S. Domenico lungo Viale Mazzoni (derivanti dalla demolizione del Borgo Nuovo e dall'apertura di Via Cesare Battisti).



Edificio in via Garibaldi, oggi comprensivo di galleria Isei



Edifici sorti al posto delle sale cinematografiche (Cinema Italia e Cinema Novo)

Altri edifici sono stati demoliti dopo i bombardamenti aerei degli alleati nel 1944 o dopo essere stati fatti saltare dai tedeschi durante la ritirata della seconda guerra mondiale nel 1944, come si desume dalle foto seguenti:



L'edificio al trivio di via Zeffirino Re prima di essere fatto saltare



L'edificio in angolo fra la via Carbonari e la via Zeffirino Re prima di essere fatto saltare



Via Carbonari ingombra di macerie delle case fatte saltare dai tedeschi durante la ritirata - 1944



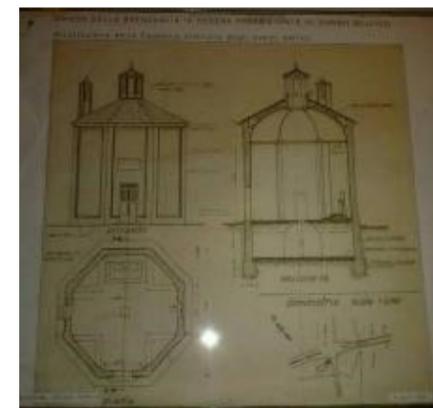
Il Quartiere "Borghetto" attorno alla chiesa di San Michele in San Rocco prima dei bombardamenti del 1944



La chiesa di San Michele in San Rocco con l'adiacente caserma Principe Amedeo di Savoia



La chiesetta (oratorio) della Brenzaglia





L'aspetto desolante delle case e le rovine all'interno della chiesa di San Rocco dopo i numerosi bombardamenti effettuati dall'aviazione alleata per colpire il ponte Vecchio nel 1944



Ciò che resta attorno al ponte Vecchio dopo le demolizioni del dopoguerra



Distruzioni nella zona intorno a San Domenico.



La quasi totalità degli edifici posti al di fuori delle mura, lungo Via del Tunnel e Via Garampa, sono invece di recente costruzione.

Il paesaggio urbano di matrice storica: aspetti da tutelare negli edifici non storici (C.3.b.15)

All'interno delle categorie di intervento "ristrutturazione edilizia" e "nuova costruzione-demolizione-ripristino" esistono edifici con caratteristiche fra loro molto diverse: abbiamo edifici che hanno mantenuto le originarie caratteristiche storiche, altri che sono stati sostanzialmente alterati e altri ancora che sono stati costruiti di sana pianta in epoca recente con caratteristiche più o meno storiche.

Ecco dunque la necessità di graduare i livelli di vincolo e le modalità gestionali delle future trasformazioni per queste categorie di intervento che ci sono arrivate oggi come miscellanea di valori e manufatti.

Dal punto di vista progettuale, quindi, si propone di differenziare le categorie come segue:

- gli edifici che, pur trasformati, presentano un aspetto esteriore identitario e coerente con l'intorno, che li rende meritevoli di essere conservati almeno a livello di facciata;
- gli edifici che, essendo stati trasformati e non avendo particolari valori estetici o identitari, possono essere trasformati in toto, distinguendo tra:
 - gli interventi trasformabili mediante ristrutturazione edilizia senza alcun particolare limite (edifici di modesta entità e limitata caratterizzazione dell'intorno);
 - gli interventi per i quali deve essere messo a punto un progetto di trasformazione che tuteli il contesto, sia esso di prossimità a edifici monumentali o di rilievo storico testimoniale sia di borgo, eventualmente prevedendo procedure selettive di stampo concorsuale per l'individuazione del migliore progetto edilizio (edifici o complessi di edifici nodali o di impatto). La puntuale regolamentazione delle diverse modalità di intervento sarà oggetto di specifica trattazione all'interno del R.U.E.

Nell'elaborato C.3.b.15 dell'Allegato C1 sono stati individuati gli edifici non storici sottoposti alle categorie di intervento di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia differenziando gli edifici meritevoli di conservazione o posti in un contesto da tutelare o al quale non si applicano specifiche tutele o edifici non integrati nel contesto storico.

Gli edifici "incongrui"

Nel panorama edificato del centro storico formano una categoria a parte quei fabbricati che, per altezza, caratteristiche planimetriche, morfologia delle facciate, materiali utilizzati si rivelano non integrati nel paesaggio storico, costituiscono elementi di frattura e possiamo definire come "incongrui".

Si tratta prevalentemente dei grandi condomini sorti negli anni '60 in un periodo di assenza di regolamentazione in materia edilizia ed in un contesto, quello del centro storico dell'epoca, pesantemente degradato e compromesso, in cui non era percepito né percepibile come "bene comune" quel capitale culturale di valore paesaggistico che poi è divenuto nei decenni successivi, grazie ai diffusi restauri e recuperi di tessuto ed a una ritrovata sensibilità culturale in tema di tutela del patrimonio storico-artistico e culturale italiano.

La figura 44 ci mostra una rilevazione effettuata nel 1974 delle principali demolizioni e ricostruzioni del centro storico, che di fatto comprendono tutti i fabbricati oggi individuati come corpi incongrui:

Gli edifici oggi individuati come "Non integrati nel paesaggio storico" sono rappresentati nell'elaborato "C.3.b.15 Il paesaggio urbano di matrice storica: aspetti da tutelare negli edifici non storici" dell'Allegato C1: la maggior parte di questi era già stata individuata come categoria particolare dal PRG2000, che ne prevedeva genericamente la demolizione e ricostruzione con altezza massima limitata; una simile proposta di intervento è rimasta ovviamente lettera morta, in quanto puramente ablativa di un diritto consolidato (la volumetria esistente) e non propositiva di strategie economicamente sostenibili: pur senza intendere l'urbanistica ed il governo del territorio come un banale mercanteggiare tra pubblico e privato, è innegabile che una forma di bilanciamento tra questi interessi

contrapposti vada ricercata quando si intende promuovere modifiche sostanziali nell'assetto del territorio o di sue porzioni.

Lo stato di conservazione di questi fabbricati è generalmente mediocre: non si sono rilevati significativi interventi manutentivi sui fabbricati in esame, nemmeno su singole unità immobiliari in essi comprese, e perfino una sommaria ricognizione delle facciate degli stessi denuncia lo stato di relativa incuria in cui questi contenitori sono arrivati a noi.

Più difficile è invece determinarne l'effettivo grado di occupazione ed utilizzo: se in alcuni casi è infatti noto che si tratti di contenitori in gran parte vuoti ed inutilizzati (ex sede dell'Agenzia delle Entrate), nei restanti casi occorrerà verificare, mediante indagini più accurate, il grado di abbandono dei contenitori da parte delle famiglie e delle imprese, elemento non dirimente rispetto alla scelta di intervenire con una regolamentazione speciale su questi oggetti, ma certamente importante per comprendere appieno la sostenibilità delle proposte progettuali che interessano tali contenitori.

Gli strumenti di pianificazione pertanto potranno prevedere, per tali edifici, interventi volti a ricondurre i manufatti alla scala del contesto: saranno da preferire demolizioni anche parziali dei piani eccedenti l'altezza dell'intorno con trasferimento della cubatura demolita, oppure progetti di alleggerimento estetico degli stessi piani favorendovi l'insediamento di usi diversi dalla residenza, al fine di salvaguardare il solo valore aggiunto di questi oggetti, vale a dire il punto di osservazione panoramico sul territorio, che possa essere fruito dal maggior numero di persone possibile mediante attività ludico-ricreative o comunque aperte al pubblico.

Nel caso della demolizione parziale degli edifici, la quota di gronda post operam non dovrà superare la quota di gronda dell'edificio confinante, fatti salvi i casi di edifici monumentali la cui gronda dovrà emergere rispetto a quella dell'edificio post operam di almeno 1 metro; tra le possibili aree su cui potrà atterrare la cubatura demolita si segnala anche Viale Mazzoni, nell'ambito del suo progetto di rigenerazione.

Il paesaggio urbano di matrice storica: conservazione e degrado (C.3.c.16.a); schede di rilevamento del degrado (C.3.c.16.b)

A quasi trent'anni dalla prima adozione del piano è possibile fare un bilancio della sua realizzazione, confrontando gli obiettivi e le scelte principali con quanto concretamente si è realizzato. E' questa una condizione preliminare per qualsiasi proposta di adeguamento al piano stesso.

Il Piano si proponeva di avviare un recupero diffuso del tessuto edilizio, sulla base di una disciplina particolareggiata fondata su unità minime di intervento e modalità operative articolate per tipologie. Questo recupero è in effetti largamente avvenuto, riducendo sostanzialmente il degrado edilizio, che caratterizzava il centro storico negli anni '80.

Il processo diffuso di intervento nel centro storico ha resistito alle varie fasi di recessione nel settore edilizio, ed è questa una conferma che la disciplina urbanistica prevista dal Piano ha creato le condizioni di certezza normativa e le convenienze per l'intervento privato.

Un forte stimolo è senz'altro avvenuto dall'iniziativa pubblica, che ha provveduto al recupero di quasi tutte le proprietà comunali e degli enti morali e il recupero integrale della Val d'Oca, il rione più degradato e fatiscente che esisteva a Cesena prima del Piano.

Da ricordare diversi interventi su edifici monumentali come il recupero del S. Biagio, del teatro Bonci, della Biblioteca Malatestiana, della Rocca, di parte del S. Domenico, il restauro dell'antico acciottolato della Piazza del Popolo e della rampa gradonata che la collega alla via Malatesta Novello anch'essa riqualificata, la pavimentazione di corso Mazzini e piazza Giovanni Paolo II, il recupero conservativo di alcuni importanti palazzi privati come il Caporali, il Piraccini, l'edificio del ROIR in via Dandini, palazzo Locatelli, gli edifici Passerini e Ramilli in viale Mazzoni, palazzo Ghini, palazzo Chiaramonti e molti altri.

Questa azione sistematica di recupero e la stessa rivalutazione del valore culturale del centro hanno avuto effetti positivi di stimolo sull'imprenditoria privata ed ha portato alla quasi totalità del recupero degli immobili del centro storico.

Per questo è stata fatta un'indagine a tappeto su tutto il centro storico per verificare i pochi edifici rimasti ancora in stato di degrado basandosi su una scheda analitica riportante alcuni elementi fondamentali quali lesioni significative alla struttura, tetto fatiscente e umidità diffusa. Dall'analisi è emerso che solo sei edifici appartengono a questa categoria.

Si è pensato di allargare l'indagine anche per edifici in stato di incuria o da mantenere. In questo caso sono stati indicati come elementi di degrado gli intonaci completamente o parzialmente scrostati, tracce di umidità o muffe, tinteggiatura assente o deteriorata, lo stato degli infissi, delle gronde e delle banchine o la muratura a vista deteriorata. Ad ogni categoria è stato attribuito un punteggio che sommati tra loro hanno portato a classificare novanta edifici o in stato d'incuria o da mantenere.

Queste schede sono riportate nell'elaborato "C.3.c.16.b Il paesaggio urbano di matrice storica: schede di rilevamento del degrado" dell'Allegato C1 e contengono l'individuazione dell'unità di intervento, l'isolato in cui si trova, le foto e l'individuazione puntuale degli elementi di degrado. L'elaborato "C.3.c.16.a Il paesaggio urbano di matrice storica: conservazione e degrado" dell'Allegato C1 riporta complessivamente gli edifici degradati differenziandone lo stato.

C.3.2 Il piano del centro storico del 1977

Il Piano del Centro Storico di Cesena e di Roversano, ex Comune aggregato a Cesena nel 1926, è stato adottato nel 1977 come variante al PRG del 1969.

Il Piano sbloccò gli interventi nel CS prima condizionati alla realizzazione di Piani particolareggiati che, dato il frazionamento delle proprietà immobiliari, non sarebbero mai partiti. Come molti dei Piani per i CS di quegli anni fu preceduto da una stagione di intenso dibattito in città che riportò al centro il tema del riuso del CS, in molte parti abbandonato, per "ridarlo ai suoi abitanti e conservarlo alla città".

Basato sulla lettura tipologica del costruito e sulle unità di intervento, il Piano dettò una disciplina particolareggiata che consentiva di intervenire sulle singole Unità. Ciò, unito alla nuova sensibilità verso il recupero della città antica, sbloccò la situazione di abbandono e marginalizzazione a favore dei nuovi insediamenti di periferia seguiti nel dopoguerra e fino agli anni '70. Il Comune e gli Enti pubblici proprietari di importanti complessi immobiliari si impegnarono profondamente per indicare la nuova politica urbanistica del recupero; a partire dal restauro della sede del Comune agli importanti complessi di proprietà del Roverella (ROIR): il complesso della Casa di Riposo e l'ex convento di S. Biagio in Valdoca. Il Comune si impegnò poi, negli anni '80, nel recupero dell'isolato centrale della Valdoca, col trasferimento provvisorio dei residenti al S. Biagio recuperato oltreché al rifacimento di pavimentazioni e servizi nel centro. Risale a quei tempi l'istituzione della prima isola pedonale in piazza del popolo, corso Mazzini, Corso Sozzi.

Il Piano del '77 fu sostanzialmente riproposto nel PRG del 1985 e in quello del 2000.

Ad oltre 40 anni dalla sua adozione si può trarre un bilancio dell'attuazione del Piano largamente positivo. Il Centro Storico è stato quasi interamente recuperato/riusato e le situazioni di degrado si possono limitare a pochi casi.

Tuttavia occorre prendere atto che alcune previsioni del Piano non sono state realizzate né realizzabili.

Il Piano infatti, operando una lettura degli edifici incongrui col tessuto del CS, ipotizzava un ridimensionamento in superficie utile ed in altezza di tutti quegli interventi realizzati nel dopoguerra che avevano portato strutture residenziali condominiali di 6-8 piani al posto del precedente tessuto che in genere non superava i tre piani. Nessuna di quelle previsioni è stata realizzata per ovvi motivi.

La Revisione del Piano

Dopo più di 40 anni di vigenza è necessario operare una revisione del Piano sia sulla scorta degli esiti dell'attuazione dello stesso, sia per le novità normative intervenute nel frattempo. Basti ricordare che da qualche anno il legislatore nazionale, seguito da quello regionale (LR 15/2013), è intervenuto massicciamente nella definizione dei titoli edilizi e nelle categorie di intervento. Ad esempio ricordiamo che la disciplina del vigente Piano del Centro storico prevede il "Restauro scientifico", il Restauro e risanamento conservativo di tipo A", il "Restauro e risanamento conservativo di tipo B". La disciplina Nazionale e regionale prevede solo due categorie: il "Restauro" ed il "Risanamento conservativo".

Si è dunque rivista recentemente, sulla base dello stato di conservazione esistente e delle caratteristiche del costruito, la classificazione dei tipi di intervento cercando di semplificare per quanto possibile anche le altre tipologie previste quali Ristrutturazione urbanistica, Ristrutturazione edilizia, Ripristino tipologico, Conservazione della facciata. In via generale si è optato per adottare la categoria della "Ristrutturazione edilizia" per tutti quegli immobili "moderni", cioè che hanno sostituito il tessuto storico con particolare riguardo al secondo dopoguerra, mentre a seguito degli interventi effettuati, scompare la Ristrutturazione urbanistica. Permangono alcuni casi di Demolizioni senza ricostruzione (superfettazioni), nuove costruzioni secondo parametri volumetrici (Altezza massima) per allinearsi al tessuto esistente, alcuni Piani di recupero.

Poiché il Piano è stato in gran parte attuato si è operata una revisione delle cosiddette superfettazioni da demolire, prendendo atto di quanto effettuato e lasciando con l'indicazione della demolizione solo i corpi edificati che sono urbanisticamente incompatibili e per gli altri rinviando all'esito della loro legittimità rispetto al titolo edilizio.

Sono state sfolte le "Particolari prescrizioni per singole unità immobiliari" anche perché in gran parte attuate o superate secondo le nuove categorie di intervento.

Si introduce il "Recupero e risanamento di aree libere" per quelle aree private intasate con interventi incongrui rispetto al contesto (a ridosso delle mura in particolare).

Taluni parti di edifici pubblici letti come intasamenti di cortili, previsti in origine in demolizione, ma poi successivamente recuperati con interventi concordati con la Soprintendenza, sono stati assoggettati a risanamento conservativo. Citiamo i laboratori ex Comandini di palazzo Guidi recuperati a sedi di varie associazioni sociali e culturali (AVIS, Teatro Raffaello Sanzio, AUSER,...) e gli ex servizi del Convento di S. Domenico ora adibiti ad autoparco comunale.

Per quanto riguarda i servizi pubblici, oltre ad avere rivisto la classificazione sulla base degli utilizzi in essere, si è provveduto a meglio individuare tutta la cinta muraria esistente e a distinguere gli spazi a verde pubblico lungo le mura da quelli privati soggetti a recupero e risanamento delle aree libere.

Classificazione tipologica delle unità edilizie

Il Piano del 1977 si basò sulla classificazione tipologica degli edifici del centro storico attraverso la ricomposizione degli isolati sulla base dei cosiddetti catastini, piante degli immobili in scala 1:200 depositate all'Ufficio Tecnico Erariale ai fini della determinazione della rendita catastale. Fu un lavoro certosino. All'epoca infatti non esisteva l'informatizzazione degli uffici e il tutto avvenne attraverso la ricomposizione di fotocopie delle singole unità immobiliari fornite dal Catasto ed effettuata dai disegnatori dell'Ufficio di Piano. Successivamente fu effettuata una verifica con sopralluoghi a tappeto ai singoli edifici per verificare la corrispondenza fra le carte e la realtà. La ricognizione servì anche per definire le superfettazioni che si erano stratificate negli anni.

La classificazione tipologica, in quanto elaborato di analisi non prescrittivo, e in quanto sostanzialmente corretta, è stata riproposta nell'Allegato C1, nella sezione C3b "Centro Storico" per Cesena (tav. C3.b.16) e sezione C3e "Nucleo storico di Roversano" (tav. C3.e.22).

I Piani di recupero

Sono Due i Piani di Recupero significativi, ancora da realizzare; quelli realizzati sono stati eliminati.

Tutti e due all'ingresso ovest del CS lungo Via Cesare Battisti, a ridosso delle Mura: a nord l'area ex concessionaria Piaggio delimitata dalle mura e dal torrente Cesuola (tombinato) - giardino di Serravalle; a sud l'area dell'ex garage Giacomoni retrostante la Via Battisti, e anch'essa confinante con le mura.

Sono aree molto delicate perché a contatto con le mura e in parte edificate sopra le stesse. In passato varie proposte non sono approdate a nulla.

Si ritiene che la soluzione migliore sia di liberare le aree e consentire altrove il trasferimento dei volumi anche con incentivi.

Per il PdR a monte di Via Battisti si propone un ridimensionato escludendo quelle unità immobiliari di recente costruzione sulle quali sono stati effettuati recentemente manutenzioni significative e che con la loro presenza complicherebbero inutilmente l'attuazione.

I servizi

Si è optato per la rappresentazione dei servizi uniformandola con le tavole del Piano di tutto il territorio.

Dall'analisi dei Servizi, trattata al seguente paragrafo C.8.5, risulta una sovrabbondanza di servizi dovuta alla funzione di centro cittadino esercitata dal CS. I servizi G di quartiere assommano, data anche la ridotta popolazione residente, a 40,75 mq/ab, molto superiore ai 30 prescritti.

L'unico dato critico all'interno dell'aggregazione è quello, anche per questa parte di città, inerente le aree per l'istruzione che raggiunge appena 1,02 mq/ab contro i 4,5 richiesti dal DM ed i 6 della LR. Non vi sono ad esempio asili nido e le strutture per le elementari, materne e medie sono in strutture storiche praticamente prive di o carenti di pertinenze.

Vi è da dire che altre strutture scolastiche si trovano appena fuori dal Centro storico (Via Mulini, Viale Carducci, Via Pascoli) per cui i servizi sono comunque presenti a una breve distanza, considerata anche la modesta estensione della città murata.

In particolare, per quanto riguarda le destinazioni a verde, poiché non sono realistici interventi significativi di acquisizione da parte comunale di aree a servizi nel centro urbano si è rivista la previsione di acquisizione delle aree private attorno alle mura in particolare lato sud: Via Felice Cavallotti, Via Padre Vicinio da Sarsina.

Al fine di preservare comunque una fascia a rispetto delle mura si è introdotta la destinazione di Orti, cortili e giardini (privati) con "Recupero e risanamento di aree libere".

A tale classificazione si aggiungono quelle di "Corti e giardini con impianti architettonici da conservare" e "Parchi e giardini attrezzati" (destinazione pubblica).

Anche nella tavola dei servizi si è preso atto delle modificazioni avvenute nel frattempo o della irrealizzabilità di previsioni di oltre 40 anni fa con vincoli abbondantemente scaduti.

Citiamo come esempio positivo l'avvenuta reintegrazione del Giardino pubblico con l'eliminazione del taglio di Via Verdi e, al contrario, la mancata acquisizione di parte delle aree verdi sopra il cosiddetto Tunnel.

Il perimetro

Poche sono le variazioni di perimetro proposte rispetto al Piano in essere e si concentrano in alcune appendici marginali oggetto di edificazione post bellica.

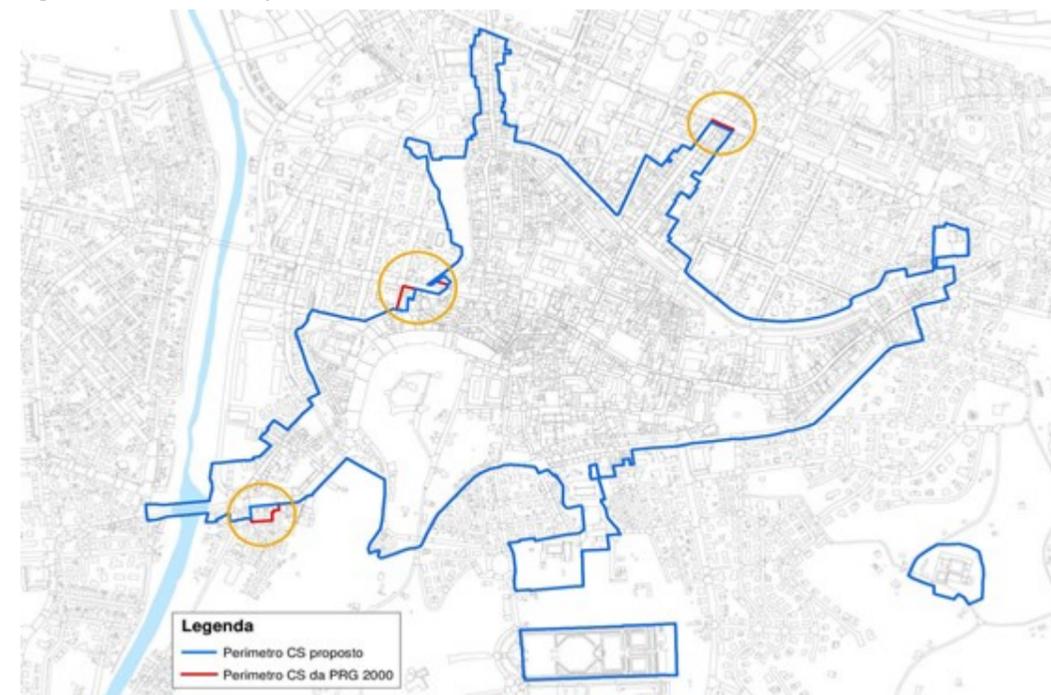
In coerenza con la revisione delle previsioni di ridurre in altezza e a volte anche in pianta gli edifici "alti" degli anni 50-70 e considerata l'impraticabilità di previsioni urbanistiche su edifici esistenti con proprietà molto frazionate (condomini) che ne prevedano la riduzione di volume, si è optato per la loro disciplina come oggetti da sottoporre a ristrutturazione edilizia e si è provveduto ad escludere dal Centro storico quelle situazioni marginali che non hanno alcun legame con il tessuto storico una volta acquisito il nuovo orientamento.

Si è pertanto escluso dal perimetro il complesso condominiale di 8 piani che affaccia su Via Canonico Lugaesi e Via Fornace Malta nei pressi del ponte Vecchio

Come si è detto a proposito dei Piani di recupero, si propone una ulteriore piccola modifica di perimetro, sempre in riduzione, lungo Via Cesare Battisti. Nel caso del comparto a sud, escludendo gli edifici moderni che affacciano su Via Armellini (condominio di 6 piani anni '70) e in angolo fra questa e Via Battisti (due palazzine anni '50). Nel comparto a nord di Via Battisti si è stralciato dal perimetro anche il cortile dell'edificio moderno che affaccia sulla stessa via.

Infine si è allineato il perimetro sui lotti degli edifici anziché sul marciapiede lungo Viale Oberdan, angolo corso Cavour, analogamente alla situazione tra Subborgo Federico Comandini e Viale Bovio.

Figura 47 – Modifiche al perimetro del Centro Storico



C.3.3 Il nucleo storico di Roversano

Il nucleo storico di Roversano vanta una storia millenaria e conserva caratteristiche che ne fanno un luogo di interesse anche turistico. Tutelato da una disciplina particolareggiata approvata già con la Variante al PRG del 1990 che ha riguardato anche il centro storico principale, mantiene pochi elementi di valore storico architettonico: la torre che risale al 1319, la porta seicentesca di accesso alla zona del castello oggi distrutto, tratti delle mura sempre seicentesche. La parte restante degli edifici risulta ristrutturata e solo in pochi casi conserva caratteri storici riconoscibili all'analisi dei fronti. Il borgo tuttavia non appare alterato nella sua consistenza urbanistica mantenendo gli edifici a cortina lungo via Roversano su entrambi i lati e più diradati lungo via Castello che attraversa l'antica porta, e la torre isolata all'estremità opposta della borgata.

Non sono presenti servizi pubblici ad esclusione del parcheggio antistante la chiesa, si rilevano però due porzioni di area ad uso pubblico destinate al ritrovo e alla sosta, l'una all'ingresso, tra via Roversano e via Castello, sulla quale si ritrova un antico pozzo di proprietà del circolo locale e una alberata e panoramica nella parte più alta del borgo.

Non sono presenti attività commerciali ma soltanto due esercizi ristorativi e ricreativi, un ristorante e un circolo.

Da segnalare il problema delle frane, probabilmente legate alla presenza di crateri mal riempiti a seguito dei bombardamenti, che sta mettendo a rischio la conservazione di ciò che resta delle mura.

Per la cartografia riguardante le analisi su Roversano si rimanda all' Allegato C1, sezione C.3.e Nucleo Storico di Roversano (tavole: C.3.e.18 Analisi degli spazi aperti; C.3.e.19 Analisi del costruito; C.3.e.20 Caratteri storici; C.3.e.21 Conservazione e degrado, C.3.21.a Scheda del degrado, C.3.e.22 Classificazione tipologica per unità edilizie).

C.3.4 Edifici di valore storico architettonico (Titolo I DLgs 42/2004)

La conservazione e valorizzazione del patrimonio storico e artistico del territorio comunale rappresenta un aspetto fondamentale per la custodia dei valori culturali ed identitari della nostra comunità. La protezione dei beni culturali è tesa a garantire in primo luogo il soddisfacimento dell'interesse collettivo assicurandone la conservazione anche attraverso un'adeguata fruizione che ne consenta la valorizzazione.

L'identificazione sul territorio comunale dei complessi edilizi di valore storico-artistico per i quali è stato dichiarato l'interesse culturale e per i quali si applicano le misure di protezione e conservazione previste nel D.Lgs. 22/1/2004, n.42 è stata effettuata sulla base della documentazione fornita dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Ravenna, Ferrara, Forlì-Cesena, Rimini nel mese di Luglio 2013.

Figura 48 - Abbazia di Santa Maria del Monte



La mappatura dei beni tutelati è stata effettuata utilizzando come base la cartografia catastale odierna dei terreni e dei fabbricati sulla quale sono state individuate ed evidenziate le aree e gli edifici assoggettati a vincolo.

Il riconoscimento e la trasposizione delle particelle catastali originali in quelle attuali ha comportato l'esame dei decreti di vincolo di ogni singolo bene tutelato.

Figura 49 - Teatro A.Bonci



Poiché nel tempo la consistenza di molti immobili è cambiata, essendo intervenute modifiche dovute a fusioni o frazionamenti, in molti casi l'individuazione delle particelle ha richiesto la consultazione delle planimetrie dell'epoca di apposizione del vincolo allegate ai decreti.

A questa prima fase di mappatura è seguita una fase di revisione ed aggiornamento della consistenza degli immobili tutelati, effettuata consultando il sito WebGis del Patrimonio culturale dell'Emilia Romagna. Gli elaborati grafici sono aggiornati alla data 31 Maggio 2016.

Nelle planimetrie prodotte (vedi Allegato C2 – elaborato "C.3.g Edifici di valore storico-architettonico – Titolo I D.Lgs 42/2004"), i beni tutelati sono differenziati sulla

base del tipo di tutela vigente.

E' stata attuata una distinzione tra gli immobili che sono assoggettati al vincolo per il loro valore storico artistico intrinseco, beni di interesse storico-culturale tutelati con formale provvedimento di vincolo e beni di interesse storico-culturale tutelati ope legis, ovvero "per il dettato della legge", dagli immobili che sono stati segnalati per la loro vicinanza ad un edificio monumentale, tutelati per la necessità di creare intorno a edifici storicamente significativi aree di rispetto, in conformità a quanto stabilito dall'art. 45 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, al fine di ottimizzare le condizioni di salvaguardia, conservazione e valorizzazione del patrimonio monumentale nel suo immediato contesto territoriale.

Negli elaborati grafici (vedi Allegato C2 – elaborato C.3.g) sono stati anche riportati, per ciascun immobile, i numeri identificativi dei relativi vincoli, utili per la consultazione e l'approfondimento dei contenuti dei vincoli stessi.

Appartengono al patrimonio storico culturale del territorio comunale differenti categorie di beni architettonici. Dagli edifici religiosi più rappresentativi della città, quali l'Abbazia di Santa Maria del Monte e la Cattedrale dedicata a San Giovanni Battista, a manufatti quali il Ponte Clemente sul fiume Savio, posto sull'antico tracciato della via Emilia e la Fontana Masini in Piazza del Popolo.

Figura 50 - Fontana Masini



Figura 51 - Rocca Malatestiana

Sono oggetto di tutela la Rocca Malatestiana ubicata sul colle Garampo, tra le più complete ed interessanti della Romagna, il complesso architettonico della Biblioteca Malatestiana, sorto intorno al nucleo originario del Quattrocento che rappresenta una testimonianza di biblioteca conventuale conservata nel suo assetto architettonico, negli arredi e nella dotazione libraria originaria, il teatro intitolato al tenore cesenate Alessandro Bonci, i palazzi storici pubblici, tra i quali citiamo il Palazzo del Ridotto, inizialmente sede delle rappresentanze municipali, poi ritrovo dei nobili cesenati ed oggi utilizzato come sala conferenze e galleria d'arte, il Palazzo Albornoz, che prospetta in piazza del Popolo, sede dal 1722 degli organi comunali, i palazzi storici privati, quali Palazzo Chiaramonti, Palazzo Romagnoli, Palazzo Guidi, oggi sede del Conservatorio Maderna, che rappresentano la più nobile espressione dell'architettura civile edificata nel centro storico della città.



Figura 52 - Biblioteca Malatestiana

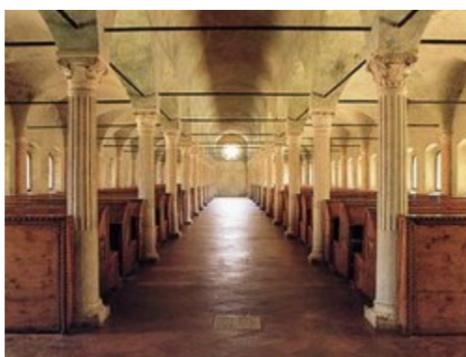


Figura 53 - Palazzo Guidi



Sono, altresì assoggettate a tutela le ville nobiliari con parco annesso, tra le quali Villa Silvia ed il suo parco di piante secolari, famosa per aver ospitato personaggi del mondo della cultura dell'800, come il poeta Giosuè Carducci.



Figura 54 - Villa Silvia

Appartengono ai beni culturali anche i parchi urbani inseriti entro le mura della città caratterizzati da rilevanza storico-artistica, quali il Giardino Pubblico adiacente il Teatro Bonci, riportato alla sua conformazione originaria da un recente intervento di recupero, luogo aperto monumentale e testimonianza dell'assetto urbanistico della città storica.

Una ulteriore categoria di bene tutelato è rappresentato dai siti di archeologia industriale. La miniera di zolfo a Formignano, che occupa una vasta area di circa 83 ettari nella prima zona collinare sopra gli abitati di San Carlo e di Borello, ed il suo Villaggio Minerario, nucleo centrale dell'attività estrattiva, sono tutelati per la loro valenza testimoniale del contesto storico, sociale ed economico del territorio.

L'area è stata recentemente inclusa, a seguito della ridefinizione dei confini regionali col passaggio di alcuni comuni dalla provincia di Pesaro-Urbino a quella di Rimini, nel parco minerario delle miniere di zolfo dell'Emilia Romagna-Marche, ad integrazione del parco museo minerario e delle miniere delle Marche istituito con DM 20 Aprile 2005.

Il nuovo perimetro vede l'inclusione nel Parco dei comuni di Cesena e di Urbino.

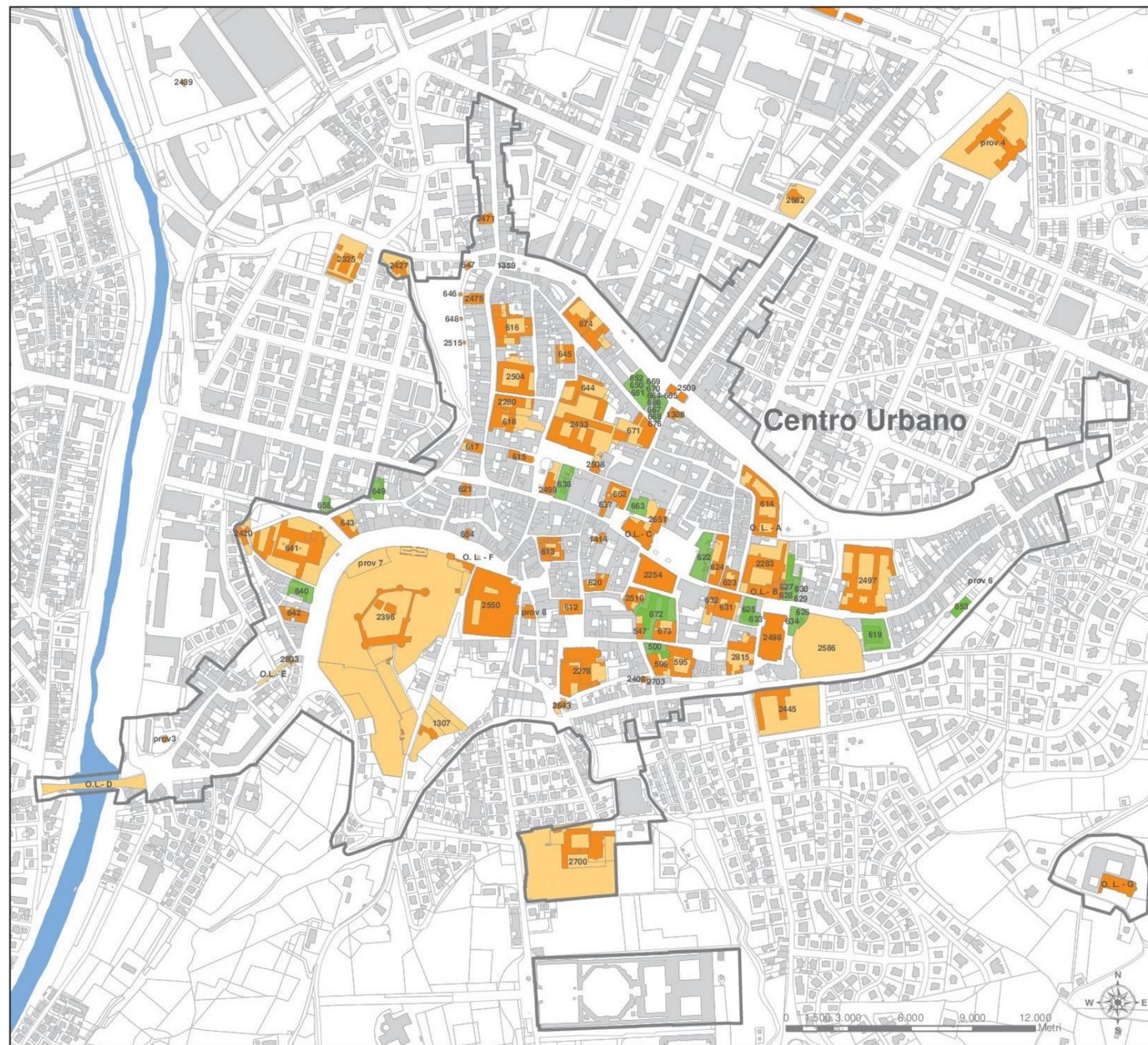


Figura 55 - Miniera di Formignano

Anche l'architettura rurale è inclusa nei beni oggetto di tutela. Gli edifici rurali che sono sopravvissuti conservando le caratteristiche architettoniche e il contesto pertinenziale originale, rappresentano una testimonianza della configurazione storica degli insediamenti sparsi nel territorio agricolo, la valorizzazione di tali manufatti si inserisce nel più ampio contesto della tutela del paesaggio.

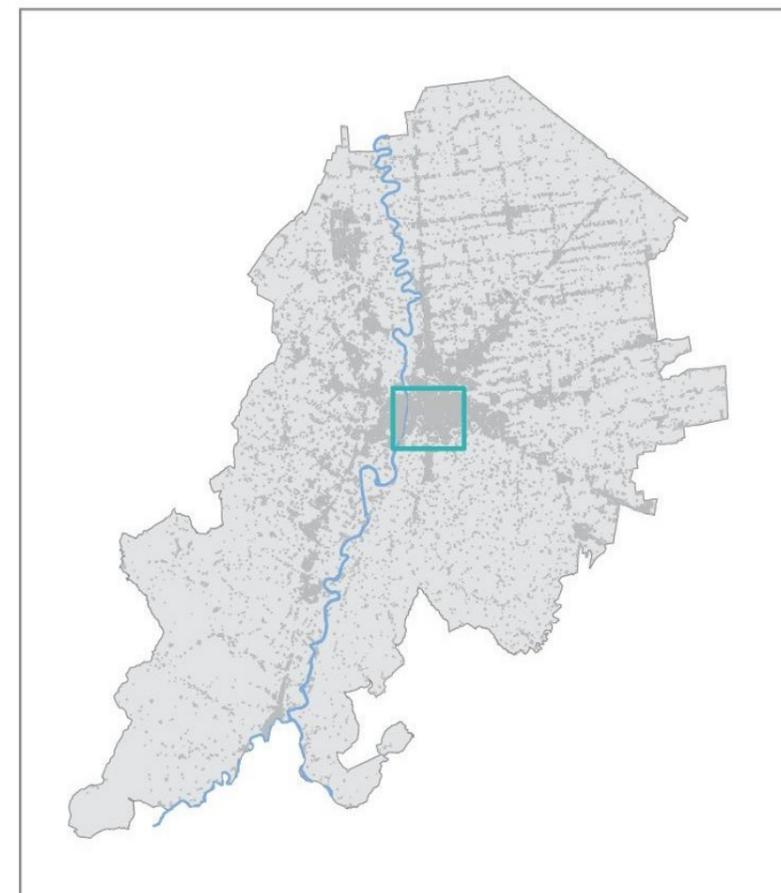
Figura 56 – Edifici di valore storico-architettonico (Titolo I D.L.gs 42/2004) – Centro Urbano.

(Vedi Allegato C2 – elaborato C.3.g)



Edifici di valore storico-architettonico (Titolo I D.L.gs 42/2004)

- Tutela di rispetto monumentale: Edifici
 - Tutela di rispetto monumentale: Particelle catastali
 - Tutela monumentale: Edifici
 - Tutela monumentale: Particelle catastali
- 512 Numero di identificazione del vincolo



scala 1:7.000

scala 1:200.000

Figura 57 – Edifici di valore storico-architettonico (Titolo I D.L.gs 42/2004) – Territorio rurale - Nord.

(Vedi Allegato C2 – elaborato C.3.g)

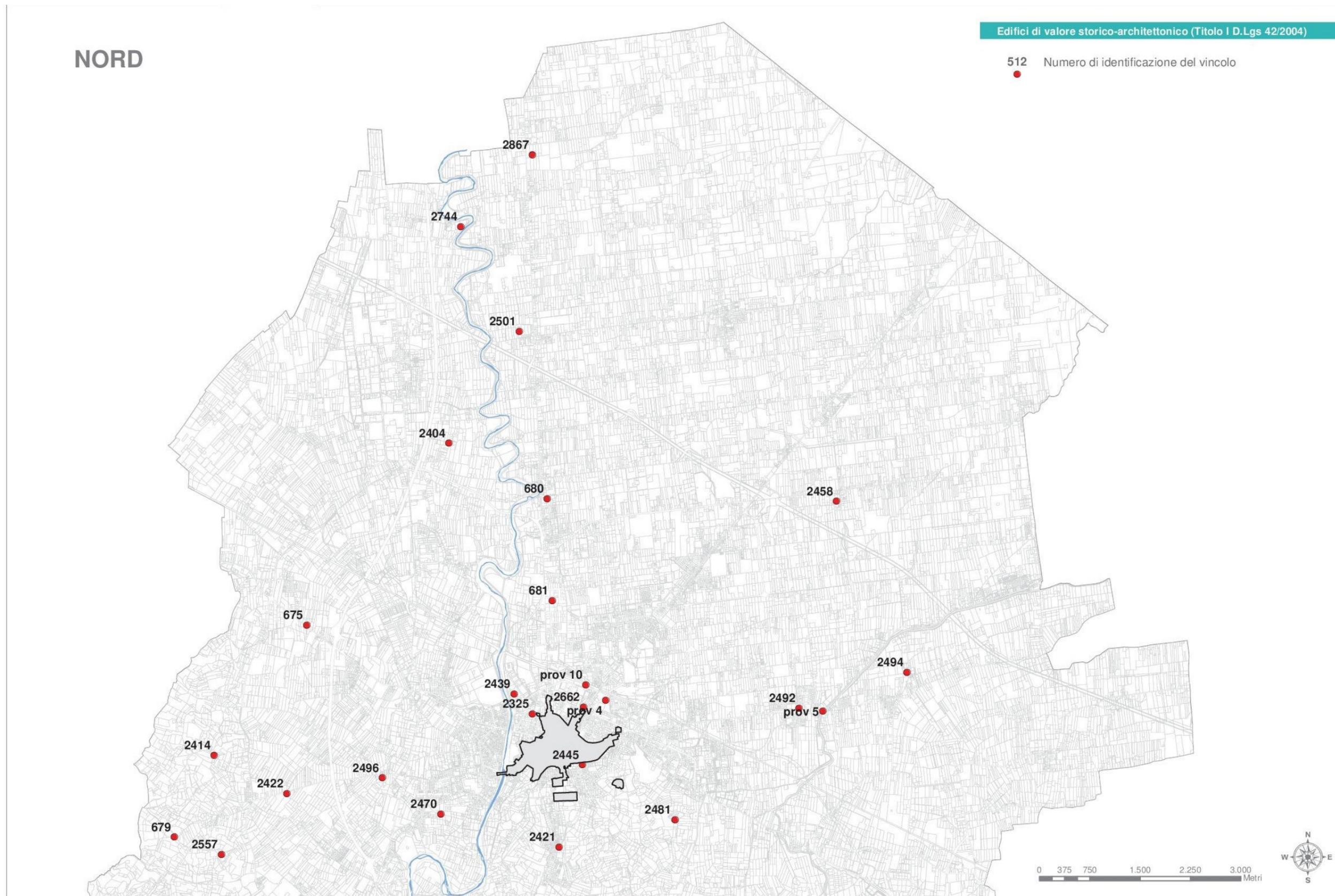
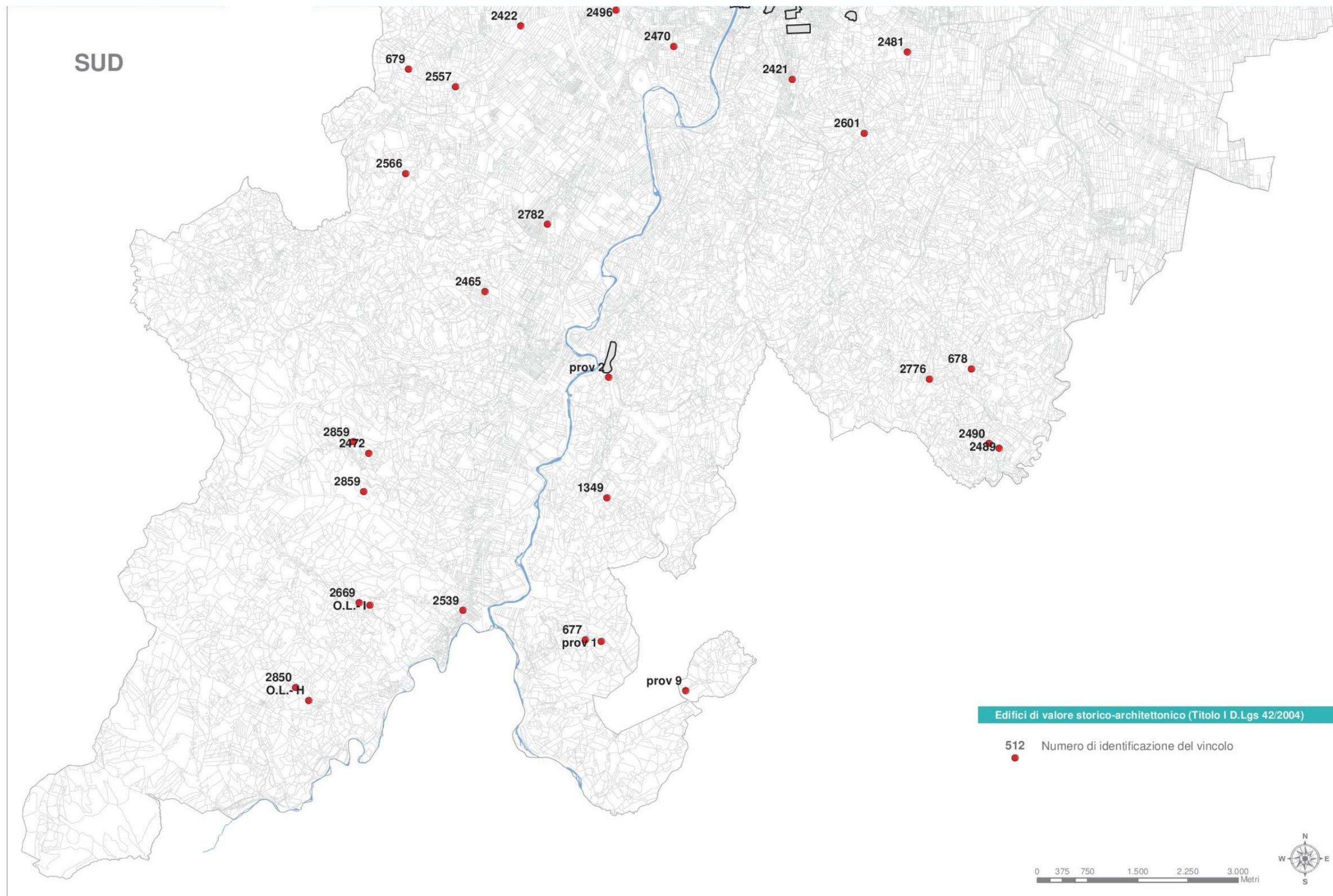


Figura 58 – Edifici di valore storico-architettonico (Titolo I D.L.gs 42/2004) – Territorio rurale - Sud.

(Vedi Allegato C2 – elaborato C.3.g)



C.4 LA CITTA' CONSOLIDATA

C.4.1 Indagine conoscitiva su alcuni ambiti residenziali nel territorio urbanizzato

L'indagine conoscitiva realizzata sul territorio urbanizzato, ad esclusione del centro storico, è tesa a quantificare la densità del patrimonio edilizio residenziale e rapportarla alle dotazioni territoriali di verde e parcheggio, (sia realizzate che di previsione), per verificare il grado di sostenibilità dei tessuti residenziali.

La prima fase del lavoro ha comportato la selezione di alcune aree "campione" all'interno del tessuto di completamento rappresentative dell'intero territorio urbanizzato.

Nella seconda fase si è proceduto alla messa a punto della metodologia di indagine, basata sulla scelta dei criteri, l'individuazione delle banche dati, l'attivazione di simulazioni atte a codificare le operazioni da eseguire per ottenere risultati attendibili.

Nella terza fase è stata attivata la procedura di indagine vera e propria, con le operazioni di analisi e restituzione dei dati in forma cartografica e numerica.

A conclusione di tutto il lavoro, oltre alla sintesi delle risultanze finali, sono state effettuate ulteriori elaborazioni atte a evidenziare, limitatamente agli aspetti indagati, eventuali carenze e criticità relative alle aree campione, rapportate allo stato attuale.

Fase 1 – Selezione aree campione. Le aree campione estrapolate dalle zone di completamento (tessuti residenziali) sono caratterizzate da uniformità di impianto urbanistico, di assetto viario e di tessuto edilizio. La delimitazione di queste aree è stata effettuata tenendo in considerazione i perimetri delle unità di censimento, operazione che consente di utilizzare le banche dati ricavate dalle elaborazioni sui dati del censimento, utili per questa indagine specifica.

Le aree campione individuate sono le seguenti:

1 - Zona Campino - Quartiere Oltresavio. Situata nel tratto compreso tra il Ponte Clemente (Ponte Vecchio) e il nuovo ponte Europa Unità in adiacenza alla sponda sinistra del fiume Savio, la zona copre una superficie di circa 56 ettari. E' caratterizzata da un edificato non di pregio con la prevalenza di abitazioni mono - bifamiliari a due piani fuori terra sorte negli anni '50 - '60 che dalle direttrici viarie principali ha saturato il territorio in gran parte in modo spontaneo. Presenta una trama planimetrica molto fitta, con strade strette e lotti di modeste dimensioni, quasi interamente occupati dagli edifici. Pertanto, pur essendo caratterizzata da una edificazione essenzialmente di tipo estensivo, risulta densamente costruita.

2 - Zona Corea, Villa Chiaviche - Quartiere Cervese Sud. Situata in fregio alla via Cervese l'area comprende una parte dei nuclei originari della zona, caratterizzati da un tessuto sviluppatosi in modo spontaneo attorno gli anni '60, molto fitto costituito da edifici mono - bifamiliari e da strade strette, e da isolati residenziali di più recente costruzione, composti da villette e piccoli fabbricati condominiali. In generale la tipologia edilizia prevalente è estensiva.

3 - Zona Madonna delle Rose – Quartiere Centro Urbano. Posta in adiacenza al centro storico, tra il viale Carducci e la via Emilia, occupa un'area di circa 11 ettari. Rappresenta una zona di particolare pregio per la presenza di un edificato costituito da villini signorili risalenti agli anni '20-'60 prospicienti viali alberati.

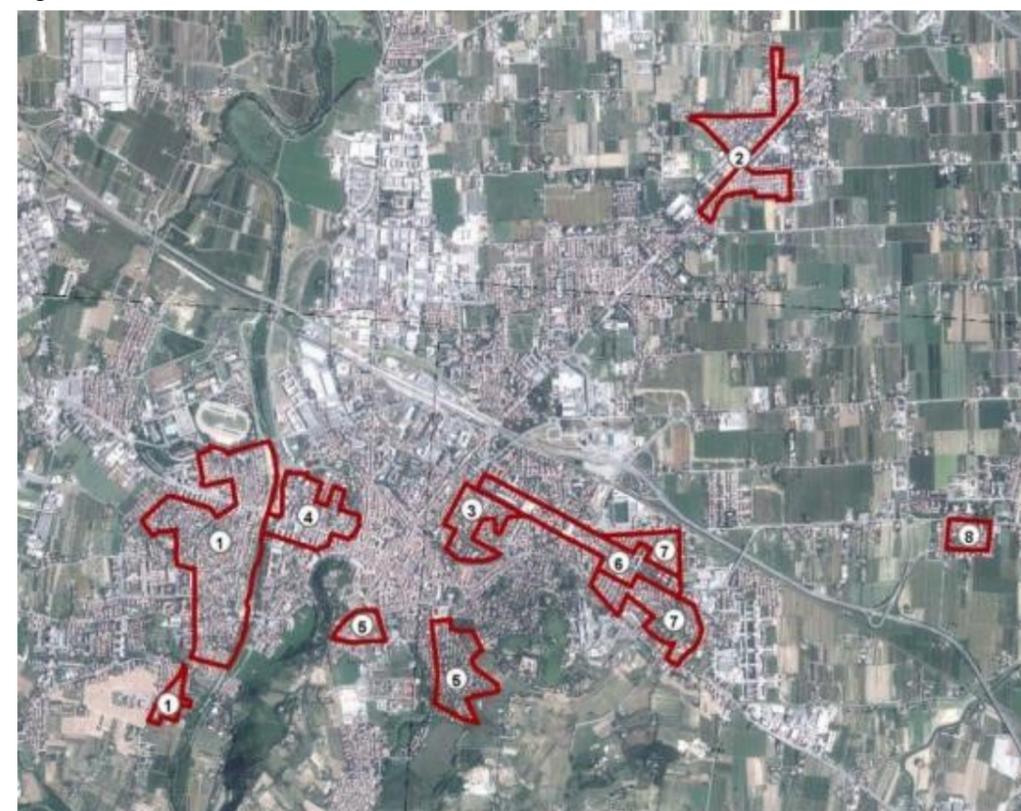
4 - Zona via Cesare Battisti – Quartiere Centro urbano. Situata in adiacenza al centro storico la zona si estende fino al fiume Savio intorno all'asse viario di via Cesare Battisti per una superficie di circa 16 ettari. E' costituita da un edificato risalente agli anni '60 di tipo intensivo con la prevalenza di fabbricati condominiali che si elevano da 4 a 8 piani fuori terra, con il piano terreno utilizzato per attività commerciali.

5 - Zona Monte - Quartiere Cesuola. In questa zona sono state selezionate due aree, una ubicata in adiacenza al centro storico, in fregio alla via Garampa, l'altra, di più ampie dimensioni, di estende a Est della via Don Minzoni verso le pendici dell'abazia della Madonna del Monte. La prima area è caratterizzata da un edificato di tipo estensivo piuttosto fitto, tipico dei nuclei di più vecchia datazione, anni '40 - '60, mentre la seconda area più recente (anni '70) presenta un tessuto edilizio più rado poiché è costituita in prevalenza da villette mono - bifamiliari dotate di giardini e aree di pertinenza maggiormente estese.

6/7 - Zona via Emilia - Quartiere Fiorenzuola. In questa parte di città sono presenti zone con caratteristiche differenti, pertanto sono state individuate aree con diversa densità edilizia: l'area posta in adiacenza alla via Emilia nella parte Nord è costituita da un edificato di tipo intensivo con edifici condominiali multipiano, le aree situate a Sud della via Emilia e a Nord in adiacenza alla via del Mare presentano una tessuto maggiormente eterogeneo con la compresenza di edifici mono - bifamiliari e condomini di modeste dimensioni.

8 - Zona Ponte Pietra - Quartiere Al Mare. Ubicata nella frazione di Ponte Pietra, a Sud della via del Mare, la zona rappresenta in modo evidente il contrasto generato dalla realizzazione dei nuovi interventi edilizi, costituiti da edifici multipiano di notevoli dimensioni, in un tessuto di vecchio impianto. La vicinanza di casette unifamiliari di modeste dimensioni a tipologie di tipo intensivo genera un panorama particolarmente stridente e incoerente.

Figura 59 - Tessuti analizzati



- ① Quartiere Oltresavio – Zona Campino
- ② Quartiere Cervese Sud, zona Corea – Villa Chiaviche
- ③ Quartiere Centro Urbano – Zona Madonna delle Rose
- ④ Quartiere Centro Urbano – Zona Via Cesare Battisti
- ⑤ Quartiere Cesuola – Zona Monte

- ⑥ Quartiere Fiorenzuola – Via Emilia 1
- ⑦ Quartiere Fiorenzuola – Via Emilia 2
- ⑧ Quartiere Al Mare- Via Ponte Pietra

Fase 2 – Metodologia di indagine. La messa a punto della procedura di analisi del territorio è esplicitabile nelle seguenti fasi:

a) individuazione delle banche dati e delle cartografie di base appropriate. La base cartografica utilizzata riporta la suddivisione degli isolati, la delimitazione dei lotti e la perimetrazione degli edifici costruiti. Da questa cartografia possono essere ricavate le superfici fondiari dei lotti e le superfici coperte degli edifici, utili alla determinazione della densità fondiaria. Gli altri dati necessari all'indagine sono stati ricavati dal Data Base Topografico della Regione aggiornato al 2011 e dalle banche dati dei censimenti.

b) analisi approfondita delle caratteristiche di alcuni isolati selezionati all'interno delle aree campione.

L'indagine è stata effettuata sia con l'ausilio delle mappe interattive online, sia con verifiche dirette effettuate mediante sopralluoghi. Gli aspetti indagati, finalizzati alla quantificazione della densità edilizia esistente, hanno portato alla determinazione della Superficie Utile Lorda (SUL) di ciascun fabbricato e, per sommatoria, dell'intero isolato studiato.

c) definizione di modelli matematici per la determinazione della densità edilizia degli isolati. La fase successiva ha comportato la messa a punto di formule per il calcolo automatico della SUL degli edifici. Considerando gli stessi isolati della fase precedente, sono state effettuate delle simulazioni utilizzando le informazioni delle banche dati per individuare il processo di calcolo da cui si ricavano risultati concordanti con quelli dell'indagine diretta.

Per quanto riguarda l'indagine relativa alla determinazione delle dotazioni territoriali di verde e parcheggio pubblico, si è stabilito di procedere, per quanto riguarda i parcheggi, alla rilevazione dello stato attuale mediante il conteggio dei posti auto presenti nelle aree campione con la rilevazione diretta e con l'ausilio delle mappe interattive online.

Relativamente al reperimento dei dati sulla dotazione di verde pubblico, si è convenuto di quantificare sia le aree verdi esistenti che quelle di previsione di PRG.

Fase 3 – Procedura di indagine. Stabilite le regole di calcolo della SUL, si è proceduto all'applicazione della formula sugli isolati che compongono le aree campione per ricavare, infine, il dato relativo alla densità edilizia di ciascuna zona indagata.

Per quanto riguarda la valutazione sulla dotazione di parcheggio pubblico, il conteggio dei posti auto è stato effettuato attuando una distinzione tra le tipologie, identificando il numero di posti auto individuati nel PRG con apposita campitura, i posti auto situati lungo le strade attualmente regolamentati, i posti auto che potrebbero essere in futuro oggetto di regolamentazione.

Il numero totale di questi posti auto, moltiplicato per i metri quadrati relativi agli spazi di sosta, pari a 12,5 mq., ha fornito il dato sulla quantità di parcheggio pubblico delle aree campione.

La quantificazione delle aree verdi esistenti e di previsione ha fornito il dato sulla dotazione di verde pubblico.

Fase 4 – Sintesi dell'indagine. Nella fase conclusiva dell'indagine, oltre a fornire la sintesi dei valori determinati, è stata svolta una elaborazione per poter attuare un confronto tra la situazione esistente delle dotazioni territoriali e le quantità prescritte dal Piano Regolatore vigente.

Da questa analisi è emersa una sostanziale carenza di spazi destinati ai parcheggi pubblici ed al verde pubblico, gap difficilmente colmabile nel territorio urbanizzato che non presenta generalmente spazi liberi utili per implementare i servizi.

Oltre a ciò si sono svolte alcune elaborazioni sul traffico indotto dai residenti nelle aree campione, per individuare eventuali problematiche legate alla mobilità.

Infine è stata effettuata una simulazione per capire gli effetti derivanti dall'applicazione generalizzata degli indici edificatori di P.R.G. nelle aree campione, questo allo scopo di verificare la sostenibilità degli interventi previsti nel territorio. Questa simulazione è stata indagata in modo puntuale e specifico esaminando gli interventi di trasformazione edilizia effettuati in alcuni lotti residenziali. Sono stati selezionati interventi che prevedono la demolizione degli edifici esistenti e la nuova costruzione di edifici con l'applicazione dell'indice fondiario di zona, da questa analisi è emerso un notevole aumento del carico urbanistico nelle zone trasformate che, per la maggioranza dei tessuti analizzati, può determinare fenomeni di congestione urbana.

Valutazione dei risultati. L'analisi delle aree campione della città consolidata offre un panorama della situazione esistente nelle zone di completamento e fornisce elementi di riflessione sui temi della rigenerazione urbana intesa alla qualificazione del territorio sotto il profilo edilizio, ma anche della sostenibilità ambientale.

In quest'ottica la determinazione delle densità edilizie nei tessuti consolidati costituisce un riferimento dimensionale dell'edificato esistente che, in questo caso, è stato utilizzato per effettuare un confronto con gli indici assegnati dal Piano Regolatore, per verificare le quantità delle dotazioni territoriali realizzate e di previsione, per analizzare la situazione del traffico indotto dai residenti allo scopo di far emergere eventuali problematiche e criticità presenti nelle zone indagate.

Analizzando i risultati delle aree campione è emerso che alcune parti del territorio risultano sature, poiché le densità edilizie superano gli indici di PRG. Queste zone corrispondono agli agglomerati di tipo intensivo con la prevalenza di fabbricati condominiali multipiano, per i quali è stato valutato un indice superiore di quello previsto dal PRG che è pari a 0,80 mq./mq. Ad esempio nella zona Cesare Battisti è risultato un indice di 1,35 mq./mq., lungo la via Emilia nel quartiere Fiorenzuola un indice di 1,12 mq./mq.; parimenti saturo appare il tessuto edilizio estensivo di valore ambientale, rappresentato dalle aree campione di Madonna delle Rose e della zona Monte, costituito in prevalenza da villette mono-bifamiliari, in queste zone è risultato un indice fondiario rispettivamente di 0,57 e 0,59 mq./mq., superiore all'indice di 0,40 mq./mq. fissato dal PRG.

Un esito diverso è stato ottenuto nelle aree campione costituite dal tessuto edilizio estensivo di vecchio impianto originato da agglomerati sorti lungo le principali direttrici viarie che si sono estesi saturando il territorio in modo spontaneo, come la zona denominata Campino nel quartiere Oltresavio, la zona Corea di Villa Chiaviche, la zona della via Emilia del quartiere Fiorenzuola e la zona di Ponte Pietra del quartiere Al mare. In queste zone l'assetto urbanistico è caratterizzato da un impianto planimetrico piuttosto fitto e densamente edificato, con strade strette spesso prive di marciapiedi e lotti di piccole dimensioni quasi interamente edificati. I fabbricati sono posti a distanza ravvicinata e talvolta prospettano direttamente sulla pubblica via. Poiché la tipologia edilizia prevalente è rappresentata da edifici mono-bifamiliari a due piani fuori terra, l'indice medio di zona risulta al di sotto di 0,80 mq./mq. fissato dal PRG, nelle zone cittadine l'indice varia da 0,60 a 0,63 mq./mq. e nella frazione di Ponte Pietra è risultato di 0,52 mq./mq. a fronte di 0,70 mq./mq. di PRG, pertanto queste zone sono suscettibili di densificazione edilizia e, conseguentemente di aumento del carico urbanistico. Considerando la frammentarietà del tessuto che è costituito da un gran numero di piccoli lotti appartenenti a proprietari diversi, i nuovi interventi edilizi sono spesso posti sul sedime dei fabbricati esistenti, pertanto la utilizzazione della capacità edificatoria consentita viene ottenuta aumentando il numero dei piani dell'edificio ed il numero degli alloggi. Se, da un lato, la sostituzione degli edifici esistenti, spesso inadeguati dal punto di vista energetico e sismico, favorisce la rigenerazione dei tessuti consolidati, l'aumento di carico urbanistico prodotto dai nuovi interventi deve essere valutato in termini di sostenibilità, in considerazione delle caratteristiche del contesto e delle sue possibilità di adeguamento.

Nella sottostante tabella (Figura 60) è riportata la sintesi delle analisi sulla densità edilizia reale e di previsione dei tessuti analizzati.

Figura 60 - Sintesi delle analisi sulla densità edilizia reale e di previsione dei tessuti analizzati

tessuto	Uf PRG	Uf reale
1-Quartiere Oltresavio, zona Campino	0,8	0,63
2-Quartiere Cervese Sud, zona Corea di Villa Chiaviche	0,8	0,62
3-Quartiere Centro Urbano, zona Madonna delle Rose	0,35-0,4	0,57
4-Quartiere Centro Urbano, zona via Cesare Battisti	0,8	1,35
5-Quartiere Cesuola, zona Monte	0,35-0,4	0,59
6-Quartiere Fiorenzuola, via Emilia 1	0,8	1,12
7- Quartiere Fiorenzuola, via Emilia 2	0,8	0,60
8-Quartiere Al Mare, via Ponte Pietra	0,7	0,52

La seconda parte dell'indagine ha riguardato la valutazione delle dotazioni territoriali di verde e parcheggio pubblico nelle aree campione. Dall'analisi effettuata è emersa una generale carenza di spazi destinati alla sosta degli autoveicoli e di spazi di verde attrezzato di quartiere, che non possono essere implementati in modo consistente per la saturazione del territorio. In alcune parti è stata effettuata una regolamentazione del traffico tale da poter reperire, dove possibile, spazi di sosta lungo le strade esistenti ed individuare percorsi ciclabili e pedonali dedicati, incrementando la dotazione di parcheggi pubblici e creando percorsi protetti per l'utenza debole, che apportano miglioramenti alla situazione preesistente ma non incidono in maniera considerevole sul divario che esiste tra le dotazioni esistenti e quelle richieste.

Nella sottostante tabella (Figura 61) è riportata la sintesi delle analisi sulle dotazioni territoriali di verde e parcheggio pubblico di previsione di PRG e richiesti dalla L.R. 47/78 dei tessuti analizzati.

Figura 61 - Sintesi delle analisi sulle dotazioni territoriali di verde e parcheggio pubblico di previsione di PRG e richiesti dalla L.R. 47/78 dei tessuti analizzati

tessuto	Dotazione verde pubblico		Dotazione parcheggio pubblico	
	P.R.G.	L.R. 47/78	P.R.G.	L.R. 47/78
1-Quartiere Oltresavio, zona Campino	5.871 mq	71.728 mq	13.713 mq	17.932 mq
2-Quartiere Cervese Sud, zona Corea di Villa Chiaviche	3.427 mq	26.064 mq	2.775 mq	6.516 mq
3-Quartiere Centro Urbano, zona Madonna delle Rose	0	11.504 mq	2.913 mq	2.876 mq
4-Quartiere Centro Urbano, zona via Cesare Battisti	9.947 mq	38.528 mq	5.938 mq	9.632 mq
5-Quartiere Cesuola, zona Monte	5.832 mq	24.160 mq	2.550 mq	6.040 mq
6-Quartiere Fiorenzuola, via Emilia 1	9.119 mq	27.520 mq	4.825 mq	6.880 mq
7- Quartiere Fiorenzuola, via Emilia 2	0	22.176	3.700 mq	5.544 mq
8-Quartiere Al Mare, via Ponte Pietra	1.977 mq	4.512 mq	638 mq	1.128 mq

C.4.2 I quartieri Ina casa

Rispetto alla produzione edilizia Ina casa dell'epoca, il PRG 2000 ha operato a suo tempo una significativa selezione dei tessuti di impianto unitario meritevoli di conservazione: si tratta dei due quartieri "Le Vigne" e "La Fiorita". Questi due quartieri sorgono a cavallo tra gli anni '50 e '60, nell'ambito dei vigenti piani statali per la realizzazione dell'edilizia pubblica; i due comparti, vista la loro datazione, risultano oggi pienamente integrati all'interno del centro urbano, della città compatta ed anzi ne costituiscono ambiti dotati di una marcata riconoscibilità quasi vernacolare.



È infatti possibile riscontrare alcuni tratti urbanistici e tipologici comuni tra le due realtà, sui quali ora ci concentreremo. Sebbene la ferrovia li separi (Le Vigne essendo collocate subito a Nord dell'asse ferroviario, La Fiorita subito a Sud), entrambi sono pienamente interlacciati alla rete dei trasporti pubblici locali e beneficiano della prossimità pedonale al centro storico ed alle principali infrastrutture pubbliche (stazione ferroviaria, ospedale, polo scolastico di grado secondario limitrofo alla stazione).

Anche rispetto al sistema del verde pubblico ed al sistema-parco del benessere di rilevanza territoriale (vedi Sezione B "Sistema Ambiente e Paesaggio" - Cap. B.5.10) i due comparti risultano ben integrati: in modo più marcato il quartiere Vigne che è posto in aderenza ad alcune aree verdi pubbliche facenti parte del menzionato sistema (si pensi soprattutto al parco sopra-Secante, che in futuro raggiungerà piena funzionalità con l'attuazione del comparto Novello); non così direttamente La Fiorita, che per connettersi al parco lineare sopra la Secante deve innanzitutto raggiungere il sottopasso ciclo-pedonale di via Cavour. Sotto il profilo dell'integrazione con le reti di mobilità dolce si riscontra invece una sostanziale differenza tra i due ambiti: mentre il quartiere Fiorita è lambito ad Ovest dal percorso ciclo-pedonale di via Baracca che lo connette direttamente alla dorsale di via Cavour - via Cervese, il quartiere Vigne rimane isolato sotto questo aspetto sia rispetto al tracciato ciclo-pedonale di via Cervese che a quello di via Ravennate.



Anche rispetto alla mobilità automobilistica si riscontra una più efficace interfaccia del quartiere Fiorita rispetto alle Vigne: il comparto a Sud della ferrovia è infatti agilmente raggiungibile tramite la Secante, tramite l'uscita Stadio, percorrendo via dello Stadio, via del Mare fino al viale Oberdan e quindi via Dante Alighieri, lungo un percorso lungo meno di un chilometro e mezzo costituito quasi integralmente da strade di distribuzione. Diversa la situazione delle Vigne, cui si accede tramite il reticolo della viabilità locale con distanze più consistenti dalle uscite della Secante: verso Est l'uscita Stadio dista circa due chilometri, di cui una buona metà da percorrere lungo le anzidette strade locali; verso Ovest l'uscita Ippodromo dista invece circa un chilometro e mezzo, anch'esso da percorrere pressoché completamente su strade locali.

Ci spostiamo ora dall'inquadramento territoriale ad una prima descrizione dell'assetto e dei caratteri morfologici salienti dei due comparti.

Le Vigne

Il quartiere "Le Vigne" nasce tra la fine degli anni '50 e l'inizio degli anni '60 su progetto dell'architetto Saul Bravetti. Pur essendo stato progettato e costruito in un solo momento non prevede la maglia regolare, ed i vari luoghi sono caratterizzati da una consequenzialità e da una varietà dovute al susseguirsi di spazi costruiti dalle facciate degli edifici che fungono da scenografia e dall'alternarsi di ambiti stretti, quali le vie pedonali, e altri più ampi, quali piazzette e le zone verdi.

Gli edifici sono per lo più in linea con asse longitudinale spezzato così da formare tra loro spazi più raccolti, ed al loro interno contengono appartamenti di grandi dimensioni; questo aspetto caratterizza positivamente questo

intervento in quanto, pur essendo case popolari, è possibile riscontrare una progettazione volta alla ricerca del benessere e della comodità degli abitanti.



Gli edifici si trovano in un buono stato di conservazione, e sono caratterizzati dall'uso del mattone faccia a vista posato in svariate maniere, a diventare decoro della facciata; gli edifici sono in genere di tre o quattro piani, con tetto a falde, facciate movimentate dall'alternarsi di tamponamenti in laterizio o intonacati, i prospetti sono mossi da corpi aggettanti e logge rientranti.



All'interno del quartiere sono collocati i servizi; nella parte sud vi è una piazza adibita a parcheggio, ad ovest il campo da calcio, ed al piano terra degli edifici abitativi trovano spazio esercizi commerciali di vicinato.

I percorsi pedonali che innervano il quartiere risultano ariosi, dal momento che le recinzioni rispetto ai giardini condominiali privati sono permeabili e, quand'anche realizzate in laterizio, rimangono basse permettendo permeabilità visiva e continuità percettiva tra verde pubblico e verde privato. La stessa presenza dei giardini condominiali, usanza oggi perduta nell'edilizia speculativa

contemporanea, dona a questo ambito un'organicità spaziale che raramente si riscontra in altri contesti urbani della Cesena contemporanea.

Questo riuscito connubio tra spazio aperto e ambiente costruito rende accogliente e piacevole il quartiere, pur essendo intensamente edificato, come risulta dalle indagini effettuate sulla densità edilizia, da cui si ricava un indice fondiario pari a 1,1 mq/mq.

In questa zona, al pari di quanto generalmente accade nel territorio della città consolidata, si rileva una carenza di spazi adibiti a parcheggio pubblico, mentre la dotazione di verde pubblico risulta molto prossima a quella richiesta dal PRG.



La scarsità dei parcheggi pubblici è aggravata, in questa zona, dalla mancata realizzazione di parcheggi privati all'interno di alcuni edifici residenziali. Pertanto la qualità degli spazi aperti e del rapporto pubblico/privato è parzialmente inficiata dalla presenza delle automobili dei residenti che, non avendo parcheggi privati a servizio degli alloggi, si scaricano sulle strade e saturano i pochi parcheggi pubblici presenti. Di questo aspetto, comune ad entrambi i quartieri INACASA, torneremo a parlare in chiusura di capitolo.



La Fiorita

Il quartiere è situato a nord-est del centro storico ed immediatamente a sud della linea ferroviaria. Il nucleo edilizio è stato progettato dall'architetto Giuseppe Gandolfi negli anni '50; urbanisticamente presenta un assetto regolare con strade principali che ne percorrono il perimetro e vie secondarie che si addentrano all'interno del nucleo suddividendolo in isolati. Planimetricamente, il quartiere è suddiviso in quattro settori: a nord una fascia parallela alla ferrovia, occupata da una serie di fabbricati a quattro piani composti ognuno da due blocchi sfalsati l'uno rispetto all'altro; a sud abbiamo un gruppo di edifici con pianta a trifoglio con un braccio allungato, completato verso ovest da un lungo edificio composto da sei blocchi sfalsati tra loro a formare una pianta con profilo gradonato; la fascia centrale del quartiere è occupata da edifici e spazi pubblici o di uso pubblico (negozi,

verde di quartiere, ex centro sociale); completa l'aggregazione la serie di edifici in linea posti verso il limite ovest del comparto, caratterizzati da un andamento planimetrico lineare e regolare.

Diversamente dal quartiere Vigne, qui la presenza di esercizi commerciali è pressoché assente, con soli due contenitori ad un piano a pianta esagonale atti ad ospitare negozi o attività di servizio.



Dal punto di vista urbanistico la principale criticità è rappresentata dall'estrema vicinanza della ferrovia agli insediamenti residenziali: la fascia nord del comparto è totalmente esposta al rumore proveniente dall'asta ferroviaria, ed anche la disposizione delle aperture e dei vani è particolarmente infelice sotto questo aspetto, con le grandi logge verandate e gli spazi di vita che si aprono in prossimità della ferrovia.

Per il resto, pur nella semplicità dei materiali impiegati, il quartiere si presenta tutt'oggi molto decoroso e piacevole: i percorsi pedonali in acciottolato, il verde pubblico innestato su questi percorsi come testata funzionale, le recinzioni basse e visivamente permeabili che non creano cesure eccessive nella percezione degli spazi aperti pubblico/privati, fanno di questa realtà un contesto in cui la scala umana è chiaramente percepibile e vivibile.

Anche in questo caso l'attenzione adoperata nella progettazione dell'assetto urbanistico e degli spazi esterni crea un ambiente gradevole, pur se intensamente edificato, come risulta dall'indagine sulla densità edilizia da cui si ricava un indice fondiario di 0,93 mq/mq ed anche se le aree verdi risultano quantitativamente insufficienti rispetto al minimo richiesto dal PRG. Diversamente, la carenza di parcheggi pubblici in questa zona rappresenta un aspetto negativo poiché aggravata dalla assenza di parcheggi privati posti interamente ai fabbricati, con la conseguente occupazione degli spazi pubblici.

Figura 62 - Gli spazi di relazione in corrispondenza del gruppo di edifici che affacciano su Via Dante Alighieri



Figura 63 - Materiali semplici ma ancora decorosi dei percorsi pedonali.



Strada carrabile realizzata in acciottolato, in corrispondenza degli edifici a trifoglio: manca il marciapiedi a corredo di questa viabilità che comunque, per matericità e tipologia di frequentazione, assume un carattere misto carrabile-pedonale. Si nota la piccola recinzione in laterizio che, pur essendo piena, in virtù della sua limitata altezza non segna una frattura percettiva rispetto al contesto. Il verde condominiale pertanto riesce ad adornare in tal modo anche gli spazi pubblici, mentre le auto dei residenti anche in questo caso ingombrano spazi che avrebbero ben diversa vocazione che non il parcheggio.



Segni di qualità: gli edifici a trifoglio, caratteristici di questo comparto, presentano prospetti articolati da motivi strutturali (segnapiano), rientranze (logge, ormai poco leggibili a causa delle verande ricavate nel corso del tempo da questi spazi di servizio), rientranze (corpi scala). Come si può notare dalla fotografia, i giardini privati condominiali aggiungono al comparto un elemento di qualità insediativa, separati ma non celati dalla recinzione (qui addirittura trasparente).



L'area pubblica in fondo a Via Dante Alighieri è un tipico esempio del decoro urbano e della tipicità di questo quartiere, caratterizzato da piccoli ma significativi spazi pubblici di qualità realizzati con materiali naturali che donano ai luoghi una immediata riconoscibilità. L'unica nota stonata in questo contesto è rappresentata dalla presenza delle automobili che vengono necessariamente parcheggiate in corrispondenza di questi spazi, dequalificandoli, stante la diffusa e pressoché totale mancanza di posti auto privati all'interno dei fabbricati e delle aree di pertinenza private.

L'aggregazione spaziale si conferma comunque valida, con queste aree a verde pubblico che donano respiro ai fabbricati, evitando introspezione e creando una buona potenzialità per la rivitalizzazione del quartiere, già dotato di aree per la fruizione del tempo libero, cui potrebbero e dovrebbero fare da corollario alcune attività di commercio di vicinato o di servizio per movimentare ed attirare i residenti a vivere più intensamente il quartiere.

Ripercorrendo a ritroso Via Dante Alighieri notiamo una certa semplificazione dell'impianto urbanistico: sebbene il carattere dei luoghi sia uniforme al resto del comparto per materiali e soluzioni tipologiche, qui tutto si semplifica notevolmente, a partire dall'andamento planimetrico dei fabbricati, passando per l'arredo delle strade e la morfologia delle stesse, che diversamente dal resto del comparto qui assommano lungo un unico asse i percorsi carrabili e quelli pedonali.

Il confine ovest del comparto è delimitato dalla serie di edifici a blocco lungo via Baracca, che formano una cortina lineare affacciata su questa strada che, esterna al comparto, perde i connotati morfologici tipici del quartiere Fiorita.

Un aspetto ancora da risolvere del quartiere Fiorita è la qualificazione dei bordi nord ed est: a nord la ferrovia che lambisce i fabbricati residenziali e la strada perimetrale, ad est la strada che confina con il limitrofo tessuto residenziale disorganico, minano la qualità dell'insediamento che al proprio interno è invece ordinato, disegnato e più che decoroso nella sua sobrietà.



Figura 64 - Gli spazi pubblici del quartiere INACASA Fiorita



Vale la pena di ricordare, infine, il recentissimo progetto di riqualificazione della centralità urbana di questo comparto: l'Amministrazione comunale sta infatti intraprendendo le attività di progettazione e realizzazione di interventi di riqualificazione dell'intero fabbricato originariamente utilizzato quale "Centro Sociale Fiorita", così come di seguito dettagliato:

- per il corpo di fabbrica rettangolare è prevista la demolizione con successiva riedificazione al fine di realizzare otto alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS);
- per l'elemento architettonico a forma esagonale è previsto il recupero per destinarlo ad usi sociali, aggregativi di quartiere ed a servizio degli alloggi ERP/ERS della zona.

Figura 65 – Centro Sociale Fiorita



Considerazioni comuni ai due comparti

Elementi di criticità comuni ai due comparti sono rappresentati essenzialmente dal carente sistema di parcheggi privati a corredo degli edifici e dalla totale inadeguatezza energetica ed antisismica degli stessi.

La mancanza di un sistema di parcheggio privato che corredi i singoli edifici e risulti adatto alle odierne necessità di ricovero degli automezzi induce il conseguente riversarsi delle auto dei residenti nei parcheggi ed a volte anche lungo le strade pubbliche dei comparti o dell'immediato circondario, aggravando la cronica situazione di carenza di spazi di parcheggio pubblico tipica dei tessuti consolidati; va tuttavia ricordato che –all'atto della progettazione e realizzazione di questi ambiti– non esisteva alcuna normativa specifica sui parcheggi privati ed oltretutto l'utenza cui questa edilizia era rivolta, essendo socialmente caratterizzata da ridotte capacità economiche, si presupponeva non fosse pesantemente dotata di automezzi.

Oggi la situazione è decisamente mutata: tutti gli alloggi sono passati in proprietà degli occupanti e la condizione sociale degli stessi è migliorata e pertanto anche l'utilizzo dell'auto privata si è diffuso a questi abitanti; va però tenuto conto che la felice ubicazione e la ricca dotazione di trasporti pubblici e piste ciclabili che circondano questi comparti potrebbe traghettare scenari in cui, potenziando ad hoc queste valide alternative all'automobile, i residenti dei due comparti INACASA possano vedere incentivato l'abbandono parziale ma significativo dell'utilizzo delle automobili di proprietà. A queste dinamiche va poi certamente affiancata la realizzazione di contenitori dedicati al parcheggio privato di quartiere, anche esterni al comparto ma ubicati in un intorno ragionevolmente facile da raggiungere a piedi.

L'analisi di fattibilità delle possibili soluzioni progettuali (parcheggi in struttura interni o esterni ai comparti, sostituzioni edilizie, ecc) ed il conseguente sviluppo attuativo di queste ipotesi di potenziamento dei quartieri INACASA è rimandata alle successive fasi di redazione degli strumenti urbanistici generali, non potendo essere adeguatamente approfondita in questa sede; si rimanda pertanto questo approfondimento alle prossime analisi da svolgere in vista della Conferenza di Pianificazione inerenti lo studio dei pieni e dei vuoti urbani nei tessuti della città e l'indagine della morfologia urbana degli ambiti consolidati.

La più cogente criticità dei contenitori edilizi INACASA è rappresentata dalla loro inadeguatezza sismica ed energetica: la datazione degli interventi, unita al fatto che questi edifici non hanno mai subito sostanziali ammodernamenti, colloca infatti questi manufatti nella più totale inadeguatezza rispetto alle attuali normative di settore.

Il superamento di queste criticità è oggi affidato integralmente all'iniziativa dei privati proprietari degli alloggi, dal momento che questo patrimonio immobiliare -originariamente pubblico- è stato oramai interamente ceduto agli occupanti. Occorre pertanto capire come gli strumenti di pianificazione possano prevedere modalità incentivanti per coinvolgere i proprietari nelle operazioni di rigenerazione edilizia dei fabbricati; anche queste proposte metaprogettuali potranno essere approfondite in sede di redazione degli elaborati finalizzati alla Conferenza di Pianificazione.

In un'ottica di possibile rigenerazione urbana, si sottolinea in questa sede che entrambi i comparti contengono tutt'ora caratteristiche di pregio sia a livello di impianto urbanistico che a livello tipologico; pertanto in questi ambiti la rigenerazione non dovrà essere intesa in maniera pesante tramite massicce operazioni di demolizione/ricostruzione o radicali cambiamenti agli impianti urbanistici, bensì dovrà concentrarsi in piccoli interventi di dettaglio finalizzati a risolvere gli aspetti sismici ed energetici, il perfezionamento degli elementi del sistema di arredo urbano, accostati ad interventi di rifunzionalizzazione o nuova realizzazione dei contenitori per il reperimento delle quote di parcheggi privati necessari alle necessità dei residenti del quartiere.

Figura 66 – INACASA – mobilità

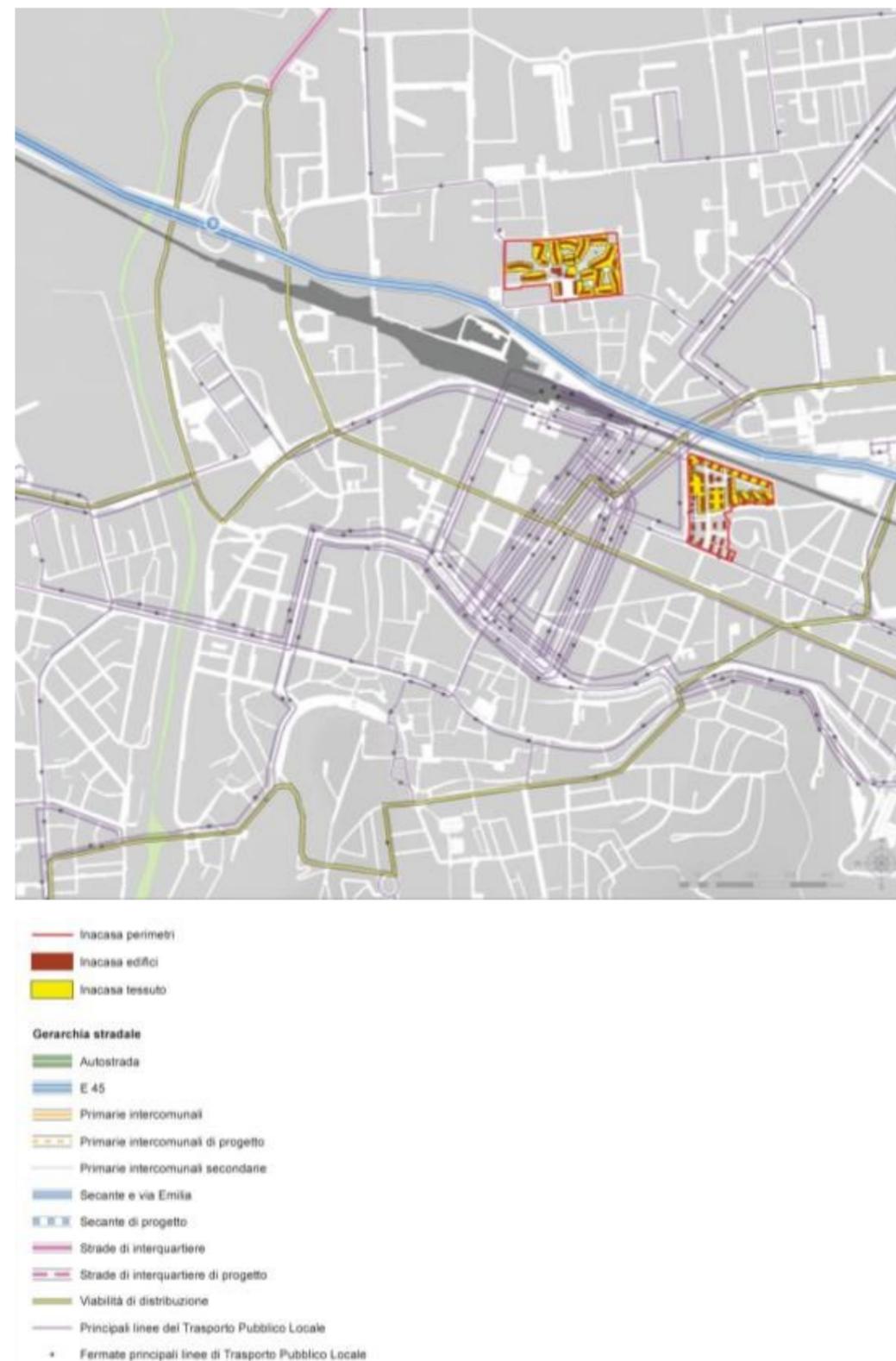
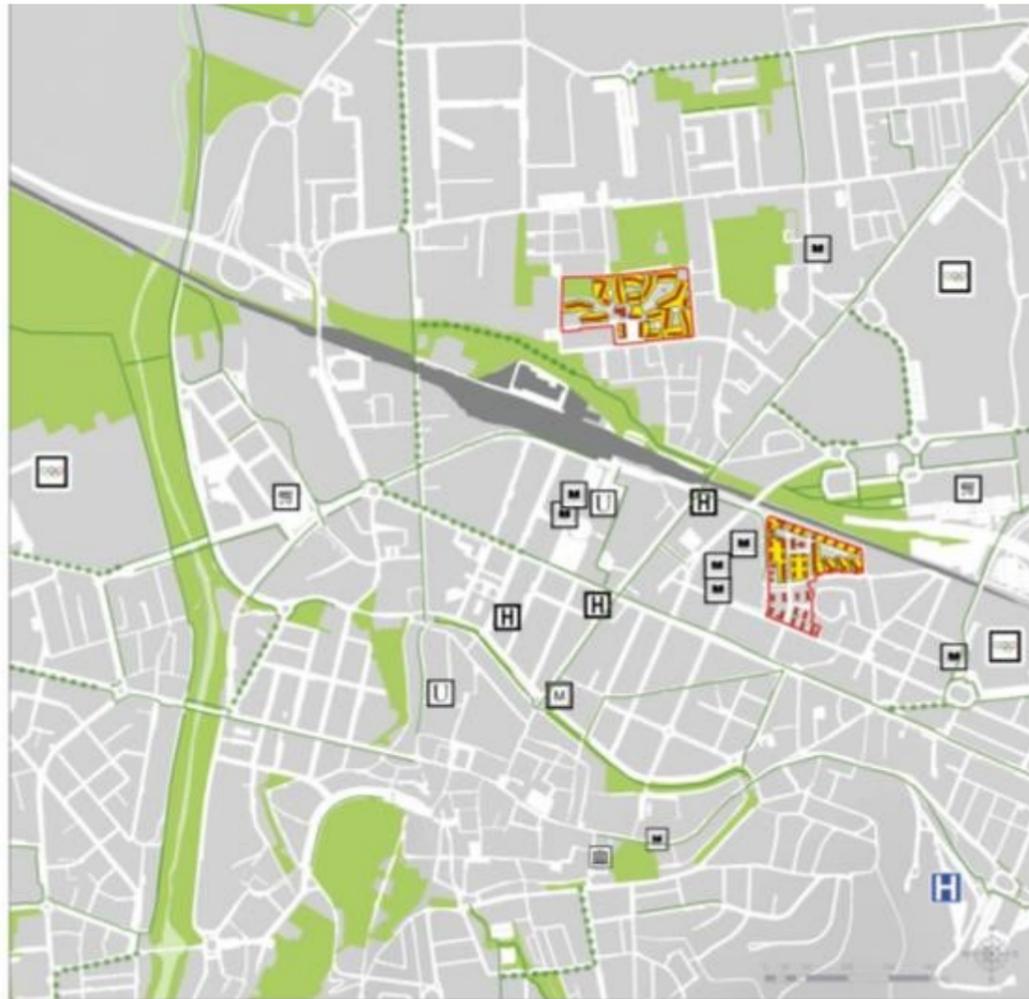


Figura 67 - INACASA – servizi



- Inacasa perimetri
 - Inacasa edifici
 - Inacasa tessuto
 - Parchi benessere
- Piste ciclabili**
- Piste ciclabili esistenti
 - - - - Piste ciclabili di progetto

- Servizi sanitari**
- H Ospedale Bufalini
 - H Case di cura ed altre strutture sanitarie
- Istituti di istruzione**
- M Conservatorio statale di musica
 - M Scuole secondarie di 2° grado
 - M Scuole secondarie di 2° grado parificate
 - U Università

- Uffici pubblici - Servizi vari**
- M Centri commerciali
 - M Fiera
 - M Mercato Ortofrutticolo
 - M Motorizzazione
 - M Multisala
 - M Teatro
 - M Tribunale
 - M Servizi sportivi

Riepilogo:

Superficie Fondiaria (Sf)	= 30.759 mq
Superficie utile lorda (Sul)	= 28.733 mq
Indice fondiario (If)	= 0,93 mq/mq

Riepilogo:

Superficie Fondiaria (Sf)	= 30.936 mq
Superficie utile lorda (Sul)	= 33.932 mq
Indice fondiario (If)	= 1,10 mq/mq

VALUTAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

VALUTAZIONE DEI PARCHEGGI PUBBLICI

Parcheeggi pubblici (P2) richiesti dal PRG 2000:	6.480 mq
Parcheeggi pubblici (P2) richiesto da LR 47/78:	2.592 mq
Parcheeggi pubblici (P2) esistenti:	1.450 mq

Bilancio dotazione parcheggi pubblici (P2): - 5.030 mq

VALUTAZIONE TRAFFICO INDOTTO DAI RESIDENTI

Numero Abitanti reali:	648
Numero famiglie reali:	296
Numero alloggi reali:	292
Numero totale auto stimate (1abitante=0,60 auto)	389

VALUTAZIONE DEL VERDE PUBBLICO

Verde di previsione di PRG	12.960 mq
Verde pubblico richiesto da LR 47/78:	10.364 mq
Verde pubblico esistente	3.548 mq

Bilancio dotazione verde pubblico: - 9.412 mq

VALUTAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

VALUTAZIONE DEI PARCHEGGI PUBBLICI

Parcheeggi pubblici (P2) richiesti dal PRG 2000:	6.630 mq
Parcheeggi pubblici (P2) richiesto da LR 47/78:	2.652 mq
Parcheeggi pubblici (P2) esistenti:	1.605 mq

Bilancio dotazione parcheggi pubblici (P2): - 5.025 mq

VALUTAZIONE TRAFFICO INDOTTO DAI RESIDENTI

Numero Abitanti reali:	663
Numero famiglie reali:	310
Numero alloggi reali:	307
Numero totale auto stimate (1abitante=0,60 auto)	398

VALUTAZIONE DEL VERDE PUBBLICO

Verde di previsione di PRG	13.260 mq
Verde pubblico richiesto da LR 47/78:	10.608 mq
Verde pubblico esistente	11.574 mq

Bilancio dotazione verde pubblico: - 1.688 mq

Figura 68 - INACASA – Fiorita

Figura 69 - INACASA – Vigne

C.4.3 Insediamenti produttivi – analisi evolutiva

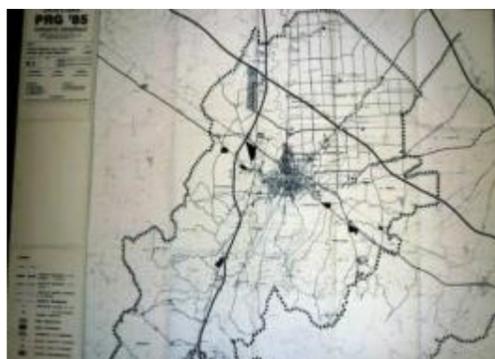
Le previsioni delle prime aree produttive a Cesena sono avvenute con il PRG del 1969. Tra i vari obiettivi, il Piano valutò le situazioni dell'esistente e i possibili riflessi sul trasferimento e ampliamento delle attività già insediate in zona agricola e nel centro urbano.

Figura 70 - 1969: il primo nucleo produttivo



La Variante Generale del 1985 definì come programma strategico il raggiungimento dell'equilibrio tra le diverse componenti territoriali e urbane, anche in relazione ai fenomeni connessi agli spostamenti di popolazione dal settore agricolo a quello produttivo e dalla montagna-collina alla fascia urbanizzata della via Emilia. Gli ampi valori assunti nel dimensionamento del 1969 hanno consentito di ridurre significativamente le aree a livelli dimensionali più verosimili ed adeguati, puntando al recupero delle attività produttive esistenti compatibili nel tessuto urbano ed alla qualificazione dell'apparato produttivo attraverso la previsione e realizzazione a Pievesestina di un polo di servizi alle imprese (fiere, mercato, PRG centuria, logistica, ecc.).

Figura 71 - PRG 85: Schema viabilità e aree produttive



La maggioranza delle previsioni delle aree fa riferimento a strumenti attuativi di iniziativa pubblica e piani per gli insediamenti produttivi (PIP). Tali aree, che hanno costituito poco meno del 6 % dell'attuale territorio urbanizzato, sono destinate a funzioni prevalentemente produttive (artigianali, industriali, depositi, edifici commerciali ingrosso, ecc.) e complessivamente ammontano a circa 183 ha.

L'esperienza compiuta attraverso tali strumenti ha dato risultati molto apprezzabili che, anche attraverso il coinvolgimento delle Associazioni di categoria, hanno permesso la formazione di un robusto tessuto socioeconomico favorevole allo sviluppo della

piccola e media impresa e hanno consentito la riqualificazione e il trasferimento di numerose attività collocate in contesti inadeguati e in zona agricola.

I comparti più significativi che, dagli anni 80 sino al 2000, hanno caratterizzato e strutturato il tessuto produttivo cesenate, sono rappresentati in sintesi nella seguente tabella. Le aziende insediate sono complessivamente più numerose del valore indicato nella penultima colonna (668), il dato preciso non è quantificabile ma potrebbe riferirsi a valori vicini a 900 unità.

Figura 72 - PRG 85: Aree produttive di iniziativa pubblica

	Localizzazione aree PIP - P.P.I.P.	S.T. (ha)	S.F. (ha)	% S.F. (rispetto S.T.)	S.U.L. (ha)	N° Lotti	Addetti teorici (1 add. 250 mq sul)
1	Pievesestina - C7	22,96	15,2	66,20	16,53	27	661
2	"C2 F1 (autoporto)	9,83	3,96	40,28	3,29	276	132
3	"C2 F2-3 (polo e altri)	9,3	5,7	61,29	3,72	7	149
4	"C2 F4	3,94	2,7	68,53	1,32	3	53
5	"C11 F1 Sacim	13,01	9,58	73,64	7,31	8	292
6	Torre del Moro	39,27	26,31	67,00	27,49	146	1100
7	Case Castagnoli	13,15	8,87	67,45	8,96	33	358
8	""Sapro	16,22	10,66	65,72	11,28	28	451
9	""Technogym	9,36	5,5	58,76	5,2	16	208
10	S. Carlo-S. Vittore	16,35	8,96	54,80	8,06	45	322
11	""ampliam.	8,77	5,25	59,86	6,14	16	246
12	Macerone	2,67	1,63	61,05	1,87	16	75
13	Martorano	3,87	2,05	52,97	2,7	19	108
14	Calise	2,41	1,08	44,81	1,68	10	67
15	Bulgaria (rottamai)	5,45	4,13	75,78	0,54	8	22
16	Concess. Auto	6,04	3,35	55,46	3,34	10	134
	TOTALE	182,6	114,93	62,94	109,43	668	4.377

A Cesena inoltre, sono presenti aziende leader a livello nazionale ed internazionale nei settori di appartenenza: Apofruit, Orogel, Agrifrut, Amadori nella filiera agroalimentare, Sorma nella produzione di macchine per il confezionamento della frutta, Technogym nel wellness, Trevi nella meccanica pesante. Gran parte di queste attività sono collocate nelle aree industriali e hanno attuato negli ultimi anni rilevanti investimenti di potenziamento e rinnovamento.

In questo contesto è possibile individuare alcune categorie funzionali che dalle origini si sono sviluppate e consolidate nel territorio: a) le aree a caratterizzazione industriale, b) le aree destinate alla filiera della lavorazione della frutta, c) le aree artigianali.

Tali categorie, con qualche eccezione, trovano sostanziale localizzazione rispettivamente a) nella zona Nord di Pievesestina e lungo via Dismano (Trevi, Grandi Elementi Dimensionali, (G.E.D.), Orogel, ecc.), b) nell'area retrostante la stazione ferroviaria lungo le vie Romagna, Cavalcavia e Ravennate, c) nelle zone di Sud di Pievesestina, Torre del Moro, Case Castagnoli e S. Carlo S. Vittore. Le eccezioni, per la categoria relativa all'industria, vedono la presenza di due grandi aziende, Amadori e Technogym, localizzate in aree diverse (San Vittore - Villa Chiaviche) e frutto di recenti delocalizzazioni (Technogym - via Calcinaro).

Le aree a caratterizzazione industriale

L'area di Pievesestina, realizzata tra gli anni '80 e '90, ha un'estensione di circa 50 ha. Nell'insediamento sono presenti edifici di altezza compresa tra i 6 e i 12 mt, destinati ad attività artigianali/industriali con qualche presenza di alloggio di servizio, possibilità consentita nei vecchi PIP. Nella zona, in prossimità dello svincolo autostradale sono presenti alcune attività terziarie e commerciali (bar ristorante, una banca, la sede del Quartiere).

Figura 73 - Panoramica aree industriali a Nord di Pievesestina



Figura 74 - PRG 2000 - Zone industriali Trevi e G.e.d.



L'edificazione è stata pressoché completata secondo i parametri urbanistico-edilizi previsti dallo strumento attuativo (0,70 mq/mq St.). L'area presenta una sufficiente dotazione di standard pubblici (5% St parcheggi, 10 % St verde) e una discreta qualità della viabilità anche se dal punto di vista della mobilità e del traffico sarebbero opportuni interventi di potenziamento infrastrutturale, regolamentazione dei flussi e miglioramento della sicurezza anche attraverso la previsione di percorsi sicuri per l'utenza debole quali piste ciclabili e marciapiedi per favorire l'integrazione e l'autonomia degli addetti e residenti.

La struttura produttiva è in continua evoluzione e le risposte al cambiamento indotte dall'economia, indicano riassetto aziendali che si concretizzano in cambi d'uso, frazionamenti delle unità o ampliamenti delle stesse. Buona parte degli edifici presenti sono stati realizzati secondo regole e criteri inesistenti oppure oramai

desueti e superati. La normativa acustica ed energetica, ad esempio, ponevano parametri di tutela o controlli sottomisura rispetto agli attuali. Anche la sismica si è evoluta rispetto agli standards passati. Tali fattori pertanto possono orientare utilmente le scelte di incentivare i risanamenti, impiegare fonti di energia rinnovabile, adeguare le strutture dei fabbricati. Sotto il profilo urbanistico la rigenerazione di tali ambiti e il necessario incremento delle dotazioni pubbliche, quale elemento indispensabile per il miglioramento qualitativo dei tessuti, potrebbe ottenersi anche attraverso il reperimento a distanza delle aree.

Figura 75 - PRG 2000 - Zone industriali Orogel - ex Arrigoni



L'area "ex Arrigoni" in via Dismano è stata sede del complesso industriale "Nuova cesena" dell'Arrigoni. Lo stabilimento, costruito negli anni 1964-66 è entrato in funzione nel 1967 ed ha sostituito la vecchia fabbrica ubicata a ridosso della stazione ferroviaria di Cesena poi chiusa nel 1963 con il trasferimento nella nuova sede in v. Dismano. Tutta l'area industriale, in seguito alla dismissione della fabbrica, è stata oggetto di un piano di riconversione del 1995 che prevedeva, oltre alla conferma di buona parte delle destinazioni industriali (circa 104 mila mq di sul), anche nuove destinazioni terziarie-direzionali (circa 11 mila mq di sul), residenziali (circa 5 mila mq. di sul), ricettive alberghiere (circa 8 mila mq. di sul). Attualmente il piano di riconversione, attuato con un mosaico di strumenti particolareggiati, vede realizzata soprattutto la parte industriale sia attraverso una suddivisione e ristrutturazione della vecchia fabbrica, che con la realizzazione di nuovi capannoni artigianali a schiera nella parte libera a Nord del comparto. Il tessuto urbanistico-edilizio che ne è risultato è un mix composto di masse dense e corpi satelliti che faticano a trovare un proprio equilibrio e una propria identità se paragonati all'insieme unitario della fabbrica originale. Anche la stretta vicinanza dei nuovi fabbricati terziari viene a costituire una visibile soluzione di continuità con il costruito della vecchia fabbrica. Sono stati completati anche i comparti terziario e direzionale frontanti la via Dismano e residenziale su via Passo Corelli. Risulta ancora inattuata la parte ricettivo- alberghiera.

Figura 76 - Panoramica aree industriali lungo via Dismano a Sud di Pievesestina

L'area Orogel, altra importante realtà industriale cesenate nella filiera agroalimentare è situata in adiacenza all'ex Arrigoni, sull'altro lato di via Passo Corelli, proseguendo sulla via Dismano. Realizzata con interventi diretti attraverso successive fasi a partire dai primi anni 80, oggi riveste una posizione leader nel settore del commercio all'ingrosso, distribuzione, gestione deposito e piattaforma distributiva di prodotti alimentari surgelati, congelati o comunque trasformati. L'insediamento vede la presenza di fabbricati amministrativi (3 piani), capannoni per lo stoccaggio e lavorazione del prodotto vegetale fresco (8-10 mt) e grandi depositi frigoriferi completamente automatizzati per i prodotti finiti destinati alla distribuzione (fino a 20 mt). L'azienda si è dotata delle tecnologie di lavorazione più avanzate tra cui la recente realizzazione di un ponte-tunnel di collegamento sulla via Dismano.



Entrambe le aziende (ex Arrigoni e Orogel) hanno contribuito direttamente al finanziamento e realizzazione di importanti potenziamenti infrastrutturali per migliorare la sostenibilità degli insediamenti industriali (riqualificazione del tratto della v. Dismano fronteggiante le due aree, costruzione del collettore fognario principale lungo la stessa via, realizzazione di rotonde su v. Passo Corelli e all'ingresso dell'area ex Arrigoni, pista ciclabile, ecc.).

Le aree destinate alla filiera della lavorazione della frutta

Figura 77 - PRG 2000 - Zona ex Mercato ortofrutticolo.



La zona artigianale localizzata in adiacenza all'ex Mercato Ortofrutticolo, realizzata negli anni '70 - '80, ha un'estensione di circa 28 ha ed è compresa tra le vie Ravennate, Madonna dello Schioppo, Romagna e Cerchia di S. Egidio. E' attraversata da un elettrodotto da 132 Kv di proprietà di R.F.I. Sp.a. che comunque non ha impedito la realizzazione dei fabbricati quasi a ridosso della linea stante le previgenti disposizioni in materia di elettrosmog. Un recente sopralluogo nell'insediamento produttivo ha permesso di rilevare la presenza di due ambiti distinti per funzioni, caratteristiche qualitative, conservazione e utilizzo degli immobili esistenti. Una parte -a Est di v. Ravennate- è occupata da edifici di più recente realizzazione, omogenei e prevalentemente "a schiera" (h. circa 6/7 mt) con insediate attività artigianali di piccole/medie dimensioni. Su v. Madonna dello Schioppo sono invece presenti attività terziarie-commerciali e, nella parte limitrofa a tale asse viario (v. Lepanto e

Premuda), si attestano numerosi edifici residenziali. La potenzialità edificatoria dei lotti è pressoché completata con regole parametri simili a quelli delle aree precedenti. Le infrastrutture esistenti sono caratterizzate da alcuni assi viari di sezione limitata già sottoposti a interventi sulla segnaletica per regolare o limitare i flussi veicolari. La dotazione di parcheggi appare sufficiente, ma risultano di scarsa consistenza e qualità le aree a verde pubblico.

Figura 78 - Vista aerea della zona ex Mercato ortofrutticolo



Il sopralluogo, inoltre, ha permesso di accertare che circa il 18% dei civici corrisponde ad edifici attualmente inutilizzati. La rigenerazione - riqualificazione di questa prima parte dovrebbe perseguire innanzitutto l'interramento dell'elettrodotto che condiziona l'insediamento e l'utilizzo delle aree sottostanti la linea elettrica migliorando le condizioni per la salute e la qualità degli spazi. Sono inoltre necessari interventi per il miglioramento delle qualità infrastrutturali (viabilità spazi pubblici, reti dei sottoservizi, ecc.) e degli edifici esistenti (efficienza energetica, acustica, simica, ecc). L'altra parte -a Ovest di via Ravennate- è invece occupata da edifici più datati e disomogenei per caratteristiche costruttive e per destinazioni. Accanto ad edifici produttivi, infatti,

trovano posto sedi di facoltà universitarie in affitto. Le infrastrutture esistenti necessitano di significativi interventi di riorganizzazione e risanamento. In questa zona, la percentuale degli edifici inutilizzati raggiunge il 28%. Per questo ambito costituito da aree marginali e dismesse ma vicino alla città ed ai servizi, connesso al centro storico da un buon sistema della mobilità carrabile, ciclabile e pedonale, si può ipotizzare una trasformazione verso utilizzi misti e congruenti. La trasformazione potrebbe avvenire attraverso un Programma di riqualificazione simile a quello delle aree adiacenti dell'ex Mercato ortofrutticolo e della stazione, con l'interramento dell'elettrodotto, il mantenimento di quelle attività commerciali e artigianali tra loro congruenti, l'ottimizzazione dell'uso del suolo e la revisione dell'assetto urbanistico.

Le aree artigianali

Figura 79 - PRG 2000 - Zona artigianale di Torre del Moro



Torre del Moro, Case Castagnoli, S Carlo - S. Vittore, Martorano, Pievesestina in parte, sono le aree artigianali più importanti e sono state tutte attuate attraverso lo strumento dei PIP. Il comune denominatore per questi interventi, realizzati a cavallo tra gli anni ottanta e novanta, è la risposta alle richieste insediative delle piccole e medie imprese artigianali locali che in quel periodo hanno registrato una forte crescita dell'attività e delle loro potenzialità. I comparti sono quindi caratterizzati dall'offerta di lotti di taglio piccolo e medio piccolo idonei a rispondere alle esigenze delle aziende di pari dimensione. La passata legislazione, inoltre, consentiva la realizzazione delle abitazioni nelle aree produttive (una per ogni lotto per il titolare o il custode) e ciò ha contribuito a rafforzare ancora di più la presenza e l'appartenenza degli addetti all'insediamento ed al territorio. I tessuti sono stati caratterizzati dai tagli piccoli e medio-piccoli dei lotti e dai tipi edilizi più utilizzati (fabbricati a schiera, binati o isolati). L'area artigianale di Torre del Moro ha un'estensione di circa 39 ha di ST, sviluppa un indice territoriale di 0,70 mq/mq che si converte in un forte indice fondiario con valori superiori a 1 mq/mq che rendono difficile l'utilizzo della capacità edificatoria complessiva se non distribuita su soluzioni multipiano che però non hanno successo nelle zone artigianali dove sono preferite tipologie a piano unico con altezze comprese tra 6mt e 13 mt a seconda delle

esigenze di lavorazione. Il PIP ha previsto 150 lotti circa, tutti realizzati, assegnati con procedure di evidenza pubblica, e subito avviati alla produzione.

Figura 80 - Vista aerea della zona artigianale PIP di Torre del Moro



Negli edifici prevalentemente a schiera o isolati, di altezza contenuta nei 7 mt., sono insediate attività artigianali di piccole/medie dimensioni. Sono inoltre presenti alcune attività terziarie, un bar ristorante e, da pochi anni, un edificio con funzioni religiose destinato a luogo di culto della comunità islamica. L'assetto viario e il sistema della sosta, dimensionati sulla base delle legislazioni in vigore nel periodo, hanno finora consentito un corretto e ordinato svolgimento delle attività all'interno del comparto. Le aree pubbliche a verde sono state mantenute in buono stato conservativo. In alcune situazioni i valori dimensionali delle infrastrutture e le soluzioni viarie adottate risultano sottomisura rispetto agli attuali parametri di riferimento, anche se riescono ad essere ancora sufficienti e non creare disagi e congestioni di traffico. Il tessuto urbanistico-edilizio dell'area è

ben caratterizzato e strutturato sui criteri assunti attraverso il piano attuativo con il rispetto dell'assetto progettuale, dell'alternanza dei pieni e dei vuoti, dell'ordinato utilizzo dei lotti che tutto sommato anche oggi conferisce un proprio complessivo equilibrio all'insediamento e una sufficiente qualità del costruito. Tali caratteristiche sono state percepite dal PRG 2000 come meritevoli di essere mantenute e riqualificate con interventi di valorizzazione e riqualificazione dell'impianto e degli spazi pubblici con finalità di potenziare il ruolo di connessione al contesto urbano di appartenenza. Un'indagine svolta a tappeto sul comparto ha permesso di accertare che il 13% circa dei numeri civici corrisponde a edifici attualmente vuoti o non utilizzati. Tale situazione,

date le sfavorevoli condizioni della nostra economia, appare largamente giustificata e dimostra una sostanziale tenuta del mondo produttivo locale che si adatta alla congiuntura ed attende la ripresa del ciclo.

Figura 81 - PRG 2000 - Zona artigianale S. Carlo S. Vittore



L'area artigianale di San Carlo - San Vittore (circa 16 ha di S.T.) è stata realizzata per stralci a partire dagli anni ottanta. Il primo insediamento, previsto per dare risposta alle esigenze delle aziende presenti nella frazione e nei vicini centri gravitanti lungo l'asse territoriale della E45, è caratterizzato da una cinquantina circa di piccoli lotti attestati sulla vecchia strada statale 71 (S.S. 71) nei pressi dello svincolo della E45. I tipi edilizi maggiormente utilizzati sono i fabbricati a schiera, binati o isolati. Come per l'area di Torre del Moro, viene sviluppato un indice territoriale di 0,70 mq/mq che si converte in un forte indice fondiario difficilmente utilizzabile completamente su piano unico. Nell'area produttiva è inserito un complesso sportivo di quartiere ma non sono presenti altri servizi. Le considerazioni svolte sul tessuto produttivo per l'area di Torre del Moro possono, in linea generale, ritenersi valide anche in questo caso tenendo conto però che il livello qualitativo complessivo dell'intervento è da ritenersi inferiore rispetto al precedente. L'ampliamento della zona artigianale esistente, prevista con una Variante al PRG alla fine degli anni 90, (Comparto PIP C 13 - circa 9 ha di S.T.), vede l'inserimento di una quindicina di nuovi lotti produttivi attestati su una viabilità di servizio fronteggiante lo svincolo

E45 e limitrofi al primo insediamento. Il comparto è stato completamente urbanizzato da parte degli assegnatari delle aree ma la realizzazione dei fabbricati, stante la sfavorevole contingenza economica, ha subito un forte rallentamento con la realizzazione di pochissimi edifici.

Figura 82 - Vista aerea zona artigianale PIP di S. Carlo - S. Vittore



Figura 83 - PRG 2000 - Zona artigianale di Pievesestina



L'area artigianale di Pievesestina, anch'essa realizzata tra gli anni '80 e '90, ha un'estensione di circa 80 ha. Nucleo storico degli insediamenti produttivi, il comparto artigianale conta complessivamente una sessantina di lotti. Negli edifici, di altezza compresa tra i 6 e i 12 metri, sono insediate attività artigianali/industriali locali di medio piccole dimensioni con annesso alloggio di servizio e alcune attività terziarie e commerciali. Nella parte a Nord, in prossimità dell'autostrada, sono presenti diversi servizi già dettagliati nella parte che riguarda le aree industriali. L'edificazione è stata completata secondo i parametri previsti dallo strumento attuativo (0,70 mq/mq St.). Il tessuto urbanistico-edilizio dell'area è caratterizzato dalla vicinanza di due categorie funzionali, industria-artigianato, che si distinguono facilmente per la differenza delle rispettive soglie dimensionali dei lotti. Si rileva pertanto la presenza di una tessitura più minuta di lotti artigianali accanto a alcuni fabbricati di grandi dimensioni destinati alla lavorazione della frutta. La zona è dotata di standard pubblici appena sufficienti e lo stato conservativo della viabilità è discreto. Una recente indagine svolta a tappeto sul comparto ha permesso di accertare che il 10% circa dei numeri civici corrisponde a edifici attualmente vuoti o non utilizzati. Tale situazione, date le sfavorevoli condizioni della nostra

economia, appare largamente giustificata e fisiologica.

Figura 84 - Vista aerea della zona artigianale di Pievesestina



Figura 85 - PRG 2000 - Zona artigianale di Case Castagnoli



L'area artigianale di Case Castagnoli è stata realizzata a cavallo tra gli anni 80 e 90 dagli assegnatari delle aree. L'insediamento era finalizzato a dare risposta alla domanda insediativa delle imprese artigiane con attività rivolte al quadrante Sud del territorio e riferimenti operativi verso l'area del Rubicone. L'area ha una estensione di circa 13 ha e conta complessivamente una trentina di lotti, tutti pressoché completati rispetto alle previsioni edificatorie. Gli edifici realizzati, con prevalente funzione artigianale, vedono la significativa presenza di un mix di capannoni e alloggi dei titolari o custodi. Il risultato dell'attuazione ha dato luogo ad un tessuto edilizio compatto e saturo di qualità ordinaria. Gli spazi pubblici sono stati dimensionati secondo la L.R. 47/78 (parcheggi 5 % ST, verde 10%). In seguito ad una riedizione del PIP, tesa alla riqualificazione di tali ambiti, essi risultano sufficientemente conservati e mantengono una discreta qualità nelle aree verdi e nei parcheggi alberati.

Figura 86 - Vista aerea della zona artigianale PIP di Case Castagnoli

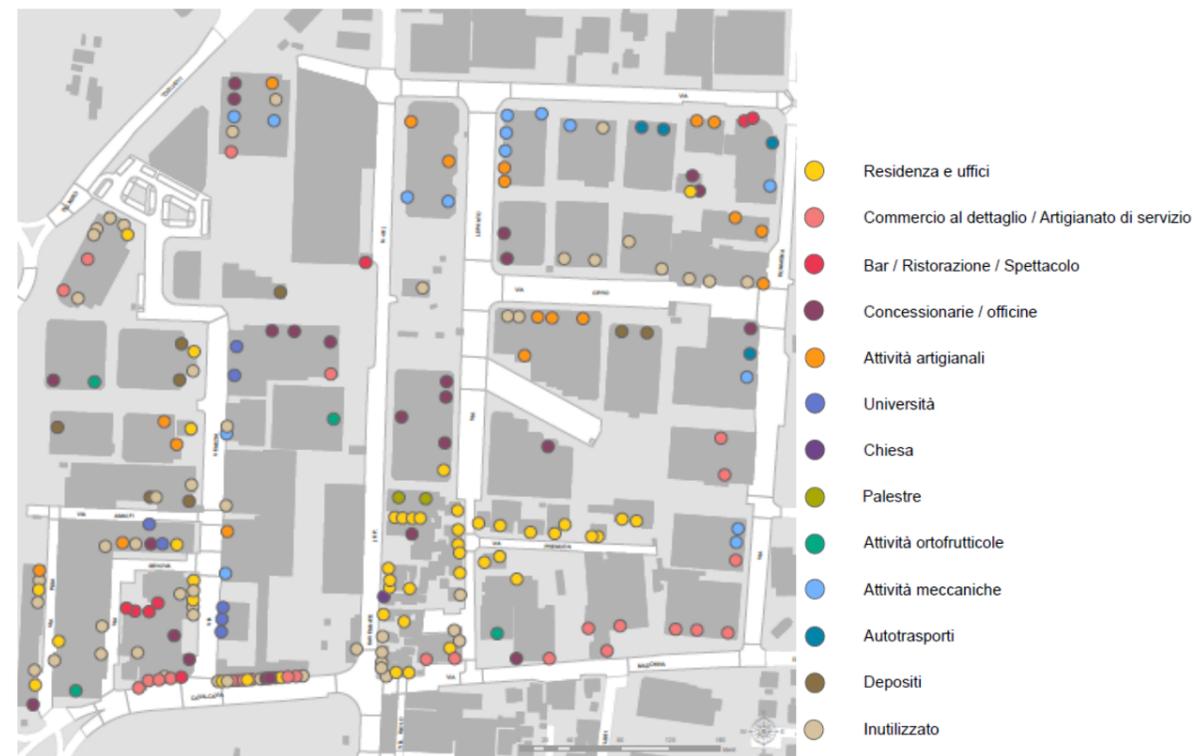


Considerazioni finali

La rigenerazione - riqualificazione degli ambiti esaminati dovrebbe puntare al miglioramento /adeguamento della qualità delle dotazioni infrastrutturali, viarie e del costruito mediante uno studio dettagliato e una valutazione delle criticità, e delle esigenze dei comparti (sicurezza, mobilità, qualità degli spazi, efficienza energetica, sismica, ecc.). Potrebbe essere utile, ove la viabilità risultasse di dimensioni inadeguate, ipotizzare un sistema di sensi unici per mettere in sicurezza la circolazione e riconoscere al contempo un corrispondente valore ai percorsi ciclo

pedonali che, oltre ad una mobilità sostenibile, favorirebbero l'integrazione e l'autonomia degli utenti coinvolti nelle attività e i residenti. La struttura produttiva è in continua evoluzione e le risposte al cambiamento indotte dall'economia, indicano riassetti aziendali che molto spesso si concretizzano in cambi d'uso, frazionamenti delle unità o ampliamenti delle stesse. Tali modifiche, che vanno sostenute anche attraverso il reperimento di adeguati spazi pubblici, potrebbero trovare una attuazione più snella con il reperimento a distanza delle dotazioni pubbliche di verde. Inoltre, la condizione generale degli edifici, la cui realizzazione è frutto di una normativa acustica, energetica e sismica con regole e tutele meno gravose delle attuali, può offrire l'opportunità di risanamenti- adeguamenti dei fabbricati attraverso iniziative di premialità fiscale e/o edilizia.

Figura 87 - Tessuti consolidati produttivi

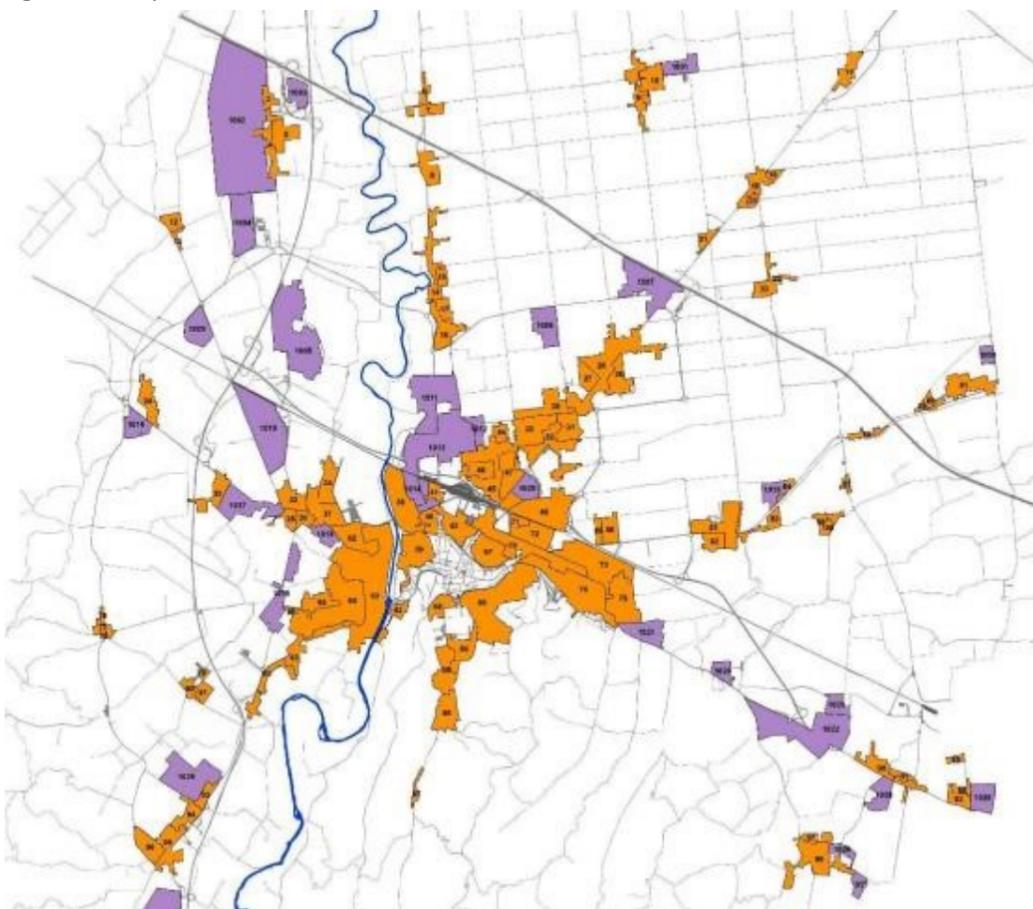


C.5 TESSUTI URBANI

Nell'analisi dei tessuti urbani (vedi Allegato C3 – elaborato "C.5.a I Tessuti Urbani") si sono definiti gli ambiti di analisi tenendo in primo luogo separati quelli a carattere residenziale da quelli a carattere polifunzionale.

Nell'analisi sono stati esaminati quelli relativi al centro urbano e alle principali frazioni, mentre si è escluso il Centro Storico, analizzato separatamente. Il territorio da esaminare è stato suddiviso in 106 ambiti residenziali e 30 ambiti polifunzionali, così come rappresentato dalla Figura 88 sotto riportata.

Figura 88 – Inquadramento ambiti

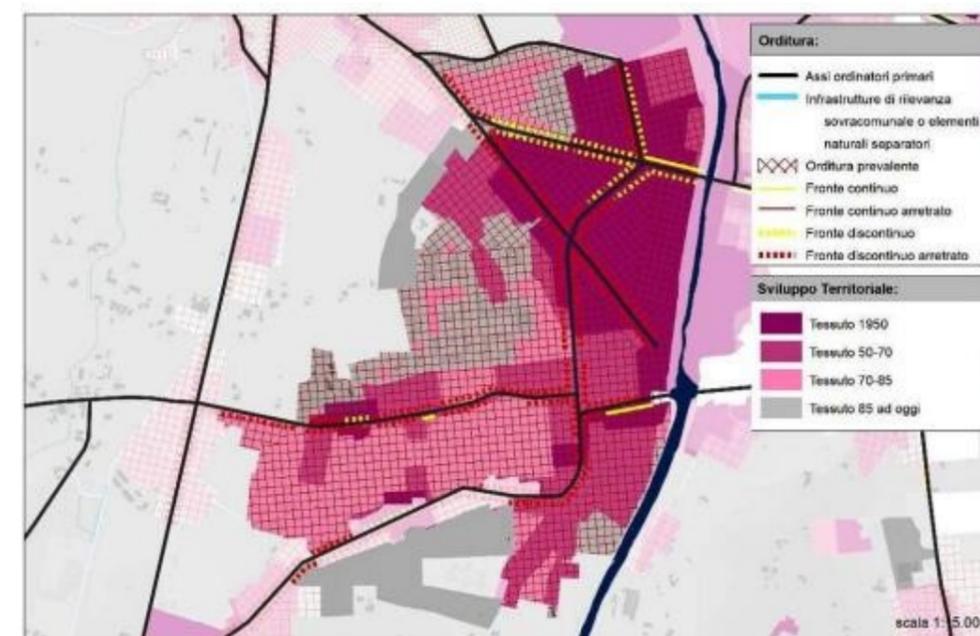


La delimitazione del comparto degli ambiti di cui sopra è stata definita in funzione alle caratteristiche tipologiche omogenee, per datazione dello sviluppo edilizio ma soprattutto per il riconoscimento come zona di appartenenza consolidata nel tempo (esempio: parrocchia, via, ecc.).

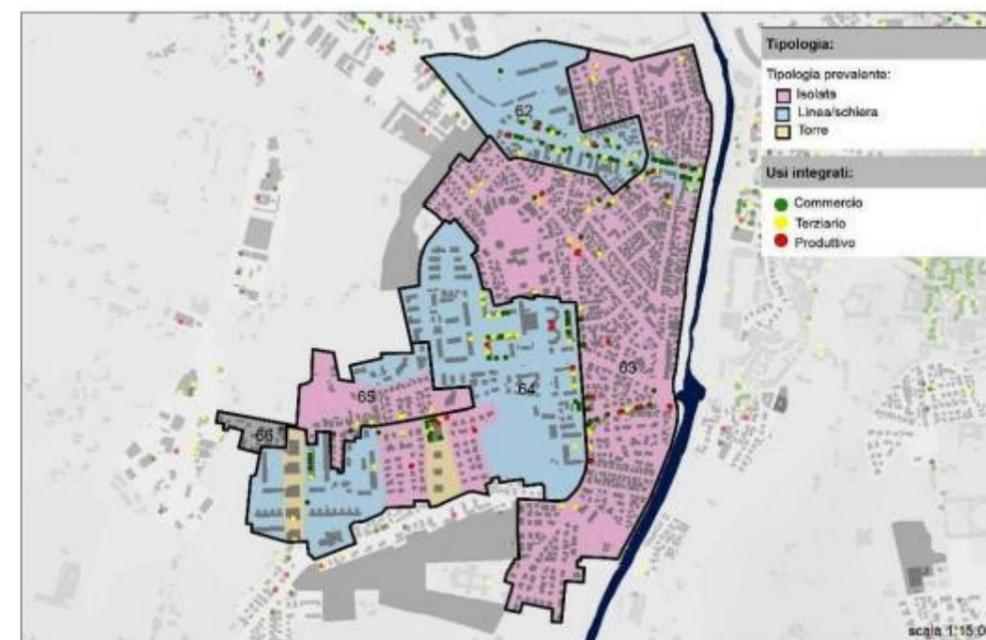
L'analisi del tessuto sviluppato per ogni ambito è stato eseguito in funzione di due tipi specifici di ricerca, una di carattere territoriale e del costruito, l'altra a carattere socio – culturale.

C.5.1 Analisi a carattere territoriale del costruito

In una prima fase sono stati messi in evidenza in maniera puntuale gli assi ordinatori primari che hanno quasi sistematicamente definito l'orditura prevalente dello sviluppo edificatorio. Sono stati inoltre analizzati gli affacci degli edifici sulla viabilità principale verificando se continua o discontinua, arretrata o a filo strada; questo per verificare successivamente la possibilità della rigenerazione stradale. Sono inoltre datate in 4 fasi temporali lo sviluppo edilizio di ogni singolo ambito.



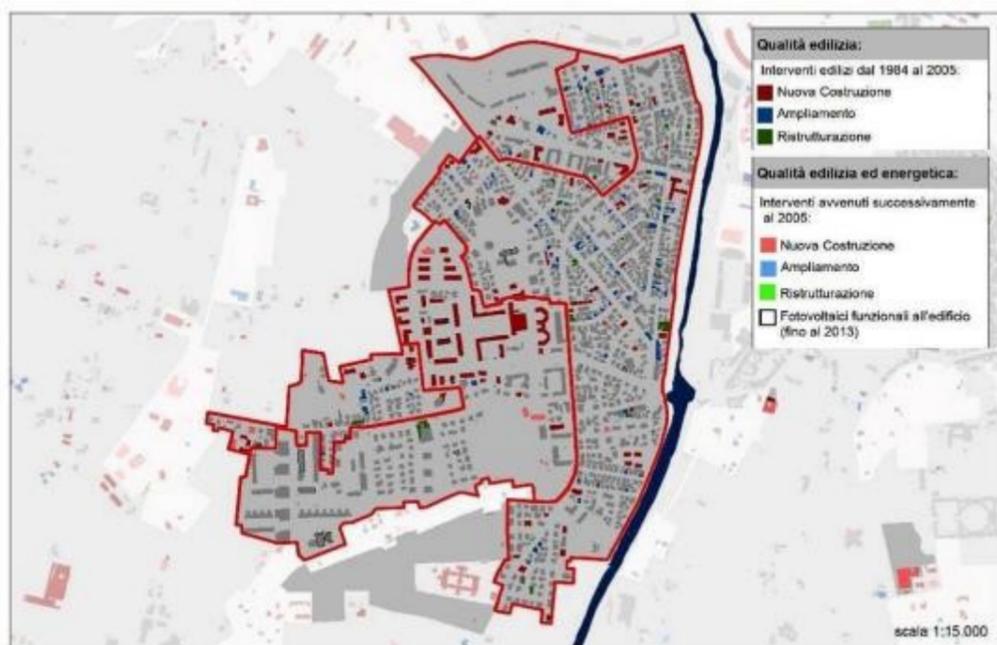
In una fase successiva si è analizzato le tipologie prevalenti dell'edificato suddividendole in isolata, linea/schiera e a torre; inoltre si sono localizzati gli usi integrati e gli incongrui.



Successivamente si è analizzato il sistema delle dotazioni evidenziando la parte pubblica da quella privata. La parte della città pubblica è stata suddivisa e quantificata in: verde pubblico, parcheggi pubblici e servizi, al fine di valutare la possibilità, dove si ritiene necessario, della rigenerazione ed integrazione dei servizi.



Nella successiva ed ultima analisi si è esaminato la qualità edilizia ed energetica degli immobili sia per l'adeguamento sismico che energetico. L'analisi si è svolta puntualmente verificando le pratiche edilizie inerenti a interventi edilizi successivi al 1984, data di entrata in vigore della legge in campo sismico, e quelli successivi al 2005 per adeguamenti di carattere energetico.



Nell'ottica di riassumere i risultati delle analisi sopra riportati sono state create schede per ogni ambito con le informazioni in termini di quantità e percentuali.

AMBITO N. 62	
Superficie Territoriale	mq. 143.208
Superficie privata totale mq. 76.171 (53% ST)	residenziale 100 %
	non residenziale 0 %
Superficie coperta	mq. 19.588 (25% Spr)
superficie scoperta	mq. 56.583 (75% Spr)
Superficie pubblica	mq. 67.037 (47% ST)
Suddivisione della superficie pubblica:	
Attrezzature pubbliche	mq. 5.211
Viabilità	mq. 33.984
Verde pubblico totale mq. 26.230	arredo mq. 0
	sportivo mq. 0
	attrezzato mq. 26.230
	cimiteriale mq. 0
parcheggi pubblici	mq. 1.612
Adeguamento strutturale	41,26% sulle unità immobiliari
Adeguamenti energetico	2,16% sulle unità immobiliari

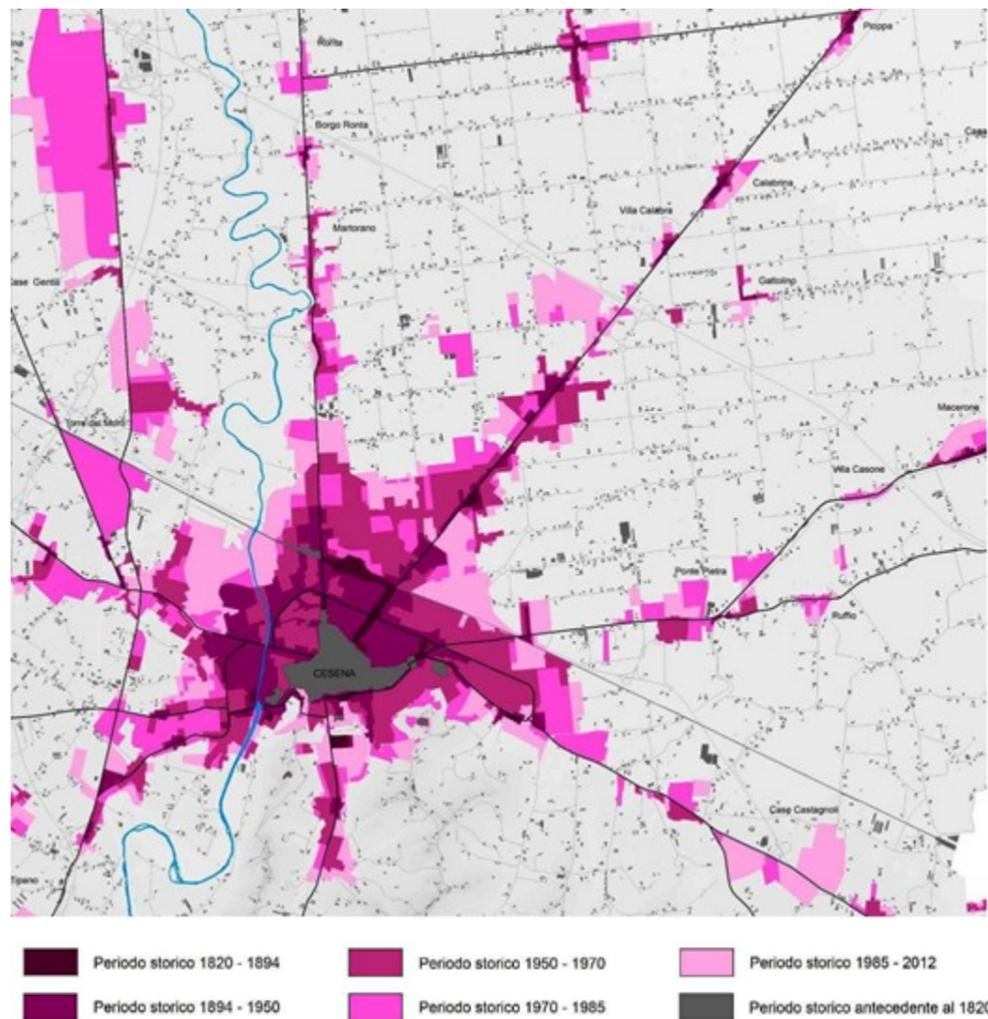
In funzione dei dati sopra riportati per ogni ambito di analisi si può verificare le dotazioni dei servizi pubblici presenti nel comparto e la loro tipologia, così come quelli degli ambiti contigui al fine di capire se vi possono essere delle compensazioni dovute alla vicinanza.

Si è proceduto altresì ad identificare le percentuali di adeguamento sia a livello strutturale che energetico, percentuali riferite alle unità immobiliari.

La conoscenza di questi elementi serviranno per stabilire le strategie da adottare nel nuovo strumento urbanistico in materia di rigenerazione e riqualificazione sia del patrimonio edilizio esistente che degli spazi pubblici.

Al fine di inquadrare a livello territoriale e ottenere un quadro di base esaustivo per definire le future strategie inerenti alla rigenerazione e riqualificazione del costruito, sono state redatte le tavole tematiche di analisi a carattere territoriale che in base a parametri riassumono i contenuti analizzati nell'album degli ambiti (vedi Allegato C3 – elaborato "C.5.a I Tessuti Urbani").

Figura 89 – Evoluzione storica dei tessuti



Nell'immagine di cui sopra è stata rappresentata l'evoluzione storica dei tessuti a partire dal 1820 ad oggi suddividendoli in sei fasi.

In questa sezione viene sinteticamente richiamata la cronologia dei momenti significativi della crescita urbana più dettagliatamente trattata nella Relazione del Quadro conoscitivo al punto "B3 Consumo di suolo" del "Sistema naturale ambientale e paesaggistico".

Lo sviluppo di Cesena resta confinato entro la cinta muraria fino ai primi anni del XIX secolo (fig. 1). Sono facilmente distinguibili le direttrici principali di comunicazione con i centri vicini che hanno orientato il tessuto del centro storico. La crescita urbana che ha ampliato la città portandola alle dimensioni attuali risale a periodi più recenti. Sostanzialmente, sino alla fine dell'ottocento la città si poteva identificare ancora esclusivamente con il costruito entro le mura.

La realizzazione di alcune importanti strade comunali (la prima circonvallazione, via Garampa, ecc.) favorì la crescita, per dimensione e importanza, dei nuclei abitati esterni che si cominciano a delineare con le nuove espansioni spontanee esterne alle mura (subborghi), disposte sui principali assi viari di comunicazione con i centri vicini.

Intorno alla metà dell'800 vengono realizzate alcune notevoli opere pubbliche, il Teatro Bonci, i giardini comunali, il tombinamento di un tratto del Cesuola, piazza Amendola.

Ma è verso la fine dell'ottocento che si materializzano le trasformazioni che di più segneranno il territorio cesenate. La più importante è certamente la costruzione della linea ferroviaria Ancona-Bologna che attraversa la pianura non lontana dal centro abitato. Inoltre, il deposito della Montecatini, il tunnel, che permetteva un collegamento più agevole con i sobborghi esterni, e il cimitero urbano che, pur se all'epoca realizzato nella valle del Cesuola, diviene un condizionamento vincolante per la futura crescita della città.

Tra la fine dell'ottocento e i primi decenni del novecento alcune importanti realizzazioni infrastrutturali (nuovo ponte sul Savio con l'apertura di una porta di ingresso della città lungo tale direzione, nuova circonvallazione tra Torre del Moro e Case Finali) determinano un nuovo assetto sul quale si attestano alcuni quartieri residenziali dotati di peculiari caratteristiche e identità (Campino, Madonna delle Rose).

Tra il 1929 e il 1948 si avviano le saturazioni delle aree comprese tra le mura e la circonvallazione. La zona a ridosso della ferrovia viene utilizzata a fini industriali diventando un polo attivo per la lavorazione e l'esportazione della frutta. Continua la realizzazione di importanti opere pubbliche e servizi, l'ospedale, l'ippodromo, il palazzo della Gioventù Italiana del Littorio (G.I.L.).

Il dopoguerra e la ricostruzione offrono l'occasione all'intervento pubblico di inserirsi nelle regole dello sviluppo urbano. Le prime esperienze di pianificazione generale e attuativa disciplinano una fase edilizia espansiva dapprima lenta ma via via più consistente consegnando alla città le prime tipologie residenziali intensive (torri e condomini in linea). Anche il limite territoriale della ferrovia viene scavalcato dando vita ai nuovi insediamenti lungo la Cervese, la via di Cesenatico, e la via Emilia.

Il periodo recente, considerato sino alla fine degli anni 90, ha registrato una crescita molto vasta sia in termini dimensionali che demografici. L'espansione si è concentrata lungo la viabilità primaria, sono nati quartieri residenziali in zone quasi completamente inedificate ed anche la collina registra le prime influenze edificatorie.

La situazione attuale della città vede gli effetti insediativi degli ultimi periodi di crescita (fine anni novanta inizi anni duemila) conclusi con l'avvento della crisi che ha rallentato fino a bloccare il settore dell'edilizia e della stessa economia.

Sono quindi riconoscibili alcuni addensamenti, lungo le arterie urbane principali, in conseguenza di attuazioni riguardanti zone specialistiche (Montefiore), aree produttive (Case Castagnoli, S: Carlo S. Vittore) e numerosi interventi residenziali (nella Valle del Savio con le realizzazioni di Borello, S. Carlo, e S. Vittore, nella zona centrale con le realizzazioni di S. Egidio, Villa Chiaviche, ecc., nelle frazioni con le realizzazioni di P.te Pietra, Macerone, Diegaro, ecc.), oltre alle nuove edificazioni abitative frutto di interventi diretti sia nelle zone di completamento urbano che nel territorio rurale.

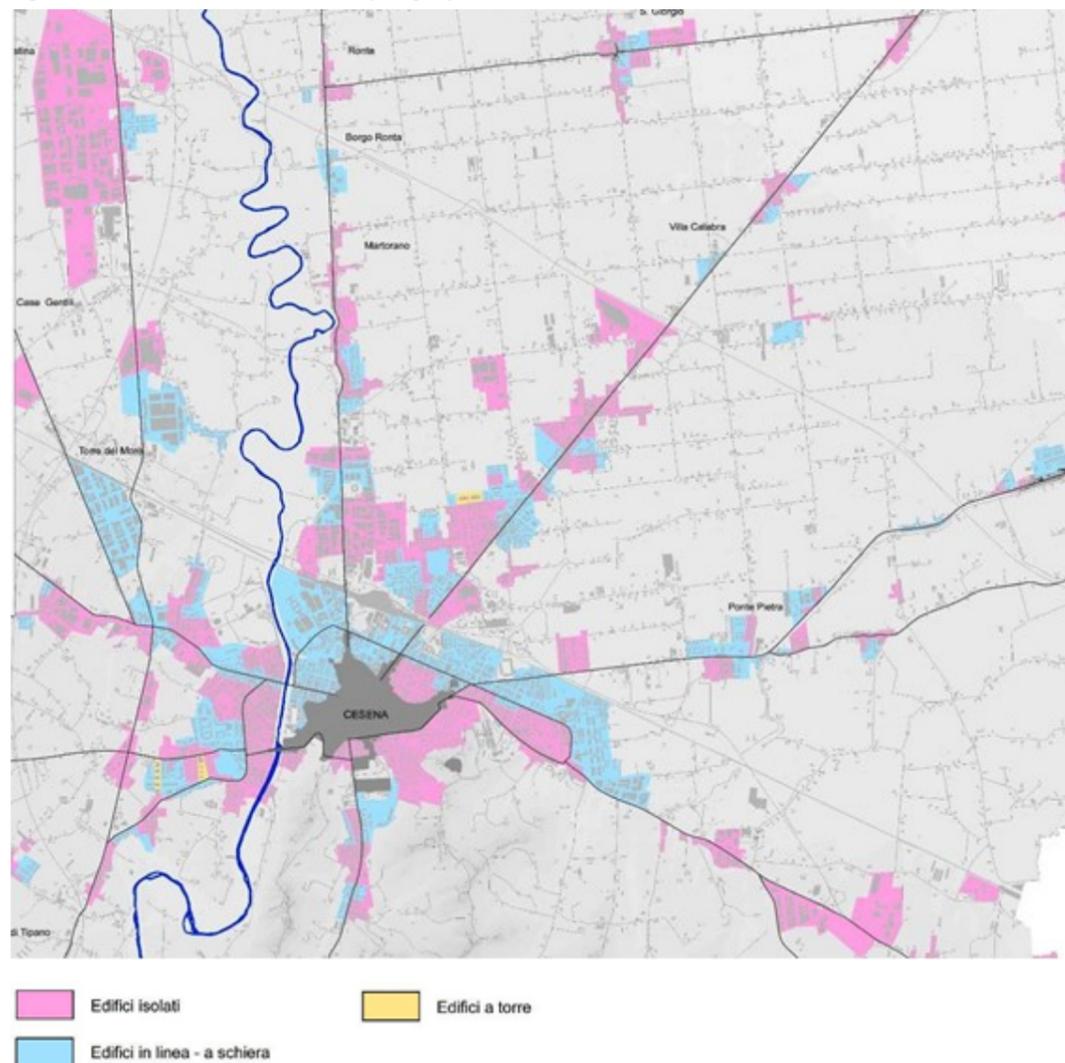
La caratterizzazione funzionale, in coerenza con l'organizzazione delle schede, distingue preliminarmente il tessuto urbano in due gruppi il tessuto residenziale e il tessuto produttivo-polifunzionale. Questa semplificazione permette di evidenziare in modo più efficace la diversa struttura e configurazione degli insediamenti e la loro evoluzione.

La caratterizzazione morfologica tipologica è stata oggetto di approfondimento per il tessuto residenziale sia attraverso le fotografie, sia tramite l'individuazione dei segni prevalenti degli insediamenti e delle loro parti secondo le forme fisiche, la disposizione del costruito nell'ambito dei lotti, le relazioni con gli spazi pubblici, la continuità delle fronti sulla viabilità principale, gli arretramenti stradali, la densità e la tipologia ricorrente riferita alle categorie isolata, linea-schiera, torre.

Riguardo alle condizioni urbanistiche dei tessuti, in relazione alla disciplina dello strumento generale, essi sono stati inoltre distinti in tessuti pianificati, cioè quelli derivanti da previsioni insediative preventivamente sottoposte a piani attuativi (PP, PEEP, PIP, lottizzazioni private, ecc.), e tessuti regolamentati, cioè quelli discendenti da intervento diretto.

Questa distinzione consente di riconoscere i tessuti che provengono dall'attuazione dei piani particolareggiati da quelli rivenienti dalla normale saturazione delle maglie del PRG.

Figura 90 – Il sistema insediativo. Tipologie prevalenti



I primi offrono un disegno ed un assetto propri del comparto sono organizzati a partire dalle infrastrutturazioni e dai servizi che devono connettersi alla rete pubblica realizzando le dotazioni di legge (verde, parcheggi, attrezzature ecc.), e definendo nello stesso tempo le zone in cui si realizzano gli edifici, le misure di mitigazione e le connessioni alla maglia urbana circostante.

I secondi si inseriscono più liberamente nelle maglie già predefinite dallo strumento generale riempiendone essenzialmente i vuoti destinati all'edificazione e producendo un tessuto urbano di norma somigliante a quello preesistente. In questo contesto Cesena si caratterizza per una larga diffusione di insediamenti estensivi contraddistinti da tipologie isolate su lotto, con unità uni-bifamiliari poste al centro delle aree private pertinenziali generalmente adibite a giardini o parziali cortili. Le distanze dai confini recintati sono le regole che disciplinano il posizionamento del fabbricato nel lotto e privilegiano la prerogativa di circondare l'edificio con un'area privata esterna protettiva e sicura in cui espletare le attività accessorie semipubbliche. Questo sistema di ripetizione

indifferenziata si concretizza nelle attività insediative e produce effetti sulla morfologia urbana. Nelle zone interne al perimetro del territorio urbanizzato il modello insediativo prevalente risulta da una aggregazione ripetitiva omogenea sino a giungere a saturazione con l'unica invariante della viabilità principale preconstituita. In questa cornice sono contenuti, ad esempio, i tessuti della zona di Madonna delle Rose risalente agli anni 20-30 con maglia regolare e tipologia prevalente di case uni - bifamiliari con ampio giardino circostante, e della zona più densa del Campino, risalente agli anni trenta - cinquanta caratterizzata da case uni - bifamiliari realizzate direttamente su strada, ma anche gli insediamenti più recenti sulla Cervese, la zona tra lo Stadio e il Seminario, la zona del Monte, ecc. .

Nella zona di v. Cesare Battisti, ai bordi dell'edificato a maglie compatte regolari di edifici uni-bifamiliari, si inseriscono tipologie insediative condominiali multipiano con maggiori densità e altezze (6 - 8 piani e in qualche caso superiori). E' visibile la discontinuità con il tessuto edificato che si attesta tra il bordo del fiume e le propaggini del Centro Storico.

Realizzati negli anni settanta e seguenti, a cavallo della legge "ponte", sulla base di orientamenti e tendenze immobiliari che successivamente non hanno trovato seguito e conferma nella città, questi edifici si attestano su lotti regolari costituendo una maglia urbana con caratteristiche omogenee proprie che però resta come un esempio isolato nella città, se si trascura la presenza di qualche altro edificio alto sparso, ben visibile nell'area urbana centrale.

Riguardo ai tessuti pianificati, Cesena annovera numerosi esempi di edilizia economica e popolare realizzati nel dopoguerra a partire dagli anni cinquanta (quartieri Ina casa delle Vigne della Fiorita).

I due interventi "Ina casa" (piccoli condomini di tre piani) costituiscono esempi di un tessuto singolare, con misurate densità e gradevoli successioni tra gli spazi privati e gli spazi di relazione (palazzine, percorsi di distribuzione, verde e parcheggi) pensati a misura d'uomo e meritevoli di essere mantenuti e riqualificati con idonei interventi edilizi e infrastrutturali.

Successivamente dalla fine degli anni ottanta e sino ai primi anni del duemila sono stati realizzati importanti interventi ricompresi nei Piani di Zona (L 865) tra cui i Peep di case Finali, S. Mauro, Pievesestina, ecc.

I Peep più grossi risentono di una mutata visione progettuale relativa sia all'impianto urbanistico (per scala dimensionale e spazi pubblici coinvolti) che edilizio (i riflessi finanziari propongono soluzioni di case condominiali oltre che ad alloggi individuali) dando vita a tessuti diversi dal contesto edilizio urbano circostante. Tali quartieri si distinguono per il marcato assetto viario, la nuova composizione urbanistica, differenziata dal tessuto circostante, la bassa densità e la loro localizzazione ai margini della città.

Con le ultime trasformazioni derivanti dalle nuove Aree di Trasformazione residenziale, si è aperta l'ultima fase attuativa con le regole del PRG 2000.

I nuovi insediamenti sono caratterizzati da un disegno che offre una accentuata consistenza di aree pubbliche (verde e parcheggi) e un discreto assortimento tipologico con lieve prevalenza di tipologie condominiali che, stante anche la sfavorevole situazione dell'economia, privilegiano alloggi di taglio medio piccolo.

Le schede rappresentano inoltre, per ogni ambito di analisi, le relazioni con gli usi integrati (commercio, terziario) con la residenza, individuati puntualmente nelle planimetrie della Tipologia. Queste rappresentazioni sono efficaci per evidenziare in che misura nei tessuti considerati sono diluiti i servizi essenziali accessori ovvero se ne siano scarsamente dotati o totalmente privi.

C.5.2 Individuazione degli spazi collettivi

Luoghi urbani di aggregazione

L'analisi condotta sui tessuti urbani è stata effettuata considerando il territorio nella sua duplice accezione di spazio edificato e spazio aperto, ponendo l'attenzione ed indagando le caratteristiche e la consistenza non soltanto del costruito, identificato con il fabbricato e la sua area pertinenziale, ma anche delle aree pubbliche, quali la viabilità, i parcheggi, le piazze, le aree verdi, alcune delle quali si configurano come spazi di relazione.

In quest'ottica assume un'importanza fondamentale lo studio degli spazi aperti dei tessuti urbani, non soltanto sotto il profilo meramente quantitativo per la verifica delle dotazioni territoriali, ma a livello di sistema, con la consapevolezza dell'apporto essenziale che la qualità e la funzionalità di tali spazi fornisce alla qualità urbana.

Particolare rilievo assume lo spazio aperto se ha le peculiarità di spazio di relazione e di aggregazione, divenendo luogo identitario di una comunità ed elemento qualificante di un tessuto urbano.

I tessuti periferici sono spesso considerati luoghi non identitari, in quanto è delegata più al centro storico la funzione di relazione, scambio e aggregazione tra le persone. Il centro storico è tradizionalmente vocato e riconosciuto come luogo di aggregazione per le sue caratteristiche morfologiche, funzionali e tradizionali.

Ai fini della qualità urbana risulta di essenziale importanza favorire la costituzione di spazi collettivi che siano percepiti e riconosciuti come luoghi identitari attraverso un processo di progressiva appropriazione da parte dei residenti. Lo spazio pubblico collettivo risulta quindi organo vitale del tessuto urbano e questo studio ha avuto come finalità l'individuazione di nuove polarità che possono assumere il ruolo di luoghi di aggregazione.

Definizione dei criteri di selezione

Per l'individuazione delle nuove polarità all'interno dei tessuti urbani sono stati identificati i requisiti necessari perché uno spazio aperto possa divenire luogo di aggregazione.

Sono stati presi in considerazione i seguenti aspetti:

- **struttura urbana:** il luogo deve essere inserito ed integrato nella struttura urbana, se è avulso da essa non si può configurare come spazio di relazione; deve, inoltre, costituire un sistema con gli spazi urbani limitrofi attraverso una rete di connessioni che ne garantiscano la accessibilità;
- **funzionalità:** il luogo può divenire spazio di relazione se ha già, oppure ha la possibilità di accogliere, funzioni aggreganti e attrattive con usi e attività che ne favoriscono la frequentazione;
- **morfologia e percezione:** il luogo deve essere percepito positivamente dagli utenti; il comfort degli spazi, il senso di sicurezza e di benessere, il valore estetico, sono aspetti fondamentali che deve avere uno spazio di relazione.

Struttura urbana

La continuità dell'assetto insediativo e la compattezza dell'edificato rappresentano fattori indispensabili per l'individuazione di un luogo di aggregazione poiché il progetto dello spazio pubblico si configura in una logica di sistema.

Per riuscire a stabilire il grado di struttura dell'assetto insediativo è stata esaminata la distribuzione del tessuto urbano consolidato che deve presentare aspetti di continuità, compattezza e densità.

Oltre alle caratteristiche del costruito, la selezione delle aree è stata effettuata considerando la distribuzione spaziale delle parti pubbliche e la presenza di luoghi aperti aventi le potenzialità di spazi di aggregazione, anche con possibili interventi di riqualificazione.

Per stimare il livello di centralità dei luoghi è indispensabile anche valutare il grado di accessibilità garantita dalla viabilità locale nelle sue differenti forme di mobilità.

Lo studio dell'accessibilità, inteso come analisi del sistema delle connessioni e dei collegamenti al sito, rappresenta quindi un elemento fondamentale per l'individuazione degli spazi di aggregazione. La determinazione del grado di accessibilità complessiva consente di verificare la prerogativa del luogo a diventare spazio di relazione.

L'individuazione delle differenti tipologie di percorsi connesse a diverse forme di mobilità ha portato alla definizione di tre categorie principali:

- la rete dei percorsi carrabili afferente alla mobilità veicolare privata e la dotazione di spazi di sosta;
- la rete delle linee di trasporto pubblico locale;
- la rete dei percorsi pedonali e ciclopeditoni.

L'accessibilità è garantita se il sistema dei percorsi relativi al bacino di utenza ipotizzabile è complessivamente in grado di assicurare il collegamento al luogo.

Funzionalità

Uno spazio risulta riuscito se è oggetto di frequentazione, quindi il parametro dell'intensità d'uso, ossia la quantità di persone che lo utilizzano, è un altro aspetto fondamentale d'indagine.

Gli spazi urbani che presentano un'offerta elevata di servizi e contengono funzioni attrattive, costituiscono ambiti idonei a divenire luoghi di aggregazione. Pertanto le variabili della densità dei servizi e della loro eterogeneità e varietà consente di identificare quali siano le zone a offrire le maggiori potenzialità.

Tuttavia i valori di vitalità dei luoghi sono rapportati non soltanto alla presenza e alla tipologia delle funzioni esistenti, ma anche alla possibilità di accoglierne e integrarne di nuove.

Un'offerta di molteplici funzioni (servizi alla persona, servizi ricettivi, servizi del terziario avanzato, servizi socio-culturali) favorisce la frequentazione dello spazio di relazione da persone con età differenti. La continuità di fruizione nell'arco del tempo (giorno, settimana, stagione) garantisce la vitalità del luogo.

Morfologia e percezione

La fruibilità e la qualità formale di uno spazio lo rendono attrattivo, favorendo varie forme di socializzazione. Un luogo piacevole viene percepito positivamente e invita alla frequentazione.

La caratteristica fondamentale del luogo di aggregazione è rappresentata dalla capacità di attrarre gruppi di persone e di dar corpo a forme di socializzazione e appropriazione, arrivando a costituire un riferimento per i gruppi sociali che lo eleggono a luogo di incontro e relazione.

Le caratteristiche fondamentali perché uno spazio divenga luogo di relazione è intimamente collegato alla sua morfologia, al comfort degli spazi, ai requisiti di sicurezza.

La pedonalità è condizione necessaria perché possano instaurarsi le relazioni fra le persone, pertanto le aree deputate a luoghi di aggregazione devono essere organizzate per consentire la sosta e la permanenza degli utenti.

Il comfort degli spazi, la percezione collettiva dei loro valori estetici, di sicurezza, di benessere rappresentano caratteristiche fondamentali perché uno spazio aperto diventi luogo di relazione. La morfologia e l'articolazione dello spazio in aree funzionali differenziate (ad esempio: aree in rilevato/aree ribassate, aree ombreggiate/aree soleggiate, aree di transito/aree di sosta, aree pavimentate/aree verdi) aumenta l'attrattività del luogo. Lo spazio deve essere, quindi, adeguatamente attrezzato nelle sue parti, localizzando convenientemente gli arredi e l'illuminazione, e qualificato dalla presenza di elementi tematici (fontane, sculture o altro) congruenti con il contesto, che contribuiscano a renderlo unico e riconoscibile.

Lo spazio di relazione deve, inoltre, essere versatile e prevedere una articolazione di molteplici funzioni per attrarre persone con età differenti che possono svolgere attività ricreative differenti (mangiare, sostare, leggere giocare). Gli usi e le attività devono articolarsi nei diversi cicli temporali giornalieri, settimanali, stagionali.

Individuazione delle aree di aggregazione

Sulla base di questi criteri sono state individuate alcune aree appartenenti al tessuto consolidato, fuori dal centro storico, che possono avere la potenzialità di divenire spazi di relazione. L'analisi ha riguardato l'intero territorio urbanizzato, comprensivo delle frazioni.

Si tratta di aree pubbliche inserite all'interno della struttura urbana attualmente utilizzate nella maggior parte a verde pubblico o parcheggio pubblico situate in posizione strategica rispetto al tessuto di riferimento.

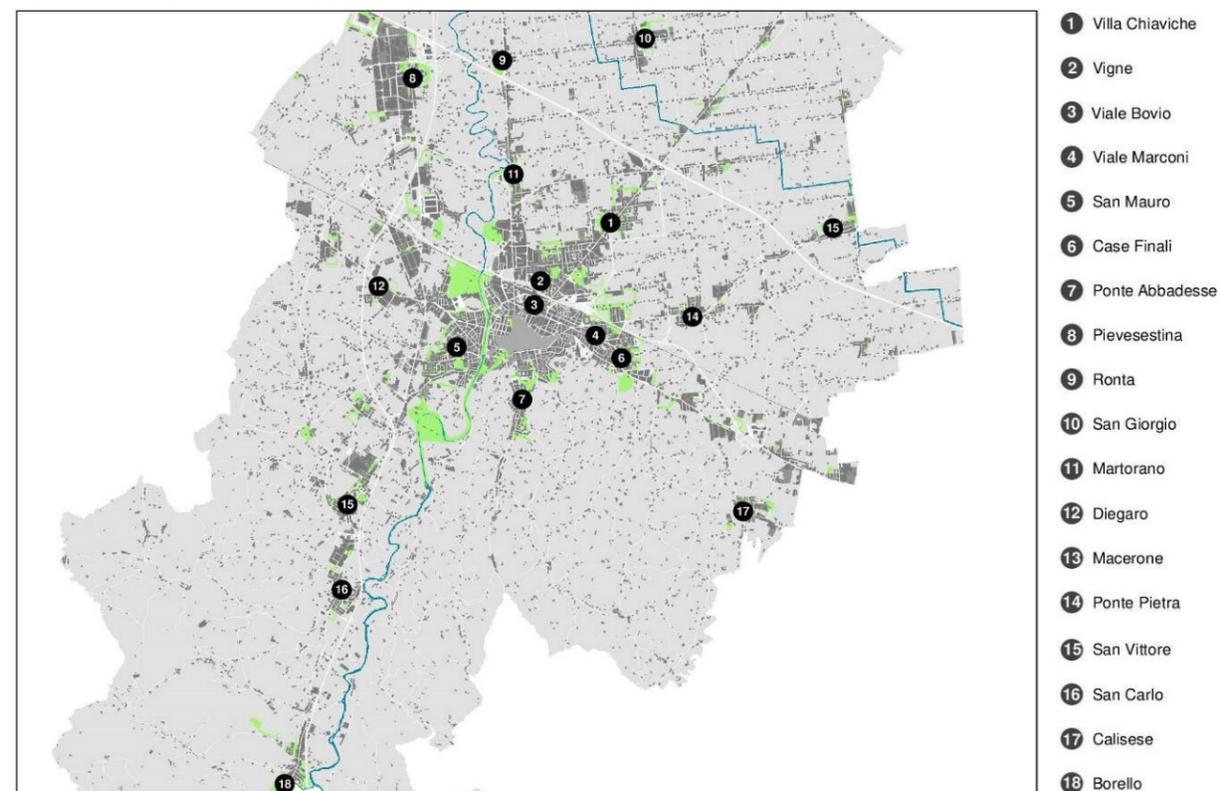
Risultano accessibili dalla viabilità principale e raggiungibili dalle linee del trasporto pubblico. Per quanto riguarda il sistema dei percorsi ciclabili e pedonali le aree, in alcuni casi, sono inserite in una rete di collegamenti adeguata, in altri il sistema dei percorsi risulta frammentario e necessita di potenziamento.

Un altro requisito indagato riguarda la presenza, o la possibilità di accogliere, molteplici attività (commerciali, ristorative, ricreative), servizi e attrezzature culturali.

Riguardo a questa indagine, è stata eseguita una ricognizione delle attività presenti. In alcune aree è stata rilevata una quantità consistente di funzioni ed attività, in altre è auspicabile un incremento di funzioni per rendere il luogo maggiormente attrattivo.

Anche relativamente agli aspetti della morfologia e percezione, alcune aree sono caratterizzate dalla presenza di attrezzature ed elementi di arredo che ne favoriscono la fruizione, altre sono in parte o completamente da riorganizzare per poter essere utilizzate e percepite come spazi di aggregazione e relazione.

Figura 91 – Luoghi urbani di aggregazione



Verde urbano di aggregazione

Si è sviluppata nel tempo una sensibilità per il ruolo positivo che gli spazi pubblici naturali, i parchi, i giardini, il verde di vicinato, gli orti urbani hanno nel riequilibrare il rapporto tra spazio edificato e spazio aperto.

Le aree verdi urbane rappresentano una risorsa fondamentale per la sostenibilità e la qualità della vita in città. Oltre alle funzioni estetiche e ricreative, esse contribuiscono a mitigare l'inquinamento migliorando il microclima e mantenendo la biodiversità e possono costituire, inoltre, un sistema di mobilità alternativa.

Il verde urbano assolve ad una serie di funzioni, non soltanto di tipo ecologico ed ambientale, contribuendo a migliorare il paesaggio urbano e mitigando gli impatti prodotti dalla presenza delle edificazioni e delle attività umane, ma anche di tipo sociale e culturale, poiché costituisce uno spazio aperto adatto allo svolgimento di attività sportive e ricreative che favoriscono la socializzazione.

Il sistema del verde, nel suo complesso, costituisce, quindi, un ulteriore luogo di aggregazione.

L'indagine condotta sui verdi urbani di aggregazione ha riguardato la totalità degli spazi verdi pubblici esistenti e di previsione in alcune parti del territorio urbanizzato.

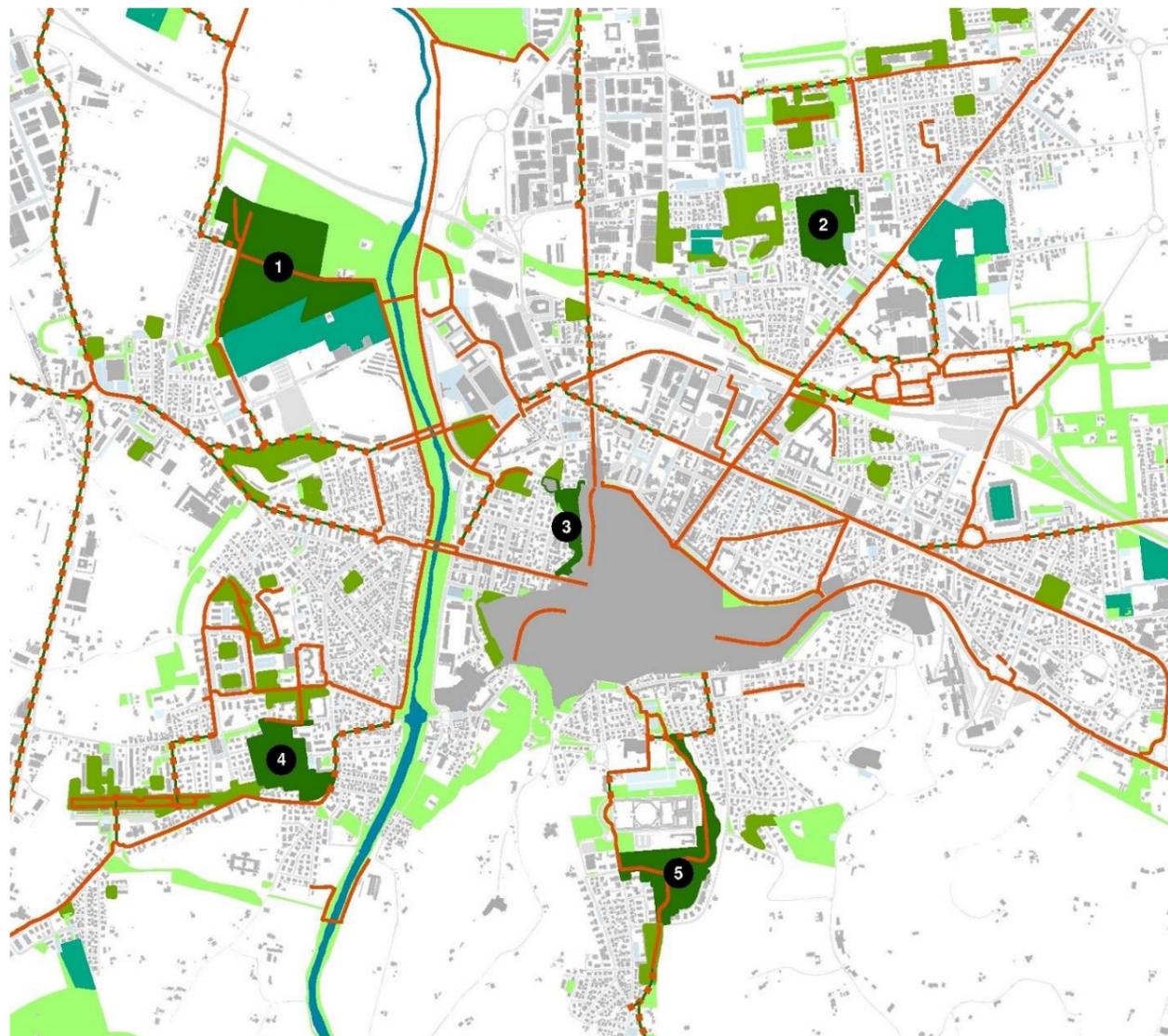
Il verde è stato classificato in funzione della sua utilizzazione, distinguendo i parchi urbani, il verde di vicinato e il verde sportivo. Tali infrastrutture sono state esaminate in una logica di sistema, analizzando, oltre alle caratteristiche dei singoli spazi, anche le interconnessioni tra le parti.

L'analisi effettuata è essenzialmente di tipo qualitativo, non sono state quantificate le aree verdi, ma è stata valutata la loro configurazione e la distribuzione nel territorio, verificandone l'accessibilità, mediante l'analisi del sistema delle connessioni e dei collegamenti, la fruibilità, considerando la presenza di attrezzature e le piantumazioni esistenti, la sicurezza, tramite la verifica dei dispositivi che garantiscono una utilizzazione protetta.

Oltre ai parchi urbani e alle aree di verde sportivo, che fungono da catalizzatori per le attività ricreative e sono generalmente ben attrezzati ed organizzati, rivestono una importanza fondamentale tutte quelle aree verdi di dimensioni limitate che sono poste nelle immediate vicinanze degli edifici, il cosiddetto verde di vicinato. La presenza e la diffusione di queste aree verdi assolve a molteplici funzioni: contribuisce a migliorare l'aspetto del paesaggio urbano, implementa il sistema delle connessioni e della mobilità ciclopedonale, favorisce attività di aggregazione e socializzazione quotidiana.

La città consolidata nel centro urbano presenta una diffusa rete di aree verdi situate prevalentemente nella parte pianificata. Sono presenti diversi parchi urbani attrezzati per attività ludiche, sportive e ricreative; la distribuzione spaziale di tali parchi, localizzati nelle varie parti della città, inseriti ed integrati nella struttura urbana, ne facilita la fruizione perché raggiungibili in tempi brevi dai tessuti residenziali limitrofi. Oltre ai parchi urbani e alle aree sportive si rileva, sempre nella parte della città pianificata, la presenza di un sistema di aree verdi organizzate utilizzabili come verde di vicinato. Per quanto riguarda gli aspetti inerenti l'accessibilità, emerge la necessità di implementare la rete dei percorsi pedonali e ciclopedonali esistenti, in modo da arrivare a costituire un sistema di connessioni che garantiscano il collegamento tra le aree verdi esistenti e il tessuto urbano limitrofo, con particolare riguardo al collegamento delle parti del territorio maggiormente carenti di spazi verdi di aggregazione.

Figura 92 – Verde urbano di aggregazione



- 1 Ippodromo
- 2 Vigne
- 3 Centro - Serravalle
- 4 San Mauro
- 5 Ponte Abbadesse

C.5.3 Le frazioni storiche di S. Giorgio, Macerone, S. Vittore, S. Carlo, Borello, Casale

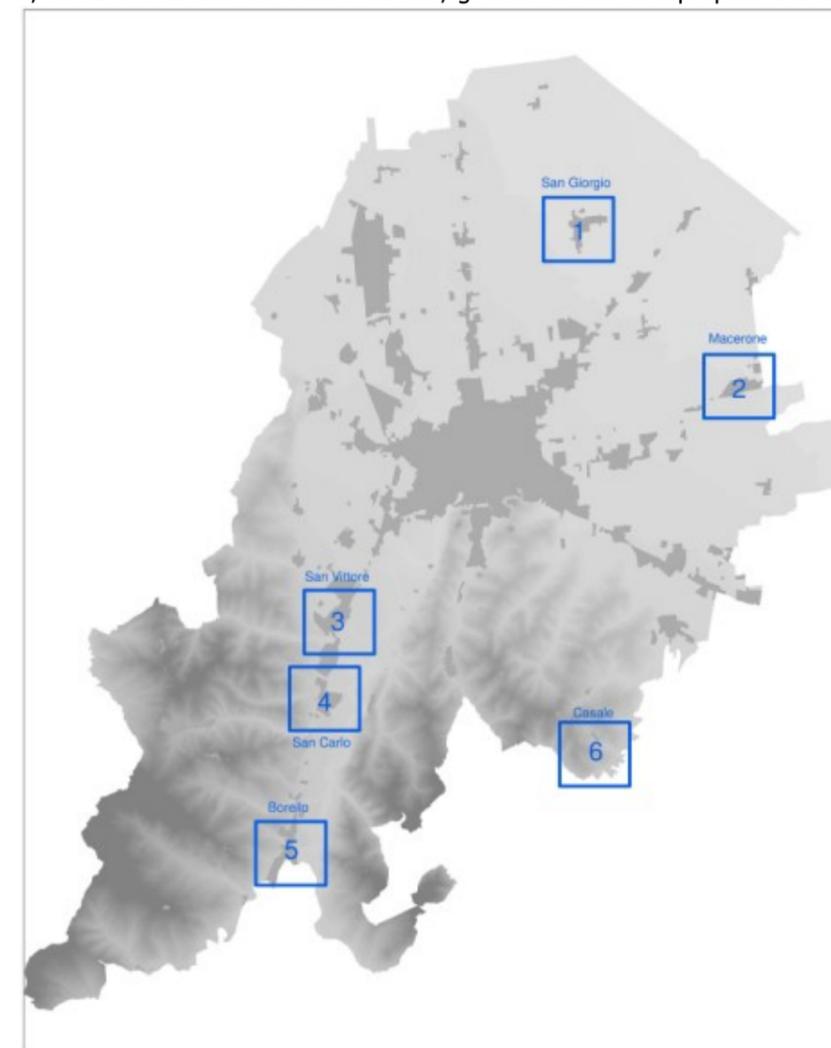
A completamento dello studio sui tessuti, si è scelto di concentrare l'attenzione sulle frazioni che presentano un nucleo storico per le quali esiste un vincolo di tutela discendente dal PTR e dal PTCP: S. Giorgio, Macerone, S. Vittore, S. Carlo, Borello e Casale (vedi Allegato C1 – elaborato "C.3.f Le Frazioni", elaborato "C.3.f.e Schede di rilevamento del degrado nei centri storici minori").

Il PTPR stabiliva che il Comune avrebbe dovuto perimetrare e disciplinare questi nuclei entro cinque anni dalla sua entrata in vigore avvenuta l'8 Settembre 1995, e precisamente entro l'8 settembre 1998 a pena di un congelamento dell'attività edilizia (art. 37, c.1 PTPR, BUR 33 dell'8.9.1995). La perimetrazione di questi nuclei storici è avvenuta con la variante al PRG adottata nel Giugno 1998 e approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 262 del 19.11.1998 mentre la disciplina particolareggiata è stata introdotta con il PRG 2000 approvato il 29.07.2003.

Poiché i nuclei storici delle frazioni hanno per lo più consistenza relativa ed a volte minima e totale continuità con l'edificato circostante si è deciso di allargare l'analisi all'intero centro abitato della frazione in cui sono inseriti. Ciò ha consentito di valutare i caratteri peculiari di ciascun agglomerato, gli equilibri e le problematiche specifiche nella considerazione che questi nuclei, distanti e distinti dal centro urbano, godono di una vita propria risultando per diversi aspetti autonomi.

Lo **studio delle frazioni** è stato condotto, in linea con quanto sperimentato sul Centro Storico, in due direzioni: l'analisi degli spazi aperti, pubblici e privati accessibili, e l'analisi del costruito, edifici pubblici e privati.

Lo studio degli spazi aperti ha voluto in particolare evidenziare la presenza di percorsi connettivi e di aree per la socializzazione e lo svago nonché la presenza di alberature in funzione sia della tutela ecologica che del microclima. Lo studio dell'edificato si è concentrato sia sugli aspetti morfologici che funzionali con l'attenzione da un lato alle tipologie degli affacci dall'altro alla presenza/assenza di servizi pubblici e di attività commerciali/artigianali complementari alla residenza. Sono state inoltre considerate le situazioni, in alcuni contesti molto significative, di immobili in stato di inutilizzo.



Per quanto riguarda i **nuclei storici** è stata condotta una specifica analisi sugli edifici, che ha preso a riferimento, analogamente a quanto fatto in sede di prima perimetrazione dei Centri storici minori nel 1998, il Catasto Gregoriano nell'aggiornamento del 1881. Ciò non è stato possibile per la frazione di Borello per la quale il Catasto Gregoriano porta esclusivamente la data del 1830 circa. Per tale nucleo, che ha avuto un notevole sviluppo demografico nella seconda metà dell'Ottocento in seguito alla ripresa su scala industriale dell'attività mineraria per l'estrazione dello zolfo a Formignano e dintorni, si è pertanto deciso di fare riferimento alla carta topografica IGM in scala 1:25.000 datata 1929.

Per tutte le frazioni quanto emerso dal Catasto gregoriano è stato poi confrontato con le tavole IGM che portano la data del 1894; ne sono risultate per lo più delle conferme pur nell'evidenza di un minore dettaglio delle carte dell'Istituto geografico rispetto a quelle catastali. Dal confronto fra il Catasto Gregoriano e la carta IGM del 1929 per la frazione di Borello e l'attuale aerofotogrammetria sono stati individuati gli edifici di matrice storica sia compresi all'interno del perimetro del nucleo storico che non. Su questi edifici è poi stata verificata, attraverso l'esame della facciata e dei fronti visibili, la permanenza ad oggi dei caratteri originari.

Per gli edifici di matrice storica di tutte le frazioni è stato infine valutato lo stato di manutenzione con criteri analoghi a quelli utilizzati per il Centro Storico maggiore distinguendo unità da mantenere, in stato di incuria e in stato di degrado sulla base delle condizioni dell'intonaco, della tinteggiatura, degli infissi, delle gronde e delle banchine.

Per quanto riguarda la metodologia di revisione del perimetro dei nuclei storici si rinvia a quanto detto nel precedente sottocapitolo C.3.2 -"la revisione del Piano" -, in particolare riguardo alle categorie di intervento del capitolo sul Piano del Centro Storico. Il Restauro e risanamento conservativo delle facciate generalmente è stato trasformato in restauro e risanamento conservativo dell'intero edificio, ricorrendone i presupposti. Gli edifici con caratteri storico-tipologici ancora leggibili sono stati anch'essi collocati in questa categoria anziché in ristrutturazione edilizia al pari di quelli che non li conservano.

San Giorgio

(vedi Allegato C1 – elaborato "C.3.f.1.a-d Le Frazioni - San Giorgio")

Il nucleo storico si trova al centro della centuriazione cesenate ai margini del cardo e del decumano ove nel rinascimento sorgeva il castello di caccia malatestiano. La torre, superstite dalla rovina del castello, fu da ultimo utilizzata come scuola elementare fino al passaggio del fronte, quando fu minata e fatta saltare dai tedeschi in ritirata. Il disassamento verso est dell'incrocio è dovuto alla presenza del castello. E' per questo che, in assenza di significative testimonianze storiche, il piano tutela più che altro la forma della viabilità dell'incrocio.

L'esame della frazione di S Giorgio mette in luce una duplice condizione: da un lato la porzione di frazione che si attesta sulle vie S Giorgio e Montaletto in prossimità del loro incrocio, di matrice storica, si connota con fronti edificati almeno parzialmente continui, sezioni stradali ridotte, scarsa presenza di verde, dall'altra le porzioni aggiunte, di ampie dimensioni, frutto di lottizzazioni pubbliche o private a partire dagli anni 70, ricche di percorsi pedonali, aree di sosta e di verde e con un'edificazione impostata per lo più a centro lotto a bassa densità. In sostanza al primitivo centro della frazione sono state sostituite nuove centralità in posizione più "comoda".

Globalmente la frazione risulta dotata di una pluralità di servizi che ne fanno un centro che gode di buona autonomia ma tuttavia soffre del depotenziamento del suo luogo identitario: la parte di impianto storico risulta gravata da un traffico veicolare extraurbano, anche di tipo pesante, che rende poco appetibile la riqualificazione degli edifici e ha favorito il trasferimento delle attività commerciali in ambiti più serviti, essendo difficile la sosta e pericoloso il passeggio. In questa parte si concentrano peraltro le situazioni di degrado edilizio e di inutilizzo (vedi Allegato C1 – elaborato "C.3.f.1.b San Giorgio – Analisi del Costruito").

Si ravvede l'opportunità di riqualificare lo storico incrocio che caratterizza la frazione attraverso un intervento pubblico sulla viabilità che consenta di alleggerire il traffico e di ricavarne una passeggiata pedonale con

alberature e panchine. Ciò potrebbe offrire un significativo impulso agli interventi privati di riqualificazione e rafforzare l'identità della frazione.

Da sottolineare la presenza di una vasta area produttiva dismessa alle spalle del nucleo storico per la quale è auspicabile una trasformazione in senso residenziale/commerciale.

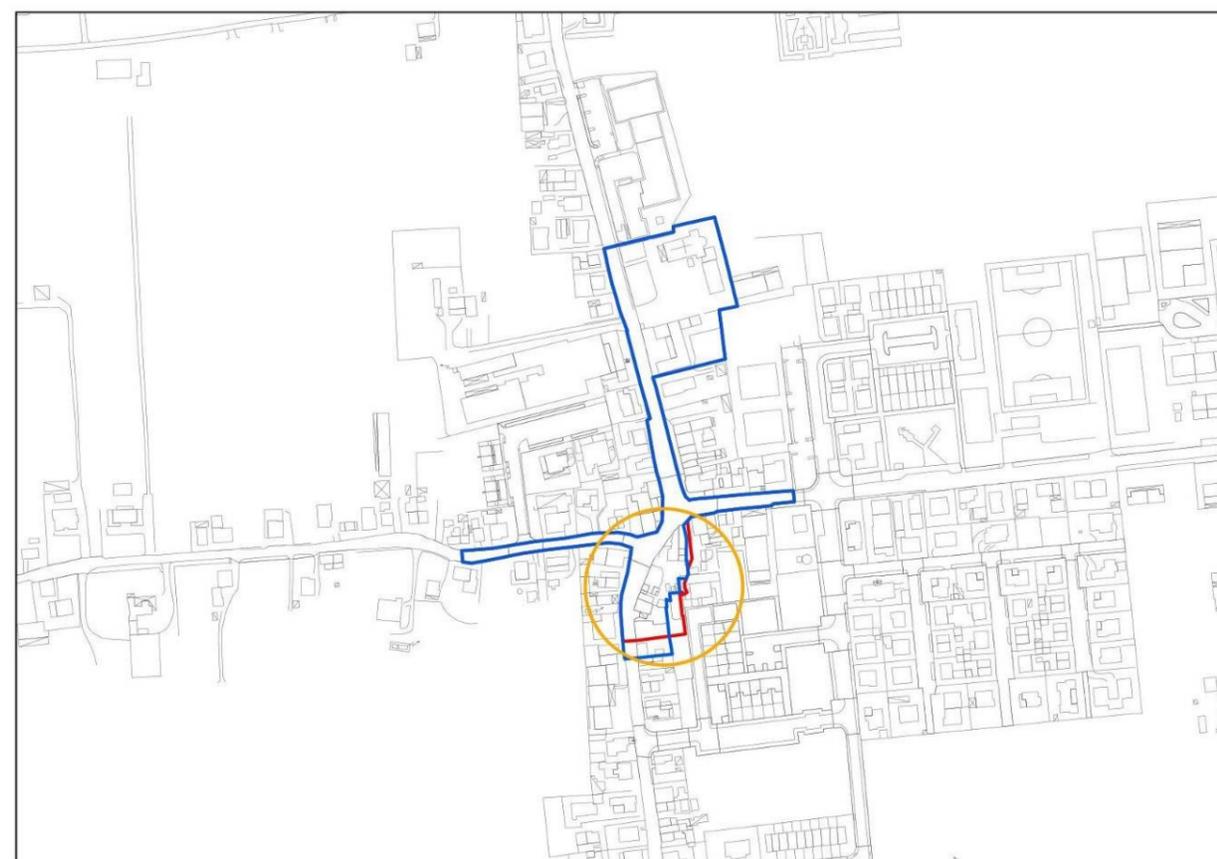
L'attuale Piano Regolatore prevede un consistente ampliamento della frazione attraverso due comparti di espansione residenziale per una SUL complessiva di 10.700 mq, i cui PUA risultano attualmente approvati ma non convenzionati. La realizzazione dei due comparti consentirebbe il completamento di via F.lli Latini fino a via Cerca e la possibilità di un nuovo parcheggio a servizio del complesso scolastico, ma comporterebbe l'insediamento di almeno altre 150 famiglie con il forte rischio di "svuotare" ulteriormente la parte centrale della frazione e di rendere improponibile la trasformazione dell'attività produttiva dismessa (vedi Allegato C1 – elaborato "C.3.f.1.a San Giorgio – Analisi degli spazi aperti").

Revisione del perimetro del nucleo storico e delle categorie d'intervento

Rispetto all'attuale perimetro del nucleo storico si aggiunge un edificio a sud, confinante con il circolo del PRI della frazione, e lo stesso viene ridefinito in riduzione sul retro di via S. Giorgio, lato est, a causa dell'avvenuta demolizione di due edifici.

Si rivede la categoria d'intervento della chiesa parrocchiale, edificata nel 1960, e della scuola materna parrocchiale sottoponendole a risanamento conservativo, anziché ristrutturazione edilizia. Sempre a risanamento conservativo si sottopone lo storico circolo del PRI ed il nuovo edificio ad esso finitimo.

Figura 93 – Revisione perimetro nucleo storico - San Giorgio



Legenda
 — Perimetro CS proposto
 — Perimetro CS da PRG 2000

Macerone

(vedi Allegato C1 – elaborato "C.3.f.2.a-d Le Frazioni – Macerone")

La frazione di Macerone si snoda per oltre un chilometro lungo la via del Mare, confinata a sud dal torrente Pisciatello e ampliata parzialmente, a nord, dalle recenti lottizzazioni.

Pur tagliata in due dalla strada che collega Cesena a Cesenatico sulla quale scorre un consistente traffico di attraversamento, la porzione di frazione di matrice storica attestata lungo tale asse stradale rappresenta tutt'oggi il corpo della frazione: si rilevano infatti oltre al carattere identitario legato alla morfologia dei fronti, una buona concentrazione sia di residenze che di attività commerciali che non si ritrovano nelle parti più recenti connotate da una minore densità edilizia nonché dall'assenza di attività complementari se si escludono i margini della piazzetta lungo via Salvatore Allende. Anche la distribuzione dei servizi di cui troviamo una gamma pressoché completa (chiesa parrocchiale, sede dei Carabinieri, casa di riposo privata, scuola materna ed elementare) privilegia l'asse principale della frazione con l'eccezione del complesso scolastico che sorge su via Olof Palme, recentemente consolidato grazie all'acquisizione anticipata di una consistente area compresa all'interno di un'Area di trasformazione non ancora attuata (vedi Allegato C1 – elaborato "C.3.f.2.b Macerone – Analisi del Costruito").

Il sistema degli spazi aperti di uso pubblico risulta articolato in diverse aree verdi di piccole dimensioni, adatte più alla sosta che al gioco, di cui la più ampia collocata all'estremità est della frazione, e numerosi percorsi pedonali che collegano in modo molto efficace la frazione sia in direzione nord sud che est ovest. Da sottolineare la presenza di importanti alberature stradali lungo le vie 18 Agosto, Divisione Acqui e Vittorio Belli che arricchiscono notevolmente i percorsi pedonali e la scena urbana.

La realizzazione di marciapiedi protetti lungo via del Mare consente spostamenti pedonali in sicurezza lungo i due bordi, sui quali si trovano le attrezzature commerciali e diversi servizi, ma non ne ha superato la netta separazione essendo impegnativi gli attraversamenti. Il forte traffico genera inoltre un consistente rumore che rende poco appetibile l'utilizzazione abitativa dei locali che si affacciano sulla strada. Ne consegue la presenza di numerosi edifici in vendita o in locazione e una situazione diffusa di scarsa manutenzione.

Appare particolarmente interessante la condizione del tratto edificato prossimo al termine della frazione lato est nel quale, sul retro degli edifici lungo via del Mare, si trova un'area pubblica a verde molto ombrosa; la presenza del verde ha portato alla valorizzazione notevole dei "retri" e in certo qual modo ha determinato lo sviluppo delle residenze in allontanamento dalla strada trafficata. Ciò può rappresentare un suggerimento per una strategia di qualificazione della parte storica della frazione che, pur non conservando edifici di rilevante valore, tuttavia mantiene una precisa connotazione che merita di essere tutelata. L'analisi degli edifici storici ha messo in luce alcune situazioni di edifici da mantenere a cui corrisponde lo stato di non utilizzo (vedi Allegato C1 – elaborato "C.3.f.2.a Macerone – Analisi degli spazi aperti").

Revisione del perimetro del nucleo storico e delle categorie d'intervento

Si è ritenuto corretto un modesto ampliamento del perimetro: sul lato ovest della via Cesenatico in direzione Cesena si è aggregata una palazzina novecentesca al civico 5323, sul lato opposto in direzione Cesenatico si è congiunta una soluzione di continuità del perimetro che annette un edificio di recente costruzione,

Una più attenta lettura dei caratteri estetici degli edifici ha portato in diversi casi a migliorare il grado di tutela degli stessi sottoponendoli al Risanamento conservativo anziché alla ristrutturazione edilizia.

Si è proceduto ad una diversa soluzione per quanto riguarda l'area della Banca di credito cooperativo riconoscendo una valenza pubblica agli spazi aperti, ora occupati prevalentemente da parcheggio e verde, ma destinati dall'attuale PRG ad essere costruiti per attività della Banca che però in 20 anni non sono mai state realizzate. Trattandosi di un'area al confine con la vecchia scuola elementare ed il suo cortile, si ritiene di prevedere una sistemazione a verde e parcheggio, ampliando le destinazioni collettive di questo che è uno dei pochi spazi aperti

che si trovano lungo la teoria di edifici che affiancano la Via Cesenatico, sia al servizio della Banca che della frazione.

Un discorso particolare merita l'edificato lungo Via dei Sospiri. Questa breve strada che congiunge Via Cesenatico con Via Olof Palme è caratterizzata da un edificato continuo che alterna edifici ad un piano con edifici a due o tre più piani. Si dà luogo così a due prospetti a denti di sega che caratterizzano indubbiamente la strada ma che rischiano di congelare una situazione ad uno stadio che può invece consentire uno sviluppo completo sui due piani. Si è previsto di potere accordare tale possibilità.

Figura 94 – Revisione perimetro nucleo storico - Macerone



Legenda	
—	Perimetro CS proposto
—	Perimetro CS da PRG 2000

San Vittore

(vedi Allegato C1 – elaborato "C.3.f.3.a-d Le Frazioni – San Vittore")

Lo studio relativo alla frazione di San Vittore mette in luce un agglomerato di carattere pienamente urbano in cui le aree a verde, i servizi e le attività commerciali risultano distribuiti in modo abbastanza omogeneo e rendono vitale un po' tutto l'abitato. La parte storica che si trova a nord della pieve medievale ha dimensioni minime rispetto all'insieme che ha trovato sviluppo sostanzialmente a partire dagli anni 60 del secolo scorso.

Ad oggi la frazione si stende da sud a nord lungo la ex strada statale per circa 1 km e mezzo non essendo più distinguibile una separazione fra Borgo San Vittore e San Vittore. La parte più consistente del nucleo della frazione si sviluppa ad ovest della Via San Vittore, attraversata dalla provinciale Diegaro-S. Vittore, la parte ad est della ex statale è limitata dalla presenza della E 45 All'interno del tessuto residenziale emergono il grande complesso produttivo di Amadori, a nord, che induce un notevole traffico sia di automobili che di mezzi pesanti e la discoteca Vidia che determina un consistente afflusso di giovani in occasione delle aperture (vedi Allegato C1 – elaborato "C.3.f.3.b San Vittore – Analisi del Costruito").

Le aree a verde, concentrate all'altezza del cimitero e presso la via Diegaro S Vittore, sono frutto delle lottizzazioni del PRG 85 e del PRG 2000 e costituiscono i luoghi di aggregazione più significativi della frazione pur non essendo molto corpose. Il sistema del verde è stato implementato negli ultimi anni con la realizzazione di una nuova porzione a ridosso dell'area produttiva Amadori all'estremità nord della frazione, decisamente decentrata.

S. Vittore gode di un'ampia dotazione di servizi pubblici e privati (scuola materna, ufficio postale, chiesa parrocchiale, studi medici) che le consentono un buon grado di autonomia rispetto al centro urbano che pur si trova a breve distanza (vedi Allegato C1 – elaborato "C.3.f.3.a San Vittore – Analisi degli spazi aperti").

Da segnalare, in prossimità del campo sportivo realizzato recentemente attraverso la cessione anticipata dei terreni da parte dei privati, la presenza delle opere di urbanizzazione dell'Area di trasformazione 06/08 completate.

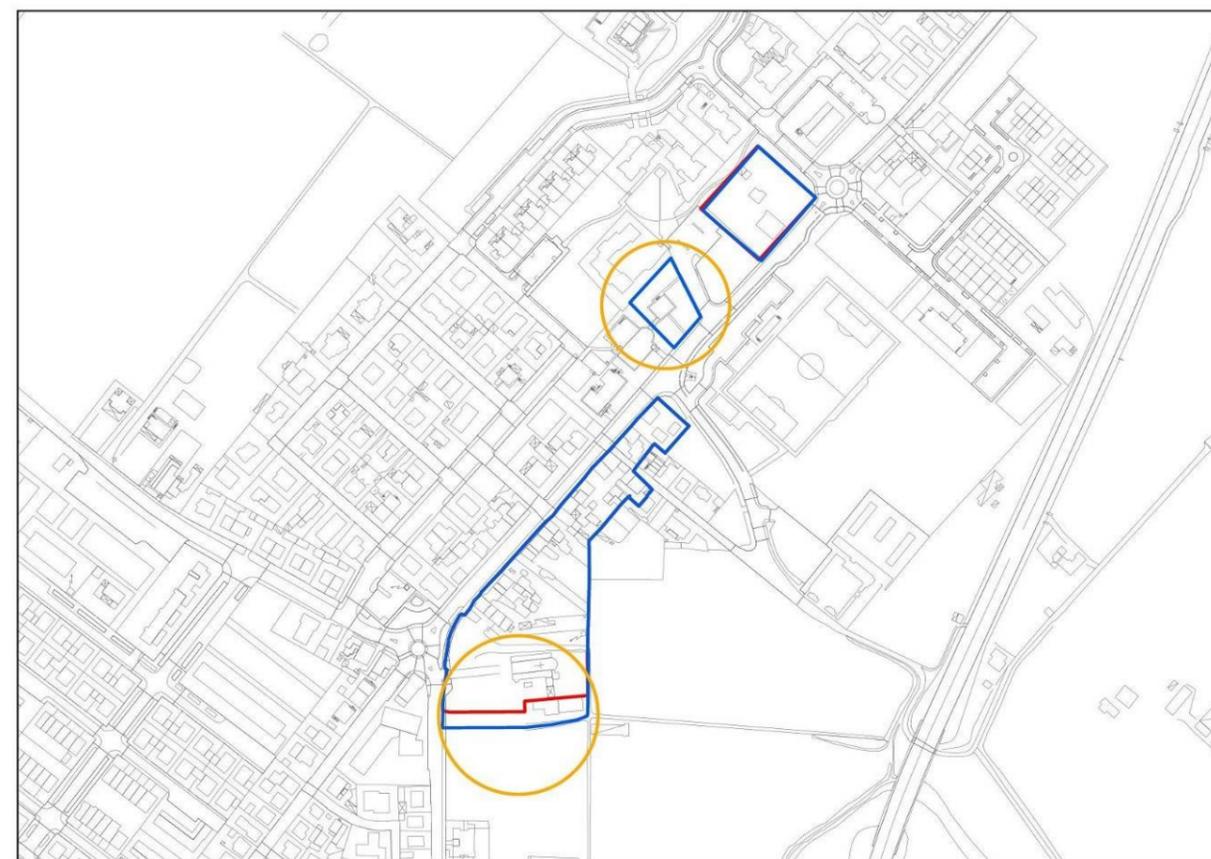
L'analisi della parte storica mette in evidenza la scomparsa pressoché totale dei caratteri storici nella maggioranza degli edifici con l'eccezione della pieve, di due edifici in secondo piano rispetto alla statale e del palazzo nell'incrocio con via Marchi. Le situazioni di degrado sono molto limitate e di lieve entità. Il borgo storico, ed in particolare la pieve, costituiscono gli elementi di maggiore connotazione della frazione e meritano di essere valorizzati.

Revisione del perimetro del nucleo storico e delle categorie d'intervento

Poche le modifiche apportate al perimetro del nucleo storico: è stato incluso l'edificio pubblico sede del quartiere tra via Marchi e via S. Vittore ed ampliato in corrispondenza della Pieve per comprendere anche gli annessi parrocchiali.

Poche anche le modifiche alle categorie d'intervento: l'edificio di nuovo inserimento è sottoposto a risanamento conservativo, il corpo secondario del villino dalla parte opposta, sempre fra via Marchi e la via S. Vittore, da ristrutturazione edilizia passa a risanamento conservativo come quello principale, il corpo di collegamento fra la Pieve e gli annessi parrocchiali è previsto in restauro scientifico mentre gli annessi parrocchiali, ora all'interno del perimetro del nucleo storico sono soggetti a ristrutturazione edilizia.

Figura 95 – Revisione perimetro nucleo storico – San Vittore



Legenda	
	Perimetro CS proposto
	Perimetro CS da PRG 2000

San Carlo

(vedi Allegato C1 – elaborato "C.3.f.4.a-d Le Frazioni – San Carlo")

La frazione di San Carlo, un tempo frazione del Comune di Roversano e sede di quel comune dal 1892, si estende lungo la statale della valle del Savio sviluppandosi prevalentemente tra questa e la E45. Originariamente si distinguevano due nuclei: quello di San Carlo e quello di Castiglione lungo la strada di collegamento con Roversano, comune autonomo fino al 1926 poi incorporato a Cesena, oggi parte dello stesso abitato. Lo sviluppo ha avuto luogo sostanzialmente negli ultimi 50 anni del secolo scorso che hanno visto il progressivo configurarsi della frazione nella forma attuale.

San Carlo risulta dotata di vari servizi tra cui tre aree a verde attrezzate di limitata dimensione: due a valenza di vicinato e una, centrale, di maggiore portata e maggiormente frequentata, a cui va aggiunto il verde sportivo all'interno dell'area produttiva. Sono altresì presenti la chiesa parrocchiale, la scuola materna, elementare e media, la stazione dei Carabinieri, l'ufficio postale.

Nel tessuto edilizio si distinguono in maniera precisa sia per le caratteristiche tipologiche degli edifici che per le sezioni stradali, le porzioni storiche, quelle del dopoguerra e quelle che sono frutto di lottizzazioni private o pubbliche risalenti agli ultimi PRG. In particolare si evidenzia un tessuto piuttosto esteso caratterizzato da edificazione minuta collocata a centro lotto su una viabilità di dimensione ridotta pressoché priva di marciapiedi in contrapposizione ad un tessuto edilizio di maggiore densità con sezioni stradali che comprendono marciapiedi parcheggi e alberature (vedi Allegato C1 – elaborato “C.3.f.4.b San Carlo – Analisi del Costruito”)

Da rilevare la presenza dell’area, prossima al borgo di Castiglione, su cui si svolgeva una rilevante attività di commercializzazione di prodotti per l’edilizia chiusa da anni, oggi in stato di abbandono. Il progetto di riqualificazione del comparto infatti, già approvato nel 2006, è stato avviato con il recupero della palazzina ad uffici su via Murri e la costruzione di due edifici, sempre su via Murri, ma non sono stati portati a termine. Rimane compromessa anche l’area lato nord di via vicinale Castiglione verso il rio Taverna per la quale era prevista all’interno del progetto Edilceramica la rinaturazione.

All’estremità nord della frazione, in adiacenza alla zona produttiva, sono state completate le opere di urbanizzazione relative al PUA residenziale 06/12 AT3 ma risulta realizzato un solo edificio: ciò determina una condizione di scarsa vivibilità e decoro che si auspica non perduri nel tempo. Viceversa nessuna iniziativa ha riguardato l’area prevista in trasformazione lungo via Vigne di sopra che resta un incolto incuneato in una realtà urbanizzata (vedi Allegato C1 – elaborato “C.3.f.4.a San Carlo – Analisi degli spazi aperti”).

La parte storica della frazione lungo via San Carlo, che concentra anche la maggioranza delle poche attività commerciali, non vanta edifici di particolare rilievo: si distinguono nel centro della frazione la chiesa dedicata a San Carlo, costruita nel 1884 sui resti di un oratorio del 1615 e i due palazzi antistanti di cui uno oggi sede del comando dei Carabinieri, in prossimità del ponte sul rio Taverna l’edificio un tempo sede della farmacia del paese ben conservato e, in zona Castiglione, un palazzo di una certa imponenza ma in pessime condizioni di conservazione.

Una situazione di degrado edilizio si segnala anche in prossimità del ponte, sul livello ribassato rispetto al piano stradale.

Revisione del perimetro del nucleo storico e delle categorie d’intervento

A parte modesti adeguamenti del perimetro allo stato delle proprietà, la modifica più rilevante riguarda l’inclusione di due edifici in angolo fra la ex statale e la via Portici: le poste novecentesche e una confinante casa con simili caratteristiche.

I due nuovi edifici inclusi nel perimetro sono sottoposti a risanamento conservativo (vedi Figura 97 e 98). Alcuni edifici che nel piano vigente sono sottoposti a vincolo di facciata sono assoggettati a risanamento conservativo sia nel nucleo centrale che nel nucleo di Castiglione.

Figura 96 – Revisione perimetro nucleo storico – San Carlo

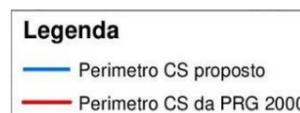
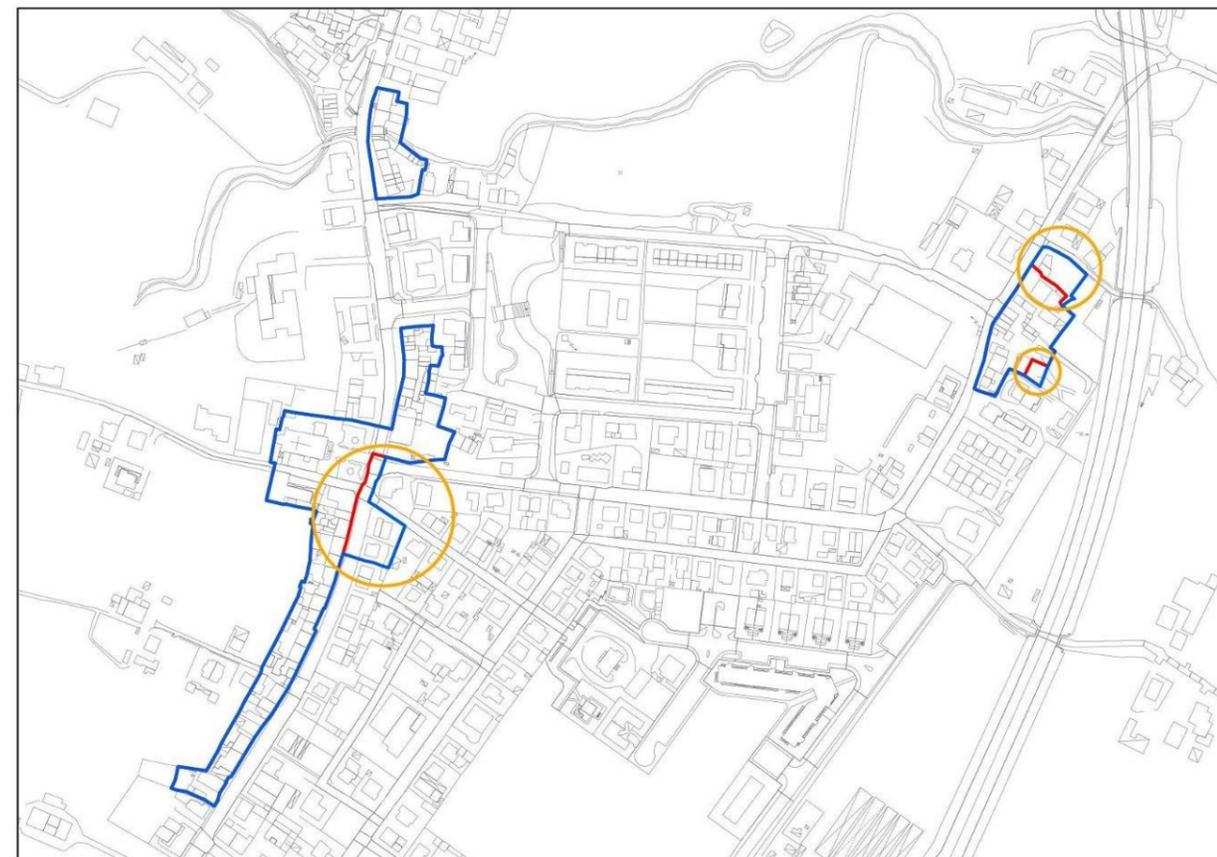


Figura 97 – Proposta di inclusione nel perimetro



Figura 98 – Proposta di inclusione nel perimetro



Borello

(vedi Allegato C1 – elaborato "C.3.f.5.a-d Le Frazioni – Borello")

L'abitato di Borello, che dista circa 10 km da Cesena, si estende per circa 2 km lungo la ex statale della valle del Savio (ora via Borello), sulla riva sinistra del torrente omonimo, comprendendo sia il nucleo di Borello che quello di Gallo, tra i quali esiste soluzione di continuità, fino ad arrivare all'abitato di Bora bassa nel comune di Mercato Saraceno al quale risulta adiacente. Si sviluppa tra la E45 e il fiume ad est, e la collina ad ovest, sulla quale si inerpica solo in corrispondenza di via Stornite. La ex statale costituisce l'asse portante e la matrice dell'insediamento ed è l'ambito in cui hanno trovato sede le numerose attività di tipo commerciale e di servizio, concentrate in corrispondenza della zona storica di Borello. La frazione nel complesso risulta ampiamente dotata sia di attività complementari alla residenza, pur essendo individuabili non pochi locali inutilizzati, che di servizi pubblici e privati (scuola elementare e media, comando dei Carabinieri, chiesa parrocchiale, sede postale, banca, ambulatori medici, mercato ambulante settimanale...) che le consentono un buon grado di autonomia. Per quanto riguarda la scuola materna la recente realizzazione del complesso scolastico nell'abitato di Bora supplisce la carenza nel territorio cesenate. La scuola media è al servizio anche di parte del comune di Mercato Saraceno. Da evidenziare tuttavia, in merito alle dotazioni, le diverse condizioni della borgata di Gallo che si configura come agglomerato lineare con edifici esclusivamente residenziali (vedi Allegato C1 – elaborato "C.3.f.5.b Borello – Analisi del Costruito").

Poco significativa la dotazione di spazi a verde della frazione, essendo di dimensioni ridotte e collocazione marginale; sul versante sportivo si fa notare la presenza dei due campi per il gioco del calcio in affiancamento alla E45, l'uno sul lato destro raggiungibile direttamente dal centro e l'altro sul lato sinistro per raggiungere il quale occorre utilizzare il ponte. Al ritrovo e alla sosta sono dedicati gli spazi alberati di piazza Indipendenza (dove si svolge anche il mercato settimanale) e di piazza del Monumento che risultano piuttosto frequentati durante la giornata così come, in generale, i percorsi pedonali che costeggiano la strada principale nel tratto centrale della frazione (vedi Allegato C1 – elaborato "C.3.f.5.a Borello – Analisi degli spazi aperti").

Il PRG vigente prevede in zona Gallo tre comparti di espansione, l'uno alle spalle dell'edificato lungo strada verso la collina (07/02-AT3) e due lungo via Stornite (07/03-AT3 e 07/04-AT3). L'AT 07/03 è stata dichiarata decaduta nel 2016, la 07/04 è stata revocata su richiesta delle proprietà. Quella sul retro di Via Gallo risulta convenzionata ma non attuata.

Il raffronto con la carta storica dell'Istituto Geografico Militare del 1929 mette in evidenza come l'abitato di Borello abbia preso avvio dal nucleo sorto in prossimità dell'imbocco di via Linaro, dal nucleo nella zona del torrente Borello sviluppatosi sia lungo via Fiume che via Stornite e, più a nord, dal nucleo del borgo di Gallo. Il primo di questi tratti conserva un'edificazione compatta con continuità dei fronti mentre gli altri due si caratterizzano per lo più per tipologie unifamiliari con edifici a centro lotto.

Degli edifici di impianto storico numerosi conservano, per quanto rilevabile esteriormente, caratteristiche di storicità; in particolare si evidenziano in quanto di maggior pregio gli edifici ai civici 577-589, 367-375, la chiesa di San Pietro in Solferino edificata a partire dal 1911 e officiata dal 1918, gli edifici con civico 342 e quello all'estremità di Gallo civico 213 in stato di incuria.

Complessivamente non si segnalano condizioni di degrado se non in casi sporadici e di scarsa rilevanza.

Revisione del perimetro del nucleo storico e delle categorie d'intervento

Il perimetro del Nucleo storico della frazione viene significativamente rivisitato nella zona attorno a Piazza Indipendenza, con ampliamento, lungo via Mulino, in riduzione e lungo via Linaro, in estensione. Attorno a Piazza Indipendenza si collocano i più antichi servizi pubblici della Frazione ed i luoghi storici di ritrovo: la scuola elementare, il bar ENDAS (ex cinema?) che costituiscono il fronte ovest della Piazza, il supermercato conad, ex circolo sociale dei repubblicani, a nord, sul cui fronte campeggiano lapidi di personaggi mazziniani e repubblicani. L'attuale perimetro esclude sia l'edificio novecentesco del circolo ENDAS soggetto comunque alla tutela della

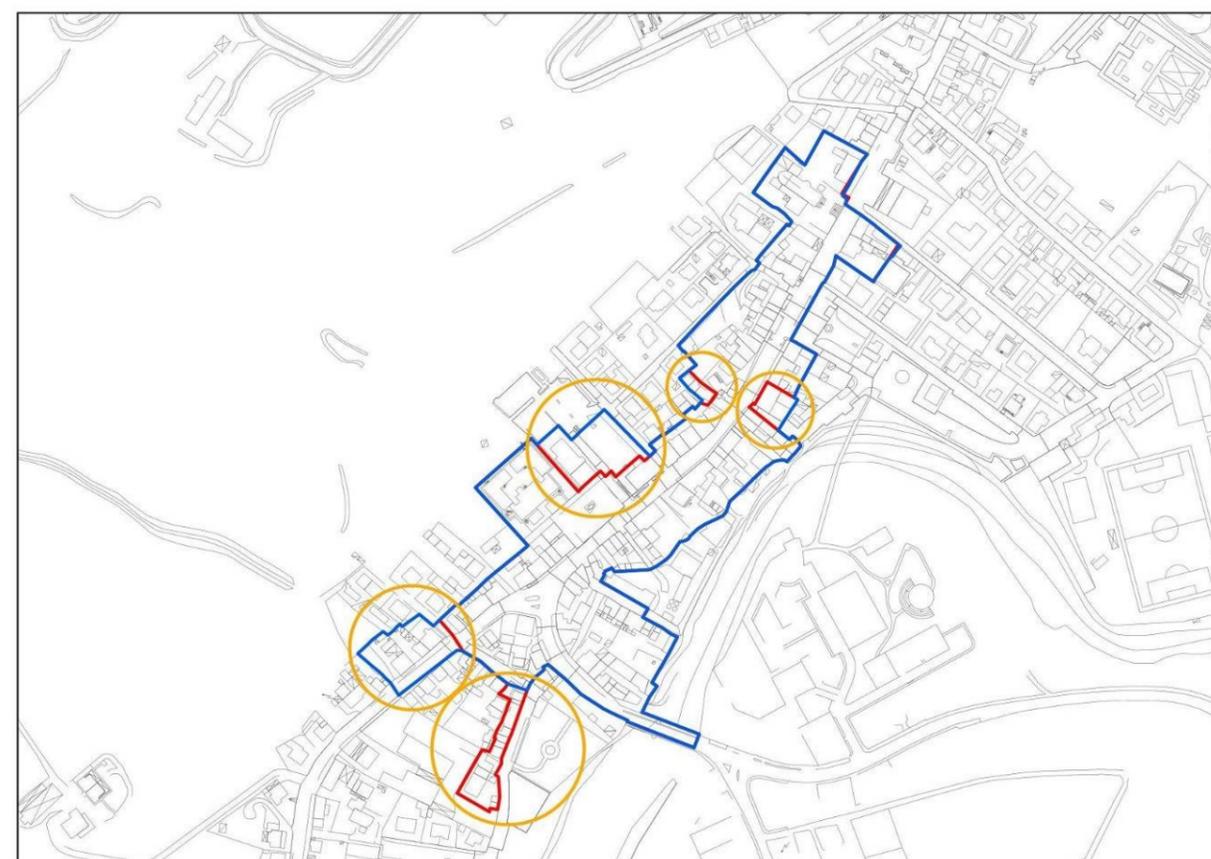
Soprintendenza, che gli spazi pertinenziali dell'ex società repubblicana e la stecca di residenze lungo via Paternò. Si ritiene opportuno integrare queste aree, per motivi storici e di completezza del contesto, nel perimetro. Si estende inoltre lo stesso perimetro lungo la via Linaro includendo due edifici di aspetto novecentesco che sorgono sul lato ovest della via.

Date le condizioni di totale rifacimento-rimaneggiamento e complessivo degrado del nucleo di edifici sul lato ovest di via Mulino, attualmente soggetti a ristrutturazione edilizia, che non presentano comunque significative caratteristiche tipologiche, si è optato per sottrarli al perimetro del nucleo storico.

Per quanto riguarda le categorie di intervento si è optato per una maggiore tutela dell'edificato storico aumentando gli edifici sottoposti a risanamento conservativo includendo fra questi tutti quelli per i quali ora è richiesto il mantenimento della facciata ed operando una rilettura complessiva dei caratteri degli edifici del nucleo storico. A titolo di esempio ricordiamo l'inserimento fra gli edifici sottoposti a risanamento conservativo la scuola elementare, il circolo Endas in Piazza Indipendenza, l'ex circolo sociale repubblicano pure in piazza, la caserma dei carabinieri, gli edifici residenziali lungo via Gatti I.

Unico edificio sottoposto a restauro scientifico è la parrocchiale di S. Pietro in Solferino.

Figura 99 – Revisione perimetro nucleo storico – Borello



Legenda
 — Perimetro CS proposto
 — Perimetro CS da PRG 2000

Casale

(vedi Allegato C1 – elaborato "C.3.f.6.a-d Le Frazioni – Casale")

L'abitato di impianto storico di Casale si configura oggi come un piccolissimo borgo collinare costituito da una decina di edifici allineati lungo via Casale. Tra questi spiccano in quanto storiche e anche per le pessime condizioni di conservazione, le due chiese, quella lungo strada, ormai priva della copertura, e quella più ampia con annessa canonica in fondo al borgo in posizione rialzata, transennata in quanto pericolante. In prossimità di questa seconda chiesa esiste poi un ulteriore edificio in analoghe condizioni di conservazione.

Gli altri edifici, che hanno tipologia singola o bifamiliare con costruzione al centro dei lotti, risultano quasi tutti ricostruiti o ristrutturati senza che siano più riconoscibili caratteri storici.

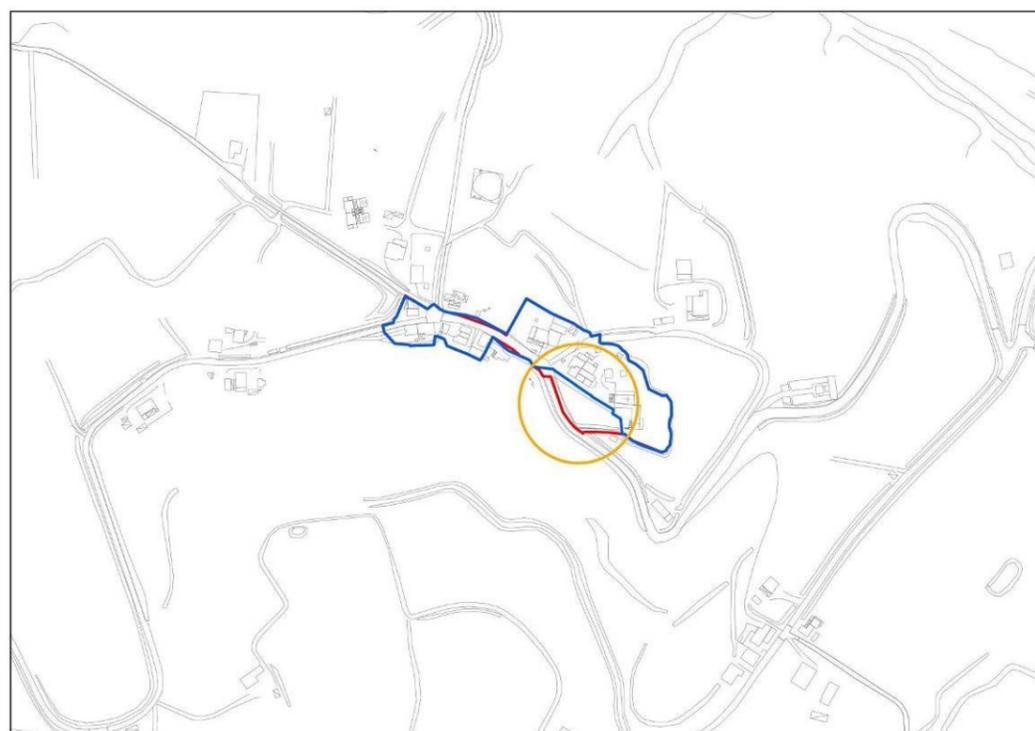
La frazione non presenta dotazioni di verde né più in generale di servizi (vedi Allegato C1 – elaborato "C.3.f.6.b Casale – Analisi del Costruito", elaborato "C.3.f.6.a Casale – Analisi degli spazi aperti").

Revisione del perimetro del nucleo storico e delle categorie d'intervento

Si conferma la perimetrazione con la sola esclusione dell'area tra la diramazione della via per la Chiesa e la via Chiesa di casale che viene riportata agricola.

Tranne alcuni aggiornamenti cartografici, si confermano le attuali categorie di intervento tranne che per gli edifici dei civici 2329 e 2380 di Via Chiesa di Casale che conservano caratteri storico-tipologici e per i quali si propone il risanamento conservativo anziché la ristrutturazione edilizia.

Figura 100 – Revisione perimetro nucleo storico – Borello



Legenda

- Perimetro CS proposto
- Perimetro CS da PRG 2000

C.5.4 Caratteristiche della popolazione insediata

Nell'analizzare i tessuti urbani inerentemente agli aspetti socio – culturali sono state riportate per ogni singolo ambito le seguenti informazioni:

AMBITO N. 62			
Superficie Territoriale	mq	143208	
Famiglie	n.	401	
Famiglie unipersona	n.	167	
Residenti n. 836	0 - 5 anni	n.	37 % 4,43
	6 - 16 anni	n.	89 % 10,65
	17 - 64 anni	n.	512 % 61,24
	65 - 75 anni	n.	119 % 14,23
	76 - oltre	n.	79 % 9,45
Anziani (65 anni e oltre)	n.	198 % 23,68	
Stranieri	n.	78 % 9,33	
Età media	anni	44	
Densità abitativa (x1000)	ab/mq	6	
Grado di Istruzione Resid.censiti n. 782	Nessuna	n.	67 % 8,57
	Elementari	n.	134 % 17,14
	Medie	n.	181 % 23,15
	Diploma	n.	263 % 33,63
Alloggi n. 376	Laurea	n.	137 % 17,52
	Proprietà	n.	215 % 57,18
	Affitto e altro	n.	161 % 42,82

Se in una prima fase di analisi si è affrontato l'aspetto urbanistico, la nascita e i periodi di crescita della città, la tipologia del costruito, le destinazioni prevalenti mettendo in luce quelle incompatibili con il contesto circostante, gli spazi pubblici intesi come servizi e/o zone di aggregazioni verificandone la possibilità del loro potenziamento ed infine la qualità del costruito, in questa fase si analizzano gli inquilini degli immobili privati per poi, in funzioni degli aspetti socio-culturali, cercare di capire i relativi bisogni sia in termini di rigenerazione e riqualificazione del privato, ma soprattutto della città pubblica.

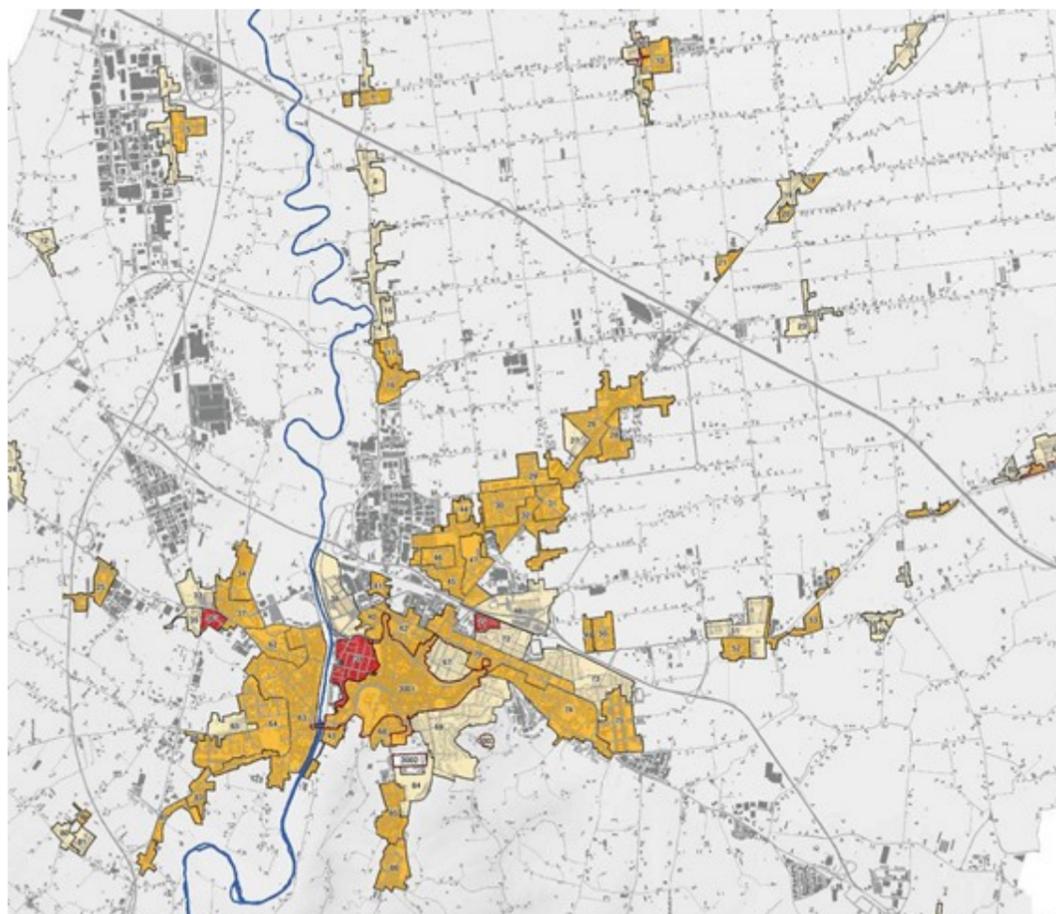
In primo luogo si è analizzata la densità abitativa con i relativi numeri di alloggi, distinguendoli se utilizzati in proprietà o in affitto, e il numero di famiglie.

In secondo luogo si è poi analizzato le caratteristiche dei fruitori, in termini di età, grado di istruzione e di numero di stranieri residenti, questo nell'ottica di capire i bisogni in funzione sia delle fasce d'età.

Successivamente si è fatto un quadro degli abitanti per l'età infantile, scolare, lavorativa e anziani per poi verificare l'adeguatezza dei servizi sia per dimensionamento che per accessibilità (scuole, casa-lavoro, servizi primari per anziani quali orti, farmacie, uffici postali e servizi alla persona principali).

In merito alla localizzazione degli stranieri questo servirà per individuare strategie volte a potenziare la loro integrazione nel contesto urbano

Figura 101 - Densità abitativa per ambito di analisi suddividendo il risultato in tre fasce



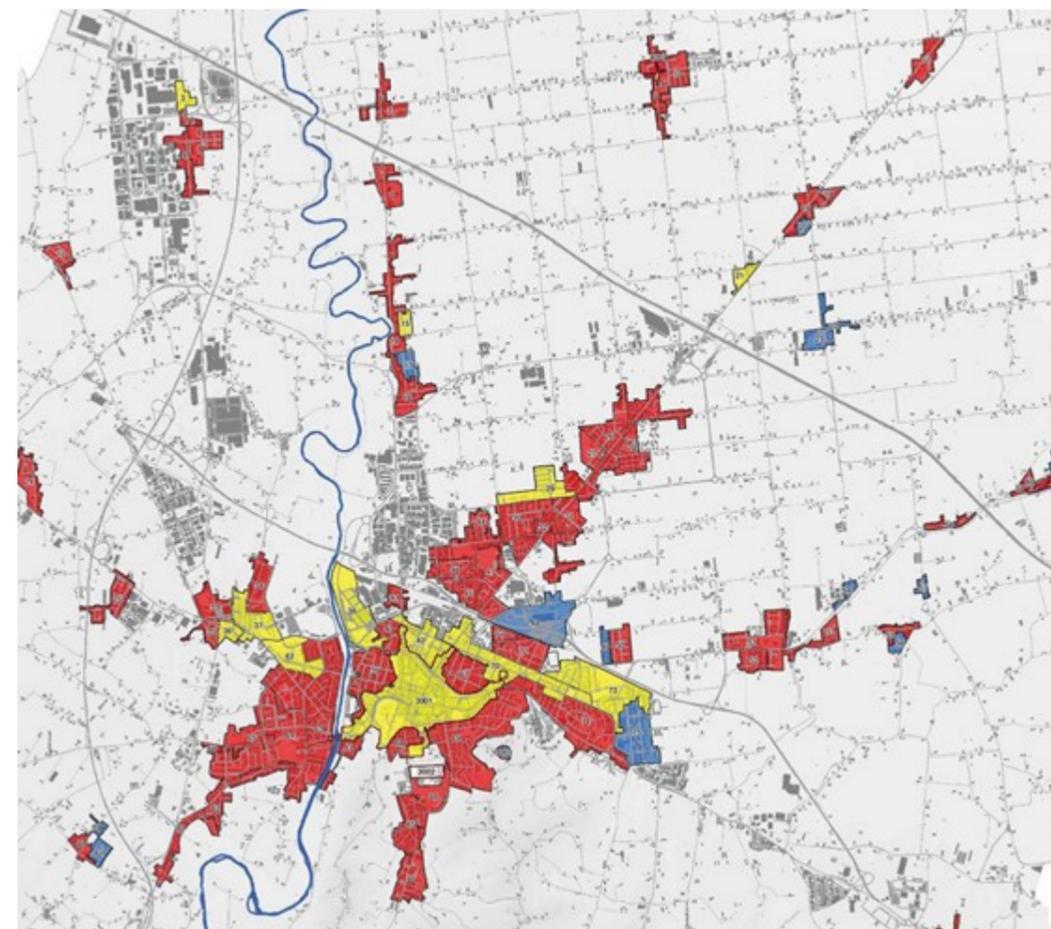
Densità abitativa

- 0,58 - 5,00 ab/mq * 1000
- 5,01 - 10,00 ab/mq * 1000
- 10,01 - 15,30 ab/mq * 1000

Nell'analisi in oggetto si evince che la maggiore densità abitativa si riscontra negli ambiti lungo il fiume Savio in adiacenza del ponte nuovo, un'area a Torre del Moro in corrispondenza dell'incrocio fra la Via Emilia e la Via Romea (complesso denominato Colosseo) e nella zona INA Casa - stadio. Una così forte densità edilizia è dovuta principalmente al periodo di costruzione avvenuto nel pieno del boom edilizio degli anni 60/70, infatti gli edifici sono di tipo condominiale a 5/6 piani.

Una bassa densità edilizia invece è localizzata nella zona dell'Abbazia della Basilica del Monte, zona Osservanza e Madonna delle Rose dove la tipologia edilizia presente è di ville singole signorili. Nel centro urbano dove si è sviluppata una edificazione sparsa non regolata da strumenti preventivi (zona stadio, stazione, ecc. Anche in diverse frazioni dove esistono nuclei di primo insediamento fatti di case singole e/o lottizzazione a bassa densità edilizia dovuto soprattutto a soddisfare l'esigenza del mercato che negli anni 90/2000 richiedeva tipologie abbinata o a schiera. Sia l'area Montefiore che l'ex Zuccherificio i relativi dati si ritengono sfalsati dovuti da una notevole quantità di usi integrati alla residenza.

Figura 102 - Alloggi in proprietà per ambito di analisi suddividendo il risultato in tre fasce



ALLOGGI IN PROPRIETA'

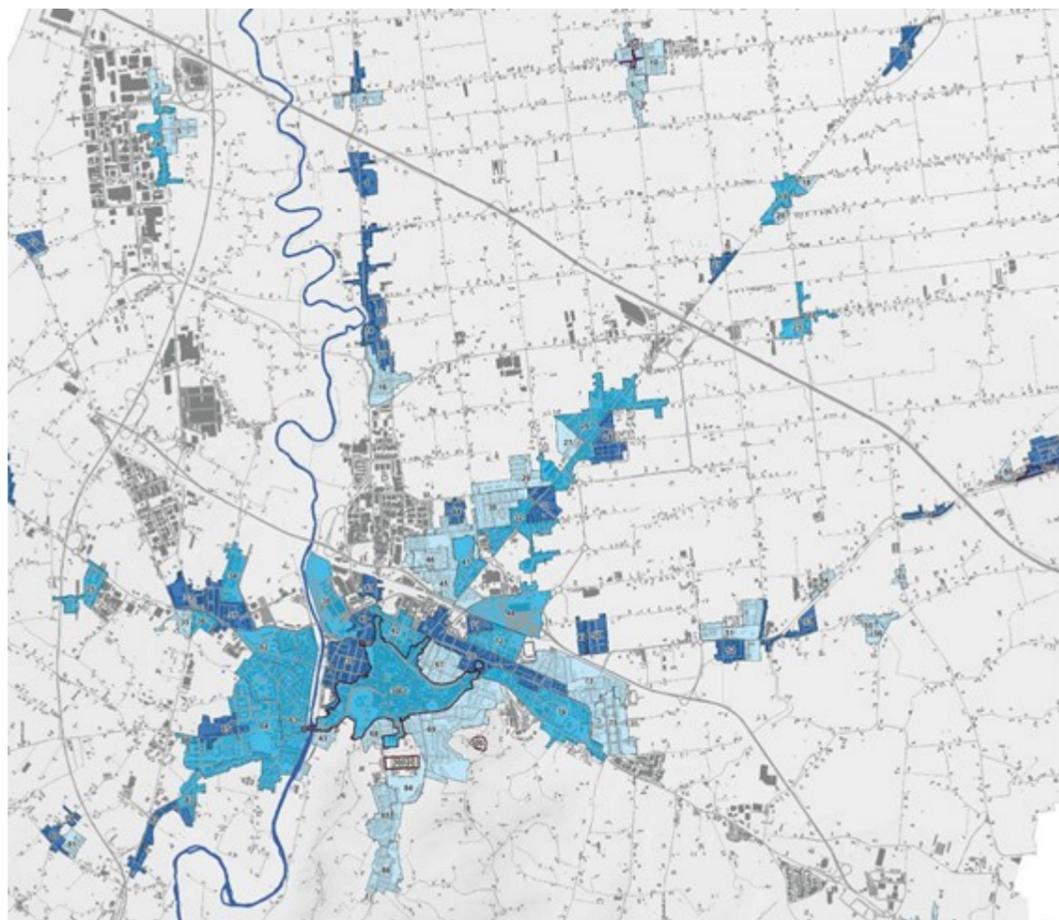
- 25,00 - 65,00 %
- 65,01 - 85,00 %
- 85,01 - 100,00 %

Nella tavola di analisi che esamina gli alloggi se occupati in proprietà o in affitto si constata che nel Centro Storico, lungo la Via Emilia (viale Bovio), in adiacenza dello stadio comunale e nella zona ad ovest del centro (Torre del Moro) vi è una maggior concentrazione di alloggi occupati da affittuari. In merito agli edifici ricadenti in Centro Storico, lungo la Via Emilia a ridosso della stazione ferroviaria e nell'area dell'ex zuccherificio per questa zona con una percentuale di affitto sociale calmierato, questo è dovuto principalmente alla notevole domanda di alloggi in affitto da parte degli studenti universitari fuori sede, in zona ex zuccherificio una parte di alloggi sono dati in locazione con prezzi sociali calmierati.

A Case Finali, nelle frazioni di Gattolino, Macerone, Martorano, Ruffio e Tipano vi sono una percentuale molto alta di alloggi abitati in proprietà (dall'85% in su), i dati relativi all'area Montefiore si ritengono sfalsati dovuti da una notevole quantità di usi integrati alla residenza.

Le restanti parti degli ambiti territoriali hanno una media che va dal 65 al 85% di alloggi abitati in proprietà.

Figura 103 – Età infantile (da 0 a 5anni) per ambito di analisi suddividendo il risultato in tre fasce


ETA' INFANTILE (da 0 a 5 anni)

- 1,00 - 4,00 %
- 4,01 - 5,00 %
- 5,01 - 12,23 %

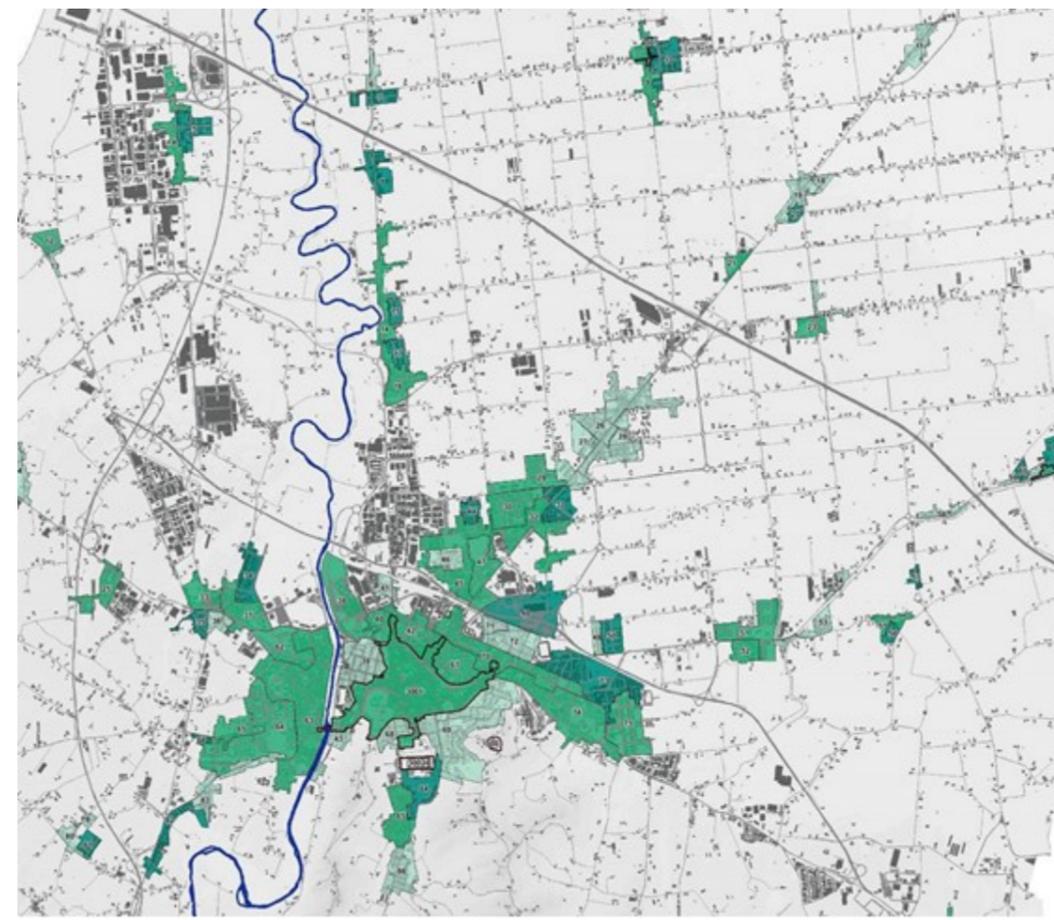
Valore medio comunale 4,53%

La popolazione ricadente in età infantile presente nel territorio comunale si attesta su una media del 4,53% rispetto all'intera popolazione, nell'analisi di cui al cartogramma sopra riportato si è considerato una suddivisione in tre fasce cartografando i luoghi ricadenti in una percentuale intermedia compresa fra il 4 e il 5%, conseguentemente sono stati individuati gli ambiti con percentuali inferiori e superiori a tale fascia.

La percentuale di età infantile più alta è localizzata nell'ambito lungo il fiume Savio a ridosso di Via Cesare Battisti, lungo la Via Emilia a nord del Centro Storico, nell'ambito di Case Frini, nella zona di Torre del Moro e in diverse frazioni fra cui Ronta, S. Egidio, Villa Chiaviche, nei PUA di Ponte Pietra in Via Marzolino, di Macerone e Tipano.

La percentuale di età infantile più bassa invece è localizzata nelle zone adiacenti all'Abbazia del Monte e dell'Osservanza, Ponte Abbadesse ed alcuni ambiti ricadenti nelle frazioni delle Vigne, S. Egidio, Ponte Pietra, S. Giorgio e Ruffio oltre al nuovo insediamento residenziale a Pievesestina.

Figura 104 – Età scolare (da 6 a 16 anni) per ambito di analisi suddividendo il risultato in tre fasce


ETA' SCOLARE (da 6 a 16 anni)

- 3,00 - 9,00 %
- 9,01 - 11,00 %
- 11,01 - 25,00 %

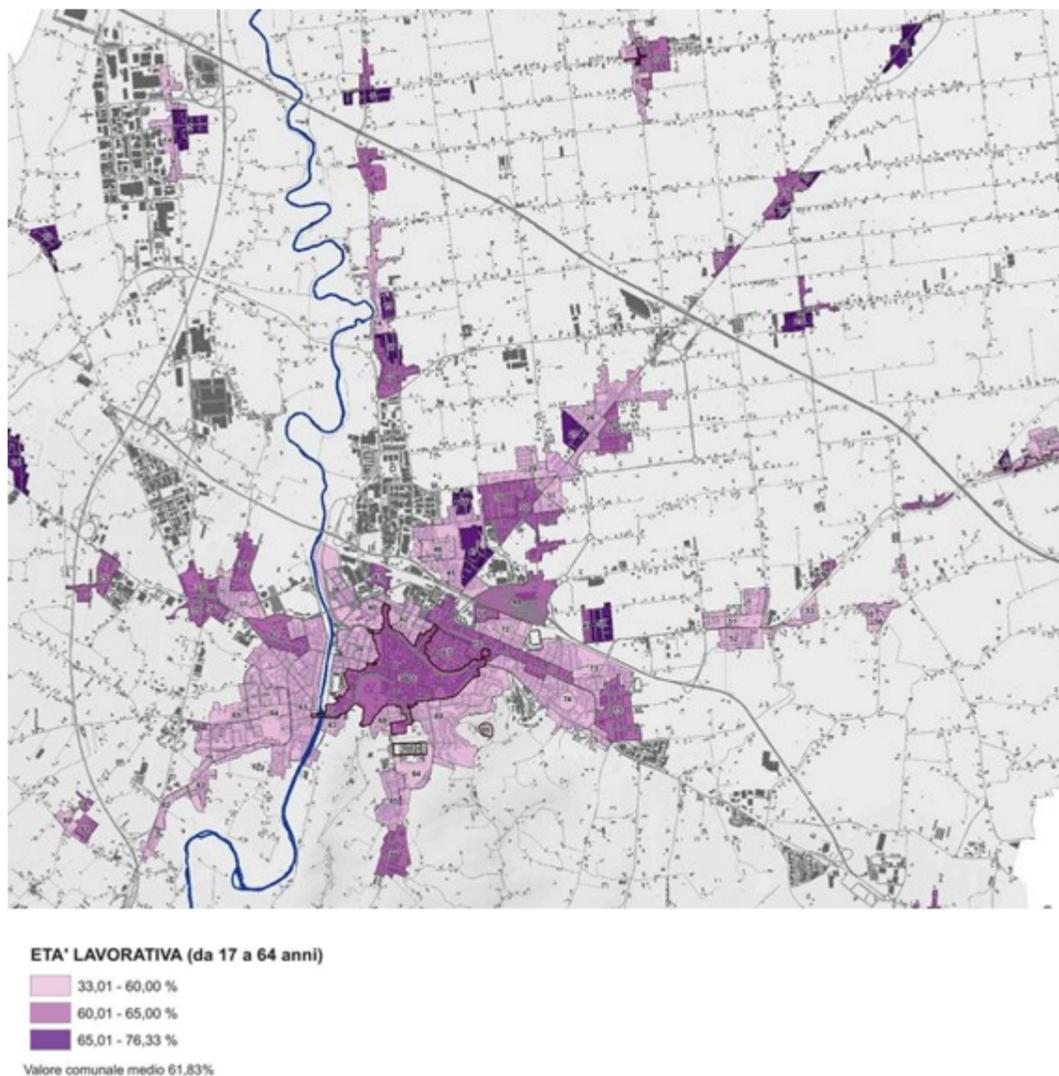
Valore comunale medio 9,91%

La popolazione ricadente in età scolare presente nel territorio comunale si attesta su una media del 10% rispetto all'intera popolazione, nell'analisi di cui al cartogramma sopra riportato si è considerato una suddivisione in tre fasce cartografando i luoghi ricadenti in una percentuale intermedia compresa fra il 9 e il 11%, conseguentemente sono stati individuati gli ambiti con percentuali inferiori e superiori a tale fascia.

La percentuale di età scolare più alta è localizzata nell'ambito dell'area Ippodromo in Via Fausto Coppi, fra la Via Emilia e l'asse ferroviario a Case Finali, a Villa Chiaviche in una vecchia lottizzazione denominata Corea, nei PUA a Martorano e a Pievesestina.

La percentuale di età scolare più bassa invece è localizzata nelle zone adiacenti all'Abbazia del Monte e dell'Osservanza, Ponte Abbadesse, Villa Chiaviche, Calabrina, Pioppa, Villa Casone e Tipano.

Figura 105 – Età lavorativa (da 17 a 64 anni) per ambito di analisi suddividendo il risultato in tre fasce



La popolazione ricadente in età lavorativa presente nel territorio comunale si attesta su una media del 62% rispetto all'intera popolazione, nell'analisi di cui al cartogramma sopra riportato si è considerato una suddivisione in tre fasce cartografando i luoghi ricadenti in una percentuale intermedia compresa fra il 60 e il 65%, conseguentemente sono stati individuati gli ambiti con percentuali inferiori e superiori a tale fascia.

La percentuale di età lavorativa più alta è localizzata nell'area di recente costruzione a Case Frini, in alcuni ambiti delle Vigne, Martorano, Diegaro, Gattolino.

La percentuale di età lavorativa più bassa invece è localizzata in quasi tutti gli ambiti ricadenti nel quartiere oltre savio, nella zona della basilica del Monte, Osservanza e Ponte Abbadesse, e in molti ambiti a ridosso della Via Cervese e Via del Mare e il tessuto di primo insediamento delle frazioni di S. Giorgio e Pievesestina.

Figura 106 – Anziani (da 65 anni e oltre) per ambito di analisi suddividendo il risultato in tre fasce

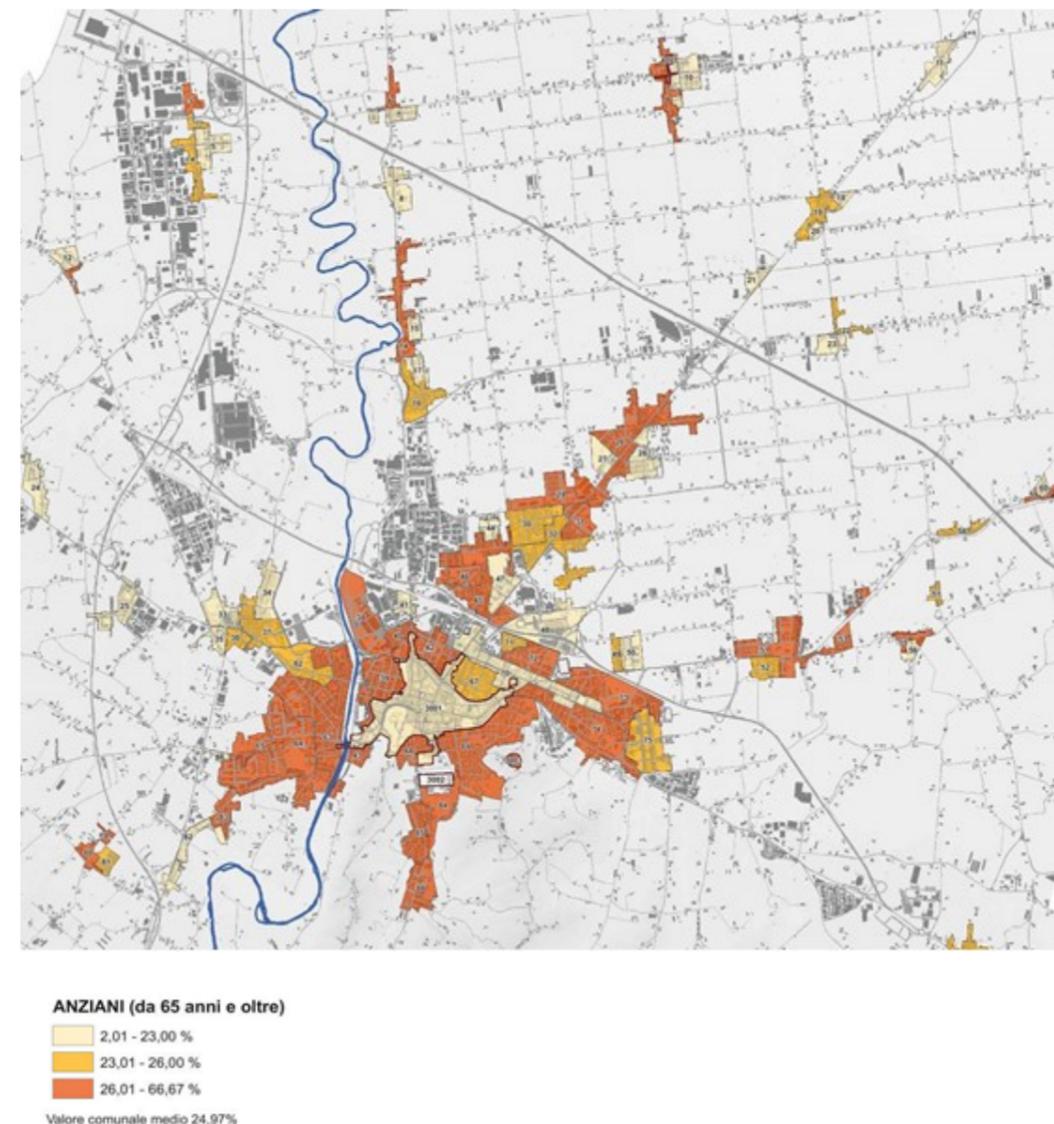


Figura 107 – Et  da 65 a 75 anni per ambito di analisi suddividendo il risultato in tre fasce

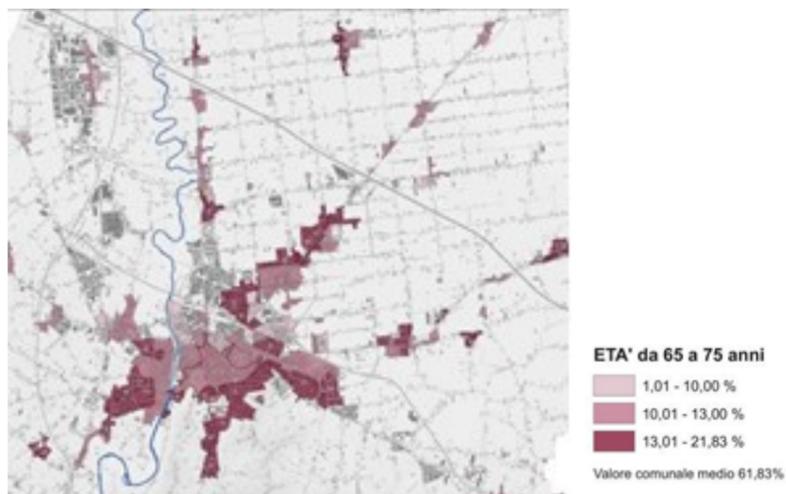


Figura 108 – Ultra settantacinquenni (76 anni e oltre) per ambito di analisi suddividendo il risultato in tre fasce

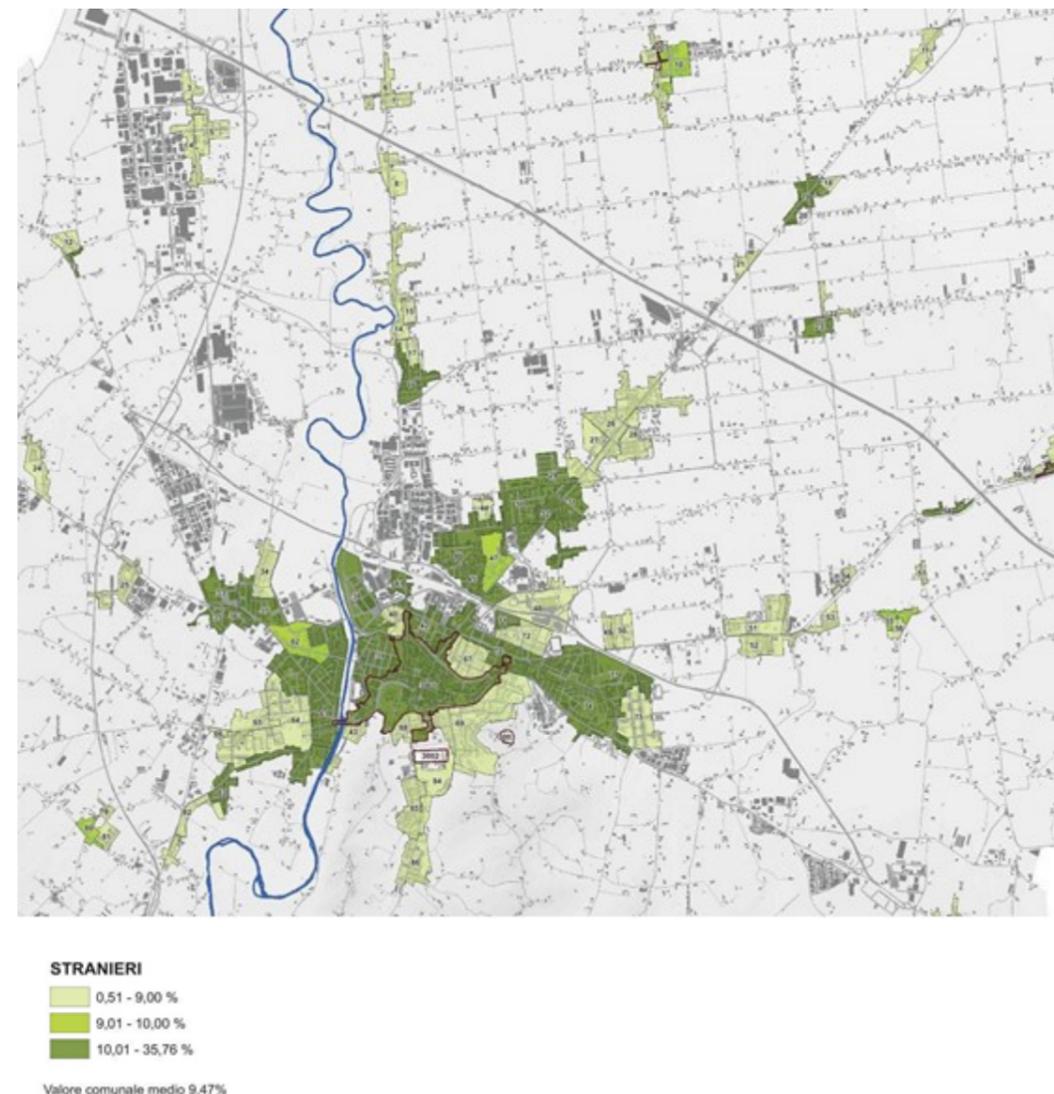


La popolazione ricadente in et  anziana (da 65 anni e oltre) presente nel territorio comunale si attesta su una media del 62% rispetto all'intera popolazione, nell'analisi di cui al cartogramma sopra riportato si   considerato una suddivisione in tre fasce cartografando i luoghi ricadenti in una percentuale intermedia compresa fra il 60 e il 65%, conseguentemente sono stati individuati gli ambiti con percentuali inferiori e superiori a tale fascia.

La percentuale di et  anziana (da 65 anni e oltre) ricadente nella media   localizzata negli ambiti lungo la via Emilia ad ovest del centro (Torre del Moro), Madonna delle Rose, S. Egidio, nel PEEP di Case Finali, ne l tessuto di primo insediamento della frazioni di Pievesestina, Calabrina Villa Casone. Dall'analisi sopra riportata si evince inoltre che la percentuale di et  anziana (da 65 anni e oltre) ricadente nella media   distribuita in gran parte nel territorio rurale.

La percentuale di et  anziana (da 65 anni e oltre) pi  bassa invece   localizzata nel Centro Storico, negli ambiti di Diegaro, nuova lottizzazione Case Frini, Vigne, Ronta, Pievesestina e nuova lottizzazione all'Ippodromo in Via Fausto Coppi.

Figura 109 – Stranieri per ambito di analisi suddividendo il risultato in tre fasce

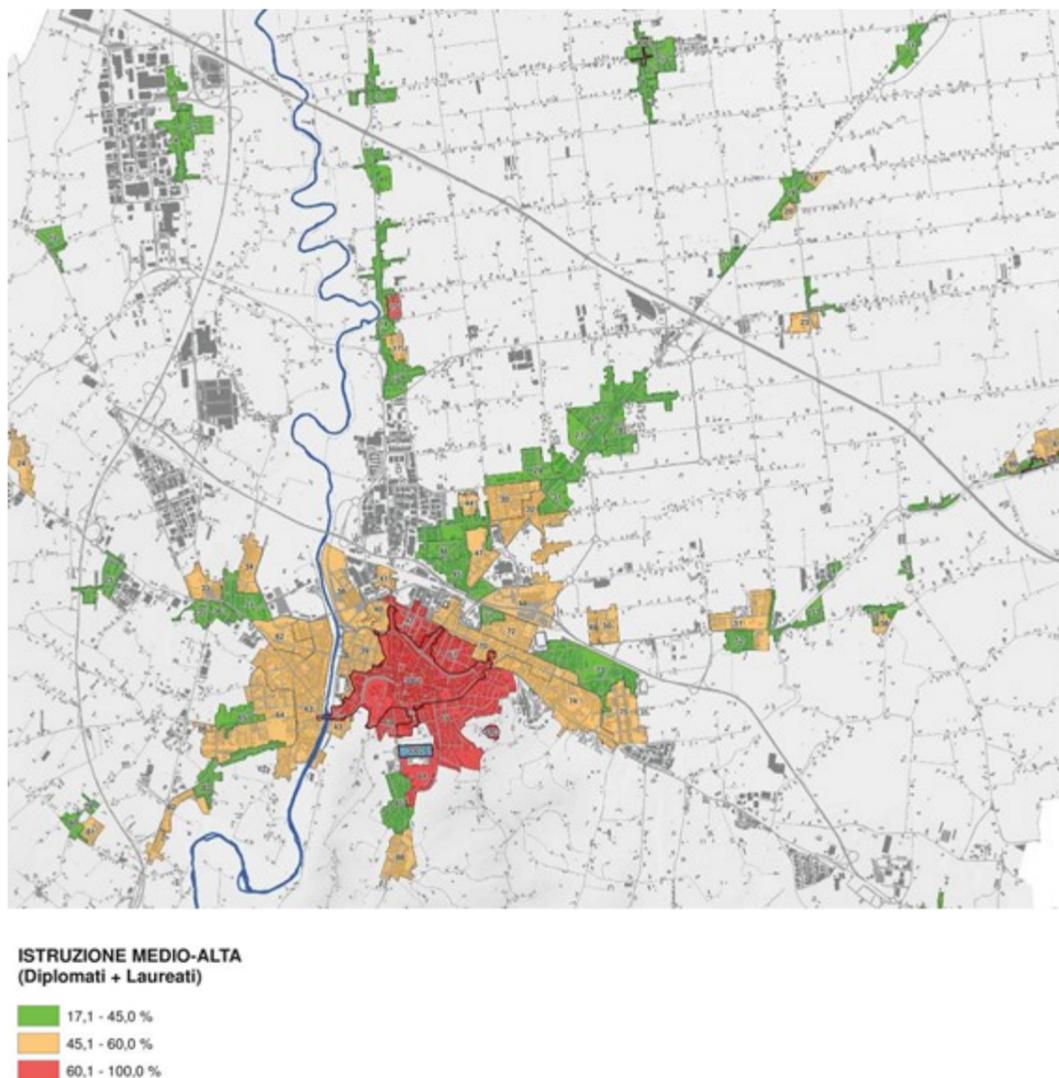


La popolazione straniera presente nel territorio comunale si attesta su una media del 9,4 % rispetto all'intera popolazione, nell'analisi di cui al cartogramma sopra riportato si   considerato una suddivisione in tre fasce cartografando i luoghi ricadenti in una percentuale intermedia compresa fra il 9 e il 10%, conseguentemente sono stati individuati gli ambiti con percentuali inferiori e superiori a tale fascia.

Gli ambiti residenziali dove   presente il maggior numero di popolazione straniera risulta essere all'interno del Centro Storico nel centro urbano e nelle frazioni dove lo sviluppo edilizio risale agli anni 60/70, periodo del boom edilizio.

Le zone dove si riscontra una presenza esigua di stranieri risultano essere quelli di Madonna delle Rose, zona della Abbazia della Madonna del Monte, Osservanza, Ponte Abbadesse, San Mayro, Ponte Pietra e Villa Chiaviche.

Figura 110 Istruzione medio-alta (Diplomati + laureati) per ambito di analisi suddividendo il risultato in tre fasce

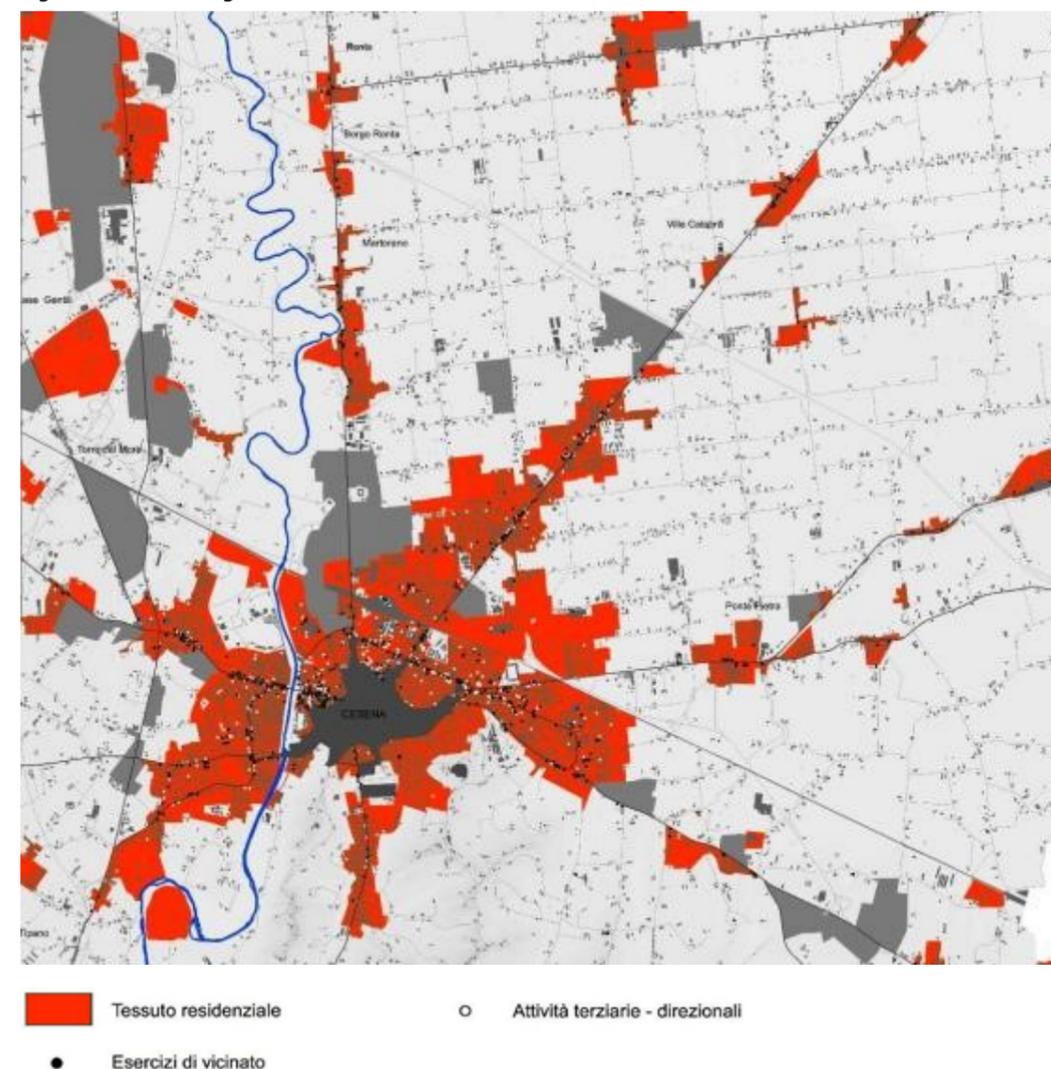


La popolazione con una media di istruzione medio alta (dal 60 % in su), come evidenziato nella cartografia sopra evidenziata, si colloca all'interno del Centro Storico e negli ambiti contigui di Madonna delle Rose, zona della Abbazia della Madonna del Monte, Osservanza. Questo dovuto essenzialmente per la collocazione degli studenti universitari fuori sede che trovano principalmente all'interno delle mura del Centro Storico una risposta in termine di alloggi; inoltre alle zone più signorili con tipologie unifamiliari in adiacenza della città antica.

La popolazione con una media bassa in merito all'istruzione invece si riscontra prevalentemente nelle frazioni e nelle parti della città dove lo sviluppo edilizio risale agli anni 60/70, periodo del boom edilizio. In tali ambiti inoltre sono insediati la percentuale più alta di stranieri insediati.

C.5.5 Tessuti commerciali

Figura 111 - Usi integrati alla residenza.



I servizi a carattere commerciale, terziario e direzionale sono localizzati principalmente lungo gli assi viari radiali che dal Centro Storico si diramano verso l'esterno della città, nel centro urbano e nelle frazioni che si attestano in detti assi.

Lungo la Via Ravennate nelle frazioni di Martorano, Ronta e San Martino; La Via Cervese nelle frazioni di S. Egidio, Villa Chiaviche, Villa Calabria, Calabrina e Pioppa; Via Emilia Levante nelle frazioni di Madonna del Fuoco, Case Castagnoli; Via Emilia Ponente nelle frazioni di Torre del Moro e Diegaro; Via Del Mare nelle frazioni di Ponte Pietra, Villa Casone e Macerone; Via Dismano nelle frazioni di Pievesestina e S. Andre in Bagnolo. All'interno del Centro Urbano nel tratto di Via Emilia, Via Savio e Via Ponte Abbadesse

Le frazioni all'interno del territorio comunale essendo nate lungo i principali assi viari radiali sopra descritti hanno quasi sempre i servizi primari e le attività integrate alla residenza localizzate lungo i loro percorsi, questo crea criticità per la loro accessibilità da parte soprattutto delle categorie deboli quali bambini ed anziani.

C.5.6 Tessuti produttivi e poli funzionali

Tessuti produttivi

In analogia al residenziale anche per il produttivo è stata operata una distinzione cronologica e morfologica tenendo presente che la dimensione e consistenza delle zone produttive riguarda principalmente tessuti generati attraverso pianificazione attuativa e marginalmente tramite attuazione regolamentata. Riguardo all'analisi cronologica, l'iniziale sviluppo territoriale che si è avviato nel nucleo di Pievesestina, appetibile per la qualità dei collegamenti, si è consolidato con le coerenti previsioni dei successivi piani regolatori che hanno confermato e accresciuto tali destinazioni. I primi insediamenti sono a carattere industriale e artigianale e derivano da interventi diretti e qualche lottizzazione, per le realizzazioni più significative.

Il tessuto è conseguenza della grandezza degli interventi e risulta da successive fasi di accrescimento a maglia ortogonale parallela alla v. Dismano con l'edificio posto al centro del lotto a distanza regolamentare dai confini e le aree pertinenziali utilizzate come accessorie alle attività.

Figura 113 - Area produttiva "ex mercato ortofrutticolo"



Analoghe modalità sono riscontrabili nella zona a ridosso delle aree retrostanti la ferrovia (aree ex Mercato) dove sono stati realizzati interventi edilizi legati alla lavorazione della frutta. Il tessuto edilizio inserito tra le maglie della viabilità principale (via Ravennate e v. Romagna) è costituito da edifici isolati distribuiti nei lotti con aree libere complementari alle attività poste accanto al costruito e dipendenti dalle distanze dai confini.

Riguardo alla seconda distinzione (morfologica) ed alle condizioni urbanistiche dei tessuti è stata operata la stessa differenziazione tra tessuti pianificati (lottizzazioni o PIP) e regolamentati (interventi realizzativi diretti). I primi offrono un disegno ed una sistemazione propri di ogni comparto e dipendono, sostanzialmente, dal tipo e dalla dimensione dell'insediamento produttivo (generalmente organizzato in recinto chiuso), dai collegamenti infrastrutturali, dalle dotazioni pubbliche obbligatorie, dalle misure di mitigazione, da esigenze di visibilità-pubblicità, ecc.

Figura 112 - Area produttiva di Pievesestina



Figura 114 - Area produttiva "Matalardo"



I tessuti regolamentati, presenti in misura minore sono generalmente disposti a pettine lungo la rete della viabilità e si sviluppano con l'avvicinarsi delle attuazioni. Gli edifici sono posizionati nelle condizioni di migliore visibilità all'interno dei lotti sempre recintati. E' molto frequente la presenza di aree a piazzale o sottoutilizzate (parcheggi privati o depositi all'aperto) e la quasi totale mancanza di naturalità.

Nelle schede del produttivo, infine, in conseguenza delle nuove e più stringenti normative ambientali, sono state considerate anche le criticità dovute alla presenza di promiscuità funzionali con gli usi residenziali.

Figura 116 - Presenza di residenze all'interno di aree produttive.



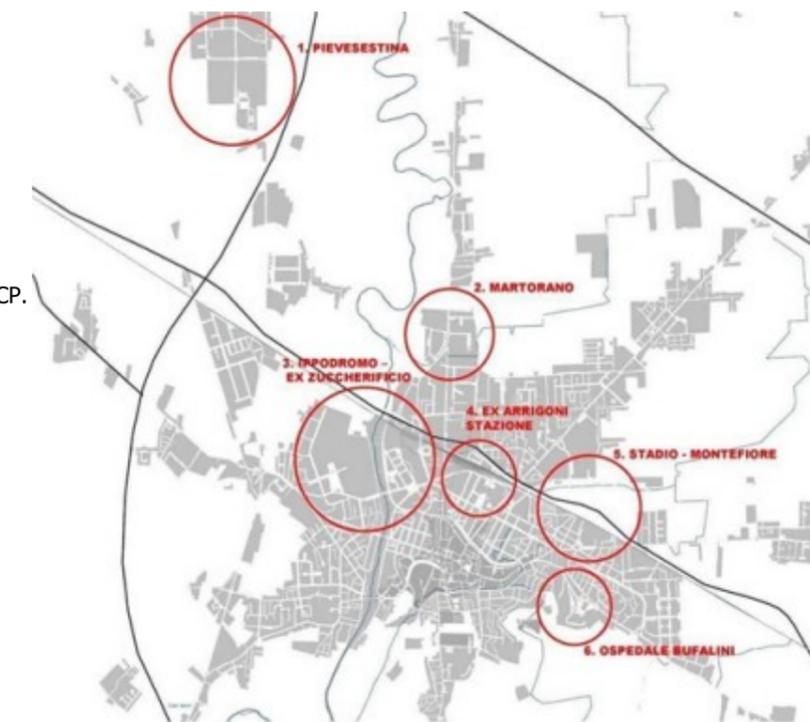
Figura 115 - Area produttiva S. Carlo - S. Vittore



Tali fattispecie assumono però consistenze modeste limitatamente alla zona di Pievesestina (via Zavaglia, via Passo Corelli) e ad altre situazioni isolate (via cavalcavia, via S. Cristoforo, via Fiorenzuola, ecc.).

Non sono stati considerati i casi di compresenza abitativa consentiti da precedenti contesti normativi (possibilità di realizzare l'alloggio custode nei lotti produttivi) da applicarsi ai piani attuativi, soprattutto PIP, che hanno costituito la struttura portante dell'offerta di aree produttive.

Figura 117 - I Poli funzionali individuati dal PTCP.



Poli funzionali

Polo funzionale di Pievesestina



Il polo funzionale di Pievesestina è ubicato nella zona nord di Cesena sviluppandosi lungo la via Dismano, nelle vicinanze del casello autostradale e in prossimità degli svincoli della E45; questo fa sì che la posizione risulti ottimale in vista di uno sviluppo futuro importante per funzioni trasportuali e logistiche. Il polo attualmente comprende l'autoporto, il mercato ortofrutticolo, la sede della fiera, Centuria Agenzia per l'Innovazione della Romagna Soc. Consort. a r.l. ed alcune grandi aziende agroindustriali.

Centro fieristico (1). Il Centro Fieristico occupa una superficie di circa 6 ettari ed ospita prevalentemente manifestazioni, mostre, rassegne ed esposizioni, convegni ed iniziative culturali volte alla valorizzazione della produzione artigianale, agricola dei servizi. Le manifestazioni di maggior rilievo sono: il Trans.World e Agro.Bio.Frut. La Convegnistica, legata principalmente alle manifestazioni fieristiche produce circa 35 incontri all'anno.

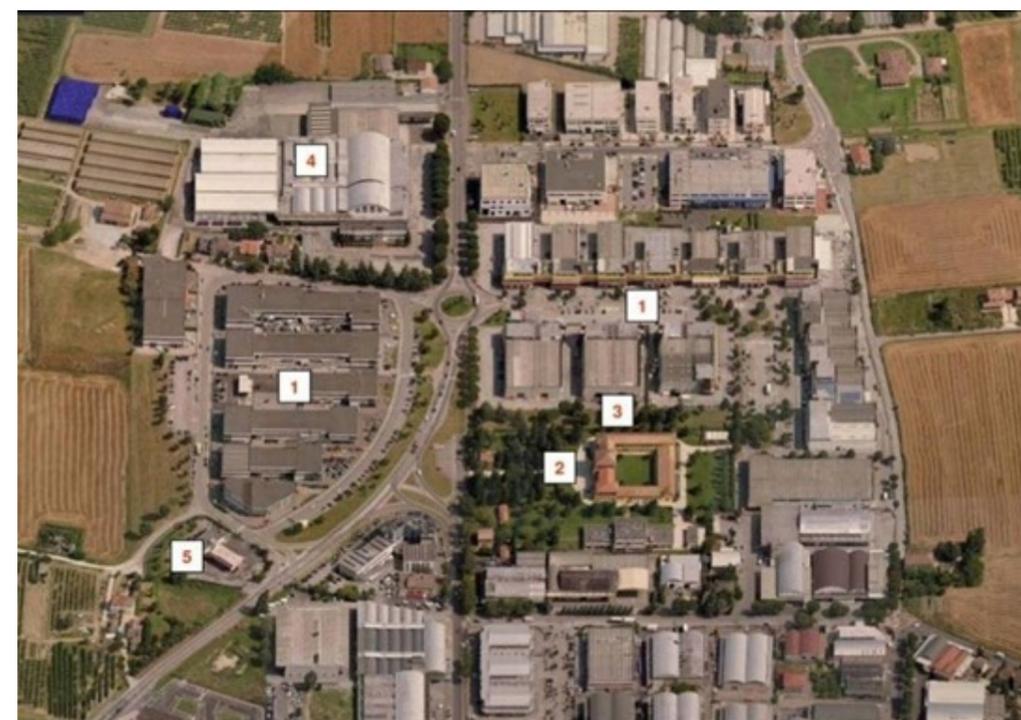
Mercato ortofrutticolo (2). Il Mercato Ortofrutticolo comunale occupa un'area di circa 6 ettari ubicata a ovest dell'asse stradale E45 (nord ovest del territorio comunale). Il nuovo complesso è considerato uno dei più importanti mercati all'ingrosso specializzati della regione. Il mercato è dotato di un servizio statistica per l'elaborazione dei dati relativi alle derrate scambiate, con determinazione del movimento e della provenienza delle merci.

Autoporto (3). Il previsto completamento dell'asse stradale della E45 (e55 Ravenna Mestre) e l'intersezione con l'A14 rafforzano il ruolo di Cesena come piattaforma logistica nel sistema degli autotrasporti provinciale e regionale. L'autoporto che si estende su un'area di circa 10 ettari, è dotata di stalli per gli autocarri, officina, depositi, ecc. Nelle vicinanze del casello di Cesena Nord è stata assegnata l'area per la piattaforma logistica del Fresco.

Grandi aziende agroindustriali (4). Una delle maggiori aziende del settore è la Coop APOFRUIT che opera nel campo dell'ortofrutta da oltre 40 anni e ha raggiunto una posizione di leader a livello nazionale ed europeo. La cooperativa ha un rapporto diretto con 4.000 produttori associati, ha 9 stabilimenti di lavorazione del prodotto ortofrutticolo e 4 centri di ritiro e stoccaggio. Il gruppo Apofruit fa parte del Consorzio Almaverde Bio Italia che opera nel settore della produzione biologica. La zona di Pievesestina negli ultimi anni ha avuto un potenziamento di infrastrutture per la mobilità che permettono un ottimale collegamento al casello autostradale, all'uscita della E45 ed alla secante.

Centuria agenzia per l'innovazione della romagna soc. Consort. A r.l. (5). Centuria nasce per volontà delle imprese locali con l'obiettivo di dar vita ad un sistema di relazioni tra imprese, Amministrazioni Pubbliche, Università e Istituti di credito e definire e sviluppare la competitività del sistema economico locale mediante l'innovazione. La società è composta da circa 70 soci presenti sul territorio romagnolo da Rimini a Imola.

Polo funzionale di Martorano



Il polo funzionale di Martorano si sviluppa a ridosso dell'asse viario radiale della Via Ravennate a nord della città. Il polo è collocato in posizione strategica al fine dell'accessibilità in quanto collocata a poche centinaia di metri e collocata dallo svincolo della secante, e mentre attraverso la Via Calcinaro si collega con il casello autostradale di Cesena. Nella parte sud a seguito dell'Accordo Novello e della relativa riqualificazione dell'area si viene a creare un tessuto più integrato con la città. Nel polo sono collocate prevalentemente attività di carattere artigianale e commerciale (1). Sempre nel polo di Martorano è collocato il polo universitario di Scienze dell'Alimentazione ubicato nella storica villa Almerici (2). Nell'area sorgerà Tecnopolo (3). In contiguità alla parte nord del polo è collocata una attività dismessa in stato di abbandono (AGRIFRUIT) che si rende opportuno prevedere adeguate riconversioni urbanistiche (4). Nelle adiacenze è collocata la sede dei Vigili del Fuoco (5).

Polo funzionale Ippodromo - Ex Zuccherificio



Il polo funzionale dell'ippodromo ed ex zuccherificio si sviluppa a ridosso dell'asta fluviale del fiume Savio, a sud della linea ferroviaria e della secante; nell'immediate vicinanze del centro storico. I due comparti sono collegati fra loro da due nuovi ponti sul fiume, di cui uno ciclo pedonale.

La zona dell'ippodromo è la più ricca offerta di strutture sportive e ricreative del territorio comunale. Offre infatti impianti di particolare importanza quali la piscina olimpica, la palestra di ginnastica artistica, la pista di atletica, l'ippodromo per il trotto (1) e il parco urbano (2). Oltre ai servizi sportivi sopra citati vi è presente il ciclo completo della scuola dell'obbligo e pedagogico (nido, materna elementare e media -3). Il polo dell'Ippodromo si estende su una superficie territoriale di circa 30 ettari.

Il complesso dell'ex zuccherificio che si estende ad est dell'asse del fiume Savio ha una superficie territoriale di circa 23 ettari. Il piano particolareggiato di iniziativa pubblica prevede l'insediamento di molteplici funzioni di forte valenza collettiva, quali la sede universitaria (facoltà di architettura ed ingegneria oltre alla sede di psicologia e studentato queste ultime in fase di costruzione - 4), un Centro Commerciale IPERCOOP (5), il Centro Direzionale della Credit Agricole Cariparma, la sede della Azienda USL (6), la Casa per anziani denominata Don Baronio, oltre al PEEP e altri alloggi ERS (7). Il piano ha portato una trasformazione generale della viabilità della zona. Infatti si è realizzato il terzo ponte sul fiume Savio collegando il comparto ippodromo e il quartiere oltre savio direttamente alla zona nord della città oltreché alla secante. Lo spostamento delle sedi universitarie di architettura ed ingegneria, psicologia e studentato previste all'interno del comparto libererà gli attuali contenitori collocati all'interno del centro storico ed urbano, creando così delle opportunità sulle loro future destinazioni.

Polo funzionale ex Arrigoni – Stazione



Il polo funzionale dell'ex Arrigoni si colloca di fronte alla stazione ferroviaria ed in adiacenza del centro storico della città. Il polo fa parte di un'area di riconversione del tessuto urbano, infatti, al pari delle aree limitrofe la zona aveva in passato funzioni produttive nel tempo dismesse o trasformate, come nel caso del mercato ortofrutticolo, all'esterno della città.

L'area ex Arrigoni è stata riconvertita principalmente ad usi scolastici con la collocazione della facoltà universitaria di psicologia, in fase di trasferimento al polo universitario ex zuccherificio e conseguente opportunità di riutilizzo di detti spazi a fini pubblici, scuole secondarie superiori (Liceo scientifico, Istituto Tecnico per Geometri, Liceo Classico, Iris Versari -1). Nell'area di riqualificazione è collocata la stazione degli autobus (2). La zona assume rilevanza come punto di interscambio ferro-gomma. Nelle aree limitrofe al polo funzionale vi sono due Accordi di Programma per la conversione del tessuto, prevedendo residenza e servizi terziari. Nel PRU Europa (3) si prevede di riqualificare tutto il tratto della Via Europa, dove erano collocati capannoni ortofrutticoli dismessi o. Nel PRU Novello (4) è previsto il recupero dell'area sopra secante destinandola a parco lineare e il recupero dell'area dell'ex mercato ortofrutticolo prevalentemente per usi terziari e residenziali (Social Housing).

Lo stato di attuazione di questo polo funzionale, distribuito nei due PRU, Novello ed Europa, è trattato nella Sezione D "Sistema della Pianificazione" - Cap. D.1.7

Polo funzionale Stadio – Montefiore



Il polo si colloca a cavallo della ferrovia e della secante in adiacenza con il territorio urbano nella parte est del territorio comunale. Lo stadio (1) a sud della ferrovia lato città, il primo nucleo fu costruito nel 1957 ed è stato ampliato nel 1988. Lo stadio Manuzzi può ospitare circa 26.000 spettatori seduti e al coperto. La vicinanza al centro storico e la posizione inglobata nel tessuto urbanizzato della città ha creato forti disagi di traffico e di parcheggio negli eventi sportivi; in parte risolti con il complesso Montefiore che ha realizzato una quota di parcheggi al fine di sopperire a tali disagi (2). Detti parcheggi sono collegati direttamente allo stadio tramite sottopasso ferroviario. In adiacenza dello stadio è presente una scuola secondaria superiore (Istituto Professionale di Stato per Servizi Commerciali e Turistici –3).

L'area Montefiore, collocata a nord della ferrovia e della secante, è in corso di realizzazione mediante un Programma Integrato. Detta area è situata in una zona strategica per quanto riguarda l'accessibilità della stessa, infatti è in adiacenza dello svincolo della secante ed attraverso il nuovo sottopasso ferroviario direttamente al cuore della città. Il piano di attuazione ha caratteristiche prevalentemente terziarie, è stata realizzata una media piccola struttura alimentare (Conad) ed una serie di negozi nella galleria che hanno una rilevante attrattività a livello comunale (4). Nelle aree posta al di sopra della secante interrata è previsto un corridoio di verde pubblico che permette il collegamento in sicurezza fino al polo scolastico in adiacenza dell'Hotel Casali, alla stazione ferroviaria e al polo ex Arrigoni (5). Mediante un Accordo di Programma, successivamente alla prima fase di attuazione del comparto, è stata prevista la nuova stazione dei Carabinieri che oggi è situata in via provvisoria nel centro urbano lungo l'asse della Via Emilia. La realizzazione di nuove infrastrutture stradali quali rotonda su via Assano e sottopasso ferroviario, consentono il collegamento diretto del quartiere Cervese sud con l'innesto della secante e il tessuto della zona stadio e Fiorenzuola; Inoltre La realizzazione della gronda e bretella permetteranno il collegamento diretto al casello autostradale.

Polo funzionale ospedale M. Bufalini



L'ospedale attualmente è collocato nella parte pedi-collinare ad est della città nelle vicinanze della statale Via Emilia di collegamento con Rimini. A pochi chilometri di via Emilia è posizionato lo svincolo della secante che permette di collegarsi in maniera diretta al casello autostradale, attraverso la completa realizzazione degli assi stradali denominati gronda e bretella e al collegamento alla parte ovest della città con gli svincoli della E45 (Roma – Ravenna). Nell'ambito territoriale cesenate vi sono 5 presidi ospedalieri con un numero di 703 posti letto. Il bacino d'utenza ospedaliero all'interno dell'ambito cesenate corrisponde a circa 180.000 abitanti a cui vanno aggiunti gli utenti extraterritoriali del periodo estivo dovuto al turismo in prevalenza balneare. Pochi anni fa l'ospedale Bufalini è stato ampliato realizzando la piastra sevizi e l'incremento di parcheggi pubblici sotto la piastra stessa (1). La struttura sanitaria cesenate è di richiamo per una vasta area che travalica i confini della Romagna. Il "trauma center" con la neurochirurgia, la dermatologia con il centro ustioni e la pediatria costituiscono i punti di eccellenza del polo ospedaliero.

Nell'Aprile del 2019 è stato sottoscritto un Accordo Territoriale fra il Comune, la Regione, la Provincia e l'AUSL Romagna per la costruzione del nuovo Polo ospedaliero cesenate. Il nuovo Bufalini, assieme al Laboratorio di area vasta, sorgerà nei pressi di Villa Chiaviche, lungo la Gronda-Bretella, circa a metà strada tra il casello autostradale di Cesena e la città. I posti letto e le specialità previste dovrebbero essere quelli attualmente presenti, fatte salve le esigenze dovute alle modifiche necessarie ad affrontare future crisi epidemiologiche quali quelle del Corona Virus.

Il trasferimento del Bufalini, ipotizzabile in una decina d'anni, apre lo scenario dell'utilizzo dell'attuale polo ospedaliero che "dovrebbe essere riadattato anche per corrispondere a progressivi livelli di garanzia e di sicurezza che si verranno a determinare nei prossimi anni" da concordare con l'Azienda USL per i servizi che avrà intenzione di collocare nella struttura quali servizi ambulatoriali di base, casa della salute ecc. Occorrerà per tanto pensare ad un progetto di rigenerazione del complesso ed all'integrazione di nuove funzioni.

C.5.7 Ambiti di riqualificazione urbana del PRG 2000

Il PRG 2000 individua ai sensi della L.R.19/98 gli Ambiti di riqualificazione urbana, aree degradate e/o da valorizzare dal punto di vista urbanistico e ambientale collocate nell'ambito urbano in posizione strategica in ragione di una prevista capacità di innovare e migliorare la qualità urbana. All'interno di questi, il PRG individua gli Ambiti da sottoporre ai Programmi, le porzioni di territorio per le quali ipotizza una trasformazione unitaria in tempi brevi, e per ognuno di essi stabilisce, all'articolo 53 delle Norme di attuazione, obiettivi e contenuti. Lo stesso articolo 53 definisce la possibilità, in attesa della predisposizione di specifici Programmi, di interventi puntuali sui singoli fabbricati secondo le regole del tessuto di appartenenza.

Di seguito una ricognizione delle condizioni e delle trasformazioni avvenute fino ad oggi nei singoli ambiti da sottoporre ai Programmi al fine di poter valutare future opportunità.

Ambito di via Magellano. Le condizioni segnalate in sede di redazione del PRG risultano parzialmente mutate: la porzione di area affacciata su via Fiorenzuola vede insediata la Ditta Medri di commercializzazione all'ingrosso di casalinghi, mentre la porzione affacciata su via Magellano è stata trasformata da pertinenza dell'attività in edificio residenziale in continuità con il contesto. La porzione su via Fiorenzuola ipotizzando il trasferimento dell'attività può rappresentare un'opportunità in rapporto a funzioni che entrino in relazione con il polo ospedaliero.

Ambito di via Marconi. Comprende 7 edifici collocati fra viale Marconi e via Campania tra le vie Puglia e Lazio. Permane una situazione eterogenea che vede accostati edifici residenziali a edifici sedi di attività commerciali – uffici – servizi con densità edilizia molto diversificata. L'edificio su via Lazio ha recentemente subito un intervento di sostituzione edilizia e l'edificio destinato dal PRG a Tessuto polifunzionale è stato ristrutturato e rifunzionalizzato; gli altri permangono in uno stato di scarsa manutenzione e forse di sottoutilizzo. Non si evidenziano condizioni particolarmente favorevoli ad un'ipotesi di trasformazione complessiva.

Ambito centrale. Riguarda una porzione di territorio molto vasta a nord della via Emilia dal fiume fino a corso Cavour. Al suo interno comprende aree già trasformate come l'Ex zuccherificio e aree per le quali sono stati approvati progetti di riqualificazione (PRU Europa e PRU Novello) di prossima realizzazione. Non sono state avviate iniziative unitarie su due porzioni: quella incentrata su via Cavalcavia e quella posta tra il fiume e via Zuccherificio.

Nella zona di via Cavalcavia sono stati effettuati interventi puntuali di demolizione e ricostruzione o di manutenzione da cui sono rimasti esclusi alcuni grandi contenitori in cui permangono attività di commercio all'ingrosso – deposito, commercio al dettaglio e alcuni edifici residenziali sia su via Cavalcavia che sulle strade minori ad est. Su via Cavalcavia sono stati attuati interventi di ridefinizione della sede stradale e realizzazione di marciapiedi e posti auto.

Occorre verificare la possibilità di un ridisegno dell'area a ovest di via Cavalcavia che per la dimensione molto consistente degli edifici esistenti potrebbe essere suscettibile di una trasformazione unitaria in stretto collegamento con il comparto Ex zuccherificio in fase di completamento con la realizzazione del campus universitario.

Le porzioni, molto frammentate, in stato di cattiva manutenzione e/o sottoutilizzo lungo suburbio Comandini potrebbero trarre un significativo impulso alla riqualificazione dalla realizzazione delle previsioni sul comparto Europa, ma non appare ipotizzabile una trasformazione unitaria.

Le aree lungo il fiume presentano edifici che non hanno subito nell'ultimo decennio significative trasformazioni con la sola eccezione del complesso che si allunga verso via Cesare Battisti di proprietà della Ditta Salaroli di vendita di prodotti per l'edilizia, recentemente ristrutturato; permangono lungo l'argine del fiume l'attività di vendita di prodotti per l'edilizia di Rossi collocata in un edificio vincolato a ridosso della strada, edifici residenziali occupati al piano terra da attività economiche, un distributore di carburanti, un edificio adibito a pubblico esercizio. Se la scarsa qualità edilizia e l'opportunità di valorizzare il lungofiume rendono auspicabile la trasformazione unitaria, la frammentazione delle proprietà e l'attuale utilizzo degli immobili non ne costituiscono condizioni favorevoli.

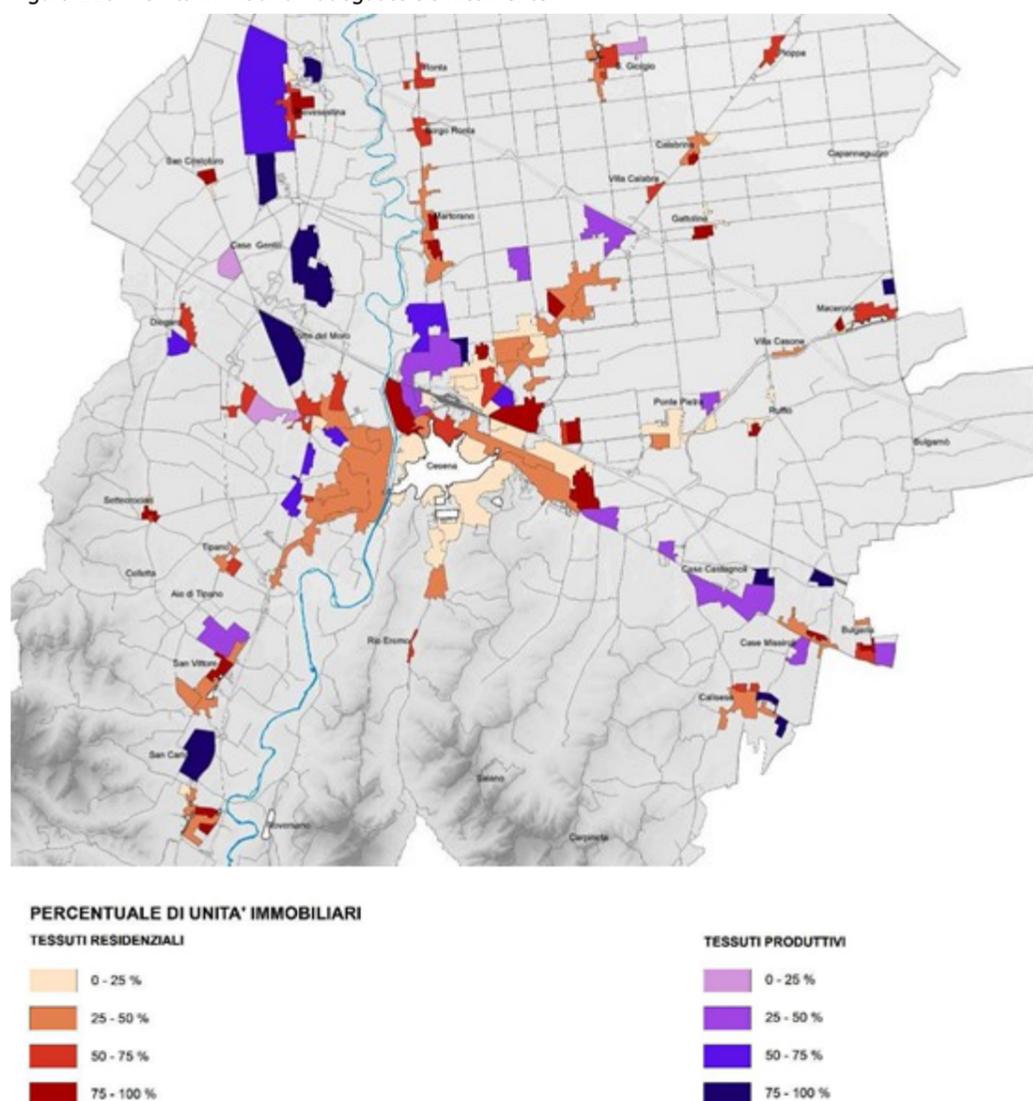
Ambito via Emilia via Europa. Comprende lo svincolo stradale tra via Europa, via Cavalcavia e viale Bovio recentemente razionalizzato con la realizzazione di una rotatoria che ha notevolmente fluidificato il traffico. Alcuni degli edifici presenti nell'isolato fra via Europa, suburbio Comandini e viale Bovio sono stati ristrutturati, in particolare lungo viale Bovio e in affaccio sulla rotatoria. Anche l'edificio sede degli uffici postali è stato oggetto di recenti interventi. Gli edifici residenziali a schiera lungo via Europa presentano buone condizioni di manutenzione.

Ambito di via Cattaneo. Comprende il tessuto a sud di via Cattaneo fino alla zona agricola; ne fanno parte diversi edifici residenziali, il terreno di una ex falegnameria, il complesso produttivo della Ditta Sacim che produce cisterne e che ha trasferito l'azienda nella zona produttiva di Pievesestina, alcune attività artigianali e commerciali tra cui un supermercato e un impianto di distribuzione carburanti e una porzione di terreno inclusa nell'Area di trasformazione 05/13 AT3 AT5 per la quale è stato approvato il PUA nel dicembre 2011 e convenzionato nel 2013. Sull'area Sacim fu approvato nel 2003 un Piano attuativo mai convenzionato che prevedeva la trasformazione residenziale. E' auspicabile un disegno unitario della trasformazione che coinvolga almeno le porzioni più significative e organizzi un insediamento organico che necessita anche di nuova strutturazione viaria.

C.6 PATRIMONIO E ATTIVITÀ EDILIZIA

C.6.1 Caratteristiche del patrimonio edilizio

Figura 118 – Unità immobiliari adeguate sismicamente



Il territorio del Comune di Cesena è stato classificato sismico di II categoria con il D.M. 23/07/1983 che ha aggiornato le zone sismiche dell'Emilia Romagna. Tali disposizioni, finalizzate a ridurre il rischio sismico, coinvolgono sia la realizzazione dei nuovi edifici che il riuso del patrimonio edilizio esistente e subiscono nel corso degli anni successivi importanti evoluzioni tecniche normative.

Per dare un primo ordine di grandezza dei riflessi di tali norme sulle sole "abitazioni" si faccia riferimento al seguente capitolo C.6.2 "Attività Edilizia" dove è stata trattata in dettaglio l'indagine sulla attività edilizia dell'intero territorio comunale negli ultimi venti anni (1991 - 2011) attraverso i dati dei censimenti passati e delle pratiche edilizie (2004 - 2012). Tali dati hanno accertato il numero delle abitazioni presenti al 2011 in circa 42.000 unità.

Sempre secondo i dati Istat (censimenti 1991 - 2001 - 2011), circa il 50 % degli edifici residenziali presenti sul territorio è stato costruito prima del 1961, mentre all'epoca dell'entrata in vigore delle disposizioni antisismiche (1983) il numero complessivo delle abitazioni a Cesena era pari a circa 31.000 unità.

I confini che sono stati definiti per lo svolgimento delle analisi dei tessuti, ambito del territorio urbanizzato della città e delle frazioni escluso il centro storico e i centri storici minori (oggetto di studio separato), non comprendono il territorio rurale e conseguentemente gli oggetti edilizi soprastanti. Ciò esclude la possibilità di effettuare confronti con i dati disponibili del censimento.

I dati del SIT comunale, disponibili a partire dal 1998 ed opportunamente elaborati, hanno consentito di quantificare, attraverso la numerazione civica degli edifici, le relative unità immobiliari oggetto di intervento edilizio (nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione) e conseguente adeguamento sismico, sino a tutto il 2014.

In tale contesto ci si è orientati a definire quantità e dimensioni il più possibile attendibili e significative che rappresentino la sintesi della situazione sull'adeguamento sismico dei fabbricati.

La finalità di questa indagine si è quindi orientata a definire gli ambiti (Figura 118) del territorio urbanizzato oggetto di studio e schedatura per gli insediamenti sia residenziali che produttivi, esclusivamente dedicata all'adeguamento strutturale delle unità immobiliari (in percentuale) oggetto di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento, avvenuto nel rispetto delle disposizioni antisismiche a partire dall'ottobre del 1983 sino al 2014.

Per poter svolgere questo lavoro è stato necessario coprire il periodo che va dall'ottobre 1983 al tutto il 1997 con l'estrazione manuale dei dati dai "cartellini" delle pratiche edilizie presentate nel periodo.

La ricerca è stata eseguita sulle categorie anzidette: nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni (considerando tutte le pratiche presentate a partire da 1983 e tenendo presente che in caso di sopraelevazione l'adeguamento sismico si intende attinente all'intero edificio), ristrutturazioni edilizie (per questa categoria si è fatto riferimento ad uno studio svolto su un campione dal settore Sviluppo Produttivo e Residenziale che ha quantificato gli adeguamenti sismici in circa il 40 % del numero delle pratiche di ristrutturazione complessive presentate). Sono state trascurate le altre categorie di interventi (manutenzioni, ecc.) in quanto non pienamente significative, nella fattispecie sismica, agli esiti dell'indagine.

Figura 119 - Unità immobiliari adeguate energeticamente

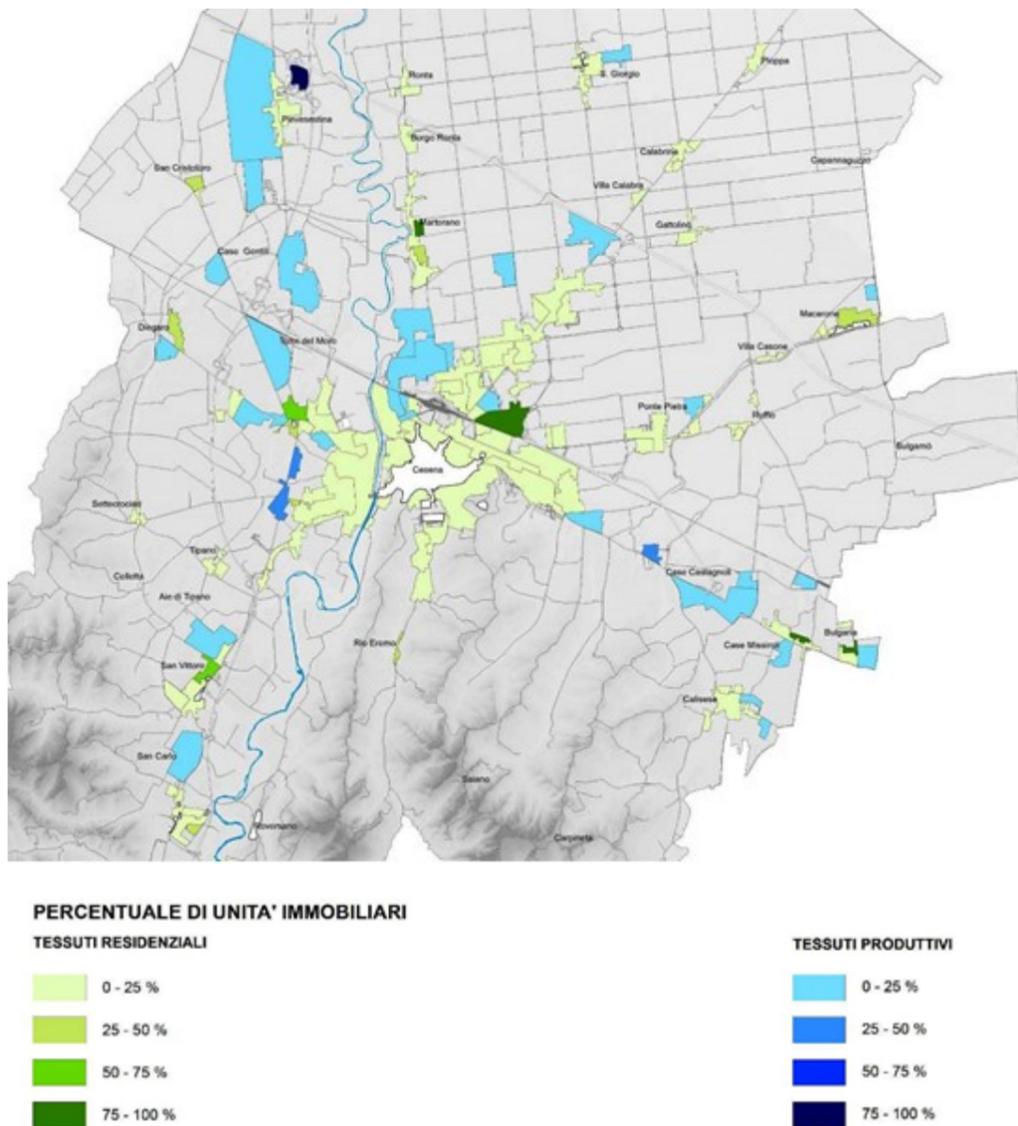
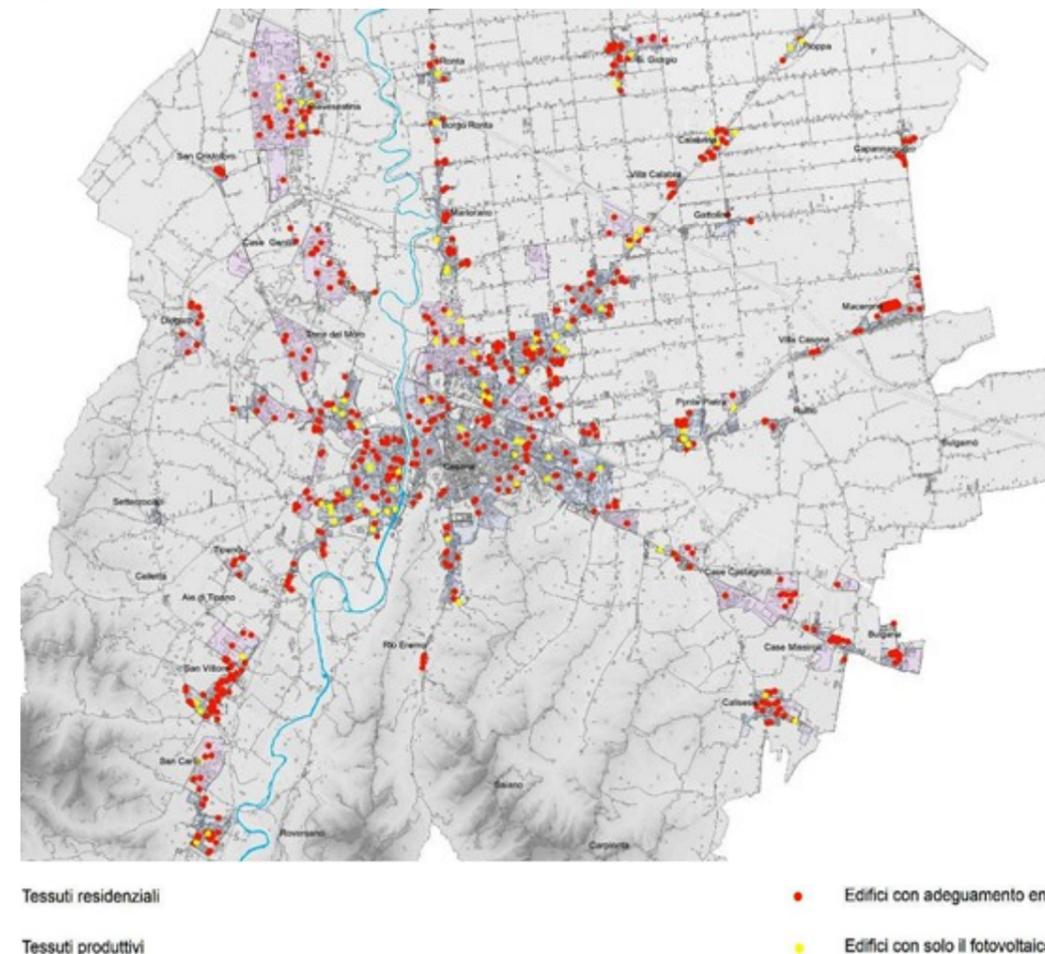


Figura 120 - Unità immobiliari con fonti di energie rinnovabili.



Per quanto riguarda gli aspetti energetici è stata rilevata l'evidenza del ruolo primario che il settore edilizio assume nel raggiungimento degli obiettivi di contenimento e riduzione dei consumi energetici.

Il patrimonio edilizio di Cesena è caratterizzato, come risulta dall'analisi dei tessuti svolta nei precedenti capitoli, da bassa densità e da tipologie edilizie in maggioranza dispendiose sotto il profilo energetico sia per le criticità dimensionali sfavorevoli (rapporto superficie volume) sia per le caratteristiche costruttive e dei materiali impiegati.

L'evoluzione legislativa, a partire dalla Direttiva 2002/91/CE del 16 dicembre 2002 finalizzata a promuovere il miglioramento energetico degli edifici, ha determinato un sensibile cambio di passo nell'attenzione al rendimento energetico nell'edilizia. Il Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE" ha disciplinato la materia innovando riguardo ai requisiti prestazionali minimi, di calcolo, introducendo la certificazione energetica, ecc.

Le incentivazioni consentite dalla Legge 27 dicembre 2006 n. 296 (finanziaria 2007) hanno varato misure e sgravi fiscali che favoriscono gli interventi sugli edifici. La regione Emilia Romagna con la Delibera Assemblea Legislativa n. 156 del 4 marzo 2008 e s.m. ha provveduto a recepire le Direttive 2002/91/CE e 2006/32/CE con l'obiettivo di conseguire il miglioramento del rendimento energetico degli edifici attraverso l'obbligo di procedere in sede progettuale alla determinazione dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria, ed alla verifica che lo stesso risulti inferiore ai valori limite tabellati.

In conseguenza di tali disposizioni, a partire dal 2006 e sino a tutto il 2014 è stato possibile tracciare all'interno dell'ente, attraverso l'inserimento di tali interventi nel S.I.T., l'avvio degli adeguamenti edilizi (pratiche) relativi agli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e ampliamento degli edifici residenziali e non. Questa attività ha consentito di produrre una cartografia (Figura 119) esclusivamente dedicata al miglioramento prestazionale energetico delle unità immobiliari (in percentuale) relativamente agli ambiti del territorio urbanizzato oggetto di studio e schedatura per gli insediamenti sia residenziali che produttivi.

I dati sostanziali che ne emergono indicano che nel periodo 2006-2014, circa 2400 unità immobiliari (di cui circa 180 produttive) sono state interessate da interventi di miglioramento del rendimento energetico.

Per quanto riguarda, invece, la sola installazione di pannelli fotovoltaici, una schedatura a S.I.T. di tali interventi, condotta nel triennio 2010 - 2013 in relazione al rilascio di titolo abilitativo, ha consentito di produrre una ulteriore cartografia dedicata (Figura 120) del territorio urbanizzato in cui sono evidenziati gli edifici, sia residenziali che produttivi, oggetto di adeguamento strutturale-energetico-fotovoltaico, gli edifici oggetto di adeguamento strutturale ed energetico, gli edifici oggetto di solo impianto fotovoltaico.

I dati sostanziali che ne emergono indicano che nel periodo 2010 - 2013, circa 830 unità immobiliari (di cui circa 190 residenziali) sono state interessate da impianto fotovoltaico.

Per gli altri interventi finalizzati al miglioramento del rendimento energetico degli edifici quali, ad esempio, il montaggio del cappotto, l'installazione di caldaie a condensazione, la sostituzione degli infissi, il rifacimento degli impianti di riscaldamento, ecc., non è stato possibile definire un tracciamento utile in quanto diversamente classificati all'interno dell'insieme degli interventi di manutenzione edilizia (ordinaria e straordinaria).

C.6.2 Attività edilizia

L'indagine sull'attività edilizia che ha interessato il territorio comunale nell'ultimo ventennio (periodo 1991-2011) è stata condotta mediante l'analisi ed il confronto dei dati reperiti da due fonti distinte, i censimenti relativi agli anni 1991-2001-2011 e le pratiche edilizie. Oltre all'attività di reperimento e analisi dei dati provenienti dalle pratiche edilizie riferite al periodo 2004-2012 è stata svolta un'indagine della produzione edilizia riferita al periodo 2001-2011 finalizzata alla determinazione degli alloggi costruiti nel periodo in esame, in rapporto agli ambiti urbano ed extra-urbano.

Al fine di presentare un quadro più approfondito della produzione edilizia nel territorio comunale si sono analizzati i dati provenienti dall'esame delle pratiche edilizie riferite al periodo 2001-2011. Lo studio rappresenta un importante strumento di valutazione e di confronto della dinamica edilizia che si aggiunge alle analisi del parco abitativo ricavate dai dati dei censimenti del 1991-2001-2011 e delle pratiche edilizie del 2004-2012 riferite agli ambiti rurale/collinare, produttivo/polifunzionale, città consolidata e città da trasformare/riqualificare.

L'indagine conoscitiva che ha interessato tutto il territorio comunale si pone l'obiettivo di effettuare una ricognizione dell'attività edilizia riferita al periodo 2001-2011, finalizzata alla determinazione degli alloggi costruiti, nel periodo in esame, in rapporto agli ambiti urbano ed extra-urbano.

Il lavoro si è sviluppato in tre fasi, di seguito sinteticamente descritte:

Nella prima fase si è proceduto alla definizione della metodologia di indagine, basata sull'individuazione delle fonti informative, sulla scelta dei criteri, sul confronto di diverse fonti, necessario per verificare l'attendibilità della metodologia di indagine da utilizzare.

Nella seconda fase è stata attivata la procedura di indagine propria, con le operazioni di analisi e restituzione dei dati.

Infine, a conclusione delle analisi svolte, oltre alla sintesi finale, si sono confrontate le risultanze tra i dati desunti dall'indagine stessa e dai censimenti, in modo da fornire un utile supporto alla conoscenza dei processi di trasformazione del territorio.

La definizione della procedura è articolata nelle seguenti fasi:

1) individuazione delle banche dati da utilizzare

Per quanto riguarda l'indagine relativa alla determinazione degli alloggi costruiti, si è stabilito di procedere mediante l'analisi e il confronto dei dati reperiti da due fonti distinte:

- Fonte Permessi di Costruire degli edifici
- Fonte dati catastali

2) analisi delle caratteristiche dei Permessi di costruire da esaminare

Innanzitutto si è provveduto alla definizione dei criteri di selezione delle pratiche edilizie poiché gli attuali dati, benché disponibili, rappresentano il solo dato numerico relativo alla quantità dei Permessi di Costruire inerenti le nuove costruzioni.

Si sono esaminati i Permessi di Costruire degli edifici residenziali, considerando la data di fine lavori nel decennio di riferimento, dal 31.12.2001 al 31.12.2011 e di questi sono stati selezionati gli interventi che prevedono la nuova costruzione, l'ampliamento e la ristrutturazione.

3) individuazione delle cartografie di base e mappatura degli interventi edilizi

La cartografia tematica (SIT) utilizzata riporta la suddivisione del territorio comunale in urbano ed extra-urbano, la delimitazione degli edifici costruiti e costituisce la base sulla quale impostare le indagini.

A questa cartografia sono stati associati gli interventi edilizi individuati e selezionate le particelle catastali su cui insistono tali oggetti.

La creazione di un data base contenente i dati ricavati dalle pratiche edilizie, ha consentito di impostare un'analisi approfondita sull'evoluzione del patrimonio edilizio cesenate. Stabilita la metodologia di indagine si è proceduto alla disamina di ogni intervento edilizio selezionato e all'individuazione degli alloggi costruiti, mediante il confronto con la banca dati catastale relativa all'accatastamento degli edifici nei vari anni di riferimento e l'elaborazione di mappe tematiche dinamiche.

Con l'ausilio dei dati ricavati dall'attività edilizia, censuari e catastali si è costituita una banca dati di grande interesse utile a fornire informazioni sulla dinamica edilizia.

L'analisi delle pratiche edilizie rapportate agli ambiti urbano ed extra-urbano ci restituisce lo scenario della situazione esistente del parco abitativo nelle zone rurali e urbane e può essere occasione di riflessione sui temi della sostenibilità degli insediamenti e della salvaguardia del territorio. In quest'ottica la determinazione degli alloggi costruiti distinti in ambito urbano ed extra-urbano costituisce un riferimento dimensionale utile alle valutazioni sulla dinamica edilizia e sull'espansione del costruito.

Da questa analisi emerge un incremento del parco abitativo nel decennio considerato di 4.922 unità abitative, di queste circa il 30% sono realizzate in ambito rurale.

Nella tabella (Figura 121) è riportata la sintesi delle analisi sulla determinazione degli alloggi costruiti riferiti al periodo 2001-2011, distinta per ambiti territoriali, di cui, per dare una più chiara lettura dei dati, si fornisce una sintetica descrizione.

Si sono considerati solo i Permessi di Costruire degli edifici residenziali, dal 31.12.2001 al 31.12.2011 e di questi sono stati selezionati gli interventi che prevedono la costruzione di nuovi alloggi (nuova costruzione, l'ampliamento e la ristrutturazione), per questi interventi sono state individuate le particelle catastali oggetto di intervento nel

periodo 2001-2011, sono stati individuati gli edifici corrispondenti e identificate le unità immobiliari. Dall'elaborazione svolta risultano esistenti, nelle aree selezionate, prima del 2001: 1.960 unità immobiliari (543 in ambito extra-urbano, 1.417 in ambito urbano). La stessa elaborazione è stata svolta nel 2011, dal confronto delle stesse fonti risultano esistenti, nelle aree selezionate: 6.882 alloggi (2.191 in ambito extra-urbano, 4.691 in ambito urbano). Pertanto dall'indagine condotta risultano costruiti nel decennio 2001-2011: 4.922 alloggi (1.648 in ambito extra-urbano, 3.274 in ambito urbano).

Figura 121 - Numero alloggi costruiti riferiti al periodo 2001-2011 per ambiti territoriali

	2001*	2011**	Alloggi costruiti nel periodo 2001-2011
n. alloggi costruiti in ambito Extra-urbano	543	2.191	1.648
n. alloggi costruiti in ambito Urbano	1.417	4.691	3.274
	1.960	6.882	4.922

2001*: alloggi esistenti (prima del 2001) individuati nelle aree oggetto della presente indagine.

2011**: alloggi esistenti individuati nelle aree oggetto della presente indagine.

Figura 122 - Incidenza percentuale degli alloggi costruiti per ambiti territoriali nel periodo 2001-2011

% n. alloggi in Ambito Extra-urbano	% n. alloggi in Ambito Urbano
33 % circa	67 % circa

La tabella (Figura 122) illustra in termini percentuali un'importante incidenza, rispetto al dato complessivo, dell'attività edilizia riferita al numero alloggi costruiti in ambito extra-urbano, nel periodo 2001-2011.

I risultati ottenuti dall'indagine condotta sono stati comparati con la rilevazione ISTAT riferite alle pratiche edilizie, per le quali sia stato ritirato regolare "Permesso di costruire" presso gli uffici comunali di competenza. I permessi di costruire considerati dalla rilevazione ISTAT prevedono interventi di nuova costruzione e ampliamenti di fabbricati preesistenti. La tabella (Figura 123) di seguito riporta i dati relativi alle abitazioni costruite nei diversi anni.

Figura 123 - Abitazioni residenziali per epoca di costruzione

2001	629
2002	430
2003	79
2004	483
2005	616
2006	682
2007	625
2008	476
2009	453
2010	408
2011	59
2012	109
2013	120
2014	230
2015	78
2016	28
2017	70
018	91
TOT	5.666

L'analisi delle rilevazioni fornite da ISTAT, riportate in tabella (Figura 123), confermano i risultati desunti dall'indagine svolta.

Nella fase conclusiva dell'indagine si sono assunti i dati provenienti dall'esame delle pratiche edilizie riferite al periodo 2004-2019. Tali elementi rappresentano uno strumento di valutazione sulla dinamica edilizia nei diversi ambiti del territorio, rurale/collinare, produttivo/polifunzionale, città consolidata e città da trasformare/riqualificare.

Queste elaborazioni, tuttavia, rappresentano il solo dato numerico relativo alla quantità dei Permessi di costruire inerenti le nuove costruzioni.

Nel corso dell'ultimo decennio, l'andamento dell'attività edilizia, come mostrano i dati riportati nella tabella sotto, ha subito un incremento progressivo, registrando un picco nel periodo 2004-2008 determinato da una forte richiesta insediativa, mentre per il periodo successivo si registra una graduale flessione in tutti gli ambiti territoriali.

Figura 124 - Numero di pratiche edilizie riferite al periodo 2004-2019 per ambiti territoriali

	T.R.	POL.	C.C.	AT/PIP	Totali	DIA	SCIA	CIL
STAU 2004	54	40	15	21	130	150		
STAU 2005	35	40	14	8	97	404		
STAU 2006	48	62	20	11	141	420		
STAU 2007	47	38	9	26	120	350		
STAU 2008	62	48	6	30	146	500		
STAU 2009	36	28	7	28	99	439		
EDIPR 2004	107	2	224	55	388	1.800		
EDIPR 2005	167	2	159	71	399	1.600		
EDIPR 2006	144	1	194	69	408	1.596		
EDIPR 2007	122	7	162	72	363	1.741		
EDIPR 2008	100	2	148	80	330	1.622		
EDIPR 2009	94	6	105	34	239	1.550		
PRAT 2010	143	25	76	53	297	1.859		132
PRAT 2011	97	22	87	64	270	1.409		140
PRAT 2012	106	22	103	49	280	86	1.369	217
PRAT 2013	76	62	95	30	263	1.428		1.226
PRAT 2014	45	39	38	18	140		1.092	1.088
PRAT 2015	43	32	27	6	108		948	917
PRAT 2016	44	50	30	10	134		1.054	812
PRAT 2017	43	36	39	20	138		1.122	902
PRAT 2018	34	35	39	14	122		933	888
PRAT 2019	36	49	33	22	140		1.026	893
TOTALI	1.683	648	1.630	791	4.752	16.954	7.544	7.215

T.R.	Territorio Rurale, Zona Collinare, Sistema Forestale e boschivo ecc.
POL.	Polifunzionale art. 37, art.38, art. 40
C.C.	Città Consolidata (escluso zonizzazioni sopra riportate). Città Storica
AT/PIP	Città da Trasformare. Città da Riqualificare

Figura 125 - Incidenza percentuale dei Permessi di costruire per ambiti territoriali

% PRATICHE EDILIZIE PER AMBITI TERRITORIALI

Territorio Rurale	Città Consolidata	Città da Trasformare / Riquilificare	Produttivo / Polifunzionale
35%	34%	17%	14%

La tabella (Figura 125) sopra illustra in termini percentuali, come l'attività edilizia relativa ai permessi di costruire, analizzata nel periodo in esame, si è sostanzialmente concentrata nel territorio rurale e urbanizzato (rispettivamente 35% e 34%), mentre gli interventi generati dall'attuazione delle Aree di Trasformazione del PRG 2000 e dal Progresso PRG '85 (17%) risultano meno significativi. L'attività edilizia nelle aree produttive rappresenta solo il 14% del totale. Anche da queste analisi emerge, come già rappresentato dai dati ricavati dai censimenti, che l'attività edilizia si è svolta prevalentemente nelle zone del territorio urbanizzato e nel territorio rurale.



Patrimonio residenziale

I dati ISTAT utilizzati si riferiscono al censimento relativo agli anni 1991 – 2001 – 2011. Analizzando i risultati del 15° Censimento generale del 2011, si può avere il panorama della vetustà degli edifici nel Comune di Cesena. Dalla Figura 126, in cui sono riportati i dati relativi all'epoca di costruzione del parco abitativo, si ricavano le seguenti considerazioni:

- circa il 50% degli edifici è stato costruito prima del 1961;
- negli anni '60 e '70 l'attività edilizia ha prodotto il 38% del patrimonio edilizio esistente;

- nel periodo successivo al 1982 si registra un calo dell'attività edilizia, che si attesta intorno al valore decennale del 7%.

Figura 126 - – Edifici residenziali per epoca di costruzione

EDIFICI RESIDENZIALI			
Epoca di costruzione	numero	%	cumulata
prima del 1918	845	4,75	4,75
1918 - 1945	1.300	7,30	12,05
1946 - 1960	2.899	16,28	28,33
1961 - 1970	4.871	27,36	55,69
1971 - 1980	3.462	19,44	75,13
1981 - 1990	2.128	11,95	87,08
1991 - 2000	1.156	6,49	93,57
2001 - 2005	650	3,65	97,23
2006 - 2011	494	2,77	100,00
n. totale edifici	17.805	100,00	

Fonte ISTAT Censimento 2011

Figura 127 - Diagramma edifici residenziali per epoca di costruzione

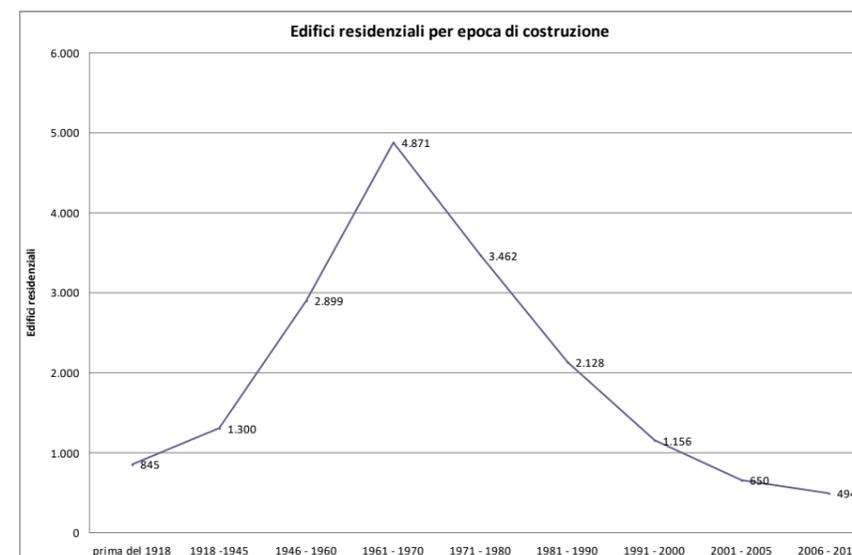


Figura 128 - Numero abitazioni totali e non occupate

CENSIMENTO				
ANNO	1991	2001	2011	INCREMENTO ABITAZIONI 2001-2011
ABITAZIONI TOTALI	33.135	38.350	41.947	+3.597
ABITAZIONI NON OCCUPATE	2.582	3.391	2.700 circa*	-700 circa*

Fonte: ISTAT Censimenti 1991 - 2001 - 2011

Si precisa che i dati relativi alle abitazioni non occupate del censimento 2011 non derivano da dati divulgati di ISTAT ma da stime approssimative ricavate dal monitoraggio svolto durante le attività censuarie.

Come si deduce dalla precedente tabella (Figura 128), il censimento del 2011 ha rilevato 41.947 abitazioni, con un aumento rispetto al censimento del 2001 del 9%. Per quanto riguarda il numero di abitazioni non occupate, non sono ancora disponibili i dati per il 2011 ma, dalle attività di monitoraggio svolte durante le rilevazioni censuarie, si stima una riduzione, rispetto al 2001, di oltre il 20% (pari a circa 700 abitazioni).

Nel ventennio considerato si registra un aumento di 8812 unità abitative, pari al 27 %, rispetto al periodo precedente. L'incremento più importante si è verificato nel decennio 1991-2001, con la realizzazione di 5215 abitazioni, mentre per il periodo 2001-2011 si rileva una flessione dell'attività edilizia, con la realizzazione di nuove 3597 unità.

Analizzando le quantità riferite all'ultimo decennio si ricava il dato dell'incremento medio annuo che risulta pari a 360 nuove unità abitative, di queste una quota pari a 85 unità (24 %) è riconducibile all'attività edilizia derivata dall'attuazione delle Aree di Trasformazione e dal Pregresso P.R.G. '85, la restante parte, la più cospicua (76 %), pari a 275 unità, è stata realizzata nelle zone di completamento del territorio urbanizzato e nel territorio rurale, da ciò si ricava che questi ultimi ambiti hanno subito le maggiori trasformazioni.



Per quanto concerne l'andamento delle abitazioni non occupate, che nel 1991 risultavano pari a 2582, si è registrato un aumento nel 2001 con 3391 unità (+ 31%), per poi ridiscendere nel 2011, con 2700 unità non occupate stimate, ai livelli del 1991.

Durante la rilevazione Censuarie si è fortemente riscontrato il fenomeno del pendolarismo degli stranieri i quali, concluso il periodo lavorativo stagionale, lasciano le loro dimore per un lungo periodo e rientrano a primavera inoltrata; con la revisione anagrafica post-censuarie diverse abitazioni, che al censimento risultavano non occupate, potrebbero tornare ad ospitare diverse famiglie.

Poiché, come anche riportato in premessa, i dati del censimento 2011 non sono ancora disponibili, occorrerà attendere le elaborazioni definitive da parte di ISTAT per conoscere i dettagli della struttura edilizia rilevata.

Patrimonio industriale esistente non utilizzato

Indagine diretta sul territorio

Oltre alle attività di reperimento, organizzazione ed analisi dei dati provenienti dai censimenti e dalle pratiche edilizie è stata realizzata un'attività di raccolta informazioni mediante rilevazione diretta sul territorio. Questa attività è stata effettuata per reperire i dati relativi agli edifici inutilizzati nelle aree produttive, di seguito illustrata.

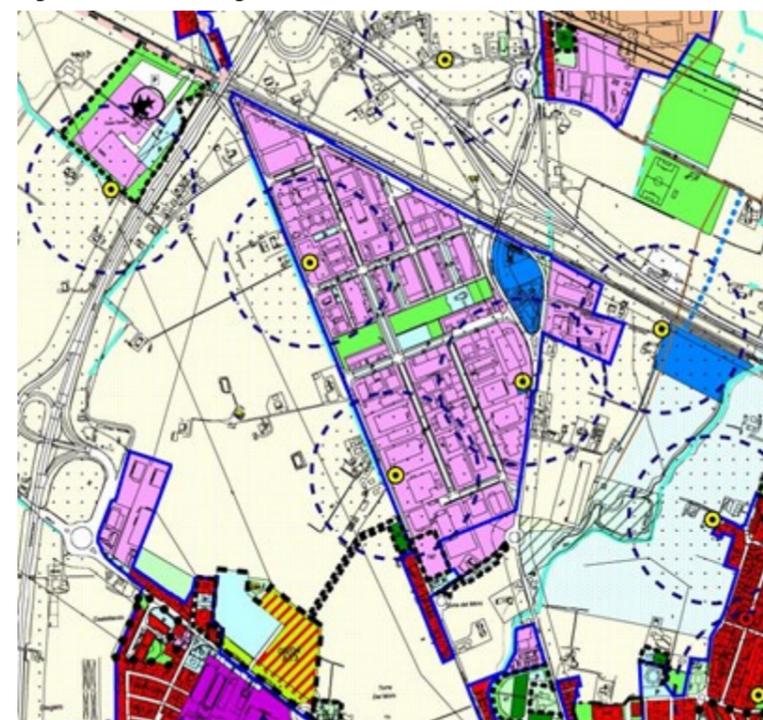
Indagine sugli edifici inutilizzati nelle aree produttive

E' stata eseguita un'indagine su due aree produttive campione: Torre del Moro e Pievesestina, per valutare la dimensione dell'inutilizzato relativo al costruito produttivo.

L'indagine è stata svolta attraverso due distinti sopralluoghi a tappeto eseguiti per via e civico, in due distinti giorni lavorativi nel mese di marzo e aprile 2013.

Zona artigianale di Torre del Moro

Figura 129 - Zona artigianale Torre del Moro



Il primo sopralluogo si è svolto (marzo 2013) nella zona artigianale di Torre del Moro realizzata, attraverso un PIP, a cavallo degli anni '90 ed avente un'estensione di circa 38 ha.

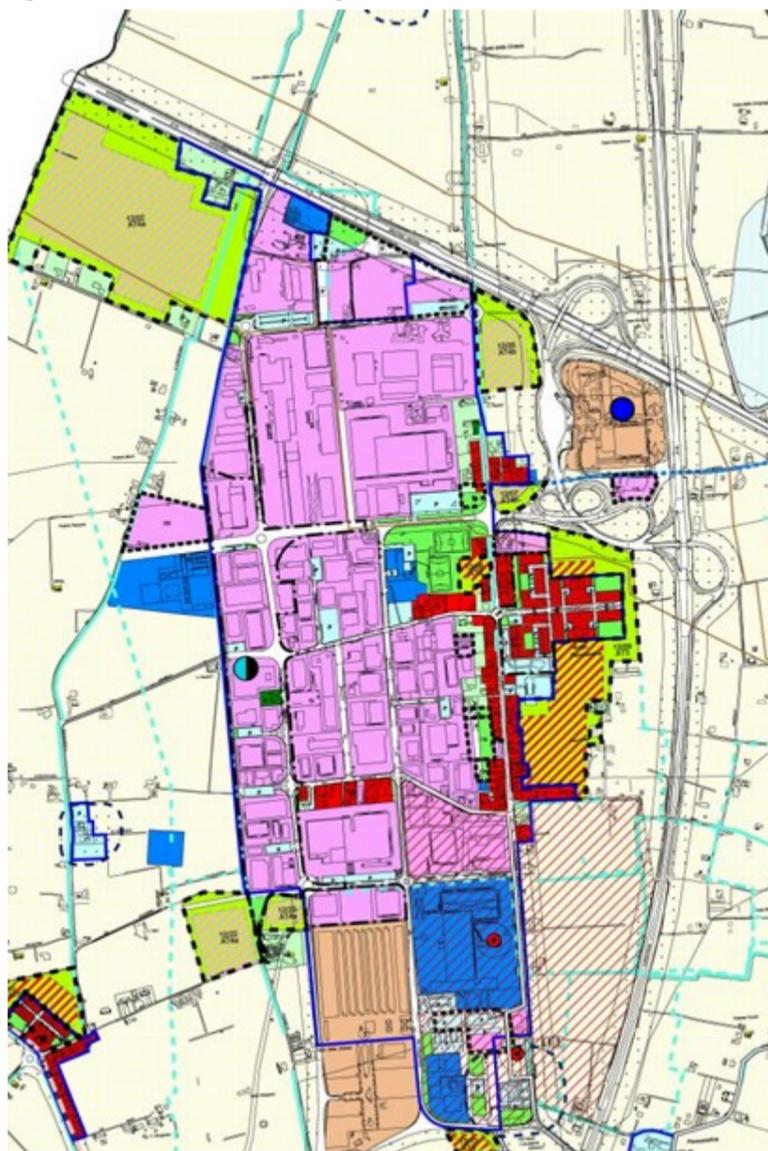
Il rilevamento ha interessato 17 archi stradali e 203 civici complessivamente corrispondenti ad unità immobiliari produttive (artigianali, industriali, commerciali e relativi uffici).

Il sopralluogo ha permesso di accertare che l'82% dei civici osservati è utilizzato da aziende locali per attività artigianali/industriali, depositi, uffici e commercio. Il 13% dei civici corrisponde ad edifici attualmente inutilizzati e inattivi. Per il 5% dei civici è stata osservata una situazione dubbia.

I numeri rilevati tendono a mostrare una dimensione dell'inutilizzato non troppo lontana da quella fisiologica.

Zona industriale-artigianale di Pievesestina

Figura 130 - Zona industriale-artigianale di Pievesestina



Il secondo sopralluogo (aprile 2013) è stato svolto nella zona industriale/artigianale di Pievesestina, nocciolo e fulcro del sistema produttivo cesenate.

Realizzata anch'essa tra gli anni '80 e '90 attraverso lo strumento dei PIP, misura circa 118 ha e interessa 19 archi stradali per 188 numeri civici relativi ad unità immobiliari produttive.

Il rilevamento ha consentito di accertare che il 90% dei civici osservati è utilizzato da aziende locali per attività soprattutto industriali, artigianali, commerciali e uffici. Il 10% dei civici corrisponde ad edifici attualmente inutilizzati. I numeri rilevati tendono a dimostrare che la dimensione dell'inutilizzato nell'area di Pievesestina è contenuta nei limiti fisiologici.

C.7 PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO

C.7.1 Le proprietà immobiliari del Comune di Cesena nel territorio comunale

L'indagine ha preso in considerazione il patrimonio immobiliare nel territorio comunale di proprietà di Comune di Cesena, AUSL Azienda unità sanitaria locale di Cesena e ASP, Azienda pubblica di Servizi alla persona del distretto Cesena Valle Savio (vedi Allegato "C4 Patrimonio immobiliare pubblico"). Sul totale della superficie del territorio comunale i terreni riconducibili alle proprietà Comune di Cesena e Provincia FC, AUSL, ASP, coprono una superficie di circa 553 ha, pari al 2% della superficie totale del Comune. Tra questi la percentuale maggiore appartiene al Comune (65%) con 358 ha, comprendenti i circa 10 ha del podere di Via giardino, in comproprietà con la Provincia, utilizzato dall'Istituto Agrario come azienda didattica..

Per quanto riguarda le proprietà comunali l'indagine è stata condotta utilizzando i dati di inventario del patrimonio verificati con le risultanze catastali tenendo conto delle diverse intestazioni riconducibili alla proprietà Comune di Cesena. Risultano, escludendo le proprietà costituenti il patrimonio indisponibile in quanto destinate a servizi di varia natura, 28 appezzamenti di terreno in territorio extraurbano per un totale di 358 ha di superficie. La dimensione media risulta di circa 12 ha. Tali poteri provengono al patrimonio comunale da Enti benefici, lasciati, si collocano sul territorio in maniera disorganica con prevalenza nella parte pianeggiante e sono per la totalità utilizzati a fini agricoli. Su taluni è presente l'edificio colonico.

Nell'insieme di tali terreni se ne distinguono alcuni che, pur esterni al perimetro del territorio urbano, presentano una destinazione di PRG extra agricola:

- il podere Bagnile 7 (17 ha), acquisito dal Comune dall'AUSL di Cesena a seguito dell'Accordo di programma sottoscritto il 24.04.2008 fra Comune, Provincia e AUSL, destinato a Parco Museo della centuriazione. Il progetto prevede di destinare una centuria a Museo all'aperto, con la casa colonica che ospiterà strumenti di lavoro e oggetti d'uso antichi e moderni e con una area trattata con metodi e colture di altre epoche storiche.
- il podere denominato PEEP C7B S. Egidio (9 ha) situato in adiacenza al tessuto esistente a S Egidio lungo il proseguimento di via Capanne, compreso entro il Piano PEEP approvato nel 1994 e, per effetto delle vicende giudiziarie intercorse, non ancora assegnato. L'area è stata acquisita per la realizzazione del Piano PEEP mediante esproprio.
- il podere S Anna 1 insieme al podere Martorano 3 di AUSL (28.3 ha complessivi) situati in prossimità del fiume Savio a ovest della zona cosiddetta 'delle concessionarie', acquisiti dal Comune dall'AUSL di Cesena a seguito dell'Accordo di programma sottoscritto il 24.04.2008 fra Comune, Provincia e AUSL.



L'area, destinata dal PRG a verde pubblico, ha attualmente un utilizzo agricolo; sulla porzione sud per circa 5.000 mq è realizzato il progetto Area ortiva Circoscrizioni (progetto esecutivo approvato con determina n 1600/2013) che conta 100 appezzamenti ortivi.

Figura 131 - Podere S. Anna 1

- il podere denominato Azienda Agricola ex Opera Pia (29 ha) lungo via Lizzano che costituisce il parco di Villa Silvia con destinazione di PRG a Verde pubblico.

- i terreni del parco Museo del Villaggio minerario di Formignano (quasi 98 ha) destinati dal PRG a Verde pubblico per la realizzazione del Parco della miniera di zolfo, finalizzato alla valorizzazione della miniera, ormai chiusa da decenni, e del relativo villaggio minerario che saranno trasformati in una complessa struttura culturale e turistica. Recentemente l'area è stata inserita nel Parco delle Miniere di zolfo delle Marche e della Romagna.

- il podere denominato Cesuola (14 ha) lungo via Cesuola sul quale si trova la ex discarica di Rio Eremo in corso di bonifica; del progetto di messa in sicurezza permanente del sito è stato attuato un primo lotto col quale sono stati realizzati abbanamenti verso il torrente Cesuola, un diaframma plastico e opere di drenaggio dei percolati; il completamento della bonifica prevede l'impermeabilizzazione del sito, la costruzione di una rete di captazione del biogas e un impianto di fitodepurazione; l'area è destinata dal PRG a Verde pubblico ma non è ad oggi fruibile.



Figura 132 - Ex discarica di Rio Eremo

- il terreno a Calisese, di 6,4 ha, destinato ad area produttiva (Progresso 12) e a Verde pubblico sul quale l'Amministrazione intende riproporre il Piano urbanistico attuativo già approvato con la delibera di Consiglio comunale n 123 del 03/06/2002, attualmente scaduto. L'attuazione delle previsioni del PPIP ha subito un forte rallentamento in relazione alle procedure per lo spostamento del corso del canale di scolo Rigoncello operato dal Consorzio di bonifica della Romagna al fine di consentire un razionale sfruttamento edificatorio dell'area.

Si può menzionare inoltre il podere (3,5 ha) lungo il fiume Savio in adiacenza alla viabilità che collega l'area Ex zuccherificio alla secante, acquisito in seguito alle procedure espropriative per la realizzazione della secante; insieme ai poderi Martorano 3 e S Anna si presta per essere coinvolto in un piano di valorizzazione del corridoio del Savio sia di tipo naturalistico - ecologico che finalizzato alla costituzione di percorsi per la fruizione e il benessere.

Per quanto riguarda i terreni di proprietà dell'AUSL, Azienda unità sanitaria locale di Cesena, l'indagine è stata condotta sui dati catastali e attraverso un confronto diretto con i responsabili della gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente.

I terreni di proprietà di AUSL ad utilizzo agricolo sono identificabili in 17 poderi, per una estensione complessiva di 134 ha. Si distinguono alcuni poderi di considerevole consistenza nella pianura centuriata in località S Martino, S Giorgio e Villa Chiaviche, nonché il podere Martorano 3 lungo il Savio in adiacenza alla proprietà comunale in 'zona concessionarie', e il podere Tipano 5 in località Tipano in parte destinato ad Area di trasformazione residenziale (05/20 AT3) a seguito dell'Accordo di programma fra Comune, Provincia e AUSL del 2008. Ulteriori poderi sono collocati lungo la valle del rio Marano e in prossimità dell'abitato di Calisese.

ASP è proprietaria di terreni di piccola dimensione (12 poderi per una dimensione media di circa 5 ha) per lo più a corona del centro urbano pur non adiacenti al tessuto edificato. Anche in questo caso l'indagine ha preso le mosse dalle risultanze catastali per essere affinata attraverso un confronto diretto con il responsabile dell'Ente. Complessivamente i terreni di proprietà ASP nel Comune di Cesena, escludendo le aree di pertinenza di edifici utilizzati a fini istituzionali e le particelle sulle quali insistono opere di urbanizzazione rimaste in proprietà, ammontano a ha 61.

In sintesi:

Patrimonio immobiliare pubblico - Terreni	Superficie (ha)	Percentuale (%)
Comune di Cesena e comproprietà Provincia FC	358	65
Azienda Unità Sanitaria Locale di Cesena	134	24
Azienda pubblica di Servizi alla Persona del Distretto Cesena - Valle Savio	61	11
Totale terreni di proprietà pubblica	553	100
Totale superficie del territorio comunale	24.934	

Nel territorio del Comune di Cesena si trova inoltre un patrimonio considerevole di edifici di proprietà pubblica, collocati prevalentemente all'interno del tessuto del centro urbano e delle frazioni. Al Comune appartengono numerosi edifici destinati ad attività istituzionali, servizi ed attrezzature pubbliche e anche unità immobiliari residenziali destinate ad abitazioni sociali. L'analisi più puntuale degli edifici comunali condotta ad una scala di dettaglio porta ad evidenziare diverse situazioni di inutilizzo/sottoutilizzo per le quali è opportuno condurre specifiche valutazioni.

Allo stesso modo le proprietà di ASP sono riconducibili ad immobili con destinazione ed utilizzo a servizi oppure ad unità immobiliari messe a disposizione dell'utenza con difficoltà economiche. Diversamente le proprietà di ASL risultano esclusivamente destinate ad uffici e servizi.

C.7.2 Aree e contenitori pubblici dismessi, inutilizzati, poco o parzialmente utilizzati stagionalmente

La verifica sul patrimonio degli edifici tesa ad individuare condizioni di sottoutilizzo in vista di un possibile progetto di valorizzazione è stata concentrata sul centro urbano distinguendo gli immobili di proprietà pubblica (per i quali sono disponibili dati di dettaglio) e quelli di proprietà privata. Relativamente agli edifici di proprietà pubblica l'elaborato C.7.a dell'Allegato C4 evidenzia gli edifici utilizzati per attrezzature e servizi pubblici secondo i fini istituzionali degli Enti, gli immobili nei quali sono presenti unità destinate ad abitazioni per scopi sociali o attività commerciali e gli edifici che non sono attualmente utilizzati. Per gli edifici inutilizzati o sottoutilizzati o per i quali è previsto il trasferimento dell'attività attualmente presente, sono stati condotti approfondimenti sulle caratteristiche dell'immobile ed elaborata una specifica scheda.

Per quanto riguarda gli edifici in Centro Storico la numerazione riportata nella colonna a sinistra fa riferimento all'elaborato C.7.a.2 dell'Allegato C4 nel quale sono presi in considerazione, per la parte di territorio interna alle mura, anche gli edifici di proprietà privata e delle Fondazioni.

IMMOBILI DI PROPRIETA' PUBBLICA NON UTILIZZATI NEL CENTRO STORICO (Elaborato C.7.a.2 dell'Allegato C4)	
1	Ex convento di Sant'Agostino
2	Portaccia
4	Torrione Mura Giardino
7	Ex mulino di Serravalle
8	Torrione Ex Lazzaretto
9	Porta Fiume
11	Ex Roverella
12	Palazzo OIR
14	Palazzo Mazzini Marinelli



Figura 133 - Portaccia, per la quale l'Amministrazione Comunale nel 2015 ha ripristinato la copertura e la muratura esterna

IMMOBILI DI PROPRIETA' PUBBLICA NON UTILIZZATI FUORI DAL CENTRO STORICO (Elaborato C.7.a.1 dell'Allegato C4)	
A	Interrato ex Arrigoni – P.zza Aldo Moro
B	Palazzo del Diavolo
C	Ex ristorante\ "I Gessi"
D	Cisterna ottagonale di via Sorrivoli – Ponte Abbadesse
E	Ex deposito Hera - Ponte Abbadesse
F	Cisterna di via Falconara – Ponte Abbadesse
G	Torre Malatestiana di Roversano
H	Edificio presso Villa Silvia
I	Ex scuola a Diegaro
L	Casa colonica a Bagnile
M	Parco Museo di Formignano
N	Torre ex-acquedotto S.Giorgio
O	Casa colonica a Ponte Pietra
P	Casa colonica a Case Castagnoli

Figura 134 - Ex deposito Hera a Ponte Abbadesse; dopo il trasferimento delle attrezzature di Hera, gli immobili sono stati utilizzati in parte dal Comune come archivio



C.8 DOTAZIONI TERRITORIALI

Il territorio comunale è stato indagato relativamente ai servizi pubblici e privati funzionali al sistema insediativo territoriale ed ai Comuni contermini. Sono stati messi in evidenza il trasporto privato su gomma, gerarchizzando i principali assi viari. L'autostrada con i due caselli, Cesena nord e Cesena sud; La E/45 con gli svincoli di entrata ed uscita, la secante per l'attraversamento del centro urbano, le strade interquartiere e quelle principali di distribuzione. Per l'accessibilità al centro urbano dove sono collocati i principali servizi attrattori si fa riferimento ai tre parcheggi scambiatori, uno nella zona sportiva dell'Ippodromo, nella zona commerciale Montefiore ed in adiacenza del vecchio cimitero urbano. I servizi principali si possono così riassumere: gli attuali poli scolastici universitari comprensivi sia delle aule didattiche che dei servizi di segreteria, scuole secondarie di 2° grado, poli sanitari quale l'ospedale Bufalini ed il polo di area vasta, servizi sportivi quali ippodromo e stadio comunale, polo fieristico e il mercato ortofrutticolo a Pievesestina, le multisale cinematografiche, il teatro comunale e la motorizzazione. Nel "Capitolo C.10.6 Rete del trasporto pubblico - ferro gomma" è invece rappresentato il sistema della mobilità pubblica su ferro e su gomma; la stazione ferroviaria risulta posizionata in zona pressoché baricentrica al centro urbano e pertanto a contatto con i servizi principali del sistema insediativo quali i poli scolastici. Sono inoltre rappresentate le principali linee bus evidenziando quelle urbane per la mobilità territoriale da quelle extraurbane al servizio dei comuni contermini.

Sono localizzati i servizi del sistema in maniera puntuale mettendo in evidenza le linee urbane dei bus con i punti di fermata; particolare riguardo si è avuto nel rappresentare puntualmente sia le attuali sedi universitarie che le scuole secondarie di 2° grado al fine di verificare l'accessibilità del servizio viario pubblico.

C.8.1 La qualità insediativa

Figura 135 - Giardini e parcheggi pubblici lungo la v. Emilia



Riguardo alla residenza, nell'elaborato "C.5.a I Tessuti Urbani" dell'Allegato C3, è stato esaminato il tema delle dotazioni pubbliche, con riferimento alle aree verdi (verde attrezzato, verde stradale-arredo, verde sportivo) e agli spazi di sosta e parcheggio. L'analisi è stata svolta su ciascun ambito determinando, attraverso una ricognizione cartografica completa, la reale incidenza dimensionale (in percentuale sulla Superficie Territoriale dell'ambito di scheda) delle dotazioni pubbliche esistenti.

L'elaborato "C.5.a I Tessuti Urbani" dell'Allegato C3 contiene i dati numerici relativi alle dotazioni presenti negli ambiti oggetto di analisi.

La presenza e la qualità dei servizi e delle dotazioni vuole essere una parte rilevante delle componenti del PUG di Cesena ai fini del perseguimento della qualità urbana.

Per il raggiungimento di questo obiettivo, durante il percorso di lavoro per la formazione del Piano, si è data molta importanza agli incontri con la cittadinanza rappresentata nelle sedi istituzionali dei Quartieri. In tali incontri sono state rappresentate le esigenze e le criticità da parte dei residenti.

Figura 136 - Giardini e parcheggi pubblici nel PEEP Case Finali

Nella scheda è riportato il disegno delle dotazioni pubbliche presenti all'interno del tessuto e risulta utile per valutare, a scala locale, possibili coordinamenti delle azioni di riqualificazione (corridoi verdi, percorsi protetti, potenziamenti delle aree, ecc.).

Questi elementi consentono di definire realisticamente le quantità di dotazioni esistenti nei tessuti, evidenziare criticità e fabbisogni, proporre programmi di intervento e priorità.



Figura 137 - Parcheggi lungo strada (zona Madonna Rose)



Nei tessuti pianificati (lottizzazioni e zone Peep) vi è maggiore garanzia della reale presenza delle quantità dimensionali di legge rispetto alle dotazioni esistenti nei tessuti regolamentati.

Riguardo al produttivo il tema delle dotazioni attiene soprattutto ai tessuti pianificati (Pip, lottizzazioni) che, per quantità e dimensioni, prevalgono nettamente sugli interventi diretti.

È evidente che le attuazioni passanti da strumento urbanistico attuativo consegnano tessuti muniti degli standards di legge.

Figura 138 - Principali aree produttive pubbliche

N.	aree produttive di iniziativa pubblica	S.T. (ha)	S.F. (ha)	% S.F. (rispetto alla S.T.)	S.U.L. (ha)	Lotti destinati alle aziende	Addetti (1addetto 250 mq SUL)
1	Pievesestina - C7	22,96	15,2	66,20	16,53	27	661
2	" C2 F1 (autop.)	9,83	3,96	40,28	3,29	276	132
3	" C2 F2-3 (polo)	9,3	5,7	61,29	3,72	7	149
4	" C2F4	3,94	2,7	68,53	1,32	3	53
5	" C11 F1 Sacim	13,01	9,58	73,64	7,31	8	292
6	Torre del Moro	39,27	26,31	67,00	27,49	146	1100
7	Case Castagnoli	13,15	8,87	67,45	8,96	33	358
8	" " Sapro	16,22	10,66	65,72	11,28	28	451
9	" " Techogym	9,36	5,5	58,76	5,2	16	208
10	S. Carlo-S. Vittore	16,35	8,96	54,80	8,06	45	322
11	" " " ampliam.	8,77	5,25	59,86	6,14	16	246
12	Macerone	2,67	1,63	61,05	1,87	16	75
13	Martorano	3,87	2,05	52,97	2,7	19	108
14	Calliese	2,41	1,08	44,81	1,68	10	67
15	Bulgaria (rottamai)	5,45	4,13	75,78	0,54	8	22
16	Concess. Auto	6,04	3,35	55,46	3,34	10	134
	TOTALE	182,6	114,93	62,94	109,43	668	4377

In questo contesto occorre comunque rilevare la diversità delle caratteristiche e della natura delle dotazioni pubbliche proprie di un'area produttiva rispetto alle zone residenziali. In particolare le dotazioni di verde sono più orientate ad assolvere finalità di mitigazione ambientale che di attrezzature socio-ricreative.

Figura 139 - Dotazioni pubbliche nel Pip di Torre del Moro



I parcheggi, reperiti in funzione degli usi previsti nell'area, risultano generalmente adeguati a soddisfare la domanda e sono progettati in modalità diffusa all'interno dell'insediamento o concentrati nelle zone più funzionali.

Figura 140 - Dotazioni pubbliche area ex Arrigoni



Figura 141 - Dotazioni pubbliche nel PIP di Pievesestina



C.8.2 Verifica delle dotazioni alla scala urbana

"Il PUG, attraverso la strategia per la Qualità urbana ed ecologico ambientale, persegue l'obiettivo di rafforzare l'attrattività e competitività dei centri urbani e del territorio, elevandone la qualità insediativa ed ambientale tramite: la crescita e la qualificazione delle reti tecnologiche, l'inserimento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici, la valorizzazione del patrimonio identitario, culturale e paesaggistico, il miglioramento delle componenti ambientali, lo sviluppo della mobilità sostenibile, il miglioramento del benessere ambientale e l'incremento della resilienza del sistema abitativo rispetto ai fenomeni di cambiamento climatico e degli eventi sismici"(art. 34, c.1, LR 27/2017).

In merito alla conoscenza dei "livelli quantitativi e qualitativi del sistema delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture per la mobilità e dei servizi pubblici da realizzare nel territorio comunale" di cui alla lettera a) del suddetto art. 34, si è proceduto preliminarmente alla verifica quantitativa degli Standard urbanistici F, servizi comprensoriali, e G, servizi comunali, così come determinati rispettivamente dal DM 1444 del 1968 per i servizi F e dalla LR 47 del 1978 per i Servizi G, effettivamente realizzati e di proprietà pubblica.

In separate tabelle sono riportati i servizi privati che comunque concorrono a soddisfare parte dei fabbisogni della popolazione. Si tratta in genere di servizi per l'istruzione, socio sanitari, sportivi che in taluni casi sono convenzionati col Comune.

Nelle tabelle dei servizi F e G è stata inserita la colonna Dotazioni. Sotto questa voce, non computata negli standard ma ad essi aggiuntiva, sono state inserite le aree verdi che hanno una valenza ambientale ma che non sono interamente fruibili come ad esempio il verde fluviale compreso entro le arginature urbane del fiume Savio o che la Legge regionale 47/78 prevedeva di non computare come quello sotto le fasce degli elettrodotti, quello delle aree produttive o in fascia di rispetto stradale, cimiteriale ecc.

Questo verde concorre a determinare migliori condizioni ambientali complessive ma non è a diretta fruizione della popolazione ed è stato perciò considerato come dotazione ambientale aggiuntiva.

Servizi F a valenza comprensoriale

Il DM sugli Standard prevede una dotazione di 17,50 mq a servizi comprensoriali per abitante. In particolare sono richiesti almeno 1,50 mq/ab per l'Istruzione superiore, 1 mq/ab per gli ospedali, 15 mq/ab per parchi territoriali. Non sono previsti standard minimi per l'università, i parcheggi di scambio, le attrezzature tecnologiche, gli impianti di smaltimento dei rifiuti le attrezzature per l'ordine e la sicurezza pubblica.

Nella tabella sotto riportata, nella colonna DM 68, la scritta NP sta a significare la mancanza di previsione nel DM della voce corrispondente; la colonna della LR è stata riportata per ricordare che per i servizi F la LR 47/78, ne quelle sostitutive, ha introdotto modificazioni rispetto al DM.

Va precisato che la ricognizione delle aree a servizi è limitata al territorio Comunale di Cesena ma per la ripartizione si è considerata la popolazione del Comprensorio assunta in 180.000 abitanti (oggi in realtà più prossima ai 200.000) che potenzialmente usufruisce di tali servizi. Sono state computate tutte le aree per servizi di rilevanza comprensoriale, anche quelle non previste dal DM, esempio quelle per gli insediamenti universitari, ma non quelle eventualmente presenti in altri comuni del comprensorio di cui ovviamente non si ha contezza.

Fatte queste premesse si desume che la carenza significativa riguardo ai servizi F è relativa alle aree per parchi territoriali ed impianti sportivi prossima ai 5 mq/ab rispetto ai 15 previsti dal DM. La dotazione di verde territoriale sarebbe insufficiente anche se rapportata ai soli abitanti di Cesena: circa 9 mq/ab anziché 15.

Altra carenza significativa è quella che riguarda le aree per gli Istituti scolastici superiori la cui dotazione si ferma a poco più di 1/3 di quanto richiesto: 0,6 mq/ab rispetto ad 1,5 mq/ab.

Ciò non significa che non sia data risposta al bisogno di istruzione superiore ma che i complessi scolastici sono molto carenti di aree pertinenziali. A dimostrazione della regolare erogazione del servizio sta il fatto che non vi sono doppi turni e che da qualche anno non vi è neanche il ricorso ad affitto di locali dai privati. Va segnalato che alcuni Istituti superiori hanno sedi distaccate a Sarsina e Bagno di Romagna e che alcuni studenti dei comuni dell'alta valle del Savio frequentano Istituti che hanno sedi in Comuni toscani (Pieve S. Stefano).

Leggermente carente anche la superficie di aree ospedaliere che si fermano a 0,66 mq/ab anziché 1 mq/ab come previsto.

Si aggiungono a tali dotazioni previste nel DM superfici a servizi sovra comunali significative per gli impianti di smaltimento rifiuti pari a 2,27 mq/ab, tecnologici per 1,76 mq/ab, per l'ordine e la sicurezza pubblica pari a 0,68 mq/ab e per parcheggi di scambio pari a 0,43 mq/ab.

Nel Complesso la dotazione di servizi F risulta di 12,62 mq/ab rispetto ai 17,5 richiesti. Ad essi si aggiungono servizi privati per 0,13 mq/ab per complessivi 12,75 mq/ab.

TERRITORIO COMPRESORIALE

 Residenti 180.000
 Superficie 1.116,66 kmq 1.116.660.000 mq

SERVIZI E DOTAZIONI F DM 1444/68	Servizi F				Dotazioni mq.	TOTALE	
	mq.	mq/ab.	DM 68	LR		mq.	mq/ab.
A. Scuole Superiori (Escluso Università)	106.082	0,59	1,50	N.P.	0	106.082	0,59
B. Università	64.324	0,36	N.P.	N.P.	0	64.324	0,36
C. Attrezzature Sanitarie e Ospedali	117.979	0,66	1,00	N.P.	0	117.979	0,66
D. Uffici Amministrativi e servizi di rilevanza Sovracomunale	170.465	0,95	N.P.	N.P.	0	170.465	0,95
D1 - Spettacoli	2.928	0,02	\	\	0	2.928	0,02
D2 - Assistenziali e Socio Sanitarie	23.968	0,13	\	\	0	23.968	0,13
D3 - Amministrativi	50.496	0,28	\	\	0	50.496	0,28
D4 - Religiosi	73.362	0,41	\	\	0	73.362	0,41
D5 - Culturali	19.711	0,11	\	\	0	19.711	0,11
E. Parchi Territoriali e impianti sportivi	493.581	2,74	15,00	N.P.	393.785	887.365	4,93
E1 - Parchi territoriali	185.446	1,03	\	\	0	185.446	1,03
E2 - Impianti Sportivi	308.135	1,71	\	\	8.413	316.548	1,76
E3 - Verde ambientale	0	0,00	\	\	385.372	385.372	2,14
F. Parcheggi Attrezzati e di scambio	76.814	0,43	N.P.	N.P.	0	76.814	0,43
G. Attrezzature tecnologiche	316.003	1,76	N.P.	N.P.	0	316.003	1,76
G1 - Impianti e attrezzature sovracomunali	316.003	1,76	\	\	0	316.003	1,76
G2 - Impianti e attrezzature CER	0	0,00	\	\	0	0	0,00
H. Attrezzatura per l'ordine e la sicurezza (sovracomunali)	123.086	0,68	N.P.	N.P.	0	123.086	0,68
I. Impianti e attrezzature per riciclo rifiuti	409.406	2,27	N.P.	N.P.	0	409.406	2,27
TOTALE	1.877.741	10,43	17,50	N.P.	393.785	2.271.526	12,62

SERVIZI PRIVATI F	mq.	mq/ab.
S - Servizi Privati Sovracomunali	22.708	0,13
S1 - Istruzione	10.146	0,06
S2 - Socio Sanitari, Assistenziali	9.844	0,05
S3 - Ricreativi, Culturali	2.717	0,02
S4 - Sportivi	0	0,00
TOTALE	22.708	0,13

Servizi G a valenza comunale

I parametri di riferimento per la definizione delle quantità pro capite delle aree per servizi di livello comunale sono:

- superficie comunale kmq 249,47,
- popolazione al 2018 97.210 abitanti.

Il DM 1444/68 richiede, per le aree residenziali, una quantità minima di aree pubbliche per servizi di livello comunale pari a 18 mq per abitante in aggiunta ai 17,50 mq/ab dei servizi territoriali F. Questi 18 mq/ab sono ripartiti da Dm in quattro categorie:

- istruzione obbligo e preobbligo 4,50 mq/ab,
- Attrezzature di interesse comune 2,00 mq/ab,
- verde per parchi, gioco e sport 9,00 mq/ab,

- parcheggi pubblici 4,00 mq/ab.

La Legge Regionale 47 del 1978 ha innalzato le quantità di standard richiesti per la residenza da 18 a 30 mq/ab così ripartiti: Istruzione 6,00, attrezzature di interesse comune 4,00 di cui 1,20 per quelle religiose, verde per parco, gioco e sport 16,00, parcheggi 4,00.

La Legge regionale 20/2000, sostitutiva della 47/1978, ha confermato i 30 mq per abitante e ha introdotto il concetto di dotazioni territoriali a integrazione degli standards. Le dotazioni "comprendono impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione" (art. A 22 LR 20/2000).

Ad integrazione della LR 20/2000 la LR 6/2009 ha introdotto l'art. 7 bis che di fatto istituisce uno standard aggiuntivo che riguarda l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS). La stessa legge 6/2009 modifica gli Allegati della 20/2000 introducendo l'art. A 6 bis "scelte strategiche per lo sviluppo delle politiche pubbliche per la casa" che stabilisce "la quota del 20 per cento degli alloggi" da destinare a edilizia residenziale sociale nei nuovi insediamenti residenziali.

Il PRG 2000, antecedente alla nuova norma, aveva previsto per tutte le aree di trasformazione, ad eccezione per quelle molto piccole, una quota di ERS da realizzare in proporzione alla capacità edificatoria dell'area oggetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA). Al punto 8 della tabella sotto riportata sono inserite le quantità di aree di ERS realizzate trasformate in mq/ab per poterle sommare agli standard. Si tratta di un timido avvio ma non per questo meno significativo.

In questo caso sarebbe più significativo il numero degli alloggi realizzati rispetto alla dimensione dell'area. Questo ragionamento relativo al rapporto fra area e volumi è valido anche per tutte le altre strutture come le scuole e le attrezzature di interesse comune in genere in cui, più che l'area, è il contenitore ad erogare i servizi.

TERRITORIO COMUNALE

 Residenti 97.210
 Superficie 249,47 kmq 249.470.000 mq

SERVIZI E DOTAZIONI G	Servizi G				Dotazioni mq.	TOTALE	
	mq.	mq/ab.	DM 68	LR		mq.	mq/ab.
1) Istruzione obbligo e pre-obbligo	270.888	2,79	4,50	6,00	0	270.888	2,79
1.1 - nidi	14.222	0,15	\	\	0	14.222	0,15
1.2 - materne	93.332	0,96	\	\	0	93.332	0,96
1.3 - primarie/elementari	103.710	1,07	\	\	0	103.710	1,07
1.4 - secondarie/medie	59.625	0,61	\	\	0	59.625	0,61
2) Attrezzature interesse comune	798.066	8,21	2	4	0	798.066	8,21
2.1 - Socio Sanitarie	59.188	0,61	\	\	0	59.188	0,61
2.2 - Culturali	11.571	0,12	\	\	0	11.571	0,12
2.3 - Assistenziali	107.796	1,11	\	\	0	107.796	1,11
2.4 - Amministrative	60.399	0,62	\	\	0	60.399	0,62
2.5 - Cimiteri	204.972	2,11	\	\	0	204.972	2,11
2.6 - Strutture ricreative	4.078	0,04	\	\	0	4.078	0,04
2.7 - Religiose	350.062	3,60	\	(1,20)	0	350.062	3,60
3) Parchi attrezzati, gioco Sport, dotazioni ambientali	1.517.345	15,61	9,00	16,00	684.772	2.202.116	22,65
3.1 - Verde Parco/Giardino	1.083.672	11,15	\	\	120.297	1.203.969	12,39
3.2 - Sportivo	433.672	4,46	\	\	37.744	471.416	4,85
3.3 - Dotazione ambientale (fasce mitigazione, bosco urbano)			\	\	526.732	526.732	5,42
4) Parcheggi	685.621	7,05	2,5	4	0	685.621	7,05
4.1 a raso	674.112	6,93	\	\	0	674.112	6,93
4.2 in struttura	11.509	0,12	\	\	0	11.509	0,12
5) Attrezzature tecnologiche	167.959	1,73	N.P.	N.P.	0	167.959	1,73
5.1 - Reti tecnologiche e impianti (enel.)	137.706	1,42	\	\	0	137.706	1,42
5.2 - Impianti e reti distribuzione CER	30.252	0,31	\	\	0	30.252	0,31
6) Attrezzature ordine e sicurezza pubblica	7.518	0,08	N.P.	N.P.	0	7.518	0,08
7) Impianti e attrezzature ciclo rifiuti	0	0,00	N.P.	N.P.	0	0	0,00
8) ERS	4.061	0,04	N.P.	N.P.	0	4.061	0,04
TOTALE	3.451.458	35,51	18	30	684.772	4.136.230	42,55

SERVIZI PRIVATI G	mq.	mq/ab.
8) Servizi Privati	234.411	2,41
8.1.a - Istruzione nidi	1.812	0,02
8.1.b - Istruzione materne	8.773	0,09
8.1.c - Istruzione primarie/elementari	388	0,00
8.1.d - Istruzione secondarie/medie	9.002	0,09
8.2 - Socio Sanitari Assistenziali	46.082	0,47
8.3 - Ricreativi Culturali	41.930	0,43
8.4 - Sportivi	126.424	1,30
TOTALE	234.411	2,41

La LR 24/2017 pur introducendo la possibilità di stabilire standard urbanistici differenziati e anche eventuali deroghe da essi, conferma la dotazione complessiva di 30 mq/ab.

Anche questa tabella è organizzata come la precedente, relativa ai servizi F. Nelle prime due colonne sono riportate le superfici delle aree a servizi e la dotazione per abitante, nelle due colonne successive sono riportate le quantità richieste dal DM del '68 e dalla LR 47/1978.

In aggiunta, nella quinta colonna, sono riportate quelle dotazioni che pur concorrendo alla qualità ambientale non possono essere computate come standard. Infine, nelle ultime colonne, quelle del totale, sono riportate anche le aree ERS introdotte nella LR 20/2000 dalla modifica della LR 6/2009.

Anche in questa tabella sono riportate alcune categorie di servizi non previsti dal DM e dalla Legge regionale: le attrezzature locali per l'ordine e la sicurezza pubblica, gli impianti e le attrezzature per il ciclo dei rifiuti, l'Edilizia Residenziale Sociale, come già detto, e le attrezzature tecnologiche che sommano complessivamente a circa il 3%.

Le aree G per servizi comunali sono pari a 35,51 mq/ab, quasi il doppio di quelle previste dal DM del '68 e superiori anche ai 30 mq/ab richiesti dalla Legge regionale.

Se aggiungiamo anche le aree per ERS e quelle delle dotazioni si arriva a 42,55 mq/ab.

Il computo dei servizi privati, in particolare sportivi (1,30 mq/ab), ricreativi (0,43) e socio assistenziali (0,47), assomma a 2,41 mq/ab.

Si raggiunge così una dotazione complessiva di 44,96 mq/ab significativamente superiore ai 30 richiesti.

Scomponendo il dato complessivo si può tuttavia rilevare che vi sono alcune tipologie di servizi che sono carenti ed altre molto abbondanti.

Il primo dato che balza all'occhio è la sottodotazione di aree per l'istruzione dell'obbligo e del pre-obbligo: i 2,79 mq/ab sono molto sotto i 6 previsti dalla LR che dei 4,50 del DM. Dato che non migliora di molto se si integra con quello dei servizi scolastici privati di 0,20 mq/ab.

La scarsità di aree non significa tuttavia che vi sia una carenza di offerta scolastica sia nell'obbligo che nel pre-obbligo. L'obbligo infatti è garantito senza situazioni di doppi turni. Per quanto riguarda le scuole dell'infanzia, materne e nidi, il servizio statale e comunale è integrato dal privato convenzionato e copre pressoché tutta la domanda. Vi è dunque un problema di qualità del servizio fornito per la carenza delle aree di pertinenza degli edifici ma non per le strutture per l'erogazione del servizio. Il dato risente sicuramente, oltre che di una carenza strutturale, della chiusura di molte strutture scolastiche dell'obbligo avvenuta negli anni '90 nelle frazioni rurali causata dalla mancanza di utenza, molte in collina e alcune anche in pianura. Alcune di queste strutture sono state riutilizzate con fini socio culturali o come sedi di quartiere. Si evidenzia l'importanza che riveste un'adeguata dimensione delle aree scolastiche anche ai fini della messa in sicurezza degli edifici rispetto alla sismica alla rigenerazione complessiva. Avere a disposizione un'area adeguata può consentire quelle operazioni di sostituzione degli edifici che spesso sono le uniche a garantire il contenimento energetico e la sicurezza strutturale.

Soddisfa lo standard regionale dei 16 mq/ab la dotazione di aree per parchi, giardini e attrezzature sportive, e quindi supera di molto quello del DM di 9 mq/ab, essendo pari a 15,61. Le aree destinate a questi servizi sono in realtà ancora di più perché non sono state considerate quelle sotto fascia di rispetto pari a 7 mq/ab.

Superiori ai minimi richiesti risultano le aree per attrezzature di interesse comune, fra le quali sono quelle socio sanitarie, culturali, assistenziali, amministrative, ricreative, religiose e cimiteriali, pari a 8,21 mq/ab rispetto ai 2 richiesti dal DM e ai 4 richiesti dalla LR, come pure le aree per parcheggi pubblici che superano i 7 mq/ab rispetto ai 2,5 richiesti dal DM e ai 4 richiesti dalla LR.

C.8.3 Strutture scolastiche

Scuole e nido

Il patrimonio edilizio scolastico comunale (vedi Allegato C5 – elaborato "C.8.a Le Strutture Scolastiche") consiste in 67 poli scolastici (asili nido, materne, primarie e secondarie di 1° grado) dislocati sul territorio, per la maggior parte edificati a partire dagli anni 60. Tutte le scuole sono di proprietà del Comune, ad esclusione della scuola materna Osservanza.

Consistenza edilizia:

mq. 75.100 di SUL (21.000 nidi e materne, 33.200 primarie, 20.900 secondarie di 1°);

mq. 54.400 di sup. coperta (20.500 materne, 23.400 primarie, 10.500 secondarie);

mq. 255.300 di sup. fondiaria (104.400 materne, 103.200 primarie, 47.700 secondarie).

Tipologia delle scuole

n. 32 scuole dell'infanzia (9 comunali - 19 statali e 4 parificate);

n. 24 scuole primarie, (ex elementari);

n. 11 scuole secondarie di 1°, (ex medie);

n. 10 scuole secondarie di 2°, (ex superiori).

L'indagine conoscitiva svolta in ambito comunale riguarda le scuole per l'infanzia (n. 32), le scuole primarie (n. 24), le scuole secondarie di I° grado (n. 11) e di II° grado (n. 10).

L'intento dell'indagine è quello di definire un quadro aggiornato e attendibile delle condizioni fisiche e dell'accessibilità delle strutture scolastiche distinte secondo le rispettive caratteristiche di ordine e grado.

L'analisi nel suo complesso ha considerato i seguenti elementi: condizioni strutturali ed energetiche degli edifici, accessibilità pubblica su gomma, accessibilità ciclopedonale, ubicazione.

Sono state quindi prodotte alcune tabelle che evidenziano i fattori oggetto di approfondimento e sono articolate nelle tre tipologie scolastiche:

Infanzia: condizioni edifici, percorsi ATR - fermate ATR, localizzazione degli edifici scolastici rispetto agli insediamenti produttivi e residenziali, piste ciclabili;

Scuola primaria: condizioni edifici, scuolabus, percorsi ATR - fermate ATR, localizzazione degli edifici scolastici rispetto agli insediamenti produttivi e residenziali, piste ciclabili;

Scuola secondaria I° e II°: condizioni edifici, percorsi ATR - fermate ATR, localizzazione degli edifici scolastici rispetto agli insediamenti produttivi e residenziali, piste ciclabili.

Figura 142 - Scuola primaria Oltresavio


Infanzia

Figura 143 - Dati per l'infanzia

Infanzia	n. 32		
Bambini iscritti anno 2019 – 2020 per le statali, 2018 – 2019 per le altre	n. 2.144		
Superficie verde pertinenza	mq. 70.939		
Mq. verde/bambino	mq. 33,09		
Mq. verde/scuola	mq. 2.217		
Capacità ricettiva	Adeguate	29/32	91%
	Da potenziare	3/32	9%
	Da ricostruire	0/32	0%
Adeguate sismico	Adeguate	6/32	19%
	Parzialmente adeguate	9/32	28%
	Non adeguate	17/32	53%
Adeguate energetico	Adeguate	3/32	9%
	Parzialmente adeguate	24/32	75%
	Non adeguate	5/32	16%
Parcheggi pubblici	Sufficienti	9/32	28%
	Carenti	9/32	28%

	Inadeguati	14/32	44%
Accessibilità ciclo-pedonale	Buona	9/32	28%
	Mediocre	19/32	59%
	Inadeguata	4/32	13%
Accessibilità mezzi pubblici	Buona	8/32	25%
	Mediocre	17/32	53%
	Inadeguata	7/32	22%

Si fa presente per la scuola statale denominata S. Egidio Giardinetto (scheda n. 10) causa lavori gli iscritti per l'anno 2019 – 2020 sono stati trasferiti in quella limitrofa denominata S Egidio – Giardino (scheda n. 09).

Dalla lettura della tabella (Figura 143), si nota che la capacità ricettiva degli edifici scolastici risulta pressoché adeguato (91%) considerando la capienza della struttura scolastica in termine di sezioni comparate con gli iscritti e alle previsioni urbanistiche, mentre, dal punto di vista sismico, poco più della metà degli edifici non è adeguato (53%). Sotto il profilo del rendimento energetico la quasi totalità degli edifici (75%) risulta parzialmente adeguata.

L'accessibilità ciclo pedonale risulta mediocre per circa la metà delle scuole (59%) così come per l'accessibilità con i mezzi pubblici (53%).

Le dotazioni pubbliche di parcheggio risultano inadeguate per il 44%, mentre lo standard medio di verde procapite bambino risulta oltre 30 mq.

Figura 144 - Scuole dell'obbligo a Sant'Egidio



Scuola primaria

Figura 145 - Dati scuole primarie

Scuole primarie		n. 24	
Alunni iscritti anno 2019 - 2020		n. 4.320	
Superficie verde pertinenza		mq. 63.757	
Mq verde/alunno		mq. 14,76	
Mq verde/scuola		mq. 2.656	
Scuolabus		n. 4/24	
Capacità ricettiva	Adeguito	20/24	84%
	Da potenziare	2/24	8%
	Da ricostruire	2/24	8%
Adeguatezza sismica	Adeguito	4/24	17%
	Parzialmente adeguato	6/24	25%
	Non adeguato	14/24	58%
Adeguatezza energetica	Adeguito	3/24	12%
	Parzialmente adeguato	16/24	67%
	Non adeguato	5/24	21%
Parcheggi pubblici	Sufficienti	9/24	38%
	Carenti	5/24	21%
	Inadeguati	10/24	41%
Accessibilità ciclo-pedonale	Buona	6/24	25%
	Mediocre	11/24	46%
	Inadeguata	7/24	29%
Accessibilità mezzi pubblici	Buona	17/24	71%
	Mediocre	7/24	29%
	Inadeguata	0/24	0%

Dalla lettura della tabella (Figura 145) si nota che lo stato degli edifici risulta pressoché adeguato (84%) dal punto di vista della capacità ricettiva scolastica in ragione degli iscritti e delle previsioni urbanistiche presenti nel PRG mentre, dal punto di vista sismico, poco più della metà degli edifici è inadeguato (58%). Sotto il profilo del rendimento energetico poco più della metà risulta parzialmente adeguato (67%).

L'accessibilità ciclo pedonale risulta buona solo per un quarto delle scuole (25%) e solo per circa i tre quarti per quanto riguarda i mezzi pubblici (71%).

Le dotazioni pubbliche di parcheggio sono sufficienti per poco più di un terzo delle scuole (38%) mentre lo standard medio di verde procapite alunno risulta di circa 15 mq.

Scuola secondaria di 1° grado

Figura 146 - Dati scuole secondarie di 1° grado

Scuole secondarie 1° grado		n. 11	
Iscritti anno 2019 - 2020		n. 2.962	
Superficie verde pertinenza		25.454 mq.	
Mq verde/alunno		8,59 mq.	
Mq verde/scuola		2.314 mq.	
Capacità ricettiva	Adeguito	9/11	82%
	Da potenziare	1/11	9%
	Da ricostruire	1/11	9%
Adeguatezza sismica	Adeguito	2/11	18%
	Parzialmente adeguato	2/11	18%
	Non adeguato	7/11	64%
Adeguatezza energetica	Adeguito	1/11	9%
	Parzialmente adeguato	9/11	82%
	Non adeguato	1/11	9%
Parcheggi pubblici	Sufficienti	2/11	18%
	Carenti	5/11	46%
	Inadeguati	4/11	36%
Accessibilità ciclo-pedonale	Buona	4/11	36%
	Mediocre	2/11	18%
	Inadeguata	5/11	46%
Accessibilità mezzi pubblici	Buona	8/11	73%
	Mediocre	2/11	18%
	Inadeguata	1/11	9%

Dalla lettura della tabella (Figura 146), si nota che lo stato degli risulta pressoché adeguato (82%) dal punto di vista della capacità ricettiva scolastica in ragione degli iscritti e delle previsioni urbanistiche presenti nel PRG mentre, dal punto di vista sismico, solo il 18% degli edifici risulta adeguato. Sotto il profilo del rendimento energetico la quasi totalità degli edifici (82%) risulta parzialmente adeguato.

L'accessibilità ciclo pedonale risulta buona solo per poco più di un terzo delle scuole (36%) e per circa i tre quarti per quanto riguarda i mezzi pubblici (73%).

Le dotazioni pubbliche di parcheggio sono sufficienti solamente per un quinto circa delle scuole (18%) mentre lo standard medio di verde procapite alunno risulta di circa 11,04 mq.

Figura 147 - Complesso scolastico "Ex Arrigoni"



Scuola secondaria di 2° grado

Le scuole considerate sono in tutto 10 delle quali 9 pubbliche e 1 privata (Liceo scientifico europeo/sportivo "L. Almerici" che si trova nell'edificio dell'ex seminario vescovile).

Figura 148 - Scuole pubbliche (competenza Amministrazione Provinciale)

Istituti Superiori	Indirizzo
I.P.S.I.A. "U. Comandini"	Via Boscone 100
I Prof. Serv. "Versari-Macrelli"	Via G. Spadolini, 111
I Prof. Serv. "Versari-Macrelli"	Piazzale C. Macrelli, 40
Liceo Linguistico	Piazza A. Moro, 76
Liceo Scientifico "A. Righi"	Piazza A. Moro, 20
"CUBO" Liceo Classico "V. Monti"	Piazzale Sanguinetti, 50
"CUBO" I.T.G.S. "L. Da Vinci"	Piazzale C. Macrelli, 100
I.T.I.S. "B. Pascal"	Via De Gasperi, 136
I.T.C.S. "R. Serra"	Via Savio, 2400
I.T.A.S. "G. Garibaldi"	

Figura 149 - Dati scuole secondarie di 2° grado

Scuole secondarie 2° grado		n. 10	
Iscritti anno 2019 - 2020		n. 8.235	
Capacità ricettiva	Adeguato	10/10	100%
	Da potenziare	0/10	0%
	Da ricostruire	0/10	0%
Adeguamento sismico	Adeguato	2/10	20%
	Parzialmente adeguato	0/10	0%
	Non adeguato	8/10	80%
Adeguamento energetico	Adeguato	1/10	10%
	Parzialmente adeguato	0/10	0%
	Non adeguato	9/10	90%

Parcheggi pubblici	Sufficienti	5/11	45%
	Carenti	1/11	10%
	Inadeguati	5/11	45%
Accessibilità ciclo-pedonale	Buona	8/11	73%
	Mediocre	1/11	9%
	Inadeguata	2/11	18%
Accessibilità mezzi pubblici	Buona	9/11	82%
	Mediocre	0/11	0%
	Inadeguata	2/11	18%

Dalla lettura della tabella (Figura 149) si nota che lo stato degli edifici risulta totalmente adeguato (100%) dal punto di vista della capacità ricettiva scolastica in ragione degli iscritti e delle previsioni urbanistiche presenti nel PRG mentre, dal punto di vista sismico, risultano inadeguati circa i tre quarti degli edifici (80%). Sotto il profilo del rendimento energetico la quasi totalità degli edifici (90%) risulta inadeguata.

L'accessibilità ciclo pedonale risulta buona per circa i tre quarti delle scuole (73%) e per oltre i tre quarti per quanto riguarda i mezzi pubblici (82%).

Le dotazioni pubbliche di parcheggio sono sufficienti per meno della metà delle scuole (45%).

Mediamente le criticità diffuse su tutte le categorie esaminate riguardano le condizioni di adeguamento strutturale sismico (circa il 71% delle scuole non è adeguato), il rendimento delle prestazioni energetiche (circa l'85% circa delle scuole non è adeguato), le dotazioni pubbliche di parcheggio (circa il 41% delle scuole non è dotato di adeguati spazi di parcheggio), l'accessibilità ciclopedonale (circa il 26% delle scuole non è dotata di collegamenti adeguati), l'accessibilità dei mezzi pubblici (circa il 12% delle scuole non è dotata di collegamenti adeguati) e solo 4 scuole, nelle frazioni più decentrate, sono dotate del servizio di scuolabus.

Il verde pro capite disponibile passa dai circa 31 mq. per i nidi e le materne ai 12 mq per la scuola primaria.

Complessivamente, pertanto, le politiche di intervento sulle strutture scolastiche esaminate dovrebbero orientarsi verso la riqualificazione strutturale degli edifici (adeguamento sismico), la riqualificazione energetica, (produzione di energia da fonti rinnovabili), il miglioramento delle dotazioni pubbliche di parcheggio con il reperimento degli spazi mancanti nelle situazioni più disagiate e il miglioramento delle reti ciclopedonali di accessibilità da perseguire sia attraverso l'attuazione delle nuove AT a cui porre i collegamenti con l'esistente, sia con la realizzazione dei nuovi tratti in attuazione del piano comunale delle piste ciclabili.

Figura 150 – Localizzazione edifici scolastici

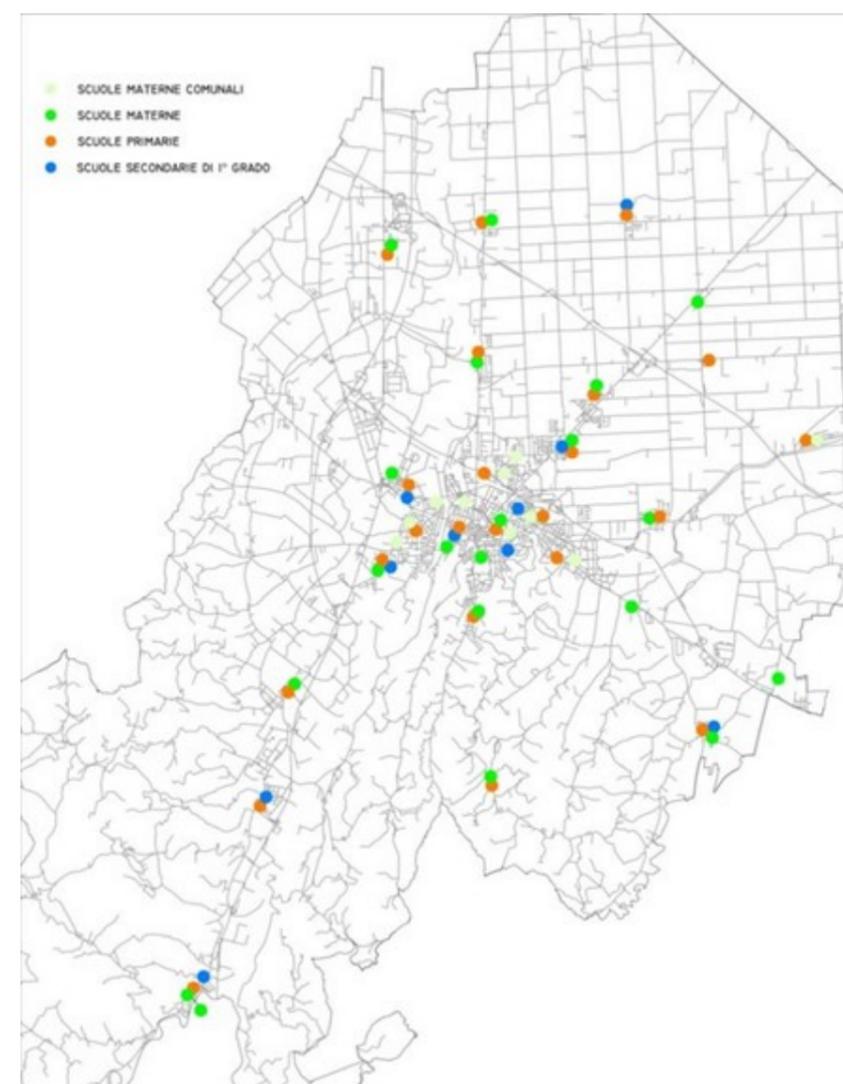
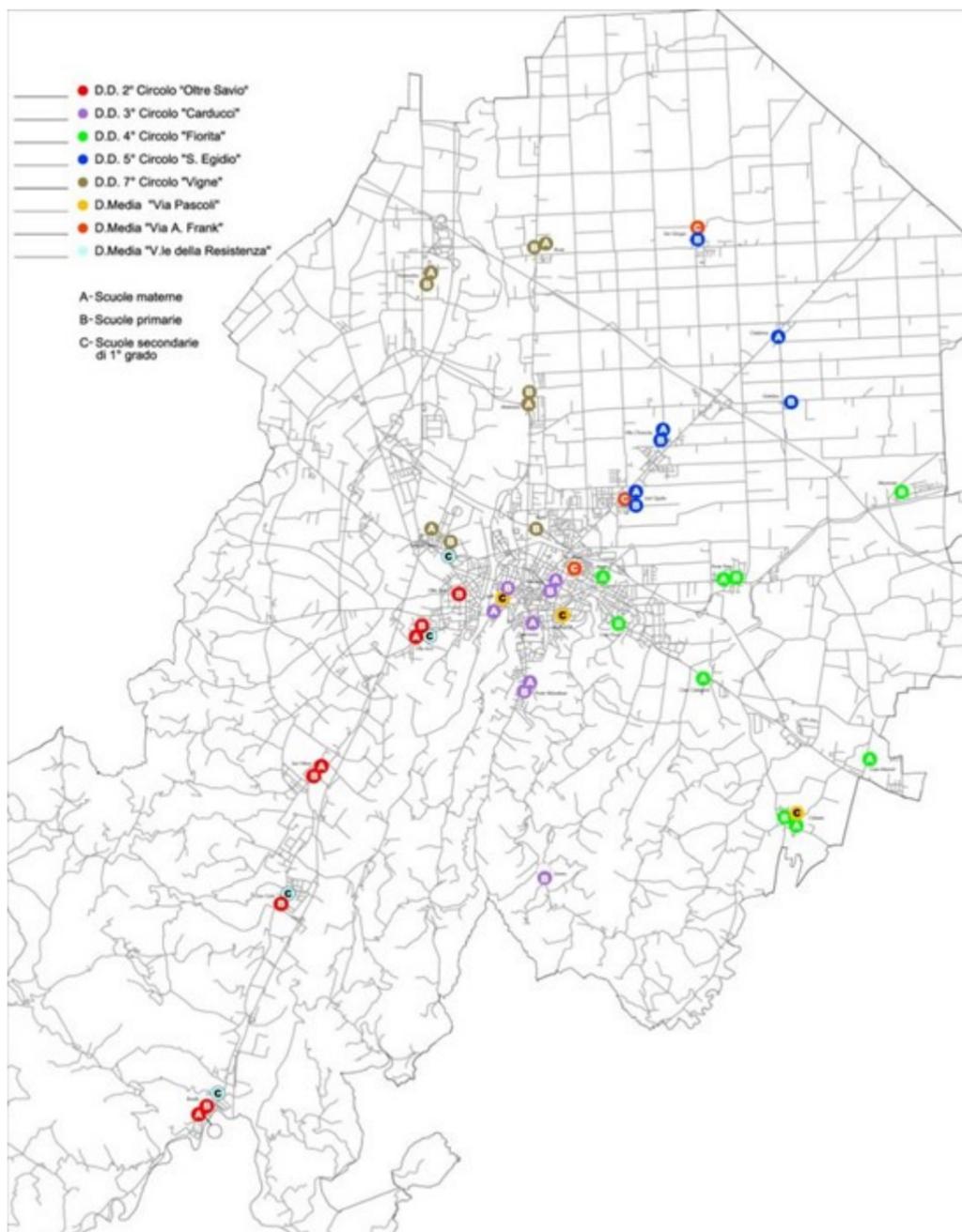


Figura 151 - Localizzazione edifici scolastici per direzione didattica



Verde e attrezzature sportive

Il patrimonio verde del Comune, ad esclusione delle aree a valenza naturalistica, è suddivisibile in quattro grandi categorie: Verde Pubblico, Scolastico, Sportivo e Cimiteriale.

La consistenza totale di questo patrimonio, in continuo aggiornamento soprattutto per le acquisizioni di aree derivanti da opere di urbanizzazione, risulta a maggio 2013 pari a mq. 2.162.412, mentre le superfici delle grandi categorie sono specificate nella tabella seguente.

Figura 152 - Patrimonio verde del Comune

Tipologia	n. aree	mq	mq/abitante
VERDE PUBBLICO	394	1.655.897	17,04
VERDE SCOLASTICO	40	155.222	1,6
VERDE SPORTIVO	42	326.587	3,36
VERDE CIMITERIALE	53	24.706	0,25
TOTALE:	529	2.162.412	22,25

Considerando che a fine aprile 2013 la popolazione di Cesena era pari a 97.603 residenti (oggi circa 97.000), si può facilmente desumere che ogni cittadino ha a disposizione 16,6 mq limitatamente alla tipologia Verde Pubblico (senza considerare le altre categorie di verde), che salgono a 21,84 mq considerando il verde complessivo.

Verde pubblico

Il verde Pubblico è a sua volta suddivisibile in verde attrezzato (verde di quartiere, parchi di interesse cittadino), verde non attrezzato ("verde di compensazione aggiuntiva", "verde di mitigazione"), verde di arredo (rotonde stradali, aiuole cespugliate presenti in parcheggi o a bordo strada). Non esiste un censimento specifico della suddivisione tra queste tipologie, la cui tipicità in molti casi nel tempo risulta affievolirsi, ad esempio nell'arricchimento in arredi del verde non attrezzato, su istanza di Quartieri e cittadini.

Inoltre quasi mai esiste in loco un confine netto tra "verde di standard" e "verde non attrezzato", né esiste una differenza negli standards manutentivi.

Il numero complessivo delle aree verdi, secondo la numerazione adottata e reperibile nel sistema cartografico comunale, è ad oggi di 379 aree.

Tra queste si possono individuare nove parchi che per varie ragioni sono di interesse cittadino o sovracittadino, cioè sono frequentati non solo dagli abitanti delle zone limitrofe, ma diventano luoghi di incontro e di attrazione per cittadini di altri quartieri, o di altre città.

I Parchi di particolare interesse sono:

Giardino Pubblico: estensione 10.000 mq in centro storico. Si tratta di un'area verde ricostituita nel 2008 sulle basi di una ricostruzione storica dell'antico giardino. Nonostante la superficie non sia molto vasta, sia per la



collocazione nel centro storico, sia per il pregio della realizzazione, sia per la presenza del grande chiosco in ghisa attrezzato per spettacoli e concerti, il giardino è uno dei maggiori centri di attrazione tra le aree verdi del Comune.

Giardini Savelli: estensione 2.500 mq in centro storico. Sono stati oggetto di riqualificazione tramite Project financing nel 2011. Per 29 anni l'area è data in concessione alla società aggiudicataria del progetto prescelto. Grazie al chiosco-bar ed al palco, il giardino è molto frequentato nelle ore serali durante la stagione favorevole.

Giardino di Serravalle: estensione 12.950 mq in centro storico. Pur necessitando di opere di riqualificazione, già inserite in progetti approvati, è una delle aree più frequentate in ogni stagione.

Parco della Rimembranza e Parco della Rocca: estensione 38.700 mq in centro storico. Il Parco della Rimembranza è in gran parte ubicato in terreni declivi con percorsi di varia tipologia, alcuni dei quali con caratteristiche di sentieri. Confina con la Rocca Malatestiana al cui interno si trova il Parco della Rocca.

Parco Ex Fornace Domeniconi (Parco per Fabio): estensione 33.500 mq a San Mauro. E' una delle aree verdi più vissute della città.

Parco Ex Fornace Marzocchi: estensione 35.970 mq alle Vigne. Assieme al Parco per Fabio è uno dei parchi più frequentati.

Parco di Villa Silvia: estensione 26.300 mq a Lizzano. Grazie alla presenza del Museo dell'Associazione Musica Meccanica negli ultimi anni è aumentata anche la frequentazione del parco.

Parco Urbano Ippodromo: estensione 130.000 mq. E' il più grande parco della città, ancora non completato in quanto la realizzazione sarà portata a termine con la cessione delle aree verdi provenienti dalle urbanizzazioni confinanti.

Parco Cesuola: estensione 66450 mq a Ponte Abbadesse. E' un parco che riflette le influenze naturalistiche dell'alveo del Torrente Cesuola e quelle architettoniche del Cimitero Monumentale, mettendo nel contempo in relazione il centro urbano con le prime colline.

Si evidenzia quindi che i nove parchi di particolare interesse coprono circa il 21% della superficie del verde pubblico. Oltre al patrimonio verde sopra descritto, esistono nel territorio comunale anche delle tipologie di verde di tipo naturalistico, quali: il Parco naturale del Fiume Savio, ubicato in territorio del demanio regionale, il SIC di Rio Matero, l'area delle miniere di Formignano.

Problematiche relative allo sviluppo del verde connesse al PRG 2000

L'impostazione del piano ha senz'altro permesso l'ampliarsi della superficie a verde pubblico e della dotazione arborea e di arredi. Sono emersi però, nel corso degli iter di approvazione dei progetti, vari punti critici che sarebbe opportuno affrontare per una più corretta progettazione del verde nella futura programmazione urbanistica. Uno dei problemi più ricorrenti è la frammentazione delle superfici a verde nel territorio dovuta all'impostazione distributiva delle urbanizzazioni. Questo determina spesso che gli spazi adibiti a verde sono superfici residuali rispetto alle altre (è verde ciò che non è case, parcheggio, strade), spesso con forme e disposizioni irrazionali in merito a fruibilità ed economicità delle manutenzioni. Vi sono casi in cui l'accessibilità delle aree per i mezzi di manutenzione avviene tramite strade strette e/o con limiti di portata o altri in cui a causa di vari vincoli (stradale, cimiteriale, presenza di invasi per la laminazione ecc.) è scelta obbligata la realizzazione del verde attrezzato a ridosso delle abitazioni, con problemi di convivenza tra i residenti ed i fruitori delle attrezzature ludiche. Quest'ultimo problema si presenta anche nelle aree molto piccole. Al contrario le aree di maggiore dimensione, accorpate e razionalmente attrezzate, diventano punti di aggregazione e vengono molto utilizzate dai cittadini, mentre spesso si vedono aree verdi di quartiere pressoché deserte in tutte le stagioni.

Un altro aspetto importante è l'adeguamento degli spazi verdi da dedicare ai viali alberati. L'impostazione del piano sulla presenza dei viali alberati spesso va a collidere con la ristrettezza degli spazi a disposizione delle alberature tra la strada e le costruzioni. Si è venuto faticosamente delineando nel tempo il principio di misure

minime per asole e fasce verdi, recepito all'interno delle varie versioni del Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione, ma che non è ancora sufficiente a risolvere o a mitigare in modo soddisfacente il conflitto tra l'esistenza degli alberi, i manufatti pubblici o privati e le reti dei sottoservizi. Spesso nel corso delle fasi di approvazione dei progetti a causa della esiguità delle fasce verdi messe a disposizione si ricorre allo stratagemma di prescrivere essenze arboreo-arbustive di sviluppo estremamente ridotto (tipo Lagerstroemia) per ovviare ai sempre più numerosi casi di richieste danni da parte dei cittadini o alle manutenzioni di marciapiedi pubblici per problemi causati da radici di alberature dei viali. Ovviamente l'utilizzo di specie di dimensioni ridotte non è una soluzione sempre auspicabile, in quanto sia per capacità di ombreggiamento che per variabilità delle soluzioni sarebbe invece opportuno che si creassero le condizioni per piantumare alberature di maggiori dimensioni, adeguatamente lontane da recinzioni, marciapiedi, sottoservizi. Sarebbe quindi necessario prevedere fasce verdi, libere da sottoservizi in senso longitudinale e con vincoli di distanza dalle alberature in senso ortogonale, larghe almeno 4 metri per gli alberi di prima grandezza (altezza a maturità oltre i 18 ml), 3 ml per le piante di seconda grandezza (h 12-18 ml) ed 1,5 metri per la terza grandezza (h a maturità inferiore a 12 ml). In alternativa sarebbe da valutare l'ipotesi di rinunciare, in certi casi, al concetto del viale alberato, prevedendo le piantumazioni nelle limitrofe aree private.

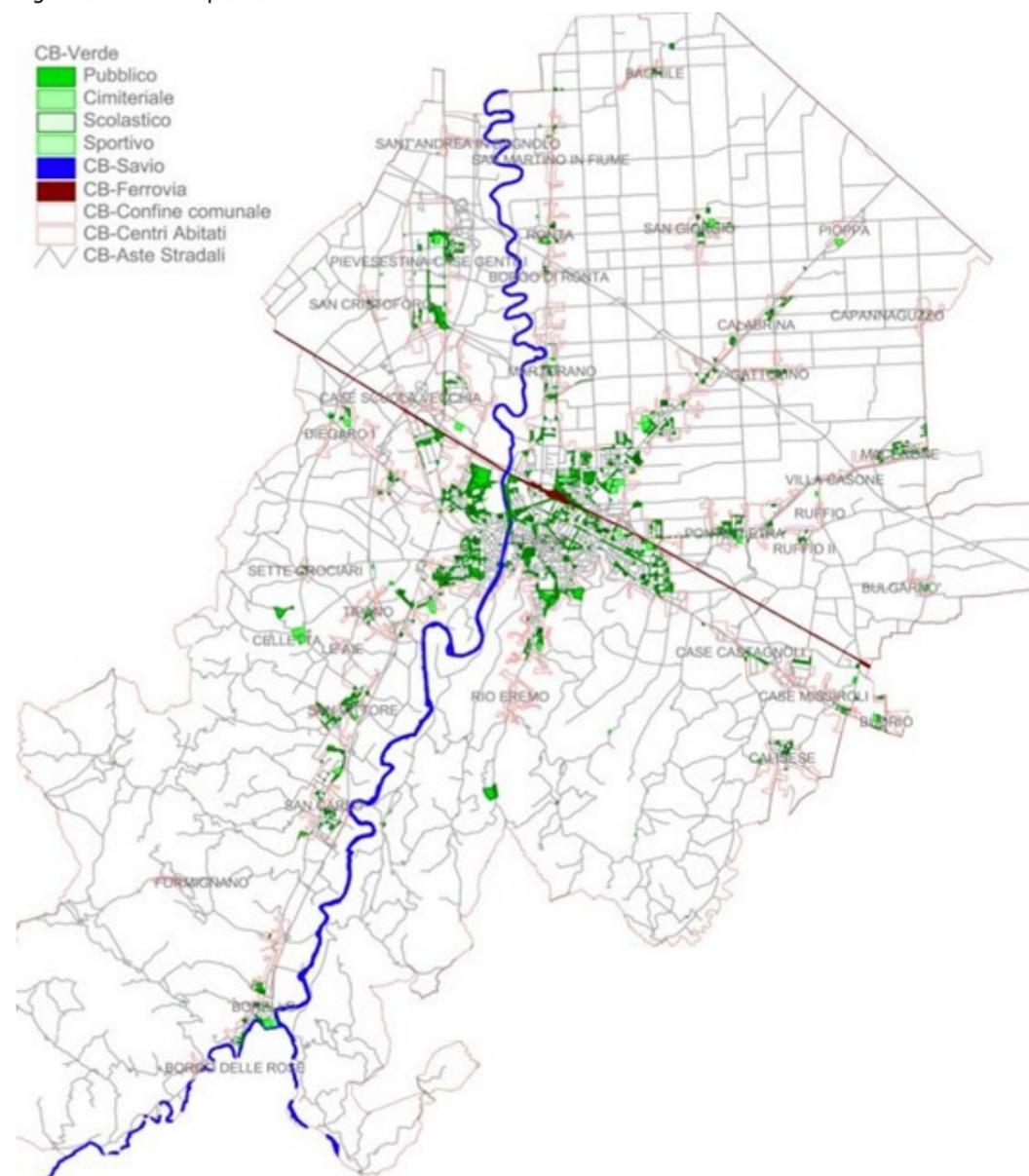
Le aree a verde di mitigazione al contorno delle zone artigianali e produttive, sono sostanzialmente inutilizzabili, non fruibili e costose ai fini manutentivi. Si propone pertanto che tali aree vengano previste in proprietà privata, oppure che la larghezza minima di tale fascia vada estesa da sette ad almeno venticinque metri.

Un altro problema emerso negli ultimi anni ad aggravare le problematiche delle aree verdi è la presenza dei bacini di laminazione, che dovrebbero ricevere solo le acque di laminazione provenienti dalle aree pubbliche, nella percentuale non laminabile tramite sovradimensionamento delle fognature. Inoltre la posizione dei bacini va prevista in collocazione privilegiata rispetto al deflusso delle acque, per evitare depressioni esagerate: naturalmente per rendere possibile questo, la forma della distribuzione delle aree verdi, dei parcheggi, dei lotti deve essere tale da permettere tale localizzazione. E' necessario inoltre evitare di acquisire aree a verde con presenza sottostante o laterale di immobili e parcheggi interrati privati, per problemi legati ai costi di gestione insostenibili ed ai rischi elevati di future infiltrazioni, come evidenzia l'esperienza pluriennale su manufatti esistenti anche di recente costruzione. Spesso le aree verdi vengono utilizzate per percorsi di reti impiantistiche di nuova realizzazione. Ciò va evitato in quanto questo genera porzioni di aree verdi pressoché inutilizzabili.

Figura 153 – Giardino pubblico



Figura 154 – Verde pubblico



Impiantistica sportiva

Il patrimonio impiantistico sportivo pubblico, individuato nelle attuali tavole di P.R.G., è composto da impianti sportivi inseriti nel verde pubblico, territoriale e di quartiere e da altri impianti specifici individuati all'interno dei Servizi di interesse sovra comunale e Servizi di Quartiere, così distinti:

1. Impianti sportivi nel verde pubblico, territoriale e di quartiere n. 32, sup. fondiaria mq. 420.100
2. Altri impianti sportivi di interesse sovracomunale e servizi di quartiere n. 10, sup. fondiaria mq. 279.408

Tutti gli impianti sportivi sono dati in concessione alle società sportive con appositi contratti per la gestione e lo svolgimento dell'attività sportiva.

Impianti sportivi nel verde pubblico, territoriale e di quartiere

Gli impianti sportivi nel verde furono in larga parte realizzati negli anni '70, utilizzando spesso le aree verdi delle urbanizzazioni; riguardano principalmente campi di calcio, oltre all'impianto per il baseball, rugby, automodellismo, costituiti dalle aree da gioco, spogliatoi, ed in alcuni casi dotati di tribuna ed impianto di illuminazione.

Spesso sono strutture sportive datate di circa 40 anni, realizzate in economia con l'apporto del volontariato locale; ciò ha consentito lo sviluppo delle attività sportive in modo capillare su tutto il territorio comunale.

Ora questi impianti, pur essendo a norma, spesso non sono più confacenti alle attuali esigenze dei praticanti e necessiterebbero di un restyling radicale di ammodernamento, con notevoli investimenti economici.

Esistono realtà in alcune frazioni più piccole, dove l'attività sportiva è limitata alle esigenze locali, con società sportive che, pur dotate di buona volontà, non hanno prospettive di sviluppo.

Alcuni impianti sportivi, specie da calcio, come detto sono realizzati nei centri abitati, a ridosso delle abitazioni, con conseguenti problematiche derivanti da rumori, palloni fuori campo ecc. che rendono sempre più difficile e litigiosa la convivenza. Per alcune realtà, da tempo si valuta la possibilità di spostare l'impianto sportivo per un utilizzo diverso dell'area (vedi Ponte Pietra, Macerone, Ronta).

E' opportuno individuare delle aree esterne ai centri abitati, di ampie dimensioni che consentano la realizzazione di nuovi impianti sportivi, in sostituzione di quelli destinati al loro trasferimento, che possano consentire la fusione anche di più impianti, con possibilità di sviluppo ed ampliamenti e con evidenti risparmi economici di realizzazione e di gestione.

Altri impianti sportivi di interesse sovracomunale e servizi di quartiere

Comprendono essenzialmente impianti sportivi di valenza sovra comunale, (es. stadio, ippodromo, piscina, palazzetto dello sport). Essendo il patrimonio impiantistico sportivo tale da soddisfare quasi tutte le specialità sportive, non si riscontra una particolare necessità di ulteriori impianti, ma ha bisogno di interventi di riqualificazione e di manutenzione straordinaria.

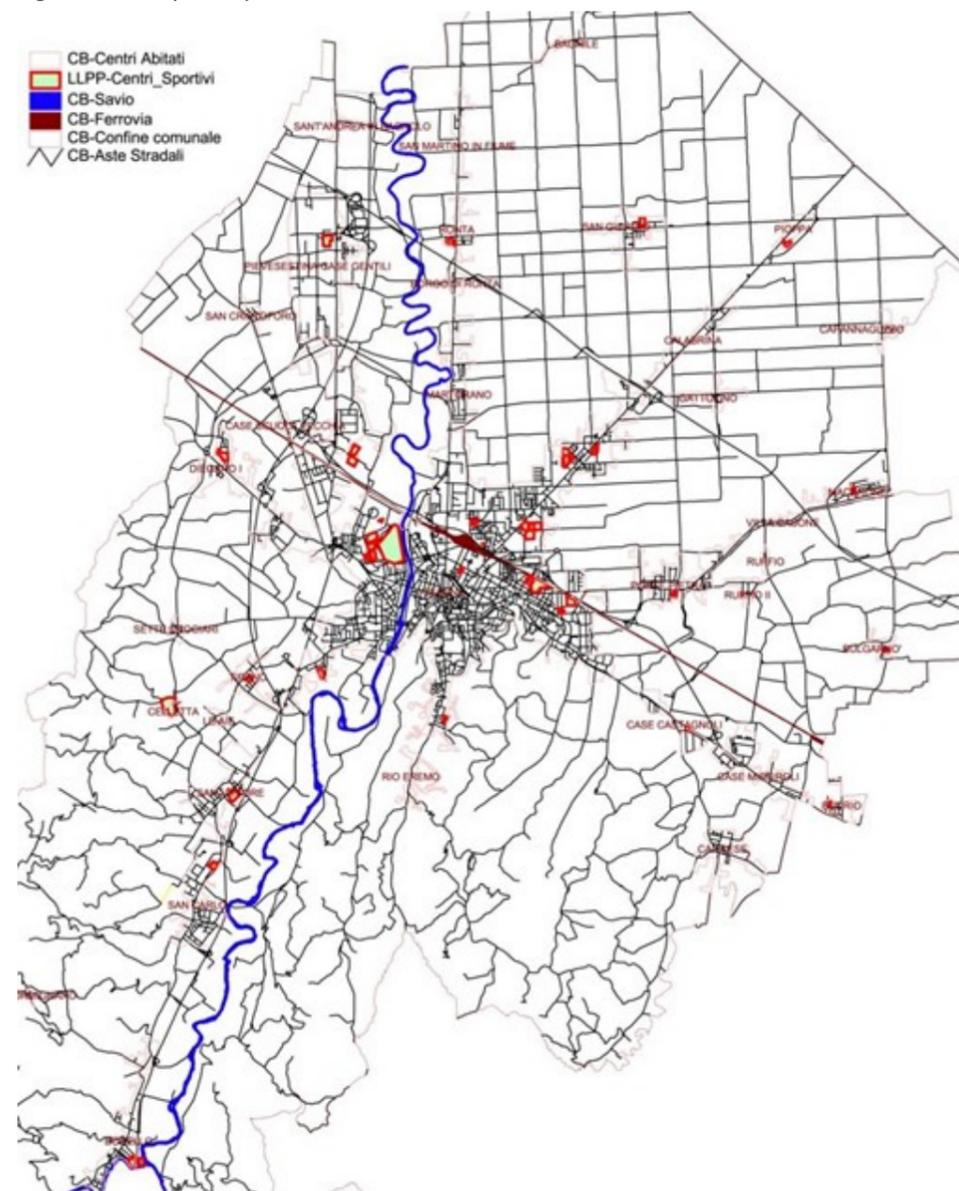
Una riflessione a parte spetta allo stadio comunale.

Lo stadio si trova ubicato all'interno della città e come noto a tutti, questo comporta evidenti problemi di viabilità, parcheggi e di ordine pubblico. Meriterebbe prendere in considerazione una sua diversa localizzazione, in un sito nelle immediate vicinanze alle principali arterie stradali (autostrada, secante, E 45). Uno stadio nuovo, polifunzionale e dotato di moderni confort, potrebbe risultare interessante anche ad una iniziativa di privati.

Figura 155 - Impianti sportivi nel verde pubblico, territoriale e di quartiere

NR	NOME	TIPOLOGIA	SUPERFICIE mq	QUARTIERE
Impianti sportivi nel verde pubblico, territoriale e di quartiere :				
1	C.S. Villa Chiaviche	Centro sportivo	17.760	4
2	C.S. Borello	Centro sportivo	24.543	7
3	C.S. Villa Silvia	Centro sportivo	54.100	6
4	C.S. Vigne I.A.C.P.	Centro sportivo	7.110	4
5	C.S. Borgonuovo	Centro sportivo	14.289	5
6	C.S. Ronta	Centro sportivo	9.912	11
7	C.S. San Giorgio	Centro sportivo	13.828	10
8	C.S. Budrio	Centro sportivo	5.781	8
9	C.S. Pievesestina	Centro sportivo	21.403	12
10	C.S. Bulgamo	Centro sportivo	5.047	9
11	C.S. Case Castagnoli	Centro sportivo	2.580	8
12	C.S. Ponte Pietra	Centro sportivo	5.475	9
13	C.S. Ponte Abbadesse	Centro sportivo	5.830	2
14	C.S. Bianconero (Balbo)	Centro sportivo	18.435	3
15	C.S. Bianconero (Marzolino)	Centro sportivo	5.310	3
16	C.S. Macerone	Centro sportivo	3.286	9
17	C.S. Diegaro	Centro sportivo	13.156	5
18	C.S. Tipano	Centro sportivo	8.162	5
19	C.S. Pioppa	Centro sportivo	9.884	10
20	C.S. San Carlo	Centro sportivo	12.610	6
21	C.S. Vigne	Centro sportivo	9.920	4
22	C.S. Rugby S.Egidio	Centro sportivo	35.360	4
23	C.S. Baseball - Villa Chiaviche	Centro sportivo	11.700	4
24	C.S. Torre del moro	Centro sportivo	24.130	5
25	C.S. S.Vittore	Centro Sportivo	19.355	5
26	C.S. Kick Off	Centro Sportivo	11.100	4
27	Tiro con arco Torre del Moro	Centro Sportivo	15.600	5
28	Calcetto Ruffio	Impianto sportivo	1.000	9
29	Pista Skateboard V.Chiaviche	Impianto Sportivo	900	4
30	Pista Automodellismo	Impianto Sportivo	3.380	4
31	Sala Biliardo Baroni	Impianto sportivo	1.484	3
32	Skatepark parco Ippodromo	Impianto Sportivo	850	5
Altri impianti sportivi di interesse sovra comunale e servizi di quartiere :				
33	Bocciodromo Arcobaleno	Impianto sportivo	400	4
34	Palazzetto dello sport	Impianto sportivo	8.640	5
35	Stadio comunale	Impianto sportivo	48.360	3
36	Circolo tennis	Impianto sportivo	5.250	3
37	Piscina	Impianto sportivo	11.340	5
38	Impianto di atletica leggera	Impianto sportivo	29.400	5
39	Palestra Ex Gil	Impianto Sportivo	2.713	1
40	Palestra Ginnastica Artistica	Impianto Sportivo	1.865	5
41	Ippodromo	Impianto Sportivo	190.500	5
42	Palestra ippodromo	Impianto Sportivo	7.760	5
	totale		699.508	

Figura 156 - Impianti sportivi



C.8.4 Strutture pubbliche

Cultura e sport

L'indagine conoscitiva svolta in ambito comunale riguarda le strutture e gli edifici pubblici compresi nelle seguenti categorie:

- cultura (biblioteche, centri culturali, teatro, edifici per mostre, cinema, edifici di pregio, ecc.);
- benessere e sport (stadio, piscina, palazzetto dello sport, impianti atletica leggera, palestre, centri sportivi di quartiere, circoli tennis, tiro con l'arco, ecc).

L'intento dell'indagine è quello di definire un quadro aggiornato e attendibile sulla situazione degli edifici e sulla loro accessibilità.

L'analisi nel suo complesso ha considerato i seguenti elementi: condizioni degli edifici (sismica – energetica), accessibilità pubblica su gomma, accessibilità ciclopedonale, ubicazione.

Sono state quindi prodotte alcune tabelle che evidenziano i fattori oggetto di approfondimento articolate nelle due categorie anzidette.:

Figura 157 - Strutture pubbliche – cultura

Cultura		n. 10	
Adeguamento sismico	Adeguito	0/10	0%
	Parzialmente adeguato	1/10	10%
	Non adeguato	9/10	90%
Adeguamento energetico	Adeguito	0/10	0%
	Parzialmente adeguato	0/10	0%
	Non adeguato	10/10	100%
Accessibilità ciclo-pedonale	Buona	8/10	80%
	Sufficiente	1/10	10%
	Insufficiente	1/10	10%
Accessibilità mezzi pubblici	Buona	9/10	90%
	Sufficiente	0/10	0%
	Insufficiente	1/10	10%

Dalla lettura della tabella (Figura 157) si nota che la quasi totalità degli edifici della cultura (90%), risulta inadeguata dal punto di vista sismico. Anche sotto il profilo del rendimento energetico la quasi totalità degli edifici (100%) risulta inadeguata.

L'accessibilità ciclo pedonale risulta accettabile per circa i tre quarti degli edifici (90%) e per oltre i tre quarti per quanto riguarda i mezzi pubblici (90%).

Figura 158 - Palazzetto dello sport CARISPORT



Figura 159 - Strutture pubbliche – sport

Benessere e sport		n. 40	
Adeguamento sismico	Adeguito	22/40	55%
	Parzialmente adeguato	8/40	20%
	Non adeguato	7/40	17,5%
	Senza struttura	3/40	7,5%
Adeguamento energetico	Adeguito	1/40	2,5%
	Parzialmente adeguato	1/40	2,5%
	Non adeguato	38/40	95%
Accessibilità ciclo-pedonale	Buona	19/40	47,5%
	Sufficiente	9/40	22,5%
	Insufficiente	12/40	30%
Accessibilità mezzi pubblici	Buona	21/40	52,5%
	Sufficiente	11/40	27,5%
	Insufficiente	8/40	20%

Dalla lettura della tabella (Figura 159) si nota che meno della metà degli edifici per lo sport (17,5%), risulta inadeguata dal punto di vista sismico. Sotto il profilo del rendimento energetico la quasi totalità degli edifici (95%) risulta inadeguata.

L'accessibilità ciclo pedonale invece risulta accettabile per oltre i tre quarti degli edifici (70%) analogamente per quanto riguarda i mezzi pubblici (80%).

Complessivamente le criticità diffuse riguardano soprattutto le condizioni relative al rendimento energetico degli edifici che si trovano in condizioni di totale inadeguatezza per entrambe le categorie considerate (cultura e sport). Anche le condizioni strutturali degli edifici non sono buone. La quasi totalità delle costruzioni della prima categoria considerata (cultura) non è adeguata sotto il profilo sismico. La situazione migliora leggermente per quanto riguarda gli impianti destinati allo sport dove il 40 % circa degli edifici è adeguato.

L'accessibilità, sia ciclopedonale che con il trasporto pubblico, è accettabile per circa i tre quarti degli edifici.

Servizi alla persona

L'indagine conoscitiva svolta in ambito comunale riguarda le strutture e gli edifici pubblici compresi nelle seguenti categorie:

- Edifici comunali (mercato, sede Polizia Municipale ,sede azienda AUSL, sede Uffici toponomastica, sede del Comune, sede servizio comunale Urbanistica);
- Associazioni (Porta S. Martino e Porta Fiume, Porta santi, Ex Scuola Settecrociari, Ex Scuola Macerone, Ex Scuola Villa calabra, Ex Scuola Bulgarnò, Centro ricreativo hobby terza età, Centro sociale ricreativo Vigne, , Ex Scuola elementare Bagnile, Ex Scuola Materna Bagnile, Associazione vivere il tempo, , Ex Scuola Capannaguzzo, Associazione Vigne, Ex casa colonica Case Castagnoli, , Ex Scuola elementare San martino.)
- Servizi sanitari (Ospedale Bufalini, Assistenza infermieristica ambulatoriale, Accettazione cure primarie, Casa di cura Malatesta Novello, Casa di cura San Lorenzino, Area vasta Pievesestina, Roverella, Don Baronio, Fantini, Comunità pedagogica La Meridiana, Consulto nuove droghe - Cesena, sede distrettuale AUSL, Comunità residenziale socio riabilitativa, Casa anziani V. Malatesta.
- Sedi di Quartiere (Oltresavio, Cervese Nord, Cervese Sud, Ravennate, Oltresavio,- Villarco, Dismano, Al Mare, Borello, Valle savio, Rubicone, Oltresavio – p. Magnani, Vallesavio, Centro Urbano, Cesuola, Fiorenzuola);
- Orti (Cesuola, Fiorenzuola, Cervese sud, Cervese sud S. Egidio, Oltresavio, Cervese sud v. Boscone, Oltresavio v. Voltri, Rubicone, Al Mare, Dismano, Ravennate)
- Cimiteri (S.Andrea in Bagnolo, S. Cristoforo, Diegaro, Massa, Paderno, Bulgaria, S. Vittore S. Tommaso, S. Demetrio, Calisese, Tesselo, S. Mamante, Saiano, S. carlo, Luzzena, Casalbono, S. Giorgio, Pievesestina, S. Mauro, Tipano, Borello, Bagnile, Carpineta, gattolino, Gualdo, Ruffio, Cimitero Urbano, S. Martino in Fiume, Ronta, Roversano, Formignano, Casale, Montereale, Montaguzzo, Provezza, Martorano, Nuovo cimitero Cesena.

L'intento dell'indagine è quello di definire un quadro aggiornato e attendibile sulla situazione degli edifici – luoghi e sulla loro accessibilità.

L'analisi nel suo complesso ha considerato i seguenti elementi: condizioni degli edifici (sismica – energetica), accessibilità pubblica su gomma, accessibilità ciclopedonale.

Sono state quindi prodotte alcune tabelle che evidenziano i fattori oggetto di approfondimento articolate nelle due categorie anzidette:

Figura 160 - Strutture pubbliche – edifici comunali

Servizi alla persona			
1 – Strutture pubbliche - edifici comunali			n. 5
Adeguamento sismico	Adeguato	1/5	20%
	Parzialmente adeguato	1/5	20%
	Non adeguato	3/5	60%
Adeguamento energetico	Adeguato	0/5	0%
	Parzialmente adeguato	1/5	20%
	Non adeguato	4/5	80%
Accessibilità ciclo-pedonale	Buona	4/5	80%
	Sufficiente	0/5	0%
	Insufficiente	1/5	20%
Accessibilità mezzi pubblici	Buona	4/5	80%
	Sufficiente	0/5	0%
	Insufficiente	1/5	20%

Dalla lettura della tabella (Figura 160) (edifici comunali) si nota che più della metà degli edifici (60%), risulta inadeguata dal punto di vista sismico. Sotto il profilo del rendimento energetico più dei tre quarti degli edifici (80%) risulta inadeguata.

L'accessibilità ciclo pedonale invece risulta accettabile per oltre i tre quarti degli edifici (80%) analogamente per quanto riguarda i mezzi pubblici (80%).

Figura 161 - Palazzo Comunale



Figura 162 - Strutture pubbliche – Associazioni

Servizi alla persona			
2 – Strutture pubbliche - associazioni		n. 14	
Adeguamento sismico	Adeguato	1/14	7%
	Parzialmente adeguato	0/14	0%
	Non adeguato	13/14	93%
Adeguamento energetico	Adeguato	0/14	0%
	Parzialmente adeguato	0/14	0%
	Non adeguato	14/14	100%
Accessibilità ciclo-pedonale	Buona	3/14	20%
	Sufficiente	5/14	30%
	Insufficiente	7/14	50%
Accessibilità mezzi pubblici	Buona	4/14	28,5%
	Sufficiente	3/14	21,5%
	Insufficiente	7/14	50%

Dalla lettura della tabella (Figura 162) (Associazioni) si nota che la totalità degli edifici (93%), risulta inadeguata dal punto di vista sismico. Sotto il profilo del rendimento energetico la totalità degli edifici (100%) risulta inadeguata.

L'accessibilità ciclo pedonale invece risulta accettabile per la metà degli edifici (50%) Per quanto riguarda i mezzi pubblici l'accessibilità risulta accettabile per la metà degli edifici (50%).

Figura 163 - Ospedale Bufalini



Figura 164 - Strutture pubbliche – Servizi sanitari

3 – Strutture pubbliche – servizi sanitari			
		n. 14	
Adeguamento sismico	Adeguato	3/14	21%
	Parzialmente adeguato	5/14	36%
	Non adeguato	6/14	43%
Adeguamento energetico	Adeguato	0/14	0%
	Parzialmente adeguato	0/14	0%
	Non adeguato	14/14	100%
Accessibilità ciclo-pedonale	Buona	11/14	79%
	Sufficiente	1/14	7%
	Insufficiente	2/14	14%
Accessibilità mezzi pubblici	Buona	10/14	72%
	Sufficiente	2/14	14%
	Insufficiente	2/14	14%

Dalla lettura della tabella (Figura 164) (Servizi sanitari) si nota che circa la metà degli edifici (57%), risulta adeguato dal punto di vista sismico. Sotto il profilo del rendimento energetico la totalità degli edifici (100%) risulta inadeguata.

L'accessibilità ciclo pedonale invece risulta accettabile per circa i tre quarti degli edifici (84%) Per quanto riguarda i mezzi pubblici l'accessibilità risulta accettabile per la quasi totalità degli edifici (86%).

Figura 165 – Strutture pubbliche – Sedi Quartiere

4 – Strutture pubbliche – sedi di quartiere			
		n. 15	
Adeguamento sismico	Adeguato	6/15	40%
	Parzialmente adeguato	1/15	6,5%
	Non adeguato	8/15	53,5%
Adeguamento energetico	Adeguato	0/15	0%
	Parzialmente adeguato	0/15	0%
	Non adeguato	15/15	100%
Accessibilità ciclo-pedonale	Buona	7/15	47%
	Sufficiente	1/15	6%

	Insufficiente	7/15	47%
Accessibilità mezzi pubblici	Buona	8/15	53%
	Sufficiente	5/15	33%
	Insufficiente	2/15	14%

Dalla lettura della tabella (Figura 165) (Sedi Quartiere) si nota che meno della metà degli edifici (47%), risulta adeguato dal punto di vista sismico. Sotto il profilo del rendimento energetico la totalità degli edifici (100%) risulta inadeguata.

L'accessibilità ciclo pedonale invece risulta accettabile per circa la metà degli edifici (53%) Per quanto riguarda i mezzi pubblici l'accessibilità risulta accettabile per la quasi totalità degli edifici (86%).

Figura 166 - Sede del Quartiere Oltresavio



Figura 167 – Strutture pubbliche: orti.

5 – Strutture pubbliche – orti		n. 11	
Accessibilità ciclo-pedonale	Buona	1/11	9%
	Sufficiente	6/11	55%
	Insufficiente	4/11	36%
Accessibilità mezzi pubblici	Buona	1/11	9%
	Sufficiente	8/11	73%
	Insufficiente	2/11	18%

Figura 168 - Orti sottopasso Via del Mare



Dalla lettura della tabella (Figura 167) (orti), relativa alle accessibilità ciclopedonali e del trasporto pubblico si nota che l'accessibilità ciclo pedonale risulta accettabile per circa i due terzi dei luoghi (64%) Per quanto riguarda i mezzi pubblici l'accessibilità risulta accettabile per la quasi totalità dei luoghi (82%).

Figura 169 - Strutture pubbliche – Cimiteri

6 – Strutture pubbliche – cimiteri		n. 37	
Accessibilità ciclo-pedonale	Buona	2/37	5%
	Sufficiente	7/37	19%
	Insufficiente	28/37	76%
Accessibilità mezzi pubblici	Buona	3/37	8%
	Sufficiente	9/37	24%
	Insufficiente	25/37	68%

Dalla lettura della tabella (Figura 169) (cimiteri), relativa alle accessibilità ciclopedonali e del trasporto pubblico si nota che l'accessibilità ciclo pedonale risulta accettabile solo per un quarto dei luoghi (24%). Per quanto riguarda i mezzi pubblici l'accessibilità risulta accettabile solo per un terzo dei luoghi (32%).

Complessivamente si rileva che l'aspetto comune a tutte le categorie degli edifici considerati, escluso gli orti e i cimiteri, è la totale inadeguatezza sotto l'aspetto del rendimento energetico. Per quanto riguarda le condizioni sismiche prevale uno stato di inadeguatezza elevato per le prime tre categorie considerate (edifici comunali, associazioni, strutture sanitarie). La situazione migliora leggermente per quanto riguarda i quartieri.

L'accessibilità è accettabile con margini concreti di miglioramento raggiungibili attraverso il completamento di alcuni tratti di rete ciclabile. La situazione è più critica rispetto ai cimiteri in quanto sia il numero elevato che la diffusione sul territorio influiscono sulle dotazioni pubbliche di trasporto che sulla presenza della rete ciclabile che dovrebbero essere migliorate.

Figura 170 - Cimitero monumentale



C.8.5 Verifica delle dotazioni alla scala di quartiere

Il Centro Storico di Cesena

Nel centro storico di Cesena risiedono poco meno di 6.000 abitanti. La superficie occupata è di poco inferiore al chilometro quadro: 0.86 kmq.

Pur essendo dal punto di vista edilizio la zona più densa del Comune, la scarsa popolazione determina, assieme alla collocazione di una serie di servizi che ancora supportano tutto il territorio, una delle zone più dotate di servizi.

La dotazione complessiva di servizi G somma a 40,75 mq/ab.

L'unico dato critico all'interno dell'aggregazione è quello, anche per questa parte di città, inerente le aree per l'istruzione che raggiunge appena 1,02 mq/ab contro i 4,5 richiesti dal DM ed i 6 della LR. Non vi sono ad esempio asili nido e le strutture per le elementari, materne e medie sono in strutture storiche praticamente prive di pertinenze.

Vi è da dire che altre strutture scolastiche si trovano appena fuori dal Centro storico (Via Mulini, Viale Carducci, Via Pascoli) per cui i servizi sono comunque presenti a una breve distanza, considerata anche la sua modesta estensione.

Invece sono particolarmente abbondanti le attrezzature comuni che, se considerate al solo servizio dei residenti il , raggiungono i 17 mq/ab rispetto ai 2 del DM ed ai 4 della LR.

Ma occorre considerare che servizi come la sede comunale, alcune attrezzature socio sanitarie, la Diocesi e altre attrezzature come il cimitero urbano, sono al servizio di un bacino molto più ampio.

Il verde (17,67 mq/ab) e parcheggi (4,94 mq/ab) si collocano significativamente sopra i minimi del DM (9 e 2,5) e anche della LR (16 e 4).

SERVIZI E DOTAZIONI G	Servizi G				Dotazioni mq.	TOTALE	
	mq.	mq/ab.	DM 68	LR		mq.	mq/ab.
1) Istruzione obbligo e pre-obbligo	6.074	1,02	4,50	6,00	0	6.074	1,02
1.1 - nidi	0	0,00	\	\	0	0	0,00
1.2 - materne	689	0,12	\	\	0	689	0,12
1.3 - primarie/elementari	3.324	0,56	\	\	0	3.324	0,56
1.4 - secondarie/medie	2.061	0,35	\	\	0	2.061	0,35
2) Attrezzature interesse comune	101.612	17,04	2,00	4,00	0	101.612	17,04
2.1 - Socio Sanitarie	5.459	0,92	\	\	0	5.459	0,92
2.2 - Culturali	5.056	0,85	\	\	0	5.056	0,85
2.3 - Assistenziali	0	0,00	\	\	0	0	0,00
2.4 - Amministrative	20.335	3,41	\	\	0	20.335	3,41
2.5 - Cimiteri	36.633	6,14	\	\	0	36.633	6,14
2.6 - Strutture ricreative	363	0,06	\	\	0	363	0,06
2.7 - Religiose	33.765	5,66	\	(1,2)	0	33.765	5,66
3) Parchi attrezzati, gioco Sport, dotazioni ambientali	105.350	17,67	9,00	16,00	0	105.350	17,67
3.1 - Verde Parco/Giardino	105.350	17,67	\	\	0	105.350	17,67
3.2 - Sportivo	0	0,00	\	\	0	0	0,00
3.3 - Dotazione ambientale (fasce mitigazione, bosco urbano)	0	0,00	\	\	0	0	0,00
4) Parcheggi	29.453	4,94	2,50	4,00	0	29.453	4,94
4.1 a raso	29.092	4,88	\	\	0	29.092	4,88
4.2 in struttura	361	0,06	\	\	0	361	0,06
5) Attrezzature tecnologiche	521	0,09	N.P.	N.P.	0	521	0,09
5.1 - Reti tecnologiche e impianti (enel.)	521	0,09	\	\	0	521	0,09
5.2 - Impianti e reti distribuzione CER	0	0,00	\	\	0	0	0,00
6) Attrezzature ordine e sicurezza pubblica	0	0,00	N.P.	N.P.	0	0	0,00
7) Impianti e attrezzature ciclo rifiuti	0	0,00	N.P.	N.P.	0	0	0,00
8) ERS	0	0,00	N.P.	N.P.	0	0	0,00
TOTALE	243.011	40,75	18,00	30,00	0	243.011	40,75

SERVIZI PRIVATI G	mq.	mq/ab.
8) Servizi Privati	2.630	0,44
8.1.a - Istruzione nidi	0	0,00
8.1.b - Istruzione materne	0	0,00
8.1.c - Istruzione primarie/elementari	0	0,00
8.1.d - Istruzione secondarie/medie	0	0,00
8.2 - Socio Sanitari Assistenziali	1.029	0,17
8.3 - Ricreativi Culturali	1.601	0,27
8.4 - Sportivi	0	0,00
TOTALE	2.630	0,44

Quartiere Centro Urbano

Il Quartiere Centro Urbano, delimitato dalla sponda destra del Savio la ferrovia, ricomprende al suo interno il Centro Storico. Comprende la parte destra della Valle del Savio a sud della rocca fino ai piedi della frazione di Roversano.

Ha una popolazione di 12.116 abitanti ed una superficie di 4,64 kmq. Il CS ha una popolazione di 5.963 residenti e una estensione di 0,86 kmq.

Le aree per servizi, nel loro complesso risultano pari a 28,08 mq/ab, superiori al DM del 68 (18mq/ab) ma di poco inferiori ai 30 mq/ab della LR. Comunque una buona dotazione. Sempre scarsa è la presenza delle aree per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo pari a 1,53 mq/ab contro i 4,50 del DM ed i 6 della LR). Discreta la dotazione di aree verdi per i parchi, il gioco e lo sport pari a 12,92 mq/ab contro i 9 richiesti dal DM ed i 16 richiesti dalla LR.

E' bene precisare che il Quartiere si trova al confine col Fiume Savio e col grande parco dell'ippodromo e quindi può beneficiare di queste strutture. Il verde è quasi il doppio del richiesto dalla LR e il triplo del DM invece la dotazione di parcheggi è pari a 7,13 mq/ab molto superiore al DM (2,50) e anche alla LR (4,00).

Buona anche la dotazione di aree per attrezzature di interesse comune che con 5,61 mq/ab è più del doppio del richiesto dal DM ed il 40% in più di quanto richiesto dalla LR.

SERVIZI E DOTAZIONI G	Servizi G				Dotazioni mq.	TOTALE	
	mq.	mq/ab.	DM 68	LR		mq.	mq/ab.
1) Istruzione obbligo e pre-obbligo	18.528	1,53	4,50	6,00	0	18.528	1,53
1.1 - nidi	4.021	0,33	\	\	0	4.021	0,33
1.2 - materne	6.229	0,51	\	\	0	6.229	0,51
1.3 - primarie/elementari	6.217	0,51	\	\	0	6.217	0,51
1.4 - secondarie/medie	2.061	0,17	\	\	0	2.061	0,17
2) Attrezzature interesse comune	67.937	5,61	2,00	4,00	0	67.937	5,61
2.1 - Socio Sanitarie	10.142	0,84	\	\	0	10.142	0,84
2.2 - Culturali	4.982	0,41	\	\	0	4.982	0,41
2.3 - Assistenziali	745	0,06	\	\	0	745	0,06
2.4 - Amministrative	21.851	1,80	\	\	0	21.851	1,80
2.5 - Cimiteri	0	0,00	\	\	0	0	0,00
2.6 - Strutture ricreative	363	0,03	\	\	0	363	0,03
2.7 - Religiose	29.854	2,46	\	(1,2)	0	29.854	2,46
3) Parchi attrezzati, gioco Sport, dotazioni ambientali	156.504	12,92	9,00	16,00	2.444	158.948	13,12
3.1 - Verde Parco/Giardino	156.504	12,92	\	\	2.444	158.948	13,12
3.2 - Sportivo	0	0,00	\	\	0	0	0,00
3.3 - Dotazione ambientale (fasce mitigazione, bosco urbano)	0	0,00	\	\	0	0	0,00
4) Parcheggi	86.374	7,13	2,50	4,00	0	86.374	7,13
4.1 a raso	74.865	6,18	\	\	0	74.865	6,18
4.2 in struttura	11.509	0,95	\	\	0	11.509	0,95
5) Attrezzature tecnologiche	3.387	0,28	N.P.	N.P.	0	3.387	0,28
5.1 - Reti tecnologiche e impianti (enel...)	3.387	0,28	\	\	0	3.387	0,28
5.2 - Impianti e reti distribuzione CER	0	0,00	\	\	0	0	0,00
6) Attrezzature ordine e sicurezza pubblica	7.518	0,62	N.P.	N.P.	0	7.518	0,62
7) Impianti e attrezzature ciclo rifiuti	0	0,00	N.P.	N.P.	0	0	0,00
8) ERS	0	0,00	N.P.	N.P.	0	0	0,00
TOTALE	340.248	28,08	18,00	30,00	2.444	342.692	27,38

SERVIZI PRIVATI G	mq.	mq/ab.
8) Servizi Privati	8.068	0,67
8.1.a - Istruzione nidi	0	0,00
8.1.b - Istruzione materne	0	0,00
8.1.c - Istruzione primarie/elementari	0	0,00
8.1.d - Istruzione secondarie/medie	0	0,00
8.2 - Socio Sanitari Assistenziali	6.877	0,57
8.3 - Ricreativi Culturali	1.191	0,10
8.4 - Sportivi	0	0,00
TOTALE	8.068	0,67

Quartiere Cesuola

Comprende una parte del tessuto urbano a sud del Centro Storico, zona dell'Osservanza, Ponte Abbadesse e si sviluppa lungo la valle del torrente Cesuola da cui prende il nome. Comprende il territorio collinare di Rio Eremo, Acquarola e Montereale. Ha una popolazione di 5.003 abitanti e un'estensione di kmq 13,11.

La particolarità topografica del Quartiere lo porta ad avere una esuberante dotazione territoriale di servizi. Solo le aree per l'istruzione sono inferiori ai valori richiesti, 3,81 mq/ab rispetto ai 4,5 del DM e ai 6 della LR 47, all'interno di dotazioni complessive doppie di quelle richieste dalla Legge regionale: più di 50 mq/ab rispetto ai 30 e addirittura il triplo dello standard del DM.

La presenza di significative aree legate al culto e la presenza del cimitero urbano portano ad una dotazione di attrezzature comuni pari a 20,76 mq/ab.

Le attrezzature sportive ed i parchi sono di 24,10 mq/ab rispetto ai 9 del DM o ai 16 della LR.

SERVIZI E DOTAZIONI G	Servizi G				Dotazioni mq.	TOTALE	
	mq.	mq/ab.	DM 68	LR		mq.	mq/ab.
1) Istruzione obbligo e pre-obbligo	19.081	3,81	4,50	6,00	0	19.081	3,81
1.1 - nidi	1.525	0,30	\	\	0	1.525	0,30
1.2 - materne	6.639	1,33	\	\	0	6.639	1,33
1.3 - primarie/elementari	8.502	1,70	\	\	0	8.502	1,70
1.4 - secondarie/medie	2.415	0,48	\	\	0	2.415	0,48
2) Attrezzature interesse comune	103.872	20,76	2,00	4,00	0	103.872	20,76
2.1 - Socio Sanitarie	14.042	2,81	\	\	0	14.042	2,81
2.2 - Culturali	0	0,00	\	\	0	0	0,00
2.3 - Assistenziali	0	0,00	\	\	0	0	0,00
2.4 - Amministrative	18.914	3,78	\	\	0	18.914	3,78
2.5 - Cimiteri	47.555	9,51	\	\	0	47.555	9,51
2.6 - Strutture ricreative	0	0,00	\	\	0	0	0,00
2.7 - Religiose	23.361	4,67	\	(1,2)	0	23.361	4,67
3) Parchi attrezzati, gioco Sport, dotazioni ambientali	120.553	24,10	9,00	16,00	49.485	170.039	33,99
3.1 - Verde Parco/Giardino	94.189	18,83	\	\	39.514	133.702	26,72
3.2 - Sportivo	26.365	5,27	\	\	0	26.365	5,27
3.3 - Dotazione ambientale (fasce mitigazione, bosco urbano)	0	0,00	\	\	9.972	9.972	1,99
4) Parcheggi	23.505	4,70	2,50	4,00	0	23.505	4,70
4.1 a raso	23.505	4,70	\	\	0	23.505	4,70
4.2 in struttura	0	0,00	\	\	0	0	0,00
5) Attrezzature tecnologiche	873	0,17	N.P.	N.P.	0	873	0,17
5.1 - Reti tecnologiche e impianti (enel...)	873	0,17	\	\	0	873	0,17
5.2 - Impianti e reti distribuzione CER	0	0,00	\	\	0	0	0,00
6) Attrezzature ordine e sicurezza pubblica	0	0,00	N.P.	N.P.	0	0	0,00
7) Impianti e attrezzature ciclo rifiuti	0	0,00	N.P.	N.P.	0	0	0,00
8) ERS	0	0,00	N.P.	N.P.	0	0	0,00
TOTALE	267.884	53,54	18,00	30,00	49.485	317.370	63,44

SERVIZI PRIVATI G	mq.	mq/ab.
8) Servizi Privati	4.667	0,93
8.1.a - Istruzione nidi	0	0,00
8.1.b - Istruzione materne	388	0,08
8.1.c - Istruzione primarie/elementari	388	0,08
8.1.d - Istruzione secondarie/medie	0	0,00
8.2 - Socio Sanitari Assistenziali	3.481	0,70
8.3 - Ricreativi Culturali	410	0,08
8.4 - Sportivi	0	0,00
TOTALE	4.667	0,93

Quartiere Fiorenzuola

Comprende i tessuti della città a nord est del CS fino a scavalcare la ferrovia nella zona di Via Assano-Montefiore e Case Frini. Comprende Case Finali col PEEP e l'area produttiva Matalardo, si estende a sud della Via Emilia interessando la Via Fiorenzuola, l'Ospedale, la Basilica del Monte e la zona rurale del Rio Marano.

Ha una popolazione di 10.786 abitanti e un'estensione di 5,58 kmq

Il Quartiere ha una buona dotazione complessiva di servizi; 23,58 mq/ab di standard cui, aggiungendo le aree di dotazioni, si arriva a 32 mq/ab di dotazioni.

Buona la dotazione di verde ed attrezzature comuni, scarsa invece quella per l'istruzione che si attesta sui 2,59 mq/ab.

Fra le attrezzature religiose, il cui valore è doppio rispetto a quanto richiesto dalla LR, è compresa l'area della Chiesa Cristiana Avventista del 7° giorno nel PEEP di Case Finali.

SERVIZI E DOTAZIONI G	Servizi G				Dotazioni mq.	TOTALE	
	mq.	mq/ab.	DM 68	LR		mq.	mq/ab.
1) Istruzione obbligo e pre-obbligo	27.930	2,59	4,50	6,00	0	27.930	2,59
1.1 - nidi	3.187	0,30	\	\	0	3.187	0,30
1.2 - materne	6.647	0,62	\	\	0	6.647	0,62
1.3 - primarie/elementari	9.795	0,91	\	\	0	9.795	0,91
1.4 - secondarie/medie	8.301	0,77	\	\	0	8.301	0,77
2) Attrezzature interesse comune	38.696	3,59	2,00	4,00	0	38.696	3,59
2.1 - Socio Sanitarie	9.436	0,87	\	\	0	9.436	0,87
2.2 - Culturali	739	0,07	\	\	0	739	0,07
2.3 - Assistenziali	970	0,09	\	\	0	970	0,09
2.4 - Amministrative	189	0,02	\	\	0	189	0,02
2.5 - Cimiteri	0	0,00	\	\	0	0	0,00
2.6 - Strutture ricreative	0	0,00	\	\	0	0	0,00
2.7 - Religiose	27.362	2,54	\	(1,2)	0	27.362	2,54
3) Parchi attrezzati, gioco Sport, dotazioni ambientali	139.935	12,97	9,00	16,00	93.496	233.431	21,64
3.1 - Verde Parco/Giardino	103.911	9,63	\	\	3.679	107.590	9,97
3.2 - Sportivo	36.024	3,34	\	\	5.230	41.254	3,82
3.3 - Dotazione ambientale (fasce mitigazione, bosco urbano)	0	0,00	\	\	84.587	84.587	7,84
4) Parcheggi	41.614	3,86	2,50	4,00	0	41.614	3,86
4.1 a raso	41.614	3,86	\	\	0	41.614	3,86
4.2 in struttura	0	0,00	\	\	0	0	0,00
5) Attrezzature tecnologiche	5.507	0,51	N.P.	N.P.	0	5.507	0,51
5.1 - Reti tecnologiche e impianti (enel.)	5.507	0,51	\	\	0	5.507	0,51
5.2 - Impianti e reti distribuzione CER	0	0,00	\	\	0	0	0,00
6) Attrezzature ordine e sicurezza pubblica	0	0,00	N.P.	N.P.	0	0	0,00
7) Impianti e attrezzature ciclo rifiuti	0	0,00	N.P.	N.P.	0	0	0,00
8) ERS	613	0,06	N.P.	N.P.	0	613	0,06
TOTALE	254.295	23,58	18,00	30,00	93.496	347.791	32,24

SERVIZI PRIVATI G	mq.	mq/ab.
8) Servizi Privati	18.028	1,67
8.1.a - Istruzione nidi	0	0,00
8.1.b - Istruzione materne	0	0,00
8.1.c - Istruzione primarie/elementari	0	0,00
8.1.d - Istruzione secondarie/medie	9.002	0,83
8.2 - Socio Sanitari Assistenziali	0	0,00
8.3 - Ricreativi Culturali	9.026	0,84
8.4 - Sportivi	0	0,00
TOTALE	18.028	1,67

Quartiere Cervese Sud

Comprende gli agglomerati urbani sorti lungo la Via Cervese, e le afferenti aree agricole, nel tratto compreso fra la ferrovia e l'Autostrada: Vigne, S. Egidio, Villa Chiaviche. Inoltre l'area lungo la Via Calcinaro fino al fiume Savio.

Ha una popolazione di 13.426 abitanti ed una superficie di 8,42 kmq.

Alta la dotazione di aree per servizi di quartiere, pari a 36,16 mq/ab. Oltre i 30 della LR e quasi ai 45 con le dotazioni.

Particolarmente significativo il dato del verde parco e sportivo che è oltre ai 20 mq/ab come standard e ben 29 mq/ab come dotazione complessiva.

Doppia anche la disponibilità di parcheggi rispetto alla LR.:7,84 rispetto ai 4.

Sotto si circa 1 mq/ab lo standard del DM e di più di 2 delle aree per l'istruzione pari a 3,63 mq/ab.

SERVIZI E DOTAZIONI G	Servizi G				Dotazioni mq.	TOTALE	
	mq.	mq/ab.	DM 68	LR		mq.	mq/ab.
1) Istruzione obbligo e pre-obbligo	48.781	3,63	4,50	6,00	0	48.781	3,63
1.1 - nidi	4.034	0,30	\	\	0	4.034	0,30
1.2 - materne	17.554	1,31	\	\	0	17.554	1,31
1.3 - primarie/elementari	17.726	1,32	\	\	0	17.726	1,32
1.4 - secondarie/medie	9.467	0,71	\	\	0	9.467	0,71
2) Attrezzature interesse comune	40.653	3,03	2,00	4,00	0	40.653	3,03
2.1 - Socio Sanitarie	8.299	0,62	\	\	0	8.299	0,62
2.2 - Culturali	656	0,05	\	\	0	656	0,05
2.3 - Assistenziali	0	0,00	\	\	0	0	0,00
2.4 - Amministrative	800	0,06	\	\	0	800	0,06
2.5 - Cimiteri	7.635	0,57	\	\	0	7.635	0,57
2.6 - Strutture ricreative	3.715	0,28	\	\	0	3.715	0,28
2.7 - Religiose	19.548	1,46	\	(1,2)	0	19.548	1,46
3) Parchi attrezzati, gioco Sport, dotazioni ambientali	276.886	20,62	9,00	16,00	113.309	390.195	29,06
3.1 - Verde Parco/Giardino	178.769	13,32	\	\	30.956	209.725	15,62
3.2 - Sportivo	98.117	7,31	\	\	16.456	114.573	8,53
3.3 - Dotazione ambientale (fasce mitigazione, bosco urbano)	0	0,00	\	\	65.897	65.897	4,91
4) Parcheggi	105.313	7,84	2,50	4,00	0	105.313	7,84
4.1 a raso	105.313	7,84	\	\	0	105.313	7,84
4.2 in struttura	0	0,00	\	\	0	0	0,00
5) Attrezzature tecnologiche	13.901	1,04	N.P.	N.P.	0	13.901	1,04
5.1 - Reti tecnologiche e impianti (enel.)	13.901	1,04	\	\	0	13.901	1,04
5.2 - Impianti e reti distribuzione CER	0	0,00	\	\	0	0	0,00
6) Attrezzature ordine e sicurezza pubblica	0	0,00	N.P.	N.P.	0	0	0,00
7) Impianti e attrezzature ciclo rifiuti	0	0,00	N.P.	N.P.	0	0	0,00
8) ERS	0	0,00	N.P.	N.P.	0	0	0,00
TOTALE	485.534	36,16	18,00	30,00	113.309	598.843	44,60

SERVIZI PRIVATI G	mq.	mq/ab.
8) Servizi Privati	53.351	3,97
8.1.a - Istruzione nidi	0	0,00
8.1.b - Istruzione materne	0	0,00
8.1.c - Istruzione primarie/elementari	0	0,00
8.1.d - Istruzione secondarie/medie	0	0,00
8.2 - Socio Sanitari Assistenziali	28.739	2,14
8.3 - Ricreativi Culturali	7.240	0,54
8.4 - Sportivi	17.372	1,29
TOTALE	53.351	3,97

Quartiere Oltresavio

Il più popoloso dei Quartieri si estende ad ovest del fiume Savio, a sud della ferrovia, fino ai confini comunali. La prevalenza del territorio è rurale pur avendo al suo interno aggregati urbani significativi come l'Ippodromo e l'Oltresavio, Diegaro. Comprende le frazioni di Borgo Paglia, Tipano, Settecrociari. E' una delle realtà mista urbano/rurale.

Risiedono nel Quartiere 18.880 abitanti su una superficie di kmq 21.24.

Anche in questo caso la dotazione di aree per servizi è più che buona, pari a 33,65 mq/ab di standard e 35,16 mq di dotazioni. Particolarmente alta la dotazione di attrezzature comuni con 10,23 mq/ab rispetto ai 2 richiesti dal DM ed ai 4 richiesti dalla LR. Sorgono all'Oltresavio il nuovo Roverella e il poliambulatorio dell'ASL dedicato ai servizi per giovani e le donne, la fattoria dell'ospitalità per i portatori di handicap che contribuiscono ad elevare lo standard delle attrezzature. Buono anche lo standard di verde che si attesta sui 12,5 mq/ab (più dei 9 del DM e meno dei 16 della LR).

Ottima la dotazione di parcheggi pubblici anche grazie al grande parcheggio scambiatore dell'ippodromo: 5,82 mq/ab.

Scarsa invece come in tutto il comune la superficie per le scuole; 3,13 mq/ab.

Il basso standard del verde di quartiere G (12,50mq/ab) è compensato con quello F del Parco Ippodromo.

SERVIZI E DOTAZIONI G	Servizi G				Dotazioni mq.	TOTALE	
	mq.	mq/ab.	DM 68	LR		mq.	mq/ab.
1) Istruzione obbligo e pre-obbligo	59.009	3,13	4,50	6,00	0	59.009	3,13
1.1 - nidi	2.980	0,16	\	\	0	2.980	0,16
1.2 - materne	17.453	0,92	\	\	0	17.453	0,92
1.3 - primarie/elementari	19.610	1,04	\	\	0	19.610	1,04
1.4 - secondarie/medie	18.966	1,00	\	\	0	18.966	1,00
2) Attrezzature interesse comune	193.171	10,23	2,00	4,00	0	193.171	10,23
2.1 - Socio Sanitarie	17.269	0,91	\	\	0	17.269	0,91
2.2 - Culturali	0	0,00	\	\	0	0	0,00
2.3 - Assistenziali	105.513	5,59	\	\	0	105.513	5,59
2.4 - Amministrative	6.733	0,36	\	\	0	6.733	0,36
2.5 - Cimiteri	22.656	1,20	\	\	0	22.656	1,20
2.6 - Strutture ricreative	0	0,00	\	\	0	0	0,00
2.7 - Religiose	41.000	2,17	\	(1,2)	0	41.000	2,17
3) Parchi attrezzati, gioco Sport, dotazioni ambientali	236.037	12,50	9,00	16,00	28.503	264.540	14,01
3.1 - Verde Parco/Giardino	204.610	10,84	\	\	1.027	205.637	10,89
3.2 - Sportivo	31.427	1,66	\	\	0	31.427	1,66
3.3 - Dotazione ambientale (fasce mitigazione, bosco urbano)	0	0,00	\	\	27.476	27.476	1,46
4) Parcheggi	109.957	5,82	2,50	4,00	0	109.957	5,82
4.1 a raso	109.957	5,82	\	\	0	109.957	5,82
4.2 in struttura	0	0,00	\	\	0	0	0,00
5) Attrezzature tecnologiche	37.072	1,96	N.P.	N.P.	0	37.072	1,96
5.1 - Reti tecnologiche e impianti (enel.)	14.340	0,76	\	\	0	14.340	0,76
5.2 - Impianti e reti distribuzione CER	22.732	1,20	\	\	0	22.732	1,20
6) Attrezzature ordine e sicurezza pubblica	0	0,00	N.P.	N.P.	0	0	0,00
7) Impianti e attrezzature ciclo rifiuti	0	0,00	N.P.	N.P.	0	0	0,00
8) ERS	0	0,00	N.P.	N.P.	0	0	0,00
TOTALE	635.246	33,65	18,00	30,00	28.503	663.749	35,16

SERVIZI PRIVATI G	mq.	mq/ab.
8) Servizi Privati	1.812	0,10
8.1.a - Istruzione nidi	1.812	0,10
8.1.b - Istruzione materne	0	0,00
8.1.c - Istruzione primarie/elementari	0	0,00
8.1.d - Istruzione secondarie/medie	0	0,00
8.2 - Socio Sanitari Assistenziali	0	0,00
8.3 - Ricreativi Culturali	0	0,00
8.4 - Sportivi	0	0,00
TOTALE	1.812	0,10

Quartiere Valle Savio

Comprende la parte della valle del Savio su cui sorgono le grosse frazioni di S. Vittore e S. Carlo; ad est si estende oltre la riva destra del fiume fino al crinale di Roversano e S. Lucia. Ad ovest dalla riva sinistra del Savio, ove sorgono i due centri principali, si estende fino al confine comunale comprendendo i nuclei rurali di Paderno, Tessello, Lugarara, S. Mamante. Territorio prevalentemente rurale di collina e fondovalle.

Ha una popolazione di 5.769 abitanti e una superficie di kmq 34,94.

Alto il livello degli standards che sfiora i 48mq/ab con valori particolarmente alti per gli spazi verdi che raggiungono i 28,88 mq/ab.

Scarsa invece la dotazione di aree scolastiche che garantiscono 1,58 mq/ab contro i 4,50 richiesti dal DM ed i 6 della LR.

Oltre il richiesto i parcheggi (6,91 mq/ab) e le attrezzature (8,44 mq/ab).

SERVIZI E DOTAZIONI G	Servizi G				Dotazioni mq.	TOTALE	
	mq.	mq/ab.	DM 68	LR		mq.	mq/ab.
1) Istruzione obbligo e pre-obbligo	9.087	1,58	4,50	6,00	0	9.087	1,58
1.1 - nidi	0	0,00	\	\	0	0	0,00
1.2 - materne	3.292	0,57	\	\	0	3.292	0,57
1.3 - primarie/elementari	5.050	0,88	\	\	0	5.050	0,88
1.4 - secondarie/medie	745	0,13	\	\	0	745	0,13
2) Attrezzature interesse comune	48.698	8,44	2,00	4,00	0	48.698	8,44
2.1 - Socio Sanitarie	0	0,00	\	\	0	0	0,00
2.2 - Culturali	0	0,00	\	\	0	0	0,00
2.3 - Assistenziali	0	0,00	\	\	0	0	0,00
2.4 - Amministrative	3.204	0,56	\	\	0	3.204	0,56
2.5 - Cimiteri	11.097	1,92	\	\	0	11.097	1,92
2.6 - Strutture ricreative	0	0,00	\	\	0	0	0,00
2.7 - Religiose	34.397	5,96	\	(1,2)	0	34.397	5,96
3) Parchi attrezzati, gioco Sport, dotazioni ambientali	166.387	28,84	9,00	16,00	40.568	206.955	35,87
3.1 - Verde Parco/Giardino	90.389	15,67	\	\	12.737	103.126	17,88
3.2 - Sportivo	75.997	13,17	\	\	7.610	83.607	14,49
3.3 - Dotazione ambientale (fasce mitigazione, bosco urbano)	0	0,00	\	\	20.222	20.222	3,51
4) Parcheggi	39.876	6,91	2,50	4,00	0	39.876	6,91
4.1 a raso	39.876	6,91	\	\	0	39.876	6,91
4.2 in struttura	0	0,00	\	\	0	0	0,00
5) Attrezzature tecnologiche	11.350	1,97	N.P.	N.P.	0	11.350	1,97
5.1 - Reti tecnologiche e impianti (enel.)	11.350	1,97	\	\	0	11.350	1,97
5.2 - Impianti e reti distribuzione CER	0	0,00	\	\	0	0	0,00
6) Attrezzature ordine e sicurezza pubblica	0	0,00	N.P.	N.P.	0	0	0,00
7) Impianti e attrezzature ciclo rifiuti	0	0,00	N.P.	N.P.	0	0	0,00
8) ERS	779	0,14	N.P.	N.P.	0	779	0,14
TOTALE	276.177	47,87	18,00	30,00	40.568	316.745	54,90

SERVIZI PRIVATI G	mq.	mq/ab.
8) Servizi Privati	13.465	2,33
8.1.a - Istruzione nidi	0	0,00
8.1.b - Istruzione materne	8.385	1,45
8.1.c - Istruzione primarie/elementari	0	0,00
8.1.d - Istruzione secondarie/medie	0	0,00
8.2 - Socio Sanitari Assistenziali	5.080	0,88
8.3 - Ricreativi Culturali	0	0,00
8.4 - Sportivi	0	0,00
TOTALE	13.465	2,33

Quartiere Borello

Si estende sulla riva sinistra del torrente Borello sino al confine comunale ad ovest. Alla confluenza del Torrente col fiume Savio sorge il centro di Borello separato dal Fiume da Bora bassa, Frazione di Mercato Saraceno. Alcuni servizi sono condivisi dalle due frazioni. Altri nuclei rurali sono Borgo Rose e Osteria di Piavola lungo la provinciale che in riva sinistra del Borello porta a Ranchio e all'alta valle del torrente. Ad ovest, lungo i crinali secondari sorgono Formignano, Luzzena, Casalbono mentre ad est della valle del Savio sorgono Montevecchio e Monteaguzzo.

Quartiere della collina argillosa, un tempo zona di estrazione dello zolfo, ha una popolazione di 2.803 abitanti e un'estensione di 36,41 kmq.

Tranne che per i servizi cimiteriali ed alcuni luoghi di culto, legati alle frazioni sparse, i servizi pubblici sono concentrati a Borello.

Complessivamente gli abitanti hanno a disposizione 33,43 mq/ab. Sopra il richiesto dalla LR le attrezzature di interesse comune dove, farla da padrone sono i cimiteri (2,55 mq/ab) e le attrezzature religiose (2,12 mq/ab).

Scarse anche a Borello le aree scolastiche: 2,57mq/ab.

SERVIZI E DOTAZIONI G	Servizi G				Dotazioni mq.	TOTALE	
	mq.	mq/ab.	DM 68	LR		mq.	mq/ab.
1) Istruzione obbligo e pre-obbligo	7.207	2,57	4,50	6,00	0	7.207	2,57
1.1 - nidi	0	0,00	\	\	0	0	0,00
1.2 - materne	0	0,00	\	\	0	0	0,00
1.3 - primarie/elementari	3.290	1,17	\	\	0	3.290	1,17
1.4 - secondarie/medie	3.917	1,40	\	\	0	3.917	1,40
2) Attrezzature interesse comune	13.997	4,99	2,00	4,00	0	13.997	4,99
2.1 - Socio Sanitarie	0	0,00	\	\	0	0	0,00
2.2 - Culturali	0	0,00	\	\	0	0	0,00
2.3 - Assistenziali	0	0,00	\	\	0	0	0,00
2.4 - Amministrative	902	0,32	\	\	0	902	0,32
2.5 - Cimiteri	7.146	2,55	\	\	0	7.146	2,55
2.6 - Strutture ricreative	0	0,00	\	\	0	0	0,00
2.7 - Religiose	5.949	2,12	\	(1,2)	0	5.949	2,12
3) Parchi attrezzati, gioco Sport, dotazioni ambientali	53.738	19,17	9,00	16,00	3.183	56.921	20,31
3.1 - Verde Parco/Giardino	35.078	12,51	\	\	0	35.078	12,51
3.2 - Sportivo	18.661	6,66	\	\	0	18.661	6,66
3.3 - Dotazione ambientale (fasce mitigazione, bosco urbano)	0	0,00	\	\	3.183	3.183	1,14
4) Parcheggi	17.703	6,32	2,50	4,00	0	17.703	6,32
4.1 a raso	17.703	6,32	\	\	0	17.703	6,32
4.2 in struttura	0	0,00	\	\	0	0	0,00
5) Attrezzature tecnologiche	1.063	0,38	N.P.	N.P.	0	1.063	0,38
5.1 - Reti tecnologiche e impianti (enel.)	1.063	0,38	\	\	0	1.063	0,38
5.2 - Impianti e reti distribuzione CER	0	0,00	\	\	0	0	0,00
6) Attrezzature ordine e sicurezza pubblica	0	0,00	N.P.	N.P.	0	0	0,00
7) Impianti e attrezzature ciclo rifiuti	0	0,00	N.P.	N.P.	0	0	0,00
8) ERS	0	0,00	N.P.	N.P.	0	0	0,00
TOTALE	93.708	33,43	18,00	30,00	3.183	96.891	34,57

SERVIZI PRIVATI G	mq.	mq/ab.
8) Servizi Privati	0	0,00
8.1.a - Istruzione nidi	0	0,00
8.1.b - Istruzione materne	0	0,00
8.1.c - Istruzione primarie/elementari	0	0,00
8.1.d - Istruzione secondarie/medie	0	0,00
8.2 - Socio Sanitari Assistenziali	0	0,00
8.3 - Ricreativi Culturali	0	0,00
8.4 - Sportivi	0	0,00
TOTALE	0	0,00

Quartiere Rubicone

Prende il nome dallo storico fiume Rubicone cesenate; il centro del Quartiere è Caliese. Territorio prevalentemente collinare e pedecollinare a sud della Via Emilia lato Rimini e di pianura a nord di essa e della ferrovia. Lungo la via Emilia sorgono le frazioni di Case Castagnoli, Case Missioli e Budrio; nell'area della collina S. Tomaso, Saiano, Carpineta e Casale. Tra la via Emilia e la ferrovia Bulgaria, ai confini con Gambettola.

Territorio rurale, ha una popolazione di 5.104 abitanti e una superficie di 30,07 Kmq.

Buono il dato complessivo anche se occorre precisare che alcuni dati alti dei servizi vanno compresi. Ad esempio l'alta dotazione di attrezzature è data dalle aree cimiteriali (3,05) e dalle attrezzature religiose (9,44); sommano 12,5 mq/ab su un totale di 13.

Anche per i parcheggi occorre tenere presente che nei 10,44 sono conteggiati anche quelli delle aree produttive.

Scarse anche al Rubicone le aree scolastiche; 3,85 mq/ab rispetto ai 4,5 richiesti dal DM e ai 6 della LR.

SERVIZI E DOTAZIONI G	Servizi G				Dotazioni mq.	TOTALE	
	mq.	mq/ab.	DM 68	LR		mq.	mq/ab.
1) Istruzione obbligo e pre-obbligo	19.656	3,85	4,50	6,00	0	19.656	3,85
1.1 - nidi	0	0,00	\	\	0	0	0,00
1.2 - materne	7.706	1,51	\	\	0	7.706	1,51
1.3 - primarie/elementari	4.348	0,85	\	\	0	4.348	0,85
1.4 - secondarie/medie	7.602	1,49	\	\	0	7.602	1,49
2) Attrezzature interesse comune	66.354	13,00	2,00	4,00	0	66.354	13,00
2.1 - Socio Sanitarie	0	0,00	\	\	0	0	0,00
2.2 - Culturali	0	0,00	\	\	0	0	0,00
2.3 - Assistenziali	0	0,00	\	\	0	0	0,00
2.4 - Amministrative	2.604	0,51	\	\	0	2.604	0,51
2.5 - Cimiteri	15.545	3,05	\	\	0	15.545	3,05
2.6 - Strutture ricreative	0	0,00	\	\	0	0	0,00
2.7 - Religiose	48.205	9,44	\	(1,2)	0	48.205	9,44
3) Parchi attrezzati, gioco Sport, dotazioni ambientali	53.276	10,44	9,00	16,00	74.049	127.325	24,95
3.1 - Verde Parco/Giardino	29.257	5,73	\	\	3.843	33.100	6,49
3.2 - Sportivo	24.018	4,71	\	\	0	24.018	4,71
3.3 - Dotazione ambientale (fasce mitigazione, bosco urbano)	0	0,00	\	\	70.206	70.206	13,76
4) Parcheggi	51.592	10,11	2,50	4,00	0	51.592	10,11
4.1 a raso	51.592	10,11	\	\	0	51.592	10,11
4.2 in struttura	0	0,00	\	\	0	0	0,00
5) Attrezzature tecnologiche	29.583	5,80	N.P.	N.P.	0	29.583	5,80
5.1 - Reti tecnologiche e impianti (enel.)	29.583	5,80	\	\	0	29.583	5,80
5.2 - Impianti e reti distribuzione CER	0	0,00	\	\	0	0	0,00
6) Attrezzature ordine e sicurezza pubblica	0	0,00	N.P.	N.P.	0	0	0,00
7) Impianti e attrezzature ciclo rifiuti	0	0,00	N.P.	N.P.	0	0	0,00
8) ERS	468	0,09	N.P.	N.P.	0	468	0,09
TOTALE	220.929	43,29	18,00	30,00	74.049	294.978	57,79

SERVIZI PRIVATI G	mq.	mq/ab.
8) Servizi Privati	9.026	1,77
8.1.a - Istruzione nidi	0	0,00
8.1.b - Istruzione materne	0	0,00
8.1.c - Istruzione primarie/elementari	0	0,00
8.1.d - Istruzione secondarie/medie	0	0,00
8.2 - Socio Sanitari Assistenziali	0	0,00
8.3 - Ricreativi Culturali	9.026	1,77
8.4 - Sportivi	0	0,00
TOTALE	9.026	1,77

Quartiere Al Mare

Si sviluppa prevalentemente lungo l'asse che da Cesena porta a Cesenatico e ai territori limitrofi. Lungo la via Cesenatico sorgono, in un nastro edificato pressoché continuo, le frazioni di Ponte Pietra, Villa Casone e Macerone. Il percorso viario è parallelo al Torrente Pisciatello che assume tale nome in pianura dopo che nella parte collinare ha quello di Rubicone. Nella parte della pianura a nord vi è la frazione di Capannaguzzo; nella parte a sud Bulgarnò.

Territorio tutto pianeggiante dove il vagare dei corsi d'acqua a sud est della direttrice per Cesenatico ha fatto scomparire la centuriazione romana.

Quartiere prevalentemente rurale, ha una popolazione di 6.141 abitanti e una estensione di 23,58 kmq.

La dotazione di servizi G è leggermente sotto la soglia della LR, attestandosi sui 26,88 mq/ab. Il dato più critico anche in questo caso è quello delle aree scolastiche con 2,62 mq/ab contro i 4,5 del DM ed i 6 della LR.

Un poco sotto la LR i dati dei parcheggi (3,80) e quelli del verde (14,21).

SERVIZI E DOTAZIONI G	Servizi G				Dotazioni mq.	TOTALE	
	mq.	mq/ab.	DM 68	LR		mq.	mq/ab.
1) Istruzione obbligo e pre-obbligo	17.897	2,62	4,50	6,00	0	17.897	2,62
1.1 - nidi	0	0,00	\	\	0	0	0,00
1.2 - materne	12.526	1,83	\	\	0	12.526	1,83
1.3 - primarie/elementari	5.371	0,79	\	\	0	5.371	0,79
1.4 - secondarie/medie	0	0,00	\	\	0	0	0,00
2) Attrezzature interesse comune	38.925	5,69	2,00	4,00	0	38.925	5,69
2.1 - Socio Sanitarie	0	0,00	\	\	0	0	0,00
2.2 - Culturali	1.982	0,29	\	\	0	1.982	0,29
2.3 - Assistenziali	0	0,00	\	\	0	0	0,00
2.4 - Amministrative	1.446	0,21	\	\	0	1.446	0,21
2.5 - Cimiteri	5.055	0,74	\	\	0	5.055	0,74
2.6 - Strutture ricreative	0	0,00	\	\	0	0	0,00
2.7 - Religiose	30.442	4,45	\	(1,2)	0	30.442	4,45
3) Parchi attrezzati, gioco Sport, dotazioni ambientali	97.221	14,21	9,00	16,00	10.080	107.301	15,69
3.1 - Verde Parco/Giardino	75.130	10,98	\	\	4.039	79.169	11,57
3.2 - Sportivo	22.092	3,23	\	\	0	22.092	3,23
3.3 - Dotazione ambientale (fasce mitigazione, bosco urbano)	0	0,00	\	\	6.040	6.040	0,88
4) Parcheggi	25.965	3,80	2,50	4,00	0	25.965	3,80
4.1 a raso	25.965	3,80	\	\	0	25.965	3,80
4.2 in struttura	0	0,00	\	\	0	0	0,00
5) Attrezzature tecnologiche	3.046	0,45	N.P.	N.P.	0	3.046	0,45
5.1 - Reti tecnologiche e impianti (enel.)	3.046	0,45	\	\	0	3.046	0,45
5.2 - Impianti e reti distribuzione CER	0	0,00	\	\	0	0	0,00
6) Attrezzature ordine e sicurezza pubblica	0	0,00	N.P.	N.P.	0	0	0,00
7) Impianti e attrezzature ciclo rifiuti	0	0,00	N.P.	N.P.	0	0	0,00
8) ERS	865	0,13	N.P.	N.P.	0	865	0,13
TOTALE	183.919	26,88	18,00	30,00	10.080	193.999	28,36

SERVIZI PRIVATI G	mq.	mq/ab.
8) Servizi Privati	16.641	2,43
8.1.a - Istruzione nidi	0	0,00
8.1.b - Istruzione materne	0	0,00
8.1.c - Istruzione primarie/elementari	0	0,00
8.1.d - Istruzione secondarie/medie	0	0,00
8.2 - Socio Sanitari Assistenziali	1.905	0,28
8.3 - Ricreativi Culturali	5.039	0,74
8.4 - Sportivi	9.697	1,42
TOTALE	16.641	2,43

Quartiere Cervese Nord

Posto a cavallo della via Cervese, asse diagonale della centuriazione, prevalentemente ad ovest di questa, è per eccellenza il Quartiere della pianura centuriata nella parte compresa a nord dell'autostrada fino al confine comunale della Via Confine con Cervia.

Frazione principale posta al centro della centuriazione è S. Giorgio. Ancora più a nord Bagnile. Lungo la via Cervese troviamo Villa Calabria, Calabrina e Pioppa. Ad est della Cervese si trova invece Gattolino.

Ha una popolazione di 6.499 abitanti ed una superficie di 23,58 kmq

Appena sotto la soglia della LR la dotazione di servizi:26,16 mq/ab rispetto ai 30 richiesti.

E' presente la criticità delle aree scolastiche che sono pari a 2,64 mq/ab, la metà di quanto richiesto dal DM (4,5) e molto meno dei 6 richiesti dalla LR:

Le attrezzature di interesse comune sono il doppio di quanto richiesto dalla LR ma anche in questo caso occorre tenere presente che degli 8,51 mq/ab ben 3,15 sono dovuti alle aree cimiteriali e 4,64 alle attrezzature parrocchiali: il risultato di un popolamento agricolo per piccole frazioni ognuna dotata di chiesa e cimitero.

Sopra il richiesto la dotazione di parcheggi: 4,52 mq/ab rispetto ai 4 della LR e ai 2,5 del DM.

SERVIZI E DOTAZIONI G	Servizi G				Dotazioni mq.	TOTALE	
	mq.	mq/ab.	DM 68	LR		mq.	mq/ab.
1) Istruzione obbligo e pre-obbligo	17.161	2,64	4,50	6,00	0	17.161	2,64
1.1 - nidi	0	0,00	\	\	0	0	0,00
1.2 - materne	2.754	0,42	\	\	0	2.754	0,42
1.3 - primarie/elementari	8.255	1,27	\	\	0	8.255	1,27
1.4 - secondarie/medie	6.152	0,95	\	\	0	6.152	0,95
2) Attrezzature interesse comune	55.289	8,51	2,00	4,00	0	55.289	8,51
2.1 - Socio Sanitarie	0	0,00	\	\	0	0	0,00
2.2 - Culturali	1.996	0,31	\	\	0	1.996	0,31
2.3 - Assistenziali	568	0,09	\	\	0	568	0,09
2.4 - Amministrative	2.089	0,32	\	\	0	2.089	0,32
2.5 - Cimiteri	20.469	3,15	\	\	0	20.469	3,15
2.6 - Strutture ricreative	0	0,00	\	\	0	0	0,00
2.7 - Religiose	30.167	4,64	\	(1,2)	0	30.167	4,64
3) Parchi attrezzati, gioco Sport, dotazioni ambientali	65.255	10,04	9,00	16,00	8.048	73.303	11,28
3.1 - Verde Parco/Giardino	41.008	6,31	\	\	2.875	43.883	6,75
3.2 - Sportivo	24.247	3,73	\	\	202	24.449	3,76
3.3 - Dotazione ambientale (fasce mitigazione, bosco urbano)	0	0,00	\	\	4.971	4.971	0,76
4) Parcheggi	29.371	4,52	2,50	4,00	0	29.371	4,52
4.1 a raso	29.371	4,52	\	\	0	29.371	4,52
4.2 in struttura	0	0,00	\	\	0	0	0,00
5) Attrezzature tecnologiche	3.085	0,47	N.P.	N.P.	0	3.085	0,47
5.1 - Reti tecnologiche e impianti (enel.)	3.085	0,47	\	\	0	3.085	0,47
5.2 - Impianti e reti distribuzione CER	0	0,00	\	\	0	0	0,00
6) Attrezzature ordine e sicurezza pubblica	0	0,00	N.P.	N.P.	0	0	0,00
7) Impianti e attrezzature ciclo rifiuti	0	0,00	N.P.	N.P.	0	0	0,00
8) ERS	0	0,00	N.P.	N.P.	0	0	0,00
TOTALE	170.161	26,18	18,00	30,00	8.048	178.209	27,42

SERVIZI PRIVATI G	mq.	mq/ab.
8) Servizi Privati	0	0,00
8.1.a - Istruzione nidi	0	0,00
8.1.b - Istruzione materne	0	0,00
8.1.c - Istruzione primarie/elementari	0	0,00
8.1.d - Istruzione secondarie/medie	0	0,00
8.2 - Socio Sanitari Assistenziali	0	0,00
8.3 - Ricreativi Culturali	0	0,00
8.4 - Sportivi	0	0,00
TOTALE	0	0,00

Quartiere Ravennate

Si trova a cavallo della via Ravennate, ad est del fiume Savio. Tutte le frazioni sorgono lungo l'asse stradale che dà il nome al Quartiere: Martorano, ormai aggregata alla città, Ronta e S. Martino. Territorio rurale prevalentemente centuriato ad est della Ravennate.

Ha una popolazione di 5.395 abitanti ed una superficie di 16,66 kmq.

Confermato il dato della sottodotazione di aree scolastiche pari a 3,16 mq ab contro i 4,5 ed i 6 richiesti rispettivamente dal DM e dalla LR.

Dotazione dei parcheggi, 5,68 mq/ab, sopra la LR (4mq/ab) dovuta alla significativa presenza delle aree commerciali produttive quali concessionarie auto, Coming e vecchia area attestata sulla Via Cerchia di S. Egidio.

Anche la dotazione di aree per attrezzature comuni supera due punti e mezzo su 4 quanto richiesto dalla LR ma anche in questo caso è dovuto alle aree per attrezzature religiose che sommano da sole a 4,54 mq/ab. E' evidente che oltre ai servizi religiosi veri e propri queste aree contengono anche strutture sportive e ricreative.

Le aree verdi ed i parchi, 9,01 mq/ab, sono pari allo standard richiesto dal DM ma di 1/3 inferiori alla LR.

Significativa in questo quartiere la dotazione di servizi privati con ben 19,27 mq/ab quasi tutti concentrati in attrezzature sportive, 18,42. Si tratta del complesso sportivo della polisportiva Martorano che in realtà riguarda attività a più ampio raggio rispetto al Quartiere.

SERVIZI E DOTAZIONI G	Servizi G				Dotazioni mq.	TOTALE	
	mq.	mq/ab.	DM 68	LR		mq.	mq/ab.
1) Istruzione obbligo e pre-obbligo	17.055	3,16	4,50	6,00	0	17.055	3,16
1.1 - nidi	0	0,00	\	\	0	0	0,00
1.2 - materne	9.912	1,84	\	\	0	9.912	1,84
1.3 - primarie/elementari	7.143	1,32	\	\	0	7.143	1,32
1.4 - secondarie/medie	0	0,00	\	\	0	0	0,00
2) Attrezzature interesse comune	35.002	6,49	2,00	4,00	0	35.002	6,49
2.1 - Socio Sanitarie	0	0,00	\	\	0	0	0,00
2.2 - Culturali	692	0,13	\	\	0	692	0,13
2.3 - Assistenziali	0	0,00	\	\	0	0	0,00
2.4 - Amministrative	108	0,02	\	\	0	108	0,02
2.5 - Cimiteri	9.707	1,80	\	\	0	9.707	1,80
2.6 - Strutture ricreative	0	0,00	\	\	0	0	0,00
2.7 - Religiose	24.495	4,54	\	(1,2)	0	24.495	4,54
3) Parchi attrezzati, gioco Sport, dotazioni ambientali	48.608	9,01	9,00	16,00	32.273	80.881	14,99
3.1 - Verde Parco/Giardino	38.646	7,16	\	\	19.183	57.829	10,72
3.2 - Sportivo	9.962	1,85	\	\	4.137	14.099	2,61
3.3 - Dotazione ambientale (fasce mitigazione, bosco urbano)	0	0,00	\	\	8.953	8.953	1,66
4) Parcheggi	30.664	5,68	2,50	4,00	0	30.664	5,68
4.1 a raso	30.664	5,68	\	\	0	30.664	5,68
4.2 in struttura	0	0,00	\	\	0	0	0,00
5) Attrezzature tecnologiche	2.366	0,44	N.P.	N.P.	0	2.366	0,44
5.1 - Reti tecnologiche e impianti (enel.)	2.366	0,44	\	\	0	2.366	0,44
5.2 - Impianti e reti distribuzione CER	0	0,00	\	\	0	0	0,00
6) Attrezzature ordine e sicurezza pubblica	0	0,00	N.P.	N.P.	0	0	0,00
7) Impianti e attrezzature ciclo rifiuti	0	0,00	N.P.	N.P.	0	0	0,00
8) ERS	1.336	0,25	N.P.	N.P.	0	1.336	0,25
TOTALE	135.031	25,03	18,00	30,00	32.273	167.304	31,01

SERVIZI PRIVATI G	mq.	mq/ab.
8) Servizi Privati	103.956	19,27
8.1.a - Istruzione nidi	0	0,00
8.1.b - Istruzione materne	0	0,00
8.1.c - Istruzione primarie/elementari	0	0,00
8.1.d - Istruzione secondarie/medie	0	0,00
8.2 - Socio Sanitari Assistenziali	0	0,00
8.3 - Ricreativi Culturali	4.603	0,85
8.4 - Sportivi	99.353	18,42
TOTALE	103.956	19,27

Quartiere Dismano

Si colloca ad ovest del Savio, fra la ferrovia ed il confine comunale. E' il quartiere dell'area produttiva principale del Comune che si sviluppa nello snodo fra autostrada A 14 e la superstrada E 45. L'attività produttiva si snoda anche lungo gran parte della via Dismano.

Buona parte del territorio è agricolo.

La frazione più importante è Pievesestina posta lungo l'asse del Dismano; nel territorio rurale vi sono pure S. Cristoforo, Provezza e Case Gentili.

Ha una popolazione di 4.588 abitanti ed una estensione di 21,13 kmq.

In questo caso occorre tenere conto di almeno due particolarità.

La popolazione limitata e la grande estensione di aree produttive industriali, che "falsano" il dato degli standard pro capite, sono complessivamente molto oltre; la media, 75,80 mq/ab, e, solo se analizzati singolarmente risulta un deficit per le aree scolastiche come in tutto il Comune (3,16 mq/ab).

Sulle attrezzature comuni vale il rilievo già ribadito in molti Quartieri: i 10,03 mq/ab sono dati principalmente dalle attrezzature religiose 7,69 e poi dai cimiteri 1,89.

Compresa nelle attrezzature religiose il centro dei Testimoni di Geova di Torre del Moro.

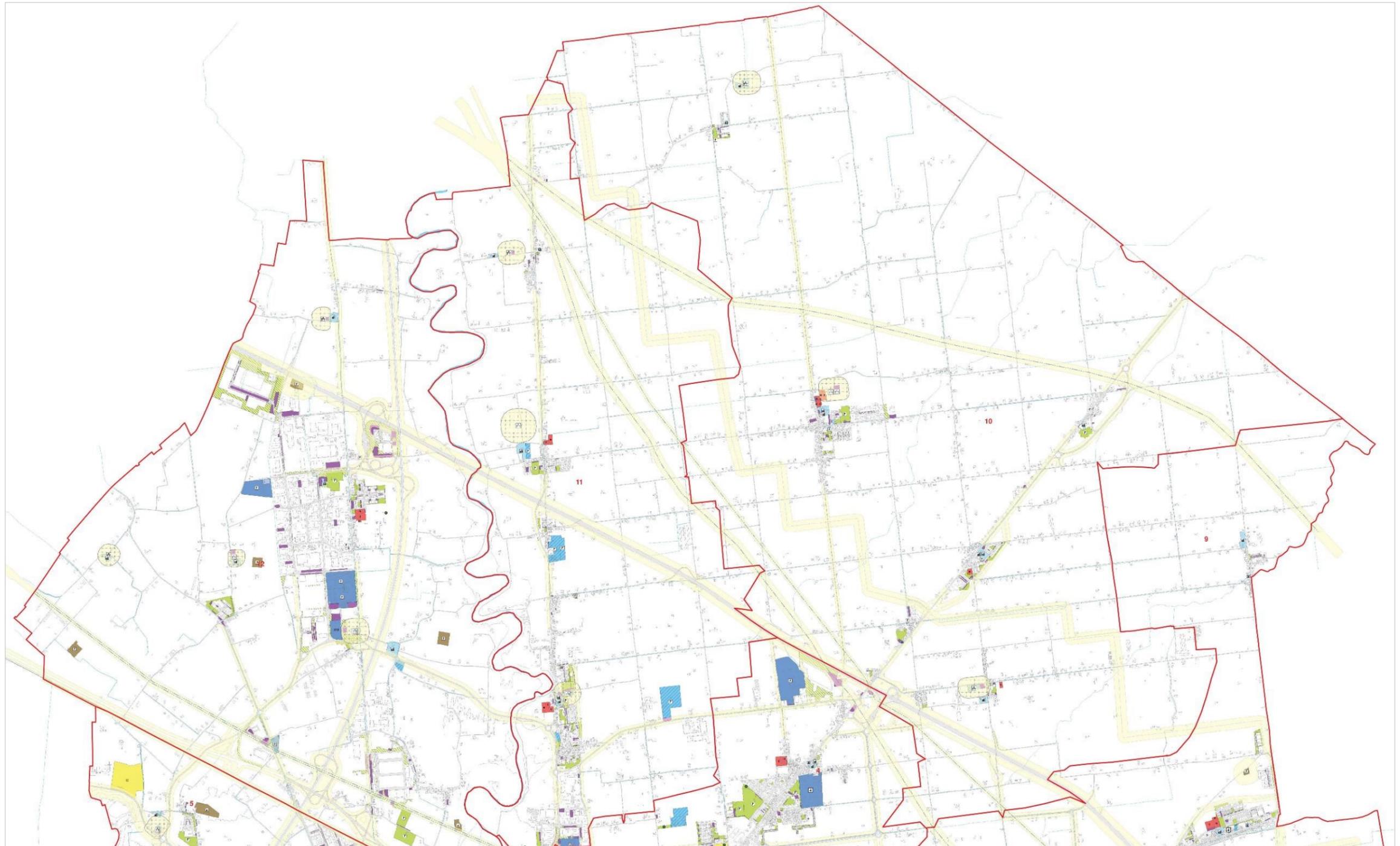
Sul verde poi i 22,59 mq/ab sono dati dalla presenza di due centri sportivi per il calcio il tiro a segno ecc., collocati uno al centro servizi dell'area industriale e l'altro a Case Gentili (14,55 mq/ab). Il verde giardino è invece di 8 mq/ab.

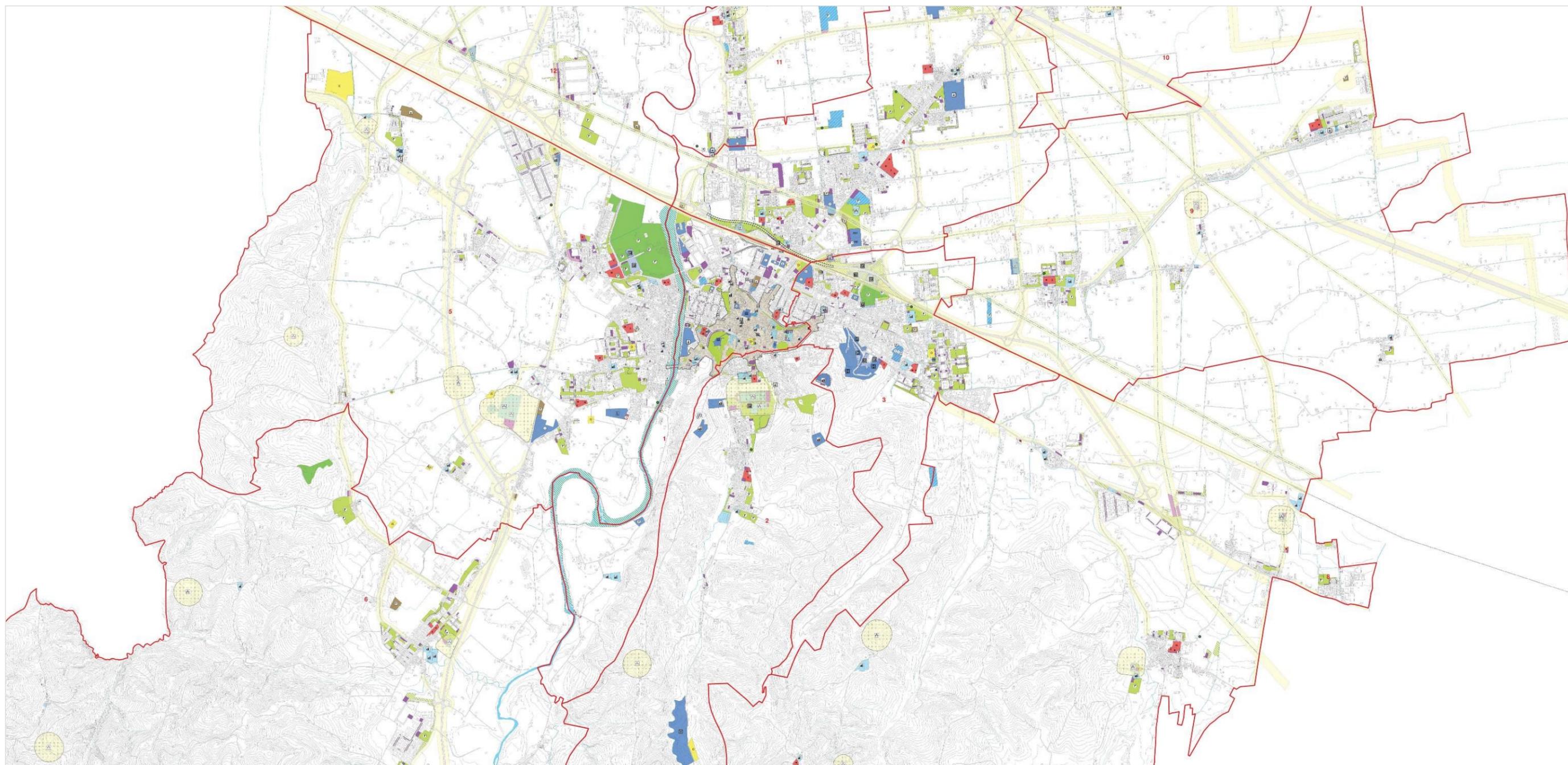
La grande quantità di parcheggi pubblici, 28,08 mq/ab, è data dagli spazi delle aree produttive e dell'area industriale, non sempre utilizzabili dai residenti.

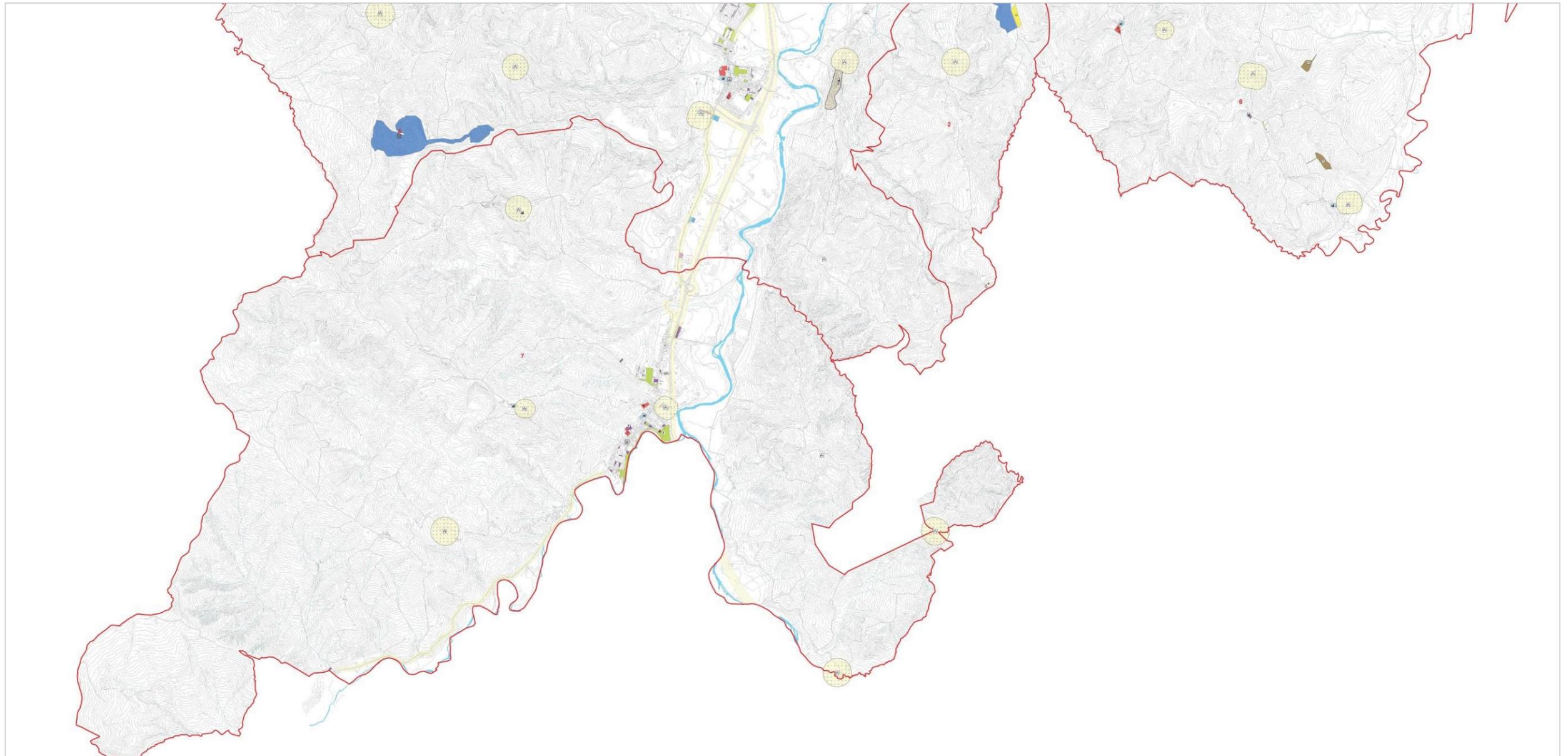
SERVIZI E DOTAZIONI G	Servizi G				Dotazioni mq.	TOTALE	
	mq.	mq/ab.	DM 68	LR		mq.	mq/ab.
1) Istruzione obbligo e pre-obbligo	12.545	2,73	4,50	6,00	0	12.545	2,73
1.1 - nidi	0	0,00	\	\	0	0	0,00
1.2 - materne	4.143	0,90	\	\	0	4.143	0,90
1.3 - primarie/elementari	8.402	1,83	\	\	0	8.402	1,83
1.4 - secondarie/medie	0	0,00	\	\	0	0	0,00
2) Attrezzature interesse comune	46.036	10,03	2,00	4,00	0	46.036	10,03
2.1 - Socio Sanitarie	0	0,00	\	\	0	0	0,00
2.2 - Culturali	523	0,11	\	\	0	523	0,11
2.3 - Assistenziali	0	0,00	\	\	0	0	0,00
2.4 - Amministrative	1.558	0,34	\	\	0	1.558	0,34
2.5 - Cimiteri	8.674	1,89	\	\	0	8.674	1,89
2.6 - Strutture ricreative	0	0,00	\	\	0	0	0,00
2.7 - Religiose	35.281	7,69	\	(1,2)	0	35.281	7,69
3) Parchi attrezzati, gioco Sport, dotazioni ambientali	102.944	22,44	9,00	16,00	229.334	332.277	72,42
3.1 - Verde Parco/Giardino	36.181	7,89	\	\	0	36.181	7,89
3.2 - Sportivo	66.763	14,55	\	\	4.109	70.872	15,45
3.3 - Dotazione ambientale (fasce mitigazione, bosco urbano)	0	0,00	\	\	225.224	225.224	49,09
4) Parcheggi	128.844	28,08	2,50	4,00	0	128.844	28,08
4.1 a raso	128.844	28,08	\	\	0	128.844	28,08
4.2 in struttura	0	0,00	\	\	0	0	0,00
5) Attrezzature tecnologiche	56.720	12,36	N.P.	N.P.	0	56.720	12,36
5.1 - Reti tecnologiche e impianti (enel.)	49.200	10,72	\	\	0	49.200	10,72
5.2 - Impianti e reti distribuzione CER	7.520	1,64	\	\	0	7.520	1,64
6) Attrezzature ordine e sicurezza pubblica	0	0,00	N.P.	N.P.	0	0	0,00
7) Impianti e attrezzature ciclo rifiuti	0	0,00	N.P.	N.P.	0	0	0,00
8) ERS	0	0,00	N.P.	N.P.	0	0	0,00
TOTALE	347.089	75,65	18,00	30,00	229.334	576.422	125,64

SERVIZI PRIVATI G	mq.	mq/ab.
8) Servizi Privati	6.998	1,53
8.1.a - Istruzione nidi	0	0,00
8.1.b - Istruzione materne	0	0,00
8.1.c - Istruzione primarie/elementari	0	0,00
8.1.d - Istruzione secondarie/medie	0	0,00
8.2 - Socio Sanitari Assistenziali	0	0,00
8.3 - Ricreativi Culturali	6.998	1,53
8.4 - Sportivi	0	0,00
TOTALE	6.998	1,53

Di seguito si riportano le tavole che individuano nei quartieri le dotazioni territoriali attuate, a cui fanno riferimento i dati che vengono riportati nelle tabelle.







- 1-12 Quartiere
- Centro Storico
- - - - Elettrodotto Alta Tensione
- Fasce di rispetto stradale, ferrovia, elettrodotti, depuratore, CER
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Orto comunale
- P Parcheggio scambiatore
- P Parcheggio in struttura

Servizi di Quartiere

- o 2.1, Attrezzature interesse comune - Socio Sanitarie
- o 2.3, Attrezzature interesse comune - Assistenziali
- m 2.2, Attrezzature interesse comune - Culturali
- m 2.4, Attrezzature interesse comune - Amministrative
- m 2.5, Attrezzature interesse comune - Cimiteri
- m 2.6, Attrezzature interesse comune - Strutture ricreative
- m 2.7, Attrezzature interesse comune - Religiose
- m 5.1, Attrezzature tecnologiche - Reti tecnologiche e impianti
- m 5.2, Attrezzature tecnologiche - Impianti e reti distribuzione CER
- m 6, Attrezzature ordine e sicurezza pubblica
- n 1.1, Istruzione obbligo e pre-obbligo - nidi
- m 1.2, Istruzione obbligo e pre-obbligo - materne
- E 1.3, Istruzione obbligo e pre-obbligo - primarie/elementari
- M 1.4, Istruzione obbligo e pre-obbligo - secondarie/medie
- m 4.1, Parcheggi a raso
- m 4.2, Parcheggi in struttura
- m 4.1, Parcheggi scambiatori

Parchi attrezzati, gioco sport, dotazioni ambientali di quartiere

- 3.1 Verde Parco/Giardino
- r 3.2 Verde sportivo
- 3.3 Dotazione ambientale

Servizi di interesse sovracomunale

- Servizi di interesse sovracomunale
- ⓐ A Scuole Superiori
- ⓑ B Università
- Ⓒ C Attrezzature Sanitarie e Ospedali
- S D1 Uffici Amministrativi e servizi di rilevanza Sovracomunale-Spettacoli
- Ⓓ D2 Uffici Amministrativi e servizi di rilevanza Sovracomunale-Assistenziali e Socio Sanitarie
- AM D3 Uffici Amministrativi e servizi di rilevanza Sovracomunale-Amministrativi
- Ⓕ D4 Uffici Amministrativi e servizi di rilevanza Sovracomunale-Religiosi
- Ⓖ D5 Uffici Amministrativi e servizi di rilevanza Sovracomunale-Culturali
- F F Parcheggi Attrezzati e di scambio
- f G1 Attrezzature tecnologiche-Impianti e attrezzature sovracomunali
- H H Attrezzatura per l'ordine e la sicurezza (sovracomunali)
- I I Impianti e attrezzature per riciclo rifiuti

Servizi privati di Quartiere

8.2 e 8.3 servizi assistenziali e ricreativi

P 8.4 Servizi privati sportivi

Servizi privati di interesse sovracomunale

S S1 Istruzione - Scuole private e/o parificate:

- ⓐ nidi
- ⓑ Elementari
- Ⓒ Superiori
- ⓓ materne
- ⓔ Medie

S2 Socio Sanitari, Assistenziali

S3 Ricreativi, Culturali

C.8.6 Accessibilità dei servizi per le fasce deboli

Nelle seguenti Figure 172, 173, 174, 175 è stata rappresentata la situazione dell'accessibilità ai servizi primari delle fasce deboli (anziani).

Gli ambiti di analisi sono riferiti al territorio comunale ed alla zona urbana e frazioni. Gli elementi considerati riguardano alcuni tra i servizi primari essenziali quali mercati, municipio, ospedali, ricoveri anziani, orti, circoli – bar, cimiteri di frazione, servizi essenziali (farmacie, uffici postali, banche, ecc.).

Lo studio si è articolato in due parti.

Nella prima parte, relativa all'intero territorio comunale (Figure 172, 173) si è considerata la presenza degli elementi suddetti e la loro localizzazione rispetto ai percorsi e relative fermate del trasporto pubblico locale.

Nella seconda parte, relativa alla zona urbana centrale e frazioni, state esaminate anche le relazioni con le piste ciclabili (Figure 174, 175).

Circa l'accessibilità del trasporto pubblico su gomma, lo studio (Figure 172, 173) ha evidenziato una buona copertura del servizio su quasi tutti gli elementi considerati garantendo quindi una sufficiente accessibilità con l'eccezione di alcune localizzazioni (orti comunali di quartiere) che non risultano servite da tale servizio nelle zone di Villa chiaviche e Martorano.

Per quanto riguarda la zona urbana e le frazioni (Figure 174, 175) lo studio ha evidenziato numerose smagliature e vuoti nella rete ciclopedonale di interconnessione con le categorie dei servizi considerati e ha proposto delle priorità realizzative per alcuni tratti.

Figura 172 – Accessibilità pubblica su gomma - Nord



Figura 173 – Accessibilità pubblica su gomma – Sud

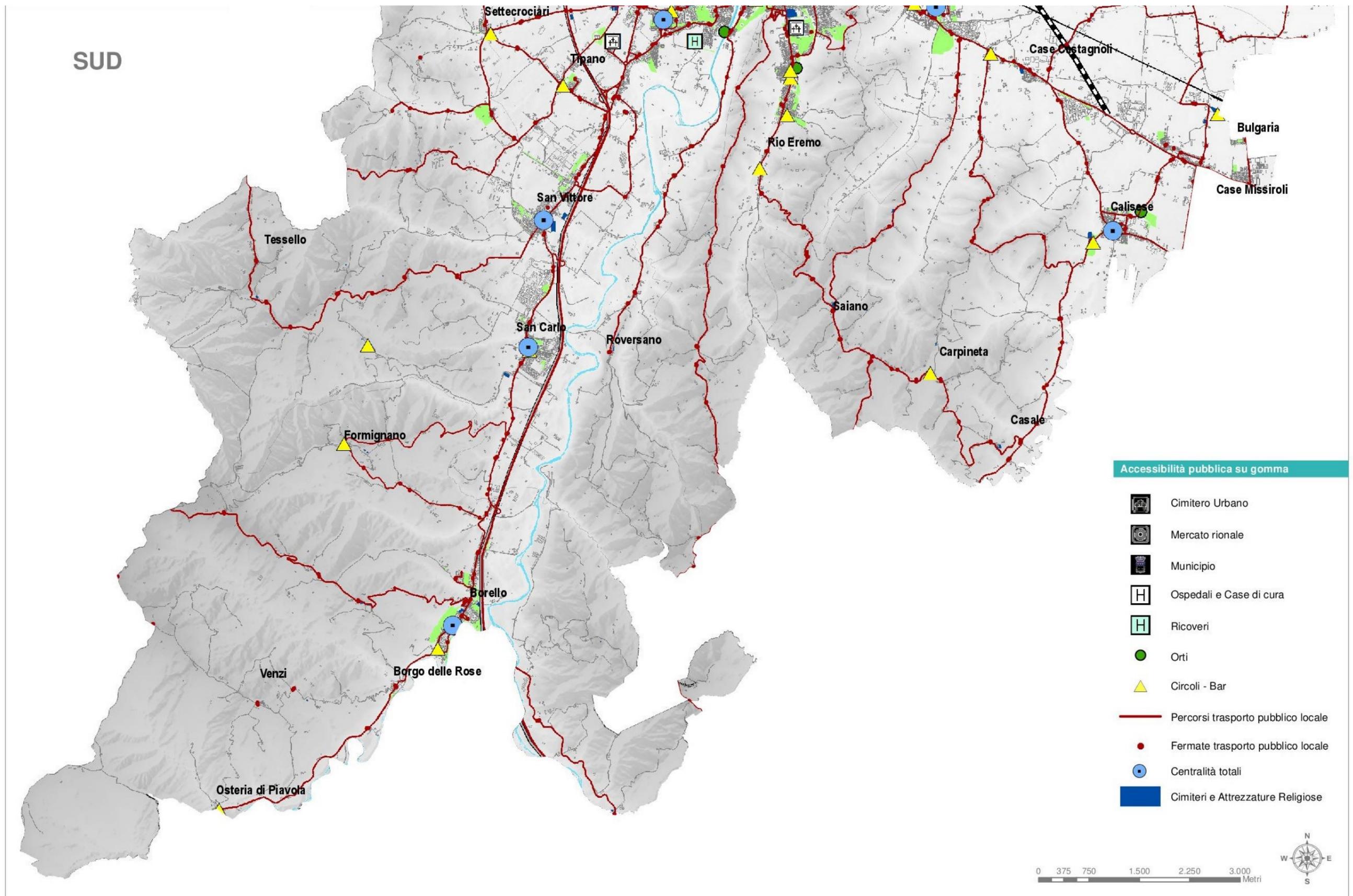


Figura 174 – Accessibilità pubblica ciclo-pedonale – zona urbana

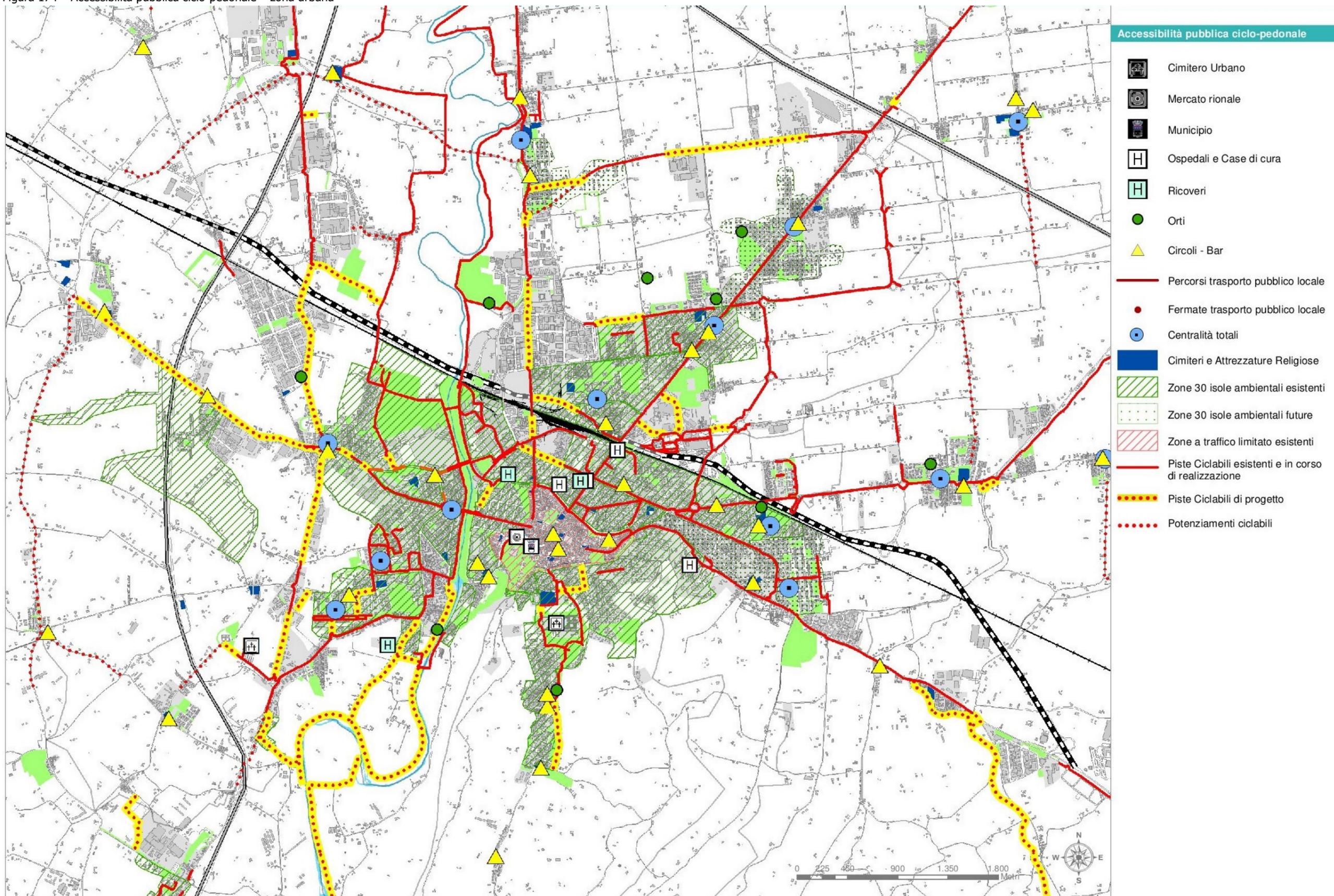
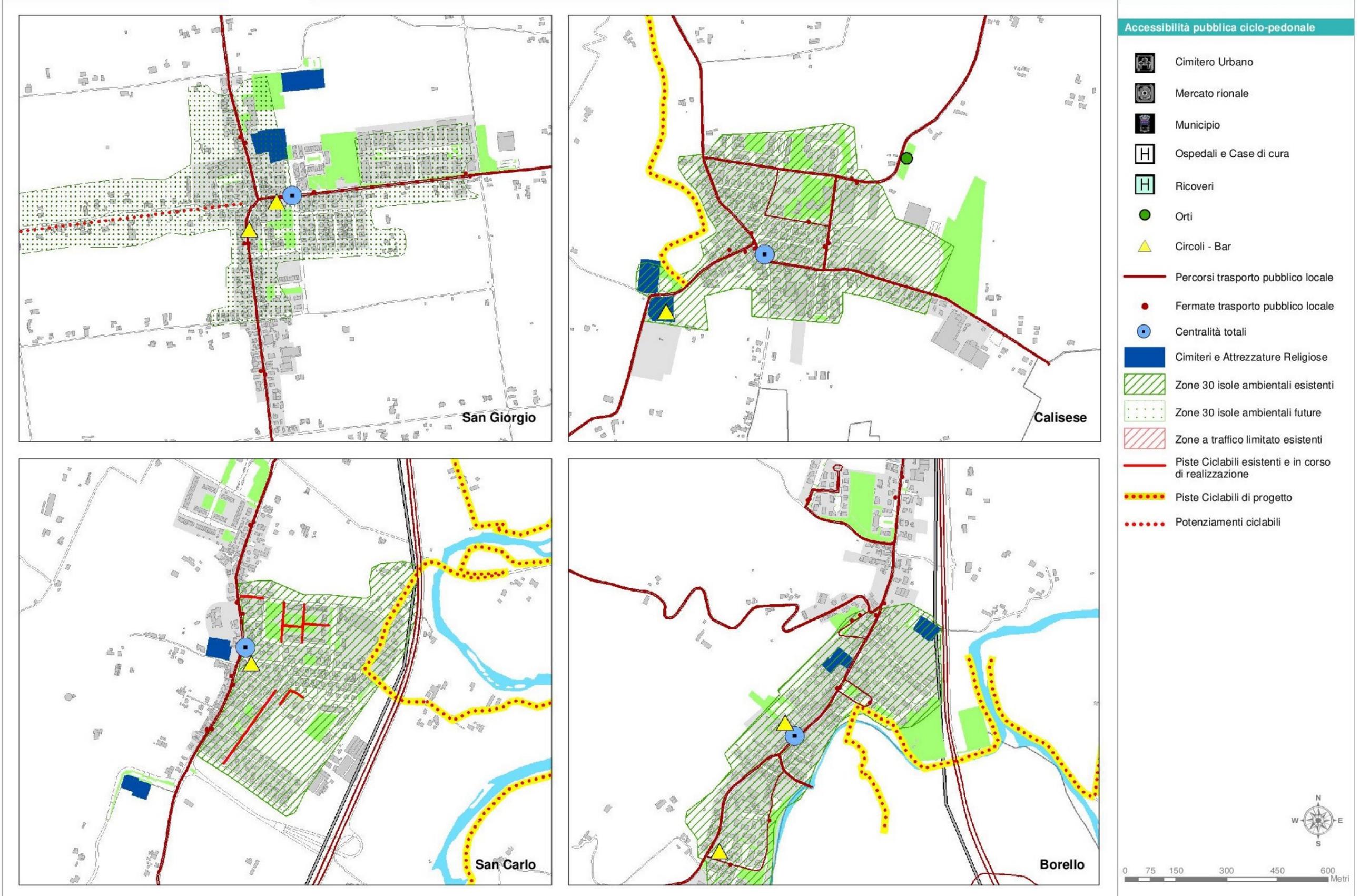


Figura 175 – Accessibilità pubblica ciclo-pedonale – frazioni principali



C.9 EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

Il problema dell'alloggio per molte famiglie in condizioni economiche precarie, anche in conseguenza della crisi economica vigente, sta diventando un problema evidente anche a Cesena. A confermarlo vari indicatori, primo fra tutti quello degli sfratti, in continua crescita.



Solo nel 2012, fra richieste di esecuzione e sfratti eseguiti (cioè con l'intervento diretto di allontanamento dell'inquilino da parte dell'ufficiale giudiziario), se ne sono contati 388, con un aumento di oltre il 60% rispetto all'anno precedente, quando se ne erano registrati poco meno di 240.

Dal 2005 al 2012 il numero è più che sestuplicato, passando dai 60 ai 388 appartamenti, con una forte incidenza degli sfratti per morosità, che nel solo 2012 sono stati 285.

A fianco della sempre maggiore difficoltà economica di una fascia di famiglie si affianca tuttavia la problematica relativa alla scarsa disponibilità di alloggi di edilizia popolare a Cesena. Attualmente il patrimonio dell'edilizia popolare conta su 903 alloggi (solo a titolo di esempio il territorio della vicina Forlì ne aveva nell'anno 2010 ben 1582), e nell'ultimo anno le nuove assegnazioni sono state 31, rese possibili solo attraverso il recupero di alloggi lasciati liberi da precedenti assegnatari. Al momento in graduatoria per assegnazione alloggi ERP vi sono 347 nuclei familiari e di questi sono circa 150 quelli con gravi difficoltà economiche che avrebbero bisogno nell'immediato di un alloggio.

A tutto ciò si aggiunge un sistema di locazione a Cesena con prezzi di mercato decisamente alti ed in continuo incremento negli anni che rappresenta un ulteriore ostacolo per incrementare l'offerta abitativa rivolta alle famiglie in difficoltà economica. Se prendiamo ad esempio la provincia di Forlì-Cesena, si è passati ad una media di canoni di affitto dai 47,13 €/mq del 2001 ai 67,53 €/mq del 2011.

Cesena inoltre, fatta eccezione di Cesenatico che ha un territorio a forte rilevanza turistica, risulta essere il centro urbano con i canoni di affitto più alti a livello provinciale e con una forte differenza di prezzo tra le zone di pregio, dove il canone può arrivare a sfiorare i 120 €/mq, e le zone periferiche. Alla luce di ciò diventa indispensabile quindi ripensare un sistema urbanistico che tenga conto di questi aspetti e che cerchi soluzioni alternative di social housing per soddisfare il bisogno abitativo anche di quei nuclei familiari che per ragioni economiche o di difficoltà di accesso al credito difficilmente potrebbero permettersi abitazioni anche in locazione a costi di mercato ordinario.

Per l'acquisto della casa, facendo riferimento all'Osservatorio Immobiliare del Gruppo Tecnocasa, nel 2012, i costi si aggiravano da un minimo di euro 1.500,00/1.700,00 mq (zona Pievesestina) ad un massimo di euro 2.900,00/3.000,00 (zona centro e monte). Per il canone di locazione euro 480/500 al mese (zona centro).

Facendo riferimento ai dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio OMI nel primo semestre del 2020 i valori degli immobili residenziali oscillano, per la zona centrale di Cesena tra i 1.450-1.700 €/mq degli alloggi economici ai 1.700-2.600 €/mq degli alloggi normali, riferito allo stato di conservazione. Per quanto riguarda gli affitti si oscilla tra i 75 €/mq ai 108 €/mq sempre nella zona centrale in relazione alla tipologia di alloggio ed allo stato di conservazione dello stesso.

Per l'acquisto di alloggi convenzionati, il costo medio è di euro 1.580,00/mq (zona Case Finali). Per il canone di locazione convenzionato (bilocale da 50 mq di Sul), il costo medio è di euro 250-300 al mese.

Un altro aspetto che riguarda le residenze occupate da famiglie a basso reddito riguarda lo stato di salubrità e sicurezza di queste abitazioni.

Uno studio del 2012, sulle segnalazioni pervenute all'AUSL sul disagio abitativo, ha evidenziato che oltre 150 immobili occupati come abitazioni, sono risultati antigenici e in condizioni a rischio per la salute.

Gli inconvenienti più frequentemente riscontrati nelle abitazioni sono strutturali (es. sicurezza degli impianti) e gestionali (ad es. mancata ventilazione dei locali); in molti casi le abitazioni ispezionate presentano inconvenienti multipli.

L'inadeguatezza di tali alloggi fa aumentare il rischio da incidente domestico (stimato in Emilia-Romagna interessare circa 1 persona su 5) soprattutto per le fasce più deboli, bambini, anziani, donne e persone a basso livello socio-economico.

I dati degli alloggi non idonei sono stati localizzati nel territorio e sovrapposti con la distribuzione nei tessuti residenziali della popolazione anziana ultrasessantacinquenne, indicando anche il ricorso all'assistenza da parte di questa parte di popolazione ai servizi sociali nel 2019, oltre che la provenienza delle domande per l'accesso al reddito di cittadinanza, allo scopo di individuare le aree del territorio a maggiore fragilità sociale e necessitanti di una maggiore attenzione per le politiche di socio-sanitarie, anche di prossimità.

La tavola del "Disagio abitativo", con il focus su Cesena e le frazioni, viene riportata di seguito (Figure 176 e 177).

Le figure 178 e 179, relative alla mappatura degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e sociale a Cesena e nelle frazioni, evidenziano lo stato dell'arte al 2019, con l'incremento di soli 70 nuovi alloggi dopo l'approvazione del PRG2000, realizzati nelle aree di trasformazione, e di oltre 1000 nuovi alloggi sociali rimasti sulla carta per la mancata realizzazione delle AT, progetti di Social-Housing, PEEP di San Egidio, PRU Europa e Novello. Quest'ultimo ora è in fase di avvio per 338 alloggi.

Figura 176 – Disagio abitativo

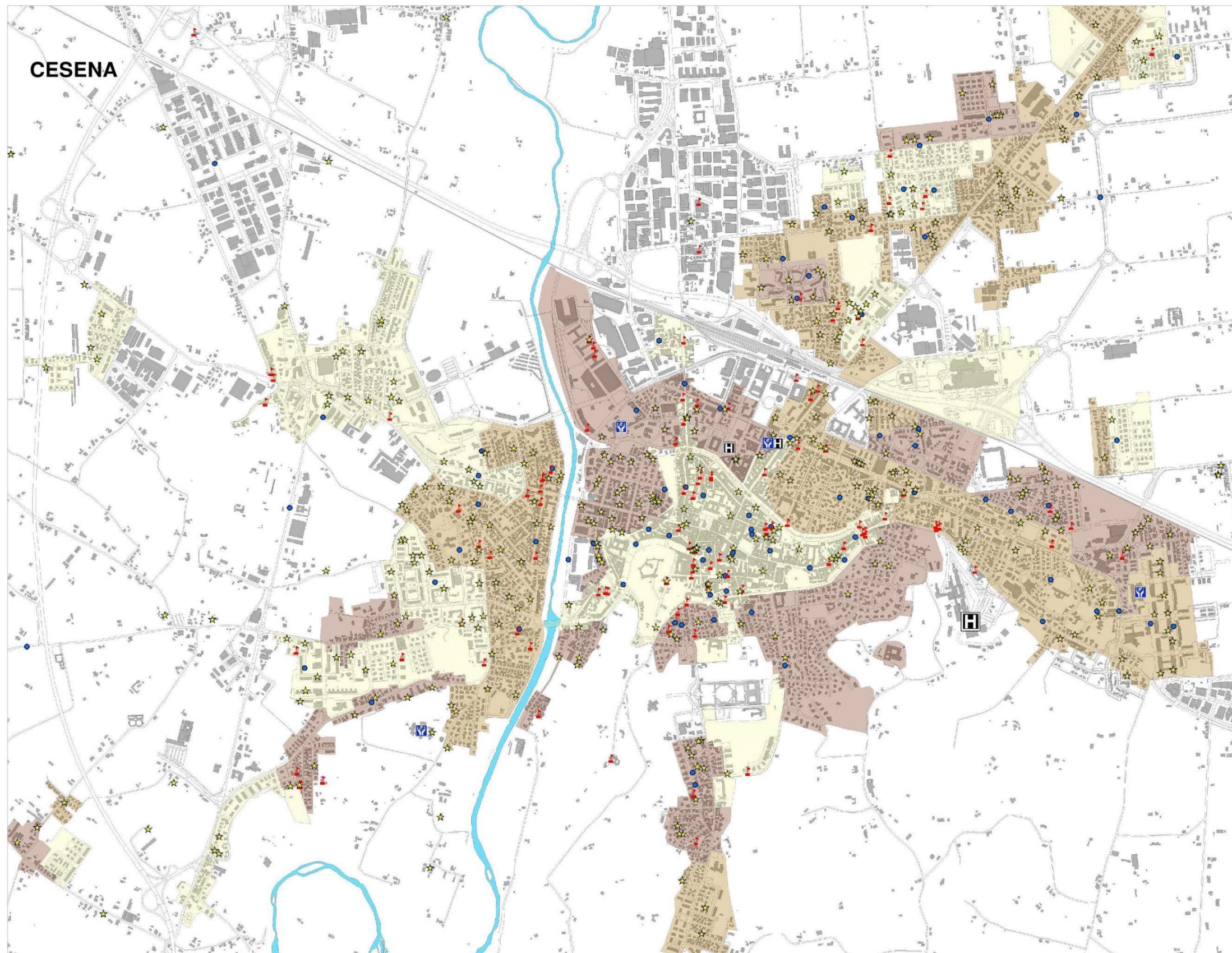
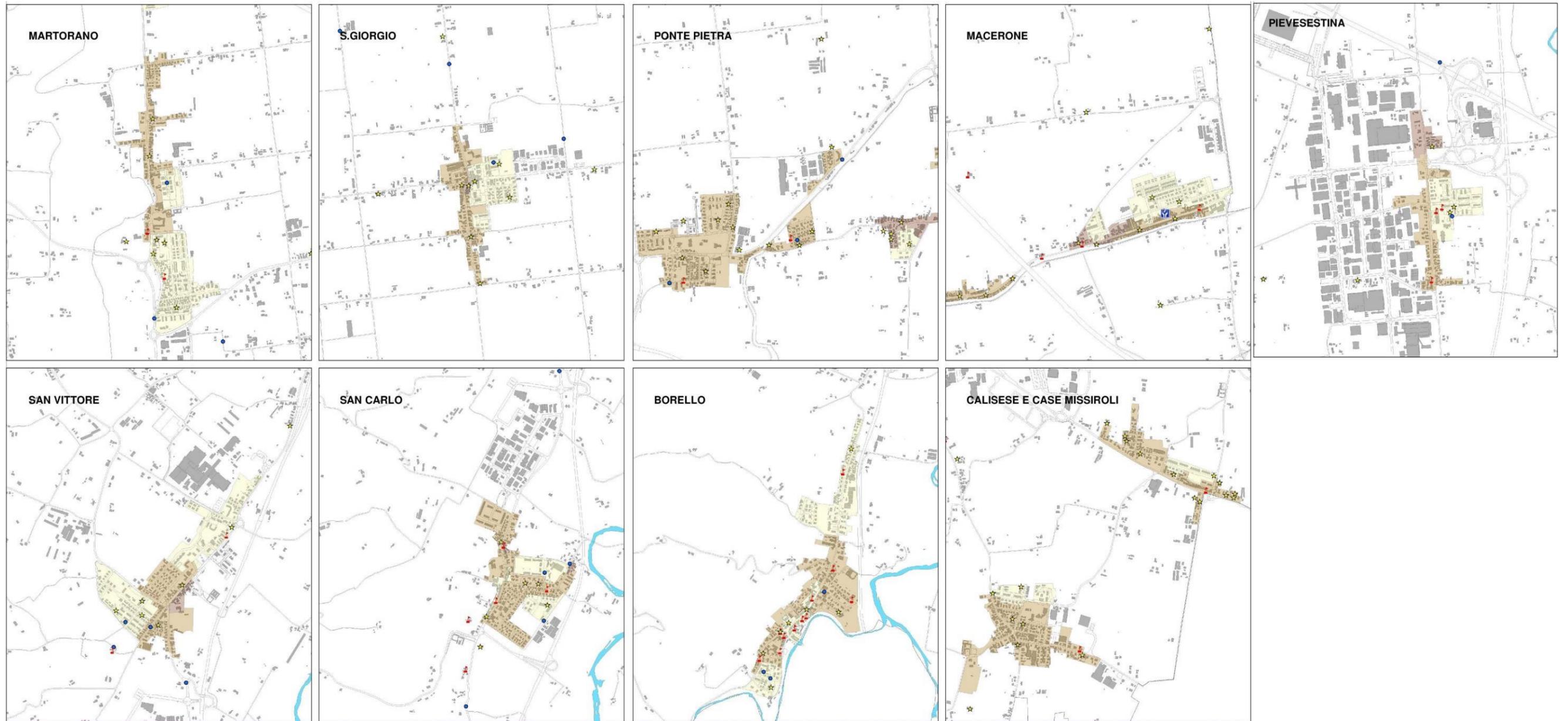


Figura 177 – Disagio abitativo – Frazioni



Popolazione Ultra-75 anni

- 0,51% - 12,00%
- 12,01% - 15,00%
- oltre 15,00%

Problematiche socio-sanitarie

- ★ Ultra75anni seguiti dai servizi sociali nel 2019 (casa protetta, assistenza domiciliare, ecc.)
- ⚠ Segnalazioni di disagio abitativo (fonte AUSL 2012)
- Richieste di Reddito di Cittadinanza

Strutture socio-assistenziali

- H Ospedale
- H Casa di cura
- H Casa per anziani

Figura 178 – Edilizia sociale

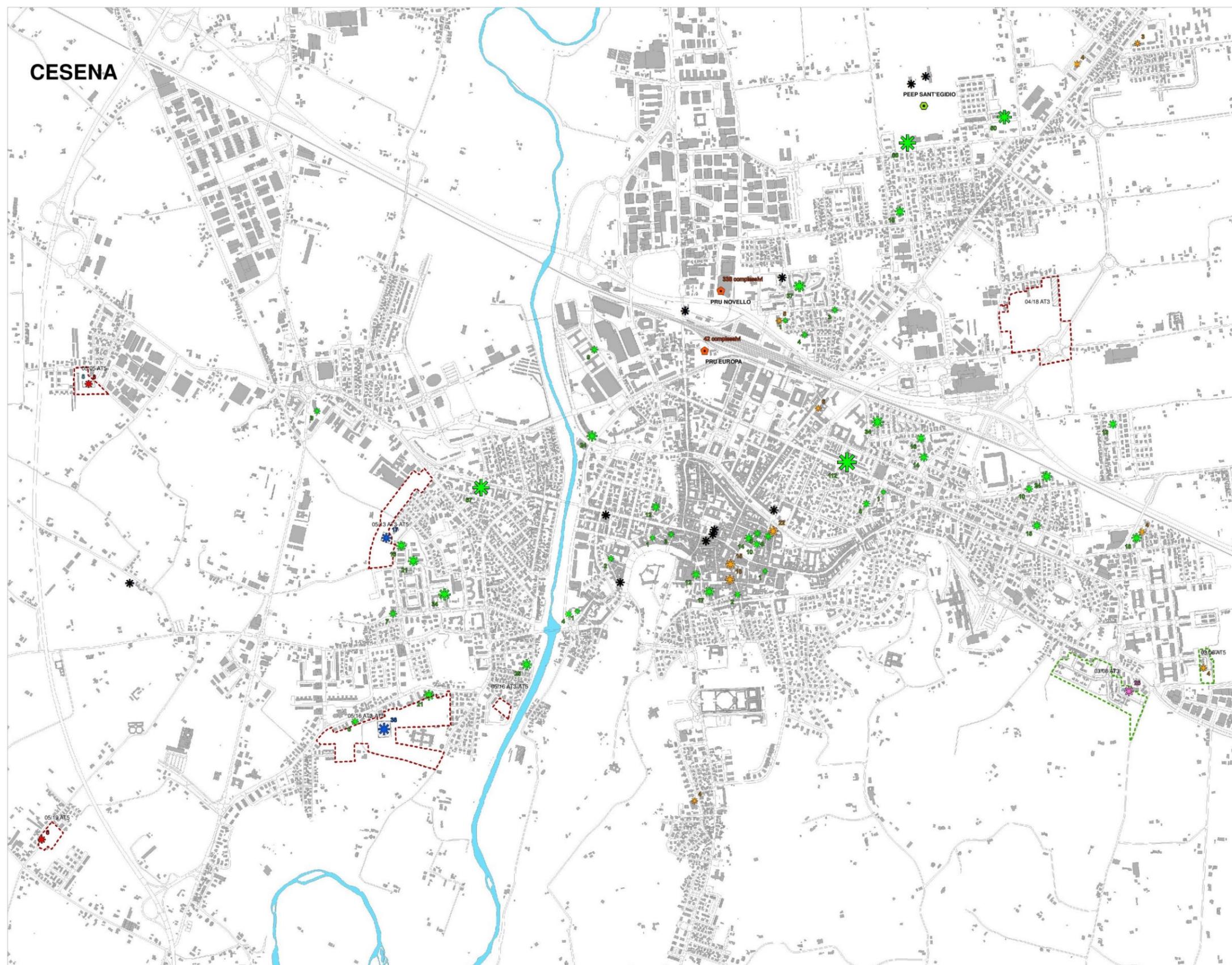


Figura 179 – Edilizia sociale - Frazioni



AT PRG2000 con previsione di ERS

-  AT attuate o in corso di attuazione con ERS
-  AT non attuate con ERS
-  Lotto ERS in AT attuate o in corso di attuazione
-  Lotto ERS in AT non attuate

Stato di attuazione dell'ERS nelle AT del PRG2000

-  AT attuata - Fabbricato terminato - Agibile (n.ro alloggi)
-  AT attuata - Assegnato e ceduto - realizzazione non avviata (n.ro alloggi)
-  AT in itinere - Non ceduto
-  AT non attuata - Non Assegnato (n.ro alloggi)
-  AT non attuata - Lotto ceduto al Comune

Edilizia residenziale pubblica e sociale

-  ERP (n.ro alloggi)
-  ERS (n.ro alloggi)
-  Appartamenti sociali

Altre previsioni di ERS del PRG2000

-  PRU NOVELLO e EUROPA
-  PEEP SANTEGIDIO
-  SOCIAL-HOUSING SAN GIORGIO

Figura 181 - Appartamenti in cohousing e gestori nell'Unione dei Comuni Valle Savio

Ente gestore co-housing	Tipologia di utenza	Collocazione territoriale	Nr. appartamenti
ASP Cesena Valle Savio	Ex profughi	Centro Urbano	2
Ist. Lugaresi (Lugarjuntos – vivere insieme)	Ex profughi e studenti in difficoltà	Ex profughi	1
Mater Caritatis – Caritas diocesana	Ex profughi	Borello	1
Coop.va Arké	Ex profughi	San Mauro in Valle	1
ASP Cesena Valle Savio	Accoglienze Sprar-Siproimi	Centro Urbano, Pievesestina	3
ASP Cesena Valle Savio	Donne vittime di tratta e Uomini vittime di schiavitù (progetto Oltre la Strada)	Cervese Sud, Oltresavio	2
Fondazione Opera Don Dino	Senza fissa dimora in housing-first	Fiorenzuola, Cesuola	2
ASP Cesena Valle Savio - Mater Caritatis	Senza fissa dimora (dormitorio)	Centro Urbano	1
Mater Caritatis – Papa Giovanni xxiii	Senza fissa dimora (dormitorio)	Centro Urbano, Martorano	4
Fondaffitto – Team Service	Donne vittime di violenza (Progetto il Ponte)	Cervese Sud	1
Totale appartamenti			19

Il PRG 2000 e l'edilizia sociale

Per Edilizia Residenziale Sociale (ERS) s'intende, *grasso modo*, tutta l'edilizia residenziale per la vendita e l'affitto a prezzi inferiori di quelli a libero mercato; nell'ERS è compresa anche l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).

Finita per varie ragioni la stagione dei PEEP (e dei PIP), basati sull'esproprio delle aree a prezzi agricoli, il PRG 2000 si è data un'altra strategia basata sulla perequazione urbanistica e sulla realizzazione dell'ultima area acquisita a fianco del PEEP di Sant'Egidio. L'area di Sant'Egidio fu oggetto di un progetto guida finalizzato alla riduzione dei consumi energetici ed alla riduzione del traffico motorizzato curato dall'arch. Mario Cucinella, ed in seguito messa a bando per la realizzazione. La lunga controversia tra le ditte partecipanti ha bloccato la sua realizzazione.

Il PRG 2000 per dare risposta alle diverse esigenze sociali aveva programmato circa 1.100 alloggi.

Si tratta prevalentemente di aree PEEP "edilizia economica e popolare", circa 500 alloggi, oggi ridenominata dall'evoluzione legislativa ERP "edilizia residenziale pubblica", di aree derivanti dalle aree di trasformazione residenziali, circa 240 alloggi, di circa 330 alloggi derivanti da aree di riqualificazione urbana e per il resto da acquisizioni comunali.

Edilizia residenziale sociale dopo l'approvazione della Variante 1/2014

Si evidenzia che resta alta nella città di Cesena la richiesta di edilizia a costi contenuti, Edilizia Residenziale Sociale (ERS), Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) ossia di abitazioni a costi marcatamente accessibili rispetto a quelli di mercato.

Basti pensare che le famiglie al 31.12.2019 in graduatoria per l'Accesso ad ERP, a Cesena e più in generale nel territorio dell'Unione Valle Savio, erano 703 a fronte di un volume di assegnazione garantito unicamente attraverso il turn-over naturale che ormai da lungo tempo non supera i 30 alloggi annui così come complessivamente rappresentato nella tabella (Figura 180) di seguito riportata.

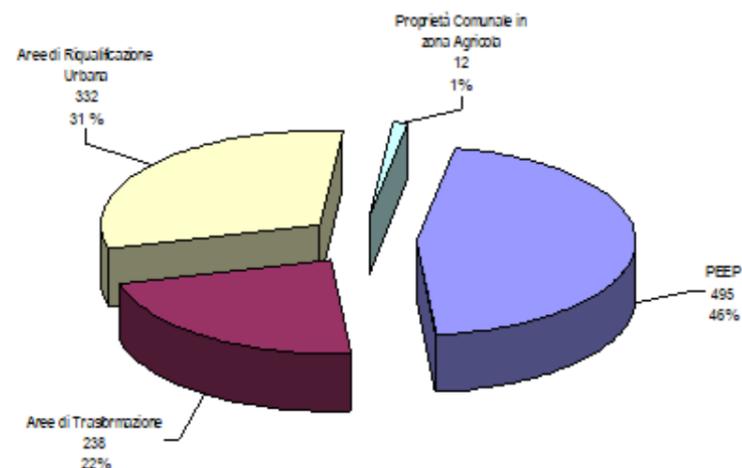
Figura 180 - Alloggi ERP e assegnatari nei comuni dell'Unione Valle Savio

Sintesi gestione ERP	Bagno di Romagna	Mercato Saraceno	Montiano	Sarsina	Verghereto	Cesena	Totale
Alloggi ERP al 31 dicembre 2019	71	68	45	55	8	910	1157
Nuclei assegnatari	65	64	39	39	7	851	1065
di cui famiglie	6	15	4	4	2	121	152
ExtraU.E.							
di cui famiglie Italiane	56	49	26	34	5	714	884
di cui famiglie U.E non Italiane	3	0	9	1	0	16	29
Domande in graduatoria ERP al 31 dicembre 2019	27	28	4	22	3	619	703
Alloggi ERP assegnati nell'anno da graduatoria	2	0	5	1	1	15	24
di cui famiglie immigrate	0	0	1	0	1	6	8
di cui anziani (>= 65 anni)	0	0	0	0	0	4	4

Per quanto attiene le **esperienze di co-housing** si evidenzia come le risorse finanziarie messe in campo dai Servizi Sociali dell'Unione Valle Savio per progetti connessi al recupero della domiciliarità di persone che versano in condizione di marginalità sociale siano aumentate progressivamente nel corso degli ultimi anni: le spese sostenute nel 2015 con tali finalità ammontano a € 72mila, nel 2019 sono stati impegnati oltre € 250mila.

L'adozione di modelli maggiormente responsabilizzanti, fortemente orientati alla non-istituzionalizzazione, investendo e moltiplicando le esperienze di *co-housing* e co-abitazione come strumento di autodeterminazione in sostituzione dell'inserimento tradizionale in strutture comunitarie per adulti, può consentire di superare l'approccio tradizionale al tema che offre forme di residenzialità di tipo assistenziale, peraltro estremamente costosa. Analoghe (e positive) esperienze di *co-housing* sono già attive in città da qualche anno; eccone una mappatura di sintesi (Figura 181).

Figura 182 - Alloggi ERS programmati



Sono state realizzate alcune aree PEEP a San Mauro, Case Missiroli, Macerone, San Carlo, per circa complessivi 191 alloggi e non è stato realizzato il PEEP a S. Egidio per circa 304 alloggi.

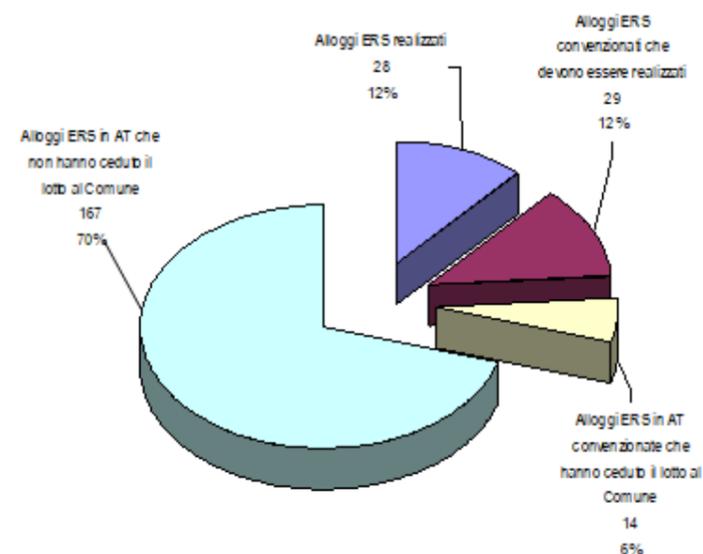
Mediante lo strumento della perequazione, nelle aree di trasformazione (AT) come già descritto sono previsti circa 238 alloggi pari a mq 19.694 di Sul di "edilizia residenziale sociale" (ERS) distribuita nelle 18 AT, come previsto dalla L.R. 20/00, per l'affitto permanente e a termine, la vendita convenzionata, l'affitto sociale. Sono state acquisite aree per la realizzazione di circa 71 alloggi a Case Finali, Martorano, Ponte Pietra, San Vittore, Case Finali 2, Calisese, Tipano e Diegaro, realizzati prevalentemente da Cooperative di costruzione, come indicato nella tabella seguente (Figura 183).

Figura 183 - Alloggi ERS realizzati nelle Aree di Trasformazione

n.	Comparto	n.alloggi	Stato di attuazione
1	03/06 AT5 di Case Finali - Via Arcangeli	4	realizzati
2	11/04 AT3-AT5 di Martorano - Via Violone	10	realizzati
3	09/03 AT3 di Ponte Pietra - Via Mantova	8	realizzati
4	06/09 AT5 di San Vittore - Via Montecchio	6	realizzati
5	03/08 AT3 di Case Finali - Fiorenzuola	25	non ancora realizzato
6	08/08 AT5 di Calisese - Via Ca'Vecchia	4	riacquisito dal Comune
7	05/19 AT5 di Tipano - Via Tipano	6	lotto ceduto al Comune
8	05/05 AT5 di Diegaro - Via La Spezia	8	lotto ceduto al Comune
TOT		71	

Lo stato di attuazione relativo ai 238 alloggi previsti nelle AT, è descritto nella figura 184 seguente.

Figura 184 - Stato di attuazione ERS nelle A.T.



I Piani di riqualificazione urbana PRU Europa e Novello prevedono la realizzazione di ERS. Il PRU Europa prevedeva circa il 5% della Sul, pari a 42 alloggi, di cui 23 alloggi con locazione a termine per almeno 10 anni, e 19 di edilizia convenzionata. Ma del PRU è stato realizzato solo un edificio ed è in corso la rinegoziazione dell'Accordo di Programma fra la nuova proprietà Credit agricole ed il Comune e la Provincia.

Il PRU Novello, che riguarda una serie di aree pubbliche e private a cavallo della ferrovia, con una superficie di 23 ettari ed una SUL di 85.000 mq, intendeva segnare una svolta a Cesena in tema di rigenerazione urbana e anche di ERS. Inserito nel PRG 2000 il comparto è oggetto di uno studio di fattibilità approvato dal Comune nel 2006 e nel 2007 viene bandito un concorso di idee internazionale per la sua progettazione. Il concorso si conclude nel maggio del 2008 con la proclamazione del primo classificato Gabrielli Associati di Genova.

In luglio 2008 si costituì la STU Novello, società per azioni che ha il Comune come socio unico, con il compito di coordinare il programma Novello. Il Comune di Cesena ha in seguito deciso di costituire un fondo immobiliare dedicato al social housing, con la partecipazione della Cassa Depositi e Prestiti (CDP) che ha portato al superamento della STU.

Con il Fondo si prevedeva di realizzare circa 340 alloggi di ERS (290 nel Novello pari al 100% della residenza prevista + 50 nelle A.T.) oltre agli spazi per commercio, servizi e pubblici esercizi, un grande parco lineare sopra la secante.

Col trascorrere degli anni la situazione economica e sociale è cambiata radicalmente. La crisi del 2009 ha inciso profondamente anche sull'edilizia ed alcuni soggetti partecipanti al comparto hanno mutato prospettiva o addirittura sono falliti. Ciò ha portato a rivedere l'intervento sia in termini di finanziamento che di tipologia di usi residenziali che di concreta possibilità di coinvolgimento dei soggetti. Il business plan della SGR si è concentrato sul primo comparto, l'ex mercato, di proprietà comunale, conferito alla Società.

Anche a seguito di variante urbanistica approvata a settembre 2018 il comparto 1 è stato suddiviso in 4 unità minime d'intervento (UMI) di cui si sta dando attuazione alla prima che prevede la realizzazione di 102 alloggi in social housing con un'offerta mista fra locazione, vendita e locazione con patto di futura vendita. L'investimento

complessivo nella UMI 1 è di 24,7 milioni di euro. Le UMI 2,3 e 4 saranno messe in attuazione ad esito della realizzazione della prima.

Attualmente nel comparto 1 sono previsti 338 alloggi di social housing (90% della S.V.), 16 unità immobiliari commerciali, 20 alloggi di residenza libera.

In termini di superficie vendibili 31.317 mq sono social housing, (80%) 4.875 mq commerciali (12%), 2.549 di edilizia libera (7%), altro 1%. L'investimento complessivo è stimato in poco più di 69 milioni di euro da realizzarsi entro il 2025.

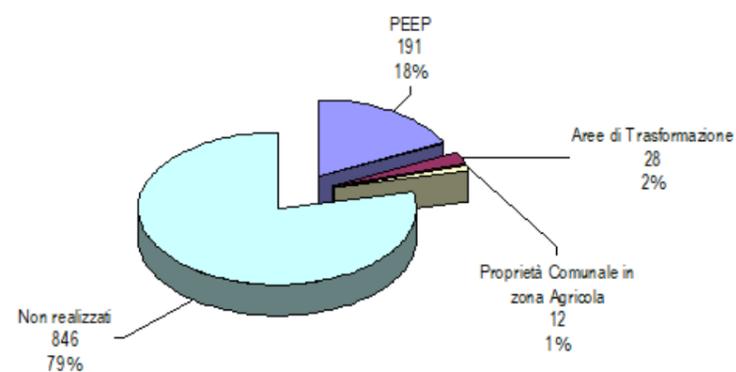
Figura 185 - Rendering del PRU Novello



Richiamando le previsioni del PRG vigente, su circa 1.077 alloggi programmati hanno trovato attuazione 231 alloggi pari al 21%, mentre restano da realizzare ancora 846 alloggi pari al 79%; l'attuato è così articolato:

- n° 191 alloggi nelle aree PEEP (18%);
- n° 28 alloggi nelle Aree di Trasformazione private (2%);
- n° 12 alloggi nel patrimonio comunale in zona agricola (1%).

Figura 186 - Stato di attuazione alloggi ERS programmati

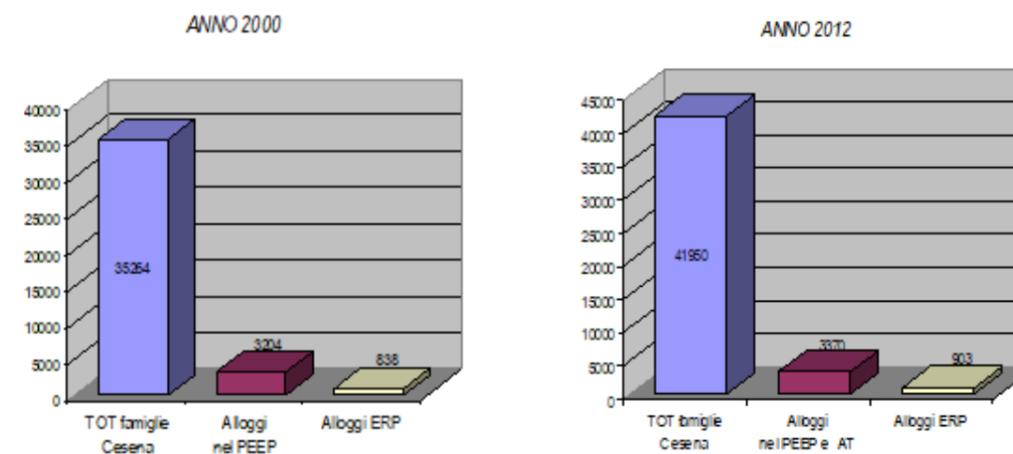


Gli alloggi realizzati (231) hanno le seguenti destinazioni:

- 124 alloggi in vendita a prezzi convenzionati (54%);
- 20 alloggi in autocostruzione (9%);
- 15 alloggi in locazione a termine (6%);
- 72 alloggi in locazione permanente (31%).

La risposta alle esigenze abitative delle famiglie dell'ERS, negli ultimi anni è stata piuttosto carente, in quanto fino al 2000 sono stati realizzati n° 4.042 alloggi, dal 2000 al 2012 n° 231 alloggi. A fronte di un incremento delle famiglie di + 6.686 (19%), l'ERS è stata incrementata del 6%. Gli alloggi nel PEEP e nelle A.T. sono stati incrementati di +166 (5%), mentre gli alloggi di proprietà comunale (ERP) di + 65 (8%), come si evince dai grafici che seguono.

Figura 187 - Alloggi PEEP ed ERP per famiglie



Il prezzo di vendita convenzionato per gli immobili residenziali di nuova costruzione nel 2012 è stato mediamente di €. 1.580/mq di S.C., mentre il canone di locazione convenzionato medio per un bilocale da 50 mq di SUL (mq. 67 di S.C.) è stato di €. 250-300 al mese, a fronte di un prezzo di vendita a libero mercato che andava da un minimo di €. 1.500-1.700/mq nella zona di Pievesestina ad un massimo di €. 2.900-3.000/mq nella zona Centro-Monte e ad un canone di locazione che per un bilocale è stato di €. 480-500 al mese.

Dopo il 2012 non sono stati realizzati nuovi immobili di edilizia convenzionata per cui questi sono gli ultimi dati disponibili.

C.10 MOBILITÀ

(Parti di analisi e figure sono estrapolate dal Quadro Conoscitivo del PUMS 2020)

C.10.1 Cesena nel crocevia delle reti

La città di Cesena si inserisce nel sistema nevralgico alle infrastrutture strategiche in quanto consente una elevata accessibilità diretta alla città di Bologna, Forlì, Rimini, Ancona, e Ravenna, nonché ai relativi scali merci e lo sbocco sui mercati esteri, sia in Europa che a livello globale.

In particolare il sistema di cui sopra è costituito dalle seguenti infrastrutture strategiche:

- L'Autostrada Adriatica A14 (Bologna – Taranto);
- La linea ferroviaria Bologna Ancona;
- Strada Statale 3 bis – E45.

Figura 188 - Il contesto viario Europeo



Figura 189 - Il sistema della mobilità Regionale



Il nuovo PRIT 2020-2025 (delibera GR 14.10.2019) punta a rafforzare il principio di gerarchizzazione delle reti e dei nodi, in una logica di massima integrazione, per innalzare i livelli di accessibilità del territorio.

L'attuale configurazione dei nodi regionali di primo livello viene confermata e ulteriormente rafforzata: l'aeroporto di Bologna, di rango internazionale, la stazione di Bologna, snodo di primissimo interesse nazionale, il porto di Ravenna, gli interporti di Bologna e Villa Selva a Forlimpopoli.

In merito alle infrastrutture stradali, il nuovo PRIT punta a rafforzare il principio di gerarchizzazione delle reti e dei nodi in uno scenario di adeguamento infrastrutturale che è sostanzialmente quello disegnato dal PRIT '98, per evidenti ragioni di limitazione del consumo del territorio e dell'impatto ambientale, oltre che di scarsità delle risorse.

Figura 190 - Poli della logistica



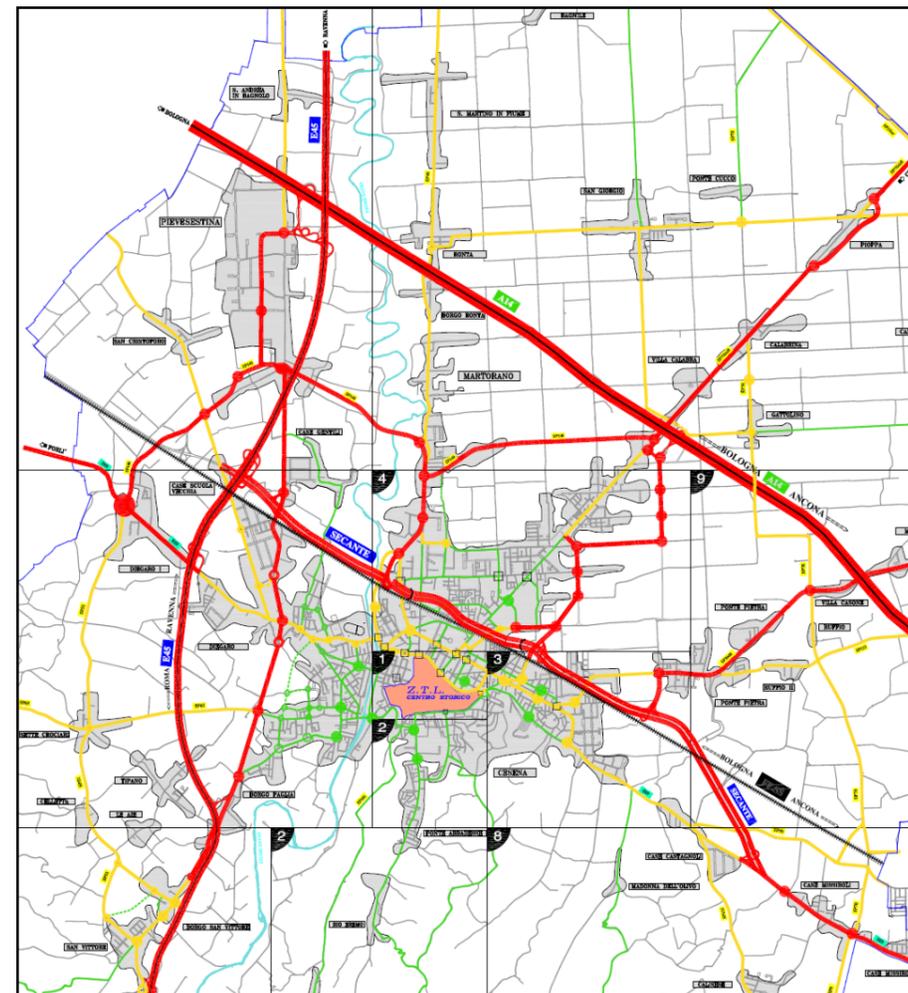
I Nodi principali della logistica, o di primo livello, sono il porto di Ravenna, gli interporti di Bologna e Parma, gli scali di Piacenza, Dinazzano-Marzaglia e Villa Selva, tutti da rafforzare.

Si individuano, sul territorio regionale, 9 impianti principali su rete RFI, che sono: Piacenza, Interporto di Parma, Marzaglia-Dinazzano, Bologna S. Donato, Interporto di Bologna, Villa Selva, Ravenna, Faenza, Lugo.

La logistica ha rappresentato per Cesena un'importante componente dello sviluppo economico degli ultimi decenni, sviluppatasi sia in forma autonoma che organizzata. L'ultimo progetto di valore strategico è rappresentato dalla previsione del polo del Fresco a Pievesestina.

C.10.2 La rete viaria

Figura 191 – La rete viaria



A livello locale, il territorio di Cesena è interessato da una fitta rete stradale che complessivamente conta 1.212 km di infrastrutture lineari, il 73.5% delle quali è in gestione comunale (891 km) mentre il 7.9% è di proprietà del comune (96 km). Vi sono poi circa 170 km (il 7% del totale) che sono gestite da altri enti (Provincia ed Anas in particolare). Facendo riferimento alla tavola «4R – Gerarchie delle Strade: Stato Attuale» (2016), il Comune di Cesena ha già individuato una propria gerarchia funzionale della rete stradale secondo le direttive ministeriali per i PUT (1995) costituita da:

- Una rete primaria: costituita dalle dorsali d'interesse regionale, nazionale ed internazionale (l'Autostada A14, e la strada di scorrimento E45 il cui ruolo è descritto in precedenza).
- Una rete principale (costituita prevalentemente da strade provinciali) che assolve ad una funzione di attraversamento e di distribuzione. Tra queste, è importate menzionare il ruolo della Secante come strada di scorrimento.
- Una rete viaria locale a servizio delle residenze e relativi servizi.

Tale gerarchia ha avuto un'evoluzione costante negli anni legata sia agli interventi urbanistici, sia al potenziamento delle altre infrastrutture di trasporto che hanno portato, nel tempo, a ridurre il traffico di attraversamento nelle zone residenziali.

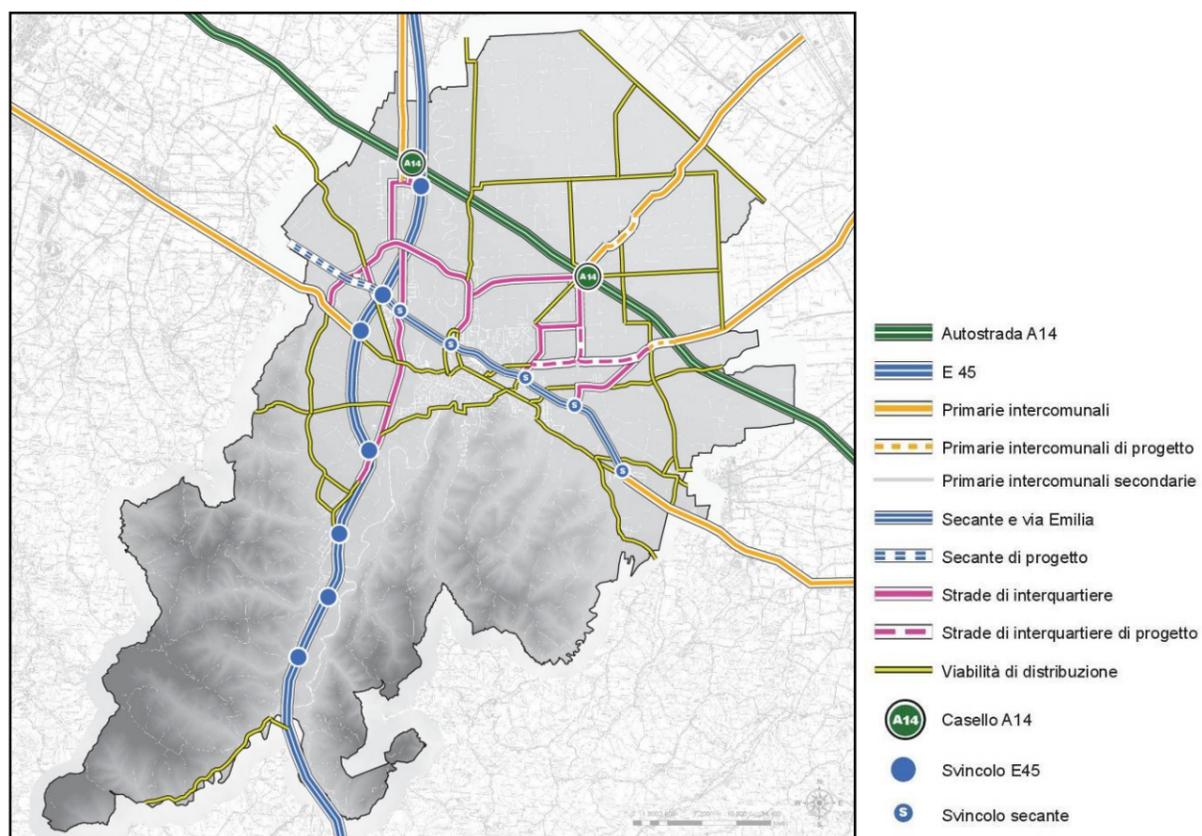
E' inoltre rilevante osservare le progettualità a lungo termine così da stabilire e valutare lo scenario «tendenziale». Dalla lettura dei piani urbanistici (locale, provinciale e regionale), si evidenziano tre progettualità principali d'interesse sovralocale:

- Completamento della secante (Lotto 0) di Cesena, con collegamento alla SS9 Emilia in Località Diegaro, che attualmente sfocia su Via S. Cristoforo in un'intersezione poco sicura.
- Il completamento della Via Emilia Bis (tratta Forlì – Cesena) ad una corsia per senso di marcia, anche attraverso la connessione alla esistente tangenziale di Forlimpopoli, da definire a seguito di un progetto di fattibilità tecnico-economica.
- Realizzazione della circonvallazione di Calabrina collegata alla SP 7 bis e al casello Cesena Sud, con un miglioramento del sistema viario a servizio del nuovo Ospedale di Cesena;

Oltre ai citati interventi in progetto sono individuati assi il cui potenziamento è evidenziato come strategico. E' il caso in soprattutto dell'asse E45-E55 fra Ravenna e il confine con la Regione Toscana (SS3bis Tiberina), e fra Ravenna e Venezia.

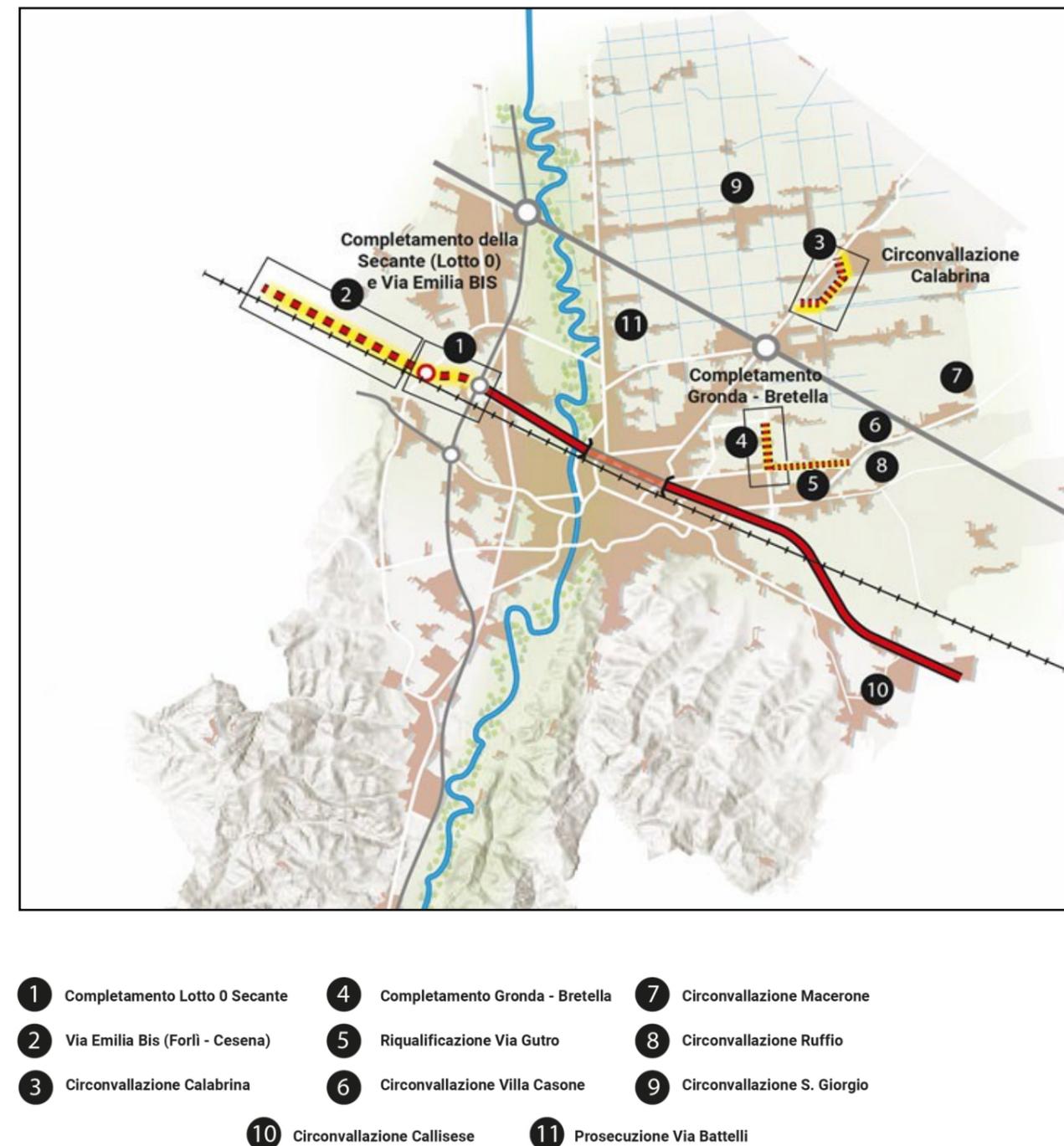
C.10.3 La rete viaria di interesse sovralocale

Figura 192 – Viabilità principale esistente e programmata nel PRIM



C.10.4 La rete viaria in progetto di interesse locale

Figura 193 – La rete viaria in progetto di interesse locale



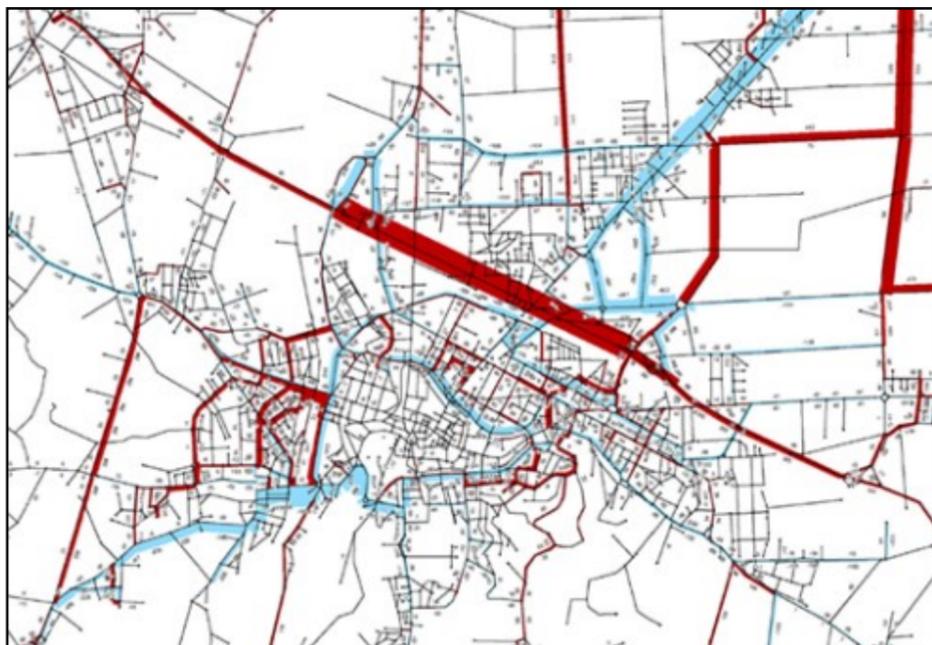
A livello locale, la città di Cesena ha effettuato negli anni numerosi interventi di messa in sicurezza della rete e potenziamento dell'accessibilità urbana che hanno, nel loro insieme, contribuito a migliorare negli anni la circolazione stradale e ridurre l'incidentalità. A questo si somma anche l'effetto della realizzazione della Secante che, come documentato nel documento di «Linee d'Indirizzo del PUMS» del 2016 e dalle relative indagini sul traffico, ha notevolmente ridotto il traffico di attraversamento che interessa l'asse della Via Emilia. Inoltre, la città ha lavorato molto in termini di moderazione del traffico, messa in sicurezza delle aste ed intersezioni stradali, nonché in termini di ciclabilità (su questo è effettuato un affondo specifico nelle pagine seguenti). La città inoltre è pioniera in materia di scelte progettuali avendo sperimentato con successo una serie di soluzioni innovative per la gestione del traffico come per la ciclabilità che fanno da «manuale» per molte altre realtà.

Rimangono comunque in corso diverse progettualità a livello locale previste all'interno del PRG per completare l'assetto, in particolare:

- Il completamento della Gronda – Bretella e annessa riqualificazione di Via Gutro
- Alcune circonvallazioni di frazioni: Villa Casone, Macerone, Ruffio, S. Giorgio e Callisese.

C.10.5 Volumi di traffico sulla rete

Figura 194 - Scenari di traffico post-Secante: in rosso le strade ad aumentato traffico rispetto alla situazione precedente; in azzurro le strade scaricate da quote significative di traffico veicolare



Nel centro urbano le aree soggette a maggior transito veicolare sono rappresentate verso Sud dall'intorno delle vie Savio, Farini, San Mauro, dal Ponte Vecchio, via Felice Cavallotti, via Padre Vicinio da Sarsina e via Fiorenzuola; verso Nord dall'intorno di Viale Oberdan, Viale Marconi, via Andrea Costa.

Il fatto che il maggior volume di traffico strettamente urbano sia concentrato nel quadrante Sud-Ovest della città compatta (di fatto coincidente con il Quartiere Oltresavio) è dovuto principalmente a due fattori concomitanti: da un lato in questa zona del centro urbano si concentrano molti servizi pubblici (scuole per l'infanzia, elementari e medie, ma anche parchi ad aree sportive integrate) e privati (centri commerciali, palestre ed attrezzature sportive private) per accedere ai quali una volta abbandonata la Secante è comunque necessario addentrarsi nella maglia viaria locale e caratterizzate da una domanda quasi impossibile da assolvere con l'attuale articolazione del trasporto pubblico (pensiamo ad esempio al trasporto dei bambini ad asili o scuole elementari, o alla fruizione di impianti sportivi con orari di chiusura in tarda sera quando gli autobus non effettuano servizio alcuno); d'altro canto troviamo il traffico di attraversamento veloce di chi, provenendo da Sud (E45, collina) e dovendo entrare nel centro storico o comunque permanere a Sud della via Emilia, si concentra lungo il percorso costituito dal sistema di via Savio - Ponte Vecchio - via Felice Cavallotti - via Padre Vicinio da Sarsina - via Fiorenzuola.

La parte Sud-Est nel centro urbano, non presenta particolari criticità per quanto riguarda l'accessibilità al polo ospedaliero Bufalini da parte dei visitatori: dotato infatti di un buon numero di parcheggi dedicati, è inoltre servito dal bus navetta praticamente gratuito (attualmente la tariffa è di 10 centesimi al giorno) che parte da alcuni dei principali parcheggi di scambio cesenati (Ippodromo; Montefiore Stadio; Cimitero-Osservanza), oltre ad essere raggiungibile facilmente a piedi da una buona parte dei residenti della città compatta (quadrante Est, raggio 1 km dall'Ospedale); discorso diverso va fatto per la sua fruibilità ed accessibilità nei casi di emergenza da parte delle autoambulanze: la posizione a ridosso del centro storico e l'accessibilità da Sud tramite una viabilità spesso trafficata possono portare a situazioni di criticità; va detto tuttavia che la Secante, che si colloca a Nord rispetto all'ospedale a distanza inferiore ai 4 km, con un'uscita ad esso dedicata, ha contribuito ad allentare sostanzialmente questa situazione critica.

C.10.6 Rete del trasporto pubblico ferro - gomma

Figura 195 - Sistema territoriale della mobilità pubblica su ferro e su gomma



○ Comune • Frazione

Linee Bus

— Linee extraurbane
— Linee urbane

Linea ferroviaria

🚉 Stazione ferroviaria
- - - Ferrovie

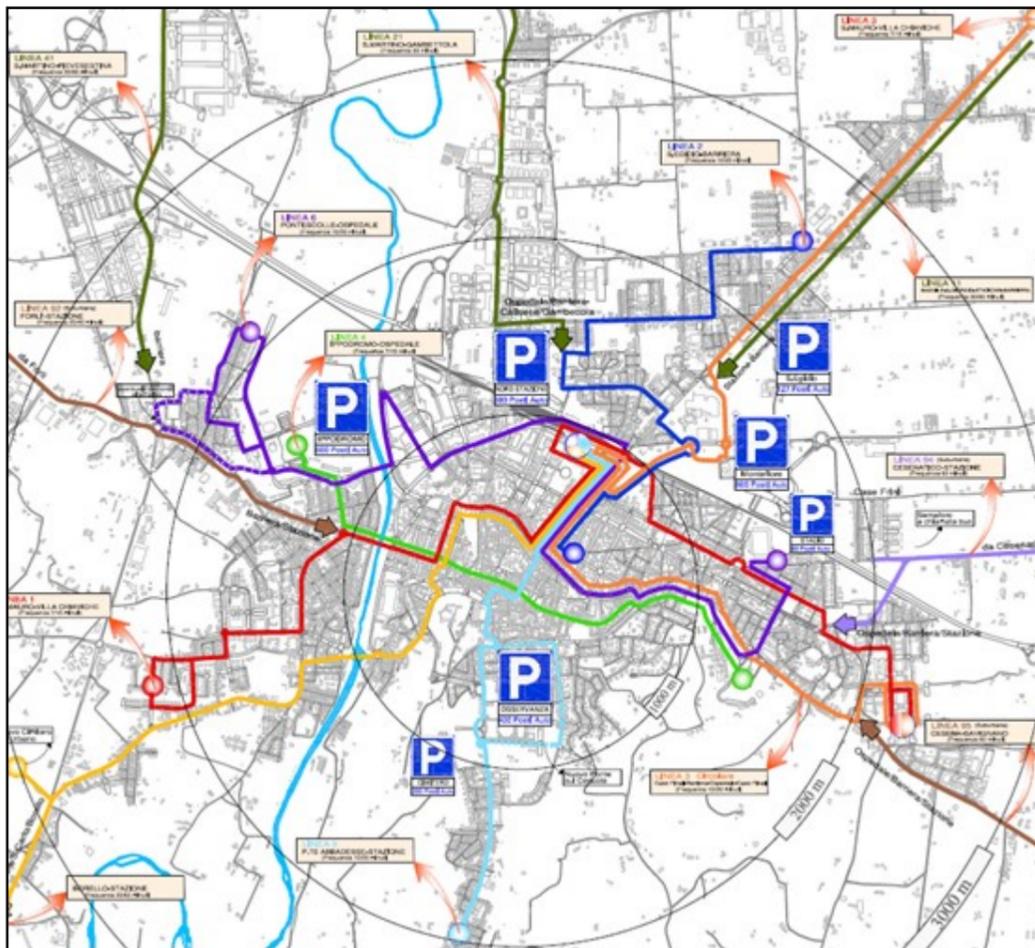
Dal nodo centrale della stazione, e proiettato verso il resto della città, si sviluppa la rete di trasporto pubblico (locale ed extraurbano) che rappresenta l'estensione naturale su gomma della rete su ferro. A livello di offerta, Cesena possiede una rete urbana che consiste in 7 linee principali e risulta relativamente diffusa.

Il trasporto pubblico su gomma cesenate ha:

- mantenuto il livello di servizio delle linee urbane ed extraurbane di competenza
- potenziato le tre linee nei parcheggi di inter-scambio (Linee 4, 5 e 6) con frequenza di passaggio ogni 10 minuti
- mantenuto gli utenti e il rapporto costi/incassi
- acquistato 16 nuovi bus a metano solo con finanziamenti comunali sostituito i "grandi bus" con "bus medi" nelle linee urbane ,
- riqualificato le fermate bus.

C.10.7 Sosta e parcheggi scambiatori

Figura 196 - I principali parcheggi scambiatori e le relative linee di Trasporto pubblico locale per accedere a centro urbano, centro storico, Ospedale (segnato in giallo) e Stadio (segnato in arancio)

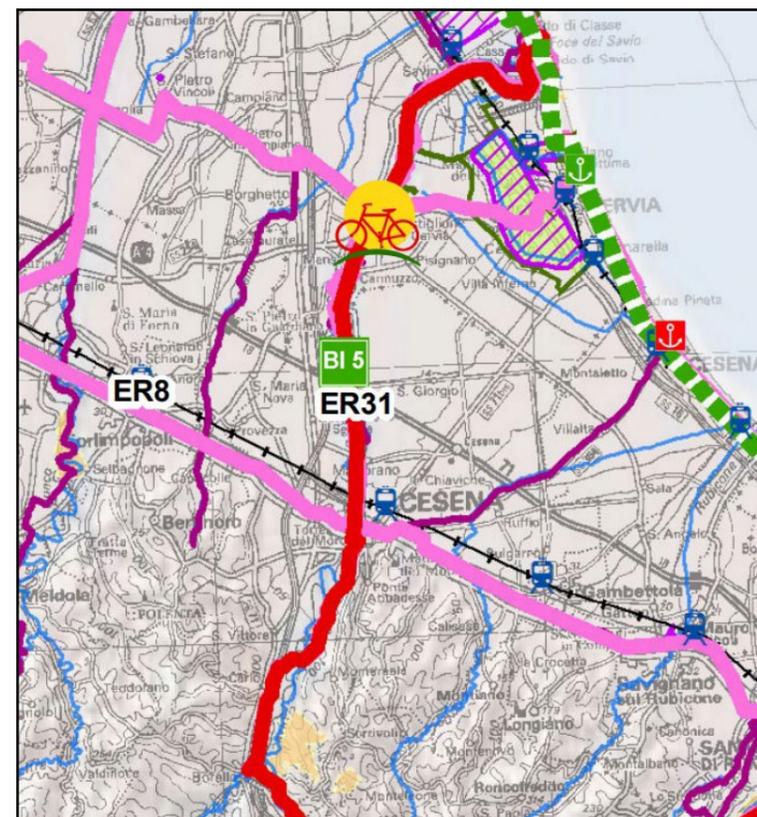


Accanto ai parcheggi scambiatori, Cesena si è dotata di un sistema di 5 parcheggi in struttura (> 850 posti auto) in prossimità della ZTL centrale (vedere descrizione su questa dalla pagina successiva) a tariffe contenute (0,50 €/ora, max 2,00 €/giorno) e in prossimità a piedi e in bicicletta.

Il sistema tariffario della sosta in struttura e su strada è digitalizzato per consentire il pagamento tramite smartphone e senza utilizzare parcometro o monete.

C.10.8 Le reti ciclabili sovra – locali

Figura 197 – Le reti ciclabili sovra-locali



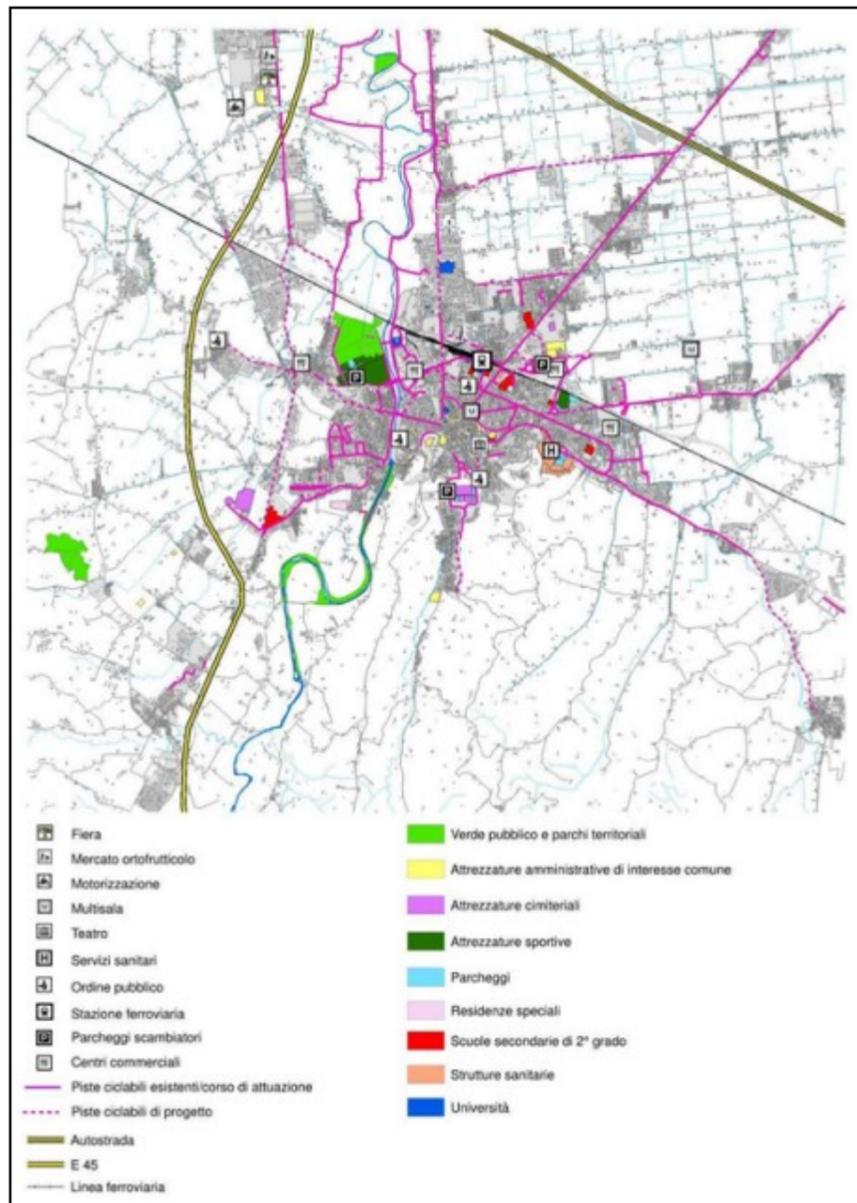
Cesena è inserita strategicamente per quanto riguarda il posizionamento tra le reti ciclabili d'interesse sovra comunale.

- Da Nord a Sud, il territorio è attraversato dalla ER31 che consiste nella ciclovia del Savio (in progetto) d'interesse regionale.
- Da Est ad Ovest e lungo la Via Emilia, il territorio è interessato dalla ciclovia regionale ER8 che rappresenterebbe un'asse inserito nello schema Bicitalia nazionale (bozza di Piano Nazionale) e a valenza «pendolare» oltre che d'interesse fruitivo in quanto raccorderebbe le principali stazioni ferroviarie dei comuni posti lungo l'asse.
- Inoltre, nel territorio sono riconosciute reti d'interesse provinciale come la ciclovia tra Cesena – Cesenatico.

Questo reticolo di reti d'interesse nazionale, regionale e provinciale rappresenta il punto di riferimento per la propria gerarchizzazione della rete ciclabile.

C.10.9 La rete ciclabile locale

Figura 198 – Sistema urbano della mobilità pubblica in sicurezza

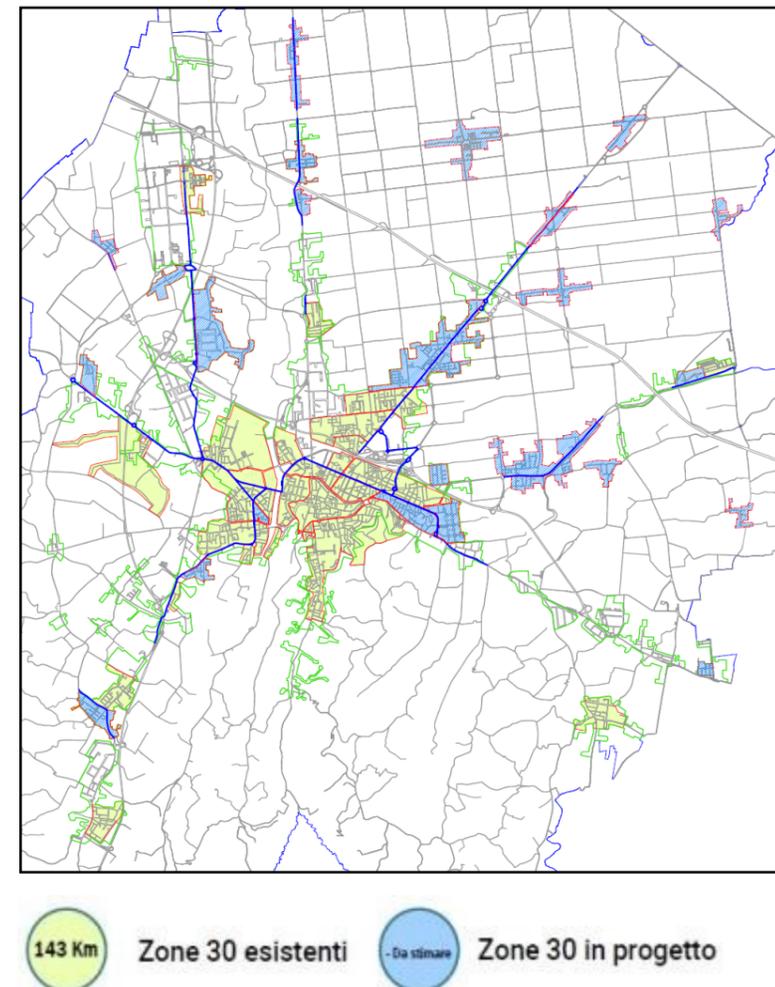


Allo stato attuale, l'obiettivo del Piano in termini di estesa è stato raggiunto avendo superato i 98 Km totali. Restano tuttavia nuovi interventi individuati per completare e raccordare alcuni assi esistenti la cui realizzabilità dipende non solo dall'ente stesso ma anche dal coinvolgimento di altri stakeholders quali la provincia e la regione (es. interventi su assi provinciali, ciclovie lungo il fiume Savio, etc.). Il totale da realizzare ancora è di circa 17 km, esclusa la ciclovie del Savio.

In generale, la rete è risultata essere in gran parte sicura e priva di ostacoli di difficile valicabilità. La criticità maggiore riscontrata è relativa alla percezione del comfort in alcuni assi dove il fondo stradale non è nelle condizioni ottimali ed alcuni punti di conflittualità con pedoni e traffico veicolare.

C.10.10 Zone 30 e spazi condivisi

Figura 199 – Zone 30 esistenti e zone 30 in progetto



La città di Cesena ha lavorato molto sul tema della moderazione del traffico realizzando un'estesa rete di Zone 30 implementando soluzioni a costo contenuto ma diffuso.

Al dicembre 2017 si contavano circa 143 Km di strade in Zona 30 (1017 Ha superficie) coprendo circa il 38% dei residenti. La maggior parte degli interventi ha interessato al momento il centro storico e i quartieri Fiorenzuola, Cesuola, Oltre Savio e in parte Cervese Sud e Dismano. In progetto, il Servizio Mobilità del Comune di Cesena ha individuato un'ulteriore proposta di espansione delle zone 30 che includa anche le frazioni periferiche e le case sparse. Il tema delle Zone 30 e della moderazione del traffico sarà uno dei temi centrali del PUMS in quanto occasione di riqualificazione degli spazi stradali e di promozione della socialità nonché riduzione delle esternalità del traffico.

C.11 RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI

C.11.1 Rete elettrica enel, antenne

La tavola (vedi Figure 200, 201, 202) illustra l'articolazione sul territorio comunale dei sistemi a rete di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica, e delle principali infrastrutture tecnologiche a queste connesse, nonché le associate fasce di rispetto ai fini della prevenzione e salvaguardia della salute umana associata ai campi elettromagnetici a bassa frequenza.

La carta identifica, inoltre, i dispositivi puntuali che utilizzano radiofrequenze ed attraverso i quali sono generati campi elettromagnetici ad alta frequenza.

Gli elementi riportati nella carta soddisfano quindi la necessità di definire, da un lato, la consistenza delle linee di dispacciamento e distribuzione dell'energia che si sviluppano all'interno del territorio comunale e, dall'altro, quello di rappresentare le superfici alle quali corrisponde un superamento dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici in relazione del principio di tutela e salvaguardia della salute umana. Relativamente ai punti di emissione di radiofrequenze, non essendo disponibile per ciascuno di questi una valutazione o simulazione della distribuzione nello spazio del campo elettromagnetico generato, e quindi delle aree all'interno delle quali trovano superamento i limiti di esposizione, la tavola ne identifica il solo posizionamento.

La situazione rappresentata relativa alla rete elettrica è riferita agli elementi trasmessi annualmente dai gestori all'Amministrazione provinciale, ai fini degli adempimenti previsti dalla L.R. 30/2000 - DGR 978/2010 relativi all'aggiornamento del Catasto Linee e Impianti Elettrici. Il periodo di riferimento relativo allo sviluppo della rete raffigurato nella carta è aggiornato al 31/12/2017.

Diversamente l'elenco delle sorgenti emmissive ad alta frequenza presenti sul territorio comunale è stato fornito da ARPA - Sezione Provinciale di Forlì-Cesena – Servizio Sistemi Ambientali - in qualità di soggetto tenentario per legge del catasto delle emissioni. L'elenco delle sorgenti emmissive è articolato secondo le seguenti tipologie:

- Stazioni Radio Base (SRB) (2020);
- Radio FM e Ponti Radio (2013);
- FM TV digitali (2013);

La rappresentazione degli elementi sopra indicati è stata integrata in carta con gli ulteriori punti emmissivi, non identificati nel catasto di ARPA, censiti nel Piano di Localizzazione delle Emittenti Radio Televisive (PLERT), approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 57442/130 del 28/07/2005, il quale ha proceduto ad analizzare, limitatamente agli impianti radio-televisivi, natura e stato delle fonti ad alta frequenza presenti sull'intero territorio provinciale.

All'interno del territorio comunale si identificano linee ad alta ed altissima tensione (AAT 380 e AT 132 kV) che si sostanziano nelle reti gestite da Terna. Lo sviluppo di tali reti presenta andamento SSO-NNE, interessando prevalentemente il territorio agricolo lungo la porzione territoriale a nord della Via Emilia fino al confine comunale verso il territorio ravennate. Queste tre linee ad alta ed altissima tensione di proprietà TERNA si sviluppano senza soluzione di continuità per l'intero tratto di territorio comunale attraversato non essendo interessate da interruzioni e/o diramazioni verso proprie stazioni di trasformazione.

Più a settentrione, a valle della linea ferroviaria Bologna-Bari e a questa parallela, si sviluppano ulteriori due elettrodotti aerei ad alta tensione (AT 132 kV) denominati rispettivamente BO044 - Cesena – Riccione e BO776 - Cesena Ovest ENEL – Cesena Nord ENEL di proprietà di Rete Ferroviaria Italiana (RFI). Il primo di tali elettrodotti è specificamente dedicato al trasporto ed all'erogazione della corrente alla linea ferroviaria e l'altro è attualmente gestito da Enel Distribuzione S.p.A.. Tali linee, diversamente dalle precedenti localizzate su un territorio a bassa

densità insediativa, costituiscono un limite all'ordinato e strutturato sviluppo della città, sia poiché costituiscono elemento di interruzione alla continuità spaziale, sia in quanto a questi sono associate ampie fasce di tutela definite ai fini della salvaguardia della salute umana dai campi elettromagnetici che limitano gli usi e le destinazioni potenziali. Un tratto significativo di tale elettrodotto doppia terna in località Case Frini per una lunghezza di 1.100 metri è stato interrato grazie alla stipula di un Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 40 della L.R. 20/2000.

Dall'elettrodotto doppia terna di RFI a 132 kV si diramano tre linee, due di queste sono dirette verso altrettante cabine primarie costituite da Cesena Est, in località Ponte Pietra, e Cesena Ovest, in località Torre del Moro-Pievesestina, ed una terza circa in corrispondenza della stazione ferroviaria Bologna-Ancona ad alimentare la sottostazione di trasformazione di RFI. La tavola riporta a margine, ad un livello di scala maggiore rispetto la cartografia generale, un dettaglio delle suddette stazioni.

La rete di media tensione (MT), asservita alla distribuzione, è costituita da linee aeree, linee in cavo aereo, linee interrate e cabine di trasformazione MT. Questa rete risulta ovviamente molto diffusa e capillare all'interno del territorio rispetto quella AT e AAT, con una densità maggiore nelle aree urbanizzate, a cui corrispondono prevalentemente tipologie a linea a cavo interrato poste al di sotto dell'area di sedime stradale, mentre sulle aree periurbane ed agricole, sia di pianura che di collina, si accerta la prevalenza di tipologie a cavo aereo o in cavo aereo e sviluppo raramente coincidente con la rete viaria.

Relativamente alle linee elettriche di alta e altissima tensione gestite da soggetti diversi da ENEL Distribuzione (RFI e TERNA) la cartografia identifica le associate fasce di rispetto, precisate quali Distanze di Prima Approssimazione (DPA), secondo il dato aggiornato all'anno 2010, elaborato dall'Amministrazione provinciale di Forlì-Cesena ed assunto quale contenuto della variante al PTCP adottata ai sensi dell'art. 27bis della L.R. 20/2000 con delibera di Consiglio provinciale n. 183 del 19/12/2013.

Limitatamente al solo tratto di elettrodotto doppia terna di proprietà di RFI, oggetto di recente interrimento, l'area di tutela riportata in cartografia a salvaguardia della salute umana dai campi elettromagnetici corrisponde all'effettiva fascia di rispetto e non alla DPA.

E' infine necessario precisare che con l'evoluto quadro normativo, che di fatto supera la previgente disciplina regionale in materia di tutela dai campi elettromagnetici, i valori attribuiti alle fasce di rispetto, così come oggi precisate dalle "Distanze di Prima Approssimazione" (DPA) riportate in carta, non consentono di definire univocamente il rispetto degli obiettivi di qualità in presenza di aree e siti sensibili. La valutazione pertanto di potenziali criticità derivanti dalla presenza di campi elettromagnetici in aree densamente abitate, o dove vi siano siti considerati sensibili per la loro natura e la loro funzione (scuole, residenze per anziani, strutture sanitarie, ecc.), deve essere ricondotta ad una valutazione sito-specifica.

Figura 200 – Rete elettrica Enel e antenne - Nord

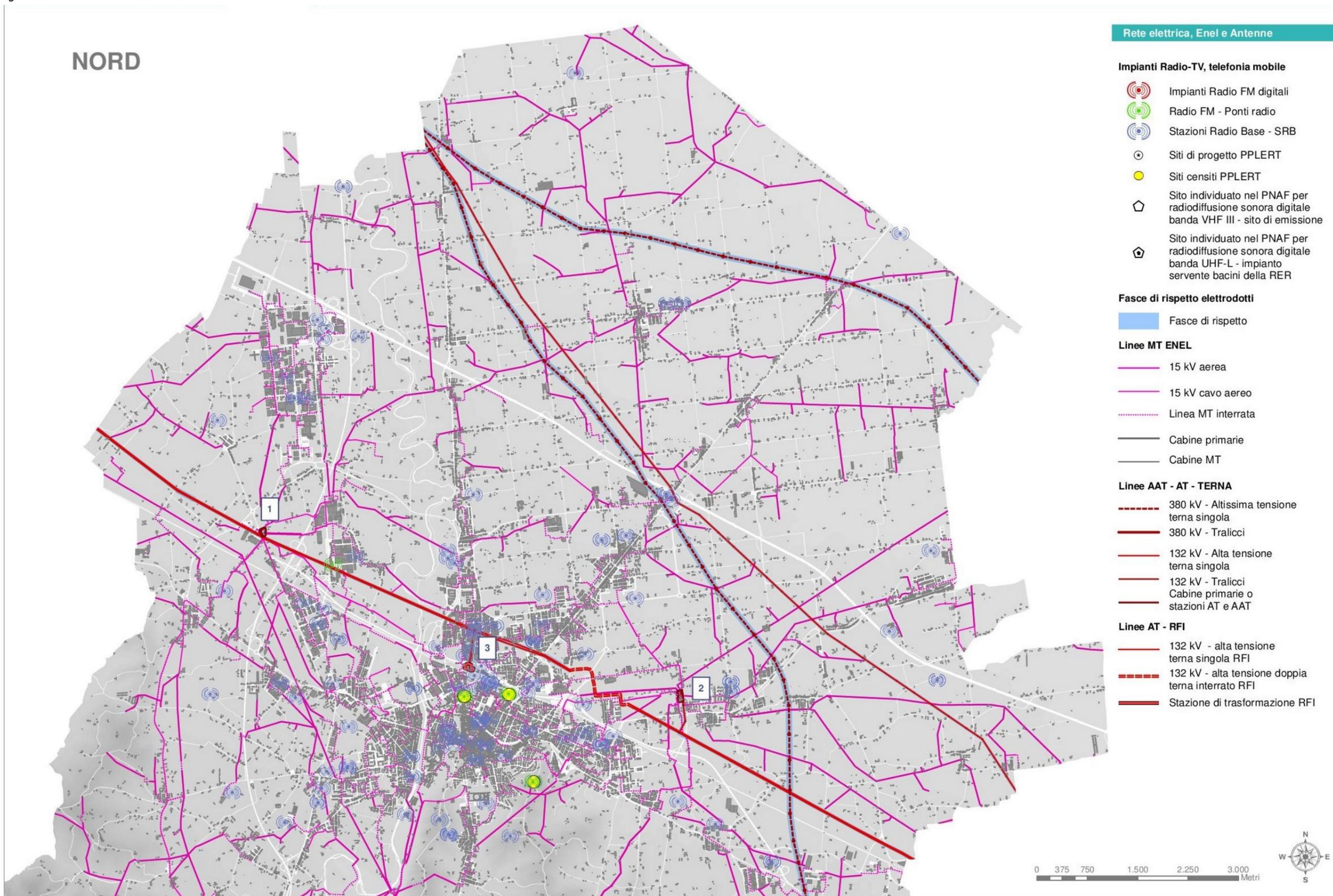


Figura 201 – Rete elettrica Enel e antenne - Sud

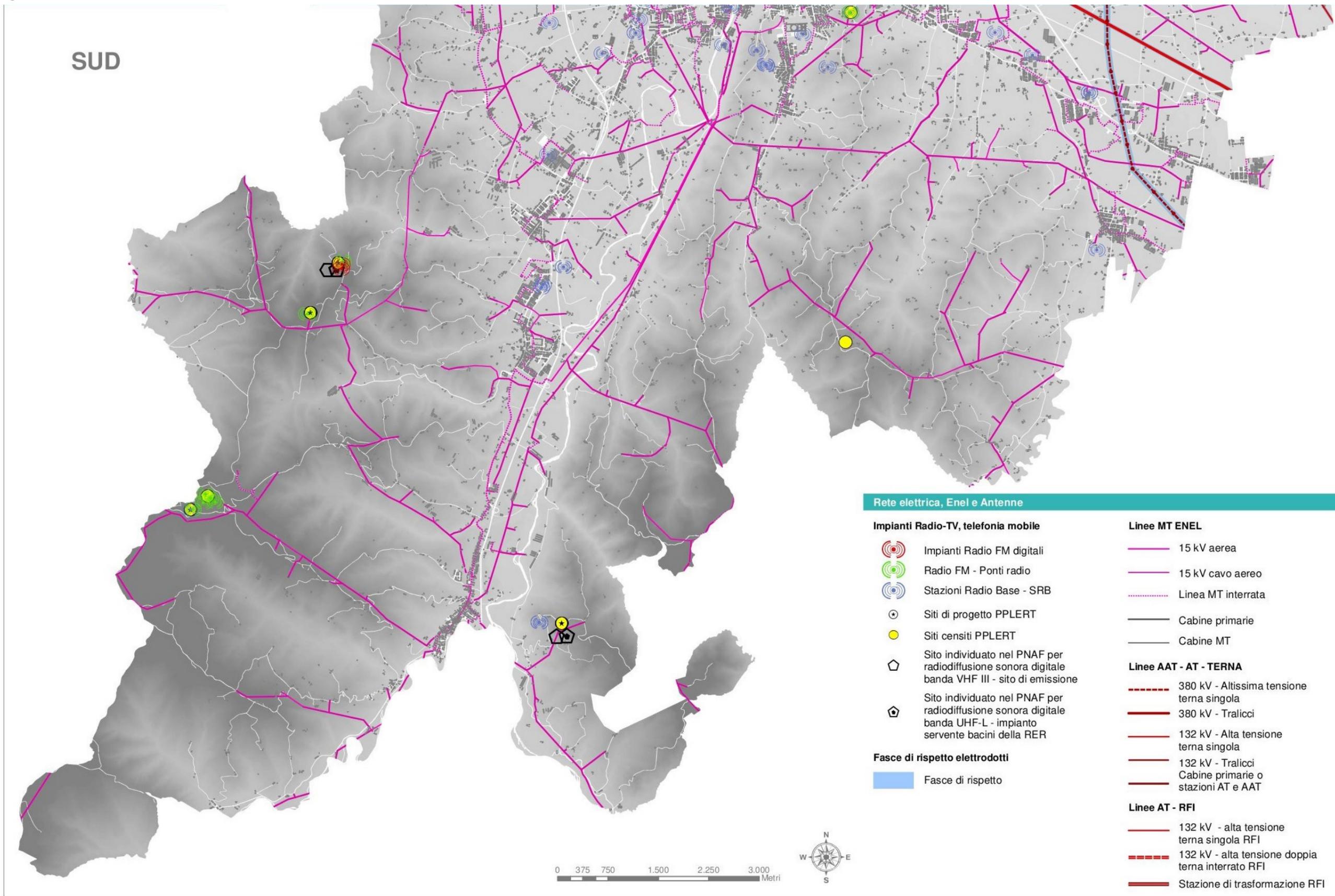
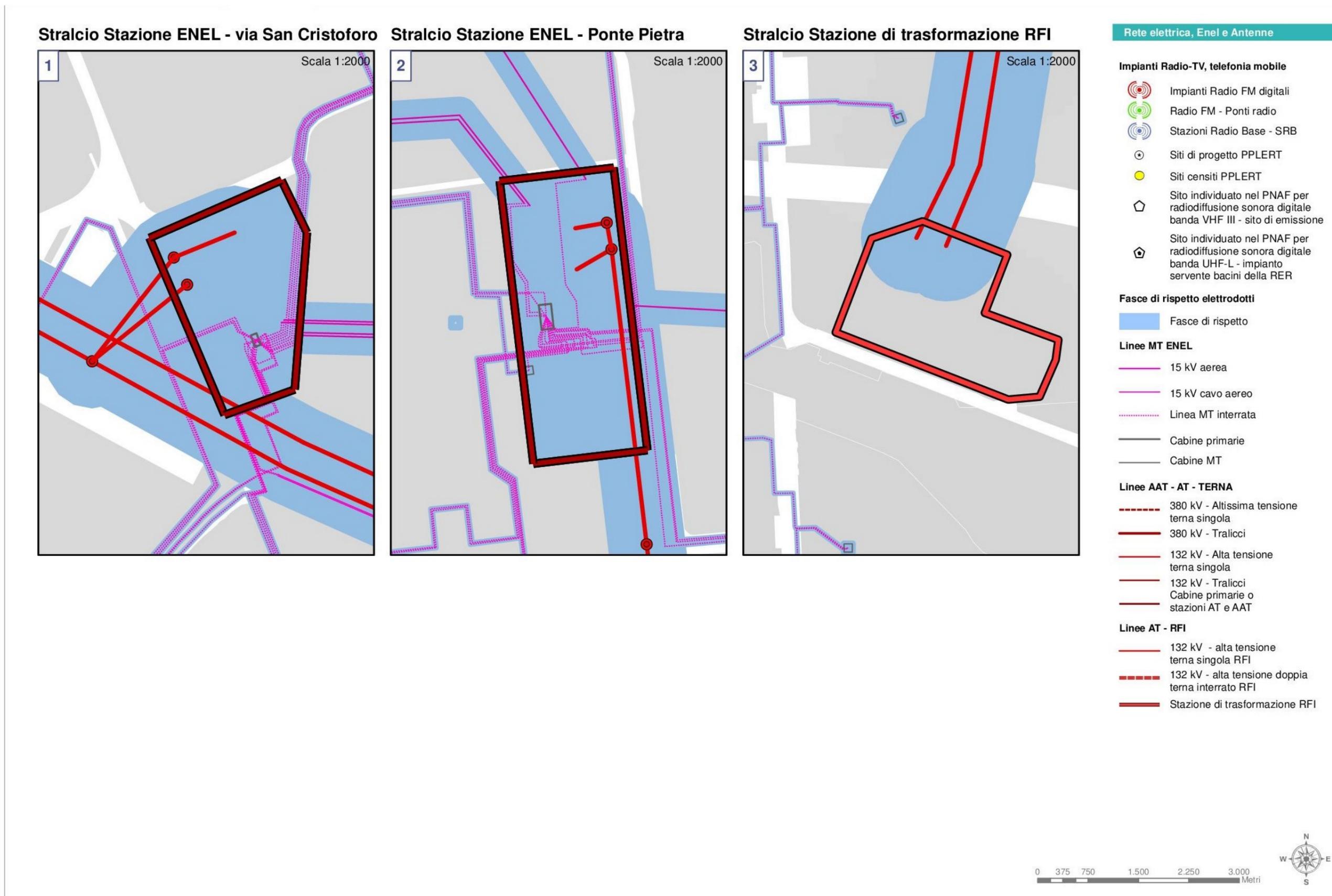


Figura 202 – Rete elettrica Enel e antenne – Stralcio Stazioni ENEL



C.11.2 Rete distribuzione idrica e gas

La tavola (vedi Figura 203, 204) illustra l'articolazione sul territorio comunale delle reti di trasporto e distribuzione acquedottistico e del sistema energetico del gas. Il dato informativo deriva dalle informazioni fornite dal gestore del S.I.I. e del gas (HERA S.p.A.) all'Amministrazione comunale e disponibili presso il SIT comunale ed è stato inoltre confrontato ed implementato, in particolar modo per quanto concerne la rete di distribuzione SNAM, con i dati forniti dal Servizio Pianificazione Territoriale dell'Amministrazione Provinciale di Forlì-Cesena.

Si distingue innanzitutto le reti dedicate al trasporto rispetto a quelle di distribuzione operando a tal fine, sia per il sistema idrico che per quello energetico del gas, una ripartizione secondo la gestione delle stesse. E' infatti rappresentata la rete di distribuzione idrica e del gas in capo all'unico gestore presente all'interno del territorio comunale (HERA S.p.A.) e quella di trasporto in capo rispettivamente a Romagna Acque Società delle Fonti e Rete SNAM. Per quel che concerne la rete di distribuzione acquedottistica la ripartizione tra dorsale e rete minuta di distribuzione è effettuata rispetto a tre classi dimensionali, espresse in diametro delle condotte, corrispondenti agli aggregati dimensionali di maggiore frequenza di queste ovvero: $\varnothing < 60$ mm, $60 \text{ mm} < \varnothing < 200$ e $200 < \varnothing < 600$ mm.

Sempre secondo una classificazione tipologica, in questo caso basata sulla pressione di esercizio, è stata rappresentata la rete di distribuzione del gas distinguendo le linee a media da quelle a bassa pressione oltre all'identificazione delle relative cabine di decompressione ed alle linee di allaccio.

Per quel che concerne la rete di trasporto acqua e gas si riproduce da un lato l'ubicazione delle linee di trasporto del grossista di fornitura della risorsa idropotabile (Romagna Acque – Società delle Fonti), operando anche in questo caso una distinzione per diametri delle condotte, e dall'altro la Rete SNAM relativa al dispacciamento del gas metano. In merito alla rete di distribuzione di pertinenza di SNAM RETE GAS la cartografia riproduce oltre alle reti, nonché le relative infrastrutture di natura puntuale esistenti, anche la linea di progetto relativo alla tratta ricompresa nel territorio comunale del Metanodotto Sestino-Minerbio per il quale è stata espressa dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Mare di concerto con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali la pronuncia di compatibilità ambientale (V.I.A.) con Decreto del 9 dicembre 2008. Per tale infrastruttura energetica, appartenente alla più ampia dorsale energetica denominata "RETE ADRIATICA", l'Amministrazione comunale con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 12/04/2012 ha espresso il parere di competenza ai sensi del D.P.R. 327/2001, rilevando altresì la complessiva compatibilità del tracciato dell'opera in rapporto alle destinazioni dei suoli ed agli assetti territoriali da questo interferiti.

La rete di distribuzione idrica mostra una copertura pressoché integrale dell'intero territorio comunale sviluppandosi in corrispondenza delle principali arterie stradali sia nell'ambito di pianura quanto in quello collinare e del fondovalle insediativo. Analoghe ma non sovrapponibili considerazioni possono essere svolte per l'articolazione territoriale della rete di distribuzione energetica del gas che vede la completa metanizzazione dell'ambito di pianura e della prima quinta collinare dove più elevata è la densità insediativa, anche di carattere sparso, ed il territorio agricolo si caratterizza per la presenza di colture specializzate a frutteto e/o vigneto. Diversamente, sulle porzioni marginali del territorio comunale poste al suo confine meridionale, in parte coincidente con la valle del torrente Borello, una serie di elementi, quali l'esistenza di una matrice storica costituita da piccoli nuclei abitati di crinale, un edificato delle zone agricole rarefatto ed in parte non più adibito alla funzione residenziale, una rete viarie gerarchicamente meno strutturata, la predominanza di un uso del territorio marcatamente caratterizzato da colture estensive a seminativo e/o prati/pascoli ed incolti, alternati ad ampie macchie di bosco, nonché una maggiore dinamicità dei fenomeni geomorfologici (elevato indice di dissesto – calanchi ed aree calanchive), ha di fatto comportato una metanizzazione meno capillare e più rarefatta rispetto i contermini ambiti della bassa collina.

Figura 203 - Rete distribuzione idrica e gas –Nord

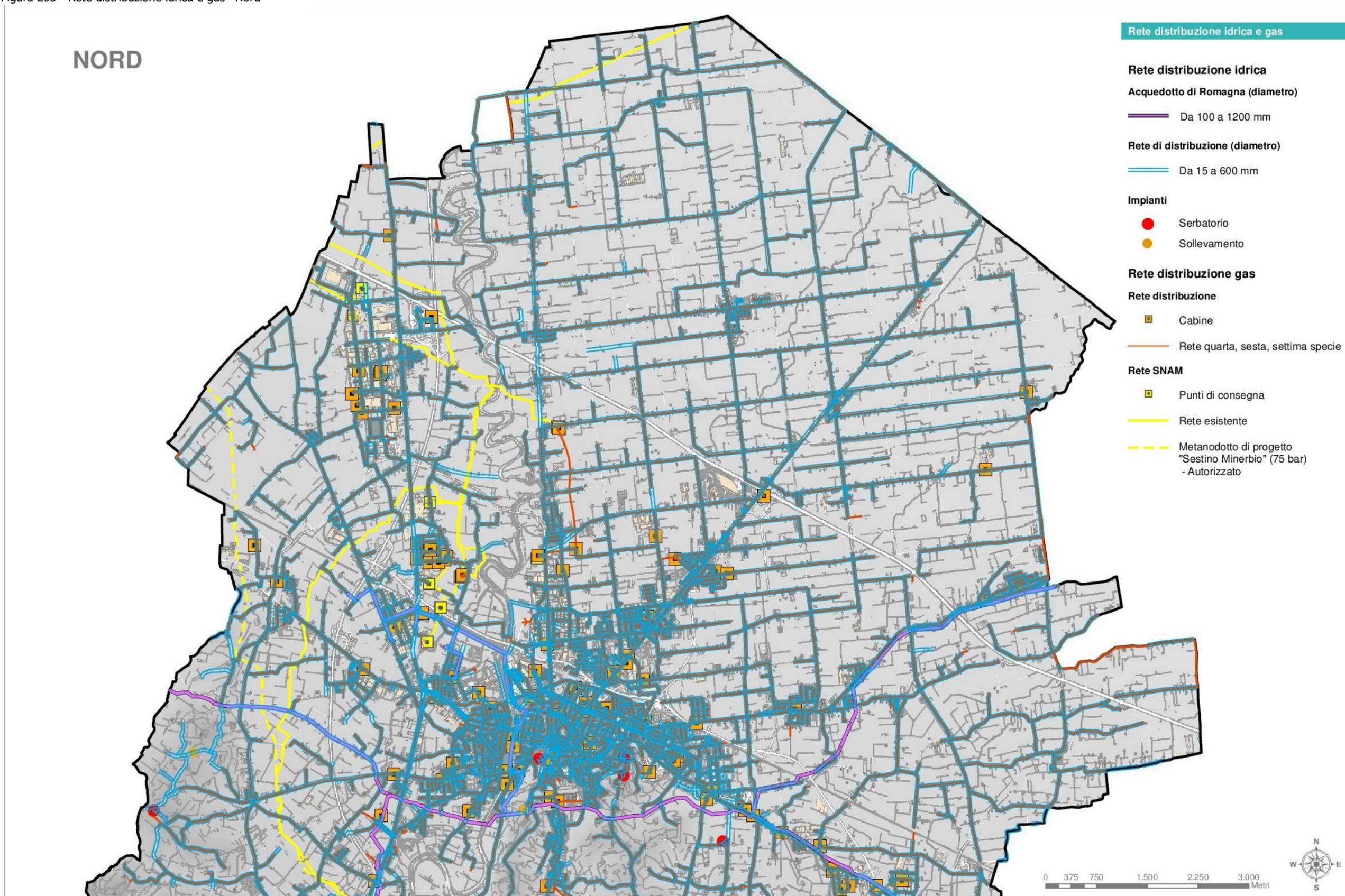
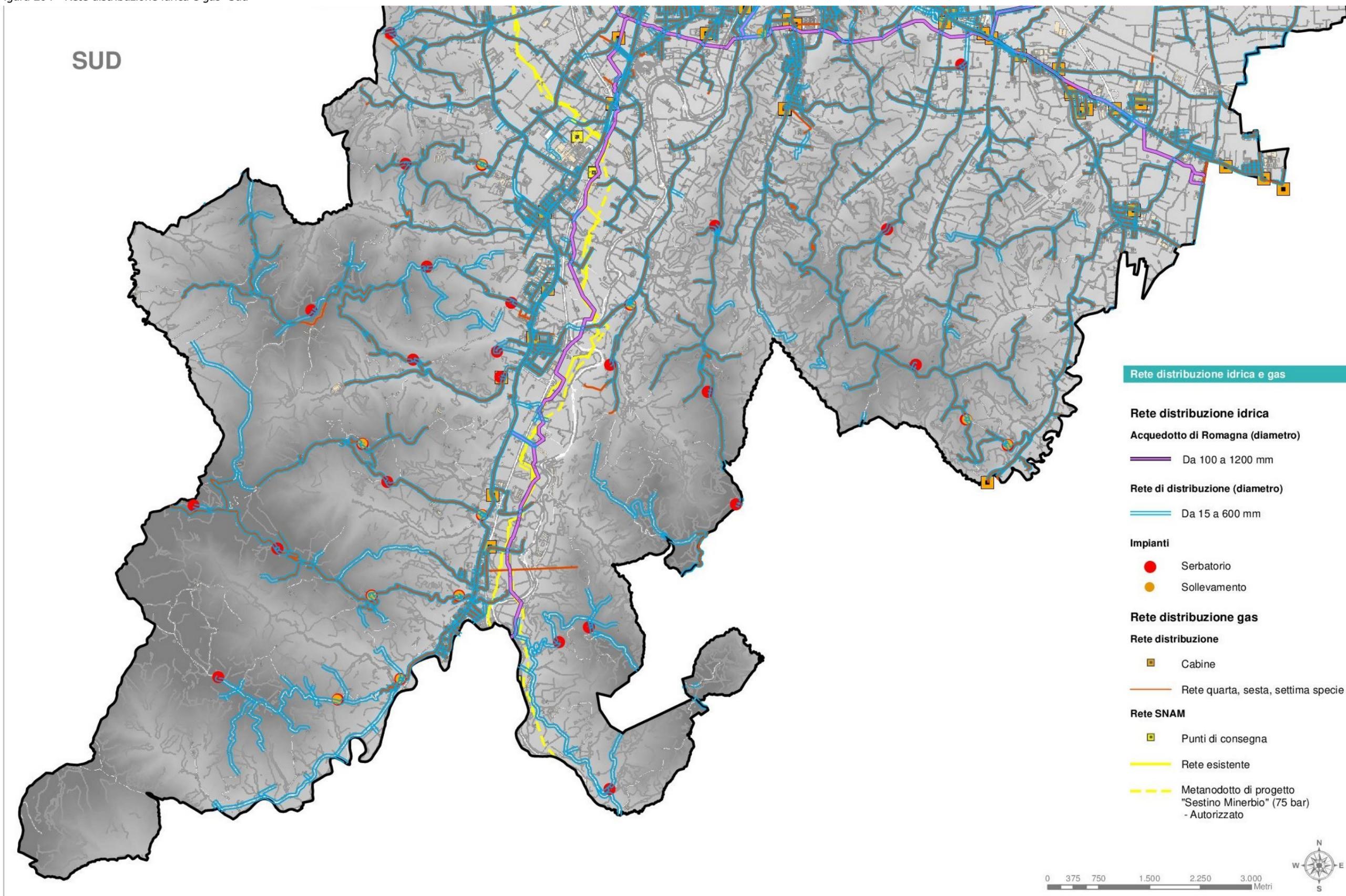


Figura 204 - Rete distribuzione idrica e gas -Sud



C.11.3 Rete fognaria e depurativa

La tavola (vedi Figura 205, 206) riporta l'assetto, la consistenza e la distribuzione territoriale del sistema a rete di raccolta dei reflui fognari e della rete bianca nonché i relativi dispositivi puntuali a servizio della stessa (depuratori, scarichi, scolmatori, imhoff, impianti di sollevamento ecc.). Sulla base cartografica sono altresì individuabili con diversa colorazione gli areali appartenenti ai diversi agglomerati distinti tra le classi dimensionali inferiori e superiori ai 200 abitanti equivalenti (a.e.).

Gli elementi riportati, derivanti dagli strati informativi forniti periodicamente dal gestore del S.I.I. all'Amministrazione comunale, e gestiti dall'ufficio SIT comunale, sono stati implementati, con riferimento specifico alla rete fognaria nera e/o mista afferente il depuratore di Pievesestina, con i dati in possesso dell'Ufficio Infrastrutture fognarie dell'Amministrazione provinciale di Forlì-Cesena aggiornati al marzo 2012.

L'agglomerato è da intendersi, secondo la definizione dell'articolo 74, comma 1, lettera n), del D.Lgs. 152/2006 "Norme in materia ambientale", come "l'area in cui la popolazione, ovvero le attività produttive, sono concentrate in misura tale da rendere ammissibile, sia tecnicamente che economicamente in rapporto anche ai benefici ambientali conseguibili, la raccolta e il convogliamento delle acque reflue urbane verso un sistema di trattamento o verso un punto di recapito finale". In relazione alla classe dimensionale che caratterizza ciascun agglomerato corrispondono quindi tipologie di trattamento dei reflui differenziate con efficienze dei sistemi depurativi, nonché complessità degli stessi, crescenti all'aumentare delle dimensioni dell'agglomerato stesso, espresso in termini di a.e. serviti come previsto, oltretutto dal citato D.Lgs. 152/2006, dalla delibera di Giunta Regionale 1053/2003 "Direttiva concernente indirizzi per l'applicazione del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 come modificato dal d.lgs. 18 agosto 2000, n. 258 recante disposizioni in materia di tutela delle acque dall'inquinamento".

La rete fognaria nera copre capillarmente tutta l'area extraurbana e in maniera disomogenea, in serie alla vecchia rete fognaria mista nell'area urbana sviluppandosi poi lungo le principali direttrici in direzione sud lungo la valle Savio e verso la pianura raggiungendo i principali centri minori. Attualmente questa rete fa capo sostanzialmente a due principali impianti di depurazione con trattamento biologico costituiti dall'impianto di Via Calcinaro (D1), per il quale è presente anche il trattamento di defosfatizzazione, in linea con le direttive comunitarie, e dall'impianto di Pievesestina (D3) di capacità depurativa autorizzata rispettivamente pari a circa 90.000 e 7.000 abitanti equivalenti. Parte delle reti fognarie nere di ambiti marginali dislocati ad est / nord-est del territorio comunale in prossimità del confine con i comuni di Cesenatico e Gambettola fanno invece capo ai depuratori di Cesenatico e Savignano S/R e conseguentemente inclusi nei relativi agglomerati.

Negli anni passati è stato realizzato il collettore lungo la valle del Savio ed è stato recentemente terminato il collettore che collega il depuratore di Pievesestina (da dismettere) a quello di Cesena-via Calcinaro. E' stato anche realizzato il collettore da Pioppa lungo la via Cervese ed il suo collegamento col Depuratore di Cesena.

Particolare situazione risulta dal fatto che il comune di Cesena è in area sensibile ai sensi dell'art. 91 del D.Lgs 152/06 per il territorio che insiste entro i 10 Km dalla costa adriatica, e rientra per il restante intero territorio nel bacino drenante afferente l'area sensibile "Delta del Po", ai sensi dell'art. 106 del D.Lgs 152/06 così come recepito all'art. 27 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque della Regione Emilia-Romagna.

Pertanto attualmente i depuratori di Pievesestina e Cesena devono mantenere il limite più restrittivo per il fosforo e, a partire dal 2017, anche per il parametro azoto.

Per quanto riguarda invece le acque reflue industriali, nell'ambito della capacità residua, al depuratore di Cesena arrivano anche gli scarichi delle attività produttive.

I locali impianti di depurazione con trattamento primario a servizio di centri minori sono stati nel tempo via via dismessi prevedendo il collettamento dei reflui da questi derivanti verso impianti dotati di trattamento secondari e

la contestuale trasformazione dei sedimenti degli impianti preesistenti in opere tecniche preposte al sollevamento/pompaggio dei reflui.

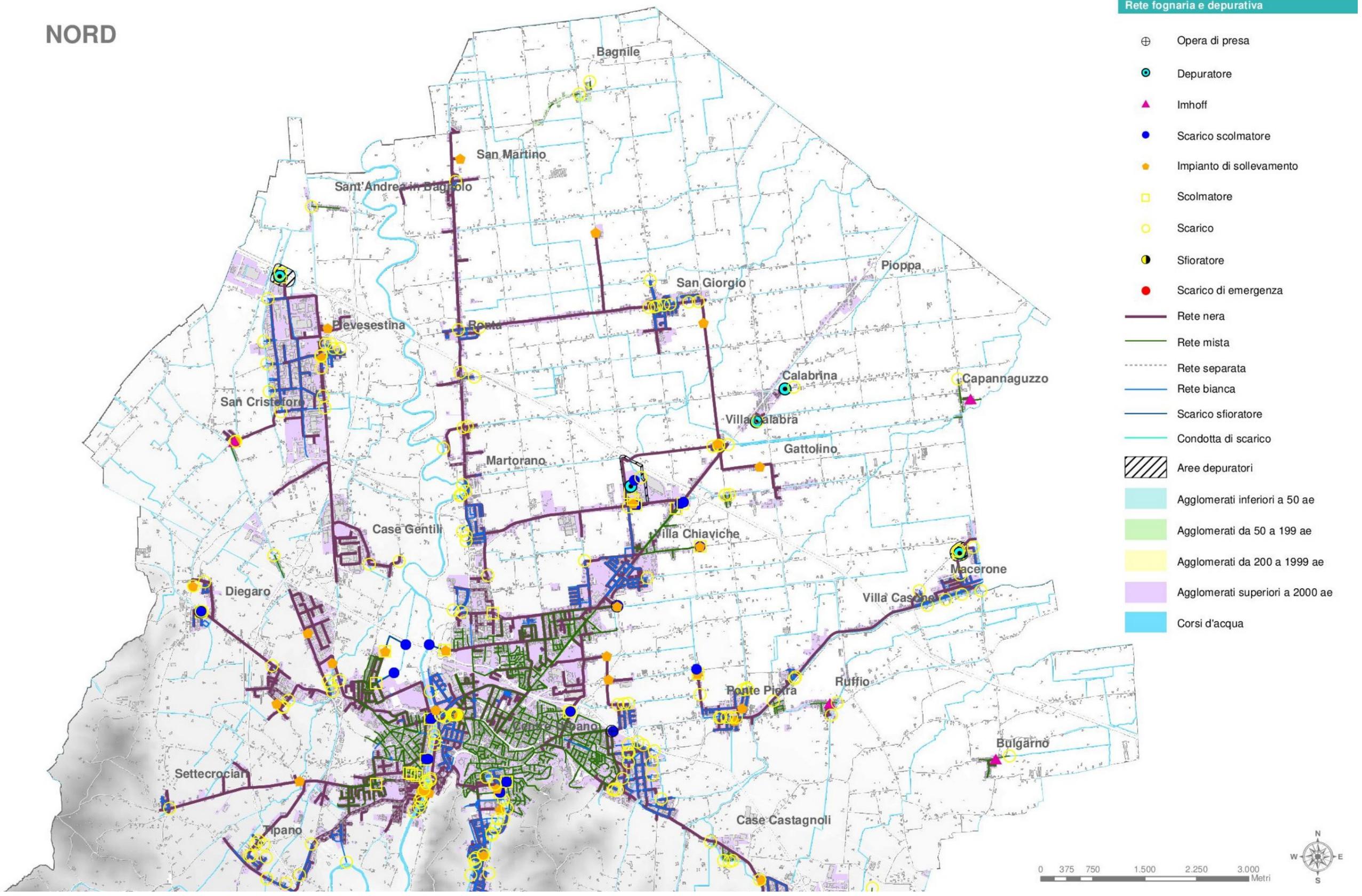
Costituiscono eccezione al quadro sopra descritto i nuclei minori e le frazioni marginali rispetto agli assi viari principali, ovvero ricadenti in porzioni collinari del territorio comunale, dove gli oneri infrastrutturali da sostenere per il collettamento della rete sono tali, in rapporto ai benefici ambientali conseguibili, da rendere ammissibili sistemi di trattamento dei reflui meno spinti (imhoff per gli agglomerati minori, e fitodepurazione e sistemi di trattamento secondari per gli agglomerati ricompresi fra 50 e 2000 abitanti) ma comunque compatibili alle disposizioni in materia di scarichi in rapporto alle dimensioni degli stessi (< 2000 a.e.). Similari trattamenti sono altresì destinati alle case sparse ricadenti nel territorio rurale, anche se i medesimi non ricadono nella gestione del Servizio Idrico Integrato ma totalmente a carico dei privati.

Un grande impegno da parte della pianificazione settoriale, resa operativa dai Piani Operativi di Gestione dell'Ambito Territoriale Omogeneo di Forlì-Cesena, è stato profuso negli scorsi anni al risanamento degli agglomerati e dei relativi scarichi puntuali, a seguito del recepimento della disciplina comunitaria nell'ordinamento nazionale. Tali interventi, ora passati nella gestione dell'Agenzia territoriale dell'Emilia-Romagna per i servizi idrici e rifiuti (ATERSIR) sono in fase di completo e definitivo compimento.

Il rispetto della normativa in materia di scarichi e la verifica di sussistenza delle condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni urbanistiche ha posto e pone, evidentemente, la necessità di una stretta integrazione tra le politiche di espansione insediativa e la pianificazione dei relativi interventi infrastrutturali occorrenti ad assicurare sia il collettamento dei reflui, che il recapito degli stessi ad idonei impianti di trattamento. Diversamente le massicce risorse destinate negli scorsi anni dal soggetto preposto alla programmazione degli interventi del SII (ATO) al risanamento degli agglomerati, ed il conseguente sforzo progettuale derivato al gestore (HERA), hanno di fatto degradato ad una gestione di tipo emergenziale, spesso con oneri in capo ai soggetti attuatori, un'attesa ed auspicabile gestione della programmazione degli interventi e/o adeguamenti infrastrutturali che potesse tempestivamente rispondere alle istanze di sviluppo provenienti dal territorio ed oggi rese intempestive dalla sopraggiunta e perdurante fase recessiva che subisce il settore immobiliare.

Figura 205 – Rete fognaria e depurativa - Nord

NORD

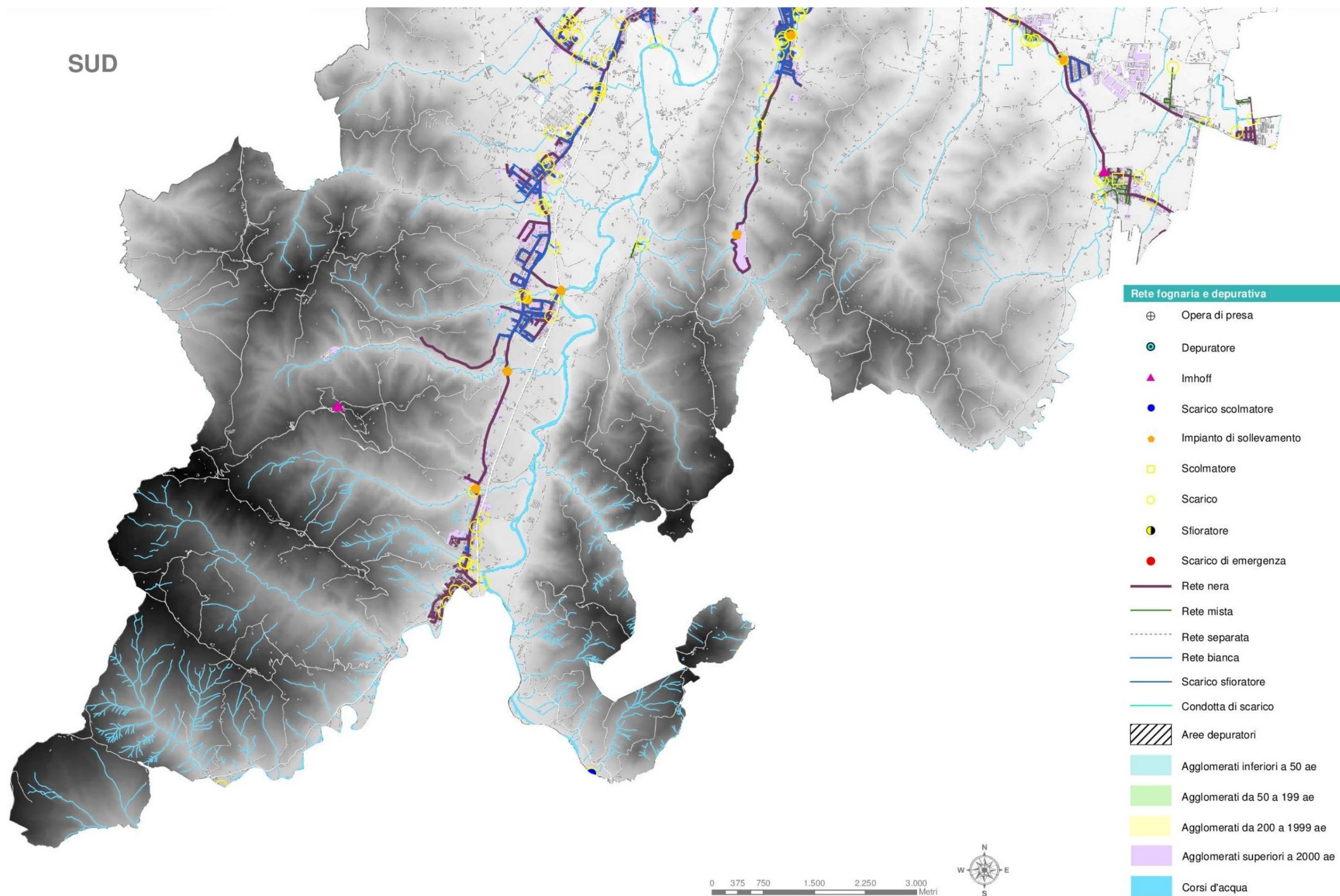


Rete fognaria e depurativa

- ⊕ Opera di presa
- ⊙ Depuratore
- ▲ Imhoff
- Scarico scolmatore
- Impianto di sollevamento
- Scolmatore
- Scarico
- Sfiatore
- Scarico di emergenza
- Rete nera
- Rete mista
- - - Rete separata
- Rete bianca
- Scarico sfiatore
- Condotta di scarico
- ▨ Aree depuratori
- Agglomerati inferiori a 50 ae
- Agglomerati da 50 a 199 ae
- Agglomerati da 200 a 1999 ae
- Agglomerati superiori a 2000 ae
- Corsi d'acqua



Figura 206 – Rete fognaria e depurativa - Sud



C.11.4 Fasce di rispetto

Le fasce di rispetto sono riportate nell'elaborato "Ricognizione dei vincoli". Di seguito si riporta la tavola dei vincoli indotti (Figura 207, Figura 208).

Figura 207 – Vincoli indotti - Nord

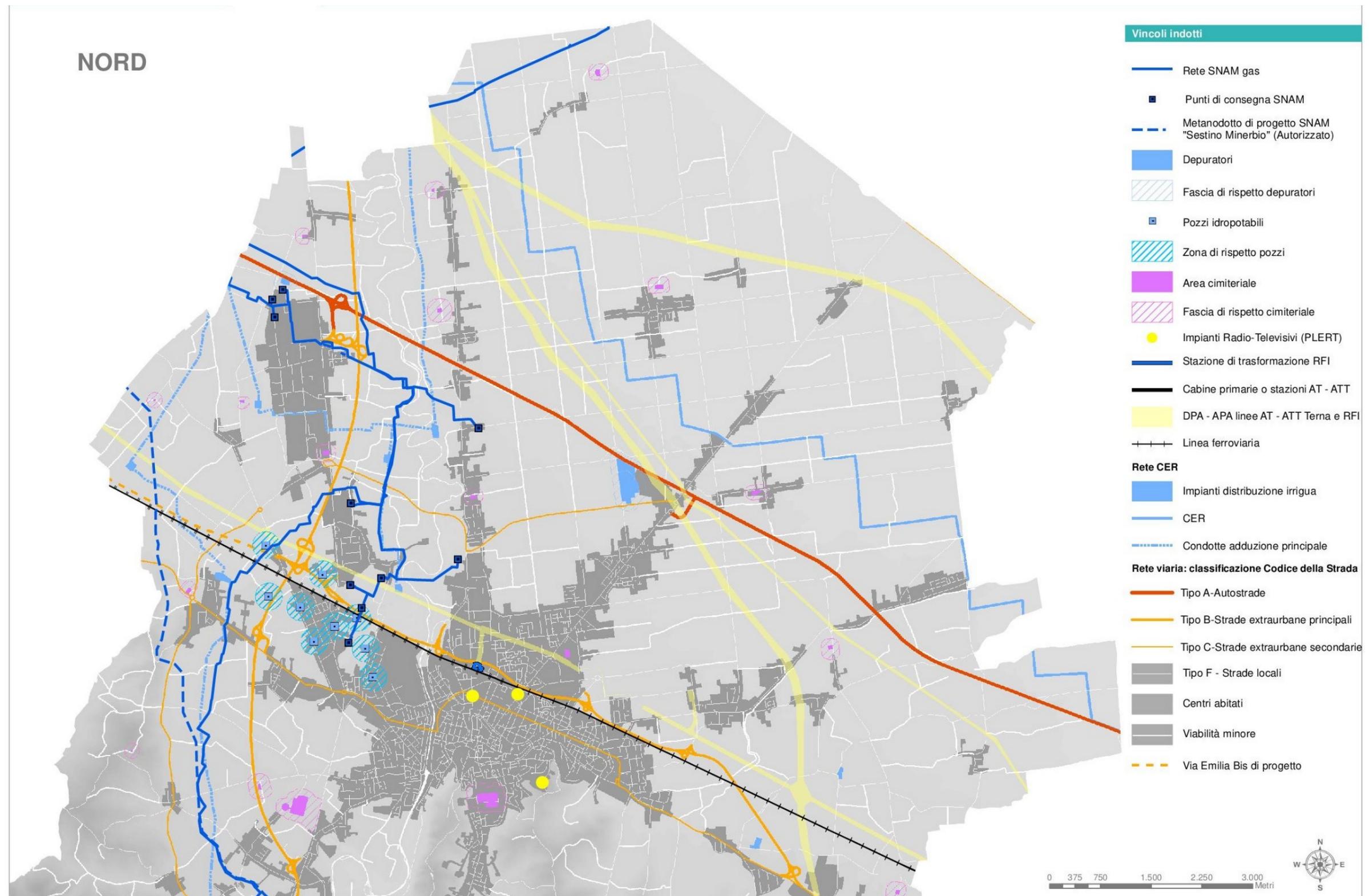
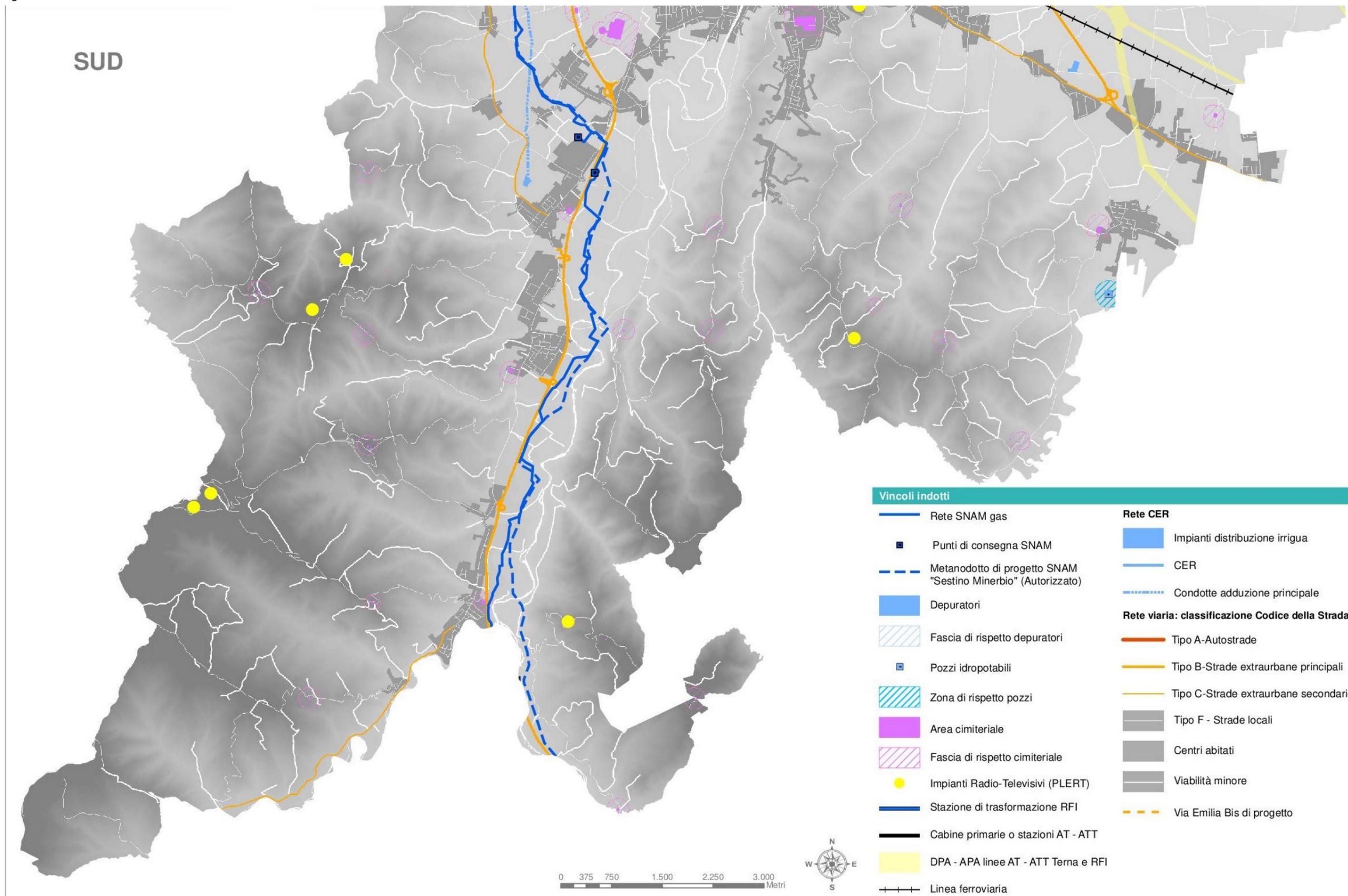


Figura 208 – Vincoli indotti – Sud

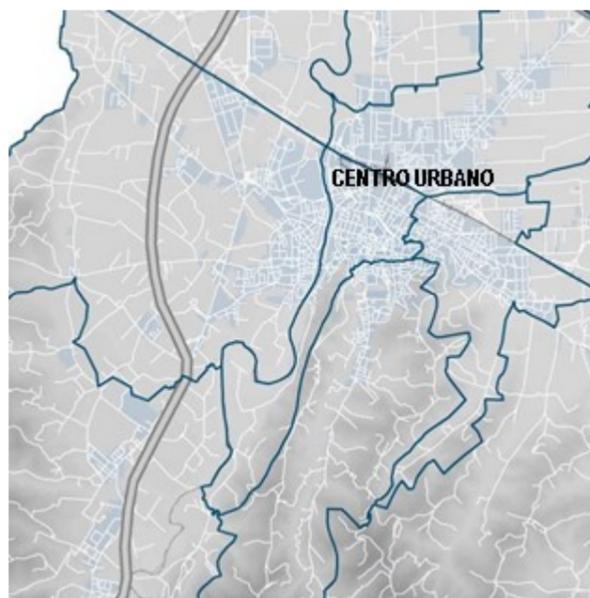


C.12 CONSIDERAZIONI DI SINTESI ALLA SCALA DI QUARTIERE

Per le considerazioni di sintesi alla scala di quartiere si faccia riferimento all'elaborato "C.12.a Servizi di Quartieri" dell'Allegato C6

C.12.1 Centro urbano

Il quartiere Centro Urbano ha una estensione territoriale di 4,72 Km² pari al 1,89% rispetto all'intero territorio comunale (249,36 Km²). I residenti sono 12.118 pari al 12,42% rispetto all'intera popolazione comunale (97.603) con un numero di famiglie pari a 6.037. Gli stranieri residenti nel quartiere sono 2.131 pari al 21,78% rispetto a quelli residenti nel territorio comunale (9.784); rispetto agli abitanti del quartiere sono il 17,59%.



Il quartiere si delinea partendo a sud dell'asse ferroviario, comprendendo il Centro Storico della città e si estende sud lungo la parte est dell'asta fluviale del fiume Savio.

Il territorio del quartiere è ricompreso in gran parte all'interno del centro urbano.

Molti dei servizi sovra comunali sono localizzati all'interno del quartiere, in particolare le scuole secondarie di 2° grado, i poli universitari e le segreterie (nell'area ex zuccherificio), gli uffici pubblici e servizi di rilevanza comprensoriale, le stazioni per l'ordine pubblico e scuola della polizia stradale, teatro comunale e la stazione ferroviaria.

La fruizione ai servizi sovra comunali è garantita da un efficiente servizio pubblico su gomma, anche se detti servizi fungono da poli attrattori per il restante territorio comunale. L'accessibilità privata su gomma è sostenuta e garantita dai tre parcheggi scambiatori (zona ippodromo, cimitero urbano ed area monte fiore), che garantiscono un

efficiente interscambio fra mobilità privata e pubblica per accedere al cuore della città.

I servizi di base all'interno del quartiere sono molteplici: servizi scolastici di base completo, parcheggi pubblici sia multipiano che a raso stradale, parchi pubblici come i giardini di serra valle, giardini pubblici in adiacenza del teatro comunale, il parco della rocca malatestiana, ecc. La fruizione a detti servizi è coperta da una rete di piste ciclo pedonali che garantisce quasi sempre la loro accessibilità in sicurezza.

Vi sono diversi luoghi di aggregazione soprattutto concentrati in Centro Storico localizzati in piazze o zone di concentrazione di locali pubblici per ristorazione e lo spettacolo.

Le principali criticità riscontrate all'interno del quartiere si possono così riassumere:

- Alcuni isolati del tessuto della città consolidata zona ponte nuovo, porta trova, costruiti negli anni 60/70, necessitano di una rigenerazione e riqualificazione sia dal punto di vista energetico che sismico; oltre a una riqualificazione delle infrastrutture stradali che attualmente non permettono una adeguata sicurezza sia per la circolazione viaria che per la sicurezza pedonale e ciclabile;
- L'inadeguatezza per i flussi di traffico del ponte vecchio, in quanto recettore della mobilità viaria della vallata del Savio e di collegamento con la circonvallazione sud per l'attraversamento della città, inoltre per l'accessibilità all'attuale sede dell'ospedale. La sezione stradale del ponte non consente la dovuta sicurezza

per l'attraversamento in quanto priva di pista ciclabile e i marciapiedi esistenti hanno una larghezza notevolmente ridotta;

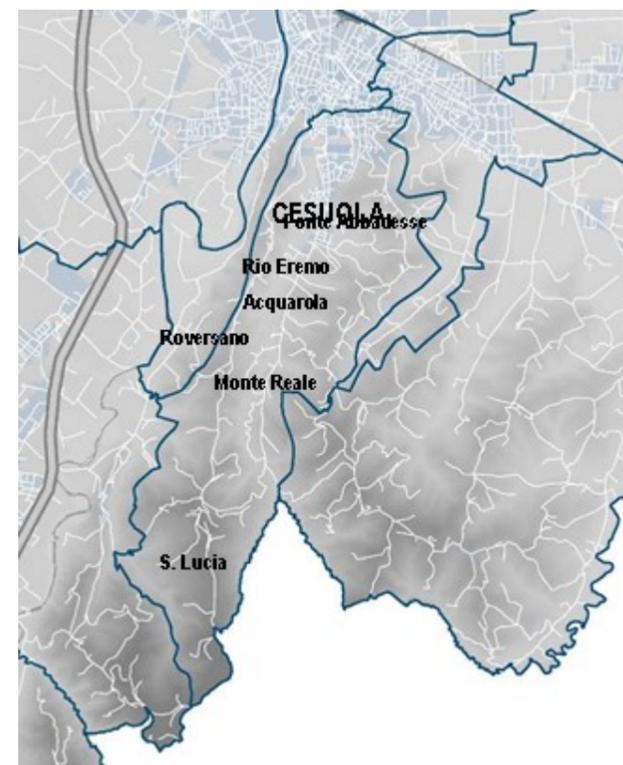
Le principali opportunità riscontrate all'interno del quartiere si possono così riassumere:

- La riutilizzazione di alcune sedi universitarie che a seguito della realizzazione e trasferimento di detti servizi nel nuovo campus universitario nell'area ex zuccherificio; hanno perso la loro funzione. Detti immobili sono: il polo di psicologia alla stazione ferroviaria, edificio in Via Chiaramonti – Via Sacchi, edificio in Via Montalti, edificio in Via Gasperi Finali angolo Via San Lorenzino, ecc.
- Il riutilizzo di alcuni contenitori dismessi all'interno del Centro Storico, quali il complesso di S. Agostino, palazzo OIR in Piazza della Libertà, l'ex complesso del ROIR che a seguito del trasferimento del ricovero anziani in Via Ancona ad oggi risulta inutilizzato;
- La rivisitazione della perimetrazione del Centro Storico e studio delle politiche per mettere in luce le opportunità e criticità presenti nello stesso.

C.12.2 Cesuola

Il quartiere Cesuola ha una estensione territoriale di 13,32 Km² pari al 5,34% rispetto all'intero territorio comunale (249,36 Km²). I residenti sono 5.195 pari al 5,32% rispetto all'intera popolazione comunale (97.603) con un numero di famiglie pari a 2.250. Gli stranieri residenti nel quartiere sono 316 pari al 3,23% rispetto a quelli residenti nel territorio comunale (9.784); rispetto agli abitanti del quartiere sono il 6%.

Il quartiere si delinea partendo a ridosso delle mura storiche a sud della città estendendosi fino all'ambito della collina di valore ambientale arrivando al limite del confine comunale. Parte di detta collina è vincolata dall'attuale PRG a tutela panoramica e paesaggistica.



Le principali frazioni del quartiere sono: Ponte Abbadesse, Rio Eremo ed Acquarola.

I servizi sovra comunali presenti nel quartiere sono il cimitero urbano e il commissariato.

A livello di fruizione dei servizi sovra comunali territoriali, in particolar modo le scuole di secondo grado, l'università e l'ospedale, sono garantiti da un efficiente parcheggio scambiatore fra la mobilità privata e la mobilità pubblica su gomma posto a ridosso del cimitero urbano. La navetta bus da Ponte Abbadesse prosegue fino alla frazione di Rio Eremo garantendo il servizio pubblico ai residenti di tali zone. A livello di mobilità leggera in sicurezza (piste ciclo-pedonali) un percorso dalle mura del Centro Storico porta fino al nucleo storico della frazione di Ponte Abbadesse, passando all'interno del parco pubblico del cimitero urbano. E' previsto il progetto per il completamento ciclabile fino alla parrocchia della frazione correndo lungo il torrente Cesuola.

Nella frazione di Ponte Abbadesse sono collocate le scuole primarie (scuola materna ed elementare), mentre le scuole secondarie di primo grado sono

situate nel quartiere limitrofo (Centro), la cui accessibilità in sicurezza mediante piste ciclo – pedonali ad oggi non copre l'intero percorso.

Essendo un quartiere che in parte si delinea all'interno del centro urbano, la concentrazione di servizi (negozi, banche, farmacie, uffici postali, ecc.) trovano riferimento essenzialmente all'interno del Centro Storico. Gli orti comunali sono ubicati in adiacenza del parco del cimitero urbano, serviti dalla pista ciclabile di collegamento garantendo così un percorso in sicurezza per le categorie meno protette (anziani).

Le principali criticità riscontrate all'interno del quartiere si possono così riassumere:

- Recentemente si è ampliato il centro sportivo adiacente alla parrocchia di Ponte Abbadesse, in Via Falconara, senza però realizzare ulteriori parcheggi pubblici per sopperire all'incremento di carico indotto da tali servizi. Ad oggi pertanto si è creato una situazione di disagio e pericolo nelle adiacenze del centro sportivo che appare opportuno risolvere.
- Alcuni isolati del tessuto della città consolidata delle frazioni di Ponte Abbadesse e Rio Eremo, costruiti negli anni 60/70, necessitano di una rigenerazione e riqualificazione sia dal punto di vista energetico che sismico; oltre a una riqualificazione delle infrastrutture stradali che attualmente non permettono una adeguata sicurezza sia per la circolazione viaria che per la sicurezza pedonale e ciclabile;
- Nella frazione di Rio Eremo a seguito di alcuni interventi edilizi all'interno della città consolidata si è creata una situazione critica per la scarsa dotazione di parcheggi pubblici, oltre ad una rete di infrastrutture viarie insufficiente a recepire l'incremento del carico urbanistico creatosi.

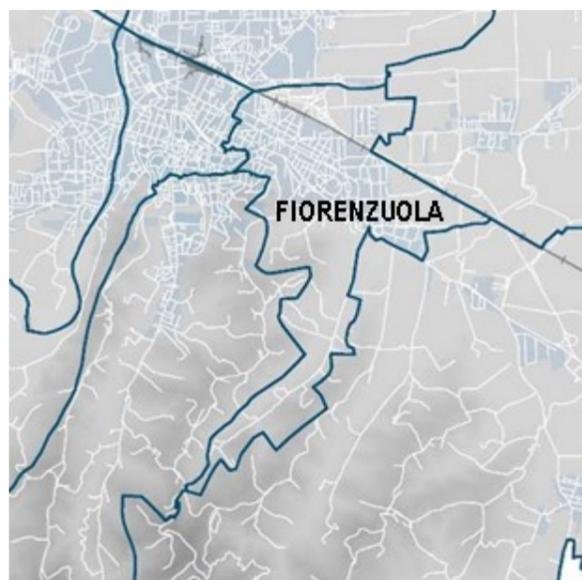
Le principali opportunità riscontrate all'interno del quartiere si possono così riassumere

- Al confine sud della frazione di Ponte Abbadesse è ubicata un'area comunale di notevoli dimensioni che a seguito del trasferimento dei servizi di HERA nella frazione di Pievesestina risulta ad oggi utilizzata a depositi comunali e quindi inadeguati in merito alla loro posizione localizzativa, pertanto si rende necessario riqualificarla con usi più confacenti alla frazione stessa;
- Nelle colline del Garampo è molto utilizzato dai residenti dell'intero centro urbano il percorso naturalistico ambientale dei Gessi, quale luogo di svago ed escursione sportiva; appare opportuno pertanto al fine di collegare luoghi di comunità e di relazione sociali realizzare il parco Cesuola che colleghi la frazione di Ponte Abbadesse al parco del Ristorante dei Gessi;
- Appare necessario proseguire completando interamente l'attuale percorso ciclo – pedonale fino alle frazioni di Ponte Abbadesse e Rio Eremo al fine di consentire un percorso alternativo al trasporto su gomma soprattutto alle categorie meno protette (bambini ed anziani) per la fruizione ai servizi di quartiere e l'accesso al Centro Storico.

C.12.3 Fiorenzuola

Il quartiere Fiorenzuola ha una estensione territoriale di 5,27 Km² pari al 2,11% rispetto all'intero territorio comunale (249,36 Km²). I residenti sono 10.908 pari al 11,18% rispetto all'intera popolazione comunale (97.603) con un numero di famiglie pari a 4.976. Gli stranieri residenti nel quartiere sono 1.564 pari al 15,99% rispetto a quelli residenti nel territorio comunale (9.784); 14,34% rispetto alla popolazione del quartiere.

Il quartiere si delinea partendo a ridosso delle mura storiche di Porta Santi estendendosi fino all'ambito della



collina e comprendendo parte del tessuto urbano della zona adiacente allo stadio e Case Finali.

I principali servizi sovra comunali presenti all'interno del quartiere sono l'attuale polo ospedaliero, lo stadio comunale, alcune scuole secondarie di secondo grado.

La fruizione ai servizi sovra comunali è garantita da una buona rete di mobilità pubblica su gomma, mentre i percorsi ciclo pedonali non sempre garantiscono la necessaria sicurezza in quanto spesso non sono risolti gli incroci stradali e la continuità della rete.

Nel quartiere, essendo principalmente ubicato in centro urbano, sono presenti i servizi dell'intero ciclo scolastico di base, le attrezzature interesse comune, sanitarie, parchi verdi e sportivi, ecc. Vi sono alcuni punti di concentrazione dei servizi quali: nel PEEP di Case Finali, centro commerciale e sportivo delle Terrazze, che a volte non sono servite da una rete lineare di percorsi ciclo pedonali.

Le principali criticità riscontrate all'interno del quartiere si possono così riassumere:

- Alcuni isolati del tessuto della città consolidata soprattutto nella zona dello stadio e seminario-Via Fiorenzuola, costruiti negli anni 60/70, necessitano di una rigenerazione e riqualificazione sia dal punto di vista energetico che sismico; oltre ad una riqualificazione delle infrastrutture stradali che attualmente non permettono una adeguata sicurezza sia per la circolazione viaria che per la sicurezza pedonale e ciclabile oltre ad una carenza di parcheggi pubblici per i residenti.
- Mancanza di parcheggi per far fronte al carico indotto dagli eventi sportivi dello stadio comunale, infatti per tali manifestazioni spesso si creano difficoltà della circolazione viaria dovuta ai parcheggi selvaggi negli isolati adiacenti.
- La scuola primaria in Via Fiorenzuola necessita di un ampliamento di almeno 5 classi;
- La scuola materna di Case Finali necessita di almeno una ulteriore sezione;

Le principali opportunità riscontrate all'interno del quartiere si possono così riassumere:

- La riqualificazione e il riutilizzo dell'area ex Telecom, in Via Cesare Balbo, prevedendo nell'intervento edilizio anche usi del tipo sociale e aggregativo, inoltre la riqualificazione dell'asse stradale e la risistemazione della piazzetta di fronte la parrocchia. Si ritiene importante rigenerare il percorso di Via Balbo asse funzionale alla fruizione ai servizi sportivi contigui oltre ai servizi religiosi ed al centro commerciale denominato "le terrazze".
- Prevedere uno spazio aggregativo con servizi pubblici in adiacenza del comparto abitativo denominato "Case Frini", in quanto con l'attraversamento della ferrovia e della secante corre il rischio di diventare quartiere dormitorio;
- La previsione del nuovo innesto della Via Rio Marano con la rotonda Case Finali attraverso l'attuazione dell'area di trasformazione attigua, questo metterebbe in sicurezza l'innesto stradale anche in funzione della nuova area a verde pubblico ambientale prevista dal PRG in adiacenza dell'incrocio;
- La riqualificazione del quartiere INA CASA dello stadio, mediante una serie di opere manutentive dell'arredo pubblico e dove possibile alla rigenerazione degli edifici sia dal punto di vista energetico che sismico.

C.12.4 Cervese sud

Il quartiere Cervese Sud ha una estensione territoriale di 7,94 Km² pari al 3,18% rispetto all'intero territorio comunale (249,36 Km²). I residenti sono 13.472 pari al 13,80% rispetto all'intera popolazione comunale (97.603) con un numero di famiglie pari a 5.795. Gli stranieri residenti nel quartiere sono 1.265 pari al 12,93% rispetto a quelli residenti nel territorio comunale (9.784) e il 9,4 % rispetto alla popolazione del quartiere.

Il quartiere si delinea partendo a nord della ferrovia inoltrandosi fino all'asse dell'autostrada A14 comprendendo parte della pianura centuriata. Il centro urbano e le frazioni si delincono principalmente sull'asse viario della Via Cervese, con l'eccezione del quartiere Vigne adiacente alla stazione ferroviaria.



Le principali frazioni del quartiere sono: S. Egidio e Villa Chiaviche (ora inglobate col centro urbano di Cesena).

I principali servizi sovra comunali presenti all'interno del quartiere sono: alcune scuole secondarie di 2° grado, e uffici pubblici di rilevanza comprensoriale quali la sede di HERA, la stazione e il deposito ATR.

L'accessibilità ai servizi sovra comunali e al centro è da ritenersi soddisfacente sia per la mobilità pubblica su gomma che per la mobilità leggera in sicurezza (piste ciclo – pedonali). Anche il traffico veicolare privato sulla Via Cervese, con il completamento delle infrastrutture Gronda e Bretella si è notevolmente alleggerito.

Nel quartiere sono presenti i servizi scolastici di base completo, il parco pubblico delle Vigne (ex fornace Marzocchi), il centro

sportivo di S. Egidio (frutti papalina) e quello di Villa Chiaviche.

Vi sono alcuni punti di concentrazione dei servizi commerciali quali: al centro della zona Vigne e lungo l'asse stradale della Cervese a S. Egidio e Villa Chiaviche.

Le principali criticità riscontrate all'interno del quartiere si possono così riassumere:

- La riqualificazione di alcuni tratti della Via Cervese con potenziamento della sicurezza delle piste ciclabili;
- Alcuni isolati del tessuto della città consolidata soprattutto nella zona di S. Egidio, Villa Chiaviche (lottizzazione corea e nelle vicinanze di Via Dolomiti), costruiti negli anni 60/70, necessitano di una rigenerazione e riqualificazione sia dal punto di vista energetico che sismico; oltre ad una riqualificazione delle infrastrutture stradali che attualmente non permettono una adeguata sicurezza sia per la circolazione viaria che per la sicurezza pedonale e ciclabile oltre ad una carenza di parcheggi pubblici per i residenti.
- La scuola primaria delle Vigne necessita di ampliamenti in funzione del carico indotto dalle realizzazioni degli interventi del Piano di riqualificazione Europa e Novello;
- Le scuole nido e materna delle Vigne necessitano di almeno una aggiunta di 5/6 sezioni nell'area comunale già disponibile;

Le principali opportunità riscontrate all'interno del quartiere si possono così riassumere:

- L'interramento dell'elettrodotto da Case Frini (Enel/FS) fino alla stazione ferroviaria, al fine di evitare l'attuale attraversamento del parco urbano Vigne, delle scuole secondarie e del tessuto residenziale limitrofo;
- La riqualificazione del quartiere INA CASA delle vigne, mediante una serie di opere manutentive dell'arredo pubblico e dove possibile alla rigenerazione degli edifici sia dal punto di vista energetico che sismico.

C.12.5 Oltresavio

Il quartiere Oltresavio ha una estensione territoriale di 18,48 Km² pari al 7,41% rispetto all'intero territorio comunale (249,36 Km²). I residenti sono 19.143 pari al 19,61% rispetto all'intera popolazione comunale (97.603) con un numero di famiglie pari a 8.254. Gli stranieri residenti nel quartiere sono 1.850 pari al 18,91% rispetto a quelli residenti nel territorio comunale (9.784) e il 9,66 % rispetto alla popolazione del quartiere.

Il quartiere si delinea partendo a ovest dell'asta fluviale del fiume Savio fino al confine con il Comune di Bertinoro. Il centro urbano e le frazioni si delincono principalmente sull'asse viario della Via Emilia e della statale Diegaro-Settecrociari, con l'eccezione della frazione di Tipano.

Le principali frazioni del quartiere sono: S. Mauro e Vill'Arco (facenti parte del centro urbano), Diegaro, Settecrociari e Tipano.



I principali servizi sovra comunali presenti all'interno del quartiere sono localizzati all'interno della parte del centro urbano e in particolare: l'attrezzatura sportiva dell'Ippodromo, il nuovo cimitero urbano, la scuola secondaria di 2° grado dell'agricola e il centro di ricovero per anziani ROIR.

L'accessibilità ai servizi sovra comunali e al centro è da ritenersi soddisfacente sia per la mobilità pubblica su gomma che per la mobilità leggera in sicurezza (piste ciclo – pedonali). Anche il traffico veicolare privato trova risposta nel parcheggio scambiatore della zona ippodromo con navetta bus di distribuzione ai vari servizi localizzati nel centro.

Nel quartiere, essendo principalmente ubicato in centro urbano, sono presenti i servizi scolastici di base completo, il parco pubblico ippodromo e parco per Fabio, ecc.

Vi sono alcuni punti di concentrazione dei servizi commerciali localizzati principalmente a S. Mauro (Piazza Anna Magnani e Via Viareggio) e lungo l'asse della Via Emilia (Ponte nuovo e Torre del Moro).

Le principali criticità riscontrate all'interno del quartiere si possono così riassumere:

- Alcuni isolati del tessuto della città consolidata soprattutto nella zona del campino, costruiti negli anni 60/70, necessitano di una rigenerazione e riqualificazione sia dal punto di vista energetico che sismico; oltre ad una riqualificazione delle infrastrutture stradali che attualmente non permettono una adeguata sicurezza sia per la circolazione viaria che per la sicurezza pedonale e ciclabile oltre ad una carenza di parcheggi pubblici per i residenti.
- La riqualificazione della Via Romea da Villarco fino alla intersezione della Via Emilia, creando piste ciclo – pedonali e attraversamenti in sicurezza;
- Il completamento di alcuni tratti di piste ciclabili, lungo la Via Dismano dall'incrocio con la Via Emilia fino a Case Gentili, Via Emilia da Torre del Moro fino a Diegaro;
- Nella frazione di Tipano vi sono attività produttive incompatibili con il tessuto residenziale del centro della frazione;
- Nella frazione di Diegaro risulta pericoloso l'incrocio fra la Via Canapino e la Via Emilia.

C.12.6 Valle Savio

Il quartiere Valle Savio ha una estensione territoriale di 37,72 Km² pari al 15,12% rispetto all'intero territorio comunale (249,36 Km²). I residenti sono 5.632 pari al 5,77% rispetto all'intera popolazione comunale (97.603) con un numero di famiglie pari a 2.253. Gli stranieri residenti nel quartiere sono 365 pari al 3,73% rispetto a quelli residenti nel territorio comunale (9.784) e il 6,48 % rispetto alla popolazione del quartiere.

Il quartiere si delinea partendo a sud del centro urbano fino al confine con il quartiere Borello, lungo l'asta fluviale del fiume Savio e dell'asse stradale della E/45; comprendendo a ovest la zona collinare fino al confine del territorio comunale.



Le principali frazioni del quartiere sono: San Vittore, San Carlo, Roversano e Tessello.

Nel quartiere non sono presenti servizi sovra comunali in quanto gli stessi sono collocati principalmente all'interno del centro urbano. L'accessibilità ai servizi sovra comunali è da ritenersi soddisfacente sia per la mobilità pubblica su gomma che per la mobilità privata attraverso l'asse viario della E/45; mentre non esistono collegamenti diretti al centro in merito a percorsi ciclo – pedonali in quanto trattasi di frazioni abbastanza distanti dal centro stesso da programmare con percorsi lungo il fiume e/o lungo la statale.

I principali servizi di quartiere sono situati nelle due principali frazioni di riferimento, San Vittore e San Carlo. A San Vittore sono localizzate le scuole materne ed elementari, l'ufficio postale, il centro sportivo e la parrocchia; a San Carlo la stazione dei carabinieri, servizi scolastici di base completo, la sede del quartiere e la parrocchia.

I punti di concentrazione dei servizi commerciali sono localizzati nelle due principali frazioni di riferimento.

Le principali criticità riscontrate all'interno del quartiere si possono così riassumere:

- La scarsa protezione acustica dall'asse viario della E/45 nei confronti dei centri abitati contigui;
- La presenza di alcuni allevamenti suinicoli presenti sia nelle zone collinari che nelle vicinanze dell'alveo fluviale del Savio;
- La necessità di revisionare i perimetri dei Centri Storici minori nelle frazioni di San Vittore e San Carlo;
- Alcuni isolati del tessuto della città consolidata soprattutto nelle frazioni di San Carlo e San Vittore, costruiti negli anni 60/70, necessitano di una rigenerazione e riqualificazione sia dal punto di vista energetico che sismico; oltre ad una riqualificazione delle infrastrutture stradali che attualmente non permettono una adeguata sicurezza sia per la circolazione viaria che per la sicurezza pedonale e ciclabile oltre ad una carenza di parcheggi pubblici per i residenti delle frazioni.
- La riqualificazione dell'asse viario della Via del Rio a San Vittore mediante la creazione di piste ciclo – pedonali;
- La riqualificazione dell'asse viario della Via Castiglione a San Carlo mediante la creazione di piste ciclo – pedonali e attraversamenti in sicurezza;
- Il collegamento ciclo – pedonale delle frazioni di S. Carlo e S. Vittore con il centro urbano;
- Quale servizio sovra comunale la discarica dei rifiuti della Busca con il centro di trattamento dei rifiuti organici. Importante il suo monitoraggio ambientale dell'impianto.

C.12.7 Borello

Il quartiere Borello ha una estensione territoriale di 36,30 Km² pari al 14,55% rispetto all'intero territorio comunale (249,36 Km²). I residenti sono 2.747 pari al 2,81% rispetto all'intera popolazione comunale (97.603) con un numero di famiglie pari a 1.178. Gli stranieri residenti nel quartiere sono 421 pari al 4,30% rispetto a quelli residenti nel territorio comunale (9.784) e il 15,32 % rispetto alla popolazione del quartiere.



Il quartiere si delinea partendo a sud della valle savio fino al confine comunale, lungo l'asta fluviale del fiume Savio e dell'asse stradale della E/45; comprendendo a ovest la zona collinare fino al confine del territorio comunale.

Le principali frazioni del quartiere sono: Borello, quale frazione di riferimento del quartiere, Gallo, Formignano, Borgo delle Rose e Osteria di Piavola.

Ad eccezione del previsto parco minerario di Formignano, nel quartiere non sono presenti servizi sovra comunali in quanto gli stessi sono collocati prevalentemente a Cesena. L'accessibilità ai servizi sovra comunali è da ritenersi soddisfacente sia per la mobilità pubblica su gomma che per la mobilità privata attraverso l'asse viario della E/45; mentre

non esistono collegamenti diretti al centro in merito a percorsi ciclo – pedonali in quanto trattasi di frazioni di collina o fondovalle abbastanza distanti dal centro stesso.

I principali servizi di quartiere sono situati nella principale frazione di riferimento di Borello; con la stazione dei carabinieri, servizi scolastici di base completo, la sede del quartiere, il centro sportivo, il mercato rionale, la farmacia, l'ufficio postale e la parrocchia.

L'accessibilità ai servizi di quartiere di Borello per le frazioni minori è spesso difficoltosa, infatti essendo le stesse ubicate sul versante collinare non prevedono adeguati servizi pubblici su gomma così come collegamenti ciclo – pedonali.

I punti di concentrazione dei servizi commerciali sono localizzati nella frazione di Borello.

Le principali criticità riscontrate all'interno del quartiere si possono così riassumere:

- La frana di Borello, da monitorare con periodici controlli geologici;
- La scarsa protezione acustica dall'asse viario della E/45 nei confronti dei centri abitati contigui;
- La riqualificazione dell'asse viario nella frazione di Gallo mediante la creazione di piste ciclo – pedonali e attraversamenti in sicurezza;
- Alcuni isolati del tessuto della città consolidata soprattutto nella frazione di Borello e Gallo, costruiti negli anni 60/70, necessitano di una rigenerazione e riqualificazione sia dal punto di vista energetico che sismico; oltre ad una riqualificazione delle infrastrutture stradali che attualmente non permettono una adeguata sicurezza sia per la circolazione viaria che per la sicurezza pedonale e ciclabile oltre ad una carenza di parcheggi pubblici per i residenti delle frazioni;
- La necessità di revisionare il perimetro del Centro Storico minore nella frazione di Borello.

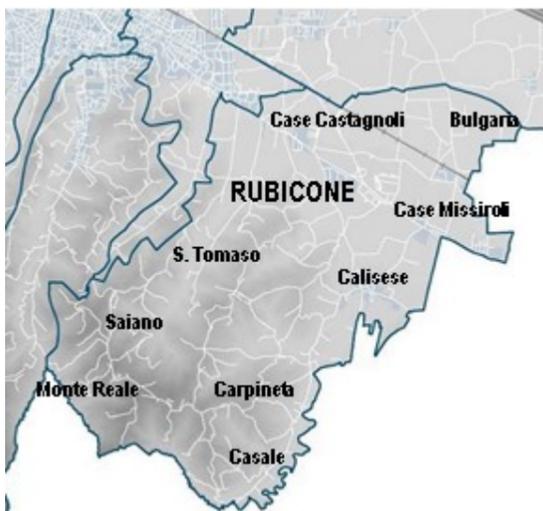
Le principali opportunità riscontrate all'interno del quartiere si possono così riassumere:

- Realizzazione del secondo ponte ciclo – pedonale di collegamento con l'edificato di Bora Bassa del Comune di Mercato Saraceno;

- Valorizzazione del parco della miniera di Formignano attraverso opere di riqualificazione.

C.12.8 Rubicone

Il quartiere Rubicone ha una estensione territoriale di 30,29 Km² pari al 12,14% rispetto all'intero territorio comunale (249,36 Km²). I residenti sono 5.077 pari al 5,20% rispetto all'intera popolazione comunale (97.603) con un numero di famiglie pari a 2.001. Gli stranieri residenti nel quartiere sono 353 pari al 3,61% rispetto a quelli residenti nel territorio comunale (9.784) e il 6,95 % rispetto alla popolazione del quartiere.



Il quartiere si delinea a est del centro urbano lungo l'asse viario della Via Emilia, comprendendo la parte collinare fino al confine con il territorio comunale.

Le principali frazioni del quartiere sono: Case Castagnoli, Case Missiroli, Calise, Bulgarnò, Casale, Carpineta e Saiano.

Nel quartiere non sono presenti servizi sovra comunali in quanto gli stessi sono collocati principalmente all'interno del centro urbano. L'accessibilità ai servizi sovra comunali è da ritenersi soddisfacente sia per la mobilità pubblica su gomma che per la mobilità privata attraverso l'asse viario della Via Emilia. Esistono collegamenti parziali di percorsi ciclabili per le frazioni lungo l'asse viario della Via Emilia, inoltre è in progetto il collegamento dal centro urbano a Calise sfruttando il percorso del torrente Pisciatello.

I servizi di quartiere nella frazione di Calise sono: i servizi scolastici di base completo, la sede del quartiere, il centro sportivo, La farmacia, l'ufficio postale e la parrocchia. Nella frazione di Case Missiroli vi è la materna e la parrocchia, mentre a Saiano la materna e l'elementare al servizio anche di parte della frazione di Sorrivoli di Roncofreddo.

I punti di concentrazione dei servizi commerciali sono localizzati nella frazione di Calise e lungo l'asse della Via Emilia nelle frazioni di Case Missiroli e Case Castagnoli.

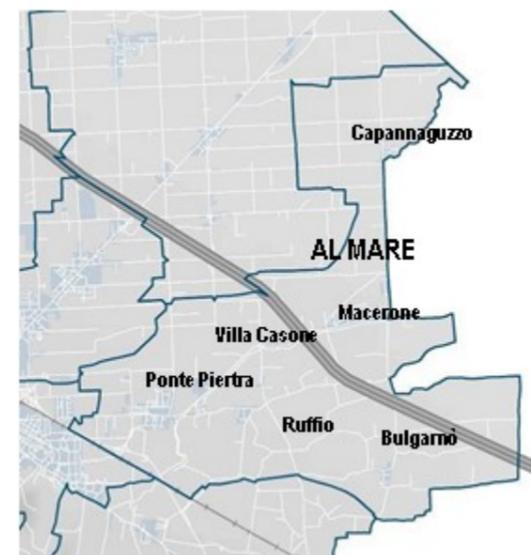
Le principali criticità riscontrate all'interno del quartiere si possono così riassumere:

- Nella frazione di Calise si rende necessario la riqualificazione dell'asse viario della Via Malanotte, portando qualità allo spazio stradale mediante la realizzazione di pista ciclabili ed attraversamenti in sicurezza;
- Alcuni isolati del tessuto della città consolidata soprattutto nella frazione di Calise, costruiti negli anni 60/70, necessitano di una rigenerazione e riqualificazione sia dal punto di vista energetico che sismico; oltre ad una riqualificazione delle infrastrutture stradali che attualmente non permettono una adeguata sicurezza sia per la circolazione viaria che per la sicurezza pedonale e ciclabile oltre ad una carenza di parcheggi pubblici per i residenti delle frazioni.
- A Case Missiroli si rende necessario la riqualificazione degli assi stradali della Via Ruffio e della Via Emilia (fino allo svincolo della secante) mediante alla realizzazione di piste ciclabili ed attraversamenti in sicurezza.

La principale opportunità riscontrate all'interno del quartiere si può identificare nella realizzazione della pista ciclabili lungo il torrente Pisciatello al fine di collegare in sicurezza la frazione di Calise con il centro urbano.

C.12.9 Al Mare

Il quartiere Al Mare ha una estensione territoriale di 23,24 Km² pari al 9,32% rispetto all'intero territorio comunale (249,36 Km²). I residenti sono 6.840 pari al 7,01 % rispetto all'intera popolazione comunale (97.603) con un numero di famiglie pari a 2.693. Gli stranieri residenti nel quartiere sono 407 pari al 4,16 % rispetto a quelli residenti nel territorio comunale (9.784) e il 5,95 % rispetto alla popolazione del quartiere.



Il quartiere si delinea a est del centro urbano lungo l'asse viario della Via Cesenatico fino confine con il territorio comunale; comprende inoltre la parte est della centuriazione cesenate.

Le principali frazioni del quartiere sono: Ponte Pietra ricadente nel territorio urbano, Villa Casone, Macerone, Capannaguzzo, Ruffio e Bulgarnò.

Nel quartiere non sono presenti servizi sovra comunali in quanto gli stessi sono collocati principalmente all'interno del centro urbano. L'accessibilità ai servizi sovra comunali è da ritenersi soddisfacente sia per la mobilità pubblica su gomma che per la mobilità privata attraverso l'asse viario della Via Cesenatico.

Esiste nell'area denominata Montefiore un parcheggio scambiatore che garantisce un efficiente interscambio fra mobilità privata e pubblica per accedere al cuore della città

Esiste il percorso ciclabile per le frazioni lungo l'asse viario della Via Cesenatico (Ponte Pietra, Villa Casone e Macerone) e parzialmente lungo l'asta del torrente Pisciatello, tale percorso permette un collegamento in sicurezza per l'accessibilità al centro urbano delle categorie meno protette (bambini ed anziani). Per le frazioni di Capannaguzzo, Ruffio e Bulgarnò invece non esistono percorsi di mobilità leggera.

I servizi primari di base (g) all'interno del quartiere sono così distribuiti: - Nella frazione di Ponte Pietra vi sono le scuole materne ed elementari, farmacia, verde sportivo e la parrocchia; - Nella frazione di Macerone vi sono le scuole materne ed elementari, l'ufficio postale, la farmacia, verde sportivo, stazione dei carabinieri e parrocchia; Nelle altre frazioni del quartiere non vi sono servizi di base fatta eccezione per circoli e parrocchie.

I punti di concentrazione dei servizi commerciali sono localizzati nella frazione di Ponte Pietra e Macerone attestanti la Via Cesenatico, mentre per le restanti frazioni i bar e circoli sono gli unici luoghi di aggregazione.

Le principali criticità riscontrate all'interno del quartiere si possono così riassumere:

- La pericolosità dell'incrocio fra la Via Cesenatico e la Via Sala;
- L'attraversamento delle frazioni di Macerone e di Villa Casone del traffico di scorrimento di Via Cesenatico, che porta pericolosità, soprattutto le categorie deboli, per l'accessibilità ai servizi primari della frazione;
- La riqualificazione della Via Sala mediante l'inserimento di percorsi ciclabili e attraversamenti in sicurezza del tratto di collegamento fra la frazione di Ruffio a Ponte Pietra;
- Il traffico di scorrimento della Statale Ruffio sulla borgata di Ruffio I che crea disagio e mancanza di sicurezza ai residenti;
- Nella frazione di Capannaguzzo percorrendo la Via Capannaguzzo non si ha la percezione dell'attraversamento della frazione e quindi non rallentamento del traffico veicolare, creando situazioni di pericolosità.

Le principali opportunità riscontrate all'interno del quartiere si possono così riassumere:

- La messa in sicurezza della Via Assano intervenendo nel primo tratto compreso fra la rotonda dello svincolo della secante fino all'intersezione della Via Gutro con allargamenti stradali ed inserimento di pista ciclo pedonale, mente nel secondo tratto sulla Via Gutro realizzando la circonvallazione di Ponte Pietra fino all'innesto con la Via Cesenatico;
- Lo spostamento del campo sportivo di Ponte Pietra riutilizzando tale area quale piazza e luoghi di aggregazione con funzioni sociali;
- La circonvallazione di Villa Casone evitando così l'attraversamento viario del traffico di scorrimento all'interno della frazione stessa.

C.12.10 Cervese Nord

Il quartiere Cervese Nord ha una estensione territoriale di 34,78 Km² pari al 13,94 % rispetto all'intero territorio comunale (249,36 Km²). I residenti sono 6.545 pari al 6,71 % rispetto all'intera popolazione comunale (97.603) con un numero di famiglie pari a 2.534. Gli stranieri residenti nel quartiere sono 391 pari al 4,00 % rispetto a quelli residenti nel territorio comunale (9.784) e il 5,58 % rispetto alla popolazione del quartiere.



Il quartiere si delinea a nord dell'asse autostradale estendendosi sugli assi viari della Via Cervese e Via S. Giorgio fino al confine comunale. Il territorio si estende quasi interamente sulla centuriazione romana.

Le principali frazioni del quartiere sono: San Giorgio, Bagnile, Villa Calabra, Calabrina e Pioppa e Gattolino.

Nel quartiere non sono presenti servizi sovra comunali in quanto gli stessi sono collocati principalmente all'interno del centro urbano. L'accessibilità ai servizi sovra comunali è da ritenersi soddisfacente sia per la mobilità pubblica su gomma che per la mobilità privata attraverso l'asse viario della Via Cervese. Critica la via S. Giorgio.

Esiste il percorso ciclo – pedonali per le frazioni lungo l'asse viario della Via Cervese (Villa Calabra, Calabrina e La Pioppa) che porta in sicurezza al centro urbano; mente le frazioni restanti non hanno un collegamento diretto di mobilità leggera.

I servizi primari di base (g) all'interno del quartiere sono così distribuiti: - Nella frazione di San Giorgio vi sono i servizi scolastici di base completo, l'ufficio postale, la farmacia, la sede del quartiere, il cinema-teatro, le attrezzature sportive e la parrocchia; - Nella frazione di Calabrina è presente la scuola materna, la farmacia e la parrocchia; - Nella frazione di La Pioppa è presente il verde sportivo e la parrocchia; - Nella frazione di Gattolino è presente la scuola elementare, l'ufficio postale e la parrocchia; a Bagnile non vi sono servizi di base tranne la parrocchia.

I servizi commerciali sono localizzati nella frazione di San Giorgio nelle vicinanze della sede del quartiere; a Calabrina e La Pioppa lungo l'asse viario della Via Cervese, mente a Gattolino nelle vicinanze dell'incrocio fra Via Renato Medri e Via Primo Targhini.

Le principali criticità riscontrate all'interno del quartiere si possono così riassumere:

- L'accessibilità alla zona produttiva nella frazione di San Giorgio, considerata la maglia stradale della centuriazione che non si addice ad un traffico veicolare pesante (inadeguata è la Via S. Giorgio);
- Nella frazione di San Giorgio vi è una attività produttiva dismessa incompatibile con il tessuto residenziale consolidato al centro della frazione;
- La riqualificazione della Via S. Giorgio attraverso l'adeguamento della sede stradale, l'inserimento di pista ciclabile ed attraversamenti in sicurezza, al fine di garantire una accessibilità leggera in sicurezza ai residenti della frazione di San Giorgio al centro urbano;
- L'interferenza del traffico di scorrimento veicolare di attraversamento della frazione di Calabrina e di Villa Calabra che crea situazioni di pericolo per i residenti con l'esigenza di realizzare la circonvallazione della Via Cervese;
- Nella frazione di Gattolino il traffico veicolare di attraversamento della frazione per il collegamento al casello autostradale crea disagi e situazione di pericolo per i residenti.

Le principali opportunità riscontrate all'interno del quartiere si possono così riassumere:

- Nella frazione di San Giorgio la valorizzazione e riqualificazione della Volontari della Libertà e F.lli Latini, con opportune reti di piste ciclabili ed attraversamenti in sicurezza, al fine di divenire asse principale per l'accessibilità ai servizi primari della frazione scaricando la Via S. Giorgio.

C.12.11 Ravennate

Il quartiere Ravennate ha una estensione territoriale di 16,17 Km² pari al 6,48 % rispetto all'intero territorio comunale (249,36 Km²). I residenti sono 5.289 pari al 5,42 % rispetto all'intera popolazione comunale (97.603) con un numero di famiglie pari a 2.100. Gli stranieri residenti nel quartiere sono 369 pari al 3,77 % rispetto a quelli residenti nel territorio comunale (9.784) e il 6,98 % rispetto alla popolazione del quartiere.



Il quartiere si delinea a nord del territorio urbano seguendo l'asse viario della Via Ravennate, confinando a ovest con l'asta fluviale del fiume Savio ed ad est inoltrandosi in parte nella pianura della centuriazione romana.

Le principali frazioni del quartiere sono: Martorano, Ronta e San Martino.

Nel quartiere non sono presenti servizi sovra comunali, ad eccezione della sede universitaria di agraria, in quanto gli stessi sono collocati principalmente all'interno del centro urbano. L'accessibilità ai servizi sovra comunali è da ritenersi soddisfacente sia per la mobilità pubblica su gomma che per la mobilità privata attraverso l'asse viario della Via Ravennate. Nella zona ippodromo vi è il parcheggio scambiatore che permette lo scambio della mobilità privata – pubblica su gomma per accedere ai principali servizi del centro. La mobilità leggera ciclabile è garantita per la frazione di Martorano, mentre le altre frazioni non hanno una rete ciclabile vera e propria di collegamento al centro.

I servizi primari di base (g) all'interno del quartiere sono così distribuiti: -Nella frazione di Martorano è presente la scuola materna ed elementare, la farmacia l'ufficio postale, la sede del quartiere, le attrezzature sportive e la parrocchia;

A Ronta è presente la scuola materna ed elementare, le attrezzature sportive e la parrocchia; A San Martino invece non sono presenti servizi di quartiere.

I punti di concentrazione dei servizi commerciali sono localizzati nelle frazioni del quartiere lungo l'asse viario della Via Ravennate.

Le principali criticità riscontrate all'interno del quartiere si possono così riassumere:

- La riqualificazione della Via Torino mediante la creazione di pista ciclabile, per il collegamento con la frazione di Pievesestina;
- L'interferenza del traffico di scorrimento della Via Ravennate all'interno delle frazioni di Martorano, Ronta e S. Martino che creano disagi e pericolosità ai residenti;
- La mancata percezione nell'attraversamento veicolare delle frazioni di Martorano, Ronta e S. Martino, che non induce al rallentamento del traffico all'interno dei centri delle frazioni;
- La scuola primaria di Ronta necessita di ampliamento ed adeguamento strutturale.

Le principali opportunità riscontrate all'interno del quartiere si possono così riassumere:

- Alternativa di percorso viario di distribuzione, nella frazione di Martorano, attraverso il completamento dell'asse viario della Via Medri fino alla Via Chiesa di Martorano;
- Spostamento della centralità della frazione di Ronta spostandolo al di fuori dell'asse viario della Via Ravennate, mediante la creazione di una piazza e di un centro servizi.

C.12.12 Dismano

Il quartiere Dismano ha una estensione territoriale di 21,18 Km² pari al 8,49 % rispetto all'intero territorio comunale (249,36 Km²). I residenti sono 4.637 pari al 4,75 % rispetto all'intera popolazione comunale (97.603) con un numero di famiglie pari a 1.879. Gli stranieri residenti nel quartiere sono 352 pari al 3,60 % rispetto a quelli residenti nel territorio comunale (9.784) e il 7,59 % rispetto alla popolazione del quartiere.



Il quartiere si delinea a nord ferrovia fino al confine nord-ovest del territorio comunale; sul lato est segue l'asta fluviale del fiume Savio. Le principali frazioni si attestano sugli assi viari della Via Dismano e della Via S. Cristoforo. Il territorio ricadente nel quartiere Dismano ha vocazione prevalentemente produttiva; Tale polo produttivo si può definire di rilievo sovra comunale, in posizione strategica per la relativa attrattività in quanto attraversato dagli assi viari dell'autostrada e dalla E/45.

Le principali frazioni del quartiere sono: Pievesestina, San Cristoforo, Case Gentili e Santandrea in Bagnolo.

I servizi sovra comunali presenti nel quartiere riguardano essenzialmente l'attività produttiva quale il mercato ortofrutticolo, l'autoporto, il polo fieristico, la motorizzazione e il laboratorio sanitario d'area vasta. L'accessibilità di tali servizi è garantita da una rete stradale ottimale visto la presenza del casello autostradale (Cesena nord), e gli svincoli della E/45. Gli altri servizi sono collocati nel centro urbano dove trovano una buona accessibilità

per la mobilità privata su gomma. E' localizzato un parcheggio scambiatore fra la mobilità priva e pubblica nella zona dell'ippodromo; mentre la mobilità leggera (piste ciclabili) è quasi interamente realizzata per collegare Pievesestina al centro della città.

I servizi primari di base (g) all'interno del quartiere trovano collocazione principalmente nella frazione di riferimento di Pievesestina con la presenza delle scuole materne ed elementari, la farmacia, l'ufficio postale, i servizi sportivi e la sede del quartiere. Nelle altre frazioni del quartiere, S. Cristoforo e S. Andrea in Bagnolo non vi sono servizi di base se non luoghi di aggregazione quali circoli e bar.

I punti di concentrazione dei servizi commerciali sono localizzati pertanto essenzialmente nella frazione di Pievesestina lungo la Via Dismano.

Le principali criticità riscontrate all'interno del quartiere si possono così riassumere:

- il completamento di alcuni tratti di pista ciclo pedonale a completamento del percorso che da Pievesestina collega il centro urbano;
- La riqualificazione della Via Torino mediante la creazione di pista ciclo pedonale, per il collegamento con la frazione di Martorano;
- La messa in sicurezza della Via Alba a S. Cristoforo mediante la creazione di piste ciclabili ed adeguati marciapiedi.
- Il traffico di scorrimento su Via S. Cristoforo dall'uscita della secante per la direzione di Forlì;
- Nella frazione di Pievesestina la promiscuità fra il tessuto produttivo con quello residenziale;
- Alcuni isolati del tessuto della città consolidata nelle frazioni del quartiere, costruiti negli anni 60/70, necessitano di una rigenerazione e riqualificazione sia dal punto di vista energetico che sismico; oltre ad una riqualificazione delle infrastrutture stradali che attualmente non permettono una adeguata sicurezza sia per la circolazione viaria che per la sicurezza pedonale e ciclabile.
- Carenza di parcheggi pubblici nella frazione di S. Andrea in Bagnolo in Via Savio in S. Andrea;
- La realizzazione di pista ciclabile lungo la Via Dismano di collegamento fra la frazione di S. Andrea in Bagnolo e Pievesestina, al fine di garantire l'accessibilità in sicurezza dei servizi di base del quartiere (scuole, farmacia, ecc.).