



COMUNE DI CESENA



Montiano

# Comuni di Cesena e Montiano

Provincia di Forlì-Cesena

## Quattro passi per conoscere il PUG

### Le strategie del PUG, il PINQUA e l'abitare

PIANO  
URBANISTICO  
GENERALE

PUG

16 dicembre 2021

**LA PROPOSTA DI PIANO E' STATA ASSUNTA DAL CONSIGLIO COMUNALE DI CESENA CON ATTO DELIBERATIVO N. 76 DEL 23/09/2021 E DAL CONSIGLIO COMUNALE DI MONTIANO CON ATTO N. 25 DEL 24/09/2021.**

**LE DELIBERAZIONI SOPRA CITATE SONO DIVENUTE ESECUTIVE IL 26 OTTOBRE E PERTANTO IN TALE DATA E' SCATTATO IL REGIME DI SALVAGUARDIA.**

**A SEGUITO DELLA PUBBLICAZIONE AL BUR AVVENUTA IL 27 OTTOBRE SI POSSONO AVANZARE OSSERVAZIONI NEI SESSANTA GIORNI SUCCESSIVI. IL MODELLO TIPO E LE MODALITA' INERENTI ALLA PRESENTAZIONE SONO SCARICABILI AL SEGUENTE LINK:**

<https://www.comune.cesena.fc.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/48447>

## COME E' COMPOSTO IL PIANO

- QUADRO CONOSCITIVO;
- LIMITAZIONI ALLA TRASFORMAZIONE
- STRATEGIA:
  - STRATEGIA PER LA QUALITA' URBANA;
  - SINTESI DIAGNOSTICA – Luoghi dell'abitare e del produrre;
  - SINTESI DIAGNOSTICA – Città pubblica e accessibile;
  - SINTESI DIAGNOSTICA – Città sicura e sostenibile;
  - SCHEMA DI ASSETTO STRATEGICO;
  - ASSETTO STRATEGICO DEI CENTRI STORICI;
- TRASFORMABILITA'
- CITTA' PUBBLICA: DIMENSIONE DI PROSSIMITA': I QUARTIERI
- SISTEMA INSEDIATIVO STORICO
- NORME
- VAS / VALSAT : RAPPORTO AMBIENTALE DI SINTESI NON TECNICA

# TAVOLE DI SINTESI DIAGNOSTICA

## Luoghi dell'abitare e del produrre

# PUG

### Tessuti residenziali

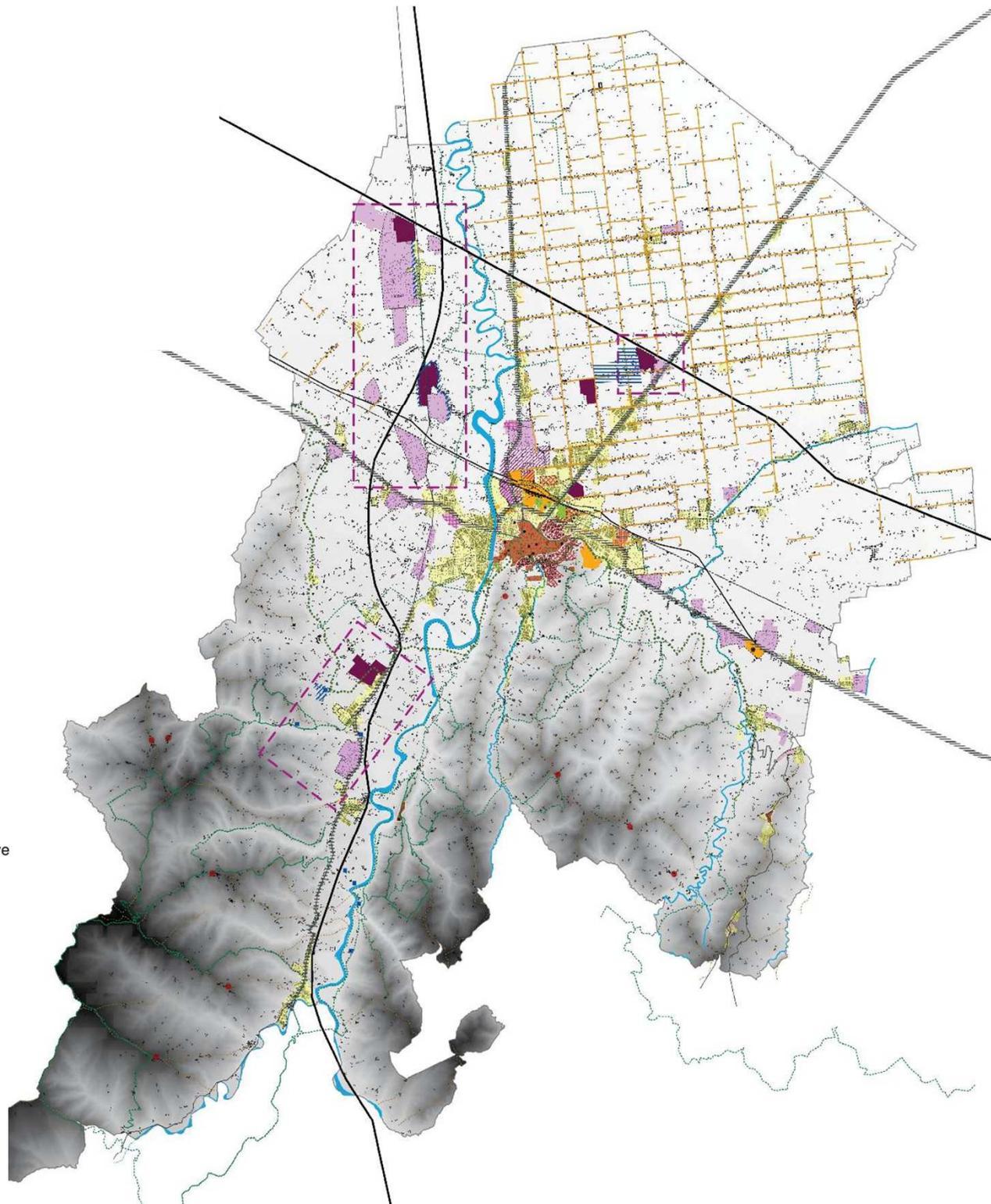
- Centro Storico
- Paesaggi urbani distintivi
- Nuclei ed insediamenti di crinale
- Assi insediativi strutturali
- Insedimenti della centuriazione
- Tessuti residenziali
- Parchi e sistemi verdi urbani principali
- Aree in trasformazione/incompiute
- Aree con concentrazione di edifici dismessi e/o scarsa qualità urbana ed ambientale
- Aree con concentrazione di alloggi sfitti
- Edifici pubblici dismessi/sottoutilizzati
- Insedimenti residenziali e produttivi di progettazione unitaria

### Tessuti produttivi

- Attività sparse in zona agricola
- Assi infrastrutturali della produzione
- Grandi aziende
- Tessuti produttivi
- Aree attrezzate per l'insediamento di attività produttive
- Tessuti produttivi in trasformazione
- Aree e complessi produttivi dismessi

### Impatti paesaggistici

- Edifici impattanti/dissonanti in territorio rurale
- Concentrazione di attività incongrue in territorio rurale e disordine insediativo
- Situazioni con criticità paesaggistico/ambientali

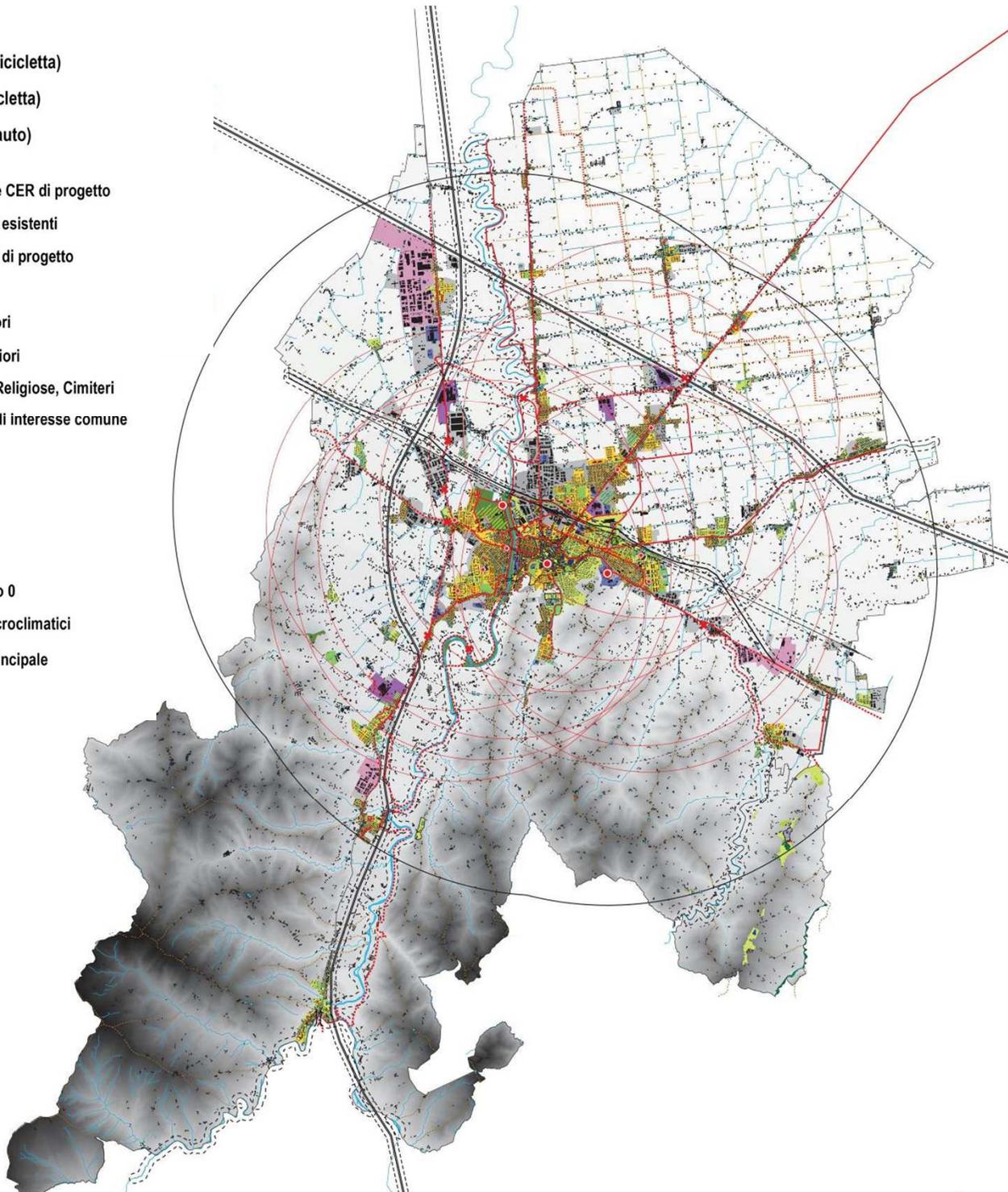


# TAVOLE DI SINTESI DIAGNOSTICA

## Città pubblica e accessibile

# PUG

-  Ambiti Residenziali con Area Pubblica inferiore al 35%
-  Accessibilità centralità territoriali (4km - raggio 15 minuti in bicicletta)
-  Accessibilità centralità urbane (4km - raggio 15 minuti in bicicletta)
-  Accessibilità centralità territoriali (7 km - raggio 15 minuti in auto)
-  Densità abitativa bassa
-  Densità abitativa media
-  Densità abitativa alta
-  Territorio urbanizzato
-  Insediamenti produttivi di rilievo
-  Grandi aziende
-  Attrezzature scala vasta
-  Verde pubblico
-  Verde sportivo
-  Attrezzature sportive di scala vasta
-  Verde territoriale
-  Centro storico
-  Centralità superiori
-  Centralità minori
-  Stazione bus
-  Stazione ferroviaria
-  Parcheggi pubblici e scambiatori
-  Barriere morfologiche
-  Pista ciclabile CER di progetto
-  Piste ciclabili esistenti
-  Piste ciclabili di progetto
-  Crinali
-  Scuole Inferiori
-  Scuole Superiori
-  Attrezzature Religiose, Cimiteri
-  Attrezzature di interesse comune
-  Ferrovia
-  Autostrada
-  Viabilità
-  Secante
-  Secante lotto 0
-  Percorsi microclimatici
-  Idrografia principale
-  Fiume Savio



# TAVOLE DI SINTESI DIAGNOSTICA

## Città sicura e sostenibile

# PUG

### Assetto della rete idrografica

- Art. 2ter PAI - Alveo
- Art. 3 PAI - Aree ad elevata probabilità di esondazione
- Art. 4 PAI - Aree a moderata probabilità di esondazione

### Aree a rischio idrogeologico

- R1 - Rischio Moderato
- R2 - Rischio Medio
- R3 - Rischio Elevato
- R4 - Rischio Molto Elevato
- Subsidenza (-5 - -2,5 millimetri)
- Subsidenza (-7,5 - -5 millimetri)
- Parchi pubblici

- Permeabilità < al 10%
- Permeabilità da 10% al 20%

- Elettrodotto
- Elettrodotto interrato
- Rispetto elettrodotti

- Autostrada - E45

- Secante

- Principali

- CER

- Edifici vincolati

- Crinali

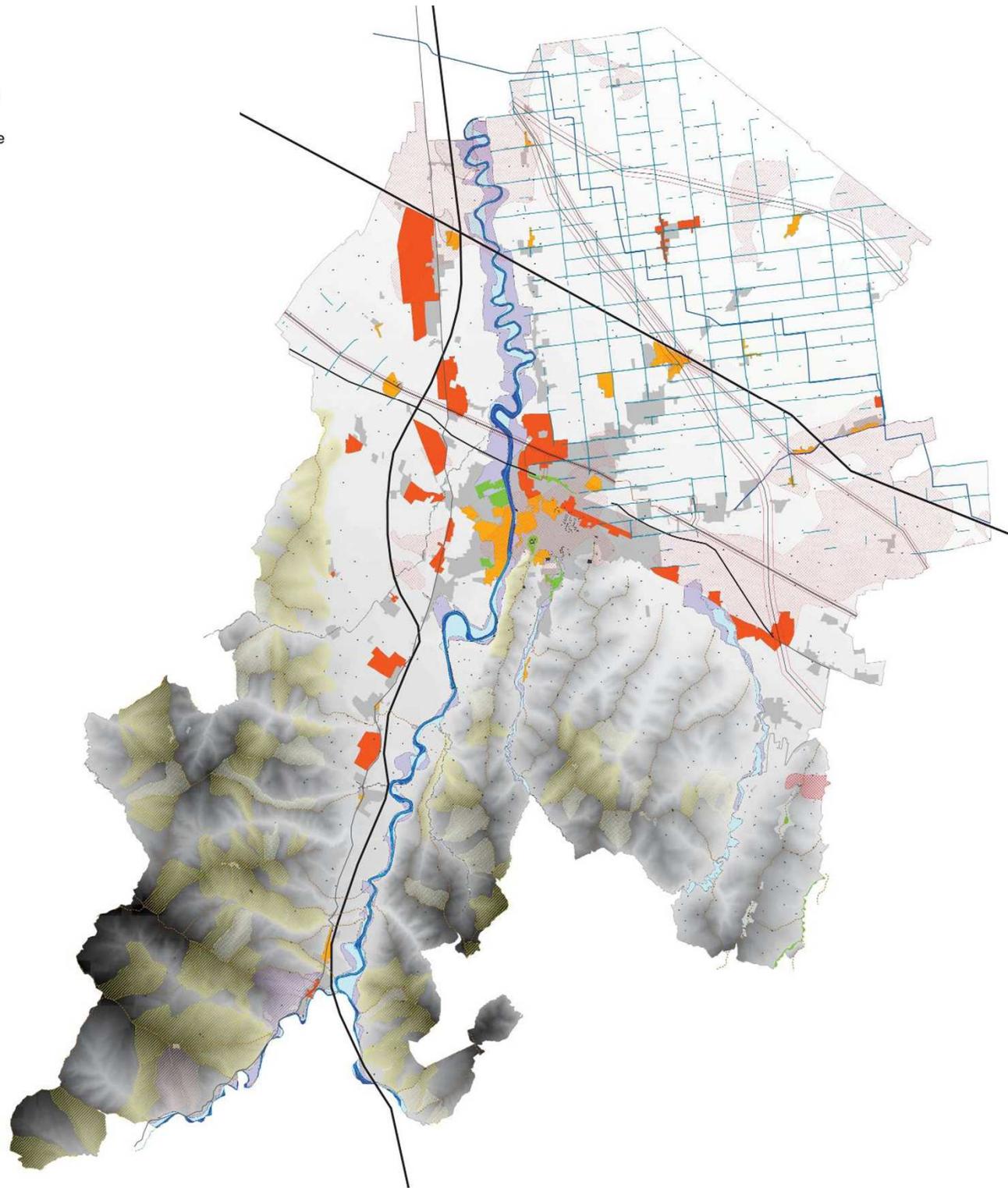
- Confine Comunale

- Territorio Urbanizzato

- Savio

- Idrografia principale

- Insedimenti della centuriazione



**La Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale è organizzata su 5 assi, che rappresentano le sfide del Piano: affrontare la sfida climatica e ambientale; rendere la città attrattiva; rigenerare e qualificare la città; vivere i quartieri e le frazioni; valorizzare i luoghi e i paesaggi della produzione.**

**Le sfide sono state poi articolate in 18 macro-obiettivi, la cui contestualizzazione, operata sulla realtà locale di Cesena e Montiano e sulla base delle risultanze della SWOT, e l'incrocio con la progettualità delle Amministrazioni Comunali (fra cui i piani di settore – PUMS e PAESC) ha portato a definire obiettivi specifici per la Strategia del PUG e azioni, progetti ed indirizzi per la sua attuazione.**

**Gli assi strategici, I macro-obiettivi e gli obiettivi specifici sono stati poi intersecati con i 17 Sustainable Development Goals (SDGs) dell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite, con le missioni del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e con le Linee del Piano di Mandato 2019-2024 della Amministrazione Comunale.**

Schema di Assetto Strategico

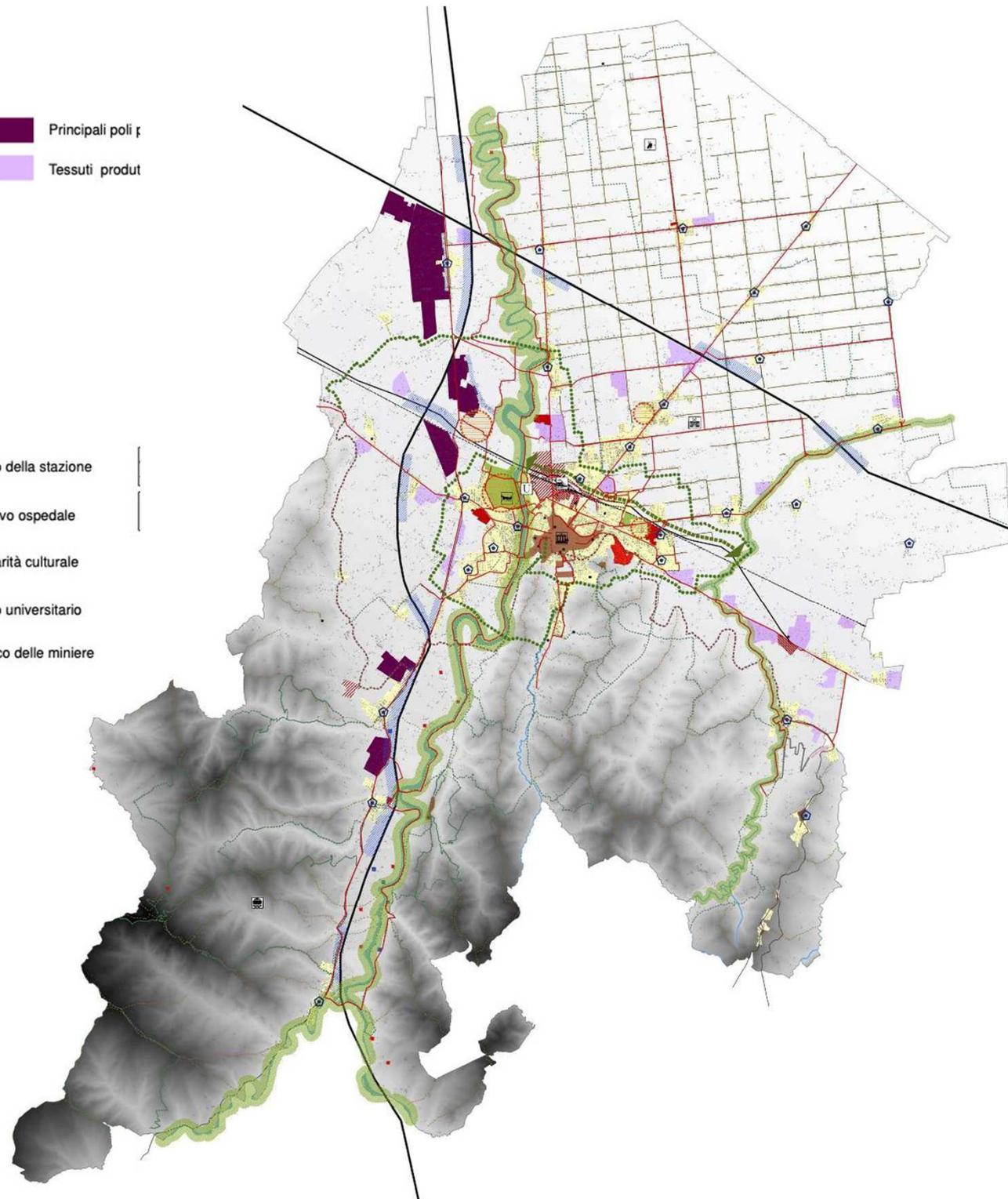
Qualificazione e rigenerazione città consolidata

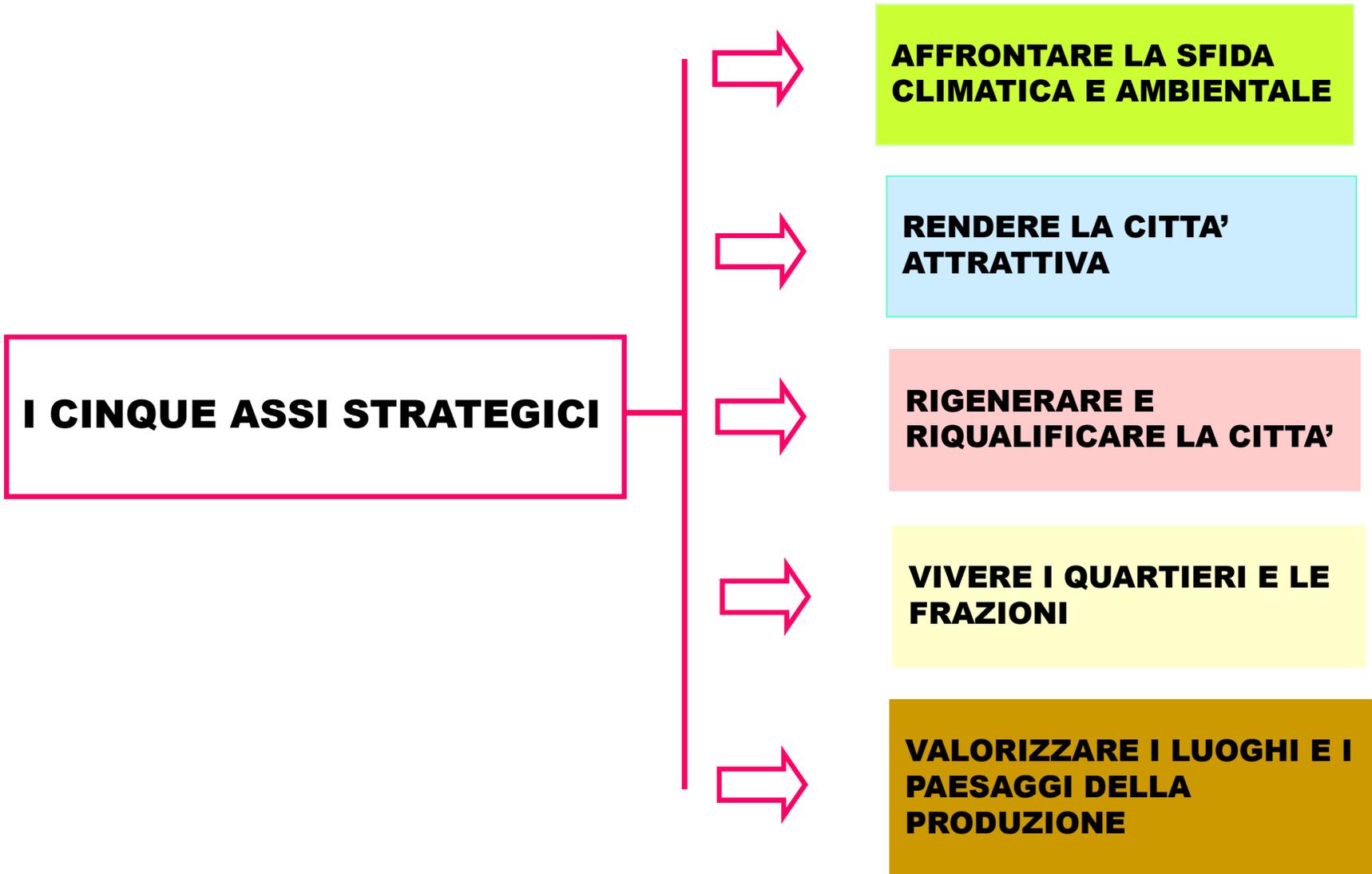
-  Centro Storico
-  tessuti da rigenerare
-  tessuti da rifunzionalizzare (Osp. Bufalini)
-  tessuti incompiuti
-  tessuti da integrare
-  Tessuti residenziali da qualificare

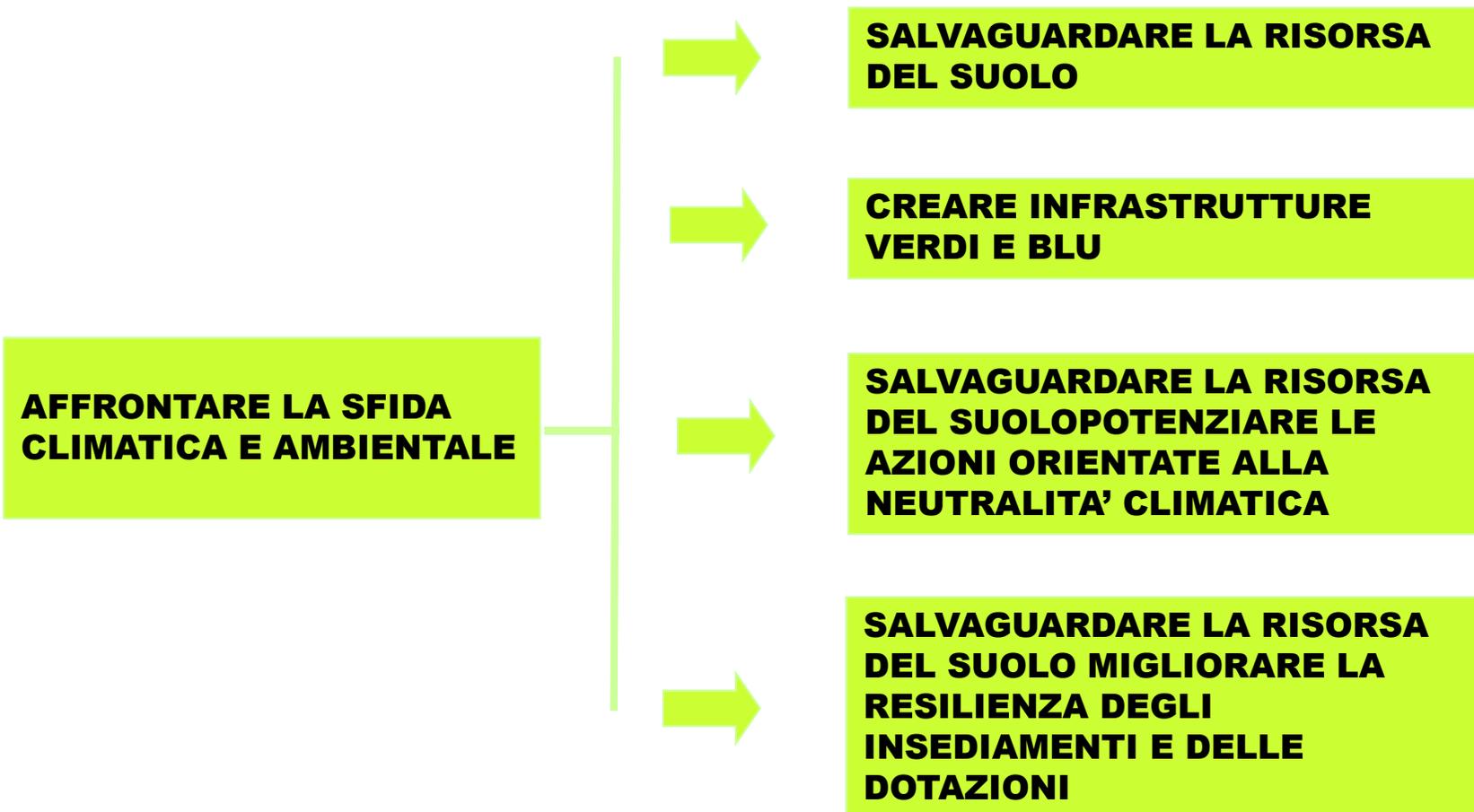
-  Principali poli
-  Tessuti produttivi

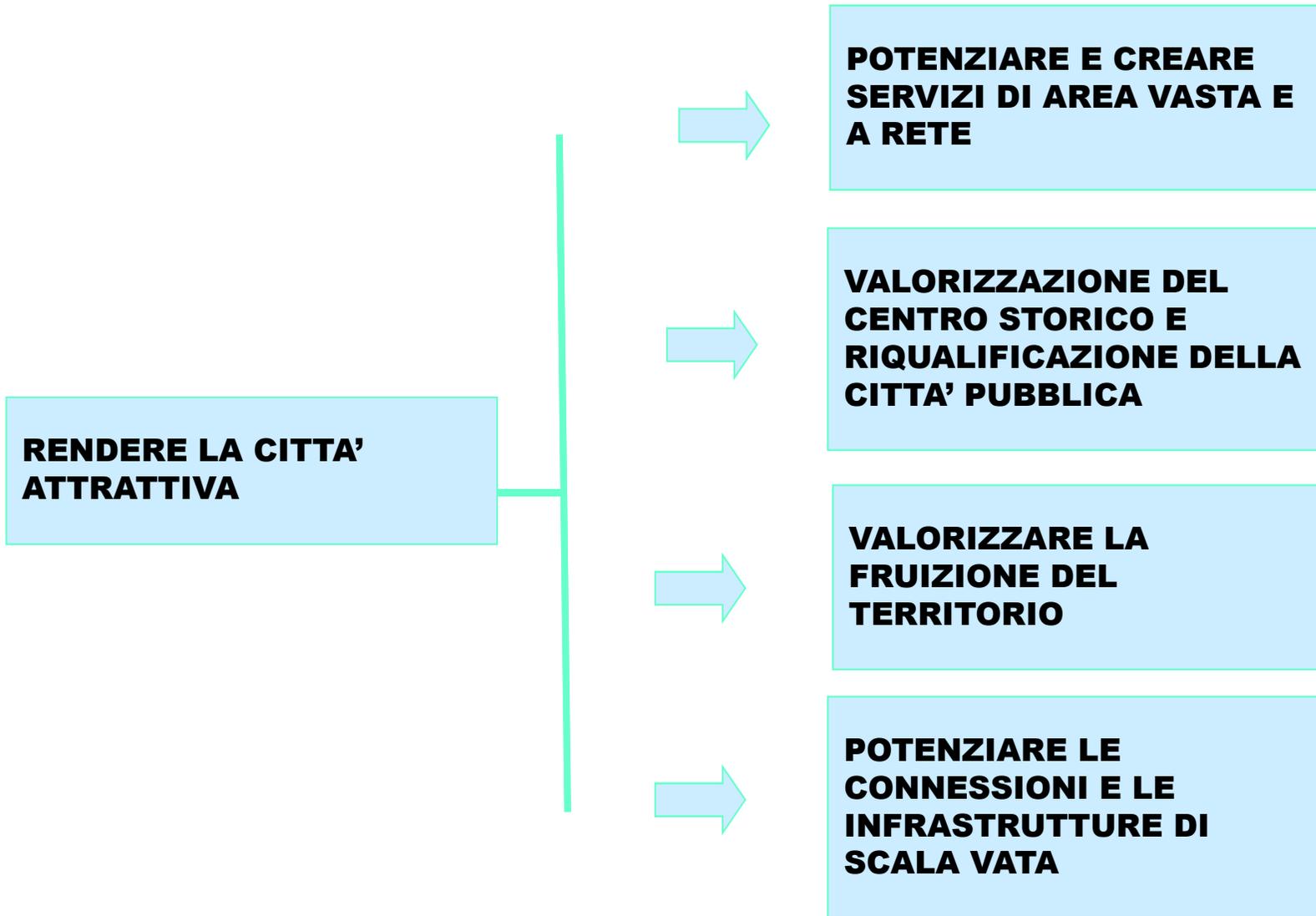
Potenziamento città pubblica

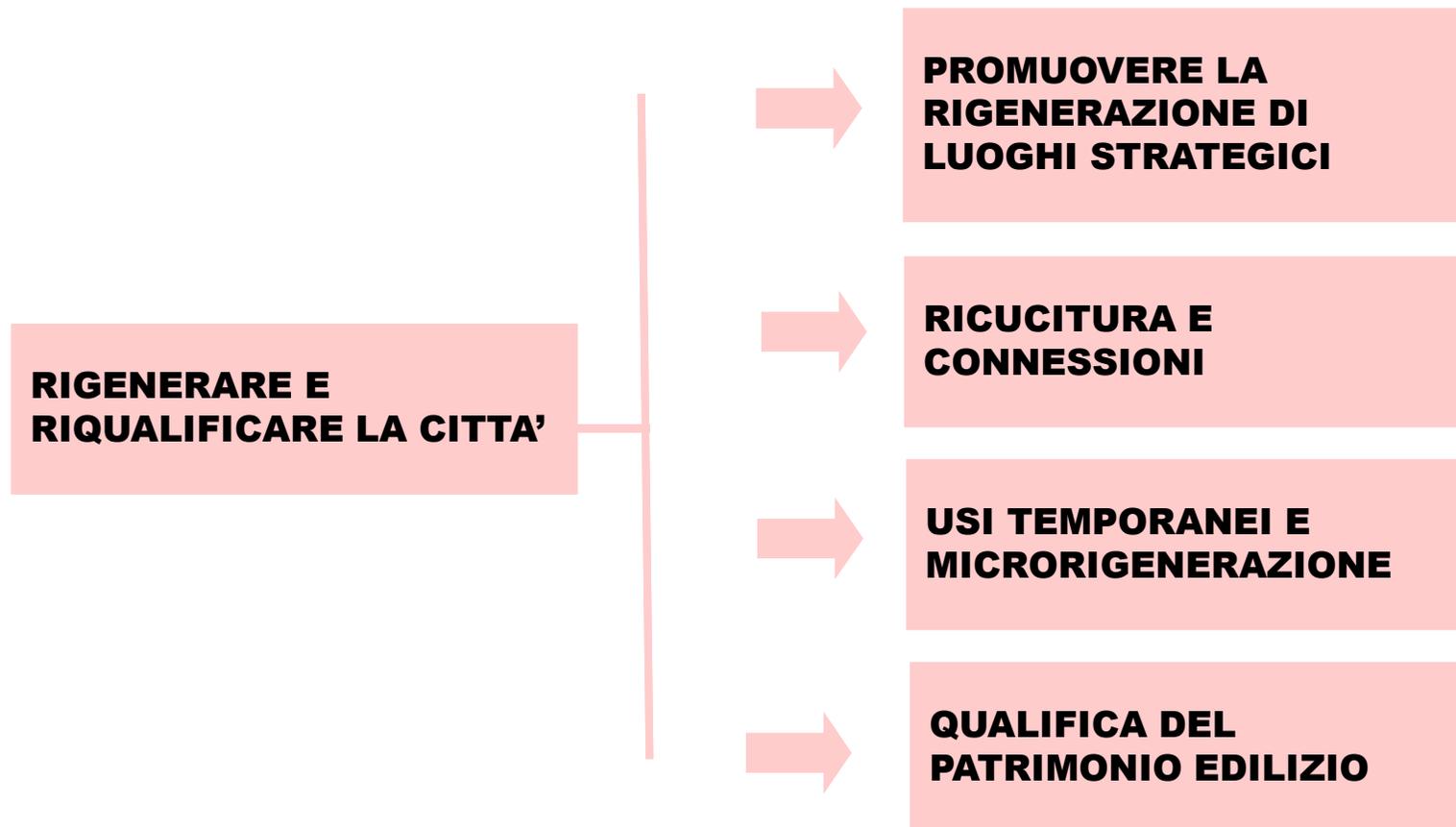
-  Parchi e sistemi verdi urbani principali
-  Bicipolitana
-  Centralità di quartiere
-  Progetto "Sport City"
-  Edifici pubblici da riutilizzare
-  Polo della stazione
-  Nuovo ospedale
-  Polarità culturale
-  Polo universitario
-  Parco delle miniere

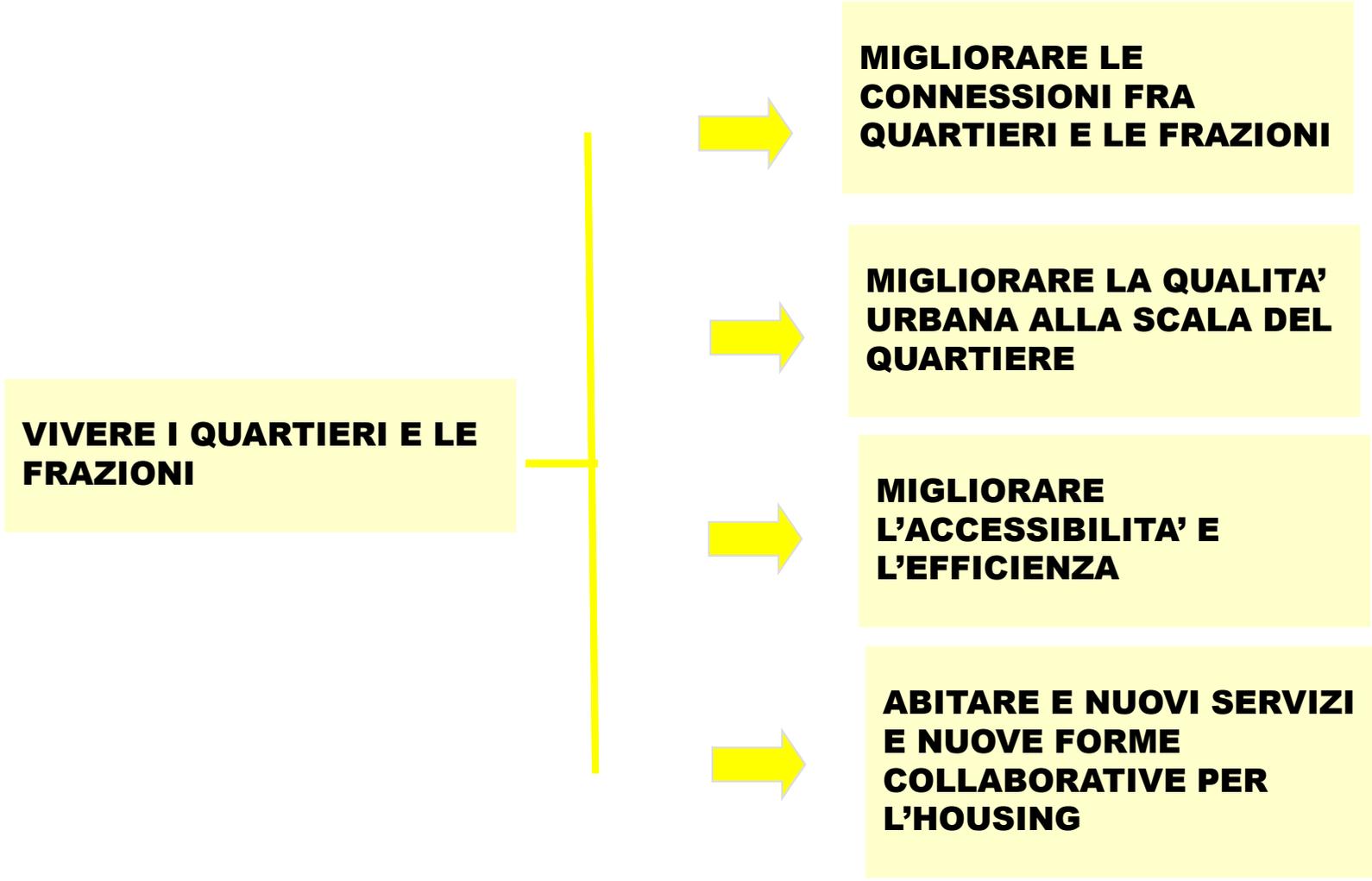












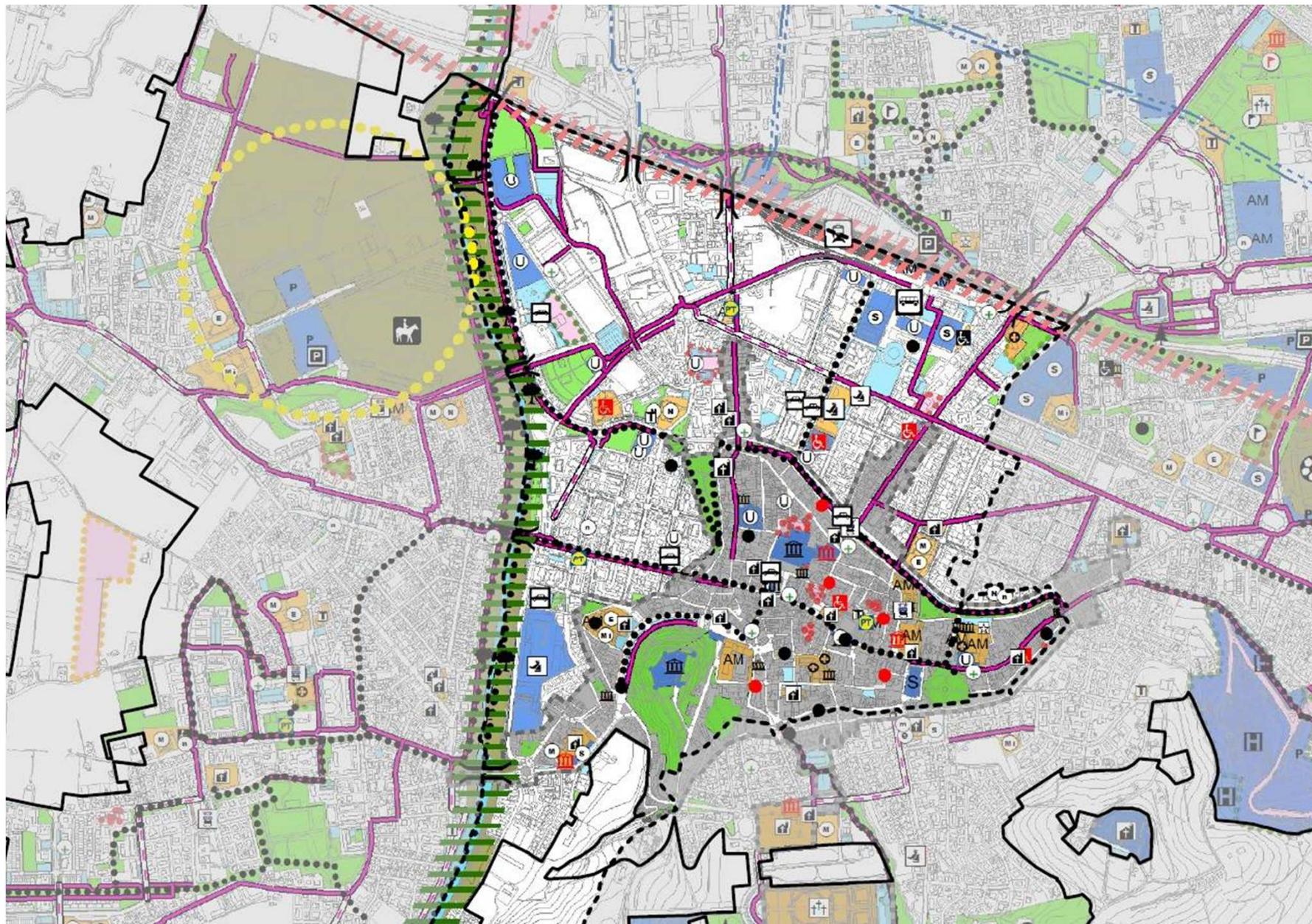


# Rigenerare e riqualificare la città e le nuove forme dell'abitare



**DIMENSIONE DI PROSSIMITA'**  
**Quartiere Centro Urbano**

**PUG**



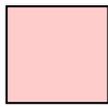
Rigenerare, riqualificare la città e le nuove forme dell'abitare



## Programma innovativo qualità abitare

### Interventi ammessi a finanziamento

- a) interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere b), c), d) e f) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; gli interventi di cui alla lettera e) possono essere ammessi a finanziamento solo in maniera residuale e per specifiche operazioni di densificazione;
- b) interventi di auto-recupero;
- c) interventi coerenti con quelli di cui alla delibera CIPE 22 dicembre 2017 n. 127;
- d) interventi di rifunionalizzazione di spazi e immobili pubblici non utilizzati, dismessi e degradati, anche destinati a usi temporanei;
- e) interventi e misure per incrementare l'accessibilità materiale, immateriale e la sicurezza, sia degli edifici che degli spazi, le dotazioni territoriale e i servizi di prossimità;
- f) interventi di riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica, nonché di riqualificazione e incremento di alloggi di edilizia residenziale sociale, compresi la realizzazione e l'acquisto di alloggi da utilizzare a rotazione per le assegnazioni temporanee;
- g) interventi su immobili che sono già stati in passato oggetto di finanziamento pubblico purché si tratti di interventi a completamento degli stessi ovvero su altre parti, purché connesse fisicamente e funzionalmente alla strategia/proposta presentata.



## **Programma innovativo qualità abitare**

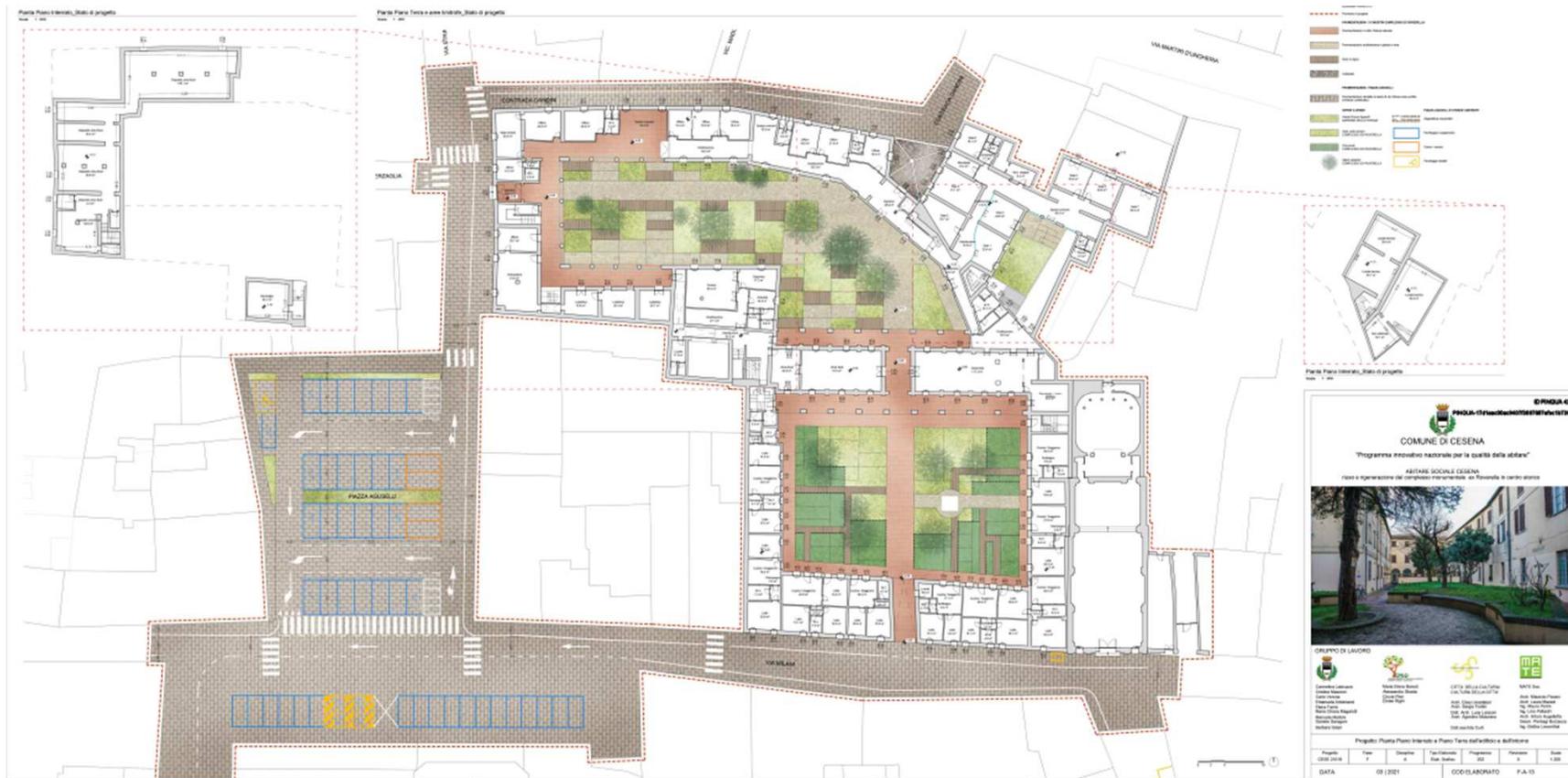
### **Criteri di valutazione**

- qualità della proposta e coerenza con le finalità di cui all'articolo 1, comma 437, della legge 160 del 2019, capacità di sviluppare risposte alle esigenze/bisogni espressi, presenza di aspetti innovativi e di green economy, rispondenza ai criteri Ambientali Minimi (CAM),
- entità degli interventi relativamente agli immobili di edilizia residenziale pubblica, con preferenza per le aree a maggiore tensione abitativa, e livello di integrazione sia con il contesto, con particolare riferimento alla attuazione di specifiche politiche regionali, sia con interventi relativi ad immobili di edilizia residenziale sociale (sistema unitario integrato di servizi abitativi) anche in chiave di mixità sociale e di diversificazione dell'offerta abitativa e dei relativi servizi.
- recupero e valorizzazione del risultato del “bilancio zero” del consumo di nuovo suolo mediante interventi di recupero e riqualificazione di aree già urbanizzate
  - attivazione di risorse finanziarie pubbliche e private, tenuto anche conto della eventuale messa a disposizione di aree o immobili
  - coinvolgimento di operatori privati, anche del Terzo settore, con particolare coinvolgimento e partecipazione diretta di soggetti interessati anche in forma associativa in particolare se operanti nell'area di intervento
  - applicazione, per la redazione della proposta, della metodologia BIM, nonché di misure e di modelli innovativi di gestione, di sostegno e di inclusione sociale, di welfare urbano e di attivazione di processi partecipativi
  - beni culturali, ambientali e paesaggistici ovvero recupero e riuso di testimonianze architettoniche significative, anche se non direttamente vincolate, purché connessi e funzionali alla proposta di programma di rigenerazione presentata; contiguità e/o vicinanza con centri storici o con parti di città identitarie.



# Abitare sociale Cesena

- Ambito candidato:
- complesso monumentale ex Roverella in centro storico, ai fini del suo riuso e rigenerazione , comprensivo della ex chiesa dello Spirito Santo e degli spazi urbani limitrofi , via Milani, piazza Aguselli e via Dandini.



Rigenerare, riqualificare la città e le nuove forme dell'abitare



Rigenerare, riqualificare la città e le nuove forme dell'abitare



GRUPPO DI LAVORO



Camelina Labruzzo  
Cristina Mazzoni  
Carlo Verona  
Emanuela Antoniaci  
Elena Famè  
Maria Chiara Magalotti  
Manuela Maltoni  
Daniele Saragoni  
Barbara Solari



Maria Elena Baredi  
Alessandro Strada  
Cinzia Pieri  
Eloise Righi



CITTA' DELLA CULTURA/  
CULTURA DELLA CITTA'

Arch. Elisa Uccellatori  
Arch. Sergio Fortini  
Dott. Arch. Luca Lanzoni  
Arch. Agostino Maiurano

Dott.ssa Ilda Curti



MATE Soc.

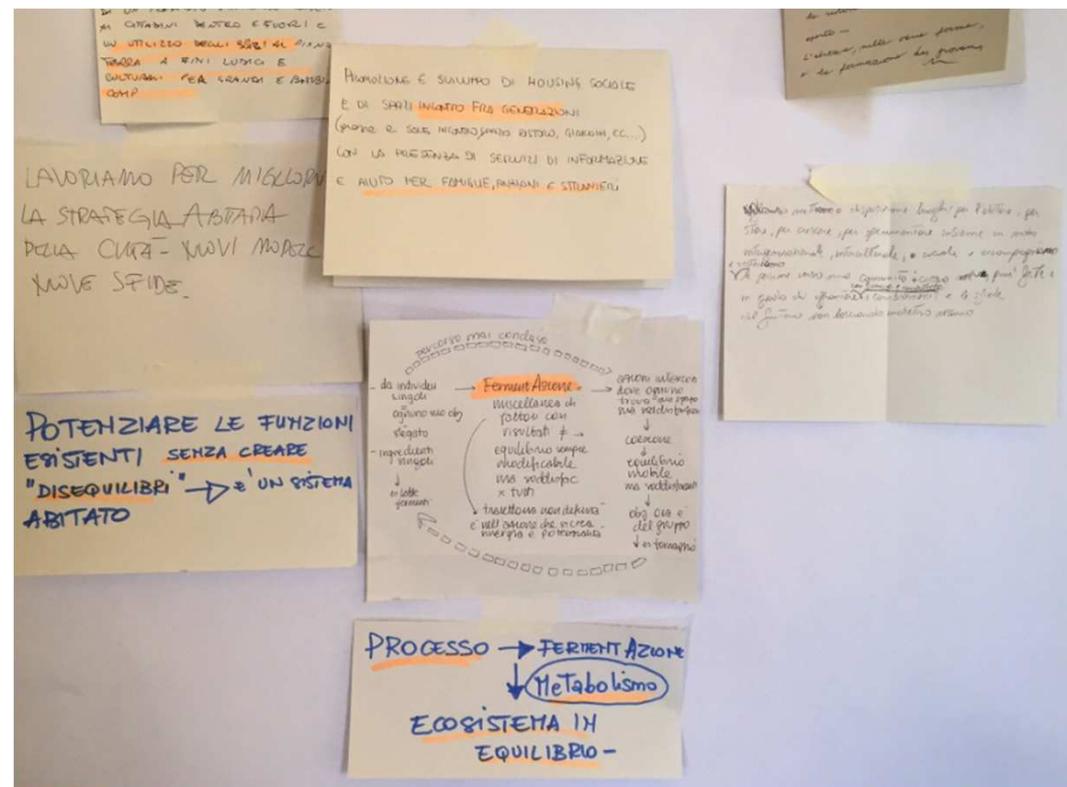
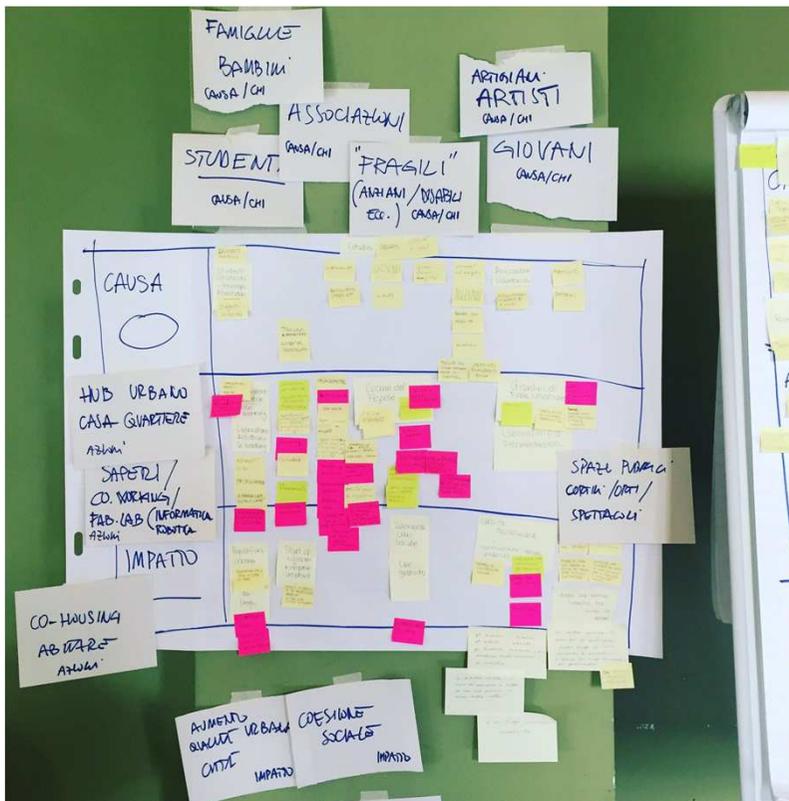
Arch. Maurizio Pavani  
Arch. Laura Mazzei  
Ing. Mauro Perini  
Ing. Lino Pollastri  
Arch. Arturo Augelletta  
Geom. Pierluigi Burzaocca  
Ing. Elettra Lowenthal

## Riuso e rigenerazione ex Roverella

- Sviluppo della progettazione
- Fase 1.
- **Ideazione, Sviluppo e Coordinamento tecnico di un laboratorio di co-progettazione intensivo** che ha individuato **una specifica e definita strategia**
- Il laboratorio di co-progettazione ha coinvolto un **team interdisciplinare composto da:** amministratori del Comune di Cesena e personale dei Settori Governo del Territorio, Lavori Pubblici, Servizi Sociali, Cultura, il Garante della Partecipazione, gli operatori esperti di politiche sociali e welfare e servizi alla persona individuati da ASP Cesena Valle Savio, i professionisti affidatari del servizio di progettazione. Si è svolto in quattro giornate, in presenza
- *La prima fase si è conclusa il 17 febbraio 2021*
- Fase 2.
- **Elaborazione di un progetto di fattibilità tecnico-economica semplificato** composto dai seguenti elementi, redatti secondo le indicazioni contenute nel **DI n. 395 del 16.09.2020:**
  - relazione tecnico-illustrativa della strategia e della proposta complessiva;
  - planimetria generale ed elaborati grafici per l'individuazione delle caratteristiche 3 dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare;
  - quadro economico e cronoprogramma finanziario.
- *La seconda fase si è conclusa con l'invio della candidatura il 16 marzo 2021*

# FASE 1

- Ideazione, Sviluppo e Coordinamento tecnico di un laboratorio di co-progettazione intensivo che ha individuato una specifica e definita strategia





## FASE 1



FASE 2

ID PINQUA 42  
PINQUA-17d1aac00ac9407f3897687efec1b736



COMUNE DI CESENA

"Programma innovativo nazionale per la qualità della abitare"

ABITARE SOCIALE CESENA  
riuso e rigenerazione del complesso monumentale ex Roverella in centro storico



GRUPPO DI LAVORO



Camellina Labruzzo  
 Cristina Mazzoni  
 Carlo Verona  
 Emanuela Antoniaci  
 Elena Famè  
 Maria Chiara Magalotti  
 Manuela Mattori  
 Daniele Saragoni  
 Barbara Solari

Maria Elena Baredi  
 Alessandro Strada  
 Cinzia Pieri  
 Eloise Rigli

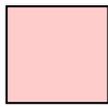
CITTÀ DELLA CULTURA/  
 CULTURA DELLA CITTÀ'  
 Arch. Elisa Uocellatori  
 Arch. Sergio Fortini  
 Dott. Arch. Luca Lanzoni  
 Arch. Agostino Maurano  
 Dott.ssa Ilda Curti

MATE Soc.  
 Arch. Maurizio Pavani  
 Arch. Laura Mazzeri  
 Ing. Mauro Perini  
 Ing. Lino Pollastri  
 Arch. Arturo Angioletta  
 Geom. Pierluigi Burzaco  
 Ing. Elettra Lowenthal

DATA 03 | 2021 ELABORATO Relazione tecnico-illustrativa della Proposta complessiva

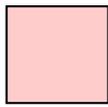
CESENA - COMPLESSO MONUMENTALE EX ROVERELLA  
PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA ai sensi del DPR 207/2010 Sez. III e s.m.i., del D. Lgs. 50/2016

CATEGORIA	DESCRIZIONE	MISURA	COSTI DI PROGETTO		COSTI DI REALIZZAZIONE		COSTI DI GESTIONE		COSTI DI MANUTENZIONE		COSTI DI RISTRUTTURAZIONE		COSTI DI ALTRI INTERVENTI		COSTI TOTALI	
			Importo (€)	Importo (€)	Importo (€)	Importo (€)	Importo (€)	Importo (€)	Importo (€)	Importo (€)	Importo (€)	Importo (€)	Importo (€)	Importo (€)	Importo (€)	Importo (€)
1	Progettazione	100	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
2	Realizzazione	100	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
3	Manutenzione	100	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
4	Ristrutturazione	100	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
5	Altri interventi	100	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>TOTALE</b>			<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>



## Riuso e rigenerazione ex Roverella

- **Principio 1.**
- “Mettiamo a disposizione di tutta la città luoghi per l'abitare, per stare, per sperimentare insieme in modo intergenerazionale, interculturale, sociale. Accompagniamo e sosteniamo le persone verso la costruzione di una comunità più coesa, più forte e in grado di affrontare con competenza i cambiamenti e le sfide del futuro non lasciando indietro nessuno”.
- **Principio 2.**
- “Lavoriamo per potenziare le funzioni esistenti all'interno di Palazzo Roverella, senza creare disequilibri nel contesto urbano”.
- **Principio 3.**
- “Palazzo Roverella come luogo che promuove un nuovo equilibrio tra persone e città. Un edificio poroso, da attraversare e vivere, con funzioni culturali, sociali e ludiche capaci di dare risposte a tutti i cittadini.”
- **Principio 4.**
- “Lavoriamo per generare fiducia nella città, e favorire l'incontro tra generazioni, grazie a funzioni innovative e spazi che mettiamo a disposizione per l'intera città”
- **Principio 5.**
- “Promuoviamo lo sviluppo di housing sociale e spazi di incontro fra generazioni, integrati con servizi di sostegno alle famiglie, anziani e stranieri”.



## Riuso e rigenerazione

- I pilastri principali
- Politica cortili aperti
- Politica co-housing –abitare
- Cibo /cucina /produzioni



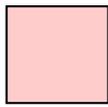


Rigenerare, riqualificare la città e le nuove forme dell'abitare

## ***Riuso e rigenerazione ex Roverella***

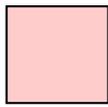
- I pilastri trasversali per la gestione
- Governance
- Accessibilità universale
- Sostenibilità





## **Riuso e rigenerazione ex Roverella**

- **Temi della strategia**
- riaprire i piani terra del palazzo Roverella alla città, con funzioni collettive e servizi di comunità di servizio al Centro Storico
- vivere i cortili di Palazzo Roverella e la Chiesa di Santo Spirito attraverso attività sociali e culturali aperte, da sviluppare con cadenza periodica e in stretta sinergia col tessuto associativo e culturale della città, anche a supporto del piccolo commercio di prossimità
- sperimentare per la prima volta a Cesena forme innovative di abitare collaborativo – dalle abitazioni condivise al co-housing – e di servizi condivisi;
- sviluppare processi di partecipazione mirati durante le fasi di progettazione attuativa di Palazzo Roverella, per la definizione di forme di governance degli spazi comuni, che siano rivolti sia alla futura comunità residente, sia ai cittadini e alle associazioni del centro in cui il complesso si trova.

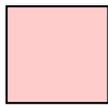


Rigenerare, riqualificare la città e le nuove forme dell'abitare

## Riuso e rigenerazione ex Roverella

- Aspetti strategici
- Centralità
- Luogo comune, attraversabile, fruibile integrato
- Hub di welfare rigenerativo





Rigenerare, riqualificare la città e le nuove forme dell'abitare

## Riuso e rigenerazione ex Roverella

- **Modello abitativo**
- Emergenza abitativa di **nuclei in temporanea difficoltà**
- Accoglienza di **fasce fragili** della popolazione (nuclei a basso reddito, anziani soli)
- Accoglienza temporanea di persone **in attesa di stabilizzazione** (es. assistenti familiari in convivenza dopo la scomparsa del datore di lavoro e in attesa di altra occupazione)
- **Disabili** che intendano sperimentare forme di coabitazione finalizzate a consolidare progetti di vita del “dopo di noi”
- Studenti maggiorenni fuori sede
- **Rifugiati e richiedenti asilo** in seconda accoglienza, in attesa di stabilizzare il loro progetto di vita in autonomia

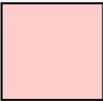


Rigenerare, riqualificare la città e le nuove forme dell'abitare

## Riuso e rigenerazione ex Roverella

- Spazi comuni
- Spazi multifunzionali
- Le corti

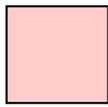


 Rigenerare, riqualificare la città e le nuove forme dell'abitare

## Riuso e rigenerazione ex Roverella

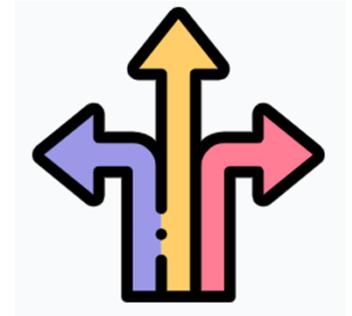
- **Modelli gestionali innovativi**
- avviare un “**cantiere partecipativo**” che accompagni la riqualificazione del complesso del **Palazzo Roverella**, con l’obiettivo di strutturare forme di **partnership durature** che accompagnino, sostengano, implementino azioni e attività durante la sua messa a regime, coinvolgendo tutti gli stakeholder cittadini (istituzioni pubbliche, enti di Terzo Settore, enti di secondo livello e di rappresentanza, gruppo formali e informali di cittadini, associazioni sociali e culturali etc.) in modo da **verificare l’interesse e avviare patti di collaborazione ad hoc** su ambiti, settori e servizi specifici e complementari alla funzione sociale e abitativa gestita da ASP.





Rigenerare, riqualificare la città e le nuove forme dell'abitare

## Riuso e rigenerazione ex Roverella



- Attivare partnership operative che consentano:
  - Di fungere da snodo e da catalizzatore di risorse – anche economiche – e competenze specifiche
  - Di attivare processi di inclusione degli abitanti di Palazzo Roverella nella gestione e cura degli spazi comuni, in modo da riabilitare le loro competenze sociali e costruire con loro percorsi di autonomia
  - Di promuovere e sostenere, attraverso Patti di Collaborazione e convenzioni d'uso, “le autonome iniziative dei cittadini per lo svolgimento di attività di interesse generale” mettendo a disposizione gli spazi (interni ed esterni) per usi temporanei aperti alla cittadinanza e per favorire la co-gestione con i cittadini finalizzata alla manutenzione, alla cura e all'organizzazione di attività culturali, sociali, ambientali.
  - Di co-progettare e implementare, con l'Amministrazione e i soggetti interessati, progetti di economia circolare (filiera del cibo, sartoria sociale e Upcycling di abiti usati, etc.) che alimentino la sostenibilità del Palazzo e diventino opportunità lavorativa per i suoi abitanti