

# PIANO INTERCOMUNALE CESENA - MONTIANO

## COMUNE DI CESENA

**Enzo Lattuca** Sindaco  
**Cristina Mazzoni** Assessore all'urbanistica e rigenerazione urbana

## COMUNE DI MONTIANO

**Fabio Molari** Sindaco  
**Mauro Ruscelli** Assessore alla gestione del territorio e valorizzazione del patrimonio pubblico

## STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE

### UFFICIO DI PIANO

#### *Settore Governo del Territorio*

**Arch. Emanuela Antoniaci** Dirigente e coordinatrice  
**Ing. Paola Sabbatini** Dirigente  
**Arch. Otello Brighi** **Arch. Pierluigi Rossi** Progettisti  
**Geol. Barbara Calisesi** Responsabile cartografia  
**Geom. Mattia Brighi** **Geom. Leonardo Pirini** **Geom. Barbara Santarelli** Collaboratori cartografia  
**Ing. Simona Saporetti** Attuazione previgente strumento urbanistico  
**Arch. Raffaella Sacchetti** Collaborazione alla redazione

#### *Consulenti*

**Arch. Filippo Boschi** Paesaggio **Avv. Federico Gualandi** Aspetti giuridici  
**Prof. Arch. Stefano Stanghellini** **Arch. Valentina Cosmi** Sostenibilità economica  
**Arch. Sandra Vecchietti** Sostenibilità ambientale  
**Arch. Elena Farné** Garante della partecipazione **Cantieri Animati** Percorso partecipativo

#### *Coordinamento scientifico e metodologico*

**Arch. Filippo Boschi** Costruzione della città pubblica, il territorio rurale e i luoghi della produzione  
**Arch. Sandra Vecchietti** Rigenerazione urbana, valutazione del beneficio pubblico e i luoghi dell'abitare

### ASSUNZIONE

Cesena Del. C.C. n.76 - 23/09/2021

Montiano Del. C.C. n.25 - 24/09/2021

### ADOZIONE

Del. C.C. n.23 - 07/04/2022

Del. C.C. n.13 - 13/04/2022

### APPROVAZIONE

Del. C.C. n. -

Del. C.C. n. -





## INDICE

LA STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO AMBIENTALE .....	5
1.1 Principi e obiettivi generali della Strategia nel PUG .....	5
1.1.1 Contenimento del Consumo di suolo .....	5
1.1.2 Riutilizzo e rigenerazione urbana.....	5
1.2 Ruolo e funzione della Strategia nel PUG.....	6
1.2.1 Una nuova forma di Piano flessibile.....	6
1.2.2 Il disegno della città pubblica.....	6
1.2.3 Criteri per le nuove urbanizzazioni.....	7
1.2.4 Obiettivi e tipologie della rigenerazione .....	8
1.2.5 La componente strategica del PUG di Cesena-Montiano .....	9
2. SINTESI DIAGNOSTICA DEL QUADRO CONOSCITIVO.....	10
2.1 Analisi swot .....	10
2.2 Sintesi diagnostica spazializzata .....	20
2.2.1 Luoghi dell'abitare e del produrre.....	20
2.2.2 Città pubblica accessibile .....	21
2.2.3 Città sicura e sostenibile.....	22
2.3 Priorità e sfide emerse dal dibattito con i cittadini .....	24
3. ASSI STRATEGICI E OBIETTIVI DEL PUG.....	24
3.1 Affrontare la sfida climatica e ambientale .....	25
3.1.1 Salvaguardare la risorsa suolo .....	26
3.1.2 Creare infrastrutture verdi e blu territoriali e urbane .....	26
3.1.3 Potenziare le azioni orientate alla neutralità climatica.....	28
3.1.4 Migliorare la resilienza degli insediamenti e delle dotazioni.....	29
3.2 Rendere la città attrattiva .....	31
3.2.1 Potenziare e creare servizi di area vasta e a rete.....	32
3.2.2 Valorizzazione del centro storico e riqualificazione della città pubblica .....	36
3.2.3 Valorizzare la fruizione del territorio .....	37
3.2.4 Potenziare le connessioni e le infrastrutture di scala vasta .....	38
3.3 Rigenerare e qualificare la città.....	39
3.3.1 Promuovere la rigenerazione di luoghi strategici .....	40
3.3.2 Ricuciture e connessioni .....	41
3.3.3 Ricorso alla disciplina degli usi temporanei .....	42
3.3.4 Qualificare il patrimonio edilizio .....	42
3.4 Vivere i quartieri e le frazioni .....	44
3.4.1 Migliorare le connessioni fra quartieri e le frazioni .....	46
3.4.2 Migliorare la qualità urbana alla scala del quartiere .....	46
3.4.3 Migliorare l'accessibilità e l'efficienza .....	48
3.4.4 Abitare e nuovi servizi e forme collaborative per l'housing .....	49
3.5 Valorizzare i luoghi e i paesaggi della produzione.....	51
3.5.1 Qualificare i luoghi e i paesaggi della produzione industriale.....	52
3.5.2 Qualificare i luoghi e i paesaggi della produzione agricola.....	53
4. REGOLE E STRUMENTI .....	55
4.1 Perequazione urbanistica e criteri per le trasformazioni .....	55
4.1.1 Obiettivi, criteri e modalità di applicazione .....	55
4.1.2 Individuazione degli indici di edificabilità territoriale .....	56
4.1.3 La perequazione urbanistica nella rigenerazione urbana .....	56
4.2 Trasferimenti di quantità edificatorie .....	61
4.2.1 Mappa dei valori immobiliari .....	61
4.2.2 Sistemi di ragguaglio .....	65
4.3 La fiscalità immobiliare .....	65
4.4 Il concorso degli interventi alla realizzazione e qualificazione della città pubblica .....	65
5. STRATEGIE URBANE E DI PROSSIMITÀ.....	67
5.1 Città Storica .....	69
5.1.1 Il centro storico di Cesena .....	69
5.1.2 IL centro storico di Montiano .....	72
5.2 LA CITTÀ DA RIGENERARE .....	73
5.2.1 Area Stazione – Ex PRU Novello, Ex PRU Europa .....	73
5.2.2 Case Finali .....	79
5.2.3 Asta fluviale del Savio .....	84
5.2.4 Ex Sacim .....	91
5.2.5 Ex Zuccherificio .....	93
5.2.6 Ex Apofruit.....	95
5.2.7 La città da rifunzionizzare: Ospedale Bufalini .....	97
5.2.8 via Cavalcavia/ Magazzini Generali - Via Venezia/area produttiva .....	99



<b>5.3</b>	<b>LA DIMENSIONE DI PROSSIMITA': I QUARTIERI-STRATEGIE LOCALI INTEGRATE .....</b>	<b>103</b>
5.3.1	Quartiere Centro Urbano .....	103
5.3.2	Quartiere Cesuola .....	106
5.3.3	quartiere Fiorenzuola .....	109
5.3.4	Quartiere Cervese Sud .....	112
5.3.5	quartiere Oltre Savio .....	114
5.3.6	Quartiere Valle Savio .....	116
5.3.7	Quartiere Borello .....	119
5.3.8	Quartiere Rubicone .....	122
5.3.9	Quartiere Al Mare .....	124
5.3.10	Quartiere Cervese Nord .....	127
5.3.11	Quartiere Ravennate .....	129
5.3.12	Quartiere Dismano .....	131
5.3.13	Montiano .....	134



## LA STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO AMBIENTALE

### 1.1 PRINCIPI E OBIETTIVI GENERALI DELLA STRATEGIA NEL PUG

Il Piano Urbanistico Generale (PUG), definito dalla LR 24/2017, introduce una importante componente strategica; una assoluta novità per la pianificazione comunale dell'Emilia-Romagna. Non si tratta infatti, come già avvenuto in passato, di attribuire una generica valenza strategica all'azione del piano, quanto di supportare il PUG, dotato di maggiore flessibilità, con un quadro di riferimento strategico che guidi lo sviluppo urbano interagendo con le altre politiche territoriali ed urbane.

La Strategia è chiamata a definire le politiche, gli obiettivi e le azioni del PUG, basandosi sulla analisi diagnostica del contesto, a partire dalle finalità generali fissate dalla legge:

Il contenimento del consumo di suolo e il contrasto alla dispersione insediativa;

- il riuso e la rigenerazione urbana e il miglioramento della qualità ambientale, urbana ed edilizia;
- il contrasto e la mitigazione ai cambiamenti climatici (l'aumento della resilienza) e la riduzione dei rischi (sismico, idraulico, alluvionale, ecc.);
- l'attrattività del sistema socio-economico e la competitività dei luoghi della produzione;
- la tutela e valorizzazione delle caratteristiche ambientali, del paesaggio, storiche e culturali;
- La tutela e valorizzazione dei territori agricoli e le relative capacità produttive agroalimentari;
- la sostenibilità delle trasformazioni.

Tra le finalità della LR 24/2017, il contenimento del consumo di suolo e il riuso e rigenerazione urbana hanno un portato particolarmente innovativo rispetto al passato e definiscono uno scenario del tutto nuovo per lo sviluppo dei territori.

#### 1.1.1 CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO

La Regione Emilia-Romagna, al fine di contenere il consumo di suolo, individua nel limite massimo del 3% della superficie del territorio urbanizzato (riferito al 1° gennaio 2018, entrata in vigore della LR 24/2017) il suolo consumabile fino al 2050, anno in cui scatterà il consumo di suolo a "saldo zero".

Per la LR 24/2017 il consumo di suolo è dato dal saldo tra le aree per le quali la pianificazione urbanistica attuativa prevede la trasformazione insediativa al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato<sup>1</sup>, e quelle per le quali è prevista una destinazione che

<sup>1</sup> Il perimetro del territorio urbanizzato, concetto già introdotto dalle legislazioni regionali, viene ulteriormente specificato nella LR 24/2017 all'art. 32.

richiede interventi di desigillazione, attraverso la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

La LR 24 /2017, pone poi alcune limitazioni "qualitative" al tipo di insediamenti che possono utilizzare la quota di suolo consumabile del 3%, che sono: le opere pubbliche (di rilievo locale) e le opere qualificate di interesse pubblico dalla normativa vigente e gli insediamenti (strategici) volti ad aumentare l'attrattività e la competitività del territorio, qualora la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale dei piani e degli accordi operativi abbia considerato l'insussistenza di alternative localizzative che non comportino il consumo di suolo ineditato.

La LR 24/2017 ammette poi nuovi insediamenti residenziali ma:

- limitatamente alle quote necessarie per attivare interventi di riuso e di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale, promuovendo contestualmente una migliore qualità insediativa;
- per interventi di edilizia residenziale sociale, comprensivi unicamente della quota di edilizia libera indispensabile per assicurare la fattibilità economico finanziaria dell'intervento.

La Legge regionale individua (art. 6), alcune tipologie di interventi che "non vengono computati ai fini del calcolo della quota massima di consumo di suolo", ovvero che non utilizzano quote del 3%:

- le opere pubbliche o di interesse pubblico di rilievo sovracomunale;
- gli interventi di ampliamento di attività già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività, ad esclusione degli interventi che comportino la trasformazione di un esercizio commerciale in una struttura di vendita o insediamento commerciale di rilievo sovracomunale;
- i nuovi insediamenti produttivi di interesse strategico regionale (LR 14/2014, art. 6 comma 1), che si attuano attraverso la stipula di accordi regionali;
- i rilevanti insediamenti produttivi individuati ai sensi della legge 124/1015, art. 7 (e DPR 194/2016);
- i parchi urbani ed altre dotazioni ecologico ambientali;
- i fabbricati nel territorio rurale funzionali all'esercizio delle imprese agricole;
- gli interventi, nel territorio rurale, per il parziale recupero della superficie di edifici non più funzionali all'attività agricola.

#### 1.1.2 RIUSO E RIGENERAZIONE URBANA

La LR 24/2017 sostiene con numerosi provvedimenti la qualificazione della città costruita sia alla scala edilizia che urbanistica. Il riuso e la rigenerazione urbana presentano però complessità di realizzazione diverse. Il riuso, che può interessare edifici/complessi edilizi



storici o meno, può contare sulla disponibilità di immobili, normalmente dismessi e spesso di proprietà pubblica, dove le problematiche connesse alla trasformazione discendono principalmente dalla dimensione delle aree, dalla eventuale necessità di bonifiche, dalla difficoltà di reperire le risorse finanziarie che determinano tempi lunghi per avviare i lavori; nell'attesa, usi temporanei possono contrastare il degrado edilizio, urbano e sociale. C'è poi il tema degli interventi di rigenerazione diffusi, relativi ad un patrimonio edilizio realizzato soprattutto negli anni 50-70 del secolo scorso che ha ormai superato il proprio ciclo di vita e possiede caratteristiche che non rispondono più all'attuale domanda abitativa, produttiva, terziaria (per prestazioni energetiche, prevenzione dei rischi, qualità dell'insediamento), ma presenta usi in essere e un considerevole frazionamento proprietario da cui derivano problematiche da affrontare sia sul piano della fattibilità tecnica che economico-finanziaria.

Un'attenzione particolare deve essere accordata ai tessuti degradati, ai tessuti "incompiuti", ai tessuti da "integrare" all'interno del territorio urbanizzato o alle occasioni di riorganizzazione funzionale. In questi casi, particolarmente complessi, il PUG deve ricorrere ad accordi operativi o a piani di iniziativa pubblica, preferibilmente attraverso bandi di manifestazione, per valutare attentamente la compatibilità delle proposte alla Strategia e ai criteri definiti e il contributo atteso alla città pubblica.

Gli interventi di riuso e rigenerazione urbana possono costituire grandi opportunità per qualificare o creare quelle dotazioni di cui il contesto urbano è carente. La densificazione però non sempre costituisce una soluzione perseguibile poiché potrebbe rendere il progetto non sostenibile. Alcune trasformazioni pertanto non potranno esaurirsi al proprio interno ma dovranno coinvolgere nuove aree da urbanizzare dove trasferire quantità edificatorie

## 1.2 RUOLO E FUNZIONE DELLA STRATEGIA NEL PUG

La LR 24/2017, all'art. 32, definisce i contenuti che deve avere la Strategia, chiamata ad individuare:

- le politiche urbane e territoriali perseguite dal PUG;
- l'assetto spaziale di massima degli interventi, i criteri e le regole per le trasformazioni diffuse (interventi diretti) e i progetti complessi (accordi operativi e piani attuativi di iniziativa pubblica, ecc.);
- i criteri e le condizioni generali che costituiscono il quadro di riferimento per gli accordi operativi e per i piani attuativi di iniziativa pubblica;
- i requisiti prestazionali e le condizioni di sostenibilità;
- i fabbisogni specifici da soddisfare per gli areali urbani di dotazioni territoriali (inclusi i nuovi standard), infrastrutture e servizi pubblici, anche fornendo indicazioni di massima di carattere progettuale e localizzativo, ovvero il progetto della città pubblica;
- il fabbisogno complessivo di ERS.

### 1.2.1 UNA NUOVA FORMA DI PIANO FLESSIBILE

La LR 24/2017 introduce, affianco alla disciplina diretta per il governo delle trasformazioni minori, una dimensione flessibile, esaltando la dimensione negoziale, per le trasformazioni più complesse.

La flessibilità del PUG, nei confronti dei processi di rigenerazione urbana è motivata dal riconoscimento che le trasformazioni rilevanti nella città edificata costituiscono un campo particolarmente articolato e denso di incognite, che richiede strumenti più raffinati, adattabili e "dialoganti".

Il nuovo PUG assume quindi la forma di piano flessibile in quanto: specifica le politiche urbane e territoriali da perseguire; delinea il progetto della Città pubblica (in maniera non conformativa), incluso il fabbisogno di ERS; definisce le trasformazioni diffuse nei tessuti urbani (interventi diretti) e i relativi requisiti prestazionali e le condizioni di sostenibilità; non perimetra aree di trasformazione in espansione o le aree soggette ad interventi di rigenerazione.

Ciò comporta che, se per gli interventi di qualificazione edilizia viene definita una cartografia ed una disciplina cogente, per gli interventi più complessi il PUG definisce, attraverso la Strategia per la qualità urbana ed ecologico - ambientale, la tavola di assetto e la Valsat, i criteri, le regole e le condizioni con cui tali aree potranno essere individuate e trasformate tramite piani attuativi di iniziativa pubblica, accordi operativi, e altri strumenti negoziali.

La perequazione urbanistica, opportunamente aggiornata ai nuovi contesti applicativi, potrà essere in grado di definire le regole da seguire nella rigenerazione urbana, in fondo il principio generale non cambia, ed è ribadito all'art. 26 della legge regionale: "La pianificazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari delle aree e degli edifici interessati, dei vantaggi e degli oneri derivanti dalle trasformazioni urbanistiche."

Per l'attuazione degli interventi complessi, sia di rigenerazione che di nuova urbanizzazione, la legge offre poi la possibilità di ricorrere ad avvisi pubblici di manifestazione di interesse, in coerenza dei quali i privati sono invitati a presentare proposte poste alla base della negoziazione.

L'attuazione degli interventi complessi (e in particolare di quelli rigenerativi) obbliga il Comune ad assumere ruoli nuovi: non solo regolatore, ma anche promotore e coordinatore. Non a caso la legge vincola i Comuni alla formazione dell'Ufficio di Piano.

### 1.2.2 IL DISEGNO DELLA CITTÀ PUBBLICA

L'assetto della città pubblica e la sua qualificazione vengono definiti dalla Strategia e dalla Valsat che definiscono il contributo atteso dalle trasformazioni dirette e definiscono i criteri con cui quelle più complesse partecipano al loro perseguimento.

Con città pubblica si intende sostanzialmente il sistema delle dotazioni territoriali previsto dalla LR 24/2017 che introduce significative novità rispetto alla legislazione precedente. Dal punto di vista delle quantità minime da garantire sono riproposte quelle complessive già indicate dalla LR 20/20002, per i nuovi insediamenti, mentre possono essere differenziate all'interno del territorio urbanizzato, secondo criteri saranno stabiliti nella Strategia in ragione anche delle condizioni prestazionali rilevate.



Lo spettro delle dotazioni territoriali è però significativamente ampliato nella LR 24/2017 e include, oltre alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e alle attrezzature e spazi collettivi, le dotazioni ecologiche e ambientali che concorrono a contrastare i cambiamenti climatici e i loro effetti sulla società umana e sull'ambiente, a ridurre i rischi naturali e industriali e a migliorare la qualità dell'ambiente urbano. Tali "nuovi standard" sono esplicitati all'art. 21 comma 1:

- riduzione delle emissioni di gas climalteranti responsabili del riscaldamento globale; risanamento della qualità dell'aria e dell'acqua e prevenzione del loro inquinamento;
- gestione integrata del ciclo idrico;
- riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico;
- mantenimento della permeabilità dei suoli e riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano;
- mitigazione degli effetti di riscaldamento globale (isole di calore);
- raccolta differenziata dei rifiuti;
- riduzione dei rischi sismico, idrogeologico, idraulico e alluvionale.

Inoltre, con l'obiettivo di ridurre il disagio abitativo, nella Strategia del PUG è definita l'entità delle aree che negli interventi di trasformazione devono essere cedute al Comune per la realizzazione di edilizia residenziale sociale incluse nuove forme di cohousing, e definito l'apporto che le trasformazioni complesse devono corrispondere, tenuto conto che Cesena è tra i comuni ad alta tensione abitativa.

L'atto di indirizzo regionale di Coordinamento sulle Dotazioni Territoriali definisce una serie di criteri da seguire nella individuazione, realizzazione e gestione:

- accessibilità universale;
- semplicità di utilizzo e di gestione;
- sicurezza e adeguatezza tecnologica;
- comfort;
- riconoscibilità e comprensibilità;
- qualità dello spazio fisico e degli oggetti che lo compongono;
- minimizzazione dell'utilizzo di suolo, delle impermeabilizzazioni e tendenza all'invarianza idraulica;
- qualificazione paesaggistica;
- sicurezza geologica, idraulica e sismica, con particolare attenzione alla corruzione e alla riduzione della vulnerabilità;
- sostenibilità energetica ed ambientale.

Inoltre, l'atto di indirizzo persegue la realizzazione di dotazioni territoriali a rete, multi-prestazionali, improntate ad una flessibilità di utilizzi. Il PUG poi nel definire i livelli quantitativi e prestazionali degli standard si relaziona ad altri strumenti e piani di settore delle Amministrazioni Comunali.

### 1.2.3 CRITERI PER LE NUOVE URBANIZZAZIONI

Il consumo di suolo va misurato non solo in termini quantitativi ma anche qualitativi. Il 3% del territorio urbanizzato, individuato dalla legge come suolo massimo consumabile al 2050, deve essere opportunamente precisato nelle sue caratteristiche localizzative ma anche ecosistemiche: non tutti i suoli hanno lo stesso valore. Al consumo di suolo è associata

un'attività complessa e delicata: l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato che, oltre ad essere propedeutico alla quantificazione del suolo consumabile, identifica anche gli insediamenti che hanno carattere di urbanità, sui quali la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale concentrerà la propria attenzione nella definizione delle azioni di miglioramento della qualità della vita delle popolazioni e dei city user.

La Strategia e la Valsat definiscono, quindi, i criteri e le condizioni per i nuovi insediamenti, che, nel rispetto della LR 24/2017 non devono accrescere la dispersione insediativa, non possono riguardare aree soggette a vincoli ambientali o paesaggistici e devono prioritariamente e preferibilmente interessare:

le aree permeabili non infrastrutturate incluse all'interno del territorio urbanizzato qualora sussistano le condizioni di cui all'art. 9 comma 1 lettera b)7;

gli areali contigui agli insediamenti esistenti;

La VAS/Valsat del PUG ha ricostruito la griglia degli elementi strutturali che connotano il territorio extraurbano e che costituiscono riferimento necessario per le nuove previsioni:

il sistema delle infrastrutture per la mobilità, delle reti tecnologiche e dei servizi di rilievo sovracomunale esistenti o previsti dai piani e programmi;

il sistema delle tutele ambientali, paesaggistiche e storico-culturali;

le caratteristiche morfologiche o geologiche dei terreni;

le caratteristiche dei suoli e dei servizi ecosistemici da essi svolti;

le aree caratterizzate da situazioni di rischio naturale, comprese quelle che presentano situazioni di pericolosità sismica locale;

e ha indicato nella carta di "orientamento alla trasformazione" gli areali del territorio extraurbano, contermini al territorio urbanizzato, che presentano fattori preclusivi o fortemente limitanti alle trasformazioni urbane articolandoli in cinque livelli.

Nelle aree di nuova urbanizzazione dovranno essere assicurati:

- l'accessibilità dal sistema della viabilità e trasporto pubblico locale;
- il contributo al rafforzamento dell'armatura territoriale esistente;

e dovranno pertanto essere garantite le dotazioni territoriali, con particolare riferimento alle seguenti opere:

- le attrezzature e gli spazi collettivi;
- le condizioni di accessibilità ai sistemi per la mobilità ciclabile e pedonale protetta;
- i servizi idrici integrati e le altre reti e impianti tecnologici ed energetici;
- le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche ed ambientali richieste, le quali non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate;
- il concorso alla realizzazione di ERS.

Le nuove urbanizzazioni sono soggette alla verifica di coerenza dei progetti alla strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale.



La Strategia definisce anche l'approccio e i criteri di intervento sul territorio extraurbano, con il fine di tutelare e valorizzare le componenti ambientali, paesaggistiche, storico-culturali e produttive agroalimentari. La Strategia, infine, definisce lo scenario di riferimento per l'assetto infrastrutturale di scala territoriale, considerando le diverse criticità e opportunità, a partire da quelle già delineate negli strumenti vigenti.

#### 1.2.4 OBIETTIVI E TIPOLOGIE DELLA RIGENERAZIONE

Il territorio urbano è costituito da parti di territorio edificate con continuità a prevalente funzione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale; dalle infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. La legge regionale 24/2017 all'art. 33 attribuisce al PUG il compito di:

- interpretare l'assetto fisico e funzionale, le caratteristiche urbanistiche ed edilizie, ambientali e storico-culturali del sistema insediativo esistente e ne definisce tessuti affini per formazione e caratteristiche per i quali individua coerenti interventi di conservazione, riuso e rigenerazione;
- elaborare lo schema di assetto complessivo del territorio urbanizzato;
- definire gli obiettivi generali per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e le dotazioni territoriali, le infrastrutture e servizi pubblici ritenuti necessari nonché la gamma degli usi e delle trasformazioni ammissibili, stabilendo per ciascuno di essi i requisiti e le condizioni cui è subordinato l'intervento nonché gli incentivi urbanistici riconosciuti.

Sono stati così individuati tessuti che per formazione, caratteri morfologici, tipologici, conservativi e funzionali prevalenti, caratteristiche ambientali e storico-culturali, presentano caratteristiche analoghe, che hanno costituito il riferimento per la definizione della normativa che regola le trasformazioni sia diffuse che complesse ed attuare gli assi strategici, gli obiettivi, le azioni e i progetti. (Parte IV delle Norme: Luoghi dell'abitare e del produrre)

Tra le sfide più rilevanti introdotte dalla LR 24/2017 vi è quella di rendere più sostenibile, efficiente e competitivo il sistema sociale ed economico territoriale a fronte di un consumo di suolo a saldo zero. Obiettivo ambizioso attuabile con interventi finalizzati a migliorare, trasformare e rigenerare la città esistente. La legge, infatti, contestualmente al contenimento del consumo di suolo, promuove il riuso e la rigenerazione urbana articolando quest'ultima secondo tipologie di trasformazione che vanno dalla scala edilizia a quella urbanistica:

- interventi di qualificazione edilizia, diretti a promuoverne l'efficienza energetica, la sicurezza sismica, l'abbattimento delle barriere architettoniche, il miglioramento dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti, da attuarsi tramite la demolizione e ricostruzione di uno o più fabbricati; sono interventi diffusi di rigenerazione edilizia nei tessuti urbani;
- interventi di ristrutturazione urbanistica, che oltre a promuovere la rigenerazione edilizia promuovono una maggiore qualità urbana, intervenendo non solo nell'edificato

ma anche nell'intorno e possono essere attuati anche con interventi di costruzione e successiva demolizione;

- interventi più complessi di addensamento o sostituzione urbana che promuovono significative trasformazioni di aree degradate, marginali, dismesse, ecc., contribuiscono in misura significativa alla qualificazione/crescita della Città pubblica, anche con la creazione di nuove centralità urbane, e possono comportare il trasferimento di quantità edificatorie in aree permeabili non urbanizzate.

Gli interventi di qualificazione edilizia si attuano principalmente con interventi edilizi diretti; quelli di ristrutturazione urbanistica con PdC convenzionati, mentre gli interventi di addensamento o sostituzione urbana possono essere attuati tramite accordi operativi, PUA di iniziativa pubblica o PdC convenzionati. A determinare le modalità di attuazione di quest'ultima tipologia di trasformazione del territorio è la complessità di attuazione dell'intervento considerando: le problematiche da risolvere rispetto alle reti infrastrutturali, il frazionamento proprietario, particolari criticità ambientali e la dimensione dell'intervento (Art. 3.4.6 delle Norme).

La rigenerazione diffusa nei tessuti urbani può riguardare edifici che vengono qualificati mantenendo le medesime funzioni, ma anche edifici produttivi manifatturieri, commerciali o direzionali, dismessi o con attività in essere, incongrui per tipologia e/o funzione rispetto al contesto. Nel primo caso gli interventi sono finalizzati al contenimento dei consumi energetici ed alla riduzione dei rischi e si attuano con le regole del tessuto e dei tipi edilizi; nel secondo sono finalizzati alla qualificazione dell'attività compatibile, o al trasferimento dell'attività incompatibile e alla riqualificazione della situazione orientando l'intervento verso funzioni prevalenti del tessuto o la realizzazione di dotazioni territoriali, possono attuarsi con diverse modalità.

Per favorire la qualificazione edilizia di attività produttive, commerciali o direzionali esistenti, compatibili con le funzioni residenziali prevalenti nel tessuto, sono previsti incentivi finalizzati anche ad un migliore inserimento nel contesto e si attua tramite intervento edilizio di demolizione e ricostruzione.

Al fine di incentivare la riconversione di attività produttive, commerciali o direzionali esistenti, non compatibili rispetto al contesto, o la riqualificazione di edifici dismessi ne viene promossa la demolizione e ricostruzione. Le quantità edificatorie da realizzare per la nuova funzione, tra quelle ammesse nel tessuto, sono calcolate utilizzando le apposite tabelle (Tabella 2 delle Norme).

Infine, la rigenerazione potrebbe configurarsi anche con un intervento di sostituzione urbana finalizzato ad una qualificazione della Città pubblica attraverso la demolizione dei fabbricati esistenti e il trasferimento delle quantità edificatorie in area permeabile non infrastrutturata. Le quantità edificatorie realizzabili sono quelle calcolate utilizzando le apposite tabelle, alle quali si sommano quelle derivanti dall'indice perequativo di base dell'area di atterraggio (Art. 3.2.1 delle Norme).



### 1.2.5 LA COMPONENTE STRATEGICA DEL PUG DI CESENA-MONTIANO

La Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale del PUG di Cesena – Montiano è stata sviluppata a partire da un quadro conoscitivo diagnostico che viene sintetizzato attraverso una analisi SWOT e spazializzato da 3 carte di sintesi.

A valle dell'analisi è stata definita la Strategia, declinata in assi, macro-obiettivi, in obiettivi specifici e azioni, progetti ed indirizzi.

La Strategia però non è da considerarsi come un documento separato dal resto del Piano o da utilizzare solo per le trasformazioni più complesse, ma deve orientare tutte le trasformazioni, edilizie e di scala urbana. Nella costruzione della disciplina quindi si sono articolate le norme evidenziando “Strategie” e “Regole”.

Infine, nella Valsat è stato definito un set di indicatori e target che consentano di verificare il raggiungimento degli obiettivi della Strategia ed effettuare il monitoraggio del piano e nella Strategia alcuni criteri per valutare il beneficio pubblico delle proposte progettuali avanzate dai privati. E' stato inoltre messo a punto un modello che tende ad articolare il percorso valutativo delle trasformazioni complesse in due fasi: in prima battuta una valutazione di coerenza dei contenuti progettuali rispetto alle politiche ed azioni previste dal piano per il contesto di riferimento, in seconda fase una valutazione di sostenibilità articolata rispetto ai temi urbanistico territoriali, ecologico ambientali ed economico sociali.

## 2. SINTESI DIAGNOSTICA DEL QUADRO CONOSCITIVO

### 2.1 ANALISI SWOT

I contenuti del Quadro Conoscitivo sono stati rielaborati attraverso la valutazione SWOT (*strengths, weaknesses, opportunities, threats*) per costruire una sintesi diagnostica interpretativa delle conoscenze del piano, utile a delineare i possibili scenari.

L'analisi SWOT proposta segue la metodologia tradizionale che si sviluppa prendendo in considerazione due piani, uno di carattere spaziale, distinguendo tra ambiente interno e ambiente esterno, e l'altro di carattere temporale distinguendo tra presente e futuro. L'incrocio dei piani di analisi porta ad identificare punti di forza e di debolezza, riferiti all'ambiente interno nella situazione attuale, mentre opportunità e minacce ampliano la considerazione al futuro e all'ambiente esterno, ovvero al più generale contesto territoriale, economico, sociale, con cui il comune di Cesena e Montiano interagiscono.

L'analisi SWOT è stata impostata per sistemi riferiti a quelli osservati nel quadro conoscitivo: sistema socio-economico; sistema ambientale e paesaggio; sistema territoriale insediativo; sistema infrastrutturale.

L'analisi SWOT ha costituito la base per la definizione dei possibili scenari e per la costruzione della Strategia, andando ad esplicitare in maniera sintetica; i punti di forza (*strengths*) del contesto locale da esaltare; i punti di debolezza (*weaknesses*), da minimizzare e/o superare; le opportunità (*opportunities*) da mettere in valore; le minacce (*threats*) future da contrastare e/o evitare.

Sistema Socio-Economico			
PUNTI DI FORZA <i>(S) Strengths</i>	PUNTI DI DEBOLEZZA <i>(W) Weakness</i>	OPPORTUNITA' <i>(O) Opportunities</i>	MINACCE <i>(T) Threats</i>
Struttura e dinamica demografica			
<p>Nel periodo 2000-2019 l'incremento della popolazione, del 7,43% per Cesena e dell'8,6% per Montiano, è attribuibile al significativo aumento della componente straniera</p> <p>incremento debole del numero dei nati nell'ultimo anno (2019)</p> <p>Nel 2019 il comune di Cesena ha registrato un saldo migratorio positivo con una differenza tra iscritti e cancellati pari a +308 abitanti</p> <p>La percentuale di incidenza della popolazione straniera rispetto alla popolazione totale, nel comune di Cesena, è in costante aumento dal 2002 (2,04%) al 2009 (9,88%)</p> <p>Il trend relativo alla popolazione straniera evidenzia una nuova fase di crescita, dopo un periodo di decremento (2013-2016)</p>	<p><b>A determinare l'andamento positivo è il saldo sociale</b>, mentre quello naturale è negativo</p> <p><b>Leggera flessione del numero dei residenti nella città di Cesena</b> rispetto al 2018 (-172 unità)</p> <p><b>Il trend del saldo naturale si mantiene negativo</b> dagli anni 90. Il divario tra il numero di nati e il numero dei morti si è però accentuato dal 2015</p> <p><b>Basso tasso di natalità</b> della popolazione</p> <p><b>Marcata flessione del saldo migratorio</b> rispetto all'anno precedente (-67,5%) determinato da un aumento delle emigrazioni in particolare verso l'estero</p> <p>L'indice di vecchiaia di Cesena (203,8%) e di Montiano (198%) sono <b>sensibilmente più elevati</b> rispetto al valore provinciale (184%), regionale (182,6%) e nazionale (173%)</p>	<p>il <b>rafforzamento dei servizi alle famiglie e alla genitorialità</b> potrebbe contrastare il declino demografico</p> <p>L'incremento delle <b>migrazioni contribuirebbe a mantenere un saldo totale positivo</b>, contrastando il saldo naturale (costantemente negativo)</p> <p><b>Adeguamento e progettazione degli spazi urbani</b> finalizzati a favorire la fruibilità da parte delle persone più anziane, come la realizzazione di ambienti urbani <i>age-friendly</i> e la predisposizione di servizi rivolti a soddisfare bisogni di queste classi di età</p> <p><b>Crescita del know how sociale complessivo</b> riconducibile alla realtà multietnica concepita e praticata come reciproco arricchimento</p>	<p>un <b>ulteriore invecchiamento della popolazione</b></p> <p><b>Affievolimento dell'attrattività di Cesena e del suo tessuto economico</b> per il decremento della forza lavoro dovuto all'aumento delle emigrazioni</p> <p><b>Pressione sul sistema del Welfare</b> dovuto a una maggiore domanda di servizi assistenziali (sanitari e sociosanitari)</p> <p><b>Aumento delle tensioni sociali</b> derivanti dalla mancanza di integrazione degli stranieri e dalla concezione di una società multietnica vissuta come compresenza di separatismi</p>



	<p><b>Dal 2000 al 2019 le famiglie hanno meno componenti:</b> il numero medio per famiglia passa da 2,56 a 2,2 per il comune di Cesena e da 2,47 a 2,44 per il comune di Montiano</p>			<p><b>Il ricambio generazionale nella conduzione delle aziende</b> è prevalentemente legato alle produzioni biologiche</p>		<p><b>Valorizzazione e aumento dell'attività agricola</b> di pregio e biologica anche attraverso ricerca e innovazioni</p>	
	<p><b>Incrementano il numero dei nuclei familiari unipersonali</b> che nel comune di Cesena raggiunge il 36% nel 2019 rispetto al 25% del 2005. <b>Il 39,8% delle famiglie monocomponenti è costituito da over 65.</b></p>	<p><b>Programmazione di nuovi modelli abitativi</b> come risposta alla nuova domanda, come ad esempio nuove forme di <i>housing</i> sociale</p>	<p><b>marginalizzazione degli anziani</b> (esclusione sociale, economica, culturale)</p>	<p><b>Aumento del numero di aziende impegnate nella produzione agricola e zootecnica biologica</b> (5.156 nel 2019 con un incremento del +1,8% rispetto al 2018) il fenomeno in misura più o meno accentuata interessa tutta la regione</p>	<p>Nel Comune di Montiano, nel 2010, risultano 10 aziende dedite al biologico mentre nel 2019, sono presenti, nel registro degli operatori biologici della Regione, solo 6 operatori.</p>	<p><b>Programmi che incentivano</b> la conversione delle aziende al biologico, ma anche maggiore attenzione nella disciplina degli edifici a sostegno della produzione.</p>	
<p><b>Tessuto produttivo</b></p>							
<p><b>Agricoltura - selvicoltura</b></p>							
<p><b>La vocazione agricola del territorio</b> di Cesena, evidenziata anche dalla presenza (77% dell'area di pianura) di terreni che ricadono in classi con poche limitazioni per le produzioni agricole, incentrate principalmente sulla coltivazione della frutta (in particolare pesche e albicocche) e orticola, per le quali è leader nazionale ed europea. In crescita la SAU coltivata a ulivi.</p>	<p><b>Flessione sia della SAU</b> nel comune di Cesena <b>dedicata ad ortive</b> (-4%, in controtendenza rispetto al trend positivo regionale del 14,5% e provinciale del 2,6%) <b>sia della superficie dedicata a frutteti</b> (-29,3%) specialmente delle superfici coltivate a pesco (-46,3%)</p>	<p>Promozione delle colture specializzate</p>	<p>Ulteriore diminuzione delle produzioni tipiche</p>	<p>Al 2010, nel comune di Cesena il 53,8% della <b>SAU investita a biologico</b> e il 9,2% della superficie investita per produzioni DOP è dedicata ai fruttiferi. Anche per il comune di Montiano la SAU bio è principalmente coltivata a frutteti dove quest'ultima rappresenta il 65% della superficie totale bio.</p>	<p><b>Le aziende impegnate</b> nell'agricoltura biologica sono prevalentemente di <b>piccoledimensione</b>: nel 2010 il 33% delle aziende BIO di Cesena appartengono alla classe 5-9,99 ha, il 23% alla classe 3-4,99 e il 16% alla classe 2-2,99 ha) mentre per il comune di Montiano il 40% delle aziende BIO hanno dimensioni comprese tra i 3 e i 4,99 ha.</p>	<p><b>Valorizzazione del settore</b> anche attraverso la promozione dei prodotti agricoli a KM zero e la creazione di mercati bio di quartiere</p>	<p>Equiparare nelle Norme le produzioni bio rispetto alle altre</p>
<p>Anche il comune di Montiano ha una spiccata vocazione agricola: le imprese agricole con coltivazioni prevalenti di vigneti incidono per il 48% sulle imprese totali</p>				<p><b>Presenza di aziende che svolgono differenziate attività connesse</b> (5,76% del totale delle aziende del territorio)</p>	<p><b>la diffusione è inferiore al valore provinciale</b> (9,03%) e regionale (9%)</p>	<p>La realizzazione di ciclovie per la fruizione turistico/sportiva del territorio creerebbe opportunità di crescita per le attività connesse</p>	<p>Un bacino di utenza prevalentemente locale</p>
<p><b>Ampliamento della dimensione media delle aziende</b> agricole, che è passata da 4,26 ha a 5,95 ha fra il 2000 e il 2010</p>	<p>Nel 2010 il <b>numero di aziende è diminuito</b> anche a causa di un fenomeno di abbandono della produzione da parte delle aziende di piccole dimensioni</p>	<p>L'acquisto e/o l'affitto dei terreni non più coltivati da parte delle aziende in attività</p>		<p>Gli agriturismi incidono in modo significativo (10,7%) sulle attività remunerative connesse all'azienda</p>	<p><b>Scarsa diffusione della forma degli agriturismi come attività connessa</b> delle aziende rispetto al valore provinciale del 17,4% e regionale del 15,2%</p>	<p>L'agriturismo rappresenta una opportunità per una <b>riconversione multifunzionale</b> dell'azienda, la <b>qualificazione dell'offerta</b> e il <b>recupero e valorizzazione del territorio</b></p>	<p>Perdita di competitività delle aziende</p>
<p>Tendenza all'assorbimento, da parte delle aziende più grandi, dei terreni non più coltivati dalle aziende più piccole</p>	<p>Rispetto al 2000, nel 2010 il <b>numero di aziende nel comune di Cesena diminuisce</b> di quasi il 37%, variazione rilevante rispetto agli altri livelli territoriali (-32,4% in Italia, -30,8% in Emilia-Romagna, -33% in provincia di Forlì-Cesena)</p>	<p>La maggiore dimensione aziendale può portare ad una maggiore specializzazione e qualificazione</p>		<p><b>Alta percentuale di aziende agricole che lavorano i prodotti direttamente in azienda</b> (27,5% rispetto al valore provinciale del 13,3% e regionale del 13,8%)</p>			
<p><b>Industria</b></p>							
	<p>Nel 2010 <b>si assiste ad una contrazione della SAU di</b> -11,7% rispetto al 2000 (valore maggiore rispetto al dato nazionale del -2,5%, regionale del -5,8% e provinciale del -9,2%). Ad incidere maggiormente risulta il calo delle superfici a legnose agrarie (-21,8%), in particolare della vite (-8,2%).</p>		<p><b>l'antropizzazione del territorio</b> con un progressivo deterioramento del paesaggio rurale</p>	<p>Le attività manifatturiere assorbono il più alto numero di addetti</p>	<p>nonostante la contrazione registrata nel 2019 rispetto 2018 pari al -0,8%</p>		

<p>Il <b>settore agroalimentare</b> è caratterizzato da aziende leader (Amadori, Orogel, Coop APOFRUIT) e da aziende di medie e piccole dimensioni (Cesenate Conserve Alimentari, Almaverde bio Italia) conosciute a livello nazionale e internazionale</p> <p>Presenza di aziende leader anche in altri settori come ad esempio l'<b>ingegneria del sottosuolo</b> (Trevi) e del <b>wellness</b> (Technogym)</p> <p>Presenza di un sistema consolidato di piccole e medie imprese, del settore metalmeccanico e agroindustriale, in parte connesse all'azienda leader</p>	<p>Il settore dell'industria manifatturiera a medio alta - tecnologia è a media specializzazione</p>	<p>La <b>riqualificazione la razionalizzazione delle aree produttive</b> anche con attenzione ai temi di sostenibilità e di immagine paesaggistica può rappresentare una occasione per il consolidamento delle aziende leader e delle filiere</p>	<p><b>Perdita di quote di mercato</b>, sempre più attento alla qualità dei prodotti e dei luoghi di produzione</p>	<p><b>Attività culturale consolidata</b> dei teatri Bonci e S. Biagio e del Conservatorio Maderna</p> <p><b>Diffusione di edifici storici ed identitari</b> (la Rocca, la Malatestiana, Villa Silvia, etc.)</p> <p>Presenza dell'<b>Università</b> (Università di Bologna), <b>centri di ricerca</b> (CIRI Agroalimentare), <b>incubatori di impresa</b> (CesenaLab).</p> <p>Presenza di aziende leader e innovative es. Teatro di ricerca nazionale e internazionale -teatro Valdoca, Societas Raffaello Sanzio</p>	<p>Bacino di utenza circoscritto a livello locale</p>	<p><b>Estensione del bacino di utenza</b>, anche con la creazione di un polo musicale ad integrazione della attività del teatro Bonci</p> <p><b>Gli edifici storici e gli spazi non utilizzati</b> potrebbero accogliere servizi culturali</p> <p><b>Creazione di un polo integrato</b> di livello territoriale in grado di fornire una offerta creativa e multispecialistica</p> <p>Maggiore diversificazione dell'offerta turistico culturale</p>	<p>Incremento della difficoltà nel reperire le idonee risorse economiche</p> <p>Perdita di attrattività, vivacità e visibilità culturale e di integrazione nel contesto regionale</p> <p>Mancanza di risorse economiche</p>
<b>Settore terziario e commercio</b>							
<p><b>Buona integrazione tra le diverse offerte commerciali</b> degli esercizi di vicinato all'interno del centro storico e lungo i percorsi di maggior pregio</p> <p><b>Integrazione delle attività commerciali con le strutture edilizie del centro storico</b> dove la diffusa presenza di portici e gallerie contribuiscono a mantenere elevata la vitalità del tessuto cittadino</p> <p><b>Attrattività dei mercati "storici"</b> nel centro storico di Cesena e Borello</p>	<p>Numerosi gli esercizi chiusi nelle strade secondarie</p> <p><b>Alcune gallerie non sono integrate con la rete dei percorsi pedonali e commerciali</b> (Galleria Almerici, OIR, Cavour), contengono numerosi <b>spazi commerciali non utilizzati</b> (Galleria OIR e Cavour) o presentano uno <b>stato manutentivo scadente</b> (Galleria Urtoller)</p>	<p>Promozione del centro storico come <b>centro commerciale naturale</b>, con utilizzo (razionale) degli spazi aperti</p> <p>Realizzazione di interventi, come ad esempio l'inserimento di <b>elementi di arredo</b> favorirebbero la sosta e la fruizione degli spazi</p> <p>La <b>valorizzazione del mercato urbano</b> contribuisce alla salvaguardia della fascia più debole della popolazione e, allo stesso tempo, al mantenimento della sua funzione sociale come luogo di incontro</p>	<p><b>Sviluppo di modalità di commercio alternative</b> e altamente concorrenziali (come ad esempio il commercio on line)</p> <p><b>Sovrasfruttamento commerciale</b> degli spazi aperti con conflitti con altri utenti e abitanti</p> <p><b>Perdita di integrazione</b> all'interno della città</p>	<p>Aumento dei flussi turistici: nel periodo 2014 - 2019 viene registrato un incremento sia degli arrivi che delle presenze. Gli arrivi complessivi aumentano del 16%: nel dettaglio gli arrivi nazionali hanno registrato un incremento del +17% mentre gli arrivi stranieri del +9%; le presenze complessive aumentano del 18%: nel dettaglio le presenze nazionali hanno registrato un incremento del +23% e le presenze straniere +13%. Nel 2019 gli arrivi e le presenze degli stranieri rappresentano rispettivamente il 16% e il 17% degli arrivi e delle presenze complessive.</p> <p>L'<b>ospitalità</b> è caratterizzata dalla diffusione delle strutture extra-alberghiere (55 a Cesena per un totale di 1244 posti letto e 1 a Montiano per un totale di 5 posti letto)</p> <p>Il territorio è caratterizzato dalla <b>presenza di ambiti paesaggistici di pregio</b> (collina, siti di valore ambientale, centuriazione, asta fluviale del Savio)</p>	<p>Non sono costanti</p> <p><b>limitati i giorni di permanenza media</b>, in particolare per gli stranieri (2 notti)</p> <p><b>Carenza di strutture ricettive alberghiere</b> (13 alberghi, esclusivamente nel comune di Cesena per un totale di 922 posti letto)</p> <p><b>Scarsa diversificazione dell'offerta turistica</b> incentrata prevalentemente sull'offerta culturale</p>	<p>Una maggiore destagionalizzazione potrebbe aprire a nuove opportunità</p> <p>Estensione dell'offerta verso nuove tipologie di soggiorno e di servizi complementari alla ricettività</p> <p>Realizzazione di nuove strutture in grado di rispondere alla domanda di più city user</p>	<p>Riduzione dei flussi turistici</p> <p><b>Marginalità del territorio</b> rispetto alla rete del turismo ambientale</p>
<b>Cultura - Creatività - Turismo</b>							
<p>La città di Cesena è una <b>città d'arte</b> ad alta valenza storica, artistica e culturale</p> <p><b>Offerta artistica e culturale competitiva e diversificata</b> caratterizzata dalla diffusione di attività culturali (teatro, musica, letteratura ed arte)</p>	<p><b>Presenza di elementi storico identitari</b> non valorizzati</p> <p><b>Frammentazione dell'offerta</b> anche causata dalla <b>mancanza di una rete di riferimento</b></p>	<p>Una maggiore diversificazione dell'offerta</p> <p><b>Estensione dell'offerta culturale in ambito sovralocale</b> attraverso la creazione di una rete culturale fra le città romagnole finalizzata alla valorizzazione degli elementi identitari e alla loro integrazione</p>	<p><b>Perdita di competitività</b> nei mercati internazionali</p>			<p><b>La messa a sistema degli elementi di pregio</b> e, in particolare, degli elementi di continuità all'interno dei comuni dell'Unione, come il fiume Savio, permetterebbe di incrementare e diversificare i flussi turistici</p>	



## Ambiente e paesaggio

### PUNTI DI FORZA

(S) Strengths

### PUNTI DI DEBOLEZZA

(W) Weakness

### OPPORTUNITA'

(O) Opportunities

### MINACCE

(T) Threats

## Suolo, acqua, aria, energie rinnovabili, rifiuti e risorse naturali

Cambio di paradigma incentrato sulla **rigenerazione** urbana

**Gli indici di perdita di suolo** (sia per erosione che a seguito di fenomeni gravitativi) indicano un **rischio non tollerabile** per la maggior parte della collina cesenate e del Comune di Montiano

interventi di **prevenzione** a partire da una **adeguata regimazione** delle acque meteoriche

Una ulteriore **impermeabilizzazione del suolo**

**Diffusione del fenomeno erosivo** (moderato / forte) in particolare nelle aree collinari dovuto anche ad una mancata regimazione delle acque e alla mancanza di coperture boscate

L'adozione di alcune misure come ad esempio il riciclo delle acque di prima pioggia e il riutilizzo delle risorse idriche possono diminuire i prelievi di acqua dal sottosuolo

**l'incremento dell'abbandono dei terreni e l'aumento o il mancato contenimento degli interventi agronomici non protettivi** contribuisce ad aumentare l'erosione del suolo

**Rallentamento del fenomeno di subsidenza** (nell'anno 2016-2017 l'abbassamento medio rilevato è stato di circa 2 mm/anno) dovuto anche alla riduzione dell'emungimento delle acque di falda

**Presenza comunque significativa del fenomeno della subsidenza** sia di origine naturale sia di origine antropica

L'adozione di alcune misure come ad esempio il riciclo delle acque di prima pioggia e il riutilizzo delle risorse idriche possono diminuire i prelievi di acqua dal sottosuolo

**l'incremento dell'abbandono dei terreni e l'aumento o il mancato contenimento degli interventi agronomici non protettivi** contribuisce ad aumentare l'erosione del suolo

**Lo stato ambientale del fiume Savio e del Pisciatello** è caratterizzato da uno **stato chimico buono** (assenza di sostanze pericolose inquinanti)

e da uno **stato ecologico scarso** (qualità della struttura e del funzionamento degli ecosistemi acquatici) nella zona pedecollinare e di alta pianura, e **cattivo** all'uscita dall'abitato di Cesena sia per il Savio e per il Pisciatello

Rinaturalizzazione prevista per le aree estrattive di Ca Bianchi, la Palazzina e il Molino

Aumento dell'inquinamento delle acque superficiali

Il territorio è caratterizzato dalla **presenza di ambiti paesaggistici di pregio** (collina, siti di valore ambientale, centuriazione, asta fluviale del Savio)

**Scarsa diversificazione dell'offerta turistica** incentrata prevalentemente sull'offerta culturale

**L'organizzazione di una fruizione ambientale lungo l'asta fluviale del Savio** che interessa tutti i Comuni dell'Unione, permetterebbe di incrementare e diversificare i flussi turistici e promuovere un tipo di turismo in forte crescita

**Marginalità del territorio** rispetto alla rete del turismo ambientale

In particolare il **Savio è un itinerario naturalistico e continuo di scala intercomunale** che attraversa una valle, dalla morfologia non estremamente accentuata, e i diversi centri urbani

Presenza di attraversamenti ciclopedonali e percorsi strutturati in area urbana e di sentieri / strade vicinali, spesso non asfaltate, che ripercorrono il tracciato di un antico collegamento tra la collina e la pianura

Lo stato **quantitativo delle acque sotterranee (sfruttamento della risorsa rispetto alle proprie capacità di ricarica)** dei pozzi appartenenti alla rete di monitoraggio è classificato in classe 0 (impatto antropico nullo o trascurabile con estrazioni di acqua sostenibili sul lungo periodo)

Lo stato Chimico delle acque sotterranee nei Conoidi Pisciatello e Rubicone è buono

La media annuale, relativa al rilevamento di PM10 è abbondantemente entro il limite

Discontinuità nei tracciati e carenza di connessioni tra i percorsi

Le acque dei pozzi sono chimicamente scadenti a causa della elevata durezza, della ricchezza naturale in ferro e magnesio e per la presenza di inquinanti di origine antropica (uso civile, agro-zootecnico e industriale dei suoli nella zona di ricarica degli acquiferi)

**Presenza di rischio idraulico diffuso** su tutto il territorio di pianura in particolare legato sia alla scarsa capacità del reticolo di bonifica di smaltire i deflussi, sia dalle precipitazioni intense causate dai cambiamenti climatici

La stazione di monitoraggio di Franchini-Angeloni monitorizza solo gli inquinanti PM10 e NO2 (non monitorizza PM2,5, BTX,O3, CO)

I parametri statistici delle stazioni di pianura evidenziano una sostanziale omogeneità nella distribuzione dei livelli di concentrazione del PM10 e **sebbene la media annuale è entro i limiti di legge, il numero massimo di superamenti giornalieri è ancora molto legato alle condizioni metereologiche**

Per quanto riguarda la **presenza di Ozono nella provincia**, anche se nel 2019 si è registrato un numero più ridotto di superamenti rispetto all'anno precedente, **non sono rispettati i limiti di legge**

La realizzazione di percorsi ciclabili lungo **gli argini e le sponde di i canali e i fiumi** può rappresentare anche una occasione di fruizione sostenibile dell'area rurale

Il completamento e la messa a sistema dei percorsi ciclabili esistenti lungo il Savio potrebbe permettere la connessione, mediante mobilità sostenibile, dei centri della valle del Savio

La realizzazione di percorsi ciclabili sul tracciato di **strade vicinali/sentieri** percorribili in bici può rappresentare un'occasione per la strutturazione di itinerari e percorsi

**interventi di mitigazione degli effetti dovuti alle intense precipitazioni**, come la realizzazione di bacini di laminazione, la desigillazione dei suoli, interventi di manutenzione della rete scolante e di tutela della rete di bonifica

Adozione di misure finalizzate alla riduzione delle emissioni inquinanti

**Incremento delle pressioni diffuse sui corpi idrici sotterranei come** l'aumento degli inquinanti di origine antropica (sia da fonte agricola sia da fonte urbana e dalle gradie vie di comunicazione); aumento della pressione del bilancio idrico del bacino

**Aumento di fenomeni caratterizzati dalla concentrazione delle precipitazioni** in eventi mediamente più intensi e meno frequenti legati ai cambiamenti climatici

**Incremento dell'inquinamento atmosferico**

<p>Nel 2019 si registra una netta diminuzione dei veicoli EURO 0-1-2-3</p> <p><b>Le aree collinari limitrofe all'edificato</b> svolgono una importante <b>funzione ecosistemica</b></p> <p>Presenza di elementi dal <b>forte valore</b> ecologico, ambientale, paesaggistico e identitario: Fiume Savio, Cesuola, Pisciatello, CER, torrente Rigossa</p> <p><b>Le aste fluviali -Savio e Borello-</b> e i canali della campagna bonificata svolgono una importante funzione ecologica</p> <p>Presenza lungo il fiume Savio di diverse aree attrezzate e fruibili come il <b>parco urbano del Savio</b></p>	<p>Il comune di Cesena è responsabile della produzione dell'85% delle emissioni di CO2 equivalenti del territorio dell'Unione della Valle del Savio</p> <p><b>Forte dipendenza del consumo di energia elettrica</b>, (in particolare del settore terziario) e <b>del gas naturale e gasolio</b> (in particolare per il settore residenziale e industriale)</p> <p><b>Riduzione</b>, nel 2014, delle <b>istallazioni di impianti di produzione di energia di origine fotovoltaica</b> (-66,7% rispetto al 2006)</p> <p>Aumento dei veicoli a benzina</p> <p>Il settore dei <b>trasporti incide per il 27% sulle emissioni globali del territorio</b></p> <p>Un limite è la frammentazione di questi elementi</p> <p><b>Presenza di attività ed immobili incongrui</b>, in particolare di allevamenti zootecnici</p> <p><b>Presenza di elementi di discontinuità</b> lungo le sponde che non consentono una fruizione continua</p> <p><b>Presenza di elementi di discontinuità</b> nel sistema dei parchi esistenti</p>	<p><b>Interventi di integrazione tra le componenti naturali e le componenti urbane</b> (esempio alberature, tetti verdi, pavimentazioni permeabili)</p> <p>sviluppo di <b>impianti per la produzione di energia rinnovabile</b></p> <p><b>interventi volti allo sviluppo della mobilità elettrica</b> e al potenziamento delle infrastrutture ad esso dedicate</p> <p>La qualificazione delle infrastrutture della mobilità lenta e delle aree di sosta attraverso interventi di BG di limitare la mobilità pendolare incentrata sul mezzo privato motorizzato</p> <p><b>Valorizzazione e salvaguardia degli ambiti fluviali, anche nel tessuto urbano</b>, attraverso la creazione di un sistema di spazi aperti per le attività ludiche e ricreative fruibili attraverso la realizzazione di percorsi ciclabili e ciclovie.</p> <p><b>Rafforzamento / creazione di corridoi ecologici</b> quali elementi di connessione territoriale tra la pianura e la montagna (Fiume Savio e Borello) e all'interno della pianura stessa (rete dei canali della pianura centuriata)</p> <p><b>La messa a sistema delle aree verdi e delle aree protette lungo il Savio</b>, attraverso la creazione di un parco lungo tutto il corso del fiume consentirebbe non solo il potenziamento del ruolo ecologico del corridoio, ma anche la valorizzazione del paesaggio fluviale</p> <p><b>il Parco Nord soprascante e il parco di Villa Silvia</b>, messi a sistema con le aste ecologiche, le altre aree verdi possono rappresentare una occasione di ricucitura del sistema del verde</p>	<p>Lentezza dell'industria automobilistica di immettere sul mercato modelli elettrici sempre più competitivi</p> <p>Interferenze negative degli allevamenti con le aree sensibili</p>	<p>Il Pisciatello è un corso d'acqua che collega Montiano a Cesenatico, passando per Cesena</p> <p><b>Ricchezza e diversificazione</b> dei paesaggi: il comune di Cesena è costituito dal 67% da pianura, caratterizzata in buona parte dai segni della centuriazione romana; 33% collina</p> <p><b>Presenza di una ampia area di pianura in cui è ancora leggibile il sistema</b> organizzativo spaziale e idrologico caratteristico della centuriazione romana</p> <p>La <b>mancata manutenzione degli scoli</b> causata dall'uso disattento della meccanizzazione comporta un deterioramento della rete idraulica</p> <p><b>Ambito collinare di riconosciuto valore scenografico e paesaggistico</b> caratterizzato dall'alternanza di macchie boschive e territori coltivati a vigneti/frutteti</p> <p><b>Presenza di emergenze ambientali collinari di particolare pregio e di riequilibrio ecologico</b> (Area Rio Mattero, area Cesuola-Montereale, Rupe del Garampo)</p>	<p>Accentuazione del fenomeno delle <b>isole di calore</b></p> <p>Aumento delle pressioni sul <b>sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche</b></p> <p>La centuriazione è in gran parte interessata da <b>sprawl</b> insediativo</p> <p>Le aree collinari sono soggette ad un fenomeno diffuso di <b>erosione del suolo e di interventi agronomici non protettivi</b> che comportano una compromissione dei caratteri di riconoscibilità del</p>	<p>La prosecuzione della Ciclovìa, in parte già realizzata (Cesenatico) e in parte in via di realizzazione (tra Cesenatico e Cesena), dalla Via Emilia sino a Badia, può rappresentare un percorso ciclabile collina-mare</p> <p><b>Adozione di strategie di adattamento</b> alle diverse scale (urbana - di quartiere - edificio) capaci di ridurre/mitigare l'isola di calore al fine di contenerne gli effetti.</p> <p>Applicazione di tecniche Blue Green (pocket park, alberature, arredo urbano di sosta protetta, fontanelle, vasche o giochi d'acqua) per la riduzione del calore sensibile</p> <p>Realizzazione di interventi finalizzati allo stoccaggio e al rallentamento delle acque meteoriche come ad esempio la realizzazione di parchi multifunzionali o bacini di laminazione</p> <p><b>Salvaguardia degli elementi strutturali</b> dei differenti paesaggi</p> <p><b>valorizzazione dei varchi</b> che possono ristabilire una continuità ecologica e visiva tra pianura e collina</p> <p><b>Qualificazione della struttura centuriata e sua valorizzazione</b> mediante strutturazione di percorsi e allestimento di aree per la fruizione visiva del paesaggio e il recupero di un edificio esistente per la realizzazione di un Museo della centuriazione</p> <p><b>Valorizzazione dell'area collinare e dei nuclei storici attraverso percorsi di fruizione</b> (Strada dei vini e dei sapori, percorsi cicloturistici e percorsi di fruizione della collina cesenate con tappa anche a Montiano e Montenovio)</p>	<p>Il <b>riscaldamento globale</b> comporterà un aumento delle temperature estive a cui corrisponderà una maggiore frequenza del fenomeno delle ondate di calore</p> <p>Peggioramento delle condizioni di vita</p> <p>Perdita di forti elementi identitari</p> <p>Compromissione della leggibilità storica del paesaggio</p> <p>L'incremento della pericolosità <b>idraulica</b> compromette l'assetto idrogeologico dell'area</p> <p><b>Semiabbandono e marginalità</b> di alcune zone</p> <p><b>Perdita dei caratteri di riconoscibilità del paesaggio</b></p>
--	---	---	---	--	--	---	--

	paesaggio collinare		
	<b>Presenza di barriere lineari</b> (Via Emilia, Autostrada, Ferrovia) dal forte impatto paesaggistico	<b>Inserimento paesaggistico delle infrastrutture di attraversamento e</b> salvaguardia di varchi di spazio aperto libero compresi tra le urbanizzazioni nella fascia di territorio attestata sulla via Emilia	
Il sistema difensivo (mura malatestiane) è ben leggibile e pressochè integrale	<b>Le condizioni di conservazione e fruizione delle mura sono disomogenee:</b> parte delle mura (lato Sud) risultano in stato di abbandono, alcuni tratti sono interclusi tra aree/o edifici privati	Il recupero delle parti delle mura compromesse e la continuità del percorso potrebbe consentire la valorizzazione del sistema difensivo	
	Presenza di elementi archeologici <b>non adeguatamente valorizzati</b> nelle vicinanze delle mura (area archeologica a Sud delle Mura) o integrati (l'Ex Mulino a Vapore con sottostanti i resti dello storico acquedotto rinascimentale)	Il recupero della struttura del mulino, la realizzazione di un parco archeologico e la sua integrazione e messa a sistema con il sistema murario può consentire la conservazione delle testimonianze storiche	<b>La perdita di significativi elementi identitari</b>
<b>Presenza di elementi di testimonianza dell'attività estrattiva</b> nel comune di Cesena (miniere, etc.), di proprietà pubblica, che permettono la leggibilità storica	Gli edifici di servizio all'attività estrattiva sono fatiscenti o in cattivo stato di conservazione	<b>La presenza di infrastrutture esistenti e tratti fruibili da una mobilità dolce,</b> può permettere la messa a sistema degli elementi, attraverso la realizzazione di un percorso tematico	<b>Abbandono delle strutture e cancellazione dei segni di leggibilità</b> del funzionamento storico dell'attività mineraria
Presenza di nuclei storici lungo le aste fluviali		<b>I nuclei storici possono essere connessi attraverso le sponde/argini delle aste fluviali e dei canali</b> costituendo così un circuito di interesse storico e naturalistico	
Presenza diffusa di elementi storico identitari nel territorio rurale	Molti edifici non sono utilizzati	L'incremento del turismo ambientale e sportivo	L'abbandono potrebbe portare alla perdita di questo patrimonio

Città consolidata			
PUNTI DI FORZA (S) Strengths	PUNTI DI DEBOLEZZA (W) Weakness	OPPORTUNITA' (O) Opportunities	MINACCE (T) Threats
Città storica			
<b>Buona conservazione dei centri storici</b> di Cesena, Roversano e Montiano	Presenza di <b>edifici incongrui</b> , realizzati negli anni 60/70, che presentano uno stato di conservazione mediocre, in alcuni casi inutilizzati (es. sede Agenzia delle Entrate)	<b>Valorizzazione dei centri storici</b> attraverso la realizzazione di percorsi e la qualificazione degli spazi pubblici e di interventi puntuali di riqualificazione degli edifici che potrebbero favorire una loro integrazione nel contesto	<b>Perdita di attrattività</b> dei centri storici
<b>Il Centro Storico</b> di Cesena è <b>abitato e frequentato</b>	Presenza di <b>immobili sfitti</b>	<b>Recupero dei degli immobili non utilizzati</b> anche attraverso gli usi temporanei	Incremento dei <b>fenomeni di degrado</b>
<b>Presenza di aree pedonali</b> e aree a traffico limitato		<b>L'estensione della pedonalizzazione e l'incremento della mobilità sostenibile</b> possono contribuire a aumentare la qualità della vita e la fruizione	Incremento del <b>traffico veicolare</b>
Presenza di <b>luoghi identitari all'interno del tessuto storico</b> e in prossimità tra loro (Teatro Bonci - S. Biagio - Conservatorio Moderna)		<b>La messa a sistema degli edifici e delle offerte culturali</b> può incentivare e incrementare la fruizione del centro storico	

<p>Nel territorio sono presenti <b>centri e nuclei storici minori</b></p> <p>Numerosi gli immobili di proprietà pubblica nei centri storici</p>	<p><b>Diffuso stato di degrado</b> causato dalla presenza di edifici e luoghi in stato di abbandono</p> <p>Presenza di <b>immobili sfitti</b></p> <p>Presenza di <b>immobili pubblici e privati inutilizzati, dismessi</b> o in programma di dismissione (es. edifici universitari contenenti funzioni che verranno trasferite nel nuovo campus) e aree e luoghi in stato di degrado (es. alcuni tratti del percorso del Cesuola)</p> <p><b>Presenza di edifici in stato di abbandono</b> (Oltre Savio, Cervese Sud, Borello, Ravennate, Rubicone e centro urbano)</p>	<p>Sostenere una maggiore <b>frequentazione turistica</b>, attraverso la realizzazione di itinerari tematici</p> <p>Politiche abitative mirate potrebbero invertire la tendenza all'abbandono</p> <p>Il <b>riuso</b> degli edifici dismessi e la <b>rifunzionalizzazione</b> dei luoghi abbandonati attraverso la localizzazione di attività di interesse collettivo può rappresentare una occasione per la creazione di nuove centralità urbane</p> <p><b>La mappatura degli edifici in stato di abbandono</b>, orientata alla conoscenza del patrimonio disponibile, può rappresentare un momento conoscitivo per l'individuazione di strategie di <b>rigenerazione e ricucitura del tessuto urbano</b></p> <p><b>Usi temporanei</b> di edifici dismessi e luoghi abbandonati e uso di strumenti quali la gestione condivisa di beni comuni urbani, Regolamento dei Beni Comuni e patti di collaborazione</p>	<p>Ulteriore aumento dei <b>fenomeni di abbandono</b></p> <p><b>Perdita dei caratteri</b> dei nuclei storici minori</p> <p>Decremento della <b>residenzialità</b></p> <p>Incremento di fenomeni di <b>degrado edilizio</b> e il sorgere di fenomeni di <b>degrado sociale</b></p>	<p>I PRU costituiscono importanti progetti di riqualificazione urbana</p> <p><b>Pru Europa:</b> nel 2018 è stata effettuata la demolizione degli edifici del primo sralcio, la realizzazione di un edificio (residenziale e terziario), la riqualificazione di Viale Europa con la realizzazione della doppia pista ciclabile e l'acquisizione dell'ex scalo merci per il trasferimento dell'Autostazione</p> <p><b>PRU Novello:</b> nel 2010 è stato realizzato l'affaccio nord della stazione ferroviaria, buona parte del parco lineare sopra la secante, il parcheggio per i pendolari</p> <p>Le frazioni sono caratterizzate da una popolazione con buona socialità, senso identitario e appartenenza territoriale</p> <p>I servizi di base sono presenti nelle frazioni principali e garantiti nelle altre</p>	<p>La situazione di degrado nell'<b>area della stazione ferroviaria</b> genera un senso di insicurezza</p> <p>Parziale realizzazione delle aree interessate da PRU:</p> <p><b>del Pru Europa</b> (approvato nel 2011 e convenzionato nel 2013) non sono state realizzate: la stazione, i parcheggi, l'edificio scolastico, le nuove residenze con annessi spazi pubblici e attrezzature di servizio</p> <p><b>del PRU Novello</b> (approvato nel 2011 e convenzionato nel 2013) non sono stati realizzati i previsti 338 alloggi di social-housing, le 16 unità immobiliari commerciali e i 20 alloggi di residenza libera.</p> <p>Alta <b>disperione insediativa</b> con diffusa presenza di <b>nuclei ed edifici sparsi nel territorio rurale</b> in cui risiede una cospicua parte della popolazione (23,7% del totale)</p> <p>L'<b>accessibilità alle dotazioni di livello urbano non è supportata da un servizio di trasporto pubblico</b> adeguato e le piste ciclabili sono discontinue</p> <p>Alcune aree del territorio cesenate sono caratterizzate da <b>sprawl insediativo</b></p>	<p>Gli interventi previsti dal Pums (nuova autostazione, velostazione e recupero dell'attuale autostazione) possono rappresentare una occasione di riqualificazione della zona della stazione ferroviaria</p> <p>Ri-pianificazione delle aree in chiave di rigenerazione urbana</p> <p><b>Una revisione normativa delle zone rurali</b> può incidere sul contenimento dell'edificazione fuori dai tessuti e dalle frazioni</p> <p><b>Il miglioramento dell'accessibilità</b> potrebbe essere favorito dalla diffusione di mobilità alternativa (veicoli elettrici, trasporto pubblico) e dal completamento della rete delle piste ciclabili</p>	<p>La non realizzazione degli interventi previsti può incrementare il degrado dell'area</p> <p>Il mancato completamento può innescare <b>processi di degrado</b></p> <p>Il progressivo spopolamento delle frazioni minori potrebbe comportare un aumento dei fenomeni di degrado</p> <p>Insostenibilità dei costi dei servizi pubblici negli insediamenti diffusi e sparsi (es. centuriazione)</p>
---	--	---	---	--	--	---	--

### Luoghi dell'abitare

<p>Gli edifici sia del centro storico sia dei PEEP hanno, in genere, una <b>buona qualità edilizia</b></p> <p>I quartieri INA CASA sono caratterizzati da una <b>buona qualità edilizia e da un buona integrazione con il sistema di trasporto pubblico</b> e con le piste ciclabili</p>	<p>Numerosi gli edifici che hanno superato il proprio ciclo di vita, caratterizzati da una scarsa qualità sismica e energetica</p> <p>Alcuni quartieri sono caratterizzati da <b>edifici di scarsa qualità edilizia e sismica-energetica</b> (Oltresavio, Fiorenzuola, Emilia est, ecc.) e <b>quartieri caratterizzati da scarsa qualità urbanistica</b> e scarsa permeabilità dei suoli (Oltresavio, Campino, Corea, Villa Chiaviche, S. Egidio, ecc.)</p> <p><b>Gli edifici sono inadeguati dal punto di vista sismico e energetico; gli spazi pubblici sono limitati e di scarsa qualità;</b> numerosi spazi collettivi privatizzati; carenti anche i parcheggi pertinenziali Sono abitati prevalentemente da una <b>popolazione anziana</b></p>	<p>La <b>demolizione e ricostruzione</b> degli edifici con maggiore criticità potrà consentire la messa in sicurezza sismica e la qualificazione energetica e rappresentare un elemento di <b>rigenerazione urbana diffusa</b></p> <p>Gli <b>interventi di rigenerazione</b> necessari per l'adeguamento sismico ed energetico degli edifici possono rappresentare una occasione per migliorare il contesto urbano</p> <p><b>La rigenerazione degli edifici</b> può favorire l'insediamento di giovani coppie e la pedonalizzazione del quartiere potrebbe qualificare gli spazi pubblici.</p>	<p>Aumento del rischio sismico</p> <p>Incremento del consumo di suolo</p>
--	---	--	---

### Luoghi della produzione

<p>Poli produttivi dedicati con buoni collegamenti infrastrutturali con la viabilità nazionale</p>	<p>Scarsità dei servizi collettivi</p> <p>Carenza di mobilità alternativa a quella privata (trasporto pubblico e collettivo, elettrico) e di sistemi di infrastrutture di mobilità sostenibile</p> <p>Urbanizzazioni e strutture edilizie datate con presenza di edifici vuoti o parzialmente utilizzati (18% nella zona dell' ex mercato ortofrutticolo e 13% nella zona artigianale)</p>	<p>Miglioramento strutture fisiche (energetico - ambientale - ecologici - strutturali). Ampliamento e flessibilità degli usi</p> <p>Mobility Manager per le aziende principali ed estensione rete ciclabili di collegamento con la città e le principali frazioni</p> <p>interventi di sostituzione edilizia associati alla qualificazione degli spazi pubblici</p>	<p>Crisi economica e riduzione addetti</p> <p>Ulteriore degrado dell'intorno</p>
--	--	---	--



<p>Presenza di una area produttiva infrastrutturata</p>	<p>Alta impermeabilizzazione delle aree di pertinenza scarsamente integrate nel contesto e a volte con impatti paesaggistici importanti</p> <p>Non realizzazione degli edifici produttivi</p>	<p>Promuovere la conversione in APEA e migliorare le relazioni con il contesto</p> <p>insediamento di nuove attività produttive</p>	<p>Degrado dell'area</p>	<p>Sono in generale garantite le prestazioni dei <b>servizi di base</b> nei quartieri</p> <p><b>Alta dotazione di verde</b> (17,72 mq/ab.) nel centro storico</p>	<p>Presenza di <b>immobili pubblici attualmente inutilizzati</b> o dismessi (es. Complesso di S. Agostino)</p>	<p>Promozione di <b>servizi pubblici integrati di quartiere</b> relazionati alle diverse popolazioni (dall'assistenza ai luoghi di sostegno ai nuovi lavori, alla medicina del territorio...)</p> <p><b>Recupero dei contenitori pubblici</b> dismessi per residenze speciali e attività socio-culturali diffuse</p>	
<p><b>Città pubblica</b></p>							
<p><b>Le dotazioni territoriali</b> sono abbondantemente <b>soddisfatte</b> (35,5 mq/ab)</p> <p>Per le <b>scuole dell'infanzia</b> (materne e nidi) il servizio pubblico è integrato con il servizio privato convenzionato coprendo in tal modo tutta la domanda</p>	<p><b>Le carenze maggiori</b> riguardano i <b>parchi territoriali</b> 2,74 mq/ab invece dei 15 mq/ab. Previsti dal DM 1444/1968)</p> <p>Gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo sono 2,79 mq/ab. rispetto ai 4,5 del DM 1444/1968</p> <p>carezza di spazi pertinenziali aperti</p>	<p><b>Dalla realizzazione di nuovi parchi territoriali</b> e ampliamento di quelli esistenti come l'Ippodromo</p> <p>il diverso uso delle attrezzature pubbliche (es. attrezzature sportive, parchi urbani) potrebbe integrare l'offerta</p>		<p>Tra il 1970 e il 2000 sono stati realizzati oltre 4.500 alloggi con piani PEEP</p>	<p>Nel tempo gran parte degli alloggi sono stati acquisiti dagli assegnatari e <b>attualmente gli alloggi di proprietà comunale sono 910 a fronte di una domanda annua di 700 alloggi</b></p>	<p>La <b>costruzione del nuovo ospedale</b> e la rifunzionalizzazione dell'attuale potrebbe rappresentare l'occasione per una maggiore specializzazione e diversificazione dell'offerta terapeutica e del benessere</p> <p>Produzione di nuovi alloggi ERP/ERS e attivazione di politiche per promuovere l'utilizzo degli immobili sfitti, (anche attraverso la Fondazione per l'affitto)</p>	<p>Incremento del disagio abitativo</p>
<p>Alcune strutture scolastiche si trovano a ridosso del centro storico</p>	<p>Nel centro storico l'istruzione dell'obbligo è pari a 1,02 mq/ab. Sono spesso insediate in strutture storiche prive di pertinenze</p> <p>Le scuole superiori sono 0,6 mq/ab. rispetto ai 1,5 del DM</p>	<p>La realizzazione di strutture sportive e parchi attrezzati potrebbe colmare in parte questa lacuna. Realizzazione nuova scuola dell'infanzia all'Osservanza.</p> <p>Possibile utilizzo delle aule di psicologia in seguito a trasferimento nella nuova sede universitaria all'ex zuccherificio</p>		<p>Il polo universitario, nel 2020, con i suoi circa 4000 iscritti, ha confermato il trend positivo di immatricolazioni registrando un incremento pari a + <b>1,5%</b> rispetto al 2019</p> <p><b>l'offerta didattica si articola in 7</b> corsi di laurea triennali, 9 corsi di laurea specialistica, 1 laurea magistrale a ciclo unico</p> <p>Nel 2019 risulta concluso il nuovo campus di Architettura, Ingegneria e Informatica previsti nel piano di riqualificazione dell'Ex zuccherificio mentre è in fase di ultimazione lo studentato e la biblioteca del polo</p>	<p>Attualmente la domanda è maggiormente <b>diversificata in termini di tipologia e dimensione degli alloggi</b></p> <p>Mancanza di sedi idonee per alcuni dipartimenti</p>	<p>Interventi di <b>riqualificazione del patrimonio abitativo</b> esistente e <b>realizzazione di nuove tipologie dell'abitare</b></p> <p>L'<b>ampliamento del Campus</b>, con la realizzazione di nuove sedi e servizi per studenti e docenti, già inserito all'interno del piano di riqualificazione urbana dell'area dell'Ex zuccherificio e affiancato dalla ristrutturazione di alcuni edifici, può favorire l'insediamento di giovani e contribuire alla rivitalizzazione di alcune parti di città (centro storico e periferia)</p>	<p>Deperimento, inadeguatezza e carezza del patrimonio abitativo pubblico</p>
<p><b>Buona dotazione di attrezzature di interesse comune</b> (socio-sanitarie, assistenziali, culturali, religiose): 8,21 mq/ab, rispetto ai 3 mq/ab del DM 1444/1968</p>	<p>L'istruzione dell'obbligo del comune di <b>Montiano</b> è pari a 2,14 mq/ab rispetto al 4,50 del DM 1444/1968: le scuole materne risultano qualitativamente e quantitativamente insufficienti mentre non vi sono scuole secondarie/medie</p>	<p>Realizzazione nuova scuola materna di Montenovio</p>	<p>Perdita di popolazione</p>	<p>Cesena ospita 800-1000 studenti universitari provenienti da fuori comune</p>	<p>Carenza di servizi e alloggi per universitari</p>	<p>Politiche tese alla <b>implementazione di alloggi a costo contenuto e alla creazione di servizi</b> per giovani universitari</p>	
<p>Quantitativamente buona la dotazione di impianti sportivi</p>	<p><b>Le dotazioni non sono uniformemente distribuite</b> sul territorio e presentano carenze manutentive e non soddisfano i requisiti antisismici e energetici</p> <p>In vari casi presentano carenze manutentive</p>	<p><b>Miglioramento dell'accessibilità e delle prestazioni delle dotazioni e degli spazi pubblici</b> anche per le fasce più deboli e realizzazione di interventi di adeguamento sismico ed energetico</p> <p>Valorizzazione delle strutture sportive messe in rete (progetto sport city)</p>	<p>Aumento del rischio sismico</p>	<p>Gli alloggi universitari sono gestiti da SERINAR (115 posti letto) ED ergo (20 posti letto)</p> <p><b>Presenza di tre parcheggi scambiatori</b> (zona ippodromo, cimitero urbano e area montefiore), raggiungibili a piedi e in bicicletta, che garantiscono un efficiente interscambio fra mobilità privata e pubblica finalizzata all'accesso nel centro città</p>	<p>Carenza di parcheggi scambiatori in corrispondenza dei caselli autostradali</p>	<p><b>Il loro potenziamento</b> può promuovere la mobilità alternativa</p>	

<p>I <b>parcheggi pubblici</b> a livello comunale sono 7 mq/ab per il comune di Cesena e 8,5 mq/ab per il comune di Montiano, <b>dato superiore al valore stabilito</b> dal DM di 2,5 mq/ab.</p>	<p><b>Localizzazione non sempre funzionale alla domanda:</b> vi è, ad esempio, per Cesena una carenza di parcheggi nella zona di Porta Santi caratterizzata dalla presenza di luoghi dello spettacolo e di ritrovo notturni mentre a Montiano le aree di sosta risultano distribuite lungo gli assi viari creando criticità alla viabilità</p>	<p>Migliore diffusione del sistema dei parcheggi</p>
<p>Anche nel centro storico di Cesena la dotazione è alta (4,98 mq/ab)</p>	<p><b>Scarsa offerta dei parcheggi pubblici e privati</b> in particolare in corrispondenza di alcuni servizi (ad esempio le scuole); di alcune aree residenziali (come, ad esempio, gli isolati nella zona dello stadio e Via Fiorenzuola e nella zona di Villa Chiaviche, costruiti negli anni 60/70); in corrispondenza di alcune polarità (ad esempio lo stadio comunale)</p>	
<p>Presenza di 5 parcheggi in struttura in prossimità della ZTL centrale che permettono una buona accessibilità al centro storico</p>		

<p>Ottima <b>prestazione</b> della rete stradale complessiva</p>	<p><b>Presenza di alcune criticità</b> legate alla compatibilità dei flussi rispetto alle caratteristiche geometriche della strada che riguarda in maniera più consistente i collegamenti sovracomunali (ad esempio tratto E45 Cesena-Panighina; tratto E45 Cesena-Budrio; tratto SP7 area Calabrina), e in maniera più diffusa il centro urbano</p>	<p><b>Interventi specifici</b>, alcuni dei quali già in programma, possono contribuire al funzionamento complessivo della rete e migliorare l'accessibilità urbana (ad esempio realizzazione della circonvallazione di Calabrina)</p>	<p>l'ottima prestazione della rete può <b>incentivare l'uso del mezzo privato</b> anche per brevi spostamenti a discapito della mobilità sostenibile</p>
	<p>La SP9, collegamento con a Via Emilia, attraversa i centri abitati, generando alcune situazioni di criticità come nel centro storico di Montiano</p>	<p>Il completamento della circonvallazione del centro abitato, già in parte avviata, permetterebbe l'alleggerimento della mobilità nel tratto del centro storico</p>	

## mobilità sostenibile

<p><b>Cesena è un polo attrattore della mobilità</b> sia per lavoro (in particolare verso la Dismano e Cervese dove sono localizzate importanti realtà lavorative) sia per studio (legato alla presenza dell'Università, e di istituti superiori)</p>	<p>gli spostamenti per pendolarismo avvengono principalmente in automobile privata</p>	<p>Un maggiore utilizzo di mezzi di trasporto privati sostenibili e sistemi di mobilità pubblica nonché l'incentivo alla diffusione della mobilità sostenibile nel mondo produttivo potrebbe disincentivare l'uso dell'automobile privata per gli spostamenti legati al pendolarismo</p>	<p>Aumento della mobilità</p>
<p>Gli <b>spostamenti interni</b> (quota maggiore degli spostamenti totali) e circa il 30% <b>dei flussi in uscita e in entrata</b> (pendolarismi nei confronti di comuni limitrofi) interessano distanze relativamente brevi</p>	<p>Anche negli spostamenti interni l'automobile privata è il mezzo maggiormente utilizzato sia per motivi lavorativi (69%) sia per accompagnare i ragazzi a scuola (44%)</p>	<p><b>interventi finalizzati a rendere maggiormente performanti, diffuse e differenziate le alternative di mobilità sostenibile</b> come la mobilità pedonale (per gli spostamenti a corto raggio) ciclabile (per il breve-medio raggio) e in combinazione con il TPL (per il medio-lungo)</p>	<p><b>la dispersione insediativa</b> nel territorio accentua l'utilizzo del mezzo motorizzato e privato incidendo sui flussi</p>
<p><b>Presenza di una area ZTL nel centro storico</b></p>	<p>presenza di criticità inerenti l'accessibilità privata e la logistica</p>	<p>Un'estensione delle reti di mobilità sostenibile potrebbe ridurre l'uso delle auto private</p>	<p>perdita di residenzialità nel centro storico</p>
<p><b>La stazione di Cesena rappresenta un importante nodo di scambio intermodale</b></p>	<p>L'area è interessata da diversi fattori di degrado</p>	<p>Il potenziamento dei servizi, associato alla riqualificazione dell'area, permetterebbe di accrescere la sua funzione strategica diminuendone i fattori di degrado</p>	<p>Aumento dei costi del servizio</p>
<p>Buona dotazione di servizi di trasporto pubblico, piste ciclabili etc.</p>	<p>l'estensione territoriale e la polverizzazione dello sviluppo urbano nelle aree periferiche creano problematiche relative all'accessibilità ai servizi di trasporto</p>	<p>Rifunzionalizzazione del servizio e integrazione con servizi innovativi a chiamata</p>	<p>Aumento dei costi del servizio</p>

## Sistema infrastrutturale

<p><b>PUNTI DI FORZA</b> <i>(S) Strengths</i></p>	<p><b>PUNTI DI DEBOLEZZA</b> <i>(W) Weakness</i></p>	<p><b>OPPORTUNITA'</b> <i>(O) Opportunities</i></p>	<p><b>MINACCE</b> <i>(T) Threats</i></p>
---	--	---	--

## Infrastrutture viarie

<p><b>Posizione strategica</b> di Cesena nei collegamenti internazionali ("Autostrada Adriatica A14" e "linea ferroviaria Bologna - Ancona") e regionali e provinciali (SS 3bis / E45)</p>	<p>Le precarie condizioni manutentive di alcune strade, in particolare dell'E45</p>	<p><b>Miglioramento dell'accessibilità della città verso</b> le città di Bologna, Rimini, Ancona, Ravenna e ai relativi scali (merci e passeggeri) e del collegamento con i mercati regionali, nazionali ed esteri</p>	<p>Aumento della mobilità</p>
<p>A livello locale il territorio è interessato da una <b>fitta rete stradale gerarchizzata</b> e con un valido assetto in termini di carichi/gestione del traffico</p>	<p>La città è interessata da un numero rilevante di flussi di attraversamento (12%) e da un traffico veicolare consistente durante le fasce dell'ora di punta</p>	<p><b>Potenziamento e miglioramento della viabilità sovralocale:</b> progettazione della "via Emilia bis", completamento della secante di Cesena e realizzazione della circonvallazione di Calabrina</p>	

<p>Il trasporto ferroviario è caratterizzato da un significativo <b>aumento del numero di passeggeri</b></p> <p><b>Buona diffusione del sistema del trasporto pubblico locale su gomma</b> caratterizzato da un aumento di circa il 20% delle corse (2003-2016)</p> <p>la conformazione prevalentemente pianeggiante del territorio di Cesena favorisce la realizzazione <b>di una rete ciclabile e la diffusione della mobilità sostenibile in generale</b></p>	<p>Nella tratta Forlì-Cesena, è stata, dal 2013, una <b>diminuzione del -6,8% dell'offerta di corse giornaliere</b></p> <p><b>Criticità del servizio di trasporto pubblico su gomma</b> verso le frazioni marginali e Montiano</p> <p>il territorio è tuttavia <b>esteso e poco denso</b>, fattori che incentivano l'uso del mezzo privato</p> <p>Il territorio di Montiano è viceversa prevalentemente di tipo collinare, meno favorevole alla realizzazione di infrastrutture ciclabili</p> <p><b>Lo spazio urbano destinato alla mobilità è prevalentemente monofunzionale e mono-modale</b> poiché destinato primariamente al transito e alla sosta della mobilità veicolare</p>	<p>Potenziamento della linea ferroviaria Bologna - Ancona</p> <p>la diffusione dei servizi nelle frazioni potrebbe contribuire a ridurre la domanda di mobilità</p> <p>Un'opportunità potrebbe derivare da un'aggiore diffusione delle bici con pedalata assistita</p> <p><b>la realizzazione di spazi di interscambio</b> per corse/mezzi di trasporto può essere una occasione per favorire e migliorare le condizioni dell'intermodalità</p> <p>La riorganizzazione degli spazi della circolazione e la loro riprogettazione in un'ottica di multimodalità e multifunzionalità potrebbe da un lato disincentivare l'uso dell'automobile e dall'altro rendere disponibile spazio pubblico per altre modalità e/o funzioni collettive/ricreative anche non legate agli spostamenti</p>	<p>Incremento della congestione e del livello di inquinamento</p>
<p>Cesena possiede una <b>rete ciclabile tra le più estese</b> di Italia, che ha favorito negli ultimi anni un <b>incremento della mobilità ciclopedonale</b></p>	<p>La soluzione progettuale principalmente utilizzata, sede promiscua con pedoni e in bidirezione, genera <b>conflitti</b></p>	<p><b>la creazione di una rete di percorsi ciclabili e pedonali per collegamenti veloci e il completamento della rete ciclopedonale in generale nonchè la realizzazione di interventi finalizzati alla messa in sicurezza e al miglioramento prestazionale dei</b> può incentivare ulteriormente la diffusione dell'uso della bicicletta e della mobilità attiva</p>	<p>Un non decremento del traffico motorizzato</p>
<p><b>Presenza di piste ciclabili</b> che, a partire dal centro urbano, collegano la città con l'area extra-urbana in direzione Cervia-Cesenatico</p>	<p>la rete è caratterizzata dalla presenza di alcuni <b>tratti di discontinuità</b></p> <p><b>la presenza di alcune barriere naturali o artificiali</b> (corsi d'acqua, ferrovia etc.) non consente il rapido collegamento tra i diversi punti della città</p>	<p><b>Il territorio è interessato da diversi progetti di scala regionale e provinciale di infrastrutture per la mobilità dolce che possono costituire il punto di partenza per la gerarchizzazione della rete ciclabile locale:</b> ciclovia ER31 (che si sviluppa lungo tutto il corso del il Savio) e ER8 (lungo tutta la via Emilia da Piacenza a Rimini); la BI6 Adriatica, e il collegamento tra Cesena e Cesenatico</p> <p>La realizzazione di interventi finalizzati al superamento delle barriere, come ponti e sottopassi, può favorire i collegamenti urbani e incrementare i flussi di mobilità</p>	

<p><b>Alcuni percorsi risultano inadeguati</b> (assenza di alberature, commistione con il traffico veicolare)</p> <p><b>L'offerta di sosta</b> (su strada e in struttura) <b>per le biciclette risulta essere insufficiente</b> rispetto alla domanda</p> <p><b>Presenza di attraversamenti ciclopedonali e percorsi</b> strutturati in area urbana e di sentieri / strade vicinali, spesso non asfaltate, che ripercorrono il tracciato di un antico collegamento tra la collina e la pianura</p>	<p>lenta</p> <p><b>Potenziamento diffuso del sistema di sosta ciclabile</b> in particolare in corrispondenza di poli attrattori</p> <p>La <b>realizzazione di percorsi ciclabili sul tracciato di strade vicinali/sentieri</b> percorribili in bici può rappresentare un'occasione per la strutturazione di itinerari e percorsi</p>		
<p><b>Reti tecnologiche</b></p>			
<p>Presenza rete fibra ottica nell'area centrale della città</p>	<p>la rete fognaria nera copre l'area urbana in maniera disomogenea</p> <p>La metanizzazione meno capillare in alcune aree marginali</p> <p>Difficoltà dei collegamenti in rete nelle frazioni marginali</p>	<p>Superamento digital divide</p>	<p>Difficoltà alle aziende insediate, soprattutto a quelle innovative rivolte a mercati esteri</p>

## 2.2 SINTESI DIAGNOSTICA SPAZIALIZZATA

### 2.2.1 LUOGHI DELL'ABITARE E DEL PRODURRE

Nella Tavola dei “Luoghi dell’abitare e del produrre” sono riconosciuti i principali tessuti, distinti per caratteristiche funzionali, morfologiche e strutturali - relazionali. Per questi tessuti vengono individuate alcune criticità e opportunità che orientano le possibili strategie di rigenerazione e qualificazione urbana. L’elaborato individua anche i principali impatti paesaggistico-ambientali rilevati nel Quadro Conoscitivo.

#### Tessuti residenziali

-  Centro Storico
-  Paesaggi urbani distintivi
-  Nuclei ed insediamenti di crinale
-  Assi insediativi strutturali
-  Insediamenti 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
-  Insediamenti 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

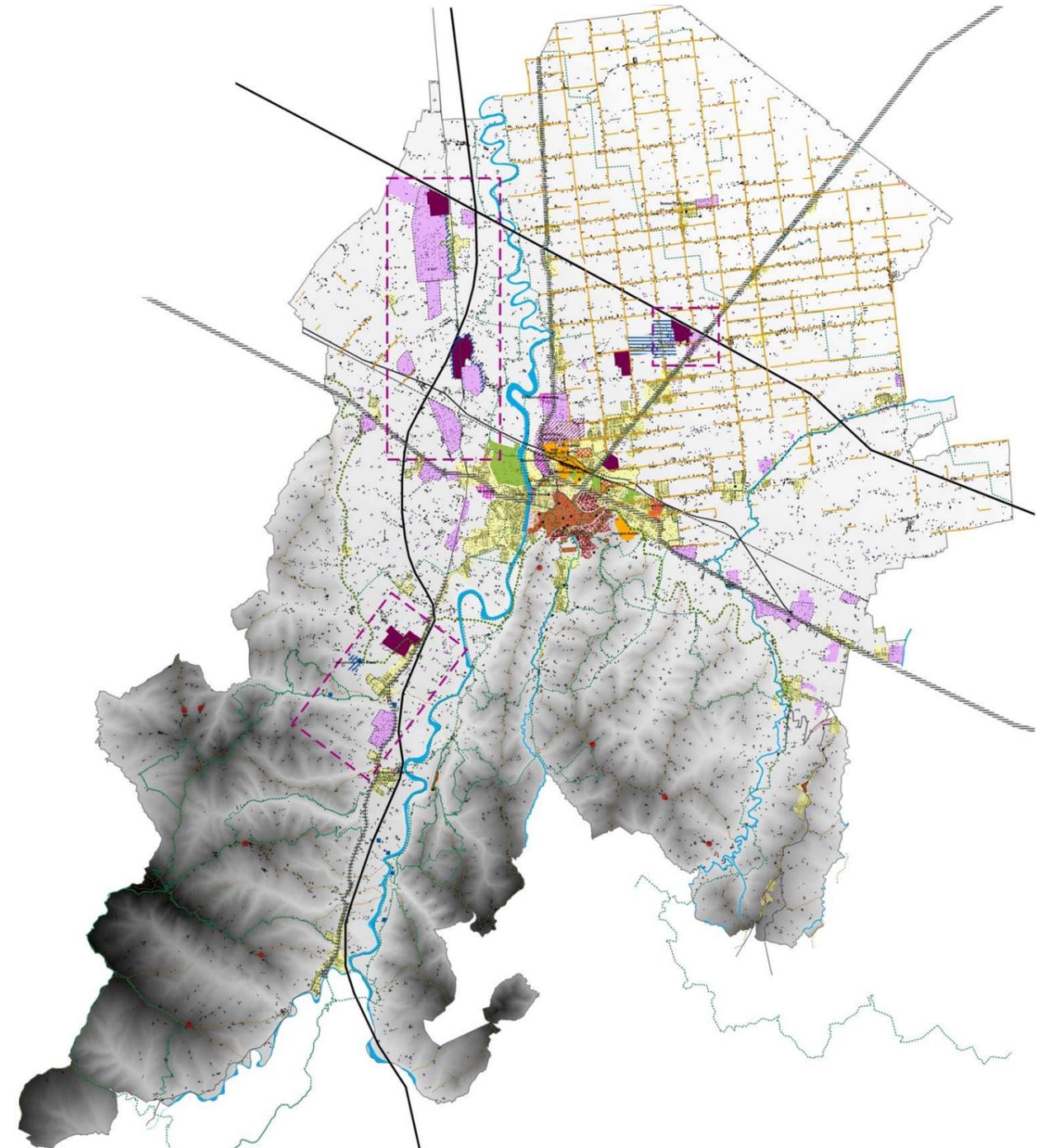
 Aree e complessi produttivi dismessi

#### Impatti paesaggistici

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

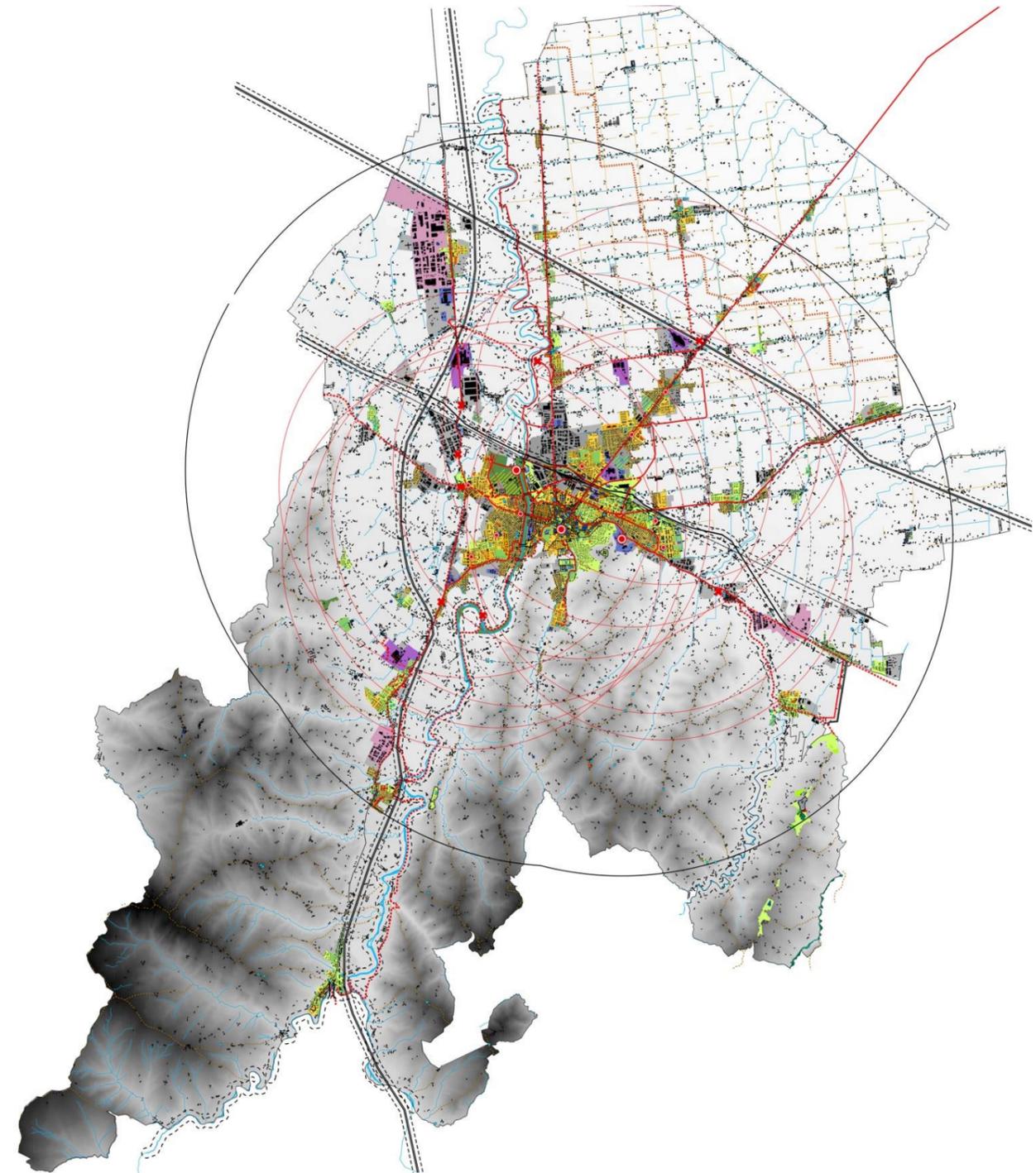
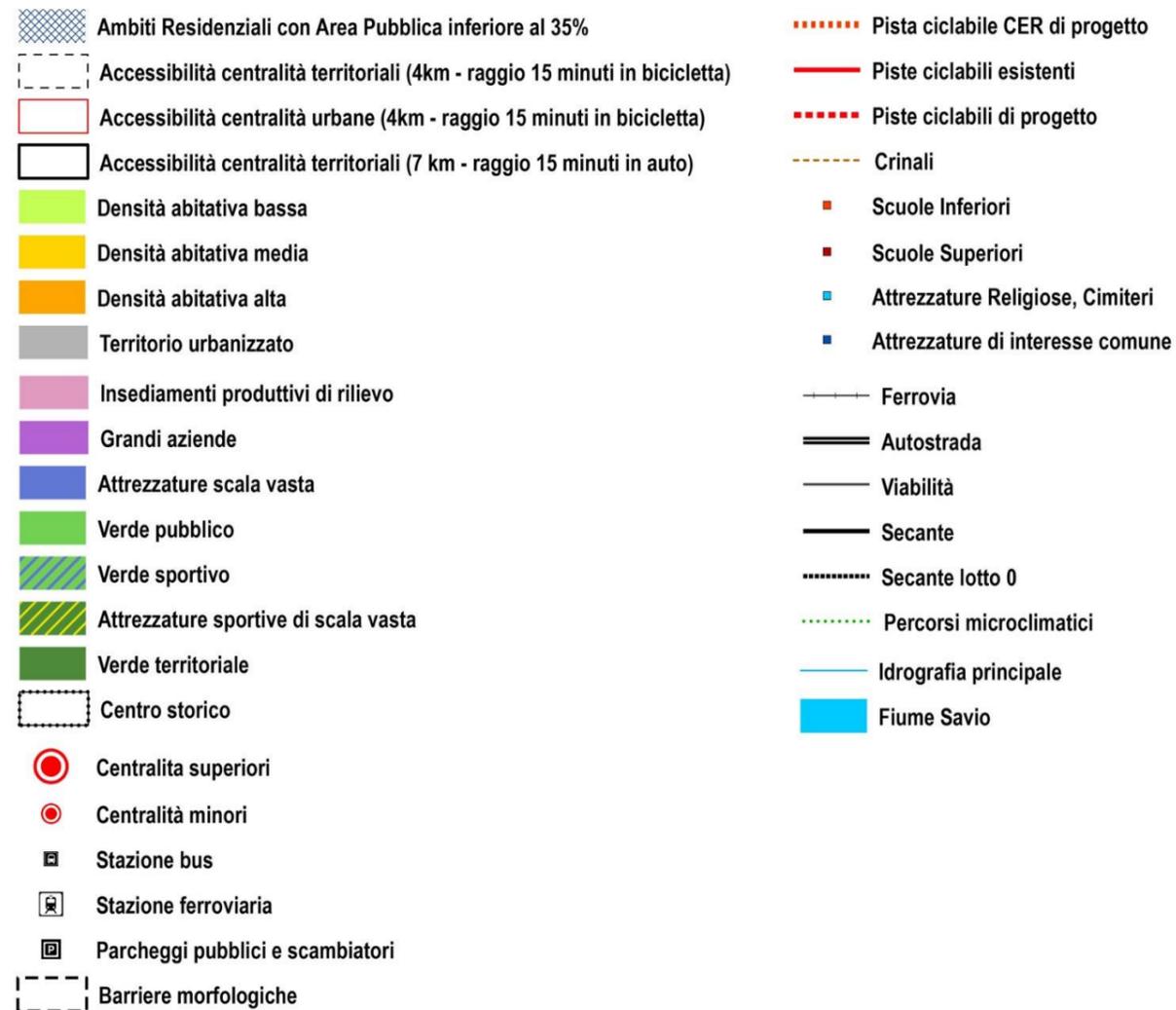
#### Assi infrastrutturali

-  Autostrada - E45
-  Secante
-  Secante interrata
-  Principali
-  Ferrovia
-  Indrografia principale
-  Prima quinta collinare
-  Crinali
-  Percorsi fruitivi territoriali
-  Edificato



## 2.2.2 CITTÀ PUBBLICA ACCESSIBILE

La Tavola restituisce i livelli quantitativi e qualitativi dei servizi e attrezzature della città pubblica in particolare rispetto all'accessibilità con l'automobile e la bicicletta (città dei 15 minuti) dei diversi tessuti, distinti fra quelli a bassa, media e alta densità abitativa.



### 2.2.3 CITTÀ SICURA E SOSTENIBILE

La Tavola restituisce alcuni delle principali condizioni ambientali rilevate nel Quadro Conoscitivo. In particolare si riportano i livelli di impermeabilizzazione delle aree consolidate, le aree a rischio idrogeologico e di esondazione.

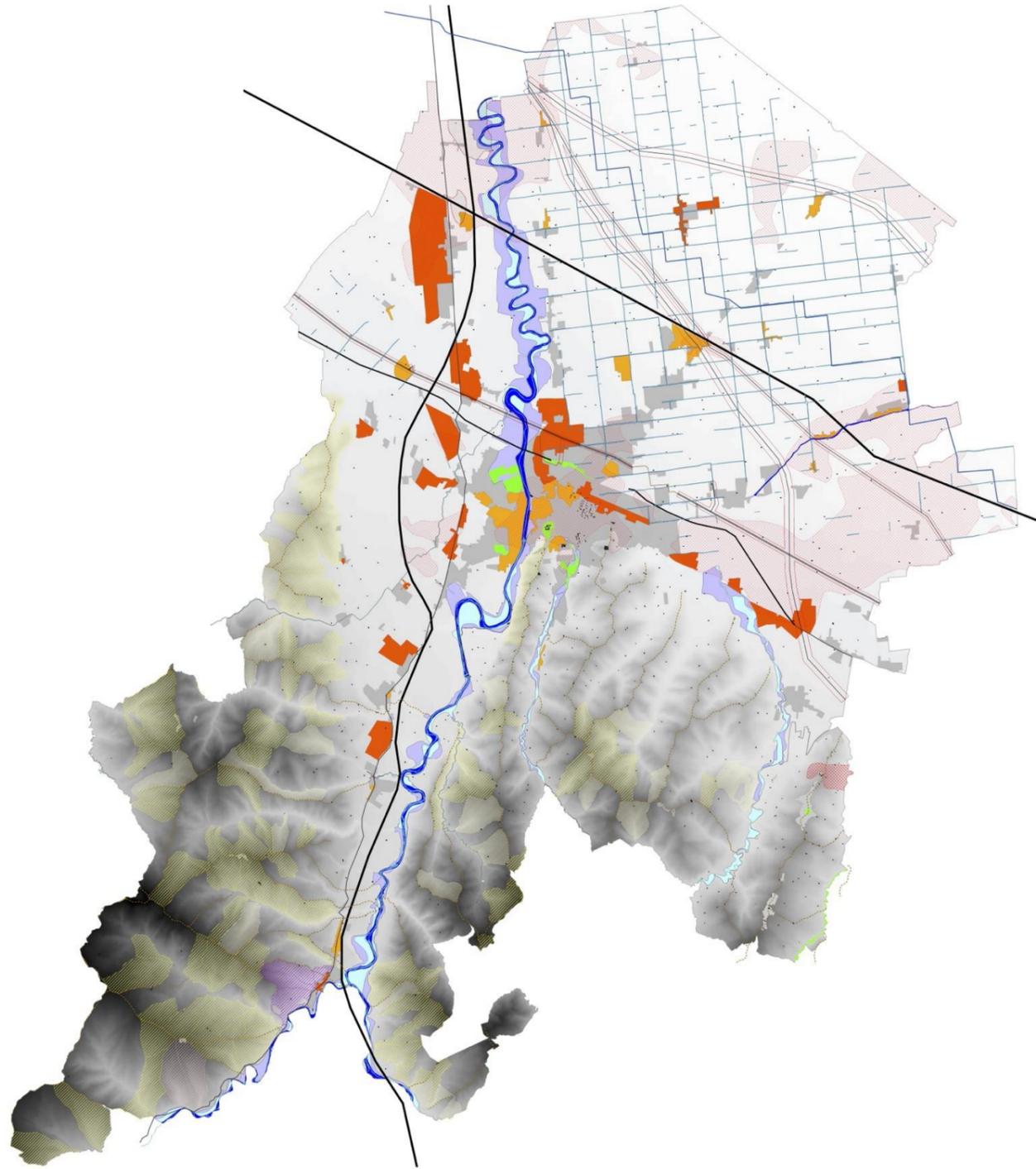
#### Assetto della rete idrografica

-  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%

-  Elettodotto
-  Elettodotto interrato
-  Rispetto elettrodotti
-  Autostrada - E45
-  Secante
-  Principali
-  CER
-  Edifici vincolati
-  Crinali
-  Confine Comunale
-  Territorio Urbanizzato
-  Savio
-  Idrografia principale
-  Insediamenti della centuriazione





### 2.3 PRIORITÀ E SFIDE EMERSE DAL DIBATTITO CON I CITTADINI

Il percorso di partecipazione del Piano Urbanistico Generale intercomunale di Cesena-Montiano si è svolto nella fase di formazione del piano, con lo scopo di coinvolgere i cittadini nella definizione della Strategia Urbana ed Ecologico Ambientale del PUG.

Il processo del PUG di Cesena e Montiano è stato strutturato attraverso un percorso di democrazia partecipativa. Nell'arco di sette mesi, sono stati attivati strumenti e momenti di informazione aperti a tutta la città, attività di consultazione, momenti di confronto mirato a categorie e attori specifici e laboratori tematici di partecipazione aperti a tutti i cittadini interessati. Con il processo del PUG, infatti, si è cercato di raccogliere punti di vista rappresentativi di differenti posizioni, seguendo un percorso di indagine di tipo qualitativo con cui far emergere e confrontare soggetti diversi e differenti idee, tra loro anche divergenti.

Le proposte dei cittadini emerse dal processo di partecipazione - attivato in una fase preliminare alla redazione del Piano - hanno concorso a definire gli assi strategici, gli obiettivi e le azioni della proposta di Strategia, prima dell'elaborazione della proposta di piano.

Tutte le idee e le proposte dei cittadini sono integralmente pubblicate sul sito PUG di Cesena e Montiano nella sezione documenti, nei report degli incontri di avvio e del questionario, dei focus-group e dei laboratori tematici e nel quaderno degli attori.

A partire dai temi posti negli incontri e attraverso una lettura ragionata dei report, i contenuti prevalenti emersi dal processo di partecipazione con i cittadini, quelli che assumono una vocazione strategica, propria del piano urbanistico generale e quelli maggiormente ricorrenti vengono riportati nei vari capitoli riguardanti gli assi strategici. Sono invece stralciate le indicazioni puntuali riferite a interventi morati o segnalazioni minute, per le quali si rimanda ai report sul sito.

#### **I temi della strategia: i laboratori tematici territoriali e gli obiettivi e le azioni prioritarie**

I laboratori del PUG sono stati dedicati a temi specifici, affrontando le principali sfide di interesse a differenti parti del territorio

## 3. ASSI STRATEGICI E OBIETTIVI DEL PUG

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 2021-2024 della Amministrazione Comunale.

### 3.1 AFFRONTARE LA SFIDA CLIMATICA E AMBIENTALE

LE SFIDE DEL PUG / ASSI STRATEGICI	MACRO-OBIETTIVI / POLITICHE	DUP	PNRR	OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI/ INDIRIZZI
<b>A. AFFRONTARE LA SFIDA CLIMATICA E AMBIENTALE</b>	1 <b>Salvaguardare la risorsa suolo</b>	<b>LINEA 3</b> (Cesena da ridisegnare insieme)	<b>M2C4</b>	1.1 Contenere il consumo di suolo <b>LINEE P.M. 3.2, 4.2.5</b>	1.1.1 Gestire la quota di consumo di suolo ammessa in maniera coordinata fra i 2 Comuni
					1.1.1 Favorire il de-sealing
				1.1.1 Limitazione alla funzione residenziale nel territorio rurale	
				1.1.2 ammettere le espansioni contigue al perimetro del TU e in continuità funzionale	
			1.2 Evitare la dispersione insediativa <b>LINEE P.M. 3.2, 4.2.4</b>	1.1.3 Orientare la crescita di nuove urbanizzazioni in continuità con il centro urbano o con le aree produttive principali, compatibilmente con le funzioni da insediare.	
	2 <b>Creare infrastrutture verdi e blu territoriali e urbane</b>		<b>M2C4</b>	2.1 Potenziamento della rete ecologica territoriale e urbana <b>LINEE P.M. 4.2.7</b> <b>PNRR M2C4.2, M2C4.3</b>	2.1.1 Creazione del parco fluviale del Savio insieme ai Comuni dell'alto Savio
					2.1.2 Infrastrutture verdi e blu - Rio Marano, Cassa di espansione
					2.1.2 Rete ecologica / Creazione di una cintura verde (rurale perurbana)
				2.2 Promozione della forestazione urbana <b>LINEE P.M. 4.2.3</b> <b>PNRR M2C4.3</b>	2.2.1 Creazione di boschi urbani
				2.2.2 Incremento delle alberature in ambito urbano.	
	3 <b>Potenziare le azioni orientate alla neutralità climatica</b>		<b>M2C2</b>	3.1 Potenziamento della mobilità sostenibile, intermodalità e sharing mobility <b>LINEE P.M. 3.4.1, 3.5.1, 3.5.5</b> <b>PNRR M2C2.4</b>	3.1.1 Polo intermodale della Stazione (Realizzazione della Velostazione, terminal bus, riorganizzazione fermate RPL, e punti di sosta)
					3.1.2 Qualificazione intermodale nei principali parcheggi scambiatori e di attestamento
					3.1.3 Ridisegno degli spazi della circolazione in sinergia con il PUMS
					3.1.4 Interventi a sostegno della logistica urbana sostenibile
				3.2 Sostenere la transizione energetica e i processi di economia circolare <b>LINEE P.M. 4.2.2, 4.2.5, 4.2.6</b> <b>PNRR M2C2.1</b>	3.2.1 Promuovere il risparmio energetico, la produzione di energia da fonti rinnovabili e le reti di distribuzione locale
					3.2.2 Promuovere il risparmio idrico
		3.2.3 Sostenere l'economia circolare dei materiali e incrementare il riciclo dei rifiuti			
4 <b>Migliorare la resilienza degli insediamenti e delle dotazioni</b>	<b>M2C3</b> <b>M2C4</b>	4.1 Creazione di infrastrutture e spazi pubblici e privati multiprestazionali (che possono contribuire simultaneamente a migliorare più aspetti (ambientale: sicurezza idraulica, riduzione temperatura, assorbimento CO2, sicurezza urbana;...) <b>LINEE P.M. 4.2.3, 4.2.5</b>	4.1.1 Introduzione nel PUG delle dotazioni multiprestazionali		
			4.1.2 incremento della qualità ambientale degli spazi aperti di piazzali, parcheggi, e altri spazi scoperti		
		4.2 Miglioramento del confort urbano: percorsi microclimatici <b>LINEE P.M. 3.5.1</b>	4.2.1 creazione di collegamenti microclimatici fra poli sportivi		
			4.2.2 qualificazione delle ciclabili principali in percorsi microclimatici		
		4.3 Potenziamento del verde e aree permeabili a contrasto dei cambiamenti climatici ed impiego di nature based solutions <b>LINEE P.M. 4.2.3, 4.2.5</b>	4.3.1 Introduzione nel PUG di requisiti minimi di verde e permeabilità		
		4.3.2 Prevedere nel PUG il ricorso alle Nature Based Solutions			

La mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici è una delle principali sfide che interesserà i territori nei prossimi decenni. Il PUG assume questa sfida perseguendo molteplici obiettivi e sostenendo diverse azioni, tesi a costruire un territorio maggiormente resiliente e sostenibile in tutte le sue componenti. Gli obiettivi di resilienza e sostenibilità ambientale vengono perseguiti anche attraverso gli altri assi strategici del PUG, ma vengono qui illustrati le politiche ed obiettivi che maggiormente attengono alle componenti sistemiche del Piano.

### 3.1.1 SALVAGUARDARE LA RISORSA SUOLO



La salvaguardia della risorsa suolo, componente ecosistemica fondamentale oltreché risorsa non riproducibile, è uno degli obiettivi fondamentali della LR 24/2017. La Strategia del PUG di Cesena-Montiano intende articolare questa politica in due obiettivi specifici da perseguire attraverso una serie di azioni.

#### Contenimento del consumo di suolo

**PNRR: M2C4 (tutela del territorio e della risorsa idrica)**

**Linee del Piano di Mandato: 3.2 - Consumo di suolo a saldo zero, 4.2.5 – Energia e clima**

Il primo obiettivo è quello del contenimento del consumo di suolo, così come regolamentato dalla LR.24/2017, per cui i Comuni, oltre al “saldo zero”, hanno a disposizione, fino al 2050, una quota per le nuove urbanizzazioni pari al 3 % del Territorio Urbanizzato al 1 gennaio 2018, che per Cesena è pari a 71,13 ha e per Montiano a soli 1,22 ha. Per favorire l’attuazione di politiche di rigenerazione urbana e rafforzamento della armatura territoriale del Comune di Montiano, si prevede la possibilità di una modesta cessione della quota di territorio “consumabile” di Cesena in favore di Montiano, da regolarsi con appositi Accordi territoriali.

Il PUG sostiene l’applicazione del saldo zero, attraverso la desigillazione e ripristino dello stato dei luoghi, così come previsto dalla L.R. 24/2017<sup>2</sup>, applicandolo prioritariamente alle situazioni di criticità ambientale e quale incentivo alla riorganizzazione funzionale, incentivando il trasferimento delle attività produttive incompatibili, dal territorio rurale alle aree produttive principali.

È consentito il riutilizzo di fabbricati abitativi agricoli per funzioni residenziali non agricole con conseguenti limitazioni agli insediamenti successivi.

Il PUG favorisce comunque la desigillazione anche come pratica diffusa per migliorare le condizioni di permeabilità ambientale, con la rimozione di superfici impermeabilizzate - in spazi aperti pubblici e privati incluse le strade - a favore di superfici permeabili.

<sup>2</sup> Cfr. LR 24/2017 art. 5 comma 5 “Il consumo di suolo è dato dal saldo tra le aree per le quali la pianificazione urbanistica attuativa prevede la trasformazione insediativa al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, di cui all’articolo 32, commi 2 e 3, e quelle per le quali la medesima pianificazione stabilisca una destinazione che richieda, all’interno del medesimo perimetro, interventi di desigillazione, attraverso la rimozione dell’impermeabilizzazione del suolo.”

#### Evitare la dispersione insediativa

**Linee del Piano di Mandato: 4.2.4 – Terra**

Cesena presenta un’alta dispersione insediativa, con diffusa presenza di nuclei ed edifici sparsi nel territorio rurale, in cui risiede una cospicua parte della popolazione (23,7% del totale); si tratta di una forma insediativa, cresciuta in tempi recenti, in cui l’abitare risulta meno sostenibile e l’erogazione di servizi prevede costi – ambientali ed economici – più alti e, per questi motivi, contrastata dalla LR 24/2017.

La Strategia del PUG, al fine di garantire le condizioni di sostenibilità ambientale e limitare la frammentazione del territorio agricolo, in ottemperanza a quanto previsto dalla LR 24/2017, definisce le azioni con cui intende evitare la dispersione insediativa, contenendo l’edificazione fuori dai tessuti urbani e dalle frazioni. In particolare, il PUG limita l’incremento della funzione residenziale nel territorio rurale al soddisfacimento dei fabbisogni delle aziende agricole o come opportunità per il recupero degli edifici di valore tutelati dal Piano, così come previsto della LR 24/2017

Per quanto concerne le nuove urbanizzazioni, la Strategia del Piano ammette, in applicazione della LR 24/2017, le espansioni solo se contigue al perimetro del Territorio Urbanizzato, con continuità funzionale; andrà peraltro verificata l’esistenza o l’adeguamento delle condizioni di sostenibilità ambientali delle reti, dei servizi e dell’accessibilità, oltre alla conformità a vincoli e tutele sovraordinati.

Il PUG, nell’ottica di rafforzare l’armatura territoriale, orienta la crescita delle nuove urbanizzazioni per usi residenziali e altri usi compatibili, in continuità con il centro urbano e con le principali frazioni, riservando una quota minima di espansione urbana nelle frazioni minori, con l’intento di incrementare la vivibilità e le dotazioni di servizi.

Le nuove urbanizzazioni per usi produttivi saranno da collocare preferenzialmente in continuità con gli insediamenti produttivi di rilievo esistenti, a Pievesestina, lungo la E 45 e la Via Emilia, al fine di incrementare la competitività del sistema e perseguire migliori condizioni di sostenibilità ecologico-ambientali.

Le quote di nuove urbanizzazioni saranno da gestire, preferenzialmente, attraverso avvisi pubblici di manifestazioni di interesse.

### 3.1.2 CREARE INFRASTRUTTURE VERDI E BLU TERRITORIALI E URBANE



#### Potenziamento della rete ecologica territoriale e urbana

**PNRR: M2C4 (tutela del territorio e della risorsa idrica)**

**Linee del Piano di Mandato: 4.2.7 – Biodiversità**

**Creazione del parco fluviale del Savio insieme ai Comuni dell’alto Savio**



La creazione del parco fluviale del Savio è uno dei principali interventi di riconnessione territoriale sostenuti dal PUG. Si tratta di dare compimento ad una serie di azioni e progetti che si sono succeduti negli anni, a partire dal tratto di parco urbano nato agli inizi degli anni '90<sup>3</sup>. Il progetto dovrà assolvere a molteplici obiettivi, che agiscono a scale differenti: creare un itinerario a matrice ambientale di scala territoriale; rafforzare il ruolo ecologico; arricchire l'offerta di aree verdi in ambito urbano; ospitare percorsi ciclabili anche per gli spostamenti quotidiani.

Il progetto dovrà prevedere l'articolazione in tratti, con caratteristiche e prestazioni attese differenti, in funzione delle diverse realtà territoriali attraversate.

Il Savio andrà quindi rafforzato nel suo ruolo di corridoio ecologico<sup>4</sup> con interventi di rinaturazione, con la riqualificazione di aree di cava<sup>5</sup> e con la realizzazione di boschi urbani. Nella parte urbana di Cesena andranno in particolare riconnessi e completati i percorsi ciclopedonali, ipotizzando anche nuovi collegamenti, fra cui un nuovo ponte ciclopedonale a sud del Ponte Vecchio, a servizio dei quartieri. La sistemazione degli argini diventerà anche l'occasione per dotare la città di uno spazio aperto di qualità adatto anche all'attività fisica e messo in rete con le altre attrezzature sportive e aree verdi cittadine, in un'ottica di "ricucitura" del territorio urbano con il fiume ed i suoi paesaggi e di valorizzazione della biodiversità. Il progetto prevede anche la riqualificazione di alcuni luoghi del centro urbano, con la possibilità di ripensare le funzioni e l'organizzazione spaziale, con l'obiettivo di dare maggiore risalto al rapporto fra città e fiume rimuovendo situazioni di degrado o marginalità. Il Parco del Savio potrà poi costituire un elemento di qualificazione anche per gli insediamenti che si sviluppano in prossimità lungo gli assi stradali della via Ravennate e della Romea.

Alla scala territoriale, il progetto del parco fluviale, con la realizzazione della ciclovia del Savio, costituisce uno dei principali itinerari della rete fruitiva e dovrà essere collegato agli altri itinerari a supporto delle attività ricreative, sportive e turistiche<sup>6</sup>.

Il Savio, così ripensato, potrà costituire uno degli elementi portanti di un vero e proprio parco territoriale del benessere.

Il processo partecipativo ha evidenziato come il fiume Savio venga inteso come infrastruttura geografica di unione del territorio:

- infrastruttura ambientale, per la sicurezza di un territorio vasto;

<sup>3</sup> Il parco urbano del Savio, nato agli inizi degli anni '90, si sviluppa per circa 6 Km lungo le sponde tra il Ponte Vecchio e Molino Cento, con sentieri e percorsi didattici che attraversano aree naturali come un giardino botanico e una zona umida. Prosegue nel tratto fluviale tra il Ponte Vecchio e il Ponte del Risorgimento, sull'argine sinistro, rimodellato di recente, e, verso nord, interessa tutto il tratto in riva destra del fiume fino a Cannuzzo, al confine comunale con Cervia. Nel tratto a sud di Cesena, da Molino Cento al confine con il territorio di Mercato Saraceno, il percorso prosegue in parte su sentieri lungo il corso d'acqua e in parte su strade vicinali che ripercorrono il tracciato di un antico collegamento tra la collina e la pianura cesenate.

<sup>4</sup> Il PTCP individua i corsi d'acqua del Savio e del Rio Pisciatello, e relative fasce laterali, come gli ambiti primari, in cui concentrare gli interventi di miglioramento ecologico.

<sup>5</sup> Lungo le anse del fiume Savio, il PRG 2000 e il PAE (Piano Attività Estrattive) individuano 3 aree oggetto di intervento di riqualificazione a fine escavazione per un utilizzo idraulico-ambientale che rappresentano l'occasione per potenziare e consolidare il corridoio ecologico fluviale primario: le aree di "Cà Bianchi" a Tipano; "Palazzina" a S. Carlo e "Il Molino" a Borello.

<sup>6</sup> Fra questi: *il giro dei Gessi, l'itinerario delle miniere, il cammino di San Vicino, oltre agli itinerari a matrice storico-culturale del centro urbano di Cesena.*

- infrastruttura paesaggistica e culturale, che unisce tutte le comunità lungo il fiume, dalla città ai piccoli insediamenti, dal mare alla montagna;
- infrastruttura fruitiva e ricreativa, per lo sport, il cicloturismo, il tempo libero.

Dal punto di vista della sicurezza, i cittadini richiamano l'importanza della pianificazione urbanistica e del ruolo di indirizzo che essa deve esercitare nell'interesse generale delle comunità. In passato, la pianificazione ha trascurato il rapporto fra il fiume e gli insediamenti e pertanto il PUG dovrà agire con una azione sinergica rispetto ai punti di criticità messi in evidenza durante gli eventi di piena, rispetto alle infrastrutture di regimazione idraulica e alla loro efficienza e rispetto all'integrazione con i piani di settore e i piani di manutenzione ordinaria.

Sempre sul piano della sicurezza si rimanda all'obiettivo di riduzione del consumo di suolo indicato come obiettivo strategico nella nuova legge urbanistica, da perseguire nei territori di Cesena, ma anche di Montiano, promuovendo tutte le misure e le azioni possibili e i progetti che possono favorire concretamente la rigenerazione dell'edificato e del patrimonio dismesso, rispetto all'uso di suoli vergini e permeabili. In tal senso viene suggerito il criterio di limitare la quota del 3% che la legge consente per nuova edificazione in espansione dell'urbanizzato, solo quando non sussistano ragionevoli alternative al riuso del territorio urbanizzato<sup>7</sup>

Dal punto di vista paesaggistico-culturale e fruitivo emergono alcune indicazioni di natura strategica rispetto all'opportunità di avviare azioni di tutela e valorizzazione di vallata<sup>8</sup>, con il Comune di Cesena come soggetto istituzionale capofila, e di attivare progetti di recupero lungo il fiume del patrimonio dismesso a supporto della rete sentieristica e ciclo-turistica e di potenziamento di habitat naturali e seminaturali per favorire al contempo la biodiversità e la sicurezza idraulica.

### *Rete ecologica e gestione idraulica*

La Strategia del PUG sostiene la creazione della Rete ecologica che, oltre al corso del Savio, si articola in una serie di nuove connessioni che integrano quanto già proposto dal PTCP. Lo studio per la Rete Ecologica, sviluppato all'interno del progetto Adriadapt, prevede diverse tipologie di intervento. Il "Restauro della piana alluvionale", in particolare lungo il corso del Savio, intende ampliare il più possibile lo spazio golenale, prevedere aree boschive, rinaturalizzazione, parchi agricoli e agricoltura estensiva, con l'obiettivo di una corretta

<sup>7</sup> La L.R. 24/2017 esplicita chiaramente che il Piano può consentire nuove previsioni in espansione dell'urbanizzato, solamente quando non sussistano ragionevoli alternative al riuso del territorio per insediamenti che risultino strategici per l'attrattività e lo sviluppo dei territori. Sono dunque escluse espansioni a carattere residenziale, ad eccezione dei casi in cui siano indispensabili per attivare progetti di rigenerazione del patrimonio residenziale esistente e degli interventi di edilizia residenziale sociale, ovvero della sola quota di edilizia libera indispensabile per la sostenibilità economica dell'intervento.

<sup>8</sup> Nell'incontro del 17 dicembre 2020 ci si riferisce in particolare alle esperienze dei Contratti di fiume, quali strumenti che possono concorrere a definire una visione strategica condivisa tra più Enti e Comuni e soggetti privati

gestione dei flussi idrici, anche attraverso interventi di gestione idraulica come le casse di espansione, lungo il Savio e lungo il Rio Marano; la creazione di “aree di riconnessione ecologica”, nelle quali va perseguita la rifunzionalizzazione dei processi naturali, con una particolare attenzione e cura per la connettività ecologica, attraverso rimboschimenti, ricostruzione della copertura naturale, superamento delle cesure infrastrutturali; l’individuazione di “aree di biodiversità urbana-cunei verdi”, zone completamente urbanizzate, dove operare con piccoli interventi puntuali, volti a ricostituire la continuità delle chiome arboree, e l’inserimento di specie arbustive che possano incrementare i benefici ecologici. Infine, vengono definite le “aree di salvaguardia della connettività”, dove contenere, se non escludere, l’edificazione, da considerarsi come una riserva di potenziale ecologico andando a costituire l’ossatura di quelle che potrebbero considerarsi delle “green belts” del centro urbano di Cesena.

### Promozione della forestazione urbana

**PNRR: M2C4 (tutela del territorio e della risorsa idrica)**

**Linee del Piano di Mandato: 4.2.3 – Aria**

La Strategia promuove la forestazione sia nel territorio rurale che in ambito urbano come parte delle politiche di adattamento ai cambiamenti climatici. Il PUG persegue la forestazione nel territorio rurale secondo le indicazioni del progetto di Rete Ecologica, con particolare attenzione agli interventi lungo il corso del Savio e delle aree di salvaguardia della connettività, volte a costruire “cinture verdi” nel territorio periurbano, nel rispetto dei caratteri paesaggistici dei luoghi.

Il PUG favorisce poi la forestazione in ambito urbano, attraverso: politiche diffuse di incremento delle alberature anche lungo strada, nei piazzali e parcheggi, nel rispetto dei caratteri storici e paesaggistici dei luoghi; il potenziamento della rete ecologica nelle aree di biodiversità urbana; la qualificazione dei principali spazi verdi pubblici, anche di valore storico.

Per l’attuazione della forestazione, il PUG si coordina con i progetti del settore ambiente e promuove la stipula e l’attuazione di specifici accordi e protocolli internazionali.

### 3.1.3 POTENZIARE LE AZIONI ORIENTATE ALLA NEUTRALITÀ CLIMATICA



### Potenziamento della mobilità sostenibile, intermodalità e sharing mobility

**PNRR: M2C2 (energia rinnovabile, idrogeno, rete e mobilità sostenibile)**

**Linee del Piano di Mandato: 3.4.1 – Quartieri come organismi di partecipazione e coprogettazione; 3.5.1 – Forme di mobilità integrata e sostenibile; 3.5.5 – PUMS**

La Strategia del PUG, in coerenza con gli obiettivi del PUMS, intende potenziare le infrastrutture, con particolare attenzione a quelle orientate alla “neutralità climatica”<sup>9</sup>. Perciò il PUG, attraverso una serie di interventi e azioni diffuse persegue l’obiettivo di sostenere la crescita della mobilità sostenibile, delle diverse forme di sharing mobility, di rafforzare l’intermodalità e l’interscambio, oltre a incentivare politiche aziendali per la mobilità sostenibile.

### Nodo intermodale e qualificazione intermodale dei principali parcheggi

Innanzitutto, si conferma l’opportunità di disporre di un vero e proprio nodo intermodale presso la stazione ferroviaria, con la realizzazione del nuovo terminal bus, di una velostazione, e attraverso la riorganizzazione del tpl e delle fermate dei bus locali. Si prevede inoltre il miglioramento dell’accesso al sottopasso passante di stazione - da considerarsi come attraversamento urbano, oltretutto a servizio dei binari - e della continuità delle reti ciclabili e pedonali, anche raccordandosi ai sottopassi esistenti ad ovest ed est.

La Strategia persegue la qualificazione intermodale dei principali parcheggi scambiatori e di attestamento (Parcheggio Ippodromo, centro commerciale Montefiore, cimitero di Ponte Abbadesse, Stazione ferroviaria, ...) in cui prevedere postazioni bici, stazioni car and bike sharing, punti di micromobilità, percorsi ciclabili, fermate TPL sia di corto/medio che di lungo raggio, piazzole taxi, così come previsto dal PUMS. Nei parcheggi scambiatori si prevede inoltre l’installazione di colonnine di ricarica elettrica anche in misura nettamente superiore ai minimi di legge, offrendo così un servizio ulteriore agli utenti. Andrà poi valutata l’opportunità di potenziare il parcheggio al casello autostradale a servizio del *car pooling*.

### Ridisegno degli spazi della circolazione

Il PUMS sostiene il potenziamento dell’interscambio con la ciclabilità in corrispondenza delle fermate principali del trasporto pubblico, che andranno quindi servite dalla rete ciclabile e opportunamente attrezzate. Per la realizzazione e miglioramento degli “spazi di interscambio”, si dovranno osservare i principi progettuali definiti dal PUMS.

Il PUG promuove la ridefinizione degli spazi di circolazione, ovvero delle strade da intendersi non già come spazi monofunzionali e monomodale ma come multifunzionali e multimodali, con variazioni a seconda della funzione e del ruolo ad esse attribuite dal PUMS. Per gli spazi di relazione sociale e per gli spazi di condivisione andranno privilegiate le soluzioni in grado di incrementare l’attrattività dello spazio pubblico - nel rispetto dei valori culturali dei luoghi - migliorandone l’arredo, l’illuminazione, l’ombreggiamento e favorendo soluzioni senza differenze di quota fra carreggiata e marciapiedi, ma piuttosto considerandoli come spazi privilegiati per il movimento pedonale. Gli spazi di circolazione dovranno essere adeguati alle diverse modalità di trasporto, prevedendo miglioramenti e integrazioni della rete portante del trasporto veicolare privato e di quello pubblico, negli assi di priorità del trasporto collettivo, e la creazione/integrazione di una rete di percorsi ciclabili e pedonali all’interno e tra i quartieri, essenziali per gli spostamenti di breve raggio.

<sup>9</sup> La neutralità climatica (o *Carbon neutrality*) rappresenta il punto in cui le emissioni di gas ad effetto serra non superano la capacità della terra di assorbire tali emissioni. Per raggiungere la neutralità climatica dobbiamo ridurre le nostre emissioni.

Infine, il PUG promuove la logistica urbana sostenibile, per quanto di propria competenza.

### *Sostenere la transizione energetica e i processi di economia circolare*

**PNRR:** M2C2 (energia rinnovabile, idrogeno, rete e mobilità sostenibile)

**Linee del Piano di Mandato:** 4.2.2 – Acqua; 4.2.5 – Energia e clima; 4.2.6 – Rifiuti

Il PUG promuove il risparmio energetico, la produzione di energia da fonti rinnovabili e le reti smart di distribuzione locale, il risparmio idrico e sostiene l'economia circolare dei materiali e il riciclo dei rifiuti.

Per perseguire queste finalità il PUG attraverso la disciplina e il Regolamento Edilizio può prevedere incentivi commisurati ai livelli prestazionali degli edifici e degli insediamenti superiori a quelli di legge. Inoltre, prevede, per gli interventi soggetti ad accordo operativo e a permesso di costruire convenzionato, l'obbligo di adeguarsi alle disposizioni in merito alle reti di nuova generazione, ai sistemi di gestione e trattamento delle acque e di gestione e raccolta dei rifiuti, così come delle infrastrutture e per la mobilità sostenibile.

Nel perseguire gli obiettivi della transizione energetica e dell'economia circolare, la Strategia del PUG si coordina con il PAESC e, in generale, con l'attività della Amministrazione Comunale; in particolare la Strategia del PUG sostiene:

- i progetti, anche a carattere sperimentale di attivazione su larga scala di filiere di economia circolare sui principali ambiti economici della città;
- la realizzazione, attraverso enti partecipati e/o pubblici, di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili finalizzati alla autonomia energetica dell'area urbana attraverso l'integrazione di impianti fotovoltaici e di produzione di idrogeno per lo stoccaggio dell'energia.

#### **3.1.4 MIGLIORARE LA RESILIENZA DEGLI INSEDIAMENTI E DELLE DOTAZIONI**



### *Sostenere la realizzazione di infrastrutture e di spazi pubblici e privati multiprestazionali*

**Linee del Piano di Mandato:** 4.2.3 – Aria; 4.2.5 – Energia e clima

Il PUG sostiene la creazione di spazi pubblici e privati e di infrastrutture multi-prestazionali, che oltre ad assolvere alla loro specifica funzione, contribuiscano anche al raggiungimento di altri obiettivi, in una logica intersettoriale, senza comprometterne la loro efficienza. In particolare, si promuove un incremento delle prestazioni ambientali e del confort urbano degli spazi aperti, costituiti da strade, piazzali, parcheggi, e altri spazi scoperti, esistenti o di nuova realizzazione. Il PUG riconosce anche agli spazi privati la capacità di contribuire al perseguimento della resilienza.

Il PUG demanda al RE la definizione di eventuali linee guida e/o abachi per la progettazione delle dotazioni territoriali, in cui, oltre a perseguire la multi-prestazionalità, saranno da ricercare le soluzioni multifunzionali, improntate ad una flessibilità di utilizzi.

### *Miglioramento del confort urbano: percorsi microclimatici*

**Linee del Piano di Mandato:** 3.5.1 – Forme di mobilità integrata e sostenibile

Una precisa azione direttamente prevista dal PUG è quella della realizzazione di percorsi microclimatici. Si tratta di dotare o realizzare percorsi ciclopedonali con una serie di accorgimenti progettuali (ombreggiature, verde, riduzione dell'indice di albedo, permeabilità, ...) atti ad innalzarne il confort urbano e le prestazioni ambientali, contribuendo così al benessere e alla mitigazione dei cambiamenti climatici.

Il PUG sostiene in particolare la realizzazione e l'adeguamento dei collegamenti fra i poli sportivi principali (definiti dal progetto Sport City) e di quelli individuati nelle strategie di quartiere, in quanto più frequentati, in percorsi microclimatici.

Le strategie di quartiere, unitamente alle dotazioni esistenti, sono rappresentate nelle Tavole T2.

### *Potenziamento del verde e aree permeabili a contrasto dei cambiamenti climatici ed impiego di nature based solutions*

**Linee del Piano di Mandato:** 4.2.3 – Aria; 4.2.5 – Energia e clima

La strategia del PUG, al fine di mitigare gli effetti dei cambiamenti climatici, sostiene l'incremento delle aree verdi e della permeabilità dei terreni, riconoscendo, anche alla città privata la capacità di concorrere all'incremento delle dotazioni territoriali ecologico-ambientali. Il PUG, quindi, introduce requisiti minimi di verde e permeabilità da ottemperarsi negli interventi trasformativi, nelle modalità e quantità stabilite dalla disciplina. La strategia promuove l'applicazione di indici di permeabilità capaci di applicarsi alle diverse situazioni urbane e non urbane, quale l'indice RIE (Riduzione di impatto Edilizio), indice numerico di qualità ambientale che indica l'effetto dell'intervento edilizio rispetto alla permeabilità del suolo e del verde. I livelli prestazionali del RIE e i campi di applicazione negli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono previsti dalla disciplina del PUG, mentre compete al RE la descrizione delle possibili soluzioni e dei relativi valori prestazionali.

Il PUG inoltre sostiene ed incentiva il ricorso alle Nature Based Solutions, così come definite dalla commissione Europea, quali soluzioni ispirate e supportate dalla natura, che sono economicamente convenienti, forniscono contemporaneamente benefici ambientali, sociali ed economici e contribuiscono a costruire la resilienza.

Le linee guida e/o abachi per la progettazione delle dotazioni territoriali che potranno essere definiti dal RE, tengono conto dell'applicazione delle Nature Based Solutions.

La sfida della mitigazione e dell'adattamento ai cambiamenti climatici è un tema strategico per i cittadini che hanno partecipato agli incontri, da molteplici punti di vista:

- **potenziamento di forme di mobilità sostenibile e attiva in accordo col PUMS**, per ridurre le emissioni nocive per la salute pubblica e la qualità dell'aria; in particolare ci si riferisce a tre azioni prioritarie: la creazione della bicipolitana e di infrastrutture



ciclabili territoriali, ad esempio connesse al fiume, e il potenziamento del trasporto pubblico locale tra centro, quartieri e frazioni periferiche;

- **riqualificazione ambientale dello spazio pubblico attraverso l'introduzione di suoli permeabili, l'uso di soluzioni basate sulla natura e di sistemi di drenaggio urbano sostenibile.** Tali soluzioni - illustrate nell'ambito degli incontri e particolarmente apprezzate come misure per promuovere la qualità urbana e ambientale - vengono suggerite per aumentare la resilienza urbana della città esistente, con particolare attenzione ad alcune aree specifiche del territorio urbano: 1) il centro storico, più densamente urbanizzato, con particolare attenzione ad interventi di riqualificazione delle piazze, delle strade e degli spazi pedonalizzabili; 2) gli spazi pubblici esistenti nei quartieri e nelle frazioni periferiche, andando a migliorare le prestazioni ambientali di tutte quelle aree dove la qualità ambientale, l'ombra e la permeabilità dei suoli sono scarse o non sono state sufficientemente tenute in conto; 3) i parcheggi, le aree stradali e i piazzali delle industriali e artigiane che non hanno dotazione di verde, introducendo criteri prestazionali di ombreggiamento e permeabilità sui nuovi interventi e incentivando sull'esistente azioni e misure di riqualificazione a favore di depavimentazione e messa a dimora di alberi;
- **la creazione di una infrastruttura verde urbana e di percorsi micro-climatici nelle frazioni e nei quartieri.** Il tema viene posto con particolare interesse rimarcando come il verde urbano (per qualità e quantità) sia elemento prioritario per il contrasto ai cambiamenti climatici, che occorra agire a differenti scale di pianificazione e di intervento<sup>10</sup>, tenendo in conto sia criteri ambientali e di salute pubblica e di circolarità dell'aria, sia criteri per aumentare la vivibilità e l'attrattività degli spazi urbani da parte delle persone (es.: cintura verde; corridoi verdi; parco agricolo periurbano; creazione di infrastrutture blu associate a quelle verdi, per la tutela, il risanamento e la valorizzazione dei corsi d'acqua maggiori e minori e dei canali urbani; aumento della superficie ombreggiata in città lungo strade, parcheggi e spazi pubblici; creazione di percorsi micro-climatici nei quartieri; connessioni verdi e alberate tra i parchi e i giardini cittadini; rimboschimento delle aree verdi incolte; forestazioni nelle aree artigianali; potenziamento del verde rustico funzionale; sostituzione delle piante senescenti; forestazioni in aree private alla scala edilizia; uso diffuso di tetti verdi per ridurre le emissioni e rallentare il deflusso delle acque pluviali urbane);
- **riqualificazione ambientale ed energetica degli edifici e degli spazi privati.** Si rimarca come anche gli attori privati possano e debbano concorrere ai temi dell'adattamento climatico, in particolare attraverso interventi in grado di aumentare la permeabilità e l'ombreggiamento delle aree cortilive di pertinenza degli edifici e attraverso opere di riqualificazione energetica degli immobili.

<sup>10</sup> La sollecitazione viene posta in modo trasversale dai partecipanti, ma in particolare dai giovani che - nell'incontro del 28 gennaio 2021 dedicato al tema e quello del focus-group dedicato ai ragazzi e agli studenti universitari con età compresa tra i 18 e i 30 anni - rimarcano la necessità di intraprendere con forza azioni per l'ambiente e per il clima.

### 3.2 RENDERE LA CITTÀ ATTRATTIVA

LE SFIDE DEL PUG / ASSI STRATEGICI	MACRO-OBIETTIVI / POLITICHE	DUP	PNRR	OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI/ INDIRIZZI
<b>B. RENDERE LA CITTÀ ATTRATTIVA</b>	1 <b>Potenziare e creare servizi di area vasta e a rete</b>	LINEA 1 (Cesena dei molti)  LINEA 4 (Cesena città in cui si vive bene)	<b>M5 M6C1 M6C2 M1C3 M2C3 M4C1</b>	1.1 Rafforzare il servizio sanitario <b>LINEE P.M. 1.9.1, 1.9.2</b> <b>PNRR M6C1, M6C2.1</b>	1.1.1 Riconfigurazione/ottimizzazione servizi territoriali socio sanitari 1.1.2 Nuovo ospedale 1.1.3 Recupero Bufalini : casa della salute e attività integrate a servizio della città
				1.2 Rafforzare i servizi e le attrezzature sportive <b>LINEE P.M. 3.2.2, 4.4.2</b> <b>PNRR M2C4.2, M5C2.3</b>	1.2.1 Valorizzazione delle strutture sportive e messa in rete 1.2.2 Valorizzazione del verde con funzione ricreativa e per il benessere 1.2.3 Progetto Cesena sport City
				1.3 Rafforzare l'offerta culturale <b>LINEE P.M. 4.3</b> <b>PNRR M4C1.1</b>	1.3.1 Completamento Malatestiana 1.3.2 Casa della Musica (Palazzo Mazzini-Marinelli) 1.3.3 Nuova Pinacoteca (Palazzo Oir) 1.3.4 Creazione di Laboratori nel Teatro (nuovo ridotto) 1.3.5 Creazione parco minerario di Formignano 1.3.6 Creazione del museo all'aria aperta della centuriazione
				1.4 Rafforzare i poli dell'istruzione <b>LINEE P.M. 2.3.4, 2.3.2, 3.2.2</b> <b>PNRR M2C3.1, M4C1.1</b>	1.4.1 Completamento Campus Universitario e messa in rete con la città 1.4.2 Potenziamento polo scuole superiori
	2 <b>Valorizzazione del centro storico e riqualificazione della città pubblica</b>		2.1 Sostegno alla rete commerciale diffusa e alla residenza <b>LINEE P.M. 2.1.3, 3.3</b> <b>PNRR M5C2.1, M5C2.2</b>	2.1.1 Valorizzazione della rete commerciale 2.1.2 Sostenere la residenza e le forme di ERS	
			2.2 Miglioramento della qualità degli spazi pubblici e privati <b>LINEE P.M. 3.5</b> <b>PNRR M5C2.2</b>	2.2.1 Promuovere la qualificazione degli spazi pubblici, del sistema delle mura, delle piazze e degli assi commerciali. Prevedere inoltre, la qualificazione ambientale delle aree verdi e dei larghi a parcheggio, in maniera rispettosa dei valori storici culturali dei luoghi. 2.2.2 Qualificazione delle Porte e dei sistemi di accesso al CS	
			2.3 Rafforzare la vocazione di luogo delle relazioni e la pluralità di funzioni <b>LINEE P.M. 3.2, 3.2.3</b> <b>PNRR M5C2.2</b>	2.3.1 Valorizzare i complessi e gli edifici dismessi (dismettibili e sottoutilizzati) per ospitare funzioni di rilievo anche a sostegno della residenzialità	
			2.4 Accessibilità <b>LINEE P.M. 3.5</b>	2.4.1 Sostenere la realizzazione di servizi a supporto della residenza, incluso sistema di parcheggi, nel rispetto dei valori storico-culturali ed ambientali	
	3 <b>Valorizzare la fruizione del territorio</b>		<b>M1 M2</b>	3.1 Costruire/rafforzare la rete di percorsi fruitivi	3.1.1 Valorizzazione di percorsi urbani tematici di fruizione del centro storico 3.1.2 Creare ciclovie di lunga percorrenza (itinerari nazionali e regionali) 3.1.3 Realizzare e valorizzare i percorsi tematici territoriali e sostenere la fruizione prevedendo possibilità di riuso di immobili, lungo gli itinerari, per attività turistico-ricettive
				3.2 Valorizzazione beni storici sparsi, tutela patrimonio identitario <b>LINEE P.M. 3.2.3, 3.2.4</b> <b>PNRR M1C3.2</b>	3.2.1 Promuovere prioritariamente il recupero di immobili pubblici di valore storico 3.2.2 Sostenere il recupero del patrimonio storico privato
	4 <b>Potenziare le connessioni e le infrastrutture di scala vasta</b>		<b>M1 M2</b>	4.1 Completare e qualificare le infrastrutture stradali <b>LINEE P.M. 2.4.1, 3.5.4</b>	4.1.1 Miglioramento accessi della E45 e inserimento paesaggistico 4.1.2 Via Emilia bis/realizzazione lotto 0 - completamento bretella per nuovo ospedale oltre a by pass locali
				4.2 Potenziare l'interscambio <b>LINEE P.M. 2.4.1</b>	4.2.1 Hub ferroviario e Nuovo terminal bus

La LR 24/2017 della Emilia-Romagna assume quali cardini, oltre alla sostenibilità ambientale, la competitività del sistema economico e l'attrattività territoriale. Fra i principi ed obiettivi della LR vi è infatti il "promuovere le condizioni di attrattività del sistema regionale e dei sistemi locali, per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie".

In senso estensivo, rendere la città attrattiva significa sostanzialmente innalzare la capacità del sistema territoriale ed urbano per corrispondere a vecchi e nuovi bisogni, sociali ed economici. Nella Strategia del PUG di Cesena, l'asse della "città attrattiva" comprende una serie di politiche, obiettivi ed azioni che vogliono rendere la città di Cesena capace di incrementare la sua attrattività alla scala nazionale, regionale e sovracomunale, rimandando ad altri assi della Strategia la ricerca delle condizioni migliori di vivibilità, abitabilità e di qualificazione e valorizzazione del sistema produttivo.

### 3.2.1 POTENZIARE E CREARE SERVIZI DI AREA VASTA E A RETE



Cesena rappresenta uno dei principali poli dei servizi per l'ambito provinciale, classificata dal PTR/PTCP come "città regionale", sottoinsieme di eccellenza dei centri ordinatori, poiché costituiscono riferimento per la definizione del sistema regionale. In particolare, la presenza di un ospedale con specializzazioni di rilievo nazionale, di strutture per l'istruzione universitaria e la specializzazione post o parauniversitaria, di strutture per la cultura e il tempo libero (musei, pinacoteche, biblioteche) costituiscono punti di forza del sistema territoriale di Cesena, a cui la Strategia riconosce anche una potenzialità nel sistema dei servizi e attrezzature sportive.

Per questi sistemi di servizi, la Strategia intende incrementare la competitività e attrattività territoriale, attraverso il potenziamento delle strutture esistenti e la creazione di nuove attrezzature, così provvedere ad una maggiore integrazione e messa in rete con ricadute positive sia sui Comuni di Cesena-Montiano che dell'interno del territorio provinciale.

I laboratori organizzati nel corso del processo partecipativo riguardanti i servizi di area vasta hanno consentito ai cittadini partecipanti di affrontare molteplici aspetti e di delineare visioni strategiche.

- **luoghi della salute e ospedali.** La creazione del nuovo ospedale e la riqualificazione di quello vecchio vengono indicati come una grande opportunità per la creazione di servizi più evoluti per la salute e il benessere e una grande occasione di rigenerazione urbana. In particolare, è auspicabile che il vecchio ospedale sia riutilizzato con nuove funzioni, in parte sempre legate alla sanità e ai servizi alla persona (Casa della salute, strutture residenziali per anziani ancora autonomi con micro-appartamenti e cohousing, strutture post-ospedaliere dedicate alla riabilitazione), in parte legate al verde urbano, demolendo le strutture più vetuste e potenziando ulteriormente l'aspetto paesaggistico del quartiere. Rispetto al nuovo ospedale, e tutta la nuova area

ospedaliera, collocati in un territorio agricolo, sarà importante curare il tema dell'accessibilità (città, territorio comunale, area vasta), del potenziamento della viabilità e della mobilità dei quartieri adiacenti e dei servizi (ospitalità delle famiglie dei lungodegenti, scuola di formazione per medici, etc.). Rispetto alle Case della Salute si sottolinea l'importanza del decentramento nei quartieri e nelle frazioni, per dare risposta alla domanda di maggiori servizi nelle aree più periferiche del territorio.

- **luoghi dello sport.** Si rende necessario incrementare ed integrare Si rende necessario incrementare ed integrare i luoghi esistenti dedicati allo sport, mettendo in rete i vari impianti di quartiere con quelli di carattere intercomunale, con una attenzione al tema dell'accessibilità e favorendo sistemi di mobilità attiva, e integrando e qualificando le attrezzature in sinergia con aree e spazi verdi, da attrezzare e riqualificare come infrastrutture per il benessere e la salute pubblica, andando incontro all'aumento della domanda di attività da svolgere all'aperto e che la pandemia ha esacerbato;
- **luoghi e spazi della cultura e il centro storico.** Il tema dell'attrattività dei luoghi e dei poli della cultura e del centro storico sono fortemente connessi allo sviluppo delle politiche culturali cittadine. In centro ci sono piccoli e grandi spazi in disuso che potrebbero essere messi in rete con i poli esistenti ed essere messi a disposizione dei gruppi anche informali che operano nei campi della produzione artistica-culturale, al mondo del terzo settore che opera nei processi di riuso a base culturale e ai gruppi del mondo studentesco e universitario, con l'intento di creare infrastrutture e reti culturali diffuse. Sul centro storico emerge poi il tema della gestione e della consegna delle merci, con sistemi integrati e sostenibili per l'ultimo chilometro, da sviluppare con le attività culturali ed economiche e gli abitanti del centro. Oltre al Centro, si invita a puntare anche su luoghi della cultura esterni alla città, come Formignano e la Centuriazione, ipotizzando l'idea di "parchi-musei" a valenza culturale.
- **Scuola e università.** Si evidenzia la necessità di un allineamento tra la pianificazione urbanistica e la programmazione dei servizi, soprattutto alla scala di area vasta. L'attrattività dei servizi è il risultato della qualificazione dei servizi stessi (il contenuto), ma deve essere sostenuta da una pianificazione attenta a rendere i luoghi che li ospitano (il contenitore) accessibili e funzionali, riferendosi in particolare al Campus universitario e ai poli scolastici antistanti la zona della stazione

#### Rafforzare il servizio sanitario

**PNRR:** M6C1 (reti di prossimità, strutture e telemedicina per l'assistenza sanitaria); M6C2 (Innovazione, ricerca e digitalizzazione del servizio sanitari nazionale)

**Linee del Piano di Mandato:** 1.9.1 – Progetto nuovo ospedale; 1.9.2 – Governance ASL Romagna e Qualificazione dei servizi Ospedale Bufalini

La realizzazione del nuovo Ospedale e il nuovo orientamento organizzativo del sistema sanitario-assistenziale offrono importanti opportunità per rafforzare l'eccellenza sanitaria cesenate e per costruire un sistema sanitario territoriale ancora più vicino ai bisogni della comunità.

#### Riconfigurazione/ottimizzazione servizi territoriali socio-sanitari



La Strategia del PUG sostiene l'attuazione del ridisegno dei servizi socio-sanitari, per potenziare e riorganizzare i servizi offerti sul territorio migliorandone la qualità. Si tratta sostanzialmente di promuovere l'attuazione del PNRR (Obiettivo generale M6C1<sup>11</sup> - reti di prossimità, strutture e telemedicina per l'assistenza sanitaria territoriale) e dei modelli organizzativi regionali<sup>12</sup>, finora intrapresi e che riceveranno nuovo impulso a seguito della pandemia.

In particolare, il PNRR prevede la creazione di “Case della Comunità”, strutture fisiche in cui opereranno un team multidisciplinare di medici e che potranno ospitare anche assistenti sociali. La presenza degli assistenti sociali nelle Case della Comunità rafforzerà il ruolo dei servizi sociali territoriali nonché una loro maggiore integrazione con la componente sanitaria assistenziale.

La Strategia del PUG vuole quindi sostenere l'attuazione di questi nuovi modelli organizzativi socio-sanitari, riconoscendone l'interesse pubblico prevalente, all'interno della azione complessiva del Piano e in particolare all'interno delle trasformazioni urbane negoziali e nelle destinazioni d'uso delle aree pubbliche.

La Strategia inoltre ravvisa la necessità di consolidare l'intera rete dei servizi dall'ospedale, al domicilio, alla prossimità senza tralasciare la componente fondamentale dei servizi residenziali e semi-residenziali non ospedalieri, rivolti a persone non autosufficienti, da realizzare mediante interventi di co-programmazione e co-progettazione pubblico-privato.

### **Nuovo ospedale**

La realizzazione del nuovo ospedale si inserisce nel processo di riassetto della rete ospedaliera per garantire anche in futuro il livello di eccellenza del polo cesenate, non più assicurabili dall'attuale complesso ospedaliero che evidenzia diversi limiti.

A seguito della valutazione di scenari alternativi, è emersa, quale migliore opzione, quella di realizzare un nuovo polo ospedaliero in area differente dall'attuale sede dell'ospedale Bufalini. La successiva valutazione dei possibili siti, alla luce dei requisiti di accessibilità e sostenibilità ambientale, ha portato a definire l'area di “Villa Chiaviche”, quale scelta localizzativa preferenziale.

Sulla base di queste valutazioni è stata promossa la sottoscrizione di uno specifico Accordo Territoriale<sup>13</sup> per la futura realizzazione del nuovo polo ospedaliero di Cesena che definisce il quadro generale degli interventi necessari per supportare la nuova localizzazione delle funzioni ospedaliere e le relative misure di sostenibilità, individuando la consistenza ed i

<sup>11</sup> L'obiettivo M6C1 del PNRR prevede di:

- Rafforzare le strutture e i servizi sanitari di prossimità e i servizi domiciliari
- Potenziare il SSN, allineando i servizi ai bisogni delle comunità e dei pazienti, anche alla luce delle criticità emerse durante l'emergenza pandemica
- Sviluppare la telemedicina e a superare la frammentazione e la mancanza di omogeneità dei servizi sanitari offerti sul territorio.
- Sviluppare soluzioni di telemedicina avanzate a sostegno dell'assistenza domiciliare

<sup>12</sup> Elemento fondamentale del modello riorganizzativo della Regione E-R sono le Case della salute, un luogo vicino e facilmente riconoscibile dove si concentrano tutti i professionisti e i servizi. Nelle Case della salute l'assistenza avviene attraverso l'azione congiunta dei medici di famiglia, dei pediatri, dei medici specialisti, degli infermieri, degli assistenti sociali, delle ostetriche, degli operatori socio assistenziali, del personale allo sportello, delle associazioni di pazienti e di volontariato.

<sup>13</sup> Accordo sottoscritto da Comune di Cesena, Provincia di Forlì-Cesena, Regione Emilia-Romagna, AUSL Romagna

requisiti prioritari degli interventi di insediamento e di connessione con la rete infrastrutturale territoriale.

La successiva procedura di conformazione urbanistica dovrà verificare il ruolo del nuovo polo all'interno di un più ampio quadro strategico di sviluppo sia dei servizi sanitari locali che in relazione agli altri presidi ospedalieri presenti sul territorio. Il dimensionamento della struttura e delle funzioni complementari, la previsione delle mitigazioni ambientali nei confronti dei tessuti e degli insediamenti esistenti oltre che di margini per eventuali futuri sviluppi concorreranno alla definizione della estensione territoriale del nuovo insediamento.

L'intervento dovrà dotarsi dei seguenti requisiti:

- un adeguato ed efficace sistema della accessibilità e del trasporto pubblico locale
- una buona ambientazione ed inserimento paesaggistico e sistemazione adeguata rispetto ai vincoli ambientali, storici e paesaggistici;
- adeguati sistemi del verde e delle reti ecosistemiche ed ecologiche;
- un adeguato sistema di gestione delle acque: approvvigionamento idrico, gestione acque meteoriche, smaltimento reflui, rispetto del sistema di regimentazione esistente;
- efficace gestione dell'energia e delle reti tecnologiche;
- gestione efficace dei rifiuti in un'ottica di economia circolare;
- inserimento adeguato sotto il profilo acustico;

### **Riorganizzazione funzionale dell'ospedale Bufalini**

La Strategia del PUG riconosce all'attuale complesso dell'ospedale Bufalini una interessante potenzialità di contribuire al potenziamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche oltreché di continuare ad essere elemento di eccellenza del servizio sanitario.

Oltre alle funzioni ospedaliere e sanitarie, che rimarranno all'interno della struttura, la Strategia del PUG considera che nel complesso del Bufalini possano trovare spazio, una volta completato il nuovo ospedale, servizi sociosanitari di comunità, come ad esempio la casa della salute/casa della comunità. Inoltre, il progetto di riorganizzazione funzionale ed urbana del complesso potrà prevedere l'insediamento di altre funzioni pubbliche, tali da incrementare l'offerta di spazi e attrezzature pubbliche, anche di natura diversa da quelle prettamente sanitarie, a servizio della città.

Il progetto di rigenerazione del Bufalini dovrà prevedere il miglioramento delle prestazioni ambientali, con la riduzione delle impermeabilizzazioni e valutare la possibilità di aprire l'area verde alla città, sotto forma di parco urbano.

### **Rafforzare i servizi e le attrezzature sportive**

**PNRR: M2C4; M5C2**

**Linee del Piano di Mandato: 3.2.2 – Interventi sugli edifici comunali; 4.4.2 – Riqualificazione degli impianti sportivi**



La Strategia del PUG intende incrementare la qualità della vita rafforzando i servizi e le attrezzature sportive fondamentali per mantenere stili di vita sani e quali luoghi dove consolidare e potenziare forme di socialità aperte anche ai quartieri, in cui le polisportive rappresentano elementi di aggregazione e riferimento per le comunità.

Si vuole così contribuire alla creazione di un territorio attento al benessere anche nei rapporti umani e nella passione per lo sport e la vita attiva che costituiscono alcuni dei tratti maggiormente distintivi del progetto Wellness Valley<sup>14</sup>.

#### **Valorizzazione delle strutture sportive e messa in rete**

Il PUG sostiene l'ammmodernamento e lo sviluppo dei centri sportivi anche in quanto luoghi di aggregazione di comunità; in questo senso il PUG potrà valutare l'insediamento di attività e servizi complementari e comunque di interesse pubblico compatibili, anche orientando l'iniziativa di soggetti privati.

#### **Valorizzazione del verde con funzione ricreativa e per il benessere**

Nella prospettiva di sostenere l'attività sportiva all'aperto, il PUG ammette che le aree verdi attrezzate possano essere date in gestione ad associazioni che promuovono le attività sportive, il benessere e la salute

#### **Progetto Cesena sport City**

Cesena Sport City è il progetto più rappresentativo che l'Amministrazione Comunale sta predisponendo per la rigenerazione degli impianti sportivi esistenti con l'obiettivo di renderli più efficienti e polifunzionali, attrattivi e di interesse anche sovracomunale, collegati e integrati attraverso una rete infrastrutturale di mobilità sostenibile.

La proposta si fonda sui seguenti principi ispiratori:

- nuovo modello di sostenibilità economica dell'impiantistica sportiva;
- nuova dimensione aggregativa e sociale degli spazi dello sport;
- inedita forma di medicina sportiva territoriale per generare maggiore controllo del benessere della popolazione;
- rafforzamento dell'engagement delle comunità e degli attori istituzionali del territorio;
- corridoi di collegamento delle aree verdi, parchi e centri sportivi e interconnessione con le reti cicloturistiche che attraversano il territorio dal mare all'entroterra (ciclovia dei Romei);

<sup>14</sup> Nato nel 2002, il progetto Wellness Valley mette a sistema le molte eccellenze del territorio romagnolo nei campi del turismo, della salute, dell'economia, della cultura, del volontariato, dello sport, della scuola, dell'Università e dell'enogastronomia per realizzare il primo distretto internazionale per competenze sul benessere e la qualità della vita. Un luogo fisico e sociale che rimette finalmente al centro la persona e la sua salute.

- ricucitura, completamento e messa in sicurezza dei percorsi ciclopedonali urbani esistenti.

L'insieme di queste strategie si pone come obiettivo di valorizzare il territorio in quanto:

- rafforza il modello di mobilità urbana sostenibile, incrementando le reti di piste ciclabili, corridoi verdi e collegamenti lenti fra zone strategiche della città;
- sviluppa e modernizza le infrastrutture sportive in un'ottica di messa in sicurezza, efficientamento energetico e valorizzazione del patrimonio immobiliare sportivo cittadino;
- consolida il concetto di pratica sportiva non solo legata alla salute e al benessere fisico ma anche alla dimensione aggregativa e sociale, grazie al potenziamento dell'offerta dei nuovi poli impiantistici.

Tra i centri sportivi interessati dal progetto vi è la rigenerazione del polo dell'ippodromo, di Villa Chiaviche, di Case Gentili e di Fiorenzuola, oltre alla realizzazione di una rete di connessione ciclabile fra i diversi poli.

In questo contesto, Cesena, grazie alla leva degli investimenti comunali, che potranno essere ulteriormente sostenuti dal sistema di credito territoriale e dagli altri attori istituzionali, intende avviare un processo di rigenerazione dell'impiantistica sportiva del suo territorio ed aspira a far riconoscere sempre più Cesena come una delle città più sportive d'Italia.

#### **Rafforzare l'offerta culturale**

**PNRR: M4C1**

**Linee del Piano di Mandato: 4.3 – Valorizzazione e promozione della cultura**

La città di Cesena è una città d'arte ad alta valenza storica, artistica e culturale, con un'offerta competitiva e diversificata caratterizzata dalla diffusione di attività culturali (teatro, musica, letteratura ed arte); soffre peraltro di una frammentazione dell'offerta e di elementi storici identitari ancora da valorizzare.

La Strategia riconosce all'offerta culturale un duplice valore: di sostegno e volano economico anche a favore di altri settori, come il turismo e di supporto all'abitare e componente essenziale per la qualità urbana dei tessuti.

La Strategia, quindi, intende rafforzare l'offerta culturale di Cesena prevedendo il potenziamento dei poli di eccellenza, al fine di estendere sempre più bacino di riferimento di Cesena, e sostenendo il mantenimento e la realizzazione di spazi culturali diffusi a sostegno dei quartieri.

Il PUG dovrà quindi sostenere:

- l'attuazione dei progetti in corso per i principali contenitori culturali (Completamento Malatestiana, Casa della Musica<sup>15</sup>, Nuova Pinacoteca – Palazzo Oir, creazione dei Laboratori nel Teatro nel Nuovo ridotto);
- la realizzazione di nuovi luoghi e spazi culturali anche a supporto della fruizione territoriale (museo all'aria aperta della centuriazione, parco minerario di Formignano);
- definire - di concerto con i stakeholders coinvolti - gli indirizzi prioritari di intervento sull'istituendo Parco minerario di Formignano per modularne stralci attuativi funzionali; promuovere attività di divulgazione e formazione;
- l'integrazione con usi compatibili finalizzati a mantenere adeguati livelli di vivibilità, socialità, sicurezza e sostenibilità economica;
- il recupero di contenitori e spazi aperti pubblici per attività culturali, anche attraverso l'istituto dell'uso temporaneo, per potenziare l'offerta di eccellenza e i servizi di quartiere;
- il recupero di edifici e spazi aperti privati anche con usi temporanei per ospitare attività culturali, con l'obiettivo di sostenere i processi di rigenerazione;
- l'insediamento di attività di produzioni culturali negli ambiti da rigenerare, là dove compatibili con il contesto, anche attraverso incentivi e premialità;
- il ricorso a modalità di gestione degli spazi pubblici con il contributo dei privati e del terzo settore messi a disposizione attraverso appositi bandi.

Le Norme (Art. 5.4.2) contengono disposizioni articolate per creare le condizioni per attivare usi temporanei anche su immobili privati, demandando al Regolamento edilizio elementi di dettaglio di natura operativa e gestionale.

### Rafforzare i poli dell'istruzione

**PNRR: M2C3; M4C1**

**Linee del Piano di Mandato: 2.3.2 – Sinergia fra formazione professionale e lavoro; 2.3.4 – Politiche a sostegno della formazione universitaria; 3.2.2 – Interventi sugli edifici comunali**

La città di Cesena riveste un ruolo rilevante all'interno della Provincia e della Regione grazie alla presenza di numerosi istituti superiori, con un bacino di attrazione sovracomunale, e soprattutto grazie al polo universitario dell'Ateneo di Bologna, che con i suoi circa 4.000 iscritti - di cui 800-1000 provenienti da fuori comune -, ha confermato il trend positivo di immatricolazioni.

Gli spazi dedicati alle scuole superiori risultano inferiori a quelli previsti dal DM 1444 e nelle strutture all'interno del centro storico si registra una scarsità di spazi pertinenti.

<sup>15</sup> Casa della Musica (Palazzo Mazzini-Marinelli). Il progetto prevede di trasferire il Conservatorio Bruno Maderna di Cesena, che conta 350 allievi/anno e 100 fra docenti e personale, da Palazzo Guidi a Palazzo Mazzini - Marinelli, dove dovrebbe essere ricollocato anche l'Istituto di Cultura Musicale Arcangelo Corelli, oggi ospitato a Palazzo Nadiani. Questa prospettiva porterebbe ad una ottimizzazione ed incremento delle potenzialità delle due Istituzioni sotto il profilo didattico/formativo e amministrativo/gestionale creando le basi per lo sviluppo di un Polo di Cultura Musicale in grado di attirare talenti, interessi ed investimenti per la produzione musicale e stendere le basi per la interazione con altri Enti musicali, italiani ed internazionali. La strategica vicinanza con Polo Culturale e Museale della Biblioteca Malatestiana, rende coerente ed auspicabile il possibile riuso dell'edificio ai fini di riqualificarlo concentrando in un'unica sede il Conservatorio Maderna e l'Istituto Corelli.

L'obiettivo di miglioramento di tali dotazioni è indirizzato promuovere il coinvolgimento anche di soggetti privati che rendano disponibili spazi ed immobili multifunzionali nell'ambito di accordi finalizzati alla rigenerazione /trasformazione.

Il PUG sostiene lo sviluppo del sistema superiore dell'istruzione, di quello universitario e in generale della formazione anche in sinergia con i settori economici locali.

### **Completamento Campus Universitario e messa in rete con la città**

Il PUG promuove il rafforzamento del Campus universitario il cui ruolo andrà sempre più consolidato. La Strategia, quindi, considera prioritario il completamento delle strutture del Campus e la realizzazione di collegamenti ciclo-pedonali fra il nodo della stazione e le sedi universitarie.

Inoltre, al fine di incrementare l'attrattività, il PUG promuove la realizzazione di alloggi universitari e la creazione di servizi, anche integrati agli studentati, per i giovani universitari. Gli alloggi universitari potranno essere riconosciuti fra le tipologie di ERS nel caso in cui sia firmata una convenzione con il Comune, per regolamentarne i canoni di locazione.

Infine, il PUG sostiene l'integrazione del sistema universitario con centri di ricerca, incubatori, luoghi dell'innovazione in generale e il mondo del lavoro, consentendo l'insediamento di tali strutture negli ambiti produttivi e/o residenziali, verificata la compatibilità funzionale ed ambientale e la connessione con reti di trasmissione dati adeguate.

### **Potenziamento polo scuole superiori**

Il PUG intende rafforzare il ruolo di polo dell'istruzione superiore di Cesena:

- favorendo l'adeguamento delle strutture, sotto il profilo della sicurezza sismica, energetica e funzionale;
- prevedendo la possibilità di ampliare le strutture esistenti anche riutilizzando contenitori pubblici (es. ex Arrigoni) quali spazi scolastici o per servizi e attività integrative; in particolare è preferibile potenziare le sedi maggiormente accessibili con mezzi pubblici;
- prevedendo la possibilità di utilizzare aree pubbliche per attività integrative all'aperto;
- migliorando le condizioni di accessibilità agli istituti, in particolare di quelli afferenti all'area della stazione ferroviaria, nel cui ambito andranno sostenuti anche usi diversi capaci di evitare una eccessiva specializzazione funzionale;
- prevedendo utilizzi delle strutture scolastiche, in particolare dei servizi (palestre, biblioteche, ...) aperti anche ai bisogni dei residenti;
- prevedendo l'allacciamento a reti di trasmissione dati adeguate, da considerarsi alla stregua delle urbanizzazioni tradizionali.

### 3.2.2 VALORIZZAZIONE DEL CENTRO STORICO E RIQUALIFICAZIONE DELLA CITTÀ PUBBLICA



I Centri storici di Cesena, Roversano, Montiano e Montenovo presentano un buon livello di conservazione e sono abitati e frequentati.

Il centro storico di Cesena, in particolare, presenta una serie di spazi pubblici fortemente attrattivi, frutto di politiche che da tempo hanno promosso azioni di riqualificazione con la creazione di aree pedonali e zone a traffico limitato, incrementando la qualità dei luoghi identitari situati all'interno del tessuto storico. La presenza, poi, di parcheggi in struttura (cinque) in prossimità della ZTL centrale permette una buona accessibilità.

Ciononostante, sono da tenere in estrema considerazione alcuni fenomeni che rischiano di indebolire la struttura sociale ed economica dei centri storici. In particolare, va contrastata la crisi delle attività commerciali di vicinato, il rischio di incremento di immobili sfitti e di degrado urbano; fenomeni che sono maggiormente riscontrabili nei centri e nei nuclei minori, con il rischio di rafforzare fenomeni di abbandono.

Il PUG, al fine di tutelare e valorizzare i centri storici, predispone una disciplina dettagliata d'intervento, di carattere conservativa per gli edifici tutelati, basata sul principio del riuso adattivo, e valorizza in particolare i fronti prospicienti lo spazio pubblico, attraverso specifiche indicazioni del RE tese a migliorare l'inserimento dei fabbricati del secondo dopoguerra e a minimizzare gli impatti degli elementi tecnologici.

Il PUG promuove, inoltre, una serie di politiche e azioni finalizzate a mantenere la residenzialità e il commercio, a incrementare l'attrattività, la qualità degli spazi aperti e l'accessibilità. Il PUG prevede poi una specifica disciplina per gli spazi aperti, pubblici e privati.

#### *Sostegno alla rete commerciale diffusa e alla residenza*

**PNRR: M5C2**

**Linee del Piano di Mandato:** 2.1.3 – Promozione e valorizzazione delle attività in centro storico; 2.3.4 – Politiche a sostegno della formazione universitaria; 3.3 – Sostegno alle politiche abitative

La Strategia promuove e valorizza le attività in centro storico, in particolare prevedendo:

la tutela della rete commerciale. Il PUG a tale scopo limita la trasformazione dei piani terra in autorimesse o altre funzioni diverse da quelle commerciali e terziarie, o di servizio, lungo gli assi commerciali e nei luoghi a vocazione commerciale (es. Gallerie), (Art. 4.11 delle Norme).

il reinsediamento delle attività commerciali in centro storico, prevedendo forme di incentivazione, il ricorso all'istituto degli usi temporanei, appositamente regolato;

- di incentivare l'insediamento di attività commerciali di vicinato, con cambi d'uso e recupero di edifici esistenti, equiparando la rete commerciale in centro storico ad un centro commerciale di vicinato e richiedendo dotazioni di parcheggi pertinenziali inferiori a quelli di legge<sup>16</sup>. Il PUG disciplina la quantità di parcheggi pertinenziali richiesta e, in alternativa, la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità sostenibile;
- di promuovere la definizione di un abaco progettuale per gli arredi e le strutture su suolo pubblico a servizio di attività, al fine di uniformarne i criteri di base e fornire un'immagine coordinata.

Il PUG sostiene il mantenimento della residenza in centro storico:

- prevedendo il recupero di immobili pubblici anche per servizi, edilizia residenziale sociale (ERS) e forme di co-housing;
- consentendo la trasformazione dei piani terra in servizi all'abitazione (es. garage) là dove non in contrasto con la vocazione commerciale e nel rispetto dei caratteri di storici architettonici e testimoniali degli edifici. La realizzazione di garage dovrà limitare gli accessi su strada al fine di minimizzare l'impatto sia sul traffico che sull'immagine urbana; (Art. 4.5.3 delle Norme)
- con il ricorso a partenariati e con la creazione dell'albo degli immobili privati disponibili alla rigenerazione urbana<sup>17</sup>, al fine di sostenere i privati nell'affitto degli immobili a prezzi calmierati;
- consentendo di soddisfare l'eventuale requisito di posti auto pertinenziali anche con soluzioni al di fuori del centro storico, in aree limitrofe. (Art. 5.5.1 delle Norme)

#### *Miglioramento della qualità degli spazi pubblici e privati*

**PNRR: M5C2**

**Linee del Piano di Mandato:** 3.5 – Mobilità sostenibile e accessibilità

La Strategia sostiene la qualificazione degli spazi pubblici del centro storico attraverso un insieme sistematico di interventi volti a migliorarne la fruibilità universale, le prestazioni ambientali – compatibilmente al rispetto della qualità architettonica dei luoghi – la compatibilità dei sistemi di movimento – in accordo con quanto previsto dal PUMS – le sistemazioni a terra e gli arredi, la valorizzazione degli elementi identitari e dei luoghi. In particolare, come rappresentato nell'apposito elaborato di approfondimento, la Strategia promuove per il Centro Storico di Cesena:

- L'estensione della pedonalizzazione e in particolare del sistema delle piazze a sud;
- la qualificazione del sistema delle mura volta a creare uno spazio urbano che, rispettoso dei valori storico-archeologici – ne consenta una migliore fruibilità sociale e prestazioni ambientali adeguate; gli spazi aperti privati posti ai piedi del sistema delle mura devono essere adeguatamente sistemati, con soluzioni che incrementino le prestazioni

<sup>16</sup> In applicazione della DCR 1253 del 1999, punto 5.2.5. lett. c).

<sup>17</sup> Si veda LR 24/2017, art. 15.

ambientali e la percezione e valorizzazione delle mura, non consentendone l'uso a parcheggio;

- la qualificazione delle porte di accesso storiche (fra cui la Portaccia, Porta Santi e l'asse di via Comandini, porta Fiume), quali punti nodali di connessione fra il centro storico e l'immediato intorno e il sistema dei parcheggi fuori dal centro storico;
- la qualificazione ambientale del parco della rocca;
- la riqualificazione e ridisegno di una serie di spazi pubblici, fra cui le aree a parcheggio asfaltate, con nuove sistemazioni, arredi e illuminazione, adeguati e rispettosi del contesto;
- la regolamentazione degli accessi e della sosta per rendere compatibili diverse esigenze, fra cui quelle dei residenti e delle attività commerciali;

Gli interventi di pedonalizzazione dovranno prevedere lo studio di soluzioni mirate che compensino la perdita di parcheggi per i residenti. La Strategia ammette che possano essere realizzati nuovi parcheggi o potenziati quelli in essere a sostegno dei residenti e degli altri utenti, secondo un progetto complessivo che metta a rete i parcheggi di attestamento e quelli scambiatori e che favorisca la mobilità sostenibile, in particolare a favore delle aree oggetto di pedonalizzazione o oggi già maggiormente deficitarie.

Per il centro Storico di Montiano, la Strategia promuove: l'ampliamento del perimetro andando ad includere anche il Parco delle Rimembranze, il recupero del complesso edilizio di Palazzo Cacciaguerra-Cattoli e di altri edifici privati di particolare consistenza, dismessi dall'uso originario (ex Cittadella).

### *Rafforzare la vocazione di luogo delle relazioni e la pluralità di funzioni*

**PNRR: M5C2**

**Linee del Piano di Mandato: 3.2.3 – Riqualificazione del patrimonio immobiliare dell'ente; 3.3 – Sostegno alle politiche abitative**

Il PUG, al fine di sostenere l'attrattività dei centri storici ammette il riuso dei contenitori storici per l'insediamento di servizi e attività culturali, sociali, per l'istruzione e la formazione e comunque di interesse pubblico a sostegno della residenza, nel rispetto dei caratteri storico architettonici e culturali testimoniali degli edifici. In particolare, il PUG prevede il possibile riuso per usi pubblici degli immobili di proprietà pubblica, dove ammette anche il ricorso agli usi temporanei.

Gli usi, per gli edifici del centro storico, sono regolati dalla disciplina del PUG nel rispetto della tipologia edilizia, consentendo una pluralità di funzioni.

Usi diversi da quelli previsti dalla disciplina possono essere proposti attraverso accordi operativi o piani attuativi di iniziativa pubblica.

### *Accessibilità*

### **Linee del Piano di Mandato: 3.5 - Mobilità sostenibile e accessibilità**

Il PUG sostiene, in accordo con il PUMS, il miglioramento e potenziamento dell'accessibilità al centro storico. Sono da privilegiare le soluzioni che garantiscano l'accessibilità sostenibile, raggiungendo una migliore integrazione con le reti ciclabili, il trasporto pubblico locale e il sistema dei parcheggi scambiatori oltreché con il nodo ferroviario.

Per favorire l'accessibilità del centro storico, bisognerà comunque verificare la possibilità di insediare nuovi parcheggi ai margini della ZTL, e quindi a servizio del centro storico, per i residenti e per i fruitori.

### **3.2.3 VALORIZZARE LA FRUIZIONE DEL TERRITORIO**



Il PUG intende promuovere le azioni pubbliche e private tese a valorizzare il territorio e a garantirne la sua fruizione. In particolare, il PUG prevede la realizzazione e rafforzamento della rete dei percorsi fruitivi e la valorizzazione dei beni storici sparsi anche per usi turistici, di accoglienza e comunque a supporto della fruizione territoriale.

### *Costruire/rafforzare la rete di percorsi fruitivi*

Il PUG sostiene la creazione di una rete di percorsi di fruizione del territorio prevedendo:

- la realizzazione di percorsi urbani tematici di fruizione dei centri storici, che, attraverso un apposito sistema di way finding, mettano a sistema i diversi luoghi<sup>18</sup> per incentivarne la fruizione;
- la creazione di ciclovie di lunga percorrenza, come già previsti dal PRIT e dal PUMS, fra cui la realizzazione di percorsi ciclabili lungo il Savio e la realizzazione di sistemazioni a supporto della fruizione ambientale, con una progettualità che interessi anche gli altri Comuni dell'asta fluviale;
- la realizzazione dei percorsi previsti dal Biciplan;
- la realizzazione di percorsi tematici territoriali a sostegno della frequentazione turistica, fra i quali il lungo Savio, il lungo Rio Marano, il lungo Rio Mattero, il percorso dei Gessi, il percorso delle Miniere, il cammino di San Vicinio, il percorso di Santa Lucia, i Sentieri Poetici di Montiano; lungo questi itinerari e lungo i percorsi ciclabili del Biciplan, il PUG promuove il recupero di edifici, in particolare di quelli di valore storico-architettonico o culturale-testimoniale, per usi a sostegno della fruizione turistica; l'eventuale recupero di

<sup>18</sup> Si veda ad esempio le proposte contenute nell'elaborato del QC riportante i percorsi tematici all'interno del centro storico di Cesena: le chiese; i palazzi storici; le mura e il sistema difensivo; i luoghi culturali; l'acqua; Piazze, parchi e ristoranti.

edifici incongrui è regolato da accordi operativi e deve prevedere la rimozione delle criticità ambientali e la mitigazione degli impatti paesaggistici;

- La creazione di una rete fruitiva ciclabile (ad integrazione del Biciplan) e/o pedonale, lungo gli argini e le sponde di canali e i fiumi (es. rio Marano, rio Mattero) o su strade vicinali/sentieri percorribili, a servizio della fruizione sostenibile dell'area rurale; in particolare, al fine di valorizzare la struttura centuriata, il PUG prevede e la strutturazione di percorsi e allestimento di aree per la fruizione visiva del paesaggio e il recupero di un edificio esistente per la realizzazione di un Museo della centuriazione;

Le tavole T2 riguardanti dotazioni e strategie locali individuano reti, percorsi esistenti ed indicano a livello non prescrittivo le opportunità di azioni concrete e progettualità, da mettere in atto in sinergia fra pubblico e privato, mediante il concorso dei soggetti attuatori alla riqualificazione della città pubblica.

#### *Valorizzazione beni storici sparsi, tutela patrimonio identitario*

**PNRR: M1C3**

**Linee del Piano di Mandato: 3.2.3 - Riqualificazione del patrimonio immobiliare dell'ente; 3.2.4 - Incentivare interventi di ristrutturazione**

Il PUG sostiene la valorizzazione del patrimonio storico diffuso, di valore storico architettonico o culturale e testimoniale, pubblico e privato, prevedendo una pluralità di usi, fra cui la residenza e le attività a sostegno della fruizione turistica oltreché per le attività agricole e ad essa connesse, nel rispetto delle categorie di intervento previste dalla disciplina. La disciplina del PUG regola il numero di Unità Immobiliari ammissibili al fine di non snaturarne la tipologia edilizia. (Art.6.9 delle Norme)

#### **3.2.4 POTENZIARE LE CONNESSIONI E LE INFRASTRUTTURE DI SCALA VASTA**



Al fine di sostenere la competitività e attrattività del territorio cesenate, il PUG considera prioritari gli interventi di completamento della rete infrastrutturale principale e la realizzazione di efficienti nodi di interscambio di scala vasta.

#### *Completare e qualificare le infrastrutture stradali*

**Linee del Piano di Mandato: 2.4.1 - Collegamento rete stradale con infrastrutture comunali; 3.5.4 - Nuova viabilità cittadina anche in funzione del nuovo ospedale**

Il PUG, in accordo con il PUMS, promuove la realizzazione delle infrastrutture stradali:

- a completamento della rete principale prevista;
- per bypassare le frazioni e i centri minori;
- per sostenere l'insediamento di nuove importanti attrezzature pubbliche, quali il nuovo ospedale.

Il PUG inoltre promuove il miglioramento ambientale e paesaggistico delle infrastrutture maggiormente impattanti come la E45, prevedendo, fra l'altro, che negli accordi operativi o nei procedimenti art. 53 o nei permessi convenzionati di interventi che insistono lungo la rete stradale principale siano previste opere di mitigazione ambientale e paesaggistica.

Il PUG infine promuove il miglioramento del collegamento con Forlì, da ottenere attraverso opere capaci di ammodernare e rendere più fruibile l'attuale tracciato della via Emilia, oppure attraverso la creazione di ulteriori varianti (via Emilia bis) la cui progettazione e realizzazione dovrà essere accompagnata da un costante aggiornamento in tema di impatto ambientale nonché di effettiva opportunità rispetto alle nuove forme di mobilità sostenibile e non.

#### *Potenziare l'interscambio*

**Linee del Piano di Mandato: 2.4.1 - Collegamento rete stradale con infrastrutture comunali**

Il PUG, in accordo con il PUMS, promuove il potenziamento e qualificazione dei luoghi di interscambio, promuovendo, in particolare nel caso del Nuovo terminal bus/Stazione FS, l'inserimento di attività e funzioni integrative, di supporto alla mobilità e ai viaggiatori.

### 3.3 RIGENERARE E QUALIFICARE LA CITTÀ

LE SFIDE DEL PUG / ASSI STRATEGICI	MACRO-OBIETTIVI / POLITICHE	DUP	PNRR	OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI/ INDIRIZZI
<b>C. RIGENERARE E QUALIFICARE LA CITTÀ</b>	<b>1 Promuovere la rigenerazione di luoghi strategici</b>	<b>LINEA 3 (Cesena da ridisegnare insieme)</b>	<b>M5</b>	1.1 Promuovere un programma di interventi coordinato <b>PNRR M5C2.2</b>	1.1.1 Aree da rigenerare: area stazione - ex Europa, Novello, Bufalini, ex Sacim, ex Rovella, area Fiorenzuola, via Venezia, via Cavalcavia /Ravennate; ex Apofruit, ex-Edilceramica, magazzini generali, aree dismesse a San Giorgio
				1.2 Sostenere la trasformazione delle aree strategiche <b>LINEE P.M. 5.2.1</b>	1.2.1 Ricerca di fondi, bandi e altre risorse 1.2.2 Costruzione di protocolli, intese, accordi
				1.3 Sostenere l'insediamento di funzioni di rilievo e "strategiche" <b>PNRR M5C2.2</b>	1.3.1 Favorire l'insediamento e il potenziamento di attività di eccellenza, di mixità funzionale, di attrezzature pubbliche di scala urbana, di ERS e cohousing, ...
				1.4 Rafforzare il rapporto tra la città ed il fiume	1.4.1 Creazione del waterfront e percorsi lungo il Savio
	<b>2 Ricuciture e connessioni</b>		<b>M5</b>	2.1 Superamento delle barriere/cesura fisiche <b>LINEE P.M. 3.5.1</b>	2.1.1 miglioramento dei sottopassi ferroviari esistenti 2.1.2 miglioramento dei principali attraversamenti pedonali e ciclabili 2.1.3 nuovi collegamenti / attraversamenti urbani
				2.2 Potenziare le connessioni di quartiere e la rete degli spazi pubblici <b>LINEE P.M. 3.5.1 PNRR M5C2.2, M5C2.3</b>	2.2.1 Rafforzare lo spazio pubblico e sostenere la riqualificazione dei fronti urbani lungo gli assi viari principali 2.2.2 Dare continuità alla rete dei percorsi, del verde e degli spazi pubblici attuando le strategie locali
				2.3 Valorizzazione e messa in rete del patrimonio identitario pubblico e privato	2.3.1 Patti di quartiere
				2.4 Qualificare il rapporto fra città e campagna	2.4.1 Ridefinizione del ruolo dei territori periurbani prevedendo attività di supporto/integrative per la fruizione e attività ricreative
	<b>3 Usi temporanei e microrigenerazione</b>		<b>M5</b>	3.1 Sostegno al riuso degli immobili pubblici e privati <b>LINEE P.M. 3.2.5, 3.2.3, 4.1.2</b>	3.1.1 Creazione dell'albo immobili pubblici e privati disponibili al riuso e/o alla rigenerazione
				3.2 Ricorso alla disciplina degli usi temporanei <b>LINEE P.M. 3.2.5</b>	3.2.1 Schedatura ed individuazione degli immobili pubblici che sono disponibili per gli usi temporanei 3.2.2 Ricorso agli usi temporanei per immobili pubblici e privati come strategia di rigenerazione di parti degradate, abbandonate o a rischio di desertificazione
	<b>4 Qualificare il patrimonio edilizio</b>		<b>M5</b>	4.1 Sostenere la qualificazione di tutto il patrimonio edilizio <b>LINEE P.M. 3.2.4, 2.5.3, 4.2.5 PNRR M2C4.2</b>	4.1.1 Incentivare la qualificazione edilizia e la sostituzione, con prestazioni più elevate di quelle di legge.

La LR 24/2017 attua un vero e proprio cambio di paradigma del modello di sviluppo urbano, limitando sensibilmente il ricorso al consumo di suolo per favorire i processi di rigenerazione della città esistente. Perseguire la rigenerazione urbana e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia significa ricercare una serie di obiettivi che fanno riferimento all'efficienza energetica, al risparmio delle risorse naturali, adeguamento alle norme antisismiche e di sicurezza, all'abbattimento delle barriere architettoniche, alla performance ambientali, alla salubrità ed al comfort, alla qualità ed vivibilità degli spazi urbani e dei quartieri, alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale.

La rigenerazione urbana si attua attraverso diverse tipologie di trasformazioni edilizie ed urbanistiche dei tessuti urbani esistenti: dagli interventi di qualificazione edilizia, alla ristrutturazione urbanistica, agli interventi, più complessi, di "addensamento o sostituzione urbana"; secondo una gradazione di complessità e scala di intervento a cui corrispondono obiettivi attesi crescenti.

Gli ambiti di rigenerazione di interesse strategico sono puntualmente individuati e localizzati e vengo nel seguito definite vere e proprie schede di dettaglio; in tutti i tessuti della città sono possibili interventi di rigenerazione di carattere locale, secondo gli obiettivi indicati nelle strategie di quartiere e nelle relative tavole (T2).

I tessuti urbani da rigenerare individuati dal PUG di Cesena-Montiano presentano una casistica dai caratteri molto diversi fra loro, che richiedono strategie e strumenti attuativi fra loro diversi:

- "tessuti dismessi degradati" in cui la presenza di edifici e aree dismesse costituisce elemento di degrado ma anche una grande opportunità di sviluppo e qualificazione della città;
- "tessuti da rifunzionalizzare", in cui le previsioni in corso di trasferimento delle funzioni o di parte di esse, pone la necessità di ripensare l'assetto fisico, funzionale e relazionale di queste aree aprendo opportunità rilevanti per la qualificazione della città e del territorio;
- "tessuti incompiuti", in cui il processo di trasformazione si è arrestato e si richiede una verifica sulla adeguatezza e attualità delle previsioni ed un eventuale adeguamento ai nuovi scenari ed obiettivi;
- "tessuti da integrare", in cui le trasformazioni funzionali e spaziali recenti e/o in corso, evidenziano l'opportunità di integrarli nel sistema di riferimento, urbano o rurale, ricercando le dovute compatibilità ambientali e funzionali.

### 3.3.1 PROMUOVERE LA RIGENERAZIONE DI LUOGHI STRATEGICI



Il PUG riconosce una serie di luoghi considerati strategici perché in grado di incidere in profondità nel perseguimento delle politiche del piano. Fra questi vi sono importanti luoghi

di rigenerazione, sottoutilizzati oppure centralità urbane e territoriali capaci di esprimere ancora una forte potenzialità nell'assetto futuro.

Il PUG disciplina il ricorso agli accordi operativi, a piani di iniziativa pubblica o a permessi di costruire convenzionati per attuare la rigenerazione delle aree strategiche individuate dal PUG e delle ulteriori aree complesse proposte dai privati o dalle Amministrazioni Comunali e da altri enti pubblici.

#### *Promuovere un programma di interventi coordinato*

##### **PNRR: M5C2**

Il PUG, al fine di meglio coordinare e programmare la trasformazione delle aree strategiche, definisce una serie di obiettivi di dettaglio ed indirizzi per orientare i successivi strumenti attuativi e propone suggestioni tese unicamente ad evidenziare le opportunità di trasformazione, così come riportate al successivo capitolo sulle Strategie urbane e di prossimità.

Al fine di promuovere un programma di interventi coordinato, la Strategia promuove il ricorso alle manifestazioni di interesse con le quali dettagliare gli obiettivi e fornire indicazioni di carattere progettuale e localizzativo, in merito ad ambiti che presentino un particolare valore sotto il profilo paesaggistico, ambientale, architettonico, storico-artistico e testimoniale o che sono caratterizzati da una significativa carenza di tali fattori identitari, dalla mancanza di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici o da significative criticità ambientali, ovvero per gli areali che richiedano il coordinamento di una pluralità di interventi; il ricorso agli avvisi pubblici di manifestazioni di interesse può interessare anche le aree strategiche individuate dal PUG.

#### *Sostenere la trasformazione delle aree strategiche*

##### **Linee del Piano di Mandato: 5.2.1 – Ricerca di finanziamenti per progetti innovativi**

La trasformazione delle aree strategiche presenta spesso diversi livelli di complessità e difficoltà, dovuti solitamente alla scarsità delle risorse economiche, all'assetto proprietario, alle criticità ambientali da rimuovere e, nei casi in cui vi siano altri settori, enti o soggetti pubblici coinvolti, alle necessità di arrivare a definire un programma funzionale e di interventi coordinato.

Al fine di reperire le risorse economiche, il Comune promuove la partecipazione a bandi europei, nazionali e regionali; in particolare monitora l'andamento dei bandi del PNRR, le cui "missioni" diventano riferimento anche per l'attività urbanistica del Comune.

La Strategia valuta, nella formazione dei piani attuativi di iniziativa pubblica e negli Accordi Operativi, le proposte anche per la capacità di attivare fondi e finanziamenti, pubblici e privati, in particolare negli interventi di ERS.

Il Comune promuove la costruzione di protocolli, intese e accordi finalizzati a definire il percorso, i tempi, il programma funzionale, le modalità attuative, gli obiettivi specifici, le

competenze, gli impegni e gli interventi con i soggetti pubblici interessati dalle trasformazioni urbane rilevanti, utili alla successiva definizione degli accordi operativi o dei piani attuativi di iniziativa pubblica.

### *Sostenere l'insediamento di funzioni di rilievo e "strategiche"*

#### **PNRR: M5C2**

Le aree strategiche sono state riconosciute tali in funzione delle loro caratteristiche (localizzative, dimensionali, relazionali, funzionali) che il PUG vuole rafforzare attraverso trasformazioni urbane in grado di incrementare l'attrattività, il ruolo urbano, l'insediamento o potenziamento di attrezzature e funzioni rare e, più in generale, il contributo significativo alla città pubblica e alla sua qualificazione. In queste aree in particolare, la Strategia promuove l'insediamento e il potenziamento di attività di eccellenza, di attrezzature pubbliche di scala urbana e territoriale, di ERS e forme di cohousing, sostiene la mixité funzionale e sociale. In queste aree, come in tutte le trasformazioni complesse assoggettabili ad Accordo Operativo, la Strategia richiede un contributo sostanziale di dotazioni territoriali per la costruzione della città pubblica.

### *Rafforzare il rapporto tra la città ed il fiume*

Il PUG riconosce il ruolo strategico del fiume Savio quale infrastruttura ambientale da tutelare ma anche quale occasione di valorizzazione fruitiva della città di Cesena. Per l'ambito urbano di Cesena, importante tassello del parco fluviale del Savio, la Strategia promuove:

- interventi di miglioramento ambientale secondo le NBS;
- creazione di percorsi ed itinerari ciclabili e pedonali tesi, prioritariamente, a ricucire la rete esistente;
- progetti di trasformazione per un nuovo affaccio urbano (waterfront), con il recupero di fabbricati ed aree sottoutilizzate, che prevedano di incrementare le dotazioni di spazi pubblici e la fruizione pubblica;

### **3.3.2 RICUCITURE E CONNESSIONI**



La rigenerazione e qualificazione della città esistente si attua anche e soprattutto attraverso la connessione fisica e spaziale delle sue diverse parti, con lo scopo di favorirne le relazioni, lo scambio ed evitare effetti di separazione se non di segregazione. La Strategia quindi persegue:

- la realizzazione di opere ed interventi rivolti a risolvere il superamento di barriere e cesure urbane o a migliorarne la qualità e sicurezza;

- a rafforzare i percorsi esistenti anche attraverso un miglioramento urbano ed edilizio e promuovendo la mixité funzionale come presidio degli spazi pubblici;
- la creazione di sistemi di spazi pubblici e percorsi continui e a rete e ne promuove il completamento;
- la valorizzazione di immobili e luoghi simbolici ed identitari, parte di una più ampia strategia di prossimità per la qualificazione della città pubblica;
- la connessione con il territorio rurale, attraverso la definizione dell'ambito periurbano.

### *Superamento delle barriere/cesure fisiche*

#### **Linee del Piano di Mandato: 3.5.1 -Forme di mobilità integrata e sostenibile**

La realtà di Cesena, più che quella di Montiano, presenta alcune importanti cesure fisiche, vere e proprie barriere infrastrutturali o naturali.

Al fine di ridurre l'impatto delle cesure urbane, la Strategia promuove:

- gli interventi di miglioramento dei sottopassi esistenti e la riduzione dell'impatto paesaggistico e ambientale delle infrastrutture principali. In particolare, per le trasformazioni complesse dell'ambito di Stazione ed ex Pru Novello andranno verificate le possibilità di migliorare i tre sottopassaggi della ferrovia e di ridurre l'impatto della ferrovia sui tessuti circostanti;
- la realizzazione di nuovi collegamenti. In particolare, andrà verificata la possibilità di realizzare un ponte ciclo-pedonale sul Savio per collegare il quartiere Oltre Savio con il Centro Urbano;
- il miglioramento dei collegamenti ciclo-pedonale lungo gli assi strutturali, come individuato dalla Tavola Diagnostica 1, al fine di facilitare e mettere in sicurezza l'attraversamento delle strade che presentano spesso volumi di traffico poco compatibili con il raggiungimento della qualità urbana degli abitati attraversati. A tale scopo il PUG si raccorda con il PUMS, sostenendo una serie di interventi, dalla realizzazione di bypass, al ridisegno della sede stradale e degli attraversamenti.

### *Potenziare le connessioni di quartiere e la rete degli spazi pubblici*

#### **PNRR: M5C2**

#### **Linee del Piano di Mandato: 3.5.1 -Forme di mobilità integrata e sostenibile**

Alla scala del quartiere, la Strategia promuove e sostiene gli interventi di miglioramento della rete degli spazi pubblici e dei percorsi ciclopedonali, attraverso il loro completamento e qualificazione, anche con il miglioramento delle prestazioni ambientali e il raggiungimento di livelli di confort elevato (es. percorsi microclimatici).

Per l'attuazione di questi interventi, oltre al ricorso dell'intervento pubbliche, il PUG definisce il contributo atteso dagli interventi edilizi ed urbanistici in ragione della loro intensità, prevedendo, nel caso di convenzionamento, la realizzazione a scomputo da parte del privato, secondo le disposizioni progettuali definite dal Comune.

Per la definizione progettuale degli interventi di qualificazione degli spazi pubblici e dei percorsi, il PUG si avvale di linee guida e abachi sviluppati nel RE, assumendo anche i principi definiti dal PUMS, per gli spazi pubblici e le reti stradali e ciclo-pedonali.

Al fine di migliorare e rafforzare lo spazio pubblico, quale spazio di interazione sociale, il PUG prevede la mixità funzionale, con la possibilità di cambi d'uso compatibili con il contesto, in particolare ai piani terra lungo gli assi viari principali, e sostiene la riqualificazione dei fronti urbani.

Le tavole T2 individuano, insieme alle dotazioni esistenti, i luoghi e le misure di riqualificazione delle dotazioni e delle infrastrutture.

#### *Valorizzazione e messa in rete del patrimonio identitario pubblico e privato*

La Strategia promuove la valorizzazione di immobili e luoghi simbolici ed identitari, come parte della più ampia strategia di prossimità ("Vivere i quartieri e le frazioni") per la qualificazione della città pubblica. Il PUG si avvale della schedatura ed individuazione degli immobili pubblici disponibili per il riuso e la rigenerazione, dei "Patti di Quartiere" e dei processi di progettazione partecipata per l'individuazione di ulteriori immobili e luoghi simbolici ed identitari.

#### *Qualificare il rapporto fra città e campagna*

Al fine di qualificare il rapporto fra città e territorio rurale, il PUG definisce il territorio rurale periurbano, e ne regola gli interventi e usi ammissibili, consentendo l'insediamento di attività ricreative e per la fruizione territoriale.

Gli interventi convenzionati dovranno prevedere misure atte a eliminare o mitigare eventuali impatti paesaggistici o funzionali sui tessuti urbani.

### 3.3.3 RICORSO ALLA DISCIPLINA DEGLI USI TEMPORANEI



Gli usi temporanei vengono introdotti dalla LR 24/17 ed hanno lo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione, di avviare rigenerazioni complesse e contrastare fenomeni di degrado o abbandono, favorendo, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali, con l'utilizzazione temporanea di edifici e aree, per usi diversi da quelli in essere.

L'uso temporaneo può riguardare sia immobili privati che edifici pubblici, per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico e non comporta il mutamento della destinazione d'uso delle unità immobiliari interessate.

Si tratta, in alcuni casi, di vere e proprie micro-rigenerazioni urbane, che seppure già presenti nell'esperienza di diversi Comuni (come nel caso del progetto "Avanti c'è spazio") trova, all'interno della LR 24/17 un quadro disciplinare incentivante. (Art. 5.4.2 delle Norme)

#### *Sostegno al riuso degli immobili pubblici e privati*

**Linee del Piano di Mandato:** 3.2.5 – Promozione della collaborazione fra Amministrazione e cittadini per la gestione dei beni comuni urbani; 3.2.3 – Riqualificazione del patrimonio immobiliare dell'ente; 4.1.2 – Comune sempre più facile e accessibile

Il PUG al fine di sostenere il riuso degli immobili pubblici ha individuato nel Quadro Conoscitivo - Allegato\_C4\_patrimonio\_pubblico, l'elenco del patrimonio immobiliare pubblico disponibile per il riuso, inclusi i luoghi di opportunità della rigenerazione urbana fuori dal Centro Storico e i contenitori inutilizzati, poco o parzialmente utilizzati nel Centro Storico. Il Comune mantiene aggiornato tale elenco e lo integra con le informazioni utili alla sua promozione. Inoltre, il Comune promuove la creazione di un elenco di immobili di altri enti pubblici o di privati resi disponibili per interventi di riuso e di rigenerazione urbana; fanno parte di questo elenco gli immobili che i proprietari interessati, attraverso la stipula di apposita convenzione, si impegnino per almeno cinque anni a cedere al Comune o a terzi attuatori ad un prezzo calmierato rispetto a quello di mercato.

#### *Ricorso alla disciplina degli usi temporanei*

**Linee del Piano di Mandato:** 3.2.5 – Promozione della collaborazione fra Amministrazione e cittadini per la gestione dei beni comuni urbani

Al fine di disciplinare gli usi temporanei, il Comune elabora, anche avvalendosi di forme partecipate, un sistema regolamentare per la gestione condivisa dei beni comuni e per gli usi temporanei

### 3.3.4 QUALIFICARE IL PATRIMONIO EDILIZIO



#### *Sostenere la qualificazione di tutto il patrimonio edilizio*

**PNRR:** M2C4

**Linee del Piano di Mandato:** 3.2.4 – Incentivazione interventi di ristrutturazione; 2.5.3 – Rimodulazione delle entrate da tributi, tariffe, rette comunali; 4.2.5 – Energia e clima

Il PUG promuove la qualificazione di tutto il patrimonio edilizio e disciplina gli interventi di "qualificazione edilizia", diretti a incrementare la qualità edilizia, i requisiti di efficienza energetica e sicurezza sismica, l'adeguamento igienico sanitario abbattimento delle barriere architettoniche, igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti.

Il PUG persegue politiche di rigenerazione diffusa del patrimonio edilizio, di qualificazione delle dotazioni territoriali, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei



cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili, e le articola in ragione dei diversi tessuti, che vengono definiti sulla base delle funzioni prevalenti.

Nella sintesi diagnostica sono riconosciuti quartieri caratterizzati da edifici di scarsa qualità edilizia e sismica-energetica (Oltresavio, Fiorenzuola, Emilia est, ecc.) e quartieri caratterizzati da scarsa qualità urbanistica e scarsa permeabilità dei suoli (Oltresavio, Campino, Corea, Villa Chiaviche, S. Egidio, ecc.)

In particolare, i quartieri INA CASA sono caratterizzati da una buona qualità edilizia e da una buona integrazione con il sistema di trasporto pubblico e con le piste ciclabili, ma risultano inadeguati dal punto di vista sismico ed energetico. Gli spazi pubblici limitrofi sono limitati e di scarsa qualità anche per i processi di privatizzazione degli spazi collettivi. Nei quartieri di più antica formazione si registra poi una carenza nei parcheggi pertinenziali.

Gli interventi di rigenerazione necessari per l'adeguamento sismico ed energetico degli edifici possono rappresentare una occasione per migliorare anche il contesto urbano e l'insediamento di abitanti con stili di vita meno dipendenti dall'uso dell'automobile potrebbe consentire una più idonea qualificazione degli spazi pubblici, con recupero di spazi per i pedoni.

Infine, è da evidenziare che gli interventi di rigenerazione e qualificazione edilizia debbano tenere conto delle esigenze di una consistente popolazione anziana.

Il PUG al fine di ridurre la carenza di parcheggi pertinenziali e di consentire di riconvertire spazi stradali ad altri usi pubblici o a sistemazioni ambientali incentiva la realizzazione di posti auto interrati entro il sedime dei fabbricati e la realizzazione di posti biciletta comuni, integrati negli edifici.

Al fine di migliorare le performance ambientali del patrimonio edilizi privato e delle aree pertinenziali, il PUG introduce il criterio della Riduzione dell'Impatto Edilizio e lo disciplina a seconda degli interventi e dei casi.

Il Comune incentiva la rigenerazione e qualificazione edilizia anche attraverso la modulazione del contributo di costruzione.

Per le Amministrazioni Comunali è prioritario perseguire la sicurezza sismica e l'efficienza energetica di tutti gli edifici pubblici, a partire dagli edifici scolastici.

### 3.4 VIVERE I QUARTIERI E LE FRAZIONI

LE SFIDE DEL PUG / ASSI STRATEGICI	MACRO-OBIETTIVI / POLITICHE	DUP	PNRR	OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI/ INDIRIZZI
<b>D.</b> <b>VIVERE I QUARTIERI E LE FRAZIONI</b>	1 <b>Migliorare le connessioni fra quartieri e le frazioni</b>	<b>LINEA 1</b> (Cesena dei molti)  <b>LINEA 3</b> (Cesena da ridisegnare insieme)	<b>M1 M2C2</b>	Miglioramento di collegamenti fra i quartieri e le frazioni con percorsi ciclabili, e potenziamento di tpl <b>LINEE P.M. 3.4.1, 3.5.1</b> <b>PNRR M2C2.4</b>	1.1 progetto bicipolitana
	2 <b>Migliorare la qualità urbana alla scala del quartiere</b>		2.1 Favorire la creazione di spazi pubblici e dotazioni multifunzionali <b>LINEE P.M. 3.2.1</b> <b>PNRR M2C4.2</b>	<b>M2C2 M5</b>	2.1.1 Predisporre linee guida per progettare spazi pubblici e dotazioni con un elevato grado di flessibilità di usi
			2.2 Valorizzare il patrimonio identitario e qualificare il paesaggio urbano <b>LINEE P.M. 3.2.1, 3.2.3</b>		2.2.1 Riqualificazione degli spazi pubblici centrali
			2.3 Dotazioni declinate secondo le esigenze e conformazione specifica del contesto, ampliate di nuovi elementi e servizi <b>PNRR M2C4.2</b>		2.3.1 Ampliamento delle prestazioni delle dotazioni
			2.4 Favorire la realizzazione di servizi culturali diffusi sul territorio		2.4.1 Incentivare la realizzazione di biblioteche di quartiere, spazi per spettacoli anche attraverso il riuso/rigenerazione di immobili pubblici
			2.5 Favorire la realizzazione di servizi educativi per l'infanzia, servizi sociali e spazi di comunità diffusi sul territorio <b>LINEE P.M. 1.2.1, 1.3.1, 1.4.2, 1.7.2, 1.8.1, 3.4.1, 4.4.2</b> <b>PNRR M4C1.1, M6C1</b>		2.5.1 Incentivare la realizzazione di servizi educativi per l'infanzia e attività collegate aperte al quartiere anche attraverso il riuso/rigenerazione di immobili pubblici
					2.5.2 Incentivare la realizzazione di spazi di socialità di quartiere anche attraverso il riuso/rigenerazione di immobili pubblici
	2.6 Valorizzazione servizi di vicinato e rete commerciale di prossimità <b>LINEE P.M. 2.8.1</b>		2.6.1 Incentivare il mantenimento della rete del piccolo commercio / favorire il mix funzionale nel riuso/rigenerazione		
	3 <b>Migliorare l'accessibilità e l'efficienza</b>		Promuovere la città dei 15 minuti accessibile e fruibile <b>LINEE P.M. 1.5.2, 3.5.1, 3.5.2, 3.5.5, 3.5.6</b> <b>PNRR M2C2.4</b>	<b>M2</b>	3.1.1 Dotare quartieri e frazioni policentrici con servizi primari accessibili nel raggio di 15 minuti
					3.1.2 Potenziare la pedonalità e la vivibilità (Qualificazione delle zone 30, isole ambientali, Zone residenziali e/o Strade Scolastiche, Zone a Traffico Pedonale Privilegiato) di quartiere, in particolare negli attraversamenti delle frazioni
					3.1.3 Razionalizzazione e qualificazione del sistema della sosta
					3.1.4 Incentivare la realizzazione di locali biciclette / mobilità sostenibile condominiali
					3.1.5 Dotazioni pubbliche adeguate ai principi dell'Universal Design per l'accessibilità universale (es. PEBA)
					3.2 Promuovere la smart city <b>LINEE P.M. 3.5.5, 4.1.1</b> <b>PNRR M1C2, M2C2, M2C3.3</b>
	4 <b>Abitare e nuovi servizi e nuove forme collaborative per l'housing</b>		Incremento e più ampia articolazione di risposte a nuove e vecchie domande abitative <b>LINEE P.M. 3.2.1, 3.3.1</b> <b>PNRR M5C2.1, M5C2.2</b>	<b>M5 M4C1 M3C2</b>	4.1.1 Rigenerare immobili pubblici con attenzione alla domanda abitativa emergente e più fragile.
					4.1.2 Incentivare la realizzazione di ERS in risposta alla nuova domanda abitativa (famiglie, anziani, giovani coppie, ...) anche nei processi di rigenerazione urbana
4.1.3 Sostenere la realizzazione di ERS da parte di aziende del territorio per sostenere l'offerta di alloggi per i dipendenti					
4.1.4 Intercettare risorse pubbliche, bandi e promuovere accordi per la realizzazione di ERS anche nei processi di rigenerazione urbana					
4.2.1 Incentivare la realizzazione di strutture abitative condivise per popolazione anziana, fragile, studentesca,...					
4.2.2 Incentivare la realizzazione di spazi di condivisi aperti al quartiere anche negli interventi di riuso e/o rigenerazione dell'esistente					



Il quarto asse strategico del PUG intende rafforzare le condizioni della vivibilità urbana a Cesena e Montiano. Come evidenziato anche dal recente evento pandemico, la qualità urbana si svolge anche ed essenzialmente nella dimensione della prossimità: dalla qualità dell'abitazione, alla qualità della città pubblica di "vicinato".

Il tema della prossimità e del decentramento dei servizi nelle aree e nelle frazioni periferiche, come nei piccoli centri abitati, è uno dei temi trasversali e ricorrenti nella maggioranza degli incontri del processo partecipativo del PUG e nel percorso condiviso con i cittadini che ha portato alla sottoscrizione dei patti di quartiere.

Il tema viene declinato immaginando di lavorare contemporaneamente su due aspetti:

#### 1-le frazioni e i piccoli agglomerati policentrici e i servizi a 15 minuti da casa:

- **un parco e un giardino e uno spazio per lo sport per ogni frazione.** Ogni frazione, anche le più piccole, hanno bisogno di un parco pubblico, anche piccolo, ma attrezzato, che consenta socialità e tempo libero all'aria aperta, tanto più adesso che è divenuto così importante per il Covid;
- **la scuola nel quartiere o in quelli immediatamente vicini.** La scuola (nidi, materne, elementari) è un servizio di prima necessità, ma è anche un luogo di identità del territorio nel quale si costruisce senso di appartenenza alla comunità. Bisogna cercare di mantenere aperte quante più classi/strutture decentrate, anche a fronte di numeri bassi di nuovi iscritti, e valutare se il tipo di didattica che si propone (es. con o senza rientri pomeridiani) è utile alla conciliazione dei tempi di vita e lavoro di famiglie e genitori;
- **uno spazio polifunzionale nel proprio quartiere e forme di co-gestione collaborativa.** Nelle aree periferiche è indispensabile ci sia entro 15 minuti almeno un luogo della comunità ad elevata socialità, anche co-gestito in forma mista pubblico-privata; potrebbe essere un piccolo presidio sanitario con i medici di base, una biblioteca decentrata con integrati servizi culturali o sociali, attivati anche in collaborazione con la comunità, le associazioni e la scuola, un centro sociale con attività e servizi per gli anziani e spazi per l'espressione creativa dei giovani o luoghi per il dopo-scuola;
- **servizi pubblici decentrati insieme a negozi di prima necessità e/o mercato.** Per la vita quotidiana è indispensabile ci siano servizi di base pubblici e privati, come la farmacia, la posta, l'edicola, i piccoli e medi negozi di alimentari, i mercati rionali e gli sportelli decentrati degli uffici comunali. Occorre mettere a fuoco strategie per sostenere la presenza di questi servizi locali, perché garantiscono la vitalità dei territori, e "patti transgenerazionali" per salvaguardare le piccole attività commerciali o artigianali;
- **uno spazio di servizi e comunità per Montiano.** Il paese e la sua comunità necessitano di uno spazio che possa accogliere più servizi e spazi collaborativi. Si propone all'amministrazione di valutare l'acquisizione e il recupero di Palazzo Cattoli, ora di proprietà privata e in stato di degrado, così centrale per il paese, e/o di individuare spazi adatti a questo bisogno;

- **la connessione internet anche nelle frazioni e nei borghi della pedecollina.** Si tratta di una infrastruttura necessaria e ancora più urgente alla luce della situazione pandemica in atto, senza la quale diventa impensabile intercettare nuove attività o svolgere lavori e scuola didattica in modalità agile (a distanza).

#### 2- la mobilità attiva e i trasporti:

- **percorsi ciclabili continui e sicuri.** Chi vive nelle frazioni ha il problema del traffico e della pericolosità delle strade, spesso non ci sono percorsi ciclopedonali, le macchine e gli altri mezzi vanno veloci, le strade sono strette. Quindi si richiedono percorsi ciclabili, che sono servizi indispensabili;
- **potenziamento e ottimizzazione del trasporto pubblico.** Le persone che vivono nelle frazioni hanno grande difficoltà a spostarsi per raggiungere i servizi cittadini, è possibile farlo solo in automobile. Le categorie che soffrono questo ostacolo sono i giovani e gli anziani. La mobilità e il TPL sono un punto cruciale della connessione dei territori periferici e quindi dell'inclusione anche sociale dei cittadini, inoltre il TPL è spesso legato solo al servizio scolastico, lasciando scoperte altre fasce orarie per le quali si potrebbero ottimizzare i tragitti anche attraverso servizi circolari tra frazioni;
- **micro-mobilità elettrica.** Presenti già nel centro urbano, si potrebbero testare forme di micro-mobilità per le frazioni o incentivi per diffondere il noleggio o acquisto dei monopattini a supporto delle frazioni esterne

Il PUG declina la qualità urbana di prossimità in quattro macro – obiettivi:

- migliorare la connessione fra i quartieri, teso a rafforzare le relazioni fra quartieri ma anche fra frazioni e centro urbano, dove sono localizzati i principali servizi e attrezzature;
- migliorare la qualità urbana alla scala di quartiere, teso a dotare i quartieri e le frazioni di quell'insieme di attrezzature e servizi pubblici di base di uso più frequente. Si tratta non solo di realizzare nuove dotazioni ma anche di prevedere nuove prestazioni per la città pubblica, in chiave multi-prestazionale ampliando la gamma dei servizi. È necessario poi pensare a strutture pubbliche flessibili che possano essere reinterpretate secondo le necessità e i bisogni. Nella qualificazione e crescita della città pubblica è necessario pensare a questa nuova flessibilità che può rilevarsi particolarmente utile per risolvere molteplici e diversificate situazioni.
- migliorare l'accessibilità e la fruibilità, teso a collegare le attrezzature e i servizi pubblici di base in modo che possano essere considerati di "prossimità" perché agevolmente raggiungibili in tempi contenuti, da tutti gli utenti e, soprattutto, con modalità di movimento sostenibili. Rientra in questo obiettivo la città dei 15 minuti, proposta come la nuova dimensione dell'abitare dove le attività quotidiane distano pochi minuti dal luogo dove si abita e in cui la rete degli spazi e percorsi pubblici ci connette con asili, scuole, parchi, con particolare attenzione alla rimozione delle barriere architettoniche. Completa questo macro-obiettivo il potenziamento delle reti di nuova generazione, componente essenziale per la costruzione di una nuova prossimità.

- abitare e nuovi servizi e nuove forme collaborative per l'housing, teso a rispondere ai nuovi bisogni della casa non solo in termini quantitativi, ma anche con attenzione ai nuovi bisogni e forme dell'abitare. Inoltre, è indispensabile favorire la creazione di nuovi spazi non solo pubblici ma anche privati, che consentano di compensare in modo versatile e multi-funzionale le carenze riscontrate negli alloggi.

### 3.4.1 MIGLIORARE LE CONNESSIONI FRA QUARTIERI E LE FRAZIONI



*Miglioramento di collegamenti fra i quartieri e le frazioni con percorsi ciclabili, potenziamento di tpl*

**PNRR: M2C2**

**Linee del Piano di Mandato:** 3.4.1 – Quartieri come organismi di partecipazione e coprogettazione; 3.5.1 – Forme di mobilità integrata e sostenibile

Al fine di migliorare i collegamenti fra quartieri e frazioni, il PUG, oltre a prevedere la realizzazione di nuove bretelle stradali come previste dal PUMS, sostiene la realizzazione di percorsi ciclabili e il potenziamento del Trasporto Pubblico Locale.

Per la individuazione dei percorsi e piste ciclabili da realizzare, il PUG si attiene innanzitutto a quanto previsto dal Progetto Bicipolitana e da quanto indicato nelle “Strategie di prossimità” dei quartieri, potendo comunque prevedere integrazioni e completamenti.

Il Progetto Bicipolitana è un piano che prevede il potenziamento della ciclabilità secondo un insieme coordinato di interventi:

- Percorsi ciclabili primari, la cui funzione è quella di collegare parti della città permettendo l'attraversamento rapido lungo le principali direttrici di traffico grazie ad infrastrutture efficienti, dirette e sicure;
- Percorsi ciclabili secondari, che si sviluppano all'interno di quartieri e rendono più capillare la rete primaria;
- Greenways - vie verdi ciclabili, con specifica funzione di connessione delle aree verdi, parchi, aste fluviali e aree rurali della città, anche queste raccordate con la rete di itinerari prioritari e dei percorsi secondari;
- Ciclabilità diffusa, che estende la ciclabilità ai tessuti urbani residenziali. Richiede che ogni strada debba essere percorribile in bicicletta in condizioni di sicurezza, tranquillità e comfort; per ricreare queste condizioni il PUMS pianifica la conversione di gran parte del nucleo abitato della città in “Zone 30”.

Il progetto Bicipolitana di Cesena prevede 13 percorsi e 1 greenways, lungo il Savio, e si pone l'obiettivo che, al 2030, il 20% degli spostamenti sistematici in Cesena venga effettuato in bicicletta.

Per il potenziamento del Trasporto Pubblico Locale, il PUG recepisce quanto scaturirà dal progetto di riorganizzazione del servizio TPL urbano e da ulteriori strumenti e piani di settore e ne favorisce l'attuazione.

Come previsto dall'atto regionale di Coordinamento sulle Dotazioni Territoriali, la Strategia riconosce i percorsi ciclabili e il trasporto pubblico locale, comprensivi delle opere ed elementi ad essi connessi, quali infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

### 3.4.2 MIGLIORARE LA QUALITÀ URBANA ALLA SCALA DEL QUARTIERE



In termini complessivi, le dotazioni territoriali di Cesena e Montiano sono abbondantemente soddisfatte (35,5 mq/ab).

Si registra una alta dotazione di verde, in particolare nel centro urbano, mentre le carenze maggiori riguardano i parchi territoriali. Per questo motivo la Strategia considera fondamentale la realizzazione di nuovi parchi territoriali e l'ampliamento di quelli esistenti, come l'Ippodromo.

Per le scuole dell'infanzia (materne e nidi) a Cesena viene coperta tutta la domanda sebbene gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo siano inferiori in termini quantitativi a quanto previsto dal DM 1444/1968. Si registra invece una generalizzata carenza di spazi pertinenziali aperti, colmabili anche con il diverso uso delle attrezzature pubbliche (es. attrezzature sportive, parchi urbani) per integrare l'offerta.

A Montiano invece le scuole materne risultano qualitativamente e quantitativamente insufficienti, per cui la Strategia considera fondamentale colmare tali bisogni, attraverso al realizzazione/ampliamento delle strutture esistenti o attraverso apposite convenzioni con i Comuni vicini, assicurando idonee condizioni di accessibilità.

Vi è una buona dotazione di attrezzature di interesse comune (socio sanitarie, assistenziali, culturali, religiose) (8,21 mq/ab, rispetto ai 3 mq/ab del DM 1444/1968), ma queste non sono uniformemente distribuite sul territorio e presentano carenze manutentive e, in taluni casi, non soddisfano i requisiti antisismici e energetici. Il PUG, quindi, promuove la realizzazione di attrezzature comuni nei quartieri e frazioni carenti secondo le indicazioni riportate nelle “Strategie di prossimità”.

La dotazione di impianti sportivi risulta quantitativamente buona, anche se alcuni casi si evidenziano carenze manutentive. Il PUG sostiene la valorizzazione delle strutture sportive e la loro messa in rete, anche secondo quanto previsto dal progetto Cesena Sport City.

I servizi socioassistenziali di base dei quartieri garantiscono generalmente adeguati livelli di prestazioni. Il PUG sostiene il loro ammodernamento, potenziamento e incremento in raccordo con quanto previsto dal PNRR e dalle politiche regionali, promuovendo servizi pubblici integrati di quartiere relazionati alle diverse popolazioni (dall'assistenza ai luoghi di sostegno ai nuovi lavori, alla medicina del territorio...).



I parcheggi pubblici a livello comunale sono 7 mq/ab per il comune di Cesena (4,98 mq/ab nel Centro Storico) e 8,5 mq/ab per il comune di Montiano, dato superiore al valore stabilito dal DM di 2,5 mq/ab. Il Quadro Conoscitivo diagnostico evidenzia però una localizzazione non sempre funzionale alla domanda, in particolare quando gravata dalla presenza di strutture di forte richiamo o di servizi, come le scuole. Alcune aree residenziali, costruite negli anni 60/70, soffrono di una carenza di parcheggi pertinenziali. Il PUG promuove una serie di interventi a compensazione della carenza localizzata di parcheggi, pubblici e privati, anche secondo le indicazioni riportate nelle “Strategie di prossimità”.

L'apparato normativo, proprio al fine di risolvere tale criticità prevede che la dotazione di parcheggi privati venga sempre reperita anche negli interventi diretti che comportano aumento di C.U., consentendo, nei vari tessuti, deroghe alle altezze massime qualora necessarie alla realizzazione di posti auto privati. Una rigorosa disciplina della monetizzazione dei parcheggi intende evitare negli ambiti urbani interessati ulteriori criticità della sosta (Art. 5.5.2 delle Norme)

#### *Favorire la creazione di spazi pubblici e dotazioni multifunzionali*

**PNRR: M2C4**

**Linee del Piano di Mandato: 3.2.1 – Cura e tutela del patrimonio comune**

La Strategia recepisce quanto previsto dall'atto regionale di Coordinamento sulle Dotazioni Territoriali e promuove la creazione di dotazioni improntate, fra l'altro:

- ad un elevato grado di flessibilità di usi e multi-prestazionali;
- alla fruibilità universale, al fine di rendere accessibili gli spazi e le attrezzature pubbliche ad una popolazione fragile in continuo aumento;
- alla creazione di una “rete continua”, con cui assicurare una migliore connessione fra le diverse parti della città e dei principali servizi ed attrezzature;
- alla multiscalarità;
- alla semplicità di gestione;
- alla minimizzazione dell'utilizzo di suolo, delle impermeabilizzazioni e tendenza all'invarianza idraulica;
- alla sicurezza geologica, idraulica e sismica, con particolare attenzione alla corrivazione e alla riduzione della vulnerabilità;
- al confort;
- alla sostenibilità energetica ed ambientale.

Al fine di promuovere l'adeguamento e la realizzazione di dotazioni territoriali con tali caratteristiche, il RE definisce abachi e linee guida per la realizzazione delle urbanizzazioni e, in generale, delle dotazioni territoriali, e assumendo i principi del PUMS per la realizzazione di strade “multimodali” – ovvero organizzate per essere permeabili a diversi modi di

spostarsi, in base al contesto. Il tema della realizzazione e dell'adeguamento delle dotazioni coinvolge in modo trasversale e multidisciplinare più soggetti e settori della Amministrazione, a partire dalla condivisione di un progetto complessivo della città pubblica e delle modalità di gestione della sua attuazione.

#### *Valorizzare il patrimonio identitario e qualificare il paesaggio urbano*

**Linee del Piano di Mandato: 3.2.1 – Cura e tutela del patrimonio comune; 3.2.3 – Riqualificazione del patrimonio dell'ente**

Al fine di rafforzare il ruolo attrattivo anche dei quartieri e delle frazioni, il PUG promuove la riqualificazione/realizzazione di centralità locali attorno a spazi pubblici di qualità, elementi e luoghi simbolici identitari, funzioni pubbliche di servizio alla comunità.

Nell'individuazione di tali luoghi e nella definizione delle componenti spaziali e funzionali necessarie, il PUG tiene in considerazione quanto previsto nelle “Strategie di prossimità” e quanto eventualmente emerso da processi partecipati.

#### *Dotazioni declinate secondo le esigenze e conformazione specifica del contesto, ampliate di nuovi elementi e servizi*

**PNRR: M2C4**

L'atto di indirizzo regionale di Coordinamento sulle Dotazioni Territoriali aggiorna l'articolazione delle dotazioni territoriali ne arricchisce gli elementi e i servizi che le compongono: dalla mobilità collettiva, sostenibile e condivisa, alla logistica urbana, alle reti di comunicazione digitale e alle infrastrutture “intelligenti”, alla raccolta dei rifiuti solidi (con soluzioni anche innovative come ad es. il compostaggio di quartiere, i cosiddetti “cassonetti intelligenti”,...) e di riduzione dei rifiuti (es. le cassette dell'acqua per ridurre l'uso della plastica); dai servizi ecosistemici alle dotazioni ambientali ed ecologiche per incrementare la resilienza urbana; dal sostegno all'accesso alla casa alla coesione sociale (riconoscendo anche forme innovative di abitare condiviso, come la *senior housing* o lo *student housing*) e a nuovi spazi di comunità.

Il PUG disciplina la realizzazione delle dotazioni, per quantità tipo e prestazioni, in ragione dei contesti, delle carenze pregresse e delle attese future.

#### *Favorire la realizzazione di servizi culturali diffusi sul territorio*

Al fine di sostenere le comunità dei quartieri e delle frazioni e, contestualmente, accrescere la qualità urbana e l'attrattività dei tessuti, il PUG incentiva la realizzazione di biblioteche di quartiere, spazi per spettacoli e attrezzature culturali preferibilmente attraverso il riuso/rigenerazione di immobili pubblici, anche in applicazione del criterio della flessibilità di usi.

Per l'individuazione dei bisogni di tali servizi di quartiere, il PUG tiene in considerazione quanto previsto nelle "Strategie di prossimità", negli appositi piani e programmi di settore e quanto eventualmente emerso da processi partecipati.

*Favorire la realizzazione di servizi educativi per l'infanzia, servizi sociali e spazi di socialità e comunità diffusi sul territorio*

**PNRR:** M4C1; M6C1

**Linee del Piano di Mandato:** 1.2.1 – Promozione dei servizi educativi per l'infanzia; 1.3.1 -Nuovi servizi residenziali e nuovi servizi basati sulla domiciliarità e coabitazione; 1.7.2 – Azioni di inclusione sociale; 1.8.1 – Progettualità dedicata ai giovani; 4.4.2 – Riqualificazione degli impianti sportivi

Al fine di sostenere le comunità dei quartieri e delle frazioni e, contestualmente, accrescere la qualità urbana, il PUG incentiva la realizzazione di servizi educativi per l'infanzia e di servizi complementari (doposcuola, centri educativi, centri estivi, ...) di quartiere e di servizi sociali (fra cui le strutture socioassistenziali, ma anche l'emporio equo solidale, la mensa sociale, i luoghi per l'inclusione sociale a difesa delle donne,...) preferibilmente attraverso il riuso/rigenerazione di immobili pubblici e anche in applicazione del criterio della flessibilità di usi.

Il PUG incentiva anche la realizzazione di spazi di socialità (attrezzature sportive, spazi per la creatività giovanile, centri di aggregazione, spazi di studio e condivisione, ...) e servizi di comunità aperti al quartiere nei nuovi interventi o nel riuso e/o rigenerazione del patrimonio edilizio privato e con flessibilità di usi.

Per l'individuazione dei bisogni di tali servizi di quartiere, il PUG tiene in considerazione quanto previsto nelle "Strategie di prossimità", negli appositi piani e programmi di settore e quanto eventualmente emerso da processi partecipati.

*Valorizzazione servizi di vicinato e rete commerciale di prossimità*

**Linee del Piano di Mandato:** 2.8.1 – Interventi nel settore agricolo (nuovi mercati di quartiere)

Il PUG riconosce l'importanza del commercio di vicinato anche per la valenza sociale di presidio e di servizio al vicinato. Il PUG, quindi, incentiva il mantenimento della rete del piccolo commercio e favorisce il mix funzionale negli interventi di riuso e rigenerazione, verificandone la compatibilità ambientale ed adeguatezza con il contesto

Il PUG inoltre promuove la realizzazione di mercati di quartiere, ad integrazione della rete del commercio di vicinato esistente e, in particolare, per promuovere la filiera agricola della produzione locale e del km0.

### 3.4.3 MIGLIORARE L'ACCESSIBILITÀ E L'EFFICIENZA



Il concetto di accessibilità ai servizi pubblici, si arricchisce di due importanti obiettivi, tesi ad accrescerne l'efficacia: la città dei 15 minuti e la smart city. Se il primo obiettivo è fondamentale per assicurare il perseguimento della qualità urbana di prossimità, il secondo vuole ampliare la platea degli utenti al di là delle distanze fisiche e incrementare l'efficienza complessiva delle infrastrutture, aprendosi ai progressi tecnologici.

*Promuovere la città dei 15 minuti accessibile*

**PNRR:** M2C2

**Linee del Piano di Mandato:** 1.5.2 – Piano pluriennale eliminazione barriere architettoniche; 3.4.1 – Quartieri come organismi di partecipazione e coprogettazione; 3.5.1 – Forme di mobilità integrata e sostenibile; 3.5.2 – Riorganizzazione del sistema sosta; 3.5.5 – PUMS; 3.5.6 – Piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche

La città ai 15 minuti, prevede che i quartieri e le frazioni siano dotati di servizi di base raggiungibili in 15 minuti, a piedi o in bicicletta, con percorsi sicuri, piacevoli e confortevoli. Questo obiettivo viene assunto dal PUG di Cesena e viene perseguito con il concorso dei piani di settore, fra cui il PUMS.

La Strategia, quindi, sostiene l'attuazione delle previsioni del PUMS, in particolare per:

- Il potenziamento della mobilità sostenibile;
- Il potenziamento della pedonalità e della vivibilità (Qualificazione delle zone 30, isole ambientali, Zone residenziali e/o Strade Scolastiche, Zone a Traffico Pedonale Privilegiato) di quartiere;
- La realizzazione e qualificazione del sistema della sosta

Inoltre, il PUG, al fine di promuovere la mobilità sostenibile, incentiva la realizzazione di locali biciclette / mobilità sostenibile condominiali e persegue, nella definizione degli abachi e linee guida del RE, i principi dell'Universal Design per l'accessibilità universale per l'adeguamento e realizzazione di nuove dotazioni, nel rispetto dei valori architettonici e paesaggistici.

*Promuovere la smart city*

**PNRR:** M1C2, M2C2, M2C3

**Linee del Piano di Mandato:** 3.5.5 – PUMS; 4.1.1 -Smart City

Il PUG incentiva la realizzazione di reti infrastrutturali e sottoservizi di nuova generazione (componenti materiali della Smart City), così come previsto negli appositi piani e programmi

di settore, nei progetti dei gestori delle reti, e quanto eventualmente emerso da processi partecipati.

A tal scopo riconosce le reti di nuova generazione (smart grid, infrastrutture a supporto delle comunità energetiche, ...) fra le urbanizzazioni.

Il PUG, in particolare, sostiene il potenziamento della rete digitale per connettere prioritariamente edifici pubblici e luoghi della ricerca/didattica

Infine, il PUG sostiene la realizzazione della logistica urbana nelle forme e nei modi che saranno definiti da appositi negli appositi piani e programmi di settore.

#### 3.4.4 ABITARE E NUOVI SERVIZI E FORME COLLABORATIVE PER L'HOUSING



La LR 24/2017 pone tra i suoi principi e obiettivi la promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale e delle ulteriori azioni per il soddisfacimento del diritto all'abitazione. Il tema dell'ERS e dell'accesso alla casa si è però molto modificato in tempi recenti, ampliando la platea dei soggetti interessati (giovani coppie, famiglie monocomponenti, anziani,..) che presentano domande abitative diverse a cui è possibile rispondere articolando l'offerta.

Se quindi storicamente il Comune di Cesena ha avuto una significativa attenzione al tema della casa (tra il 1970 e il 2000 sono stati realizzati oltre 4.500 alloggi con piani PEEP), l'accesso all'alloggio risulta oggi ancora attuale (a fronte di 910 alloggi di proprietà comunale vi è una domanda di ulteriori 700 alloggi) e denso di nuove incognite.

Inoltre, deve essere considerata la pressione crescente della popolazione studentesca (nel 2020, con i suoi circa 4000 iscritti, ha confermato il trend positivo di immatricolazioni) che richiede di avere adeguati alloggi e servizi.

Il Comune di Montiano ha un patrimonio ERP di 45 alloggi, particolarmente significativo per la propria realtà, ma si registra comunque un fabbisogno abitativo che può essere assolto dalla realizzazione di alloggi ERS.

Il tema della casa è molto complesso e problematico, tanto che la domanda di spazi abitativi è elevatissima, ma la capacità di risposta pubblica è limitata.

Il laboratorio tematico gestito durante il processo partecipativo ha immaginato misure e azioni su più aspetti:

- **avviare una nuova stagione di edilizia residenziale pubblica.** È stato evidenziato come dalle analisi del PUG rimanga inevasa una domanda di edilizia residenziale pubblica molto elevata, che si aggira circa sulle 700 richieste di nuclei familiari di varia composizione. In risposta ai dati presentati sulle domande annuali di ERP si chiede all'Amministrazione e al PUG di attivare strumenti, processi e

progetti (anche innovativi) capaci di trovare risposte concrete ed efficaci per rispondere meglio all'elevato numero di richieste inevase

- **sperimentare l'abitare collaborativo di iniziativa pubblica.** I co-housing, i social housing e i senior housing vengono indicati come modelli in grado di influenzare concretamente le relazioni e la socialità per il benessere dei cittadini. Sono forme importanti perché vanno ad incentivare l'integrazione fra dimensione abitativa e servizi alla persona e servizi di prossimità;
- **incentivi e bonus per l'abitare collaborativo di iniziativa privata.** È stato sollecitato che il nuovo piano metta a fuoco le soluzioni per l'abitare, tenendo presente il bisogno di spazi deve tenere presente il bisogno di spazi per stare all'aperto, di movimento e di verde pubblico e che il lockdown ha messo chiaramente in evidenza. Parchi grandi e piccoli, orti urbani, spazi gioco per bambini e aree cortilive dovrebbero essere messe al centro delle nuove progettazioni, attivando anche forme di collaborazione e di cura condivisa degli spazi comuni privati e degli spazi pubblici, soprattutto laddove le abitazioni non ne hanno di propria pertinenza;
- **gli spazi per la conciliazione dei tempi di vita e lavoro per affrontare i nuovi bisogni connessi all'abitare emersi con la pandemia.** Occorre alzare lo standard dell'edilizia abitativa, incentivando la presenza di spazi flessibili e polifunzionali condivisi, adattabili alle esigenze dei differenti abitanti, per fronteggiare la necessità di svolgere a casa più attività, anche connesse allo studio e al lavoro;
- **nuove forme dell'abitare connesse ai bisogni degli anziani, delle famiglie e dei giovani.** La popolazione sta invecchiando e occorre sostenere gli anziani e le famiglie che li curano e tengono in casa, così come i problemi del lavoro ritardano l'uscita dei giovani dalle famiglie di origine ed è necessario sostenere politiche per la prima casa. Il co-housing può essere uno strumento utile da sperimentare nella nostra città, a livello di immobile ma anche alla scala del quartiere, immaginando servizi diffusi e forme di convivenza entro pochi minuti da casa, con servizi domiciliari e sportelli di portierato sociale da sviluppare con il terzo e il privato sociale e la rete del commercio.

Il PUG, quindi, al fine di dare risposte all'accesso alla casa, incentiva il riuso ed adeguamento del patrimonio privato e pubblico e disciplina i nuovi insediamenti residenziali finalizzandoli alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale e Pubblica.

La Strategia, per quanto riguarda il patrimonio privato, incentiva interventi di riqualificazione del patrimonio abitativo esistente e la realizzazione di ERS con nuove tipologie dell'abitare che incontrino maggiormente la domanda diversificata in termini di tipologia, dimensione e gestione.

I Comuni attivano politiche per promuovere l'utilizzo degli immobili sfitti, (anche attraverso la Fondazione per l'affitto), avvalendosi dell'Albo degli immobili disponibili alla rigenerazione.

Per quanto riguarda il patrimonio pubblico, il PUG incentiva il recupero a fini abitativi di immobili pubblici attualmente inutilizzati o dismessi per ERP, residenze speciali e altre forme di ERS. Dove necessario, perché non presenti nell'intorno, il PUG promuove



l'inserimento di servizi a carattere socioassistenziale, sociale e culturale di servizio ai residenti.

Il PUG promuove, per il Comune di Cesena, la realizzazione di alloggi ERS in contesti serviti adeguatamente dalle reti dei trasporti pubblici e della mobilità sostenibile e dotati di servizi di base adeguati; gli accordi operativi o i permessi di costruire convenzionati regolamentano, secondo quanto disposto dal PUG, la realizzazione di tali attrezzature e/o servizi, là dove carenti.

Il Comune sostiene azioni integrate per conseguire l'obiettivo di un adeguato sviluppo dell'offerta di ERS, coordinando gli interventi urbanistici con le politiche di welfare, garantendo un mix di funzioni in grado di evitare rischi di marginalizzazione.

Al fine di garantire una miglior integrazione e qualità dell'abitare e dello studio, la Strategia promuove la realizzazione di studentati e servizi universitari.

Nel caso di Montiano, il PUG promuove la realizzazione di alloggi ERS nei centri maggiori, negli interventi per le nuove urbanizzazioni residenziali e attraverso il riuso, anche con il ricorso a bandi di finanziamento.

Il PUG, sulla base delle analisi del Quadro Conoscitivo e delle potenzialità registrate, determina in 800 alloggi il fabbisogno di ERS, incluso ERP, da realizzarsi nell'arco di quindici anni.

La disciplina del PUG definisce le forme di ERS ammesse privilegiando oltre all'ERP, gli alloggi atti ad incrementare l'offerta di servizi abitativi in locazione a canoni inferiori a quelli di mercato, in modo permanente o per una durata non inferiore a venti anni.

La disciplina del PUG definisce poi le soglie minime di aree ERP da cedere negli interventi di nuova urbanizzazione.

### *Incremento e più ampia articolazione di risposte a nuove e vecchie domande abitative*

**PNRR: M5C2**

**Linee del Piano di Mandato:** 3.2.1 – Cura e tutela del patrimonio comune; 3.3.1 – Politiche per il diritto alla casa

Al fine di corrispondere alle nuove domande abitative, il PUG disciplina le forme abitative equiparabili all'ERS e i servizi ad esse integrati.

Per assolvere alla domanda abitativa, il PUG incentiva il recupero e la realizzazione di alloggi ERS:

- con il riuso degli immobili pubblici, nel rispetto dei valori storico-architettonici e culturali-testimoniali;
- sostenendo la realizzazione di ERS da parte di aziende del territorio per accrescere l'offerta di alloggi per i dipendenti;
- promuovendo accordi per la realizzazione di ERS anche nei processi di rigenerazione urbana;

- facilitando il ricorso a risorse pubbliche, bandi;

Il Comune favorisce la sperimentazione di nuove tipologie e forme abitative a partire dagli interventi rigenerazione e riuso del proprio patrimonio abitativo.

### *Sostenere forme di abitare condiviso (co-housing)*

**PNRR: M4C1, M5C2**

**Linee del Piano di Mandato:** 1.3.1 – Nuovi servizi residenziali e nuovi servizi basati sulla domiciliarità e coabitazione; 3.2.1 – Cura e tutela del patrimonio comune; 3.3.1 – Politiche per il diritto alla casa

Il PUG riconosce e disciplina le forme di abitare condiviso (*co-housing*) e le incentiva in particolare a servizio della popolazione fragile e studentesca.

Il PUG, inoltre, incentiva la realizzazione di spazi di *co-housing* aperti al quartiere anche negli interventi di riuso e/o rigenerazione dell'esistente. Vengono riconosciuti, fra gli spazi di *co-housing* i locali per svolgere diverse attività sociali e culturali (come doposcuola, corsi di lingua, laboratori, sala prove, spazi di mediazione dei conflitti, sostegno legale, consulenza medica e corsi di prevenzione sanitaria, laboratori artigiani, spazi di espressione artistica, come sala prove per musicisti e teatro, presentazioni di libri, cineforum, una biblioteca, ecc.), ma anche spazi aperti, quali orti condominiali (sul tetto o a terra) e/o di quartiere.

Il Comune promuove accordi di collaborazione con i soggetti qualificati che realizzano esperienze di abitare condiviso (*co-housing*), al fine di garantire l'interesse pubblico delle attività da essi perseguite.

Il PUG e il RE disciplinano le forme convenzionali che regolamentano l'abitare condiviso (*co-housing*), anche per gli aspetti gestionali, e dettano linee guida per la qualità degli spazi comuni, anche all'aperto.

### 3.5 VALORIZZARE I LUOGHI E I PAESAGGI DELLA PRODUZIONE

LE SFIDE DEL PUG / ASSI STRATEGICI	MACRO-OBIETTIVI / POLITICHE	DUP	PNRR	OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI/ INDIRIZZI	
<b>E. VALORIZZARE I LUOGHI E I PAESAGGI DELLA PRODUZIONE</b>	1 <b>Qualificare i luoghi e i paesaggi della produzione industriale</b>	<b>LINEA 2</b> (Cesena al lavoro per lo sviluppo e la crescita)	<b>M1C2</b> <b>M5</b> <b>M4</b> <b>M3C2</b>	1.1 Promuovere la qualificazione ambientale ed urbanistica <b>PNRR M2C4.2, M2C4.4</b>	1.1.1 qualificazione urbanistica degli insediamenti produttivi e i livelli di dotazione degli insediamenti produttivi	
				1.2 Promuovere la qualificazione funzionale <b>LINEE P.M. 2.2.1, 2.3.1</b>	1.1.2 Migliorare la resilienza degli insediamenti produttivi	
					1.3 Qualificare il paesaggio degli insediamenti produttivi	1.1.3 Migliorare l'inserimento ambientale delle zone produttive e mitigare gli impatti verso gli insediamenti residenziali;
						1.1.4 Considerare il welfare aziendale come integrazione alle dotazioni pubbliche
					1.4 Sostegno alla innovazione, attrattività e competitività <b>LINEE P.M. 2.1.2, 2.2.1, 2.3.1, 2.3.2</b> <b>PNRR M1C2, M2C2.5</b>	1.2.2 Supportare la trasformazione di aree produttive mature in ambito urbano (ambiti da integrare) con usi e sistemazioni compatibili;
	2 <b>Qualificare i luoghi e i paesaggi della produzione agricola</b>		<b>M1C3</b> <b>M2C1</b>	2.1 Sostenere la produzione agricola <b>LINEE P.M. 2.2.1, 2.3.1, 2.8.1.</b> <b>PNRR M2C1, M2C2.1, M2C4.4</b>	1.3.1 Migliorare il paesaggio delle zone produttive (verde, way-finding,...)	
				2.2 Sostenere la qualificazione del paesaggio e la fruizione territoriale <b>LINEE P.M. 2.8.1.</b> <b>PNRR M1C3.2</b>	1.3.2 Mitigare e rimuovere gli elementi dissonanti ed incongrui del paesaggio;	
					1.4.1 Sostenere le aziende innovative;	
					1.4.2 zona logistica semplificata (Area Pievesestina)	
					2.1.1 Valorizzare e sostenere le produzioni di qualità	
		2.1.2 sostenere la produzione di energie rinnovabili a sostegno dell'azienda agricola				
		2.1.3 incentivare l'imprenditorialità giovanile				
		2.2.1 Favorire il recupero e ri-funzionalizzazione degli edifici in territorio rurale di valore storico e testimoniale;				
		2.2.2 Favorire la fruizione del territorio: - Parco agricolo; - Percorsi/turismo escursionistico; - Micro ricettività turistica e servizi;				
		2.2.3 Qualificare il paesaggio rurale				
		2.2.4 Recupero delle situazioni incongrue (edifici incongrui da mitigare/trasferire);				

Il PUG, nel suo complesso, sostiene la qualificazione del territorio come presupposto per creare un contesto capace di sostenere l'attrattività e competitività di tutto il sistema produttivo di Cesena e Montiano. Il quinto asse strategico del PUG, in particolare, agisce per sostenere la produzione, sia industriale che agricola, entrambi settori nei quali Cesena esprime eccellenze a livello nazionale, europeo e globale.

Il PUG persegue una politica di qualificazione dei luoghi della produzione, per innalzare la qualità ambientale dei tessuti produttivi e del territorio rurale, dei servizi ai lavoratori, di sostegno all'innovazione e alla nascita di giovani imprese, di integrazione, in particolare per il settore agricolo, con altre attività complementari a sostegno dell'economia locale.

Si tratta di voler promuovere una qualificazione complessiva dei luoghi del lavoro, in termini ambientali, paesaggistici, di servizi e di innovazione, resa più urgente anche da una competizione internazionale sempre più attenta alla qualità dei prodotti e dei luoghi di produzione, per il consolidamento delle aziende leader e dalle loro filiere.

### 3.5.1 QUALIFICARE I LUOGHI E I PAESAGGI DELLA PRODUZIONE INDUSTRIALE



La LR 24/2017 persegue la competitività del sistema economico e l'attrattività territoriale, attraverso alcuni provvedimenti che agevolano le procedure per l'ampliamento delle attività esistenti e che consentono l'insediamento di nuove attività. Il PUG, coerentemente ai principi della LR 24/2017, sostiene la crescita del sistema produttivo di Cesena, all'interno di uno sviluppo territoriale equilibrato, a partire dagli ambiti produttivi maggiormente connessi al sistema infrastrutturale, di cui promuove la qualificazione e ne indirizza l'eventuale sviluppo.

#### *Promuovere la qualificazione urbanistica ed ambientale*

##### **PNRR: M2C4**

Il PUG promuove la qualificazione urbanistica ed ambientale degli insediamenti produttivi e la loro evoluzione verso aree ecologicamente attrezzate, sostenendo in particolare:

- L'incremento delle prestazioni ambientali e il miglioramento della resilienza, da perseguirsi sia negli edifici che negli spazi aperti, pubblici e privati, con particolare riguardo a:
  - o salubrità e igiene dei luoghi di lavoro;
  - o permeabilità dei suoli, al ciclo dell'acqua e al risparmio idrico;
  - o trattamento delle acque reflue;
  - o al contenimento del consumo dell'energia, al suo utilizzo efficace e alla produzione da FER;
  - o alla prevenzione e riduzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del terreno;
  - o alla adeguata e razionale accessibilità delle persone e delle merci e alla mobilità sostenibile;

- o alla gestione dei rifiuti;
- o all'attivazione dell'economia circolare;
- o alla prevenzione, controllo e gestione dei rischi di incidenti rilevanti;
- Il raggiungimento di adeguati livelli di dotazioni territoriali, dei servizi e delle attrezzature pubbliche per i lavoratori, ricorrendo anche a forme integrative di welfare aziendale;
- Il riordino e riassetto urbanistico, finalizzato ad una maggior efficienza, ad una adeguata distribuzione delle dotazioni e alla qualità degli spazi pubblici e delle strade;
- La riduzione degli impatti sui tessuti residenziali e sui contesti rurali circostanti, con la creazione di zone verdi filtro e altre soluzioni Nature Based per la mitigazione degli impatti;
- La creazione di una immagine coordinata e di un adeguato sistema di way-finding;

La Strategia del PUG persegue il potenziamento degli insediamenti produttivi principali anche con il "trasferimento" delle attività produttive sparse in territorio rurale che presentano incongruità funzionale e non sono servite adeguatamente da infrastrutture.

#### *Promuovere la qualificazione funzionale*

**Linee del Piano di Mandato:** 2.2.1 – Sostegno alle imprese; 2.3.1 – Patto comunale per l'economia e il lavoro

Il PUG promuove la qualificazione funzionale delle attività produttive mature e di quelle impattanti ricadenti nei "tessuti da integrare", sostenendone il loro adeguamento e riconversione, anche con l'introduzione di usi compatibili, o promuovendone il trasferimento in ambiti produttivi idonei. Il PUG regola le condizioni e le modalità di trasformazione o trasferimento.

#### *Qualificare il paesaggio degli insediamenti produttivi*

Il PUG, al fine di migliorare il paesaggio e le prestazioni ambientali delle aree produttive, promuove azioni di miglioramento ed incremento del verde urbano (con piantumazioni e aree permeabili) di strade e spazi pubblici; inoltre, il PUG promuove la creazione di un'immagine coordinata e segnaletica (way-finding).

Il PUG al fine di ridurre o rimuovere gli impatti paesaggistici ed ambientali prevede che nelle trasformazioni urbanistiche, inclusi gli ampliamenti secondo l'art. 53 della LR 24/2017, siano richieste l'applicazione della misura del corretto inserimento paesaggistico ed idonee mitigazioni paesaggistiche ed ambientali, che possono interessare anche l'insediamento esistente, in misura proporzionale alla trasformazione proposta.

#### *Sostegno alla innovazione, attrattività e competitività*

**PNRR: M1C2, M2C2**

**Linee del Piano di Mandato:** 2.1.2 – Rilancio della nuova imprenditoria cesenate e maggiore attrattività del territorio; 2.2.1 – Sostegno alle imprese; 2.3.1 – Patto comunale per l'economia e il lavoro; 2.3.2 – Sinergia tra formazione professionale e lavoro

Il PUG sostiene l'innovazione del sistema produttivo, favorendo la l'insediamento di start-up innovative e il processo di innovazione e la *Ricerca e Sviluppo* delle imprese esistenti.

Il PUG riconosce le Start-up innovative, gli incubatori di impresa e il co-working, quali spazi per attività di impresa "agevolata" in grado di generare ricavi messe a disposizione a prezzi di affitto calmierato, i fab-lab, i centri di ricerca, e altre forme ad esse equiparabili di *Ricerca e Sviluppo* comunque convenzionati, quali imprese e attività capaci di promuovere l'innovazione. Per queste attività il PUG riconosce la possibilità di installarsi in edifici dismessi, pubblici o privati, convenzionandone l'utilizzazione con proprietari e utilizzatori, anche ricorrendo alla disciplina degli usi temporanei. Il PUG, inoltre, favorisce l'insediamento di queste nuove forme di promozione dell'innovazione, riconoscendone l'interesse pubblico e considerandole attività qualificanti gli accordi operativi, i permessi di costruire convenzionati o gli accordi art. 53.

Il PUG sostiene l'atterraggio di finanziamenti ed investimenti di nuova generazione (progetti di ricerca, innovazione e sviluppo) riconoscendone l'interesse pubblico e favorendone le trasformazioni urbanistiche ad essi collegati, riconoscendone il fattore qualificante gli accordi operativi, i permessi di costruire convenzionati o gli accordi art. 53.

Il PUG riconosce l'area produttiva di Pievesestina quale zona logistica semplificata ai sensi della legge n.205 del 2017.

### 3.5.2 QUALIFICARE I LUOGHI E I PAESAGGI DELLA PRODUZIONE AGRICOLA



Il settore agricolo di Cesena e Montiano, storicamente caratterizzato da produzioni di qualità - a Montiano le imprese agricole con coltivazioni prevalenti di vigneti incidono per il 48% sulle imprese totali - ha registrato negli ultimi anni alcuni cambiamenti significativi. Da un lato si è assistito ad un progressivo incremento della dimensione media delle aziende agricole, con riduzione del loro numero, dall'altro sono diminuite le SAU, nel comune di Cesena, in particolare dedicata a colture ortive e frutteti. Da evidenziare anche l'aumento del numero di aziende impegnate nella produzione agricola e zootecnica biologica - il comune di Cesena, nel 2019, risulta tra i territori maggiormente interessati da SAU biologica - sebbene siano prevalentemente di piccola dimensione. Importante è anche la presenza di aziende che svolgono differenziate attività connesse, seppure la loro diffusione sia inferiore al valore medio provinciale e regionale.

Si tratta quindi di un settore estremamente vitale e dinamico, di cui va sostenuta la ricerca di maggiore qualità e di efficienza produttiva.

Il territorio rurale però è anche il luogo dove perseguire le politiche ambientali, di difesa del suolo e degli assetti geologici ed idrogeologici e dove salvaguardare il valore naturale e paesaggistico. Si tratta di politiche ed obiettivi da perseguire anche attraverso il concorso delle aziende agricole, favorendo processi di delocalizzazione di attività incompatibili nel settore zootecnico (Art. 6.5.4 delle Norme), l'adozione di pratiche agricole a basso impatto ambientale, l'adozione di interventi agroambientali mitigativi e compensativi, la delocalizzazione/dismissione di attività extragricole incompatibili.

Al fine di meglio corrispondere agli obiettivi e sviluppare politiche coerenti, il PUG articola il territorio rurale, sulla base dei caratteri fisici, delle vocazioni agricole e delle potenzialità in:

- territorio rurale urbano
- territorio rurale pianura
- territorio rurale collina

#### *Sostenere la produzione agricola*

**PNRR:** M2C1, M2C2, M2C4

**Linee del Piano di Mandato:** 2.2.1 – Sostegno alle imprese; 2.3.1 – Patto comunale per l'economia e il lavoro; 2.8.1 – Interventi nel settore agricolo

Al fine di aumentare il livello di efficienza e competitività del settore agricolo, la Strategia del PUG sostiene l'ammmodernamento tecnologico, edilizio, infrastrutturale, l'agricoltura e allevamento biologico e la multifunzionalità delle aziende agricole secondo criteri di sostenibilità e adeguatezza rispetto ai diversi ambiti e contesti rurali e attraverso l'uso razionale e sostenibile delle risorse.

Il Comune promuove politiche di settore a favore dell'innovazione del settore agricolo, delle produzioni agricole più sostenibili, per lo sviluppo di nuove imprese, anche come nuova possibilità occupazionale per i giovani.

La Strategia sostiene la produzione di energia da fonti rinnovabili per i fabbisogni energetici dell'azienda agricola, nelle forme e modi compatibili con il contesto paesaggistico e ambientale.

#### *Sostenere la qualificazione del paesaggio e la fruizione territoriale*

**PNRR:** M1C3

**Linee del Piano di Mandato:** 2.8.1 – Interventi nel settore agricolo

Il PUG al fine di qualificare e valorizzare il paesaggio e il patrimonio edilizio diffuso di valore:

- tutela gli elementi di valore paesaggistico;
- favorisce il recupero e la ri-funzionalizzazione degli edifici in territorio rurale di valore storico e testimoniale, secondo il principio del riuso adattivo;
- limita le nuove costruzioni in territorio rurale a quelle a servizio delle aziende agricole;
- definisce misure per il corretto inserimento paesaggistico, in particolare per il territorio collinare e della centuriazione, con lo scopo di integrare al meglio gli interventi edilizi nel contesto;

- 
- promuove la riduzione degli impatti dei fabbricati incongrui o dissonanti, attraverso il loro trasferimento o con misure mitigative e comunque di riduzione degli impatti.

Il PUG definisce le regole e gli incentivi per la delocalizzazione degli edifici incongrui, delle attività incompatibili e per il recupero e mitigazione dei fabbricati impattanti.

Il quadro conoscitivo ha consegnato al piano l'analisi delle funzioni incongrue presenti nel territorio rurale cui corrispondono insediamenti e trasformazioni che hanno determinato impatti più o meno rilevanti nel contesto, in conflitto con obiettivi di tutela e valorizzazione dei caratteri di ruralità e di neutralità.

La sintesi condotta ha messo in evidenza, fra oltre 60 insediamenti che presentano elementi di criticità insediativa, la presenza di alcune situazioni ritenute incongrue ai sensi dell'art. 16 della L.R. 16/2002.

Il PUG promuove la tutela attiva del territorio rurale favorendone la fruizione, attraverso il sostegno:

- alla creazione del Parco agricolo;
- alla realizzazione di percorsi per il turismo anche escursionistico;
- alla realizzazione di una micro-ricettività turistica e dei servizi connessi;

Il regolamento edilizio definisce elementi per lo studio di inserimento paesaggistico degli interventi

## 4. REGOLE E STRUMENTI

### 4.1 PEREQUAZIONE URBANISTICA E CRITERI PER LE TRASFORMAZIONI

L'applicazione del principio della perequazione urbanistica è prevista dalla LR 24/2017 all'art. 26 comma 2: *“La pianificazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari delle aree e degli edifici interessati, dei vantaggi e degli oneri derivanti dalle trasformazioni urbanistiche. A tal fine, l'accordo operativo, il piano attuativo di iniziativa pubblica e il premesso di costruire convenzionato assicurano la ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, richiesti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale, tra tutti i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree, secondo criteri di perequazione urbanistica”*.

La finalità della perequazione è quindi quella dell'equo trattamento (secondo un'equa distribuzione delle quantità edificatorie e degli oneri derivanti) tra i proprietari delle aree e degli edifici interessati dagli interventi di trasformazione, rendendo tutte le proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbanistica parimenti partecipi al miglioramento e realizzazione della “città pubblica”. È quindi compito del PUG definire gli elementi di qualità dell'insediamento e del territorio, da perseguire con la anche con la perequazione e gli istituti della incentivazione e della compensazione ad essa collegati, coerentemente con la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale.

La perequazione urbanistica trova applicazione in tutte le trasformazioni complesse e comunque regolate da convenzioni, secondo la casistica definita dal PUG, con attenzione anche agli interventi di qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale.

In applicazione del principio di competenza, introdotto dalla LR 24/2017, la precisa individuazione delle aree per l'edificazione e di quelle per la realizzazione delle dotazioni territoriali è compito degli strumenti attuativi.

Spetta inoltre al PUG definire i criteri che regolano la perequazione, avendo a riferimento la localizzazione e altri aspetti che condizionano l'edificabilità dei terreni, e il modello di calcolo per la determinazione delle quantità edificatorie. Il PUG è chiamato anche a definire i criteri di quantificazione delle premialità previste, in coerenza con la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale e le sue politiche e azioni.

Il trasferimento delle quantità edificatorie e dei crediti edilizi dalla proprietà originaria ad altra deve rispettare il principio della equivalenza del valore economico. Spetta al PUG definire criteri e modalità di applicazione. Gli uffici dei Comuni di Cesena e Montiano, competenti al rilascio dei titoli abilitativi, istituiscono un registro per la gestione ed il monitoraggio delle quantità edificatorie assegnate e delle conseguenti quantità complessive residue da assegnare, derivanti da trasferimenti assentiti dal PUG.

### 4.1.1 OBIETTIVI, CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

Gli accordi operativi, i piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, gli atti di programmazione negoziata, le trasformazioni urbane soggette a titolo di abilitativo convenzionato, attuano la perequazione e, nel disciplinare gli interventi da realizzare unitariamente, assicurano un'equa ripartizione delle quantità edificatorie e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree. Attraverso il ricorso alla perequazione urbanistica e agli istituti della incentivazione e della compensazione ad essa collegati, la pianificazione comunale persegue la qualità dell'insediamento e del territorio da ricercare tramite:

- l'acquisizione pubblica di terreni o di edifici da destinare ad opere e servizi pubblici o di interesse pubblico;
- la realizzazione di opere pubbliche;
- la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale;
- la qualificazione dei Centri Storici di Cesena, Montiano, Roversano e Montenovo;
- la qualificazione dei nuclei storici di San Giorgio, Macerone, San Vittore, San Carlo, Borello e Casale;
- la rigenerazione dei tessuti urbani;
- l'incentivazione di interventi privati che contemplino prestazioni qualitative più elevate (rispetto a quanto stabilito da leggi e normative) in termini architettonici, ambientali, sociali, sismiche o energetiche;
- la promozione di interventi di realizzazione di strutture per l'accoglienza;
- l'eliminazione degli elementi di degrado e di detrattori ambientali (per tipologia, funzione o contesto localizzativo);

coerentemente con le politiche/azioni indicate nella Strategia.

Pertanto, sono soggetti a perequazione: i nuovi insediamenti nelle aree permeabili non infrastrutturate; le aree, nel territorio consolidato, interessate da processi di sostituzione complessi che attuano gli obiettivi della Strategia. Sono attuati tramite accordi operativi, il procedimento unico di cui all'art. 53 della LR 24/2017, accordi di programma, PUA di iniziativa pubblica, titoli abilitativi convenzionati, ecc. finalizzati alla realizzazione del Progetto urbano delineato nella Strategia.

Sulla base della localizzazione e della morfologia sono definite le classi di suoli e i relativi indici di edificabilità di base generati dal terreno. Sono individuati: l'indice territoriale di base: indice di edificabilità territoriale costituente l'indice perequativo; l'indice di sostenibilità: indice di edificabilità territoriale massimo rappresentante il carico urbanistico massimo sostenibile per effetto del trasferimento di quantità edificatorie provenienti da altre aree, crediti edilizi, premialità.

Le aree oggetto di trasformazione dovranno incrementare la capacità edificatoria derivante dall'indice di base mediante l'acquisizione ed il trasferimento di quantità edificatorie provenienti da altre aree o premialità, in misura tale da raggiungere l'indice di operatività e comunque non superare l'Indice di sostenibilità. Ai fini della realizzazione della Superficie totale (St) complessiva derivante dall'indice perequativo, gli strumenti attuativi individuano, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché le aree da rendere oggetto di compensazioni urbanistiche.

#### 4.1.2 INDIVIDUAZIONE DEGLI INDICI DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE

Gli indici di edificabilità territoriale sono definiti con riferimento alla classificazione dei suoli, definita in base alla localizzazione e alla morfologia, e sono così articolati:

Tabella 1 - Classificazione dei suoli e attribuzione indici perequativi

		Nuovi insediamenti abitativi		Nuovi insediamenti produttivi, commerciali, turistici		Tessuti dismessi e/o degradati				
		Indice perequativo Indice di sostenibilità		Indice perequativo Indice di sostenibilità		abitativi		produttivi-commerciali		
						Indice perequativo	Indice di sostenibilità	Indice perequativo	Indice di sostenibilità	
		$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	
Ambiti insediativi	Cesena	capoluogo	0,20	0,30	0,15	0,30	0,25	0,50	0,15	0,30
		frazioni	0,15	0,25	0,10	0,25	0,20	0,30	0,10	0,25
	Montiano	capoluogo	0,15	0,25	0,10	0,25	-	-	-	-
		frazioni	0,10	0,20	0,10	0,20	-	-	-	-

		Tessuti incompiuti				Tessuti da integrare				
		abitativi		produttivi-commerciali		abitativi prevalenti		Produttivi-commerciali		
		Indice perequativo	Indice di sostenibilità	Indice perequativo	Indice di sostenibilità	Indice perequativo	Indice di sostenibilità	Indice perequativo	Indice di sostenibilità	
		$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	
Ambiti insediativi	Cesena	capoluogo	0,25	0,50	0,15	0,50	0,20	0,30	0,15	0,20
		frazioni	0,20	0,30	0,10	0,50	-	-	-	-
	Montiano	capoluogo	-	-	-	-	-	-	-	-
		frazioni	-	-	-	-	-	-	-	-

Le quantità edificatorie derivanti dall'applicazione degli indici perequativi possono essere incrementate da premialità e crediti edilizi fino al raggiungimento dell'indice massimo con: ulteriori quantità edificatorie riferite ad attrezzature pubbliche e collettive spettanti al Comune; quantità edificatorie derivanti da un indice di RIE superiore a quello previsto per la funzione da insediare; quantità edificatorie derivanti dalla realizzazione di strutture ricettive alberghiere; crediti edilizi derivanti dalla cessione di aree di proprietà privata per effetto di compensazioni. Per credito edilizio si intende una quantità di Superficie totale (St) riconosciuta ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, in alternativa all'indennizzo, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo (compensazione urbanistica); quantità edificatorie derivanti da demolizione di edifici incongrui per funzione o tipologia nel territorio rurale.

#### 4.1.3 LA PEREQUAZIONE URBANISTICA NELLA RIGENERAZIONE URBANA

Nel caso di interventi di rigenerazione/riqualificazione in tessuti urbani edificati, la superficie totale (St) da riconoscere è frutto della somma tra le quantità edificatorie generate attraverso l'applicazione dell'indice perequativo ai terreni e quelle riconoscibili in funzione degli edifici e manufatti esistenti. Ciò consente di tenere in debita considerazione sia ampie aree scarsamente edificate, sia aree con densità edilizie di una certa entità.

Le quantità edificatorie generate dai terreni sono ottenute moltiplicando l'indice perequativo di base assegnato a quei suoli per la relativa superficie.

Le quantità edificatorie connesse al riconoscimento dell'edificato esistente partono dalla considerazione che le consistenze edilizie hanno in genere esaurito il proprio ciclo di vita, quindi si conviene di non riconoscerle in misura totale.

È così predisposto un modello di calcolo basato su cinque elementi:

- la dimensione del lotto;
- la destinazione esistente;
- lo stato conservativo;
- l'eventuale occupazione da parte di residenti o attività;
- la necessità di bonifiche;

Il modello di calcolo è costituito dalla seguente espressione matematica:

$$St = (SF \cdot ib) + [Ste \cdot K1 \cdot K2 + (K3 \cdot Ste) + (K4 \cdot Ste)]$$

in cui: St è la superficie totale di progetto, SF è la superficie fondiaria e ib è l'indice perequativo di base, Ste è la superficie totale esistente, K1 e K2 rappresentano rispettivamente l'uso attuale e lo stato conservativo, K3 tiene conto della eventuale utilizzazione in corso degli immobili, mentre k4 considera della presenza o meno di inquinamenti.

L'aumento di St che si genera è funzionale alla copertura, in misura significativa, dei costi di demolizione e ricostruzione.

Esemplificazione del sistema di coefficienti da applicare in funzione della destinazione d'uso

Uso attuale	
Residenziale	3,00
Commerciale	3,00
Direzionale	3,00
Turistico-ricettivo	2,50
Produttivo	1,50
Magazzino	1,00
Serra, tettoia	0,50

Lo stato conservativo degli immobili esistenti genera, contrariamente al precedente, un abbattimento della St da riconoscere. Tale abbattimento è, in prima ipotesi, quantificato nella misura che segue.

Esemplificazione del sistema di coefficienti da applicare in funzione dello stato conservativo degli immobili

Stato conservativo		
ottimo	1,00	■
buono	0,80	■
discreto	0,60	■
scadente	0,40	■
pessimo	0,20	■

La terza componente di cui si è tenuto conto nella formulazione del modello di calcolo riguarda la presenza o meno di residenti o attività produttive e dei relativi impianti, introducendo una percentuale di incentivazione alla delocalizzazione. Questo coefficiente incrementativo è applicato solo in presenza di una attività produttiva in essere che non cessa, ma si trasferisce, o di una famiglia residente in proprietà.

Esemplificazione del sistema di incentivi da applicare in funzione dell'occupazione

Incentivo al trasferimento	
attività dismessa	0%
attività senza impianti	20%
attività con impianti	40%
attività con impianti di comprovato rilevante interesse economico	60%
famiglia residente proprietaria	10%

La quarta componente di cui si è tenuto conto è se sono necessarie o meno bonifiche del sito, e se queste interessano tutta l'area o una parte di essa.

Esemplificazione del sistema di incentivi da applicare in funzione dell'inquinamento delle aree

Bonifiche	
su tutto il lotto	0,10
fino al 50% della superficie del lotto	0,05
nessuna bonifica	0,00

Nella Tabella 2 seguente è riportato il modello di calcolo per il riconoscimento di quantità edificatorie connesse alla demolizione di edifici esistenti ed alla loro sostituzione nell'ambito di processi di riqualificazione/rigenerazione nel tessuto urbano.

Analogamente è stata costruita la Tabella 3 relativa al calcolo delle quantità edificatorie per promuovere la qualificazione paesaggistica nel territorio rurale, e la Tabella 4 per incentivare il trasferimento delle attività produttive esistenti nel territorio rurale incompatibili con il contesto.

Le quantità edificatorie risultanti potranno essere realizzate integralmente in loco o trasferite (totalmente o in parte). Nel caso di trasferimento dovranno essere applicati i coefficienti di conversione rispetto all'area di atterraggio, come indicato nel successivo paragrafo.

Tabella 2 – Modello di calcolo delle quantità edificatorie negli interventi di riqualificazione/rigenerazione del territorio urbano

Descrizione			Area			Edifici esistenti			Coefficienti di ragguaglio					Quantità edificatorie						
Località	Catasto		Superficie Lotto	Indice perequativo	Quantità edificatorie da area	Sup. a piano	n. piani	St esistente	Uso attuale		Stato conservativo		Occupazione		Bonifiche		quantità edificatorie da edifici esistenti	Quantità edificatorie		
	foglio	part.	a (mq)	b (mq/mq)	c=a*b (mq/St)	d (mq/St)	e	f=d*e (mq/St)	uso	coefficiente g	condizione	coefficiente (e) h	tipologia	incentivo al trasferimento i	%	coefficiente (d) l	m= [f*g*h] + [f*i] + [a*l] (mq/St)	TOTALI	da realizzare in loco (mq/St)	da trasferire applicando il coefficiente di conversione per zone (mq/St)
																		n= m + c (mq/St)		
			1.000,00		0,00			0,00	Produttivo	1,50	■	0,40	attività dismessa	0%		0,05	0,00	0,00	0,00	
					0,00			0,00	Magazzino	1,00	■	0,40	attività dismessa	0%			0,00	0,00	0,00	
									Turistico-ricettivo	2,50	■	0,40	attività dismessa	0%			0,00	0,00	0,00	
									Produttivo	1,50	■	0,60	attività senza impianti	20%			0,00	0,00	0,00	

Coefficienti per il ragguaglio della St di edifici esistenti a St da edificare

Uso attuale	
Residenziale	3,00
Commerciale	3,00
Direzionale	3,00
Turistico-ricettivo	2,50
Produttivo	1,50
Magazzino	1,00
Serra, tettoia	0,50

Stato conservativo	
ottimo	1,00
buono	0,80
discreto	0,60
scadente	0,40
pessimo	0,20

Incentivo al trasferimento	
attività dismessa	0%
attività senza impianti	20%
attività con impianti	40%
attività con impianti di comprovato rilevante interesse economico	60%
famiglia residente proprietaria	10%

Bonifiche	
su tutto il lotto	0,10
fino al 50% della superficie del lotto	0,05
nessuna bonifica	0,00

Tabella 3 - Calcolo delle quantità edificatorie per promuovere la qualificazione paesaggistica nel territorio rurale: dismessi o in corso di dismissione

Descrizione			Superficie coperta esistente	Determinazione delle quantità edificatorie derivanti dalla demolizione dei fabbricati esistenti (coefficienti di ragguaglio)						Premialità per la funzione futura		Quantità edificatorie						
Località	Catasto			Proprietà	Tipologia		Stato conservativo		Incentivo al trasferimento		Bonifiche		Totale Superficie coperta	Incentivo accoglienza		Superficie coperta da realizzare in loco per		da trasferire in aree di nuova urbanizzazione applicando il coefficiente di conversione per zone
	foglio	particella		descrizione	coefficiente	condizione	coefficiente	attività in essere	attività dismessa	incentivo al trasferimento (f)	superficie da bonificare	coefficiente	$S = (a*b*c) + (a*d) + (a*e)$	strutture accoglienza	Strutture complementari	strutture per l'accoglienza (anche per non imprenditori agricoli)	strutture per attività complementari all'agricoltura	
			a (mq)		b		c			d	(mq)	e	(mq)	f	g	$S_1 = S \cdot f$ (mq)	$S_2 = S \cdot g$ (mq)	
					0,10	■	0,10	■		5%			0,00	2,00	1,50	0,00	0,00	0,00

Coefficienti per il ragguaglio della Superficie coperta di edifici esistenti a Superficie coperta per la realizzazione di strutture per l'accoglienza o per attività complementari all'agricoltura da edificare

Tipologia	
fabbricato di servizio	0,05
capannone agricolo	0,10
tettoia	0,05

Stato conservativo		
discreto	0,50	■
scadente	0,10	■

Incentivo al trasferimento	
attività dismessa	0%
attività in corso di dismissione	5%

Incentivo alla realizzazione di strutture per l'accoglienza	
strutture per l'accoglienza e la fruizione del territorio	2,00
strutture per attività complementari all'agricoltura	1,50

Bonifiche	
nessuna bonifica	0,00
fino a 1000 mq	0,05
oltre 1000 mq	0,10

Tabella 4 - Calcolo dell'incentivo al trasferimento per le attività produttive esistenti nel territorio rurale

Descrizione			Superficie coperta esistente	Determinazione delle quantità edificatorie derivanti dalla demolizione dei fabbricati esistenti (coefficienti di ragguaglio)								Quantità edificatorie						
Località	Catasto			Proprietà	Tipologia		Stato conservativo		Incentivo al trasferimento			Bonifiche		Desigillazioni		Totale Superficie coperta	Superficie coperta da da trasferire in aree di nuova urbanizzazione applicando il coefficiente di conversione per zone	
	folio	particella		descrizione	coefficiente	condizione	coefficiente	attività in essere	attività dismessa	incentivo al trasferimento (f)	superficie da bonificare	coefficiente	superficie da desigillare	coefficiente	$S = (a*b*c)+(a*d)+(e*f)+(g*h)$	quantità edificatorie zona origine	coefficiente di ragguaglio	quantità edificatorie zona atterraggio
			a (mq)		b		c			d	(mq)	f	(mq)	h	(mq)	$S_1$ (mq)	f	$S_2 = S_1*f$ (mq)
				capannone industriale-commerciale	0,30		0,80			20%				0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
			500,00	capannone industriale-commerciale	0,30		0,80			20%			200,00	0,05	230,00	230,00	1,00	230,00
			100,00	tettoia	0,10		0,70			0%	0,00				7,00	7,00	1,00	7,00
			0,00	piazzali asfaltati per deposito mezzi	0,05		0,70			10%			1000,00	0,15	150,00	150,00	1,00	150,00
			1.000,00	piazzali asfaltati per deposito mezzi	0,05		0,60			0%					30,00	30,00	1,00	30,00
			1.000,00	piazzali asfaltati per deposito mezzi	0,10		0,60			0%	700	0,10	700	0,00	130,00	130,00	1,00	130,00

Determinazione dell'incentivo al trasferimento delle attività produttive nel territorio rurale che potrà sommarsi all'indice delle nuove aree produttive, o realizzare in loco strutture di supporto alla fruizione turistica del territorio

Tipologia	
capannone industriale-commerciale	0,30
fabbricato di servizio	0,15
tettoia	0,10
piazzali asfaltati per deposito mezzi	0,05

Stato conservativo		
ottimo	0,90	
buono	0,80	
discreto	0,70	
scadente	0,60	

Incentivo al trasferimento	
attività dismessa	0%
attività in essere senza impianti	10%
attività in essere con impianti	20%

Bonifiche	
nessuna	0,00
fino a 500 mq	0,05
oltre 500 mq	0,10

Desigillazioni	
fino a 300 mq	0,05
da 300 a 500 mq	0,10
oltre 500 mq	0,15

## 4.2 TRASFERIMENTI DI QUANTITÀ EDIFICATORIE

### 4.2.1 MAPPA DEI VALORI IMMOBILIARI

Per attuare le strategie del PUG, in alcuni casi si rende necessario il trasferimento di quantità edificatorie anche tra suoli non contigui fra loro, e quindi provvisti di diverso valore fondiario a causa della loro specifica localizzazione.

Per gestire il trasferimento di quantità edificatorie all'interno del territorio comunale è necessaria l'elaborazione della Mappa dei Valori immobiliari che riassume, in un quadro conoscitivo sintetico, la situazione del mercato immobiliare locale individuando sul territorio le aree che presentano un mercato immobiliare omogeneo.

La Mappa dei Valori immobiliari costituisce uno strumento base per:

- valutare la sostenibilità economica delle principali operazioni promosse sul territorio di riferimento;
- garantire un uguale trattamento dei proprietari di suoli in analoghe condizioni di fatto e di diritto, nelle relazioni pubblico-privato;
- rendere trasparente il sistema di compartecipazione dei privati alla realizzazione della "città pubblica".

La Mappa dei Valori Immobiliari è costituita da un elaborato grafico, in grado di rappresentare cartograficamente l'articolazione del territorio in zone omogenee dal punto di vista del mercato immobiliare, e da una tabella contenente i valori unitari di riferimento per le principali tipologie edilizie e destinazioni d'uso.

La Mappa dei Valori Immobiliari è elaborata a partire dalle informazioni contenute nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. L'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio individua nel territorio comunale valori di riferimento per le principali tipologie edilizie e zone omogenee dal punto di vista del mercato immobiliare articolate in: zone centrali, periferiche, suburbane ed extraurbane<sup>19</sup>.

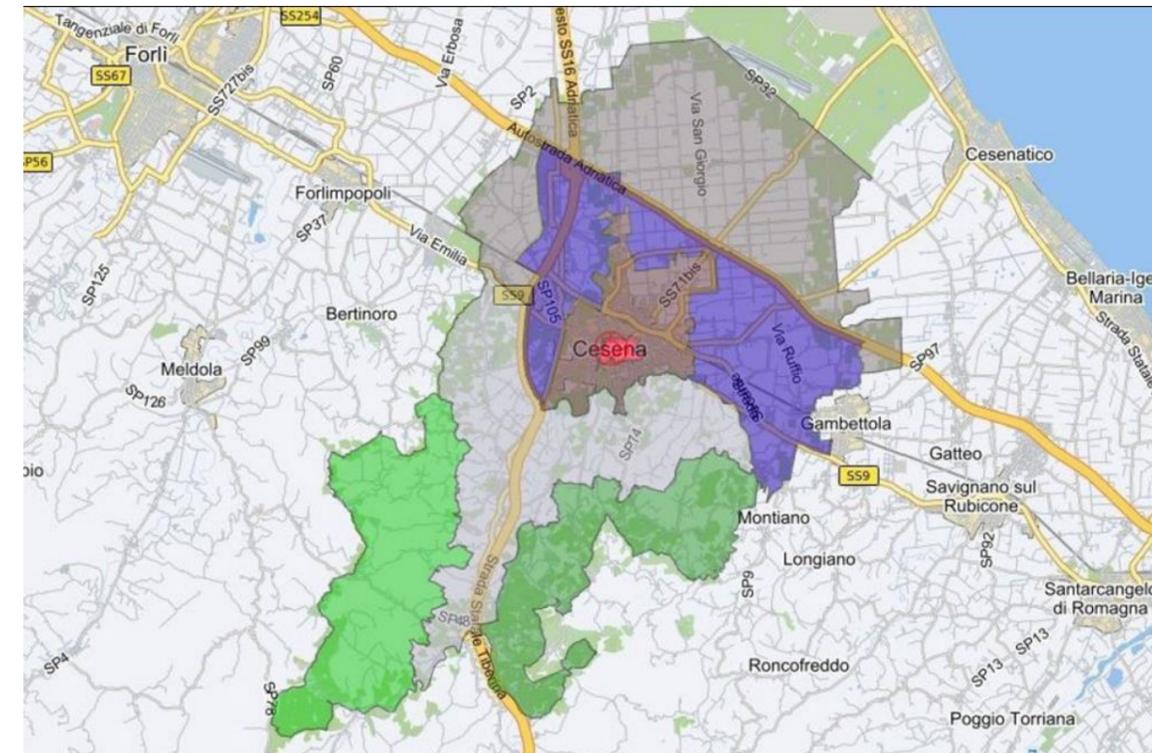
Le zone OMI a Cesena così articolate:

- la zona centrale B1 corrispondente a Cesena Centrale/Centro storico;
- la zona centrale B2 corrispondente a Cesena Centrale/Sant'Egidio, Le Vigne, Martorano, Ponte Abbadese, San Mauro in Valle, Villa Chiaviche, Borgo Paglia
- la zona periferica D3 corrispondente a Cesena Periferica/Pievesestina, Dismano, Torre del Moro, Ponte Pietra, Ruffio, Case Castagnoli, Case Missiroli, Bulgarnò, Calisese;
- la zona suburbana E3 corrispondente a Cesena Suburbana/Sant'Andrea in Bagnolo, San Martino in Fiume, Bagnile, Ronta, San Giorgio, La Pioppa, Calabrina, Gattolino, Macerone, Capannaguzzo;
- la zona suburbana E4 corrispondente a Cesena Suburbana/Borello, San Vittore, San Carlo, Rio Eremo, Roversano, Acquarola, Rio Marano, San Demetrio, Tipano, Settecrociari, Lizzano;

<sup>19</sup> Le zone e i valori sono quelli riferiti al 2° semestre 2019.

- la zona extraurbana R2 corrispondente a Cesena Extraurbana/Collina lato est: Monte Vecchio, Santa Lucia, Saiano, Carpineta, Casale, Monte Reale;
- la zona extraurbana R3 corrispondente a Cesena Extraurbana/Collina lato ovest: Formignano, Luzzena, Borgo delle Rose, Casalbuono, Tessello, Paderno, Luogoraro.

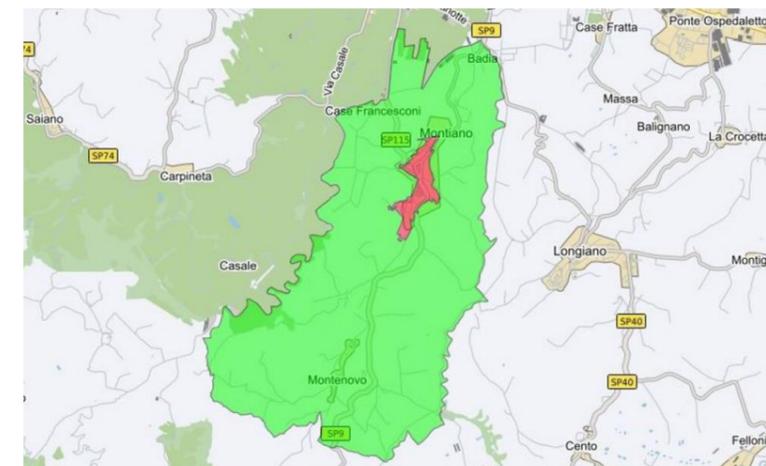
Figura 1 - Mappa dei valori immobiliari di Cesena



Le zone OMI a Montiano così articolate:

- la zona centrale B1 corrispondente a Montiano Centrale/Centro urbano;
- la zona extraurbana R1 corrispondente a Montiano Extraurbana/Regione Agraria N.3 Colline Savio Rubicone: Montenovo, Castello Montenovo.

Figura 2 - Mappa dei valori immobiliari di Montiano



Nelle tabelle che seguono sono riportate, per Cesena e Montiano, le quotazioni OMI con riferimento al 2° semestre 2021.

Tabella 9- Quotazioni immobiliari, Agenzia del Territorio, 2° semestre 2021

B1							
Località	Cesena - Centrale / Centro storico						
Codice di zona:	B1						
Microzona	1						
	Stato conservativo	min	max	Sup. (L/N)	Locazione min (€/mq x mese)	Locazione max (€/mq x mese)	Sup. (L/N)
<b>RESIDENZIALE</b>							
Abitazioni civili	ottimo	2.050	2.600	L	7,50	9,50	L
Abitazioni civili	normale	1.700	2.100	L	6,70	7,70	L
Abitazioni di tipo economico	normale	1.400	1.650	L	5,20	6,80	L
Abitazioni signorili	normale	-	-	-	-	-	-
Ville e villini	normale	1.850	2.350	L	6,10	7,90	L
Box	normale	950	1.250	L	3,90	5,20	L
Posti auto coperti	normale	-	-	-	-	-	-
Posti auto scoperti	normale	-	-	-	-	-	-
<b>TERZIARIA</b>							
Uffici	normale	1.700	2.100	L	7,10	9,60	L
<b>COMMERCIALE</b>							
Negozi	normale	1.700	2.400	L	9,50	15,50	L
Magazzini	normale	-	-	-	-	-	-
<b>PRODUTTIVA</b>							
Capannoni industriali	normale	-	-	-	-	-	-
Capannoni tipici	normale	-	-	-	-	-	-
Laboratori	normale	-	-	-	-	-	-

B2							
Località	Cesena - Centrale / Sant'Egidio, Le Vigne, Martorano, Ponte Abbadesse, San Mauro in Valle, Villa Chiaviche, Borgo Paglia						
Codice di zona:	B2						
Microzona	2						
	Stato conservativo	min	max	Sup. (L/N)	Locazione min (€/mq x mese)	Locazione max (€/mq x mese)	Sup. (L/N)
<b>RESIDENZIALE</b>							
Abitazioni civili	ottimo	2.050	2.400	L	7,30	8,30	L
Abitazioni civili	normale	1.700	2.050	L	6,30	7,40	L
Abitazioni di tipo economico	normale	1.450	1.650	L	5,10	6,30	L
Abitazioni signorili	normale	-	-	-	-	-	-
Ville e villini	normale	1.750	2.150	L	5,90	7,10	L
Box	normale	900	1.200	L	3,70	5,00	L
Posti auto coperti	normale	-	-	-	-	-	-
Posti auto scoperti	normale	-	-	-	-	-	-
<b>TERZIARIA</b>							
Uffici	normale	1.700	2.050	L	7,10	9,10	L
<b>COMMERCIALE</b>							
Negozi	normale	1.700	2.300	L	8,20	10,30	L
Magazzini	normale	-	-	-	-	-	-
<b>PRODUTTIVA</b>							
Capannoni industriali	normale	455	650	L	2,00	2,60	L
Capannoni tipici	normale	495	700	L	2,20	2,90	L
Laboratori	normale	570	790	L	2,40	3,30	L

D3							
Località	Cesena - Periferica / Pievesestina, Dismano, Torre del Moro, Ponte Pietra, Ruffio, Case Castagnoli, Case Missiroli, Bulgarnò, Calisese						
Codice di zona:	D3						
Microzona	4						
	Stato cons.	min	max	Sup. (L/N)	Locazione min (€/mq x mese)	Locazione max (€/mq x mese)	Sup. (L/N)
<b>RESIDENZIALE</b>							
Abitazioni civili	ottimo	1.600	2.200	L	5,60	7,80	L
Abitazioni civili	normale	1.350	1.600	L	4,50	5,60	L
Abitazioni di tipo economico	normale	1.250	1.400	L	4,20	4,70	L
Abitazioni signorili	normale	-	-	-	-	-	-
Ville e Villini	normale	1.550	1.850	L	5,10	6,10	L
Box	normale	850	1.000	L	3,10	3,70	L
Posti auto coperti	normale	-	-	-	-	-	-
Posti auto scoperti	normale	-	-	-	-	-	-
<b>TERZIARIA</b>							
Uffici	normale	1.400	1.650	L	6,00	7,20	L
<b>COMMERCIALE</b>							
Negozi	normale	1.550	1.950	L	8,30	10,80	L
Magazzini	normale	-	-	-	-	-	-
<b>PRODUTTIVA</b>							
Capannoni industriali	normale	455	650	L	2,00	2,60	L
Capannoni tipici	normale	495	700	L	2,20	2,90	L
Laboratori	normale	570	790	L	2,40	3,30	L

E3							
Località	Cesena - Suburbana / Sant'Andrea in Bagnolo, San Martino in Fiume, Bagnile, Ronta, San Giorgio, La Pioppa, Calabrina, Gattolino, Macerone, Capannaguzzo						
Codice di zona:	E3						
Microzona	3						
	Stato cons.	min	max	Sup. (L/N)	Locazione min (€/mq x mese)	Locazione max (€/mq x mese)	Sup. (L/N)
<b>RESIDENZIALE</b>							
Abitazioni civili	ottimo	-	-	-	-	-	-
Abitazioni civili	normale	1.300	1.600	L	4,30	5,30	L
Abitazioni di tipo economico	normale	1.150	1.400	L	3,80	4,60	L
Abitazioni signorili	normale	-	-	-	-	-	-
Ville e Villini	normale	1.400	1.650	L	4,70	5,50	L
Box	normale	770	950	L	2,90	3,50	L
Posti auto coperti	normale	-	-	-	-	-	-
Posti auto scoperti	normale	-	-	-	-	-	-
<b>TERZIARIA</b>							
Uffici	normale	1.250	1.600	L	5,20	7,50	L
<b>COMMERCIALE</b>							
Negozi	normale	1.400	1.650	L	7,30	9,00	L
Magazzini	normale	430	520	L	1,80	2,20	L
<b>PRODUTTIVA</b>							
Capannoni industriali	normale	410	550	L	1,60	2,30	L
Capannoni tipici	normale	445	600	L	1,90	2,50	L
Laboratori	normale	485	640	L	2,10	2,60	L

E4							
Località	Cesena - Suburbana / Borello, San Vittore, San Carlo, Rio Eremo, Roversano, Acquarola, Rio Marano, San Demetrio, Tipano, Settecrociari, Lizzano						
Codice di zona:	E4						
Microzona	3						
	Stato cons.	min	max	Sup. (L/N)	Locazione min (€/mq x mese)	Locazione max (€/mq x mese)	Sup. (L/N)
<b>RESIDENZIALE</b>							
Abitazioni civili	ottimo	-	-	-	-	-	-
Abitazioni civili	normale	1.350	1.650	L	4,50	5,50	L
Abitazioni di tipo economico	normale	1.200	1.400	L	4,10	4,60	L
Abitazioni signorili	normale	-	-	-	-	-	-
Ville e Villini	normale	1.450	1.700	L	4,80	5,60	L
Box	normale	800	950	L	3,00	3,60	L
Posti auto coperti	normale	-	-	-	-	-	-
Posti auto scoperti	normale	-	-	-	-	-	-
<b>TERZIARIA</b>							
Uffici	normale	1.350	1.650	L	5,50	7,70	L
<b>COMMERCIALE</b>							
Negozi	normale	1.400	1.700	L	7,40	9,20	L
Magazzini	normale	430	560	L	1,80	2,30	L
<b>PRODUTTIVA</b>							
Capannoni industriali	normale	410	550	L	1,60	2,30	L
Capannoni tipici	normale	445	600	L	1,90	2,50	L
Laboratori	normale	485	640	L	2,10	2,60	L

R2							
Località	Cesena - Extraurbana / Collina lato est: Monte Vecchio, Santa Lucia, Saiano, Carpineta, Casale, Monte Reale						
Codice di zona:	R2						
Microzona	7						
	Stato cons.	min	max	Sup. (L/N)	Locazione min (€/mq x mese)	Locazione max (€/mq x mese)	Sup. (L/N)
<b>RESIDENZIALE</b>							
Abitazioni civili	ottimo	-	-	-	-	-	-
Abitazioni civili	normale	1.100	1.400	L	3,80	4,60	L
Abitazioni di tipo economico	normale	950	1.150	L	3,20	3,80	L
Abitazioni signorili	normale	-	-	-	-	-	-
Ville e Villini	normale	1.200	1.500	L	4,00	5,00	L
Box	normale	730	850	L	2,70	3,30	L
Posti auto coperti	normale	-	-	-	-	-	-
Posti auto scoperti	normale	-	-	-	-	-	-
<b>TERZIARIA</b>							
Uffici	normale	1.050	1.350	L	4,50	6,30	L
<b>COMMERCIALE</b>							
Negozi	normale	1.100	1.500	L	5,30	8,20	L
Magazzini	normale	325	485	L	1,50	1,90	L
<b>PRODUTTIVA</b>							
Capannoni industriali	normale	365	435	L	1,50	1,80	L
Capannoni tipici	normale	400	495	L	1,60	2,10	L
Laboratori	normale	435	550	L	1,80	2,20	L

R3							
Località	Cesena - Extraurbana / Collina lato ovest: Formignano, Luzzena, Borgo delle Rose, Casalbuono, Tessello, Paderno, Luogoraro						
Codice di zona:	R3						
Microzona	6						
	Stato cons.	min	max	Sup. (L/N)	Locazione min (€/mq x mese)	Locazione max (€/mq x mese)	Sup. (L/N)
<b>RESIDENZIALE</b>							
Abitazioni civili	ottimo	-	-	-	-	-	-
Abitazioni civili	normale	1.100	1.400	L	3,80	4,60	L
Abitazioni di tipo economico	normale	950	1.150	L	3,20	3,80	L
Abitazioni signorili	normale	-	-	-	-	-	-
Ville e Villini	normale	1.200	1.500	L	4,00	5,00	L
Box	normale	730	850	L	2,70	3,30	L
Posti auto coperti	normale	-	-	-	-	-	-
Posti auto scoperti	normale	-	-	-	-	-	-
<b>TERZIARIA</b>							
Uffici	normale	1.050	1.350	L	4,50	6,30	L
<b>COMMERCIALE</b>							
Negozi	normale	1.100	1.500	L	5,30	8,20	L
Magazzini	normale	325	485	L	1,50	1,90	L
<b>PRODUTTIVA</b>							
Capannoni industriali	normale	365	435	L	1,50	1,80	L
Capannoni tipici	normale	400	495	L	1,60	2,10	L
Laboratori	normale	435	550	L	1,80	2,20	L

B1							
Località	Montiano - Centrale / Centro urbano						
Codice di zona:	B1						
Microzona	1						
	Stato cons.	min	max	Sup. (L/N)	Locazione min (€/mq x mese)	Locazione max (€/mq x mese)	Sup. (L/N)
<b>RESIDENZIALE</b>							
Abitazioni civili	ottimo	-	-	-	-	-	-
Abitazioni civili	normale	1.200	1.450	L	4,10	4,80	L
Abitazioni di tipo economico	normale	1.000	1.250	L	3,50	4,40	L
Abitazioni signorili	normale	-	-	-	-	-	-
Ville e Villini	normale	1.350	1.600	L	4,60	5,60	L
Box	normale	720	900	L	2,80	3,60	L
Posti auto coperti	normale	-	-	-	-	-	-
Posti auto scoperti	normale	-	-	-	-	-	-
<b>TERZIARIA</b>							
Uffici	normale	1.250	1.500	L	5,30	6,80	L
<b>COMMERCIALE</b>							
Negozi	normale	1.300	1.500	L	6,50	8,10	L
Magazzini	normale	-	-	L	-	-	L
<b>PRODUTTIVA</b>							
Capannoni industriali	normale	-	-	-	-	-	-
Capannoni tipici	normale	-	-	-	-	-	-
Laboratori	normale	-	-	-	-	-	-

R1							
Località	Montiano - Extraurbana / Reg. Ag. N.3 Colline Savio Rubicone: Montenovo, Castello Montenovo						
Codice di zona:	R1						
Microzona	2						
	Stato cons.	min	max	Sup. (L/N)	Locazione min (€/mq x mese)	Locazione max (€/mq x mese)	Sup. (L/N)
<b>RESIDENZIALE</b>							
Abitazioni civili	ottimo	-	-	-	-	-	-
Abitazioni civili	normale	950	1.250	L	3,20	4,20	L
Abitazioni di tipo economico	normale			L			L
Abitazioni signorili	normale	-	-	-	-	-	-
Ville e Villini	normale	1.250	1.400	L	4,20	4,70	L
Box	normale	650	860	L	2,20	2,90	L
Posti auto coperti	normale	-	-	-	-	-	-
Posti auto scoperti	normale	-	-	-	-	-	-
<b>TERZIARIA</b>							
Uffici	normale	950	1.250	L	4,10	5,50	L
<b>COMMERCIALE</b>							
Negozi	normale	880	1.250	L	4,70	6,60	L
Magazzini	normale			L			L
<b>PRODUTTIVA</b>							
Capannoni industriali	normale	330	435	L	1,40	1,70	L
Capannoni tipici	normale	365	495	L	1,40	1,80	L
Laboratori	normale	400	550	L	1,60	2,20	L

#### 4.2.2 SISTEMI DI RAGGUAGLIO

I valori immobiliari indicati per le zone omogenee, rapportati tra loro, originano coefficienti di conversione utilizzabili, nel trasferimento a distanza di potenzialità edificatorie per ragguagliare le quantità edificatorie afferenti a suoli ricadenti in zone differenti.

Per il ragguaglio delle quantità edificatorie è necessario applicare dei coefficienti che consentano di effettuare la conversione mantenendo invariato il loro valore complessivo. Tali coefficienti di conversione possono essere sintetizzati ed espressi tramite apposite matrici a doppio ingresso, aggiornabili anche periodicamente in relazione ai cambiamenti delle condizioni del mercato.

I coefficienti relativi alla diversa localizzazione sono determinati mediante una matrice a doppio ingresso che, alimentata dai dati contenuti nella Mappa dei Valori immobiliari, individua i rapporti tra immobili con destinazione d'uso e livello di stato conservativo omogenei, ma appartenenti a localizzazioni differenti.

Poiché il PUG è strumento urbanistico coordinato tra i comuni di Cesena e Montiano, potrebbe essere necessario trasferire quantità edificatorie da aree appartenenti a Comuni diversi, la matrice che segue è stata costruita anche per supportare tale eventualità.

MATRICE ZONE CESENA - MONTIANO														
Zona di origine	Zona Omi	Abitazioni civili	Cod	Denominazione	Stato conservativo normale (K/mq)	Zona di atterraggio						MONTIANO		
						CESENA								
						B1	B2	D3	E3	E4	R2	R3	B1	R1
						2.100	2.050	1.600	1.600	1.650	1.400	1.400	1.450	1.250
CESENA	B1	Cesena - Centrale / Centro storico	2.100		1,00	1,02	1,31	1,31	1,27	1,50	1,50	1,45	1,68	
	B2	Cesena - Centrale / Sant'Egidio, Le Vigne, Martorano, Ponte Abbadesse, San Mauro In Valle, Villa Chiaviche, Borgo Paglia	2.050		0,98	1,00	1,28	1,28	1,24	1,46	1,46	1,41	1,64	
	D3	Cesena - Periferica / Plevevestina, Dismano, Torre del Moro, Ponte Pietra, Ruffio, Case Castagnoli, Case Missiroli, Bulgarno, Calisee	1.600		0,76	0,78	1,00	1,00	0,97	1,14	1,14	1,10	1,28	
	E3	Cesena - Suburbana / Sant'Andrea in Bagno, San Martino in Fiume, Bagnile, Ronta, San Giorgio, La Poppa, Calabrina, Gattolino, Macerone, Capannaguzzo	1.600		0,76	0,78	1,00	1,00	0,97	1,14	1,14	1,10	1,28	
	E4	Cesena - Suburbana / Borello, San Vittore, San Carlo, Rio Eremito, Roversano, Acquarola, Rio Marano, San Demetrio, Tipano, Settecrociari, Lizzano	1.650		0,79	0,80	1,03	1,03	1,00	1,18	1,18	1,14	1,32	
	R2	Cesena - Extraurbana / Collina lato est: Monte Vecchio, Santa Lucia, Saiano, Carganeta, Casale, Monte Reale	1.400		0,67	0,68	0,88	0,88	0,85	1,00	1,00	0,97	1,12	
	R3	Cesena - Extraurbana / Collina lato ovest: Formignano, Luzzana, Borgo delle Rose, Casalbuono, Tessello, Paderno, Luogoraro	1.400		0,67	0,68	0,88	0,88	0,85	1,00	1,00	0,97	1,12	
MONTIANO	B1	Montiano - Centrale / Centro urbano	1.450		0,69	0,71	0,91	0,91	0,88	1,04	1,04	1,00	1,16	
	R1	Montiano - Extraurbana / Reg. Ag. N.3 Colline Savio Rubicone: Montenovio, Castello Montenovio	1.250		0,60	0,61	0,78	0,78	0,76	0,89	0,89	0,86	1,00	

SOURCE: OMI - Agenzia del Territorio - secondo semestre 2021

ESEMPIO APPLICATIVO		
Zona di origine delle quantità edificatorie: E4	100	mq
Coefficiente di conversione	0,80	
Quantità edificatorie trasferite nella zona B2	100 x 0,8 =	80 mq

#### 4.3 LA FISCALITÀ IMMOBILIARE

Un uso funzionale della fiscalità immobiliare alle politiche urbane può essere di grande aiuto nel promuovere le politiche/azioni declinate nella strategia. Ad esempio, applicare l'aliquota IMU massima alle aree su cui insistono immobili fatiscenti non utilizzati da più di cinque anni, può contribuire a indurre i proprietari ad avviare rapidamente la trasformazione urbanistica. Non solo. Il prelievo tributario operato sulle aree potrebbe essere reinvestito in opere e spazi pubblici nella città da rigenerare, stimolando ulteriormente la trasformazione.

Incentivi fiscali, quali una riduzione del contributo di costruzione, potrebbero promuovere la realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità idrogeologica o favorire l'apertura di nuovi esercizi commerciali di vicinato e la riqualificazione di quelli esistenti nel Centro storico o di quelli prospicienti gli assi commerciali da qualificare individuati dal PUG.

#### 4.4 IL CONCORSO DEGLI INTERVENTI ALLA REALIZZAZIONE E QUALIFICAZIONE DELLA CITTÀ PUBBLICA

Tutti gli interventi concorrono alla crescita e qualificazione della Città pubblica; Il contributo per l'incremento delle dotazioni territoriali e delle loro prestazioni viene fissato dal PUG secondo criteri di adeguatezza, proporzionalità, imparzialità e trasparenza. Compete al PUG la definizione puntuale dei casi di applicazione della monetizzazione e la determinazione della disciplina generale per il calcolo del valore delle aree da monetizzare e per la regolazione convenzionale della cessione e attuazione delle dotazioni territoriali al di fuori del comparto di intervento.

È compito del PUG definire inoltre i criteri e le regole per l'attuazione degli interventi complessi e fissare gli elaborati minimi, nel rispetto della LR 24/2017, per gli accordi operativi, i Piani attuativi di iniziativa pubblica, i procedimenti unici di cui alla LR 24/2017, i permessi di costruire convenzionati, da cui deve risultare evidente il concorso alla realizzazione e qualificazione della città pubblica, attraverso:

- il progetto urbano, dove sono rappresentate le dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della Strategia;
- la convenzione urbanistica, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie;
- la relazione economico-finanziaria, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati;
- il documento di VAS/Valsat, nei casi richiesti, in cui si da evidenza della sostenibilità dell'intervento proposto.

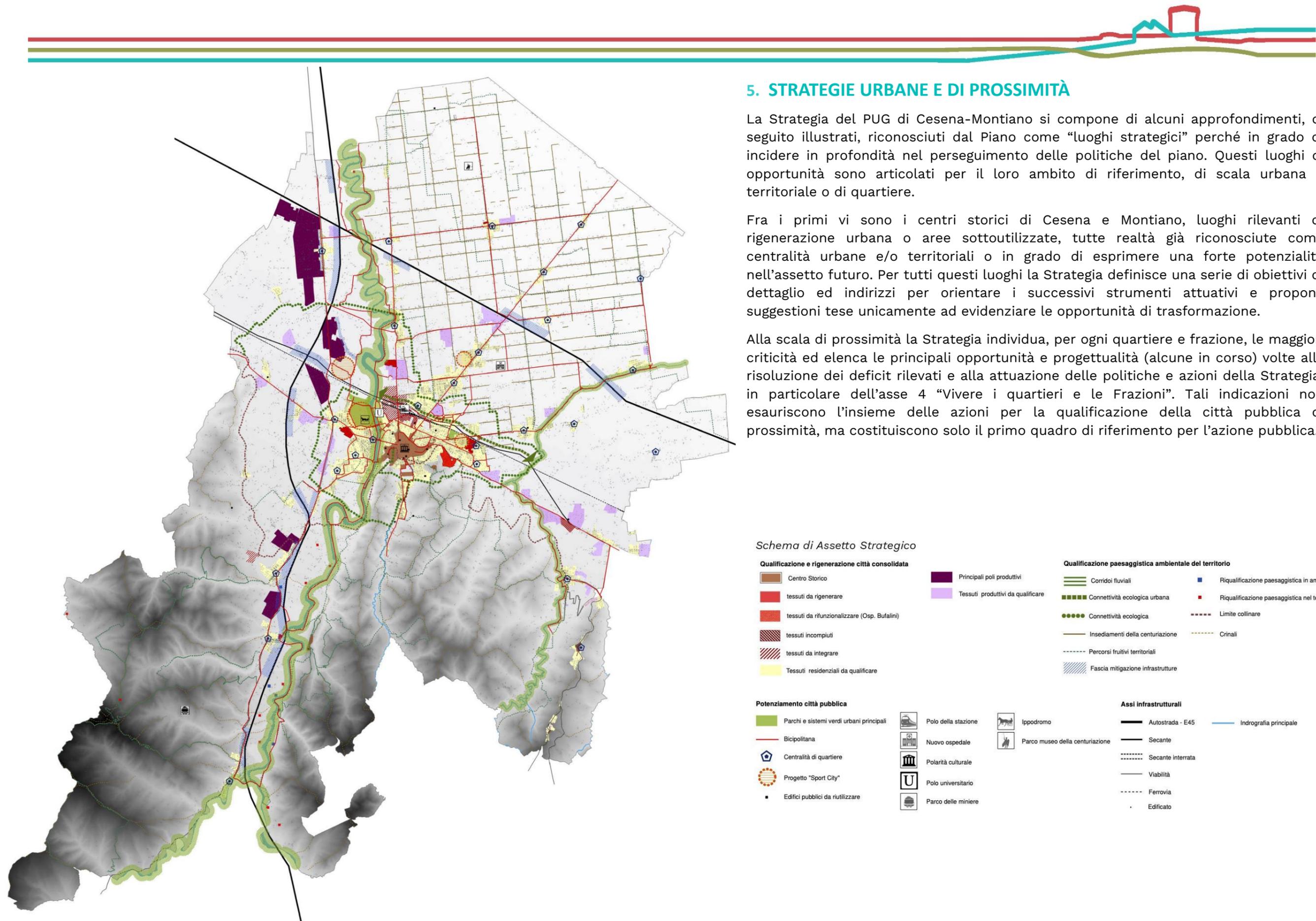
Il PUG, inoltre, è chiamato a definire i criteri e metodi di valutazione del beneficio pubblico, differenziando fra interventi di nuova urbanizzazione e rigenerazione urbana. Fra i criteri utilizzabili dal PUG vi sono quelli inerenti: le quantità e tipologie di attrezzature e spazi collettivi richiesti dalla Strategia; le condizioni di accessibilità, con riferimento anche alla



mobilità sostenibile; le reti tecnologiche; le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche ed ambientali richieste.

È compito poi della VAS/Valsat individuare gli indicatori di valutazione dei progetti rispetto alla Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale, i quali devono comprendere anche criteri specifici per la valutazione del beneficio pubblico degli interventi, fra cui il valore delle opere pubbliche realizzate dall'intervento; qualità del progetto urbano ed edilizio; impatti socioeconomici.

La valutazione del beneficio pubblico deve essere effettuata per tutti i progetti complessi, oggetto di Accordi operativi, piani particolareggiati di iniziativa pubblica, accordi di programma, permessi convenzionati.



## 5. STRATEGIE URBANE E DI PROSSIMITÀ

La Strategia del PUG di Cesena-Montiano si compone di alcuni approfondimenti, di seguito illustrati, riconosciuti dal Piano come “luoghi strategici” perché in grado di incidere in profondità nel perseguimento delle politiche del piano. Questi luoghi di opportunità sono articolati per il loro ambito di riferimento, di scala urbana e territoriale o di quartiere.

Fra i primi vi sono i centri storici di Cesena e Montiano, luoghi rilevanti di rigenerazione urbana o aree sottoutilizzate, tutte realtà già riconosciute come centralità urbane e/o territoriali o in grado di esprimere una forte potenzialità nell’assetto futuro. Per tutti questi luoghi la Strategia definisce una serie di obiettivi di dettaglio ed indirizzi per orientare i successivi strumenti attuativi e propone suggestioni tese unicamente ad evidenziare le opportunità di trasformazione.

Alla scala di prossimità la Strategia individua, per ogni quartiere e frazione, le maggiori criticità ed elenca le principali opportunità e progettualità (alcune in corso) volte alla risoluzione dei deficit rilevati e alla attuazione delle politiche e azioni della Strategia, in particolare dell’asse 4 “Vivere i quartieri e le Frazioni”. Tali indicazioni non esauriscono l’insieme delle azioni per la qualificazione della città pubblica di prossimità, ma costituiscono solo il primo quadro di riferimento per l’azione pubblica.

Schema di Assetto Strategico

<b>Qualificazione e rigenerazione città consolidata</b>		<b>Qualificazione paesaggistica ambientale del territorio</b>	
Centro Storico	Principali poli produttivi	Corridoi fluviali	Riqualificazione paesaggistica in ambito fluviale
tessuti da rigenerare	Tessuti produttivi da qualificare	Connettività ecologica urbana	Riqualificazione paesaggistica nel territorio
tessuti da rifunzionalizzare (Osp. Bufalini)		Connettività ecologica	Limite collinare
tessuti incompiuti		Insediamenti della centuriazione	Crinali
tessuti da integrare		Percorsi fruitivi territoriali	
Tessuti residenziali da qualificare		Fascia mitigazione infrastrutture	
<b>Potenziamento città pubblica</b>		<b>Asse infrastrutturali</b>	
Parchi e sistemi verdi urbani principali	Polo della stazione	Ippodromo	Autostrada - E45
Bicipolitana	Nuovo ospedale	Parco museo della centuriazione	Secante
Centralità di quartiere	Polarità culturale		Secante interrata
Progetto "Sport City"	Polo universitario		Viabilità
Edifici pubblici da riutilizzare	Parco delle miniere		Ferrovia
			Edificato
			Indrografia principale



La costruzione del quadro delle esigenze della città e dei suoi abitanti e principalmente delle strategie locali tiene conto non solo del quadro conoscitivo, ma anche dell'esito dei processi partecipativi attivati nel caso dell'elaborazione del PUG. In prima linea il ricco percorso attivato per il piano urbanistico che ha dedicato focus tematici relativi ai servizi di prossimità, a seguire il confronto attivo con i quartieri che ha portato alla condivisione di dodici "Patti di quartiere" che, nell'ottica di condivisione di strategie e prospettive di valorizzazione del territorio e con lo scopo di attivare programmazioni pluriennali in grado di generare valore e impatto sociale sulla comunità di riferimento, individuano azioni strategiche da mettere in campo su aspetti di interesse per i cittadini.

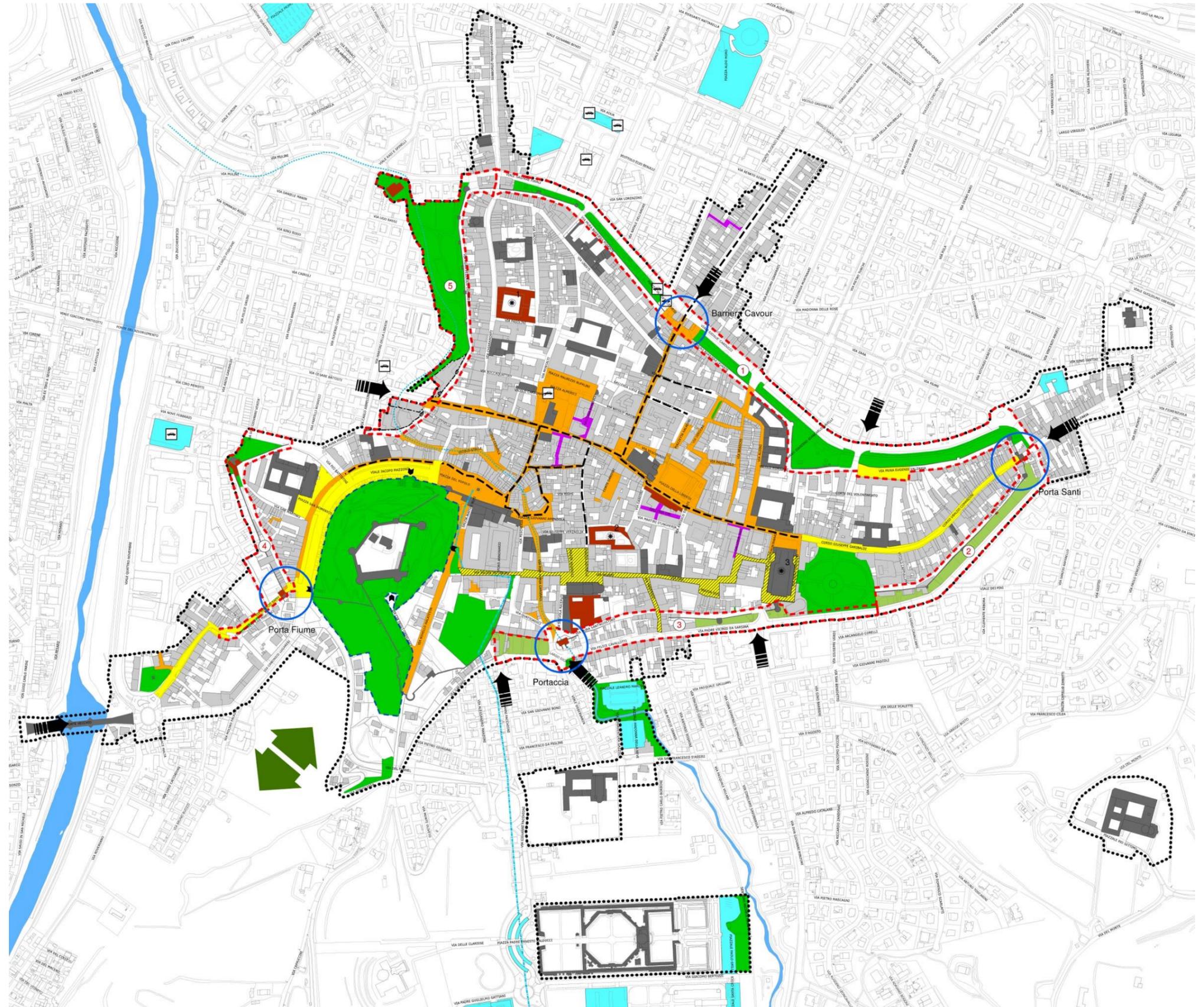
I Patti individuano inoltre, per ciascun quartiere "un cantiere", un intervento di particolare rilievo che l'amministrazione si è impegnata a realizzare entro il mandato amministrativo. Altri processi partecipativi hanno consentito momenti di ascolto dei cittadini su temi specifici:

1. il progetto *Con.Te.Sto.*, verso la Rete bibliotecaria cittadina, progetto partecipativo attivato per la costituzione di una rete bibliotecaria cittadina, con l'obiettivo di creare sinergia fra i punti di lettura e le biblioteche di quartiere, concepite come luoghi di incontri in cui convogliare interessi, progetti ed eventi,
2. *Ortando in città*, progetto volto a definire il rapporto fra i cittadini e lo spazio pubblico riorganizzando le aree ortive urbane, valorizzandone il ruolo di socialità. Nell'ambito del progetto sono state intraprese alcune azioni immateriali quali la creazione di un concorso rivolto agli assegnatari degli orti e la organizzazione di incontri formativi sul tema della gestione dell'agricoltura, da svolgere a rotazione in ciascun'area, in collaborazione con gli istituti scolastici e con le imprese locali.
3. *Green City Cesena*, progetto nato in tempo di pandemia che promuove la co-gestione delle aree verdi con l'obiettivo di introdurre e rendere consuete nuove modalità di fruizione del verde urbano. Si tratta di progettualità che pongono al centro il vivere ed i servizi di prossimità e che coinvolgono tutti i quartieri con varia intensità, in funzione delle caratteristiche di urbanità o di ruralità dei territori.
4. *Avanti c'è spazio*, progetto che ha coinvolto cittadini organizzati e singoli nel confronto sul riuso di due immobili dismessi di proprietà comunale, prevedendo anche il ricorso agli usi temporanei.

## 5.1 CITTÀ STORICA

### 5.1.1 IL CENTRO STORICO DI CESENA

- Perimetro CS
- ③ Sistema delle mura
- ⋯ Piano di recupero
- ⋯ Riqualificazione ambientale/paesaggistica del parco della Rocca
- Porte delle mura storiche
- Spazi prevalentemente pavimentati
- Spazi stradali da riqualificare
- ▨ Sistema piazze sud
- Gallerie
- Assi commerciali
- Recupero e risanamento aree libere
- Parchi e giardini attrezzati
- ▨ Zone di rispetto panoramico e paesaggistico
- Cuneo verde
- Edifici di rilievo
- Edifici pubblici dismessi sottoutilizzati da valorizzare
- ▨ Recupero e rifunzionalizzazione di palazzo Cattoli-Cacciaguerra
- ⊛ Progetti in corso/programmati: 1 e 3 offerta culturale; 2 ERS
- Parcheggi principali di attestazione al centro storico
- Parcheggi in struttura
- ➔ Percorsi principali di accesso
- ➔ Accessi al parco della Rocca di Cesena
- Corsi d'acqua principali
- ⋯ Torrente Cesuola tombinato
- ⋯ Acquedotto rinascimentale interrato o sotto tunnel





Asse: Rendere la città attrattiva

Macro-obiettivi /politiche: Valorizzazione del centro storico e riqualificazione della città pubblica

Obiettivi specifici: Sostegno alla rete commerciale diffusa e alla residenza / Miglioramento della qualità degli spazi pubblici e privati / Rafforzare la vocazione di luogo delle relazioni e la pluralità delle funzioni / Accessibilità;

Azioni/indirizzi: Valorizzazione della rete commerciale / Sostenere la residenza e le forme di ERS / Promuovere la qualificazione degli spazi pubblici, del sistema delle mura, delle piazze e degli assi commerciali. Prevedere inoltre, la qualificazione ambientale delle aree verdi e dei larghi a parcheggio, in maniera rispettosa dei valori storici culturali dei luoghi / Qualificazione delle Porte e dei sistemi di accesso al CS / Valorizzare i complessi e gli edifici dismessi (dismettibili e sottoutilizzati) per ospitare funzioni di rilievo anche a sostegno della residenzialità / Sostenere la realizzazione di servizi a supporto della residenza, incluso sistema di parcheggi, nel rispetto dei valori storico-culturali ed ambientali / Valorizzazione di percorsi urbani tematici di fruizione del centro storico.

Asse: Affrontare la sfida climatica ed ambientale

Macro-obiettivi /politiche: Creare infrastrutture verdi e blu

Obiettivi specifici: Potenziamento della rete ecologica territoriale ed urbana / Promozione della forestazione urbana

Azioni/indirizzi: Rete ecologica / Creazione di boschi urbani / incremento alberature in ambito urbano

La Strategia per il centro storico di Cesena intende perseguire le politiche e gli obiettivi sopra esposti e descritti nel macro-obiettivo “Valorizzazione del Centro Storico e riqualificazione della città pubblica”, attraverso un insieme articolato di interventi, fra loro coordinati, a partire dalla messa in valore delle opportunità rilevate.

Ad integrazione di quanto previsto dai capitoli precedenti, si specificano di seguito le azioni e i progetti inerenti agli spazi aperti, in merito ai quali la Strategia persegue:

- il potenziamento della rete attuale attraverso un insieme sistematico di interventi di qualificazione (pavimentazioni, arredi, sistemazioni, ...) che diano continuità agli spazi pubblici principali e ne rafforzino l'attrattività complessiva;
- la qualificazione del sistema delle mura, perseguendo la continuità dei percorsi, la qualità fruitiva degli spazi aperti, il recupero e la conservazione degli elementi storici di valore;
- il potenziamento delle relazioni fra centro storico e tessuti esterni, attraverso la qualificazione dei sistemi delle porte storiche (sulla scorta del “progetto Mura” del PRG 2.000), degli accessi principali e degli spazi pubblici e privati, riferiti al sistema delle mura; rientrano fra questi anche gli spazi stradali che potranno essere qualificati con attenzione

non solo al movimento carrabile ma anche a quelli pedonali e, in particolare, al miglioramento degli attraversamenti.

- la qualificazione ambientale-ecologica e l'incremento del confort degli spazi aperti, nel rispetto dei valori storico architettonici dei luoghi, incrementando la permeabilità e le aree ombreggiate in particolare degli spazi secondari e marginali;
- la compatibilità fra i movimenti carrabili e quelli pedonali, in un'ottica di incremento della pedonalità;
- l'attrattività con progetti di wayfinding e regolamenti per gli arredi urbani, per la valorizzazione degli elementi identitari e dei luoghi.

In particolare, come rappresentato nell'apposito elaborato di approfondimento, la Strategia individua una serie di possibili interventi imperniati sugli spazi aperti, fra cui:

A. La riqualificazione di una serie di spazi aperti fra cui:

- L'estensione della pedonalizzazione e in particolare del sistema delle piazze a sud, con la riqualificazione di Piazza Aguselli e Piazza Isei;
- La riqualificazione di Viale Mazzoni, da Piazza del Popolo fino a Porta Fiume; l'intervento si pone l'obiettivo di migliorare la qualità degli spazi aperti, valorizzare i monumenti circostanti e la loro fruizione (in particolare gli accessi al Parco della Rocca), incrementare la pedonalità con adeguate sistemazioni a terra, rendere maggiormente compatibili e qualificare gli spazi per i movimenti carrabili e le aree utilizzate a parcheggio;
- La qualificazione di Corso Garibaldi/Corso Comandini, dal Teatro Bonci fino a Porta Santi, con adeguate pavimentazioni e arredi, per supportare la ripresa delle attività commerciali di vicinato;

Gli interventi di pedonalizzazione dovranno prevedere soluzioni mirate che compensino la perdita di parcheggi per i residenti. La Strategia sostiene la realizzazione di nuovi parcheggi e/o potenziare quelli esistenti a servizio dei residenti e degli altri utenti, secondo un progetto complessivo, che metta in rete i parcheggi di attestamento e quelli scambiatori e che favorisca la mobilità sostenibile, in particolare a favore delle aree oggetto di pedonalizzazione o oggi già maggiormente deficitarie.

B. la qualificazione del sistema delle mura volta a creare uno spazio urbano che, rispettoso dei valori storico-archeologici, ne consenta una migliore fruibilità sociale e prestazioni ambientali adeguate, in cui anche gli spazi aperti privati devono essere adeguatamente sistemati, con soluzioni che incrementino le prestazioni ambientali e la percezione e valorizzazione delle mura, non consentendone l'uso a parcheggio. Vengono distinti alcuni tratti del sistema delle mura considerate omogenee per condizioni morfologiche, proprietarie e d'uso con indicazioni ed indirizzi progettuali che potranno trovare una loro precisa definizione all'interno di un progetto complessivo:

1. Il tratto dalla ex Porta Trova fino a Porta Santi si caratterizza per:

- la presenza ai piedi delle mura di ampi spazi aperti oggi utilizzati a parcheggio, strada carrabile, marciapiedi e piccoli giardini e aree verdi. Per questi spazi si richiede un



progetto unitario che metta a sistema l'insieme di spazi oggi frammentato e ne incrementi la riconoscibilità, la fruibilità ed esalti la presenza delle mura e degli elementi difensivi presenti. In particolare, andrà verificata la possibilità di ripavimentare la sede stradale e gli spazi carrabili, oltre a verificarne la sezione in funzione dei flussi previsti, e uniformarla agli altri spazi pedonali e verdi.

- Per la presenza di strade carrabili e altri spazi stradali all'interno delle mura. Questi spazi andranno migliorati, con pavimentazioni e arredi, e dove possibile, con alberature e vegetazione, in particolare per gli spazi oggi dequalificati, come i larghi asfaltati.

2. Il tratto da Porta S. Maria fino ai Giardini Pubblici si caratterizza per la presenza di:

- aree private libere continue, a riempimento della antica scarpa del fossato, e della strada di circonvallazione. Si prevede che siano mantenute ad aree libere scoperte, permeabili, con sistemazioni adeguate al contesto di valore e che non pregiudichino la vista del sistema fortificato; non è comunque ammesso l'uso a parcheggio.
- Via Mura Giardino Pubblico, da qualificare con pavimentazioni e arredi adeguati, secondo un progetto unitario.

3. Il tratto dai Giardini Pubblici alla Portaccia si caratterizza:

- Nella parte fuori delle mura, per l'alternanza di aree libere, pubbliche e private, ed edificato lungo-strada, oltreché per la presenza della strada di circonvallazione, da qualificare con sistemazioni, pavimentazioni e arredi adeguati. Particolare attenzione va posta alla sistemazione della strada, possibilmente da ripavimentare in modo da uniformarla al progetto d'insieme; andrà verificata la sezione stradale in funzione dei flussi previsti e possibilmente ampliati i marciapiedi e adeguati gli attraversamenti. Oltre la Portaccia si sviluppano una serie di spazi privati liberi di cui va prevista la conservazione ad aree libere scoperte, permeabili, con sistemazioni adeguate che non pregiudichino la vista delle mura e comunque non ammettendone l'uso a parcheggio;
- Nella parte interna, con gli assi stradali di Via Mura di Porta Santa Maria e via Mura di Sant'Agostino, da qualificare con pavimentazioni e arredi adeguati, secondo un progetto unitario. In particolare, andranno valorizzati gli edifici monumentali affacciati, la Portaccia e la "presenza" della Porta Santa Maria demolita.

4. Il tratto occidentale di via Porta Fiume in cui si prevede:

- la qualificazione degli spazi stradali con sistemazioni, pavimentazioni e arredi adeguati;
- l'integrazione, con gli eventuali progetti di riuso e riqualificazione degli immobili pubblici sottoutilizzati e con la conservazione delle strutture difensive.

5. Il tratto occidentale di via Mura Federico Comandini – Via Porta Fiume in cui si prevede:

- Piano di Recupero di Via Cesare Battisti – Via Mura Porta Fiume. Il comparto, attraversato dal corso del Cesuola tombinato, comprende un garage privato dismesso di grande impatto e direttamente interferente con l'antico tracciato delle mura, e da due edifici artigianali, anche essi dismessi, oltre che da spazi verdi privati. Il progetto

deve valorizzare il sistema delle mura, prevedere una ampia area verde aperta al pubblico, creare una continuità di percorso lungo il Cesuola tombinato, ovvero da via Beccaria a via Battisti, prevedere la demolizione del garage. Il Piano di recupero dovrà valutare l'opportunità di recuperare alcune superfici (es. i due edifici più bassi) con funzioni a servizio e supporto allo spazio pubblico (come ristorante, caffetteria, serre, ...) e prevedere l'applicazione della perequazione, con trasferimento delle superfici in misura e funzioni da stabilire attraverso lo specifico strumento attuativo e nel rispetto del PUG.

- Piano di Recupero di Via Cesare Battisti – Parco di Serravalle. L'area posta in adiacenza alle mura e ad uno dei torrioni è affiancata dal percorso del Cesuola coperto e affaccia sul Parco di Serravalle. L'area è attualmente occupata da edifici ad uso commerciale, residenziale e da un'officina. Il progetto dovrà valorizzare il sistema delle mura, migliorare la continuità fruitiva con il Parco di Serravalle, incrementare gli spazi pubblici e qualificare quelli esistenti con sistemazioni, pavimentazioni e arredi adeguati. Il Piano di recupero dovrà valutare l'opportunità di mantenere l'edificio commerciale posto lungo via Mura Comandini, valutandone attentamente l'impatto con il sistema delle mura, e prevedere l'applicazione della perequazione, con trasferimento delle superfici in misura e funzioni da stabilire attraverso lo specifico strumento attuativo e nel rispetto del PUG.

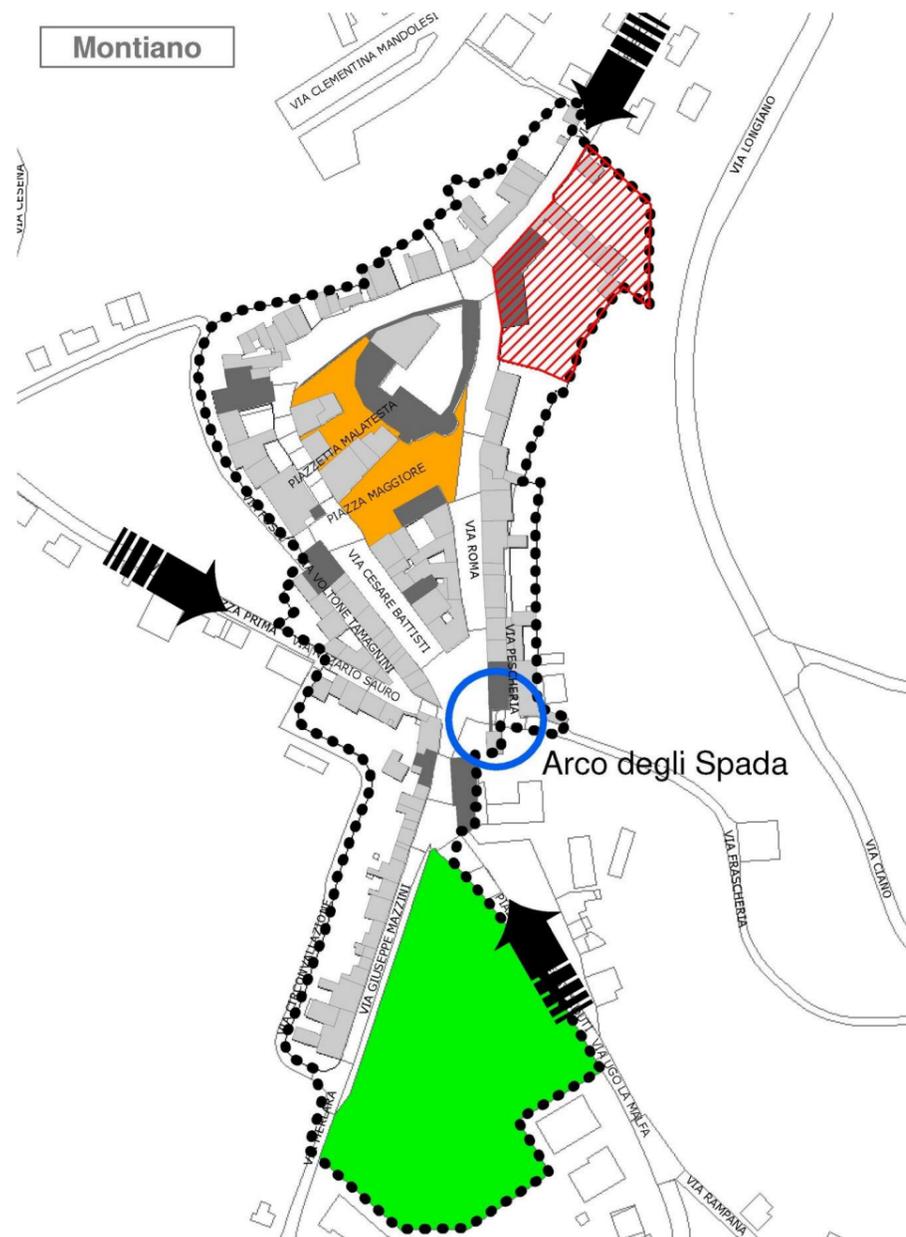
C. La qualificazione delle porte di accesso storiche (fra cui la Portaccia, Porta Santi, porta Fiume), quali punti nodali di connessione fra il centro storico e l'immediato intorno e il sistema dei parcheggi fuori dal centro storico. Gli interventi dovranno prevedere possibilmente:

- la valorizzazione delle porte, con apposite sistemazioni, pavimentazioni, arredi, illuminazione e segnaletica, secondo un progetto uniforme di tutto il centro storico;
- La qualificazione dei percorsi che dalle Porte Storiche conducono ai parcheggi di attestamento con particolare attenzione alla sistemazione degli attraversamenti pedonali.

D. la qualificazione ambientale del parco storico della Rocca dove insieme a alberature recenti resistono ancora esemplari vetusti; l'intervento intende anche migliorare la connettività ecologica del Parco che, in prospettiva, sarà collegato, a sud ovest, con un cuneo verde, al corridoio ecologico del Savio e della collina.

### 5.1.2 IL CENTRO STORICO DI MONTIANO

Per il centro Storico di Montiano, la Strategia promuove: l'ampliamento del perimetro andando ad includere anche il Parco delle Rimembranze. E il recupero del complesso edilizio di Palazzo Cacciaguerra-Cattoli.



## 5.2 LA CITTÀ DA RIGENERARE

### 5.2.1 AREA STAZIONE – EX PRU NOVELLO, EX PRU EUROPA

#### Tessuti incompiuti

#### Descrizione generale

Si tratta di un quadrante urbano caratterizzato da aree dismesse, in parte frutto di pianificazioni incompiute (ex PRU Europa e Novello), che oggi risultano libere da edificazioni e, in parte da funzioni (scalo merci ferroviario, area ex PRU Europa); sono inoltre presenti edifici che per varie ragioni si prestano ad operazioni di riuso/rigenerazione (presenza di attività non più compatibili con il contesto, situazioni di abbandono/sottoutilizzo, già in corso o previsto) ma anche da attrezzature pubbliche scolastiche di particolare rilievo (scuole superiori) e per il trasporto (stazione ferroviaria e terminal bus).

Si tratta di un insieme di aree che hanno dimensioni e una localizzazione particolarmente rilevante nella struttura urbana, ponendosi al margine nord della città consolidata, prossime al Centro Storico, e, grazie ai tre sottopassi ciclopedonali esistenti, punto di connessione con la città al di là della ferrovia e con il nuovo quartiere del PRU Novello e il parco della secante.

Il viale Europa costituisce un elemento particolarmente importante nella struttura urbana, non solo per questa parte di città.

Sono distinguibili tre parti: l'area dello scalo merci ferroviario, in parte interessato dal progetto del nuovo terminal bus; l'area dell'attuale terminal bus, con l'edificio dell'ex Arrigoni oggi in uso all'Università, il parcheggio Mattarella e gli istituti superiori; le aree dell'ex PRU Europa, inclusi alcuni edifici prevalentemente residenziali.

Oltre a queste aree vi sono una serie di edifici a carattere produttivo, in parte occupati, e edifici residenziali che potranno essere interessati, sia negli aspetti funzionali che morfologici, nella riconfigurazione di tutto il quadrante.

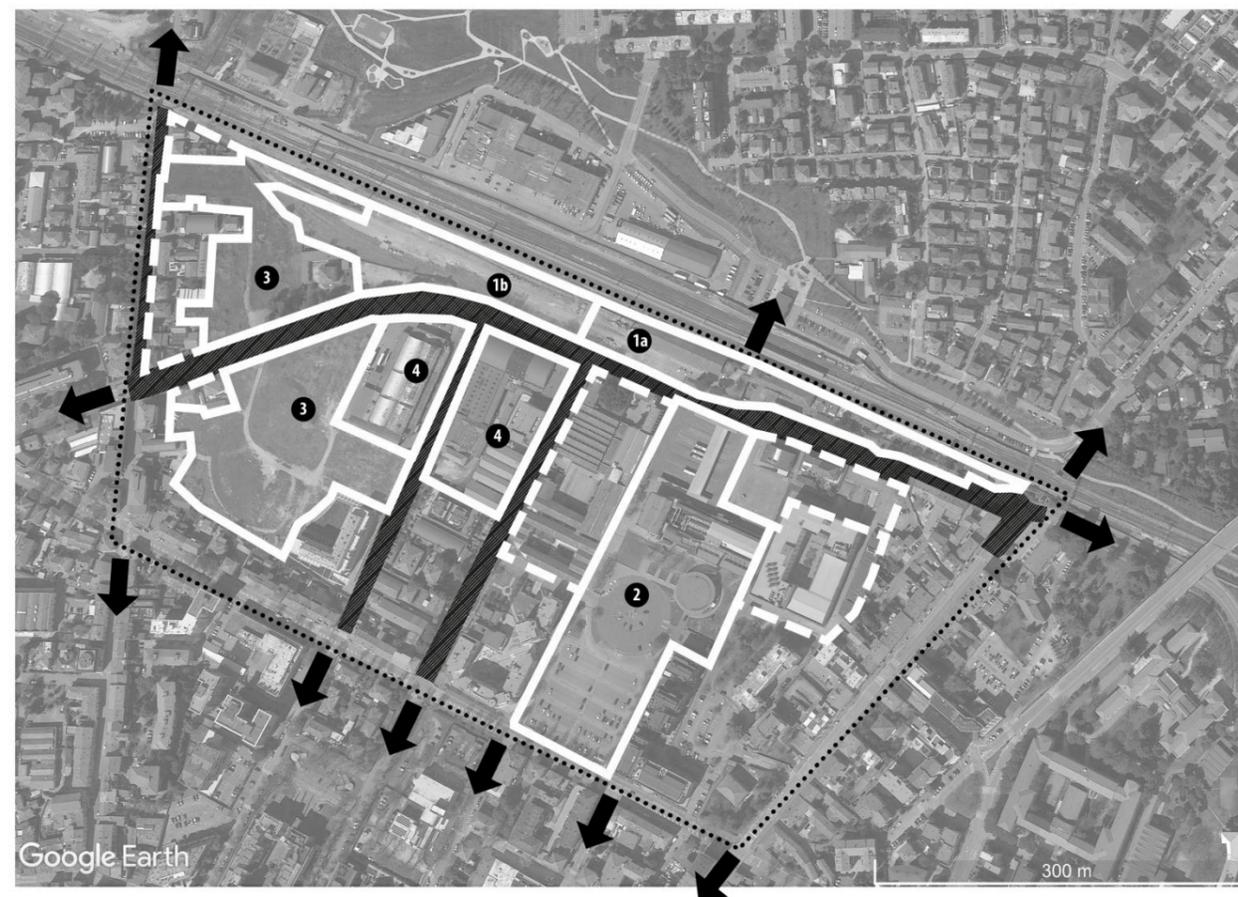
1. Area ex scalo ferroviario – terminal bus: 31.133 mq
2. Area ex Arrigoni: 31.795 mq
3. Area ex PRU EUROPA: 22.262 mq
4. Altre aree: 11.822 mq

#### Obiettivi generali

Nel suo complesso, la trasformazione dell'area deve perseguire i seguenti obiettivi generali:

- Potenziamento dell'intermodalità, in particolare del tpl e sostenibile, con apposite strutture (velostazione, terminal bus, ...) e potenziamento delle reti (ciclabile e pedonale);

- Rafforzamento del ruolo di “porta urbana” con localizzazione attrezzature e funzioni attrattive di carattere collettivo, dall'istruzione, alle attrezzature culturali e sociali, ai servizi pubblici (es. Poste) ai servizi per l'innovazione;
- Miglioramento dell'immagine, sicurezza e confort urbano, con attenzione al disegno degli spazi aperti in particolare pubblici incluse le strade, da ripensare anche come luoghi per i pedoni;
- Miglioramento delle connessioni – in particolare i percorsi fra stazione e centro storico - e degli attraversamenti della ferrovia;
- Incremento delle componenti ambientali (verde, permeabilità, aree pedonali, ...).



#### AREA 1a Scalo merci – FRONTE SUD FERROVIA

Asse: Rigenerare e qualificare la città

Macro-obiettivi/politiche: Ricuciture e connessioni

Obiettivi specifici: Superamento delle barriere/cesura fisiche

Azioni/indirizzi: miglioramento dei sottopassi ferroviari esistenti

Asse: Affrontare la sfida climatica e ambientale

Macro-obiettivi/politiche: Potenziare le infrastrutture orientate alla neutralità climatica



Obiettivi specifici: Potenziamento dell'intermodalità / interscambio / mobilità sostenibile / *sharing mobility*  
Azioni/indirizzi: Riqualificazione del polo intermodale della Stazione

#### Descrizione

Si tratta dell'area interessata dallo scalo merci e dai fabbricati di stazione e relativi spazi aperti, che definiscono il margine sud dell'ambito della stazione ferroviaria di Cesena, incluso il viale Europa.

L'area ha già in essere alcune previsioni oggetto di accordi e protocolli, fra cui la localizzazione nell'ex scalo ferroviario del terminal bus.

#### Indirizzi

I principali obiettivi, a specificazione degli assi strategici oltreché degli indirizzi diffusi per la qualificazione degli spazi aperti e della città pubblica, che devono guidare la trasformazione dell'area in sinergia e in collegamento con l'intorno vengono di seguito dettagliati:

- Potenziamento dell'interscambio attraverso la realizzazione di servizi alla mobilità ciclabile;
- Miglioramento dei collegamenti e delle reti pedonali e ciclabili con l'intorno, al fine di migliorare l'accessibilità e in particolare con la nuova autostazione;
- Riduzione della rottura di carico con attenzione all'interscambio ferro-tpl, inclusi i taxi, e ferro-bicicletta;
- Miglioramento dell'accesso al sottopasso passante di stazione da considerarsi come attraversamento urbano, oltreché a servizio dei binari;
- Miglioramento delle continuità delle reti ciclabili e pedonali in particolare con i sottopassi ovest ed est;
- Qualificazione del piazzale di stazione con incremento, in particolare, dell'area pedonale davanti al Fabbricato Viaggiatori e sua valorizzazione architettonica;
- Qualificazione del viale Europa come spazio pubblico per i movimenti pedonali e ciclabili, con eventuale ridisegno della sede stradale al fine di rendere maggiormente compatibili i movimenti meccanizzati e pedonali;
- Potenziamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche, incluso piccolo commercio/esercizi pubblici nei fabbricati esistenti, a supporto della vitalità e sicurezza degli spazi aperti;
- Incremento della permeabilità e miglioramento del confort ambientale, con eventuale inserimento di alberature di alto fusto, negli spazi aperti dello scalo ferroviario e del piazzale/viale di stazione e della via Europa;
- Qualificazione degli attraversamenti del Viale Europa, in particolare in corrispondenza del FV e del sottopasso centrale, dove andranno verificate le possibili soluzioni che diano maggior continuità e sicurezza ai movimenti pedonali.

#### AREA 1b Ex scalo merci – NUOVO TERMINAL BUS

Asse: Rendere la città attrattiva

Macro-obiettivi/politiche: Potenziare le connessioni e le infrastrutture di scala vasta  
Obiettivi specifici: Potenziamento dell'interscambio  
Azioni/indirizzi: Nuovo terminal bus

#### Descrizione

Si tratta dell'area interessata dallo scalo merci dismesso e di proprietà comunale dove è previsto sorga il nuovo terminal bus

#### Obiettivi di dettaglio

Il principale obiettivo è connesso alla realizzazione del nuovo terminal bus e del sistema di accessibilità:

- Realizzazione nuovo terminal bus;
- Realizzazione di collegamenti ciclo-pedonali a servizio dell'interscambio.

#### AREA 2 Ex Arrigoni – PIATTAFORMA DELLA CITTA' PUBBLICA

Asse: Rigenerare e qualificare la città

Macro-obiettivi/politiche: Promuovere la rigenerazione di luoghi strategici;  
Obiettivi specifici: Sostenere l'insediamento di funzioni di rilievo e "strategiche"  
Azioni/indirizzi: Favorire l'insediamento e il potenziamento di attività di eccellenza, di mixité funzionale, di attrezzature pubbliche di scala urbana, di ERS e co-housing;

Asse: Vivere i quartieri e le frazioni

Macro-obiettivi/politiche: Migliorare la qualità urbana alla scala del quartiere  
Obiettivi specifici: Favorire la realizzazione di servizi culturali diffusi sul territorio  
Azioni/indirizzi: incentivare la realizzazione di biblioteche di quartiere, spazi per spettacoli anche attraverso il riuso/rigenerazione di immobili pubblici.

#### Descrizione

Si tratta di un'area (esito della riqualificazione della ex Arrigoni) occupata prevalentemente da attrezzature pubbliche: piazzale terminal bus, padiglione polivalente con aule universitarie, scuole superiori (liceo scientifico, classico, istituto tecnico per geometri), parcheggio pubblico, oltre ad un ristorante ed alcuni edifici privati, ai bordi.

#### Indirizzi

I principali obiettivi, a specificazione degli assi strategici oltreché degli indirizzi diffusi per la qualificazione degli spazi aperti e della città pubblica, che devono guidare la trasformazione dell'area in sinergia e in collegamento con l'intorno vengono di seguito dettagliati:

- Rafforzamento del percorso di collegamento fra la stazione e il centro storico;
- Potenziamento delle attrezzature pubbliche, con particolare attenzione ai bisogni delle scuole e dell'istruzione in generale, della formazione, del mondo delle imprese, e di ogni

- altra attività pubblica che si possa giovare della forte accessibilità dell'area, attraverso il riuso, in particolare del Padiglione polivalente, ed eventualmente attraverso ampliamenti o nuove edificazioni;
- Il padiglione Polivalente potrà essere oggetto di riuso/rigenerazione in cui pensare al piano terra come sorta di Piazza coperta, in forte relazione anche funzionale con lo spazio aperto limitrofo;
  - Incremento della qualità degli spazi aperti, del confort, della sicurezza e delle prestazioni ambientali. In particolare, andrà ridisegnato l'attuale piazzale del terminal bus come spazio aperto urbano; andranno migliorati gli attraversamenti del viale Europa, ricucendo anche al livello del suolo, l'area dell'attuale piazzale bus con il piazzale di stazione, minimizzando l'impatto del traffico carrabile di attraversamento; andrà potenziato l'ombreggiamento e la presenza di superfici a verde o comunque permeabili, con eventuali soluzioni di rain garden e piazze allagabili, per migliorare le prestazioni idrauliche dell'area;
  - Andrà migliorato l'impatto del parcheggio, prevedendo anche la sua copertura, che potrebbe ospitare aree gioco ed attrezzature all'aperto anche a servizio delle scuole;
  - In generale andrà favorito l'insediamento di attività attrattive, ai piani terra, in grado di assicurare la funzione di presidio; garantita la continuità dei percorsi ciclabili e pedonali che dalla Stazione conducono al centro città; mantenuto il ruolo di parcheggio di attestamento e interscambio;

### AREA 3 – COMPARTO EX EUROPA

Asse: Rigenerare e qualificare la città

- Macro-obiettivi/politiche: Promuovere la rigenerazione di luoghi strategici;  
 Obiettivi specifici: Sostenere l'insediamento di funzioni di rilievo e "strategiche"  
 Azioni/indirizzi: Favorire l'insediamento e il potenziamento di attività di eccellenza, di *mixité* funzionale, di attrezzature pubbliche di scala urbana, di ERS e *co-housing*;

Asse: Vivere i quartieri e le frazioni

- Macro-obiettivi/politiche: Abitare e nuovi servizi e nuove forme collaborative per *l'housing*  
 Obiettivi specifici: Incremento e più ampia articolazione di risposte a nuove e vecchie domande abitative  
 Azioni/indirizzi: Incentivare la realizzazione di ERS in risposta alla nuova domanda abitativa anche nei processi di rigenerazione urbana

#### Descrizione

Si tratta delle due aree, separate dalla Via Europa, dell'ex PRU Europa, non attuate, inclusi alcuni lotti edificati prevalentemente residenziali.

#### Indirizzi

I principali obiettivi, a specificazione degli assi strategici oltreché degli indirizzi diffusi per la qualificazione degli spazi aperti e della città pubblica, che dovranno essere verificati dalla proposta di trasformazione sono:

- Realizzare una quota di ERS, in misura proporzionale alla capacità edificatoria che verrà assegnata;
- Contribuire alla qualificazione qualitativa e quantitativa delle dotazioni territoriali, attraverso cessioni e/o monetizzazioni;
- Soddisfare eventuali necessità di potenziamento delle attrezzature scolastiche e dei servizi ad esse collegate, così come delle attrezzature di carattere pubblico insediate nell'intorno.
- Contribuire alla qualificazione degli assi stradali perimetrali (Via Europa, via Subborgo Comandini) e del sottopasso ferroviario incrementandone la fruibilità e le performances ambientali (permeabilità, inserimento di alberature e verde, ...). Eventuali aree pubbliche cedute dovranno essere direttamente collegate allo spazio pubblico della strada o facilmente accessibili, con una continuità fisica. In particolare, andrà verificata la possibilità di ricomprendere nel processo di rigenerazione i lotti edificati lungo via Subborgo Comandini al fine di qualificare l'asse stradale e di armonizzare l'intervento.

### AREA 4 – INTERVENTI DI RIUSO E RIGENERAZIONE

Asse: Rigenerare e qualificare la città

- Macro-obiettivi/politiche: Promuovere la rigenerazione di luoghi strategici;  
 Obiettivi specifici: Sostenere l'insediamento di funzioni di rilievo e "strategiche";  
 Azioni/indirizzi: Favorire l'insediamento e il potenziamento di attività di eccellenza, di *mixité* funzionale, di attrezzature pubbliche di scala urbana, di ERS e *co-housing*;

Asse: Vivere i quartieri e le frazioni

- Macro-obiettivi/politiche: Migliorare la qualità urbana alla scala del quartiere;  
 Obiettivi specifici: Favorire la realizzazione di servizi culturali diffusi sul territorio;  
 Azioni/indirizzi: incentivare la realizzazione di biblioteche di quartiere, spazi per spettacoli anche attraverso il riuso/rigenerazione di immobili pubblici.

#### Descrizione

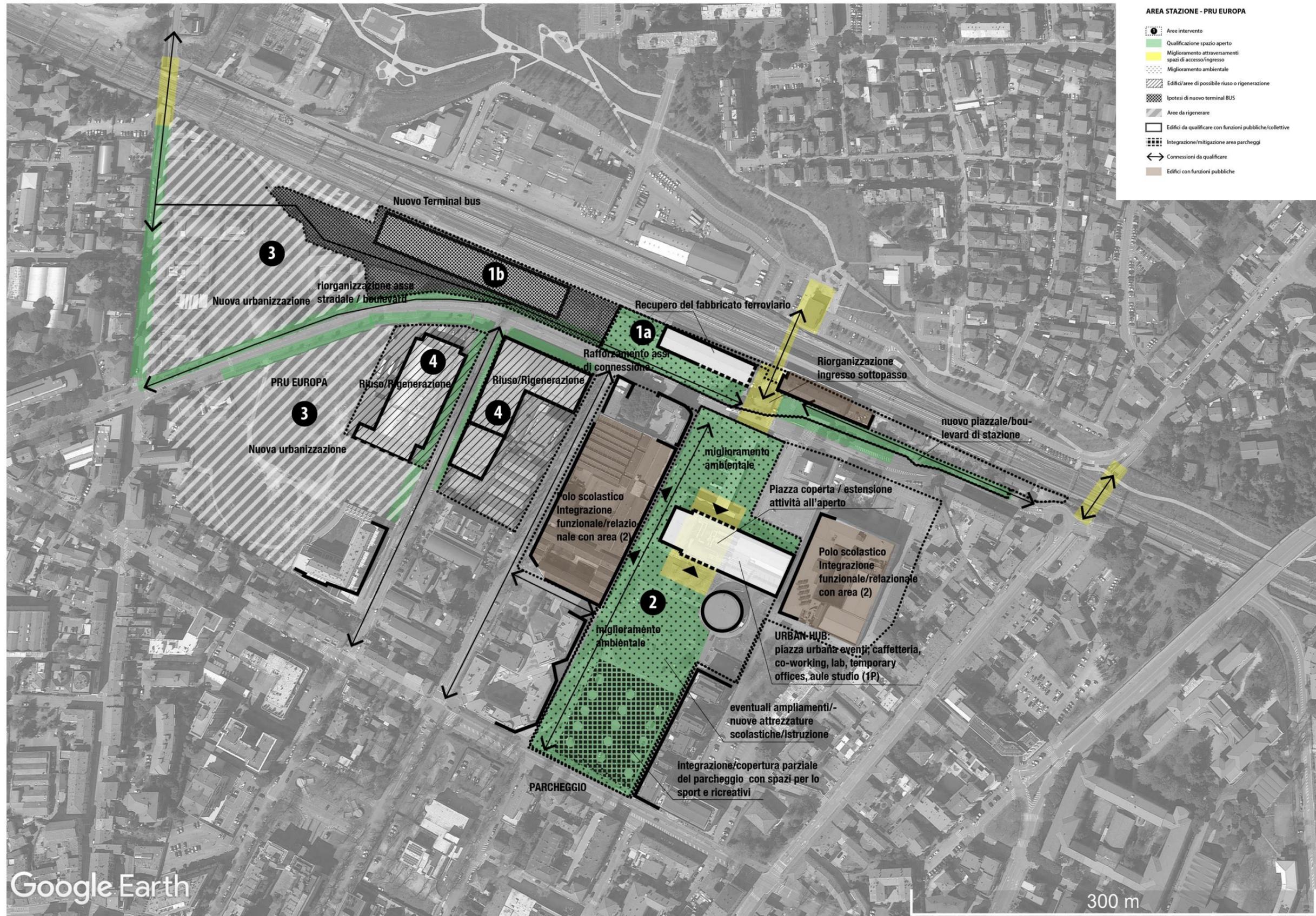
Si tratta di alcuni isolati occupati da edifici di cui è ipotizzabile un loro riuso e/o rigenerazione urbana, con cambi di funzioni verso usi compatibili con la residenza e che tengano in conto anche la grande accessibilità dell'area.

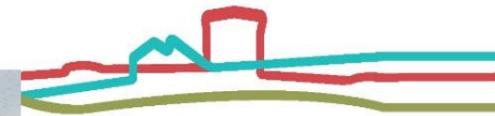
#### Indirizzi

I principali obiettivi, a specificazione degli assi strategici oltreché degli indirizzi diffusi per la qualificazione degli spazi aperti e della città pubblica, che dovranno essere verificati dalle proposte di trasformazione sono:

- incremento dei servizi e delle attrezzature, pubbliche e private, in grado di rafforzare la attrattività dell'area, pur verificandone la compatibilità con il carattere residenziale dell'intorno;
- Incremento delle attrezzature di quartiere;
- Incremento dell'ERS;
- Incremento della mixità funzionale.







*copertura del parcheggio con spazi per attività sportive e ricreative*



*trasformazione dell'attuale terminal bus in spazio di socializzazione*

## 5.2.2 CASE FINALI

### Tessuti dismessi e degradati

Asse: Rigenerare e qualificare la città

Macro-obiettivi/politiche: Promuovere la rigenerazione di luoghi strategici

Obiettivi specifici: Sostenere l'insediamento di funzioni di rilievo e "strategiche"

Azioni/indirizzi: Favorire l'inserimento e il potenziamento di attività di eccellenza, di mixité funzionale, di attrezzature pubbliche di scala urbana, di ERS e cohousing, ...

Asse: Rendere la città attrattiva

Macro-obiettivi/politiche: Potenziare e creare servizi di area vasta e a rete

Obiettivi specifici: Rafforzare i servizi e le attrezzature sportive

Azioni/indirizzi: Cesena Sport City, Valorizzazione delle strutture sportive e messa in rete.

Asse: Affrontare la sfida climatica e ambientale

Macro-obiettivi/politiche: Migliorare la resilienza degli insediamenti e delle dotazioni

Obiettivi specifici: Migliorare il confort urbano: percorsi microclimatici

Azioni/indirizzi: Creare collegamenti fra i poli sportivi / qualificare i percorsi ciclabili principali in percorsi microclimatici.

### Descrizione

Case Finali fa parte dell'ambito del quartiere Fiorenzuola, si sviluppa dalla linea ferroviaria fino a Viale Marconi, comprendendo tre isolati.

Sono presenti immobili non utilizzati o sottoutilizzati, una scarsa qualificazione degli spazi pubblici e impianti sportivi che necessitano di interventi di manutenzione.

Considerato lo stato di degrado e la scarsa qualità insediativa la trasformazione edilizia dovrà opportunamente essere associata a quella urbanistica, per consentire un suo rinnovo e l'insediamento di nuove qualificate funzioni.

Accordi Operativi potranno perimetrare parti del tessuto che saranno attuate tramite trasformazioni complesse di rigenerazione, disciplinate da regole che dovranno considerare sia la dimensione dell'area di intervento che l'edificato che su di esse insiste, al fine di garantire una maggiore fattibilità degli interventi.





ASSE DELLO SPORT

RIQUALIFICAZIONE  
AREA SPORTIVA

Riqualificazione degli  
spazi pubblici

NUOVI EDIFICI A  
DESTINAZIONE MISTA  
Social Housing

# A - ASSE DELLO SPORT



## B - SOTTO IL VIADOTTO



# C - NUOVI EDIFICI A DESTINAZIONE MISTA



### 5.2.3 ASTA FLUVIALE DEL SAVIO

#### Infrastrutture verdi e blu /Tessuti dismessi e degradati

Asse: Affrontare la sfida climatica ed ambientale

Macro-obiettivi/politiche: Creare infrastrutture verdi e blu territoriali ed urbane;

Obiettivi specifici: Potenziamento della rete territoriale ed urbane;

Azioni/indirizzi: Creazione del Parco fluviale del Savio insieme ai comuni dell'alto Savio.

Asse: Rendere la città attrattiva

Macro-obiettivi/politiche: Valorizzare la fruizione del territorio;

Obiettivi specifici: Costruire/rafforzare la rete di percorsi fruitivi;

Azioni/indirizzi: Creare ciclovie di lunga percorrenza (itinerari nazionali e regionali).

Asse: Rigenerare e qualificare la città

Macro-obiettivi/politiche: Promuovere la rigenerazione di luoghi strategici;

Obiettivi specifici: Rafforzare il rapporto tra la città e il fiume;

Azioni/indirizzi: Creazione del waterfront e percorsi lungo il Savio.

Asse: Rigenerare e qualificare la città dismessa

Macro-obiettivi/politiche: Ricuciture e connessioni;

Obiettivi specifici: Potenziare le connessioni di quartiere e la rete degli spazi pubblici;

Azioni/indirizzi: Rafforzare lo spazio pubblico e sostenere la riqualificazione dei fronti urbani lungo gli assi viari principali/ Dare continuità alla rete dei percorsi, del verde e degli spazi pubblici attuando le strategie locali.





### STRUTTURE

- 1** MERCATO KM 0
- 2** STRUTTURE RIMOVIBILI PER IL RISTORO E LA RICREAZIONE A SERVIZIO DELLA SPIAGGIA URBANA
- 3** EDIFICIO ESISTENTE (RISTORANTE)
- 4** EDIFICIO ESISTENTE (NEGOZIO DI ARREDAMENTO)
- 5** RECUPERO DELLA STRUTTURA ESISTENTE / NUOVA STRUTTURA SEMI-RIMOVIBILE PADIGLIONE PER ATTIVITA' CULTURALI, SOCIALI E ASSOCIATIVE
- 6** STRUTTURA SEMIRIMOVIBILE PER IL RISTORO E LA RICREAZIONE A SERVIZIO DELLA PIAZZA FLUVIALE

### SPAZI APERTI

-  SPIAGGIA URBANA
-  SISTEMA DI GRADONI BORDO FIUME
-  TERRAZZA BELVEDERE E STRUTTURE RIMOVIBILI A SERVIZIO DELL'AREA
-  AREA GIOCO ESISTENTE

### PERCORSI E AREE DI SOSTA

-  PERCOSO CICLABILE
-  PERCORSO PEDONALE
-  TERAZZA BEL VEDERE
- 1A** AUTORIMESSA
- 1B** AREA A PARCHEGGIO

## A - SPIAGGIA URBANA



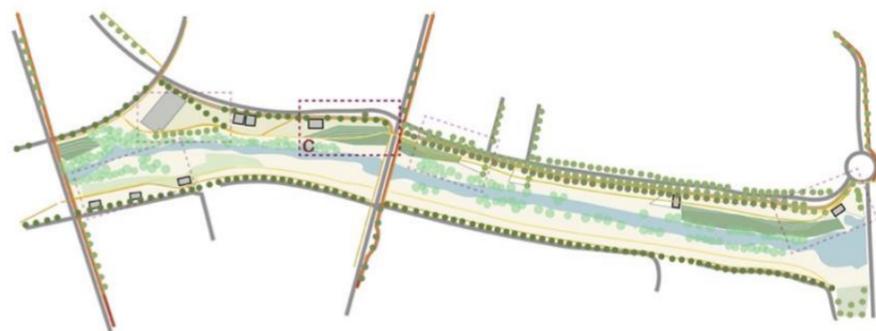
Le spiagge urbane, ovvero spazi destinati al ristoro e a molte delle attività svolte comunemente sulle spiagge (spesso ad eccezione della sola balneazione), rappresentano una modalità di riappropriazione degli spazi pubblici, in modo stagionale e in particolare lungo le rive dei fiumi, che non comportano interventi invasivi e permanenti. L'ampiezza degli spazi delle rive, in particolare quella sinistra del Savio, nel periodo estivo, e la presenza di vegetazione prevalentemente erbacea permetterebbe la realizzazione di "spiagge urbane" facilmente raggiungibili e fruibili anche dalle fasce più deboli della popolazione, che potrebbero essere opportunamente attrezzate per il relax e il ristoro attraverso anche la predisposizione di strutture rimovibili (es. street food truck).

## B - MERCATO KM 0



L'area è attualmente caratterizzata da un ampio spazio aperto e dalla presenza di una struttura fissa adibita a deposito di materiali edili. Il luogo potrebbe acquisire una connotazione pubblica attraverso il dislocamento dell'attività attuale e la rifunzionalizzazione della struttura e dello spazio aperto per attività attrattive e di socialità. Per esempio l'area, data l'alta vocazione agricola del territorio, può essere trasformata, in un luogo multifunzionale sede sia di un mercato a Km0, finalizzato alla commercializzazione dei prodotti locali, sia di eventi, degustazioni, laboratori didattici, corsi a tema agricolo culturale e gastronomico

## C - PORTA DEL PARCO FLUVIALE

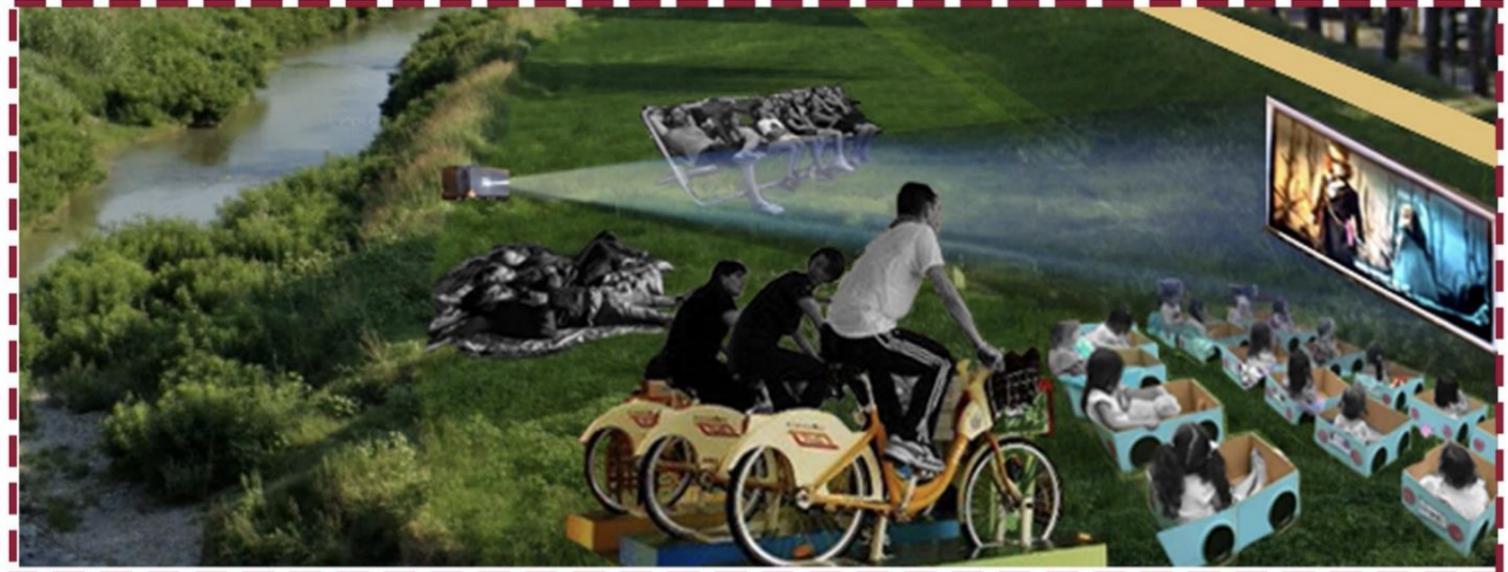
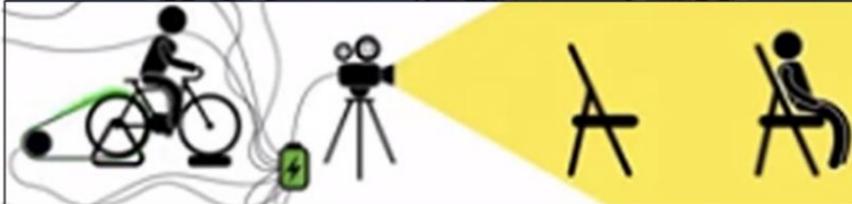
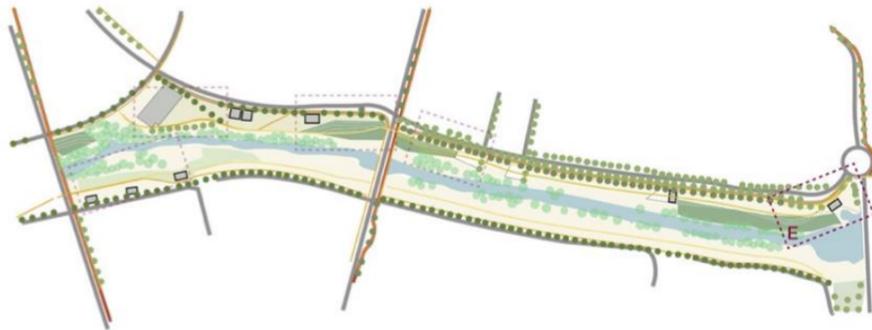


L'area, attualmente caratterizzata dalla presenza di veicoli in sosta che circondano una struttura fissa in disuso, rappresenta un luogo potenziale per la realizzazione di un punto di accesso al Fiume Savio. Al fine di sottolineare la relazione tra la città e il corso d'acqua, l'intervento potrebbe essere articolato attraverso un sistema di gradoni finalizzati a mettere in relazione la quota della città con la quota del fiume. Il disegno potrebbe in questo modo dare origine ad un luogo che, nel periodo delle piogge potrà essere completamente allagato, mentre nel restante periodo dell'anno, potrà costituire una area ludica o, all'occasione prestarsi come arena per lo svolgimento di eventi culturali o ricreativi. Lo spazio sovrastante, attualmente adibito a parcheggio e area di servizio per il rifornimento di carburante, potrà essere strutturato in un laboratorio urbano a cielo aperto, ove la rifunzionalizzazione della struttura in disuso o la localizzazione di una nuova struttura rimovibile, potrebbe costituire un punto di riferimento per eventi, incontri, laboratori e workshop.





## E - CICLO - CINEMA



L'area sottostante il Ponte Vecchio è attualmente interessata dalla presenza di una struttura adibita ad attività di ristorazione. La vocazione ricreativa del luogo e la sua strategicità (vicinanza alla Rocca e al centro Storico), potrebbe agevolare la progettazione di uno spazio multifunzionale caratterizzato dalla presenza di un area ristoro, e un'area, sottostante, versatile capace di ospitare eventi e progetti di cultura urbana come progetti cinematografici, mostre o eventi teatrali che potrebbero integrarsi con il tema del risparmio energetico e della sostenibilità ambientale attraverso l'inserimento in loco di biciclette generatrici di energia elettrica la cui peculiarità risiede nella capacità di riprodurre i film o alimentare la scena teatrale, attraverso la pedalata dei partecipanti effettuata su apposite bici collegate a dei generatori elettrici.

## 5.2.4 Ex SACIM

### Tessuti dismessi e degradati

Asse: Rigenerare e qualificare la città dismessa;

Macro-obiettivi/politiche: Promuovere la rigenerazione di luoghi strategici;

Obiettivi specifici: Promuovere un programma di interventi coordinato;

Azioni/indirizzi: Aree da rigenerare.

Asse: Rigenerare e qualificare la città dismessa

Macro-obiettivi/politiche: Promuovere la rigenerazione di luoghi strategici;

Obiettivi specifici: Sostenere l'insediamento di funzioni di rilievo e "strategiche";

Azioni/indirizzi: Favorire l'insediamento e il potenziamento di attività di eccellenza, di mixité funzionale, di attrezzature pubbliche di scala urbana, di ERS e cohousing, ...

Asse: Rigenerare e qualificare la città dismessa

Macro-obiettivi/politiche: Ricuciture e connessioni;

Obiettivi specifici: Potenziare le connessioni di quartiere e la rete degli spazi pubblici;

Azioni/indirizzi: Rafforzare lo spazio pubblico e sostenere la riqualificazione dei fronti urbani lungo gli assi viari principali/ Dare continuità alla rete dei percorsi, del verde e degli spazi pubblici attuando le strategie locali.

### Descrizione

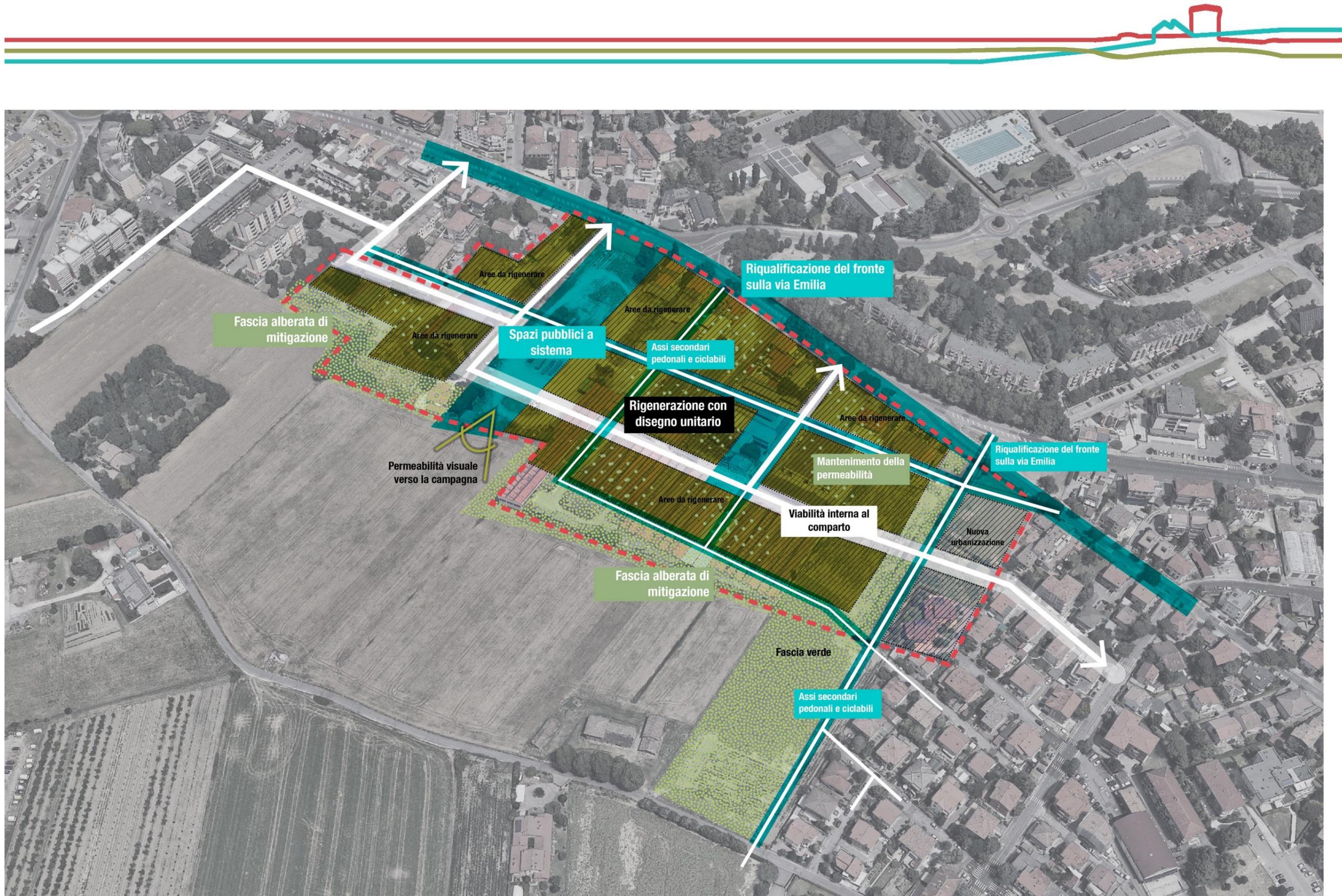
Si tratta di un ambito di dimensioni importanti (7,3 ha), collocato lungo la via Emilia, in un contesto a prevalenza residenziale, in cui sono presenti due attività dismesse di dimensioni rilevanti (ex Sacim e Edilspada), alcune aree "libere" o solo parzialmente edificate, alcuni lotti edificati, di dimensioni minori, prevalentemente localizzati lungo la via Emilia con funzioni residenziali, commerciali ed artigianali. L'ambito confina con la campagna.

La possibile trasformazione dovrà avvenire secondo un disegno urbano di assetto che sia in grado di orientare lo sviluppo di tutto l'ambito, capace di interessare anche il fronte sulla via Emilia, e le attività in essere, a partire da quelle meno compatibili e ampliarsi anche ai tessuti circostanti. La trasformazione, che potrà avvenire anche per fasi, sarà orientata ad insediare funzioni residenziali o ad esse compatibili, premiando la mixité funzionale e sociale, da perseguire con quote di ERS; potranno essere valutate altre funzioni se compatibili e in grado di accrescere l'attrattività e la competitività, secondo le linee indicate dalla Strategia.

Il progetto urbano dovrà porsi l'obiettivo di ricucire il sistema dei percorsi e degli spazi pubblici dei tessuti ad ovest e ad est dell'area di intervento, con sistemazioni idonee (parchi, aree verdi, percorsi ciclabili, ...); inoltre dovrà operare una riqualificazione degli affacci sulla Via Emilia e prevedere una fascia di mitigazione che medi il rapporto con la campagna retrostante. Le dotazioni pubbliche dovranno essere in grado di costituire una centralità sia per l'intervento che per tutto il contesto. L'accessibilità dovrà avvenire principalmente dalla via Emilia, con soluzioni che non gravino sulla funzionalità dell'asse stradale, e secondariamente, con i raccordi alle viabilità limitrofe, minori; la viabilità di

distribuzione interna dovrà essere limitata allo stretto necessario, con sezioni e soluzioni adeguate e compatibili al contesto residenziali.





### 5.2.5 EX ZUCCHERIFICIO

#### Tessuti incompiuti

Asse: Rigenerare e qualificare la città dismessa

Macro-obiettivi/politiche: Promuovere la rigenerazione di luoghi strategici

Obiettivi specifici: Promuovere un programma di interventi coordinato

Azioni/indirizzi: Aree da rigenerare

Asse: Rigenerare e qualificare la città dismessa

Macro-obiettivi/politiche: Promuovere la rigenerazione di luoghi strategici

Obiettivi specifici: Sostenere l'insediamento di funzioni di rilievo e "strategiche"

Azioni/indirizzi: Favorire l'insediamento e il potenziamento di attività di eccellenza, di mixité funzionale, di attrezzature pubbliche di scala urbana, di ERS e cohousing, ...

Asse: Rigenerare e qualificare la città dismessa

Macro-obiettivi/politiche: Ricuciture e connessioni

Obiettivi specifici: Potenziare le connessioni di quartiere e la rete degli spazi pubblici

Azioni/indirizzi: Rafforzare lo spazio pubblico e sostenere la riqualificazione dei fronti urbani lungo gli assi viari principali/ Dare continuità alla rete dei percorsi, del verde e degli spazi pubblici attuando le strategie locali

#### Descrizione

Si tratta di 2 aree appartenenti originariamente al PRU Zuccherificio, e che oggi risultano incompiute.

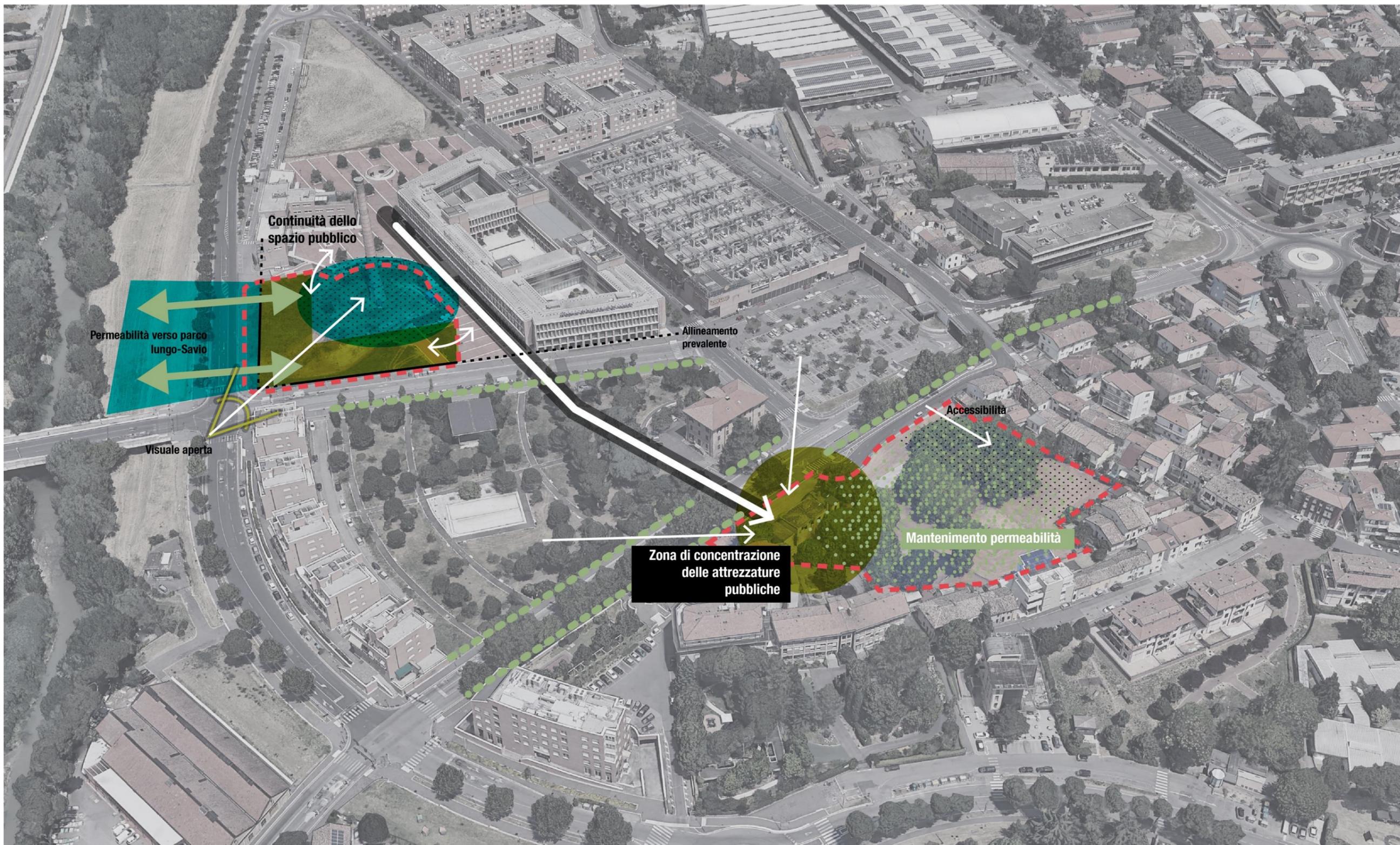
Per l'area lungo via Macchiavelli si pone l'obiettivo di completare il disegno urbano con un'area pubblica che valorizzi la presenza della ciminiera e dia continuità ai percorsi, ciclabili e pedonali, che dall'insediamento dell'ex Zuccherificio portano al Parco del Savio. Eventuali edificazioni dovranno riferirsi agli allineamenti degli edifici posti sullo stesso isolato, con usi compatibili con il tessuto urbano circostante e con l'intento di potenziare il ruolo di centralità di quartiere dell'area. Con l'occasione potrà essere potenziato l'attraversamento ciclopedonale di via Macchiavelli e via Calvino; quest'ultimo per collegare l'intervento al Giardino XI Settembre.

La seconda area si trova lungo l'asse di via Europa, circoscritta dai retri delle edificazioni lungo via Cotignola e via Fornaci e dalla via Fornaci, che salendo di quota separa l'area da via Europa. Si tratta quindi di un'area interclusa ad eccezione di un piccolo tratto lungo via Europa, dove è presente la ex palazzina direzionale dello stabilimento. Il progetto dovrà quindi prevedere che la porzione di area lungo via Europa sia interessata dalla localizzazione delle dotazioni pubbliche, che da qui si potranno articolare innervando l'intero intervento. Si dovrà comunque garantire una elevata permeabilità, con una edificazione che potrà riprendere il disegno dell'isolato e con altezze e masse non dissimili. La proposta potrà

anche interessare i tessuti limitrofi, con l'obiettivo di migliorare le qualità ambientali ed edilizie, senza peraltro modificarne l'assetto urbano.

Per la loro attuazione il Comune promuoverà - nelle modalità previste dall'ordinamento - il coinvolgimento delle proprietà interessate. Le azioni per la rigenerazione terranno conto della necessità di coinvolgere anche le aree pubbliche del comparto (piazza Sciascia e giardino 11 settembre) per attuare interventi volti al superamento delle barriere architettoniche, al miglioramento della funzionalità e dei collegamenti ciclabili con altri ambiti urbani.





Permeabilità verso parco lungo-Savio

Continuità dello spazio pubblico

Visuale aperta

Allineamento prevalente

Accessibilità

Zona di concentrazione delle attrezzature pubbliche

Mantenimento permeabilità

## 5.2.6 EX APOFRUIT

### Tessuti dismessi e/o degradati

Asse: Valorizzare i luoghi e i paesaggi della produzione

Macro-obiettivi/politiche: Qualificare i luoghi e i paesaggi della produzione industriale

Obiettivi specifici: Promuovere la qualificazione ambientale ed urbanistica / Promuovere la qualificazione funzionale;

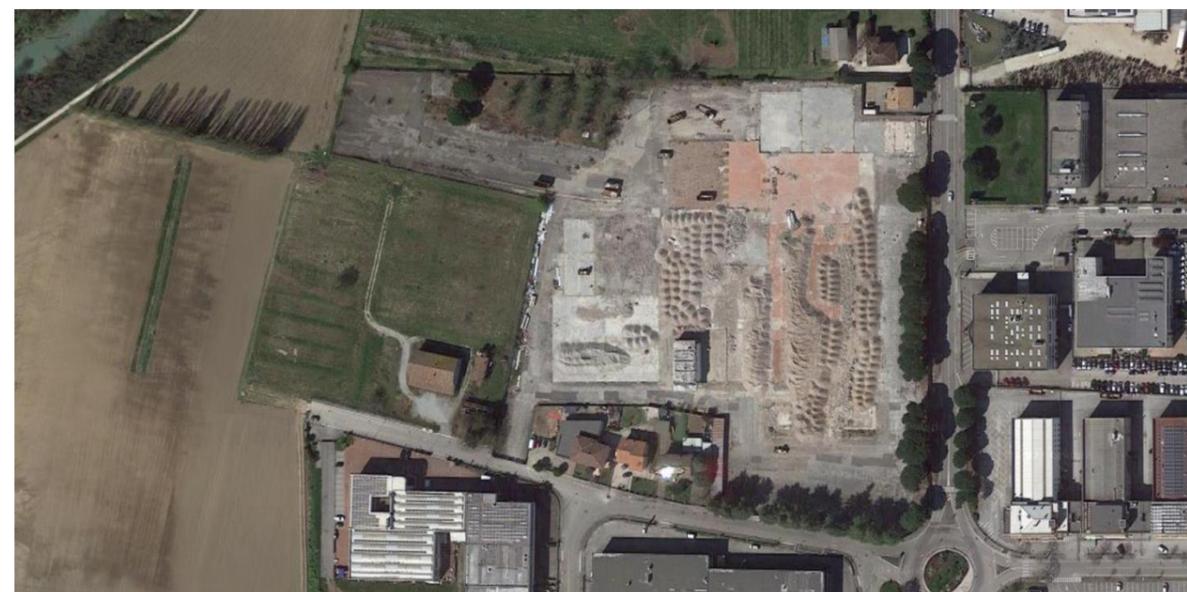
Azioni/indirizzi: Qualificazione urbanistica degli insediamenti produttivi e i livelli di dotazione degli insediamenti produttivi / Migliorare la resilienza degli insediamenti produttivi / Migliorare l'inserimento ambientale delle zone produttive e mitigare gli impatti verso gli insediamenti residenziali.

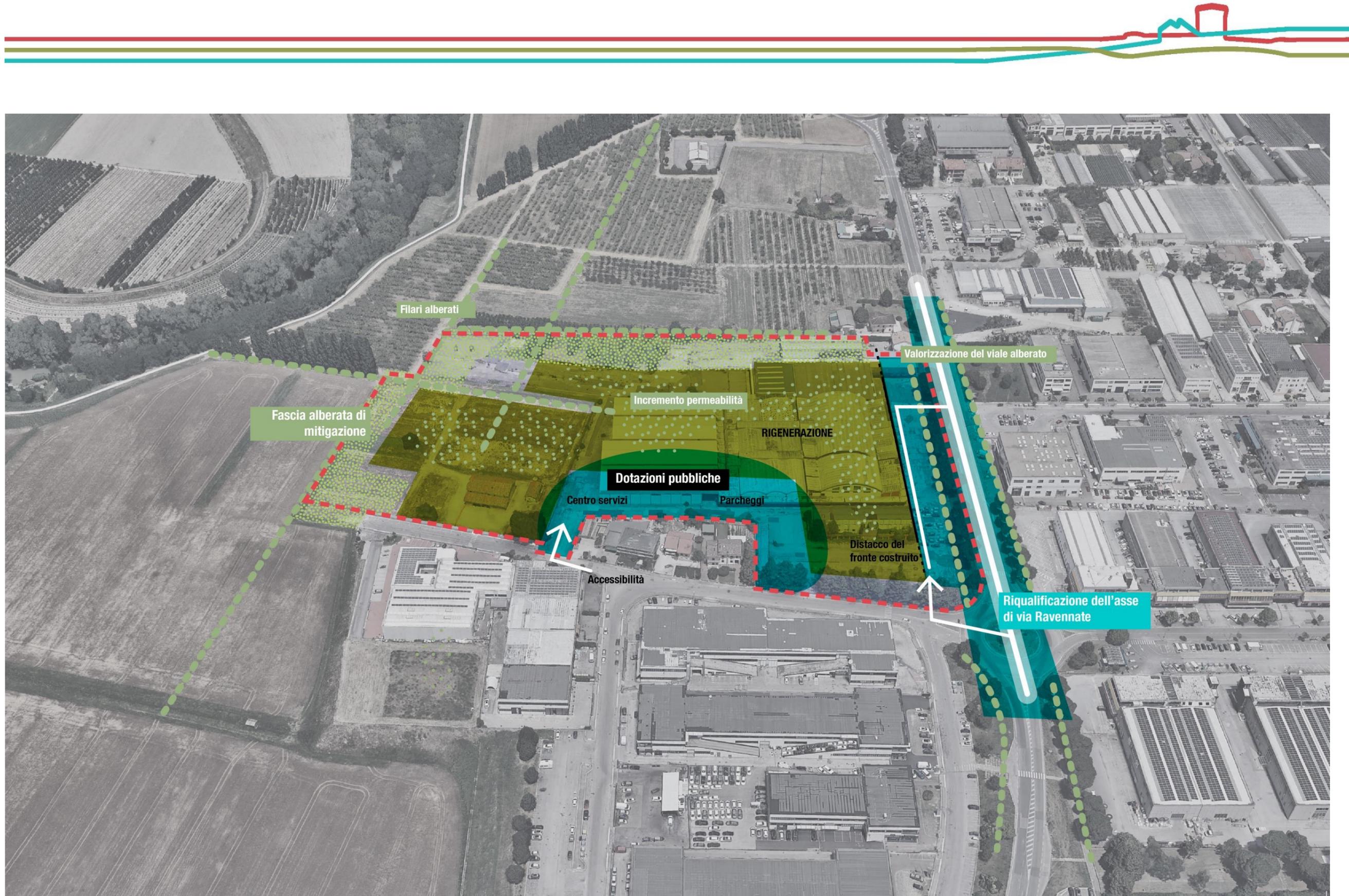
### Descrizione

Si tratta di un'area di dimensioni importanti (5,3 ha circa) collocata al limitare del contesto produttivo denominato ex Mercato, al margine con la campagna e prossimo al fiume Savio. L'area è composta da tre proprietà di cui due precedentemente occupate dall'azienda Apofruit che oggi si presenta libera da edificazioni, la terza di proprietà dell'Ausl.

L'intervento sull'area ex Apofruit dovrà considerare la via Ravennate quale punto di accesso a tutto l'insediamento produttivo-commerciale, per cui andrà valorizzato il fronte con adeguato arretramento dell'edificato, inserimento di filari verdi, in analogia con il resto dell'edificato lungo la via Ravennate. L'accessibilità potrà giovare della rete di distribuzione interna lungo via Cerchia di San Giorgio, direttamente collegata alla via Ravennate con una rotatoria. Il progetto dovrà prevedere di collocare le dotazioni territoriali (quali i parcheggi pubblici) in area baricentrica a servizio di tutto l'insediamento, facilmente accessibili da via via Cerchia di San Giorgio.

L'intervento sull'area ex Apofruit, come sull'area Ausl dovranno avere performances ambientali adeguate, così come disciplinate dal PUG e prevedere una fascia di mitigazione che medi il rapporto con la campagna retrostante.





## 5.2.7 LA CITTÀ DA RIFUNZIONALIZZARE: OSPEDALE BUFALINI

### Tessuti da rifunionalizzare

Asse: Rendere la città attrattiva

Macro-obiettivi/politiche: Potenziare e creare servizi di area vasta e a rete;

Obiettivi specifici: Rafforzare il servizio sanitario;

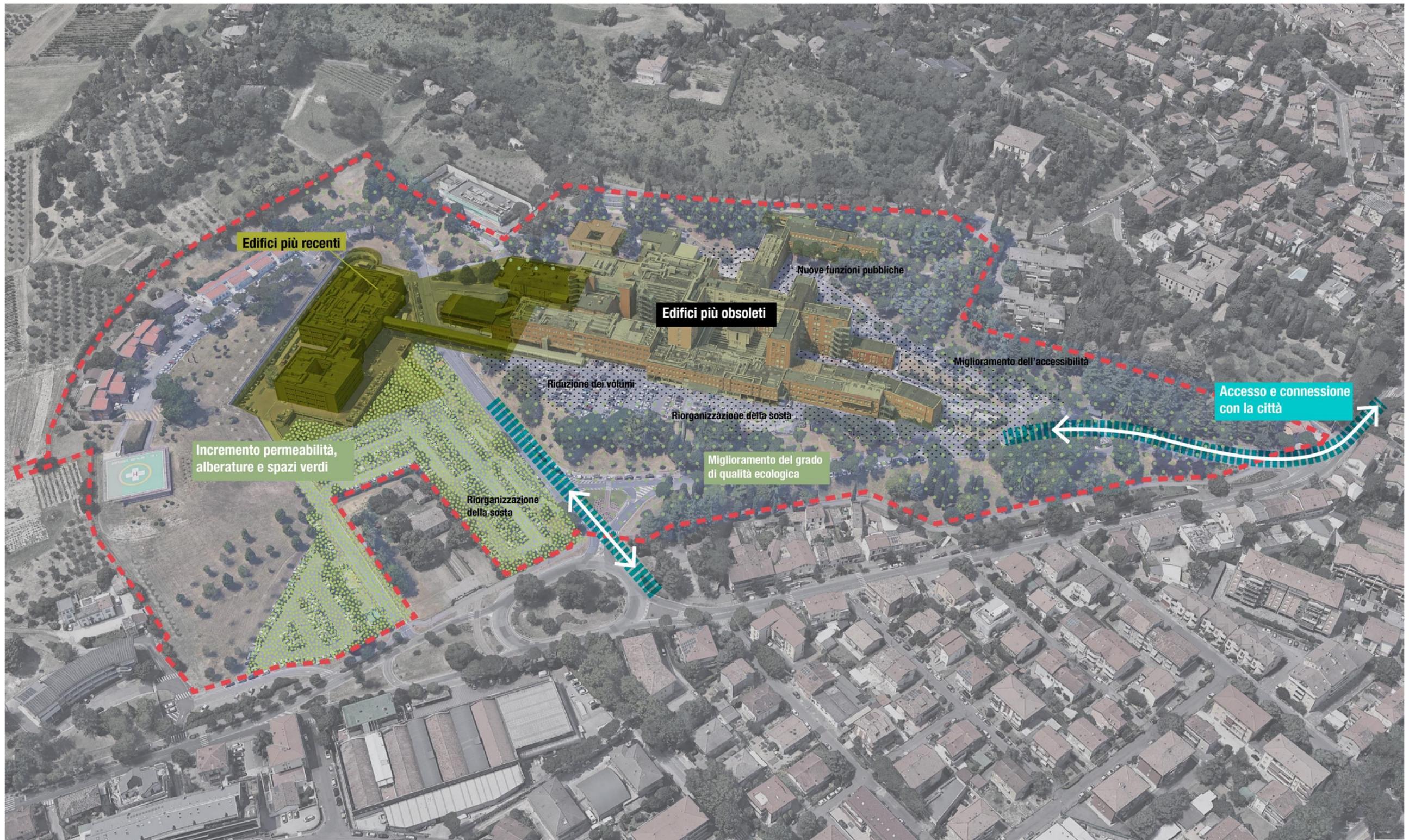
Azioni/indirizzi: Recupero Bufalini: Casa della salute e attività integrate a servizio della città.

La Strategia del PUG riconosce all'attuale complesso dell'ospedale Bufalini una interessante potenzialità di contribuire al potenziamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche oltreché di continuare ad essere elemento di eccellenza del servizio sanitario.

In coerenza con l'Accordo Territoriale sottoscritto, oltre alle funzioni ospedaliere e sanitarie, che rimarranno all'interno della struttura, il programma di riorganizzazione funzionale potrà prevedere che nel complesso possano trovare spazio servizi sociosanitari di comunità e altre funzioni pubbliche, a servizio di tutta la città, in grado di incrementarne l'attrattività.

L'intervento dovrà considerare la opportunità di procedere anche a consistenti demolizioni, in particolare delle parti più obsolete del complesso, e ricostruzioni. Dovrà essere valutato attentamente il fabbisogno di nuovi spazi ed edifici, assumendo l'obiettivo di non incrementare le superfici impermeabili, di migliorare le prestazioni ambientali ed ecologiche, di aumentare le aree verdi ad uso pubblico, le superfici permeabili e ombreggiate e anche di migliorare l'inserimento paesaggistico dell'attuale complesso. Andrà rivisto il sistema di accessibilità, considerando l'opportunità di realizzare connessioni ciclabili e pedonali verso il centro città e di utilizzare il parcheggio a servizio delle attività anche come parcheggio di attestamento per il centro storico, servito da apposite navette e percorsi.







### 5.2.8 VIA CAVALCAVIA/ MAGAZZINI GENERALI - VIA VENEZIA/AREA PRODUTTIVA

#### Tessuti da integrare

Asse: Valorizzare i luoghi e i paesaggi della produzione;

Macro-obiettivi/politiche: Qualificare i luoghi e i paesaggi della produzione industriale;  
Obiettivi specifici: Promuovere la qualificazione ambientale ed urbanistica / Promuovere la qualificazione funzionale;

Azioni/indirizzi: Qualificazione urbanistica degli insediamenti produttivi e i livelli di dotazione degli insediamenti produttivi / Migliorare la resilienza degli insediamenti produttivi / Migliorare l'inserimento ambientale delle zone produttive e mitigare gli impatti verso gli insediamenti residenziali; Considerare il welfare aziendale come integrazione alle dotazioni pubbliche.

Asse: Valorizzare i luoghi e i paesaggi della produzione;

Macro-obiettivi/politiche: Qualificare i luoghi e i paesaggi della produzione industriale;  
Obiettivi specifici: Sostegno alla innovazione, attrattività e competitività;  
Azioni/indirizzi: sostenere le aziende innovative.

Asse: Rigenerare e qualificare la città;

Macro-obiettivi/politiche: Promuovere la rigenerazione di luoghi strategici;  
Obiettivi specifici: Sostenere l'insediamento di funzioni di rilievo e "strategiche";  
Azioni/indirizzi: Favorire l'insediamento e il potenziamento di attività di eccellenza, di mixité funzionale, di attrezzature pubbliche di scala urbana, di ERS e cohousing, ...

Asse: Affrontare la sfida climatica e ambientale;

Macro-obiettivi/politiche: Ricuciture e connessioni;  
Obiettivi specifici: Potenziare le connessioni di quartiere e la rete degli spazi pubblici;  
Azioni/indirizzi: Rafforzare lo spazio pubblico e sostenere la riqualificazione dei fronti urbani lungo gli assi viari principali/ Dare continuità alla rete dei percorsi, del verde e degli spazi pubblici attuando le strategie locali.

#### Descrizione

Si tratta di tessuti produttivi artigianali, costituiti da magazzini, impianti, complessi produttivi e altre funzioni marginali, fra cui quella residenziale, cresciuti in parte grazie alla prossimità alle infrastrutture di mobilità. I complessi produttivi interessano in genere isolati interi o alcune porzioni consistenti; in particolare il tessuto di via Cavalcavia è costituito da grandi strutture a magazzino, in parte riconvertite. È attualmente in corso la trasformazione di queste aree verso usi diversi, in particolare commerciali.

In questi ambiti, vige uno specifico rapporto fra spazio aperto e costruito, tipico delle aree produttive, caratterizzato da un consistente indice di copertura del lotto, con una forte –

quasi assoluta – impermeabilizzazione del suolo che interessa sia lo spazio privato, che quello pubblico della strada; la maglia stradale, in generale, è funzionale all'uso produttivo, con sezioni ampie e con estrema semplicità di soluzioni e materiali.

Si tratta di aree che presentano rilevanti deficit ambientali ed urbani, ma anche interessanti opportunità di trasformazione, in tessuti dotati di maggiore mixité funzionale, con usi meno impattanti sull'ambiente e maggiormente compatibili e integrati con i tessuti urbani residenziali.

Per il quadrante produttivo a nord di Via Cavalcavia / via Madonna dello Schioppo è opportuno che gli interventi avvengano nel rispetto di un disegno d'assetto complessivo, in cui andrà rispettata la maglia viaria esistente, prevedendo la qualificazione di via Madonna dello Schioppo in asse urbano, con sezione idonea e marciapiedi, piste ciclabili e oltre a aree verdi e alberature lungostrada.

I progetti di trasformazione complessa devono inoltre tenere conto delle condizioni del contesto, limitando le conflittualità fra le parti oggetto di rinnovamento e quelle ancora da trasformare. Gli interventi dovranno migliorare la qualità ambientale, incrementando sensibilmente le aree permeabili, verdi e alberate, e dovranno concorrere alla qualificazione della rete stradale, all'eventuale adeguamento dei sottoservizi e alla ridisegno della sezione stradale con inserimento di marciapiedi, piste ciclabili e alberature lungostrada. Gli interventi dovranno anche contribuire alla realizzazione delle dotazioni, nelle forme e misure richieste dal PUG.

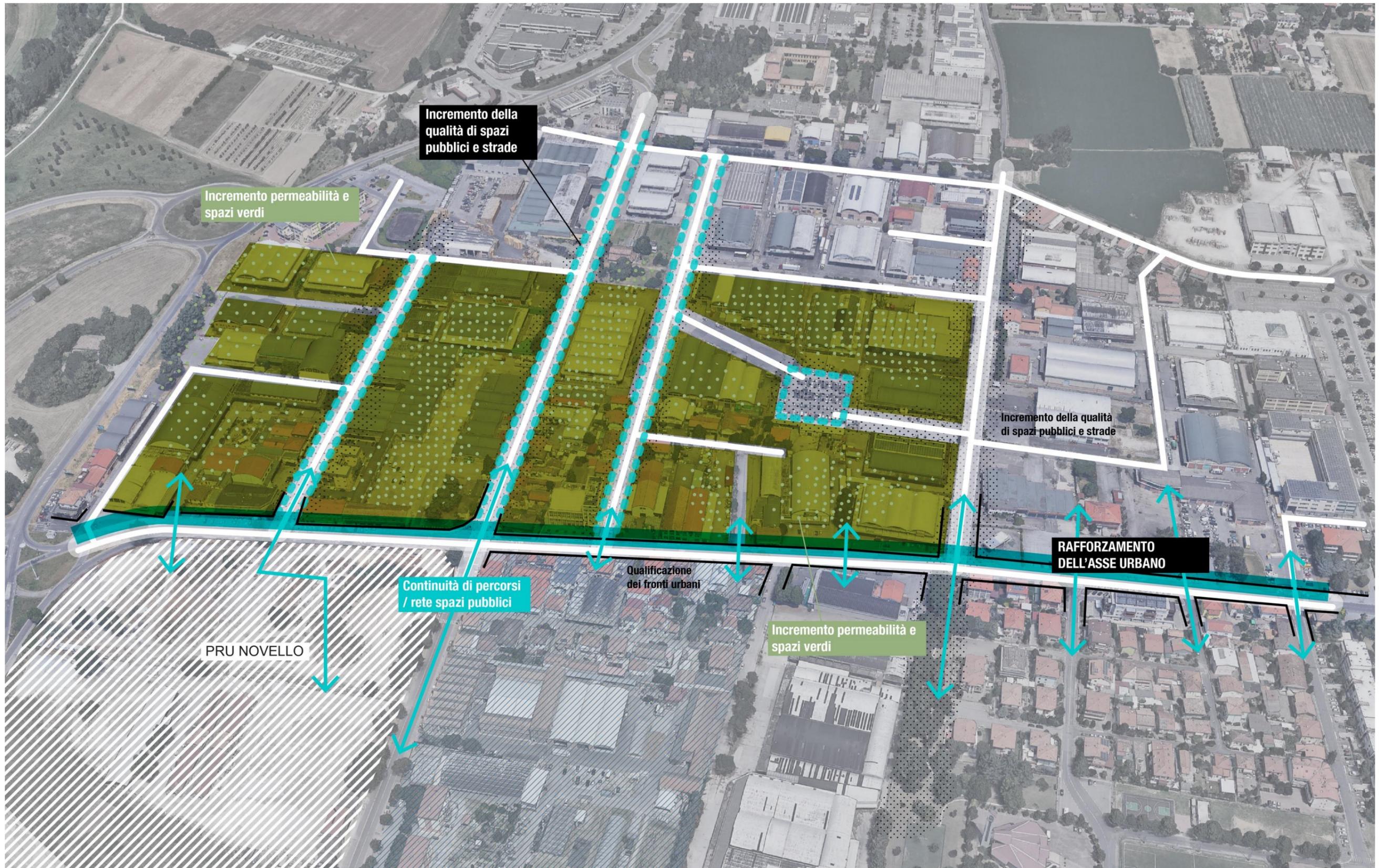
Per i tessuti di via Cavalcavia i progetti di trasformazione si dovranno riferire ad un disegno d'assetto complessivo e dovranno prevedere la qualificazione di via Cavalcavia, con ampi marciapiedi e spazi pedonali, piste ciclabili, alberature lungostrada. Dall'asse di via Cavalcavia, rinnovato con spazi aperti pubblici verdi e pavimentati, si potrà innervare la rete dei percorsi pubblici che andrà a servire tutta l'area fino a collegare il tessuto di via Cavalcavia al quartiere universitario dell'ex Zuccherificio e al parco del fiume Savio. Lungo via Cavalcavia andranno localizzate le attività a maggior attrattività, mentre i parcheggi andranno posizionati in aree meno visibili, con soluzioni a basso impatto e preferibilmente integrate nelle strutture o interrati. Anche per i tessuti di via Cavalcavia, i progetti di trasformazione dovranno: tenere conto delle condizioni del contesto, limitando le conflittualità fra le parti in rinnovamento e quelle ancora da trasformare; migliorare la qualità ambientale, incrementando sensibilmente le aree permeabili, verdi e alberate; concorrere all'eventuale adeguamento dei sottoservizi; contribuire alla realizzazione delle dotazioni, nelle forme e misure richieste dal PUG.

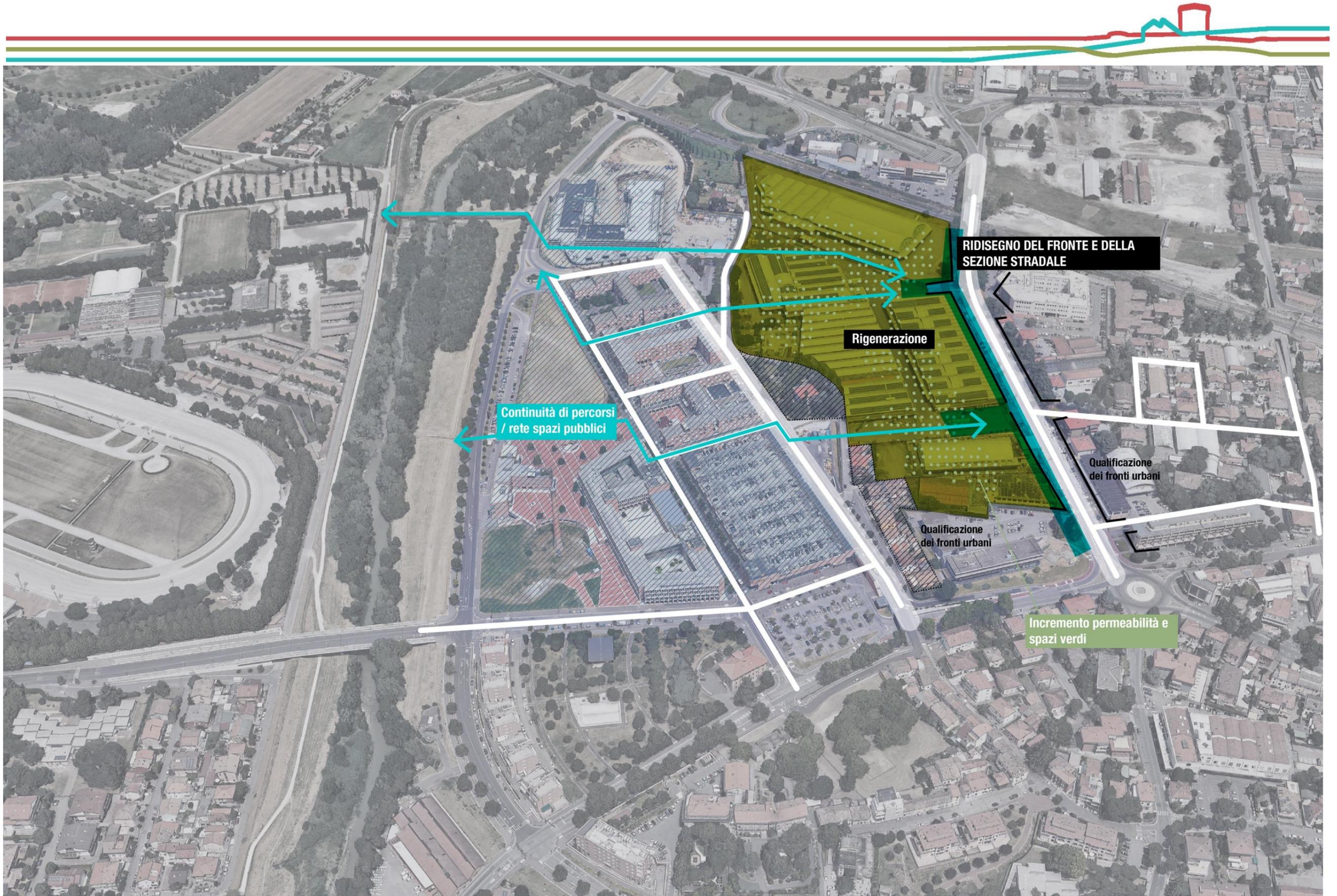


*Tessuti dell'area produttiva "ex mercato" a nord di via Madonna dello Schioppo*



*Tessuti produttivi-commerciali lungo via Cavalcavia*





RIDISEGNO DEL FRONTE E DELLA SEZIONE STRADALE

Rigenerazione

Continuità di percorsi / rete spazi pubblici

Qualificazione dei fronti urbani

Qualificazione dei fronti urbani

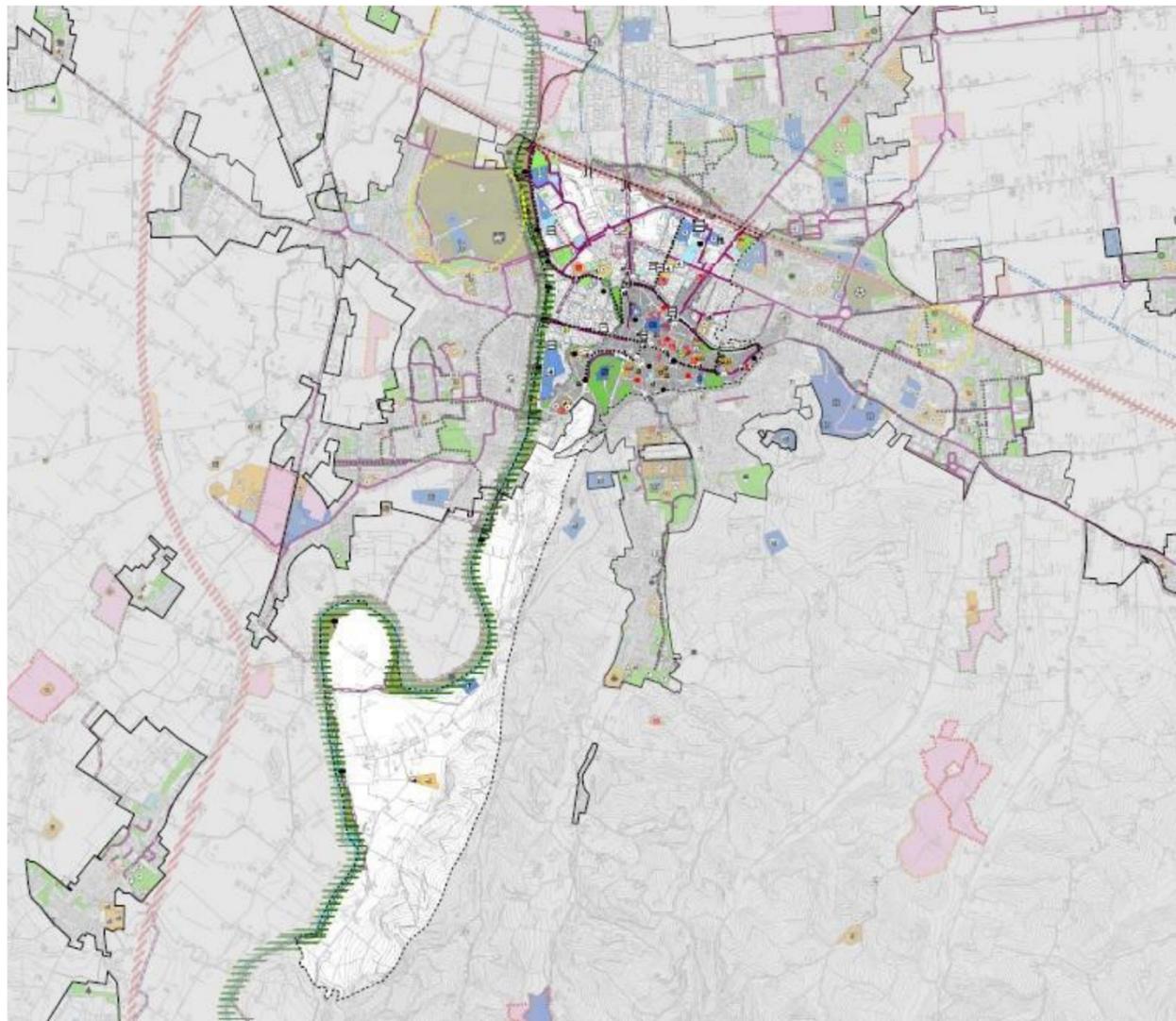
Incremento permeabilità e spazi verdi

### 5.3 LA DIMENSIONE DI PROSSIMITÀ: I QUARTIERI-STRATEGIE LOCALI INTEGRATE

Le strategie di prossimità, introdotte al capitolo 5, sono graficizzate nelle tavole T2.1-13, *Dotazioni territoriali e strategie*, suddivise per i dodici Quartieri e per Montiano. Le tredici tavole sono composte di due sezioni, la prima riguarda le dotazioni territoriali esistenti; la seconda le strategie locali ad integrazione di quelle generali descritte in precedenza ed illustrate nelle tavole S2 *Schema di assetto strategico* e S3 *Assetto strategico dei centri storici*.

Come espressamente indicato nelle Norme le Tavole hanno carattere ideogrammatico ed indicativo, non rappresentano “interventi” puntuali, né individuano vincoli.

#### 5.3.1 QUARTIERE CENTRO URBANO



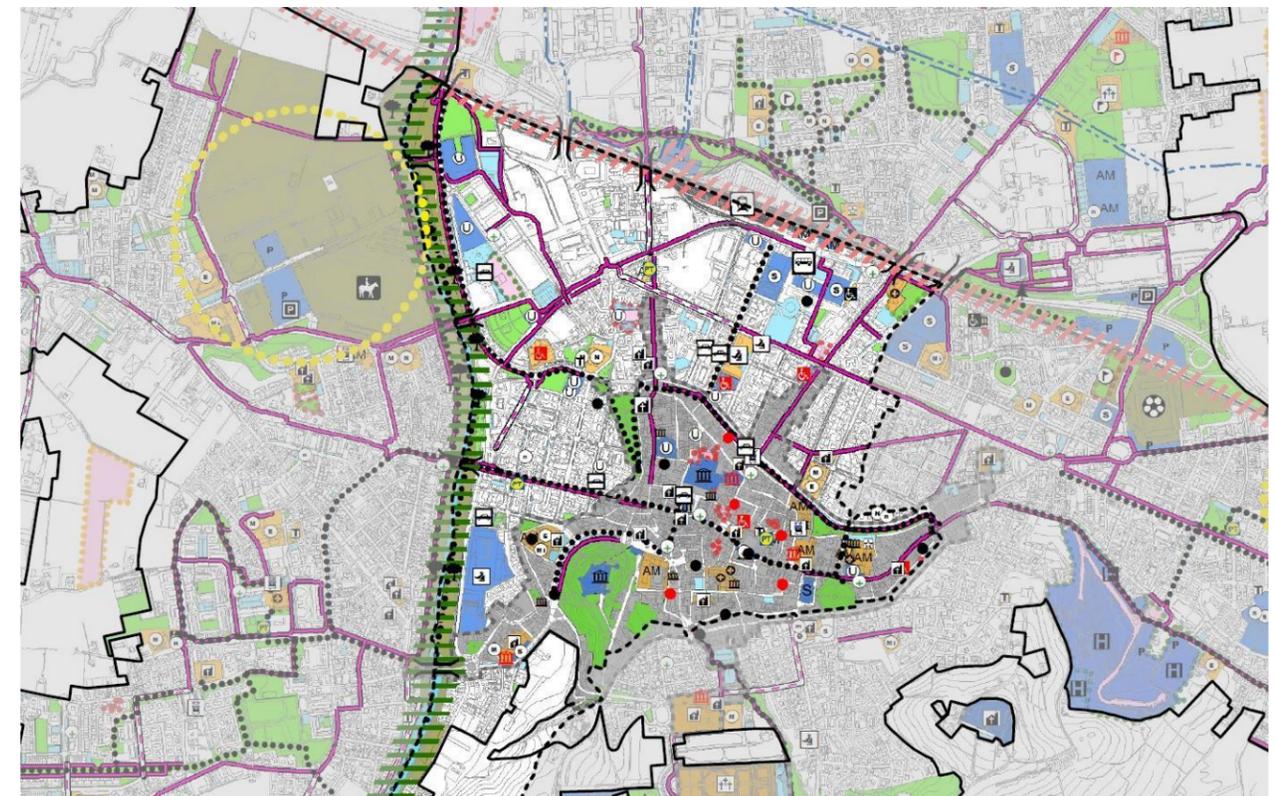
Estratto dalla Tavola T2.1

Molti dei servizi sovra comunali sono localizzati all'interno del quartiere che comprende il Centro Storico, 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 sovracomunali è garantita dal servizio pubblico su gomma, e, per i servizi con attrazione territoriale, anche dal sistema ferroviario. L'accessibilità privata su gomma è supportata 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 prossimità all'interno del quartiere sono molteplici: ciclo completo dei servizi scolastici di base, parcheggi pubblici - sia in struttura ed organizzati che a diretto servizio dell'abitato, aree verdi e parchi pubblici, fra cui i giardini di Serravalle, i giardini pubblici in adiacenza del teatro comunale, il parco della rocca malatestiana, ecc. La fruizione di detti servizi è coperta da una rete di piste ciclo pedonali che garantisce la loro accessibilità con la mobilità dolce.

Vi sono diversi luoghi di aggregazione, soprattutto in Centro Storico, nelle piazze e nelle aree a maggiore pedonalità dove si concentrano di locali pubblici per ristorazione e lo spettacolo.



Estratto dalla Tavola T2.1



**Le principali criticità** riscontrate **dalla costruzione del quadro conoscitivo** all'interno del quartiere si possono così riassumere:

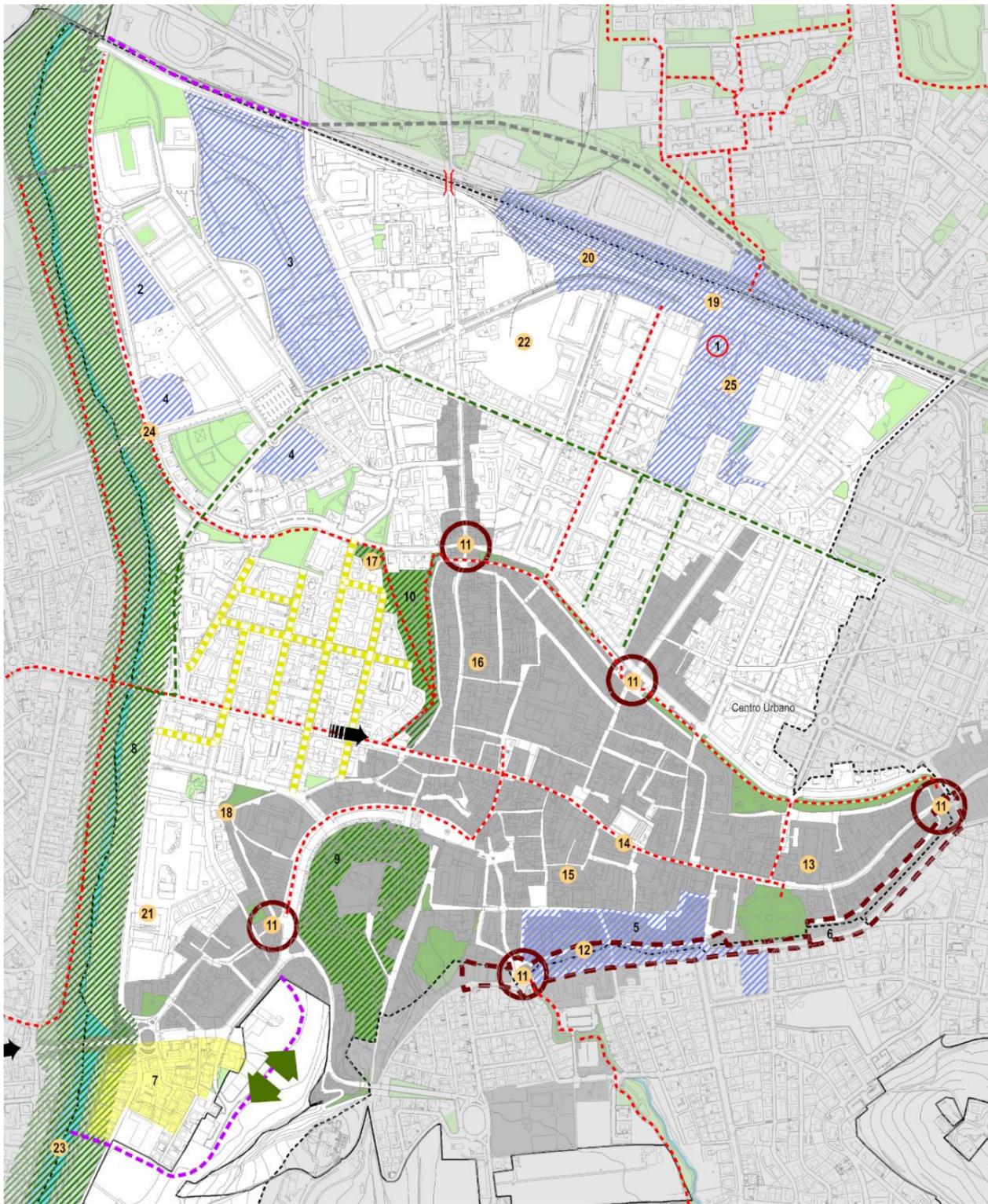
- Dall'esame delle dotazioni di quartiere emerge una carenza riguardo alle aree scolastiche del ciclo primario e dell'infanzia, 1,53 mq/ab rispetto ai 6 richiesti dalla LR ed ai 4,5 del DM; si tratta di carenza di aree e non di posti alunno, ovvero si rileva la presenza di aree di pertinenza scolastica più limitate rispetto alla dotazione teorica.
- Alcuni isolati del tessuto della città consolidata, come zona Ponte Nuovo e Porta Trova, costruiti negli anni 60/70, necessitano di una rigenerazione e riqualificazione sia dal punto di vista energetico che sismico; inoltre, le strade richiedono una riqualificazione per migliorarne la sicurezza sia per la circolazione carrabile che per quella pedonale e ciclabile;
- L'inadeguatezza, a causa dei 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, oltre che per accedere all'attuale 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;
- La parte sud del Centro storico ha strade e piazze carenti nella qualità delle pavimentazioni e arredi; l'asse che parte da via Fattiboni, via Milani e Via Isei, così come le piazza Aguselli e piazza Isei, sono utilizzate quasi esclusivamente a parcheggio pubblico.
- L'ascolto ed il confronto con il quartiere ha messo in evidenza elementi di interesse per i cittadini, volti a soddisfare le esigenze collettive ed individuali. Particolare attenzione è stata posta alla valorizzazione e rivitalizzazione del centro storico orientata alla attivazione di azioni volte al mantenimento del decoro di spazi pubblici e privati, alla riqualificazione del mercato ambulante, con attenzione ai temi dell'accessibilità. Area di particolare interesse per il quartiere è inoltre quella gravitante intorno alla stazione, sulla quale si concentrano obiettivi di riqualificazione fisica e sociale e di messa in sicurezza. Molto sentito è il tema della rigenerazione, focalizzato sui luoghi particolari: Stazione, Portaccia, Giardini di Serravalle. In un quartiere di particolare "urbanità" fortemente sentiti sono i temi della valorizzazione del verde presente e della implementazione di aree ortive urbane, non presenti in questa parte di città.

Con l'obiettivo di risolvere talune criticità, cogliendo anche l'apporto collaborativo dei cittadini, si evidenziano le principali progettualità da attivare o già attivate all'interno del quartiere:

- La riutilizzazione di alcune sedi universitarie che, a seguito della realizzazione e trasferimento dei dipartimenti nel nuovo campus universitario nell'area ex zuccherificio, hanno perso la loro funzione.
- Il riutilizzo di alcuni contenitori dismessi all'interno del Centro Storico, quali il complesso di S. Agostino, palazzo OIR in Piazza della Libertà, il complesso del Roverella che a seguito del trasferimento del ricovero anziani in Via Ancona ad oggi risulta sottoutilizzato; Palazzo Guidi una volta trasferito il Conservatorio nella nuova sede (Palazzo Mazzini Marinelli);

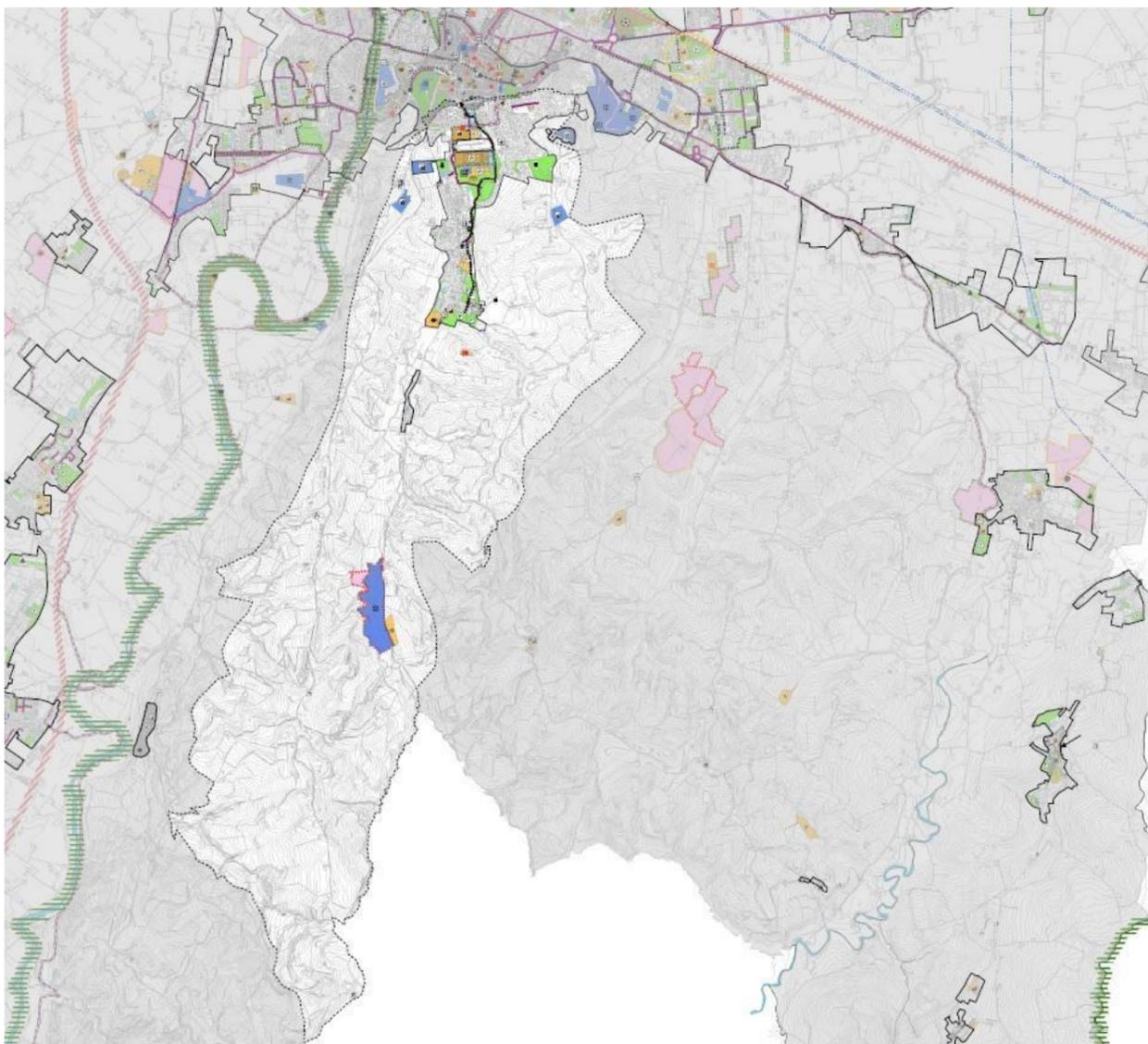
- Creazione di piste ciclo pedonali microclimatiche mediante potenziamento o inserimento di alberature, utilizzo di materiali per contrastare il fenomeno isola di calore;
- Rigenerazione magazzini generali in via Cavalcavia in collegamento e sinergia col comparto antistante;
- Riqualificazione area polo intermodale della stazione, dell'ex comparto Europa, completamento del comparto Novello con riqualificazione di piazza Sanguinetti di fronte alla stazione ferroviaria;
- Ricollocazione stazione bus extraurbani e realizzazione della velostazione nel fabbricato merci delle ferrovie;
- Nuova sede di Cesena Labe Centro per l'impiego (ex Fricò)
- Realizzazione Commissariato della PS e nuove poste centrali;
- Collegamento ciclo pedonale dalla stazione al polo universitario area ex zuccherificio, mediante il percorso del sopra secante e binario morto delle ferrovie, riqualificazione sottopasso di via Ravennate;
- Connessione al parco ippodromo per incrementare l'accessibilità al parco e ai previsti servizi sportivi (progetto di riqualificazione - sport city) mediante ponte ciclo pedonale;
- Creazione ponte ciclo pedonale sul Savio, da Via Roversano a Via Savio in S. Michele, al fine di creare un percorso ciclopedonale diretto fra la zona dell'Oltresavio e il Centro Storico;
- Completamento dell'area ex zuccherificio (area dopolavoro e zona ciminiera)
- Rigenerazione verde al parco urbano della Rocca Malatestiana e potenziamento corridoio ecologico.
- Riqualificazione giardino di Serravalle e recupero ex mulino;
- Riqualificazione urbana parte sud del Centro storico, riqualificazione spazi pubblici, creazione parcheggi per residenti ed implementazione sosta per visitatori, riqualificazione accessi, restauro porte, riuso ex lazzaretto;
- Integrazione alberature nei tratti carenti delle piste ciclabili e dei viali;
- Riqualificazione sedi stradali, marciapiedi, alberature al fine di creare un nuovo spazio pubblico che favorisca la fruizione e la qualificazione del commercio esistente e la qualità urbana;
- Rigenerazione diffusa del tessuto spontaneo dei primi decenni del '900, area ponte vecchio.

**Opera prevista nei Patti di quartiere:** Rotatoria Zuccherificio in prossimità del Ponte Europa



Estratto dalla Tavola T2.1\_Quartiere Centro Urbano - Strategie

### 5.3.2 QUARTIERE CESUOLA



Estratto dalla Tavola T2.2

Le principali frazioni del quartiere sono: Ponte Abbadesse, Rio Eremo ed Acquarola.

I servizi sovracomunali presenti nel quartiere si limitano al cimitero urbano ed alla sede del commissariato, per il quale è previsto - a medio termine - il trasferimento da un luogo con funzioni prettamente residenziali, compreso all'interno del tessuto della città-giardino, verso un'area pur sempre centrale, ma dotata di una migliore accessibilità e capacità di sosta.

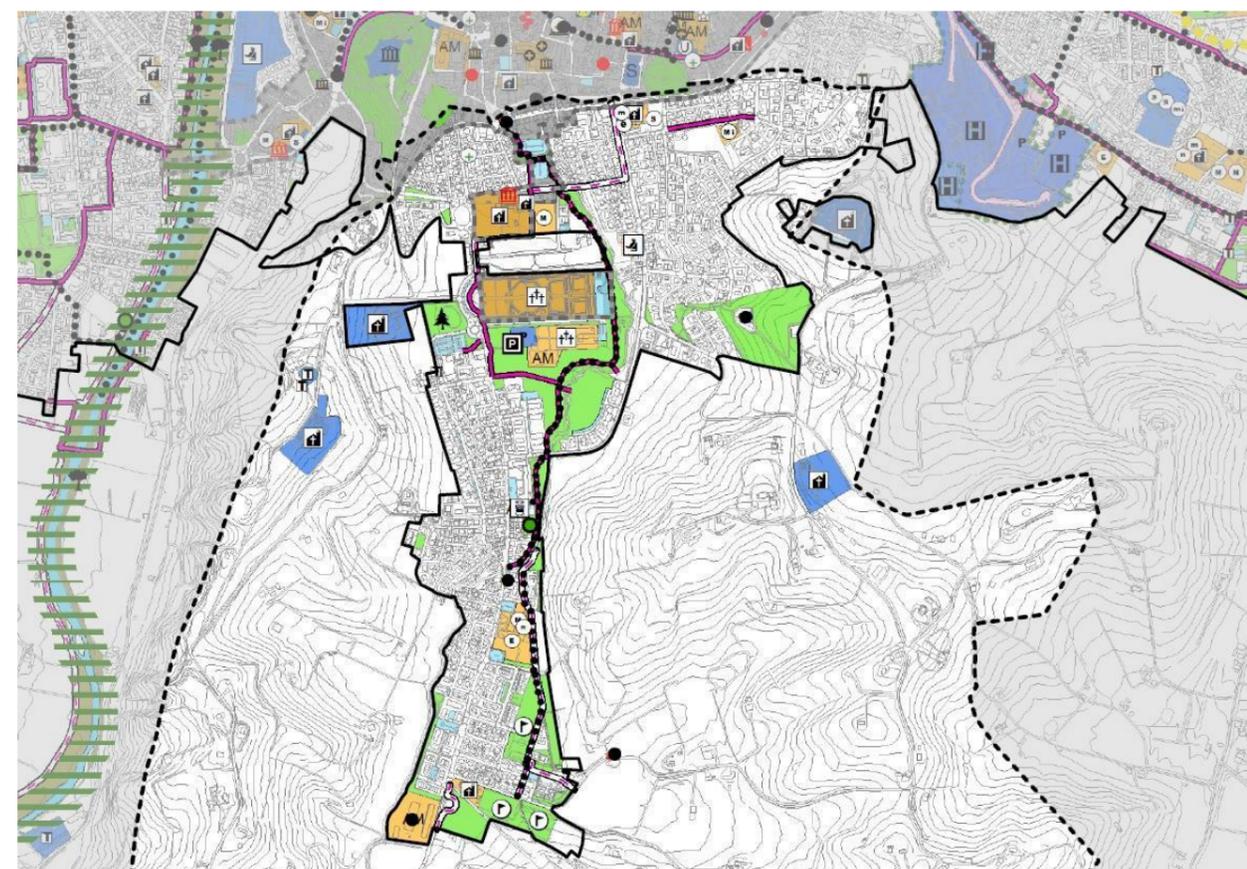
Il parcheggio scambiatore, fra la mobilità privata e la mobilità pubblica su gomma, posto a ridosso del cimitero urbano assicura la fruizione dei servizi sovracomunali del resto del territorio, in particolar modo le scuole di secondo grado, l'università e l'ospedale. La navetta

bus da Ponte Abbadesse prosegue fino alla frazione di Rio Eremo garantendo il servizio pubblico ai residenti di tali zone. A livello della 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. È previsto, poi, il progetto per il completamento della ciclabile fino alla parrocchia della frazione, correndo lungo il torrente Cesuola.

Nella frazione di Ponte Abbadesse sono presenti le scuole primarie (scuola materna ed elementare), mentre le scuole secondarie di primo grado sono situate nel quartiere limitrofo (Centro).

Essendo un quartiere strettamente relazionato al centro urbano, i servizi non presenti sono garantiti dal quartiere limitrofo, usufruendo della rete ciclabile e del servizio di TPL

Gli orti comunali sono ubicati in adiacenza del parco del cimitero urbano, serviti dalla pista ciclabile di collegamento garantendo in tal modo agli utenti - prevalentemente anziani - un percorso in sicurezza per le categorie meno protette.



Estratto dalla Tavola T2.2



**Le principali criticità** rilevate all'interno del quartiere si possono così riassumere:

- Dall'esame delle dotazioni di quartiere emerge una modesta carenza riguardo alle aree scolastiche del ciclo primario e dell'infanzia, 3,81 mq/ab rispetto ai 6 richiesti dalla LR ed ai 4,5 del DM; anche in questo caso come per il quartiere Centro urbano la carenza riguarda le aree in senso stretto e non la dotazione scolastica che è comunque garantita su tutto il territorio comunale
- Il recente ampliamento del centro sportivo, adiacente alla parrocchia di Ponte Abbadesse, in Via Falconara, non ha previsto la realizzazione di ulteriori parcheggi per sopperire all'incremento di carico indotto. Oggi, pertanto, si è creato una situazione di disagio nelle adiacenze del centro sportivo.
- 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; inoltre, le strade richiedono una riqualificazione per migliorarne la sicurezza sia per la circolazione carrabile che per quella 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.

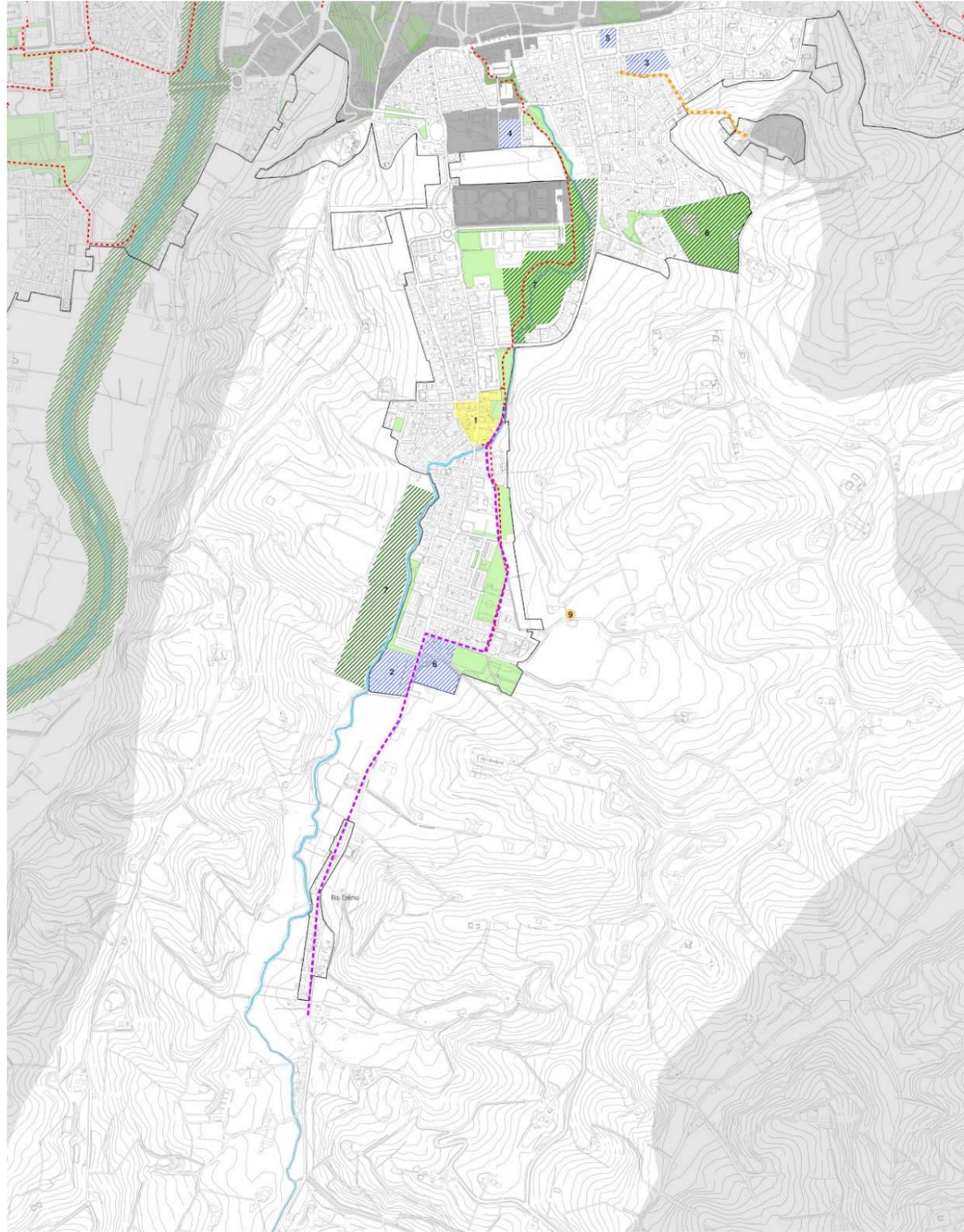
L'ascolto dei cittadini a livello di quartiere ha evidenziato con particolare forza il tema della accessibilità ai complessi scolastici, l'interesse alla attivazione di un hub di quartiere multifunzionale (sanità di base, sportello sociale, sportello digitale), all'ampliamento degli orti di quartiere.

Facendo riferimento alla diagnosi delle principali criticità e cogliendo l'apporto collaborativo dei cittadini si evidenziano le principali progettualità che possono concorrere alla riqualificazione di dotazioni e servizi e di conseguenza dare risposta ad esigenze e bisogni collettivi.

- 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 offre l'opportunità di riqualificarla con usi anche a servizio dei bisogni della frazione stessa;
- Nel Quartiere è molto utilizzato il percorso podistico dei Gessi, quale luogo di svago ed escursione sportiva: appare opportuno, al fine di collegare luoghi di comunità e di relazione sociali, completare ai piedi della collina, attraverso le necessarie connessioni, il parco Cesuola che colleghi la frazione di Ponte Abbadesse al parco adiacente all'Abbazia del Monte, da riqualificare;
- Riqualificazione del percorso storico devozionale delle scalette;

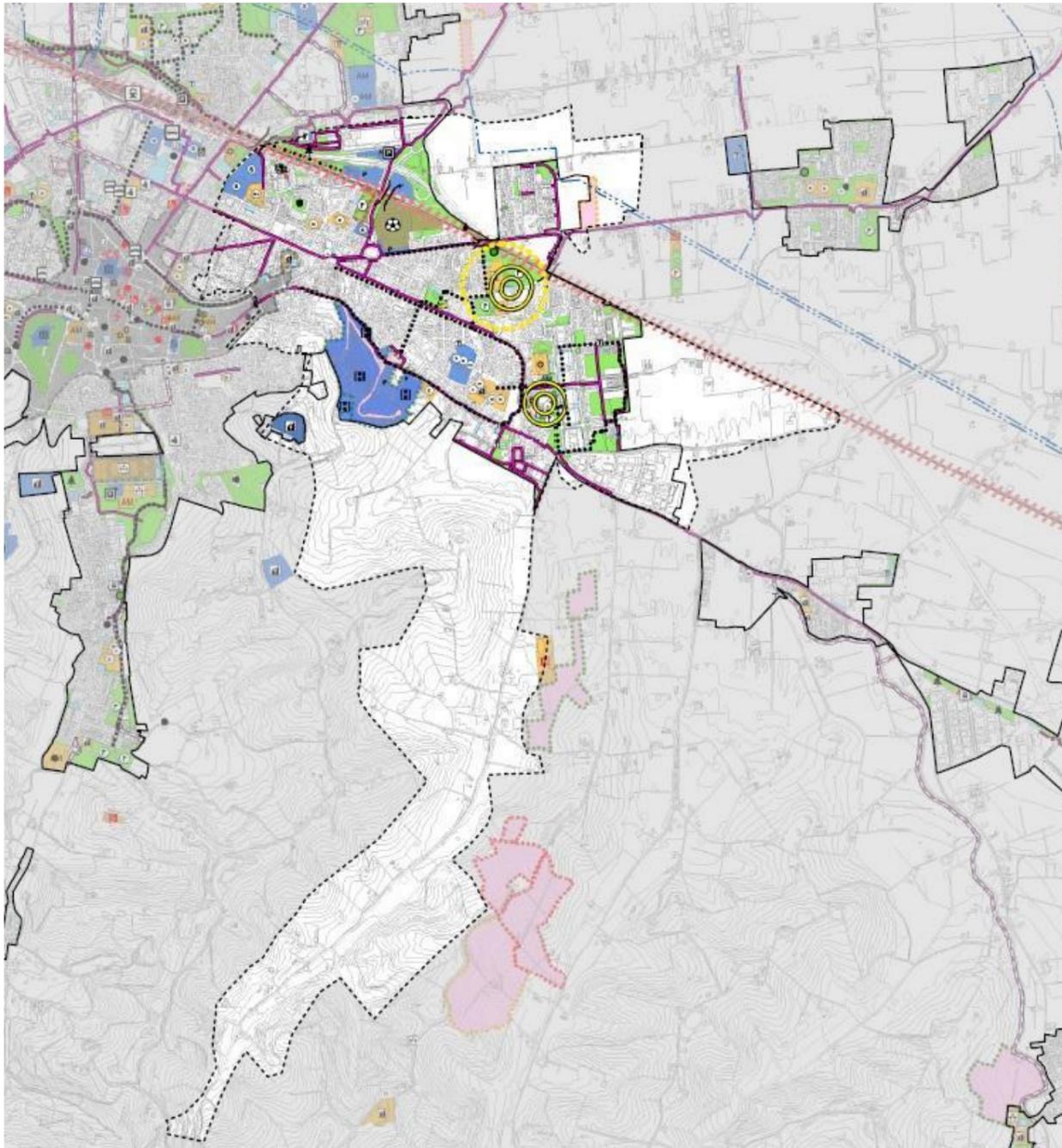
- Appare necessario proseguire l'attuale percorso ciclo – pedonale del Cesuola fino alle frazioni di Ponte Abbadesse e Rio Eremo al fine di consentire un percorso alternativo al trasporto su gomma per la fruizione ai servizi di quartiere;
- Messa in sicurezza del torrente Cesuola, con la creazione di casse di espansione e laminazione, creazione di zone parco e percorsi fruitivi
- Realizzazione della nuova scuola materna dell'Osservanza;
- Reperimento di aree che consentano alla scuola media Pascoli una dotazione per funzioni scolastiche all'aperto;
- Riqualificazione e uso pubblico parcheggio Sacro Cuore;
- Realizzazione parcheggi al servizio della zona sportiva parrocchiale;
- Rigenerazione edificio ex acquedotto storico;
- Realizzazione percorsi microclimatici;
- Rigenerazione diffusa del tessuto spontaneo dei primi decenni del '900, area Ponte Abbadesse.

**Opera prevista nei Patti di quartiere:** Completamento della pista ciclopedonale lungo il torrente Cesuola



Estratto dalla Tavola T2.1\_Quartiere Cesuola - Strategie

### 5.3.3 QUARTIERE FIORENZUOLA



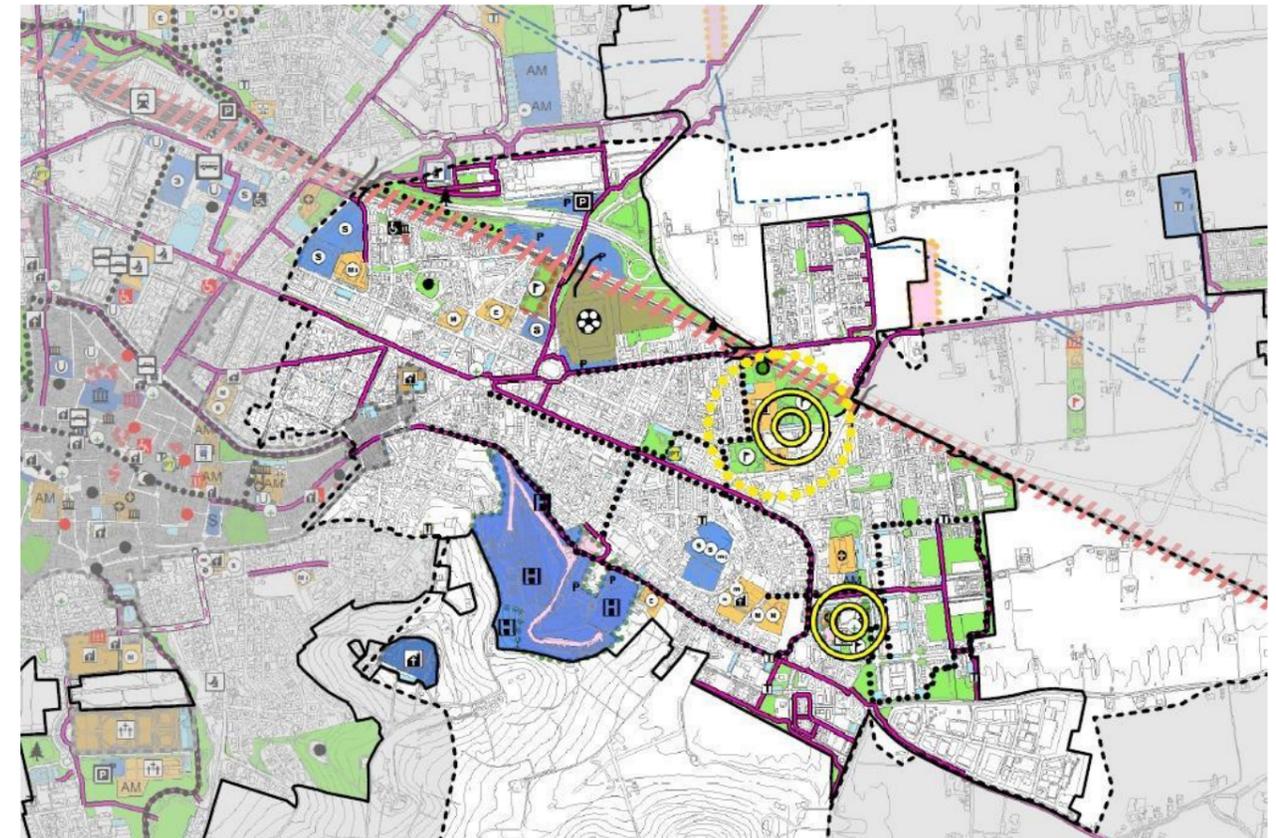
Estratto dalla Tavola T2.3

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 non assicurata la continuità della rete.

Nel quartiere sono presenti i servizi dell'intero ciclo scolastico di base, le attrezzature di interesse comune, sanitarie, parchi verdi e sportivi.

Vi sono alcuni luoghi di concentrazione dei servizi - come il centro commerciale e sportivo delle Terrazze, nel PEEP di Case Finali - che però volte non sono serviti adeguatamente da una rete continua di percorsi ciclo pedonali.



Estratto dalla Tavola T2.3

**Le principali criticità** riscontrate all'interno del quartiere si possono così riassumere:

- Dall'esame delle dotazioni di quartiere emerge una modesta carenza di carattere generale (23,58 mq/ab anziché 30); la più significativa riguarda le aree scolastiche del ciclo primario e dell'infanzia, 2,59 mq/ab rispetto ai 6 richiesti dalla LR ed ai 4,5 del DM ; Si segnala anche una modesta carenza di aree verdi;
- 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; le strade richiedono una riqualificazione per migliorarne la sicurezza sia per la circolazione carrabile che



per quella pedonale e ciclabile; si registra inoltre una carenza di parcheggi pubblici per i residenti.

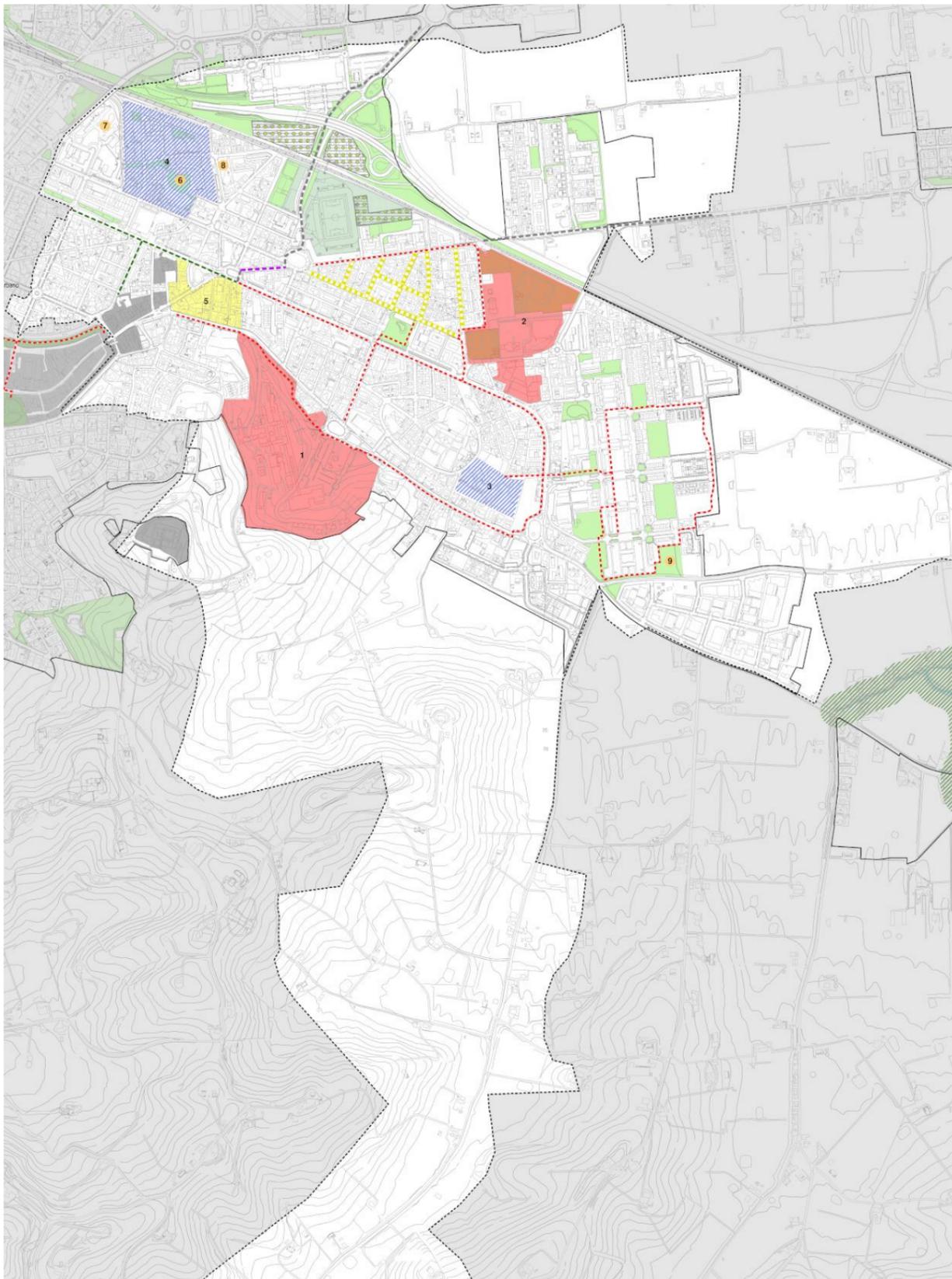
- Mancanza di parcheggi per far fronte al carico indotto dagli eventi sportivi dello stadio comunale; infatti per tali manifestazioni spesso si creano difficoltà della circolazione viaria dovuta ai parcheggi “selvaggi” negli isolati adiacenti.

L’ascolto dei cittadini attraverso il quartiere ha evidenziato con particolare forza il tema della sicurezza stradale riguardante i luoghi puntuali critici per l’attraversamento della viabilità principale. Particolare interesse è rivolto all’immobile noto come Palazzaccio (o Casa del diavolo) ed alla riqualificazione dell’impianto sportivo di Via del Mare. Anche in questo contesto urbano è posta attenzione all’ampliamento degli orti urbani, pur in presenza di una discreta dotazione.

La diagnosi emersa dal quadro conoscitivo converge in modo evidente con i bisogni degli abitanti emersi dall’ascolto; di seguito le progettualità che possono esprimere la risposta.

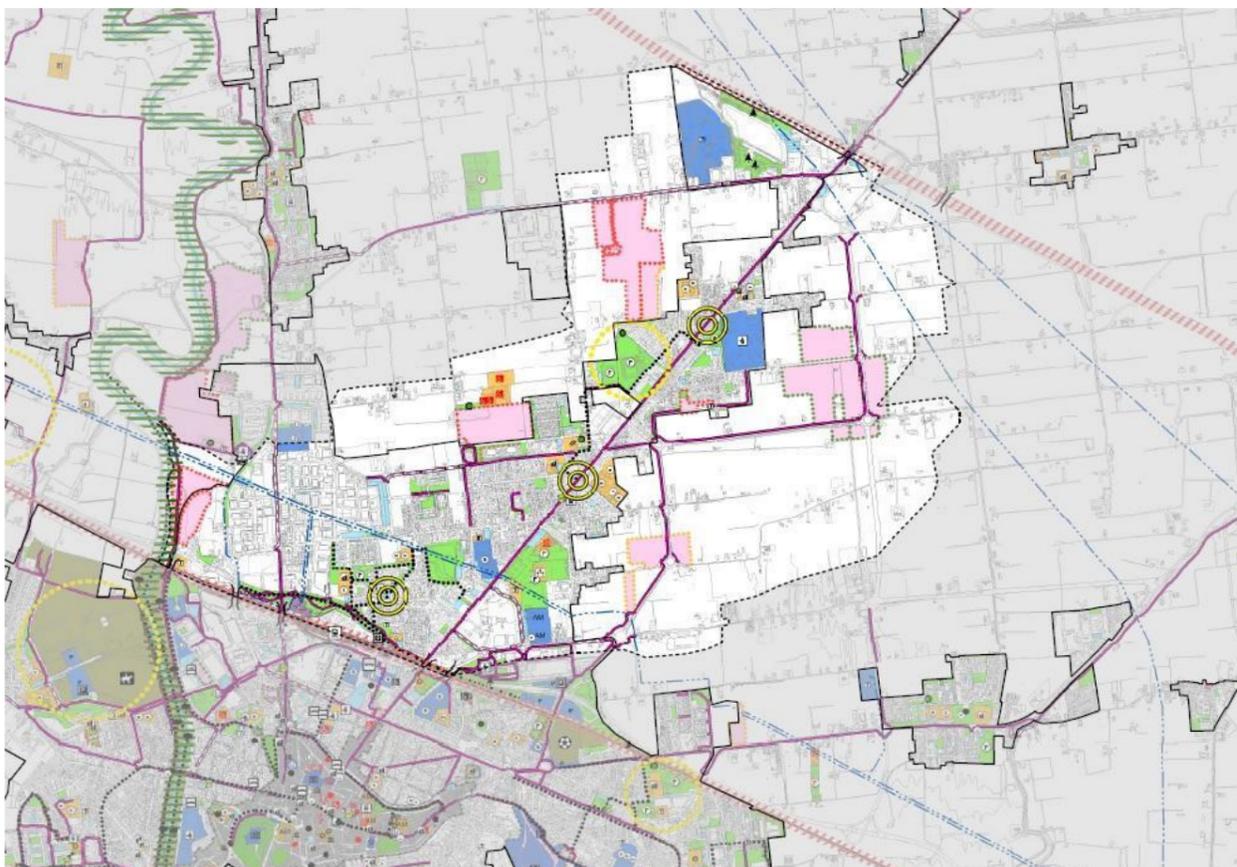
- La riqualificazione del quartiere INA CASA dello stadio, mediante una serie di opere manutentive dell’arredo pubblico e dove possibile alla qualificazione degli edifici sia dal punto di vista energetico che sismico.
- Recupero edificio Casa del diavolo (Palazzaccio);
- Rigenerazione istituto Pascal;
- Creazione parcheggi pubblici zona Fiorita;
- Creazione di piste ciclo pedonali microclimatiche mediante potenziamento o inserimento di alberature, utilizzo di materiali per contrastare il fenomeno “isola di calore” (in particolare zona Case Finali), atte a completare la rete e a risolvere le criticità rilevate;
- Integrazione alberature nei tratti carenti delle piste ciclabili e dei viali;
- Riqualificazione sedi stradali, marciapiedi, alberature al fine di creare un nuovo spazio pubblico che favorisca la fruizione e la qualificazione del commercio esistente e la qualità urbana;
- Potenziamento servizi scolastici primari zona seminario;
- Riqualificazione comparto fra Via Emilia e ferrovia (zona sportiva, centro commerciale “le Terrazze”, ex Telecom, capannoni ex Idrosole)
- Rigenerazione area Ospedale Bufalini a seguito della futura delocalizzazione delle funzioni ospedaliere;
- Rigenerazione diffusa del tessuto spontaneo dei primi decenni del ‘900, area via Costa;

**Opera prevista nei Patti di quartiere:** Riqualificazione e valorizzazione del parco Nkosi Johnson.



Estratto dalla Tavola T2.3\_Quartiere Fiorenzuola- Strategie

### 5.3.4 QUARTIERE CERVESE SUD



Estratto dalla Tavola T2.4

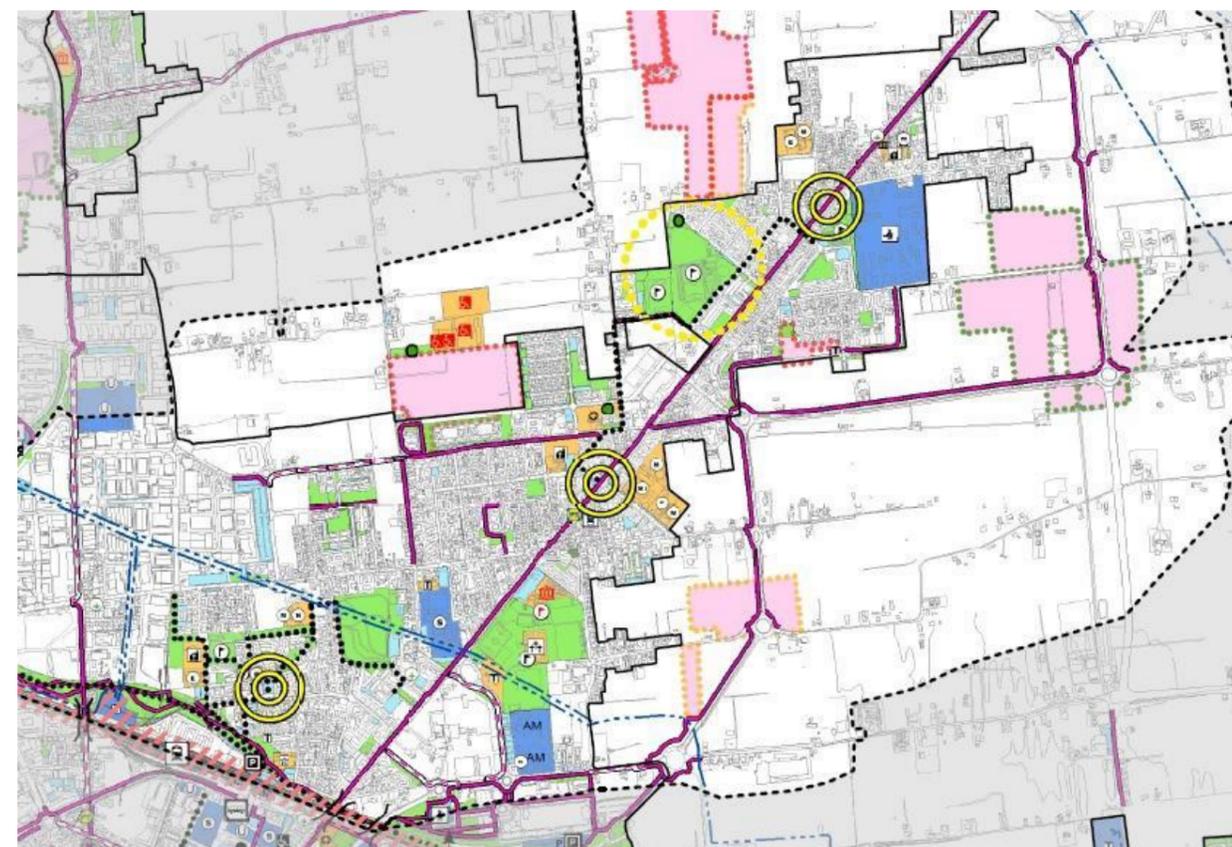
Le principali frazioni del quartiere sono: S. Egidio e Villa Chiaviche (ora inglobate al centro urbano di Cesena).

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 e il deposito dei mezzi di Start Romagna.

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 tutti i servizi scolastici di base, il parco pubblico delle Vigne (ex fornace Marzocchi), il centro sportivo di S. Egidio e quello di Villa Chiaviche.

Vi sono alcuni punti di concentrazione dei servizi commerciali quali: il centro della zona Vigne e lungo l'asse stradale della Cervese a S. Egidio e Villa Chiaviche.



Estratto dalla Tavola T2.4

**Le principali criticità** riscontrate all'interno del quartiere si possono così riassumere:

- Dall'esame delle dotazioni di quartiere emerge una modesta carenza di aree scolastiche del ciclo primario e dell'infanzia, 3,63 mq/ab rispetto ai 6 richiesti dalla LR ed ai 4,5 del DM; valgono le considerazioni già fatte per gli altri quartieri
- 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; le strade richiedono una riqualificazione per migliorarne la sicurezza sia per la circolazione carrabile che per quella pedonale e ciclabile; si registra inoltre una carenza di parcheggi pubblici per i residenti;
- Carenza dei livelli di sicurezza delle piste ciclabili lungo alcuni tratti della via Cervese;
- Integrazione e messa in rete della viabilità principale;

- Risanamento ambientale mediante intervento di interrimento rete elettrica in doppia terna FS;
- Completamento messa in rete e ambientazione piste ciclabili principali;

Il nuovo ospedale verrà a collocarsi all'interno del territorio del quartiere Cervese Sud, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa Chiaviche. L'insediamento determina la formazione di un polo di notevole impatto anche sulla mobilità, accessibilità da affrontare in sede di valutazione del progetto del nuovo complesso ospedaliero.

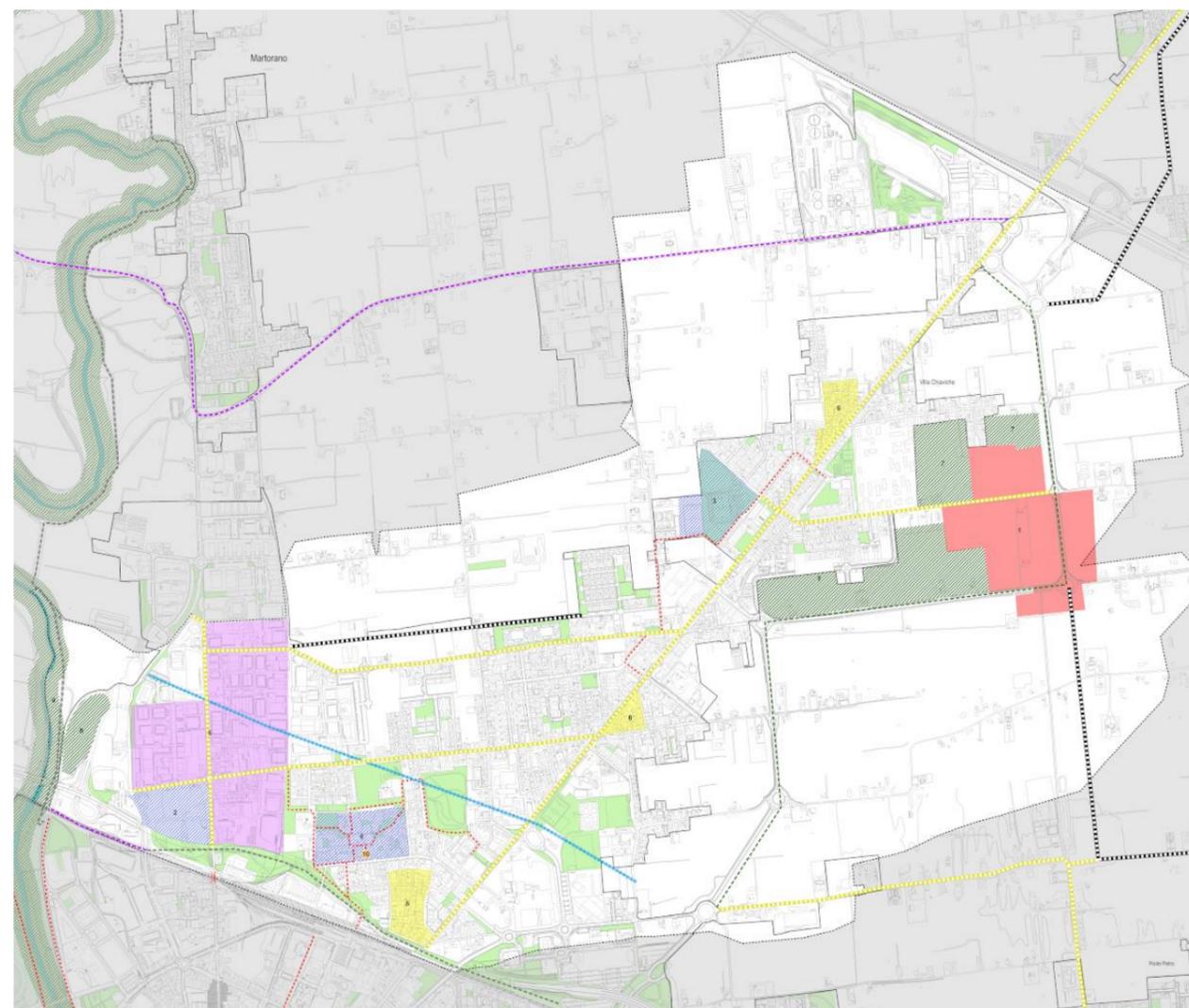
Il quartiere evidenzia particolare sensibilità rispetto al tema del superamento delle barriere architettoniche riferito al sistema della viabilità ed alle aree di sosta e fermata del TPL. Sempre con riguardo alla viabilità evidenzia luoghi puntuali in cui provvedere alla messa in sicurezza. Nel quartiere Cervese Sud sono presenti tre nuclei di orti urbani: viene segnalata la necessità di dotarli di servizi.

Diagnosi ed ascolto dei cittadini costituiscono il seguente quadro di progettualità volte alla riqualificazione di dotazioni, risanamenti, rigenerazione di parti di tessuti da qualificare e/o da integrare.

- L'interramento dell'elettrodotto da Case Frini (Enel/FS) fino alla via Togliatti, 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 qualificazione degli edifici sia dal punto di vista energetico che sismico, in particolare riprogettazione di Piazza Partigiani;
- Rigenerazione diffusa del tessuto spontaneo dei primi decenni del '900, area Vigne, S. Egidio, Villa Chiaviche
- Rigenerazione edifici, incentivazione tetti verdi, recupero e riciclaggio acque meteoriche su tessuto aree Produttive via Ravennate;
- Creazione di piste ciclo pedonali microclimatiche mediante potenziamento o inserimento di alberature, utilizzo di materiali per contrastare il fenomeno "isola di calore" (in particolare zona Vigne), atte a completare la rete e a risolvere le criticità rilevate;
- Realizzazione bosco urbano di via Macchiavelli (svincolo secante);
- Rigenerazione comparti ex PRU Novello-Europa;
- Riqualificazione impianti sportivi a Villa Chiaviche (sport city);
- Nuovo polo ospedaliero e parco a Villa Chiaviche;
- Interventi di resilienza urbana per contrastare le isole di calore;
- Integrazione viabilità principale di quartiere (completamento bretella-gronda e alternativa via Cerchia S. Egidio),
- Integrazione alberature nei tratti carenti delle piste ciclabili e degli assi principali;

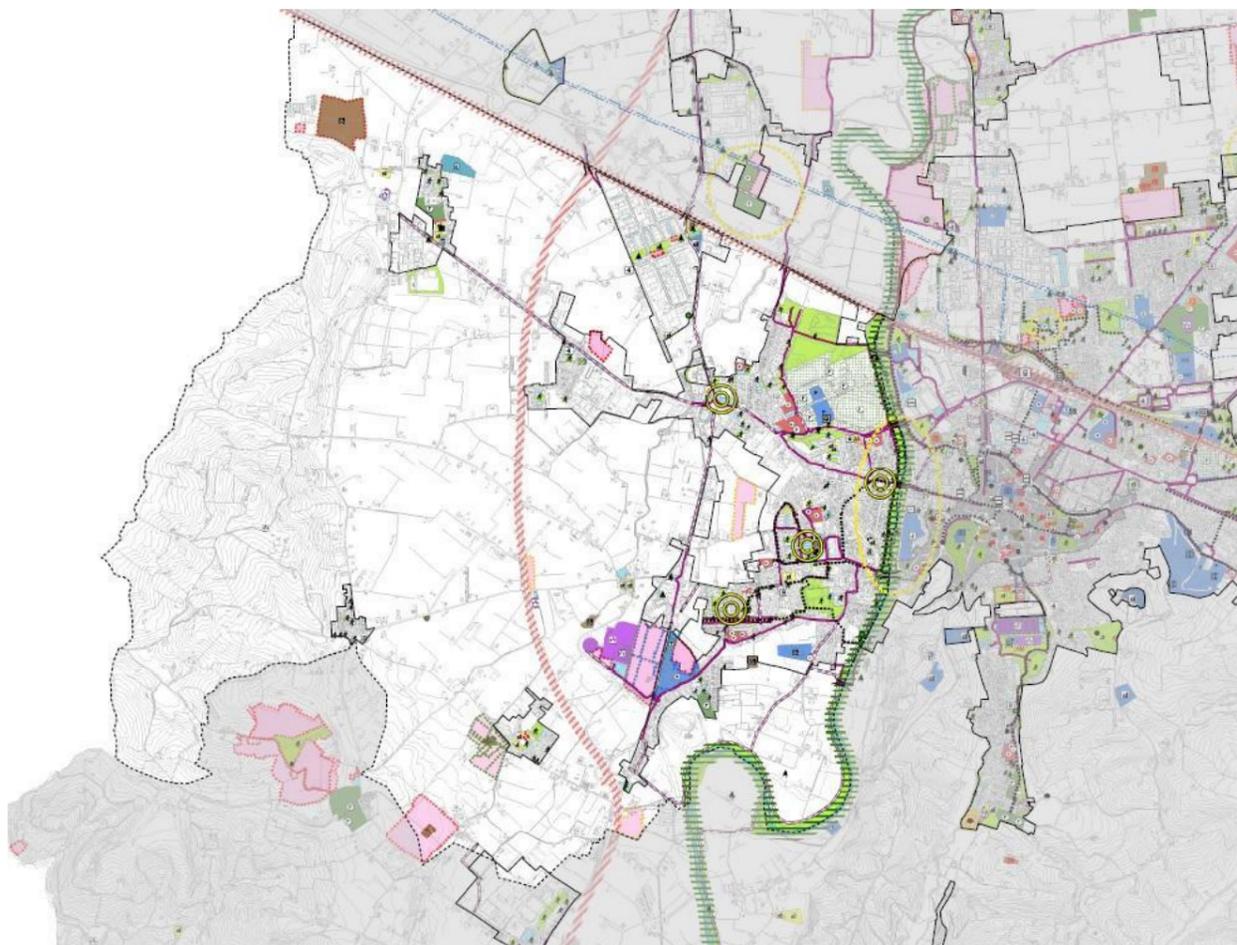
- Riqualificazione sedi stradali, marciapiedi, alberature al fine di creare un nuovo spazio pubblico che favorisca la fruizione e la qualificazione del commercio esistente e la qualità urbana;
- Mitigazione ambientale parcheggi area stadio
- Riqualificazione sottopasso via Ravennate;

**Opere previste nei Patti di quartiere:** Realizzazione della pista ciclabile su Via Cerchia di Sant'Egidio e messa in sicurezza dell'intero tratto stradale



Estratto dalla Tavola T2.4\_Quartiere Cervese Sud- Strategie

### 5.3.5 QUARTIERE OLTRE SAVIO



Estratto dalla Tavola T2.5

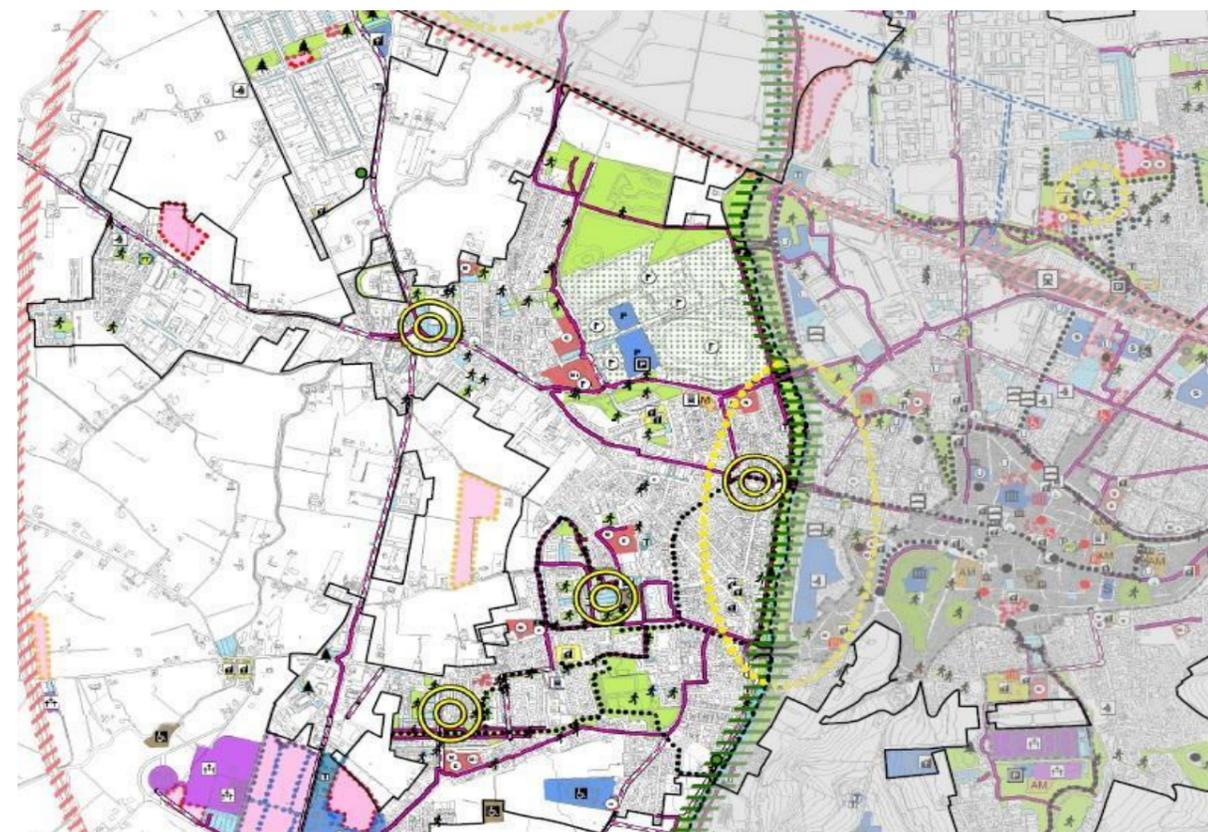
Le principali frazioni del quartiere sono: S. Mauro e Villarco (facenti parte del centro urbano), Diegaro, Settecrociari e Tipano.

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, l'istituto tecnico agrario e la struttura residenziale per anziani Nuovo Roverella.

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.

Il quartiere, facente parte sostanzialmente del centro città, ospita tutti i servizi scolastici di base, il parco pubblico dell'ippodromo, il 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).



Estratto dalla Tavola T2.5

Il quadro conoscitivo consegna quali elementi di criticità i seguenti:

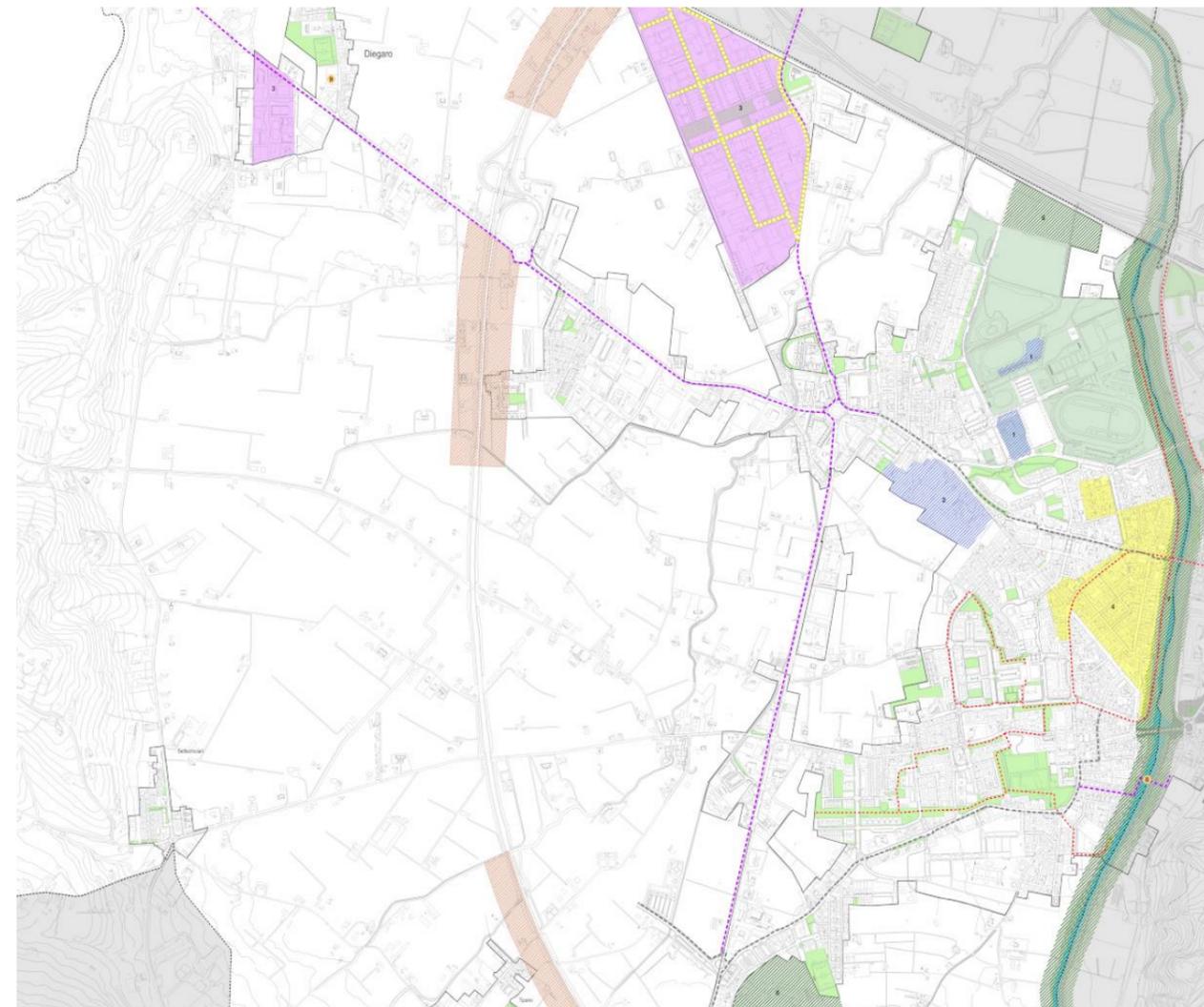
- Dall'esame delle dotazioni di quartiere emerge una carenza di aree scolastiche dell'obbligo 3,13 mq/ab rispetto ai 6 richiesti dalla LR ed ai 4,5 del DM mentre la carenza di verde di vicinato (12,5 mq/ab rispetto ai 16 della LR) è ampiamente compensato dalla presenza del parco dell'ippodromo e dalle altre attrezzature sportive presenti nel quartiere.
- Alcuni isolati del tessuto della città consolidata soprattutto nella zona nota come "campino", costruiti negli anni 60/70, necessitano di una rigenerazione e riqualificazione sia dal punto di vista energetico che sismico; le strade richiedono una riqualificazione per migliorarne la sicurezza, sia per la circolazione carrabile sia per quella pedonale e ciclabile; si registra inoltre una carenza di parcheggi pubblici per i residenti;
- Carenza di piste ciclo pedonali e attraversamenti in sicurezza lungo la Via Romea da Villarco fino alla intersezione della Via Emilia;
- Interruzioni delle 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.

L'ascolto del quartiere rileva l'attenzione alla sicurezza stradale in particolare per i collegamenti ai complessi scolastici; è sentito come un'esigenza diffusa la creazione di un mini hub di quartiere polifunzionale. A tal proposito il progetto partecipativo denominato "Avanti c'è spazio" ha evidenziato l'opportunità di sperimentare con i cittadini forme di riuso e riattivazione della vecchia scuola elementare di Diegaro, oggi dismessa, definendo le basi per il riuso dell'immobile quale opportunità di favorire iniziative economiche, sociali e culturali coinvolgendo le associazioni locali. Tale immobile ben potrebbe costituire un primo nucleo di servizi di quartiere

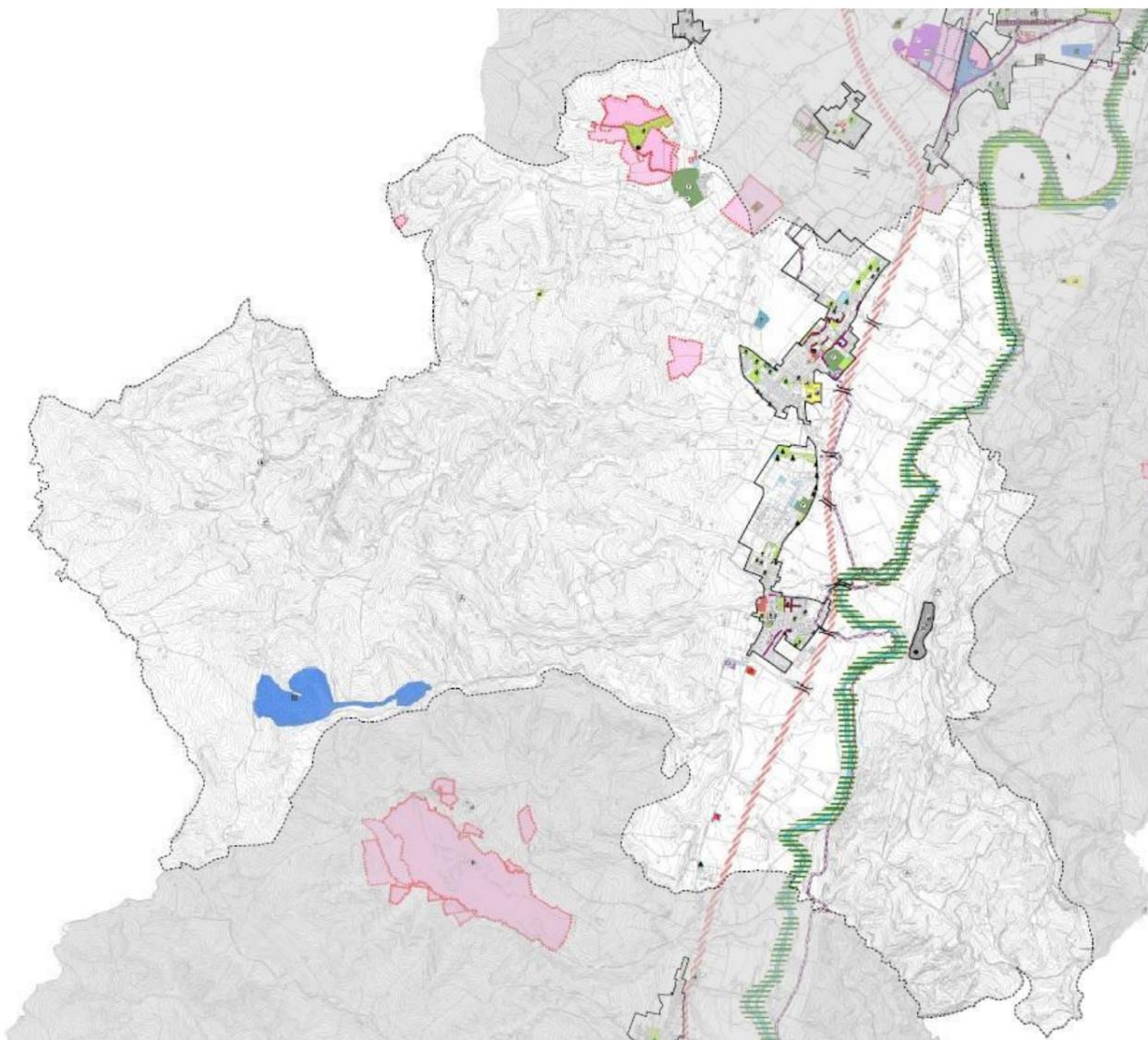
Quadro conoscitivo e processi di ascolto hanno evidenziato come alcune progettualità possano concorrere a dare riscontro alle criticità rilevate

- Creazione di piste ciclo pedonali microclimatiche mediante potenziamento o inserimento di alberature, utilizzo di materiali per contrastare il fenomeno "isola di calore" (in particolare zona San Mauro) e attraversamenti in sicurezza, per completare la rete e risolvere le criticità rilevate;
- Creazione ponte ciclo pedonale sul Savio, da Via Roversano a Via Savio in S. Michele;
- Realizzazione di pista ciclabile lungo la via Romea e nel tratto mancante sulla Via Dismano e sulla Via Emilia da torre del Moro a Diegaro;
- Rigenerazione dell'area ex Sacim;
- Realizzazione del progetto sport city nella zona ippodromo (rigenerazione piscina, completamento area tiro a bersaglio e collegamento ciclabile col parco ippodromo);
- Miglioramento funzione ambientale del corridoio del Fiume Savio;
- Rinaturazione area ansa fluviale di Borgo Paglia;
- Completamento parco ippodromo;
- Rigenerazione del tessuto residenziale del '900;
- Rigenerazione tessuti produttivi di Torre del Moro e Diegaro;
- Mitigazione ambientale dell'E45 zona Diegaro-Tipano;
- Recupero e riuso ex scuola elementare di Diegaro come centro di Quartiere.



Estratto dalla Tavola T2.5 Quartiere Oltre Savio- Strategie

### 5.3.6 QUARTIERE VALLE SAVIO



Estratto dalla Tavola T2.6

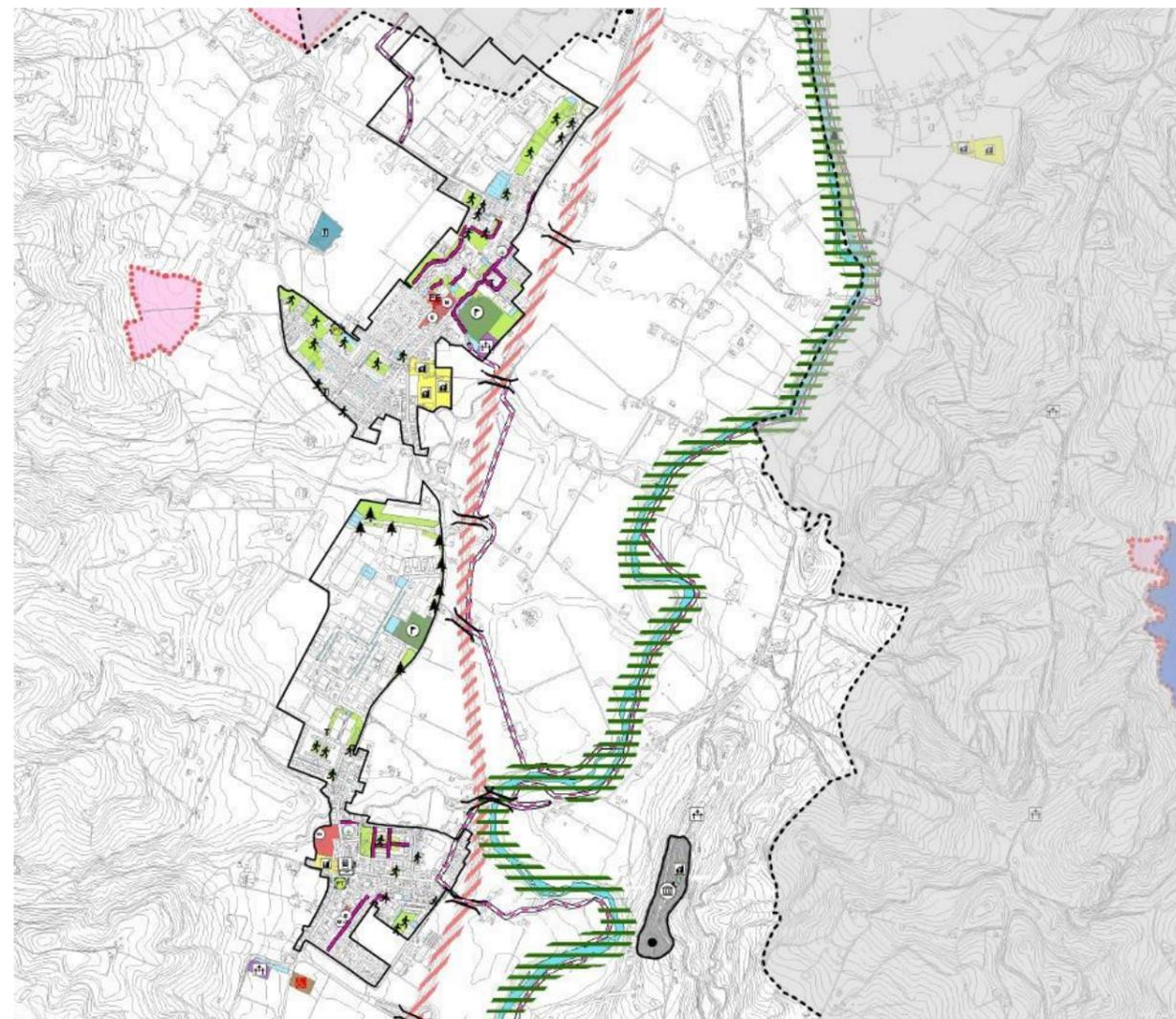
Le principali frazioni del quartiere sono: San Vittore, San Carlo, Roversano e Tessello.

Nel quartiere non sono presenti servizi sovra comunali, localizzati in altri quartieri, la cui accessibilità è assicurata, in maniera soddisfacente, sia con la mobilità pubblica su gomma che con la mobilità privata attraverso l'asse viario della E/45; non esistono collegamenti diretti al centro con percorsi ciclo-pedonali, che sono 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 sono presenti: la stazione dei carabinieri, tutti i servizi scolastici di base, la sede del quartiere e la parrocchia.

I punti di concentrazione dei servizi commerciali sono localizzati nelle due principali frazioni di riferimento.



Estratto dalla Tavola T2.6

**Le principali criticità** riscontrate all'interno del quartiere si possono così riassumere:

- Dall'esame delle dotazioni di quartiere emerge una carenza riguardo alle aree scolastiche del ciclo primario e dell'infanzia, 1,58 mq/ab rispetto ai 6 richiesti dalla LR ed ai 4,5 del DM; valgono le considerazioni fatte per i precedenti quartieri
- 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;



- 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; le strade richiedono una riqualificazione per migliorarne la sicurezza sia per la circolazione carrabile che per quella pedonale e ciclabile; si registra inoltre una carenza di parcheggi pubblici per i residenti;
- La presenza di grandi superfici asfaltate funzionali al polo produttivo agroalimentare insediato a S.Vittore e anche all'area produttiva di S. Carlo si ripercuote sugli aspetti microclimatici;
- Carenza di servizi per la prima infanzia;
- Carenza di alloggi sociali;
- 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;

L'ascolto del quartiere ha evidenziato preoccupazioni in ordine alla sicurezza della viabilità in alcuni luoghi specifici: via Roversano e nelle frazioni di S. Vittore e S. Carlo.

I cittadini hanno manifestato sensibilità rispetto alle tematiche della valorizzazione turistico - culturale del territorio che comprende aree collinari e luoghi di pregio paesaggistico e culturale. Nel territorio del quartiere Valle Savio non sono presenti orti urbani: come nella maggior parte delle frazioni la dimensione di prossimità e di servizio dell'agricoltura urbana anche nel Vallesavio è rappresentata di interesse.

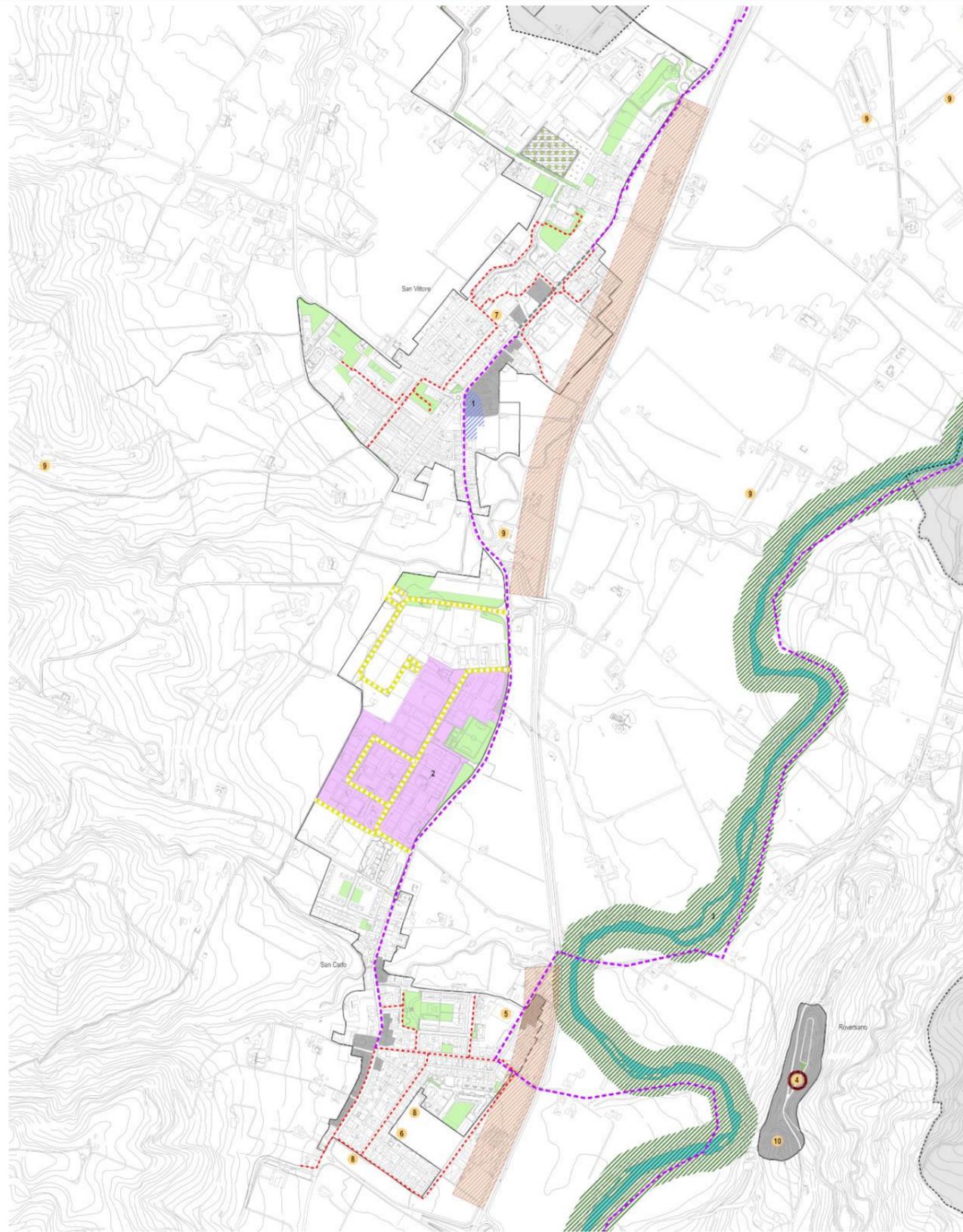
Particolarmente evidenziato il tema della rigenerazione dell'area un tempo adibita ad una attività dismessa nella frazione di S. Carlo: la sua presenza determina nei residenti percezione di degrado e "disordine".

La formazione del quadro conoscitivo e l'ascolto del quartiere orienta la progettualità che possono essere identificate come segue:

**Le principali progettualità** rilevate all'interno del quartiere si possono così riassumere:

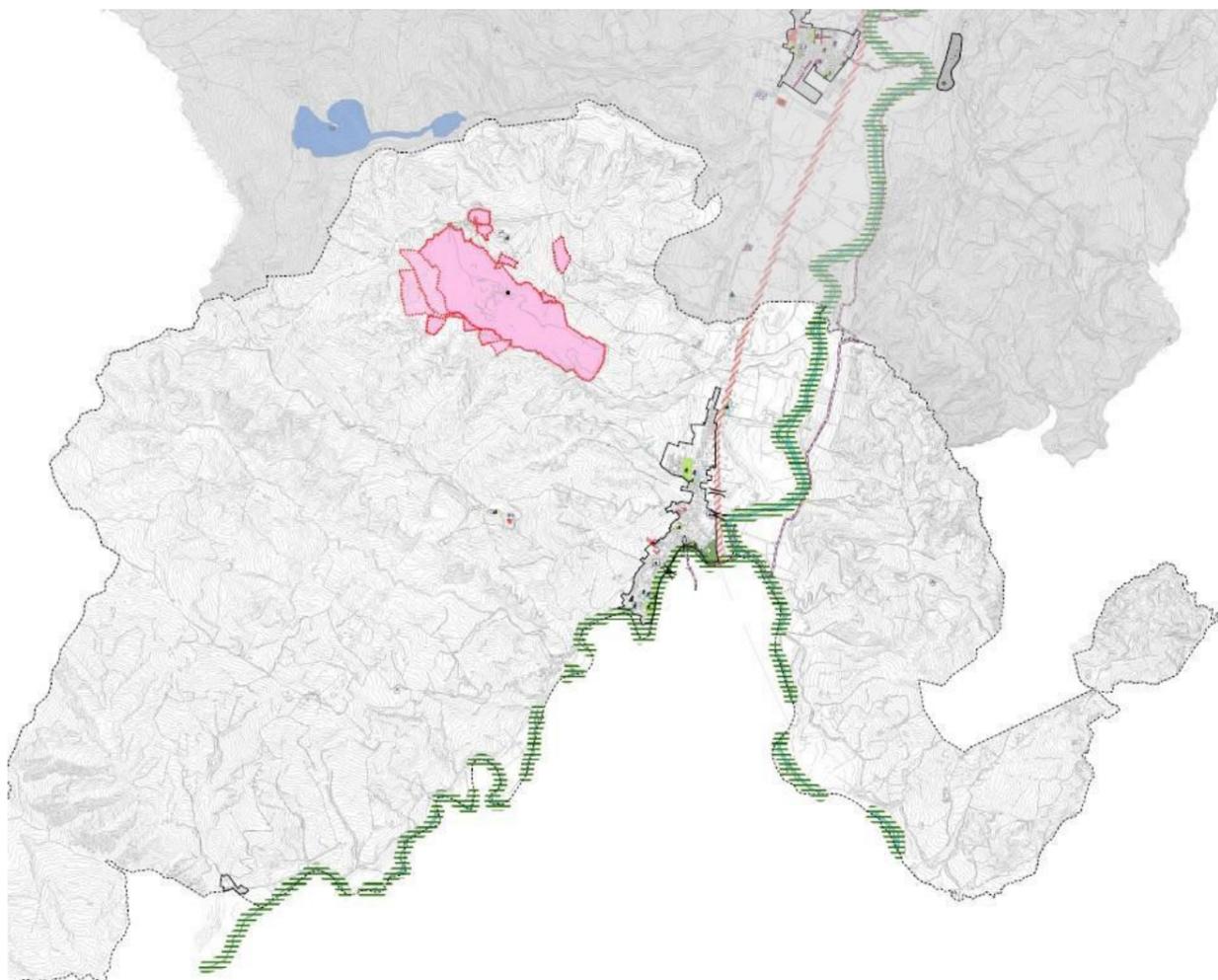
- Creazione di piste ciclo pedonali microclimatiche mediante potenziamento o inserimento di alberature, interventi di riqualificazione nature based solutions (in particolare per le frazioni di S. Vittore e S. Carlo);
- attraversamenti in sicurezza, per completare la rete e risolvere le criticità rilevate;
- Completamento collegamento fruitivo ciclo pedonale sul Savio;
- Collegamento ciclo pedonale da S. Carlo a Borgo Paglia;

- Incentivazione alla dismissione – delocalizzazione degli allevamenti lungo il fiume Savio;
- Istituzione e gestione del Parco delle miniere di Formignano;
- Rigenerazione area ex Edil Ceramica in Via Castiglione di S. Carlo, previa bonifica dell'area;
- Implementazione dotazioni ERS
- Recupero e riuso della Torre di Roversano e riqualificazione accesso al centro storico;
- Realizzazione nuova scuola primaria di S. Vittore e nuovo nido
- Realizzazione nuovi parcheggi a servizio del polo scolastico di S. Carlo;
- Dismissione allevamenti impattanti;
- Riqualificazione area Pieve di S. Vittore;



Estratto dalla Tavola T2.6 Quartiere Valle Savio- Strategie

### 5.3.7 QUARTIERE BORELLO



Estratto dalla Tavola T2.7

Le principali frazioni del quartiere sono: Borello, 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, localizzati in altri quartieri, la cui accessibilità è assicurata, in maniera soddisfacente, sia con la mobilità pubblica su gomma che con la mobilità privata attraverso l'asse viario della E/45; non esistono percorsi ciclopeditoni diretti al centro urbano in quanto si tratta di frazioni di collina o fondovalle abbastanza distanti dal centro stesso.

Il servizio di TPL è garantito da una linea extraurbana.

I principali servizi di quartiere sono situati nella frazione di Borello, dove si trovano la stazione dei carabinieri, tutti i servizi scolastici di base, la sede del quartiere, il centro sportivo, il mercato rionale, la farmacia, l'ufficio postale e la parrocchia.

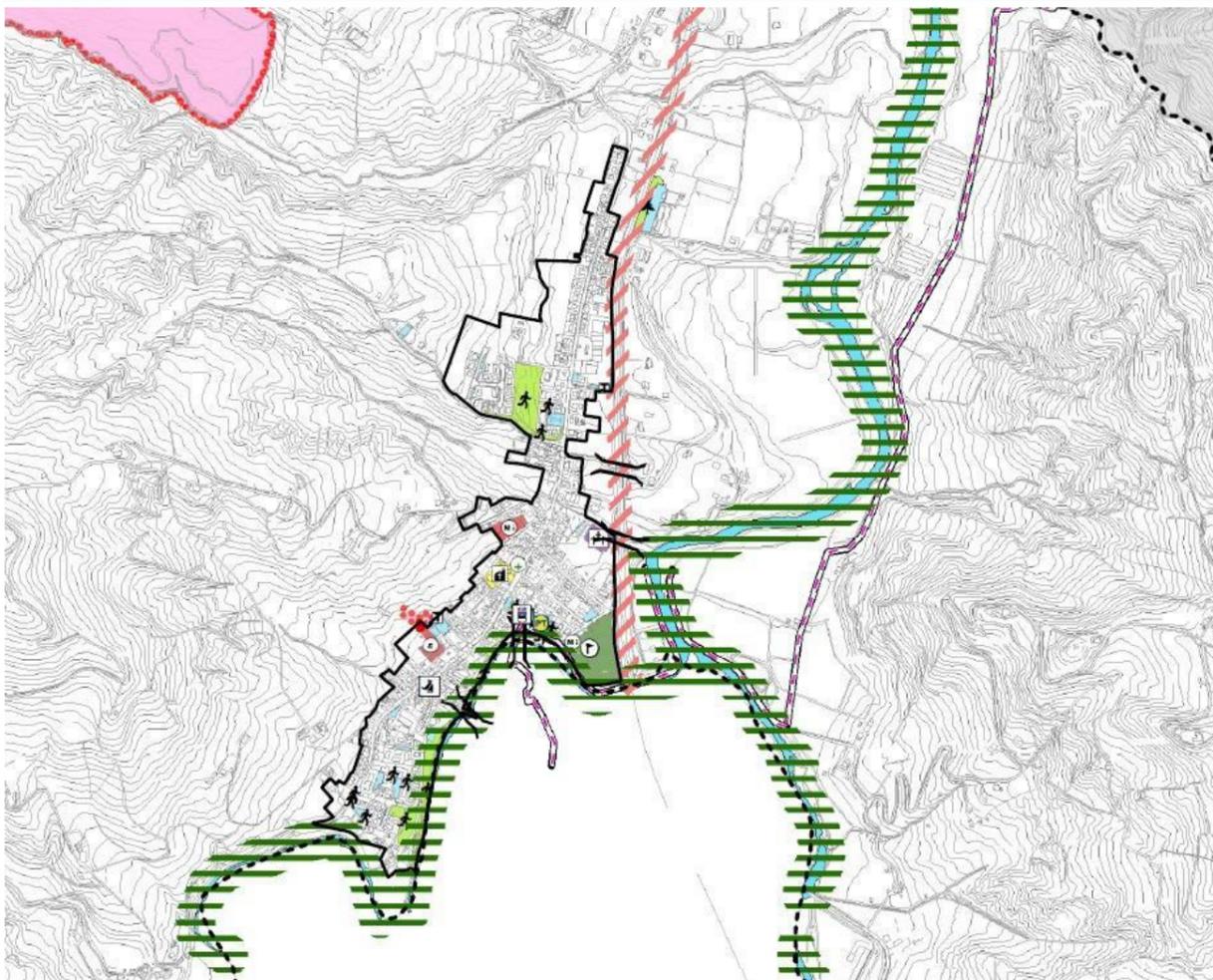
Da gennaio 2022 è attivo il Community Hub in Borello, un rinnovato spazio sperimentale nato dal percorso partecipato della rete bibliotecaria cittadina CON.TE.STO. Scopo dell'Hub è di favorire servizi di prossimità e consentire in questo modo di raggiungere l'obiettivo della "Città in 15 minuti", proposta come la nuova dimensione dell'abitare.

L'immobile della biblioteca di quartiere è stato valorizzato diventando un luogo che offre e co-produce servizi integrati con e per la comunità di natura sociale, culturale, per il tempo libero, di promozione del lavoro, di sensibilizzazione ambientale, di partecipazione cittadina, di formazione.

La attivazione è stata vista dagli altri quartieri - in modo particolare da quelli più distanti dal centro urbano e meno serviti dal trasporto pubblico locale - come una sperimentazione replicabile idonea ad avvicinare i servizi di base ai cittadini anche in considerazione del progressivo invecchiamento della popolazione.

L'accessibilità ai servizi di quartiere di Borello, per le frazioni minori, è garantita essenzialmente dal mezzo privato, non essendovi livelli adeguati di servizio pubblico su gomma.

I punti di concentrazione dei servizi commerciali sono localizzati nella frazione di Borello.



Estratto dalla Tavola T2.7

La diagnosi conseguente al quadro conoscitivo, l'ascolto dei cittadini attraverso il percorso partecipato e l'attività del garantire ha evidenziato le seguenti criticità:

- Dall'esame delle dotazioni di quartiere emerge una modesta carenza di aree scolastiche del ciclo primario e dell'infanzia, 2,57 mq/ab rispetto ai 6 richiesti dalla LR ed ai 4,5 del DM; valgono le considerazioni fatte per i quartieri nei precedenti capitoli
- La frana di Borello, da monitorare con periodici controlli geologici;
- La scarsa protezione acustica dell'abitato contiguo alla E45;
- 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; le strade richiedono una riqualificazione per

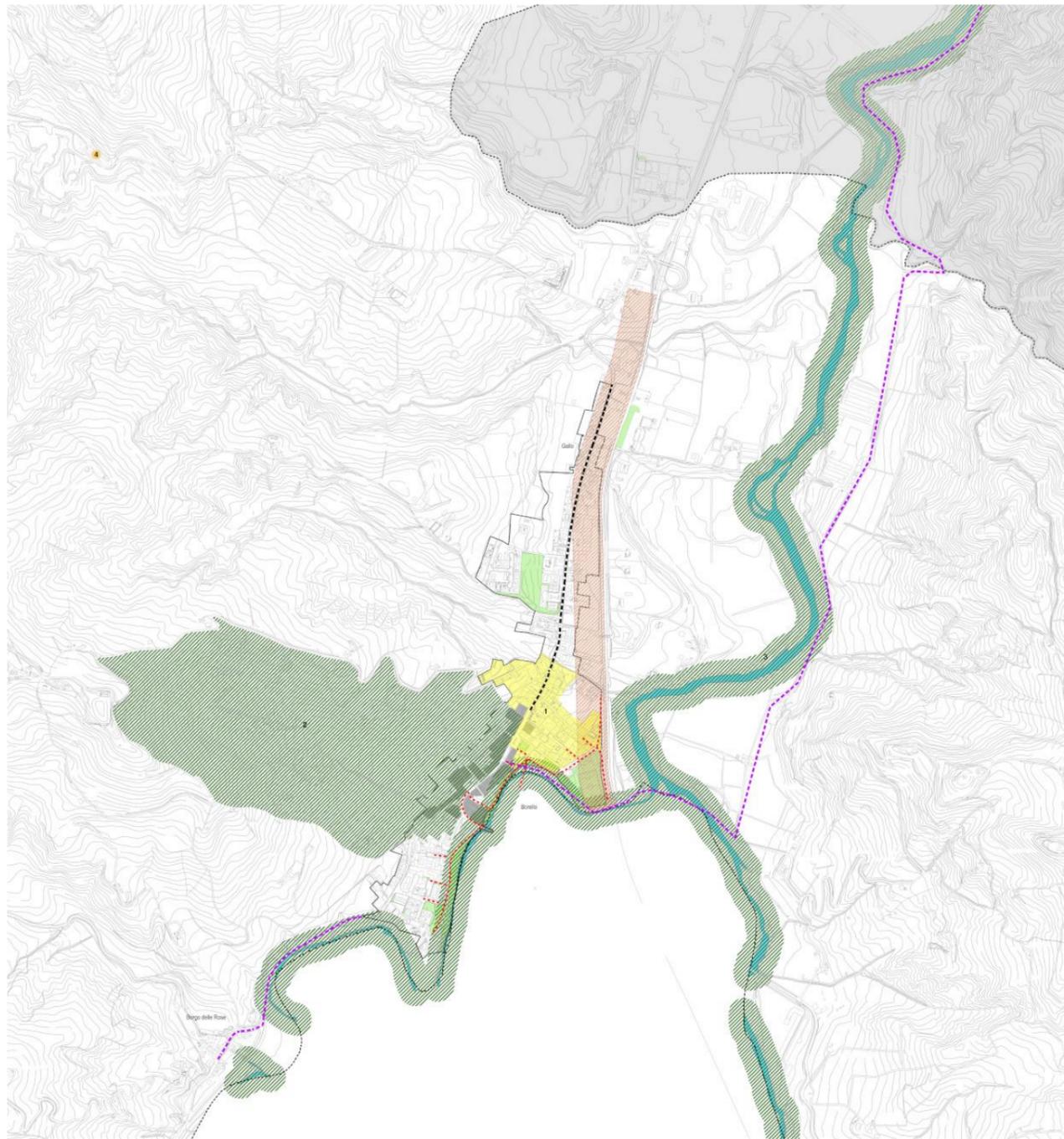
migliorarne la sicurezza sia per la circolazione carrabile che per quella pedonale e ciclabile; si registra inoltre una carenza di parcheggi pubblici per i residenti;

- La necessità di riorganizzare le aree di parcheggio dei nuclei abitati per garantire una migliore fruibilità dei servizi di prossimità
- Mancanza di un'adeguata segnaletica dedicata ai percorsi naturalistici e culturali (sentieri, miniere di Formignano);

Le progettualità avviate e da valorizzare comprendono:

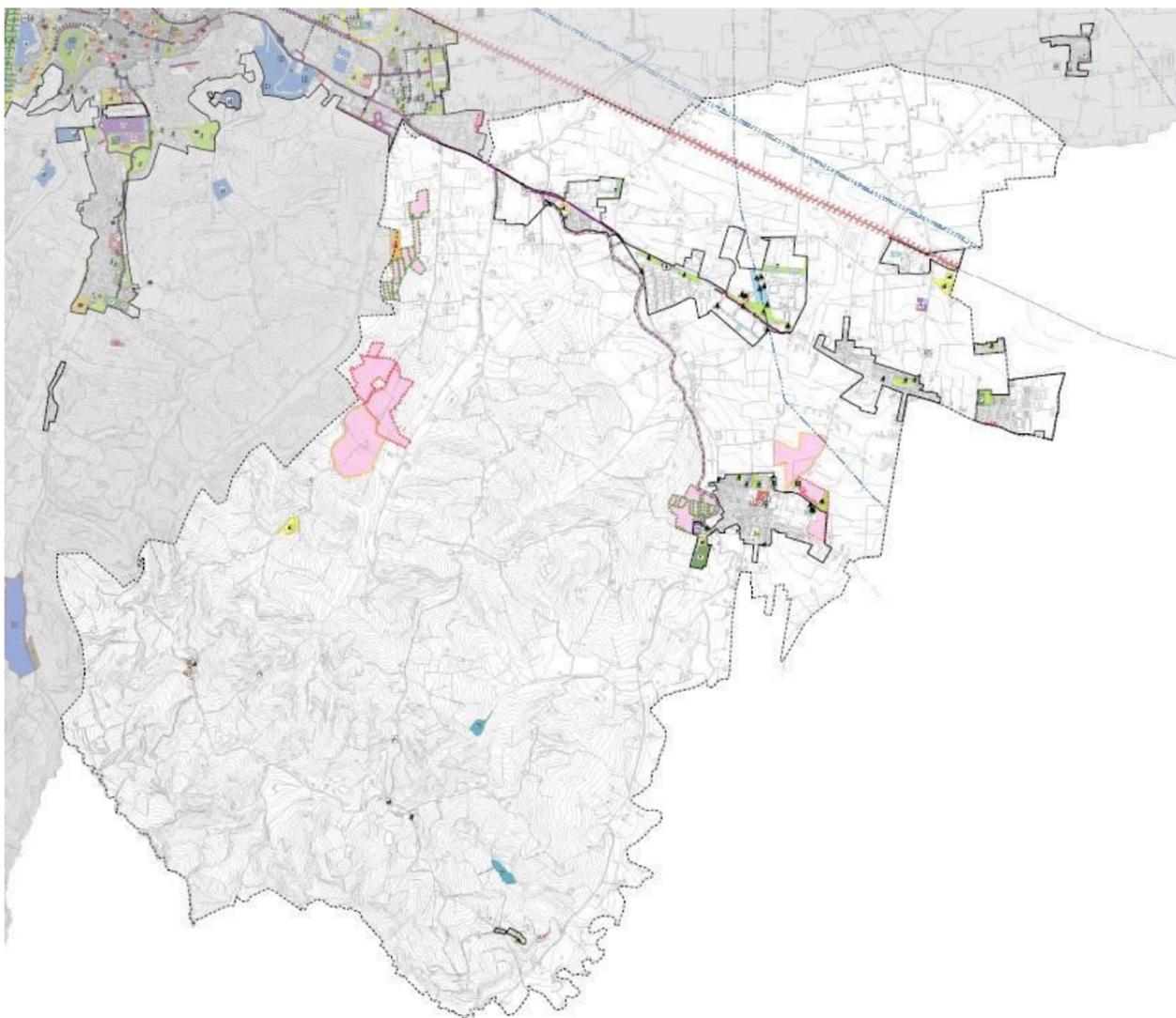
- Valorizzazione del parco della miniera di Formignano attraverso opere di riqualificazione del villaggio e delle miniere;
- Creazione di piste ciclo pedonali microclimatiche mediante potenziamento o inserimento di alberature, (in particolare per la frazione di Borello);
- Completamento percorso ciclo pedonale sul Savio fino al confine comunale;
- Messa in sicurezza della viabilità nella frazione di Gallo;
- Miglioramento funzione ambientale del corridoio del fiume Savio e del torrente Borello;
- Rigenerazione diffusa dei tessuti novecenteschi.

**Opera prevista dai Patti di quartiere:** Realizzazione pista ciclabile di collegamento con Borgo delle Rose



Estratto dalla Tavola T2.7 Quartiere Borello- Strategie

### 5.3.8 QUARTIERE RUBICONE



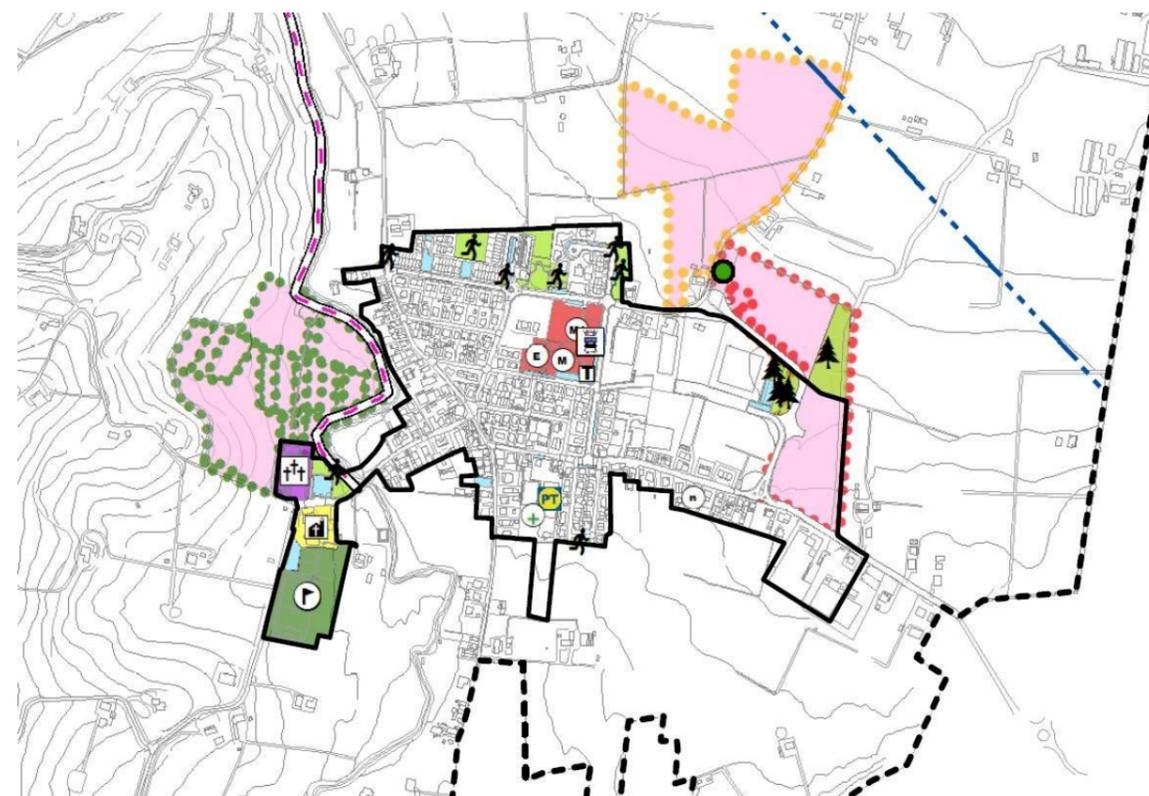
Estratto dalla Tavola T2.8

Le principali frazioni del quartiere sono: Case Castagnoli, Case Missiroli, Calise, Bulgarnò, Casale, Carpineta e Saiano.

Nel quartiere non sono presenti servizi sovra comunali, localizzati nei quartieri limitrofi, la cui accessibilità è assicurata, in maniera soddisfacente, sia con la mobilità pubblica su gomma che con 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, è in fase di progettazione il collegamento pedonale dal centro urbano a Calise, il percorso lungo il torrente Pisciatello.

Nella frazione di Calise sono presenti: tutti i servizi scolastici di base, 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; a Saiano sono presenti la scuola dell'infanzia e la primaria che vengono utilizzate anche da residenti nella frazione di Sorrivoli (Comune di Roncofreddo).

I punti di concentrazione delle attività commerciali sono localizzati nella frazione di Calise e lungo l'asse della Via Emilia nelle frazioni di Case Missiroli e Case Castagnoli.

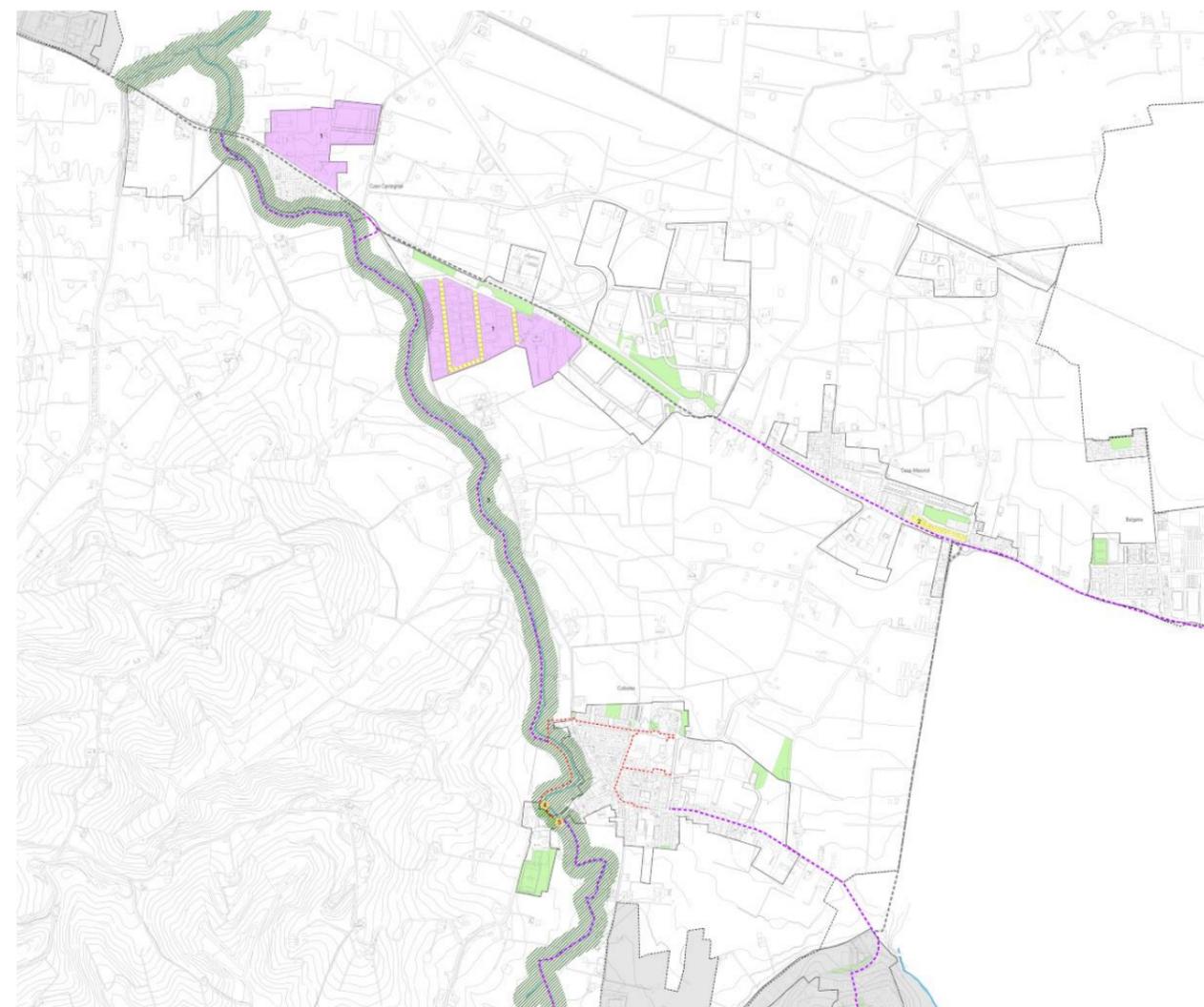


Estratto dalla Tavola T2.8

La diagnosi conoscitiva ed il percorso di ascolto hanno evidenziato alcune criticità:

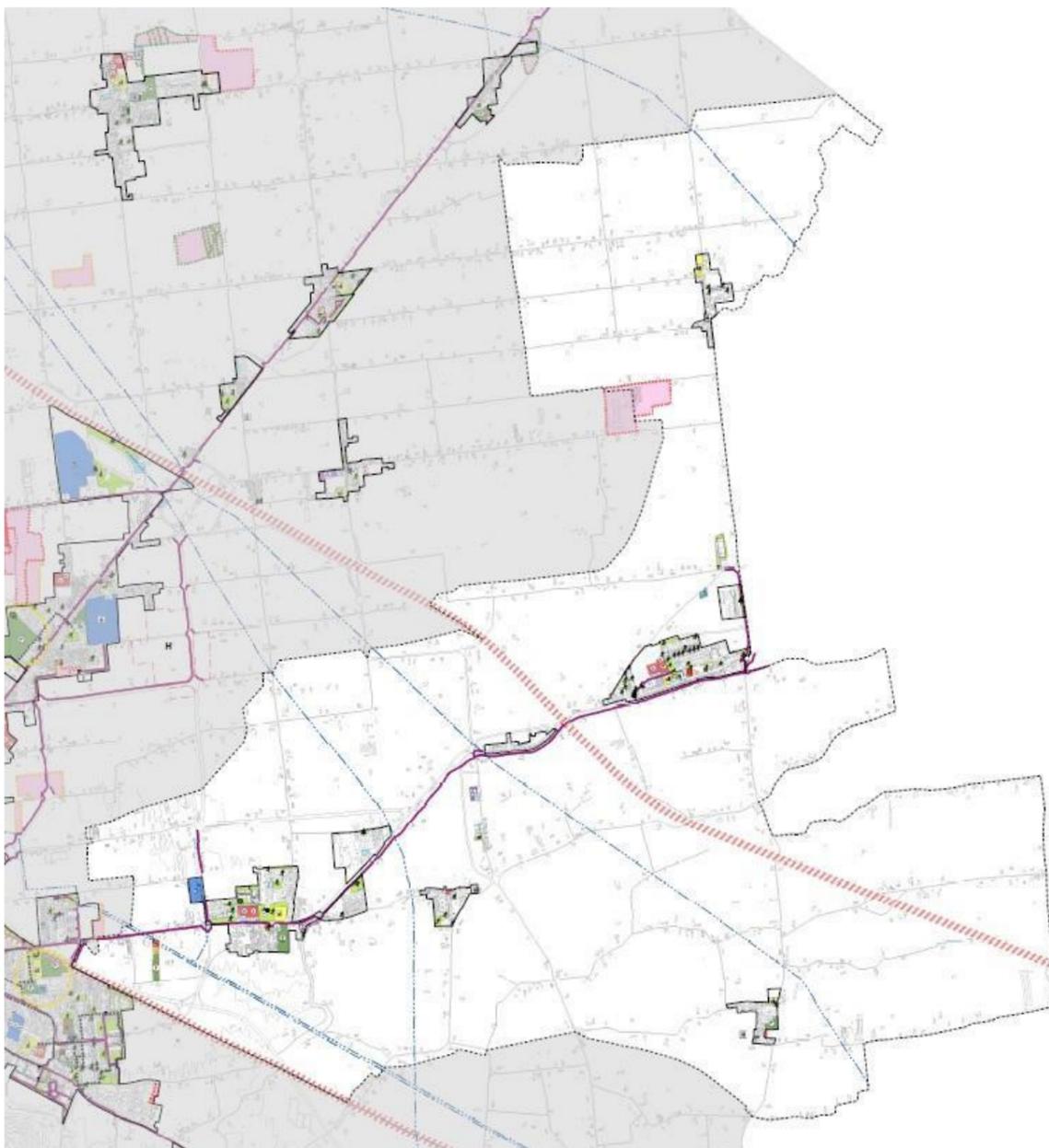
- Molto sentito è il tema della sicurezza stradale nel centro abitato di Calise: dalla riqualificazione dell'asse viario della Via Malanotte, portando qualità allo spazio stradale mediante la realizzazione di pista ciclabili ed attraversamenti in sicurezza all'attraversamento pedonale e ciclabile in prossimità del ponte sul Rubicone, alla messa in sicurezza del tratto di via Madonna dell'Olivo, più prossimo alla via Emilia;
- 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; le strade richiedono una riqualificazione per migliorarne la sicurezza sia per la circolazione carrabile che per quella pedonale e ciclabile; si registra inoltre una carenza di parcheggi pubblici per i residenti;

- 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.
- A Calise si registra una carenza di parcheggi per una migliore fruibilità dei servizi di prossimità.
- Le progettualità utili al superamento delle criticità rilevate possono essere rappresentate da:
  - Creazione di piste ciclo pedonali microclimatiche mediante potenziamento o inserimento di alberature, utilizzo di materiali per contrastare il fenomeno “isola di calore” (in particolare nella frazione di Calise) e attraversamenti in sicurezza, per completare la rete e risolvere le criticità rilevate;
  - Creazione pista ciclo pedonale lungo la via Malanotte di collegamento con Badia del Comune di Montiano;
  - Proseguimento pista ciclo pedonale lungo il torrente Pisciatello fino a Case Francisconi del Comune di Montiano ed eventualmente proseguirla fino a Montiano;
  - Ampliamento del parcheggio presente sulla Via Montiano, Piazzetta Volontari del sangue con la previsione di un passaggio pedonale di collegamento alla chiesa;
  - **Patti di quartiere:** Realizzazione della pista ciclopedonale Pisciatello/Urgon.



Estratto dalla Tavola T2.8 Quartiere Rubicone - Strategie

### 5.3.9 QUARTIERE AL MARE



Estratto dalla Tavola T2.9

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, localizzati nei quartieri limitrofi, la cui accessibilità è assicurata, in maniera soddisfacente, sia con la mobilità pubblica su gomma che con 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 centro urbano.

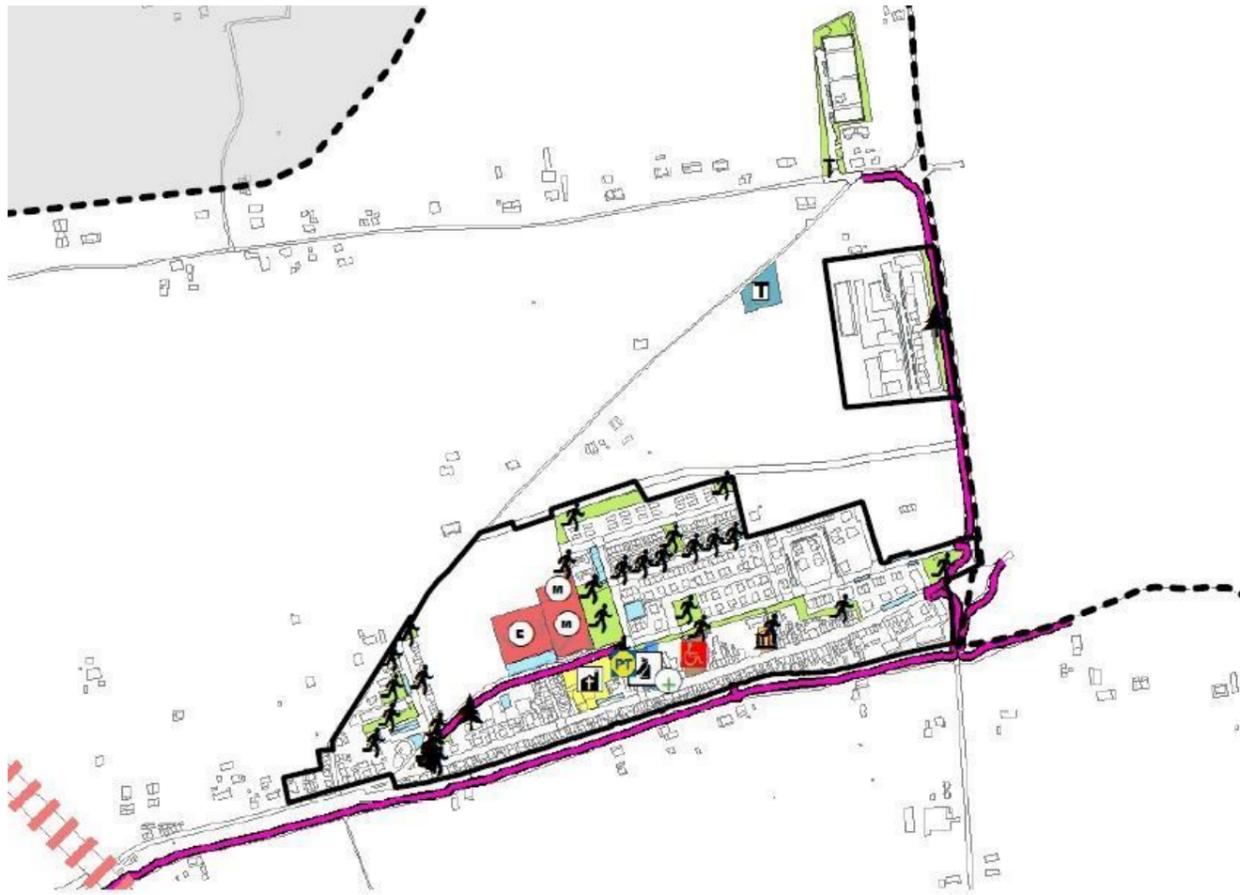
Esiste il percorso ciclabile che collega le frazioni lungo l'asse viario della Via Cesenatico (Ponte Pietra, Villa Casone e Macerone) e parzialmente lungo l'asta del torrente Pisciatello; tale percorso permette un collegamento in sicurezza per l'accessibilità al centro urbano. Le frazioni di Capannaguzzo, Ruffio e Bulgarnò invece non sono inserite da una rete ciclabile.

I servizi primari di base all'interno del quartiere sono così distribuiti: nella frazione di Ponte Pietra sono presenti 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 delle attività commerciali sono localizzati nella frazione di Ponte Pietra e Macerone, attestanti la Via Cesenatico, mentre nelle restanti frazioni i bar e circoli sono gli unici luoghi di aggregazione.



Estratto dalla Tavola T2.9



Estratto dalla Tavola T2.9

Il quartiere evidenzia sia attraverso la diagnosi conseguente alla costruzione del quadro conoscitivo che attraverso l'ascolto dei cittadini diverse criticità:

- 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;
- Assenza di percorsi ciclopedonali e attraversamenti stradali sicuri lungo Via Sala nel 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;
- Nella frazione di Capannaguzzo, assenza di attraversamenti stradali sicuri;
- Fenomeni di subsidenza in ambito agricolo a nord di Macerone;
- Debolezza del sistema del TPL in orari non scolastici;
- L'assenza di aree verdi attrezzate di prossimità sulla frazione di Capannaguzzo.
- 

**Le principali progettualità** idonee a risolvere le carenze rilevate possono sintetizzarsi:

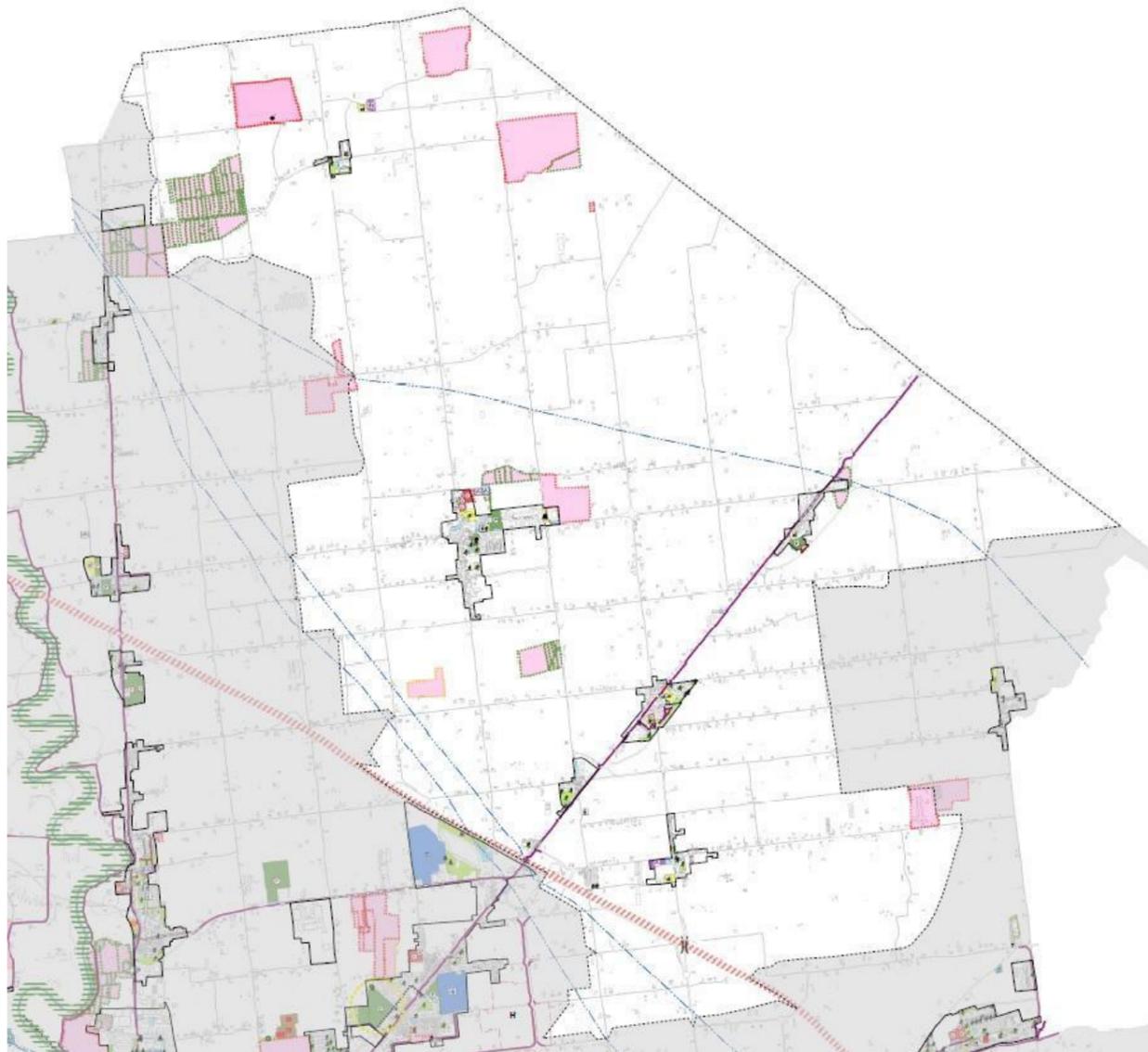
- La messa in sicurezza della Via Assano intervenendo nel primo tratto compreso fra la rotonda dello svincolo della secante fino all'intersezione della Via Gutro con allargamenti stradali ed inserimento di pista ciclo pedonale, mentre nel secondo tratto sulla Via Gutro realizzando la circonvallazione di Ponte Pietra fino all'innesto con la Via Cesenatico;
- Lo spostamento del campo sportivo di Ponte Pietra riutilizzando tale area quale piazza e luogo di aggregazione con funzioni sociali;
- La circonvallazione di Villa Casone, evitando così l'attraversamento del traffico di scorrimento all'interno della frazione stessa;
- Creazione di piste ciclo pedonali microclimatiche mediante potenziamento o inserimento di alberature, utilizzo di materiali per contrastare il fenomeno "isola di calore" (in particolare nella frazione di Macerone) e attraversamenti in sicurezza, per completare la rete e risolvere le criticità rilevate;
- Riqualificazione casa colonica in adiacenza "Casa Rossa" a Ponte Pietra;
- Collegamento ciclo pedonale da Capannaguzzo a Macerone (vedasi progetto bicipolitana);

**Patti di quartiere:** Realizzazione pista ciclabile lungo Via Capannaguzzo – nel tratto che si estende da Capannaguzzo a Macerone



Estratto dalla Tavola T2.9 Quartiere Al Mare - Strategie

### 5.3.10 QUARTIERE CERVESE NORD



Estratto dalla Tavola T2.10

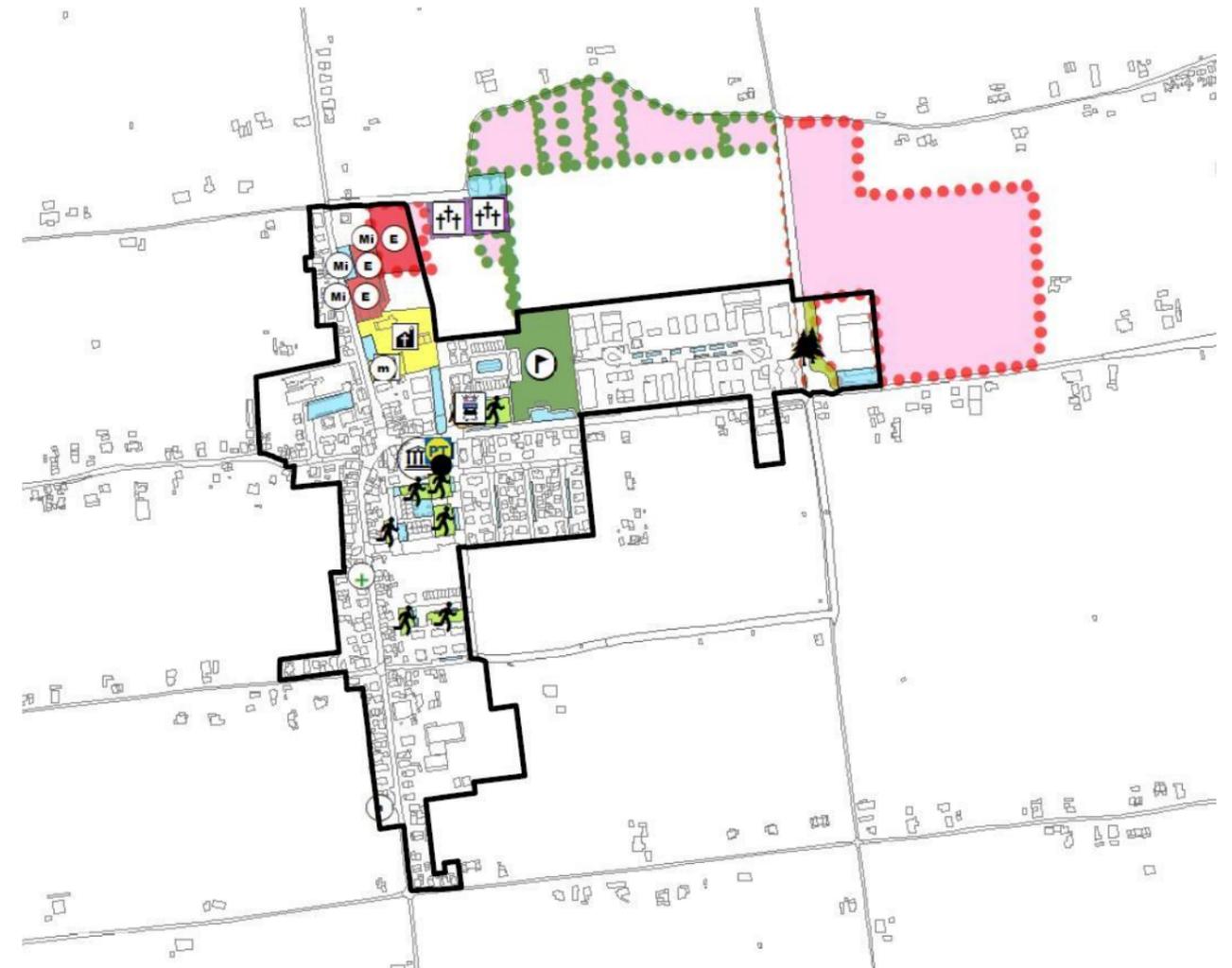
Le principali frazioni del quartiere sono: San Giorgio, Bagnile, Villa Calabria, Calabrina e Pioppa e Gattolino.

Nel quartiere non sono presenti servizi sovra comunali, localizzati nei quartieri limitrofi, la cui accessibilità è assicurata, in maniera soddisfacente, sia con la mobilità pubblica su gomma che con la mobilità privata attraverso l'asse viario della Via Cervese. Critico è invece il collegamento lungo la via S. Giorgio.

Il percorso ciclo – pedonale lungo l'asse viario della Via Cervese (Villa Calabria, Calabrina e La Pioppa) assicura il collegamento in sicurezza con il centro urbano; mentre le frazioni restanti non hanno un collegamento diretto di mobilità leggera.

I servizi primari di base all'interno del quartiere sono così distribuiti: nella frazione di San Giorgio vi sono tutti i servizi scolastici di base, 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; mentre a Gattolino nelle vicinanze dell'incrocio fra Via Renato Medri e Via Primo Targhini.



Estratto dalla Tavola T2.10

Si evidenziano le principali criticità emerse dalla diagnosi e dal confronto con i cittadini:

- Dall'esame delle dotazioni di quartiere emerge una carenza relativa alle aree scolastiche del ciclo primario e dell'infanzia, 2,64 mq/ab rispetto ai richiesti dalla LR ed ai 4,5 del DM; la carenza non riguarda la mancanza di posti almeno bensì la scarsa dotazione di aree di pertinenza degli edifici scolastici.
- L'accessibilità limitata alla zona produttiva nella frazione di San Giorgio dalla 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;
- Carenza di percorsi ciclopedonali in sicurezza lungo la Via S. Giorgio, utili a garantire una accessibilità leggera 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;
- 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. Inoltre è rappresentata la necessità di riorganizzare la zona di sosta dello Scuolabus.
- I residenti di più frazioni (Bagnolo, Gattolino, Rotta, Calabrina) lamentano la scarsa fruibilità delle fermate dei mezzi del TPL e la presenza di barriere architettoniche.
- È mostrata una certa sensibilità ai percorsi storico-territoriali, evidenziando come non sia presente una segnaletica che orienti alla conoscenza dei luoghi della centuriazione.

**Le principali progettualità** utili al superamento delle criticità rilevate possono riassumersi:

- Nella frazione di San Giorgio la valorizzazione e riqualificazione delle vie 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;
- Creazione di piste ciclo pedonali microclimatiche mediante potenziamento o inserimento di alberature, utilizzo di materiali per contrastare il fenomeno "isola di calore" (in particolare nella frazione di S. Giorgio) e attraversamenti in sicurezza, per completare la rete e risolvere le criticità rilevate;
- Creazione della circonvallazione della frazione di Calabrina e adeguamento della viabilità di collegamento col casello di Cesena dell'A14 e col nuovo polo ospedaliero;
- Adeguamento e messa in sicurezza della via S. Giorgio;
- Rigenerazione del tessuto produttivo dismesso a San Giorgio;

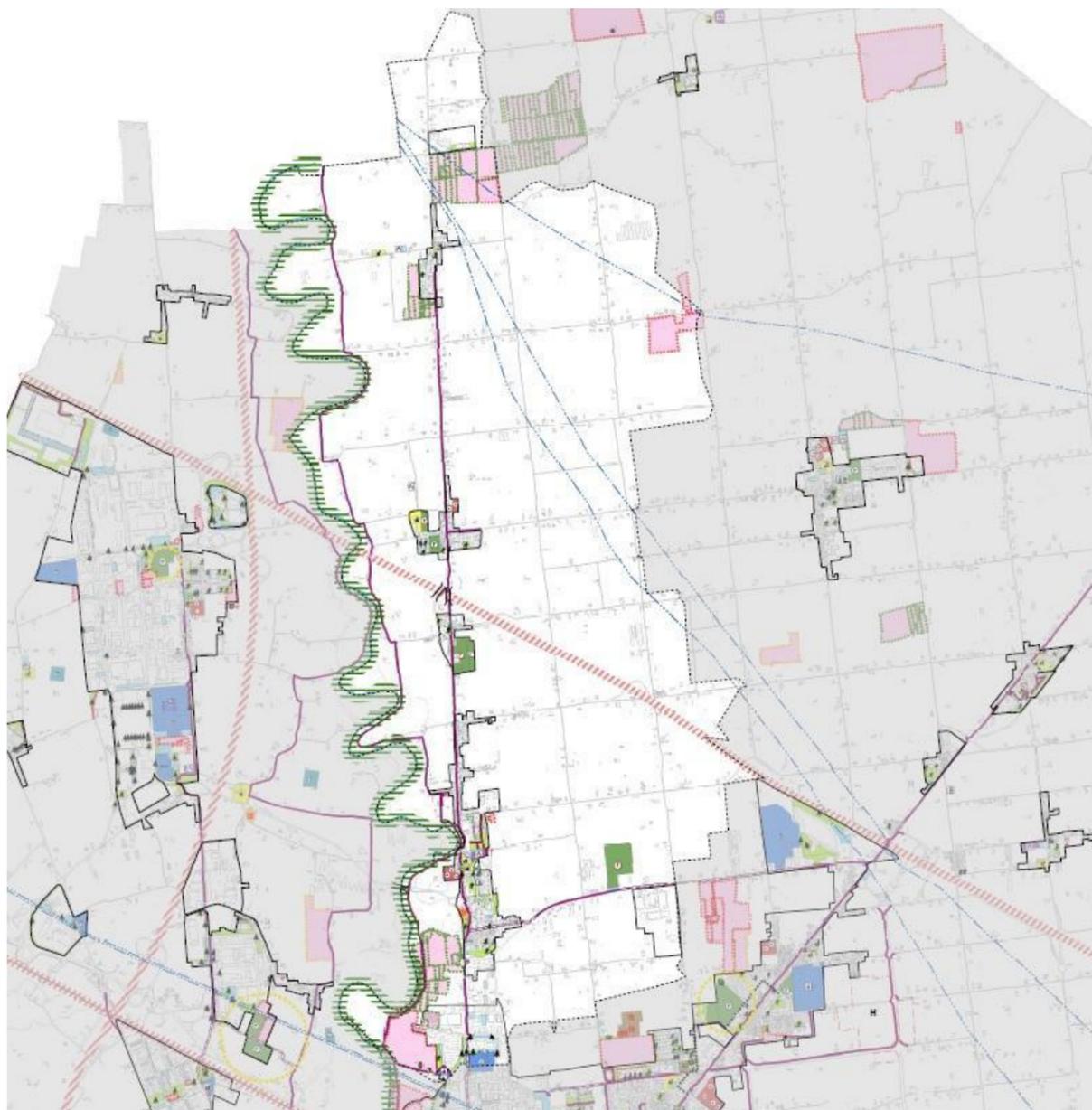
- Ampliamento area e realizzazione parcheggio a servizio della scuola primaria di Gattolino;
- Riqualificazione energetica ed ambientale dell'area produttiva di S. Giorgio;
- Riuso della torre dell'acquedotto di S. Giorgio come osservatorio sulla centuriazione.

**Patti di quartiere:** Messa in sicurezza di Via San Giorgio, da Via Cerchia a Via Cervese, anche attraverso la realizzazione di una pista ciclabile



Estratto dalla Tavola T2.10 Quartiere Cervese Nord - Strategie

### 5.3.11 QUARTIERE RAVENNATE



Estratto dalla Tavola T2.11

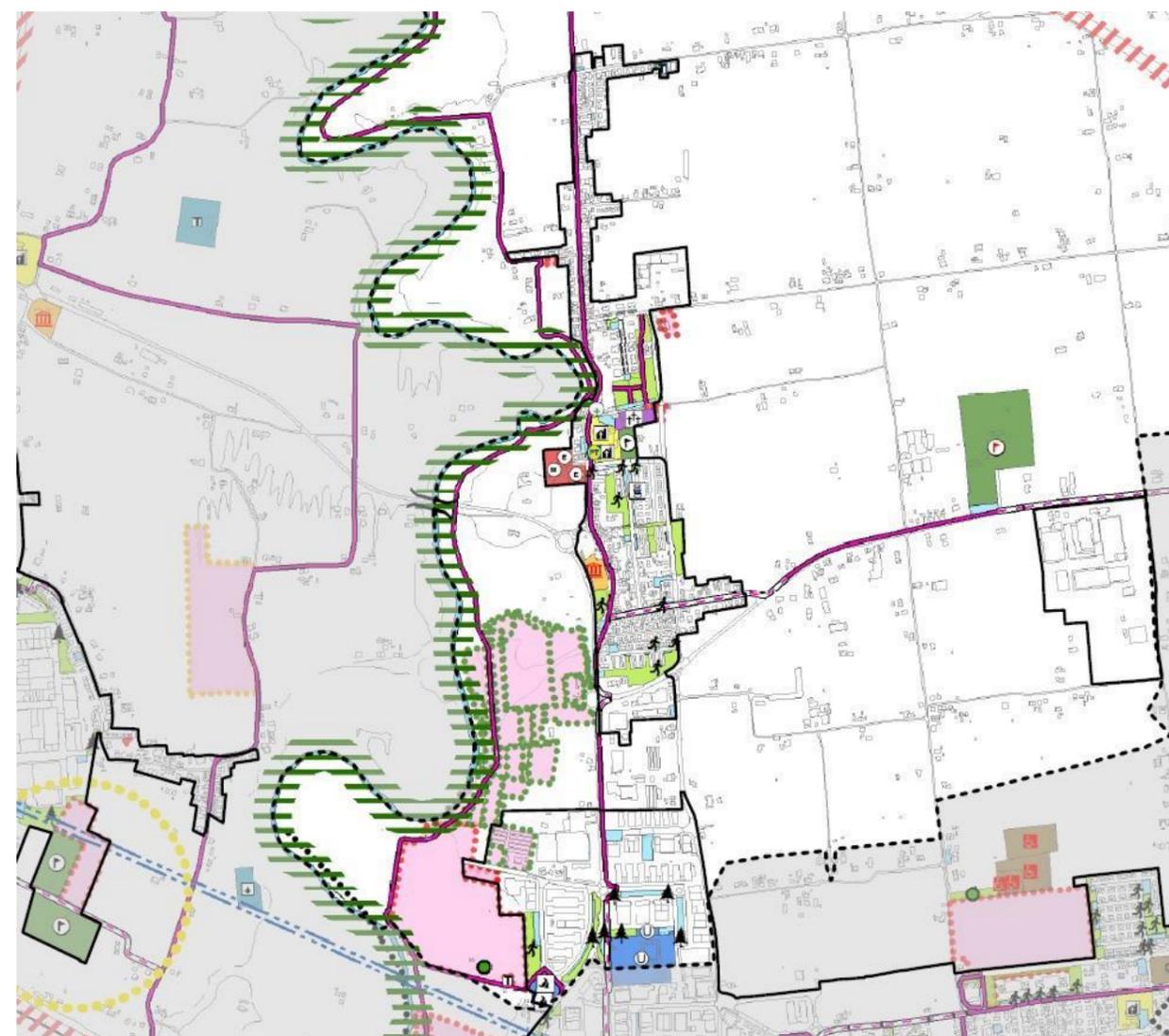
Le principali frazioni del quartiere sono: Martorano, Ronta e San Martino.

Nel quartiere non sono presenti servizi sovra comunali - ad eccezione della sede universitaria di agraria - localizzati in altri quartieri, la cui accessibilità è assicurata, in maniera soddisfacente, sia mediante la mobilità pubblica su gomma che con la mobilità privata attraverso l'asse viario della Via Ravennate. 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 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.



Estratto dalla Tavola T2.11

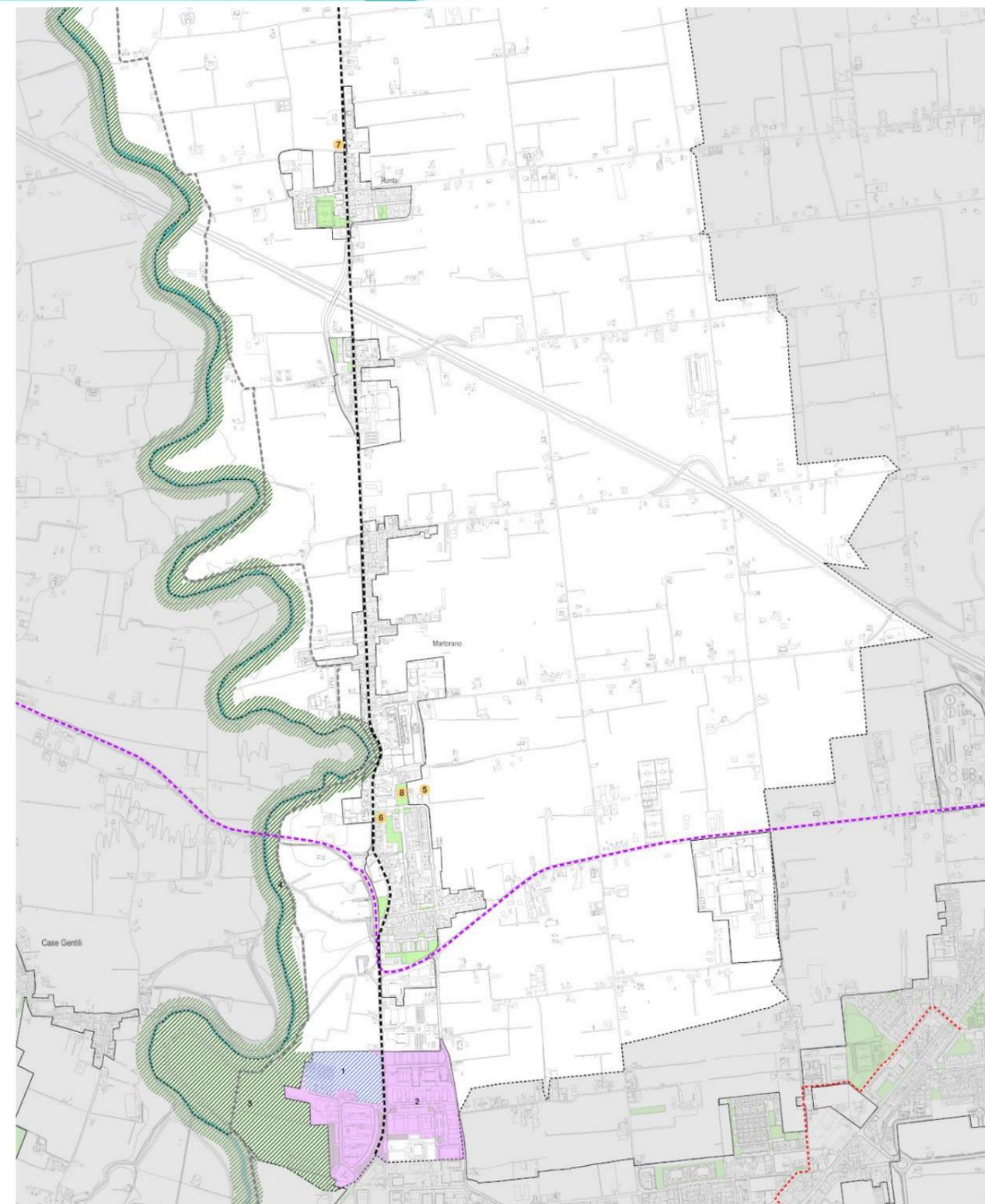
La diagnosi e l'ascolto dei residenti ha evidenziato quali le principali criticità:

- Dall'esame delle dotazioni di quartiere emerge una carenza relativa alle aree scolastiche del ciclo primario e dell'infanzia 3,16 mq/ab rispetto ai 6 richiesti dalla LR ed ai 4,5 del DM, in particolare non è presente la scuola media.
- La carenza sulla Via Torino della pista ciclabile, idonea a collegare 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 progettualità** idonee a contrastare le criticità all'interno del quartiere si possono così riassumere:

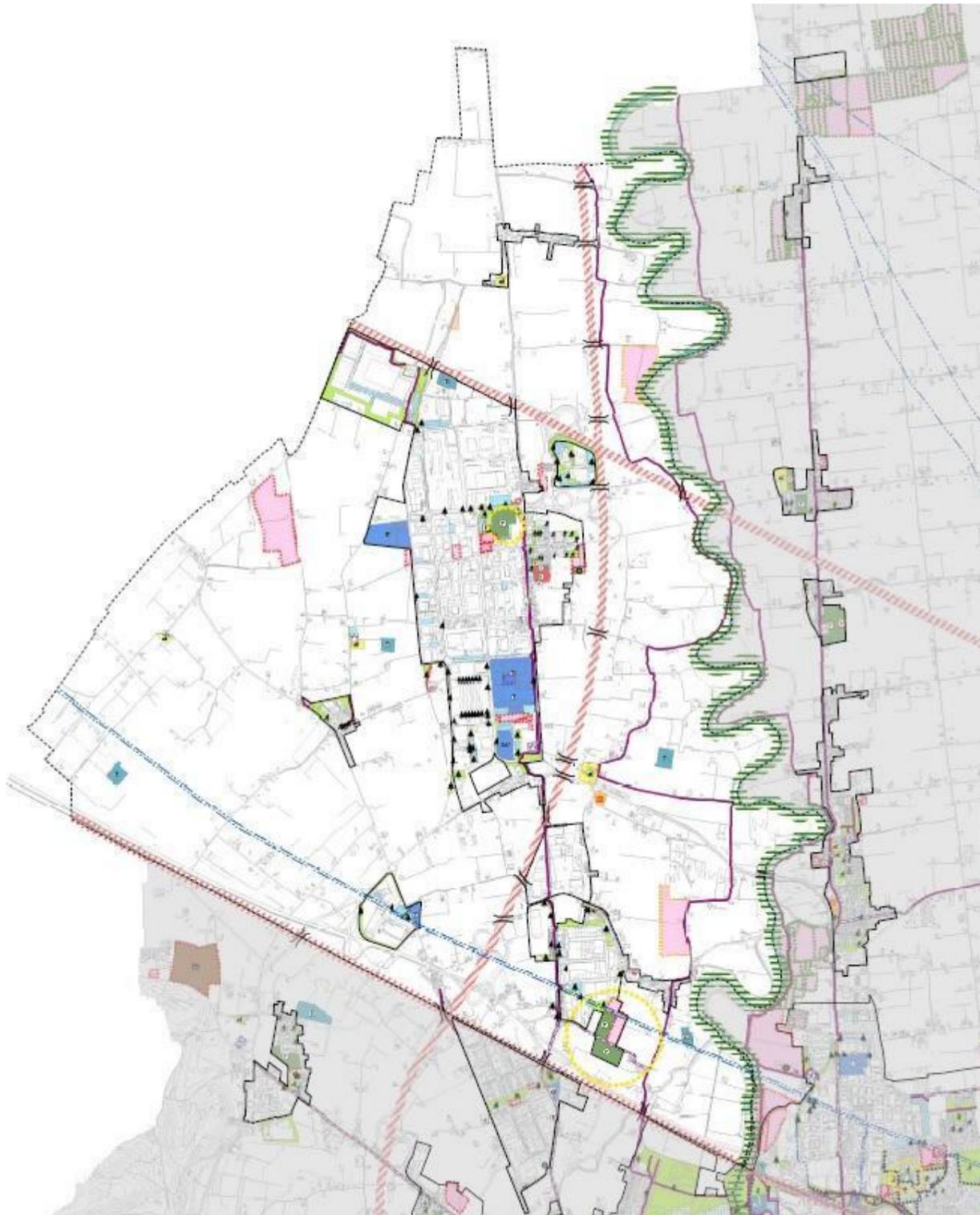
- Alternativa di percorso viario di distribuzione, nella frazione di Martorano, attraverso il completamento dell'asse viario della Via Medri fino alla Via Chiesa di Martorano;
- Creazione di un nuovo bosco urbano nel podere denominato S. Anna;
- Rigenerazione area ex APOFRUIT in Via Ravennate;
- Creazione di pista ciclo pedonale su via Torino di collegamento con Pievesestina;
- Creazione di pista ciclo pedonale da Martorano fino al confine comunale lungo la via Ravennate (vedasi progetto bicipolitana);
- Realizzazione di pista ciclabile sull'intera via Calcinaro;
- Messa in sicurezza con creazione di pista ciclo pedonale da Martorano fino al confine comunale lungo la via Ravennate (vedasi progetto bicipolitana);
- Riqualficazione ambientale ed energetica dell'area delle concessionarie e del centro commerciale coming;
- Alberatura pista ciclabile lungo il Savio.

**Opere previste dai Patti di quartiere:** Completamento della pista ciclabile di Via Ravennate, da Ronta a San Martino in Fiume e da Via Calcinaro al sottopasso ferroviario



Estratto dalla Tavola T2.11 QuartiereRavennate - Strategie

### 5.3.12 QUARTIERE DISMANO



*Estratto dalla Tavola T2.12*

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 vista 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 mediante la mobilità privata su gomma. È presente un parcheggio scambiatore fra la mobilità privata e pubblica nella zona dell'ippodromo. È garantito il collegamento ciclabile fra la frazione ed il centro urbano.

I servizi primari di base 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.



Estratto dalla Tavola T2.12

L'ascolto dei cittadini - limitatamente alla diagnosi - ha evidenziato alcune criticità:

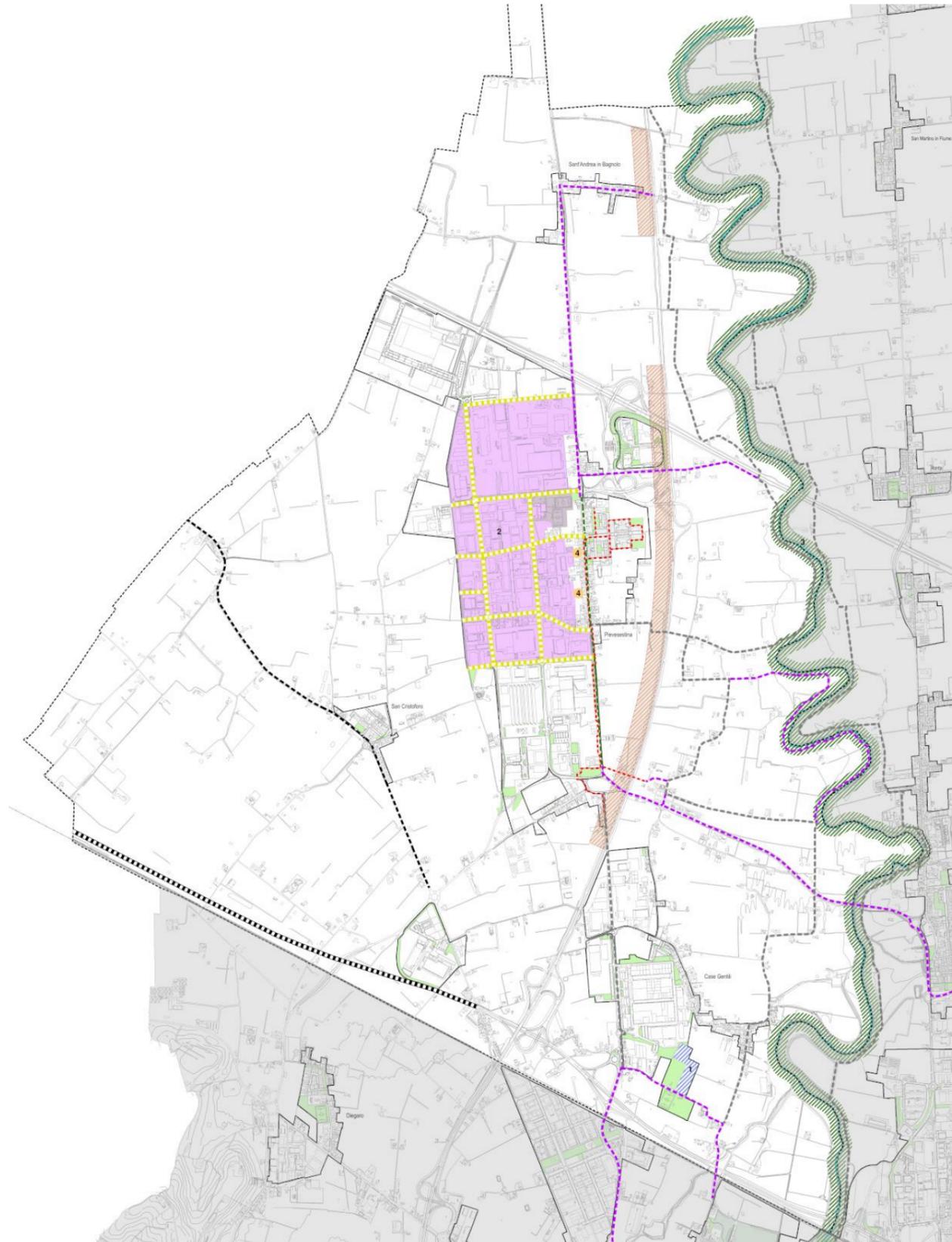
- Dall'esame delle dotazioni di quartiere emerge una carenza relativa alle aree scolastiche del ciclo primario e dell'infanzia, 2,73 mq/ab rispetto al 6 richiesti dalla LR ed ai 4,5 del DM, in particolare nel Quartiere non è presente la scuola media;
- La mancanza di alcuni tratti di pista ciclo pedonale a completamento del percorso che da Pievesestina collega il centro urbano;
- La carenza di pista ciclo pedonale lungo Via Torino per il collegamento con la frazione di Martorano;
- L'inadeguatezza della Via Alba a S. Cristoforo priva di piste ciclabili ed adeguati marciapiedi.
- Il traffico di scorrimento su Via S. Cristoforo dall'uscita della secante per la direzione di Forlì dovuto al mancato completamento della secante;
- Nella frazione di Pievesestina, la promiscuità fra il tessuto produttivo e 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; inoltre, le strade richiedono una riqualificazione per migliorarne la sicurezza sia per la circolazione carrabile che per quella pedonale e ciclabile
- Carenza di parcheggi pubblici nella frazione di S. Andrea in Bagnolo in Via Savio in S. Andrea;
- L'assenza di percorsi ciclabili lungo la Via Dismano per collegare la frazione di S. Andrea in Bagnolo a Pievesestina, utili a garantire l'accessibilità in sicurezza ai servizi di base del quartiere (scuole, farmacia, ecc.);
- L'assenza di punti aggregativi e di luoghi di socializzazione;
- La carenza di aree attrezzate per lo sport ed il tempo libero.

Le suggestioni progettuali che possono contribuire a ridurre le criticità rilevate, possono essere così riassunte:

- Creazione di piste ciclo pedonali microclimatiche mediante potenziamento o inserimento di alberature, utilizzo di materiali per contrastare il fenomeno "isola di calore" (nella frazione di Pievesestina);
- Riqualificazione delle attrezzature sportive a Case Gentili (sport city);
- Collegamento ciclo pedonale dall'area sportiva di Case Gentili al Parco Ippodromo;
- Creazione di pista ciclo pedonale su via Torino di collegamento con Martorano;
- Collegamento ciclo pedonale da Pievesestina a S. Andrea in Bagnolo;
- Completamento lotto "0" della secante lato ovest;
- Potenziamento corridoio ecologico lungo l'asta del fiume Savio;
- Potenziamento alberature lungo la via Dismano;
- Completamento pista ciclabile lungo il Savio lato Ovest;
- Messa in sicurezza via S. Cristoforo;
- Collegamento ciclabile dalla Chiesa alla via S. Dismano;
- Fascia verde di mitigazione tra residenza e produttivo a Pievesestina;
- Rigenerazione ambientale ed energetica area produttiva di Pievesestina;
- Realizzazione di fascia di mitigazione lungo la E45.

**Patti di quartiere:** Realizzazione della pista ciclabile su Via Torino, da Via Dismano a Via Ravennate



Estratto dalla Tavola T2.12 Quartiere Dismano - Strategie



### 5.3.13 MONTIANO

Il Comune di Montiano si suddivide principalmente in tre frazioni: Badia, Montiano e Montenovo.

Montiano costituisce il principale polo attrattore per alcuni servizi di prossimità, soprattutto per Montenovo, in quanto sono presenti la scuola elementare, materna, il mercato rionale, il Municipio, l'ufficio postale e i principali negozi.

La modesta rete commerciale è composta da soli esercizi di vicinato

La frazione di Badia, essendo collocata a fondovalle ed al confine comunale con Cesena, questa principalmente per i servizi di prossimità sulla frazione di Calisese, in detta frazione vi è solo la farmacia e su Gambettola, comune confinante.

Nella frazione di Montenovo è stata realizzata la nuova scuola materna.

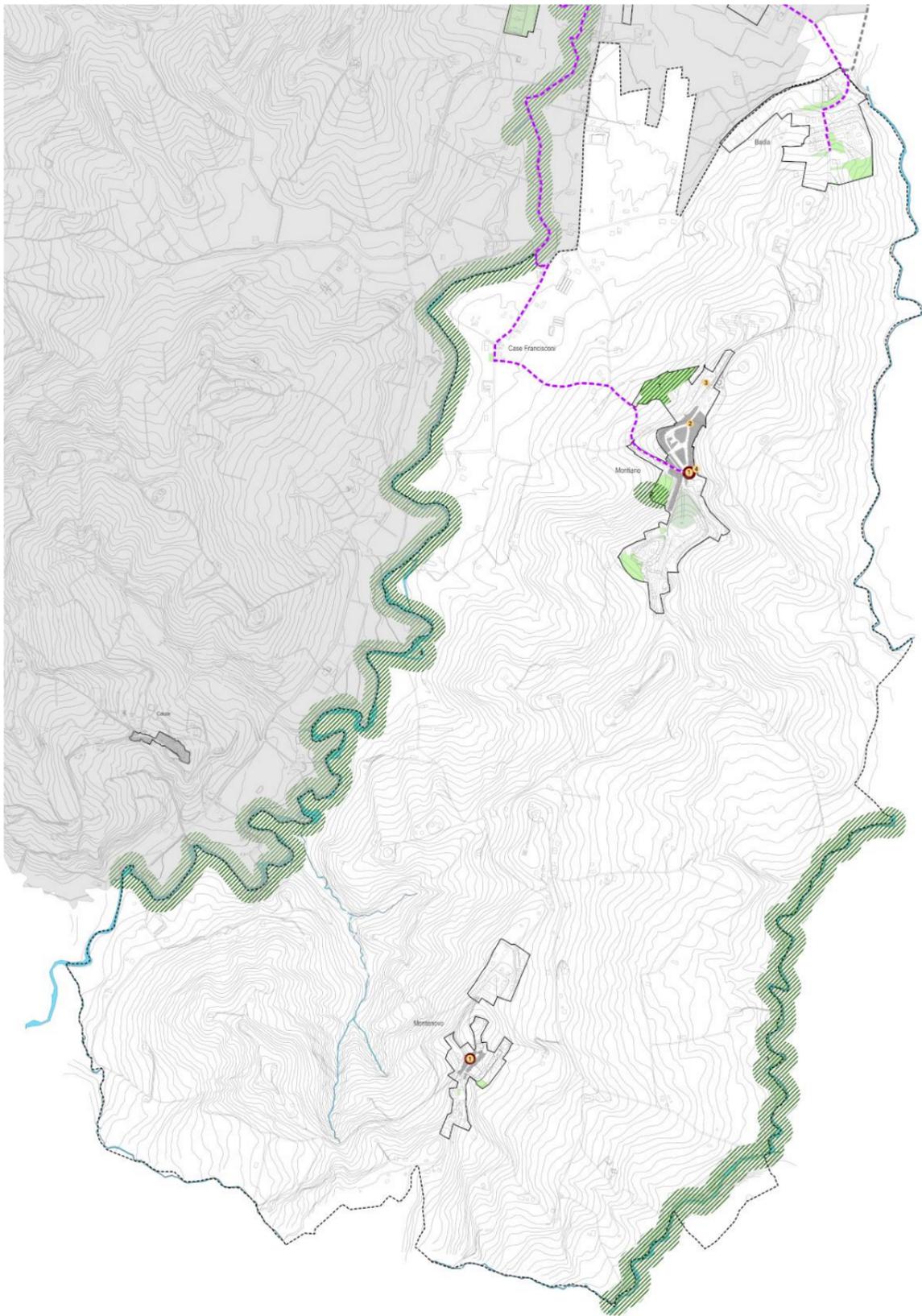
Il processo partecipativo che ha coinvolto anche i cittadini di Montiano e la sintesi diagnostica del quadro conoscitivo hanno evidenziato alcune criticità:

- la mancanza di collegamenti in sicurezza ciclopedonali fra la frazione di Badia e la frazione di Calisese e con Gambettola per la fruizione dei servizi di prossimità;
- Il traffico di attraversamento, seppur modesto, del centro abitato di Montiano in cui la circolazione avviene a senso unico alternato regolato da semaforo;
- La mancanza di una zona sosta camper a sostegno delle ricettività turistica del borgo;
- Il notevole degrado del palazzo Cattoli attestato lungo la viabilità di attraversamento del centro abitato di Montiano;
- La presenza di un grande edificio privato dismesso nel centro abitato di Montiano, già adibito ad attività di ristorazione;
- La carenza di servizi di prossimità per anziani e bambini.

Alcuni indirizzi alla progettualità volta a superare le criticità rilevate possono essere indicati come segue:

- Realizzazione del percorso ciclo pedonale lungo la Via Malanotte per collegare in sicurezza la frazione di Badia con i servizi di prossimità localizzati a Calisese (scuole, ufficio postale, negozi, ecc.);
- Realizzazione del percorso ciclo pedonale lungo la Via Case Missiroli per collegare in sicurezza la frazione di Badia con i servizi di prossimità localizzati nel comune di Gambettola;
- Realizzazione del percorso ciclopedonale lungo il torrente Pisciatello che da Calisese congiunga la borgata di Case Francisconi, ed eventualmente il proseguo fino al centro di Montiano;

- Riqualificazione e rigenerazione del palazzo Cattoli all'ingresso del centro di Montiano;
- Reperimento, anche mediante il ricorso agli usi temporanei, di spazi per la socializzazione;
- Localizzazione di piazzola parcheggio camper a scopo turistico;
- Valorizzazione di percorsi ambientali (sentieri poetici);
- Potenziamento dei servizi educativi per l'infanzia;
- La riqualificazione dei campi sportivi esistenti;
- Riqualificazione dell'area verde di Via Mandolesi e dell'accesso all'area residenziale (Via Monticelli);
- Miglioramento funzione ambientale del corridoio ecologico della Rigossa;
- Monitoraggio frana di Montiano;
- Riutilizzo ex ristorante Cittadella.



Estratto dalla Tavola T2.13 Montiano - Strategie