Comune di Cesenatico

Provincia di Forlì-Cesena

Settore Sviluppo del Territorio

Il Sindaco Dott. Matteo Gozzoli
Il Dirigente del Settore Ing. Simona Savini e Ing. Chiara Benaglia

PIANO URBANISTICO GENERALE

PUG

Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale

Assunto con delibera di G.C. n. 240 del 27/11/2020
Adottato con delibera di C.C. n. 31 del 19/07/2021
Approvato con delibera di C.C. n. ... del .....

Elaborato

St1

Sindaco del Comune di Cesenatico
Matteo Gozzoli

GRUPPO DI LAVORO

Responsabile dell'Ufficio di Piano
Ing. Simona Savini - Ing. Chiara Benaglia

Coordinamento scientifico e metodologico
Ing. Simona Savini - Ing. Chiara Benaglia
Arch. Sandra Vecchietti

Contributi specialistici
Arch. Sandra Vecchietti - *Strategia e disciplina*
Arch. Carlo Lazzari - *Città storica*
Arch. Angela Cotta - *Costa e arenile*
Ing. Stefano Bagli e Ing. Paolo Mazzoli (**Gecosistema**) - *Caratterizzazione idraulica del territorio*
Ing. Stefano Fatone - *Supporto alla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale*
Arch. Margherita Bastoni - *Supporto alla Strategia*
Avv. Federico Gualandi - *Consulenza giuridica*
Ing. Roberto Maria Brioli - *Consulenza economico-finanziaria*

Contributi interni
Geom. Paolo Bernardini
Arch. Paolo Cavallucci
Geom. Richard Galiandro
Ing. Vanessa Giuliani
Geom. Francesca Laderchi
Geom. Sara Paolucci
Arch. Alice Passerini
Geom. Marzia Romagnoli

Garante della comunicazione e della partecipazione
Dott. Ugo Castelli

Ulteriori apporti collaborativi
Servizi e Uffici del Comune di Cesenatico

SOMMARIO

1 LA STRATEGIA PER LA QUALITA' URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE 7
1.1 Principi e obiettivi 7
1.2 Componente strategica 8
2 IL QUADRO DI RIFERIMENTO 9
2.1 Sintesi diagnostica con analisi swot 9
2.2 Rappresentazione spaziale delle principali criticità e potenzialità 19
3 DOTAZIONI TERRITORIALI 21
3.1 Verifica delle dotazioni territoriali 21
3.2 Evoluzione delle dotazioni territoriali nella LR 24/2017 23
3.3 Distribuzione spaziale delle dotazioni territoriali 24
4 GLI SCENARI STRATEGICI: CESENATICO CITTA' SMART 25
4.1 La città resiliente 26
4.2 La città del mare 27
4.3 La città della storia 28
4.4 La città inclusiva 29
4.5 La città connessa 29
5 MACROSTRATEGIE 31
5.1 Contenimento del consumo di suolo 31
5.1.1 Il suolo consumabile al 2050 31
5.1.2 Cosa può consumare suolo? 32
5.1.3 Cosa non consuma suolo 32
5.1.4 Criteri localizzativi per le nuove urbanizzazioni 32
5.2 Rigenerazione urbana 34
5.2.1 Obiettivi e scale della rigenerazione 34
5.2.2 Obiettivi e scale della rigenerazione 34
5.2.3 Tipologie di rigenerazione 34
6 Regole e strumenti 35
6.1 Perequazione urbanistica 35
6.1.1 La perequazione urbanistica nella rigenerazione urbana 36
6.2 Trasferimenti di quantità edificatorie 39
6.2.1 Mappa dei valori immobiliari 39
6.2.2 Sistemi di ragguaglio 41
6.3 Fiscalità immobiliare 41
7 I LUOGHI DELLA RIGENERAZIONE 42
7.1 Telaio urbano 43
7.1.1 Città Storica 45
7.1.2 Città da qualificare 48
7.1.3 Città da integrare 54
7.1.4 Città da rigenerare 55
7.1.5 Città da ripianificare 60
7.1.6 Città da urbanizzare 61
7.1.7 Città pubblica 63
7.1.7.1 Il concorso degli interventi alla realizzazione/qualificazione e multi-funzionalità della Città Pubblica. 63
7.1.7.2 Edilizia Residenziale sociale 72
7.1.7.3 Fonti di finanziamento 73
7.1.7.4 La valutazione del beneficio pubblico 73
7.2 Telaio paesaggistico-ambientale 75
7.2.1 Infrastrutture verdi 76
7.2.2 Infrastrutture blu 79
7.2.3 Elementi di valorizzazione del paesaggio 80
7.2.4 Elementi di riqualificazione paesaggistica 81
8 PROGETTI BANDIERA 84
8.1 Nella città storica 84
8.1.1 Rigenerare gli spazi pubblici nel centro storico 84
8.1.2 Favorire la rifunzionalizzazione di alcuni complessi edilizi nel centro storico 84
8.1.3 Riqualificare la Torre Malatestiana e il parco archeologico 85
8.1.4 Favorire il riuso di edifici storici non utilizzati in ambito urbano 85
8.2 Nella città da qualificare 90
8.2.1 Qualificare le strutture ricettive e l'offerta turistica 90
8.2.2 Riorganizzare le strutture scolastiche 90
8.2.3 Potenziare le strutture per lo sport 91
8.2.4 Qualificare la Darsena 92
8.2.5 Rinaturalizzare l'arenile e valorizzare il waterfront 92
8.3 Nella città da integrare 99
8.3.1 Riqualificare gli edifici esistenti 99

8.4 Nella città da rigenerare 101

8.4.1 Rigenerare la Città delle Colonie 101

8.4.2 Rifunzionalizzare gli edifici e riqualificare le aree dismesse.....101

8.5 Lungo le infrastrutture verdi.....104

8.5.1 Incrementare e qualificare le dotazioni ecologiche e ambientali 104

8.6 Lungo le infrastrutture blu.....106

8.6.1 Qualificare e rivitalizzare la Vena Mazzarini.....106

8.6.2 Riqualificare il Canale Zadina.....106

8.6.3 Creare un nuovo rapporto con il mare 107

8.7 Nel territorio rurale.....112

8.7.1 Rifunzionalizzare i complessi di archeologia industriale 112

1 LA STRATEGIA PER LA QUALITA' URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE

1.1 Principi e obiettivi

Il **Piano Urbanistico Generale** (PUG) prefigurato dalla LR 24/2017 è dotato di una rilevante componente strategica, è flessibile, trasparente e partecipato. Si pone obiettivi generali ambiziosi:

- ✓ il **contenimento del consumo di suolo**,
- ✓ il **riuso** e la **rigenerazione urbana**,
- ✓ il **contrasto** e la **mitigazione ai cambiamenti climatici** (l'aumento della resilienza),
- ✓ la **riduzione dei rischi** (sismico, idraulico, alluvionale, ecc.),
- ✓ una **elevata qualità ambientale degli insediamenti**,
- ✓ la **competitività dei luoghi della produzione** (turismo, cantieristica, pesca, agricoltura, ecc.),
- ✓ la **tutela** e **valorizzazione dell'insediamento storico/archeologico** e del **paesaggio**,
- ✓ la **sostenibilità delle trasformazioni**.

La componente strategica del PUG ha un ruolo estraneo al precedente PSC, la *mission* dichiarata della pianificazione comunale è la **competitività del sistema economico-territoriale** e la **sostenibilità ambientale delle trasformazioni** intesa in un'accezione nuova. Nel PUG, l'individuazione delle invarianti strutturali è propedeutica alla definizione delle scelte strategiche che riguardano tutto il territorio, con particolare attenzione per la **città esistente**, definendo percorsi, regole e condizioni di trasformazione.

Il nuovo Piano comunale è **flessibile** in quanto: delinea il progetto della Città pubblica (non conformativo); definisce le trasformazioni diffuse nei tessuti urbani (interventi diretti) ma non perimetra nuove aree di trasformazione o interventi di rigenerazione. Definisce però nella Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale i criteri e le regole con cui tali aree potranno essere individuate e trasformate tramite accordi operativi, piani attuativi di iniziativa pubblica, ecc. (interventi complessi).

Alla base dell'attuazione degli interventi complessi del PUG sia di rigenerazione che di nuova urbanizzazione ci sono gli avvisi pubblici di manifestazione di interesse. I privati sono invitati a presentare proposte con le quali è avviata la negoziazione finalizzata al raggiungimento della crescita e qualificazione della città pubblica e di quella privata, il cui assetto è definito nella Strategia, e non di volta in volta nei singoli avvisi. La definizione delle proposte può quindi riferirsi a condizioni, criteri e regole codificate nel PUG, quindi **trasparenti,** che potrà portare alla presentazione di accordi operativi in risposta ai bandi, ma anche al di fuori di essi. La perequazione urbanistica che ha governato le trasformazioni sulle aree urbanizzabili nel POC, opportunamente implementata 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: "La pianificazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari delle aree e degli edifici[1] interessati, dei vantaggi e degli oneri derivanti dalle trasformazioni urbanistiche."

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 obbliga i Comuni alla formazione dell'Ufficio di Piano.

Nel PUG la partecipazione accompagna sia la fase di redazione che di attuazione. Interviene a varie scale, con forme diverse e coinvolgendo più soggetti:

- ✓ l'Amministrazione nomina il Garante della comunicazione e della partecipazione.
- ✓ la Consultazione preliminare (art. 44), di Arpae e delle Amministrazioni competenti al rilascio di pareri, è finalizzata all'acquisizione di contributi conoscitivi e valutativi.
- ✓ la partecipazione degli attori chiave (stakeholders) che intervengono dapprima nel processo di definizione delle strategie (interviste, tavoli di confronto), quindi nel processo decisionale (negoziazione, nella definizione degli AO), infine in quello attuativo.
- ✓ la necessità di attuare forme di partecipazione con i soggetti coinvolti nei complessi progetti rigenerativi è evidente, tanto che all'art. 17 comma 6 fa esplicito riferimento alla "*partecipazione dei cittadini alla definizione degli obiettivi della rigenerazione urbana, attraverso processi di progettazione partecipata o di laboratori di urbanistica partecipata.*

La partecipazione nel PUG assume quindi significati nuovi.

La legge impone dunque un cambiamento radicale nella **formazione** e **gestione** del Piano comunale, per perseguire nuovi obiettivi e contenuti utilizzando strumenti adeguati.

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*.

- ✓ Il **riuso** e la **rigenerazione urbana** presentano 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. Un'attenzione particolare dovrà essere accordata alle Colonie marine. C'è poi il tema degli interventi di rigenerazione 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, ricettiva, terziaria, ecc. (per prestazioni energetiche, prevenzione dei rischi, qualità dell'insediamento), ma presenta usi in essere e un considerevole frazionamento

[1] Da notare come i proprietari "degli immobili" indicato all'art. 7 della LR 20/2000, sia diventato "delle aree e degli edifici" nell'art. 26 della LR 24/2017, a sottolineare il fatto che non solo i terreni, ma anche gli edifici possono essere oggetto di perequazione.

proprietario da cui derivano problematiche da affrontare sia sul piano della fattibilità tecnica che economico-finanziaria.

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. Fra le opzioni previste dalla legge (art. 7 comma 4 lettera c), vi è anche "la demolizione senza ricostruzione di edifici collocati in tessuti caratterizzati da un'eccessiva concentrazione insediativa".

Il **sistema delle dotazioni territoriali** previsto dalla LR 24/2017 presenta delle conferme, ma anche delle significative novità. Dal punto di vista delle quantità minime da garantire sono riproposte quelle complessive già indicate dalla LR 20/2000[2], che possono essere differenziate nel territorio urbanizzato rispetto a quelle per i nuovi insediamenti, i cui criteri saranno stabiliti nella Strategia. Lo spettro delle dotazioni territoriali è però significativamente ampliato nella LR 24/2017 e include, oltre le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le 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:

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

Infine, 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*, quali ad esempio le *senior housing*, e definito l'apporto che le trasformazioni complesse devono corrispondere, tenuto conto che Cesenatico è tra i comuni ad alta tensione abitativa[3]

Il PUG consentirà di relazionare ed inserire in una dimensione più ampia anche strategie già messe in atto dall'Amministrazione per ambiti tematici specifici, ad esempio con il Piano d'azione per l'energia sostenibile (PAES) e di coordinarne gli strumenti attuativi. I "nuovi standard" individuati dalla legge 24/2017 possono dare un contributo tutt'altro che marginale nella loro realizzazione.

La Strategia definirà 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, definirà 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.

[2] Che, per quanto riguarda la residenza sono 30 mq per abitante insediato/insediabile.
[3] Deliberazione della Giunta Regionale 25/11/2002 n. 2235.

Alla data di entrata in vigore della legge 24/2017 Disciplina e uso del territorio, il Comune di Cesenatico aveva il PSC approvato, ma era ancora privo di RUE.

1.2 Componente strategica

La Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale è una delle principali novità introdotte dalla nuova legge, che all'art. 34 ne definisce i contenuti. La Strategia, perseguendo i principi e gli obiettivi precedentemente indicati, individua:

- ✓ 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**.

Per costruire la Strategia e definire questi contenuti è stato fatto ricorso alla metodologia di formazione dei piani strategici. Il punto di partenza è stata effettuata una sintesi diagnostica del territorio, individuate le *vision*, che sono state declinate in macro strategie, obiettivi operativi/politiche, azioni/progetti dai quali fare discendere le strategie generali diffuse (interventi diretti) e quelle specifiche (progetti complessi) e i progetti bandiera, che esemplificano alcuni progetti ma non hanno valore conformativo o normativo. Infine nella Valsat sono stati definiti un set di indicatori e taghet 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.

2 IL QUADRO DI RIFERIMENTO

2.1 Sintesi diagnostica con analisi swot

Nelle tabelle che seguono sono sintetizzate le analisi contenute nel Quadro Conoscitivo utilizzando la metodologia dell'analisi *swot* (*strengths*, *weaknesses*, *opportunities*, *threats*) che fornisce uno schema logico che consente una prima sintesi e interpretazione delle informazioni delle analisi svolte, nonché di quanto emerso negli incontri con gli stakeholders. Gli esiti della fase di ascolto sono sintetizzati nella specifica sezione "le attese della comunità", pertanto eventuali incongruenze o contrasti in alcune parti non sono altro che la trasposizione di differenti punti di vista.

Figura 1 - Schema dell'analisi swot

L'analisi 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 Cesenatico interagisce (con la realtà provinciale, regionale, nazionale, ecc.). L'esplicitazione di tali elementi è funzionale al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- esaltare i punti di forza (*strengths)* del contesto locale;
- minimizzare e contenere i punti di debolezza (*weaknesses)*;
- sfruttare le opportunità (*opportunities*) che si potranno presentare;
- cercare di contrastare le minacce (*threats*) future.

In particolare, l'analisi è stata impostata con riferimento alla struttura analitica del Quadro conoscitivo articolata per telai:

- telaio socio-economico
- telaio urbano
- telaio paesaggistico ambientale
- telaio infrastrutturale

ai quali è stata aggiunta la sezione derivante dalle interviste ai testimoni privilegiati: le attese della comunità.

La sintesi diagnostica operata con la swot ha costituito la base di riferimento per la definizione di scenari, obiettivi e azioni, la rappresentazione spaziale delle principali criticità e potenzialità presenti nel territorio cesenaticense sintetizzata nella successiva tavola, ha costituito il riferimento territoriale per l'individuazione del progetto della città pubblica e di quella privata.

Figura 2 - I telai

TELAIO SOCIO-ECONOMICO

PUNTI DI FORZA *(S) Strengths*	PUNTI DI DEBOLEZZA *(W) Weaknesses*	OPPORTUNITA' *(O) Opportunities*	MINACCE *(T) Threats*
Struttura e dinamiche della popolazione			
Il trend demografico presenta una **modesta crescita** (**+2,2%** nell'ultimo decennio), invertendo la flessione registrata tra il 2013 ed il 2016.		Il trend demografico dell'Unione Rubicone e Mare, alla quale appartiene Comune di Cesenatico, è il più dinamico della Provincia di Forlì - Cesena (**+9,4%** della popolazione residente negli ultimi 10 anni).	
La popolazione residente risulta sostanzialmente **stabile** (**25.936** abitanti), dato da imputarsi alla **positività** del **saldo migratorio**.	Il **saldo naturale** presenta, con continuità, valori **negativi.**	Buona **capacità attrattiva**: fino al 2014 il saldo migratorio è sostenuto in quota parte da movimenti migratori interni.	Perdita della capacità attrattiva e conseguente **rischio di squilibrio demografico**.
Lungo la fascia costiera, fino alla SS16, si concentra il **45%** dei residenti totali; tale incidenza supera il **60%** se si considera anche la frazione di Madonnina-Santa Teresa.	Quasi il **20%** della popolazione risiede al dui fuori dei tessuti urbanizzati.		
Contrazione dello sprawl insediativo, particolarmente sostenuto nel decennio precedente.			Presenza nel territorio rurale di **insediamenti privi di caratteristiche di urbanità** (domanda di servizi).
L'**indice di ricambio** (139,7), pur negativo, presenta un trend in modesta **riduzione**.	L'**indice di vecchiaia** (186,3) e l'**indice di dipendenza** (57,3) presentano un trend in costante **crescita** (nel decennio: +18% il primo e +11% il secondo).		La costante diminuzione della popolazione attiva da un lato, e l'**invecchiamento della popolazione** dall'altro, impattano fortemente, in negativo, sulla competitività economica del territorio, ma anche sul sistema dei servizi sociali e sanitari, con ovvie ripercussioni sull'inclusività sociale, sulle disuguaglianze, sulla marginalità delle fasce più deboli della popolazione.
	Il numero medio di componenti per famiglia **diminuisce,** aumentano le famiglie monocomponenti (**38,6%** del totale).	Il recupero di parte delle **Colonie** (città di levante) potrà essere l'occasione per realizzare anche quote di **edilizia residenziale sociale**. Stimolare politiche del lavoro capaci di inserire **elementi di continuità** temporale a fronte della stagionalità.	**Nuove fasce** di popolazione in **difficoltà economica**.
La popolazione straniera residente è pari all'**8,4 %** della popolazione totale e mantiene un trend stabile (carattere pressochè stanziale).			L'assenza di **politiche mirate** a sostegno delle fasce di popolazione più vulnerabili può portare ad un incremento del degrado sociale.
Una parte significativa della componente straniera è rappresentata da **minorenni,** (427, di cui 96 comunitari) ed **extracomunitari** 331; meno incidente la popolazione straniera anziana.		Gli apporti migratori contribuiscono alla crescita della popolazione e a **ridurne il complessivo invecchiamento**.	
Presenza maggiore di persone nel **periodo estivo**.			Aumento della **congestione** del traffico urbano e inadeguatezza dei servizi offerti.
Struttura e dinamiche della produzione			
Nel territorio comunale assumono rilievo i settori del commercio, delle attività dei servizi, di alloggio e di ristorazione, oltre al settore delle costruzioni (costituenti nell'insieme il 57**%** delle imprese).			
	Nell'ultimo triennio, si registra un **calo delle imprese attive** con sede nel territorio comunale (**-2%** circa).	A differenza del trend provinciale, dal **2017** nei Comuni dell'Unione RM, si registra un sostanziale **appiattimento della decrescita**.	
		Nell'ultimo triennio, si registra un **calo delle imprese attive** con sede nel territorio comunale (**-2%** circa).	A differenza del trend provinciale, dal **2017** nei Comuni dell'Unione RM, si registra un sostanziale **appiattimento della decrescita**.
		Nell'ultimo triennio, risultano in particolare in **calo** le imprese operanti nel settore **costruzioni** (**-5,6%**) e dell'**agricoltura** (**-7,9%**).	Perdita di **quote di mercato**.
Il settore **turistico** (servizi di alloggio e ristorazione) impiega oltre il **38%** degli addetti alle imprese nel territorio comunale; sono seguiti dal settore del **commercio** (**14%**).			
Al calo delle imprese attive, negli ultimi anni, non corrisponde un calo degli addetti, pari a **12.635** nel 2017 (**+17%** dal 2009).			
In **crescita,** dal 2009 al 2017, il numero di **addetti** in particolare nelle attività **manifatturiere** (**+22%**), **commercio** (**+8,7%**), servizi di **alloggio e ristorazione** (**+30%**).			Favorire la permanenza e la qualificazione delle attività commerciali di vicinato ed artigianali nel centro storico e lungo gli assi commerciali (**centro commerciale natutrale**).
		In **calo**, dal 2009 al 2017, il numero di addetti nel settore delle **costruzioni** (**-36%**).	Interventi di **rigenerazione** e qualificazione del patrimonio edilizio esistente potrebbero contribuire ad una **qualificazione delle imprese** e ad una ripresa del settore.
			In assenza di efficaci sinergie fra nuove domande (riefficientamento, adeguamento, rigenerazione dell'esistente) e offerta tecnico-economica delle filiere dedicate, si rischia una **ulteriore contrazione degli addetti del settore**.
		Il **44%** imprese ha 1 solo addetto ed il **38%** ne conta meno di 10; l'8% sono imprese prive di addetti censiti.	A rischio lo sviluppo e l'**autosostentamento delle micro imprese**.
La prevalenza delle **attività manufatturiere** riguarda il settore **alimentare** (**18%**).			Promuovere **produzioni di qualità** a partire da quelle tipiche del territorio.
Diffuso il commercio al dettaglio, per oltre il **97%** costuituito da **esercizi di vicinato**, trattanti per quasi il **70% prodotti non alimentari**.			La contrazione del settore agricolo e della pesca potrebbe compromettere lo sviluppo delle filiere locali.
In lieve crescita i **pubblici esercizi** (**474**), il cui **27%** è costituito dagli **stabilimenti balneari**.			L'**accorpameno di più stabilimenti** potrebbe permettere di diversificare e qualificare l'offerta anche nei termini di densità di utenti.
		Negli ultimi 10 anni la superficie agricola totale (**ST**) è diminuita (**-21 %**).	
Negli ultimi 20 anni la superficie totale media (**STm**) ha subito un incremento (**+115%**).		**Dimezzato** il numero di aziende agricole del territorio negli ultimi 20 anni.	**Abbandono** delle attività legate all'agricoltura.
L'**agricoltura** ha prevalenza di produzione a **seminativo,** sia in termini di superficie (**88%**) che in termini di numero aziende (**96%**).			Integrazione del reddito agricolo con quello agrituristico.
Oltre il **70%** delle aziende agricole opera in regime di **proprietà**.		La dimensione aziendale è in genere piuttosto contenuta: nel 2010 solo il **36%** ha una SAU maggiore di **5 ha**.	
		Dai dati dati rilevati dal Censimento del 2010, l'**età media del conduttore** risultava piuttosto **elevata**; solo il 6,52% dei conduttori presentava età inferiore ai 40 anni.	Processo di continuo di invecchiamento e **mancato ricambio generazionale**, mina il futuro dell'agricoltura.
		Il **lockdown 2020** ha messo in grave difficoltà molte imprese e l'uscita dal mondo del lavoro di numerosi addetti.	Sfruttare la crisi economica da COVID-19 per qualificare le produzioni e i servizi.
			Impatto negativo sul tessuto sociale e produttivo della crisi da COVID-19 (perdite di posti di lavoro?)
Turismo			
I flussi turistici presentano un andamento **in crescita** (anche se contenuta) per quanto riguarda gli **arrivi**.		Al pari della tendenza nazionale i giorni di permanenza media dei turisti sono in costante calo, prevalentemente in ragione della **minor durata del soggiorno** di turisti italiani.	Indirizzare i flussi turistici non solo lungo la costa, ma anche verso l'**entroterra**.	Non soddisfare una domanda sempre più alla **ricerca di qualità**.

			Le permanenze brevi e le visite in giornata possono condurre a un **sovraccarico del sistema della mobilità** veicolare.
	Contrazione delle presenze turistiche nel 2019; estremamente incerto il dato 2020.	Promuovere **forme di turismo diversificate** (spiaggia, natura, sport, benessere) per tipologia e stagionalità alternitive alla balneazione.	
Il turismo costituisce un elemento di forza dell'**economia locale**.	L'offerta è principalmente limitata al **turismo balneare** ed è legata alla stagionalità.	L'incremento di nuove forme di **turismo sportivo** e acrobatico rivolto ai giovani.	**Fenomeni meteoclimatici** avversi non prevedibili ed improvvisi interferiscono sempre più sui flussi turistici.
Gli **eventi** legati a forme d'intrattenimento e alla gastronomia favoriscono gli arrivi e la movida urbana.		Valorizzare l'identità del luogo, le tradizioni, l'eno-gastronomia e l'artigianato locali che possono caratterizzare univocamente il territorio comunale.	Perdita di capacità di attrattiva a causa di un'offerta che rischia di essere ripetitiva e globalizzata.
I flussi turistici sono prevalentemente di **origine nazionale**, con Emilia-Romagna e Lombardia in testa.	Gli **stranieri** costituiscono solo il **17,9%** delle presenze e provengono principalmente dalla Germania.	Promuovere la **Destinazione Romagna e** fare sistema per battere la concorrenza sui mercati internazionali.	Flussi turistici dall'Europa del nord sempre più alla ricera di un turismo ecologico e sportivo.
Particolari forme di turismo inerenti lo sport e le attività circensi, rivolte ai giovani richiamano **importanti flussi di persone**.	**Impianti sportivi inadeguati** all'entità degli atleti.		
Il numero degli arrivi nelle strutture ricettive **non alberghiere** è in forte **crescita**.	Gli arrivi negli esercizi alberghieri negli ultimi 10 anni sono in calo (**-10%**).	Le categorie non alberghiere sono in grado di proporre **soluzioni** diversificate e rispondenti alle esigenze del turismo contemporaneo.	
Vi è una domanda in aumento per soggiorni in strutture alberghiere che offrono **servizi di alta qualità**. Gli hotel **4*/5*** sono gli unici esercizi ricettivi che vedono le **presenze in crescita**.	Gli **alberghi 1*/2*** sono gli esercizi maggiormente interessati dalla **contrazione dei movimenti turistici**, e negli anni hanno subito un forte ridimensionamento.		Chiusura di ulteriori alberghi 1*/2*.
	L'attuale patrimonio edilizio alberghiero è composto in gran parte da **strutture degli anni Sessanta**, con spazi interni ed esterni non adeguati alle odierne necessità.	**Interventi di rinnovo** delle strutture alberghiere e il potenziamento dei servizi offerti incrementerebbero gli arrivi.	Lo stato e l'età delle strutture richiedono interventi di rinnovo particolarmente **onerosi.**

Tabella 1 - Punti di forza, punti di debolezza, opportunità e minacce del telaio socio-economico

TELAIO URBANO

PUNTI DI FORZA *(S) Strengths*	PUNTI DI DEBOLEZZA *(W) Weaknesses*	OPPORTUNITA' *(O) Opportunities*	MINACCE *(T) Threats*
I luoghi dell'abitare e della produzione			
		Le eventuali nuove urbanizzazioni dovranno privilegiare le **aree permeabili** poste all'interno del territorio urbanizzato.	
	Nei tessuti residenziali del capoluogo, ambito di Ponente, l'analisi fondiaria mostra una prevalenza (**> 60%**) di **lotti al di sotto dei 500 m**.		
	Alcuni insediamenti sviluppatisi nel tempo **lungo gli assi viari** non presentano caratteristiche di urbanità.		**Ridurre la dispersione insediativa** consente di ridurre i conseguenti costi sociali ed ambientali.
La **città turistica** e la **città residenziale** presentano una distribuzione spaziale in generale abbastanza definita. Le strutture ricettive alberghiere si distribuiscono principalmente lungo la **fascia costiera**.	Fanno eccezione i **B&B** che si stanno diffondendo anche al di fuori della fascia costiera.		
	La distribuzione delle **seconde case** interessa prevalentemente le frazioni di Villamarina (parte più a ridosso della ferrovia) e di Zadina.		Isolamento e **abbandono** in parte dell'anno.
	Oltre il **75%** del **patrimonio edilizio esistente** è **antecedente al 1983,** pertanto non adeguato dal punto di vista simico.	La **rigenerazione** degli edifci potrà essere anche l'occasione per rigenerare i luoghi arricchendoli di dotazioni e centralità urbane.	L'intensificarsi del **degrado** edilizio potrebbe essere associato a quello sociale ed economico.
	Poco meno del **10%** delle **strutture alberghiere** esistenti risponde agli attuali **requisiti antisismici**.	La messa in sicurezza può essere l'occasione per concorrere ad una più ampia qualificazione delle strutture.	
Lungo il litorale sono presenti numerose **colonie marine**.	Solo **31** delle **53** colonie marine sono in un accettabile stato di conservazione. Molte strutture versano in stato di abbandono o semiabbandono.	Promuovere la riqualificazione delle aree dismesse e/o degradate al fine di contrastare il consumo di suolo e raggiungere l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero al 2050.	Intensificarsi dello **stato di degrado** non solo edilizio ma anche urbano e sociale.
Numerosi gli assi commerciali: Viale Carducci, viale Roma, via L. Da Vinci, Viale Trento, Viale delle Nazioni, Viale Lungomare Ponente, Via Caboto, oltre a tutto il Centro Storico.	Presenza di attività commerciali chiuse.	Una più spinta **pedonalizzazione del Centro Storico** e degli **assi commerciali** nel periodo estivo e nei week end ne favorisce la fruizione.	
Nel territorio comunale si identificano almeno **cinque ambiti produttivi artigianali** (Villamarina, Villalta, Bagnarola, Villamarina 2 e Sala).	Gli **ambiti produttivi** di **Villamarina, Bagnarola** e **Sala** sono localizzati in adiacenza di insediamenti residenziali; pertanto sono difficilmente ampliabili e contribuiscono ad aggravare i già consistenti flussi di traffico su tali zone.	L'ambito di **Villalta** non presenta nelle vicinanze insediamenti residenziali e presenta inoltre una buona accessibilità in quanto si collega alla principale viabilità tra Cesena-Cervia attraverso la S.P.7 (Via Cervese), con ingresso autostradale di Cesena Sud (potenzialmente espandibile).	Un incremento della mobilità sostenibile potrà consentire di rendere maggiormente accessibili tali ambiti ed **agevolare gli spostamenti casa-lavoro**.
Le aree produttive esistenti hanno una superficie totale di circa **375.000 mq.**		Incentivare politiche di **rilocalizzazione** delle attività produttive site in contesti incompatibili (forese, urbano).	La diffusione nel territorio di attività incompatibili o scarsamente compatibili con il contesto non consente una gestione sostenibile degli impatti correlati.
		Prevedere **dotazioni ecologico-ambientali**, creando fasce di protezione rispetto alle zone residenziali limitrofe o rispetto la viabilità principale.	

Città storica

Presenza di un patrimonio culturale, storico-architettonico di **pregio**: il centro storico di Cesenatico e i villini di inizio '900 nella città consolidata.	Diversi gli **edifici non utilizzati** e comunque non adeguatamente valorizzati.	Recupero e rifunzionalizzazione degli edifici storici non utilizzati con **liberalizzazione degli usi** nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali.	Innescarsi di fenomeni di degrado difficilmente reversibili.
Numerosi gli esercizi commerciali lungo il **Porto Canale**.	Molti i locali chiusi nelle **vie secondarie**.	Promuovere il **centro commerciale naturale** su tutto il centro storico.	
Nel centro storico sono presenti interessanti strutture legate alle attività portuali, che testimoniano un **rapporto con il mare** che viene da lontano (conserve, antichi magazzini, ex mercato del pesce, ecc).	Molte conserve sono degradate e non accessibili, alcuni edifici storici (*magazzini da canapa e zolfo*) lungo il Porto Canale non sono utilizzati.	Il loro recupero e la complessiva qualificazione del contesto potrebbe portare ad un'ulteriore **opportunità di fruizione** del centro storico.	Il loro **abbandono** potrebbe compromettere irrimediabilmente queste strutture dal forte valore testimoniale e identitario.
Ai **margini** del centro storico sono presenti aree libere e attività dismesse.	Sono elementi di contrasto ad una qualificata immagine della città.	**Rigenerare** tali contesti insediando servizi e attività di supporto alla fruizione del centro storico e di integrazione a strutture presenti, quali ad esempio il Museo della Marineria.	
	Sono presenti nel centro storico **situazioni al limite del degrado** costituite da complessi edilizi non residenziali (ex cinema Astra, ex lavatoio pubblico, ecc.) non utilizzati o parzialmente utilizzati in aree polari per la residenza ed il turismo.	Una loro riqualificazione e rifunzionalizzazione porterebbe ad un miglioramento complessivo dell'immagine del centro storico oltre che un'opportunità di incremento di servizi ricreativi e culturali anche per i residenti stabili e i turisti.	
	Al margine sud-ovest del centro storico è presente un'**area in gran parte non utilizzata** di ampie dimensioni che necessita di recupero ambientale - paesaggistico, con particolare attenzione al fragile sistema dell'accessibilità.	La sua riqualificazione, considerata la localizzazione strategica (in quanto posta tra il centro storico e la ferrovia) potrà incrementare la dotazione di verde urbano fruibile dal centro storico; l'area è anche strettamente connessa al Porto Canale attraverso il Museo della Marineria.	
La città vanta un Porto Canale attorno al quale si è sviluppato il centro storico di Cesenatico che mantiene le sue **caratteristiche identitarie e attrattive**, uniche nel suo genere, che hanno permesso di poter offrire ed usufruire di una risorsa paesistica-culturale non esclusivamente legata alla presenza del mare.	Nel corso degli anni il centro storico è stato oggetto di alcuni **interventi incongrui**, non curanti del rispetto delle caratteristiche e delle tipologie edilizie locali, che ne hanno in parte compromesso la qualità in particolare sul **piano percettivo**.	Favorire interventi atti a mantenere le **caratteristiche identitarie** della Città storica, incentivandone il recupero con la localizzazione di attività compatibili con le tipologie edilizie ed il contesto; le opere incongrue potranno essere demolite o reinserite nel contesto attraverso nuove pelli anche vegetali.	Innescarsi di fenomeni di abbandono e di degrado e deterioramento dell'immagine urbana.
A Cesenatico sono presenti edifici che testimoniano le **prime tipologie di ricettività sul territorio**, progettate per una villeggiatura salutistica, con spazi di vita adeguati e coerenti al contesto paesaggistico.	Nel corso degli anni 60 e 70 del secolo scorso non si è favorita, se non addirittura ignorata, la potenzialità e il valore storico di tali edifici, permettendone in vari casi la compromissione o la sostituzione, lasciando posto ad una eccessiva cementificazione capace di privare molti spazi ricreativi e di servizio ritenuti oggi indispensabili per un offerta turistica qualificata.	Le peculiarità architettoniche di tali edifici determinano un ulteriore valore aggiunto alla Città, che potrà essere perseguito favorendo interventi atti preservare a mantenere le caratteristiche identitarie di tali edifici e delle aree su cui insistono in quanto raccontano l'origine del turismo a Cesenatico e rispondono ad esigenze spaziali ed ambientali in un tessuto urbano saturo.	

Città turistica

Al 2018 sono presenti **895 strutture ricettive** che offrono **36.071 posti letto**, di cui il **60%** in strutture ricettive alberghiere. Le **strutture ricettive di tipo alberghiero** sono **321,** con un totale di **11.433 camere**.			
Le strutture ricettive alberghiere sono distribuite nella quasi totalità lungo la **fascia costiera** dove si concentra oltre il **90%** degli esercizi.	Meno del **10%** delle strutture ricettive alberghiere esistenti risponde agli attuali **requisiti antisismici**.	Politiche di rigenerazione possono concorrere alla **riduzione della vulnerabilità** delle strutture con forme incentivanti per interventi di messa in sicurezza dal punto di vista sismico.	
1 struttura ricettiva alberghiera raggiunge le **5***.	Il **63 %** delle strutture ricettive alberghiere attive ha qualifica **3***, circa il **30%** delle strutture ha qualifica **1/2***.	Una qualificazione e diversificazione dell'offerta turistico-ricettiva potrebbe derivare dal recupero delle **colonie marine**.	Progressiva **perdita di segmenti del mercato turistico che sta diventando sempre più esigente e/o orientato.**
	Nell'ultimo decennio solo il **13%** delle strutture ricettive è stato sottoposto ad un importante intervento di riqualificazione.		
	Esiguo il numero di strutture ricettive alberghiere con **oltre 60 camere** (**11%**), **il 17%** ne ha **meno di 20** (**17%**), il **70%** è **sotto 40** camere.		
	La maggior parte degli alberghi insiste su lotti in cui il rapporto di copertura è elevatissimo e la **permeabilità tendente a zero**: **mancano gli spazi** necessari per incrementare l'offerta di servizi e quindi per una loro qualificazione.	In prospettiva, **accorpamenti e/o interventi di rigenerazione puntuale** con un incremento del numero dei piani può consentire di **recuperare spazi** per realizzare piscine, aree giochi, spa, aree benessere maggiori spazi per la ristorazione all'aperto.	
	Oltre il **20%** delle strutture alberghiere insiste su **lotti inferiori a 700 mq**; il **60% fino a 1.000 mq**.		
	Le strutture a **3***, predominanti numericamente, vedono la **maggiore compressione di spazi** (meno di **34 mq di superficie fondiaria per camera**, contro i quasi **38 mq** delle strutture a **1*** e agli oltre **40 mq** delle categorie superiori).		La disponibilità di superficie per camera decresce all'aumentare della capienza; le strutture ricettive **non possono crescere quantitativamente al di sopra di una certa soglia** senza sacrificare, inevitabilmente, gli aspetti qualitativi dei servizi offerti.
	Particolarmente **carenti** in generale i posti auto pertinenziali.	Potrebbero in parte essere **recuperati a distanza**, destinando la superficie alla realizzazione di nuovi servizi.	
	Calano nell'ultimo decennio le **presenze negli alberghi 1/2* stelle**.	Sostegno della ricettività alberghiera incentivando il **passaggio a categorie superiori ovvero una loro riconversione.**	La qualità dell'offerta potrebbe ben presto risultare inadeguata alla domanda e comportare l'**uscita dal mercato** di numerose strutture.
	Delle **321 strutture ricettive alberghiere** totali il **12%** risulta **chiuso**.		Situazioni di **degrado** dovute agli edifici inutilizzati.
	Delle 281 strutture ricettive attive solo il **7% è aperto annualmente**.	Un **prolungamento della stagione turistica** potrebbe essere perseguito promuovendo eventi, attività sportive e dando continuità alle ciclovie regionali e nazionali.	Il **sottoutilizzo delle strutture** soprattutto nei periodi non centrali.
Le **seconde case** (alloggi) al 2019 sono oltre **11.000**.	Sono utilizzate principalmente solo nel periodo estivo.		Un ulteriore incremento delle seconde case, oltre ai noti effetti sulla città, andrebbe a scapito delle strutture ricettive, e quindi ad una contrazione degli addetti nel settore.
	Vi è un massivo numero di **alloggi in affitto gestiti in forma non imprenditoriale**; la loro promozione sul mercato avviene principalmente tramite la piattaforma web Airbnb.		Fruizione del patrimonio immobiliare fortemente stagionalizzata e poco orientata alla valorizzazione dell'insieme delle attrattive del territorio.
I **campeggi** offrono villeggiatura a diretto contatto con la natura e in prossimità della costa.	Sono caratterizzati da una **carenza di aree a verde e in generale di spazi ludici**.	La qualificazione dovrebbe avvenire con un incremento dei servizi e degli spazi pertinenziali (piazzole).	Intercettare tipologie di domanda sempre più basse.

Cesenatico è il comune italiano con **il più alto numero di colonie marine** (ad oggi **53**). Di queste la maggiore concentrazione (**41**) si registra tra il Canale Tagliata di Zadina e Via Cavour (città di Ponente).	Molte non sono utilizzate e versano in stato di **abbandono**.	Il recupero delle colonie consentirebbe di dare luogo ad una polarità turistica di grande rilievo, con la possibilità di ricomprendere un'**offerta turistica e balneare rinnovata in chiave ecologica e sociale**.	Al degrado urbano potrebbe aggiungersi quello **sociale**.
	A Ponente sono presenti strutture e/o attrezzature adibite a **colonie marine sull'arenile**.	E' necessario promuovere la **delocalizzazione** di tali strutture fuori dall'arenile.	Difficoltà a realizzare difese dal **rischio alluvioni**.
Le colonie rappresentano spesso gli "**ultimi varchi a mare**".	A Ponente risultano attualmente **chiuse 17 colonie su 41**, mentre a Levante **10 su 27**. Le aree di pertinenza delle colonie abbandonate non vengono manutentate.	Favorire **usi temporanei** (culturali, sociali ecc.) nelle Colonie agibili, in attesa di una loro definitiva rigenerazione.	Intensificarsi del degrado e della percezione di **insicurezza**.
Nella città delle colonie di Ponente a nord di via Magellano, riusi temporanei orientati ad un turismo sportivo giovanile o sociale, hanno innescato **consistenti flussi turistici** non limitati ai mesi centrali.	Il **degrado** maggiore si riscontra nella parte della città delle colonie di Ponente a sud di via Magellano, dove lo stato di abbandono è generalizzato.	La rigenerazione è anche l'occasione per mettere quelle parti di città in sicurezza dal rischio alluvionale, ed è l'opportunità per dotarla di infrastrutture e servizi oggi mancanti.	L'immagine di un tessuto urbano sempre più degradato potrebbe portare ad un'inversione di tendenza negli usi temporanei attualmente in atto e comunque non qualifica l'immagine complessiva della città balneare.
A Levante sono presenti tre colonie di interesse storico-testimoniale di complesso pregio architettonico: AGIP, Fratelli Baracca/Bergamasca e Veronese.	La città delle colonie di Levante risulta più discontinua rispetto alla zona di Ponente.	E' però molto più centrale e accessibile e potrebbe ospitare usi specialistici riferiti all'intero arco annuale.	
Le principali **piattaforme di prenotazione sul web** mostrano generalmente dei **giudizi più che sufficienti** per quasi la totalità delle strutture mostrate.		Vi è una maggior visibilità per le strutture ricettive che investono nello sviluppo della propria immagine attraverso siti internet e social.	
		I **filtri più utilizzati** per la ricerca di strutture ricettive e la prenotazione on line risultano essere "l'**eccellenza**", la spiaggia privata, la posizione fronte spiaggia, la vista mare, parcheggio, ristorante, piscina, formula B&B.	
I **servizi e gl iaspetti più apprezzati** che i clienti ritrovano nella stragrande maggioranza delle strutture ricettive sono l'accoglienza, la pulizia, la cucina (anche se solo per la colazione), la vicinanza alla spiaggia, il rapporto qualità-prezzo, il format adatto alle famiglie.		I servizi più apprezzati dai clienti, che ad oggi si ritrovano solo in una parte delle strutture ricettive, sono il parcheggio privato, il ristorante, l'animazione per i bambini, la piscina, la spiaggia privata o convenzionata, il servizio di prestito di biciclette.	Le strutture ricettive carenti dei servizi maggiormente richiesti dai viaggiatori rischiano di essere **meno competitive sul mercato**.
Le classifiche sulla base dei giudizi dei viaggiatori che si trovano sulle principali piattaforme di booking **premiano le strutture di categoria superiore alle tre stelle** (preferenza per oltre il 60% per strutture alberghiere a 3 stelle).	Nelle prime 25 posizioni delle classifiche per gradimento delle principali piattaforme di booking non compaiono strutture alberghiere a una stella, e vi sono 2 casi isolati di hotel a due stelle.	Sono **apprezzate formule di ricettività extra alberghiera di qualità**.	

Città pubblica

Sotto il profilo quantitativo gli **standard urbanistici** sono abbondantemente **soddisfatti** (**82 mq/ab**).	La loro **distribuzione** sul territorio **non è tuttavia omogenea**, soprattutto per alcune tipologie di dotazioni; **carenze** sono rilevabili in alcuni contesti territoriali.	L'elevato standard procapite consente di coprire il fabbisogno richiesto dall'accresciuta **popolazione presente** nel territorio comunale durante l'estate.	
Il verde pubblico è sufficientemente presente e diffuso, a partire dai due grandi **parchi urbani** di Ponente e di Levante.		**Naturalizzazione** della città attraverso un incremento del verde urbano (progettualità in corso).	
	Presenza nel territorio rurale di **insediamenti privi di caratteri di urbanità**.	Servizi di base potranno comunque essere garantiti **favorendo l'accessibilità** di quelli esistenti (pulmini scolastici, mobilità pubblica, piste ciclabili, ecc.).	L'incremento diffuso della città pubblica comporterebbe elevati costi di gestione e non sarebbe in grado di garantire la qualità del servizio offerto.

	La diffusione insediativa nel **forese** rende maggiormente **oneroso** l'accesso ai servizi.	Per alcune frazioni la realizzazione di sistemi di **mobilità lenta** potrebbe migliorare l'accessibilità alle dotazioni che sono principalmente concentrate nel capoluogo.	
	Nel capoluogo i deficit maggiori sono legati allo standar di parcheggio pubblico, principalmente nella frazione di **Valverde-Villamarina**.		Se il centro storico ha una sua peculiarità e comunque gode dei servizi necessari al suo immediato contorno, la situazione di Valvedere-Villamarina deve far prospettare, anche in virtù delle rilevanti presenze turistiche, un **ampio recupero delle dotazioni territoriali**, con particolare riferimento alle attrezzature legate alla sosta ed all'accessibilità territoriale.
	Per quanto riguarda le strutture ricettive i 100 mq per ogni 100 mq di St non sono quasi mai rispettati e la carenza riguarda soprattutto i **parcheggi pubblici**, aggravata dal fatto che molte strutture non sono dotate di adeguati parcheggi pertinenziali.	La realizzazione di **parcheggi pertinenziali a distanza**, di attestamento rispetto alla città, associata ad un servizio navetta o la possibilità di interscambio (byke sharing, byke pooling).	
La realizzanda **vasca di laminazione** nell'area adiacente al depuratore comunale concorre efficacemente all'incremento delle dotazioni ecologico ambientali del territorio.		Attivare **rimboschimenti** nelle aree di cintura adibite a servizi ecosistemici ed in prossimità dei percorsi ciclo-pedonali.	
L'offerta di strutture per la prima infanzia (**asili nido**) non raggiunge per poco il valore obiettivo (livello prestazione UE richiesto pari al 33%).	Il **deficit** maggiore, in termini di copertura del servizio, è riscontrabile nel **capoluogo.** Il contesto di **Villamarina - Valverde** risulta completamente sprovvisto di tale servizio.	Il **settore privato** potrebbe concorrere ad **assolvere la piccola carenza del servzio nel territorio**, consentendo al contempo la creazione di nuovi posti di lavoro.	Non completo raggiungimento della copertura del servizio, comportante una **scarsa risposta in termini di servizi educativi per le famiglie**.
L'offerta di strutture per l'infanzia (**scuole materne**) presenta complessivamente sul territorio comunale una **ampia copertura** (**146%**).	Più **carenti,** in termini di copertura del servizio, sono le **frazioni Madonnina-Santa Teresa-Cannucceto-Borella-Villalta**.		
Il **sistema scolastico di base** (primarie + secondarie) è **ampiamente coperto**.	Le principali **carenze** sono rilevabili in termini di **sevizi** e **spazi pertinenziali**.	In fase di **realizzazione** la nuova **scuola primaria** in Viale Torino.	
Buono il livello di accessibilità ai servizi scolastici di base (**42%** per le scuole primarie nell'intorno dei 500 m dai plessi).		**Progetti** di natura infrastrutturale (piste ciclabili) ovvero sociale (piedibus, bicibus, ecc…) possono contribuire ad **estendere la facilitazione di accesso ai plessi scolastici** anche su distanze maggiori, incrementando il livello di sicurezza.	
Garantiti **buoni livelli di accessibilità** (entro 1 km) dei **presidi socio-sanitari** (**48%**), delle **attrezzature sportive** (**93%**) e delle strutture per attività culturali (**49%**).			
Dal dopoguerra ad oggi realizzati quasi 150 alloggi di **edilizia residenziale pubblica** (interessanti dapprima il capoluogo, poi Madonnina ed infine Sala), più recentemente integrate da quote di **edilizia residenziale sociale** (Madonnina e Bagnarola).	Frazioni come **Villata e Bagnarola**, a demografia mediamente più giovane del capoluogo, non hanno alloggi ERP.	Inn fase di realizzazione un interventi di **ERP per 18 alloggi totali** nella frazione di Villamarina (ex **Colonia Prealpi**).	

Arenile

In alcuni tratti del litorale sono presenti spiagge con caratteri di naturalità: a levante la **spiaggia libera "delle tamerici"** mentre a ponente la spiaggia privata "Sand Gate"che rappresentano un **modello alternativo** all'offerta balneare dominante.	Questa tipologia di spiagge è presente in numero limitato e rappresenta un'**eccezione** rispetto all'offerta tradizionale.	Rappresenta un **segmento di mercato a cui rivolgersi**, recuperando aree libere e/o private da rinaturalizzare. (L'ambito da prediligere è il tratto di costa antistante le colonie marine)	Difficoltà nel convertire gli stabilimenti attuali in aree meno infrastrutturate e piu' naturali (occorre **recuperare spazi attualmente sottoutilizzati**).
	All'interno degli stabilimenti si riscontra un utilizzo di **materiali non idonei all'ambito costiero**; in particolare si rileva la presenza di materiali che riducono notevolmente la permeabilità dei suoli.		
	La **collocazione dei manufatti** a servizio degli stabilimenti (chioschi, edicole, cabine..) risulta, spesso, **frammentata** e manchevole di una organizzazione funzionale.		L'utilizzo di materiali "impropri", la **scarsa funzionalità spaziale** dei manufatti e l'assenza di vegetazione producono un notevole **impoverimento della qualità ambientale**.
	Presenza di **aree ad elevata suscettibilità all'innondazione marina**.		Nelle aree maggiormente interessate da fenomeni di innondazione ed erosione potrebbe essere messa a **rischio l'attività turistica legata alla balneazione**.
	Presenza di **aree ad elevata suscettibilità all'erosione marina**.		
Gli stabilimenti balneari sono dotati di **servizi** quali bar, piccola ristorazione, ristoranti (..).	In alcuni casi le attività sono svolte in **locali di dimensioni inadeguate**.	Consentire, a parità di superficie coperta licenziata, la **possibilità di recuperare le superfici accessorie per incrementare i servizi** (spesso inadeguati) presenti negli stabilimenti (cucine, spazi coperti per la somministrazione anche attraverso l'utilizzo delle coperture piane…) mediante un sistema di regole che garantisca la **riduzione della Superficie coperta complessiva e l'accorpamento dei manufatti**.	Mancanza di interventi a causa del momento di **incertezza economica**.
Spirito **imprenditoriale dinamico e propositivo** che chiede di qualificare I servizi esistenti e di prevederne di nuovi (piscine, aree benessere …).	Ridotte possibilità di intervento in relazione agli **aspetti paesaggistici** e a quanto già largamente concesso in anni precedenti.	Qualificare i servizi esistenti e prevederne di nuovi rendendo le attività maggiormente competitive, creando un **sistema di premialità finalizzate al miglior inserimento paesaggistico** delle strutture e ad una riduzione della superficie coperta.	
La spiaggia di **Ponente** presenta **maggiori caratteri di naturalità**.	I servizi alla balneazione limitati e di scarsa qualità.	Potrebbe rappresentare una **nuova tipologia di offerta puntando sull'innovazione**, sulla ricerca, sulla qualità e specializzazione, rivolto ad una utenza che predilige un turismo più	

Tabella 2 - Punti di forza, punti di debolezza, opportunità e minacce del telaio urbano

TELAIO PAESAGGISTICO AMBIENTALE

PUNTI DI FORZA *(S) Strengths*	PUNTI DI DEBOLEZZA *(W) Weaknesses*	OPPORTUNITA' *(O) Opportunities*	MINACCE *(T) Threats*
Territorio rurale			
Il **sistema insediativo rurale** presenta numerosi edifici di valore storico tipologico rappresentivi della storia di questa comunità.	Diversi di questi edifici necessitano di interventi edilizi rilevanti in quanto da tempo abbandonati, anche a causa del loro declassamento a servizi agricoli.	Un incentivo al loro recupero può passare attraverso l'individuazione di **attività compatibili con il territorio agricolo e la tipologia degli edifici**.	Perdita della testimonianza fisica e, pertanto, di parte dell'identità storica di questa comunità.
		Il loro recupero potrebbe consentire di diversificare l'offerta di ospitalità e promuovere il **turismo ambientale** e il **cicloturismo**, contrastando peraltro il degrado e il consumo di suolo.	
	Scarsità di elementi boscati e di vegetazione arbustiva con funzione di assorbimento di azoto e più in generale di mitigazione dei fenomeni di esondazione.		Lo **sprawl insediativo e infrastrutturale** determina una ulteriore sottrazione e frammentazione di spazi naturali e agricoli, un aumento della impermeabilizzazione dei suoli e l'aumento della pressione antropica.
Terreni prevalentemente coltivati a seminativo; buona la diffusione di **sistemi irrigui** e di ordinamenti colturali con richieste idriche relativamente modeste che determinano bassi volumi unitari rispetto alle altre zone della pianura padana.			I **cambiamenti climatici** possono aggravare una serie di effetti negativi anche sull'agricoltura: aumento dei consumi idrici; incremento delle concentrazioni di inquinanti in falda e nelle acque superficiali; possibile diminuzione della sostanza organica del suolo; diffusione di specie alloctone invasive e la diffusione di nuove avversità per le piante e gli animali.
Aumento della domanda di fasce di consumatori - attenti alla qualità, tipicità e sostenibilità - verso **prodotti innovativi** ad elevato contenuto di servizio, verso i prodotti a Kilometro 0 e alla vendita diretta da parte gli agricoltori (filiera corta).	Utilizzo ancora molto diffuso di fertilizzanti e disinfestanti chimici; solo il **3 %** delle aziende è dedita ad **agricoltura biologica**.		
Aria e fattori climatici			
Al 2017 risultano in esercizio **impianti fotovoltaici** per una potenza cumulata di 9.706 kWp, in grado di produrre 11.647 MWh di energia elettrica, in crescita costante.	**Terziario** e **trasporti** sono i settori che presentano maggiori consumi energetici (rispettivamente il 32% ed il 30% dei consumi totali) con prevalenza da fonti fossili; tali settori, peraltro, presentano nell'ultimo decennio un **trend in crescita**.		
Il settore civile ed industriale, che sui consumi totali incidono rispettivamente per il 28% ed l'8%, presentano nell'ultimo decennio un **trend in riduzione**.			
Il settore civile ed industriale, che sulle emissioni totali incidono rispettivamente per il 25% ed il 5%, presentano nell'ultimo decennio un **trend in riduzione**, più accentuato per il settore industriale.	**Terziario** e **trasporti** sono anche i settori che presentano maggiori emissioni di gas climalteranti (rispettivamente il 36% ed il 32% dei consumi totali); tali settori, peraltro, presentano nell'ultimo decennio un **trend in crescita**.		

	Trend crescente della temperatura media annua e delle temperature medie stagionali (primavera ed estate).		Tendenza incrementale dell'**evapotraspirazione potenziale** (periodo 1991-2015 rispetto al periodo 1961-1991) e conseguente tendenza al peggioramento del **bilancio idro-climatico** (differenza fra precipitazione ed evapotraspirazione potenziale), con rischio di deficit della risorda idrica.
	Tendenza alla diminuzione delle precipitazioni medie annue e delle precipitazioni stagionali (inverno estate).		
			In assenza di politiche di mitigazione, si stima l'aumento delle emissioni di gas serra ed il conseguente **aumento del riscaldamento globale** (+1,5 °C tra il 2030 ed il 2050).
Acque			
Nel 2017 lo **Stato Chimico** dei corsi d'acqua superficiali presenti nel territorio comunale ovvero nelle sue immediate adiacenze (Canale Fossatone, Fiume Pisciatello, Fiume Rubicone) presenta stato "**buono**", analogamente al trend degli anni precedenti.	Nel 2017 lo **Stato Ecologico** di tali corsi d'acqua è "**scarso**", analogamente al trend degli anni precedenti.		Permenenza di criticità principalmente legate a **scarichi** di acque reflue urbane e sfioratori di piena, nonchè al diffuso **dilavamento** dei terreni agricoli.
		Un miglioramento dei **servizi ecosistemici** può conseguire un incremento della capacità autodepurativa del reticolo idrografico.	L'utilizzo diffuso/sovrabbondante di **concimi** e **pesticidi** in agricoltura, ne comporta il recapito nelle acque superficiali e/o sotterranee, con conseguente alterazione dello stato ambientale.
Nel 2017 lo Stato Qualitativo (SQUAS) e lo Stato Chimico(SCAS) dei corpi idrici sotterranei è "**buono**", con trend stabile.			
Nel 2019 le acque marino-costiere presentano una classificazione "**eccellente**", con trend stabile negli ultimi anni.			Cambiamenti climatici e surriscaldamento terrestre possono portare ad un aumento della proliferazione di alcune specie di alghe tossiche, le quali specialmente si formano nei tratti di costa con presenza di pennelli e barriere artificiali.
Suolo e rischi naturali			
	Elevato grado di **artificializzazione della costa**; presenti opere di difesa longitudinali emergenti e/o soffolte, opere trasversali e subordinatamente difese aderenti. Le evidenze morfologiche di **dune** sono rare o assenti (**1%** del complesso duna/spiaggia) a causa dei prelievi di sabbia per uso edilizio e dello spianamento delle stesse legato all'intensa urbanizzazione.		

	Elevati valori di **subsidenza**: lungo la fascia costiera la componente naturale della subsidenza, dovuta principalmente alla compattazione dei sedimenti incoerenti e ai movimenti verticali del substrato roccioso è variabile. Tali valori hanno subito forti accelerazioni nell'ultimo secolo in particolare a partire dagli anni '40 (estrazione di fluidi dal sottosuolo e bonifica valli e terreni paludosi).	Negli ultimi decenni, grazie a politiche ed interventi atti a ridurre il fenomeno, si è osservata una **riduzione dei valori di abbassamento del suolo** (**4-5 mm/anno**), anche se localmente si registrano ancora valori superiori a 10 mm/anno, in corrispondenza delle cuspidi deltizie (F. Reno, F. Uniti e F. Savio) e nell'immediato entroterra tra Cesenatico e Rimini.	
	La **pericolosità** derivante da potenziali **alluvioni** del **reticolo principale di pianura** è limitata alla parte di territorio a monte dalla SS16 (P2 e P3 limitatamente all'alveo del Pisciatello); la pericolosità derivante dal **reticolo secondario** copra l'intero territorio comunale (P3 nella zona più a monte della SS16).		
	Si aggiunge la **pericolosità** derivante da **alluvioni marine** (somma di fattori concomitanti: *wave set-up, tide, surge*) che interessa tutta la fascia costiera (P2 e P3).		Il PGRA restituisce **mappe del rischio** che, in particolare, per la fascia costiera, evidenziano aree a rischio molto elevato (**R4**) ed elevato (**R3**).
Il **60%** del territorio comunale è costituito da suoi agricoli o comunque non modificati dall'antropizzazione (**1.096 mq di superficie permeabile per abitante**).	L'**impermeabilizzazione** a scala comunale (**34%**) è **superiore** a quello medio della pianura provinciale e regionale.	Qualificare gli spazi pubblici e privati attraverso **aree permeabili** e **vegetazione a elevata capacità di ritenzione idrica**; efficientare le reti di smaltimento e stoccaggio delle acque piovane.	L'eccessiva impermeabilizzzione dei suoli accelera il tempo di corrivazione degli apporti meteiorici ai ricettori, amplificando la vuklnerabilità idraulica del territorio. Perdita della risorsa suolo, rischio di allagamenti in casi di forti temporali, difficoltà di ricarica delle falde acquifere.
	Il Comune di Cesenatico è stato classificato **sismico di II categoria** ed è collocato in zona 2.		
Ciclo dei rifiuti			
	Nel territorio del Comune di Cesenatico non è stata riscontrata la presenza di centri del riuso. In considerazione sia del numero di residenti, sia del rilevante flusso turistico presente prevalentemente nel periodo estivo, il territorio presenta una **produzione di rifiuti urbani procapite molto elevata** (1.059 kg/ab anno al 2019).		La mancata assunzione di misure e atte a ridurre la produzione procapite di rifiuti ed ad incrementare il conferimento di rifiuto differenziato **non** permetterà il raggiungimento di **obiettivi di sostenibilità** sovraordinati.
Dal 2013 al 2019, si è registrato un **incremento di raccolta differenziata** del 10%. Nei quartieri di Madonnina, Santa Teresa e Cannucceto, è attivo il servizio di **raccolta porta a porta** del rifiuto indifferenziato e del rifiuto organico.		Attivare il servizio di **raccolta porta a porta** del rifiuto indifferenziato e di rifiuto organico anche in altri quartieri del territorio; oltre a promuovere un sistema di raccolta efficiente ed efficace anche di altre tipologie di rifiuto differenziato.	

Tabella 3 - Punti di forza, punti di debolezza, opportunità e minacce del telaio paesaggistico-ambientale

TELAIO INFRASTRUTTURALE

PUNTI DI FORZA *(S) Strengths*	PUNTI DI DEBOLEZZA *(W) Weaknesses*	OPPORTUNITA' *(O) Opportunities*	MINACCE *(T) Threats*
Infrastrutture viarie e ferroviarie			
La dotazione di infrastrutture per la mobilità del Comune di Cesenatico comprende anche un tratto della **linea ferroviaria Rimini - Ravenna** con relativa **stazione** ferroviaria.	Il collegamento ferroviario **non è particolarmente efficiente**; il collegamento di Cesenatico con l'entroterra e con l'aeroporto di Bologna è affidato esclusivamente alla rete stradale.	La realizzazione di un **servizio metropolitano rapido costiero** consentirebbe di ridurre i traffici sulla S.S. 16, riducendo anche i relativi inquinamenti.	Scelta di **destinazioni alternative**.
	La linea ferrovia costituisce una **cesura** fra costa ed entroterra.		
Il Comune di cesenatico è attraversato dalla **S.S. 16**, infrastruttura della grande rete di collegamento regionale e nazionale.	Anche la S.S. 16, che scorre parallelamente alla linea ferroviria, costituisce un **elemento di divisione** fra costa ed entroterra.		
Alla S.S. 16 si collega direttamente la Via Cesenatico (ex S.S. 304), principale collegamento verso le frazioni dell'entrotetta e verso Cesena.	Su questa arteria, come sulla S.S. 16 si registrano i volumi di traffico maggiormente consistenti, con frequenti congestioni in occasione dei **picchi stagionali e/o festivi**.	Potenziamento delle direttrici alternative.	
	Maggiormente sovraccarica l'intersezione fra la SS16, la ferrovia ed il capoluogo (cd. "**Ponte del Gatto**").	Interventi di **fluidificazione del traffico** anche potenziando l'utilizzo dell'accesso sulla S.S. 16 di Ponente.	
		Interventi di diluizione degli accessi vecolari al centro mediante **parcheggi scambiatori di attestamento** sulla fascia S.S. 16 - ferrovia.	
Nel capoluogo moltre strade sono dotate di alberature.			
Mobilità sostenibile			
Il Comune di Cesenatico partecipa al progetto "**Mobilità 2.0**" per incentivare l'utilizzo della bicicletta per gli spostamenti sistematici.	La rete ciclabile esistente ha una estensione complessivamente pari a **30,5 km** (**1,16 m/ab**), ancora distante dallo standard di 3 m/ab del PTCP.		
Progressivo adeguamento dei collegamenti ciclabili (**ciclovie**).	La rete ciclabile presenta numerose discontinuità; mancano in particolare i collegamento fra le frazioni del forse e fra talune frazioni ed il capoluogo.	Sono in fase di realizzazione **percorsi ciclabili** per circa **14 km**, fra cui la **Ciclovia del Pisciatello** che collega Sala al capoluogo.	
ZTL nel rione Vallona e lungo le aste del Porto Canale (centro storico – 72.000 mq), oltre a ZTL estive serali su parte del lungomare.		"Cesenatico XL" in fase Covid: estensione della ZTL sia nel centro storico che sul lungomare.	
Buona la **dotazione di parcheggi** nella aree adiacenti al **centro storico**.			
Reti tecnologiche			
Tutto il territorio comunale risulta coperto dalla **rete acquedottistica** (215 km), il cui sviluppo ad anelli consente l'erogazione anche in presenza di interuzioni; inoltre l'acqua può essere erogata da tre punti diversi del territorio (torri piezometriche) perfettamente integrate alla rete di distribuzione.	Una parte della rete di distribuzione è in **materiale obsoleto** c.a., quindi soggetto a rotture causa anche la difficile convivenza con le radici dei molti viali alberati.		
Il territorio comunale è attraversato dalla **rete di distribuzione del gas metano** (175 km), quasi interamente realizzata in acciaio.			
La rete di smaltimento delle acque reflue è sia di tipo separato che misto e copre tutto il territorio urbanizzato (116 km).	La porzione di rete mista (11 km), sommata alla mancanza in alcune frazioni dello sdoppiamento di allaccio nere-bianche permette l'immissione di quantitativi di acque meteoriche che mette in difficoltà sia per temporalità e quantità tutto il transito dei fanghi, facendo lavorare la parte depurativa in malo modo.	L'assegnazione di risorse economiche a seguito di bando regionale (**Waterfront**), consentirà la realizzazione della nuova dorsale di fognatura bianca su Via Colombo-Via Mazzini, completando in tal modo la dotazione tecnologico-infrastrutturale dell'ampia città delle colonie di Ponente.	Tratti di fogna bianca prossimi al mare collegati alla rete nera, mostrano il fianco alla prima consistente mareggiata per danneggiare seriamente il depuratore.
La **rete di drenaggio delle acque bianche** scarica neicanali che attraversano la città (90 km).	Gli impianti di **sollevamento** per portare a scarico le acque necessitano di costante manutenzione ed energia.		La commistione in alcuni punti con fogne nere e la mancaza di certezza sugli allacci non sempre ne garantiscono il giusto utilizzo.
Infrastrutture verdi e blu			
La **costa** si sviluppa per **5 km circa**.	In alcuni tratti è soggetta a **forti erosioni** che hanno negli anni ridotto la profondità dell'arenile.		
Numerose le acque che attraversano Cesenatico.			
	Vena Mazzarini canale artificiale degli anni '30 inteso come margine urbano di scarsa identità.	Riattivare il ruolo del canale riqualificandolo e rendendolo parte di un **circuito urbano**.	
Darsena e Porto Canale			
Pesca (e industrie collegate) e **cantieristica navale** costituiscono attività produttive di **eccellenza.**			Non riuscire a soddisfare una domanda che punta sempre più sulla **qualità del prodotto** legata alla **qualità del luogo** di produzione.
	L'area del Porto e della Darsena presenta ampie aree non qualificate ed è scarsamente relazionata con la città.	Una rigenerazione degli spazi e l'offerta di nuovi servizi potrebbe qualificare maggiormente l'offerta e promuovere maggiori relazioni con l'attività turistica "**darsena ecologicamente attrezzata**".	Non riuscire a soddisfare una domanda che punta sempre più sulla qualità del prodotto legata alla qualità del luogo di produzione.
La commercializzazione dei prodotti ittici nel Comune di Cesenatico copre oltre ad **1/3** del totale dei mercati ittici costieri della Regione (questo quantitativo proviene pressochè totalmente dalla pesca in mare - dati anno 2011).	Progressiva **decrescita dei prodotti commercializzati** (dati fino al 2011).	Sono presenti circa **90 imbarcazioni** adibite alla pesca che conferiscono il prodotto al mercato ittico e il **pesce azzurro** copre circa il 20 % del volume sbarcato.	
	Sono presenti anche **edifici e aree dismesse** che costituiscono elementi di degrado.	Una rigenerazione degli edifici dismessi può costituire un'occasione per qualificare le attività presenti, ampliare l'offerta di servizi e attività connesse alla produzione e favorire una maggiore **permeabilità** tra la città e la darsena.	

A Cesenatico ha sede il Corso di laurea in acquacoltura e igiene delle produzioni ittiche e il Master in acquacoltura e ittiopatologia.	Le strutture di magazzini e mercato ittico sono in gran parte in **mediocre stato manutentivo**. Inadeguata dotazione di parcheggi atta a ricevere gli studenti frequentanti.		In assenza di interventi, l'immagine complessiva già di scarsa qualità potrebbe peggiorare.

Tabella 4 - Punti di forza, punti di debolezza, opportunità e minacce del telaio infrastrutturale

LE ATTESE DELLA COMUNITA'

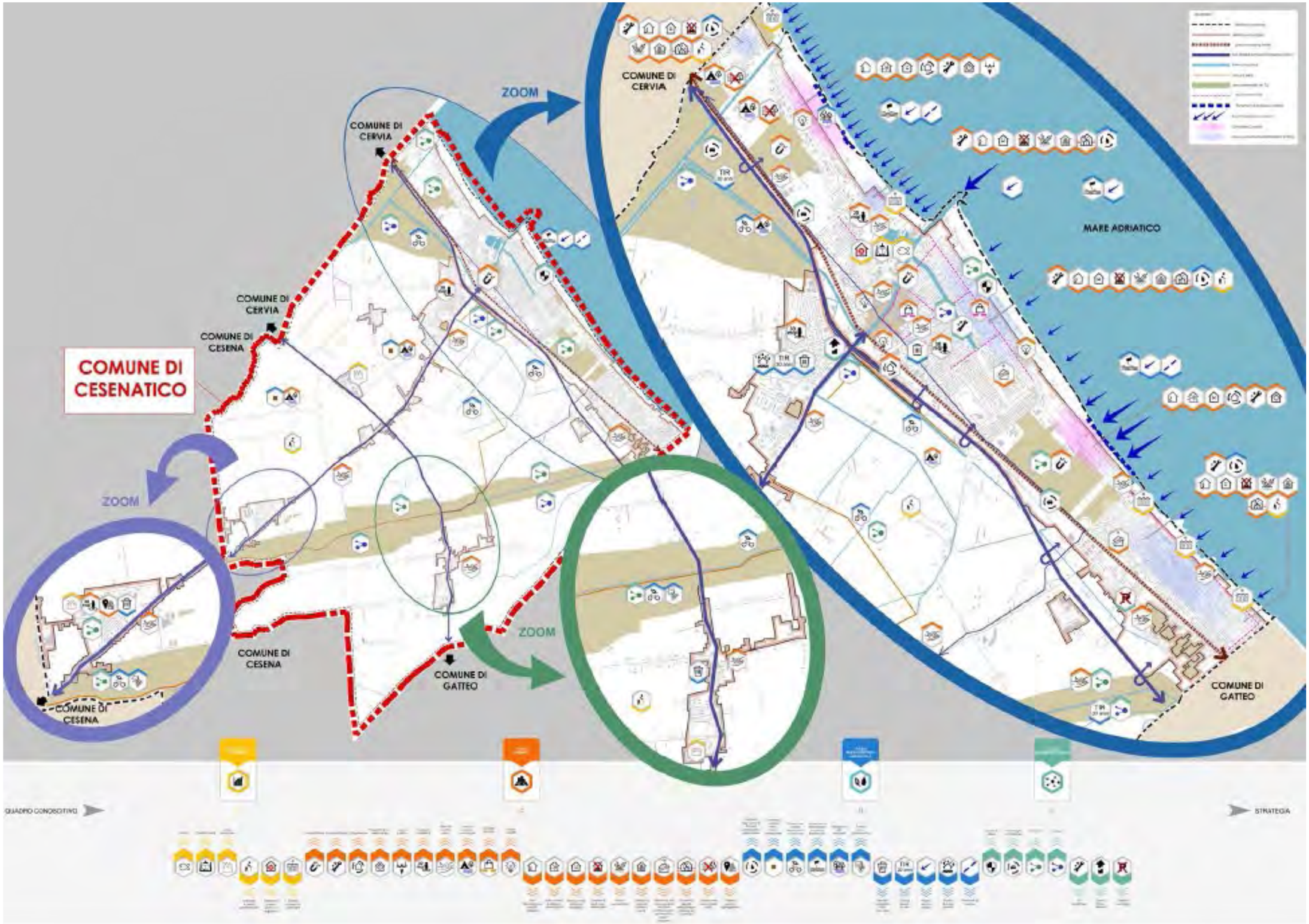
PUNTI DI FORZA *(S) Strengths*	PUNTI DI DEBOLEZZA *(W) Weaknesses*	OPPORTUNITA' *(O) Opportunities*	MINACCE *(T) Threats*
Turismo			
	Condizione necessaria per "stare sul mercato" è la dotazione, per le strutture ricettive, di un numero di camere tra le 60 e le 100, oltre alla presenza di servizi (sauna, giochi per bambini, ecc…).	L'**accorpamento di più strutture ricettive limitrofe o anche di una struttura ricettiva e una residenza** può consentire la demolizione degli edifici esistenti e la ricostruzione di una struttura ricettiva con un congruo numero di camere (tra le 60 e le 100). I **parcheggi pertinenziali** potrebbero in parte essere **recuperati a distanza**, destinando la superficie alla realizzazione di nuovi servizi. Si ritiene che funzionino solo i **parcheggi a raso** e non in silos. La **destagionalizzazione del turismo** può essere perseguita promuovendo la città ed eventi sportivi. Propone creazione di **pontili gallegianti di collegamento tra spiaggia e scogliera**, quest'ultima dotata di pavimentazione in legno per favorire una passeggiata. Creazione di piascine pulite in mare e creazione di **isolotti attrezzati**. Permettere alle strutture alberghiere di **implementare i servizi e di incrementare la superficie** complessiva della propria struttura. Richiesta di: **incremento dei servizi**, di **incremento della cubatura**, di poter coprire parcheggi con le strutture di sostengono del fotovoltaico, di **realizzare Bungalow a 2 piani** e di collocare i **parcheggi pertinenziali alle piazzole fuori dai campeggi**.	I **condhotel non possono costituire la soluzione per qualificare le strutture ricettive**, al contrario porterebbero ad una riduzione dei posti letto nelle strutture alberghiere e un incremento delle seconde case, dato che la gestione unitaria è prevista per soli 10 anni. Si ritiene al limite utile che un impreditore acquisti una struttura ricettiva già chiusa, la trasformi in condohotel al fine di ottenerne un profitto, reinvestibile in altra struttura alberghiera funzionante di sua stessa proprietà/gestione.
Arenile			
		Rinaturalizzazione della città balneare a partire da quella frontistante le colonie. Nell'arenile è necessario **qualificare i servizi** esistenti e inserirne di nuovi: piscine, gonfiabili, aree benessere.	
Strutture temporanee galleggianti in mare (da spostare a riva in caso di maltempo).	Modifica temporanea del paesaggio. **Controllo sulla sicurezza dell'attività** (salvataggio, fruizione della struttura in sicurezza da parte dei clienti). E' opportuno stabilire che l'installazione di questi giochi d'acqua è condizionata alla presenza di fondali con profondità minime da accertare con studi batimetrici.	La domanda per l'installazione della struttura dovrà essere presentata da concessionari al fine di realizzare un fronte continuo di qualche metro. Necessario porre particolare **attenzione alla sicurezza delle strutture galleggianti** e ai clienti che ne usufruiscono.	**Limitare le zone ove è possibile installare le strutture gallegianti** (suggerimento: 1 a Zadina, 1 a Ponente, 2 a Levante, e 1 a Valverde-Villamariana).

		Possibilità di insediare nello stabilimento: palestra, gelateria, bacheca per commercializzazione di abbigliamento, libreria, ecc… **Trasformare le coperture degli stabilimenti balneari in terrazzi** con possibilità di collocarvi tende rettrattili o dehors stagionali, in cambio riduzione di superficie coperta, accorpamento di volumi e adeguamento sismico di tutta la struttura. Concedere premialità ai concessionari in cambio della **manutenzione del verde pubblico.** Favorire interventi mirati alla **sistemazione degli spazi esterni** (es. piscine, tende al mare, grandi ombrelloni, palestre all'aperto,…).	
Commercio			
	Esercizi presenti **nel centro storico** hanno dovuto individuare nuovi locali (depositi e laboratori) all'esterno della propria unità immobiliare, questo indica un **problema di spazi per condurre le proprie attività.** I **ristoranti** che presentano una maggiore attività sono collocati nel centro della Città ed ottengono un maggior fatturato nel fine settimana.		**Difficile convivenza tra usi** residenziali e commerciali.
	Riqualificare la **Vena Mazzarini.** **Carenza di parcheggi** a Valverde e Villamarina. **Area commerciale insufficiente** nei quartieri di Madonnina e S. Teresa.	Nel Centro Storico **facilitare l'apertura dei negozi** e impedire l'insediamento di attività professionali a piano terra. **Consentire un uso commerciale anche del piano primo** (comprese medie strutture di vendita non alimentari). **Consentire l'insediamento di attività commerciali a piano terra di strutture ricettive** nel caso siano poste in corrispondenza dei principali assi commerciali per favorire la passegiata. Al contempo permettere l'incremento degli spazi comuni sottratti agli alberghi per tale cambio d'uso. Dare continuità agli **assi commerciali** di Viale Carducci e Via A. Garibaldi. Nella riqualificazione delle **Colonie di Ponente** "salvaguardare" l'**uso ricettivo e commerciale**, consentendo in seconda fascia (sul retro) l'uso residenziale delle strutture. Utilizzare le **aree scambiatrici poste tra la Strada Statale 16 e la ferrovia** per soddisfare la domanda di parcheggi del Centro Storico.	

Produzione			
	Dal 2008 non viene richiesto di **insedire nuove attività produttive** se non pochi casi riguardanti grandi aziende. **L'attuale realtà imprenditroriale è rappresentata prevalentemente da piccole imprese ed artigiani.** Prestare attenzione alla **viabilità di servizio** al fine di agevolare il raggungimento del nuovo Ospedale di Cesena. Prestare attenzione alla **viabilità della zona portuale.** **Zone artigianali** esistenti sature. **Destagionalizzare il turismo a Valverde**, eliminare il mancato effetto "Città". **Riqualificare e valorizzare le vie limitrofe al centro storico** come via L. Da vinci al fine di aumentare l'attrattività per la clientela.	**Favorire** la realizzazione di pensiline, piani interrati, soppalchi nelle **destinazioni produttive**. Nei volumi già edificati vi è ancora **qualche unità imobiliare inutilizzata, ma poche.** Porre attenzione alla **cura delle aree esterne delle attività artigianali** ed alla sorveglianza. Restituire dignità a queste aree per renderle più appetibili agli investitori. Realizzare una **ciclabile di collegamento tra la via S. Pellegrino e la via Cesenatico.** Permettere l'**insediamento di un supermercato nella zona produttiva di S. Pellegrino** in considerazione del fatto che a Villalta non sono presenti alimentari. Favorire l'insediamento delle **attività artigianali di servizio nel centro storico e nel centro abitato.** Permettre la realizzazione di tre piani abitabili per **implementare il verde a terra.** Delocalizzare la sosta favorendo la **creazione di corridoi verdi** di penetrazione.	

Tabella 5 - Punti di forza, punti di debolezza, opportunità e minacce in relazione alle attese della comunità

2.2 Rappresentazione spaziale delle principali criticità e potenzialità



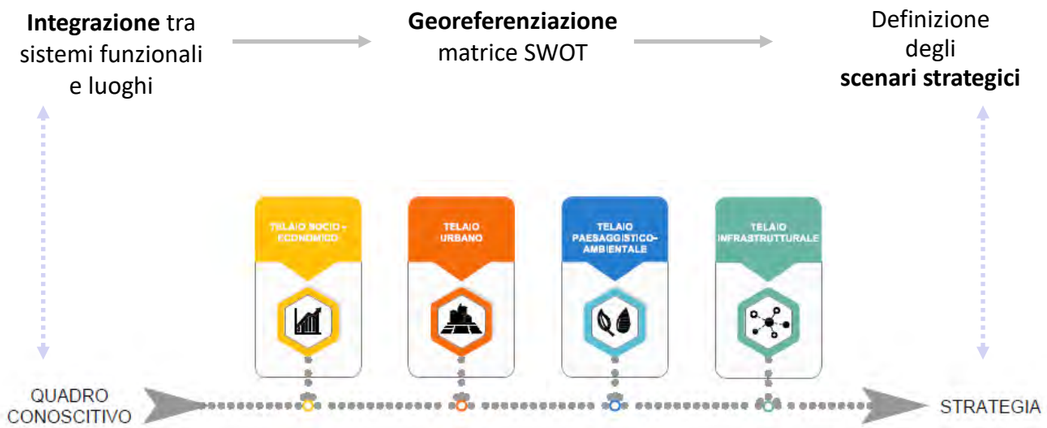


Tavola 1 - St2 Georeferenziazione dell'analisi diagnostica

3 DOTAZIONI TERRITORIALI

3.1 Verifica delle dotazioni territoriali

La LR 24/2017 affronta il tema della revisione degli standard partendo da una situazione regionale che da un punto di vista quantitativo non presenta particolari criticità: inizialmente il DM1444/1968 ha garantito agli insediamenti minimi inderogabili di strutture e spazi pubblici che sono stati successivamente innalzati prima con la LR 47/1978 poi con la LR 20/2000; quindi la perequazione urbanistica ha consentito, in vari contesti, l'acquisizione di ulteriori aree alla proprietà pubblica. I centri urbani dell'Emilia-Romagna dispongono oggi di un livello di dotazioni decisamente alto: i punti di debolezza non sono nelle quantità minime, normalmente superate, ma nella manutenzione di quelle esistenti o, più in generale, nella qualità del servizio offerto. Le "zone omogenee", caratterizzate da un'accentuata monofunzionalità delle destinazioni urbanistiche, riferimento per la definizione degli standard del DM, hanno lasciato il posto ad una sempre maggiore integrazione funzionale.

Le dotazioni territoriali, come riprese anche dall'Atto di coordinamento, in corso di approvazione, sono articolate in:

1. <u>Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti</u>

    a. impianti e opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
    b. rete fognante, impianti di depurazione e rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
    c. spazi e impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
    d. pubblica illuminazione, rete e impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia;
    e. impianti e reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
    f. strade, spazi e i percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate e stazioni del sistema dei trasporti collettivi e parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento;

2. <u>Attrezzature e spazi collettivi</u>

    A. strutture per l'istruzione dell'obbligo (scuole materne, elementari e medie);
    B. strutture per i servizi socio-assistenziali di base (asili nido, strutture per gli anziani) e strutture igienico sanitarie (strutture sanitarie territoriali e di prevenzione, presidi di primo intervento, cimiteri);
    C. strutture per la pubblica Amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
    D. strutture per attività culturali, associative e politiche;
    E. luoghi per il culto;
    F. spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive di base, fruibili alla popolazione nel suo complesso ed escluse le fasce di rispetto infrastrutturali, demaniali e cimiteriali e le aree esposte ad impatti ambientali e/o nocivi per la salute pubblica;
    G. altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
    H. parcheggi pubblici di livello urbano (diversi da quelli del precedente punto 1 lettera f);

La legge 24/2017 si limita a fissare delle quantità minime esclusivamente per le attrezzature e spazi collettivi, che complessivamente non devono essere inferiori di:

- ✓ 30 mq/abitante (effettivo e potenziale) per gli insediamenti residenziali;
- ✓ 100 mq/100 mq di Superficie Totale per gli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali;
- ✓ 15% della Superficie Territoriale per gli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e commerciali all'ingrosso.

Non sono indicate nella legge quote specifiche per le singole attrezzature che, a seconda del contesto e delle criticità presenti, possono essere declinate in modo diverso.

Il PTCP della Provincia di Forlì-Cesena, articola per gli insediamenti residenziali le quantità riferibili alle tipologie di dotazioni riprendendo alcuni valori del DM 1444/1968 che definisce all'art. 3 i rapporti massimi tra gli spazi destinati ad insediamenti residenziali e spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (art. 17 della Legge 765/1967, art. 41 quinquies Legge 1150/1942). Per ogni abitante insediato o da insediare la dotazione minima inderogabile è di mq 18 così ripartita:

- ✓ 4,50 mq/abitante per l'istruzione, asilo nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- ✓ 2,00 mq/abitante per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrative, per servizi pubblici, ecc.;
- ✓ 9,00 mq/abitante per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- ✓ 2,50 mq/abitante per aree destinate a parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggi previste dall'articolo 18 della Legge 765, art. 41 sexies Legge 1150/1942);

a cui si aggiungono 12 mq/ab di cui:

- ✓ 2,00 mq di aree a parcheggi
- ✓ 10,00 mq di aree ripartiti tra le attrezzature di cui alle lettere a, b, c, d, f, h

e ulteriori 20 mq per ogni presenza in strutture ricettive o in residenze turistiche.

Cesenatico riflette la situazione regionale. Infatti l'esito della a verifica che il Quadro conoscitivo ha effettuato per parti significative della città ha prodotto i risultati di seguito sintetizzati.

Complessivamente Cesenatico supera abbondantemente i 30 mq/ab indicati dalla LR 20/2017, raggiungendo 82 mq/ab, anche se l'analisi per Contesto territoriale evidenzia alcune carenze nel Centro Storico e a Sala.

Le strutture scolastiche e pre-scolastiche (nidi d'infanzia, scuole d'infanzia e scuole dell'obbligo), se complessivamente presentano valori adeguati risultano carenti a Madonnina – S. Teresa, Cannucceto, Borella-Villalta, Bagnarola e Sala, la funzione è comunque soddisfatta mediante l'ausilio di collegamenti di trasporto pubblico.

La dotazione di verde pubblico attrezzato, risulta ampiamente rispettata considerandone la complessiva presenza nell'intero territorio cesenaticense, sia rispetto alla popolazione residente che rispetto alla stimata popolazione presente nei periodi di picco stagionale estivo; tuttavia se in alcuni Contesti lo standard è ampiamente soddisfatto: Ponente-Zadina, Levante-Boschetto, Madonnina-S. Teresa e Bagnarola; in altri contesti come Valverde-Villamarina, Cannucceto, Borella-Villalta e Sala, risulta particolarmente carente.

Anche la dotazione di parcheggi pubblici, risulta soddisfatta sia complessivamente che nei singoli contesti territoriali, rispetto alla popolazione residente; negli ambiti di Valverde-Villamarina e Cannucceto risulta insufficiente se riferita alla popolazione turistica.

Tabella 6 - Dotazioni esistenti per Contesto territoriale (mq/ab)

Standard esistenti per Contesto territoriale										
Dotazioni	Centro Storico	Ponente-Zadina	Levante-Boschetto	Valverde-Villamarina	Madonnina-S.Teresa	Cannucceto	Borella-Villalta	Bagnarola	Sala	TOTALE
	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
Istruzione	1,54	13,73	8,57	4,93	1,80	1,75	1,51	2,02	3,64	**4,69**
Sport	0,00	52,95	16,29	21,88	5,29	28,74	8,67	5,49	8,71	**15,25**
Culto	4,21	18,49	1,91	2,77	1,92	1,63	1,72	2,21	2,83	**3,51**
Infrastrutture	0,33	0,19	11,03	1,10	52,01	104,26	0,48	0,00	0,00	**15,63**
Verde pubblico, attrezzato, sportivo e pinete	0,87	99,15	85,36	3,63	15,68	1,57	7,19	19,49	4,80	**29,41**
Parcheggi pubblici	1,93	26,55	14,16	7,31	12,06	2,79	9,86	11,91	5,36	**10,62**
Sociale	0,00	4,69	2,33	0,00	1,91	8,66	0,00	4,47	0,88	**1,96**
Mercato ittico	0,00	1,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,09**
Sanità	0,14	0,95	3,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,70**
Culturali e Politiche	8,04	0,22	0,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,13	**0,63**
TOTALE	**17**	**218**	**144**	**42**	**91**	**149**	**29**	**46**	**26**	**82**

Tabella 7 - Verifica dotazioni sia rispetto alla popolazione residente sia turistica (mq)

Verifica dotazioni per Contesto territoriale										
	Centro Storico	Ponente-Zadina	Levante-Boschetto	Valverde-Villamarina	Madonnina-S.Teresa	Cannucceto	Borella-Villalta	Bagnarola	Sala	TOTALE
Stima standard:	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
popolazione residente (30 mq/ab)	42.180	57.060	146.520	132.990	127.260	36.060	72.090	62.190	104.460	**780.810,00**
popolazione presente in strutture ricettive (20 mq/ab)	1.040	214.380	154.560	216.700	380	260	600	0	940	**588.860,00**
popolazione presente in residenze turistiche (20 mq/ab)	26.850	72.400	177.650	200.600	31.000	8.800	18.200	16.050	25.650	**577.200,00**
Standard minimi	**70.070**	**343.840**	**478.730**	**550.290**	**158.640**	**45.120**	**90.890**	**78.240**	**131.050**	**1.946.870**
Standard esistenti	**23.986**	**415.027**	**702.319**	**184.485**	**384.584**	**179.577**	**70.728**	**94.520**	**91.768**	**2.146.994**
Differenza v.a.	**-46.084**	**71.187**	**223.589**	**-365.805**	**225.944**	**134.457**	**-20.162**	**16.280**	**-39.282**	**200.124**
% sullo standard minimo	**-65,77**	**20,70**	**46,70**	**-66,47**	**142,43**	**298,00**	**-22,18**	**20,81**	**-29,97**	**10,28**

Tabella 8 - Quantificazione delle dotazioni territoriali

Dotazioni esistenti per Contesto territoriale										
Dotazioni esistenti	Centro Storico	Ponente-Zadina	Levante-Boschetto	Valverde-Villamarina	Madonnina-S.Teresa	Cannucceto	Borella-Villalta	Bagnarola	Sala	TOTALE
	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
Istruzione	2.159	26.113	41.858	21.847	7.627	2.103	3.636	4.182	12.668	122.193
Sport	0	100.720	79.567	96.998	22.438	34.549	20.832	11.389	30.344	396.837
Culto	5.919	35.171	9.334	12.276	8.147	1.956	4.140	4.590	9.845	91.378
Infrastrutture	467	370	53.884	4.875	220.607	125.324	1.150	0	0	406.677
Verde pubblico, attrezzato, sportivo e pinete	1.226	188.575	416.880	16.087	66.517	1.884	17.284	40.408	16.710	765.571
Parcheggi pubblici	2.711	50.494	69.176	32.402	51.155	3.349	23.686	24.688	18.663	276.324
Sociale	0	8.924	11.362	0	8.093	10.412	0	9.263	3.072	51.126
Mercato ittico	0	2431	0	0	0	0	0	0	0	2431
Sanità	198	1.813	16.111	0	0	0	0	0	0	18.122
Culturali e Politiche	11.306	416	4.147	0	0	0	0	0	466	16.335
TOTALE	23.986	415.027	702.319	184.485	384.584	179.577	70.728	94.520	91.768	2.146.994

3.2 Evoluzione delle dotazioni territoriali nella LR 24/2017

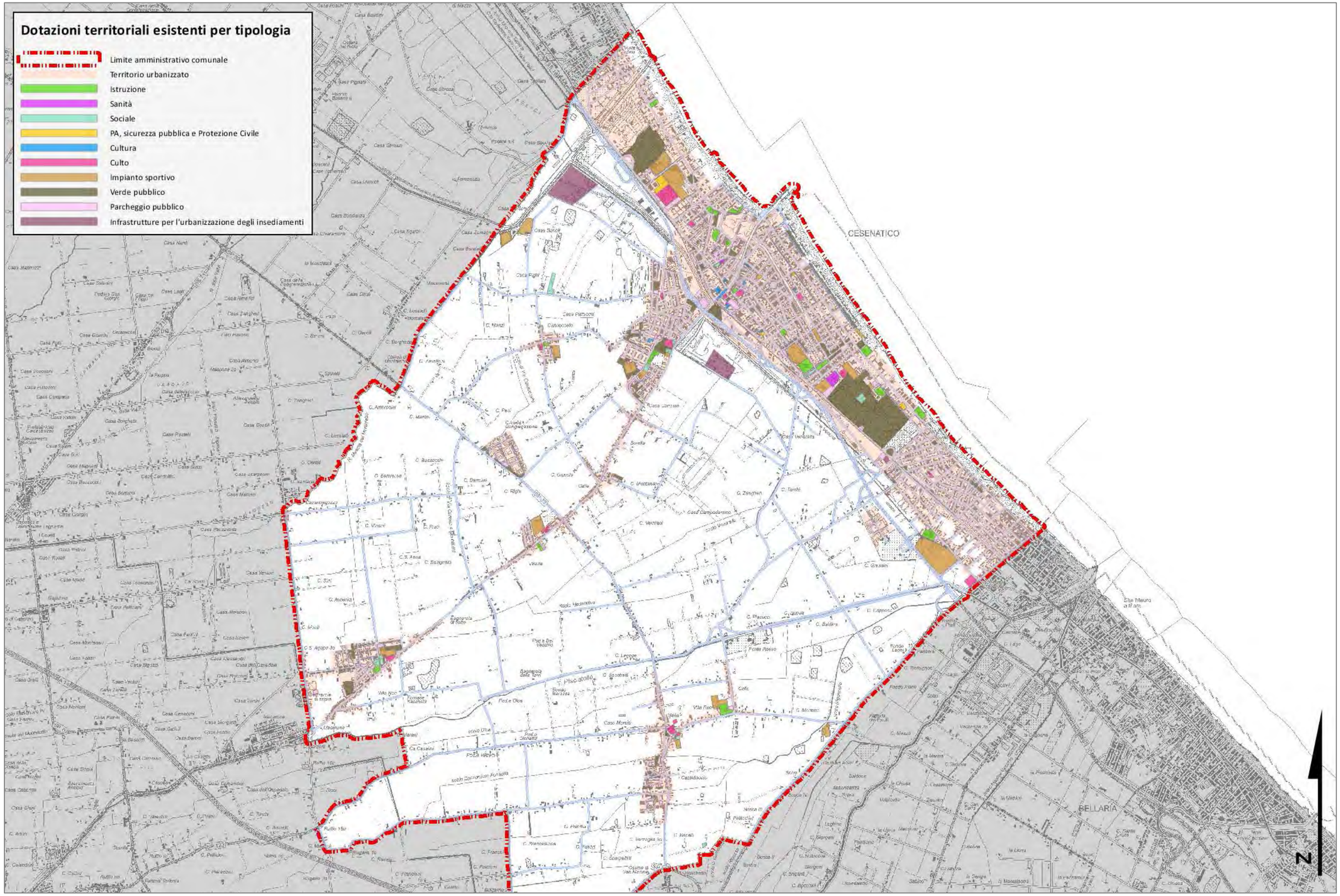
Con la LR 20/2000 era già stata introdotta la sfera qualitativa della dotazione, infatti la legge ammetteva che le trasformazioni potessero contribuire a qualificare una dotazione esistente e non solo realizzarne una nuova. La LR 24/2017 va oltre. Articola e definisce maggiormente le dotazioni ecologico e ambientali e introduce tra le dotazioni interventi rivolti alla riduzione dei rischi: sismico urbano, allagamento (fluviale, marino e per piogge intense) e di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici. Le dotazioni ecologiche e ambientali sono rivolte in particolare:

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

Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle precedenti finalità, poiché alcune funzioni, pensiamo ad esempio all'importanza della permeabilità dei suoli, sono ininfluenti rispetto all'assetto proprietario e contribuiscono ad aumentare la resilienza urbana. In questa chiave, fondamentale è l'attenzione rivolta alla prestazione, che fa emergere la possibile multi-prestazionalità di una dotazione. Più funzioni possono infatti coesistere in una nuova dotazione, una nuova funzione può integrare una dotazione esistente. E nella quantificazione del contributo delle trasformazioni nella crescita/qualificazione della Città pubblica è stato inserito, come vedremo, esplicito riferimento alle dotazioni multi-prestazionali, in quanto se una dotazione assolvere a più funzioni (ad esempio un "parco pubblico attrezzato" può essere anche un "giardino della pioggia") deve essere per questo valutata.

Nella Tabella precedente sono riportati i valori dimensionali delle dotazioni per tipologia, evidente il peso che i due parchi urbani di ponente e di levante assumono nel bilancio complessivo del verde pubblico attrezzato. Nella figura seguente è rappresentata la distribuzione spaziale delle dotazioni territoriali per tipologia di dotazione.

3.3 Distribuzione spaziale delle dotazioni territoriali



4 GLI SCENARI STRATEGICI: CESENATICO CITTA' SMART

La definizione degli obiettivi da perseguire nella configurazione dell'assetto di un territorio è un'attività fortemente orientata alla prospettiva futura. Ma l'incertezza che caratterizza la situazione attuale rende più complesso l'esercizio di immaginazione del futuro, e prefigurare scenari, che consentano di pensare a differenti evoluzioni delle dinamiche in corso.
Il quadro di riferimento per la definizione di strategie territoriali è in fase di profondo cambiamento, al perdurare della crisi economica si sono aggiunte pesanti ricadute sulla struttura economica dovute dalla pandemia da Covid-19, particolarmente gravi su alcuni settori quali il turismo.

Il punto di partenza è la situazione attuale contenuta nella sintesi diagnostica e nella relativa georeferenziazione delle principali criticità e opportunità che possiamo definire dimensione "attuale", una seconda dimensione è quella che si potrebbe verificarsi in assenza di azioni la dimensione "tendenziale", infine, la dimensione "futura" che permette di prefigurare in forma sintetica l'orizzonte verso il quale tendere, di esplorare alternative ed esplicitare le scelte possibili. Costruire uno scenario rappresenta un modo di guardare al futuro sollecitando il confronto e il coinvolgimento di una pluralità di soggetti, il progetto futuro che prefigura Cesenatico città smart è strutturato utilizzando cinque scenari tra loro integrati e complementari che la identificano come:

- ✓ Città resiliente
- ✓ Città del mare
- ✓ Città della storia
- ✓ Città inclusiva
- ✓ Città connessa

Ogni scenario è poi declinato in obiettivi strategici, obiettivi operativi/politiche e azioni/progetti. Perseguire il raggiungimento di tali scenari significa partire dai punti di forza del sistema e promuovere percorsi di crescita sostenibili, intelligenti, inclusivi, attraverso azioni che dovranno coniugare l'intervento pubblico con quello privato, così da massimizzare gli effetti sulla città e il territorio.

Dall'analisi di scenario discendono le strategie per la qualità urbana ed ecologico-ambientale: generali (diffuse) e specifiche (progetti complessi).

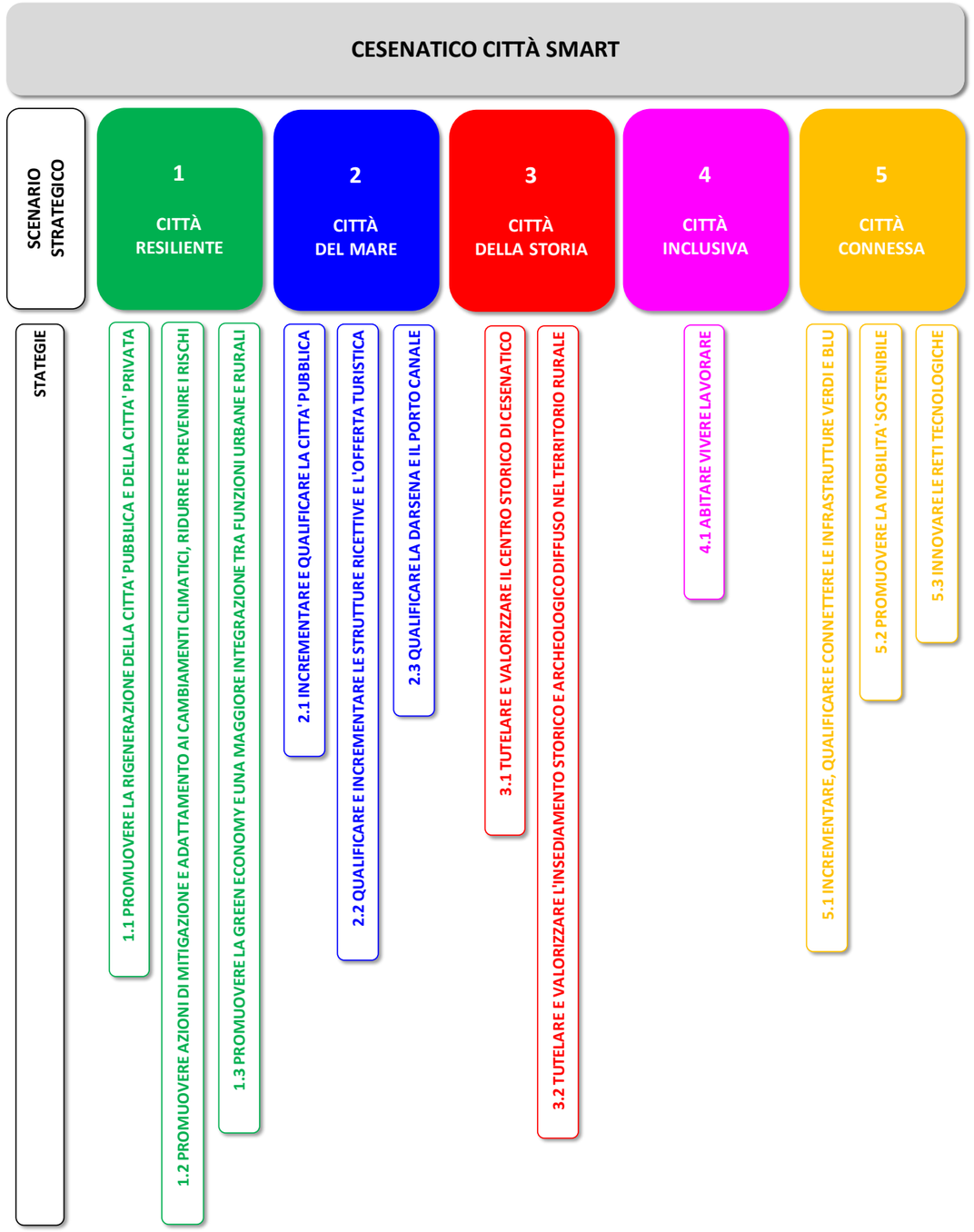


Figura 3 - Gli scenari strategici

4.1 La città resiliente

L'obiettivo di passare dal consumo di suolo alla rigenerazione della città esistente è un significativo cambio di paradigma. La rigenerazione si attua a varie scale che vanno da quella edilizia a quella urbana e può esprimersi in varie tipologie tese a rispondere, con interventi di mitigazione e adattamento, ai cambiamenti climatici, alla riduzione e prevenzione dei rischi, a una mutata domanda di turismo. La rigenerazione delle colonie di ponente può così diventare un esempio di come tutte queste componenti possano coesistere in un progetto: creare strutture ricettive di qualità (Città del mare), adeguate sismicamente ed energeticamente, rivolte ad un turismo sempre più attento ai temi ambientali; ma l'intervento di rigenerazione edilizia è anche l'occasione per qualificare la città pubblica con viali alberati che riducono l'effetto delle isole di calore, una riqualificazione del *waterfront* in grado di valorizzare l'arenile e contrastare i rischi di alluvione marina, bacini di laminazione che contrastino le piogge intense.

Anche l'agricoltura deve essere rigenerata. L'incremento delle produzioni agricole biologiche e un più attento inserimento degli edifici funzionali alle attività nel paesaggio, il recupero dell'edilizia rurale storica anche a fini agrituristici, può favorire una maggiore integrazione tra turismo rurale, ambientale e balneare.

1. CITTA' RESILIENTE

STRATEGIE	OBIETTIVI OPERATIVI/POLITICHE	AZIONI/PROGETTI
1.1 PROMUOVERE LA RIGENERAZIONE DELLA CITTA' PUBBLICA E DELLA CITTA' PRIVATA	1.1.1 Contenere il consumo di suolo e promuovere la rigenerazione urbana	1.1.1.1 Utilizzare il 3% delle aree consumabili al 2050 per interventi sostenibili preferibilmente di ricucitura in adiacenza ai tessuti già urbanizzati o nelle aree permeabili non infrastrutturare intrecluse nel territorio consolidato. 1.1.1.2 Promuovere interventi nella Città esistente rifunzionalizzando e riqualificando gli edifici e le aree dismesse e degradate. 1.1.1.3 Favorire interventi integrati di riqualificazione dei tessuti urbani esistenti rivolti: all'adeguamento antisismico, all'innalzamento delle prestazioni energetiche e microclimatiche, all'uso di fonti energetiche rinnovabili, al recupero delle acque, ad una maggiore permeabilità visiva e fondiaria, alla qualificazione ecologica degli spazi pertinenziali e di quelli pubblici
	1.1.2 Incrementare e qualificare la Città pubblica	1.1.2.1 Qualificare la città pubblica considerando le dotazioni non solo sul piano quantitativo ma anche sulla qualità del servizio offerto 1.1.2.2 Privilegiare gli interventi che vanno a colmare criticità e lacune evidenziate nella sintesi diagnostica 1.1.2.3 Promuovere un'ulteriore premeabilità del Museo della Marineria con la realizzazione di laboratori di restauro visibili e visitabili
	1.1.3 Qualificare la Città privata	1.1.3.1 Incentivare l'adeguamento a standard prestazionali aventi elevati requisiti sotto il profilo della sostenibilità ambientale, della qualità degli edifici e degli spazi pertinenziali, anche attraverso la "riduzione dell'impatto edilizio" 1.1.3.2 Negli interventi edilizi ricorrere a soluzioni e tecnologie in grado di mitigare gli impatti sulle matrici ambientali e utilizzare materiali da costruzione riciclati, riciclabili e durevoli nel tempo.
1.2 PROMUOVERE AZIONI DI MITIGAZIONE E ADATTAMENTO AI CAMBIAMENTI CLIMATICI, RIDURRE E PREVENIRE I RISCHI	1.2.1 Ridurre la vulnerabilità alluvionale dell'insediamento costiero	1.2.1.1 Realizzare adeguati interventi alla scala territoriale/urbana atti a ridurre la vulnerabilità dell'insediamento costiero alle alluvioni marine laddove carenti o non esistenti 1.2.1.2 Realizzare adeguati interventi alla scala edilizia per ridurre la vulnerabilità alle alluvioni 1.2.1.3 Ristrutturare/sopraelevare la banchina portuale e le Porte Vinciane 1.2.1.4 Tutelare i relitti dunosi esistenti ed i relativi apparati vegetali, prevedendo interventi di consolidamento che privilegiano il ricorso alle tecniche dell'ingegneria naturalistica 1.2.1.5 Programmare ed attivare interventi di protezione e ripascimento dell'arenile, condivisi con la Regione e i Comuni limitrofi 1.2.1.6 Tutelare la Pineta di Zadina potenziandone il ruolo di filtro e protezione
	1.2.2 Ridurre la vulnerabilità idraulica ed idrogeologica del territorio	1.2.2.1 Prevedere sistemi di gestione sostenibile delle piogge sia negli interventi pubblici (piazze d'acqua) che privati (sistemi di raccolta-recupero-riutilizzo, sistemi di infiltrazione in falda, ecc.), favorendo interventi che vanno oltre la scala edilizia (quali ad esempio la realizzazione di bacini di laminazione a servizio di parti di tessuto) 1.2.2.2 Incrementare la permeabilità urbana (aumentando quindi il tempo di corrivazione degli apporti meteorici alle reti di drenaggio e agevolando l'infiltrazione in falda) ed il recupero/riciclo delle acque negli spazi sia pubblici che privati 1.2.2.3 Incrementare/migliorare le condizioni di permeabilità territoriale negli interventi complessi, incentivando quelli volti a significative desigillazioni 1.2.2.4 Coadiuvare il completamento degli interventi inerenti il "Nodo Idraulico" di Cesenatico: - Rialzo arginale dei canali Madonnina, Venarella, Vena e Venone - Canale scolmatore lungo Via Canale Bonificazione - Invaso per la laminazione delle acque
	1.2.3 Ridurre l'effetto "isole di calore" migliorando il comfort climatico della città pubblica e della città privata	1.2.3.1 Incrementare le dotazioni ecologiche pubbliche e ridurre la frammentazione anche atrraverso la realizzazione di viali aberati e di piste ciclabili fiancheggiate a macchia mediterranea 1.2.3.2 Tutelare e arricchire le dotazioni ecologiche private 1.2.3.3 Densificare le dotazioni a verde, con particolare riferimento alle alberature, nelle fasce di rispetto delle principali arterie viarie e nelle aree destinate alla sosta 1.2.3.4 Introdurre, nei capitolati pubblici, l'obbligo di utilizzare materiali freddi/drenanti in caso di realizzazione di nuove superfici impermeabili, ovvero nel rifacimento di quelle esistenti
1.3 PROMUOVERE LA GREEN ECONOMY E UNA MAGGIORE INTEGRAZIONE TRA FUNZIONI URBANE E RURALI	1.3.1 Migliorare le prestazioni energetiche e ridurre i consumi	1.3.1.1 Incentivare negli interventi di qualificazione edilizia, di addensamento/sostituzione urbana e riqualificazione urbanistica, nonché nelle nuove urbanizzazioni, il ricorso a sistemi alternativi per il condizionamento dell'aria (ombreggiamenti, migliore ventilazione e isolamento), lo studio sulla forma/orientamento dell'edificio, la realizzazione di edifici passivi, ecc. 1.3.1.2 Incentivare il ricorso all'utilizzo delle FER in misura superiore allo standard di legge, promuovendo anche il ricorso a fonti poco consolidate (geotermia)

1.3 PROMUOVERE LA GREEN ECONOMY E UNA MAGGIORE INTEGRAZIONE TRA FUNZIONI URBANE E RURALI	**1.3.2 Favorire l'economia circolare**	**1.3.2.1** Individuare contributi od altre modalità premianti per le imprese che operano nel territorio e perseguono approcci innovativi nell'uso efficiente e sostenibile delle risorse (forniture o acquisti circolari, recupero/riuso/ riciclo delle risorse, allungamento della durata del prodotto, ecc.)
		1.3.2.2 Promuovere e diffondere modelli di consumo "plastic free"
		1.3.2.3 Completare l'estensione della modalità di raccolta rifiuti al fine di raggiungere gli obiettivi europei/nazionali sulla differenziazione
		1.3.2.4 Promuovere la raccolta differenziata nelle strutture ricettive
	1.3.3 Incrementare la capacità del sistema agricolo	**1.3.3.1** Tutelare e qualificare la trama infrastrutturale del paesaggio rurale retro costiero (tracciati e strade interpoderali, scoli irrigui, maceri, siepi e filari, ecc.) potenziando la rete ecologica territoriale
		1.3.3.2 Incentivare l'agricoltura a basso impatto ambientale e quella della forestazione del territorio rurale previsti dai piani e dai programmi nazionali, regionali e sub regionali del settore agricolo e rurale
		1.3.3.3 Promuovere l'uso di energie rinnovabili in agricoltuta e la produzione di biometano
		1.3.3.4 Incentivare il mantenimento della conduzione agricola dei fondi con prioritaria funzione di mitigazione degli effetti ambientali prodotti reciprocamente del sistema insediativo urbano e rurale favorendo le attività integrative e compensative dei redditi agrari con finalità di integrazione tra funzioni urbane e rurali: ad esempio consentendo, nel recupero del patrimonio edilizio esistente, usi compatibili e correlati con la fruizione turistico-paesaggistica del territorio (punti ristoro, spazi aggregativi, possibilità di turismo diffuso….) con particolare riferimento ai percorsi delle ciclovie, ovvero usi compatibili con fruizione ludico-ricreativa (pet-therapy, equitazione,….)

Tabella 9 – Scenario strategico 1: Cesenatico città resiliente

4.2 La città del mare

Il rapporto di Cesenatico con il mare si perde nelle sue origini: l'economia del borgo sorto lungo il porto canale era, infatti, basata sui traffici mercantili e sulla pesca; di questo passato restano significative e originali testimonianze quali le conserve nell'omonima piazzetta. Tra la fine dell'ottocento e i primi del novecento, con la nascita del turismo balneare, la città di Cesenatico "esce" dal centro storico e si espande verso il litorale con la costruzione, in destra del porto canale, di uno "*Stabilimento balneario*" (1878) direttamente nel mare, a struttura lignea montata stagionalmente e realizzata da un privato.

Nella darsena è tuttora presente un importante mercato ittico e numerosi magazzini del pesce, ai quali negli anni si è aggiunta l'industria della cantieristica navale. Il luogo, suggestivo, non è adeguatamente valorizzato. Una maggiore permeabilità con la città potrebbe fargli assumere il ruolo di importante centralità urbana.

La domanda di turismo si è molto modificata negli ultimi anni e l'offerta turistica non ha saputo cogliere fino in fondo il cambiamento rimanendo legata ad un modello in parte superato. La qualificazione delle strutture alberghiere, ma anche una maggiore diversificazione dell'offerta verso forme di turismo legato ad esempio allo sport o al benessere, può consentire anche di prolungare la stagione turistica. In questa direzione una grande opportunità che deriva dalla presenza di molte colonie in stato di abbandono la cui rigenerazione può consentire di promuovere l'offerta verso forme di turismo non solo balneare.

2. CITTA' DEL MARE

STRATEGIE	OBIETTIVI OPERATIVI/POLITICHE	AZIONI/PROGETTI
2.1 INCREMENTARE E QUALIFICARE LA CITTA' PUBBLICA	**2.1.1 Valorizzare il waterfront e incrementarne le connessioni**	**2.1.1.1** Completare i giardini a mare
		2.1.1.2 Valorizzare il lungomare con la realizzazione di un percorso pedonale/ciclabile panoramico sovrastante una duna posta al limite dell'arenile
		2.1.1.3 Realizzare piazze a mare
		2.1.1.4 Realizzare pontili e strutture galleggianti
		2.1.1.5 Qualificare il canale Zadina
		2.1.1.6 Realizzare un sistema di percorsi di connessione del lungomare con la darsena e il porto-canale, lo squero, la vena Mazzarini, il canale Emiliano-Romagnolo, il Pisciatello
	2.1.2 Rinaturalizzare l'arenile	**2.1.2.1** Demolire gli edifici incongrui sull'arenile, quali le colonie.
		2.1.2.2 Attivare progetti pilota volti alla progressiva rinaturalizzazione delle spiagge libere (es. Spiaggia delle Tamerici)
	2.1.3 Riqualificare gli stabilimenti balneari	**2.1.3.1** Riqualificare gli stabilimenti balneari con strutture a basso impatto ambientale e ampliare i coni visuali riducendo le superfici coperte
		2.1.3.2 Riorganizzare le superfici accessorie promuovendone l'accorpamento, per incrementare e qualificare i servizi offerti
		2.1.3.3 Incentivare la sostituzione e l'accorpamento delle strutture attraverso la messa in campo di premialità
2.2 QUALIFICARE E INCREMENTARE LE STRUTTURE RICETTIVE E L'OFFERTA TURISTICA	**2.2.1 Qualificare e incrementare la competitività del comparto turistico-ricettivo**	**2.2.1.1** Tutelare il mantenimento dell'uso delle strutture ricettive alberghiere, incentivandone al contempo la qualità strutturale e di offerta, mediante un sistema di azioni a più livelli, che consenta un ampio ventaglio di possibilità di rigenerazione/ riqualificazione/diversificazione dell'offerta
		2.2.1.2 Consentire la fuoriuscita delle piccole strutture ricettive alberghiere chiuse
	2.2.2 Rigenerare la città delle Colonie di Ponente e di Levante	**2.2.2.1** Incentivare e tutelare il mantenimento dell'uso temporaneo ricettivo specialistico (extra-alberghiero)
		2.2.2.2 Consentire la trasformazione verso altri usi turistico-ricettivi, RTA ovvero ad attività complementari (centri congressi, ristorazione, ecc.), o a residenze speciali (RSA, student house, senior house, ecc.) prevedendo premialità calibrate al tipo di intervento urbanistico-edilizio

2.2 QUALIFICARE E INCREMENTARE LE STRUTTURE RICETTIVE E L'OFFERTA TURISTICA		**2.2.3.1** Consolidare e qualificare le forme esistenti di ricettività turistica all'aria aperta (campeggi, villaggi turistici, ecc…)
	2.2.3 Diversificare l'offerta turistico ricettiva in relazione ai differenti profili di domanda e le peculiarità del territorio	**2.2.3.2** Incentivare forme di ricettività extra-alberghiera (agriturismo, B&B, bike hotel,…..) nel territorio forese e nelle frazioni, mediante dispositivi premiali di natura finanziaria e fiscale volta al recupero degli edifici abbandonati **2.2.3.3** Promuovere nuove e qualificate forme di ricettività alberghiera (room B&B, dimore storiche, ecc…)
	2.2.4 Integrare l'offerta turistica con differenti opportunità fruitive al fine di concorrere alla destagionalizzazione della domanda	**2.2.4.1** Incentivare l'economia circolare della "filiera del cibo" a km zero attraverso forme innovative di trasformazione e commercializzazione dei prodotti tipici del territorio e dei territori limitrofi, la qualificazione della cultura enogastronomica e il riciclo degli scarti e dei rifiuti della produzione agricola, della commercializzazione e della ristorazione **2.2.4.2** Potenziare il sistema delle connessioni e degli itinerari tematici (culturali, naturalistici, ecc.) intra ed inter-comunali **2.2.4.3** Promuovere diversificate e nuove forme di fruizione (benessere, escursionismo,cicloturismo, rafting, ecc.)
2.3 QUALIFICARE LA DARSENA E IL PORTO CANALE	**2.3.1 Riqualificare e valorizzare le attività insediate**	**2.3.1.1** Qualificare il mercato ittico e i magazzini **2.3.1.2** Riqualificare le infrastrutture portuali e l'ambito della cantieristica navale **2.3.1.3** Qualificare le infrastrutture portuali e regolamentare l'accessibilità **2.3.1.4** Rigenerare l'area ex Saffo
	2.3.2 Promuovere un'immagine unitaria della darsena	**2.3.2.1** Qualificare gli spazi pubblici **2.3.2.2** Rigenerare gli edifici e le aree dismesse in funzione delle attività insediate **2.3.2.3** Creare una maggiore permeabilità tra darsena, portocanale e Città

Tabella 10 - Scenario strategico 2: Cesenatico città del mare

4.3 La città della storia

Lo scenario ha origine dalla considerazione che il Centro storico di Cesenatico, la torre Malatestiana, i villini storici e l'insediamento storico diffuso nel territorio rurale connesso alla lunga tradizione agricola (case coloniche), ma anche industriale (fornace hoffmann), le testimonianze archeologiche rappresentano elementi dai forti valori identitari. Favorirne il recupero e il riuso e la valorizzazione significa rafforzare l'identità e il senso di appartenenza degli abitanti. La città della storia si interseca con la città del mare e la manifestazione più evidente è la proiezione verso l'esterno del Museo della marineria, con le imbarcazioni storiche ormeggiate lungo il porto canale.

3. CITTA' DELLA STORIA

STRATEGIE	OBIETTIVI OPERATIVI/POLITICHE	AZIONI/PROGETTI
3.1 TUTELARE E VALORIZZARE IL CENTRO STORICO DI CESENATICO	**3.1.1 Integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione del centro storico con le esigenze di rivitalizzazione e rifunzionalizzazione**	**3.1.1.1** Tutelare e valorizzare gli edifici che presentano caratteri storici originali e ripristino di quelli con caratteri parzialmente manomessi, con particolare attenzione al contesto di pregio del Porto Canale **3.1.1.2** Mantenere i caratteri tipici di alcuni edifici storici non residenziali con usi appropriati **3.1.1.3** Incentivare gli interventi di ristrutturazione/sostituzione degli edifici privi di valore storico testimoniale al fine di un rinnovo sismico ed energetico di tale patrimonio; per tali trasformazioni deve essere incentivata una progettualità "di ricerca" in grado di introdurre nuovi elementi di dialogo con il contesto storico ed un più elevato grado di "attrattività" funzionale **3.1.1.4** Favorire la rifunzionalizzazione di alcuni complessi edilizi (ex cinema Astra, circolo A. Fratti) non residenziali e privi di valore storico testimoniale mediante usi articolati sia ricreativi che culturali al servizio della popolazione residente e turistica
	3.1.2 Tutelare l'identità dell'insediamento storico diffuso nella città consolidata e favorirne il riuso	**3.1.2.1** Conservare la testimonianza della città turistica di impianto otto-novecentesco con le ville ed i villini ancora conservati e le relative aree verdi di pertinenza **3.1.2.2** Tutelare gli edifici "d'autore" della seconda metà del novecento quale testimonianza della ricostruzione postbellica e della nascita del turismo di "massa" **3.1.2.3** Favorire il riuso di complessi edilizi non utilizzati (ex lavatoio) o fatiscenti (ex colonia Bonomelli) con una molteplicità di funzioni ricreative–culturali e turistico ricettive **3.1.2.4** Riqualificare il Parco della Rocca e realizzazione di un collegamento pedonale con il centro storico
3.2 TUTELARE E VALORIZZARE L'INSEDIAMENTO STORICO E ARCHEOLOGICO DIFFUSO NEL TERRITORIO RURALE	**3.2.1 Tutelare dell'identità dell'insediamento storico diffuso nel territorio rurale incentivandone il**	**3.2.1.1** Tutelare e valorizzare gli edifici storici rurali con particolare attenzione a quelli che presentano caratteri storico testimoniali significativi, quali le case "coloniche" derivate da una complessa processualità formativa ancora riconoscibile nei sistemi che la compongono o edifici specialistici. **3.2.1.2** Favorire il recupero degli edifici storici diffusi nel territorio rurale anche con funzioni non residenziali (compatibili con la tipologia degli edifici) preferibilmente connesse alla fruizione turistica del territorio. **3.2.1.3** Rifunzionalizzare i complessi di archeologia industriale **3.2.1.4** Incentivare il recupero di edifici rurali storici, in buona parte degradati, ormai compresi negli ambiti urbanizzati delle frazioni con incrementi volumetrici funzionali ad un loro riuso abitativo mono-bifamiliare **3.2.1.5** Promuovere la conoscenza del patrimonio edilizio rurale, quale elemento significativo della storia edile della comunità, per favorirne un cosciente recupero
	3.2.2 Valorizzare, promuovere ed integrare i presidi di valenza culturale, archeologica e paesaggistica	**3.2.2.1** Valorizzare le sedi della promozione culturale anche potenziando sinergie di rete (servizi comuni, promozione e comunicazione, ecc…) **3.2.2.2** Individuazione e segnalazione di un percorso pedonale/ciclabile che connetta le emergenze archeologiche presenti nel territorio

Tabella 11 – Scenario strategico 3: Cesenatico città della storia

4.4 La città inclusiva

Abitare la prossimità è emerso con forza alla cronaca in questo periodo. La “città dei 15 minuti” nata con motivazioni ecologiche, sociali ed economiche è proposta come la nuova dimensione dell’abitare dove le attività quotidiane distano pochi minuti dal luogo dove si abita. Lo spazio pubblico ci connette con asili, scuole, parchi ma anche con il lavoro non solo on line.

Sono necessari nuovi spazi non solo pubblici (multi-prestazionali) ma anche privati, che consentano di compensare in modo versatile e multi-funzionale le carenze riscontrate negli alloggi. E’ necessario pensare a strutture pubbliche fluide 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 varie e diversificate situazioni.

4. CITTA' INCLUSIVA		
STRATEGIE	**OBIETTIVI OPERATIVI/POLITICHE**	**AZIONI/PROGETTI**
4.1 ABITARE VIVERE LAVORARE	4.1.1 Garantire il diritto alla casa (housing sociale)	4.1.1.1 Garantire quote minime di housing sociale/ERP negli interventi di rigenerazione urbana, con adeguata diversificazione delle tipologie di alloggio in relazione alle diverse fasce disagiate di riferimento
		4.1.1.2 Incentivare l’utilizzo del patrimonio immobiliare (residenziale) privato non occupato e/o dismesso come risorsa per ridurre i fenomeni di disagio abitativo
		4.1.1.3 Realizzare l’intervento PIPERS sull’ex colonia Prealpi, in cui sono previsti 18 alloggi ERP
		4.1.1.4 Rigenerare gli insediamenti di edilizia residenziale pubblica degradati
	4.1.2 Riorganizzare le strutture scolastiche e valorizzare il loro inserimento nel contesto urbano	4.1.2.1 Completare il programma di messa in sicurezza degli edifici scolastici (istruzione primaria e secondaria di primo livello) dal punto di vista sismico, energetico e impiantistico finalizzato anche a riconoscere in queste attrezzature i riferimenti primari della Struttura Urbana Minima (SUM) per la comunità locale in caso di avvenimenti calamitosi
		4.1.2.2 Valutare le diverse necessità di miglioramento e potenziamento della fruibilità delle strutture scolastiche ubicate nelle frazioni a monte della ferrovia (Madonnina, Villalta, Bagnarola e Sala) a partire dalla possibilità di riorganizzare/ rifunzionalizzare gli spazi pertinenziali ed esterni
		4.1.2.3 Realizzare la nuova scuola di Viale Torino e contestuale rifunzionalizzazione della scuola primaria “2 Agosto 1849” in via Saffi.
		4.1.2.4 Migliorare l’accessibilità e potenziare il sistema della sosta nel plesso scolastico di Villamarina, tenuto altresì conto della necessità di integrare le suddette dotazioni in riferimento al potenziamento degli impianti sportivi in adiacenza (cd. Ciclodromo)
	4.1.3 Potenziamento ed integrazione delle strutture e degli impianti per lo sport e il tempo libero	4.1.3.1 Realizzare l’impianto sportivo polivalente all’aperto in località Villamarina (cd. Ciclodromo)
		4.1.3.2 Realizzare lo skate-park nel Parco di Levante
		4.1.3.3 Completare il programma di verifica e messa in sicurezza degli impianti sportivi esistenti
		4.1.3.4 Incrementare la dotazione di impianti sportivi pubblici e privati
		4.1.3.5 Realizzare un centro benessere
	4.1.4 Consolidare e sviluppare le filiere produttive e commerciali, incentivandone la qualificazione ambientale	4.1.4.1 Valorizzare l’idea del centro storico e degli assi commerciali come “centro commerciale naturale”, anche attraverso interventi di arredo urbano, segnaletica, riconoscibilità degli spazi, utilizzo delle tecnologie informatiche, ecc.
		4.1.4.2 Valorizzare la rete degli esercizi commerciali attraverso politiche finalizzate alla riqualificazione delle attività esistenti, specialmente nelle frazioni
		4.1.4.3 Mantenere nelle aree urbane a prevalenza residenziale, gli esercizi commerciali di vicinato
		4.1.4.4 Promuovere lo sviluppo sostenibile delle attività produttive, con particolare attenzione al ciclo idrico ed alle prestazioni energetiche

Tabella 12 – Scenario strategico 4: Cesenatico città inclusiva

4.5 La città connessa

E’ lo scenario che promuove nuove reti di relazioni e nel territorio e tra territori: tra le parti di città, tra il telaio urbano e quello rurale. Un contesto territoriale si evolve a partire dalla modifica delle relazioni tra le sue parti e di queste con l’esterno: ciò è vero sul piano fisico ma anche su quello immateriale, pensiamo ad esempio alle modifiche ai comportamenti indotte, nella fase della pandemia, dall’uso dilatato delle piattaforme digitali. Obiettivo dello scenario è quello di promuovere sistemi di trasporto pubblico senza emissioni di Co_2; nuove relazioni sostenibili e lente che si appoggiano alle reti verdi e blu. Un percorso ciclabile fiancheggiato da vegetazione, può contribuire a creare un percorso microclimatico, abbattere le sostanze inquinanti, incrementare la continuità della rete ecologica.

5. CITTA' CONNESSA

STRATEGIE	OBIETTIVI OPERATIVI/POLITICHE	AZIONI/PROGETTI
5.1 INCREMENTARE, QUALIFICARE E CONNETTERE LE INFRASTRUTTURE VERDI E BLU	5.1.1 Riqualificare e rifunzionalizzare gli spazi aperti	5.1.1.1 Rigenerare il sistema territoriale compreso fra la ferrovia e la strada statale Adriatica con particolare riferimento agli spazi aperti pubblici e privati da finalizzare principalmente alla laminazione idraulica ed alla sosta, prevedendo anche soluzioni integrate 5.1.1.2 Individuare e produrre strumenti negoziali/regolamentari per la gestione degli spazi pubblici (beni comuni) coinvolgendo le associazioni di volontariato che operano nel territorio comunale
	5.1.2 Valorizzare e potenziare le reti verdi	5.1.2.1 Valorizzare, potenziare e migliorare il sistema del verde pubblico urbano: - riqualificare in chiave ecologica il Parco di Ponente - completamentare la riqualificazione del Parco di Levante, incluso il recupero dell'edificio colonico da destinare a scopi naturalistici (bird watching, conferenze, ecc…) - potenziare il parco urbano di Bagnarola - realizzare i giardini a mare "verticali" nella città delle colonie di Ponente e nella piazza sul mare in Viale Magellano - riqualificare la parte interrata della Vena Mazzarini, a partire dall'area "Ex Minigolf" 5.1.2.2 Incrementare la dotazione di verde pubblico: - completare e ampliare il parco sportivo di Villamarina - realizzare Interventi di forestazione urbana, incrementando la continuità - potenziare il parco urbano di Madonnina 5.1.2.3 Implementare/gestire la rete ecologica attraverso interventi compensativi e mitigativi e concorrere alla mitigazione delle infrastrutture e a maggior impatto anche attraverso meccanismi perequativi
	5.1.3 Valorizzare e riqualificare le reti blu	5.1.3.1 Riqualificare la Vena Mazzarini nel tratto compreso tra Viale A. Garibaldi e Viale Roma 5.1.3.2 Riqualificare la strada dei capanni da pesca, che si dipana dal centro storico fino a raggiungere il Comune di Cervia, valutando la possibilità di garantire continuità di percorrenza dei due tratti divisi dalla SS 16 e prevedendo servizi di supporto al cicloturismo o turismo esperienziale (bird watching, didattica, ecc…) 5.1.3.3 Recuperare e valorizzare il bacino umido dell'ex Fornace a Bagnarola, valutando la possibilità di congiungere mediante percorso ciclopedonale la frazione di Bagnarola al fiume Pisciatello e quindi alla ciclovia omonima 5.1.3.4 Tutelare i maceri e valorizzare gli argini dei canali di bonifica quale rete capillare di fruizione del territorio
5.2 PROMUOVERE LA MOBILITA' SOSTENIBILE	5.2.1 Incentivare la mobilità ciclabile, con particolare attenzione alla connessione delle frazioni con il centro	5.2.1.1 Sviluppare le reti ciclabili ed i collegamenti tra i diversi tratti della rete per ampliare le zone accessibili ai mezzi di trasporto non motorizzato (particolare attenzione ai collegamenti fra le frazioni e il centro) 5.2.1.2 Sviluppare le ciclovie come possibilità per una diversa fruizione del territorio: - "Ciclovia Adriatica" (scala nazionale) - ciclovia del Pisciatello - altre ciclovie 5.2.1.3 Implementare i servizi aggiuntivi per le biciclette, quali parcheggi e trasferimenti sicuri e comodi, sistemi di noleggio, ecc….. 5.2.1.4 Incoraggiare l'uso delle biciclette elettriche, ad es. fornendo informazioni, punti di ricarica, ecc….
	5.2.2 Incentivare i sistemi di interconnessione/scambio modale	5.2.2.1 Realizzare parcheggi di attestamento e scambiatori 5.2.2.2 Realizzare posti auto pertinenziali ai margini della città consolidata 5.2.2.3 Sviluppare diffusamente progetti di bike-pooling con priorità ai punti di interscambio modale (stazione ferroviaria, capolinea, ATR, ecc…) 5.2.2.4 Implementare un servizio di navette elettriche
5.3 INNOVARE LE RETI TECNOLOGICHE	5.3.1 Ammodernare e riqualificare e implemetare le reti tecnologiche esistenti	5.3.1.1 Ammodernare e potenziare le reti fognarie, acquedottistiche, elettriche, del gas 5.3.1.2 Completamento della integrale riqualificazione del sistema della pubblica illuminazione
	5.3.2 Innovare le reti wireless o in fibra, di trasporto ed ambientali	5.3.2.1 Realizzare reti wireless e in fibra ottica 5.3.2.2 Implementare la rete di ricarica per mezzi elettrici 5.3.2.3 Sviluppare la rete di videocamere di sorveglianza e semafori intelligenti 5.3.2.4 Innovare la segnaletica e il sistema di gestione della sosta 5.3.2.5 Promuovere la realizzazione di app per la fruizione del territorio, limitando l'uso della cartellonistica

Tabella 13 – Scenario strategico 5: Cesenatico città connessa

5 MACROSTRATEGIE

Gli strumenti di governo del territorio devono perseguire la sostenibilità, l'equità e la competitività del sistema sociale ed economico, ed il soddisfacimento dei diritti fondamentali delle attuali e future generazioni inerenti in particolare alla salute, all'abitazione ed al lavoro, e nel rispetto dei seguenti obiettivi[4]:

a) contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici;

b) favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, con particolare riferimento all'efficienza nell'uso di energia e risorse fisiche, alla performance ambientale dei manufatti e dei materiali, alla salubrità ed al comfort degli edifici, alla conformità alle norme antisismiche e di sicurezza, alla qualità ed alla vivibilità degli spazi urbani e dei quartieri, alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale;

c) tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche favorevoli al benessere umano ed alla conservazione della biodiversità;

d) tutelare e valorizzare i territori agricoli e le relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le diverse vocazionalità tipiche che li connotano;

e) contribuire alla tutela ed alla valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio regionale;

f) 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;

g) promuovere maggiori livelli di conoscenza del territorio e del patrimonio edilizio esistente, per assicurare l'efficacia delle azioni di tutela e la sostenibilità degli interventi di trasformazione.

Gli interventi di riuso e la rigenerazione delle aree urbane, si attuano sia alla scala edilizia che urbanistica, e sono dalla legge così definiti[5]:

- ✓ 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. Possono attuarsi con demolizione e ricostruzione di uno o più edifici, o con interventi conservativi (nel caso di edilizia storica), sono sempre ammessi e soggetti a interventi edilizi diretti fatti salvi particolari disposizioni del PUG per specifici tessuti o aree;
- ✓ interventi di ristrutturazione urbanistica,[6] comprensivi degli interventi di costruzione e successiva demolizione che, oltre a promuovere la qualificazione edilizia promuovono una maggiore qualità del tessuto urbano, sono soggetti a PdC convenzionati;
- ✓ interventi più complessi di addensamento o sostituzione urbana che promuovono significative trasformazioni di aree degradate, marginali, dismesse, ecc., contribuiscono in misura significativa alla qualificazione della Città pubblica, anche con la creazione di nuove centralità urbane, e possono comportare il trasferimento di quantità edificatorie in aree permeabili non urbanizzate, sono soggetti ad accordi operativi o piani attuativi di iniziativa pubblica.

[4] LR 24/2017, art. 1 comma 2.
[5] LR 24/2017, art. 7 comma 4.
[6] Definiti alla lettera h) dell'allegato alla LR 15/2013.

5.1 Contenimento del consumo di suolo

La Regione Emilia-Romagna, al fine di contenere il consumo di suolo, con l'obiettivo di consumo di suolo a "saldo zero" da raggiungere entro il 2050, individua il 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 a tale data.

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, e quelle per le quali è prevista una destinazione che richiede interventi di desigillazione, attraverso la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

5.1.1 Il suolo consumabile al 2050

Il **perimetro del territorio urbanizzato,** al fine del calcolo del 3% del suolo consumabile, è costituito, con riferimento al 01 gennaio 2018, da:

- ✓ le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- ✓ le aree per le quali siano stati rilasciati o presentati titoli abilitativi edilizi per nuove costruzioni o siano state stipulate convenzioni urbanistiche attuative;
- ✓ i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse;
- ✓ i lotti residui non edificati, dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in quanto facenti parte di un PUA, attuato o in corso di completamento.

Non fanno parte del territorio urbanizzato:

- ✓ le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa;
- ✓ l'edificato sparso o discontinuo, collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento;
- ✓ le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- ✓ gli agglomerati nel territorio rurale che non hanno caratteristiche di urbanità;

Le aree edificate del Comune di Cesenatico che concorrono alla determinazione del 3% sono quantificate in 7.518.970 m^2 (tale quantità non comprende la superficie dei Parchi urbani di Levante e di Ponente, e quella dei tessuti Q.6), pertanto il suolo consumabile al 2050 è complessivamente pari a 225.569 m^2 di superficie territoriale.

5.1.2 Cosa può consumare suolo?

Gli interventi che possono utilizzare il 3% sono:

- ✓ le opere pubbliche;
- ✓ le opere qualificate di interesse pubblico dalla normativa vigente (quindi anche le strutture ricettive alberghiere);
- ✓ 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 inedificato;
- ✓ nuovi insediamenti residenziali 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;
- ✓ interventi di edilizia residenziale sociale, comprensivi unicamente della quota di edilizia libera indispensabile per assicurare la fattibilità economico finanziaria dell'intervento.

5.1.3 Cosa non consuma suolo

Quali interventi non sono inclusi nel 3%? (art. 6)

- ✓ 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.

5.1.4 Criteri localizzativi per le nuove urbanizzazioni

I nuovi insediamenti non devono accrescere la dispersione insediativa, non 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 Tavola V2 Orientamento alle trasformazioni, gli areali del territorio extraurbano, contermini al territorio urbanizzato, che non presentano fattori preclusivi o fortemente limitanti alle trasformazioni urbane e che beneficiano delle opportunità di sviluppo insediativo derivanti dalle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici in essere o in corso di realizzazione articolandoli in quattro livelli: orientamento molto favorevole, favorevole, non favorevole, sfavorevole, molto sfavorevole.

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;

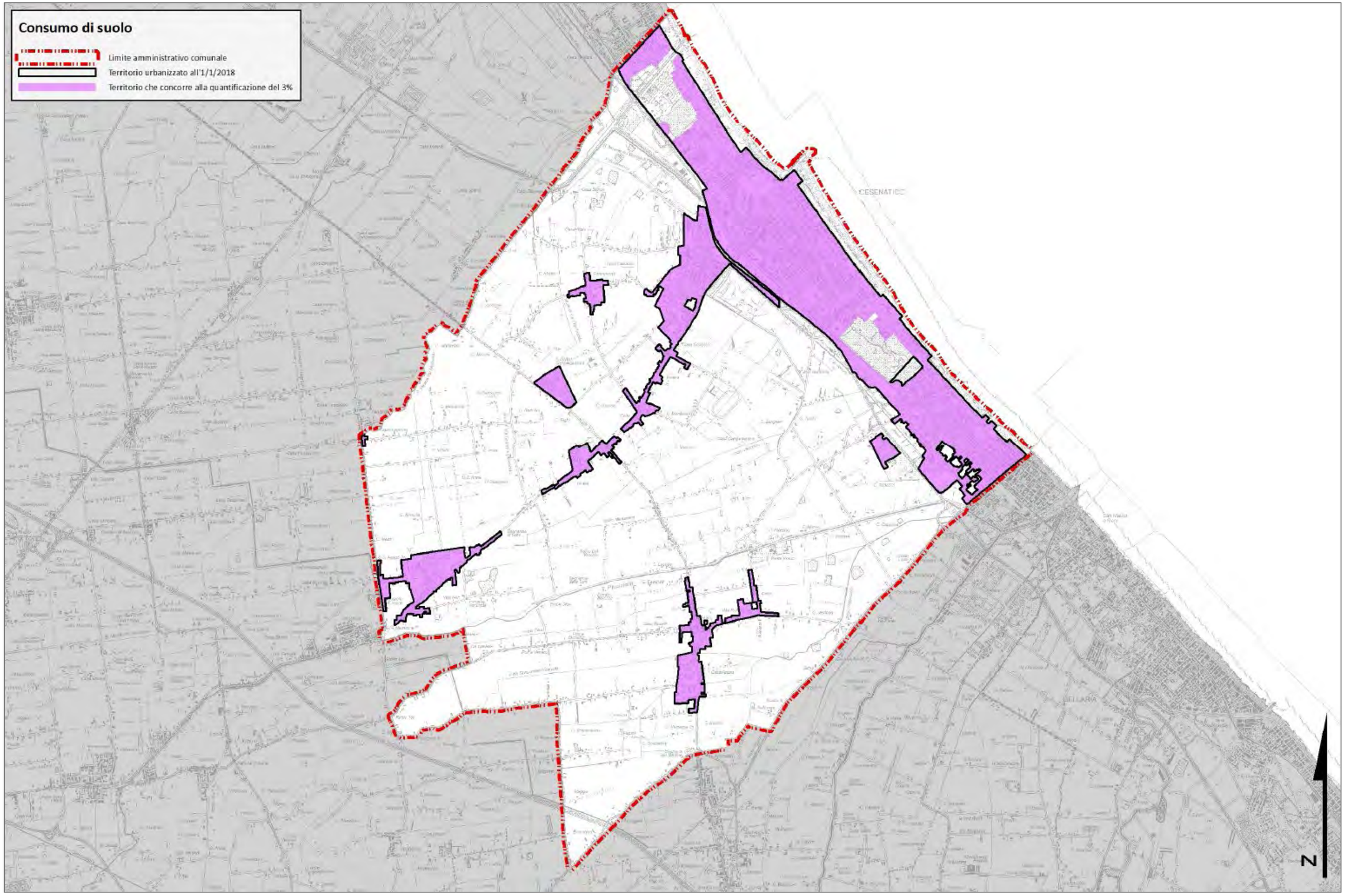
e dovranno pertanto essere garantite le dotazioni territoriali, con particolare riferimento alle seguenti opere:

- ✓ 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.

[7] "b) le aree permeabili collocate all'interno del territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, sono destinate prioritariamente alla realizzazione di dotazioni ecologiche e ambientali e al mantenimento dei cunei verdi tra territorio rurale e territorio urbanizzato. Nelle medesime aree il PUG può motivatamente considerare ammissibili interventi di trasformazione edilizia nel solo caso in cui accerti che nelle aree contigue siano presenti adeguate dotazioni ecologiche e ambientali".

Tavola 2 - Il perimetro del territorio urbanizzato al 1° gennaio 2018



5.2 Rigenerazione urbana

5.2.1 Obiettivi e scale della rigenerazione

Il territorio urbano è costituito da parti di territorio edificate con continuità a prevalente funzione residenziale, turistico-ricettiva, turistico-residenziale, produttiva, commerciale, direzionale; dalle infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti[8]. 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 strategie, obiettivi operativi/politiche, azioni e progetti delle cinque vision.

5.2.2 Obiettivi e scale della rigenerazione

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.

5.2.3 Tipologie di rigenerazione

La **rigenerazione diffusa nel telaio urbano** può riguardare edifici che vengono qualificati mantenendo le medesime funzioni, ma anche capannoni produttivi manifatturieri, commerciali o direzionali privati, 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 private esistenti, compatibili con le funzioni residenziali o turistiche prevalenti nel tessuto è concesso un ampliamento finalizzato 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 private esistenti, non compatibili con la residenza, 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 la Tabella 18.

Infine, 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 la Tabella 18, alle quali si sommano quelle derivanti dall'indice perequativo di base dell'area di atterraggio.

[8] LR 24/2017 art. 32 comma 1.

6 REGOLE E STRUMENTI

6.1 Perequazione urbanistica

La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione delle quantità edificatorie e degli oneri derivanti dalla pianificazione, 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 alla realizzazione delle dotazioni territoriali.

Il PUG è redatto secondo tecniche pianificatorie ispirate a principi di perequazione urbanistica, di cui definisce criteri, strumenti 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.

Obiettivi, criteri e modalità di applicazione

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 del Centro Storico di Cesenatico;
- ✓ la rigenerazione dei tessuti urbani;
- ✓ l'incentivazione di interventi privati che contemplino prestazioni qualitative più elevate in termini architettonici, ambientali, sociali, sismiche o energetiche;
- ✓ la promozione di interventi di realizzazione di strutture ricettive alberghiere e di altre 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 e titoli abilitativi convenzionati, 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 operatività: indice di edificabilità territoriale superiore all'indice perequativo, il cui raggiungimento è requisito necessario affinché la trasformazione urbanistica possa avere luogo; 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 accordi operativi, i piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, gli atti di programmazione negoziata e gli interventi soggetti a ristrutturazione urbanistica, 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.

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:

Figura 4 - Indici perequativi, premialità e crediti edilizi. Nuovi insediamenti abitativi, terziari e turistici (le lettere B, D, E si riferiscono alle zone OMI)

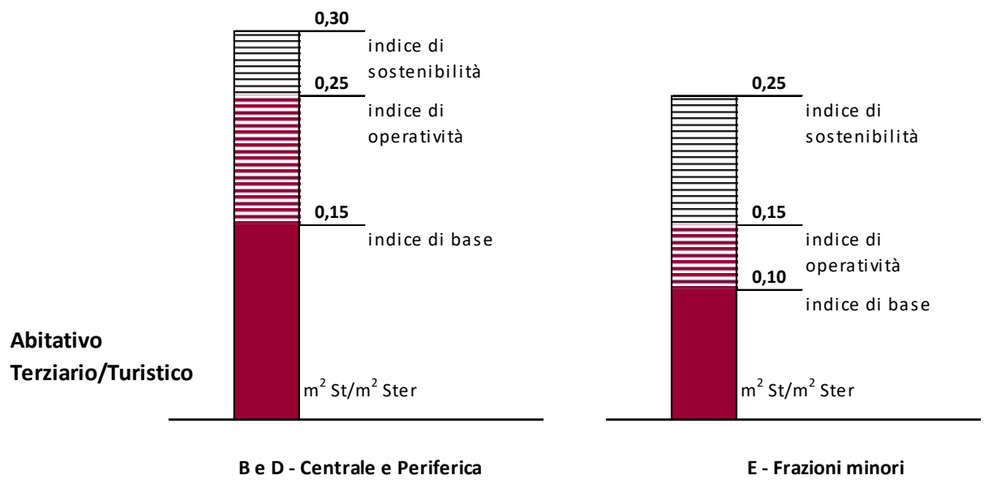


Figura 5 - Indici perequativi, premialità e crediti edilizi. Nuovi insediamenti produttivi

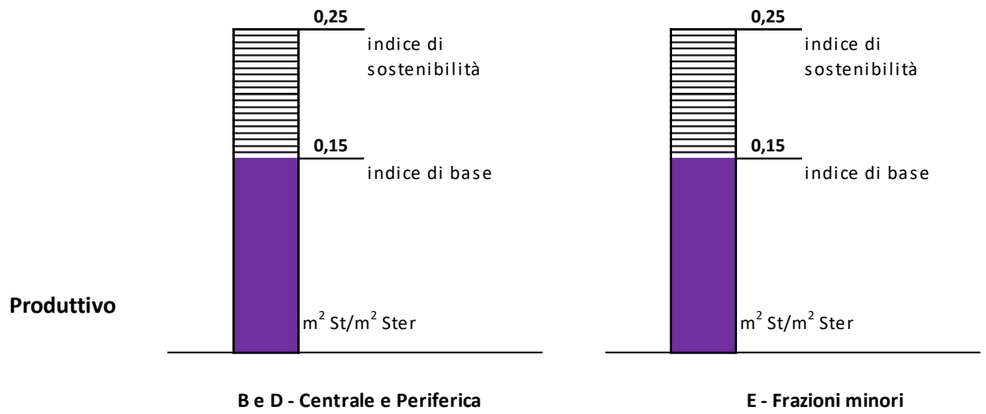
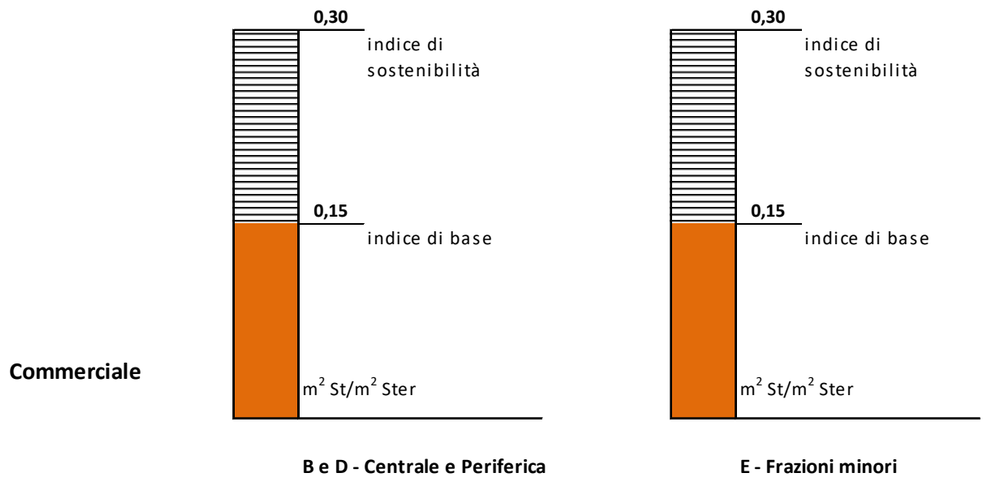


Figura 6 - Indici perequativi, premialità e crediti edilizi. Nuovi insediamenti commerciali



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.

6.1.1 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 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:

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

in cui: Ste è la superficie totale di progetto, St 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; SF è la superficie fondiaria e ib è l'indice perequativo di base.

Il coefficiente che tiene conto dell'uso esistente è necessario a identificare la St di progetto equivalente alla St di un fabbricato attualmente presente sull'area. L'aumento di St che si genera è funzionale alla copertura, in misura significativa, dei costi di demolizione e ricostruzione.

Tabella 14 - 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.

Tabella 15 - 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.

Tabella 16 - 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.

Tabella 17 - 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 seguente è riportato il modello di calcolo per il riconoscimento di crediti edilizi connessi alla demolizione di manufatti esistenti ed alla sostituzione con quantità edificatorie nell'ambito di processi di riqualificazione/rigenerazione nel telaio urbano.

Le quantità edificatorie risultanti potranno essere realizzate in loco o trasferite (integralmente 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 18 - Modello per il calcolo delle quantità edificatorie negli interventi di riqualificazione/rigenerazione nel telaio urbano

Descrizione				Area		
Località	Catasto		Proprietà	Superficie Lotto	Indice perequativo	Quantità edificatorie da area
	foglio	*part.*		a *(mq)*	b *(mq/mq)*	c=a*b *(mq/St)*
						0,00

Edifici esistenti			Coefficienti di ragguaglio							Quantità edificatorie		
Sup. a piano	n. piani	St esistente	Uso attuale		Stato conservativo		Occupazione		Bonifiche		Crediti edilizi da edifici esistenti			
d *(mq/St)*	e	f=d*e *(mq/St)*	*destinazione*	*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 n= m + c *(mq/St)*	da realizzare in loco *(mq/St)*	da trasferire *(mq/St)*
		0,00		1,50		0,40		0%		0,05	0,00	**0,00**	0,00	

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

6.2 Trasferimenti di quantità edificatorie

6.2.1 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 riassuma, 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.

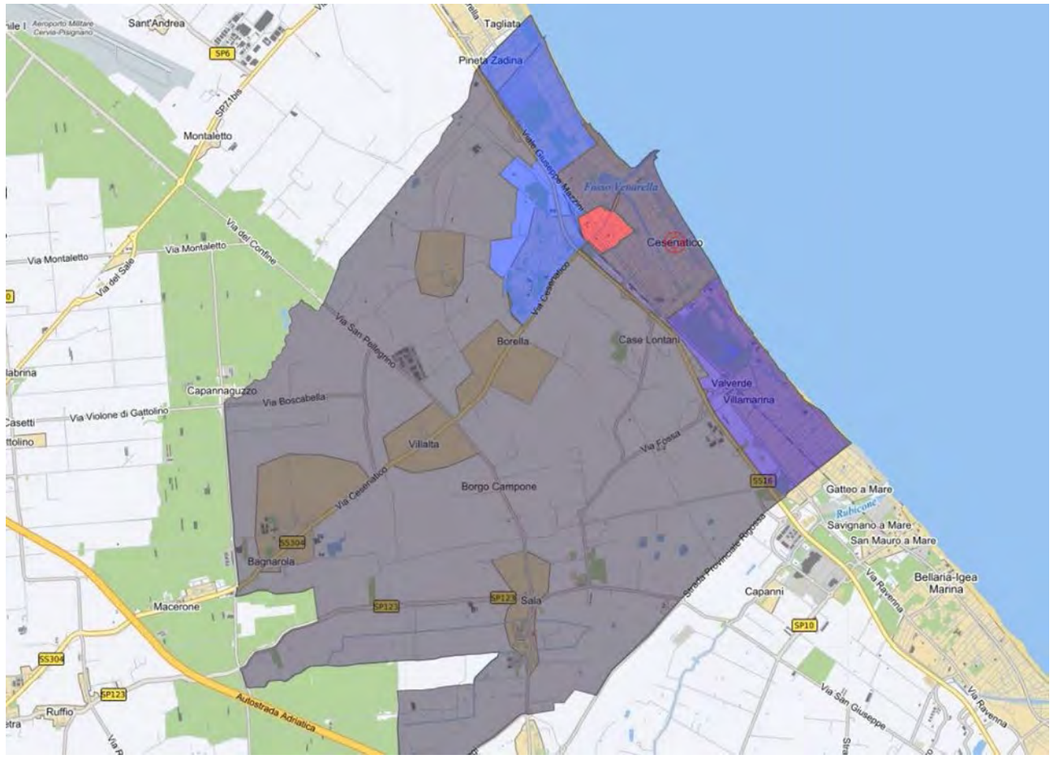
La Mappa dei Valori Immobiliari è elaborata a partire dalle informazioni contenute nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. L'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio individua nel territorio comunale valori di riferimento per le principali tipologie edilizie e zone omogenee dal punto di vista del mercato immobiliare articolate in: zone centrali, periferiche, suburbane ed extraurbane[9].

Le zone OMI a Cesenatico sono così articolate:

- ✓ la zona centrale B1 corrispondente alla zona Centrale/Centro storico;
- ✓ la zona periferica D1 corrispondente alla zona Periferica/zona costiera di ponente fra Zadina e viale Cavour e zona madonnina;
- ✓ la zona periferica D2 corrispondente alla zona Periferica/zona costiera centrale fra viale Cavour e viale Zara;
- ✓ la zona periferica D3 corrispondente alla zona Periferica/zona costiera di levante fra viale Zara e viale delle Nazioni, Valverde, Villamarina;
- ✓ la zona suburbana E1 corrispondente alla zona Suburbana/zona suburbana e rurale: Cannucceto, Borella, Villalta, Bagnarola, borgo Campone, Sala;

[9] Le zone e i valori sono quelli riferiti al 2° semestre 2021.

Figura 7 - Mappa dei valori immobiliari di Cesenatico



Nelle tabelle che seguono sono riportate le quotazioni OMI con riferimento al 2° semestre 2021.

Tabella 19 - Quotazioni immobiliari, Agenzia del Territorio, 2° semestre 2021

B1							
Fascia/zona :	Centrale/CENTRO STORICO						
Codice di zona:	B1						
Microzona catastale:	1						
Tipologia prevalente	Abitazioni civili						
	Stato conservativo	**min**	**max**	**Sup. (L/N)**	**Locazione min (€/mq x mese)**	**Locazione max (€/mq x mese)**	**Sup. (L/N)**
RESIDENZIALE							
Abitazioni civili	ottimo*	3.750	4.625				
Abitazioni civili	normale	3.000	3.700	L	10,00	12,30	L
Abitazioni di tipo economico	normale	2.150	3.000	L	7,10	10,00	L
Ville e villini	normale	3.100	4.100	L	10,30	13,70	L
Box	normale	1.500	2.100	L	6,00	8,40	L
Posti auto coperti	normale			L			L
Posti auto scoperti	normale			L			L
TERZIARIA							
Uffici	normale	3.000	3.700	L	12,60	15,30	L
COMMERCIALE							
Negozi	normale	2.800	3.800	L	14,50	19,40	L
Magazzini	normale			L			L
PRODUTTIVA							
Capannoni industriali	normale			L			L
Capannoni tipici	normale			L			L
Laboratori	normale			L			L

D1							
Fascia/zona :	Periferica/ZONA COSTIERA DI PONENTE FRA ZADINA E VIALE CAVOUR E ZONA MADONNINA						
Codice di zona:	D1						
Microzona catastale:	2						
Tipologia prevalente	Abitazioni civili						
	Stato conservativo	**min**	**max**	**Sup. (L/N)**	**Locazione min (€/mq x mese)**	**Locazione max (€/mq x mese)**	**Sup. (L/N)**
RESIDENZIALE							
Abitazioni civili	ottimo	2.300	3.000	L	9,60	12,50	L
Abitazioni civili	normale	1.950	2.550	L	7,90	10,60	L
Abitazioni di tipo economico	normale	1.500	1.900	L	6,30	7,90	L
Ville e Villini	normale	2.150	2.750	L	9,10	11,70	L
Box	normale	1.300	1.700	L	6,00	7,50	L
Posti auto coperti	normale						
Posti auto scoperti	normale						
TERZIARIA							
Uffici	normale	1.950	2.500	L	8,80	11,40	L
COMMERCIALE							
Negozi	normale	1.800	2.600	L	9,40	13,90	L
Magazzini	normale						
PRODUTTIVA							
Capannoni industriali	normale						
Capannoni tipici	normale	465	630	L	2,00	2,60	L
Laboratori	normale	510	700	L	2,20	2,90	L

D2							
Fascia/zona :	Periferica/ZONA COSTIERA CENTRALE FRA VIALE CAVOUR E VIALE ZARA						
Codice di zona:	D2						
Microzona catastale:	2						
Tipologia prevalente	Abitazioni civili						
	Stato cons.	**min**	**max**	**Sup. (L/N)**	**Locazione min (€/mq x mese)**	**Locazione max (€/mq x mese)**	**Sup. (L/N)**
RESIDENZIALE							
Abitazioni civili	ottimo	3.600	4.600	L	15,00	19,20	L
Abitazioni civili	normale	2.900	3.700	L	12,80	15,40	L
Abitazioni di tipo economico	normale	2.350	2.950	L	10,00	12,50	L
Ville e Villini	normale	2.900	3.800	L	12,10	15,80	L
Box	normale	1.700	2.200	L	7,80	10,10	L
Posti auto coperti	normale						
Posti auto scoperti	normale						
TERZIARIA							
Uffici	normale	2.800	3.600	L	13,00	19,80	L
COMMERCIALE							
Negozi	normale	2.700	3.600	L	13,90	18,40	L
Magazzini	normale						
PRODUTTIVA							
Capannoni industriali	normale						
Capannoni tipici	normale						
Laboratori	normale						

D3							
Fascia/zona :	Periferica/ZONA COSTIERA DI LEVANTE FRA VIALE ZARA E VIALE DELLE NAZIONI, VALVERDE, VILLAMARINA						
Codice di zona:	D3						
Microzona catastale:	2						
Tipologia prevalente	Abitazioni civili						
	Stato cons.	**min**	**max**	**Sup. (L/N)**	**Locazione min (€/mq x mese)**	**Locazione max (€/mq x mese)**	**Sup. (L/N)**
RESIDENZIALE							
Abitazioni civili	ottimo*	3.000	3.500				
Abitazioni civili	normale	2.400	2.800	L	10,00	11,70	L
Abitazioni di tipo economico	normale	1.950	2.350	L	8,10	9,80	L
Ville e Villini	normale	2.400	2.900	L	10,00	12,10	L
Box	normale	1.500	1.800	L	6,20	7,80	L
Posti auto coperti	normale						
Posti auto scoperti	normale						
TERZIARIA							
Uffici	normale	2.400	2.800	L	11,00	12,80	L
COMMERCIALE							
Negozi	normale	2.400	3.000	L	12,20	15,70	L
Magazzini	normale						
PRODUTTIVA							
Capannoni industriali	normale						
Capannoni tipici	normale	465	630	L	2,00	2,60	L
Laboratori	normale	510	700	L	2,20	2,90	L

E1							
Fascia/zona :	Suburbana/ZONA SUBURBANA E RURALE: CANNUCCETO, BORELLA, VILLALTA,						
Codice di zona:	E1						
Microzona catastale:	3						
Tipologia prevalente	Abitazioni civili						
	Stato cons.	**min**	**max**	**Sup. (L/N)**	**Locazione min (€/mq x mese)**	**Locazione max (€/mq x mese)**	**Sup. (L/N)**
RESIDENZIALE							
Abitazioni civili	ottimo	1.750	2.100	L	6,00	7,00	L
Abitazioni civili	normale	1.350	1.750	L	4,40	5,80	L
Abitazioni di tipo economico	normale	1.100	1.400	L	3,80	4,70	L
Ville e Villini	normale	1.600	1.850	L	5,30	6,10	L
Box	normale	800	950	L	2,90	3,70	L
Posti auto coperti	normale						
Posti auto scoperti	normale						
TERZIARIA							
Uffici	normale	1.350	1.600	L	5,50	7,30	L
COMMERCIALE							
Negozi	normale	1.350	1.650	L	7,00	8,90	L
Magazzini	normale	410	510	L	1,70	2,20	L
PRODUTTIVA							
Capannoni industriali	normale	420	580	L	1,60	2,10	L
Capannoni tipici	normale	465	630	L	2,00	2,60	L
Laboratori	normale	510	700	L	2,20	2,90	L

* valore stimato moltiplicando lo stato conservativo normale per 1,25

Matrice 1 - Matrice per il trasferimento di potenzialità edificatorie e crediti edilizi tra zone diverse

MATRICE ZONE CESENATICO

				Zona di atterraggio				
Cod		Denominazione	Abitazioni civili	B1	D1	D2	D3	E1
				Coefficienti di conversione				
			stato conservativo normale (€/mq)	4.625	3.000	4.600	3.500	2.100
Zona di origine	B1	Centrale/CENTRO STORICO	4.625	1,00	1,54	1,01	1,32	2,20
	D1	Periferica/ZONA COSTIERA DI PONENTE FRA ZADINA E VIALE CAVOUR E ZONA MADONNINA	3.000	0,65	1,00	0,65	0,86	1,43
	D2	Periferica/ZONA COSTIERA CENTRALE FRA VIALE CAVOUR E VIALE ZARA	4.600	0,99	1,53	1,00	1,31	2,19
	D3	Periferica/ZONA COSTIERA DI LEVANTE FRA VIALE ZARA E VIALE DELLE NAZIONI, VALVERDE, VILLAMARINA	3.500	0,76	1,17	0,76	1,00	1,67
	E1	Suburbana/ZONA SUBURBANA E RURALE: CANNUCCETO, BORELLA, VILLALTA, BAGNAROLA, BORGO CAMPONE, SALA	2.100	0,45	0,70	0,46	0,60	1,00

FONTE: OMI - Agenzia del Territorio - secondo semestre 2021

ESEMPIO APPLICATIVO

Zona di origine delle quantità edificatorie: **E1**	100	mq	**Zona di atterraggio: D1**
Coefficiente di conversione	0,70		
Quantità edificatorie trasferite nella zona **D1**	100 x 0,7 =		**70 mq**

6.2.2 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.

6.3 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 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 idraulica 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.

7 I LUOGHI DELLA RIGENERAZIONE

Il PUG disciplina l'assetto fisico e funzionale del sistema territoriale, di cui analizza e valuta le caratteristiche urbanistiche ed edilizie, ambientali, storico-culturali, produttive e paesaggistiche allo scopo di individuare e regolamentare gli interventi idonei al suo riuso, rigenerazione, qualificazione e valorizzazione e ne definisce specifiche strategie e disciplina. Individua un telaio urbano e un telaio paesaggistico-ambientale interconnessi.

In relazione al telaio urbano e al telaio paesaggistico-ambientale, il PUG disciplina gli interventi diffusi di rigenerazione a carattere manutentivo, conservativo, di ampliamento, recupero e cambio della destinazione d'uso.

Interventi diversi da quelli specificatamente ammessi, potranno attuarsi, previa dimostrazione del rilevante interesse pubblico, tramite Accordi operativi, PUA di iniziativa pubblica, PdC convenzionati, procedimenti unici di cui all'art. 53 della LR 24/2017 o accordi di programma che ne definiranno le condizioni di trasformazione.

Il territorio è così suddiviso:

Il **telaio urbano** è costituito da sette Città che, in base ai caratteri morfologici, tipologici e funzionali prevalenti sono articolate in Tessuti e dotazioni territoriali:

1. **Città storica**
2. **Città da qualificare**
3. **Città da integrare**
4. **Città da rigenerare**
5. **Città da ripianificare**
6. **Città da urbanizzare**
7. **Città pubblica**

Il **telaio paesaggistico ambientale** che, assieme alle dotazioni territoriali, costituisce la trama di connessione tra il territorio urbano e quello rurale. È articolato in:

1. **infrastrutture verdi**
2. **infrastrutture blu**
3. **elementi di valorizzazione del paesaggio**
4. **elementi di riqualificazione paesaggistica**

Figura 8 - Assetto fisico e funzionale del sistema territoriale

7.1 Telaio urbano

Il **telaio urbano** è costituito da sette Città che, in base ai caratteri morfologici, tipologici, conservativi e funzionali prevalenti, sono articolate in Tessuti e dotazioni territoriali. Il PUG, per ciascuna parte del territorio urbano, definisce gli obiettivi generali per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e le dotazioni territoriali, 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. In ogni Tessuto, con riferimento alle tipologie edilizie, sono disciplinate le trasformazioni "diffuse" di manutenzione, ampliamento, recupero, completamento e cambio della destinazione d'uso.

1. Città storica

- Cs Centro Storico di Cesenatico
- n. Torre Malatestiana e parco archeologico
- n. Edifici storici diffusi in ambito urbano

2. Città da qualificare

- Q.1 Tessuti residenziali ad alta densità
- Q.2 Tessuti residenziali a media densità
- Q.3 Tessuti residenziali a bassa densità
- Q.4 Tessuti turistico-residenziali
- Q.5 Tessuti turistico-alberghieri
- Q.6 Tessuti turistici a bassa densità
- Q.7 Tessuti terziari di servizio
- Q.8 Tessuti commerciali
- Q.9 Tessuti produttivi
- Q.10 Polo funzionale Darsena
- Q.11 Arenile

3. Città da integrare

- P.1 Tessuti di integrazione paesaggistica
- R.3 Tessuti di integrazione paesaggistica da rigenerare

4. Città da rigenerare

- R.1 Città delle colonie di ponente
- R.2 Città delle colonie di levante
- R.3 Tessuti di integrazione paesaggistica
- R.4 Tessuti turistici
- R.5 Tessuti multifunzionali
- R.6 Tessuti commerciali

5. Città da ripianificare

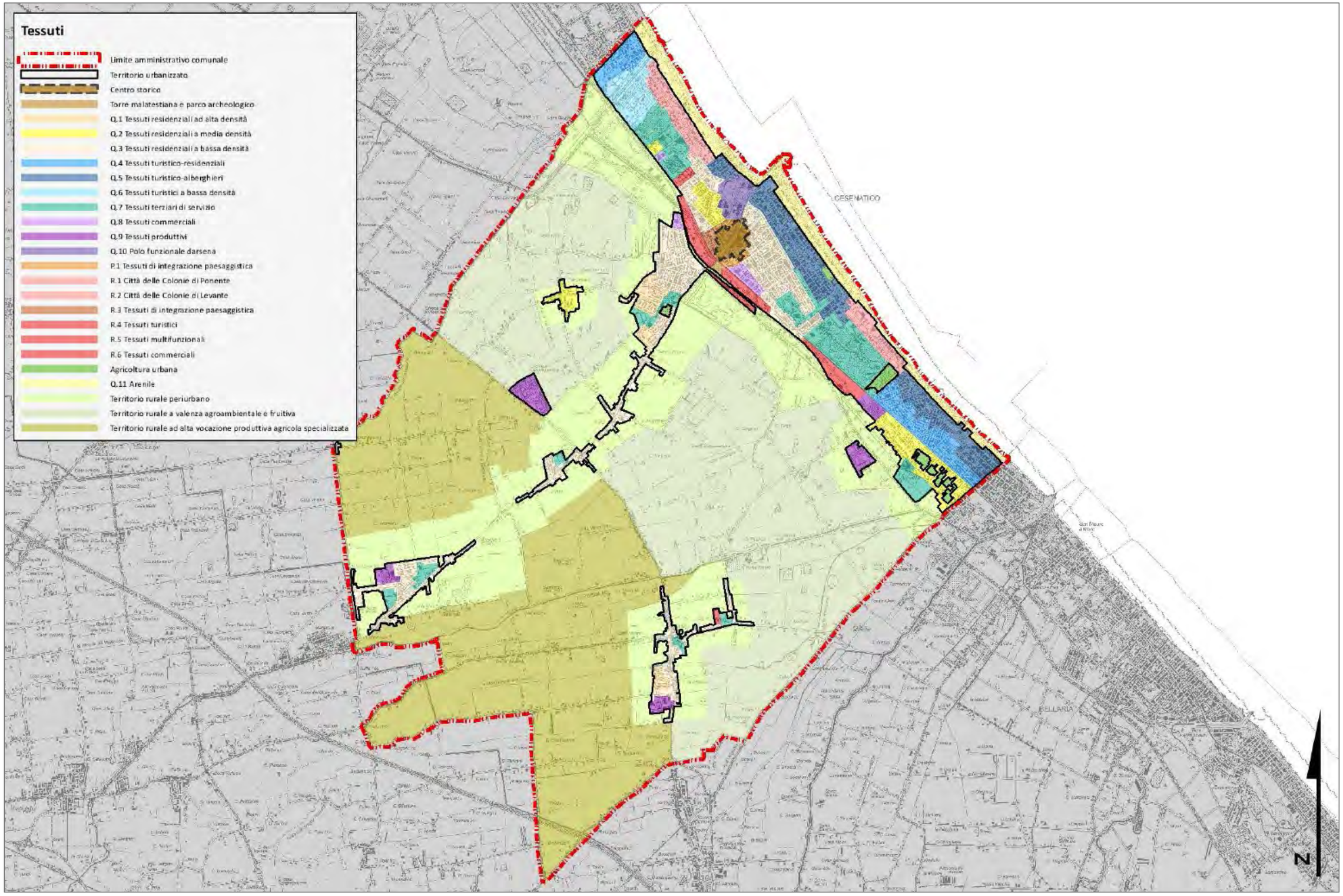
- Aree con piani/progetti "in corso" alla data di assunzione
  - Piani in attuazione, con convenzioni in corso di validità
  - Piani con convenzione scaduta
  - Aree con piani scaduti e non attuati alla data di approvazione del PUG

6. Città da urbanizzare

- Individuazione ideogrammatica areali nuove

7. Città pubblica

- Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
- Attrezzature e spazi collettivi
- Dotazioni ecologico e ambientali
- Dotazioni multi-prestazionali


Tessuti
Limite amministrativo comunale
Territorio urbanizzato
Centro storico
Torre malatestiana e parco archeologico
Q.1 Tessuti residenziali ad alta densità
Q.2 Tessuti residenziali a media densità
Q.3 Tessuti residenziali a bassa densità
Q.4 Tessuti turistico-residenziali
Q.5 Tessuti turistico-alberghieri
Q.6 Tessuti turistici a bassa densità
Q.7 Tessuti terziari di servizio
Q.8 Tessuti commerciali
Q.9 Tessuti produttivi
Q.10 Polo funzionale darsena
P.1 Tessuti di integrazione paesaggistica
R.1 Città delle Colonie di Ponente
R.2 Città delle Colonie di Levante
R.3 Tessuti di integrazione paesaggistica
R.4 Tessuti turistici
R.5 Tessuti multifunzionali
R.6 Tessuti commerciali
Agricoltura urbana
Q.11 Arenile
Territorio rurale periurbano
Territorio rurale a valenza agroambientale e fruitiva
Territorio rurale ad alta vocazione produttiva agricola specializzata
CESENATICO
BELLARIA
N

7.1.1 Città Storica

Il PUG ha effettuato una rivisitazione del perimetro del Centro storico di Cesenatico al fine di aggiornarla, integrarla e renderla sinergica al complesso della pianificazione urbanistica generale, cono così stati esclusi dal suo perimetro i tessuti P1 e R3 (cfr tavola successiva); contestualmente ha operato un intervento normativo atto a salvaguardare l'immagine e l'identità del Centro Storico di Cesenatico dal grave pericolo di banalizzazione dei luoghi, al quale qualsiasi città e centri antichi in particolare sono sottoposti, causa la frequentazione turistica e gli interventi di restauro alle facciate eseguiti incoerentemente dalle tradizioni e dalle tecniche locali. Il centro storico, per rimanere cuore della città, è chiamato ad assolvere complesse aspettative ed urgenti bisogni della collettività: coniugare memoria, tradizione e cultura con innovazione, nuove funzioni, servizi e più avanzate tecnologie. Il PUG persegue, nella Città storica, seguenti obiettivi:

- ✓ ricomporre l'abaco dei segni compositivi ed architettonici tradizionali delle facciate;
- ✓ riscoprire i materiali, le tecniche ed i trattamenti delle superfici, appartenenti alla cultura materiale locale;
- ✓ riproporre l'abaco dei colori storici, sviluppando una metodologia didattica per "riprogettare" i prospetti degli edifici secondo l'identità ritrovata e documentata sia dalle fotografie di fine Ottocento e primi Novecento, rilievo critico e documentario dell'esistente.

Il progetto dell'intervento edilizio deve prendere in esame l'intera Unità Tipologica al fine di preservarne i caratteri storico insediativi originari; sono consentiti interventi parziali purché: non contrastino con quanto previsto dalla disciplina particolareggiata relativa all'intera Unità tipologica; non pregiudichino successivi interventi globali, ma ne costituiscano l'organica anticipazione e sono definite specifiche disposizioni per il recupero e ripristino dei sistemi strutturali, delle strutture e degli elementi costituenti gli organismi edilizi di interesse storico -architettonico e culturale e testimoniale.

Sono inoltre definite le unità tipologiche prive dei caratteri storico architettonici, culturali e testimoniali, nelle quali sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia o l'eliminazione degli elementi incongrui. Gli interventi edilizi ammessi sono indicati nella tavola St6.CsA; gli usi ammessi nella tavola St6.CsB di cui di seguito si riporta uno stralcio.

La **città storica** è articolata in: Centro Storico di Cesenatico, Torre Malatestiana e parco archeologico ed edifici storici diffusi in ambito urbano.

1. Città storica

- Cs Centro Storico di Cesenatico
- n. Torre Malatestiana e parco archeologico
- n. Edifici storici diffusi in ambito urbano

Tavola 3 - Articolazione della città storica

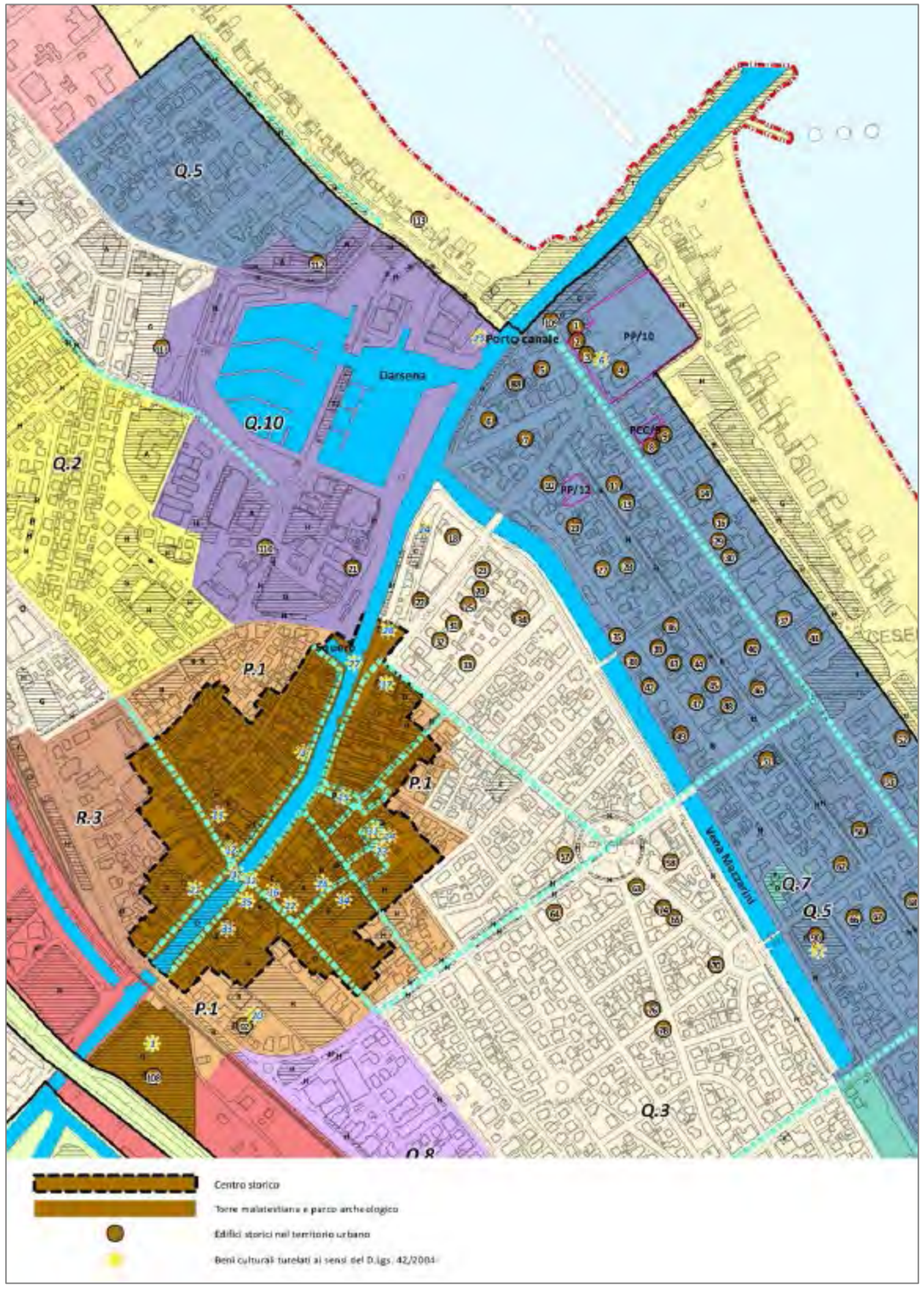


Figura 9 – legenda della tavola St6.CsB Tessuti e tipi edilizi - legenda (tavola scala 1:500)

PERIMETRO CENTRO STORICO

AREA LIBERA di pertinenza o inedificata

28 UNITA' TIPOLOGICA

COPERTURA PIANA, TETTOIA

PORTICO, TETTOIA, PERGOLATO

BALCONE, CORPO AGGETTANTE

TESSUTO A: Comprende gli aggregati edilizi di "*Porto Cesenatico*" sulle principali direttrici insediative:
- lungo i percorsi matrice in destra e sinistra del porto canale a partire dalla "*Torre in riva al mare*" (1302) diventata poi Rocca Malatestiana (distrutta nel 1944);
- lungo l'antica viabilità di collegamento da Rimini a Ravenna (antica via *"del Litorale"* poi "*Strada detta Romana"*, ora viali Mazzini e Saffi);
- lungo il principale percorso d'impianto in destra del porto canale, ora via Baldini (già *Strada degli Innocenti*) ed il relativo percorso di collegamento (primo tratto di via Fiorentini già *Strada delle Conserve*).

TESSUTO B: Completamento dell'impianto urbano con edilizia aggregata sia sull'ultimo tratto dei percorsi della fase precedente (viale Mazzini, viale Saffi e via Fiorentini) che sui nuovi percorsi d'impianto di via Squero e via Succi a ponente.

TIPI EDILIZI RESIDENZIALI STORICI (con riferimento ai Tessuti A e B)

1	Casa monocellulare	7	Casa a corte
2	Casa con fronte bicellulare a corpo semplice	8	Palazzo
3	Casa a schiera	9	Casa in linea ottocentesca
4	Casa con fronte bicellulare a corpo doppio	10	Casetto, villino primi '900
5	Casa con fronte pluricellulare (più di due cellule) a corpo semplice		
6	Casa con fronte pluricellulare (più di due cellule) a corpo doppio		

VARIANTI

v1	Variante di localizzazione (casa d'angolo, casa isolata)	v4	Variante derivata da incremento parziale in profondità
v2	Variante derivata da accorpamento e/o rifusione di corpi edilizi di edifici in origine diversi	v5	Riconfigurazione ottocentesca - primi novecento delle fronti e/o della distribuzione interna (androne, vano scala)
v3	Variante derivata da frazionamento di organismi edilizi di maggiori dimensioni (case pluricellulari, a corte, palazzi, ecc.)	v6	Intervento di plurifamiliarizzazione ottocentesca
		v7	Recenti modifiche del sistema delle aperture sul fronte strada (formazione vani vetrina, allargamento finestre, ecc.) e/o della distribuzione interna (androne, vano scala)

EDILIZIA SPECIALISTICA STORICA

A.s1	Teatro comunale (1895)	A.s7	Conserva, ghiacciaia (XVII - XIX sec.)
A.s2	Palazzo comunale (1958 - 1961)	A.s8	Pescheria comunale (1911)
A.s3	Chiesa Arcipretale di San Giacomo Apostolo (XV - XVII sec.)	A.s9	Biblioteca comunale (1939)
A.s4	Palazzo per uffici	A.s10	Sala comunale per mostre e conferenze - ex Mercato ittico (1930)
A.s5	Edificio scolastico (fine XIX sec.)	A.s11	Depositi, magazzini
A.s6	Chiesa di San Nicola (XVII - XIX sec.)		

TIPI EDILIZI RESIDENZIALI D' IMPIANTO RECENTE derivata da sostituzione di edilizia storica e/o intasamento di aree libere

X.r1 Edilizia **residenziale** mono-bifamiliare

X.r2 Edilizia **residenziale** plurifamiliare

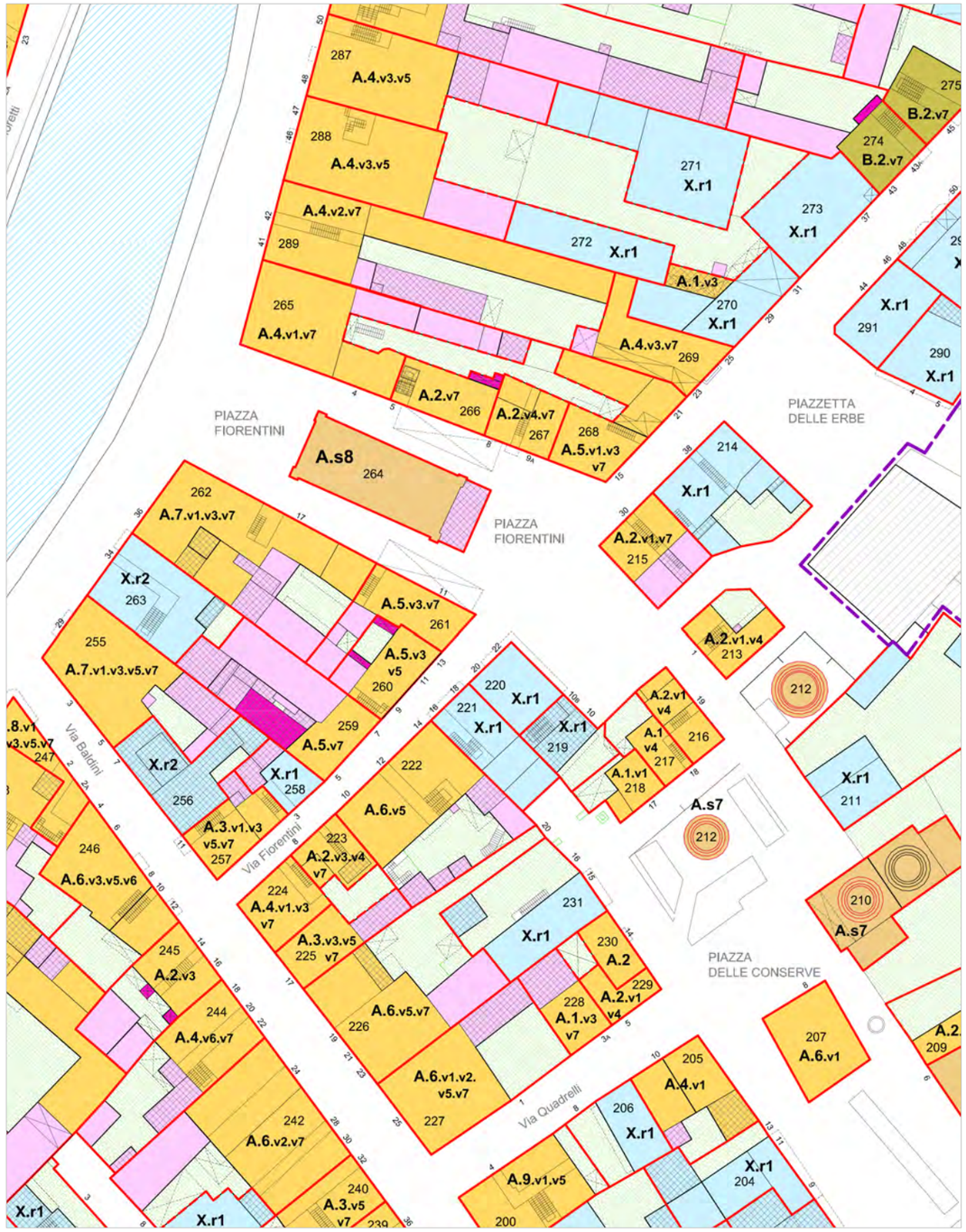
EDILIZIA SPECIALISTICA RECENTE

X.s1	Museo della Marineria - Ingresso e servizi	X.s6	Edificio per uffici	X.s11	Locali per attività commerciali, artigianali e simili
X.s2	Museo della Marineria - Padiglione museale	X.s7	Circolo culturale		
X.s3	Circolo culturale San Giacomo - Cinema teatro	X.s8	Hotel		
X.s4	Convento dei Fratelli di San Francesco	X.s9	Corpo tecnico		
X.s5	Ex Cinema Astra	X.s10	Autorimesse, depositi		

Corpo edilizio aggiunto privo di valore storico testimoniale

Corpo edilizio estraneo all'organismo edilizio storico

Tavola 4 – Stralcio della Tavola St6.CsA Interventi edilizi ammessi (tavola scala 1:500)



L'evoluzione di Cesenatico da piccolo abitato, cresciuto a ridosso del porto canale la cui economia è sorretta dalla pesca e dai traffici mercantili, ad ameno centro di villeggiatura estiva per le classi più abbienti, avviene tra la fine del XIX e l'inizio del XX sec. Qui nascono il primo stabilimento balneare sulla spiaggia e le lottizzazioni ad ordito rettangolare, denominate marine, destinate ai "villini", veri e propri simboli di status per le classi emergenti. Nel 1878, il borgo si prolunga verso il mare, attraverso via del Fortino, così chiamata per la presenza, all'inizio dell'Ottocento, del fortilizio napoleonico costruito con il materiale recuperato dai resti della rocca. Le prime costruzioni nella zona a mare, realizzate lungo il viale Anita Garibaldi, risalgono al 1895.

Nella precedente tavola 3, gran parte degli edifici storici in ambito urbano sono appunto costituiti dai villini che hanno mantenuto le caratteristiche originarie, per i quali il PUG prevede interventi conservativi.

Figura 10 - Legenda della Tavola St6.CsB Interventi edilizi ammessi

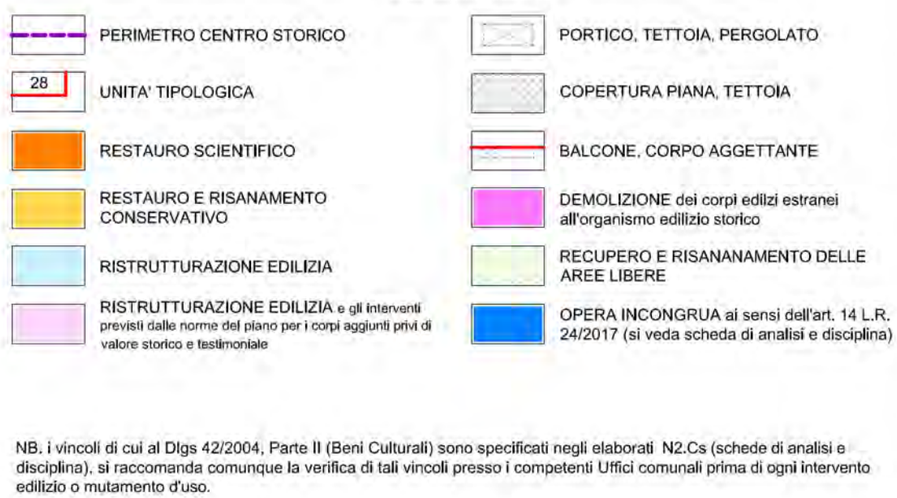


Tavola 5 - Stralcio della Tavola St6.CsB Interventi edilizi ammessi

7.1.2 Città da qualificare

La città da qualificare comprende parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità e si articola in molteplici tessuti determinati in base alla funzione prevalente. Entro tali tessuti 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.

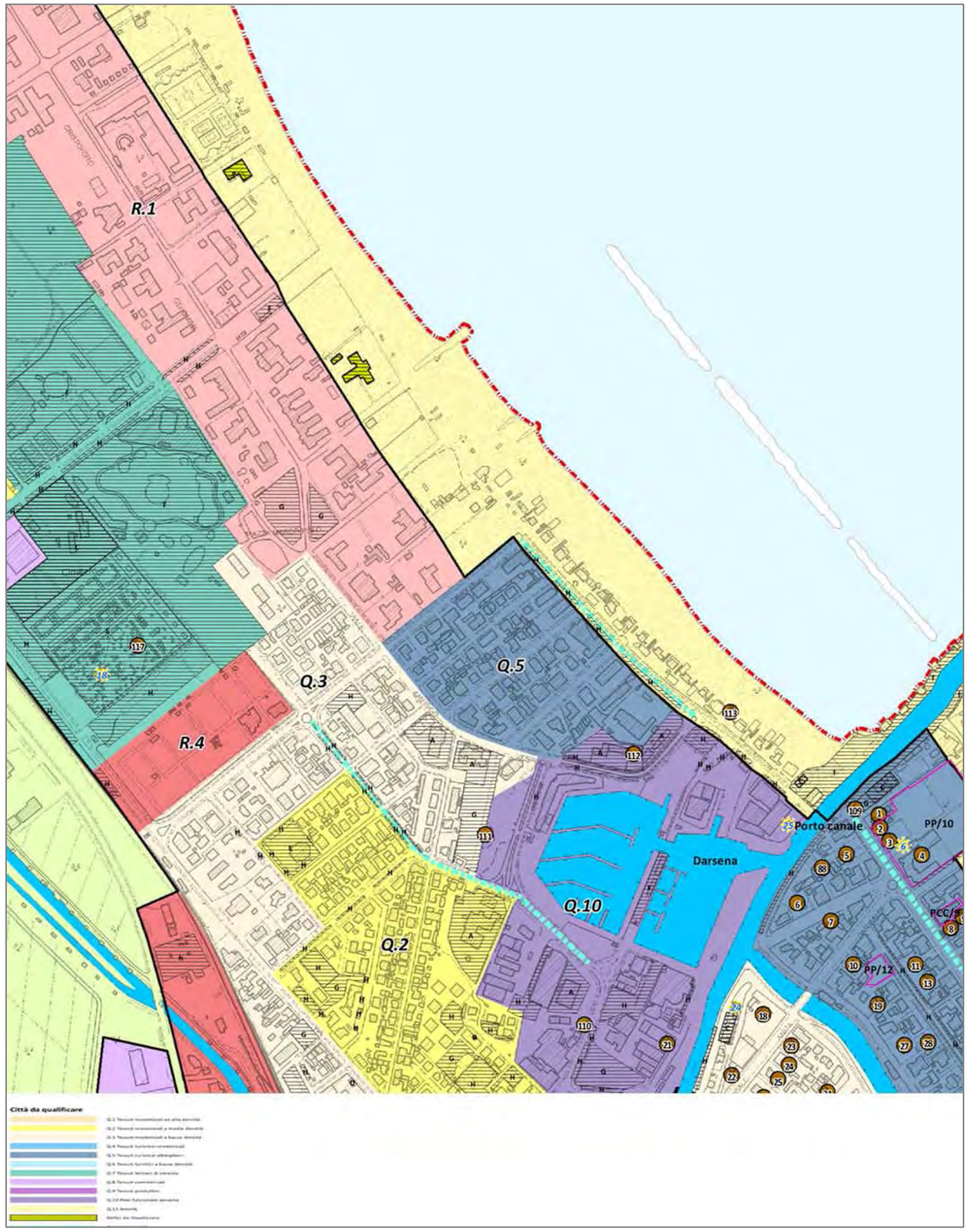
La disciplina delle trasformazioni non utilizza indici di edificabilità, ma fa riferimento alle distanze (dalle strade, dai confini di proprietà, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti) alle tipologie edilizie, alla permeabilità.

Sia nei tessuti residenziali che turistici sono presenti complessivamente 39 strutture ricettive alberghiere chiuse, di cui 1 nel centro storico, 8 nei tessuti residenziali e 30 in quelli ricettivi. Degli esercizi alberghieri chiusi, il 30% ha cessato l'attività nell'ultimo decennio, mentre oltre il 40% da oltre 20 anni; si tratta in genere di alberghi con un ridotto numero di camere. Le strutture alberghiere (aperte e chiuse) con un numero di camere ≤ 20 sono 55. Per queste strutture il PUG favorisce l'accorpamento con premialità nei termini di incremento di St, ma anche la possibilità di fuoriuscita dal mercato turistico tramite la realizzazione di residenza con una consistente riduzione della St ed un incremento della permeabilità delle aree di pertinenza. Infine, per le strutture chiuse > 20 e ≤ 40 camere è ammessa anche la trasformazione in condhotel.

2. Città da qualificare

- Q.1 Tessuti residenziali ad alta densità
- Q.2 Tessuti residenziali a media densità
- Q.3 Tessuti residenziali a bassa densità
- Q.4 Tessuti turistico-residenziali
- Q.5 Tessuti turistico-alberghieri
- Q.6 Tessuti turistici a bassa densità
- Q.7 Tessuti terziari di servizio
- Q.8 Tessuti commerciali
- Q.9 Tessuti produttivi
- Q.10 Polo funzionale Darsena
- Q.11 Arenile

Tavola 6 - Articolazione della città da qualificare



Tessuti urbani a prevalente funzione abitativa

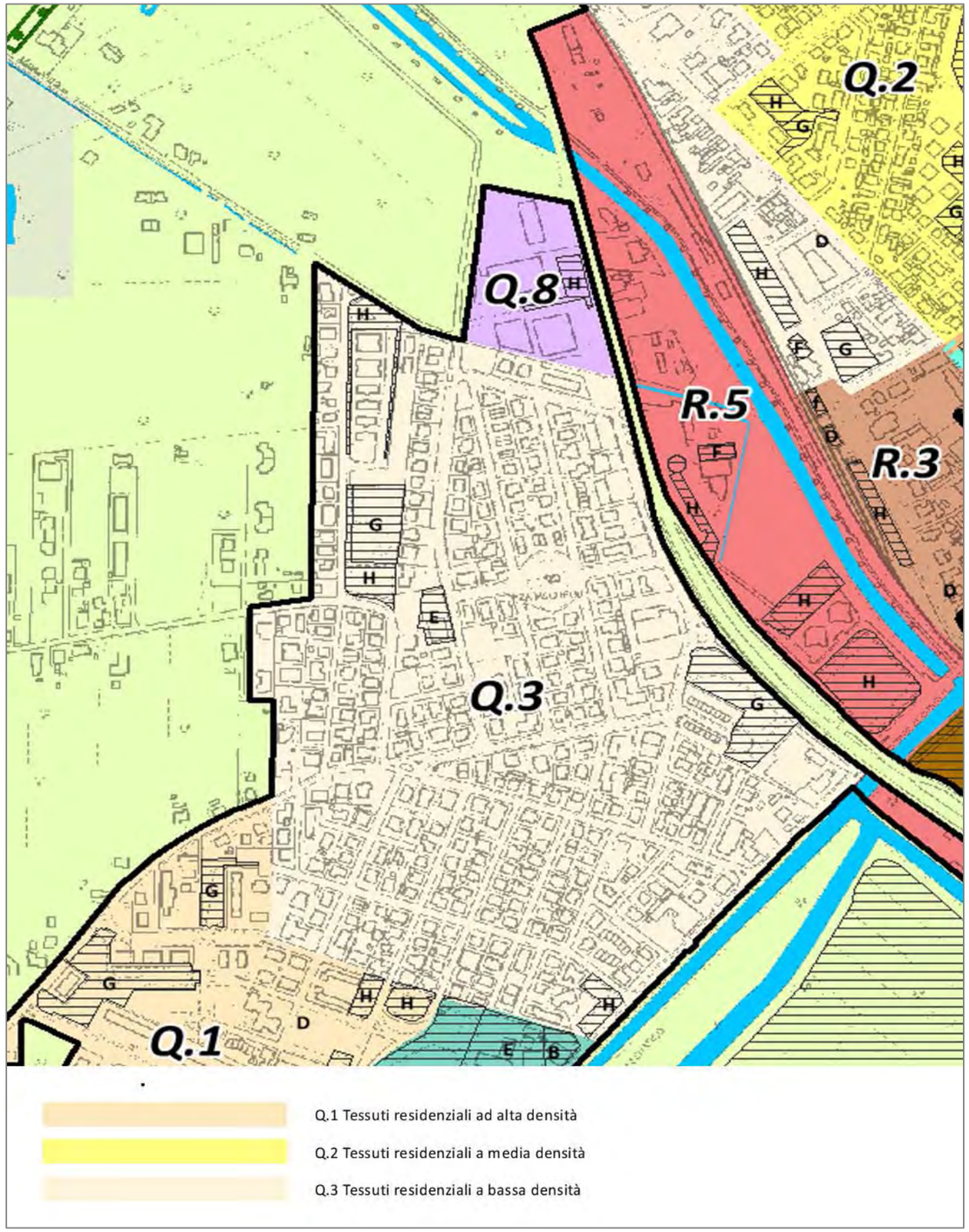
In particolare I **tessuti urbani** a prevalente **funzione abitativa** sono articolati in: tessuti residenziali ad alta densità (Q.1), tessuti residenziali a media densità (Q.2) e tessuti residenziali a bassa densità (Q.3).

Tessuti urbani a prevalente funzione abitativa

- Q.1 Tessuti residenziali ad alta densità
- Q.2 Tessuti residenziali a media densità
- Q.3 Tessuti residenziali a bassa densità

I **tessuti residenziali ad alta densità** (Q.1) comprendono i tessuti urbani d'impianto recente composti prevalentemente da edifici residenziali in linea o a schiera plurifamiliari di 3-4 piani fuori terra. Sono presenti strutture ricettive alberghiere. I **tessuti residenziali a media densità** (Q.2) comprendono tessuti urbani d'impianto recente composti prevalentemente da edifici residenziali mono-bifamiliari o palazzine plurifamiliari di 2-3 piani fuori terra su lotto singolo. Sono presenti strutture ricettive alberghiere. I **tessuti residenziali a bassa densità** (Q.3) comprendono tessuti urbani d'impianto recente composti prevalentemente da edifici residenziali mono-bifamiliari di 1-2 piani fuori terra su lotto singolo. Sono presenti villini storici e numerose attività commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso, produttive (sia in attività che dismesse).

Tavola 7 - Articolazione dei tessuti urbani a prevalente funzione abitativa



Tessuti urbani a prevalente funzione turistica

I tessuti urbani a prevalente funzione turistica riguardano parti di città, nelle quali le funzioni caratterizzanti sono le attività ricettive (alberghi e residenze turistico-alberghiere) e le attività economiche rivolte all'utenza turistica, nonché la residenza a carattere stagionale.

Nei tessuti di cui al presente articolo sono perseguiti i seguenti obiettivi:

a. la qualificazione e l'ammodernamento delle strutture di accoglienza, attraverso la ristrutturazione e sostituzione degli edifici, l'accorpamento delle unità locali, con particolare riferimento alla dismissione delle strutture più obsolete;
b. l'accorpamento di più strutture al fine di garantire una maggiore qualità e quantità dei servizi offerti e quindi una maggiore competitività;
c. il rafforzamento delle funzioni di servizio, commerciali, ricreative e dei pubblici esercizi;
d. l'ammodernamento del patrimonio edilizio, favorendo in particolare gli interventi di sostituzione al fine di ottenere la qualificazione degli edifici dal punto di vista dell'efficienza energetica e della risposta sismica, relazionando gli incrementi di densità edilizia in relazione ai livelli di capacità consolidati delle reti infrastrutturali e delle dotazioni.

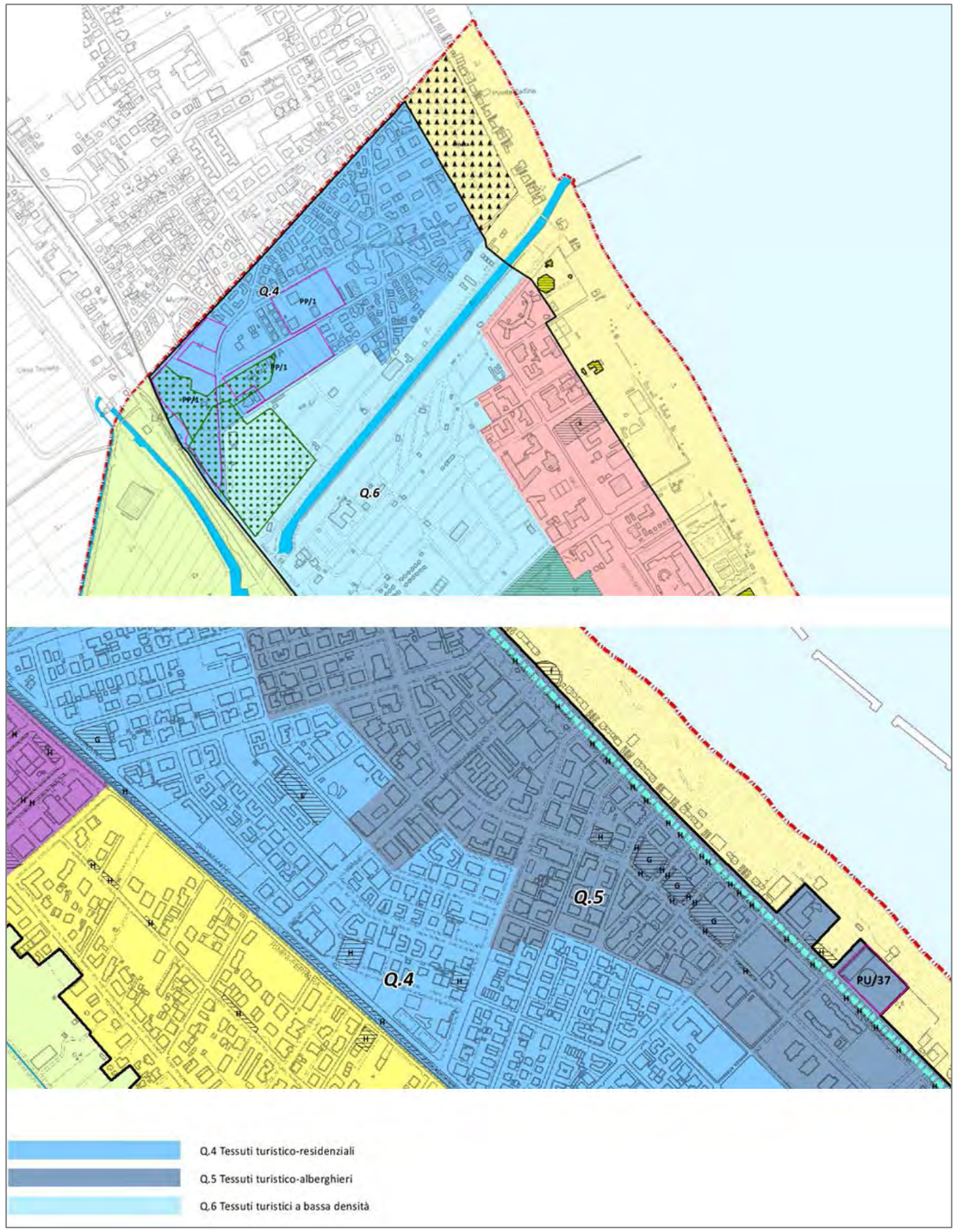
I **tessuti urbani** a prevalente **funzione turistica** sono articolati in: tessuti turistico-residenziali (Q.4), tessuti turistico-alberghieri (Q.5), tessuti turistici a bassa densità (Q.6).

Tessuti urbani a prevalente funzione turistica

- Q.4 Tessuti turistico-residenziali
- Q.5 Tessuti turistico-alberghieri
- Q.6 Tessuti turistici a bassa densità

I **tessuti turistico-residenziali** (Q.4) riguardano parti del contesto urbano caratterizzati dal prevalere di strutture ricettive alberghiere e residenze secondarie (insediate sia in edifici mono che plurifamiliari), anche se non mancano residenze primarie. Presenti attività commerciali (sia al dettaglio che all'ingrosso) che terziarie. Sono in genere tessuti originariamente pianificati dove comunque le dotazioni territoriali presentano carenze. I **tessuti turistico-alberghieri** (Q.5) riguardano le parti del contesto urbano prospicienti l'arenile che manifestano l'esigenza di una qualificazione diffusa, al fine di incrementare la competitività dell'offerta turistica della Città. Oltre agli esercizi alberghieri permangono in questi tessuti numerosi "villini", testimoni dello sviluppo turistico di Cesenatico a partire dai primi decenni del secolo scorso. I **tessuti turistici a bassa densità** (Q.6) comprendono tessuti urbani specializzati d'impianto recente, composti prevalentemente da strutture ricettive all'aria aperta (campeggi e villaggi turistici).

Tavola 8 - Articolazione dei tessuti urbani a prevalente funzione turistica



Tessuti urbani a prevalente funzione di servizio

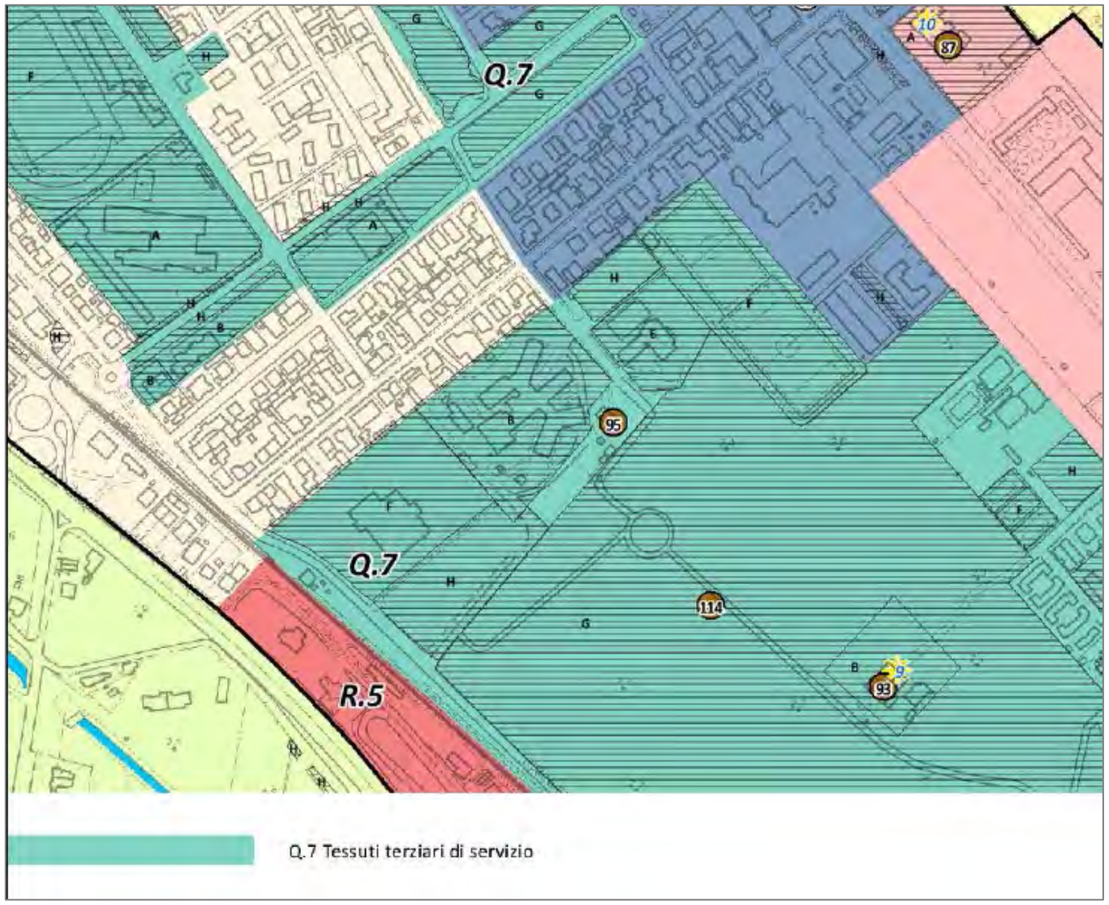
I **tessuti** urbani a prevalente **funzione di servizio** sono articolati in tessuti terziari di servizio (Q.7).

Tessuti urbani a prevalente funzione di servizio

Q.7 Tessuti terziari di servizio

Comprende tessuti urbani d'impianto recente composti prevalentemente da edifici specialistici **d3** adibiti ad attrezzature pubbliche, da spazi pubblici o di uso pubblico **d3** e **d4**. Comprendono i parchi urbani di ponente e di levante e altre ampie aree urbane di concentrazione delle dotazioni territoriali; costituiscono riferimento per il progetto della Città pubblica. Sono presenti anche edifici residenziali a schiera e a corte di 2-3 piani fuori terra e funzioni direzionali private **d3** e **d4**.

Tavola 9 - Articolazione dei tessuti urbani a prevalente funzione di servizio



Tessuti urbani a prevalente funzione commerciale

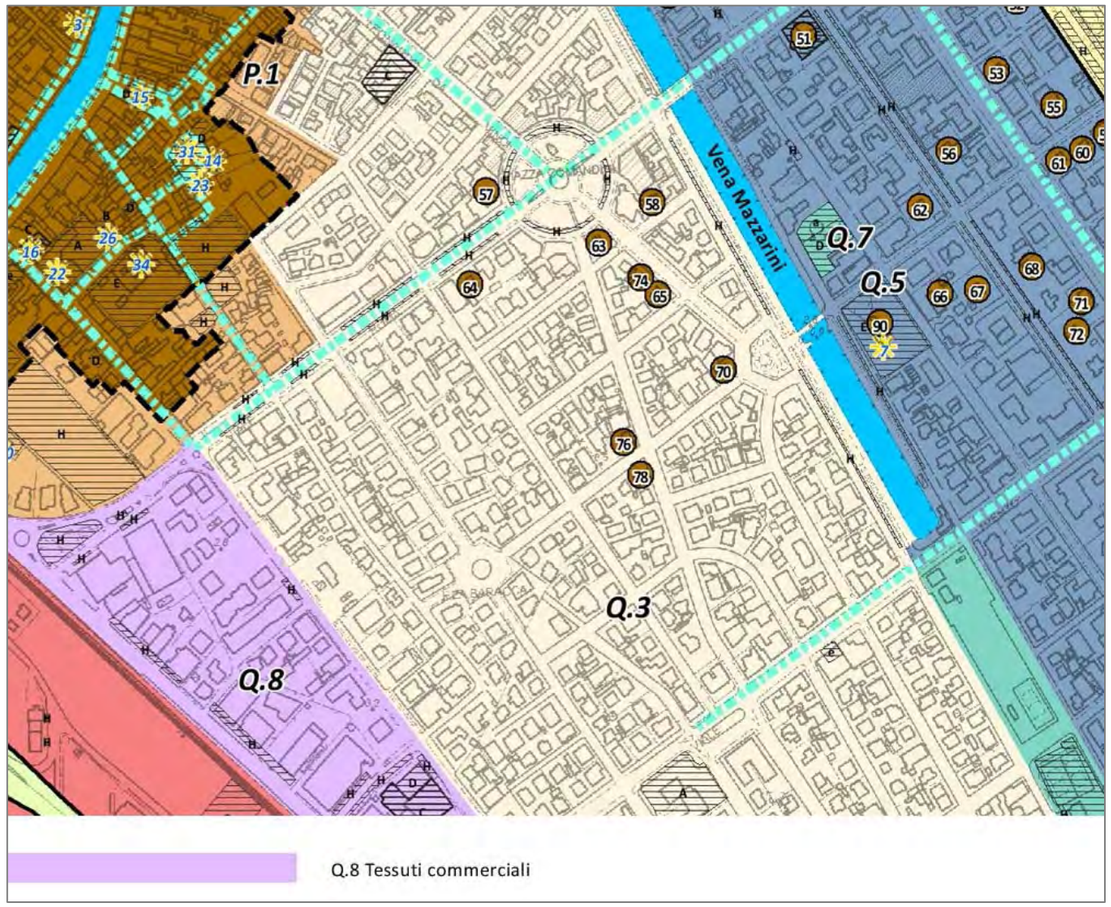
I **tessuti** urbani a prevalente **funzione commerciale** sono articolati in tessuti commerciali (Q.8).

Tessuti urbani a prevalente funzione commerciale

Q.8 Tessuti commerciali

Comprende tessuti urbani d'impianto recente composti prevalentemente da edifici commerciali **e,** da edifici adibiti ad attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi **c4**. Sono presenti anche edifici residenziali di 2-3 piani e produttivi.

Tavola 10 - Articolazione dei tessuti urbani a prevalente funzione commerciale



Tessuti urbani a prevalente funzione produttiva

I **tessuti** urbani a prevalente **funzione produttiva** sono articolati in: Tessuti produttivi (Q.9) e Polo funzionale Darsena (Q.10).

Tessuti urbani a prevalente funzione produttiva

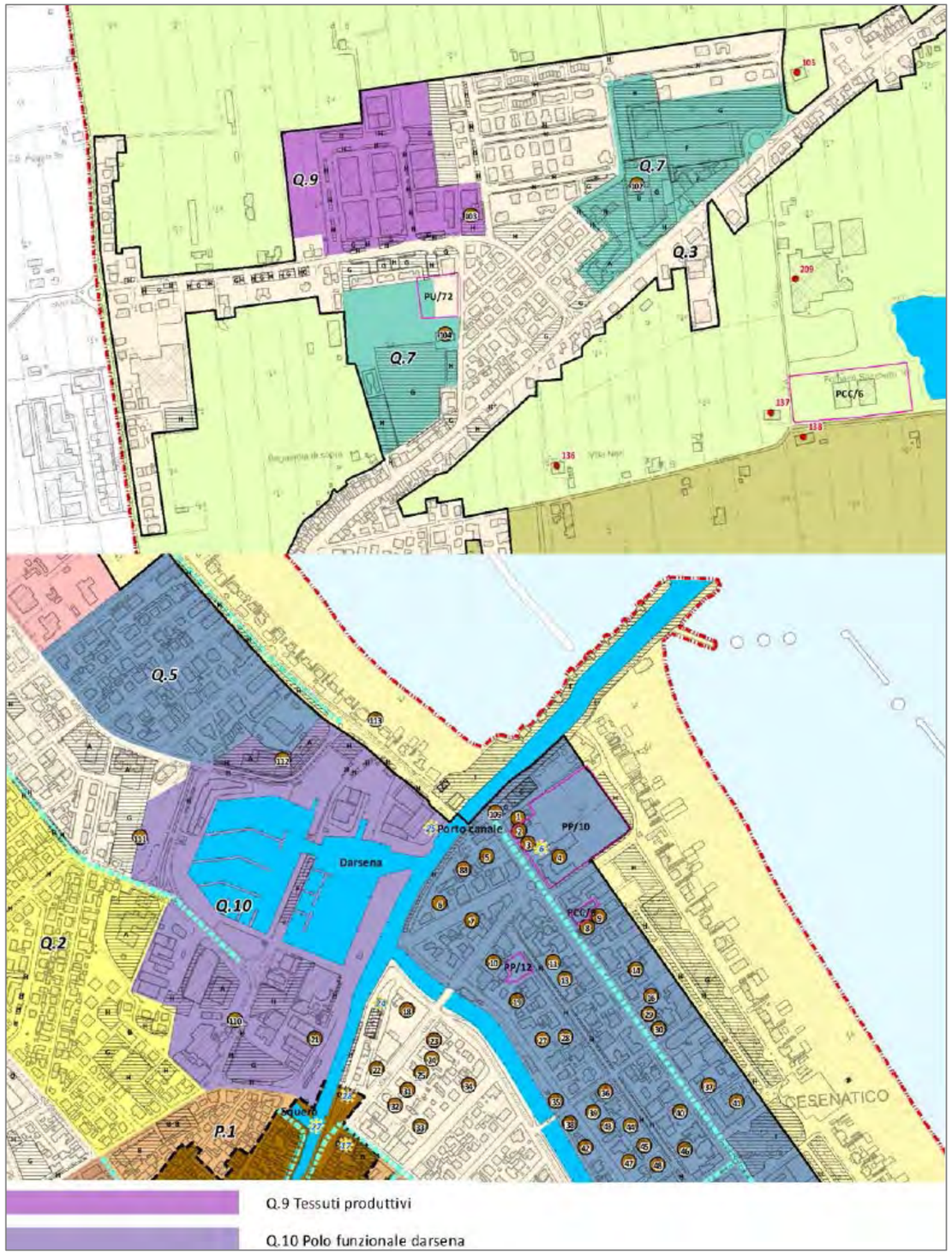
Q.9 Tessuti produttivi

Q.10 Polo funzionale Darsena

Comprende tessuti urbani pianificati d'impianto recente composti prevalentemente da **edifici produttivi**. Sono presenti anche attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio che necessitano di ampi spazi espositivi e alcuni edifici residenziali mono/bifamiliari preesistenti inglobati nel tessuto produttivo.

Le attività localizzate nel **Polo funzionale darsena** sono riconducibili: alla pesca con la presenza di magazzini e del mercato all'ingrosso; alla cantieristica navale. Sono presenti alcuni capannoni produttivi non utilizzati che costituiscono un'opportunità per la qualificazione del polo di eccellenza della darsena, creando anche una maggiore permeabilità tra le attività insediate nella darsena e nella città.

Tavola 11 - Articolazione dei tessuti urbani a prevalente funzione produttiva e Polo funzionale Darsena



Tessuto dell’arenile

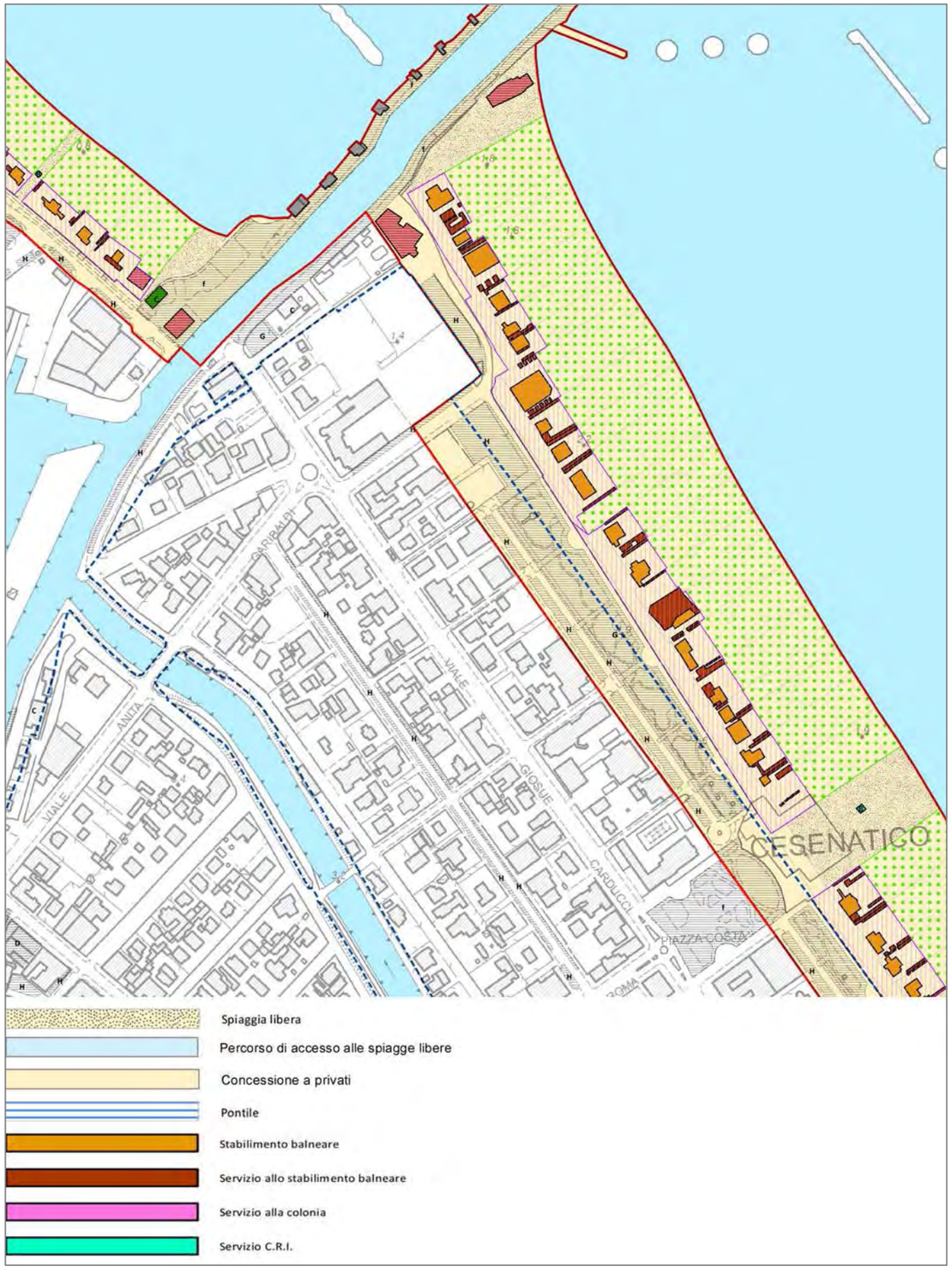
Il **tessuto dell’arenile** comprende la spiaggia e lo specchio d’acqua prospiciente per una profondità di 400 metri. Nell’arenile, oltre alle strutture balneari zono presenti edifici di servizio alle colonie, colonie marine, pubblici esercizi, residenze. Fa parte dell’arenile anche la pineta posta a nord. Le politiche relative all’arenile sono finalizzate ad incrementare la competitività dell’offerta turistica di Cesenatico.

Gli interventi sono finalizzati al raggiungimento dei seguenti obiettivi: riconfigurare e/o accorpare gli stabilimenti balneari; ridurre la superficie coperta; incrementare la permeabilità dei suoli; migliorare l’inserimento paesaggistico delle strutture balneari; aumentare il distanziamento dalla battigia dei manufatti di servizio; incrementare i varchi visivi verso il mare; riorganizzare le superfici degli stabilimenti balneari, rimuovere strutture indicate da “rilocalizzare” poste sull’arenile. Tra le premialità la possibilità, nel caso ad esempio di riconfigurazione degli edifici e manufatti di uno stabilimento balneare o l’accorpamento di più stabilimenti balneari, di poter utilizzare il lastrico solare allestendolo con una struttura portante leggera (lignea o metallica) e copertura in tela e di incrementare le attrezzature offerte.

Tessuto dell'arenile

- Q.11.1 Fascia di trasformabilità
- Q.11.2 Zona ombreggio organizzato
- Q.11.3 Specchio d’acqua di pertinenza dell’arenile
- Q.11.4 Fascia di libero transito
- Q.11.5 Spiaggia libera
- Q.11.6 Aree balneari da rigenerare
- Q.11.7 Aree balneari da riqualificare

Tavola 12 - Tessuto dell’arenile e relative zone funzionali



7.1.3 Città da integrare

I **tessuti urbani di integrazione paesaggistica** riguardano aree a prevalente funzione abitativa, precedentemente inclusi nel Centro storico di Cesenatico, essendo privi di caratteri di storicità, sono stati esclusi da tale perimetro. Per la loro contiguità al Centro storico costituiscono aree strategiche di raccordo del restante tessuto urbano con esso.

I tessuti urbani di integrazione paesaggistica sono articolati in: P.1 Tessuti di integrazione paesaggistica e R.3 Tessuti di integrazione paesaggistica da rigenerare.

3. Città da integrare

P.1 Tessuti di integrazione paesaggistica

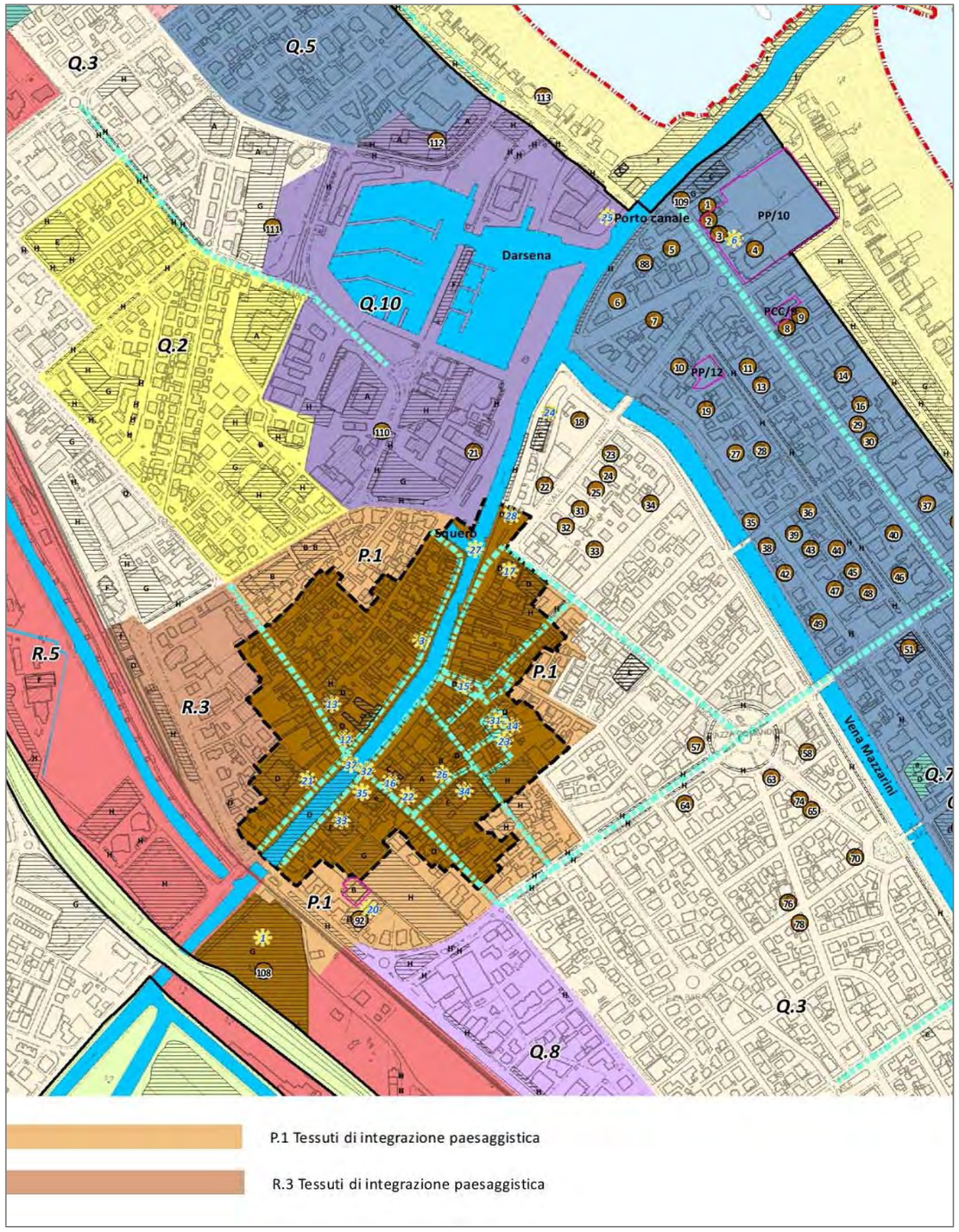
R.3 Tessuti di integrazione paesaggistica da rigenerare

I tessuti urbani di integrazione paesaggistica riguardano aree a prevalente funzione abitativa, precedentemente inclusi nel Centro storico di Cesenatico, essendo privi di caratteri di storicità, sono stati dal PUG esclusi da tale perimetro. Per la loro contiguità al Centro storico costituiscono però aree strategiche di raccordo del restante tessuto urbano con esso e contestualmente aree di attenzione per non incrementare la pressione sulla città storica.

I **tessuti di integrazione paesaggistica P.1** comprendono aree urbane sviluppatisi a partire dagli anni 1950 composti prevalentemente da edifici residenziali mono-bifamiliari o palazzine plurifamiliari di 2-3 piani fuori terra. Sono presenti edifici specialistici di servizio. Obiettivo del PUG è quello di non incrementare le consistenze edilizie esistenti.

I **tessuti di integrazione paesaggistica R.3,** costituiscono un'occasione per qualificare le attività connesse alla fruizione del Porto-canale e per incrementare la città pubblica (cfr. La città da rigenerare).

Tavola 13 - Articolazione della città da integrare



7.1.4 Città da rigenerare

I **tessuti urbani da rigenerare** riguardano aree urbane con caratteri molto diversi tra loro, dove la presenza di edifici e aree dismesse, se manifesta la presenza di elementi di degrado più o meno accentuati, costituisce altresì una grande opportunità di crescita e qualificazione della città.

I tessuti urbani da rigenerare sono articolati in: **R.1** Città delle colonie di ponente, **R.2** Città delle colonie di levante, **R.3** Tessuti di integrazione paesaggistica, **R.4** Tessuti turistici, **R.5** Tessuti multifunzionali, **R.6** Tessuti commerciali.

4. Città da rigenerare

- R.1 Città delle colonie di ponente
- R.2 Città delle colonie di levante
- R.3 Tessuti di integrazione paesaggistica
- R.4 Tessuti turistici
- R.5 Tessuti multifunzionali
- R.6 Tessuti commerciali

CITTA' DELLE COLONIE

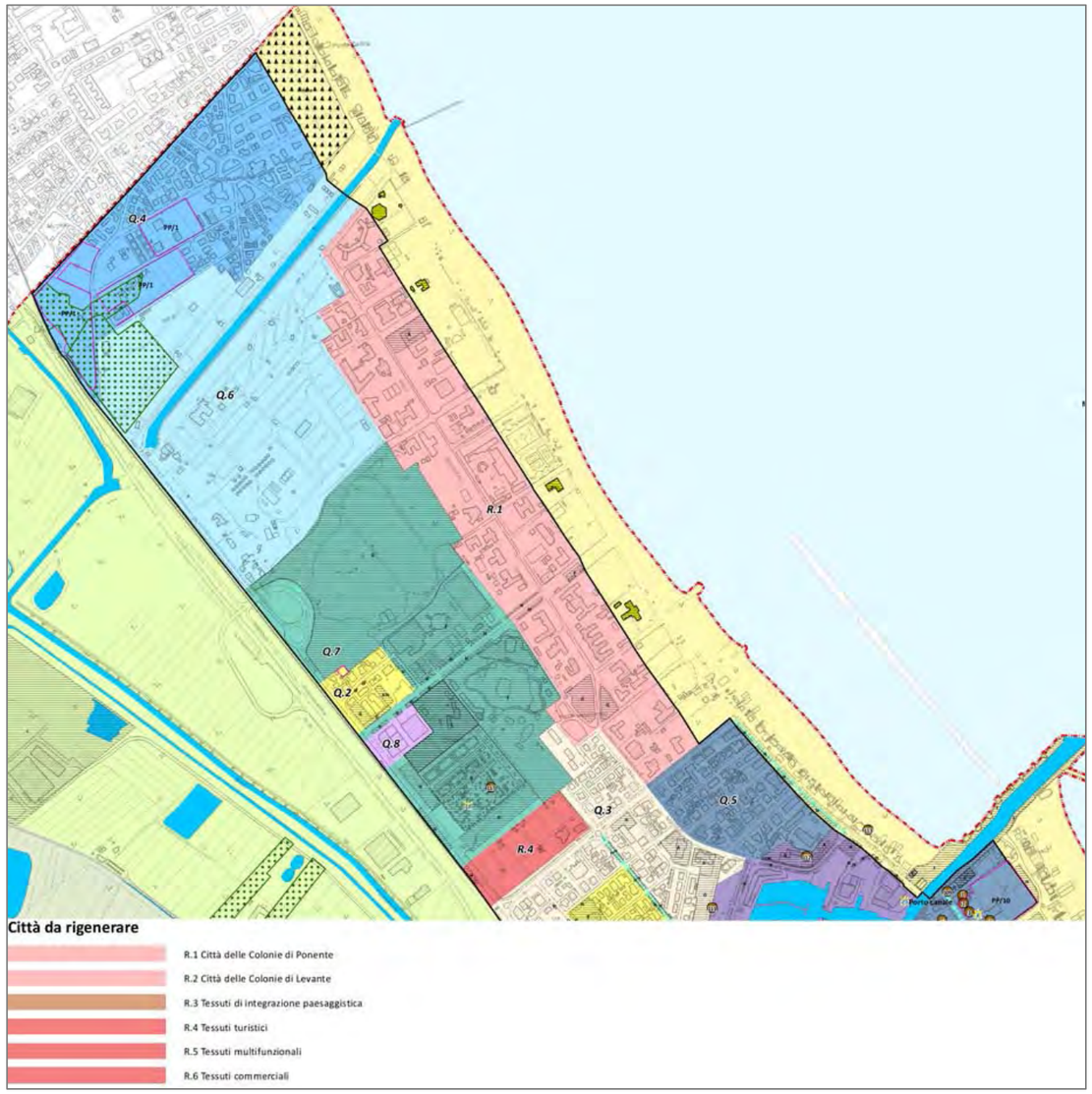
La Città delle colonie costituisce una estesa area urbana in gran parte degradata sia dal puto di vista edilizio che urbanistico. Numerosi sono gli immobili parzialmente o totalmente inutilizzati.

Il PUG nella Strategia e nelle Norme attua gli artt. 16 del PTPR e PTCP: il progetto della città pubblica, i tessuti delle Città delle colonie e le relative disposizioni normative, si configurano come Programmi unitari di qualificazione e/o di diversificazione dell'offerta turistica, ai sensi del citato articolo del PTPR.

Nella Città delle colonie sono perseguiti i seguenti obiettivi:

- ✓ la qualificazione degli spazi pubblici e, in particolare del waterfront e la messa in sicurezza del territorio attuando le azioni indicate nella Strategia;
- ✓ il ripristino della conformazione naturale delle aree dell'arenile più prossime alla battigia, attraverso la rimozione di edifici incongrui;
- ✓ la riqualificazione degli edifici dismessi e la loro rifunzionalizzazione, favorendo in particolare gli interventi di sostituzione che garantiscono una maggiore efficienza energetica ed una migliore risposta sismica;
- ✓ l'accorpamento di più strutture al fine di garantire una maggiore qualità e quantità di servizi offerti e varchi a mare più ampi;
- ✓ il rafforzamento delle funzioni di servizio, sportive, commerciali, ricreative e dei pubblici esercizi;
- ✓ l'insediamento di attività produttive artigianali e terziarie innovative (ricerca, incubatori per nuove imprese) coworking;
- ✓ la realizzazione di infrastrutture che favoriscono una maggiore diffusione della mobilità lenta;
- ✓ la connessione delle piste ciclabili con il sistema di ciclovie regionali e nazionali;
- ✓ la realizzazione di parcheggi scambiatori e un sistema di trasporto collettivo che consentano di liberare i tessuti dai flussi di traffico motorizzati.

Tavola 14 - Città delle colonie di ponente



La Città delle colonie di ponente R.1, con riferimento soprattutto allo stato di degrado, è articolata in due parti:

A nord di via Magellano, dove sono stati fatti interventi manutentivi su alcuni immobili, utilizzati come colonie o con usi temporanei, tre le colonie chiuse degradate, ma anche quelle aperte necessitano in genere di interventi di qualificazione affatto trascurabili, la messa in sicurezza sismica e il contenimento dei consumi energetici.

A sud di via Magellano, è la parte della Città delle colonie maggiormente degradata; tutte le colonie (14) non sono utilizzate e in avanzato stato di degrado. Le funzioni insediate sono oltre alle colonie, alcune abitazioni e una scuola materna.

Gli interventi edilizi previsti per le colonie di ponente sono finalizzati a promuovere:

- ✓ interventi di demolizione e ricostruzione finalizzati alla messa in sicurezza sismica e il contenimento dei consumi energetici;
- ✓ interventi di demolizione e ricostruzione con accorpamento di più edifici che insistono sullo stesso lotto, con riduzione dell'area di sedime e quindi un aumento della permeabilità e dei varchi visivi verso il mare;
- ✓ interventi di demolizione e ricostruzione tramite accorpamento di più strutture (colonie) e dei relativi lotti;
- ✓ la demolizione senza ricostruzione in loco delle colonie o degli edifici di servizio alle colonie indicate "da rilocalizzare" in quanto poste sull'arenile, con il trasferimento dei volumi o nella parte retrostante l'arenile o in aree permeabili non infrastrutturate, coerenti con la carta di orientamento alle trasformazioni della Valsat.

Gli interventi edilizi che riguardano colonie o edifici insediati nei lotti prospicienti l'arenile, sono subordinati alla cessione di una fascia di 10 m di profondità dal confine del tessuto della Città delle colonie verso l'arenile, al fine di qualificare il waterfront e mettere in sicurezza dalle inondazioni marine la città retrostante. Inoltre gli interventi concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali indicati nella Tavola St3.2.

La disciplina delle trasformazioni è riportata nelle Norme agli artt. 5.7.1 Città delle colonie e 5.7.1 R.1 Città delle colonie di levante.

Città delle colonie di Levante R2. Le colonie incluse in questo tessuto sono state in parte recuperate ad altri usi, tra cui anche usi pubblici quali scuole, caserma, strutture ricettive alberghiere e residenze. Le colonie ancora attive sono solamente due, tra cui la storica colonia Agip, mentre sei sono le colonie chiuse.

Gli interventi edilizi previsti per le colonie di levante sono finalizzati a promuovere:

- ✓ interventi di demolizione e ricostruzione finalizzati alla messa in sicurezza sismica e il contenimento dei consumi energetici;
- ✓ interventi di demolizione e ricostruzione con accorpamento di più edifici che insistono sullo stesso lotto, con riduzione dell'area di sedime e quindi un aumento della permeabilità e dei varchi visivi verso il mare;
- ✓ interventi di demolizione e ricostruzione tramite accorpamento di più strutture (colonie) e dei relativi lotti.

Gli interventi concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali indicati nella Tavola St3.1.

La disciplina delle trasformazioni è riportata nelle Norme agli artt. 5.7.1 Città delle colonie e 5.7.1 R.2 Città delle colonie di ponente.

Tavola 15 - Città delle colonie di Levante

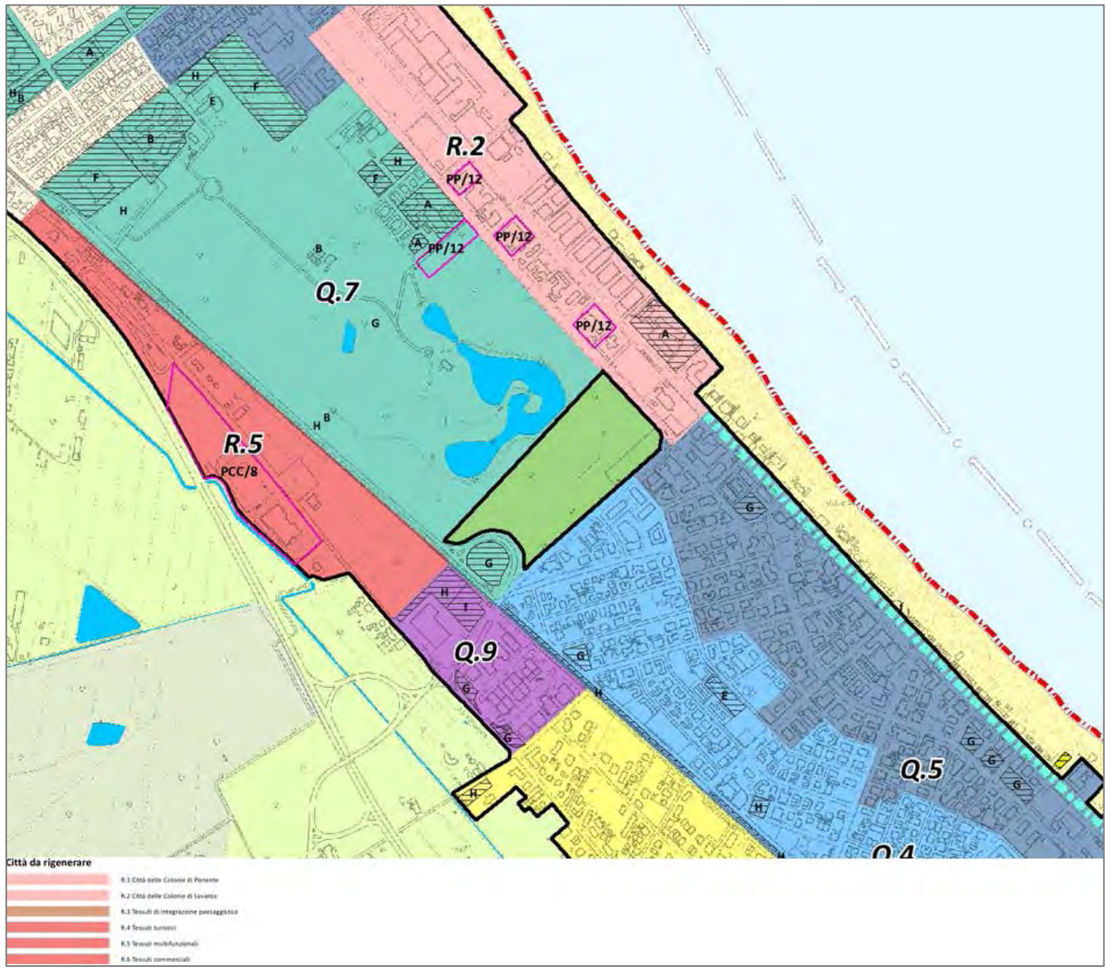
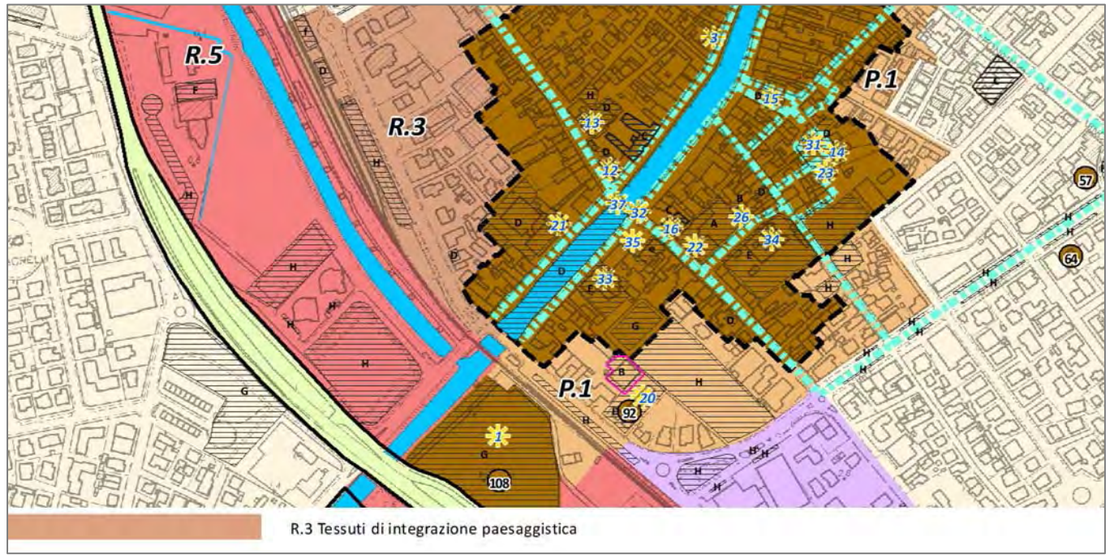


Tavola 16 - Assetto strategico della Città delle Colonie di Ponente

Tavola 17 - Assetto strategico della Città delle Colonie di Levante

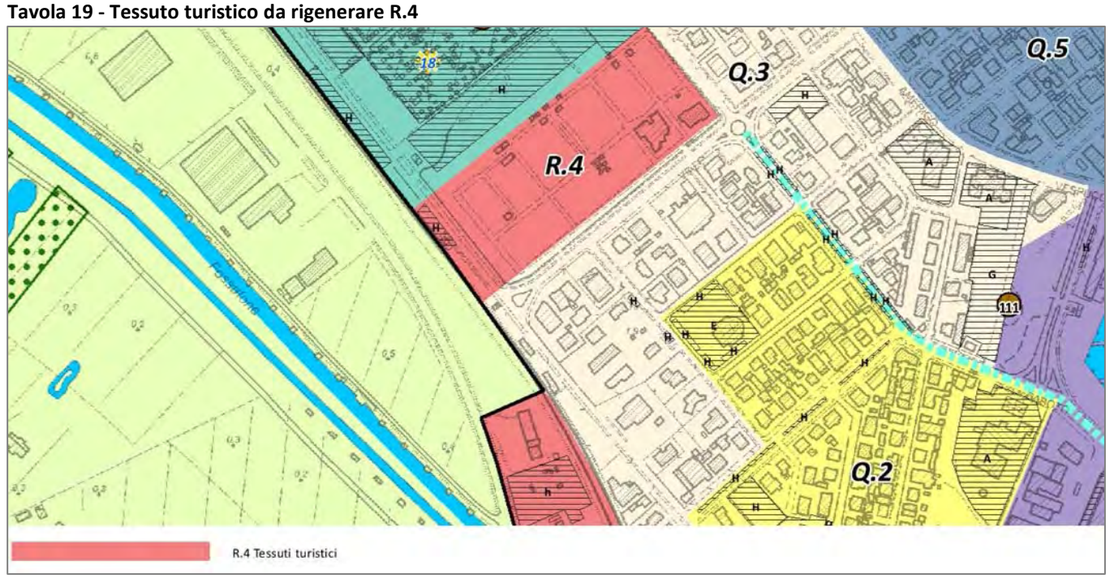
Il **Tessuto di integrazione paesaggistica R.3**, posto ai margini del Centro storico di Cesenatico, è costituito prevalentemente da residenze mono-bifamiliari, da edifici produttivi dismessi, e in parte in corso di dismissione, e da aree permeabili non utilizzate. La viabilità carrabile interna presenta numerose criticità: l'accesso da via Cecchini (stazione) è a fondo cieco e a sezione ridotta; mentre pedonalmente è accessibile sia da via Armellini che da viale Gaza. La Strategia promuove la localizzazione di alcune strutture a servizio del Centro storico e del Museo della Marineria e la diversificazione dell'offerta turistica.

Tavola 18 - Tessuto di integrazione paesaggistica R.3



Il **tessuto turistico da rigenerare R.4** è un'area posta ad est del cimitero che vede la presenza di alcune strutture turistico-ricettive e pubblici esercizi, in parte dismessi, che necessitano di interventi di rigenerazione.

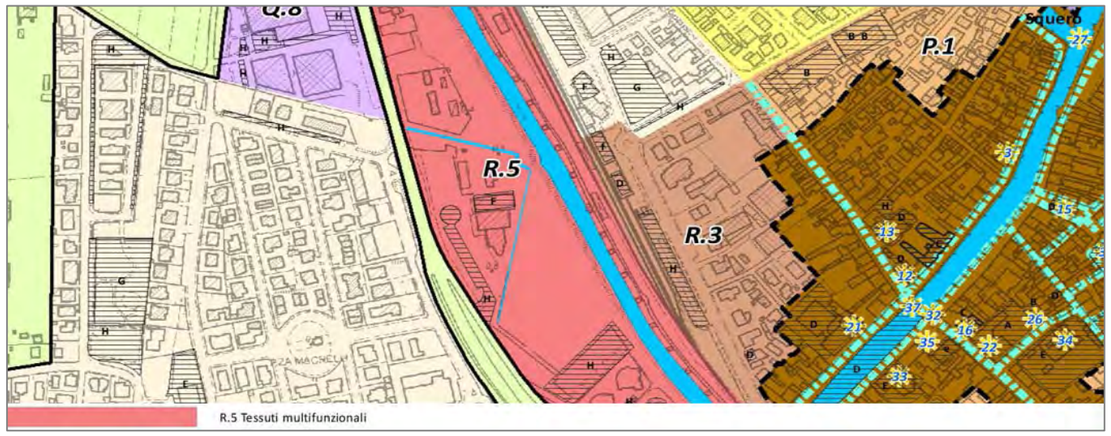
Tavola 19 - Tessuto turistico da rigenerare R.4



I **Tessuti multifunzionali da rigenerare R.5**, localizzati tra i binari ferroviari e la Statale adriatica, hanno visto l'insediamento di varie funzioni: commerciali, di servizio, produttive e residenziali; numerosi gli spazi liberi.

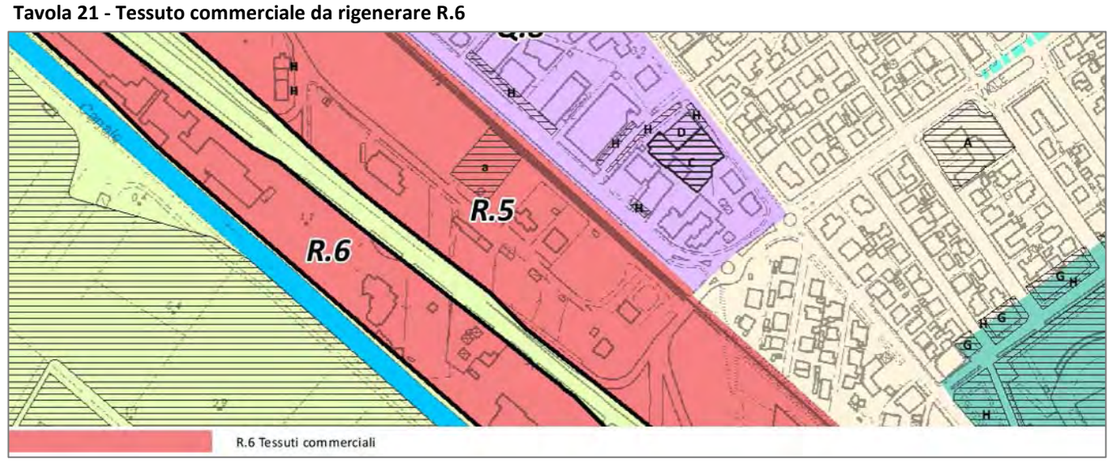
In tali tessuti il PUG persegue politiche di qualificazione, di inserimento di dotazioni territoriali: potranno essere localizzati in tali aree parcheggi pubblici di attestamento e scambiatori, posti auto pertinenziali a servizio delle strutture ricettive, ecc. che potrebbero consentire di liberare la città di Cesenatico da numerosi traffici veicolari e dalla congestione nel periodo estivo, e contestualmente, essere l'occasione per qualificare la viabilità promuovendo la mobilità lenta. In tali aree potranno essere realizzate dotazioni ecologico-ambientali (bacini di laminazione, verde di protezione, ecc.).

Tavola 20 - Tessuti multifunzionali da rigenerare R.5



Tessuto commerciale da rigenerare R.6. Nel tessuto, posto tra la SS16 e il canale sono insediate varie attività commerciali, in particolare rivendite di materiali edili e concessionaria auto, con aree di pertinenza in gran parte pavimentate. È presente anche un distributore di carburanti e un edificio dismesso. Obiettivo è una riqualificazione degli edifici, ma soprattutto degli spazi aperti anche con interventi di desigillazione di parte delle aree impermeabili.

Tavola 21 - Tessuto commerciale da rigenerare R.6



7.1.5 Città da ripianificare

5. Città da ripianificare

Aree con piani/progetti "in corso" alla data di approvazione del PUG

- Piani in attuazione, con convenzioni in corso di validità
- Piani con convenzione scaduta solo parzialmente attuati
- Aree con piani scaduti e non attuati

Le aree con piani/progetti "in corso" alla data di assunzione del PUG sono riferibili alle seguenti tipologie:

a. Piani in attuazione, con convenzioni in corso di validità che potranno attuarsi secondo quanto definito nella convenzione sino alla sua scadenza;

b. Piani, progetti unitari e PdC con convenzione scaduta, infrastrutturati, solo parzialmente attuati, che hanno realizzato in parte o integralmente ma non ceduto le opere di urbanizzazione primaria e le dotazioni territoriali; potranno, per le parti non attuate, essere assoggettate ad accordo operativo o PdC convenzionato, definito con le regole di trasformazione del PUG;

c. Piani, progetti unitari e PdC con convenzione scaduta, in cui gli impegni convenzionali sono stati compiutamente ottemperati, ma in cui rimangono alcuni lotti liberi. Tali lotti, se situati all'interno del TU e in aree dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione, potranno essere edificati attraverso intervento edilizio diretto secondo le regole di trasformazione del PUG. Le dotazioni territoriali da reperire andranno quantificate ai sensi delle presenti norme, realizzando e cedendo la quota necessaria a compensare quanto già assolto in virtù del piano/progetto unitario originario;

Le aree con piani scaduti e non attuati alla data di approvazione del PUG, a seconda della loro localizzazione assumeranno la destinazione: delle aree agricole limitrofe o di dotazione ecologico-ambientale.

Nella successiva Tabella 20 è riportata la situazione della pianificazione previgente all'approvazione del PUG.

Tavola 22 - Articolazione della città da ripianificare

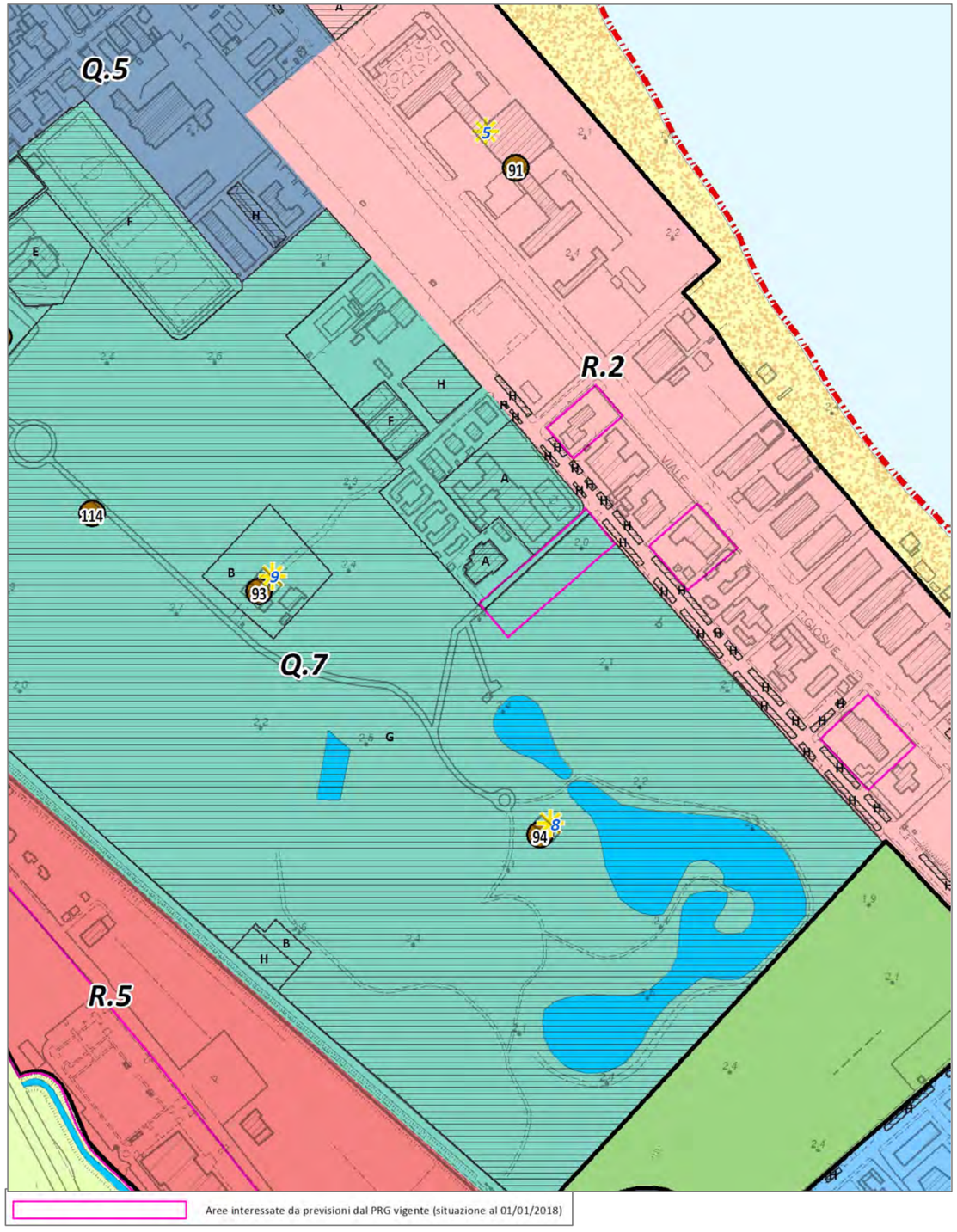


Tabella 20 - Sintesi della situazione degli strumenti attuativi derivanti dalla pianificazione precedente, all'approvazione del PUG

Piano	ATTO DI APPROVAZIONE ESTREMI CONVENZIONE	REALIZZAZIONE E CESSIONE OO.PP		SINTESI STATO ATTUAZIONE
	si	si	no	
PP/1 Zadina	D.C.C. n.10 del 30/03/2021 Accordo di Programma Convenzione rep. 7501 del 28/05/21		no	in corso
PP/10 Veronese	Convenzione Urbanistica del 15/06/2007 rep.6179 prorogata con D.G.C. 206 del 10/07/2017		no	in corso
PP/12 Nuit	Convenzione Urbanistica del 12.01.2011 rep.6669			in corso
P.U.37 S.Monica	D.C.C. n. 9 del 30/03/2021 Convenzione rep. 236.907 del 25/05/21		no	in corso
P.C.C. 6	Convenzione Urbanistica del 05.07.2016 rep. 38468/16401		no	in corso
P.C.C. 8	Convenzione Urbanistica del 28.07.2014 rep. 7036			in corso
P.C.C. 9	Convenzione Urbanistica del 08.02.2014 rep. 6985			in corso
P.U. 72	Accordo di Programma del 16.07.2021, Decreto Presidente Provincia n.108 del 30.07.2021 (Efficace dal 22.09.2021)			in corso
P.U. 73	Accordo di Programma del 16.07.2021, Decreto Presidente Provincia n.108 del 30.07.2021 (Efficace dal 22.09.2021)			in corso

7.1.6 Città da urbanizzare

La **Tavola di orientamento alle trasformazioni** che utilizzano il 3% delle aree consumabili al 2050, allegata alla VAS/Valsat, individua in modo ideogrammatico gli areali che potrebbero essere messi in gioco da nuove urbanizzazioni articolandoli in 5 livelli. Sarà compito dell'Accordo operativo perimetrare, secondo i criteri e le priorità indicate nella Strategia, quelli proposti per l'intervento.

6. Città da urbanizzare

Individuazione ideogrammatica areali nuove urbanizzazioni

In ogni caso, i nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato non devono accrescere la dispersione insediativa, individuando soluzioni localizzative contigue a insediamenti esistenti e funzionali alla riqualificazione del disegno dei margini urbani e al rafforzamento dell'armatura territoriale esistente.

La Strategia stabilisce, per le aree di nuova urbanizzazione, i requisiti prestazionali e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale nonché il concorso delle nuove previsioni alla realizzazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale. In particolare, i nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato devono assicurare la contemporanea realizzazione, oltre alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle seguenti opere:

- ✓ le attrezzature e gli spazi collettivi;
- ✓ le condizioni di accessibilità tra cui i sistemi per la mobilità ciclabile e pedonale protetta nonché, compatibilmente con le condizioni locali, il trasporto pubblico locale;
- ✓ 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, le quali non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate[10].

Nelle aree di nuova urbanizzazione sono ammesse le seguenti funzioni:

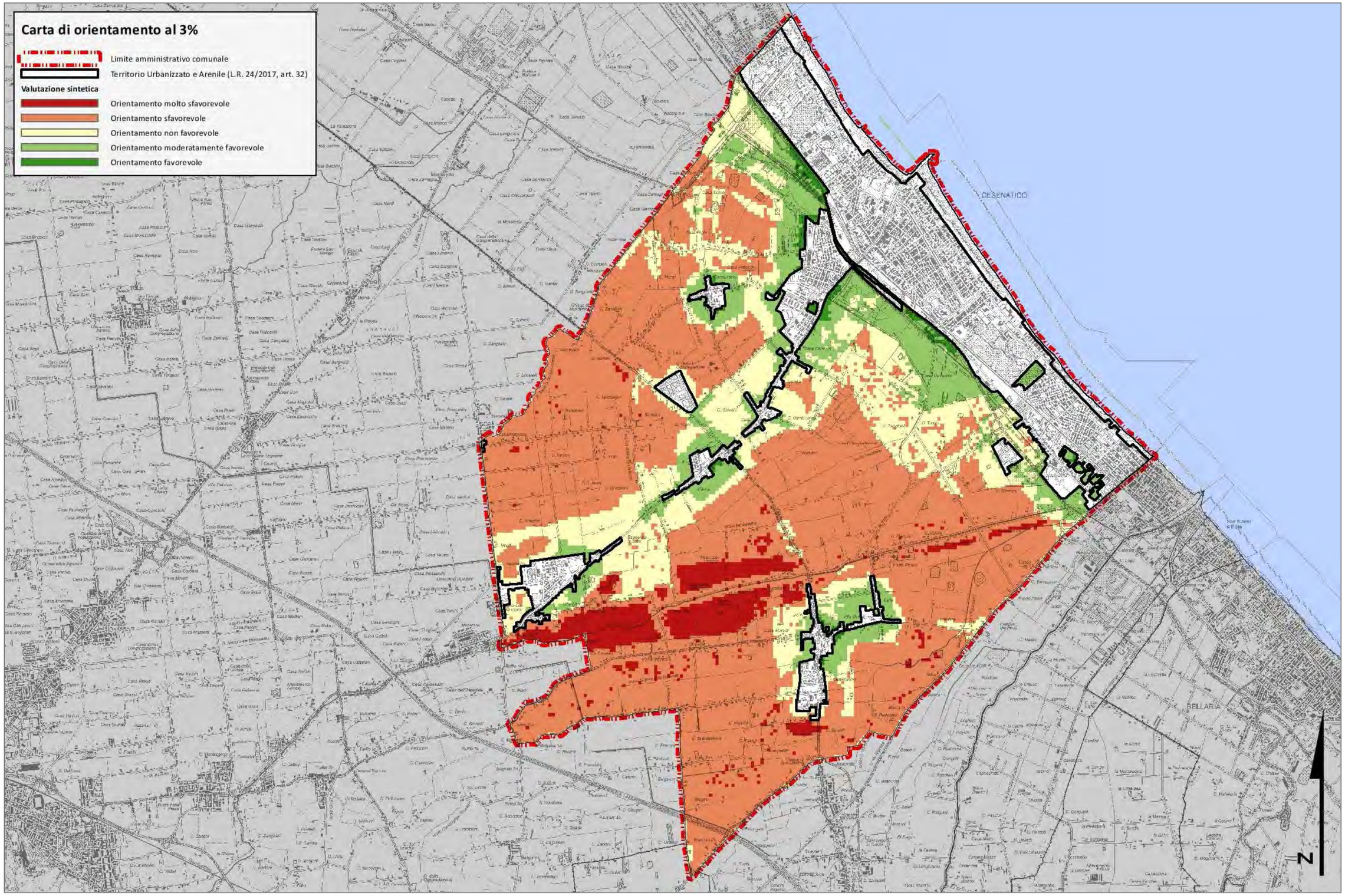
Interventi che possono consumare suolo, ovvero utilizzare il 3%[11]

- ✓ le opere pubbliche;
- ✓ le opere qualificate di interesse pubblico dalla normativa vigente;
- ✓ gli insediamenti strategici volti ad aumentare l'attrattività e la competitività del territorio;
- ✓ i nuovi insediamenti residenziali limitatamente alle quote necessarie per attivare interventi di riuso e di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale;
- ✓ gli interventi di edilizia residenziale sociale, comprensivi unicamente della quota di edilizia libera indispensabile per assicurare la fattibilità economico finanziaria dell'intervento;

Interventi che non consumano suolo: ovvero che non erodono il 3%[12]

- ✓ 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;
- ✓ interventi, nel territorio rurale, per il parziale recupero della superficie di edifici non più funzionali all'attività agricola.

[10] LR 24/2017 art. 35, comma 2.
[11] LR 24/2017 art. 5
[12] LR 24/2017 art. 6


Carta di orientamento al 3%
Limite amministrativo comunale
Territorio Urbanizzato e Arenile (L.R. 24/2017, art. 32)
Valutazione sintetica
Orientamento molto sfavorevole
Orientamento sfavorevole
Orientamento non favorevole
Orientamento moderatamente favorevole
Orientamento favorevole
CESENATICO
BELLARIA
N

7.1.7 Città pubblica

7.1.7.1 Il concorso degli interventi alla realizzazione/qualificazione e multi-funzionalità della Città Pubblica.

La LR 24/2017, nel promuovere il riuso e la rigenerazione urbana introduce un regime differenziato rispetto alle nuove urbanizzazioni. Il riuso e della rigenerazione delle aree edificate con continuità è finalizzata ad aumentarne l'attrattività attraverso la riqualificazione dell'ambiente costruito secondo criteri di sostenibilità e per accrescerne la vivibilità con la qualificazione e l'ampliamento dei servizi e delle funzioni strategiche ivi insediati[13].

Il progetto pubblico urbano e territoriale è rappresentato nelle Tavole St3 Assetto strategico della città pubblica e St4 Servizi ecosistemici che costituiscono riferimento per le trasformazioni edilizie ed urbanistiche.

La città pubblica ha visto la realizzazione di due approfondimenti specifici che hanno riguardato li tessuto da rigenerare delle colonie, dove le politiche pubbliche messe in campo sono essenziali per promuovere la trasformazione di quei tessuti particolarmente degradati sia sul piano edilizio che urbanistico.

Tutti gli interventi di nuovo insediamento, riqualificazione, rigenerazione, recupero, rifunzionalizzazione ecc., sia diretti sia assoggettati ad accordi operativi o piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, concorrono alla realizzazione del progetto urbano della Strategia, tramite la realizzazione e cessione di dotazioni territoriali nella misura di:

a. per l'insieme degli a insediamenti residenziali le quantità di dotazioni sono espresse in ragione di 30 mq ogni abitante effettivo e potenziale che (considerando 50 mq di St per abitante teorico) corrisponde a mq 60 di dotazioni minime di aree pubbliche ogni 100 mq di St insediabile, di norma, così ripartite:
   - ✓ 20 mq di spazi aperti (V) attrezzati, parchi urbani e territoriali, strutture per lo sport e il tempo libero, ecc.;
   - ✓ 25 mq di parcheggi pubblici (P2) non al diretto servizio dell'insediamento;
   - ✓ 15 mq quale incremento per multi-prestazioni (AD) al fine di promuovere un elevato livello multi-prestazionale delle dotazioni.
b. per i nuovi insediamenti b alberghieri e ricreativi, d direzionali, e commerciali sono stabilite le seguenti dotazioni minime: a mq 100 di St deve corrispondere la quantità minima di mq 100 di spazio pubblico, escluse le sedi viarie;
c. per i nuovi insediamenti c produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso il 15% della superficie destinata a tali insediamenti, oltre alle sedi viarie.

Nelle tabelle seguenti sono invece riportate, per tipo di intervento e funzione le dotazioni minime da realizzare e cedere. In particolare, le dotazioni minime di parcheggi pubblici (P2), di verde pubblico (V) e di dotazioni multi-prestazionali (AD), le quantità destinate all'una o all'altra funzione potranno variare in funzione delle criticità presenti e gli obiettivi specifici di qualità urbana definiti per il contesto nel quale l'intervento è localizzato.

Ulteriori dotazioni potranno essere realizzate per risolvere criticità presenti e rendere l'intervento sostenibile o a fronte di maggiori quantità edificatorie concesse. L'incremento per multi-funzione indicato nella tabella costituisce il riconoscimento che una dotazione assolve a più funzioni (ad esempio un "parco pubblico attrezzato" può essere anche un "giardino della pioggia"), è calcolata con riferimento alle specifiche funzioni e quindi ai relativi costi di realizzazione ed è indicata nella convenzione.

[13] LR 24/2017 art. 7 comma 1.

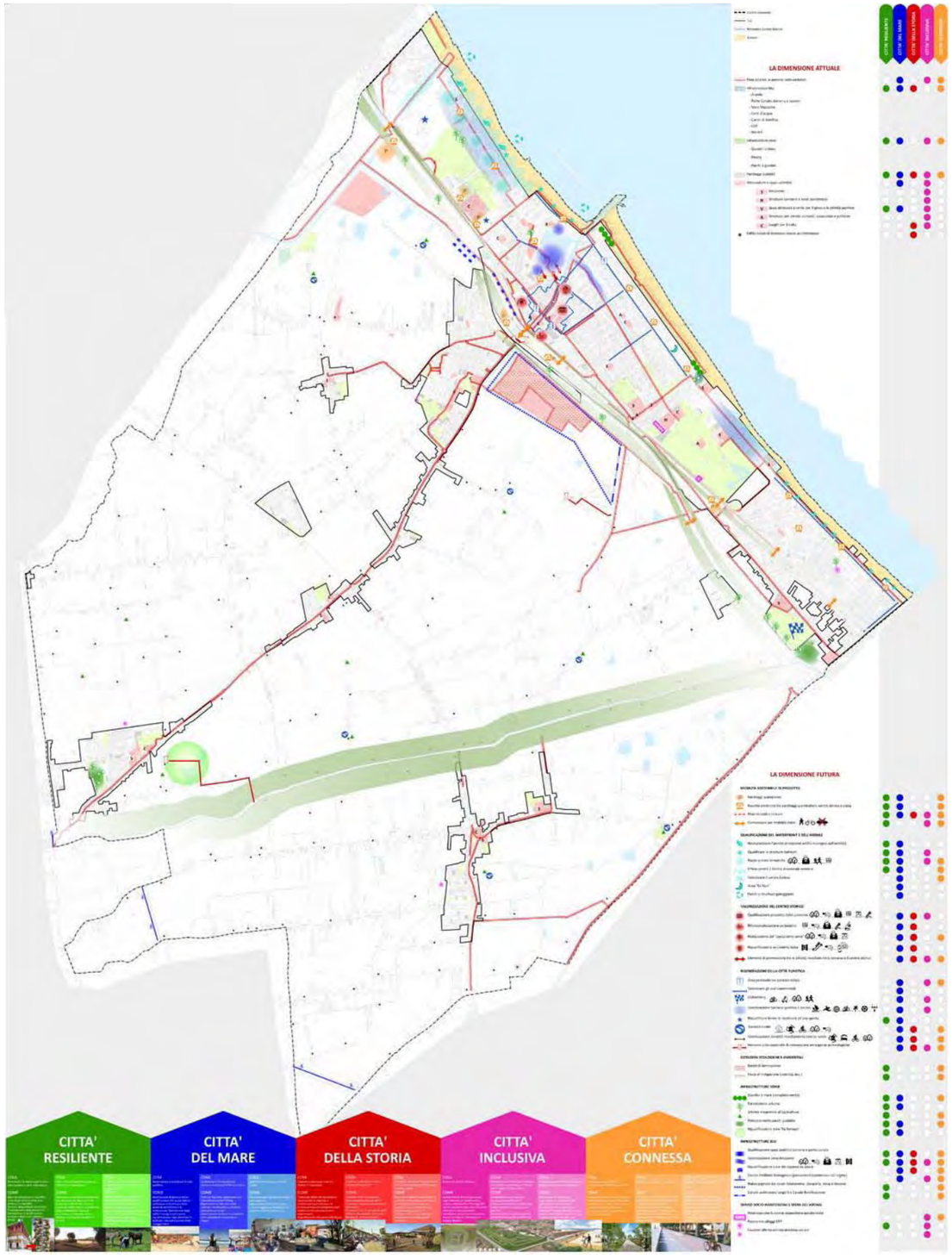
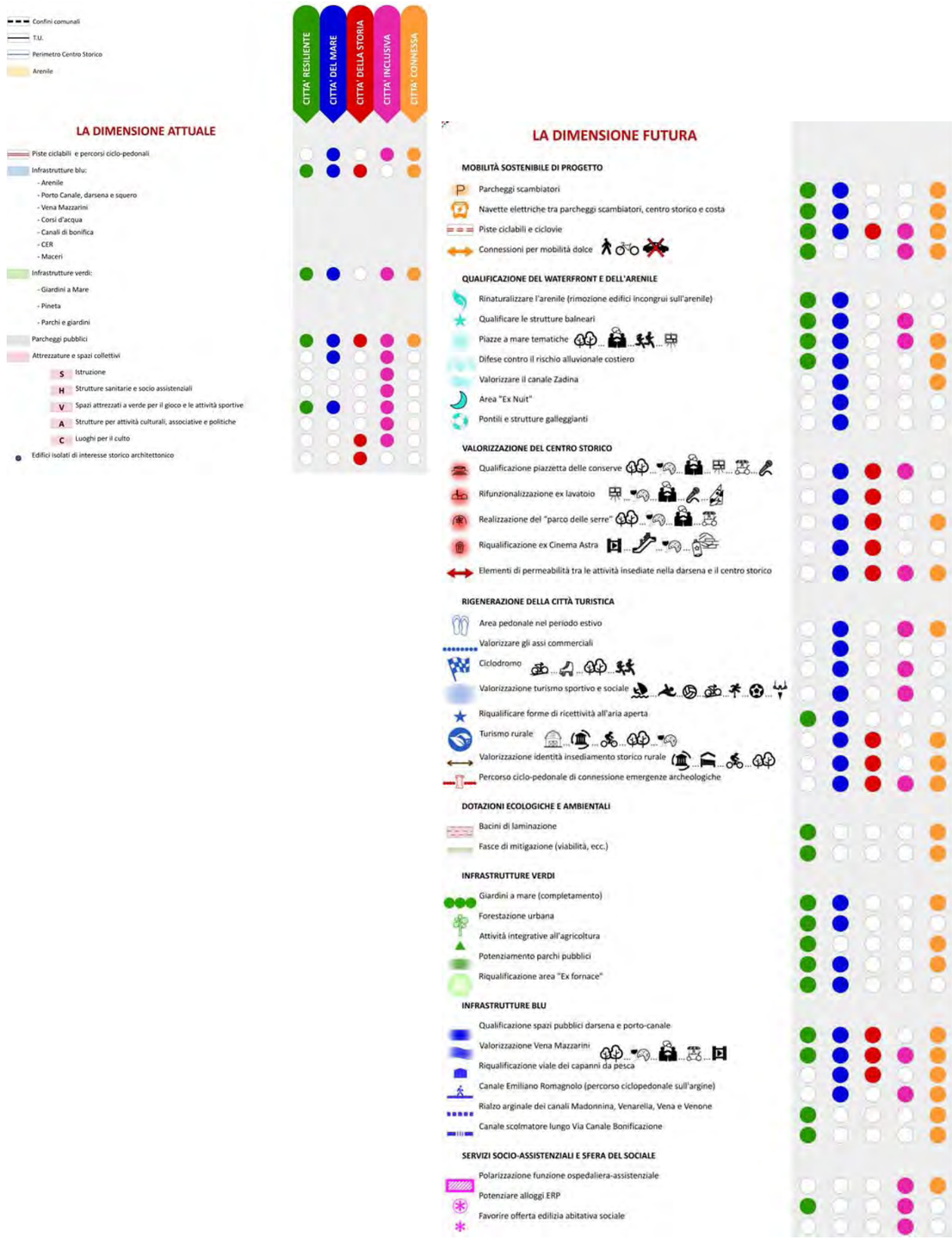


Tavola 23 - Assetto strategico della città pubblica (Tavola St3)



Legenda

- Limite amministrativo comunale
- Aree agricole
- Pista ciclabile/ciclovia esistente
- Pista ciclabile/ciclovia di progetto di prossima realizzazione
- Pista ciclabile/ciclovia di progetto di previsione

Infrastrutture blu

- Mare Adriatico, Porto canale, Squero, Darsena e Vena Mazzarini
- Fiumi e canali

Infrastrutture verdi

- Infrastrutture verdi
- Viale urbano alberato
- Ciclovia, Esistente
- Ciclovia, Progetto
- Ferrovia
- SS 16

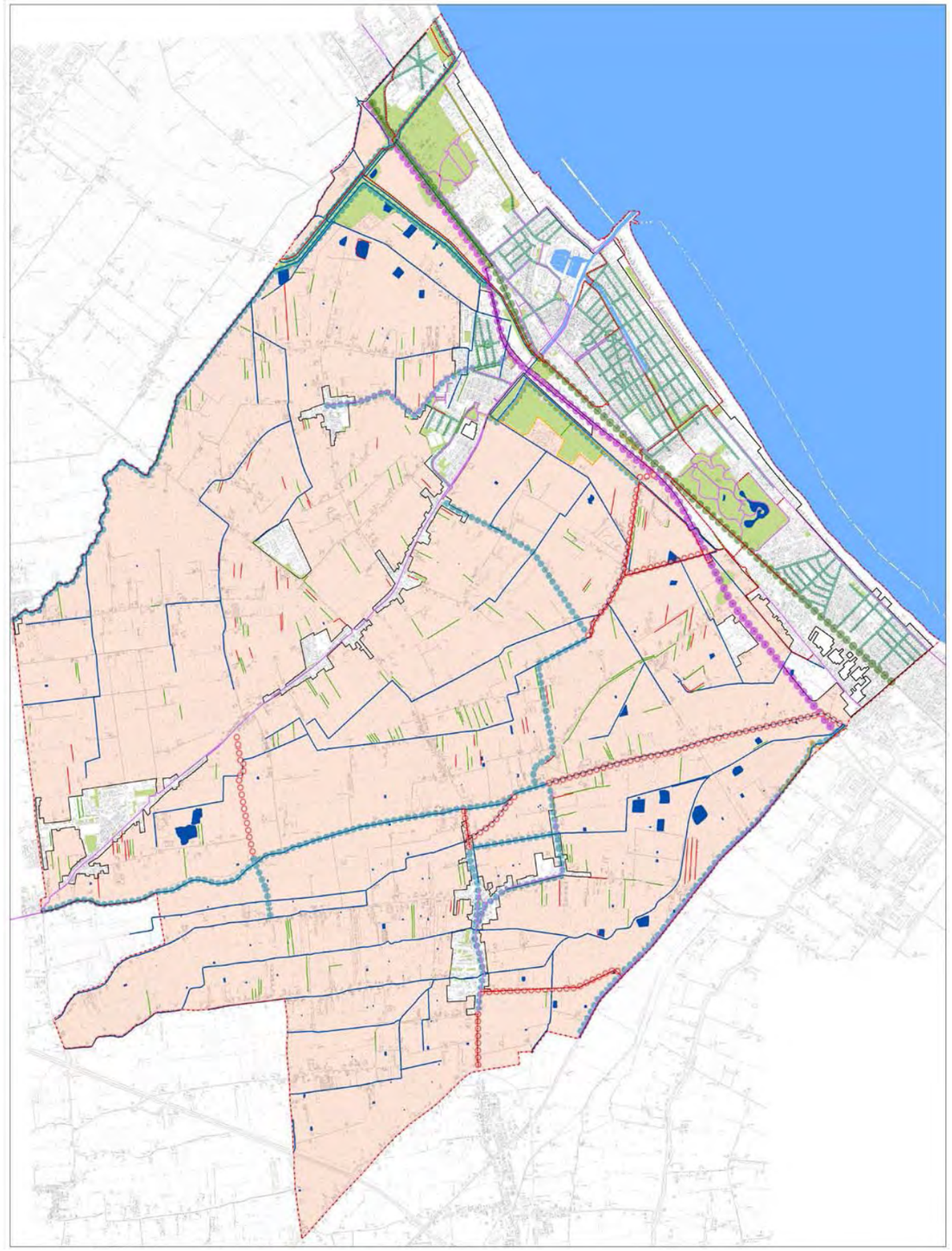


Tavola 24 - Servizi ecosistemici (Tavola St4)

Tabella 21 - Dotazioni territoriali in relazione ai gruppi funzionali: per accordi operativi, PAIP, Procedimenti unici art. 53 LR 24/2017 e PdC convenzionati

GRUPPI FUNZIONALI	infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2
	P1	P2	V	AD		destinati alla clientela
a funzione abitativa						
a1 abitazioni, bed and breakfast;	5 mq ogni 100 mq di St	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
a2 residenze stagionali, affittacamere;						
a3 collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, case per ferie, ecc.;	-	-	-	-	-	-
a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);	5 mq ogni 100 mq di St	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	
a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	-	-	-	-	-	
b funzioni turistico-ricettive						
b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel, condhotel;	5 mq ogni 100 mq di St	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 posto auto a camera	
b2 spazi congressuali ed espositivi;					1 mq ogni 3,3 mq di St	
b3 campeggi e villaggi turistici;						
b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, ecc.);	5 mq ogni 100 mq di St	50 mq ogni 100 mq di St	30 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	
b5 strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;	-	-	-	-	-	-
b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;	-	-	30 mq ogni 100 mq di St	-	-	
b7 strutture per la balneazione e la navigazione;	-	-	-	-	-	
b8 impianti sportivi a servizio delle strutture turistico-ricettive;	-	-	-	-	-	-
c funzioni produttive						
c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 mq;	5 mq ogni 100 mq di St	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 2 mq di St*	-
c2 artigianato di servizio;						
c3 funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;	5 mq ogni 100 mq di St	2,5% della STER	2,5% della STER	10% della STER	1 mq ogni 2 mq di St*	-
c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;						
c5 attività di deposito a cielo aperto;	-	2,5% della STER	2,5% della STER	10% della STER	-	-
c6 insediamento di tipo agro-industriale;	5 mq ogni 100 mq di St	2,5% della STER	2,5% della STER	10% della STER	1 mq ogni 2 mq di St*	-
c7 attività connesse all'autotrasporto delle merci;						
c8 impianti zootecnici intensivi;	-	2,5% della STER	2,5% della STER	10% della STER	1 mq ogni 2 mq di St*	-
c9 serre permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;	5 mq ogni 100 mq di St	2,5% della STER	2,5% della STER	10% della STER	1 mq ogni 2 mq di St*	25 mq ogni 30 mq di Sv
c10 pesca, acquacoltura e relative lavorazioni;	5 mq ogni 100 mq di St	2,5% della STER	2,5% della STER	10% della STER	1 mq ogni 2 mq di St*	
c11 attività di ricerca;	5 mq ogni 100 mq di St	2,5% della STER	2,5% della STER	10% della STER	1 mq ogni 2 mq di St*	

* La quantificazione dei posti auto pertinenziali viene riferita, di norma, ad un'altezza utile pari a 5 metri, fatta salva la possibilità di assumere altezze uutili inferiori, fino a 3 metri, sulla base delle funzioni insediate e di quelle previste.

GRUPPI FUNZIONALI	infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2
	P1	P2	V	AD		destinati alla clientela
d funzioni direzionali						
d1 studi professionali;	5 mq ogni 100 mq di St	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
d2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;	5 mq ogni 100 mq di St	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 2 mq di St*	-
d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	5 mq ogni 100 mq di St o 5 mq ogni 100 mq di STER nel caso di impianti sportivi all'aria aperta	70 mq ogni 100 mq di St o 5 mq ogni 100 mq di STER nel caso di impianti sportivi all'aria aperta	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St**	-
1 con affluenza fino a 100 persone;						
2 con affluenza superiore alle 100 persone;						
d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	-	-	-	-	-	-
d5 rimessaggio camper;						
d6 rimessaggio barche;						
e funzioni commerciali						
e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	5 mq ogni 100 mq di St	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
e2 medie strutture di vendita:						
1 alimentari:	5 mq ogni 100 mq di St	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-	
- da 250 a 400 mq di Sv						25 mq ogni 30 mq di Sv
- da 400 a 800 mq di Sv						25 mq ogni 18 mq di Sv
- da 800 a 1.500 mq di Sv						25 mq ogni 13 mq di Sv
- da 1.500 a 2.500 mq di Sv						25 mq ogni 8 mq di Sv
2 non alimentari:						
- da 250 a 400 mq di Sv						25 mq ogni 40 mq di Sv
- da 400 a 800 mq di Sv						25 mq ogni 25 mq di Sv
- da 800 a 1.500 mq di Sv						25 mq ogni 203 mq di Sv
- da 1.500 a 2.500 mq di Sv						25 mq ogni 16 mq di Sv
e3 grandi strutture di vendita:						
1 alimentari: da 2.500 a 4.500 mq di Sv	5 mq ogni 100 mq di St	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-	25 mq ogni 8 mq di Sv
2 non alimentari: da 2.500 a 10.000 mq di Sv						25 mq ogni 16 mq di Sv
e4 grandi strutture di vendita di livello superiore:						
1 alimentari	5 mq ogni 100 mq di St	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-	25 mq ogni 8 mq di Sv
2 non alimentari						25 mq ogni 16 mq di Sv
e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.)	5 mq ogni 100 mq di St	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
e6 impianti di distribuzione carburanti	-	2,5% della STER	2,5% della STER	10% della STER	1 mq ogni 3,3 mq di St	

** Dovrà essere verificato il soddisfacimento del fabbisogno di posti auto pertinenziali per le funzioni di servizio con affluenza superiore alle 100 persone

GRUPPI FUNZIONALI	infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2
	P1	P2	V	AD		destinati alla clientela
f funzioni rurali						
f1 abitazioni agricole	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
f2 impianti e attrezzature per la produzione agricola:						
1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
2 rimesse per macchine agricole;						
3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere						
4 allevamenti aziendali o interaziendali						
5 serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali						
6 impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;						
7 ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata						
f3 ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:						
1 laboratori per la ricerca;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv
2 foresterie aziendali;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
bosco, sottobosco, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv
5 agriturismo;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;	-	-	-	-	-	-
f4 colture intensive:						
1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv
2 abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo **f**4.1;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
f5 allevamento, ricovero, cura, addestramento animali;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
f6 attività connesse all'agricoltura;	-	2,5% della STER	2,5% della STER	10% della STER	1 mq ogni 3,3 mq di St	-

Tabella 22 - Dotazioni territoriali in relazione ai gruppi funzionali: altri titoli abilitativi con incremento di superfici e/o carico urbanistico

GRUPPI FUNZIONALI	attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2
	P2	V	AD		destinati alla clientela
a funzione abitativa					
a1 abitazioni, bed and breakfast;	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
a2 residenze stagionali, affittacamere;					
a3 collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, case per ferie, ecc.;	-	-	-	-	-
a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	
a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	-	-	-	-	
b funzioni turistico-ricettive					
b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel, condhotel;	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 posto auto a camera	
b2 spazi congressuali ed espositivi;				1 mq ogni 3,3 mq di St	
b3 campeggi e villaggi turistici;					
b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, ecc.);	30 mq ogni 100 mq di St	50 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	
b5 strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;	-	-	-	-	-
b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;	-	30 mq ogni 100 mq di St	-	-	
b7 strutture per la balneazione e la navigazione;	-	-	-	-	
b8 impianti sportivi a servizio delle strutture turistico-ricettive;	-	-	-	-	-
c funzioni produttive					
c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 mq;	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 2 mq di St*	-
c2 artigianato di servizio;					
c3 funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 2 mq di St*	-
c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;					
c5 attività di deposito a cielo aperto;	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	-	-
c6 insediamento di tipo agro-industriale;	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 2 mq di St*	-
c7 attività connesse all'autotrasporto delle merci;					
c8 impianti zootecnici intensivi;	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 2 mq di St*	-
c9 serre permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;	20 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 2 mq di St*	25 mq ogni 30 mq di Sv
c10 pesca, acquacoltura e relative lavorazioni;	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 2 mq di St*	
c11 attività di ricerca;	20 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 2 mq di St*	

* La quantificazione dei posti auto pertinenziali viene riferita, di norma, ad un'altezza utile pari a 5 metri, fatta salva la possibilità di assumere altezze uutili inferiori, fino a 3 metri, sulla base delle funzioni insedia

GRUPPI FUNZIONALI	attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2
	P2	V	AD		destinati alla clientela
d funzioni direzionali					
d1 studi professionali;	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
d2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 2 mq di St*	-
d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	70 mq ogni 100 mq di St o 5 mq ogni 100 mq di STER nel caso di impianti sportivi all'aria aperta	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St**	-
1 con affluenza fino a 100 persone;					
2 con affluenza superiore alle 100 persone;					
d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	-	-	-	-	-
d5 rimessaggio camper;					
d6 rimessaggio barche;					
e funzioni commerciali					
e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
e2 medie strutture di vendita:					
1 alimentari:	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-	
- da 250 a 400 mq di Sv					25 mq ogni 30 mq di Sv
- da 400 a 800 mq di Sv					25 mq ogni 18 mq di Sv
- da 800 a 1.500 mq di Sv					25 mq ogni 13 mq di Sv
- da 1.500 a 2.500 mq di Sv					25 mq ogni 8 mq di Sv
2 non alimentari:					
- da 250 a 400 mq di Sv					25 mq ogni 40 mq di Sv
- da 400 a 800 mq di Sv					25 mq ogni 25 mq di Sv
- da 800 a 1.500 mq di Sv					25 mq ogni 203 mq di Sv
- da 1.500 a 2.500 mq di Sv					25 mq ogni 16 mq di Sv
e3 grandi strutture di vendita:					
1 alimentari: da 2.500 a 4.500 mq di Sv	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-	25 mq ogni 8 mq di Sv
2 non alimentari: da 2.500 a 10.000 mq di Sv					25 mq ogni 16 mq di Sv
e4 grandi strutture di vendita di livello superiore:					
1 alimentari	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-	25 mq ogni 8 mq di Sv
2 non alimentari					25 mq ogni 16 mq di Sv
e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.)	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
e6 impianti di distribuzione carburanti	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	

** Dovrà essere verificato il soddisfacimento del fabbisogno di posti auto pertinenziali per le funzioni di servizio con affluenza superiore alle 100 persone

GRUPPI FUNZIONALI		attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2
		P2	V	AD		destinati alla clientela
f funzioni rurali						
f1 abitazioni agricole		-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
f2 impianti e attrezzature per la produzione agricola:						
	1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
	2 rimesse per macchine agricole;					
	3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;					
	4 allevamenti aziendali o interaziendali;					
	5 serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali;					
	6 impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;					
	7 ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;					
f3 ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:						
	1 laboratori per la ricerca;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv
	2 foresterie aziendali;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
	3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
	bosco, sottobosco, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv
	5 agriturismo;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
	6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;	-	-	-	-	-
f4 colture intensive:						
	1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv
	2 abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo **f**4.1;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
f5 allevamento, ricovero, cura, addestramento animali;		-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
f6 attività connesse all'agricoltura;		25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-

7.1.7.2 Edilizia Residenziale sociale

Complessivamente a Cesenatico ci sono 200 alloggi ERPS. La maggior concentrazione si trova nella zona di Levante-Boschetto, mentre tre Contesti: Cannucceto, Borella-Villalta e Bagnarola ne sono totalmente privi. In seguito ad un accordo Comune-Regione a breve ne saranno realizzati ulteriori 18.

La LR 24/2017 affida alla La pianificazione territoriale e urbanistica il compito di concorrere alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa dirette a soddisfare il fabbisogno di alloggi per le famiglie meno abbienti, attribuisce alla Strategia:

- ✓ individuare il fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, specificando le diverse esigenze abitative presenti nel territorio comunale;
- ✓ stabilire le modalità con cui gli interventi di riuso e rigenerazione e di nuova urbanizzazione concorrono al soddisfacimento di tale fabbisogno, prevedendo, se necessario, forme di compensazione per il maggior onere;
- ✓ prevedere la cessione al Comune a titolo gratuito di aree da destinare ad edilizia residenziale sociale, tenuto anche conto dell'entità e del valore di tali interventi o trasformazioni, quali aree per dotazioni territoriali, scomputando il valore delle aree dal contributo di costruzione dovuto. Tali aree non posso essere monetizzate[14].

La legge regionale non precisa però a quali tipologie di ERS fa riferimento. La legge 80/2014 include tra l'ERS: "alloggi sociali in locazione", unità abitativa destinata alla locazione con vincolo di destinazione d'uso, comunque non inferiore a 15 anni", edilizia universitaria convenzionata oppure locazione con patto di futura vendita (o assegnazione) per un periodo non inferiore a 8 anni". Ai quali sono da aggiungere le sempre più numerose forme di co-housing.

La Strategia, considerando che il Comune di Cesenatico è classificato ad alta tensione abitativa, ha definito il concorso degli interventi complessi al soddisfacimento del fabbisogno di ERS come segue:

a. nel caso di nuovi insediamenti in aree permeabili non infrastrutturate:
   - ✓ residenziali, la cessione al Comune, a titolo gratuito, di una quota pari al 20% delle aree destinate a nuove costruzioni;
   - ✓ produttivi, la corresponsione al Comune di un contributo pari al valore del 20% delle aree destinate a nuove costruzioni. Il contributo sarà inserito in un apposito capitolo di bilancio destinato alla realizzazione di ERP;
b. nel caso di interventi di rigenerazione complessi:
   - ✓ la cessione al Comune, a titolo gratuito, di una quota di alloggi ERP pari al 20% di quelli realizzabili nell'area di intervento;
     - la realizzazione di alloggi ERS per una quota rapportata al periodo di durata della convenzione/locazione;
     - ovvero un contributo di pari importo;
   - ✓ il riconoscimento di ulteriori quote edificatorie, a compensazione dell'impegno assunto dal privato di realizzare, alloggi di edilizia residenziale sociale ovvero opere pubbliche aventi finalità sociale in misura superiore;
c. il contributo non è dovuto per l'ampliamento delle attività produttive esistenti e la realizzazione di strutture ricettive alberghiere.

Sono individuate tra le tipologie di ERS:

- ✓ unità abitative destinate alla locazione con vincolo di destinazione d'uso;
- ✓ locazione con patto di futura vendita (o assegnazione);
- ✓ edilizia universitaria convenzionata;
- ✓ altre forme di co-housing;

per un periodo non inferiore a 20 anni. Le aree cedute gratuitamente al Comune per concorrere alla realizzazione di politiche pubbliche per la casa, potranno essere concesse per la costruzione di alloggi ERP, analogamente, gli alloggi trasferiti confluiranno nel patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

[14] LR 24/2017, art. 34, comma 3

7.1.7.3 Fonti di finanziamento

Rispetto al sistema delle dotazioni territoriali, la LR 24/2017 fa un ulteriore passo avanti. Non si limita infatti a includere la manutenzione e l'ammodernamento delle dotazioni esistenti tra le opere soggette al concorso dei privati nella realizzazione degli interventi urbanistico/edilizi, ma destina[15] "i proventi dei titoli abilitativi edilizi, delle sanzioni e delle monetizzazioni nel territorio urbanizzato delle aree per dotazioni territoriali, […] esclusivamente e senza vincoli temporali:

- ✓ alla realizzazione e alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria,
- ✓ alla qualificazione di immobili comunali ad uso pubblico,
- ✓ al risanamento di complessi edilizi pubblici e privati compresi nei centri storici e nelle periferie degradate,
- ✓ a interventi di riuso e di rigenerazione,
- ✓ all'attività di autorizzazione, vigilanza e controllo dell'attività edilizia e agli interventi di demolizione di costruzioni abusive,
- ✓ al finanziamento dei concorsi di progettazione,
- ✓ all'acquisizione e alla realizzazione di aree verdi destinate a uso pubblico,
- ✓ a interventi di tutela e riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio, anche ai fini della prevenzione e della mitigazione del rischio idrogeologico e sismico e della tutela e riqualificazione del patrimonio rurale pubblico,
- ✓ ad investimenti per la gestione telematica delle funzioni di governo del territorio
- ✓ nonché a interventi volti a favorire l'insediamento di attività di agricoltura in ambito urbano"

garantendo a tal modo un gettito finanziario pubblico ad integrazione dell'intervento privato per la qualificazione degli spazi pubblici della Città.

Ma la Strategia offre anche una maggiore possibilità di accedere a finanziamenti regionali, nazionali ed europei: tutti ormai basati sulla redazione di piani strategici.

[15] LR 24/2017 art. 9 comma 1 lettera g).

7.1.7.4 La valutazione del beneficio pubblico

In un piano dove gli interventi complessi non sono localizzati, né tanto meno sono definite rigide regole di trasformazione come avveniva negli ambiti del PSC, diventa fondamentale, oltre alla definizione dello schema di assetto della città pubblica e privata, di cui abbiamo detto, definire nella Strategia un sistema di valutazione dei progetti che consenta di verificarne l'apporto alla qualificazione della città, in modo contestuale ma anche differito nel tempo, poiché le proposte di Accordo Operativo possono essere presentate all'Amministrazione in seguito a un bando, ma anche singolarmente. La valutazione dei progetti è articolata in tre momenti:

- ✓ una valutazione ex-ante: che consente di valutare il progetto e le possibili alternative e/o più progetti tra loro;
- ✓ una valutazione in-itinere: che verifica attraverso il monitoraggio, la realizzazione dell'intervento con la possibilità di correggerne gli effetti indesiderati;
- ✓ una valutazione ex-post: che controlla il raggiungimento degli obiettivi prefissati e aggiorna i target.

In ogni caso devono essere individuati: i temi oggetto di valutazione, i criteri, gli indicatori e i target.

Per le nuove urbanizzazioni la Strategia stabilisce i requisiti prestazionali e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale nonché il concorso delle nuove previsioni alla realizzazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale, ai sensi dell'articolo 34 della LR 24/2017, e nel rispetto delle dotazioni minime di aree pubbliche richieste.

I <u>nuovi insediamenti</u> devono assicurare la contemporanea realizzazione, oltre alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle seguenti opere:

a. le attrezzature e gli spazi collettivi richiesti dalla Strategia;
b. le condizioni di accessibilità tra cui i sistemi per la mobilità ciclabile e pedonale protetta e l'eventuale trasporto pubblico locale;
c. i servizi idrici integrati e le altre reti e impianti tecnologici ed energetici;
d. 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.

Gli <u>interventi di rigenerazione</u> nel territorio urbanizzato devono assicurare la realizzazione delle seguenti opere:

a. le attrezzature e gli spazi collettivi individuati dalla Strategia;
b. le condizioni di accessibilità tra cui i sistemi per la mobilità ciclabile e pedonale protetta;
c. i servizi idrici integrati e le altre reti e impianti tecnologici ed energetici;
d. 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.

Nella VAS/Valsat sono individuati gli indicatori di valutazione dei progetti rispetto alle politiche/azioni declinate nella strategia, ai quai sono aggiunti i seguenti criteri individuati dalla strategia per valutare il beneficio pubblico degli interventi, e nello specifico:

- ✓ valore delle opere pubbliche sull'ammontare dell'investimento;
- ✓ la qualità del progetto edilizio;
- ✓ la qualità del progetto urbano;
- ✓ impatto sociale ed economico sulla collettività.

La valutazione del beneficio pubblico è effettuata per tutti i progetti complessi. Nella VAS/Valsat è effettuata una prima attribuzione dei pesi ai criteri su elencati. Nei bandi di evidenza pubblica, fermo restando l'attribuzione del peso del primo criterio, gli altri valori potranno subire modifica per perseguire gli obiettivi prioritari di volta in volta assunti dall'Amministrazione.

Nel Regolamento Edilizio è riportato uno schema con i contenuti della Relazione economico-finanziaria che accompagna i Accordi Operativi e riveste un ruolo importante nella definizione del progetto urbano purché sia concepita e strutturata in modo da possedere due essenziali contenuti: la rappresentazione delle condizioni economico-finanziarie e giuridiche atte garantire un elevato grado di probabilità realizzativa agli interventi privati e pubblici proposti, e l'esplicitazione della dimensione economico-finanziaria dei benefici pubblici generati dal progetto.

7.2 Telaio paesaggistico-ambientale

Il **telaio paesaggistico-ambientale** che, assieme alle dotazioni territoriali, costituisce la trama di connessione tra il territorio urbano e quello rurale è articolato in:

1. Infrastrutture verdi

- Pineta
- Boschi (formazioni boschive e boschi recenti)
- Parchi urbani
- Agricoltura urbana (aree permeabili non infrastrutturate)
- Dotazioni ecologiche e ambientali
- Servizi ecosistemici
- Territorio rurale periurbano
- Territorio rurale ad alta vocazione produttiva agricola

2. Infrastrutture blu

- Darsena e porto canale
- Squero
- Vena Mazzarini
- Corsi d'acqua
- Rete dei canali di bonifica
- Canale Emiliano Romagnolo (CER)
- Maceri
- Mare

3. Elementi di valorizzazione del paesaggio rurale

- Edifici storici nel territorio rurale

4. Elementi di qualificazione paesaggistica

- Allevamenti da delocalizzare

Il PUG promuove le trasformazioni del territorio perseguendo l'obiettivo dello sviluppo sostenibile. In questo contesto le infrastrutture verdi e blu possono svolgere un ruolo fondamentale per una maggiore resilienza urbana e incrementare il benessere. Contestualmente promuove il miglioramento e valorizzazione degli ecosistemi e della biodiversità presente nel territorio, perseguendo lo sviluppo di reti ecologiche, in coerenza con gli obiettivi dettati dalle normative sovraordinate.

7.2.1 Infrastrutture verdi

L'Unione Europea definisce le infrastrutture verdi una **rete di aree naturali e seminaturali pianificate a livello strategico con altri elementi ambientali, progettate e gestite in maniera da fornire un ampio spettro di servizi ecosistemici.** Possono essere di proprietà pubblica o privata: in vari casi la loro funzione è ininfluente rispetto all'assetto proprietario.

1. Infrastrutture verdi

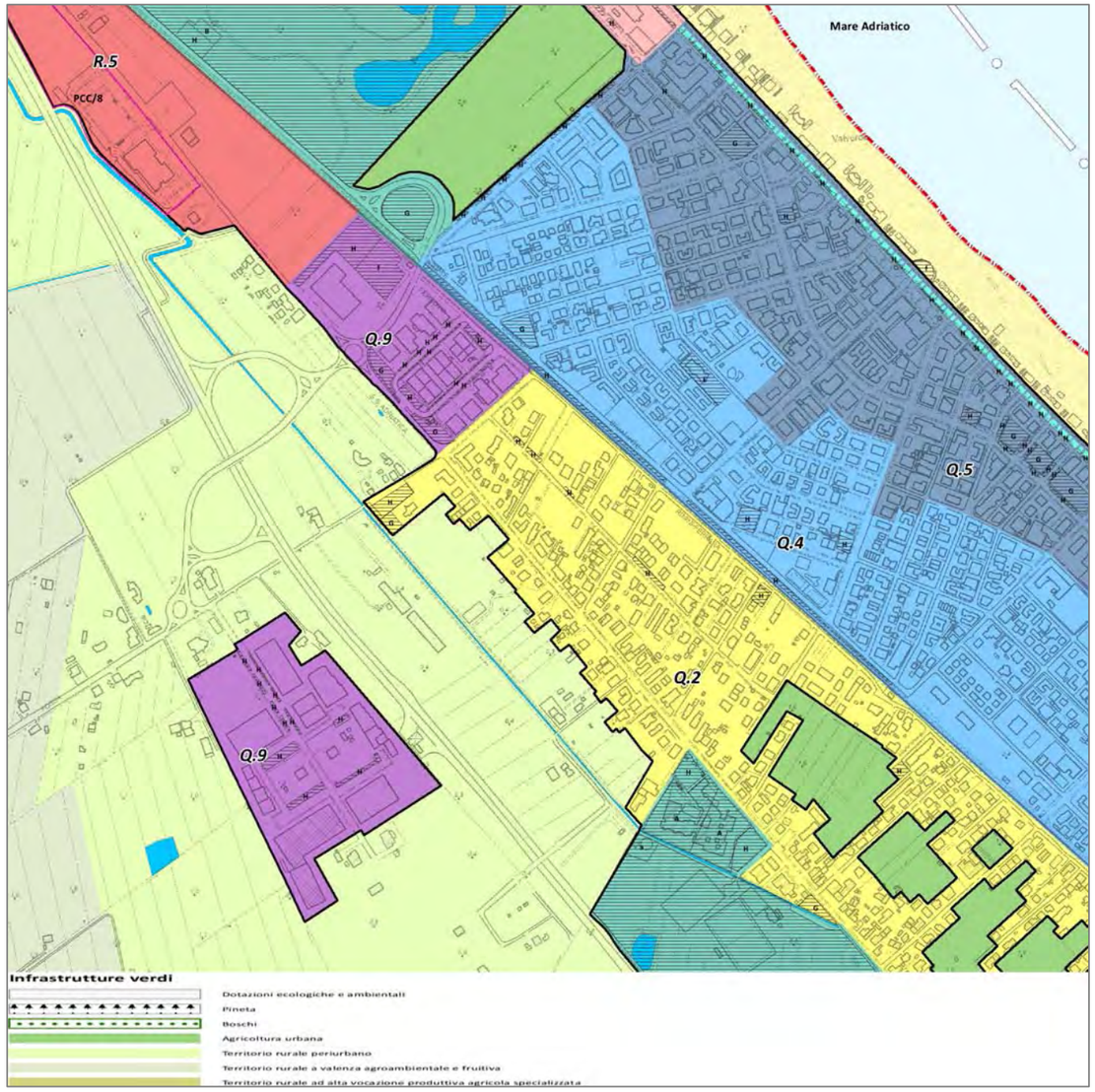
- Pineta
- Boschi (formazioni boschive e boschi recenti)
- Parchi urbani
- Agricoltura urbana (aree permeabili non infrastrutturate)
- Dotazioni ecologiche e ambientali
- Servizi ecosistemici
- Territorio rurale periurbano
- Territorio rurale ad alta vocazione produttiva agricola

Obiettivo del PUG è qualificarle, incrementarle e diminuire la loro frammentarietà perseguendo i seguenti obiettivi:

- ✓ promuove la creazione di fasce vegetali a fianco di infrastrutture lineari, ossia la piantumazione, entro un'area di rispetto definita, di elementi vegetali con la finalità di mitigazione degli impatti negativi indotti da dette infrastrutture, oltre che di connessione trasversale della rete ecologica.
- ✓ promuove la gestione ecologica dell'agroecosistema ad esempio attraverso l'introduzione di siepi campestri o la piantumazione di essenze arboree e arbustive autoctone lungo le piste ciclabili e le ciclovie contribuiscono a costituire un connettivo diffuso che si traduce in una serie di microcorridoi e di piccole unità di habitat, che concorrono al ripristino della biodiversità;
- ✓ nelle aree appartenenti alla rete ecologica che si trovano in diretta continuità con i corsi d'acqua, al fine di permettere al sistema fluviale di svolgere la funzione di tamponamento e neutralizzazione degli inquinanti residui non depurabili che si producono sul territorio, le attività agricole devono essere compatibili con la salvaguardia degli ecosistemi e qualsiasi altra attività e/o uso del suolo non deve risultare impattante nei confronti degli stessi ecosistemi naturali o semi-naturali presenti; tutti gli interventi di gestione che riguarderanno tali ambiti dovranno essere svolti prestando attenzione al loro ruolo ecologico, in sinergia con i progetti d'attuazione delle reti ecologiche;
- ✓ i viali alberati e i percorsi ciclabili "verdi" urbani concorrono alla realizzazione di percorsi microclimatici contribuendo a contrastare le isole di calore.

Pineta, boschi, parchi urbani, dotazioni ecologiche e ambientali hanno più funzioni e costituiscono dotazioni multi-prestazionali. Anche l'agricoltura urbana, contribuisce ad incrementare il livello dei servizi ecosistemici. Si tratta di aree permeabili, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, intercluse nel tessuto consolidato, per le quali la LR 24/2017 prevede la prioritaria destinazione a dotazioni ecologiche e ambientali e al mantenimento.

Tavola 25 - Infrastrutture verdi



Il **Territorio rurale** è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato, caratterizzato dalla compresenza e dall'interazione delle componenti naturali, ambientali, paesaggistiche, antropiche, culturali, infrastrutturali, socio-economiche e dei valori fisico-morfologici. Il territorio rurale si articola per parti significative in cui integrare e rendere coerenti le politiche volte a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio con quelle volte a garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili.

Ai fini della tutela e dello sviluppo del territorio rurale, sono perseguiti i seguenti obiettivi generali:

a. sviluppare e rafforzare le attività agricole compatibili con le caratteristiche territoriali attraverso: la tutela della destinazione agricola del territorio rurale, l'ampliamento delle zone per aziende agricole con produzioni specializzate di qualità e tipicità; il consolidamento delle aziende agricole vitali e con produzioni specializzate di qualità che concorrono al mantenimento di una tradizione agraria di pregio; l'incentivazione alla modernizzazione delle pratiche produttive e l'adozione di metodi colturali a basso impatto ambientale, l'uso razionale e sostenibile delle risorse, la verifica di compatibilità per le colture idroesigenti; l'incentivazione delle attività economiche integrative, quali l'agriturismo, l'ospitalità, la ristorazione ed il turismo rurale, anche a fini di una compartecipazione pubblico-privato a programmi di tutela e valorizzazione integrata del territorio;

b. promuovere una maggiore integrazione tra urbano e rurale qualificandone i margini attraverso e integrandone le funzioni: favorire il mantenimento di spazi aperti, la valorizzazione e qualificazione del paesaggio agricolo periurbano e l'insediamento di attività destinate all'offerta ricreativa e del tempo libero; la valorizzazione e qualificazione dei quadri paesaggistici nel territorio agricolo periurbano; l'insediamento di attività destinate all'offerta ricreativa e del tempo libero compatibili ed integrate con i vicini insediamenti urbani;

c. garantire la qualità dell'ambiente rurale attraverso: la riproposizione di "segni" in grado di arricchire la percezione del paesaggio rurale quali siepi, alberature, quinte verdi, maceri e complessi rurali recuperati, da promuovere attraverso accordi con i privati o con specifica previsione di parametri ecologici; il mantenimento e ricostituzione del patrimonio boschivo e delle sue funzioni ecologiche, climatiche e fruitive; la protezione, il rafforzamento e la valorizzazione dei corridoi ecologici; la delocalizzazione in aree idonee o la dismissione degli allevamenti industriali esistenti negli ambiti di fragilità ambientale e insediativa, attraverso gli strumenti della pianificazione negoziata che possano garantirne lo svolgimento nel rispetto dell'interesse pubblico.

Al fine di assicurare assetti insediativi strutturati e coerenti del territorio agricolo comunale, il PUG favorisce i processi di ricomposizione ed accorpamento fondiari, lo sviluppo competitivo delle aziende e la salvaguardia del territorio rurale e stabilisce: le condizioni generali di insediamento e assetto per nuove aziende agricole e, per garantire l'ottimizzazione del loro dimensionamento, la definizione della minima superficie aziendale; i soggetti e le relative possibilità di intervento secondo criteri di equità socio- economica ed in funzione dell'apporto di effettivi interessi all'economia agro-rurale, favorendo in particolare il rinnovo generazionale; le modalità di soddisfacimento della domanda abitativa aziendale nonché dell'eventuale fabbisogno abitativo temporaneo della manodopera stagionale; la definizione di dotazioni ed equipaggiamenti infrastrutturali appropriati e commisurati agli indirizzi prevalenti nell'azienda agricola e alle sue dimensioni, alle esigenze del contesto produttivo e rurale, a quelle di sviluppo e miglioramento della qualità e della competitività dell'azienda agricola, nonché alle necessità di tutela ambientale e paesistica del territorio; il recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto della disciplina dei manufatti di interesse storico-testimoniale, favorendo il riordino e la razionalizzazione degli assetti insediativi aziendali attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, accorpamento e/o trasferimento volumetrico, sistemazione delle aree di pertinenza delle strutture agricole ed extraagricole, l'ottimizzare ed il miglioramento dell'uso e delle risorse infrastrutturali e di rete, la riqualificazione paesaggistico - architettonica del territorio, anche attraverso la realizzazione di opere ed elementi di mitigazione ambientale e paesaggistica; il concorso delle aziende agricole al miglioramento della qualità ambientale del territorio; le modalità di trasferimento di attività incompatibili ad altri ambiti idonei del territorio.

Il territorio rurale è articolato in: territorio rurale periurbano e territorio rurale ad alta vocazione produttiva agricola.

Il **territorio rurale periurbano** è costituito da aree di contatto con il sistema insediativo urbano, che interagiscono con esso in termini di relazioni ecologiche, paesaggistiche, funzionali e necessitano di reciproche esigenze di protezione. In queste aree, la pianificazione persegue il miglioramento degli aspetti relazionali ponendosi in particolare i seguenti obiettivi: mantenere la conduzione agricola dei fondi ad esclusione dell'attività zootecnica, con prioritaria funzione di mitigazione degli effetti ambientali prodotti reciprocamente dal sistema insediativo urbano e rurale; promuovere le attività integrative e compensative dei redditi agrari con finalità di integrazione tra funzioni urbane e rurali, anche attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente; promuovere una maggiore integrazione delle attività agrituristiche con il turismo balneare e quello sportivo (in particolare le ciclovie); migliorare la qualità ambientale dei sistemi urbani ed arrestare il processo di abbandono e degrado del territorio agricolo.

Nel territorio rurale periurbano sono favoriti: l'impianto di colture e destinazioni capaci di mantenere, valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici; il mantenimento di spazi aperti, la riconnessione del sistema del verde urbano e di quello periurbano; funzioni agricole a forte valenza ambientale, percorsi ciclabili ed agro-naturalistici; il recupero a fini ambientali e compensativi degli impatti insediativi con priorità per le aree ricadenti nelle zone di tutela fluviale, ove non specificatamente destinati alla ricostituzione della rete ecologica, e nelle zone di ricarica degli acquiferi; l'insediamento di attività particolari ad elevata redditività, anche integrabili al contesto urbano, quali ad esempio le attività orto–floro–vivaistiche purché in strutture paesaggisticamente compatibili, l'insediamento di strutture ricreative e per il tempo libero integrative del reddito agrario; la delocalizzazione di attività zootecnica incompatibile col contesto urbano e/o ambientale; l'eliminazione delle strutture incongrue con l'eventuale parziale recupero delle superfici; l'applicazione di metodi di agricoltura a basso impatto ambientale e la rinaturazione di quote delle superfici aziendali; il recupero del patrimonio edilizio sparso per il soddisfacimento di attività complementari e ricreative, funzioni collettive, funzioni integrative dei servizi urbani e territoriali, pubbliche o private, nel rispetto dei vincoli ambientali e paesaggistici e delle fragilità presenti.

Il **territorio rurale ad alta vocazione produttiva agricola** è costituito da quelle parti del territorio comunale che, per caratteristiche fisiche, morfologiche, pedologiche, infrastrutturali e socio-economiche, presentano una elevata idoneità, capacità e vocazione all'utilizzo agricolo intensivo dei suoli, all'attività zootecnica ed alla trasformazione agro-industriale dei prodotti.

Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola Il PUG persegue i seguenti obiettivi: preservare l'utilizzo agricolo dei suoli e l'integrità del sistema rurale, aumentare il livello di competitività ed efficienza delle aziende agricole il rafforzamento della loro integrazione nella filiera agro-alimentare; migliorare la qualità ambientale del territorio agricolo e rurale attraverso la riduzione degli impatti dell'attività agricola, zootecnica ed agroindustriale, in particolare nei contesti a maggiore fragilità ambientale ed insediativa; migliorare la qualità ambientale e paesaggistica attraverso l'adozione di interventi agro ambientali, mitigativi e compensativi nelle

parti di territorio caratterizzate da maggiore sensibilità ambientale e paesaggistica; promuovere il riordino della qualificazione del patrimonio edilizio esistente, la razionalizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture, il risanamento e la riqualificazione delle aree di pertinenza del sistema insediativo sparso.

Sono favorite: la conservazione della destinazione agricola dei suoli, il mantenimento dell'unità fondiaria, l'accorpamento e la ricomposizione fondiaria, viceversa escludendo interventi edilizi e trasformazioni d'uso potenzialmente capaci di compromettere l'equilibrato sviluppo delle attività produttive agricole esistenti e di generare conflitti di carattere ambientale e funzionale; l'ammodernamento ed il miglioramento delle strutture produttive agricole attraverso la definizione di interventi appropriati e commisurati agli ordinamenti tecnico produttivi, alla loro dimensione e collocazione con riferimento alle principali tipologie aziendali; lo sviluppo di produzioni agricole di pregio e l'integrazione tra produzione agricola, sviluppo di attività di commercializzazione dei prodotti, valorizzazione dei territori e delle strutture aziendali; l'adozione di forme di gestione ambientale adeguate alle diverse tipologie e dimensioni delle produzioni delle aziende agricole e agroindustriali.

7.2.2 Infrastrutture blu

Le infrastrutture blu imprimono una forte caratterizzazione al paesaggio di Cesenatico, sia nel territorio urbano che in quello rurale e contribuiscono in maniera significativa ad una loro connessione.

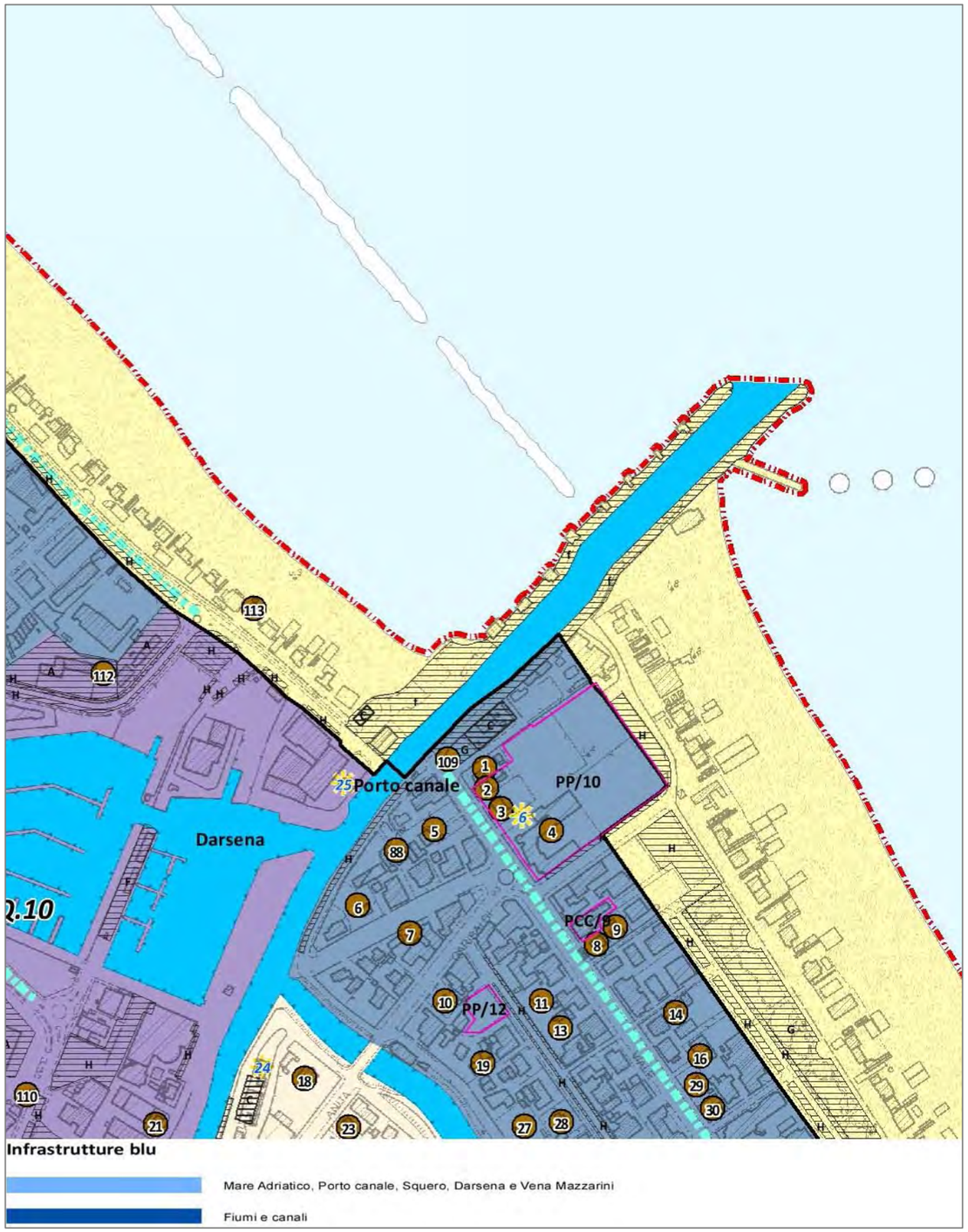
2. Infrastrutture blu

- Darsena e porto canale
- Squero
- Vena Mazzarini
- Corsi d'acqua
- Rete dei canali di bonifica
- Canale Emiliano Romagnolo (CER)
- Maceri
- Mare

Il PUG persegue i seguenti obiettivi:

- ✓ la qualificazione e valorizzazione della darsena e una maggiore permeabilità con la Città;
- ✓ l'ulteriore valorizzazione del portocanale;
- ✓ la qualificazione e rivitalizzazione della vena Mazzarini, con interventi in grado di farla diventare un nuovo polo attrattore;
- ✓ individua le aste fluviali come ambiti elettivamente preordinati alla funzione di riconnessione delle reti ecologiche, in cui attuare gli interventi di compensazione derivanti dalle trasformazioni insediative ed infrastrutturali, con particolare riferimento alla riconnessione dei territori a più alta naturalità con quelli a minore naturalità per promuovere una maggiore resilienza delle aree in ambito urbano in termini di miglioramento della qualità dell'aria, di benefici in relazione alla termoregolazione e di ripercussioni dirette sul miglioramento della qualità della vita nelle città;
- ✓ la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili lungo gli argini dei canali di bonifica;
- ✓ la qualificazione dei capanni da pesca;
- ✓ la conservazione dei maceri, testimoni di una produzione agricola andata perduta, la coltivazione della canapa, che in alcune aree del Paese è in corso di reintroduzione;
- ✓ la creazione di un nuovo rapporto con il mare, con pontili che partono dalle piazze a mare, ecc.

Tavola 26 - Infrastrutture blu



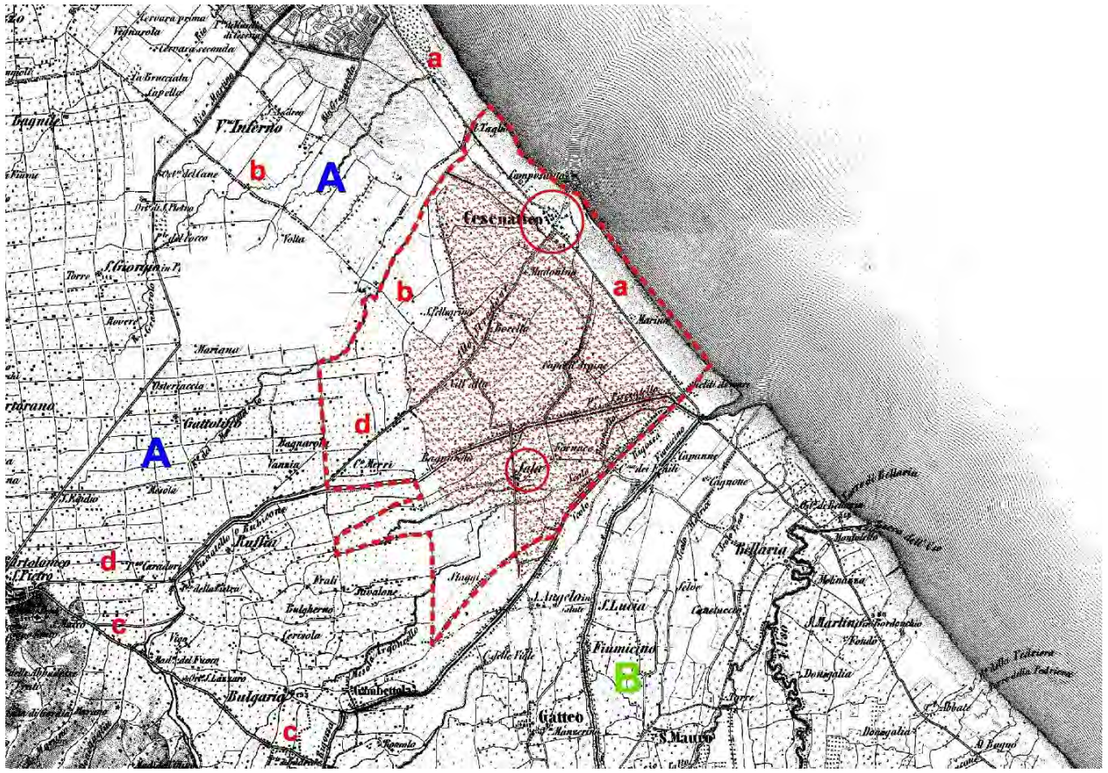
7.2.3 Elementi di valorizzazione del paesaggio

Obiettivo del PUG è garantire la conservazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio storico nel territorio rurale quale espressione della storia materiale e culturale di questa Comunità, interpretare le attuali e mutate esigenze abitative e civili per favorire il riutilizzo ed il rinnovo dei singoli organismi edilizi con la relativa area di pertinenza (aia).

3. Elementi di valorizzazione del paesaggio rurale

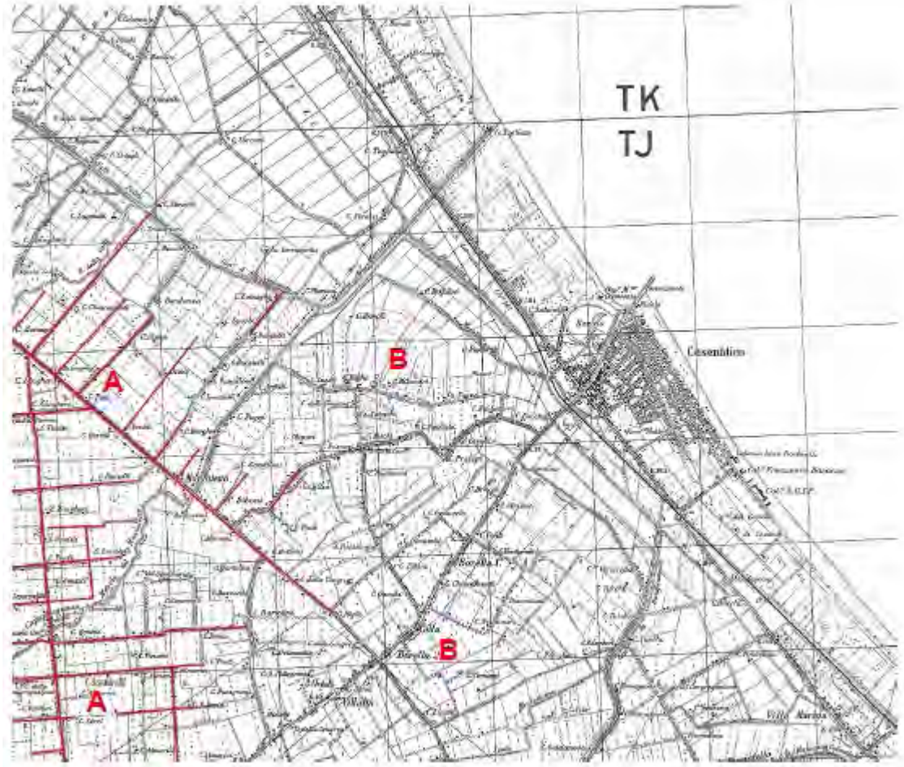
Edifici storici nel territorio rurale

Figura 11 - Il territorio del Comune di Cesenatico nel 1851. Carta topografica dello Stato Pontificio (Imperial Regio Istituto Geografico Militare - Austria – Cartografia storica Regione Emilia Romagna), elaborazione grafica.



A Centuriazione cesenate (tracce)
a via Litoranea (già via Popilia)
c via Emilia
d "Strada del Cesenatico"
B Centuriazione riminese (tracce)
b tracce della via "del Confine" (prolung. dell'antica via Flaminia)
territori bonificati in periodi diversi
Sono cerchiate in rosso le due Parrocchie del territorio: Cesenatico e Sala.

Figura 12 - Il territorio del Comune di Cesenatico nel 1948. Istituto Geografico Militare – rilievo del 1892 aggiornamento del 1948 – Stralcio ed elaborazione grafica

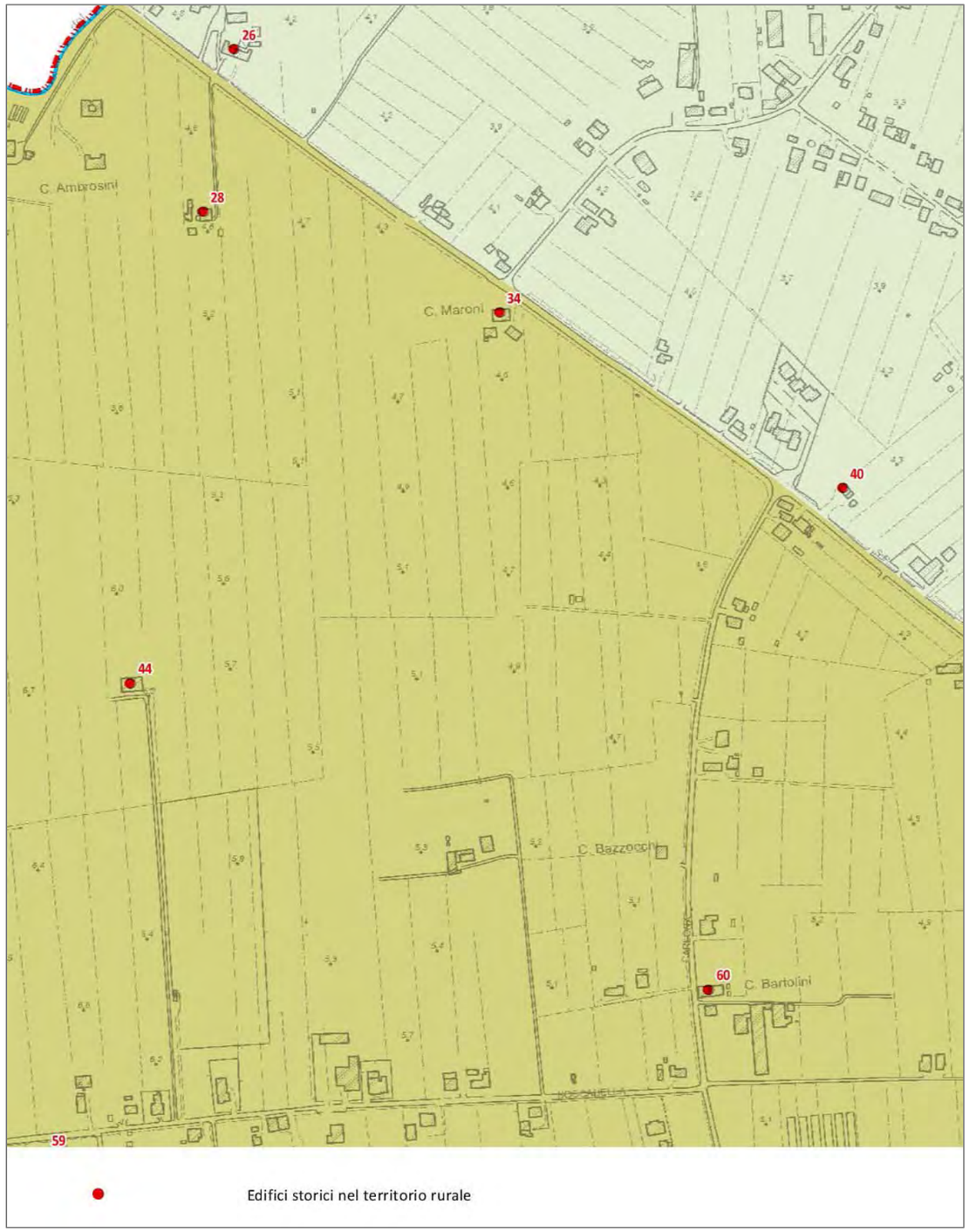


Nella cartografia del 1948 sono indicati sia i terreni che ancora conservano evidenti tracce dell'antica centuriazione romana (**A**) che quelli bonificati in periodi successivi (**B** – si veda a proposito il toponimo via "canale Bonificazione" coincidente con la S.P. n. 98). Il sistema insediativo dell'edilizia rurale colonica riflette queste differenti strutturazioni, in particolare nel territorio centuriato è presente una maggiore densità dell'insediamento colonico storico rispetto a quello delle successive e più recenti bonifiche. La casa colonica si posiziona con regolarità spaziale sugli assi di origine centuriale (viabilità, fossi e scoli), il portico è collocato sempre a sud risultando così la casa "isorientata" rispetto al "secondum coelum" (nord – sud) della centuriazione romana.

La casa rurale storica nel territorio centuriato di Cesenatico è fortemente connessa, nella processualità che ha determinato le molteplici tipologie degli organismi edilizi, a quella dell'adiacente agro cesenate. Presenta riconoscibili processi di formazione ed accrescimento, codificabili per tipi portanti e varianti sincroniche - diacroniche, finalizzati a rispondere alle diverse esigenze della famiglia colonica, all'estensione dei fondi coltivati e alle diverse coltivazioni agrarie. Tale complessa processualità si "contrae" per la casa rurale nei territori bonificati presentando organismi progettati allo scopo ed atti alla coltivazione meccanizzata.

Il PUG favorisce l'utilizzazione a fini turistici di questo patrimonio edilizio storico diffuso in territorio rurale e delle strade vicinali; l'allestimento di spazi destinati a supportare la valorizzazione stessa delle produzioni agricole e delle attività aziendali.

Tavola 27 - Edifici storici nel paesaggio rurale



7.2.4 Elementi di riqualificazione paesaggistica

4. Elementi di qualificazione paesaggistica

Allevamenti da delocalizzare

Al fine di favorire la riqualificazione ambientale del settore agro-zootecnico, la qualità insediativa ed il riequilibrio socio-economico del territorio comunale, il PSC incentiva processi di ricollocazione degli insediamenti zootecnici presenti nei seguenti ambiti di fragilità:

- ambito agricolo periurbano;
- ambito compreso entro una fascia di 500 m dal perimetro del territorio urbanizzato;
- fasce di espansione inondabili;

Tali ambiti sono pertanto indisponibili al nuovo insediamento di attività zootecnica.

IL PUG ha verificato la presenza di insediamenti zootecnici negli ambiti di incompatibilità al fine di stabilire, in funzione degli effettivi impatti, la loro ricollocazione. Di seguito si riportano gli esiti di tale verifica:

- ✓ due in ambito agricolo periurbano:
- ✓ sette in ambito compreso entro una fascia di 500 m dal perimetro di territorio urbanizzato:
- ✓ uno nelle fasce di espansione inondabili.

L'intervento di delocalizzazione dell'allevamento zootecnico si attua, secondo quanto disposto dal PTCP art. 79, tramite Accordo di Programma tra il soggetto interessato, la Provincia, il Comune e/o i Comuni interessati (in caso di delocalizzazione in altro Comune). In sede di Accordo di Programma potrà essere ammessa una percentuale di incremento della capacità produttiva esistente.

L'accordo di programma deve prevedere:

- ✓ idoneità del nuovo sito in termini di: accessibilità, dotazioni tecnologiche e di rete ed il contestuale ripristino (a solo scopo ambientale o agricolo) del sito dimesso;
- ✓ realizzazione delle nuove strutture zootecniche secondo le migliori tecniche di allevamento;
- ✓ disponibilità di aree per l'eventuale spandimento degli effluenti zootecnici nei limiti previsti dal presente Piano e dalla normativa nazionale e regionale vigente;
- ✓ studio di inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi manufatti zootecnici e/o di ristrutturazione di eventuali strutture preesistenti, definendo tutte le eventuali opere ed interventi di mitigazione o compensazione ambientale.

Nel caso di cessazione dell'attività, si attua l'intervento di qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale.

La **Qualificazione diffusa del telaio paesaggistico ambientale** del territorio rurale per migliorare le condizioni di vita, favorire la fruizione del territorio integrando il turismo balneare con quello ambientale, e in particolare, il cicloturismo e l'escursionismo è obiettivo del PUG.

Agli edifici non più funzionali all'attività agricola, dismessi o in corso di dismissione sono riconosciute delle quantità edificatorie definite con riferimento alla tipologia dell'immobile, al suo stato conservativo e alla necessità di effettuare bonifiche. Le quantità edificatorie generate sono quelle risultanti dalla successiva Tabella 24 e, secondo quanto disposto dalla LR 24/2017 art. 36 comma 5 lettera non possono superare il 20% della superficie coperta, possono essere trasferite o realizzate in loco. Se realizzate in loco, possono essere destinate eslusivamente a funzioni di sostegno alla fruizione turistica del territorio, con particolare riferimento al cicloturismo; sono assoggettate ai criteri di inserimento paesaggistico indicati nel Regolamento Edilizio.

Il PUG individua inoltre nelle Tavole St5 gli edifici incongrui, per tipologia, con il contesto nel quale sono inseriti. Il riconoscimento delle quantità edificatorie realizzabili considera: la tipologia dell'immobile, il suo stato conservativo, la presenza di attività in essere, la necessità di bonifiche, la sua localizzazione. Le quantità edificatorie generate sono quelle risultanti dalla Tabella 25. Secondo quanto disposto dalla LR 24/2017 art. 36 comma 5 lettera e non possono superare il 50% della superficie coperta e devono essere trasferite. Nel territorio comunale è stato riconosciuto un solo edificio incongruo, localizzato in fascia all'interno della Zona di tutela del paesaggio fluviale (art. 17 del PTPR) e nella fascia del vincolo paesaggistico fluviale che considerato l'impatto visivo, le caratteristiche tipologiche nonché le dimensioni planivolumetriche hanno portato a definirlo incongruo.

Tabella 23 - Calcolo delle quantità edificatorie derivanti dalla rimozione di edifici non più funzionali all'attività agricola, dismessi o in corso di dismissione

Descrizione					Determinazone delle quantità edificatorie derivanti dalla demolizione dei fabbricati esistenti (coefficienti di ragguaglio)									Premialità per la funzione futura		Quantità edificatorie		
Località	Catasto		Proprietà	St esistente	Tipologia		Stato conservativo		Incentivo al trasferimento			Bonifiche		Totale St	Incentivo accoglienza		St da realizzare in loco per		da trasferire in aree di nuova urbanizzazione
	foglio	*particella*		a *(mq)*	*descrizione*	*coefficiente* b	*condizione*	*coefficiente* c	*attività in essere*	*attività dismessa*	*incentivo al trasferimento (f)* d	*superficie da bonificare* *(mq)*	*coefficiente* e	S = (a*b*c)+(a*d)+(a*e) *(mq)*	*strutture accoglienza* f	*Strutture complementari* g	*strutture per l'accoglienza* $S_1 = S \cdot f$ *(mq)*	*strutture per attività complementari all'agricoltura* $S_2 = S \cdot g$ *(mq)*	
						0,10		0,60			5%			0,00	2,00	1,50	0,00	0,00	0,00

Tabella 24 - Calcolo delle quantità edificatorie derivanti dalla rimozione di edifici incongrui

Descrizione					Determinazone delle quantità edificatorie derivanti dalla demolizione dei fabbricati esistenti (coefficienti di ragguaglio)									Quantità edificatorie
Località	Catasto		Proprietà	St esistente	Tipologia		Stato conservativo		Incentivo al trasferimento			Bonifiche		Totale St	
	foglio	particella		a (mq)	*descrizione*	*coefficiente* b	*condizione*	*coefficiente* c	*attività in essere*	*attività dismessa*	*incentivo al trasferimento (f)* d	*superficie da bonificare* (mq)	*coefficiente* e	S = (a*b*c)+(a*d)+(a*e) (mq)	da trasferire in aree di nuova urbanizzazione applicando il coefficiente di conversione per zone
						0,30		0,70			20%			0,00	0,00

Coefficienti di ragguaglio:

Tipologia	
fabbricato di servizio	0,10
capannone industriale-commerciale	0,30
capannone agricolo	0,20
tettoia	0,10

Stato conservativo	
ottimo	0,80
buono	0,70
discreto	0,60
scadente	0,50

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

Incentivo alla realizzazione di strutture per l'accoglienza	
strutture per l'accoglienza e la fruizione del territorio	1,40
strutture per attività complementari all'agricoltura	1,20

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

8 PROGETTI BANDIERA

Le *visioni* che seguono costituiscono alcune esemplificazioni, non esaustive, di attuazione delle azioni. Non hanno valore prescrittivo, ma si pongono l'obiettivo di comunicare, in forma più immediata e comprensibile anche ad un pubblico non tecnico, alcune delle strategie che il Piano intende mettere in atto per Cesenatico Città Smart.

8.1 Nella città storica

8.1.1 Rigenerare gli spazi pubblici nel centro storico

STATO DI FATTO

Ad oggi gli usi di Piazza delle Conserve sono molteplici, ma tutti volti a confermare la sua funzione originaria: "contenere". Testimoniano questa vocazione le tre antiche Conserve (o ghiacciaie) ancora presenti che, in passato, venivano utilizzate per conservare il pesce e le derrate alimentari in genere.

STRATEGIA

La strategia propone di trasformare la piazza da contenitore a contenuto valorizzandola attraverso l'arte e la cultura ed inserendola in un circuito capace di mettere in connessione i luoghi della/e cultura/e presenti a Cesenatico per realizzare una sorta di museo diffuso. Le arti e le industrie culturali potrebbero infatti fungere da attività trainanti della rigenerazione, modificando l'uso degli spazi costruiti in laboratori di idee, centri di attrazione, confronto e socializzazione.

Rigenerare gli spazi pubblici nel centro storico - Piazza delle Conserve

scenario strategico	1. città resiliente	2. città del mare	3. città della storia	4. città inclusiva	5. città connessa
azioni/progetti	1.1.1.1	2.1.1.6	3.1.1.1	4.1.1.1	5.1.1.2
	1.1.1.2	2.2.1.1	3.1.1.2	4.1.1.2	5.1.2.3
	1.1.1.3	2.2.1.2	3.1.1.3	4.1.1.4	5.1.3.2
	1.1.2.1	2.2.3.2	3.1.1.4	4.1.3.5	5.2.1.1
	1.1.2.2	2.2.3.3	3.1.2.1	4.1.4.1	5.2.1.2
	1.1.2.3	2.2.4.1	3.1.2.2	4.1.4.2	5.2.1.3
	1.1.3.1	2.2.4.2	3.1.2.3	4.1.4.3	5.2.1.4
	1.1.3.2	2.2.4.3	3.1.2.4		5.2.2.3
	1.2.1.3	2.3.2.3	3.2.2.1		5.2.2.4
	1.2.2.1		3.2.2.2		5.3.1.1
	1.2.2.2				5.3.1.2
	1.2.2.3				5.3.2.1
	1.2.3.1				5.3.2.2
	1.2.3.2				5.3.2.3
	1.2.3.3				5.3.2.4
	1.2.3.4				5.3.2.5
	1.3.1.1				
	1.3.2.1				
	1.3.2.2				
	1.3.2.3				
	1.3.2.4				

8.1.2 Favorire la rifunzionalizzazione di alcuni complessi edilizi nel centro storico

STATO DI FATTO

Il Cinema Astra, chiuso da fine 2013, rappresentava uno dei luoghi di riferimento per la cultura e il tempo libero dei cesenaticensi. L'edificio si trova all'interno del centro storico in adiacenza alla biblioteca comunale.

STRATEGIA

La strategia prevede la rifunzionalizzazione di alcuni complessi edilizi non residenziali e privi di valore storico testimoniale mediante usi articolati sia ricreativi che culturali al servizio della popolazione residente e turistica. Non solo gli spazi pubblici (es: Piazza delle Conserve), ma anche gli edifici, siano essi pubblici o privati, possono essere riqualificati attraverso forme eterogenee di arte. L'ex Cinema Astra potrebbe essere rifunzionalizzato per brevi periodi attraverso "usi temporanei" (Art. 16 della LR 24/2017) anche diversi e nuovi rispetto a quello originario (es: cinema-ristorante, residenza per artisti, museo d'arte contemporanea, ecc…).

Favorire la rifunzionalizzazione di alcuni complessi edilizi nel centro storico - Ex Cinema Astra

scenario strategico	1. città resiliente	2. città del mare	3. città della storia	4. città inclusiva	5. città connessa
azioni/progetti	1.1.1.2	2.2.3.2	3.1.1.3	4.1.4.1	5.1.1.2
	1.1.1.3	2.2.3.3	3.1.1.4		5.2.1.3
	1.1.2.1	2.2.4.1	3.1.2.3		5.2.1.4
	1.1.2.2	2.2.4.2	3.2.2.1		5.2.2.3
	1.1.3.1	2.2.4.3			5.2.2.4
	1.1.3.2	2.3.2.3			5.3.1.1
	1.2.2.1				5.3.1.2
	1.2.2.2				5.3.2.1
	1.2.2.3				5.3.2.5
	1.2.3.1				
	1.2.3.2				
	1.2.3.3				
	1.2.3.4				
	1.3.1.1				
	1.3.2.1				
	1.3.2.2				
	1.3.2.3				
	1.3.2.4				

8.1.3 Riqualificare la Torre Malatestiana e il parco archeologico

STATO DI FATTO

Le origini di Cesenatico risalgono al 1302, quando fu scavato il porto canale e costruita una rocca a sua difesa. La Torre Malatestiana era il mastio della Rocca medievale andata distrutta nel 1944. I resti della torre sono oggi esposti nel parco archeologico posto in un'area interclusa tra la Strada Statale Adriatica (SS16) e la linea ferroviaria in corrispondenza del passaggio a livello. L'area si configura come un "luogo tra", è poco visibile e difficile da raggiungere.

STRATEGIA

Obiettivo del Piano è garantire la conservazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio storico quale espressione materiale e culturale della comunità. Valorizzare la Torre Malatestiana e, in generale, il parco archeologico, significa promuovere la storia delle origini della città. Attraverso un'installazione artistica si ricostruisce ciò che manca rendendo il sito visibile e attrattivo. Il progetto della "Rovina Metafisica" realizzata dallo scultore Edoardo Tresoldi: "racconta gli ingombri e i linguaggi dell'architettura originaria, riaccende la memoria, ma nel medesimo attimo accompagna in un'autentica esperienza emotiva e onirica dello spazio contaminandosi con il paesaggio contemporaneo e il contesto circostante". Il parco diventa il fulcro di un *percorso archeologico* che si sviluppa connettendo tra loro le emergenze storiche e archeologiche disseminate anche nel territorio rurale.

Riqualificare la Torre Malatestiana e il parco archeologico

scenario strategico	1. città resiliente	2. città del mare	3. città della storia	4. città inclusiva	5. città connessa
azioni/progetti	1.1.1.2	2.2.4.2	3.1.1.1		5.1.1.1
	1.1.1.3	2.2.4.3	3.1.2.4		5.1.1.2
	1.1.2.1		3.2.2.1		5.1.2.1
	1.1.2.2		3.2.2.2		5.2.1.1
	1.2.3.1				5.2.1.3
	1.2.3.3				5.2.1.4
					5.2.2.3
					5.2.2.4
					5.3.2.5

8.1.4 Favorire il riuso di edifici storici non utilizzati in ambito urbano

STATO DI FATTO

L'Ex Lavatoio è una struttura da molto tempo inutilizzata, posta in prossimità del Porto Canale e nell'immediata adiacenza del parcheggio di Largo San Giacomo.

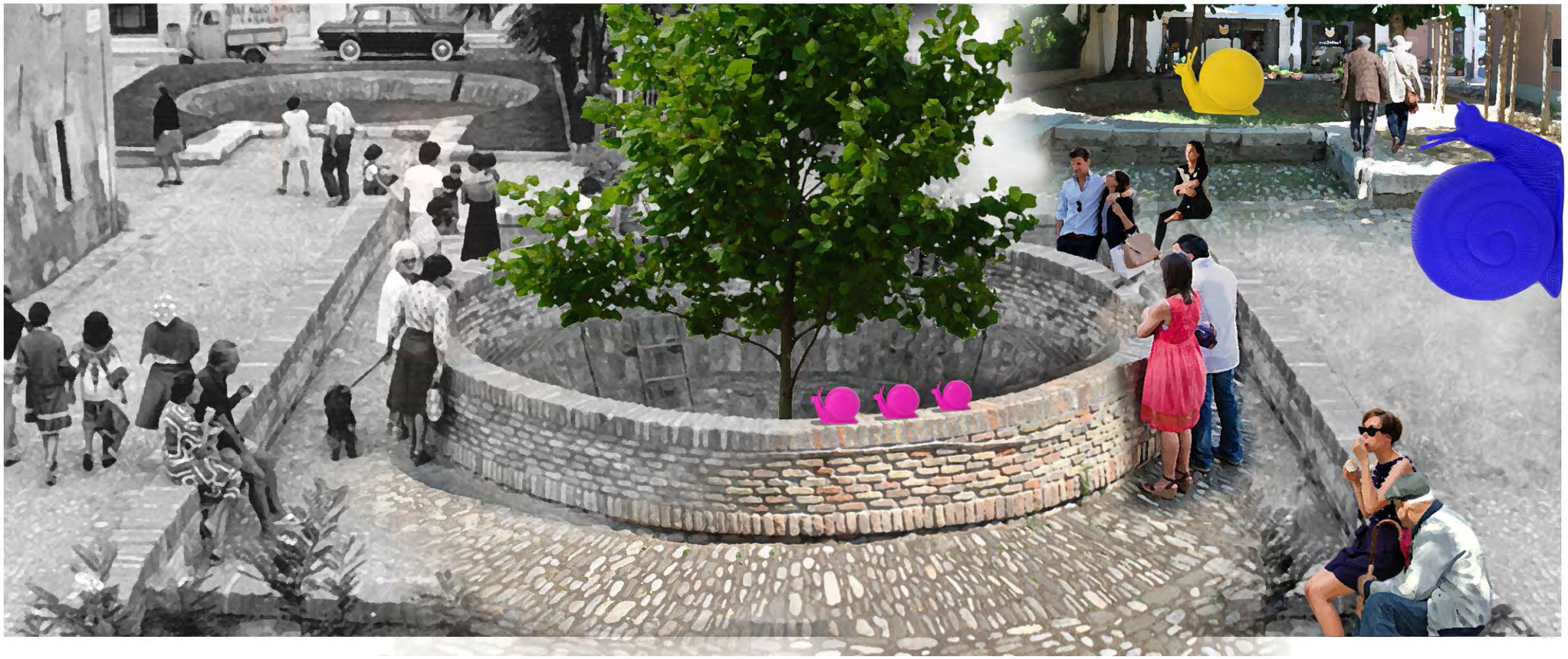
STRATEGIA

La strategia prevede di trasformare il patrimonio culturale perduto in una leva per uno sviluppo territoriale più sostenibile, dando al patrimonio stesso un ruolo centrale dal punto di vista di attrazione culturale e turistica. La rifunzionalizzazione dell'Ex Lavatoio come contenitore con funzioni diversificate (uno spazio di tutti e per tutti), definisce un luogo dove ospitare iniziative culturali, concerti, performances di arte contemporanea o un polo distaccato del Museo della Marineria dove restaurare piccole imbarcazioni storiche promuovendo attività di formazione e didattica. Le aree di pertinenza che circondano l'immobile diventano permeabili e attraversabili da Viale Cecchini al parcheggio di Largo San Giacomo che in parte diventa una grande area verde, una piazza della pioggia.

Favorire il riuso di edifici storici non utilizzati in ambito urbano - Ex Lavatoio

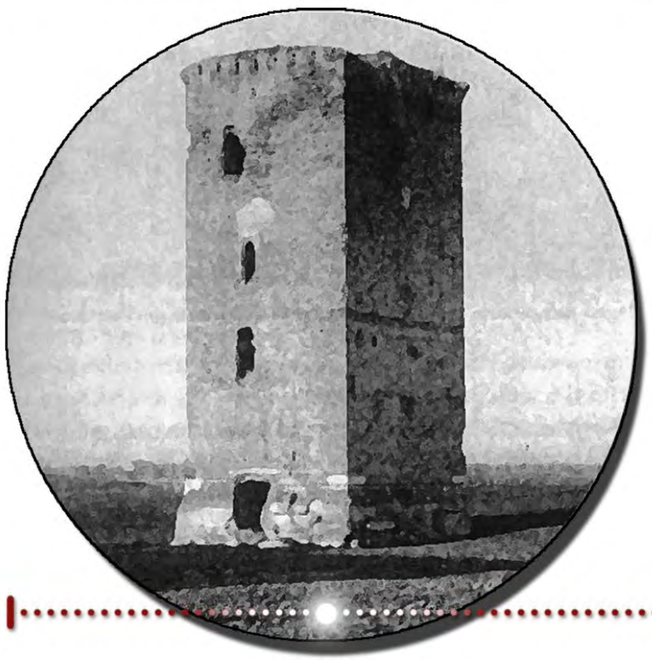
scenario strategico	1. città resiliente	2. città del mare	3. città della storia	4. città inclusiva	5. città connessa
azioni/progetti	1.1.1.2	2.2.3.2	3.1.1.1		5.1.1.2
	1.1.1.3	2.2.4.1	3.1.1.2		5.1.2.1
	1.1.2.1	2.2.4.2	3.1.2.3		5.1.2.2
	1.1.2.2	2.2.4.3	3.2.2.1		5.1.2.3
	1.1.2.3				5.2.1.4
	1.2.2.1				5.2.2.3
	1.2.2.2				5.2.2.4
	1.2.2.3				5.3.1.2
	1.2.3.1				5.3.2.2
	1.2.3.3				5.3.2.5
	1.2.3.4				
	1.3.1.1				
	1.3.2.1				
	1.3.2.2				
	1.3.2.3				

Vision 1 - Rigenerare gli spazi pubblici nel centro storico. Piazza delle Conserve



Vision 2 - Favorire la rifunzionalizzazione di alcuni complessi edilizi nel centro storico - Ex Cinema Astra

Vision 3 - Riqualificare la Torre Malatestiana e il parco archeologico



passato

presente

futuro

Vision 4 - Favorire il riuso di edifici storici non utilizzati in ambito urbano. Ex Lavatoio

8.2 Nella città da qualificare

8.2.1 Qualificare le strutture ricettive e l'offerta turistica

STATO DI FATTO

La domanda di turismo si è molto modificata negli ultimi anni e l'offerta turistica non ha saputo cogliere fino in fondo il cambiamento rimanendo legata ad un modello in parte superato.

STRATEGIA

Qualificare e incrementare la competitività del comparto turistico-ricettivo è possibile se si diversifica l'offerta e si amplia la stagione turistica. In questa direzione una grande opportunità che deriva dalla presenza di molte **colonie in stato di abbandono** la cui rigenerazione può consentire di promuovere l'offerta verso forme di turismo non solo balneare.

Qualificare le strutture ricettive e l'offerta turistica

scenario strategico	1. città resiliente	2. città del mare	3. città della storia	4. città inclusiva	5. città connessa
azioni/progetti	1.1.1.1	2.1.1.6	3.1.1.2	4.1.3.5	5.1.1.1
	1.1.1.2	2.2.1.1	3.1.1.3		5.1.1.2
	1.1.1.3	2.2.1.2	3.1.1.4		5.1.2.1
	1.1.2.1	2.2.2.1	3.1.2.1		5.1.2.2
	1.1.2.2	2.2.2.2	3.1.2.2		5.1.2.3
	1.1.3.1	2.2.3.1	3.1.2.3		5.1.3.1
	1.1.3.2	2.2.3.2	3.2.1.2		5.1.3.3
	1.2.1.1	2.2.3.3	3.2.1.3		5.2.1.2
	1.2.1.2	2.2.4.1	3.2.1.5		5.2.1.3
	1.2.2.1	2.2.4.2	3.2.2.1		5.2.1.4
	1.2.2.2	2.2.4.3	3.2.2.2		5.2.2.1
	1.2.2.3	2.3.1.2			5.2.2.2
	1.2.3.1	2.3.1.3			5.2.2.3
	1.2.3.2				5.2.2.4
	1.2.3.3				5.3.1.1
	1.2.3.4				5.3.1.2
	1.3.1.1				5.3.2.1
	1.3.1.2				5.3.2.2
	1.3.2.1				5.3.2.3
	1.3.2.2				5.3.2.4
	1.3.2.3				5.3.2.5
	1.3.2.4				
	1.3.3.4				

8.2.2 Riorganizzare le strutture scolastiche

STRATEGIA

Riorganizzare le strutture scolastiche e valorizzare il loro inserimento nel contesto urbano è obiettivo prioritario della "città inclusiva". *"Il progetto per il nuovo plesso scolastico di Viale Torino (di circa 2.800 mq) andrà a sostituire una struttura non più sicura e funzionale. La scuola, concepita per funzionare autonomamente anche al di là degli orari scolastici, costituirà un centro civico dotato di palestra ed auditorium che contribuirà ad aumentare la qualità della vita dei suoi utenti e non solo, dialogando in maniera sinergica e virtuosa con il paesaggio, creando altresì degli spazi interni ed esterni stimolanti per l'apprendimento dei bambini. Un impianto particolarmente flessibile garantirà alla didattica scolastica notevoli possibilità di variare a piacimento gli spazi in relazione alle esigenze mutevoli nel tempo. L'edificio sarà a consumo quasi zero potendo contare su un involucro altamente performante e un massivo utilizzo di fonti rinnovabili."*

Riorganizzare le strutture scolastiche - Scuola Viale Torino

scenario strategico	1. città resiliente	2. città del mare	3. città della storia	4. città inclusiva	5. città connessa
azioni/progetti	1.1.1.1	2.2.4.1	3.2.1.5	4.1.2.1	5.1.1.2
	1.1.1.2	2.2.4.2	3.2.2.2	4.1.2.3	5.1.2.2
	1.1.1.3	2.2.4.3		4.1.3.4	5.2.1.1
	1.1.2.1				5.2.1.2
	1.1.2.2				5.2.1.3
	1.2.2.1				5.2.1.4
	1.2.2.2				5.2.2.3
	1.2.2.3				5.2.2.4
	1.2.3.1				5.3.1.1
	1.2.3.2				5.3.1.2
	1.2.3.3				5.3.2.1
	1.2.3.4				5.3.2.2
	1.3.1.1				5.3.2.3
	1.3.1.2				5.3.2.4
	1.3.2.1				5.3.2.5
	1.3.2.2				
	1.3.2.3				
	1.3.2.4				

8.2.3 Potenziare le strutture per lo sport

Potenziare le strutture per lo sport significa non solo qualificare gli impianti esistenti, ma anche realizzarne di nuovi, uno skate park all'interno del Parco di Levante e un ciclodromo in località Villamarina.

STRATEGIA

Lo skate park, denominato "Naviskatepark", è una struttura sportiva localizzata in un'area poco sfruttata del Parco di Levante. Il progetto di qualificazione del parco pubblico prevede anche la piantumazione di 170 alberi, una sorta di piccola forestazione urbana resa possibile dal progetto regionale "4,5 milioni di alberi in più, uno per ogni abitante dell'Emilia-Romagna".

Potenziare le strutture per lo sport - Skate Park

scenario strategico	1. città resiliente	2. città del mare	3. città della storia	4. città inclusiva	5. città connessa
azioni/progetti	1.1.2.1	2.2.3.1	3.2.2.1	4.1.3.2	5.1.1.2
	1.1.2.2	2.2.4.2		4.1.3.4	5.1.2.1
	1.2.3.1	2.2.4.3			5.1.2.2
	1.2.3.3				5.2.1.1
	1.3.2.2				5.2.1.2
					5.2.1.3
					5.2.1.4
					5.3.2.1
					5.3.2.2
					5.3.2.3
					5.3.2.4
					5.3.2.5

STATO DI FATTO

Tra la S.S. 16 e via Litorale Marina, in prossimità del polo scolastico e del centro sportivo comunale, è presente un'ampia area libera di proprietà pubblica che misura 95.677 mq.

STRATEGIA

Cesenatico è strettamente legata alla storia del ciclismo; nella città sono numerosi i luoghi dedicati a questo sport, dal Museo Marco Pantani nella stazione ferroviaria di Cesenatico all'omonima Piazza in località Valverde, fino alla "Rondò del ciclista" opera dedicata alla nove colli e a chi intraprende questo duro e faticoso sport installata all'interno della rotonda in via Litorale nell'ingresso principale di Valverde-Villamarina. Il progetto del ciclodromo, che va ad ampliare i luoghi dedicati allo sport. prevede un circuito da 1,6 km adatto alla pratica non solo del ciclismo su strada, ma anche del podismo, del pattinaggio su strada, handbike e altre discipline all'aperto. Oltre al ciclodromo è prevista anche la realizzazione di un percorso sterrato per mountain bike.

Potenziare le strutture per lo sport - Ciclodromo

scenario strategico	1. città resiliente	2. città del mare	3. città della storia	4. città inclusiva	5. città connessa
azioni/progetti	1.1.2.1	2.2.3.1	3.2.2.1	4.1.3.2	5.1.1.2
	1.1.2.2	2.2.4.2		4.1.3.4	5.1.2.1
	1.2.3.1	2.2.4.3			5.1.2.2
	1.2.3.3				5.2.1.1
	1.3.2.2				5.2.1.2
					5.2.1.3
					5.2.1.4
					5.3.2.1
					5.3.2.2
					5.3.2.3
					5.3.2.4
					5.3.2.5

8.2.4 Qualificare la Darsena

STATO DI FATTO

Nella darsena è tutt'ora presente un importante mercato ittico e numerosi magazzini del pesce, ai quali negli anni si è aggiunta l'industria della cantieristica navale.

STRATEGIA

Qualificare la Darsena e il porto canale è possibile valorizzando le attività insediate: dal mercato ittico ai magazzini, aprendo attività connesse alla pesca, all'enogastronomia e alla somministrazione. Per promuovere in modo idoneo la Darsena occorre definirne un'immagine unitaria e costruire delle connessioni con il Porto Canale.

8.2.5 Rinaturalizzare l'arenile e valorizzare il waterfront

STATEGIA

La strategia prevede di rinaturalizzare l'arenile e valorizzare il waterfront realizzando alcuni interventi sia estesi sul litorale sia puntuali. Tra questi la definizione di una duna continua che funga anche da elemento di protezione in caso, per esempio, di mareggiate, la messa a dimora di numerose nuove piante e la realizzazione di attività ricettive/stabilimenti integrati nella natura replicando gli esempi virtuosi come il Sand Gate di Ponente e la Spiaggia delle Tamerici a Valverde dove il sistema di ombreggiamento e demandato agli alberi.

Rinaturalizzare l'arenile e valorizzare il waterfront

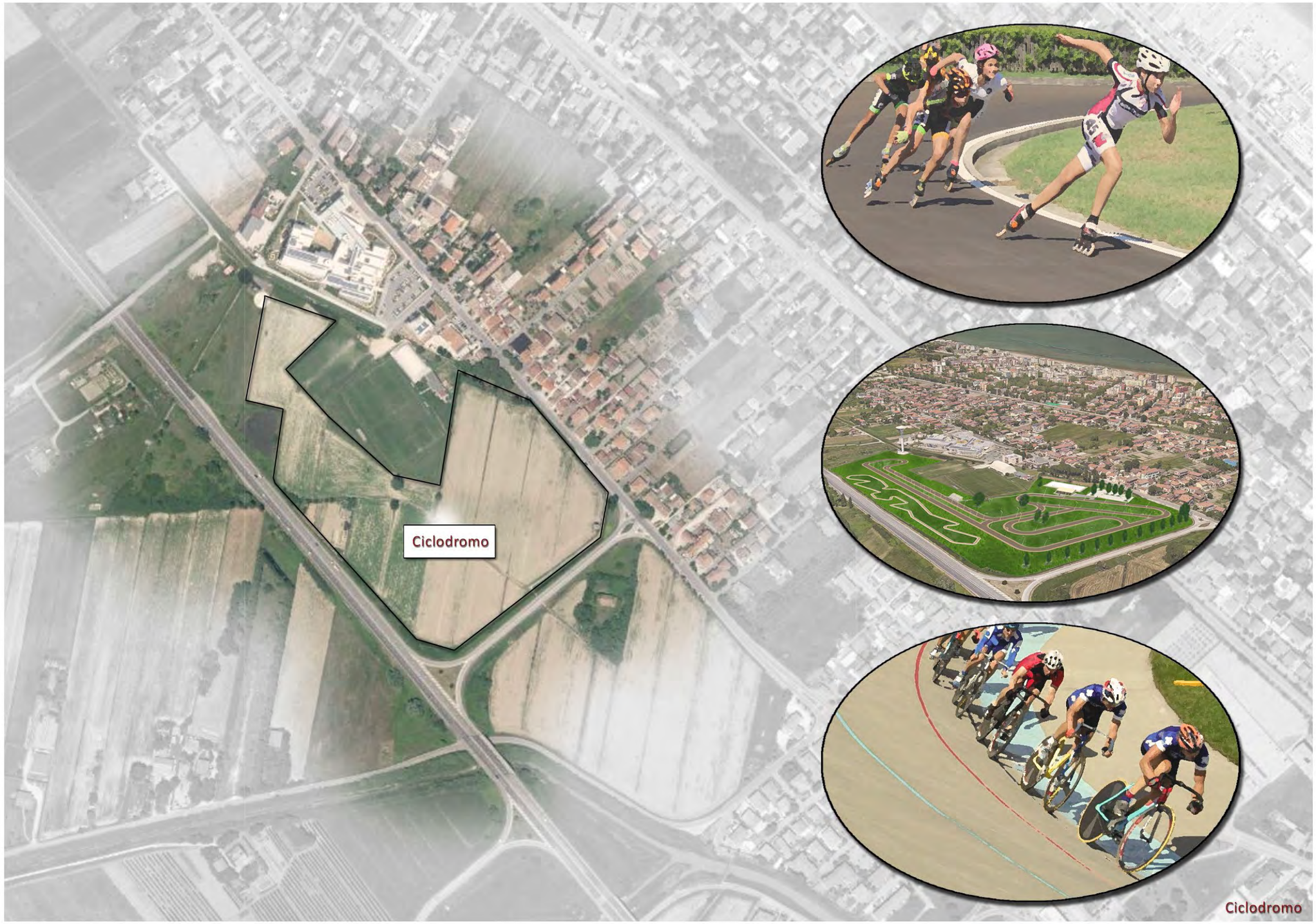
scenario strategico	1. città resiliente	2. città del mare	3. città della storia	4. città inclusiva	5. città connessa
azioni/progetti	1.1.1.2	2.1.1.1	3.1.2.2	4.1.3.4	5.1.2.1
	1.1.1.3	2.1.1.2		4.1.3.5	5.1.2.2
	1.1.2.1	2.1.1.3			5.1.2.3
	1.1.2.2	2.1.1.4			5.2.1.1
	1.2.1.1	2.1.1.5			5.2.1.2
	1.2.1.2	2.1.1.6			5.2.1.3
	1.2.1.4	2.1.2.1			5.2.1.4
	1.2.1.5	2.1.2.2			5.2.2.1
	1.2.1.6	2.1.3.1			5.2.2.2
	1.2.2.2	2.1.3.2			5.2.2.3
	1.2.2.3	2.1.3.3			5.2.2.4
	1.2.3.1	2.2.4.2			5.3.1.2
	1.2.3.2	2.2.4.3			5.3.2.1
	1.2.3.4				5.3.2.2
	1.3.1.1				5.3.2.3
	1.3.2.1				5.3.2.4
	1.3.2.2				5.3.2.5
	1.3.2.3				
	1.3.2.4				

Vision 5 - Riorganizzare le strutture scolastiche – Scuola Viale Torino

Progetto Iotti e Pavarani Architetti

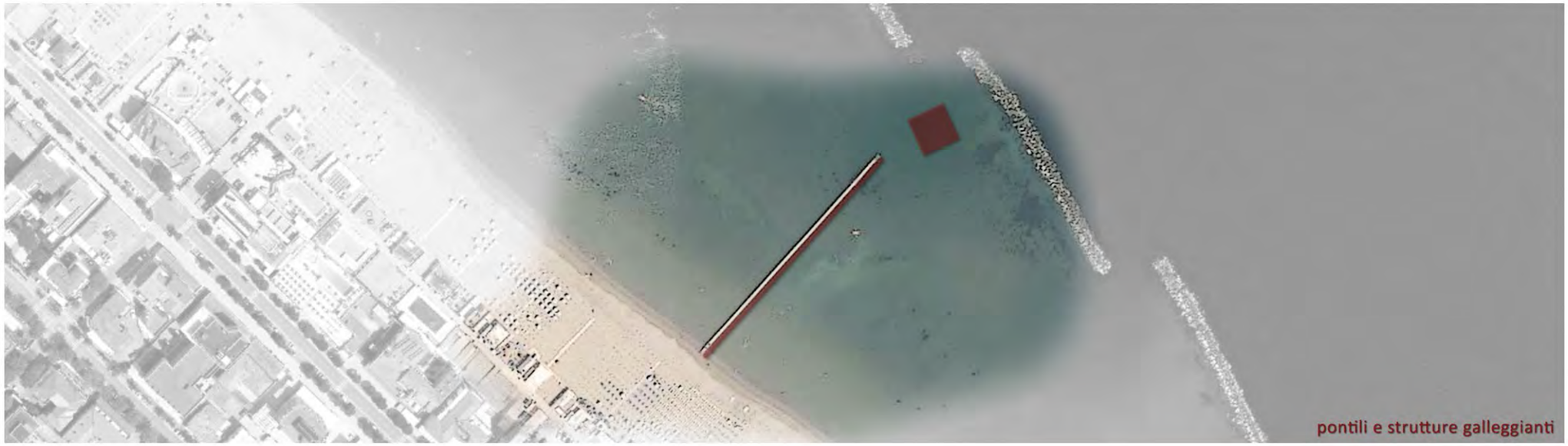
Vision 6 – Potenziare le strutture per lo sport – Skate Park

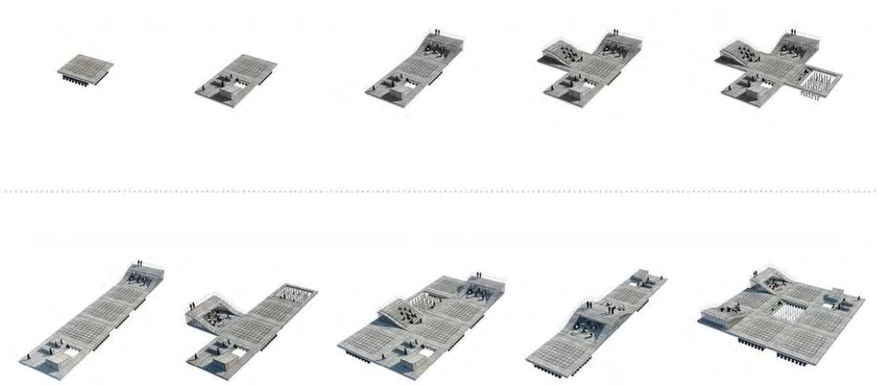
Vision 7 – Potenziare le strutture per lo sport – Ciclodromo



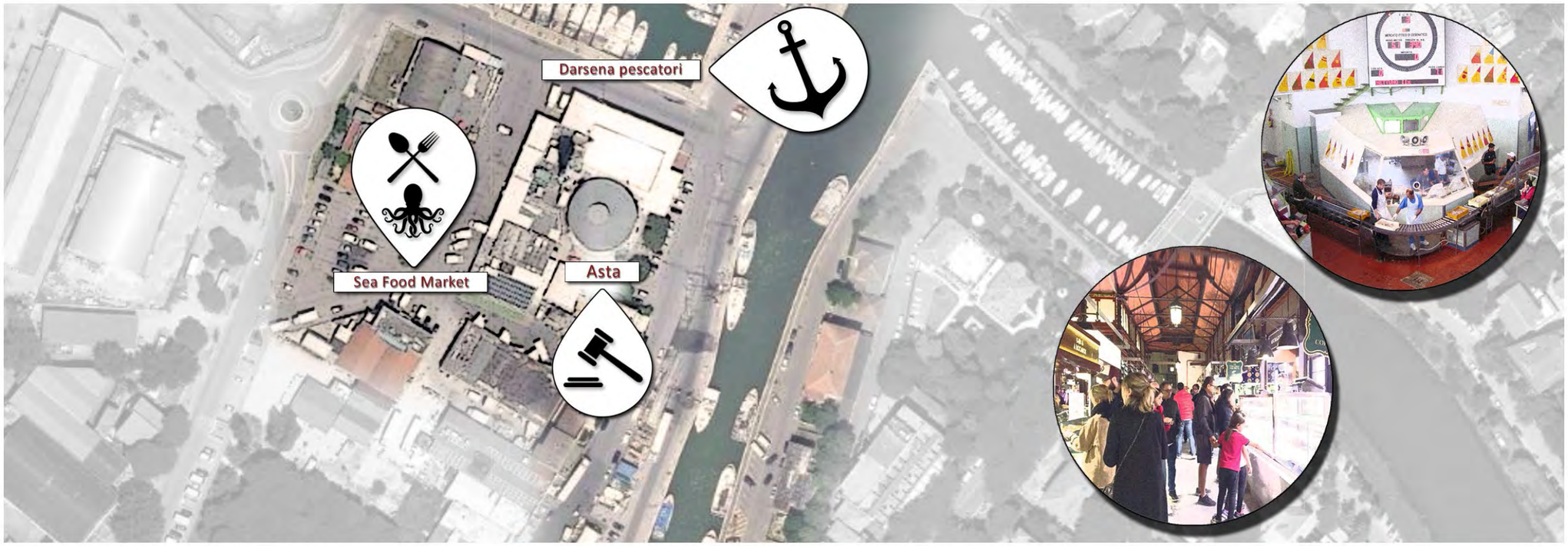
Vision 8 - Rinaturalizzare l'arenile

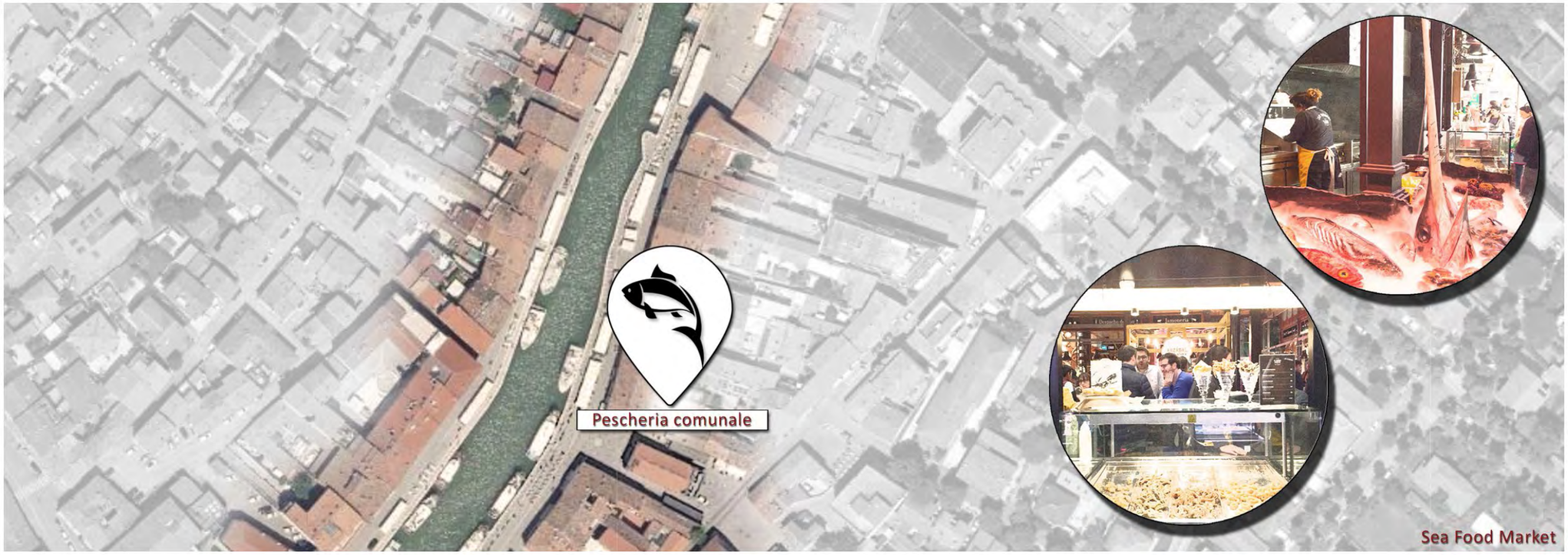
Vision 9 - Valorizzare il waterfront





Vision 10 – Qualificare la Darsena





8.3 Nella città da integrare

8.3.1 Riqualificare gli edifici esistenti

STATEGIA

La presenza di edifici dismessi o con elementi di degrado più o meno accentuati, costituisce una grande opportunità di crescita e qualificazione della città. L'introduzione di pareti o tetti verdi può consentire, per esempio, non solo di migliorare l'estetica degli edifici, ma anche di raggiungere un maggiore comfort urbano.

Riqualificare gli edifici esistenti					
scenario strategico	1. città resiliente	2. città del mare	3. città della storia	4. città inclusiva	5. città connessa
azioni/progetti	1.1.1.2	2.2.1.1	3.1.1.3	4.1.1.1	5.1.1.1
	1.1.1.3	2.2.1.2	3.1.2.3	4.1.1.2	5.1.1.2
	1.1.2.1	2.2.3.2	3.2.2.1	4.1.1.4	5.1.2.1
	1.1.2.2	2.2.3.3	3.2.2.2	4.1.3.5	5.1.2.2
	1.1.3.1	2.2.4.1		4.1.4.1	5.1.2.3
	1.1.3.2	2.2.4.2		4.1.4.2	5.2.1.1
	1.2.2.1	2.2.4.3		4.1.4.3	5.2.1.2
	1.2.2.2				5.2.1.3
	1.2.2.3				5.2.1.4
	1.2.3.1				5.2.2.1
	1.2.3.2				5.2.2.2
	1.2.3.3				5.2.2.3
	1.2.3.4				5.2.2.4
	1.3.1.1				5.3.1.1
	1.3.1.2				5.3.1.2
	1.3.2.3				5.3.2.1
					5.3.2.2
					5.3.2.3
					5.3.2.4
					5.3.2.5

Vision 11_Riqualificare gli edifici esistenti

8.4 Nella città da rigenerare

8.4.1 Rigenerare la Città delle Colonie

STATO DI FATTO

La Città delle colonie costituisce una estesa area urbana in gran parte degradata sia dal puto di vista edilizio che urbanistico. Numerosi sono gli immobili parzialmente o totalmente inutilizzati. Questa porzione di città rientra tra le aree urbane dove la presenza di edifici e aree dismesse, costituisce altresì una grande opportunità di crescita e qualificazione

STATEGIA

Gli interventi previsti per le colonie di ponente sono finalizzati a promuovere: interventi di demolizione e ricostruzione per la messa in sicurezza sismica e il contenimento dei consumi energetici; interventi di demolizione e ricostruzione con accorpamento di più edifici che insistono sullo stesso lotto, con riduzione dell'area di sedime e quindi un aumento della permeabilità e dei varchi visivi verso il mare; interventi di demolizione e ricostruzione tramite accorpamento di più strutture (colonie) e dei relativi lotti; la demolizione senza ricostruzione in loco delle colonie o degli edifici di servizio alle colonie indicate "da rilocalizzare" in quanto poste sull'arenile, con il trasferimento dei volumi o nella parte retrostante l'arenile o in aree permeabili non infrastrutturate.

Rigenerare la Città delle Colonie

scenario strategico	1. città resiliente	2. città del mare	3. città della storia	4. città inclusiva	5. città connessa
azioni/progetti	1.1.1.1	2.1.2.1	3.1.2.2	4.1.1.1	5.1.1.1
	1.1.1.2	2.2.2.1	3.1.2.3	4.1.3.4	5.1.1.2
	1.1.1.3	2.2.2.2		4.1.3.5	5.1.2.1
	1.1.2.1	2.2.3.1			5.1.2.2
	1.1.2.2	2.2.3.2			5.1.2.3
	1.1.3.1	2.2.3.3			5.2.1.1
	1.1.3.2	2.2.4.2			5.2.1.2
	1.2.1.1	2.2.4.3			5.2.1.3
	1.2.1.2				5.2.1.4
	1.2.2.1				5.2.2.1
	1.2.2.2				5.2.2.2
	1.2.2.3				5.2.2.3
	1.2.3.2				5.2.2.4
	1.2.3.4				5.3.1.1
	1.3.1.1				5.3.1.2
	1.3.1.2				5.3.2.1
					5.3.2.2
					5.3.2.3
					5.3.2.4
					5.3.2.5

8.4.2 Rifunzionalizzare gli edifici e riqualificare le aree dismesse

STATO DI FATTO

Le Serre si trovano su Viale Cecchini in un'area posta tra la stazione ferroviaria e il Porto Canale. In posizione arretrata rispetto alla strada, si caratterizzano per l'esclusiva attività vivaistica con annesso il punto vendita.

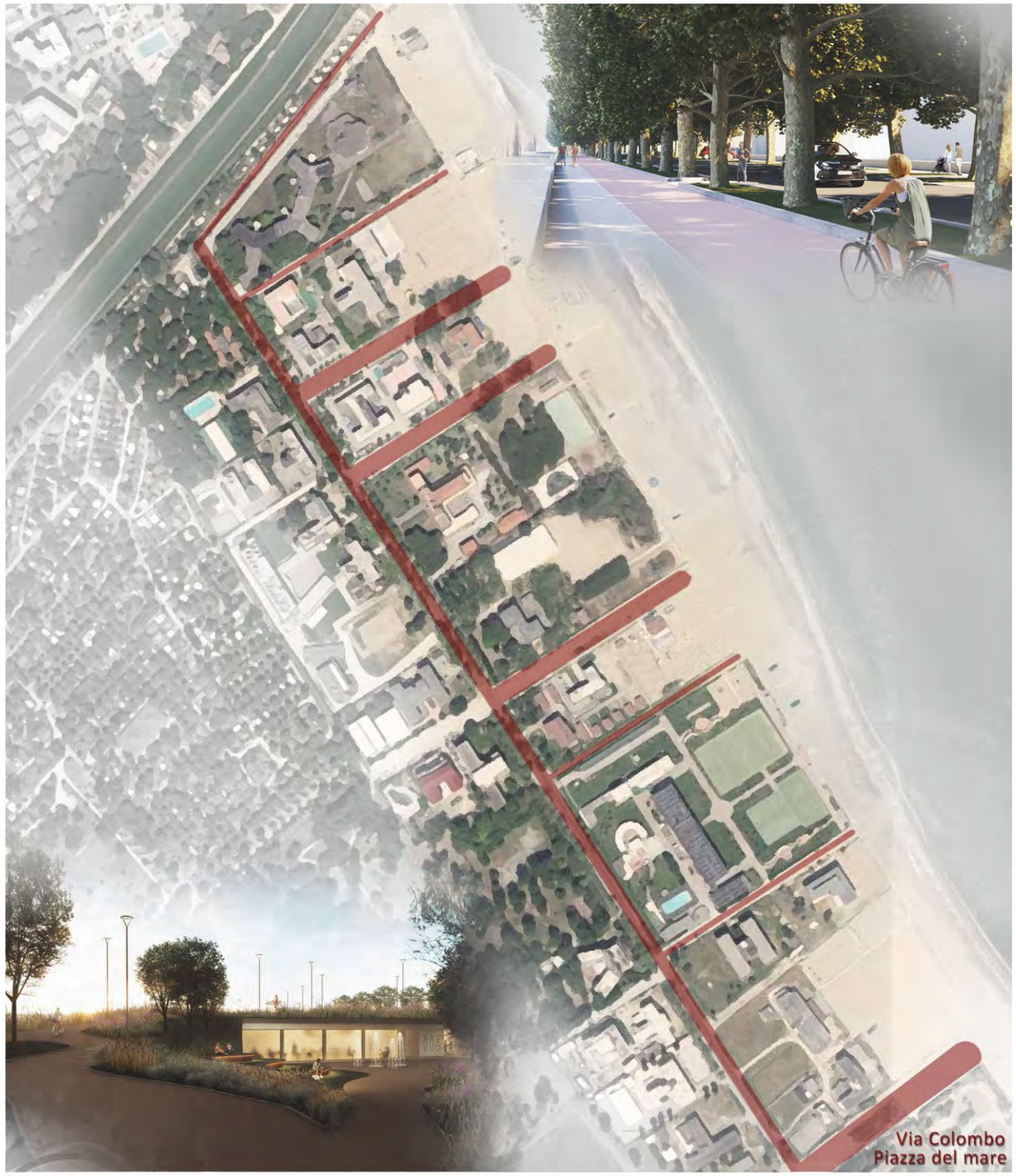
STRATEGIA

Promuovere interventi nella città esistente rifunzionalizzando e riqualificando gli edifici e le aree è sinonimo di sostenibilità. La risignificazione delle Serre avviene integrando più funzioni facendo quindi coesistere colture, vendita e ristorazione. Da luogo vocato esclusivamente alla crescita e alla cura delle piante, le Serre si arricchiscono di nuovi significati: condivisione, ricreazione e svago. La sostenibilità ambientale è qui una delle leve di rigenerazione dello spazio e di riattivazione delle relazioni.

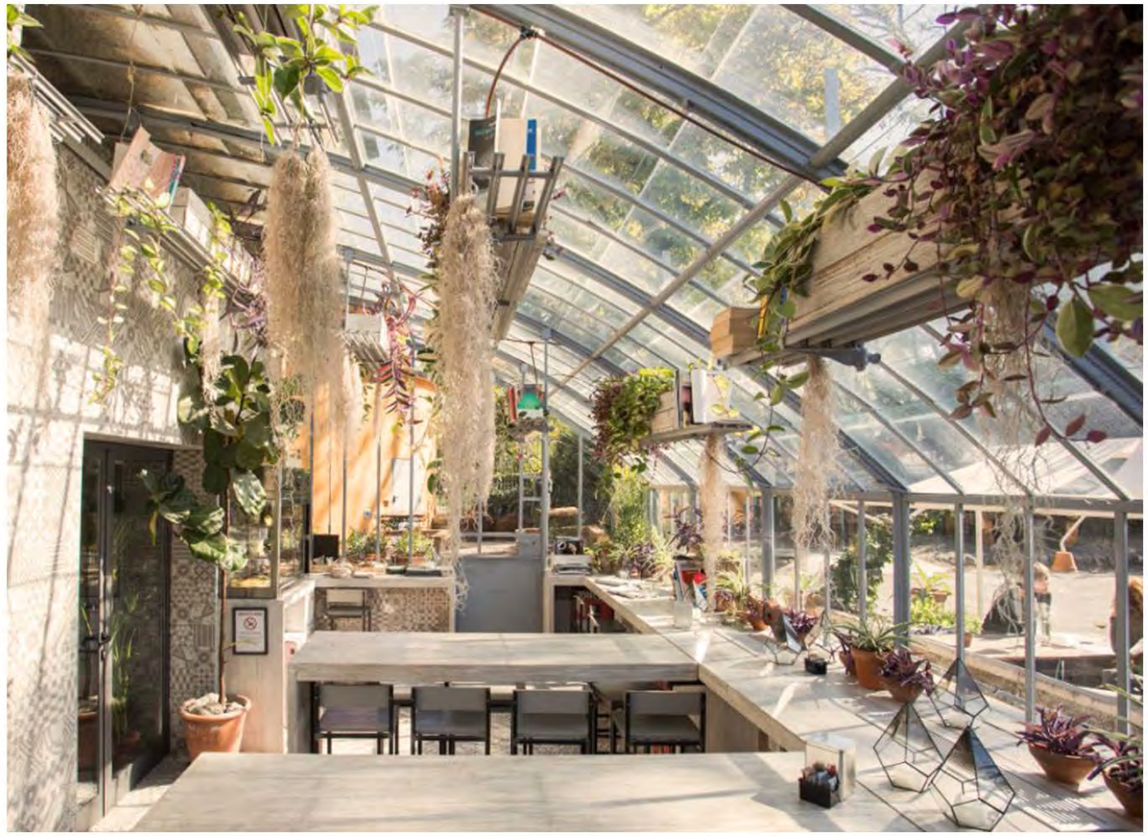
Rifunzionalizzare gli edifici e riqualificare le aree dismesse

scenario strategico	1. città resiliente	2. città del mare	3. città della storia	4. città inclusiva	5. città connessa
azioni/progetti	1.1.1.1	2.1.1.6	3.1.1.3	4.1.1.1	5.1.1.1
	1.1.1.2	2.2.1.1	3.1.1.4	4.1.1.2	5.1.1.2
	1.1.1.3	2.2.1.2	3.2.2.1	4.1.1.4	5.1.2.1
	1.1.2.1	2.2.3.1	3.2.2.2	4.1.3.4	5.1.2.2
	1.1.2.2	2.2.3.2		4.1.3.5	5.1.2.3
	1.1.3.1	2.2.3.3		4.1.4.1	5.2.1.1
	1.1.3.2	2.2.4.1		4.1.4.2	5.2.1.2
	1.2.2.1	2.2.4.2		4.1.4.3	5.2.1.3
	1.2.2.2	2.2.4.3		4.1.4.4	5.2.1.4
	1.2.2.3				5.2.2.1
	1.2.3.1				5.2.2.2
	1.2.3.2				5.2.2.3
	1.2.3.3				5.2.2.4
	1.2.3.4				5.3.1.1
	1.3.1.1				5.3.1.2
	1.3.2.1				5.3.2.1
	1.3.2.2				5.3.2.2
	1.3.2.3				5.3.2.3
	1.3.2.4				5.3.2.4
					5.3.2.5

Vision 12_Rigenerare la Città delle Colonie



Vision 13_Rifunzionalizzare gli edifici e riqualificare le aree dismesse



8.5 Lungo le infrastrutture verdi

8.5.1 Incrementare e qualificare le dotazioni ecologiche e ambientali

STATO DI FATTO

L'area Ex-Nuit è ubicata sul lungomare Carducci e, insieme a Piazza Marco Pantani, interrompe la cortina continua edificata a prevalente destinazione turistico-ricettiva. La piazza è un'area verde molto soleggiata e non funzionale alla sosta è inclusa tra Viale Carducci (ad Ovest) e una serie di stabilimenti balneari (a Est) e si configura principalmente come luogo da attraversare. Intitolata ad un campione del ciclismo, è solo la statua posta al centro a richiamarne la memoria.

STRATEGIA

Queste aree potrebbero diventare dei "vuoti a rendere" se ripensate secondo i contenuti innovativi introdotti dalla LR 24/2017, quali per esempio: mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici, contrasto al fenomeno delle isole di calore, aumento della biodiversità, ecc…. In una complessiva visione di forestazione urbana, attraverso un incremento del verde (sia pubblico che privato), le aree "vuote" diventano parchi agricoli, boschi urbani o giardini (in continuità con i giardini a mare), mentre le dotazioni ecologiche esistenti vengono qualificate attraverso la messa a dimora di nuove piante per aumentare l'ombreggiamento e il comfort. Un'attenzione particolare è rivolta anche alla salvaguardia dei varchi a mare e alla qualificazione del *waterfront.*

Incrementare e qualificare le dotazioni ecologiche e ambientali

scenario strategico	1. città resiliente	2. città del mare	3. città della storia	4. città inclusiva	5. città connessa
azioni/progetti	1.1.2.1	2.1.1.1	3.1.2.1	4.1.2.2	5.1.1.1
	1.1.2.2	2.1.1.2	3.1.2.4		5.1.1.2
	1.2.1.1	2.1.2.2	3.1.2.3		5.1.2.1
	1.2.1.2		3.2.1.2		5.1.2.2
	1.2.1.4		3.2.1.3		5.1.2.3
	1.2.1.5		3.2.1.5		5.1.3.4
	1.2.1.6		3.2.2.1		5.2.1.1
	1.2.2.1		3.2.2.2		5.2.1.2
	1.2.2.2				
	1.2.2.3				
	1.2.3.1				
	1.2.3.2				
	1.2.3.3				
	1.2.3.4				
	1.3.1.1				
	1.3.3.1				
	1.3.3.2				

Vision 14_Incrementare e qualificare le dotazioni ecologiche e ambientali

8.6 Lungo le infrastrutture blu

8.6.1 Qualificare e rivitalizzare la Vena Mazzarini

STATO DI FATTO

La Vena Mazzarini, realizzata nel 1853 allo scopo di mantenere profonda l'acqua del Porto Canale nel quale si immette perpendicolarmente, è una strada d'acqua rettilinea che funge da "confine" alla città turistica. È un margine urbano dalla scarsa identità e frequentazione che nel suo sviluppo interseca tre viali principali: Viale Garibaldi, Viale Roma e Viale Trento.

STRATEGIA

Le due sponde della vena sono ripensate con funzioni integrate capaci di interessare una pluralità di fruitori e sfruttare tutto lo spazio pubblico. A partire dai "nodi" di intersezione tra il canale, i viali e i ponti, la Vena viene idealmente suddivisa in due assi, ciascuno articolato in due tratti, tutti con vocazioni differenti. Il primo asse si sviluppa da viale Trento a Viale Roma: il tratto iniziale (da Viale Trento a Via Bologna) è destinato al **benessere**, ospita infatti una piscina balneabile attrezzata con un solarium dotato di pedane, piattaforme galleggianti, sedute, lettini e ombrelloni; mentre il tratto finale (da Viale Bologna a Viale Roma) è destinato nelle ore serali, ad ospitare un cinema all'aperto ed ha una vocazione prettamente **culturale**. Il cinema, denominato "Barch-in Cesenatico", è fruibile sia dalle sponde lungo la vena sia da piccole barche disseminate sullo specchio d'acqua. Il secondo asse parte da Viale Roma e termina in Viale Garibaldi in corrispondenza del ponte levatoio. Il tratto a sud (da Viale Roma a Viale Ferrara) è dedicato alle attività **ludico-ricreative** con giochi di vario genere disegnati direttamente sulla superficie delle pedane, mentre quello a nord è dedicato agli **sport acquatici**, accoglie infatti un centro/scuola di canottaggio e kayak.

Qualificare e rivitalizzare la Vena Mazzarini

scenario strategico	1. città resiliente	2. città del mare	3. città della storia	4. città inclusiva	5. città connessa
azioni/progetti	1.1.1.2	2.1.1.6	3.1.1.4	4.1.3.4	5.1.1.2
	1.1.1.3	2.2.3.1	3.1.2.3	4.1.3.5	5.1.2.1
	1.1.2.1	2.2.3.2	3.2.2.1	4.1.4.1	5.1.2.3
	1.1.2.2	2.2.3.3	3.2.2.2	4.1.4.2	5.1.3.1
	1.2.2.1	2.2.4.1		4.1.4.3	5.2.1.1
	1.2.2.2	2.2.4.2			5.2.1.2
	1.2.2.3	2.2.4.3			5.2.1.3
	1.2.2.4	2.3.2.3			5.2.1.4
	1.2.3.1				5.2.2.3
	1.2.3.2				5.2.2.4
	1.2.3.3				5.3.2.2
	1.2.3.4				5.3.2.3
					5.3.2.4
					5.3.2.5

8.6.2 Riqualificare il Canale Zadina

STATO DI FATTO

Il Canale Zadina è stato oggetto di interventi idraulici per mettere in sicurezza il territorio dei Comuni di Cesenatico, Cervia e Cesena. Allo stato attuale la sua foce rappresenta un elemento di cesura e degrado lungo l'arenile.

STRATEGIA

La foce del Canale viene riqualificata con strutture in legno sospese da terra e dotate non solo di scale e rampe, ma anche di sedute per favorire da una parte la percorribilità del canale e dall'altra la sosta. Lo spazio antistante la fascia pinetata è attrezzato con una zona *fitness open air* e un'area noleggio "bici d'acqua" per promuovere nuove e diversificate forme di fruizione della pineta, della spiaggia e del mare.

Riqualificare il Canale Zadina

scenario strategico	1. città resiliente	2. città del mare	3. città della storia	4. città inclusiva	5. città connessa
azioni/progetti	1.1.1.2	2.1.1.4			5.1.1.2
	1.1.1.3	2.1.1.5			5.1.2.3
	1.1.2.1	2.1.1.6			5.2.1.1
	1.1.2.2	2.2.3.1			5.2.1.2
	1.2.1.1	2.2.3.2			5.2.1.3
	1.2.1.2	2.2.3.3			5.2.1.4
	1.2.2.4	2.2.4.2			5.2.2.3
	1.2.3.4	2.2.4.3			5.3.1.2
					5.3.2.5

8.6.3 Creare un nuovo rapporto con il mare

STATO DI FATTO

Il mare è il protagonista indiscusso della città di Cesenatico, ad Est ne accompagna lo sviluppo per molti chilometri e rappresenta un'economia fondamentale non solo dal punto di vista ricettivo, ma anche in termini di approvvigionamento. Molteplici sono le modalità di fruizione della spiaggia e del mare specialmente durante la stagione estiva con un ricco calendario di eventi (concerti all'alba, ecc…).

STRATEGIA

La stagione balneare dovrebbe essere prolungata destagionalizzando il turismo con l'introduzione di nuove modalità di fruizione della spiaggia e del mare. Un nuovo rapporto con il mare si può creare con l'inserimento in acqua di strutture rimovibili dedicate allo svago, allo sport o al relax come per esempio piattaforme galleggianti. Un sistema di piattaforme galleggianti di 3 metri x 3 ancorate al fondale e raggiungibili attraverso piccole imbarcazioni (o a piedi in caso di acqua bassa). Il sistema di galleggiamento è fornito da cubi in plastica di riciclo e il progetto prevede tre tipologie: dalla piattaforma semplice a quelle con copertura ombreggiante e comfort come lettini e poltrone.

…

Creare un nuovo rapporto con il mare					
scenario strategico	1. città resiliente	2. città del mare	3. città della storia	4. città inclusiva	5. città connessa
azioni/progetti	1.1.2.1	2.1.1.1			5.1.1.2
	1.1.2.2	2.1.1.2			
	1.2.1.1	2.1.1.3			
	1.2.1.4	2.1.1.4			
	1.2.1.5	2.1.1.5			
		2.1.1.6			
		2.1.2.2			
		2.1.3.1			
		2.2.3.1			
		2.2.4.2			
		2.2.4.3			

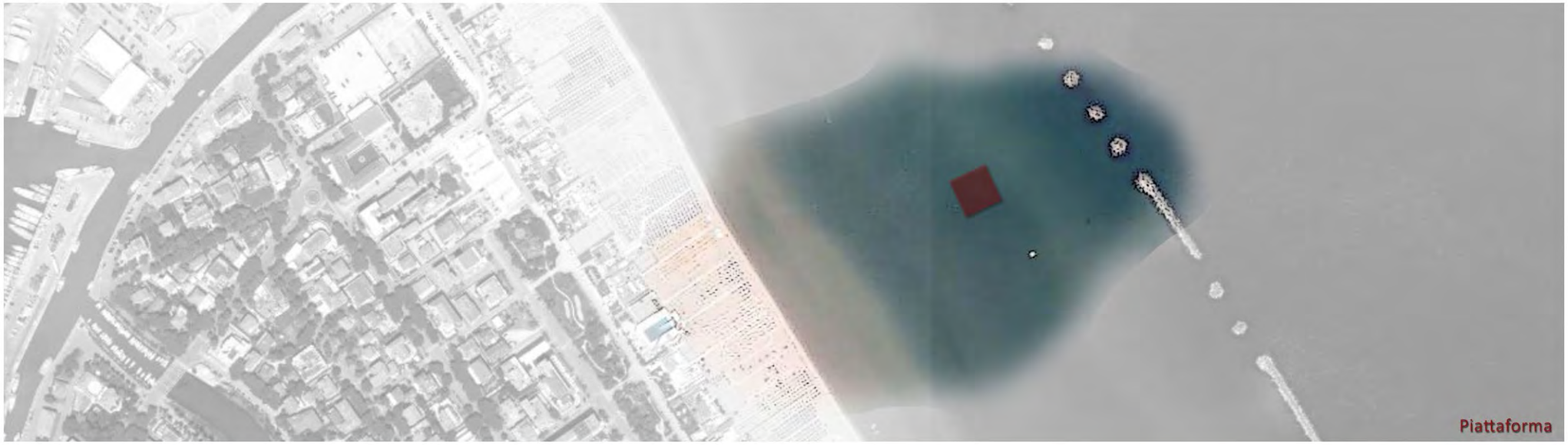
Vision 15_Qualificare e rivitalizzare la Vena Mazzarini - Viale Garibaldi Viale Roma

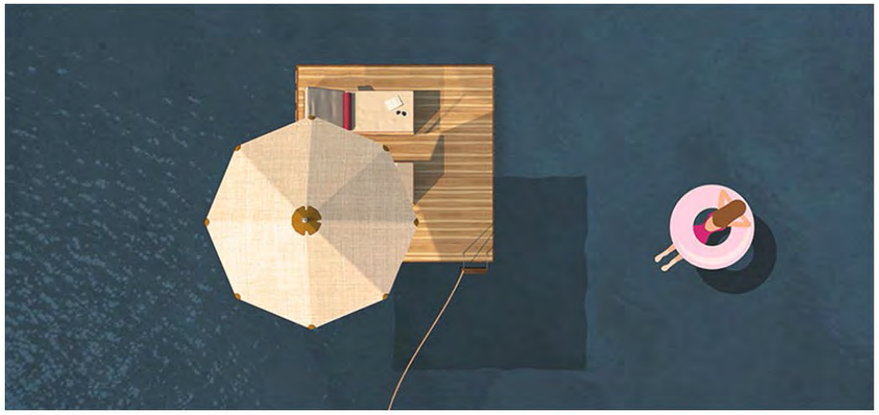
Vision 16_ Qualificare e rivitalizzare la Vena Mazzarini – Viale Roma Viale Trento

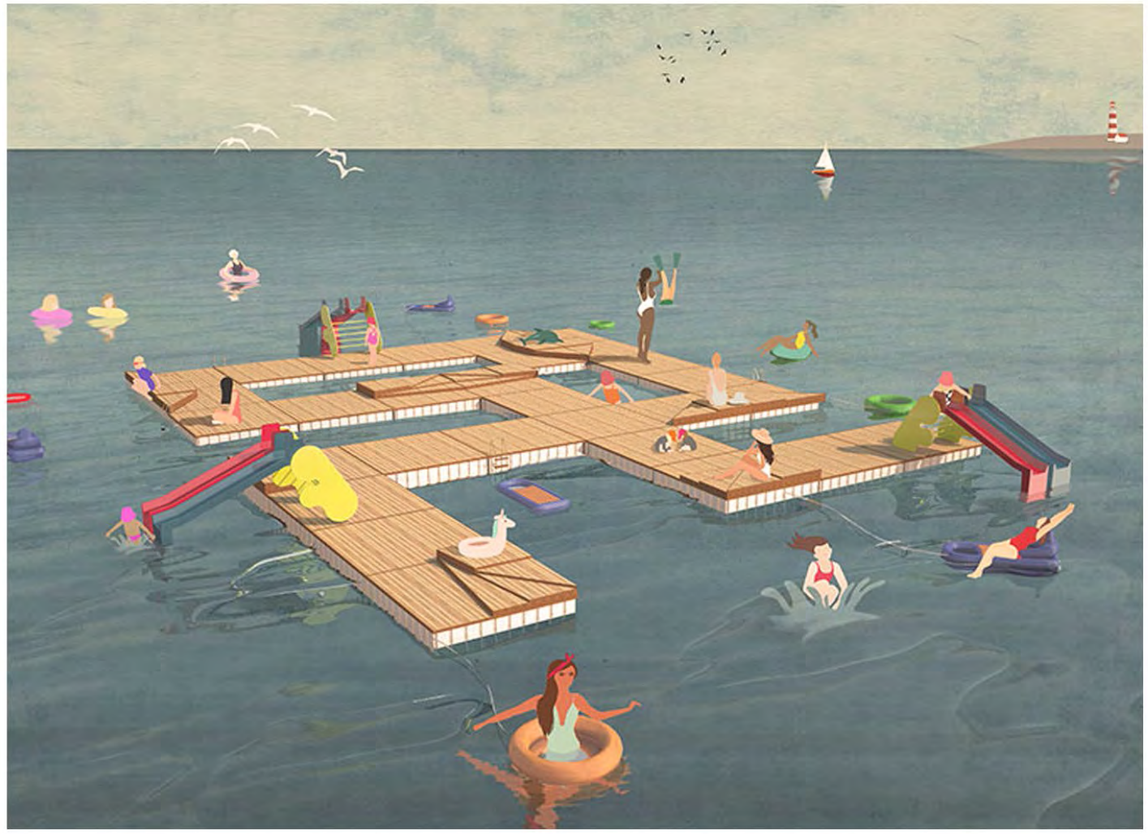
Vision 17_Riqualificare il Canale Zadina

Studio GEA progetti

Vision 18_Creare un nuovo rapporto con il mare







8.7 Nel territorio rurale

8.7.1 Rifunzionalizzare i complessi di archeologia industriale

STATO DI FATTO

Sorta nel 1909 in località Bagnarola, la Fornace di mattoni Sacchetti (tipo Hoffman) è stata per decenni la principale fonte di lavoro per tutto il comprensorio. La fornace non è più attiva da anni e del complesso di archeologia industriale restano il grande capannone e un bacino umido formatosi per l'estrazione dell'argilla.

STRATEGIA

La tutela dell'identità di questo complesso di archeologia industriale in territorio rurale passa dal suo riuso con usi compatibili. L'ex Fornace mantiene la sua imponente struttura e diventa un agriturismo favorendo l'integrazione tra l'attività turistico-ricettiva e quella produttiva-agricola. Il recupero del patrimonio edilizio esistente è finalizzato all'accoglienza di un turismo sostenibile che dalla costa si sposta verso l'entroterra per riscoprire il territorio rurale percorrendo le ciclovie che lo attraversano (Ciclovia Cesena-Cesenatico, tratto lungo il torrente Pisciatello). L'attività agricola è rispettosa dell'ambiente e favorisce produzioni agricole biologiche oltre che un uso sostenibile della risorsa idrica.

Rifunzionalizzare i complessi di archeologia industriale

scenario strategico	1. città resiliente	2. città del mare	3. città della storia	4. città inclusiva	5. città connessa
azioni/progetti	1.1.1.1	2.1.1.6	3.1.1.2	4.1.3.5	5.1.2.1
	1.1.1.2	2.2.3.2	3.2.1.2	4.1.4.4	5.1.2.3
	1.1.1.3	2.2.4.1	3.2.1.3		5.1.3.3
	1.1.2.1	2.2.4.2	3.2.1.5		5.1.3.4
	1.1.2.2	2.2.4.3	3.2.2.1		5.2.1.1
	1.1.3.1	2.3.2.2	3.2.2.2		5.2.1.2
	1.1.3.2	2.3.2.3			5.2.1.3
	1.2.1.1				5.2.1.4
	1.2.1.2				5.2.2.3
	1.1.2.1				5.2.2.4
	1.1.2.2				5.3.1.1
	1.1.2.3				5.3.1.2
	1.2.3.1				5.3.2.1
	1.2.3.2				5.3.2.2
	1.2.3.3				5.3.2.3
	1.2.3.4				5.3.2.4
	1.3.1.1				5.3.2.5
	1.3.1.2				
	1.3.2.1				
	1.3.3.1				
	1.3.3.2				
	1.3.3.3				
	1.3.3.4				

Vision 19_Rifunzionalizzare i complessi di archeologia industriale