



COMUNE DI CESENATICO

Regione Emilia-Romagna



IL SINDACO
Prof. Roberto Buda

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Pamela Costantini

IL DIRIGENTE SETTORE SVILUPPO
DEL TERRITORIO:
PROGETTISTA COORDINATORE
Arch. Vittorio Foschi

SISTEMA INSEDIATIVO STORICO
Relazione

il R.U.E. di Cesenatico

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

PROGETTO DELL'UFFICIO DI PIANO

Arch. Gabriele Baronio
Arch. Paolo Cavallucci
Geom. Giuseppe Panella

SIT *Geom. Paolo Bernardini*
Geom. Marzia Romagnoli
Geom. Richard Galiandro

Il sistema insediativo storico

L'aspetto geomorfologico delle relazioni tra il territorio e l'insediamento di Cesenatico è costituito dal continuo processo di trasformazione naturale ed antropica che interessa la regione costiera romagnola fin da tempi remoti e che perdura tuttora.

Tra queste, le trasformazioni idrografiche hanno comportato la principale rilevanza, producendo un progressivo protrarsi della linea di costa, lo spostamento del corso dei fiumi e le continue variazioni degli alvei fluviali.



Sin dall'antichità, la presenza di numerose foci fluviali che tendevano frequentemente ad uscire dai propri alvei, con conseguente ristagno delle acque, determinò l'insalubrità dei luoghi della costa che dovevano presentarsi come estese lagune, dove zone salmastre si alternavano a zone paludose di acqua dolce. Il primo ritrovamento umano di cui si ha notizia, nella zona di Montaletto a pochi km. dall'attuale Cesenatico, è probabilmente un accampamento di pastori dell'età del bronzo, risalente a 3000-1000 anni prima di Cristo.

Si hanno tracce più consistenti dell'opera umana conseguenti alla penetrazione del territorio romagnolo da parte dei Romani, che si erano attestati a Rimini nel 268 a.C. e che organizzarono tali luoghi secondo il sistema della "centuriazione"; i terreni conquistati, infatti, venivano resi lavorabili e produttivi mediante la regimentazione delle acque secondo tracciati regolari. Tra i fiumi Savio e Marecchia le tracce di questo tipico insediamento sono tuttora chiaramente leggibili.

La così detta "via del confine", assunta a riferimento e limite dal sistema centuriato nel periodo repubblicano, (II-I sec. a.C.), si sviluppa su un tracciato posto in posizione elevata rispetto i terreni di costa e ciò conferma la permanenza, a quel tempo, delle insalubrità del litorale.

Successivamente, in epoca imperiale (I-IV sec. d.C.), la centuriazione progredisce ortogonalmente alla "via del confine", grosso modo parallela alla linea di costa. E' di questo periodo l'indicazione "Ad Novas Tabernas Cossutianas", che sta ad indicare una stazione di sosta per il cambio dei cavalli, a metà strada circa tra Rimini e Ravenna, in corrispondenza di un sito localizzato circa tra l'attuale località di Borella e l'ambito circostante la torre malatestiana di Cesenatico.

In questo periodo, infatti, si sostituisce al sistema centuriato e al "fundus" il latifondo della "Villa rustica"

che permette un controllo diretto sul territorio attraverso il “dominus” e, al tempo stesso, la possibilità di produrre e conservare i prodotti del suolo direttamente sul posto, per poi immetterli sul mercato e sfruttare al massimo ogni alternativa di guadagno.

La zona di Cesenatico si presta particolarmente a questo genere di organizzazione: è ben collegata alle vicine realtà urbane tramite un’efficiente rete stradale, è vicinissima al mare e quindi ha la possibilità di immettere i prodotti su un mercato più ampio di quello locale, ed infine è fertile e ben irrigata.

Nella realizzazione delle ville, costruzioni piuttosto vaste ed articolate in settori differenziati a seconda delle varie esigenze logistiche, il profondo legame col territorio avviene anche attraverso l'utilizzo di materiali da costruzione preferibilmente autoctoni, o comunque facilmente reperibili nelle immediate vicinanze. A giudicare dalla grande quantità di frammenti di mattoni, tegole ed elementi da pavimentazione affioranti sulla superficie dei campi durante le arature, sembra si trattasse quasi esclusivamente di materiale laterizio, prodotto per la maggior parte dalle fornaci che dovevano essere nelle vicinanze delle ville più grandi come quelle di Cà Bufalini, Cà Zavalloni e Cantalupo di Borella.

Nel periodo successivo, in seguito al crollo del mondo romano e alle invasioni barbariche, si assiste al progressivo degrado del territorio e delle sue infrastrutture viarie e commerciali. Economicamente avviene la regressione a forme elementari di sfruttamento del territorio, quali il pascolo brado e la raccolta spontanea, mentre le macchie boschive e gli acquitrini invadono gli orti e le culture intensive.

Contemporaneamente, la costa, attraverso alluvioni e ingressioni marine all'interno del cordone dunoso, dovute al peggiorare delle condizioni climatiche della seconda metà del primo millennio, impaludisce.

Con l'anno Mille si chiude finalmente la lunga parentesi medioevale ed inizia una nuova fase di sviluppo del territorio: la popolazione ricomincia ad aumentare e a riprendere lentamente possesso delle terre abbandonate.

A questa ripresa agricola, corrisponde un parallelo sviluppo delle città, nonché una discreta attività estrattivo- mineraria che consiste nello sfruttamento di cave di pietra e nell'estrazione dello zolfo, nella media fascia collinare, e nella coltura delle saline, nella zona litorale di Cesenatico.

Verso la metà del XII sec., in seguito alla costituzione del Comune di Cesena, che avviene con l'affrancamento dalle intromissioni continue di Ravenna, nasce un nuovo ceto urbano, rivolto al libero commercio, che consolida la presenza di Cesena, conquistando il litorale e realizzando così la sua agognata porta sul mare: Cesenatico.

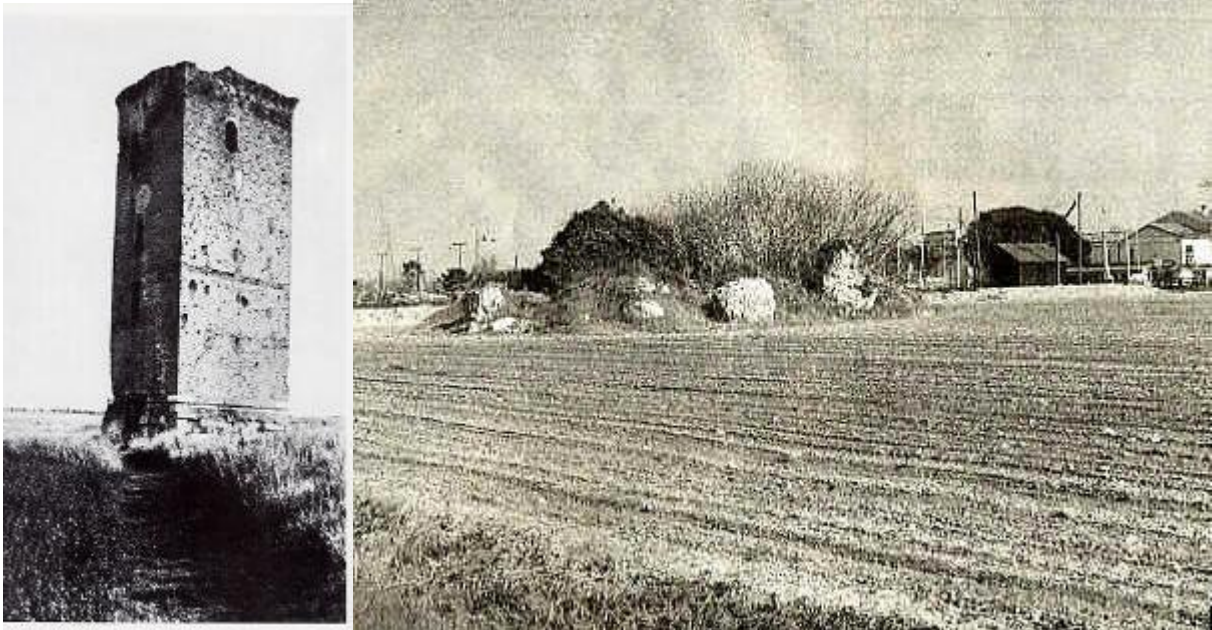
Già dal 1268, Cesena aveva stipulato contratti con i proprietari di quelle terre e nel 1314, riuscendo a superare le avversità opposte dai vicini ravennati, sotto la guida di maestranze chioggiotte, aveva iniziato i lavori di scavo per il porto canale di Cesenatico che erano seguiti alla costruzione di un fortilizio in località “castellare S. Tommaso”, sull'asta terminale di confluenza del Rubicone e del Mesola.

Alla fine del Trecento, dopo la peste nera del 1348 e il sacco dei Bretoni del 1377 che avevano determinato la crisi economica e politica di Cesena, sotto il comando di Galeotto Malatesta la città si riappropriò del porto di Cesenatico, riconquistandolo dai da Polenta.

Di qui in avanti il porto fu oggetto di continui lavori e manutenzioni, cui contribuì anche Leonardo da Vinci che, chiamato nel 1502 da Cesare Borgia, disegnò lo schizzo planimetrico delle opere necessarie a

proteggerlo dalla violenza dei flutti, ideando anche un progetto, che non fu realizzato, per condurre le barche dal porto a Cesena.

Con la signoria di Malatesta Novello, Cesena era divenuta, infatti, la sede di una vera e propria corte rinascimentale e di questo ne aveva beneficiato anche Cesenatico. Poco dopo la caduta del Valentino, i Veneziani, capendone l'importanza commerciale e strategica, tentarono di impadronirsene, ma il loro dominio fu effimero e il territorio, ben presto, ritornò sotto lo Stato Pontificio.



Torre Malatestiana prima del 1944 e ciò che ne rimase dopo la ritirata dell'esercito tedesco

Vicende parallele, interessarono anche l'antica Rocca di Cesenatico che, risalente al 1314, pur non essendo di grandi proporzioni, rivestiva però un'importante posizione strategica. Nel corso degli anni fu più volte distrutta e ricostruita. Nel 1377 Papa Gregorio XI la cedette, con il porto, alla famiglia Ambroni di Cesena ed è probabile che, in quel periodo, il torrione principale della Rocca abbia assunto la forma e le dimensioni che ci sono poi pervenute.

Nel 1381 la Rocca diventò Malatestiana e nel 1502, mentre era impegnato a redigere gli schizzi del porto, fu oggetto di visita da parte di Leonardo. Da allora non si segnalano più avvenimenti importanti ad eccezione di quelli accorsi nel 1576, quando iniziarono i lavori per la costruzione di una seconda torre più vicina al mare. Ai primi dell'Ottocento le mura vennero demolite e il materiale fu recuperato per costruire il Fortino napoleonico cosicché da quel periodo la Rocca si ridusse al solo mastio che venne chiamato "La Torre" del paese di cui oggi rimangono solo pochi resti, da quando, nel 1944, l'esercito tedesco in ritirata la ridusse in macerie.

La costruzione del porto di Cesenatico precede l'insediamento dell'aggregato urbano, come conferma la stessa conformazione urbanistica con le case allineate sulle rive o nelle sue immediate adiacenze.

In una delle prime mappe attendibili, che risale alla metà del Seicento, si notano i due ponti, uno di legno e uno di pietra, la vecchia rocca malatestiana, la torre pretoria e l'impianto viario, mentre, in una mappa

successiva del Guerrini, risalente al 1737, sono rappresentate, in primo piano, alcune “conserve”, pozzi a forma di tronco di cono rovesciato, in muratura, che hanno la funzione di conservare le derrate alimentari sotto strati di neve pressata.



Rappresentazione di Cesenatico di Guerrini del 1737

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. Fino ad allora vi era una netta separazione tra il borgo dei pescatori e il suo immediato entroterra agricolo che gravitava piuttosto verso Cesena.

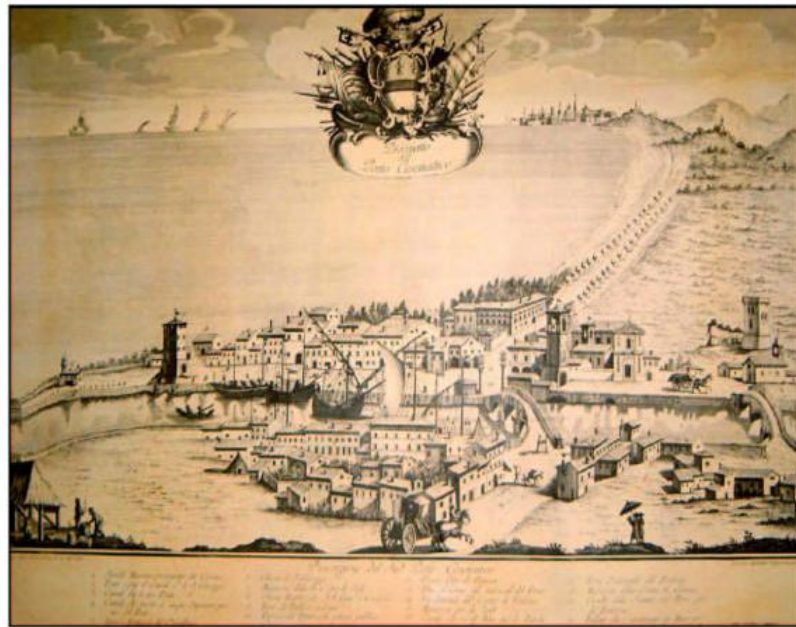
I processi di urbanizzazione legati alla villeggiatura si concentrano inizialmente nella zona di Rimini e sono sostenuti da ceti borghesi ad alto reddito. Qui nascono il primo stabilimento balneare sulla spiaggia e le lottizzazioni ad ordito rettangolare, denominate marine, destinate ai “villini”, veri 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. Il primo Piano Regolatore, redatto nel 1903, prevede l'espansione dell'abitato nella zona compresa tra l'arenile, il viale Anita Garibaldi e la vena Mazzarini.

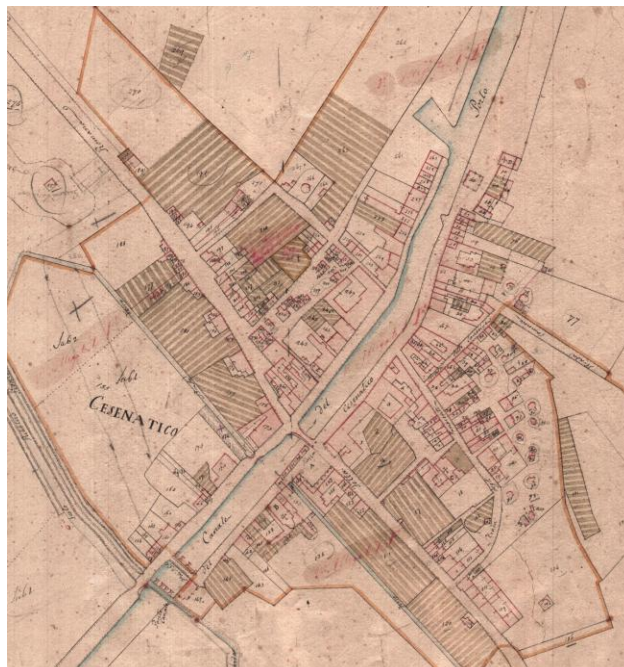
Da allora il centro balneare, trasformandosi progressivamente in industria turistica, comincia ad espandersi parallelamente alla linea di costa, togliendo al borgo la sua funzione di centro di gravità dell'abitato. I percorsi più prestigiosi e i nuovi punti di aggregazione gravitano tutti nella fascia così detta

balneare, dove fioriscono le nuove attività commerciali. Il borgo di pescatori e mercanti resta lungamente estraneo allo sviluppo dell'industria turistica: è utilizzato come mera zona di transito, rimanendo ai margini del tessuto viario, e, impoverendosi progressivamente, assume un aspetto degradato, scarsamente "turistico".

Solo nella seconda metà degli anni settanta si introduce una pianificazione che consideri lo sviluppo di una cultura finalizzata alla riscoperta dei centri storici.



Rappresentazione di Cesenatico di Sebastiano Sassi del 1776, stampata a Venezia nel 1783



Cesenatico - Catasto Pontificio 1848



P.R.G. a destra del Porto - 1903

Il centro storico

Le pianificazioni territoriali

La pianificazione della zona "A" di Cesenatico e più precisamente dell'ambito della città storica è costituita attualmente da una normativa particolareggiata che seppur variata marginalmente nel 1987 dimostra tutta la sua vetustà e l'esaurimento nel suo aspetto sia cartografico sia normativo, risalendo nella struttura e nella metodologia alla fine degli anni settanta.

A livello cartografico lo strumento in esame è costituito dalla base catastale non aggiornata, su cui si sono inserite le planimetrie dei vari edifici ricavate dagli accatastamenti ridotti dalla scala 1:200 alla scala 1:500 procedendo ad una verifica per isolati con l'aerofotogrammetria del 1974.

Tale procedimento non ha, a suo tempo, permesso di avere un quadro conoscitivo attendibile dello stato di fatto sul quale poi è stata operata sia l'indagine tipologica sia restituito il piano della conservazione che riportano anche sostanziali inesattezze formali di base e che in ogni modo risentono inevitabilmente della loro datazione.

Datazione resa ancora più evidente dalla necessità di operare con la presente variante su di un supporto informatico.

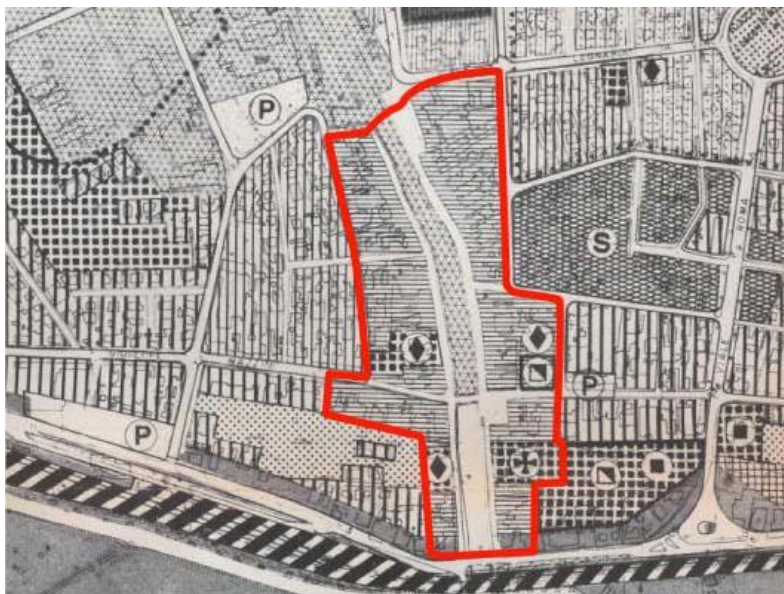
Il succedersi, infine, di nuove disposizioni contenute in strumenti sovraordinati quali il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) e la promulgazione d'innovative legislazioni a livello statale quali: il Testo Unico dell'Edilizia di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380; il D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 sui beni culturali; le leggi regionali 24 marzo 2000 n. 20, 25 novembre 2002 n. 31 e n. 15 del 2013, hanno reso la normativa vigente per tale ambito territoriale, obsoleta, accentuandone ancor più i difetti congeniti citati e la sua capziosa macchinosità.

La variante generale al P.R.G. del 1998, entrata in vigore all'inizio del 2001, anche se non ha interessato direttamente l'ambito storico, ha introdotto zonizzazioni e disposizioni ad esso collegate (vedi zone "A6") perciò s'impone una sostanziale rivisitazione della zona "A" al fine di aggiornarla, integrarla e renderla sinergica al complesso della pianificazione urbanistica generale.

Quanto sopra non deve però far passare in secondo piano la necessità di operare 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.

La prima perimetrazione della zona storica di Cesenatico risale all'adozione del primo strumento urbanistico (P.R.G.) del comune adottato con la delibera consiliare n. 213 del 30 ottobre 1970 e successivamente approvato con delibera della Giunta regionale dell'Emilia-Romagna in data 24/09/1973 con decreto n. 1662.



Stralcio P.R.G. approvato dalla G.R. dell'E-R decreto n. 1662/1973 - Centro storico con perimetro rosso

In quella sede, infatti, si provvede a perimetrare la cosiddetta zona storica "A" secondo un perimetro delimitato a ponente delle quinte edilizie di via Armellini in angolo con via Mazzini, dal comparto racchiuso tra la stessa via, via M. Moretti e via Squero; a levante la delimitazione prevedeva la quinta sul Porto Canale di via G. Bruno con quell'iniziale di piazza Pisacane prolungata per una parte di via Saffi, ed il comparto circoscritto dal porto canale (corso G. Garibaldi, Piazza Fiorentini e Piazza Ciceruacchio), via Leonardo Da Vinci, via Fiorentini, via Baldini, Largo Cappuccini e via Saffi.

A seguito dell'emanazione della legge statale n. 457 del 05/08/1978, che tuttora costituisce una norma

fondamentale per il recupero del patrimonio edilizio esistente, e della successiva uscita dalla legge urbanistica Regionale n. 47 del 07/12/1978 il Comune di Cesenatico ha ritenuto di procedere ad una generale riconsiderazione dell'ambito storico del capoluogo mediante un'accurata analisi storica sullo sviluppo edilizio, una ridefinizione dell'ambito della zona storica "A" e l'elaborazione di una normativa particolareggiata di attuazione sia rivolta ad interventi edilizi diretti sia prevedendo comparti con l'attuazione preventiva attraverso Piani Particolareggiati.

Questo piano del centro storico denominato "Normativa particolareggiata della zona "A"- Centro Storico" fu adottata con delibera consiliare n. 388 del 25/06/1980 ed approvata, secondo le norme pro tempore dall'Assemblea del Comprensorio Cesenate in data 16/04/1981.

La zona "A" subiva, con questo piano una dilatazione che la portava a comprendere l'ambito determinato a ponente da: via Gaza, via Cecchini, via Armellini via Moretti, via Squero, via Matteucci e via Magrini ed a levante da: via G. Bruno, piazza Pisacane, corso Garibaldi, piazza Ciceruacchio, via del Porto, via Sanità Marittima, via Leonardo Da Vinci, via Bellini, via Sintoni, via della Repubblica, viale Roma e via Cecchini.



P.R.G. del C.S. approvato dall'A.C.C. in data 16/04/1981

Quest'ambito ha una superficie complessiva di 216.060 mq di cui circa 116.810 mq a ponente e circa 99.250 mq posta a levante.

Il piano del centro storico denominato "Normativa particolareggiata della zona "A"- Centro Storico" è quello tuttora vigente salvo alcune modifiche marginali introdotte con una variante non sostanziale adottata con delibera consiliare n. 656 del 23/12/1987 successivamente approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 4632 del 29/10/1991, in quanto né la variante generale approvata nel 1981, né quello adottato nel 1998 (delibera di C.C. n. 99 del 13/09/1998 esecutivo il 24/01/2001) hanno interferito con il perimetro dell'ambito e le norme ad esso relative.

Le normative del centro storico

Nel 1970 la normativa della zona "A" si limitava a sottoporre l'intero ambito a piano particolareggiato attuativo, riferito all'intera superficie, perciò la sua natura era ovviamente di iniziativa pubblica; le direttive per la sua redazione comprendevano: l'individuazione delle destinazioni d'uso ammissibili; il rimando al Piano attuativo per l'individuazione delle tipologie di intervento sui vari edifici e sulle superfetazioni; un indice medio di 3 mc x mq.; la dotazione degli standards di legge.

Diversamente, il piano del 1980 parte da un'approfondita analisi storica dell'edificato esistente: dall'antico borgo attestato lungo il Porto Leonardesco gli organici ampliamenti ad esso storicamente connessi.

Il piano presentava quindi un'analisi tipologica preliminare, l'analisi dello stato attuale della viabilità e degli spazi di sosta, la classificazione delle aree libere esistenti, il piano dei servizi pubblici, la classificazione tipologica degli edifici e il piano della conservazione.

Erano inoltre previste nuove attrezzature pubbliche, nuovi parcheggi ed aree verdi che dovevano essere realizzati attraverso la redazione e l'attuazione di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica; era altresì prevista la pedonalizzazione della parte pregevole del Centro Storico quale: il Porto Canale e la zona delle Conserve.

Nel piano operativo della conservazione, sulla base dell'individuazione delle unità di intervento, erano previste e conseguentemente normate a livello di N.T.A. le modalità di trasformazione dei singoli manufatti edilizi attraverso gli interventi di: restauro scientifico, risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione.

Il Piano del 1980 prevedeva su di un'ipotesi di 1998 abitanti teorici insediabili, una dotazione di mq. 73.410 di aree standards pari ad un rapporto di mq. 36,7 per abitante così suddivisi:

- mq 4.240 per l'istruzione;
- mq 5.210 per le attrezzature pubbliche collettive;
- mq 10.610 per attrezzature religiose;
- mq 44.570 per verde pubblico;
- mq 8.780 per parcheggio pubblico.

Queste superfici sono ricavate dalla relazione che però è priva di una dimostrazione dei dati geometrici come enunciati; in effetti la dotazione di spazi pubblici era nominale ma di fatto carente.

Considerazioni sulla pianificazione previgente

Alcune brevi considerazioni possono essere svolte sui due piani precedentemente descritti.

Nel primo, si è trattato di una mera perimetrazione di un ambito sulla base delle norme contenute nella Legge 765/67 modificativa ed integrativa della legge urbanistica nazionale 1150/42 e delle disposizioni conseguenti alle stesse collegate.

Più precisamente, la non realizzazione da parte del Comune, del piano attuativo di propria competenza, ha generato un blocco dell'attività edilizia nell'area perimetrata, riducendola ad una mera attività di

conservazione, fatta eccezione per il piano di Recupero di via Armellini angolo via Mazzini realizzato in virtù dell'avvento della Legge statale 457/78.

Come in ogni Comune, quindi anche a Cesenatico, tra il settanta e l'ottanta si è avuto un blocco delle attività edilizie imputabile al vincolo di attesa del piano particolareggiato previsto dal comune e dallo stesso non realizzato; più che di un'inerzia comunale occorre ricordare l'assenza di un'appropriata metodologia di approccio alle problematiche delle aree storiche che, tra l'altro hanno comportato, in quel periodo interventi discutibili in tema di opere pubbliche nell'ambito della zona "A".

Nel secondo caso, al fine di non farsi superare dalle norme estremamente operative della legge statale n. 457 del 05/08/1978 che ancora costituisce una norma cardine per il recupero del patrimonio edilizio esistente, e sulla base della successiva legge urbanistica Regionale n. 47 del 07/12/1978, il Comune di Cesenatico ha ritenuto di procedere all'adozione della "Normativa particolareggiata della zona "A"- Centro Storico".

Il Piano che ne è scaturito fu senz'altro in linea con la filosofia del tempo in ordine al recupero del patrimonio edilizio esistente, filosofia molto in voga alla fine degli anni Settanta ed inizio degli anni Ottanta; purtroppo risentiva, e tuttora risente, sia della sua impostazione di tipo scolastico e sia della sua spiccata aderenza alla macchinosa tipologia di intervento della legge regionale.

L'attività edilizia nel centro storico

Nel periodo di operatività della - normativa particolareggiata della zona "A" Centro Storico – di Cesenatico e della sua successiva variante di aggiustamento e più precisamente dal 1981 a tutto il 2000 il comune di Cesenatico ha rilasciato, in detta zona, 916 titoli abilitativi di cui:

- autorizzazioni per opere minori n. 407;
- autorizzazioni per manutenzione straordinaria n. 395;
- concessioni edilizie n. 114.

Questi dati vengono presi a riferimento in quanto dal 2000 ad oggi l'attività edilizia in termini percentuali è stata minore rispetto ai decenni precedenti.

Le prime due tipologie di permessi riguardano nel caso delle opere minori in genere: tende, insegne, pubblicità stagionale, vetrine, recinzioni, arredo e quanto assimilabile; le opere di manutenzione straordinaria in genere riguardano il rinnovo anche strutturale di parti di edificio quali coperture, rifiniture, realizzazione di impiantistica e quanto altro rientra nel concetto di mera conservazione dell'esistente.

Tralasciando quindi questi interventi di per sé non significativi, da una più dettagliata analisi delle concessioni edilizie rilasciate scaturiscono i seguenti elementi di valutazione:

- a) la maggior parte degli interventi concessionari è localizzata nella zona marginale del comparto della zona "A" e più precisamente in quelle aree che la normativa particolareggiata individua con la zonizzazione "A4a", inserita in un contesto di "ristrutturazione urbanistica" comportante demolizione e ricostruzione senza previsioni planivolumetriche - equiparabili in funzione e disposizioni alle aree di completamento residenziale permanente di caratteristiche analoghe alle aree di completamento esterne alla zona "A"; l'indice di fabbricabilità fondiaria medio di tali zone è di 2,07 mc e già in sede di

esame della variante del 1989 la regione Emilia-Romagna imponeva di non ulteriormente edificare in detta zona;

- b) la parte residua ha interessato in percentuale rilevante solo gli edifici con categoria di intervento "A3" - ristrutturazione edilizia;
- c) gli interventi lungo la quinta del porto canale, anche se in numero non trascurabile, circa una quindicina, stante la loro frammentarietà non hanno inciso sull'aspetto complessivo delle quinte;
- d) gli interventi più incisivi sono stati realizzati, di contro, dall'ente pubblico: Comune ed A.U.S.L. che nel periodo su esaminato risultano titolari di almeno una ventina di atti abilitativi di cui 11 concessioni edilizie; nell'ambito storico, infatti, il Comune ha operato con alcuni interventi estremamente qualificativi e significativi quali: la pavimentazione di parte del porto-canale, il recupero di casa Moretti, la realizzazione della residenza sanitaria assistita, il museo della marineria, il parcheggio di via Cecchini, il recupero della Pescheria, la doverosa demolizione dell'anfiteatro posto in angolo tra via Marconi e via della Repubblica.

Considerazioni sull'attività edilizia

Come è riscontrabile dalla lettura dei dati di cui sopra la parte più corposa e fondamentale negli interventi, ricorrendo spesso e volentieri all'istituto della deroga per pubblico interesse, spetta alle Pubbliche Amministrazioni (Comune e A.U.S.L.).

L'intervento dei privati può essere considerato residuale ed ha interessato in maggior misura quelle zone marginali che, come detto al punto precedente, seppur inserite nel contesto dell'ambito storico erano e sono disciplinate da disposizioni e norme mutate dalle più appropriate zone di completamento ordinarie. La progettazione attuativa preventiva prevista a livello normativo non è stata in pratica attuata, per diverse motivazioni, le sue previsioni sono rimaste inoperative od aggirate attraverso la realizzazione di opere pubbliche derogando dallo strumento preventivo.

I grossi contenitori edilizi lungo il Porto Canale e le loro aree pertinenziali, stante l'estrema frammentarietà delle proprietà interessate, sono rimasti inerti, privi quindi di quegli interventi di recupero la cui attuazione avrebbe contribuito in modo sostanziale ad una riqualificazione complessiva dell'ambito del Porto Canale stesso.

Per quanto riguarda gli interventi minori l'Amministrazione Comunale ha cercato di sopperire alle carenze normative mediante l'approvazione di singoli regolamenti sulle insegne, tende, occupazione di spazi pubblici e colore degli edifici.

Nel complesso si può quindi affermare che gli obiettivi che si erano posti i formulatori della normativa particolareggiata, nel lontano 1980, sono stati in parte raggiunti per quanto riguarda gli interventi pubblici, mentre sono mancati i processi di trasformazione di competenza dei privati, lasciando inattuati una serie di interventi riqualificanti in zone prestigiose.

I contenuti del PSC per il Centro storico

Esigenze di carattere generale

Come già anticipato in premessa, una delle esigenze principali è quella di rettificare gli errori presenti nella cartografia di base e nella rappresentazione dello stato di fatto presenti nella cartografia catastale di

base alla normativa particolareggiata della zona "A" attualmente vigente, sia quelli dovuti al passaggio dalla base catastale a quella aerofotogrammetrica su supporto informatico.

Altra esigenza è di adeguare le superfici di uso comune e dei servizi pubblici agli standard regionali in quanto le superfici enunciate nella normativa particolareggiata del centro storico sono di fatto nominali e non riscontrabili geometricamente.

Deve inoltre essere considerata:

- la pianificazione urbanistica sovracomunale sopravvenuta quale: il Piano Territoriale Paesistico Regionale ed il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale che offrono anch'essi spunti innovativi;
- considerare gli aggiornamenti realizzati e progettati sul tema degli accessi a Cesenatico e della mobilità interna alla città, al fine di valutare le possibilità di incrementare le pedonalizzazioni e le zone a traffico limitato e le trasformazioni possibili al sistema della viabilità e dei parcheggi;
- l'esigenza di verificare l'influsso della ricaduta della strumentazione urbanistica degli ambiti circostanti la zona Storica, per lo studio delle localizzazioni dei pubblici esercizi e delle reti distributive di vendita, anche nella considerazione che l'orientamento economico tende a localizzare in centro storico, pubblici esercizi legati al turismo a scapito dell'artigianato di servizio e comunque più fragili dal punto di vista della competitività.

Riveste altresì notevole importanza una preliminare valutazione precisa e puntuale dei vincoli preordinati ad espropriazioni, al fine di evitare o comunque limitare il fenomeno della riproposizione degli stessi che ha trovato recentemente una risposta operativa nelle disposizioni emanate con il Testo Unico sull'Espropriazione, con particolare riferimento all'art. 39.

Questa materia estremamente delicata, alla luce delle onerose conseguenze economiche a carico del Comune connesse alla riproposizione, non potrà essere completamente superata, dovendo prevedersi gli standards necessari in base alla legge anche nell'ambito del comparto del centro storico; una soluzione ottimale è da ricercarsi da un lato nell'individuazione di aree che, in base al piano dei servizi e della realizzazione delle opere pubbliche.

Da ultimo occorre rammentare, per l'interesse che ciò possa avere in questa sede, che esistono agli atti di questo comune, una serie di osservazioni e segnalazioni da parte di privati prodotta al Comune in due distinte occasioni: la prima, sollecitata dal Comune stesso con manifesti emessi nel 1995 circa, riguarda la segnalazione di eventuali errori cartografici rilevati nell'ambito storico; la seconda concerne una serie di osservazioni derivanti dalla pubblicazione integrativa degli elaborati del centro storico nel procedimento di approvazione della variante generale.

Infine necessita aggiungere che con delibera di C.P: n. 146/2010 è stata approvata la variante integrativa al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, mediante procedura ex art. 21 L.R. n. 20/2000, che assume per il comune di Cesenatico il valore ed effetto di Piano Strutturale Comunale, in virtù di apposito accordo amministrativo. In seguito con nota PG 2013.0009511 del 14.01.2013 del 14.01.2013 la Regione Emilia Romagna sanciva al Comune piena autonomia del PSC rispetto al Piano provinciale. Quale atto conclusivo il Consiglio comunale con atto deliberativo n. 20 del 10/03/2015 approva la variante al Piano Strutturale del Comune di Cesenatico. Pertanto atto conseguente all'interno del R.U.E. è l'acquisizione del

sistema insediativo storico già facente parte del PSC.

Obiettivi del nuovo piano

E' stato ripermetrato il Centro Storico, recependo le rettifiche di tracciati non congruenti tra la perimetrazione riportata nella variante del 1998 con quelli riprodotti nel piano del centro storico del 1979, in particolare inserendo l'esatta configurazione del perimetro del centro storico all'altezza della Vena Mazzarini e annettendo l'area della Torre Malatestiana.

Viceversa l'area intermedia tangente alla stazione ferroviaria è stata eliminata da tale perimetro, restringendolo in quella zona, visto l'ambito di recupero urbano già realizzato.

Per quanto riguarda la disciplina particolareggiata degli edifici, si fa presente che è stata oggetto di revisione ed aggiornamento per alcuni manufatti singoli e che sono stati ridisegnati alcuni perimetri delle Unità Minime d'Intervento.

Non tutto quello che è compreso nella così detta città storica ha caratteristiche omogenee; il perimetro già tracciato nel 1979, tracciato dal sistema della viabilità consolidatosi all'inizio del secolo ventesimo (come risulta dalle planimetrie viste in precedenza), conteneva considerevoli spazi vuoti, i così detti orti, che sono stati nel tempo saturati partendo dalla viabilità principale, con gli insediamenti edilizi dal secondo dopoguerra agli anni settanta.

Questo ha comportato la compresenza entro l'ambito perimetrato di due macrozone riassuntive dalle caratteristiche tra loro diverse ma omogenee nella loro diversità:

- la prima, che chiameremo "Città storica", è quella che si è consolidata attraverso l'evoluzione dell'insediamento antropico del nucleo originario di Cesenatico cresciuto attorno l'intersezione tra porto canale e strada litoranea e ne conserva i tratti insediativi, ed in buona parte la configurazione architettonica;
- la seconda è quella rappresentata dagli interventi edificatori del secondo dopoguerra con caratteristiche tipiche di zona di completamento eminentemente residenziale che rientra nella categoria d'intervento "A4"
- ristrutturazione urbanistica, nella quale l'insediamento edilizio non corrisponde più alla progressione della crescita storica, ma assume una connotazione legata principalmente alla spontaneità ed è priva di un progetto organico. All'interno di questa zona poi sono stati individuati alcuni edifici totalmente incongrui, vedi Allegato A alle NTA, per i quali si rimanda alla normativa di riferimento.

Attraverso un'appropriata normativa occorre tendere ad incentivare il recupero e l'aggiornamento del patrimonio edilizio esistente, favorendo contestualmente la sua integrazione con le altre attività diverse dalla residenza, ma con essa compatibili, ed i servizi. Questo potrà avvenire in maniera differenziata a seconda degli ambiti interessati e sulla base anche di progetti urbani a carattere unitario la cui progettazione sarà, di norma, di competenza pubblica.

Si dovrà provvedere, anche attraverso specifici studi preliminari, a realizzare una sinergia tra l'ambito storico e le attività diverse dalla residenza, più precisamente quelle commerciali, artigianali di servizio ed i pubblici esercizi che dovranno integrarsi con la funzione residenziale in una visione globale tesa alla riqualificazione della zona storica come oggetto culturale e turistico.

Si dovrà prevedere il recupero di quelle aree attualmente non utilizzate, o comunque non integrate con gli ambiti cui ineriscono, al fine di ricostruire l'immagine della città o di consentire nel caso di servizi ed attrezzature comuni, una più appropriata fruizione da parte dei cittadini, vedi Tav. 1.A gli Ambiti da Riquilificare 1 e 2.

Si dovrà prevedere il recupero del patrimonio edilizio esistente, nell'ambito della zona storica, attraverso la riqualificazione e la salvaguardia del ricco linguaggio dei segni e dei significati che costituiscono l'immagine dell'edilizia storica.

Il presente Piano prevede al suo interno la riqualificazione di due comparti, così indicati: Ambito da riqualificare n. 1, Ambito da riqualificare n. 2, per i quali si rimanda alla Normativa di Attuazione.

La viabilità

Il sistema della viabilità, previa il completamento delle pavimentazioni già programmate e la realizzazione degli accessi progettati, con particolare riferimento al sovrappasso di ponente, dovrà prevedere gradualmente la pedonalizzazione della zona propriamente storica e la riduzione a zona a traffico limitato della zona peri-storica A4.

Gli edifici avente valore di bene culturale in territorio rurale

In fase di redazione della componente paesistica del PSC è stato analizzato il sistema insediativo al fine di definire gli elementi di riferimento per le politiche di tutela. Operativamente, l'analisi del patrimonio edilizio storico in ambito rurale si è proposta di eseguire una lettura puntuale e dettagliata di ciascun nucleo storico, predisponendo una scheda di analisi per ogni singolo insediamento.

La copertura relativa all'insediamento storico sparso è stata ricavata da un'indagine analitica condotta a partire dalla Tavola H del P.T.C.P. e dal materiale inerente al complessivo patrimonio edilizio situato all'esterno del perimetro del centro storico (zona "A"), costituito dalle Tavole di zonizzazione del territorio, nonché una serie di schede cartacee.

La prima fase del lavoro ha riguardato l'individuazione, sulla Carta Tecnica Regionale (CTR) in scala 1:5.000, degli insediamenti di interesse storico tutelati dal Comune, seguita dalla produzione di una copertura puntuale digitalizzata che rappresenta i nuclei di edifici e gli insediamenti di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale.

Si è poi provveduto ad analizzare la disciplina tecnica comunale riguardante le classi di intervento edilizio utilizzate per tali edifici, che include i gruppi "A1, A2a, A2b, A3":

- Il gruppo "A1" comprende le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici ed artistici (nonché gli edifici soggetti a normativa speciale); il tipo di intervento ammesso è il restauro scientifico.
- Il gruppo "A2a" comprende le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero; il tipo di intervento ammesso è il restauro e risanamento conservativo di tipo "A".

- Il gruppo "A2b" comprende le unità edilizie in mediocre stato di conservazione, gli edifici che hanno subito interventi estranei alla logica del tipo nonché gli organismi edilizi sui quali la sostituzione di strutture, verticali ed orizzontali, diversamente realizzate da quelle originarie, abbiano per la loro entità in gran parte snaturato l'unitarietà degli insiemi strutturali; il tipo di intervento ammesso è il restauro e risanamento conservativo di tipo "B".

- Il gruppo "A3" comprende le unità edilizie che, per il loro grado di manomissione del tipo originario, non presentano allo stato attuale caratteristiche riconducibili alla logica, consolidatesi nel processo tipologico, dei manufatti edilizi presenti nell'ambito territoriale, in quanto assimilabili ad altri fenomeni di antropizzazione; il tipo di intervento ammesso è la ristrutturazione edilizia.

E' stata in seguito realizzata la Tavola di progetto D2 su base CTR in scala 1:20.000, in cui si specifica la distribuzione spaziale in cui si specifica la distribuzione spaziale dei nuclei insediativi in territorio rurale (207 nuclei abitativi), individuati da un numero identificativo e gli edifici di interesse storico testimoniale in territorio urbanizzato in uno stralcio in scala 1:5000.

La realizzazione della schedatura (elaborato D2.SR - Schede di analisi ed indicazioni operative relative agli edifici del territorio rurale) è derivata dalla informatizzazione dei dati raccolti dalle schede cartacee fornite dal Comune ed ha portato alla elaborazione di una scheda d'analisi informatizzata per ogni edificio, finalizzata alla catalogazione delle infrastrutture ed insediamenti storici presenti nel territorio rurale. La produzione degli elaborati ha richiesto l'analisi delle varie tipologie edilizie, dei materiali utilizzati per la costruzione dei fabbricati, delle discipline di intervento, lo studio dei diversi gradi di conservazione relativi agli edifici da trattare, l'analisi dei vari stadi di recupero edilizio, e delle aree di pertinenza. Questo elaborato finale è stato creato per un avere un rilievo completo del nucleo insediativo.

Nel seguito viene allegato il modello di schedatura adottato per l'inserimento delle informazioni.

- La prima parte (INTESTAZIONE) si riferisce alla individuazione cartografica del bene ed alla sua rappresentazione grafica. Nello specifico sono presenti: Comune e Codice Istat, Toponimo e Toponimo antico, Codice Bene; DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA (stralcio di mappa del relativo catasto storico, Toscano o Pontificio, acquisito in formato raster; Quadro d'unione CTR in scala 1:5.000; relativo stralcio del foglio CTR con inquadramento nucleo insediativo) E

FOTOGRAFICA.

- La seconda parte riguarda le informazioni generali (LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E CARTOGRAFICA, VINCOLI, ACCESSIBILITA', UTENZE E NOTIZIE STORICHE) comuni a tutti i beni trattati nelle schede (ogni scheda, infatti, si può riferire sia ad un singolo edificio, nel caso in cui esso sia isolato - ad es. 004_170_001, ma anche ad un intero nucleo di edifici - ad es. 004_170_001/01.../02.../03; in quest'ultimo caso la singola scheda conterrà le informazioni relative a tutti i beni appartenenti allo stesso nucleo).

- La terza parte (CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA, DESCRIZIONE, STATO DI CONSERVAZIONE E DISCIPLINA DI INTERVENTO) contiene i dati che si differenziano in base al tipo di bene catalogato, questa sezione dovrà, quindi essere ripetuta più volte in base al numero di beni esaminati.