



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

Indagine storico-operativa



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

PUG

Elaborato
Qc2.Is1

PIANO URBANISTICO GENERALE SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

IL SINDACO
Dott. Matteo Gozzoli

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

IL DIRIGENTE
Dott. Simona Savini

Indagine storico operativa

PROGETTISTA INCARICATO
Arch. Carlo Lazzari

GRUPPO DI LAVORO INTERNO ALL'AMMINISTRAZIONE

Arch. Paolo Cavallucci Geom. Paolo Bernardini

Sommario

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | CENTRO STORICO DI CESENATICO | 2 |
| 1.1 | L'ORGANISMO URBANO | 2 |
| 1.2 | TESSUTI, TIPI ED ORGANISMI EDILIZI..... | 9 |
| 2 | EDIFICI STORICI DIFFUSI IN AMBITO URBANO | 13 |
| 2.1 | LA PRIMA ESPANSIONE URBANA..... | 13 |
| 2.2 | TIPI ED ORGANISMI EDILIZI | 18 |
| 3 | EDIFICI STORICI IN TERRITORIO RURALE | 19 |
| 3.1 | TIPI ED ORGANISMI EDILIZI | 20 |

SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

INDAGINE STORICO OPERATIVA

1 CENTRO STORICO DI CESENATICO

Per il centro storico di Cesenatico sono state attuate le seguenti indagini ed elaborazioni:

Reperimento dei dati e cartografie di base:

- predisposizione delle basi cartografiche in scala 1/500 e 1/1.000 desunte dalle planimetrie del Data Base Topografico aggiornato al 2019;
- ricognizione fotografica particolareggiata delle fronti, visibili dalla pubblica via, di ogni edificio;
- verifica dell'edificato nelle corti interne mediante immagini satellitari ed operando alcuni sopralluoghi;
- raccolta, sistematizzazione e scansione delle cartografie ed immagini storiche reperibili e loro associazione alle singole unità edilizie;
- raccolta di tutti i dati utili desunti dalle precedenti analisi e fasi di pianificazione (PRG e PSC) e loro informatizzazione.

Analisi storico tipologica e dello stato di fatto:

- analisi dell'impianto urbano storico, delle successive modifiche ed integrazioni e degli interventi di sostituzione edilizia;
- analisi degli edifici e dei corpi edilizi di recente costruzione e/o modificazione e segnalazione delle strutture e dei sistemi strutturali estranei all'impianto storico;
- fasi di formazione del centro storico ed individuazione delle diverse tipologie edilizie;
- aggiornamento delle destinazioni d'uso nei piani terra e prevalenti nell'edificio;
- aggiornamento dello stato di conservazione.

Sintesi delle indagini e delle analisi e disciplina di tutela:

- la presente indagine storico operativa (elaborato Qc4.Is1) contenente le ricerche storiche (cartografie, documenti d'archivio, ecc.) e le analisi dei tessuti, dei tipi edilizi con, in allegato, le seguenti tavole in scala 1/1.000:
 - o Qc4.Is2 - Consistenza edilizia con individuati il numero dei piani dei corpi edilizi;
 - o Qc4.Is3 - Stato di conservazione complessivo dei corpi edilizi;
 - o Qc4.Is4 - Usi prevalenti di ogni unità edilizia e delle principali attività al piano terra;
- le seguenti tavole in scala 1/500:
 - o St6.Cs.B - Tessuti e tipi edilizi. Sono state individuate le diverse tipologie di tessuto sulla base delle fasi di formazione dell'organismo urbano e i diversi tipi edilizi (unità tipologiche);
 - o St6.Cs.A - Interventi edilizi ammessi. Sono stati assegnati ad ogni corpo edilizio, sulla base delle indagini effettuate, gli interventi edilizi ammissibili;
- le schede di analisi e prescrizioni operative relative ad ogni singola unità tipologica (n. 312) ove sono riportati:
 - o i dati anagrafici dell'edificio (via e numero civico, particelle catastali, ecc.)
 - o lo stralcio del Catasto Gregoriano Dipartimento del Rubicone (1835 circa), di quello d'impianto (aggiornato alla fine del 1931) e del catasto attuale;

- o la documentazione fotografica delle fronti esterne e di alcuni cortili interni;
- o le notizie storico documentarie (descrittive, grafiche e fotografiche);
- o il rilievo del prospetto degli edifici sul porto canale del 2004;
- o lo stato di conservazione;
- o l'uso attuale;
- o i vincoli esistenti relativi alla parte II del Dlgs 42/2004;
- o l'individuazione tipologica del corpo principale e dei corpi secondari con la relativa disciplina d'intervento comprendente gli usi ammessi e le eventuali prescrizioni particolari.

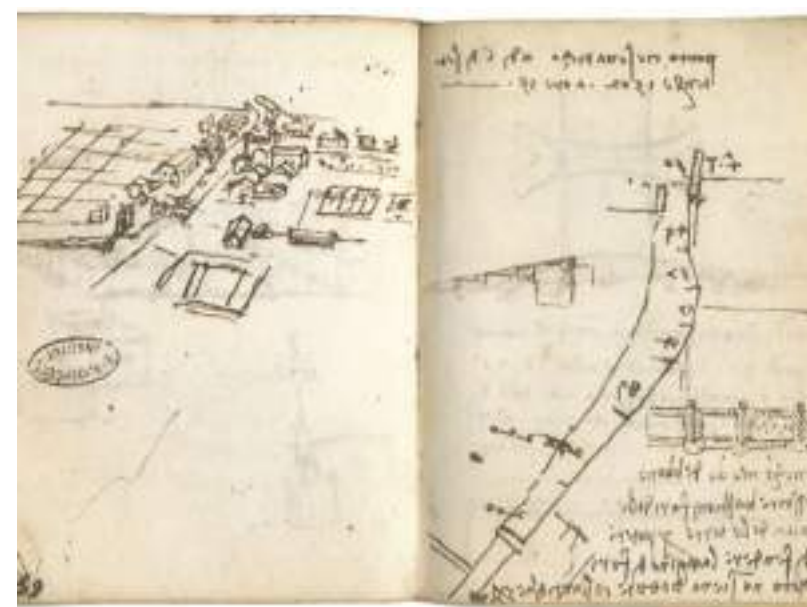
1.1 L'ORGANISMO URBANO



1 – Tabula Peutingeriana, copia del XII sec. di originale risalente all'epoca romana (Biblioteca Nazionale di Vienna).

Lungo il tracciato costiero della via Popilia, è evidenziato il toponimo "Ad Novas" che si suppone possa corrispondere all'attuale area della "Rocca Malatestiana".

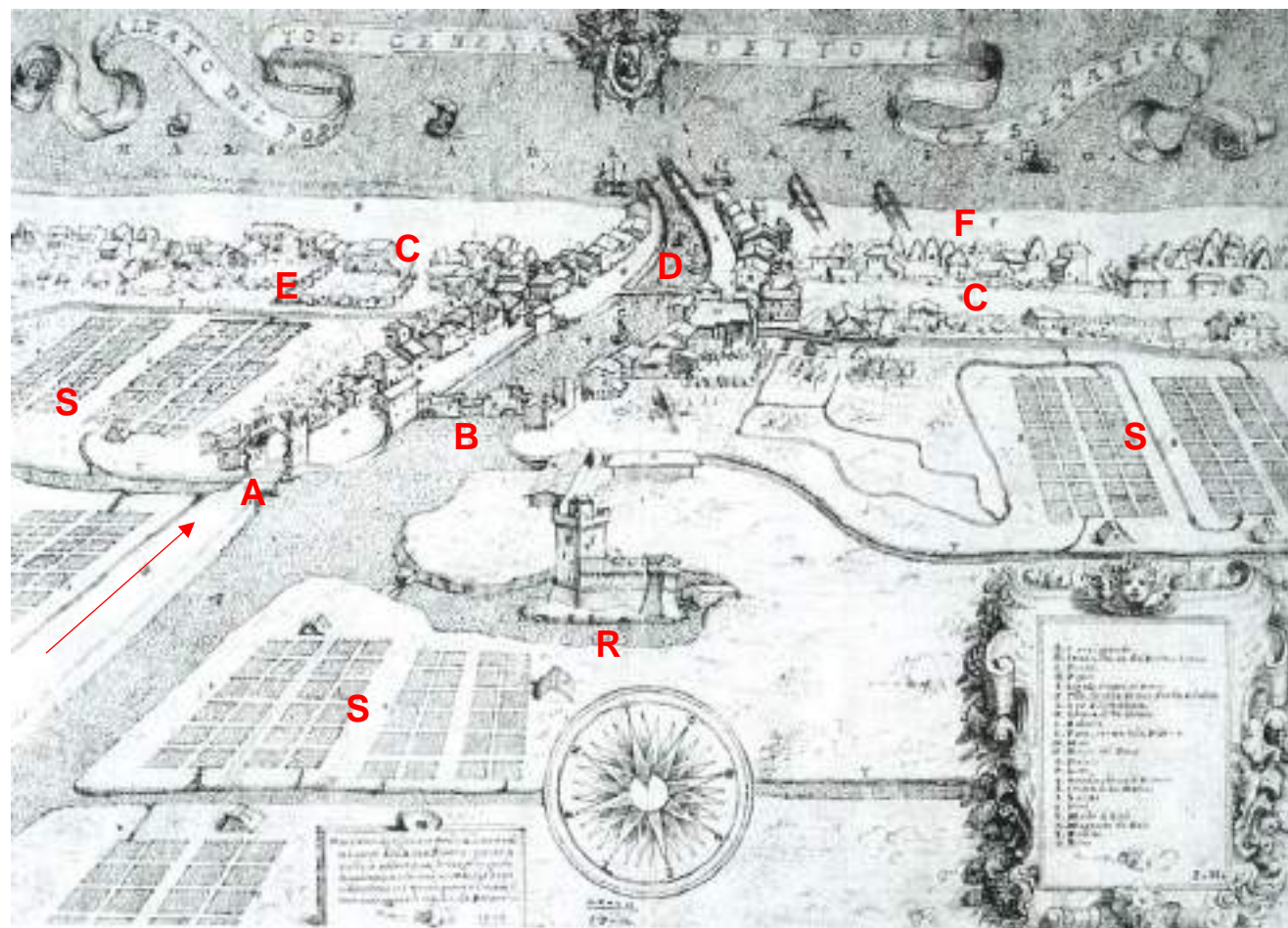
Probabilmente si trattava di una "mansio" stazione di sosta e per il cambio dei cavalli lungo la viabilità che da Rimini conduceva a Ravenna e poi ad Adria.



2 – Le prime rappresentazioni dell'abitato di Cesenatico e del porto canale datate 6 settembre 1502. Codice L manoscritto di Leonardo da Vinci (Bibliothèque de l'Institut de France, Parigi).

Nello schizzo prospettico a volo d'uccello è già evidente l'aggregato che si sviluppa su entrambe le sponde del porto canale collegate da un ponte, sono anche riconoscibili alcuni insediamenti lungo la "strada del Litorale" (poi detta "strada detta Romana" ora viali Mazzini e Saffi) che collegava Rimini a Ravenna. Le saline sono

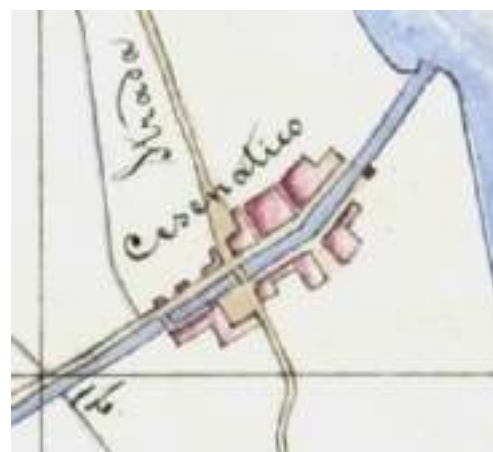
riportate ai margini dell'abitato con più evidenza a ponente, ma anche a levante.



3 – “Alzato del porto di Cesena detto il Cesenatico” Francesco Masini 1577 – King George III’s Personal Coloured Views Collection, British Library, Londra. Elaborazione grafica.

In questa vista risultano ben riconoscibili i dettagli dell’insediamento. Lungo la via che da Cesena passando da Ponte Pietra e Bagnarola (“Strada del Cesenatico” nel catasto Viaggi del 1740 ora S.S. 304) giungeva a Cesenatico in sponda sinistra del canale (ponente) dove era presente una prima porta urbana (A con ponte sul “Fossatone”), poi il percorso proseguiva in sponda sinistra e destra (B

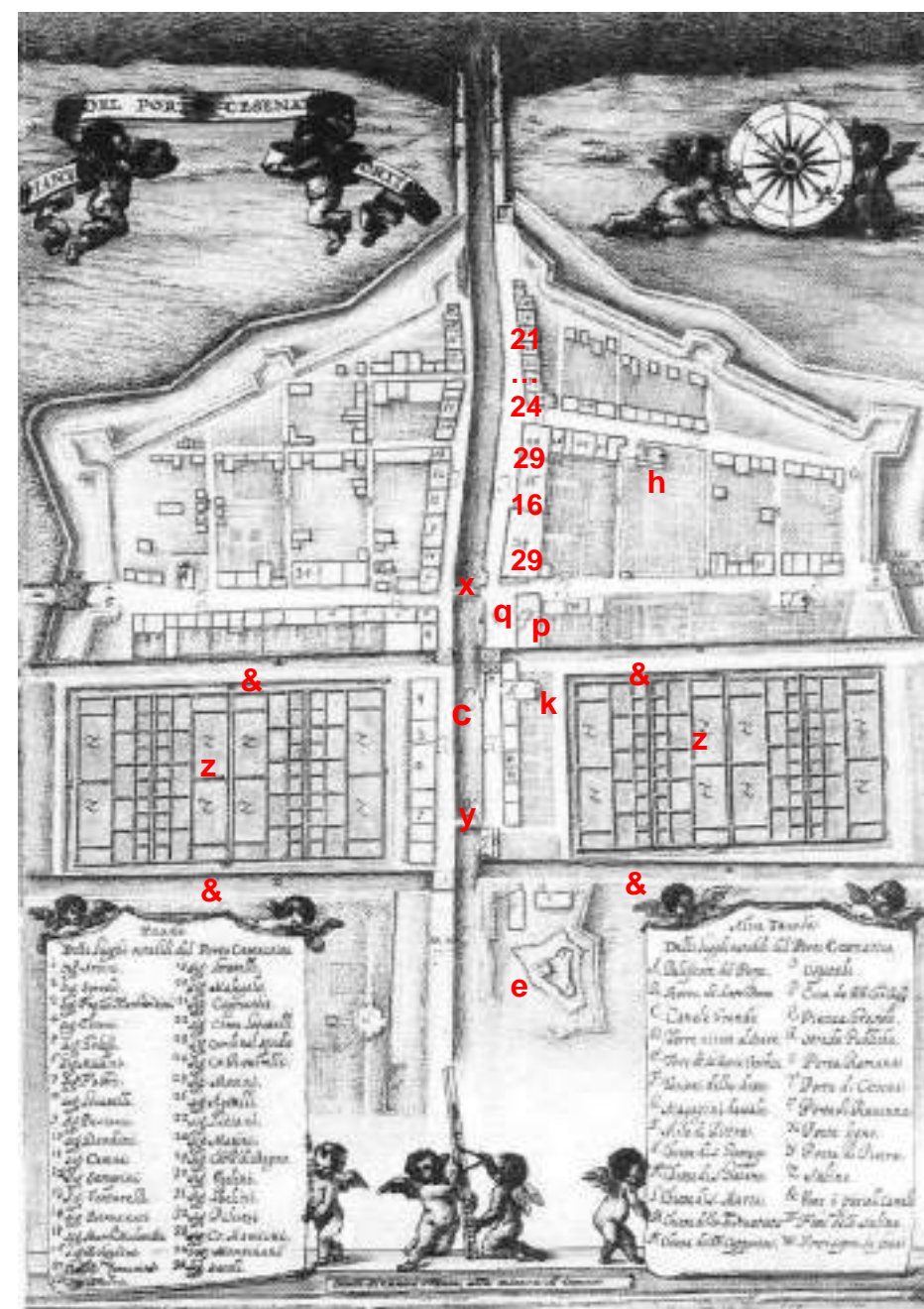
- ponte in muratura) del porto canale che risulta così matrice dell’aggregato. Anche lungo la via litoranea (C), che taglia ortogonalmente il porto canale, superato mediante un ponte in legno (D), si insediano case con orti (E) in particolare a ponente. Sono anche evidenti, verso la spiaggia, numerosi capanni (F) probabilmente connessi all’attività della pesca. In primo piano la Rocca (R) circondata da un fossato mentre le saline (S) abbracciano l’intero abitato a monte della via litoranea.



4 – Catasto redatto da Domenico Maria Viaggi 1740 stralcio del Quadro d’Unione– Archivio di Stato di Cesena.

In questo catasto del 1740 sono evidenti: il percorso che da

Cesena entra in Cesenatico in sponda sinistra del canale, lo sviluppo edilizio lungo la matrice del porto canale, i ponti ed il percorso della strada litoranea.



Cappuccini (nell’area verrà realizzato il Convento).

Si riportano alcuni “Luoghi” significativi:

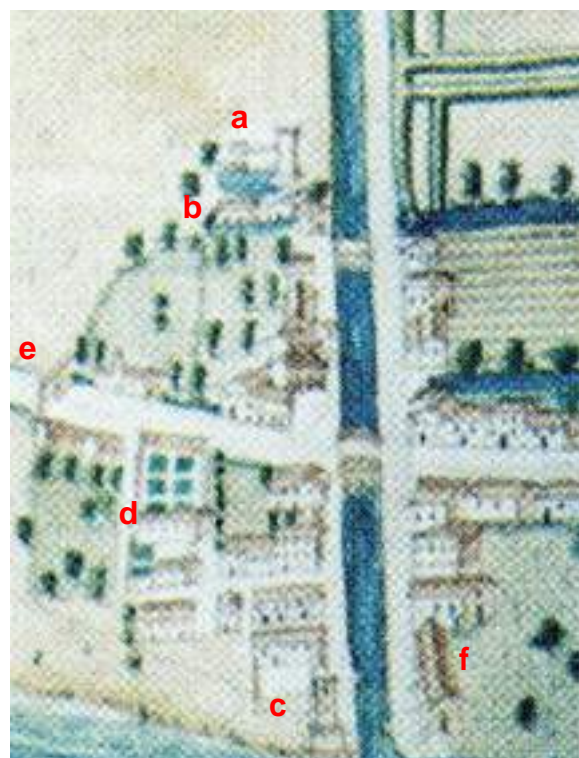
- | | |
|---|-------------------------------------|
| c Canale Grande | z Saline |
| e Torre del la Rocca Vecchia | & Vene e piccioli Canali |
| k Chiesa di S. Giacomo | 16 Sig. Bolognini |
| h Chiesa dei PP Cappuccini | 21 Sig. Cagnaccio |
| p Casa de RR Can.ci Reg.ri (Canonici Regolari) | 22 Sig. Conte Locatelli |
| q Piazza Grande | 23 Sig. Cardinal Spada |
| x Ponte di legno | 24 Sig. Ca. Roverelli |
| y Ponte di pietra | 29 Sig. Card.le di Bagno |

5 – “Pianta del Porto Cesenatico fortificato” metà del XVII sec. – Biblioteca Apostolica Vaticana. Elaborazione grafica.

In questo “progetto” di fortificazioni del “Porto Cesenatico” è riportata la planimetria dell’aggregato che, anche se alquanto approssimativa, riporta i “luoghi notabili” della città. Vi sono i nomi dei proprietari di numerosi immobili e dei principali edifici pubblici.

Si noti come nella sponda di levante del porto canale, nell’intersezione con la strada litoranea, è presente la “Piazza Grande” (q), lungo tale sponda si concentrano anche i principali edifici pubblici e le residenze notabili.

L’edificato a ponente lungo la via litoranea presenta cortine murarie continue su entrambi i lati della strada mentre a levante appare più rado forse anche per le estese proprietà dei Padri



6 – “Pianta dei beni in territorio del Cesenatico” Particolare dell’abitato e del porto canale. Giovan Battista Cingolani, Cabreo Odescalchi 1685. Elaborazione grafica

Nella pianta prospettica risulta evidente l’aggregato lungo il porto canale e lungo la via del Litorale, ma anche il percorso d’impianto di via Baldini (già “Strada degli Innocenti” nel catasto Viaggi del 1740). Sono riconoscibili anche la Rocca “vecchia” (a), circondata dal fossato con i vicini magazzini del sale (b), la torre Pretoria alle bocche del porto (c - 1597 su progetto di Francesco Masini), la Chiesa dei padri Cappuccini con il grande orto (d) e una porta urbana (e) all’uscita del borgo verso Rimini.

Si noti in riva opposta alla torre Pretoria l’aggregato (f) di probabili depositi per il porto.



7 – Particolare dell’abitato e del porto canale, mappa del perito Giuseppe Guerrini 1737, Archivio di Stato di Cesena

In questa panoramica a volo d’uccello si notano chiaramente le abitazioni lungo il porto canale, quelle lungo la via Litoranea, i due ponti, la piazza grande (ora piazza C. Pisacane), le chiese, la Rocca “vecchia” distaccata dall’abitato e la torre Pretoria all’imbocco portuale.

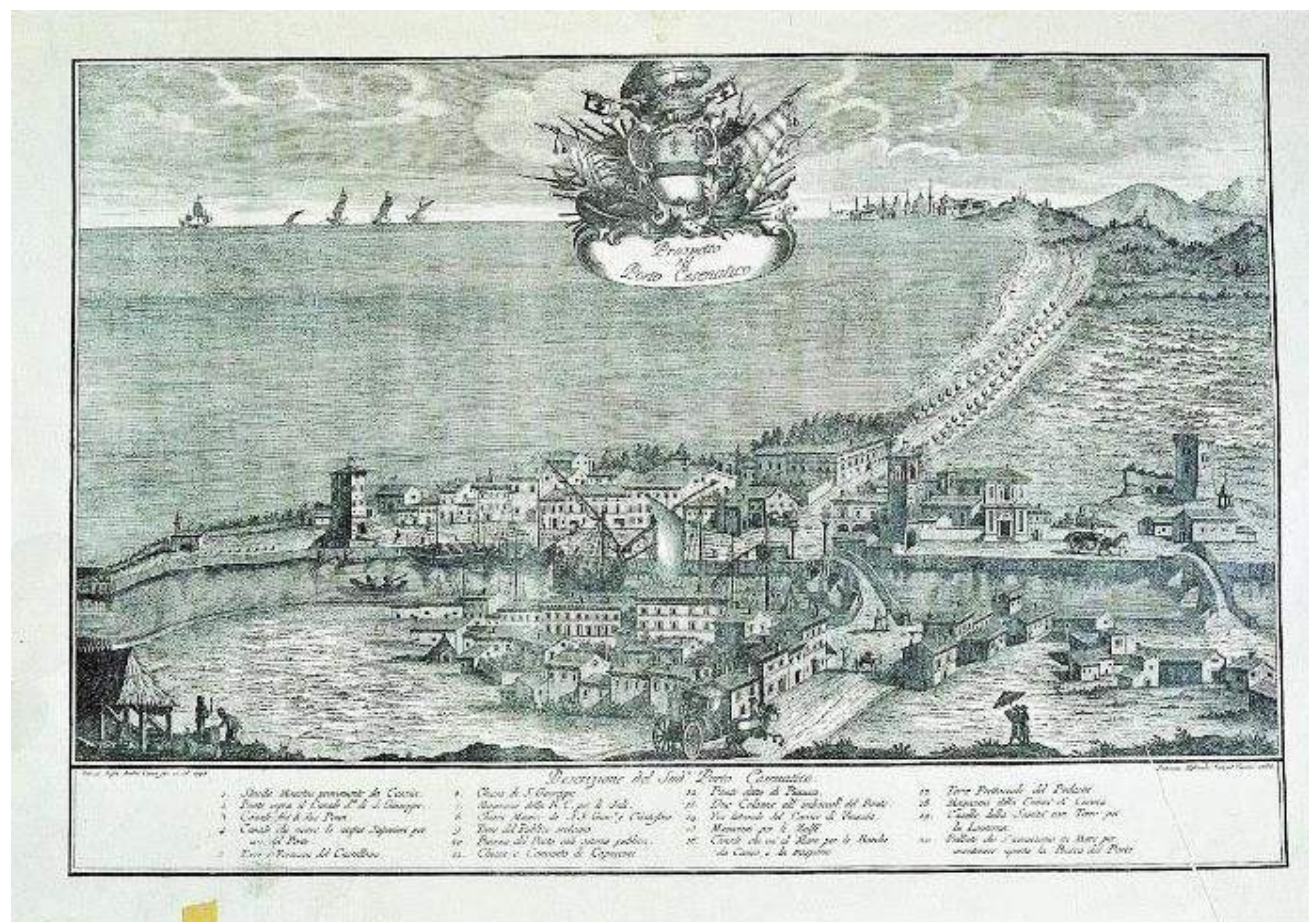


8 – “Mappa di Cesenatico rilevata dal Geometra Domenico Maria Viaggi nel 1740”, stralcio del Foglio 9, Archivio di Stato di Cesena.

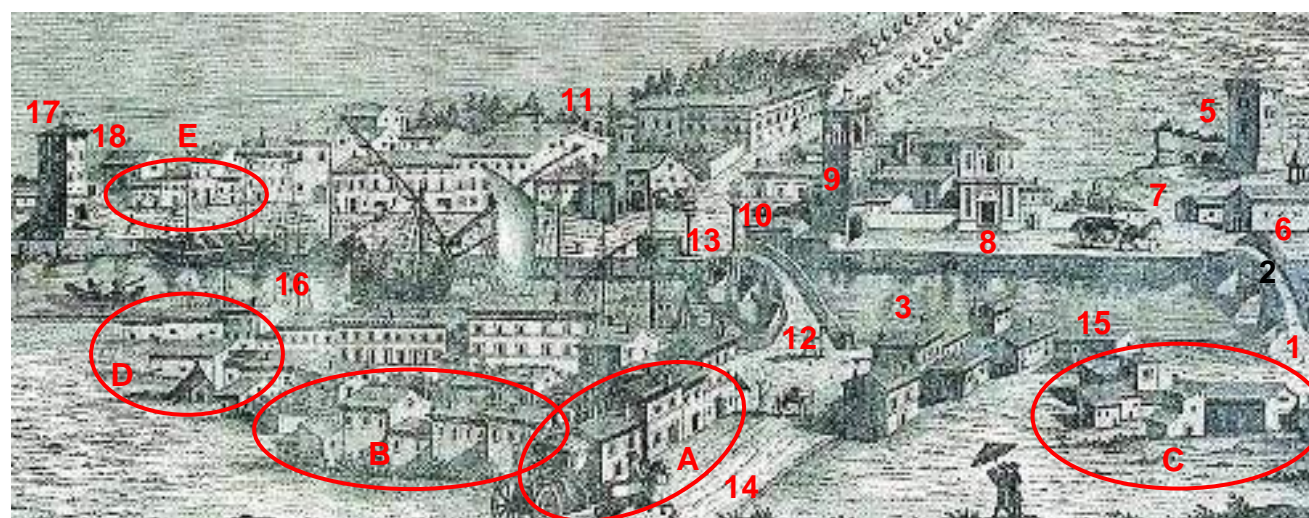
Primo catasto del territorio di Cesenatico, l’aggregato è rappresentato per isolati, sono indicati oltre al porto canale con i ponti e lo squero, le vene e gli scoli delle saline, le strade, gli edifici pubblici ed in particolare l’uso dei suoli, i toponimi e le principali proprietà. Non risultavano ancora insediati gli edifici dell’attuale Piazza Ciceruacchio (dietro la torre Pretoria) ed era presente solo il primo tratto dall’attuale via Fiorentini (partendo da via Baldini), è comunque riportato il toponimo “Conserve” che ne indicava la presenza nell’area. Risultavano ancora non completi gli aggregati lungo la “Strada della Santissima Annunciata” ora viale Mazzini e lungo la “Strada di S. Maria in Valverde” ora via Saffi.



9 – “Mappa di Cesenatico rilevata dal Geometra Domenico Maria Viaggi nel 1740”, stralci del Foglio 9 – Archivio di Stato di Cesena.



10 - 11 – “Prospetto del Porto Cesenatico” Sebastiano Sassi 1776 – Istituzione Biblioteca Malatestiana Cesena, Fondo Stampe Cesenati e Comunali. Elaborazione grafica

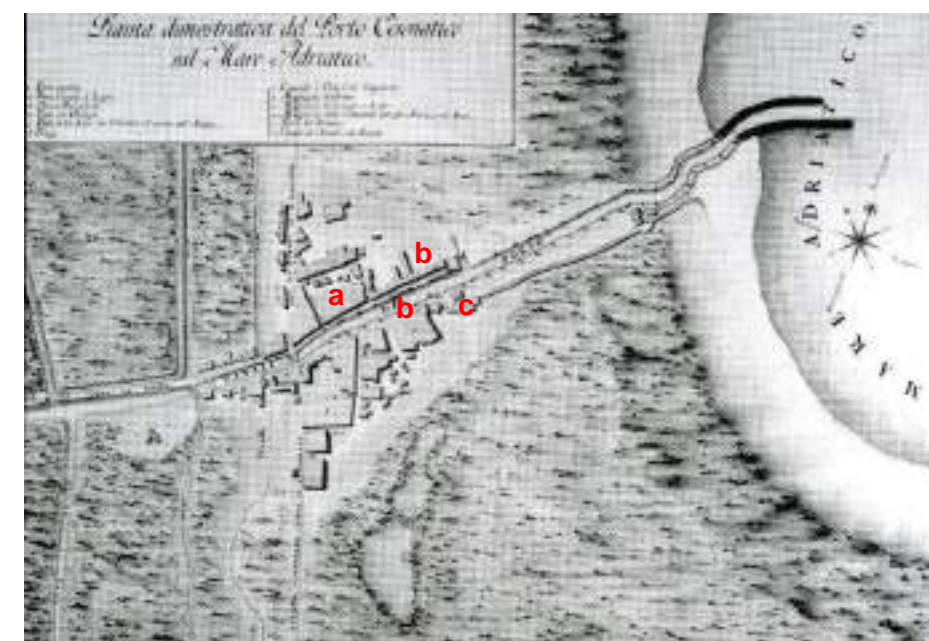


La vista prospettica risulta realistica, si evidenziano le diverse “consistenze” degli aggregati:
 – edilizia di base formata prevalentemente da case mono familiari lungo la via Litoranea verso Cervia (A), lungo l’attuale via Squero e Semprini (B già via “Valona” nel catasto del Viaggi), nel primo tratto di via Armellini (C) e nell’ultimo tratto di via Moretti (già “Strada del Canale” nel

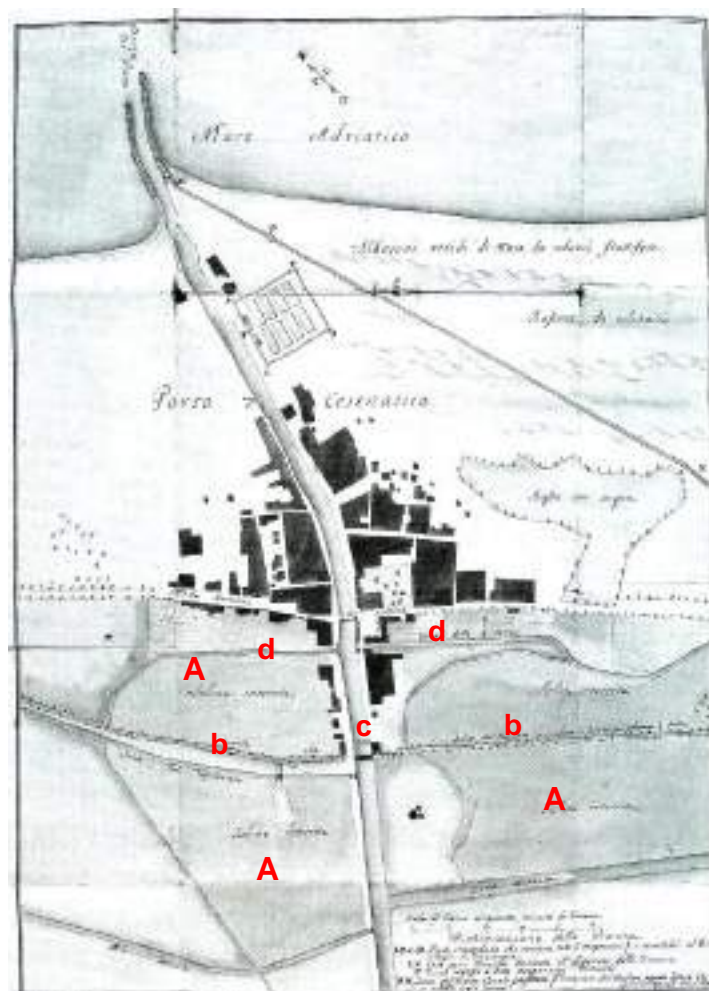
catasto del Viaggi) con depositi e capanni (D), tale edilizia “minuta” è anche distinguibile a levante nei pressi della torre Pretoria (E);
 I rimanenti edifici lungo il porto canale, in particolare a levante, mostrano una maggiore consistenza e complessità nella composizione delle fronti, sono riconducibili pertanto a corti o a palazzi.

Nel “Prospetto” sono anche rappresentati luoghi ed edifici specialisitici, alcuni dei quali non più esistenti, se ne evidenziano i principali:

- 1 “Strada Maestra proveniente da Cesena”
- 2 “Ponte sopra il canale detto di S. Giuseppe”
- 3 “Canale fra li due Ponti”
- 5 “Torre e Fortezza del Castellano” (la rocca risulta già rudere)
- 6 “Chiesa di S. Giuseppe” (non più esistente)
- 7 “Magazeni della R.C. per li Sali” (non più esistenti)
- 8 “Chiesa matrice dei S.S. Giacomo e Cristoforo”
- 9 “Torre del Pubblico orologio” (non più esistente)
- 10 “Piazza del Porto con osteria pubblica”
- 11 “Chiesa e Convento de Capuccini”
- 12 “Ponte detto di Piazza”
- 13 “Due Colonne all’imbocco del Ponte”
- 14 “Via litorale del Corrier di Venezia”
- 15 “Magazeni de li Zolfi” (non più esistenti)
- 16 “Canale che va al Mare per le Barche da Carico e da trasporto”
- 17 “Torre Pretoriale del Podestà” (solo sedime esistente)
- 18 “Magazeni della Comunità di Cesena” (non più esistenti)



12 – “Pianta dimostrativa del Porto Cesenatico sul Mare Adriatico” Allegata alla relazione di Pietro Ferroni al granduca di Toscana 1788 – Biblioteca Centrale di Firenze. Elaborazione grafica.
 In questa mappa della fine del XVIII sec. sono anche indicati i principali magazzini del porto:
 a – Magazzini da grano
 b – Magazzini da canapa e zolfo
 c – Magazzini della Comunità per gli attrezzi del porto



13 – Pianta di Cesenatico, Lorenzo Caporali perito, Cesena 1787.

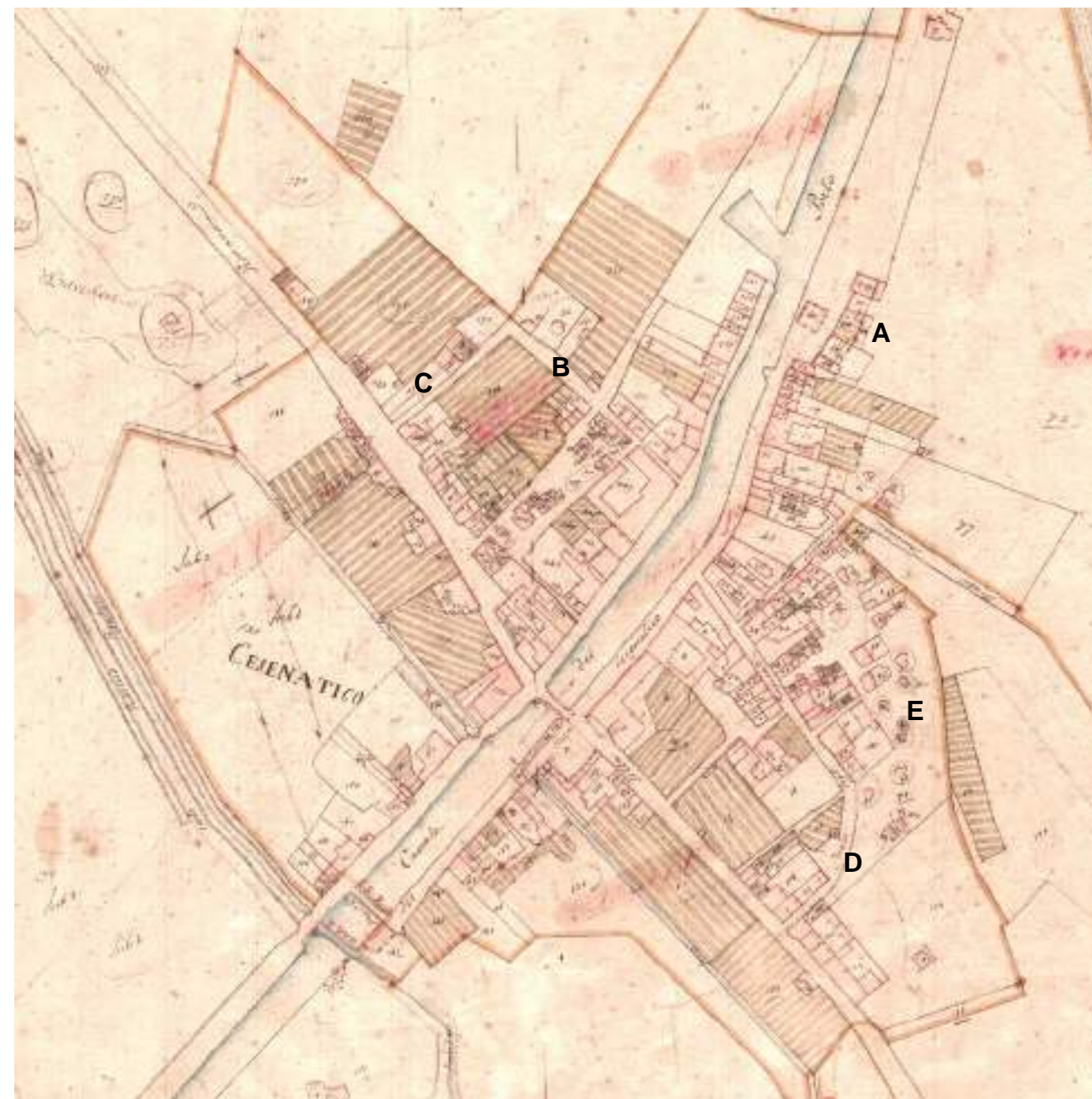
In questa pianta sono riportate le “*Saline interrite*” (**A**) di Cesenatico, tali saline risultavano a ridosso dell’abitato provocando problemi di insalubrità e di interrimento del porto, furono interrate (dal 1771 al 1796) mediante un “*Canale (b) che deriva dal Rubicone (ora Pisciatello) a condurre le torbide per colmare le saline*”. Tale canale fu realizzato allargando il tracciato del “*Fossatone*”. Fu realizzato anche un “*ponte canale*” (**c**) che scavalcava il canale del porto.

Nella tavola è anche indicata la “*Vena delle Canne*” (**d** – poi Canale Consortiale di Scolo Venarella, ora interrato) che passava, a levante, tra il retro della Piazza e San Giacomo ed a ponente accanto l’ex ricovero anziani (ora sede museale ed uffici comunali).



14 e 15 “*Copia della Mappa Originale del Circond. Comunale di Cesenatico Dipartimento del Rubicone*”, Catasto Gregoriano circa 1835 (Archivio di Stato Forlì), tavola VIII.

Nella pagina successiva: Elaborazione grafica



E’ confermato l’impianto urbano riportato nel catasto Viaggi del 1740, risulta ampliato:

- l’aggregato (**A**) nell’attuale Piazza Ciceruacchio (la torre Pretoria è “cancellata” in quanto distrutta nel 1809);
- il percorso d’impianto di via Semprini (**B**, già “*Valona*” nel 1740) con collegamento alla via Succi (**C**) ed anche quello di via Bandini (**D**) alla Litoranea, quest’ultima è denominata “*Strada Romana*”;

E’ evidente la concentrazione delle conserve (**E**) con proprio numero di particella (denominate “*ghiacciae*” e “*ghiacciaie d’affitto*”).

Si noti come la “*Strada del Cesenatico*”, che giungeva nella città in sponda sinistra (ponente) del porto canale conservava tale toponimo, oltrepassato il Ponte di S. Giuseppe, in sponda destra (levante) forse a sottolineare la concentrazione dell’edilizia pubblica e nobiliare su tale sponda.



16 – Catasto d'impianto 1928-1930 Foglio 8. Elaborazione grafica

Si evidenziano nel tessuto urbano:

- a ponente: il completamento degli isolati compresi tra via Semprini e via Squero, quest'ultima prosegue per congiungersi a via Mazzini (ora via Moretti) dando luogo così ad un nuovo isolato; l'inserimento del Teatro comunale nel 1895 (**a**) in sostituzione del tessuto edilizio residenziale e del Palazzo comunale (**b**) con la torre civica (distrutti dai bombardamenti nella seconda guerra mondiale);
- a levante: la demolizione dell'antica torre dell'orologio e dell'edificato lungo il porto canale (terremoto del 1875) in Piazza Garibaldi (ora Piazza Pisacane); l'iserimento nel 1911, in un vuoto urbano, della Pescheria comunale (**c**) da cui parte l'ultimo tratto di via Fiorentini e su cui si aggrega nuova edilizia di base; l'edificazione della nuova Scuola elementare (**d**) in via Saffi e del nuovo Palazzo delle Poste (**e**) in sostituzione di edifici esistenti nella Piazza.

Si rileva anche il completamento degli aggregati lungo l'ex Litoranea (ora via Mazzini e Saffi).

¹ Immagine tratta da: Davide Gnola "Cesenatico nella storia" Cesena 2008

² Immagine tratta da: Davide Gnola "Cesenatico nella storia" Cesena 2008

³ Immagine tratta da: D. Masacci e S. De Lucia "Immagini della memoria" Cesenatico 1989



17 e 18 - Il Teatro Comunale¹ tra '800 e 900 (progetto dell' Ing. Candido Panzani) e cartolina dei primi del '900 con il Palazzo comunale e la torre civica (distrutti durante la II Guerra Mondiale)



19 – L'antica torre dell'orologio² (distrutta dal terremoto del 1875) ed il ponte a schiena d'asino ricostruito nel 1896 su progetto di Amilcare Zavatti, **20** – la Pescheria comunale³ del 1911



21 e 22 – Scuola elementare⁴ in via Saffi (arch. Antonio Amaducci) ed il nuovo Palazzo delle Poste⁵ in Piazza Garibaldi (ora Pisacane)

⁴ Immagine tratta da Comune di Cesenatico servizio beni ed attività culturali: Archivi digitali (Archivio Azienda di Soggiorno)

⁵ Immagine tratta da: D. Masacci e S. De Lucia "Immagini della memoria" Cesenatico 1989

Tra la fine dell'800 e primi decenni del '900 la città inizia ad espandersi verso il mare con lottizzazioni a funzione turistica (si vedano paragrafi successivi), il centro storico si conferma, ancora per diversi decenni, sede della residenza stabile⁶ e delle attività connesse al porto. Inizia comunque un processo di modifica dell'assetto proprietario che vede il frazionamento della grande proprietà urbana, composta da palazzi nobiliari e corti di notevoli dimensioni, in unità più piccole. Tale processo continuerà per tutto il '900, con le interruzioni durante i conflitti bellici, anche con finalità turistico residenziali soprattutto lungo il porto canale.

Alcune immagini dei primi del '900 riportano ancora gli assetti edilizi sette-ottocenteschi:



23, 24 e 25 – Cartoline dei primi del '900⁷, edilizia sul porto canale, Catasto Gregoriano (1835 circa) e d'impianto (1930) a confronto. Nella foto 23 e nel Catasto Gregoriano è ancora evidente l'integrità tipologica del Palazzo dei conti Guidi di Bagno, nel catasto d'impianto è indicato il frazionamento in 4 unità che saranno poi soggette a profonde trasformazioni. Anche nella foto 24 il palazzo d'angolo con via Bandini, sempre dei conti Guidi di Bagno, presenta un prospetto integro poi frazionato in 2 unità con modifiche in altezza (foto 25 del 1929). Conserva invece un prospetto

⁶ Funzione che manterrà fino ai giorni d'oggi in particolare a ponente, ma non lungo il porto canale dove si concentreranno attività di ristorazione e turistico ricettive.

integro l'unità compresa tra le due precedenti che sarà poi soggetta a interventi di plurifamiliarizzazione interna e recente restauro.



26 - Catasto attuale⁸ (2018)

Viene completato l'impianto del centro storico con l'edificazione di alcune aree urbane ancora libere (**A** – ex orti del convento dei Cappuccini e **B** - altri lotti rimasti ineditati). Si completano i percorsi di collegamento degli isolati mediante frazionamenti delle aree pertinenziali di maggiori dimensioni con nuova edificazione mono-bifamiliare o trasformando corpi secondari in unità a sé stanti. Tra la prima e la seconda guerra mondiale si segnalano i seguenti nuovi interventi pubblici: **F1** – il Ricovero per anziani e **F2** – Casa del Fascio poi Biblioteca comunale.

Dal secondo dopoguerra, dopo le ricostruzioni a seguito di eventi bellici, tra cui il Palazzo comunale (**1**), l'Ospedale (**2** - già Palazzo Doria Panphili ora Museo della Marineria), il convento dei Cappuccini (**3**), inizia un intenso processo di recupero e ristrutturazione dell'edificato storico che porterà ad un suo riuso quasi completo; si segnalano infine un recente e consistente comparto di edilizia

⁷ Immagini tratte da Comune di Cesenatico servizio beni ed attività culturali: Archivi digitali (Archivio Luciano Nanni)

⁸ Nel catasto attuale alcuni edifici pubblici e privati non sono riportati (ex Ospedale, Museo della Marineria, ecc.)

residenziale lungo via M. Moretti (4 - ricostruzione di vuoto urbano) ed il recente ampliamento del Museo della Marineria (5).

1.2 TESSUTI, TIPI ED ORGANISMI EDILIZI

Sulla base delle diverse fasi di formazione dell'organismo urbano sono stati classificati i seguenti tessuti tipici caratterizzati da tipi edilizi portanti e relative varianti (Tavola St6.CS.B):

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 Villino primi '900, casetto |
| 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)
- v2 Variante derivata da accorpamento e/o rifusione di corpi edilizi di edifici in origine diversi
- v3 Variante derivata da frazionamento di organismi edilizi di maggiori dimensioni (case pluricellulari, a corte, palazzi, ecc.)
- v4 Variante derivata da incremento parziale in profondità
- v5 Riconfigurazione ottocentesca - primi novecento delle fronti e/o della distribuzione interna (androne, vano scala)
- 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 (con riferimento ai Tessuti A e B)

- A.s1 Teatro comunale (1895)
- A.s2 Palazzo comunale (1958 - 1961)
- A.s3 Chiesa Arcipretale di San Giacomo Apostolo (XV - XVII sec.)
- A.s4 Palazzo per uffici
- A.s5 Edificio scolastico (fine XIX sec.)

- A.s6 Chiesa di San Nicola (XVII - XIX sec.)
- A.s7 Conserva, ghiacciaia (XVII - XIX sec.)
- A.s8 Pescheria comunale (1911)
- A.s9 Biblioteca comunale (1939)
- A.s10 Sala comunale per mostre e conferenze - ex Mercato ittico (1930)
- A.s11 Depositi, magazzini

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

- X.r1 Casa mono-bifamiliare
- X.r2 Casa plurifamiliare

EDILIZIA SPECIALISTICA RECENTE

- X.s1 Museo della Marineria (ingresso e servizi)
- X.s2 Museo della Marineria - Padiglione museale
- X.s3 Circolo culturale San Giacomo - Cinema teatro
- X.s4 Convento dei Fratelli di San Francesco
- X.s5 Ex Cinema Astra
- X.s2 Edificio per uffici
- X.s7 Circolo culturale
- X.s8 Hotel
- X.s9 Corpo tecnico
- X.s10 Autorimesse, depositi

Repertorio tipi residenziali storici:



27, 28 e 29 – Organismi edilizi riconducibili al tipo 1 – Casa monocellulare (foto A. Vallicelli)



30 – Organismo edilizio riconducibile al tipo 2 – Casa con fronte bicellulare a corpo semplice, 31, 32 e 33 - Organismi edilizi riconducibili al tipo 3 – Case a schiera (foto A. Vallicelli)



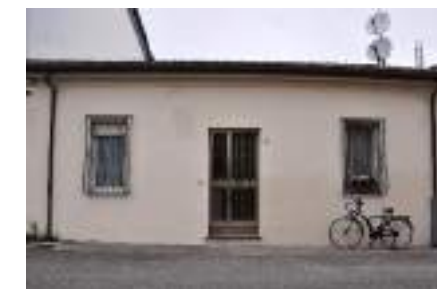
34 e 35 – Organismi edilizi riconducibili al tipo **4** – Casa con fronte bicellulare a corpo doppio (foto A. Vallicelli)



41 e 42 - Organismi edilizi riconducibili al tipo **9** – Casa in linea ottocentesca (foto A. Vallicelli)



36 – Organismo edilizio riconducibile al tipo **5** – Casa con fronte pluricellulare (più di due cellule) a corpo semplice, **37 e 38** - Organismi edilizi riconducibili al tipo **6** – Casa con fronte pluricellulare (più di due cellule) a corpo doppio (foto A. Vallicelli)



43 e 44 - Organismi edilizi riconducibile al tipo **10** – Villino primi '900, Casetto (foto A. Vallicelli)

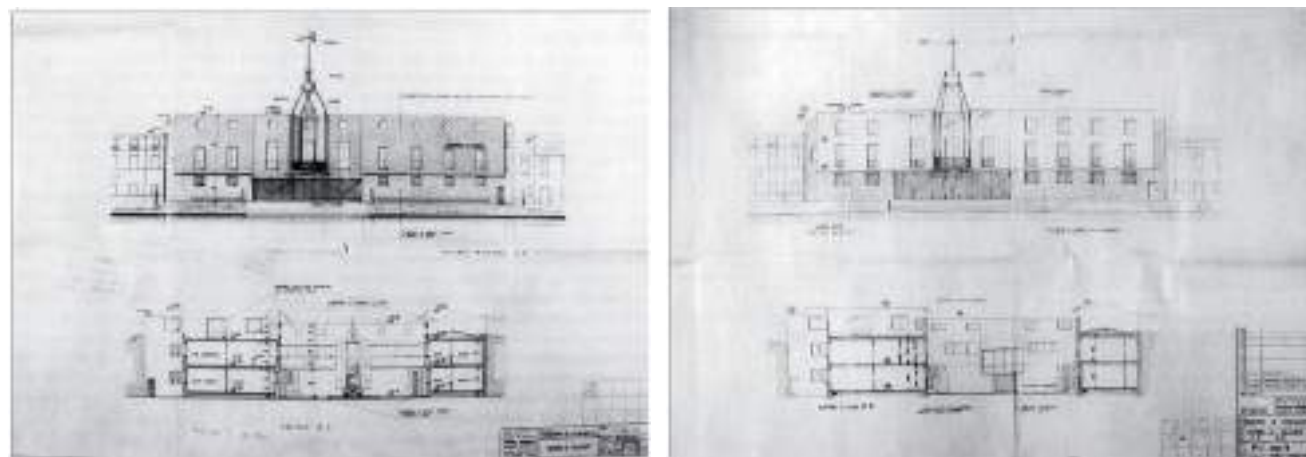
Repertorio tipi specialistici storici:



39 e 40 - Organismo edilizi riconducibile al tipo **8** – Palazzo (foto A. Vallicelli) – Fronte sul porto canale ed interno (nel 1835 Palazzo dei Conti Guidi di Bagno)



45 e 46 – Teatro comunale (1895) progetto dell' Ing. Candido Panzani) e Palazzo comunale (1958-1961) progetto architetto Gio Ponti (foto A. Vallicelli)



47 e 48 – Gio Ponti, prospetto e sezione⁹, a sx primo progetto ottobre 1958, a dx secondo progetto 1959-1960



49 e 50 – Chiesa Arcipretale di San Giacomo Apostolo (XV - XVII sec.), a dx la Chiesa ai primi del '900¹⁰



51 e 52 – Palazzo delle Poste (primi decenni '900), Edificio scolastico (fine XIX sec.) - foto A. Vallicelli



53 e 54 – Chiesa di San Nicola (XVII - XIX sec.), la Chiesa ed il Convento¹¹ prima delle distruzioni belliche



55 e 56 – Interno di una conserva (XVII - XIX sec.), l'esterno in una foto di Paolo Monti del 1972



57 e 58 – Pescheria comunale (1911) e Biblioteca comunale (ex Casa del Fascio) del 1939, arch. Saul Bravetti (foto A. Vallicelli)

⁹ Immagini tratte dalla rivista Paramento 2007

¹⁰ Immagine tratta da: D. Masacci e S. De Lucia "Immagini della memoria" Cesenatico 1989

¹¹ Immagine tratta da R. Cortesi, D. Manzelli, F. Cortesi "Cesenatico e i Cappuccini" – Cortesia dell'archivio fotografico Nanni, Cesena 2014



59 e 60 – Galleria Comunale Leonardo da Vinci (1930 ex Mercato ittico), a dx foto d'epoca¹²

Elementi e corpi edilizi estranei all'organismo edilizio

Sono stati così classificati sistemi strutturali e/o elementi completamente estranei all'organismo edilizio storico, come consolidato nel corso del tempo, per i quali è stata prevista la demolizione.



61 e 62 – Depositi, magazzini un tempo connessi all'attività del porto, foto¹³ primi '900 a dx magazzini per lo zolfo e depositi per le merci

Corpi edilizi aggiunti privi di valore storico testimoniale

Sono corpi edilizi aggiunti agli edifici storici che non comportano limitazioni all'efficienza dei sistemi cellulari e distributivi originari o alterazioni di elementi storici.



63 e 64 – Esempi di corpo edilizio aggiunto e di corpo estraneo all'organismo edilizio.

¹² Immagine tratta da: D. Masacci e S. De Lucia "Immagini della memoria" Cesenatico 1989

¹³ Immagine tratta da: D. Masacci e S. De Lucia "Immagini della memoria" Cesenatico 1989

2 EDIFICI STORICI DIFFUSI IN AMBITO URBANO

Per gli edifici storici in ambito urbano, esterni al centro storico, sono state attuate le seguenti indagini ed elaborazioni:

Reperimento dei dati:

- recupero dei dati relativi alle indagini documentarie (catasti, notizie storiche, documentazione fotografica, ecc.) degli edifici già individuati e disciplinati nella tavola D.2 del PSC;
- ricerca e verifica di ulteriori edifici che presentano caratteri storici - culturali testimoniali significativi dello sviluppo urbano novecentesco di Cesenatico e ricognizione fotografica delle fronti, visibili dalla pubblica via;
- raccolta, sistematizzazione e scansione delle cartografie storiche reperibili.

Sintesi delle indagini e delle analisi:

- elaborazione di nuove Schede di analisi relative ad ogni singola unità tipologica (n. **107**) ove sono riportati:
 - i dati anagrafici dell'edificio (via e numero civico, particelle catastali, ecc.)
 - lo stralcio del catasto d'impianto del 1928 - 1930, del data base topografico e del catasto attuale;
 - la documentazione fotografica delle fronti esterne;
 - le notizie storico documentarie (descrittive, grafiche e fotografiche);
 - lo stato di conservazione;
 - l'uso attuale;
 - i vincoli esistenti relativi al Dlgs 42/2004;

2.1 LA PRIMA ESPANSIONE URBANA

Tra la fine dell' ottocento e i primi del novecento, con la nascita del turismo balneare¹⁴, 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 in parte finanziato dall'Amministrazione comunale. Con la realizzazione del viale Anita Garibaldi (1896 -1899) e di un ponte, prima in legno poi in cemento (1902-1903), sulla vena Mazzarini si consolida il primo percorso di collegamento tra la città storica ed il litorale; verrà infatti iniziata nel 1891 l'edificazione, sulla direttrice del nuovo viale e direttamente sulla spiaggia, di un nuovo stabilimento bagni dotato di caffè - ristorante e pontile. Contestualmente a queste prime infrastrutture si moltiplicano le richieste di lotti edificabili a cui seguono delibere di Giunta e Consiglio Comunale (1902) che individuano aree per ville e villini lungo il viale Anita Garibaldi e in un'area compresa tra un primo tratto del viale del Lido (ora viale G. Carducci) e la vena Mazzarini.

E' comunque nel 1903 che viene pianificata una prima espansione della città storica, definita "Piano Regolatore a destra del Porto" dove si individuano, oltre ai lotti edificabili, gli assi generatori del nuovo impianto urbano tra cui l'attuale via dei Mille parallela alla viale del Lido e il "gran viale d'allacciamento" (l'attuale viale Roma) collegato ad una circonvallazione che unirà la nuova stazione ferroviaria al centro storico e al viale del Lido con un nuovo ponte sulla vena Mazzarini.

¹⁴ Si richiama, per un serio approfondimento della nascita del turismo balneare a Cesenatico e delle conseguenti trasformazioni urbanistiche, la pubblicazione di Valentina Orioli "Cesenatico: Turismo e città balneare fra Ottocento e Novecento" Alinea Editrice, 2008



65 – Stabilimento Balneare¹⁵ visto dalla spiaggia, cartolina primi novecento (Biblioteca comunale di Forlì, Raccolta Piancastelli) **66** - "Planimetria nella scala 1:2000 delle aree fabbricabili presso lo Stabilimento Balneare" Leopoldo Antonelli 1902 (Archivio Storico Comunale di Cesenatico).



67 – "Piano Regolatore a destra del Porto" Leopoldo Antonelli 1903, Archivio Storico Comunale di Cesenatico

Nella tavola è individuato il primo impianto urbano della città balneare con i principali assi viari ed i lotti edificabili; i terreni risultavano in massima parte di proprietà comunale e non era prevista l'edificazione lato mare del viale del Lido (poi viale Carducci) in quanto di proprietà demaniale. Sono segnalate anche alcune ville già edificate.

¹⁵ Immagini tratte da "Cesenatico: Turismo e città balneare fra Ottocento e Novecento", Valentina Orioli, Alinea Editrice, 2008

Per dare rapida attuazione al "Piano Regolatore" il Comune deliberò l'assegnazione gratuita di aree edificabili, di proprietà comunale, per la costruzione dei villini stabilendo che:

"E poiché, in una stazione balneare, l'obiettivo principale di ogni abitazione è la vicinanza e la vista del mare, furono adottate le seguenti disposizioni:

1° Fra una e l'altra delle aree fronteggianti il Viale del Lido, o di prima linea, evvi una viottola della larghezza di metri cinque per accedere alle aree di seconda linea, e fra le aree fronteggianti il Viale dei Mille, dette di terza linea, evvi una viottola di metri cinque, per accedere alle aree di quarta fila;

2° I Villini vengono allineati con i viali suddetti, col loro asse sulla mezzera delle aree.

Per tali disposizioni, tutti i villini situati lungo i viali del Lido e dei Mille, riusciranno allineati in quattro linee alternate, in modo che anche dalla quarta linea si godrà la vista del mare tra i fabbricati delle linee antecedenti."

Furono poi stabilite, secondo i medesimi principi di vicinanza e vista del mare, dimensioni differenziate dei lotti (750, 1050 e 1225 mq); i lotti lungo via Anita Garibaldi furono invece vincolati alla dimensione del fabbricato da costruire (l'area concessa doveva essere 12 volte la superficie della villa). Contestualmente il Comune iniziò le pratiche per ottenere dal Demanio dello Stato la concessione per le aree lato mare del viale del Lido.



68 – "Lo sviluppo edilizio sulla spiaggia marina di Cesenatico. Concessione gratuita di aree fabbricabili", Municipio di Cesenatico, Tipografia Sociale Mazzini, Ravenna 1904; **69** – Stralcio della tavola del "Piano Regolatore" del 1903, elaborazione grafica, dove sono evidenti i lotti di dimensioni differenziate compresi tra il viale del Lido e la vena Mazzarini con le "viottole" che collegavano i lotti in seconda e quarta fila.

Il nuovo assetto urbano si rifaceva ai principi della "Città Giardino" idea avviata alla fine del XIX sec. nel Regno Unito che mirava inizialmente a cogliere i benefici primari dell'ambiente rurale, in questo caso "marino", e di un ambiente urbano.



70 – Permanenza delle "viottole" di collegamento al mare dei villini in seconda e quarta fila nel tessuto edilizio attuale.



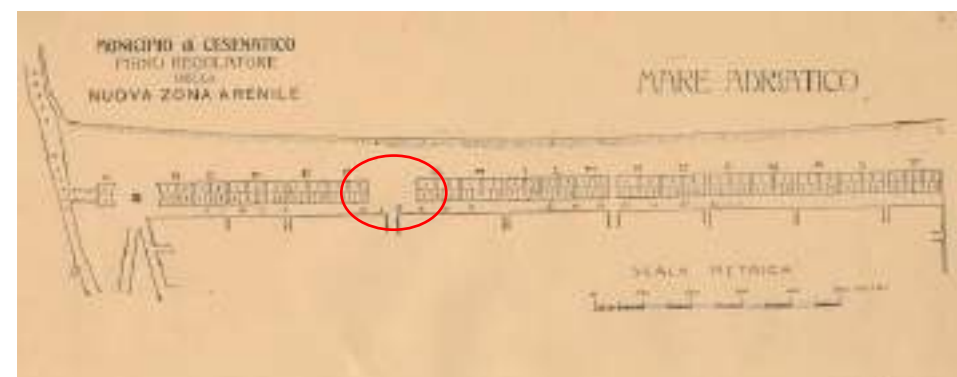
71 – Alcuni villini del primo impianto che presentano ancora le "viottole" di collegamento.

E' con il piano del 1910, redatto dall'ing. Amilcare Zavatti, che la nuova città balneare prende una forma compiuta che si conserverà, per impianto viario e spazi pubblici, fino ai giorni d'oggi. Vengono infatti individuati, confermando il piano precedente dell'Antonelli, gli assi di collegamento tra la città balneare, il centro storico e la stazione ferroviaria mediante:

- viale Leonardo da Vinci con la rotonda di piazza Ubaldo Comandini da cui partiranno le direttrici per le successive espansioni;
- viale Cecchini che si prolunga per diventare viale Roma e nella cui testata a mare viene prevista la grande piazza A. Costa che diventerà, di lì a breve, il nuovo centro turistico della Città;

Anche l'assetto disposto dal piano per le nuove aree di espansione diverrà modello per le successive fasi, in particolare si richiamano:

- l'inserimento di due file di lotti per villini lungo il lato mare (aree acquisite dal Demanio) del viale del Lido ora rinominato viale Giosuè Carducci, tale lottizzazione sarà prolungata fino a viale Zara;
- i nuovi isolati tra la vena Mazzarini e l'attuale viale Leonardo da Vinci.



72 – "Municipio di Cesenatico, Piano Regolatore della nuova zona dell'arenile" allegata ad una Delibera del C.C. del 1910. La doppia fila villini sul litorale fino a viale Zara e quello che poi sarà il piazzale A. Costa.



73 – Il progetto urbanistico di viale Leonardo da Vinci e della rotonda di Piazza Comandini allegata ad una Delibera del C.C. del 1910, Archivio storico Comune di Cesenatico.
Sono individuati anche i nuovi isolati tra la vena Mazzarini e il viale Leonardo da Vinci.

74 e 75 – Cartoline primi '900¹⁶, viale Anita Garibaldi vista dal piazzale dello Stabilimento balneare e viale del Lido, ora viale Carducci, visto verso il porto canale, il lato mare non risultava ancora edificato (Piano del 1903).



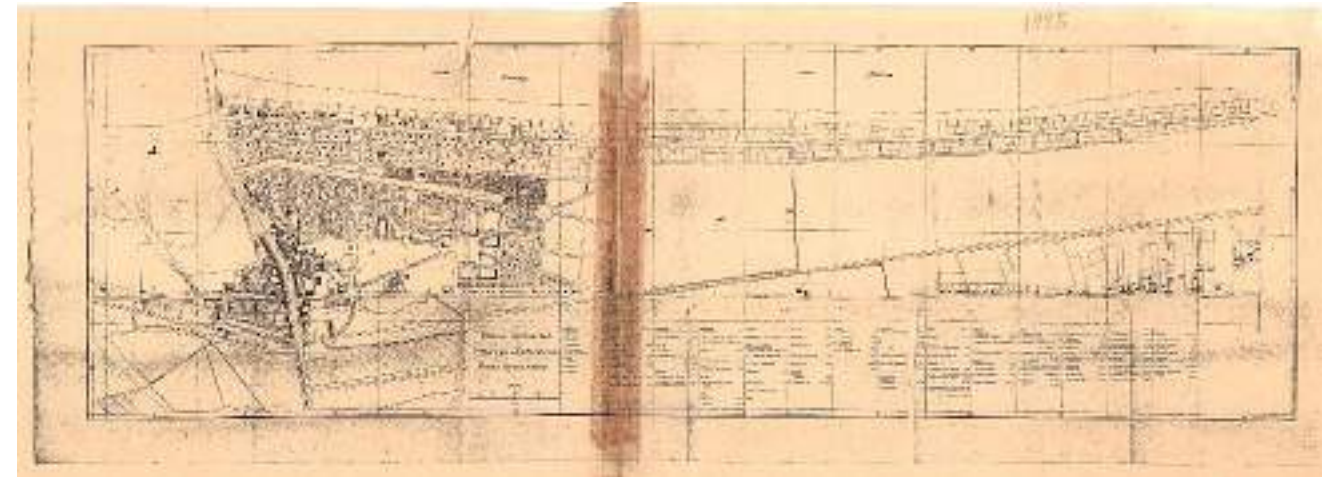
76 e 77 – Cartoline primi '900¹⁷, viale dei Mille e il piazzale Comandini (a sx il viale Leonardo da Vinci)

La prima guerra mondiale interrompe l'attività edilizia che però riprende attorno al 1920 con richieste di nuovi lotti edificabili in quanto le previsioni del 1910 risultavano in buona parte soddisfatte soprattutto lungo via G. Carducci. Viene pertanto redatto un nuovo Piano Regolatore nel 1921 e una variante nel 1923 che estende la fascia edificabile del litorale fino al confine comunale e permette l'insediamento di alberghi sul lato mare di viale Carducci mediante accorpamento di lotti per villini. Vengono anche previste nuove urbanizzazioni a monte della vena Mazzarini con l'individuazione di

¹⁶ Immagini tratta da: D. Masacci e S. De Lucia "Immagini della memoria" Cesenatico 1989

¹⁷ Immagini tratta da: D. Masacci e S. De Lucia "Immagini della memoria" Cesenatico 1989

nuovi tracciati viari diagonali e la localizzazione, che rimarrà solo sulla carta, di un ippodromo e di attrezzature pubbliche, poi sostituite con una variante da ulteriori lotti per villini.



78 – "Riviera Romagnola, Spiaggia di Cesenatico, Piano Regolatore" Adolfo Magrini 1925, Biblioteca dell'Accademia Rubiconia dei Filopatridi, Savignano sul Rubicone.



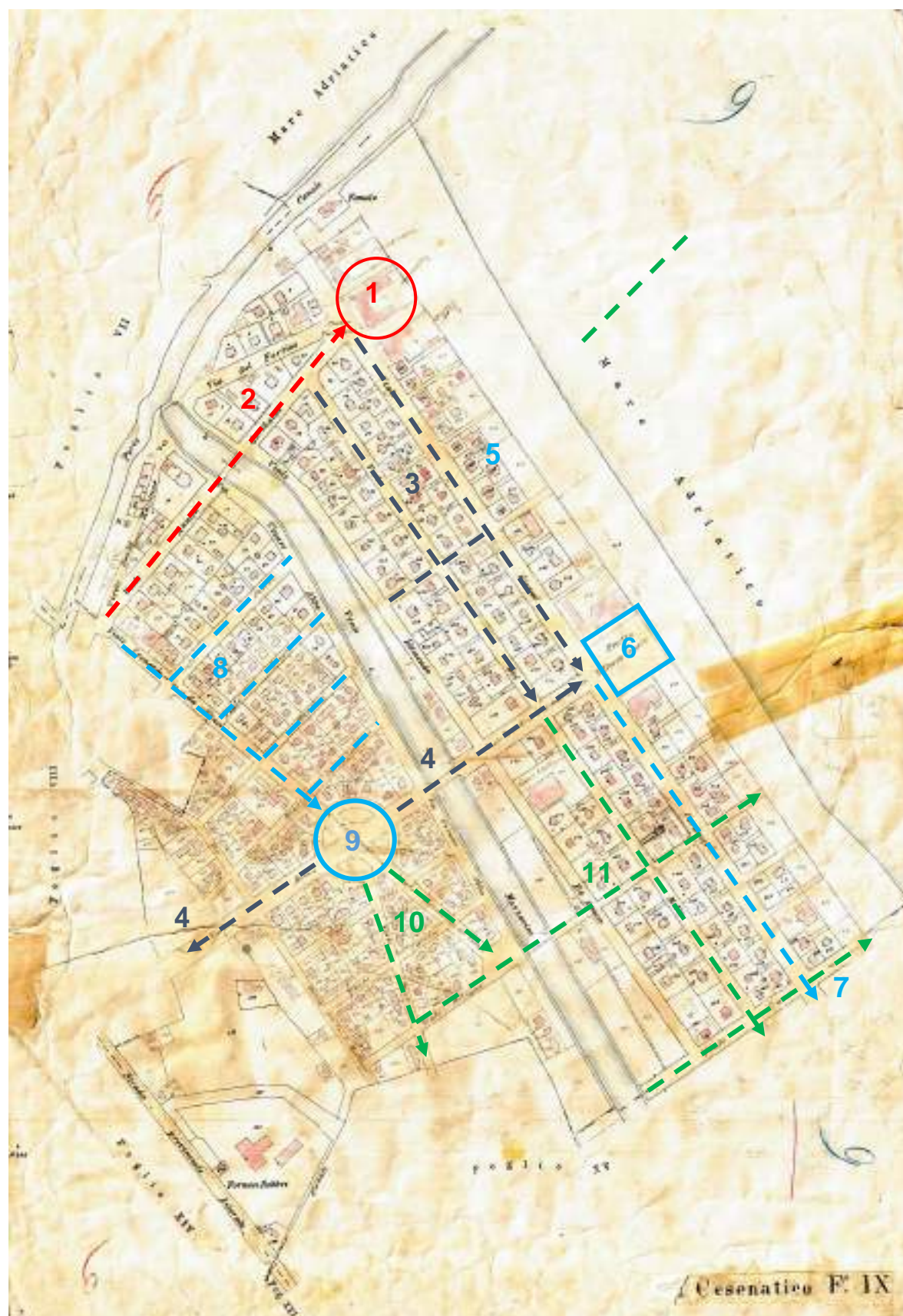
79 e 80 – Cartoline anni '20¹⁸, viale Carducci con l'edificazione anche a lato mare.



81 e 82 – Cartoline anni '30¹⁹, viale Carducci con il Grand'Hotel e l'Hotel Cecoslovacchia, a dx viale Carducci prima dell'asfaltatura (1932) con l'Hotel Britannia.

¹⁸ Immagini tratta da: D. Masacci e S. De Lucia "Immagini della memoria" Cesenatico 1989

¹⁹ Immagini tratta da: D. Masacci e S. De Lucia "Immagini della memoria" Cesenatico 1989



83 – Catasto d’impianto 1928-1930 Fogli IX e XIV (aggiornati al 1932). Elaborazione grafica

Il Catasto d’impianto illustra l’attuazione della Città Giardino di Cesenatico al 1932, risultano già insediati i lotti per villini fino a viale Trento e nella parte a monte della vena Mazzarini, così anche lungo viale Carducci fino alla “strada vicinale Contrabbandiera” ora viale Zara.

Si riepilogano le diverse fasi di formazione:

- Stabilimento balneare (1 – nell’area ora è insediato l’Hotel Da Vinci già colonia Veronese) e connessione alla città storica con via Anita Garibaldi (2) e primi lotti per villini;
- Primo impianto pianificato a villini (3) su via dei Mille e via del Lido (escluso lato mare), in questa fase viene programmato l’asse di “allacciamento” di viale Roma (4) al centro storico ed alla stazione;
- Ampliamento del primo impianto lungo il lato mare (5) del viale Carducci e proseguimento oltre viale Trento (7); nell’intersezione tra viale Carducci e viale Roma viene realizzata la piazza A. Costa (6) nuovo centro della città turistica; nuovi isolati a villini (8) tra viale Leonardo da Vinci e la vena Mazzarini;
- Completamento della Città Giardino sulle direttrici viarie già matrici degli insediamenti precedenti, in particolare dal Parco della Rimembranza (9 - ora piazza U. Comandini) con la prosecuzione del viale Leonardo da Vinci (10), la via Monti ed il viale Bologna (11).

Sul finire degli anni '30 e fino agli anni '40 oltre agli alberghi e pensioni lungo viale Carducci si insediano anche le prime colonie di vacanza (Colonie Cremonese, Veronese, la bergamasca “Francesco Baracca”, Agip, ecc.).



84 – Fine anni '30, vista²⁰ della Città Giardino, in primo piano la piazza A. Costa con il Grand Hotel.

85 – Piano di ricostruzione di Cesenatico, Clemente Pedretti, 1950. Stato attuale, stralcio del foglio 2. Gli edifici in nero sono quelli crollati, in blu quelli semi crollati, in azzurro quelli lesionati, in arancione quelli intatti.



A seguito delle ingenti distruzioni della seconda guerra mondiale, in particolare alle infrastrutture (tutti i ponti, gli acquedotti, ecc.) oltre ad un elevato numero di edifici, il Comune adotta un Piano di Ricostruzione includendovi anche previsioni d'espansione.

Dal 1949 alla fine degli anni '50 si insediano ulteriori colonie in particolare a ponente, negli anni '60 con l'avvento del "turismo di massa" si moltiplicano le attività ricettive (pensioni) e la richiesta di alloggi in affitto ed in proprietà, la struttura della Città Giardino in parte muta addensandosi, numerosi villini vengono sostituiti con edifici residenziali o ricettivi di maggiore consistenza.



86 – Permanenza degli edifici (ville, villini, colonie ed alberghi) della Città Giardino nel tessuto attuale.

²⁰ Immagine tratta da "Cesenatico nella storia" D. Gnola, Cesena, 2008

2.2 TIPI ED ORGANISMI EDILIZI

Nell'elaborato N2.Ab è illustrato l'abaco del processo tipologico degli edifici diffusi in ambito urbano, sono stati individuati i seguenti tipi edilizi:

Tipo edilizio: Ville e villini di vacanza

Sono stati così classificati n.75 edifici prevalentemente monofamiliari su lotto singolo con caratteri architettonici diversi:

R.1a - Villa o villino con strutture ed elementi in stile "floreale" o "eclettico" (neomedioevale, neorinascimentale, ecc.).

R.1b - Villino di vacanza con elementi decorativi di facciata in stile "floreale" o "neoclassico" a pianta "semplice".

R.1c - Villino primi '900 ad un piano fuori terra, anche rialzato o con sottotetto ed elementi decorativi di facciata (mostre, cornici, ecc.) in stile "floreale" o "neoclassico", a pianta "semplice".

R.1d - Villa anni '30 "razionalista"



87, 88 – Ville e villini in stile eclettico e floreale. **85** - Villa Faedi Moretti non più esistente.



89, 90 e 91 – Ville e villini con elementi decorativi di facciata in stile "floreale" o "neoclassico", a pianta "semplice".



92, 93– Villini primi '900 ad un piano fuori terra, **94** Villa razionalista (Villa Placucci, arch. Saul Bravetti 1937)

Tipi edilizi Specialistici

Sono presenti n. **20** edifici e manufatti di tipo specialistico per i quali è stata operata una classificazione puntuale:

S.1 - EDILIZIA RELIGIOSA

(chiesa, chiesa con canonica aggregata, cappella)

S.2 - EDILIZIA DI SERVIZIO

S.2a - Lavatoio

S.2b - Palazzo per uffici

S.2c - Istituto scolastico

S.2d - Cimitero

S.3 - EDILIZIA TURISTICO RICETTIVA

Tipo S.3a - Alberghi, Hotel

Tipo S.3b - Colonia marina

S.4 - ALTRA EDILIZIA SPECIALISTICA

Tipo S.4a - Ruedi della Rocca (XIV sec.)

Tipo S.4b - Bunker della II Guerra Mondiale



95 – Chiesa di S. Giuseppe, arch. A. Magrini 1928, **96** - Lavatoio pubblico 1912 / 1914, **97** - Grand Hotel 1928



98 – Colonia marina Agip, arch. G. Vaccaro, 1937, **99** – Bunker della II Guerra Mondiale, **100** - Palazzo del Turismo, arch. Saul Bravetti 1957.

Per n. **13** edifici riconducibili a tipologie rurali, ora compresi nel territorio urbanizzato, si rimanda al paragrafo successivo.

3 EDIFICI STORICI IN TERRITORIO RURALE

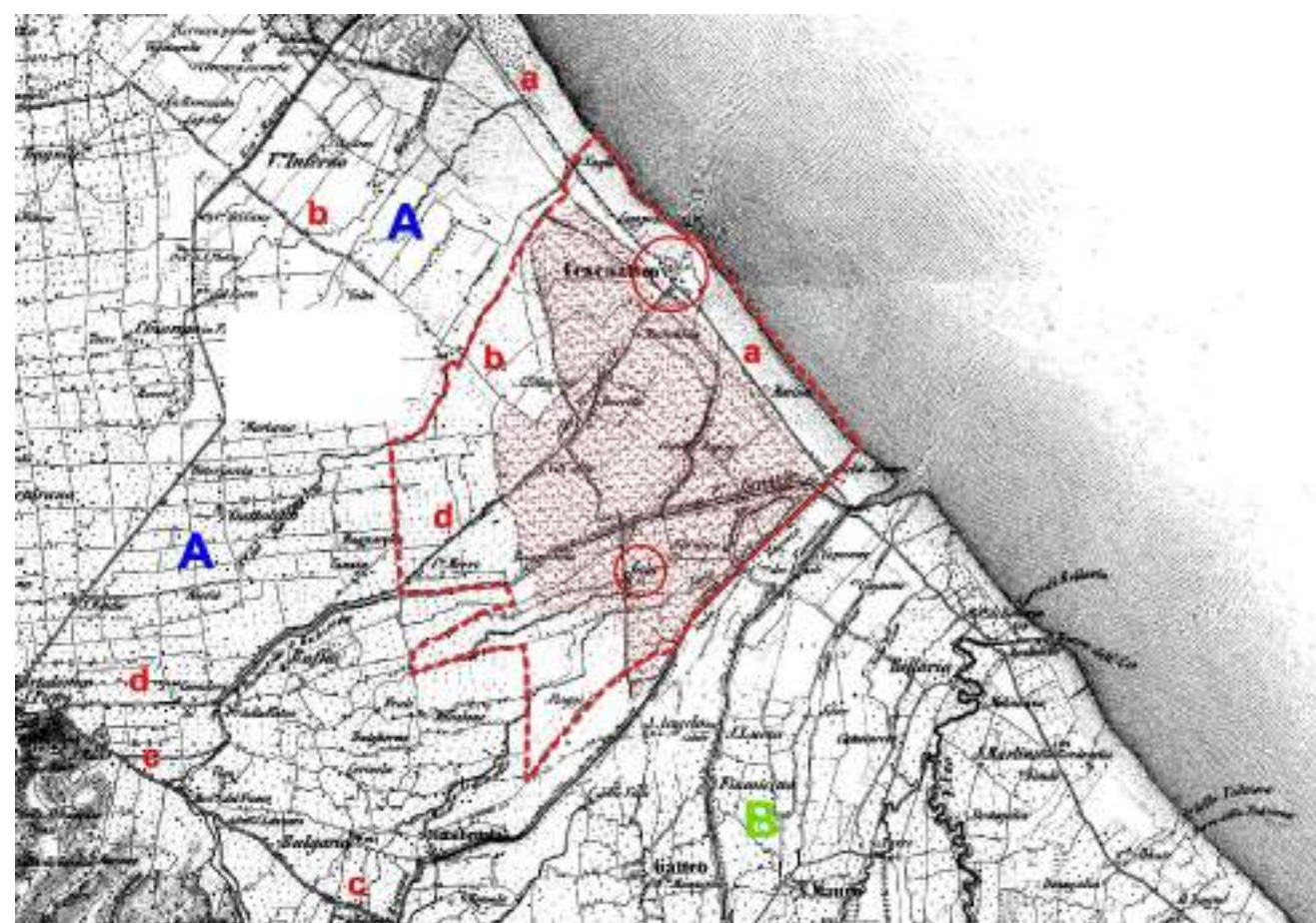
Per gli edifici di valore storico – architettonico, culturale e testimoniale in territorio rurale sono state attuate le seguenti indagini ed elaborazioni:

Reperimento dei dati:

- recupero dei dati relativi alle indagini documentarie (catasti, notizie storiche, ecc.) dalle schede del PSC previgente;
- verifica del catasto d'impianto (1928-1930) per l'individuazione di ulteriori edifici storici;
- nuova ricognizione fotografica di tutti gli edifici come individuati ai punti precedenti;
- raccolta, sistematizzazione e scansione delle cartografie storiche reperibili.

Sintesi delle indagini e delle analisi

- elaborazione di nuove schede di analisi e disciplina d'intervento relative ad ogni singola unità tipologica (n. **149**) ove sono riportate:
 - o i dati dell'edificio (via e numero civico, ecc.); la localizzazione nel territorio comunale e lo stralcio del catasto d'impianto del 1928 - 1930;
 - o la documentazione fotografica delle fronti esterne; le notizie storico documentarie (descrittive, grafiche e fotografiche);
 - o il rilievo dell'edificio tratto dalle schede del PSC previgente (ove presente); lo stato di conservazione; la tipologia; i vincoli esistenti relativi al Dlgs 42/2004;
 - o la disciplina d'intervento con eventuali prescrizioni particolari.

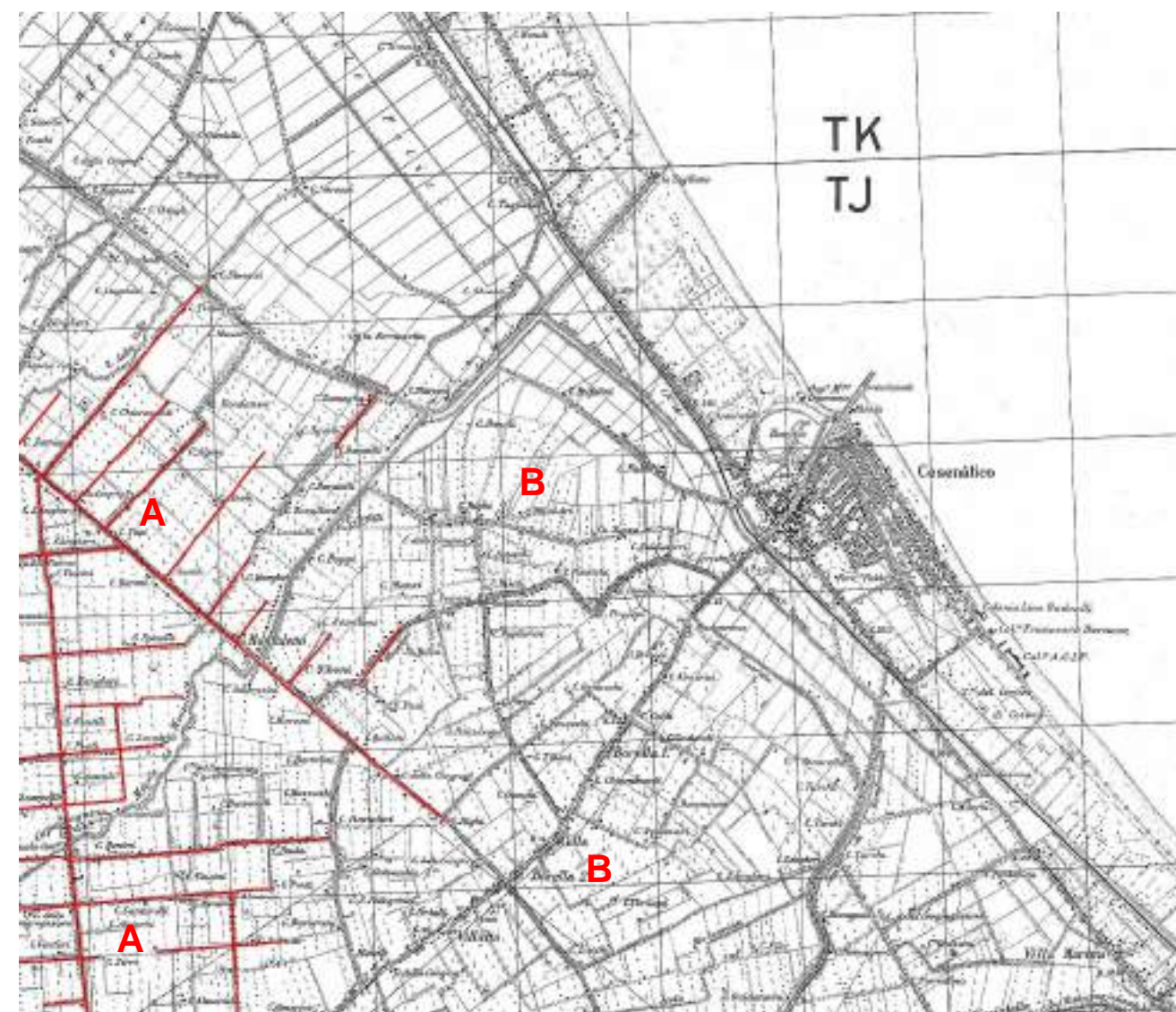


101 Il territorio del Comune di Cesenatico nel 1851. Carta topografica dello Stato Pontificio (Imperial Regio Istituto Geografico Militare - Austria – Cartografia storica Regione Emilia Romagna), Elaborazione grafica

Legenda tav. 101:

- | | | | |
|----------|---------------------------------|----------|--|
| A | Centuriazione cesenate (tracce) | B | Centuriazione riminese (tracce) |
| a | via Litoranea (già via Popilia) | b | tracce della via "del Confine" (prolung. dell'antica via Flaminia) |
| c | via Emilia | | |
| d | "Strada del Cesenatico" | | |
| | | | territori bonificati in periodi diversi |

Sono cerchiare in rosso le due Parrocchie del territorio: Cesenatico e Sala.



102 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" rispetto²¹ al "secundum coelum" (nord – sud) della centuriazione romana.

3.1 TIPI ED ORGANISMI EDILIZI

Casa colonica

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.

Nell'abaco del processo tipologico (elaborato N2.Ab) sono riportati i diversi tipi di casa rurale.



103 e 104 – Case coloniche dell'area centuriata (via Boscabella e via Capannaguzzo). Il portico è parzialmente tamponato per ricavare servizi e le finestre del piano primo sono "tagliate" dalla falda di copertura del portico per permetterne l'introspezione.



105 e 106 – Case coloniche dell'area centuriata (via Torri e via Stradone Sala). Le dimensioni longitudinali della casa sono determinate dai diversi tipi di stalla e/o da organici incrementi laterali di cellule a servizio (piano terra) e abitative (piano primo).



107 e 108 – Case rurali da sintesi progettuale (via Sbarra e via Tobagi, quest'ultima nel territorio urbanizzato di Bagnarola)



109 – Parte dell'ex Convento di Bagnarola delle Torri trasformato in casa colonica, nelle foto a dx ambienti interni voltati e decorati.



110, 111 e 112 – Portico, particolari delle strutture. Nella foto al centro si notino le finestre del piano primo "tagliate" dalla trave del portico, nella foto a destra il pozzo per metà interno (al portico)

²¹ Il Portico a sud permette anche la miglior esposizione della casa rispetto al sole.



113 e 114 – Case rurali da sintesi progettuale in aree di recente bonifica (interna al parco di levante e via Canale Bonificazione)



115 e 116 – Pozzi, forni ed altri manufatti di servizio alla casa colonica storica.

Villa, Casa padronale

Sono presenti alcuni edifici che presentano caratteri residenziali particolari ed impianti progettati.



117 e 118 – Il Palazzone in origine fortezza malatestiana poi trasformata in villa agli inizi del XIX sec. (via Palazzone) e Villa Neri (via Cesenatico all'altezza di Bagnarola)

Edilizia specialistica

Sono presenti alcuni edifici specialistici per i quali è stata operata una classificazione puntuale.



119 – Chiesa della Madonna della Noce (sec. XVII, detta anche "della Vena") con canonica



120 – Fornace Sacchetti (tipo Hoffman) del 1909 (via Casino Neri, Bagnarola).

* * * * *