

BANDO “RIGENERAZIONE URBANA”

FSC 2014-2020 ASSE TEMATICO E, LEGGE 23/12/2014 N. 190 ART. 1 C. 703, DELIBERA CIPE 10/08/2016 N. 25,

DELIBERA CIPE 1/12/2016 N. 54 CASSA DEPOSITI E PRESTITI

Strategia per la rigenerazione urbana



Comune di Cesena

Sommario

1. Analisi urbana e quadro diagnostico	3
1.1 Contesto urbano di riferimento e principali dati di analisi a supporto	3
1.2 Analisi SWOT: i punti di forza, debolezza, opportunità e minaccia dell'area urbana storica	9
2. Piano di azione: obiettivi ed indicatori	10
2.1 Principali obiettivi della strategia	10
3. Interventi ed azioni	12
4. Fattibilità e governance	16

1. Analisi urbana e quadro diagnostico

1.1 Contesto urbano di riferimento e principali dati di analisi a supporto

La struttura territoriale e l'armatura urbana dell'area romagnola disegnano un policentrismo di città di dimensioni medio-piccole a distanza di circa 20-30 Km lungo le direttrici storiche della via Emilia e della costa. In tale contesto, insieme a Forlì, Rimini e Ravenna, ma anche a Faenza e Lugo, Cesena ricopre un ruolo di servizio che si è consolidato nei secoli privo di eccessivi squilibri, senza determinare la formazione di un capoluogo della Romagna.

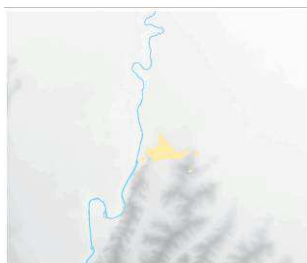
Il Comune di Cesena si estende su una superficie di 249,47 km² ed ha una popolazione di circa 97.268 abitanti (2018) di cui quasi il 10 % è costituito da cittadini stranieri.

È localizzato, appunto, lungo l'asse della via Emilia, il cui tracciato storico ne attraversa longitudinalmente il centro.

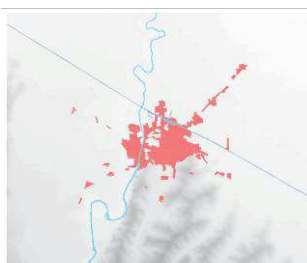
L'attuale configurazione del centro urbano è il risultato di una trasformazione che ha segnato il passaggio dai 56 ettari di suolo urbanizzato nel 1820 ai 1.214 ettari nel 2012 (+2.067%). **La sua dimensione si è dunque moltiplicata di 22 volte in 192 anni: è come se la città ne avesse generata una nuova della stessa dimensione di quella del 1820 ogni 9 anni circa (8,7).**

L'andamento dello sviluppo è stato a tratti molto lento ed a tratti molto rapido: nel corso del 1800 la crescita è stata dell'0,5% annuo, mentre a cavallo del ventesimo secolo, tra il 1895 ed il 1929, soprattutto dopo la prima guerra mondiale, lo sviluppo è stato assai rapido: il 4.7% annuo. Di nuovo fra il 1929 ed il 1948 la crescita è stata minore – del 3% annuo - **ma fra gli anni '50 e '70 la città è cresciuta del doppio, con un indice del 6% annuo.** Tale apice non è stato più toccato. Tra il 1970 ed il 1985 la crescita urbana si è attestata sul 2% annuo, mentre tra il 1985 ed il 2000 si è mantenuta sullo stesso livello (1,8%), per poi riportare una significativa riduzione tra il 2000 ed il 2012, con una crescita dello 0,5% annuo, tornando così ai ritmi dei primi anni dell'ottocento.

Nei tempi moderni, dopo il piano di ricostruzione del 1948, **le regole della trasformazione sono state affidate al Piano Regolatore Generale**, approvato per la prima volta nel 1969. Il Piano è stato completamente rivisto nel 1985 e nuovamente rielaborato nel 2000; **il PRG è rimasto fino ad oggi lo strumento urbanistico, corredato dalla disciplina particolareggiata del centro storico e dei centri storici minori.** Fra il 2014 ed il 2016 sono state approvate varianti tese a rivedere gran parte delle previsioni espansive sia residenziali che polifunzionali introdotte nel 2000 e con successive varianti specifiche, ma l'impianto normativo dello strumento è rimasto quello della LR 47/78, accompagnato da un Regolamento edilizio recentemente rielaborato ed allineato al Regolamento tipo regionale



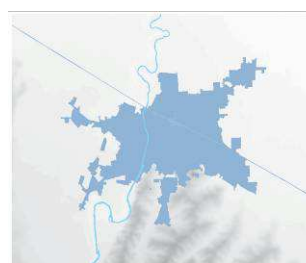
CESENA al 1820



CESENA al 1948



CESENA al 1970



CESENA al 2012

Questa breve disamina sulla espansione urbana con particolare riguardo alle relazioni fra crescita e relativa cronologia è importante ai fini delle considerazioni successive sul tema della rigenerazione, **tenendo in considerazione i “prodotti” del periodo di maggiore espansione sia in termini edilizi che di tessuti insediativi.** Ulteriore elemento da considerare - evidenziato dal lavoro di analisi sui tessuti urbani elaborato per la formazione del nuovo piano urbanistico comunale - **è il non frequente ricorso agli interventi di completa sostituzione del patrimonio**

edilizio esistente, circoscritta prevalentemente agli edifici uni e bifamiliari, molto meno utilizzato per quelli plurifamiliari, a causa dell'assetto proprietario frazionato e frammentario.

La lettura congiunta di alcuni fenomeni – la crescita massima fra gli anni '50 e gli anni '70, l'assenza in quel periodo di norme cogenti in materia sismica ed in materia di rendimento energetico degli edifici, **lo scarso ricorso alla sostituzione degli edifici porta a considerare le condizioni generali dei tessuti edilizi che allora hanno avuto origine e si trovano ancora in essere.**

Va qui brevemente richiamata la strumentazione urbanistica comunale che ha governato le trasformazioni della città in quel periodo. **Come sopra detto, il primo strumento urbanistico comunale approvato risale al 1969**, largamente influenzato da un precedente progetto di PRG che non ha mai visto la luce, dimensionato per una popolazione futura stimata in 300.000 abitanti. Il piano del 1969 prevedeva lo sviluppo della città sulle tre maggiori direttrici (Oltresavio, S.Egidio–Villa Chiaviche e Case Finali); era imperniato su tre grandi PEEP urbani, assegnava alle maggiori frazioni un forte incremento insediativo; la grande zona industriale si sarebbe dovuta saldare a quella di Forlì, collegata con una nuova viabilità al casello di Cesena. L'idea più innovativa del piano è la Secante, ma non mancano altre nuove strade, come la variante alla Cervese.

Al dimensionamento ancora ampio (160.000 abitanti teorici) corrisponde una forte dotazione di standard: il risultato è la dilatazione della città, mentre il cuore direzionale e terziario resta ancora interamente concentrato nel piccolo centro storico. Uno dei limiti importanti del piano del '69 che ha condizionato negativamente lo sviluppo successivo della città è **una massiccia previsione di "aree di completamento" pur con indici non esorbitanti (prevalentemente 2 mc/mq), che ha portato alla saturazione di tutte le aree libere ancora disponibili nel tessuto urbanizzato della città.** Su queste aree si è concentrata per molti anni l'iniziativa immobiliare, con la realizzazione di centinaia di edifici condominiali da 4 – 6 appartamenti ed oltre. Si è di fatto creato un doppio mercato per la residenza: quello privato nelle aree di completamento; e quello a regia pubblica a prezzi convenzionati sulle aree assegnate a privati, cooperative e imprese nei PEEP, che disegnano da soli la nuova città.

La gestione del piano negli anni '70 ha corretto alcune previsioni di maggiore impatto: è stata dimezzata la volumetria dei PEEP, ridisegnati in buona parte. Ha protetto la collina, togliendo le previsioni residenziali in città e la possibilità di lottizzazioni turistiche, legate ad una improbabile nuova strada panoramica trasversale. È stata ridotta e ridisegnata la zona industriale, orientandola lungo la E-45 e non più verso Forlì; e si è cercato un maggiore equilibrio fra centro urbano e frazioni, prevedendo un sistema più diffuso di aree PEEP e produttive.

Il maggiore impegno ha riguardato la disciplina del centro storico, che ha consentito in pochi anni di invertire il processo di degrado, fermando il processo di sostituzione funzionale e avviando una reale tutela del patrimonio storico, sia pubblico che privato.

Va evidenziato che in questo periodo (1969 – 1985) Cesena ha recuperato il suo ritardo nelle dotazioni di base, dopo la fase della crescita vitale ma disordinata del dopoguerra. Le politiche condotte negli '70 e nei primi anni '80 hanno consentito infatti di dotare la città dei servizi e delle infrastrutture fondamentali per una città moderna e socialmente in crescita: le reti dell'acqua, del gas e delle fognature, portate gradualmente a tutte le famiglie; la creazione di una rete di trasporto pubblico capillare, prima quasi inesistente; la creazione di una offerta di eccellenza per la prima infanzia, a disposizione di tutti i cittadini; la realizzazione di giardini e di aree sportive; un grande sviluppo delle attività culturali (teatro, biblioteca, centro cinema) che contribuiscono alla crescita di nuovi interessi e sensibilità diffuse anche a nuovi strati sociali.

Sul piano strettamente urbanistico, questa fase si caratterizza con la creazione in tutto il territorio comunale di (allora) moderni quartieri PEEP, socialmente integrati, che hanno facilitato l'accesso alla casa per migliaia di famiglie; e con la realizzazione, assieme alla nuova zona industriale di Pievesestina, di un sistema diffuso di zone artigianali, dove hanno trovato

spazio oltre 400 aziende, molte delle quali trasferite dalla città, liberando spazi importanti nel tessuto. A partire dagli anni '70 inizia il processo di delocalizzazione/dismissione che ha interessato grandi insediamenti produttivi come l'Arrigoni e lo Zuccherificio, poi esteso a molte attività ortofrutticole concentrate attorno alla ferrovia.

Questo processo ha aperto la strada ad una nuova fase dell'urbanistica cesenate, a cui ha dato un impulso decisivo l'approvazione e la rapida realizzazione del piano del centro storico: un vero salto culturale che ha cambiato la stessa percezione dei cittadini verso questa parte della città, e più in generale una domanda di qualità e di rispetto per la città storica e per il paesaggio.

Gran parte degli edifici sia residenziali che produttivi realizzati in quell'intenso periodo è ancora esistente, semmai trasformato, ampliato o frazionato portandosi appresso i gap strutturali e funzionali della scarsa qualità edilizia in termini di sicurezza sismica e di contenimento energetico ed – in certe situazioni territoriali – la completa impermeabilizzazione delle aree private e pubbliche, limitate - queste ultime - ai sedimi delle infrastrutture stradali.

Lo studio dei tessuti della città consolidata fa emergere infatti che alcune parti del territorio risultano sature, non solo per il mero riferimento alle densità edilizie esorbitanti dagli indici di PRG: in queste zone l'assetto urbanistico è caratterizzato da un impianto planimetrico piuttosto fitto e densamente edificato, con strade strette spesso prive di marciapiedi e lotti di piccole dimensioni quasi interamente edificati. I fabbricati sono posti a distanza ravvicinata e talvolta prospettano direttamente sulla pubblica via; generale la carenza di spazi destinati alla sosta degli autoveicoli e di spazi di verde, che non possono essere implementati in modo significativo. **La carenza di suolo non impermeabilizzato e la scarsità di vegetazione influiscono sul microclima e sulla capacità di deflusso delle acque meteoriche.**

Su questi ambiti urbani va concentrata in modo particolare l'attenzione per la rigenerazione, in sinergia fra pubblico e soggetti privati detentori degli immobili.

Uno sguardo alla situazione degli ambiti urbani a destinazione produttiva.

Le previsioni delle prime aree produttive a Cesena sono avvenute con il PRG del 1969. Tra i vari obiettivi, il Piano valutò le situazioni dell'esistente e i possibili riflessi sul trasferimento e ampliamento delle attività già insediate in zona agricola e nel centro urbano.

La Variante Generale del 1985 definì come programma strategico il raggiungimento dell'equilibrio tra le diverse componenti territoriali e urbane, anche in relazione ai fenomeni connessi agli spostamenti di popolazione dal settore agricolo a quello produttivo e dalla montagna-collina alla fascia urbanizzata della via Emilia. Gli ampi valori assunti nel dimensionamento del 1969 hanno consentito di ridurre significativamente le aree a livelli dimensionali più verosimili ed adeguati, **puntando al recupero delle attività produttive esistenti compatibili nel tessuto urbano ed alla qualificazione dell'apparato produttivo attraverso la previsione e realizzazione a Pievesestina di un polo di servizi alle imprese (fiere, mercato, logistica, ecc.).**

La maggioranza delle previsioni delle aree fa riferimento a strumenti attuativi di iniziativa pubblica e piani per gli insediamenti produttivi (PIP). Tali aree, che hanno costituito poco meno del 6 % dell'attuale territorio urbanizzato, sono destinate a funzioni prevalentemente produttive (artigianali, industriali, depositi, edifici commerciali ingrosso, ecc.) ed hanno una estensione complessiva di circa 183 ha.

L'esperienza compiuta attraverso tali strumenti ha dato risultati molto apprezzabili che, anche attraverso il coinvolgimento delle Associazioni di categoria, hanno permesso la formazione di un robusto tessuto socioeconomico favorevole allo sviluppo della piccola e media impresa e hanno consentito la riqualificazione e il trasferimento di numerose attività collocate in contesti inadeguati e in zona agricola. Le aziende tuttora insediate sono circa 800.

Come ambito di riferimento utilizziamo l'insediamento di Pievesestina. L'attuazione avvenuta tra gli anni '80 e '90, ha interessato un'estensione territoriale di circa 50 ha. Nell'insediamento sono presenti edifici di altezza compresa tra i 6 e i 12 mt, destinati ad attività artigianali/industriali con qualche presenza di alloggio di servizio, possibilità consentita nei vecchi PIP. Nella zona, in prossimità dello svincolo autostradale sono presenti alcune attività terziarie e commerciali (bar, ristoranti, una banca, la sede del Quartiere.)

L'edificazione è stata pressoché completata secondo i parametri urbanistico-edilizi previsti dallo strumento attuativo. L'area presenta una dotazione di standard pubblici commisurata ai parametri di legge (5% St parcheggi, 10 % St verde) e una discreta qualità della viabilità anche se dal punto di vista della mobilità e del traffico sarebbero opportuni interventi di adeguamento infrastrutturale, regolamentazione dei flussi e miglioramento della sicurezza anche attraverso la previsione di percorsi sicuri per l'utenza debole quali piste ciclabili e marciapiedi per favorire l'integrazione e l'autonomia degli addetti e residenti.

La struttura produttiva è in continua evoluzione e le risposte al cambiamento indotte dall'economia, indicano riassetto aziendali che si concretizzano in cambi d'uso, frazionamenti delle unità o ampliamenti delle stesse. Buona parte degli edifici presenti sono stati realizzati secondo regole e parametri **oramai desueti e superati, con riferimento alla normativa in materia sismica, acustica ed energetica**. Tali fattori pertanto possono orientare utilmente le scelte di incentivare i risanamenti, l'impiego di fonti di energia rinnovabile, l'adeguamento delle strutture dei fabbricati. **Ma il tema vero resta quello delle destinazioni d'uso**, da declinare nelle scelte strategiche tenendo conto della epocale trasformazione avvenuta ed in atto nel sistema produttivo.

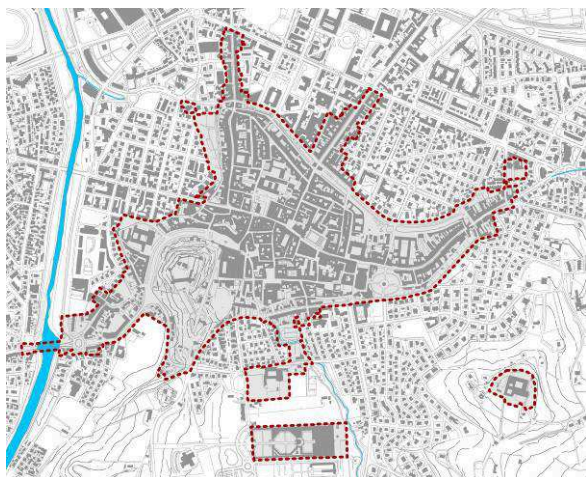
Poniamo attenzione al sistema delle dotazioni territoriali, **a quella parte di "città pubblica" che garantisce le funzioni di servizio. Gran parte del patrimonio comunale destinato ad attività di servizio (scuola, sport, servizi generali) si è formato negli anni di maggiore espansione urbana e sconta pertanto molti dei limiti sopra evidenziati per gli edifici privati: pur in presenza di risposte adeguate in termini di dimensionamento in funzione dell'utenza e di prevalente buona accessibilità, l'indagine attuata evidenzia in molti casi l'inadeguatezza degli immobili in materia di sicurezza sismica e di contenimento dei consumi energetici.**

L'amministrazione ha già da anni avviato **un articolato programma di adeguamento sismico degli edifici destinati a servizi pubblici, in particolare gli edifici scolastici**. In campo energetico nel solco tracciato dal Piano Energetico Comunale del Comune di Cesena, è stato attuato il progetto **"Le Scuole del Sole"** che il Comune ha affidato a Energie per la Città Spa. Il progetto riguarda la realizzazione di impianti fotovoltaici sulle coperture degli edifici scolastici che forniscono energia rinnovabile direttamente alle utenze scolastiche, coprendo in alcuni casi il 100% del fabbisogno energetico, senza comportare l'uso di suolo verde.

Il progetto **"materiale"** è accompagnato da un progetto **culturale**: l'educazione all'energia nelle scuole per far crescere la cultura del "rinnovabile" ma anche del "risparmio".

Ma la "città pubblica" non comprende solo edifici e soprattutto non coincide strettamente con la proprietà pubblica. Nella trattazione precedente abbiamo sottolineato il ruolo svolto nelle trasformazioni urbanistiche della città dai quartieri PEEP e dai comparti produttivi progettati dalla Amministrazione: anche quelle porzioni di città hanno fatto parte della città pubblica prima di essere assegnate alla disponibilità dei privati, con la eccezione delle aree di utilizzo collettivo. **La città pubblica comprende dunque spazi residuali largamente presenti nei quartieri, che possono essere articolati in sistemi di spazi aperti e servizi collettivi, contribuendo a limitare la frammentazione spaziale e sociale degli insediamenti ed a realizzare interventi che migliorino o strutturino il livello delle connessioni interne ed esterne ai quartieri, riportandoli al centro delle trasformazioni urbane in giusto equilibrio tra l'immissione del nuovo e il recupero dell'esistente.**

Focalizzando l'attenzione sulla parte storica del capoluogo, ambito territoriale su cui la strategia per la rigenerazione assume una particolare declinazione e su cui si concentra la parte successiva



del presente documento, si evidenzia come il Centro Storico di Cesena sia delimitato dalle cinta muraria di età malatestiana caratterizzata da un impianto planimetrico a forma di “scorpione” quasi interamente conservato, con la esclusione di pochi segmenti oggetto delle demolizioni avvenute nella prima metà del sec. XIX e all’inizio del novecento. Nel Centro storico risiedono circa 5.950 abitanti, di cui il 20% stranieri. La città “vecchia” è caratterizzata da una consistente numero e varietà di edifici storici (1800-1900), principalmente palazzi gentilizi e sedi istituzionali, sia pubblici che di proprietà privata. Osservando le potenzialità di

questa porzione di città, **emerge prima di tutto la presenza diffusa di spazi pubblici che corrisponde alla comune percezione del Centro Storico come spazio della collettività e dell’incontro.** Al contempo, la **presenza di spazi privati, seppur frammentata, assume dimensioni significative: giardini, corti e cortili privati anche di pregio costituiscono un prezioso patrimonio sommerso per gran parte da valorizzare, quale elemento di continuità rispetto ai vuoti definiti dalla città pubblica.**

L’attenzione della politica cesenate ad un programma di rilancio del Centro Storico, ha preso corpo negli anni ’70. Il Piano del Centro Storico (1977) ed il Piano del Traffico nel Centro Storico (1983) sono i primi documenti strategici con cui si concretizza la pianificazione di questa porzione di città. Il primo si concentrava sul recupero di fabbricati e di interi isolati; **si trattava di uno strumento basato su principi essenzialmente conservativi sia in ordine alle funzioni che alla definizione degli interventi edilizi ammessi, che ha comunque consentito il recupero di un gran numero di fabbricati e di interi isolati;** emblematico in tale direzione è il recupero del quartiere Valdoca, e comunque il quadro generale rilevato è quello di un buon grado di conservazione edilizia del patrimonio immobiliare privato, tant’è che il censimento delle aree di effettivo degrado fisico ha evidenziato solo sei singoli siti puntuali caratterizzati da particolari assetti fondiari e proprietari. Il secondo strumento si poneva, già oltre 30 anni fa, importanti obiettivi volti a ridurre il traffico di attraversamento nonché le aree di sosta all’interno delle mura storiche, fino alla pedonalizzazione di Piazza del Popolo.

A partire dalla metà del primo decennio degli anni 2000 il Centro Storico di Cesena acquisisce un rilievo sempre maggiore nei processi di trasformazione e riqualificazione cittadina, e viene valorizzato **l’aspetto della rigenerazione della città pubblica sia essa formata da spazi aperti o da edifici.** La brusca frenata dell’economia, già avvertita nel 2005 ed esplosa dopo il 2007, ha fermato gran parte delle iniziative volte ad espandere la città verso l’esterno. In alternativa alla espansione della città, la nuova strategia rilancia in modo sistemico il tema della rigenerazione urbana con particolare attenzione alla città pubblica.

Il Centro Storico di Cesena ospita numerose emergenze culturali e architettoniche che ne fanno il luogo di attrazione principale della città:

- **la Biblioteca Malatestiana** sicuramente il riferimento culturale più importante, polo attrattivo e centro di identità culturale del territorio che racchiude un valore storico, artistico e architettonico di straordinario significato. La Biblioteca Antica (1400) è l'unico esempio di biblioteca umanistica conventuale perfettamente conservata nell'edificio, negli arredi e nella dotazione libraria, come ha riconosciuto l'Unesco, inserendola, prima in Italia, nel Registro della Memoria del Mondo.

- il **Palazzo del Ridotto** antico palazzo del podestà (costruito tra 1401 e 1403) fu sede delle rappresentanze municipali. Oggi la loggia sottostante accoglie la Galleria Comunale d'Arte.
- Il **Casa Bufalini** oggetto di un intervento di riqualificazione in corso al fine della creazione di un laboratorio urbano aperto di sperimentazione, con la creazione di servizi e sistemi innovativi e di tecnologie avanzate.
- il **Teatro Alessandro Bonci**, istituzione culturale storica fra le più prestigiose della città che la qualificano e distinguono nel panorama regionale e nazionale, edificato tra 1843 e 1846 sul sito dell'antico teatro nobiliare. Il teatro è gestito da Ert, la Fondazione del teatro stabile pubblico dell'Emilia Romagna di cui il comune di Cesena è socio fondatore sin dal 2001. Il teatro è una delle tre sedi produttive di Ert insieme a Modena e a Bologna. Inoltre, il Ridotto del teatro è oggetto di un recente rilancio da parte del Comune di Cesena attraverso un progetto di valorizzazione culturale.
- la **Rocca Malatestiana**, che negli ultimi due anni ha quasi triplicato il numero di visitatori, si trova nel centro della città di Cesena, vicinissima a piazza del Popolo. E' situata sulla sommità del Colle Garampo e circondata dal Parco della Rimembranza, un parco di oltre 4 ettari. La Rocca Malatestiana è stata oggetto di riqualificazione con il supporto di fondi strutturali e dal 2012 è gestita da un soggetto privato. La Rocca è diventata quindi bene comune, inteso come spazio di incontro, confronto, sperimentazione, un centro unitario di produzione storico-culturale, artistica, educativa-sociale, turistica ed enogastronomica, sportiva e ambientale.

Il Centro Storico è arricchito, inoltre, dalla presenza di musei e gallerie, spazi da valorizzare per l'esposizione di mostre d'arte:

- il Museo Serra;
- il Museo dell'Agricoltura contenuto all'interno della Rocca Malatestiana;
- le Mura Malatestiane, patrimonio storico culturale della Città;
- il Museo di Scienze Naturali;
- il Museo Fracassi che può divenire sede di incontri con liutai contemporanei che potrebbero mostrare l'arte della costruzione di uno strumento affascinante come il violino e altri strumenti a corda;
- la Galleria Comunale d'Arte che merita di essere un punto di riferimento per la conoscenza dell'Arte contemporanea e la galleria ex Pescheria;
- la Pinacoteca che si è recentemente arricchita di ulteriori elementi provenienti sia da donazioni sia dal ritorno di affreschi restaurati.

Seppur esterna al Centro storico, non può trascurarsi l' **Abbazia S. Maria del Monte**, antica abbazia benedettina del IX secolo che contiene una preziosa collezione di ex voto, una raccolta di 690 pezzi di grandissimo valore storico e artistico.

Le attività commerciali presenti, censite in circa 500, pur con un frequente ricambio e sostituzione negli anni recenti, contribuiscono significativamente alla caratterizzazione e rivitalizzazione dello spazio urbano.

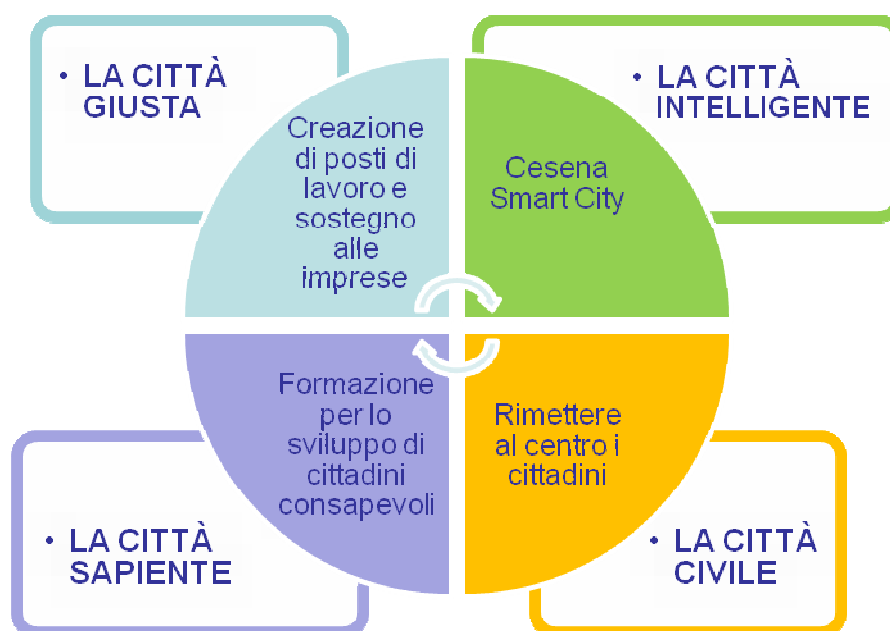
Le principali gallerie commerciali, nate nel corso degli anni '60 in spazi strategici del centro storico mediante processi antesignani di rigenerazione urbana attuata mediante sostituzione di edifici danneggiati dagli eventi bellici o comunque demoliti, arricchiscono ed integrano il sistema dei percorsi viari della città storica compresi quelli caratterizzati dai portici, contribuendo a mantenere elevata la vivibilità del tessuto cittadino, rappresentando una connessione architettonica organica tra percorsi urbani, attività miste e diversi tipi di utenti.

1.2 Analisi SWOT: i punti di forza, debolezza, opportunità e minacce dell'area urbana storica

PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
<ul style="list-style-type: none"> • Numerose emergenze culturali e architettoniche luogo di attrazione turistica principale della città; • Centro storico caratterizzato da un patrimonio culturale e storico variegato di alta qualità, riconosciuto anche a livello nazionale ed internazionale; • Presenza della Biblioteca Malatestiana, Memoria del Mondo dell'UNESCO come attrattore culturale della città; • Crescita costante del flusso turistico; • Quantità e qualità degli spazi urbani; • Buona propensione degli individui ad intraprendere un'attività autonoma (alto indice di imprenditorialità); • Processo di riqualificazione del centro cittadino avviato da tempo da parte dell'amministrazione ; • Presenza di spazi espositivi di qualità nel centro storico cittadino anche nelle immediate vicinanze della Biblioteca Malatestiana (Galleria Urtoller e Galleria Almerici). 	<ul style="list-style-type: none"> • Presenza di edifici storici e patrimonio culturale e ricreativo poco integrato; • Emergenze culturali non connesse; • Mancanza di sinergie operative tra operatori culturali, economici e sociali; • Scarsa cultura diffusa su mobilità sostenibile; • Debole capacità di integrare cittadini stranieri in attività culturali e creative; • Mancanza di un'immagine coordinata per la promozione turistica della città.
OPPORTUNITA'	MINACCE
<ul style="list-style-type: none"> • Presenza di spazi e palazzi pubblici ancora da riqualificare (contenitori dismessi); • Presenza di numerosi spazi privati (corti, giardini, chiostri), per la maggior parte ancora patrimonio sommerso; • Presenza sul territorio di numerose associazioni ed eccellenze culturali, artistiche ed innovative da valorizzare (Societas Raffaello Sanzio, Teatro Valdoca, CesenaLab); • Contaminazione di elementi ad elevato contenuto innovativo e di conoscenza con attività tradizionali; • Una gestione più innovativa delle eccellenze culturali potrebbe incrementare l'offerta culturale. 	<ul style="list-style-type: none"> • Crisi economica e finanziaria ancora in corso; • Crescita imprenditoriale rallentata; • Coinvolgimento non proattivo da parte delle realtà culturali e ricreative del territorio; • Carenza di fondi per la gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni artistici e storici; • Impoverimento dei bilanci degli enti locali.

2. Piano di azione: obiettivi ed indicatori

La strategia urbana a lungo termine sopra descritta è parte del **Piano di mandato del Sindaco 2014-2019** articolato come segue:



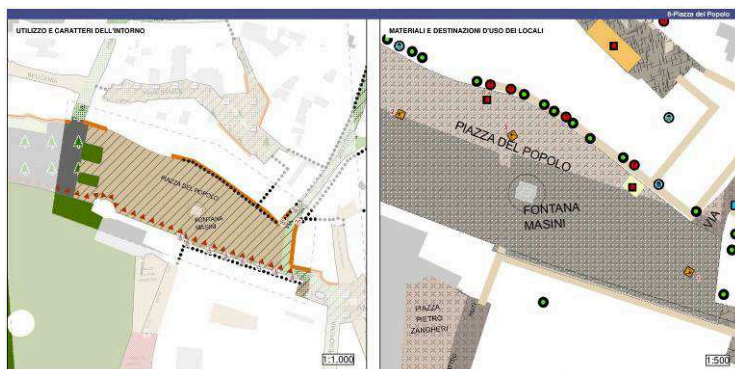
Gli obiettivi sono stati declinati all'interno degli strumenti di programmazione locale in modo da articolare le politiche in maniera coerente. In particolare nei seguenti

1. **Relazione Previsionale Programmatica;**
2. **Bilancio pluriennale di previsione;**
3. **Piano degli investimenti;**
4. **Piano esecutivo di gestione.**

2.1 Principali obiettivi della strategia

Cesena ha tre cuori: il suo cuore civico sta nei luoghi delle istituzioni della città, il **Palazzo comunale**, aggregato alla **Rocca Malatestiana**, affacciato sulla **Piazza del Popolo**, la vera piazza, completa del suo storico e prezioso arredo, la fontana Masini, integrata da uno spazio minore,

quello identificato nell'immaginario collettivo come la **"piazza"**, luogo più domestico e quotidiano in cui la fontana assume un ruolo pratico e prosaico, che prosegue nella piazza Albizi da un lato e nella via Pescheria, parte un sistema di connessione di spazi arricchiti da luoghi di cultura, svago e ristoro. E' il luogo anche del mercato cittadino, che accentua questo suo elemento di distinzione.





Il cuore religioso è il **Duomo** ed il complesso dei suoi servizi ,affacciato sulla ridenominata piazza Giovanni Paolo II – già piazza Pia e ben isolato dall’edificato ordinario da un grande vuoto di risulta, **piazza della Libertà**, che negli anni non ha mai acquisito una vera connotazione di piazza, assumendo la mera funzione di parcheggio per sopperire esigenze pratiche non organiche al contesto.

Il cuore della conoscenza è la biblioteca, la Grande Malatestiana,

integrata da luoghi adibiti alla cultura come il Palazzo del Ridotto e più di recente Palazzo Bufalini. Intorno pieni e vuoti urbani nati per sottrazione, ancora una volta, di antichi palazzi e diverse funzioni; ed ancora vuoti interni di verde e di suoli permeabili sottratti all’edificato: un sistema di



chiostri e cortili pubblici e privati che segnano il contesto rispetto al sistema di vie in cui gli spazi a terra integrano funzioni commerciali e terziarie e contrade più defilate in cui l’antico popolo delle botteghe artigiane ha lasciato il posto a funzioni esclusivamente residenziali.

La strategia per la rigenerazione parte da qui e si rivolge prima di tutto alla cittadinanza per

accompagnarla verso un percorso condiviso che renda la città di Cesena un luogo più accogliente ed inclusivo. Il rafforzamento dell’identità della comunità urbana è in grado di innescare nuovi processi di partecipazione di cittadini e imprese, nuovi percorsi di formazione collettiva ed innovazione per tradursi in nuove opportunità di occupazione ed inclusione qualificando il tessuto produttivo e sociale esistente.

La strategia intende in secondo luogo promuovere un’economia collaborativa ed innovativa per soddisfare i requisiti di sostenibilità ambientale, generare crescita occupazionale partendo dalle proprie eccellenze e mettendole in sinergia: dal patrimonio culturale alle imprese tecnologiche, dalla creatività al turismo.

Rigenerare Cesena significa promuovere politiche urbane puntino sulla **riqualificazione funzionale e di significato degli spazi pubblici** sia in centro che in periferia, per favorire una maggiore possibilità di socializzazione e di fruizione da parte dei bambini, delle famiglie e degli anziani, con particolare attenzione alla riduzione delle barriere, non solo architettoniche. Rigenerazione intesa non solo come riqualificazione architettonica ed energetica degli edifici e degli spazi pubblici ma anche operazione culturale, rigenerazione del tessuto sociale cittadino che si muove entro questi spazi quotidiani.

Un'altra azione fondamentale per attuare la strategia è lo **sviluppo della vocazione creativa del territorio** attraverso la contaminazione delle competenze socio-umanistiche e artistico-culturali del territorio con competenze tecnologiche manageriali. Obiettivo è quello di generare nuove

imprese culturali e creative che sviluppino nuovi prodotti e servizi e nuove economie per la fruizione dei beni culturali.

Se la parte storica della città può essere considerata il **cuore della vita economica, sociale e ricreativa di Cesena** necessita di costanti interventi puntuali e politiche per renderla attrattiva e mantenerla vitale. Seppur il patrimonio storico/culturale di Cesena sia caratterizzato da innumerevoli eccellenze, vi è la necessità di stimolare ulteriori sinergie fra gli eventi e le iniziative promosse. E' quindi necessario implementare nuovi percorsi tematici che partano da una messa in relazione fra gli spazi fisici - siano essi edifici o luoghi aperti - e le emergenze culturali.

L'obiettivo strategico cui si focalizza la presente strategia è la **creazione di un polo legato alla fruizione e produzione culturale della città nel cuore del centro storico**, che vede al centro il complesso della Biblioteca Malatestiana come luogo di fruizione letteraria e culturale interconnesso con le altre emergenze architettoniche ed artistico-culturali della città.

3. Interventi ed azioni

Il Comune di Cesena ha dato la priorità a progetti di riqualificazione urbana e funzionale degli spazi pubblici ed edifici dismessi, alla diversificazione dell'offerta turistica, all'innovazione delle imprese come motore di sviluppo economico locale nei tre "cuori" della città.

Nel generale quadro di buona qualità della conservazione e manutenzione dell'edificato privato l'ambito urbano che ha come fulcro piazza del Popolo è stata oggetto di interventi di riqualificazione delle parti pubbliche - piazze, strade, sottoservizi ed edifici - dalla metà degli anni '80 ad oggi, anche mediante il ricorso a politiche di partenariato con soggetti privati come ad esempio per l'intervento sul Foro Annonario oggetto di un Project financing e la riqualificazione della via Fantaguzzi che ha coinvolto i gestori delle attività commerciali. Il ricorso alla potenzialità della imprenditoria privata è stato fatto anche per altre iniziative come la gestione degli spazi della Rocca Malatestiana ed altri minori, come la valorizzazione degli spazi al piano terra del palazzo comunale.

Sicuramente va considerato ai fini della politica di rigenerazione anche l'intervento di rifunzionalizzazione del Palazzo comunale, che parte da una riorganizzazione dei servizi e delle loro funzioni nel contesto istituzionale e sociale: l'organizzazione del Comune nell'ottica delle esigenze del cittadino e dell'utente, la creazione di sportelli accessibili e "Facili", integrazione dei servizi che gestiscono la materia del governo del territorio e principalmente la creazione della nuova rete sul territorio fra comuni dello stesso ambito/ UNIONE. **Come negare che anche queste trasformazioni contribuiscono a disegnare politiche di rigenerazione?**

Gli interventi e le azioni messe in atto sul "cuore" che ha come centro il Duomo ha riguardato in una fase ormai datata - fine anni '90 del secolo scorso - principalmente il connettivo viario - Corso Sozzi, Piazza Giovanni Paolo II, Corso Mazzini e nella fase attuale il grande intervento **su Piazza della Libertà. Alla ricerca di funzioni proprie per quello spazio di risulta utilizzato per decenni come parcheggi nel 2002 l'Amministrazione ha bandito un concorso di idee per la riqualificazione dell'area. Importante il ricorso al concorso di architettura, strumento di ascolto utilizzato in numerose situazioni dal Comune di Cesena per l'avvio di importanti progetti di trasformazione e rigenerazione urbana e territoriale. L'intervento è stato completato nella scorsa estate ed il progetto culturale per la vivacizzazione è appena iniziato, insieme a quello di ripopolamento delle attività che vedono come sedi sia spazi privati sotto ai portici e nelle gallerie sia spazi pubblici in fase di attribuzione ad imprenditori mediante procedura di evidenza pubblica.**

VENIAMO ORA AL “CUORE” DEL SAPERE : **LA BIBLIOTECA MALATESTIANA COME PIAZZA DEL SAPERE** risulta integrata e coerente con la strategia in quanto contribuisce alla creazione di un nuovo polo culturale della città attraverso la **rigenerazione degli spazi pubblici e di edifici dismessi, a partire dal grande progetto di riqualificazione e restauro della Biblioteca Malatestiana** (inaugurata nel 2013) seguito dal progetto di **recupero di casa Bufalini** in fase di completamento per giungere a completamento con l'intervento di riqualificazione delle tre piazze (Fabbri – Bufalini – Almerici) che diventeranno una cornice funzionale e strategica al nuovo polo della cultura e della creatività cesenate. Nel 2019 verrà iniziata l'attuazione del **III stralcio dei lavori della Grande malatestiana** che comprende la riqualificazione dell'ala est attraverso il restauro e la rifunzionalizzazione di una porzione dell'immobile già occupata dal Liceo Classico “V. Monti”, di cui una piccola parte del piano terra è attualmente occupata dalla Biblioteca Ragazzi. Gli spazi riqualificati ospiteranno il nuovo centro cinema della città, polo attrattivo dedicato al mondo del cinema e dell'audiovisivo. L'amministrazione ha ritenuto strategico ultimare il restauro del Polo Malatestiano da una parte per potenziarne l'attrattiva aggiungendo innovazione, nuovi significati e nuove funzioni in grado di attrarre diverse tipologie di visitatori, dall'altra per valorizzare il prestigioso archivio di foto di scena, che conta ad oggi circa 145.000 documenti, in grado di diventare, attraverso la programmazione di attività culturali mirate, un elemento di grande interesse in chiave turistica. Uno spazio che tenta di andare oltre la semplice funzione espositiva, un luogo in grado di intrattenere e proporre attività laboratoriali ed iniziative anche in collegamento con la parte antica. In quest'ottica il nuovo centro cinema della città assumerà la funzione di cerniera tra l'esterno e l'interno della Biblioteca Malatestiana, dove la tecnologia al servizio della cultura ne farà luogo di scambio delle informazioni e di collaborazione diffusa.

E' tuttora in fase di studio il progetto museale di riqualificazione del **Museo Archeologico** ospitato in alcuni a piano terra del complesso. **Grazie a questi interventi integrati, la porzione di città che ruota intorno al complesso malatestiano, diventerà il nuovo punto di riferimento per i fruitori del Centro Storico, rafforzando oltremodo anche il sistema delle connessioni pedonali che lega le tre piazze alle parti limitrofe per incentivare l'insediamento di nuove attività commerciali.**

Al progetto della Grande Malatestiana si affiancato quello del recupero di **casa Bufalini**, prossimo laboratorio urbano, strumento proattivo per favorire una crescita intelligente, sostenibile e inclusiva della sua comunità urbana. Nell'ambito del laboratorio urbano il tema della cultura assume in particolare il significato di **cultura del territorio** intesa da una parte come **promozione turistica del territorio** e dall'altra come **capacità di sviluppare una comunità resiliente** in grado di prendersi cura del proprio territorio in un'ottica di salvaguardia ed uso sostenibile delle risorse naturali. La gestione del laboratorio sarà affidata ad operatori privati mediante idonea procedura. L'azione su cui si concentra la partecipazione al Bando per la rigenerazione urbana promosso dalla Regione Emilia Romagna riguarda l'intervento di rigenerazione sul sistema degli spazi urbani circostanti **la Biblioteca, il palazzo del Ridotto e casa Bufalini.**

L'ambito urbano è stato oggetto nel 2011 del **concorso di idee Sguardi: Cesena con occhi diversi** - 3 piazze per il recupero e la riqualificazione delle piazze Almerici, Bufalini, Fabbri e del tessuto connettivo limitrofo alla Biblioteca Malatestiana.

Il concorso ha avuto come obiettivo principale il recupero e la valorizzazione delle tre piazze principali attorno al complesso malatestiano in modo da creare uno spazio urbano continuo, unitario e di qualità architettonica che creasse una cornice alla Biblioteca Malatestiana ed un collegamento con le emergenze monumentali del contesto urbano adiacente.

Le tre piazze sono nate per demolizioni successive, avvenute in tre tempi diversi: nel 1942, nel 1870 e fra il 1961 e 1974. Costituiscono pertanto tre grandi vuoti generati per sottrazione.

L'ambito di progetto risulta oggi variamente configurato ed utilizzato: spazio aperto destinato alla sosta di pedoni, percorso pedonale di connessione tra le diverse vie commerciali del centro storico, zona di sosta per gli autoveicoli, ciclomotori e biciclette, zona di pertinenza per le attività commerciali presenti ai piani terra di edifici collocati lungo il perimetro spazio per manifestazioni pubbliche, zona di accesso al parcheggio interrato di piazza Fabbri. La diversificazione dell'utilizzo lo rende non omogeneo e sicuramente non riconoscibile come spazio unitario e qualificato soprattutto in relazione con le principali presenze monumentali che lo circondano e caratterizzano: è evidente come risulti l'esito di un processo di trasformazione avvenuto cercando di dare soluzione occasionale alle diverse esigenze manifestate nel corso degli anni.

Etereogeneo è l'uso dei materiali: Piazza Bufalini è un'ampia distesa di ghiaia delimitata da grandi vasche di terra, Piazza Almerici è pavimentata a cubetti di porfido grigio rossastro posati a ventaglio e Piazza Fabbri con una pietra del tipo Beola, tagliata a lastre regolari

Le piazze ospitano - in modo casuale- elementi monumentali accompagnati da arredi ben più prosaici, idonei alla gestione di funzioni pratiche: una serie di colonnine per la ricarica delle bici elettriche rastrelliere di diversa foggia e provenienza, per il parcheggio delle biciclette, bidoni e armadietti in plastica delle reti tecnologiche, una decina di bidoni per la raccolta dei rifiuti ed una piccola cabina Telecom. Totalmente assente l'illuminazione urbana.

Piazza Fabbri in particolare ospita un grande parcheggio interrato a silos posto al confine con la piazza Almerici: la sua configurazione spaziale è più aderente all'archetipo di strada o al più di viale alberato: la mobilità veicolare e i suoi spazi di sosta e parcheggio detengono il primato dell'occupazione di spazio relegando ai pedoni e ai pubblici esercizi, corridoi marciapiedi di risulta. Sull'area sono presenti inoltre elementi vegetazionali svariati: alberi ad alto fusto di fronte alla biblioteca e filari di ginkgo biloba ai margini di piazza Fabbri. E' presente anche un chiosco della piadina.

Temi centrali del progetto sono **la riconfigurazione del sistema della mobilità** – restituendo le piazze ad una vocazione prevalentemente pedonale e ciclabile consentendo l'accesso veicolare alla sola piazza Fabbri ed al parcheggio interrato – **e la progettazione del verde integrata con la presenza di un sistema di fontane a raso.** Quest'ultime tematiche sono stata particolarmente approfondite con attenzione **alle funzioni assolte dalle aree permeabili e dalla vegetazione oltre dalla presenza di getti d'acqua variamente articolati** nella mitigazione del calore negli ambiti urbani e nella definizione del microclima. Inoltre si sottolinea come il "tornare a giardino" di Piazza Bufalini rafforzi il sistema del verde urbano pubblico e privato che contraddistingue l'ambito, fluente fra viale, giardino chiostrati e cortili.



L'intervento di rifunionalizzazione prevede la ricollocazione di chioschi edicola e piadina in una nuova posizione a ridosso del lato Sud del palazzo del Ridotto. La posizione scelta è strategica, infatti le nuove strutture si affacciano al contempo su Almerici, Fabbri e Bufalini creando un nuovo polo attrattivo in uno spazio che rappresenta la cerniera tra le tre piazze. Le vecchie strutture esistenti vengono abbandonate, così edicola e piadina vengono accorpati in un nuovo, unico manufatto che ne potenzia la capacità ricettiva.



Si tratta di un progetto **essenzialmente materico** che interviene sulle superfici esistenti con vivo rispetto e **ne conserva le principali quote plano-altimetriche, le preminenze artistiche e architettoniche e i percorsi consolidati**. Non sono dunque previsti scavi, **limitando così potenziali rischi di ritrovamenti archeologici**. La ricollocazione dei chioschi è resa possibile da un adeguamento impiantistico delle reti comunque previsto. I nuovi manufatti architettonici sono limitati ad una pensilina dalle linee essenziali e ai nuovi chioschi. L'illuminazione è calibrata per avere zone a diversa intensità luminosa a seconda delle attività che dovranno ospitare. Le lampade sono del tipo a Led garantendo consumo e

manutenzione limitati. Le aree destinate a verde accolgono principalmente manti erbosi ed essenze di semplice e saltuaria manutenzione. Queste scelte garantiscono una fattibilità tecnica ed economica confermata nel dettaglio dal progetto definitivo.

Si evidenzia che oltre all'espletamento del concorso di idee per la selezione del progetto, nell'estate del 2017 l'Amministrazione ha dato corso ad una consultazione pubblica specifica sulla configurazione del verde nella piazza Bufalini. La consultazione ha visto la partecipazione di oltre 2800 cittadini.



Per completare il disegno complessivo della strategia si evidenzia come, per dare risposta al problema dell'accessibilità del centro urbano e del centro storico, il Comune di Cesena abbia attivato una serie di **politiche per promuovere la mobilità sostenibile** con l'intenzione futura di **pedonalizzare l'intera area del Centro Storico** ed istituire un'area *car-free*.



In particolare:

- adozione del Piano generale della sosta nel territorio comunale (2010) per favorire la sosta breve, e indirizzare la sosta lunga nelle aree più esterne al centro storico e nei parcheggi di scambio in modo da diminuire il numero di veicoli che circolano nel centro storico;
- adozione del Piano Particolareggiato della sosta moto e bici (2006 - 2015) che ha bilanciato gli spazi della sosta delle moto e bici con quella delle auto ed incentivato l'uso delle biciclette attivando percorsi sicuri per i ciclisti;
- adozione del Piano di attuazione delle reti del trasporto pubblico locale urbano e del forese (2012) che ha introdotto nuovi mezzi a metano più idonei al transito nelle vie del centro storico;
- adozione del Piano delle zone a traffico limitato con rilevamento elettronico dei varchi (2012 - 2013) che ha installato otto varchi elettronici in corrispondenza dei principali

accessi dalla viabilità esterna nell'area del centro storico per tutelare le strade-piazze pedonali dal transito irregolare dei veicoli;

- adozione del Piano generale della rete ciclabile (2013) per completare la rete ciclabile principale esistente (attualmente di circa 60 km) e potenziare la rete di piste ciclabili su tutto il territorio (collegamenti frazioni e centro storico);
- attivazione di tre parcheggi scambiatori auto-bus (Ippodromo, Montefiore, Ponte Abbadesse) per migliorare l'accessibilità al centro cittadino (i primi due inaugurati nel 2009 ed un terzo attivato nel 2012);
- attivazione del progetto di *bike sharing & ride*, Mi muovo in bici, promosso dalla Regione Emilia Romagna (uno dei posteggi principali si trova proprio di fronte alla Biblioteca Malatestiana);
- adesione al progetto pilota **Percorsi sicuri casa-scuola** promosso dalla Regione Emilia Romagna con l'obiettivo di sviluppare percorsi di mobilità ciclo-pedonali sicuri da e verso le scuole per diffondere nuovi stili di vita legati a scelte di mobilità alternativa (**progetto Piedibus**).

4. Fattibilità e governance

In definitiva, gli strumenti di pianificazione risultano coerenti con la strategia del Comune di Cesena. Uno degli obiettivi della strategia urbana di Cesena, come illustrato nei paragrafi precedenti, si concentra infatti sul **riequilibrio delle funzioni del Centro Storico per valorizzare gli spazi urbani, interconnettere tra loro le emergenze culturali, museali e monumentali per migliorare da una parte la fruizione quotidiana dell'area e dall'altra per sviluppare la promozione turistica della città. Il nuovo polo culturale in fase di sviluppo** nel Centro Storico permetterà di creare e promuovere una immagine coordinata del territorio che parta dalle sue eccellenze culturali in un sistema integrato e dinamico, in continua evoluzione. Non più singoli edifici ma un corpo unico che sappia raccontarsi all'esterno in maniera nuova e soprattutto partecipata. Un polo culturale che si nutra del territorio e delle sue istanze per promuovere nuove forme di turismo.

Le aree di intervento sono tutte di proprietà comunale.

Il programma generale di intervento sul polo **"biblioteca Malatestiana come piazza del sapere"** è il seguente:

Intervento	Impegno economico pubblico	Previsione attuazione
Grande malatestiana I-II stralcio	8.500.000	attuato
Grande malatestiana III stralcio	3.000.000	2019
Casa Bufalini	2.300.000	In fase di completamento
Le tre piazze ***	3.300.000	inizio lavori 01.07.2019 - fine lavori 30.06.2021

*** oggetto della richiesta di contributo nel "Bando rigenerazione urbana"

I fondi disponibili per la realizzazione dell'intervento sulle tre piazze sono di 3.300.000 €, pari alla totalità del finanziamento:

- 1.800.000 € finanziato dallo Stato nell'ambito del DPCM 25 maggio 2016 – Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia (convenzione tra Stato e Comune registrata dalla Corte dei Conti in data 26.03.2018);
- 1.270.000 € mutuo già stipulato dal Comune;
- 230.000 € fondi propri dell'ente.

La richiesta avanzata nell'ambito del "Bando rigenerazione urbana", come risulta dalla documentazione che si consegna unitamente alla domanda di partecipazione, nello specifico dalla **scheda di sintesi**, riguarda la somma di 1.500.000 € necessaria ad integrare il finanziamento dello Stato sopra richiamato.

Trattandosi di intervento in centro storico, e vedendo l'esperienza di interventi analoghi già eseguiti, le risorse che si potrebbero recuperare sono solo quelle dei ribassi di gara di appalto; le somme così recuperate verranno girate nelle somme a disposizione dell'amministrazione per gli imprevisti e le opere di difficile quantificazione che saranno certamente da affrontare; ad oggi si può prevedere che tutti i 3.300.000 € saranno necessari alla realizzazione del progetto approvato.