

**Titolo intervento:** Riqualificazione Urbana: caso studio area “Novello” di Cesena

**Relatore:** Edoardo Preger, amministratore unico della STU Novello di Cesena

### **Abstract**

Sono più di 30 anni che a Cesena è in corso un processo di trasformazione/riqualificazione di un vasto ambito urbano di oltre 100 ettari nel cuore della città. Si tratta del primo insediamento produttivo sorto attorno alla ferrovia nel secolo scorso, in parte dismesso per esaurimento dell'attività (lo zuccherificio e gli impianti Montecatini legati all'estrazione dello zolfo) e in parte per il trasferimento nelle zone industriali (l'Arrigoni, il mercato e diversi stabilimenti di lavorazione e commercializzazione dei prodotti ortofrutticoli).

L'obiettivo di riqualificare questo ambito, strategico per il futuro della città, si è definito nel tempo con diversi strumenti urbanistici, ma con un pensiero abbastanza coerente nel tempo: dare forma compiuta e qualità urbana all'intera area, inserendo funzioni di livello superiore e garantendo una reale mixité, rafforzare l'infrastrutturazione della città per riconnettere il centro ai nuovi quartieri oltre il fiume e la ferrovia, garantire l'integrazione sociale nei nuovi insediamenti.

La solida continuità politica e un autorevole supporto tecnico – amministrativo garantito dall'Ufficio di Piano, hanno consentito di portare avanti questo grande progetto urbano, che ha conformato due piani regolatori (quello del 1985 e quello del 2000) e numerosi strumenti attuativi di iniziativa sia pubblica che privata. La definitiva realizzazione della variante della via Emilia, pensata negli anni '60 e completata con la realizzazione di una lunga galleria nella parte di attraversamento urbano, ha dato una spinta decisiva allo sviluppo del progetto.

Il PRU Novello costituisce quindi il passo più recente e più complesso di un lungo processo di trasformazione che ha già interessato l'area ex – Arrigoni di fronte alla stazione nei primi anni '80 e poi l'area ex zuccherificio negli anni '90. E non a caso lo stesso PRU Novello ritornerà anche sull'area Arrigoni per completarne la riqualificazione incompiuta.

Il mio intervento cercherà di documentare i passaggi fondamentali e i problemi incontrati, risolti e non risolti, per ragionare sulla natura di un processo inevitabilmente lungo, che si interseca con le forme, gli strumenti e i tempi diversi della pianificazione urbanistica, generale e attuativa. Mi soffermerò in particolare sui problemi di coordinamento di una pluralità di soggetti interessati (proprietari e attuatori), sull'adeguatezza degli strumenti di regia pubblica, sulla programmazione delle fasi attuative, per garantire gli esiti finali dell'intervento (qualità degli spazi pubblici e del prodotto edilizio, innovazione tecnologica, sostenibilità ambientale e sociale degli interventi).