

International Commission for the History of Towns
European Project of National Historic Towns Atlases

CESENA



a cura di Valentina Orioli

Atlante storico delle città italiane
Emilia-Romagna

Bologna
University Press

Emilia-Romagna

3

CESENA



ATLANTE STORICO DELLE CITTÀ ITALIANE

diretto da Rosa Smurra

L'Atlante storico di Cesena è pubblicato grazie ai contributi del Dipartimento di Architettura dell'Università di Bologna e della Fondazione Cassa di Risparmio di Cesena.

La cartografia è realizzata presso il Laboratorio CARTA, Dipartimento di Architettura, sede di Cesena.



DIPARTIMENTO
DI ARCHITETTURA



Fondazione
Cassa di Risparmio
di Cesena



Già pubblicati

Emilia-Romagna, 1, *Carpi*, a cura di F. Bocchi, Bologna 1986

Emilia-Romagna, 2, *Bologna*, a cura di F. Bocchi, Bologna 1995-1999

2.1: *Da Felsina a Bononia. Dalle origini al XII secolo*, a cura di G. Sassatelli, C. Morigi Govi, J. Ortalli, F. Bocchi, Bologna 1996

2.2: *Il Duecento*, a cura di F. Bocchi, Bologna 1995

2.3: *Da una crisi all'altra (secoli XIII-XVII)*, a cura di R. Dondarini, C. De Angelis, Bologna 1997

2.4: *Dall'età dei Lumi agli anni Trenta (secoli XVIII-XX)*, a cura di G. Greco, A. Preti, F. Tarozzi, Bologna 1998

2.5: CD Rom, *Atlante multimediale di Bologna. La storia, i luoghi, le persone*, a cura di F. Bocchi, Bologna 1999

ATLANTE STORICO DELLE CITTÀ ITALIANE

CESENA

a cura di Valentina Orioli

Bologna
University Press

ATLANTE STORICO DELLE CITTÀ ITALIANE: CESENA

a cura di Valentina Orioli

Comitato Scientifico: Valter Balducci (École Nationale Supérieure d'Architecture de Normandie, Rouen); Roman Czaja (Nicolaus Copernicus University, Toruń); Patrizia Gabellini (Professoressa onoraria del Politecnico di Milano); Giovanni Leoni (Alma Mater Studiorum Università di Bologna), Ferdinand Opll (già Direttore degli Archivi Municipali e Provinciali di Vienna).

Ricerche ed elaborazione cartografica: Nicolò Maltoni

Crediti fotografici: Nicolò Maltoni (NM), Pino Montalti (PM), Denis Parise (DP), Edoardo Pironi (EP), Luciano Romano (LR).

Per la traduzione preliminare del testo italiano verso l'inglese è stato impiegato il software DeepL, seguito da un processo di post-editing umano per assicurarne l'accuratezza terminologica.

Fondazione Bologna University Press
Via Saragozza 10, 40123 Bologna
Tel. (+39) 051 232 882
Fax (+39) 051 221 019

www.buonline.com
e-mail: info@buonline.com

Quest'opera è pubblicata sotto licenza CC BY 4.0

ISBN: 979-12-5477-686-5
ISBN online: 979-12-5477-687-2
DOI: 9791254776872

I diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica, di riproduzione e di adattamento totale o parziale, con qualsiasi mezzo sono riservati per tutti i Paesi.

L'Editore si dichiara disponibile a regolare eventuali spettanze per l'utilizzo delle immagini contenute nel volume nei confronti degli aventi diritto.

In copertina

Veduta aerea di Cesena, 1975
Comune di Cesena, Settore Governo del Territorio

Progetto grafico e impaginazione: Nicolò Maltoni

Stampa:

MIG – Moderna Industrie Grafiche, Bologna.
Prima edizione dicembre 2025

questo Atlante è dedicato a Francesca Bocchi

INDICE DEI CONTENUTI

PRESENTAZIONE.....	9	LA CITTÀ	104
CESENA NEL PROGETTO DEGLI ATLANTI STORICI DELLE CITTÀ EUROPEE.....	11	EDIFICI E MONUMENTI NOTEVOLI (Valentina Orioli, Claudio Riva e Nicolò Maltoni).....	106
DALLE ORIGINI ALL'ALTO MEDIOEVO	14	Mappa A.....	108
IL CESENATE TRA PRE-PROTOSTORIA ED ETÀ PRE-ROMANA: IL TERRITORIO E LA CITTÀ (Rosa Smurra).....	16	Mappa B.....	110
La pre-protostoria.....	16	Mappa C.....	112
ETÀ ROMANA, TARDOANTICA E ALTOMEDIEVALE (Rosa Smurra).....	21	Mappa D.....	114
L'età romana.....	21	Cinta muraria - consistenza attuale.....	116
Spazi e articolazione urbana.....	23	Principali edifici civili, giardini e monumenti.....	118
Dalla città tardoantica a quella altomedievale: la funzione strategica di Cesena.....	29	Altri edifici pubblici.....	123
<i>Cesena: i piatti d'argento</i> (Paola Porta).....	32	Chiese, conventi ed istituti religiosi.....	124
DAL MEDIOEVO AL RINASCIMENTO	36	Edifici di abitazione e alberghi.....	127
CESENA, UNA STORIA SEGNATA DALL'OROGRAFIA DEL TERRITORIO (Francesca Bocchi).....	38	L'ETÀ MODERNA E CONTEMPORANEA	132
L'insediamento alto medievale sul colle Garampo.....	38	CESENA DALLA PERIFERIA PONTIFICIA ALLA CITTÀ MODERNA (Alberto Preti).....	134
<i>Castro Vecchio e Castro Nuovo sul colle Garampo</i> (Pino Montalti).....	45	Nello Stato della Chiesa.....	134
<i>Kantèrion / Cantario</i> (Antonio Carile).....	47	<i>Il Ghetto</i> (Maria Giuseppina Muzzarelli).....	137
La città verso il Comune.....	48	Gli "anni francesi".....	141
<i>Il perimetro della città fra XI e XIII secolo</i> (Pino Montalti).....	51	Dalla Restaurazione al Risorgimento.....	146
La costruzione dei conventi dei Francescani e dei Domenicani.....	52	<i>Spazi urbani e architetture monumentali di Cesena: passaggi odeporeici e attenzioni storiche di fine Ottocento</i> (Ferruccio Canali).....	151
Forme signorili in Cesena e il cardinale Egidio d'Albornoz.....	57	Dopo l'Unità.....	158
<i>La cinta muraria di Cesena nella Descriptio Romandiole</i> (Pino Montalti).....	62	<i> Davide Angeli, Vincenzo Angeli e il primo Piano regolatore di Cesena</i> (Valentina Orioli).....	165
Galeotto Malatesta e il Comune di Cesena.....	65	Il Novecento e "l'età dell'oro" del repubblicanesimo.....	170
La fine della signoria malatestiana e il ritorno al dominio diretto della Chiesa.....	68	Cesena nel regime fascista.....	174
IL SISTEMA FORTIFICATO RINASCIMENTALE (Pino Montalti).....	74	L'antifascismo, la guerra, la Resistenza.....	179
La fortificazione cesenate nell'età di Transizione.....	74	Cesena democratica: ricostruzione e modernizzazione.....	184
Proposte e tentativi di ampliamento "alla moderna".....	78	I PIANI REGOLATORI E LO SVILUPPO DELLA CITTÀ (Valentina Orioli).....	189
LE FORTEZZE SUL COLLE GARAMPO (Pino Montalti).....	81	<i>Il patrimonio di case pubbliche a Cesena</i> (Valentina Orioli).....	199
La Rocca Vecchia e la Rocca Malatestiana.....	81	IL TERRITORIO	204
La Rocca Nuova pontificia.....	82	LA VIA EMILIA E LE FORME DEL PAESAGGIO CESENATE (Enrico Brighi).....	206
Leonardo da Vinci e il rinnovamento "alla francese" della Rocca Nuova di Cesena.....	86	Lungo la strada, la forma del paesaggio agrario.....	206
<i>Cesena nel XV secolo</i> (Valentina Orioli).....	89	<i>La centuriazione di Cesena</i> (Denis Parise).....	209
LA BIBLIOTECA MALATESTIANA (Giordano Conti).....	90	La via Emilia e la forma del paesaggio urbano.....	213
1450-1454: la costruzione della <i>Libreria Domini</i>	90	I CORSI D'ACQUA COME DOCUMENTO: OSSERVAZIONI GEOLOGICHE PER LA STORIA DI CESENA (Paride Antolini).....	216
I principi architettonici dell'umanesimo nella fabbrica malatestiana.....	93	I corsi d'acqua minori.....	216
Il contributo di Matteo Nuti da Fano.....	95	Il fiume Savio.....	219
Leon Battista Alberti a Rimini e Cesena.....	98	I TERRITORI DELLE MINIERE DI ZOLFO NEL CESENATE (Pier Paolo Magalotti).....	222
<i>Il sistema delle acque nella città di Cesena</i> (Valentina Orioli).....	101	Miniere di zolfo nel Cesenate e società minerarie.....	224
		ANTOLOGIA DI FONTI	232
		BIBLIOGRAFIA GENERALE	250

TABLE OF CONTENTS

PRESENTATION.....	9	THE CITY	104
CESENA IN THE HISTORICAL ATLASSES OF EUROPEAN CITIES PROJECT.....	11	REMARKABLE BUILDINGS AND MONUMENTS (Valentina Orioli, Claudio Riva and Nicolò Maltoni).....	106
FROM THE ORIGINS TO THE EARLY MIDDLE AGES	14	Mappa A.....	108
THE AREA OF CESENA BETWEEN PRE-PROTOHISTORY AND THE PRE-ROMAN ERA: THE TERRITORY AND THE CITY (Rosa Smurra).....	16	Mappa B.....	110
Pre-protoclucology.....	16	Mappa C.....	112
ROMAN AGE, LATE ANTIQUITY, AND EARLY MIDDLE AGES (Rosa Smurra).....	21	Mappa D.....	114
The Roman Age.....	21	Cinta muraria - consistenza attuale.....	116
Spaces and urban structure.....	23	Main civil buildings, gardens and monuments.....	118
From late antiquity to the early Middle Ages: the strategic function of Cesena.....	29	Other public buildings.....	123
<i>Cesena: the silver plates</i> (Paola Porta).....	32	Churches, convents and religious institutions.....	124
FROM THE MIDDLE AGES TO THE RENAISSANCE	36	Residential buildings and hotels.....	127
CESENA, A HISTORY MARKED BY THE TERRAIN (Francesca Bocchi).....	38	THE MODERN AND CONTEMPORARY AGE	132
The Early Medieval Settlement on Garampo Hill.....	38	CESENA FROM THE OUTSKIRTS OF THE PAPAL STATES TO A MODERN CITY (Alberto Preti).....	134
<i>Castro Vecchio and Castro Nuovo on Garampo Hill</i> (Pino Montalti).....	45	In the Papal States.....	134
<i>Kantèrion / Cantario</i> (Antonio Carile).....	47	<i>The Ghetto</i> (Maria Giuseppina Muzzarelli).....	137
The City Towards the Commune.....	48	The 'French years'.....	141
<i>The Perimeter of the City between the 11th and 13th Centuries</i> (Pino Montalti).....	51	From the Restoration to the Risorgimento.....	146
The Construction of the Franciscan and Dominican Convents.....	52	<i>Urban spaces and monumental architecture in Cesena: travel passages and historical interests at the end of the 19th century</i> (Ferruccio Canali).....	151
Seigneurial Forms in Cesena and Cardinal Egidio d'Albornoz.....	57	After Unification.....	158
<i>The City Walls of Cesena in the Descriptio Romandiole</i> (Pino Montalti).....	62	<i>Davide Angeli, Vincenzo Angeli, and Cesena's first urban development plan</i> (Valentina Orioli).....	165
Galeotto Malatesta and the Municipality of Cesena.....	65	The 20th century and the 'golden age' of republicanism.....	170
The End of Malatesta Seigneurly and the Return to Direct Rule by the State of the Church.....	68	Cesena under the fascist regime.....	174
THE FORTIFIED RENAISSANCE SYSTEM (Pino Montalti).....	74	Anti-fascism, war, and the Resistance.....	178
The Fortification of Cesena in the Age of Transition.....	74	Democratic Cesena: reconstruction and modernization.....	183
Proposals and Attempts of Expansion 'Alla Moderna'.....	79	URBAN PLANNING AND THE DEVELOPMENT OF THE CITY (Valentina Orioli).....	189
THE FORTRESSES ON GARAMPO HILL (Pino Montalti).....	81	<i>The public housing stock in Cesena</i> (Valentina Orioli).....	199
The Rocca Vecchia and the Rocca Malatestiana.....	81	THE TERRITORY	204
The Papal Rocca Nuova.....	83	THE VIA EMILIA AND THE LANDSCAPE OF CESENA (Enrico Brighi).....	206
Leonardo da Vinci and the French-style renovation of the Rocca Nuova in Cesena.....	86	Along the road, the shape of the agricultural landscape.....	206
<i>Cesena in the 15th century</i> (Valentina Orioli).....	89	<i>The centuriation of Cesena</i> (Denis Parise).....	209
THE MALATESTA LIBRARY (Giordano Conti).....	90	The Via Emilia and the shape of the urban landscape.....	213
1450-1454: the construction of the <i>Libreria Domini</i>	90	WATERCOURSES AS DOCUMENTS: GEOLOGICAL OBSERVATIONS FOR THE HISTORY OF CESENA (Paride Antolini).....	216
The architectural principles of humanism in Malatesta's building.....	93	Minor Watercourses.....	216
The contribution of Matteo Nuti da Fano.....	95	The Savio River.....	219
Leon Battista Alberti in Rimini and Cesena.....	98	THE SULPHUR MINING AREAS NEAR CESENA (Pier Paolo Magalotti).....	222
<i>The water system in the city of Cesena</i> (Valentina Orioli).....	101	Sulphur mines in Cesena area and mining companies.....	225
		ANTHOLOGY OF SOURCES	232
		GENERAL BIBLIOGRAPHY	250

I PIANI REGOLATORI E LO SVILUPPO DELLA CITTÀ

URBAN PLANNING AND THE DEVELOPMENT OF THE CITY

Valentina Orioli

I piani regolatori delle città sono una importante fonte di documentazione per la ricostruzione dell'assetto urbano e delle sue dinamiche evolutive. Occorre tuttavia considerare che i piani, per la loro stessa natura, rappresentano «il ritratto della realtà pianificata una volta che tutte le trasformazioni previste si siano effettivamente realizzate» (MAZZA 1997). In altre parole si tratta di strumenti progettuali i cui elaborati ricorrono a segni e disposizioni normative che corrispondono alla visione di uno stato futuro.

La realizzazione delle previsioni contenute in un piano urbanistico dipende in primo luogo dalla sua effettiva validità: in molti casi i piani vengono predisposti senza poi essere adottati dal Consiglio comunale; in altri il piano adottato non viene definitivamente approvato dall'istituzione competente (lo Stato; dalla fine degli anni Settanta del Novecento le Regioni). Anche nel caso in cui uno strumento urbanistico abbia completato il suo iter fino all'approvazione l'effettiva realizzazione delle previsioni in esso contenute dipende comunque da un complesso insieme di circostanze di natura politica e socio-economica.

Queste avvertenze sono fondamentali per chi volesse addentrarsi nell'analisi della storia urbanistica di una città, che, per quanto appena detto, è cosa diversa dalla storia urbana e a tratti può risultare addirittura divergente (ORIOLO 2004a).

Gli elaborati fondamentali di un piano urbanistico non possono essere considerati *tout court* quali documentazioni dell'esistente, poiché al supporto di carattere analitico offerto dalla cartografia di base sovrappongono annotazioni progettuali non necessariamente destinate a realizzarsi. Questa "doppia natura" consente una lettura evolutiva della struttura urbana particolarmente interessante: alle annotazioni relative alle trasformazioni effettivamente avvenute si aggiungono quelle che riguardano le aspettative e le istanze di sviluppo di una comunità e della sua classe dirigente, ma anche l'evoluzione dei metodi e delle tecniche proprie della progettazione urbanistica, in relazione al progressivo affinamento della disciplina e al contesto culturale caratteristico di ciascuna epoca. Il piano, quindi, non è soltanto il ritratto di una realtà futura auspicata, ma anche del contesto politico, socio-economico, culturale e tecnico che ne ha favorito la produzione, o che ne ha decretato l'insuccesso e la mancata attuazione.

La storia urbanistica di Cesena non fa eccezione rispetto a queste premesse: essa ci presenta, dalla seconda metà dell'Ottocento ad oggi, 5 piani urbanistici generali effettivamente approvati (Piano regolatore d'ampliamento del 1883, Piano Regolatore Generale 1969, PRG 1985, PRG 2000, Piano Urbanistico Generale 2023), insieme ad un Piano di Ricostruzione (1946) e ad una serie di piani parziali (come il PEEP e il Piano del Centro Storico) e di nuovi strumenti e varianti mai giunti all'effettiva attuazione. Questa "serie" dimostra una continuità di attenzione e una costanza nell'eser-

General urban plans are an important source of documentation for reconstructing the urban order and its evolutionary dynamics. However, it should be noted that, by their very nature, plans represent "a portrait of the planned reality once all the planned transformations have actually taken place" (MAZZA 1997). In other words, they are planning tools whose designs use symbols and regulatory provisions that correspond to a vision of a future state.

The implementation of the provisions contained in an urban plan depends primarily on its actual validity: in many cases, plans are drawn up but not adopted by the city council; in others, the adopted plan is not definitively approved by the competent institution (the state; since the late 1970s, the regions). Even when an urban planning tool has completed the approval process, the actual implementation of its forecasts still depends on a complex set of political and socio-economic circumstances.

These caveats are essential for anyone wishing to delve into the analysis of a city's urban planning history, which, as mentioned above, is different from urban history and can sometimes even diverge from it (ORIOLO 2004a).

The fundamental documents of an urban plan cannot be considered simply as documentation of the existing situation, since the analytical support provided by basic cartography is overlaid with design notes that are not necessarily destined to be realized. This 'dual nature' allows for a particularly interesting evolutionary reading of the urban structure: in addition to the annotations relating to the transformations that have actually taken place, there are those concerning the expectations and development demands of a community and its ruling class, but also the evolution of urban planning methods and techniques, in relation to the progressive refinement of the discipline and the cultural context characteristic of each era. The plan, therefore, is not only a portrait of a desired future reality, but also of the political, socio-economic, cultural, and technical context that favoured its production, or that decreed its failure and non-implementation.

The urban history of Cesena is no exception to these premises: from the second half of the 19th century to the present day, it presents us with five general urban plans that have actually been approved (the 1883 Piano regolatore d'ampliamento, the 1969 Piano Regolatore Generale, the 1985 PRG, the 2000 PRG, the 2023 Piano Urbanistico Generale), together with a Reconstruction Plan (1946) and a series of partial plans (such as the PEEP and the Historic centre Plan) and new tools and variations that were never actually implemented. This 'series' demonstrates a continuity of attention and consistency in planning that places the city of Cesena in line with the major centres of Emilia-Romagna.

As already mentioned, the development of the first modern urban plan in Cesena began in 1873 and, after various subsequent revi-

cizio della pianificazione che pongono la città di Cesena in linea con i centri maggiori dell'Emilia-Romagna.

Come è già stato evidenziato, l'elaborazione del primo piano urbanistico in senso moderno a Cesena ha preso avvio nel 1873 e attraverso varie rielaborazioni successive si è giunti dieci anni più tardi alla versione approvata dal Ministero nel 1885 (con riferimento alla Legge n. 2539 del 1865). Questo piano non considera l'intero territorio comunale di Cesena, ma soltanto quella parte che, per effetto di importanti trasformazioni come la costruzione della linea ferroviaria Bologna-Ancona e della stazione (1861) e l'insediamento delle prime attività di tipo industriale (la raffineria dello zolfo, e in seguito il Consorzio Industrie Agrarie e lo zuccherificio), è interessata dallo sviluppo urbano.

Il progetto di espansione della città si concentra dapprima fra i tracciati storici delle vie Ravennate e per Cesenatico e comprende una specifica riflessione sul modo di rendere più efficiente il tracciato della via Emilia (si veda il contributo di Enrico Brighi e Denis Parise in questo volume) e sulla collocazione dei principali nuovi servizi urbani. È proprio in relazione a questi ultimi che il piano viene più volte modificato, anche a sancire variazioni già intervenute nella loro effettiva realizzazione.

Le modifiche apportate nei primi decenni del Novecento attraverso successive varianti ampliano lo spazio dell'espansione urbana in direzione ovest, verso il Savio e, dopo la costruzione del ponte Risorgimento (ponte Nuovo), oltre il fiume.

L'insediamento delle più antiche attività industriali e lo spostamento del mercato del bestiame lungo la Ravennate a nord della linea ferroviaria sanciscono la nascita della prima zona industriale della città, in una posizione certamente determinata dalla prossimità alla ferrovia, mezzo privilegiato di trasporto delle merci. L'espansione e il consolidamento di quest'area vocata alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli si è protratta fino alla fine degli anni Sessanta del Novecento con la costruzione di un tessuto assai denso e disomogeneo, la cui riqualificazione, in parte oggi attuata, continua ad essere uno dei nodi centrali dell'urbanistica cesenate.

Negli anni Trenta del Novecento il modo di concepire e disegnare i piani urbanistici va lentamente trasformandosi, seppure a quadro legislativo invariato, grazie alle suggestioni della cultura razionalista che si afferma e si diffonde in tutta Europa (GABELLINI 1996).

Anche a Cesena si registra un salto di qualità nella produzione urbanistica: lo Schema di Piano Regolatore del 1936, redatto dall'ingegnere capo Mario Tellerini, riguarda per la prima volta l'intero territorio della città, incluso il centro storico. Il piano è costituito da tre tavole: *Rete del traffico di transito*, *Rete del traffico interno*, *Zonizzazione*. Nel primo elaborato è indicato l'intero nuovo tracciato della via Emilia quale asse portante dell'espansione della città, e una nuova strada di collegamento fra via Madonna dello Schioppo e la via Emilia a fissare il limite dell'espansione verso est. La tavola dedicata al traffico interno prevede essenzialmente il decongestionamento di alcuni tracciati nel nucleo storico e il collegamento del "centro amministrativo" di piazza del Popolo e del "centro degli affari" di piazza Pia con le strade circolari esterne. La tavola di *Zonizzazione* per la prima volta opera una differenziazione dei tessuti esistenti e di espansione definendo zone residenziali intensive (il

sions, led 10 years later to the version approved by the Ministry in 1885 (with reference to Law No. 2539 of 1865). This plan did not cover the entire municipal area of Cesena, but only the part that was affected by urban development as a result of major transformations such as the construction of the Bologna-Ancona railway line and station (1861) and the establishment of the first industrial activities (the Sulphur Refinery, followed by the Agricultural Industries Consortium and the Sugar Factory).

The city expansion project initially focused on the historic routes of the Ravennate and Cesenatico roads and included specific consideration of how to make the Via Emilia route more efficient (see the contribution by Enrico Brighi and Denis Parise in this volume) and the relocation of the main new urban services. It is precisely in relation to the latter that the plan was modified several times, also to confirm changes that had already been made in their actual implementation.

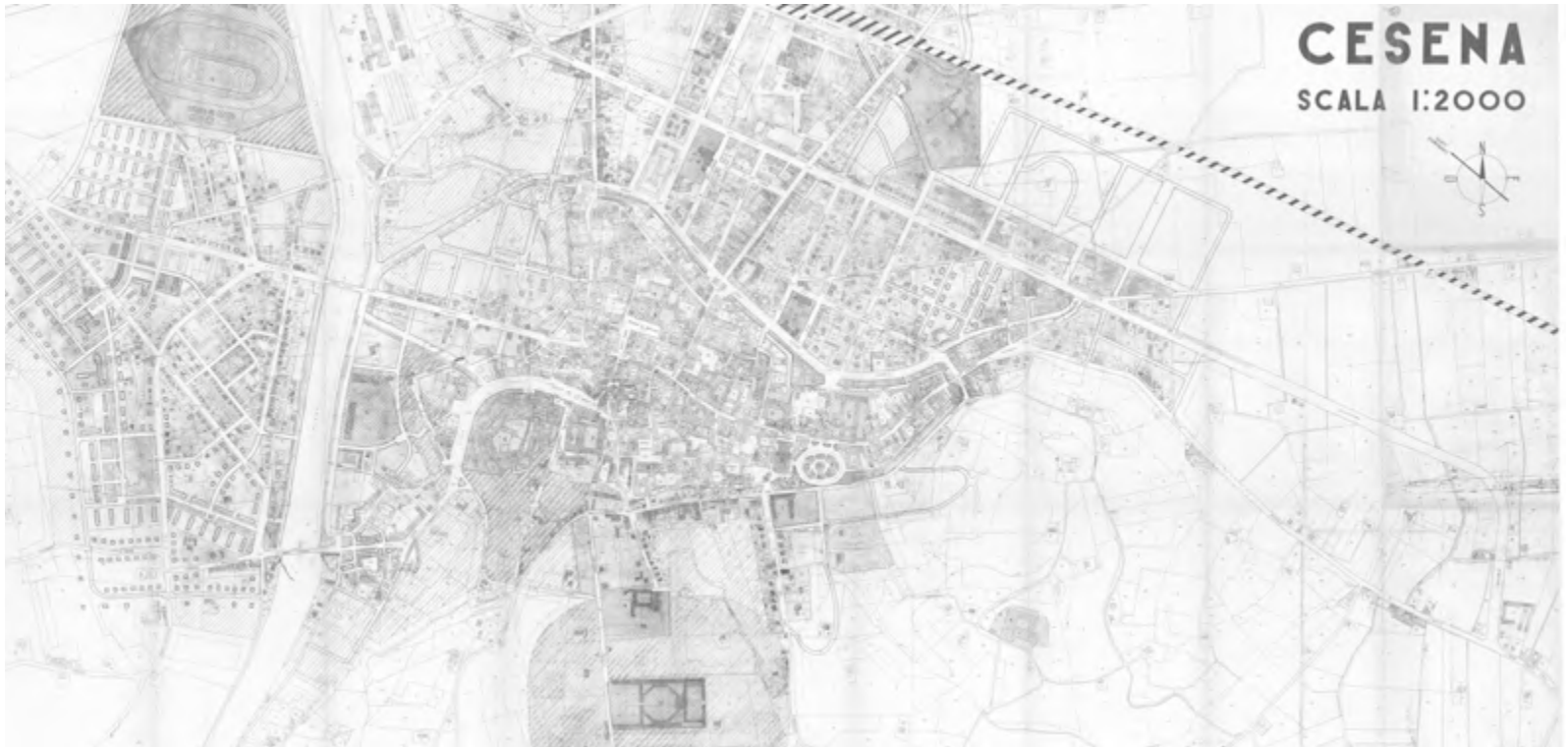
The changes made in the early decades of the 20th century through successive variations expanded the space for urban expansion westward, toward the Savio River and, after the construction of the Risorgimento Bridge (Ponte Nuovo), beyond the river.

The establishment of the oldest industrial activities and the relocation of the livestock market along the Ravennate road north of the railway line marked the birth of the city's first industrial area, in a location certainly determined by its proximity to the railway, the preferred means of transport for goods. The expansion and consolidation of this area dedicated to the preservation and processing of agricultural products continued until the end of the 1960s with the construction of a very dense and uneven fabric, whose redevelopment, partly implemented today, continues to be one of the central issues of urban planning in Cesena.

In the 1930s, the way urban plans were conceived and designed slowly began to change, albeit within an unchanged legislative framework, thanks to the influence of rationalist culture, which was gaining ground and spreading throughout Europe (GABELLINI 1996).

Cesena also saw a qualitative leap in urban planning: the 1936 General urban plan, drawn up by chief engineer Mario Tellerini, covered the entire city for the first time, including the historic centre. The plan consisted of three tables: *Transit traffic network*, *Internal traffic network*, and *Zoning*. The first table shows the entire new route of the Via Emilia as the backbone of the city's expansion, and a new road connecting Via Madonna dello Schioppo and Via Emilia to set the limit of the expansion towards the east. The table dedicated to internal traffic essentially provides for the decongestion of certain routes in the historic centre and the connection of the 'administrative centre' of Piazza del Popolo and the 'business centre' of Piazza Pia with the outer ring roads. The 'zoning' table differentiates between existing and expanding areas for the first time, defining intensive residential areas (the old centre and the expansion around Via Cesare Battisti), semi-intensive areas, extensive areas with popular-style buildings (west of the river), or with villas (in the Monte area). public, private, and buffer green areas, as well as industrial areas, are also identified.

The expansion of the city is justified by demographic reasons: Cesena and its industries are attractive to the rural population, but



*Comune di Cesena, Piano di ricostruzione, 1946 (Comune di Cesena, Settore Governo del territorio).
Comune di Cesena, Piano di ricostruzione, 1946 (Comune di Cesena, Settore Governo del territorio).*

vecchio nucleo e l'ampliamento attorno a via Cesare Battisti), semintensive, estensive con costruzioni di tipo popolare (ad ovest del fiume), o con ville (nella zona del Monte); sono inoltre individuate le zone verdi pubbliche, private e di rispetto, e le zone industriali. L'espansione della città è giustificata da ragioni di ordine demografico: Cesena e le sue industrie, infatti, sono attrattive per la popolazione rurale, ma alle nuove polarità non corrisponde la necessaria capienza per accogliere l'aumento della popolazione urbana. Quanto al centro storico, il piano riflette nelle scelte progettuali l'adesione all'approccio proposto da Gustavo Giovannoni (1931), tendente ad operare demolizioni come metodo di risoluzione dei problemi di ordine igienico-funzionale, ma anche come strategia di miglioramento estetico. In questo caso l'istanza di "risanamento" del nucleo storico della città è sollecitata dal bisogno di fare uscire Cesena dal suo «rilassamento» e superare «quell'aspetto vecchio e meschino che [...] non corrisponde più alle esigenze moderne» e rende la città il fanalino di coda fra tutte le consorelle romagnole (*Bisogna svecchiare!*, in «Corriere padano», a. IX, n. 19, 22 gennaio 1933, p. 5, cit. in DALTRI 1994). Questa impostazione, che il piano estende a varie zone del centro, è destinata a concretizzarsi soltanto nella zona di San Domenico, in cui vengono realizzate varie demolizioni per il risanamento del rione, con la contestuale costruzione di case popolari lungo la via Emilia oltre il fiume Savio.

Sebbene il piano del 1936 non sia stato mai effettivamente approvato, né tantomeno attuato nelle sue previsioni complessive a causa delle difficoltà di bilancio in cui versava il Comune (si vedano DALTRI 1994 e Preti in questo volume), la sua impostazione ha profondamente influenzato le scelte attuate nei decenni successivi, attraverso il Piano di ricostruzione del 1946 e i primi piani del dopoguerra, elaborati ai sensi della nuova Legge Urbanistica nazionale 1150/1942.

the new centres do not have the necessary capacity to accommodate the increase in the urban population.

As for the historic centre, the plan reflects Gustavo Giovannoni's (1931) approach in its design choices, which tends to use demolition as a method of resolving hygiene and functional problems, but also as a strategy for aesthetic improvement. In this case, the request for 'redevelopment' of the historic centre of the city is prompted by the need to bring Cesena out of its 'slump' and overcome "that old and shabby appearance that [...] no longer meets modern needs' and makes the city lag behind all its sister cities in Romagna" (*Bisogna svecchiare!*, in "Corriere padano," year IX, no. 19, January 22, 1933, p. 5, cited in DALTRI 1994). This approach, which the plan extends to various areas of the centre, is destined to take shape only in San Domenico area, where various demolitions were carried out to redevelop the district, with the simultaneous construction of public housing along the Via Emilia beyond the Savio River.

Although the 1936 plan was never actually approved, let alone implemented in its entirety due to the budgetary difficulties faced by the municipality (DALTRI 1994), its approach profoundly influenced the choices made in the following decades, through the 1946 Reconstruction plan and the first post-war plans, drawn up in accordance with the new National Urban Planning Law 1150/1942.

In the case of the Reconstruction plan, approved in 1946 with reference to a scheme already prepared between 1941 and 1943 (DALTRI 1994), continuity also concerned the author, engineer Mario Tellerini, assisted by engineer Francesco Bottari and surveyor Giuseppe Montevicchi. If between the two world wars the drafting of the urban plan had been motivated by demographic issues, the need to meet the pressing demand for housing was an even greater reason



Mario Tellerini, Francesco Bottari, Saul Bravetti, Giuseppe Montevecchi, Piano regolatore generale del Comune di Cesena, 1956 (non approvato) (Comune di Cesena, Settore Governo del territorio).

Mario Tellerini, Francesco Bottari, Saul Bravetti, and Giuseppe Montevecchi, Piano regolatore generale del Comune di Cesena, 1956 (not approved) (Comune di Cesena, Settore Governo del territorio).

Nel caso del Piano di Ricostruzione, approvato nel 1946 con riferimento ad uno schema già predisposto fra il 1941 e il 1943 (DALTRI 1994), la continuità riguarda anche l'estensore, l'ingegnere Mario Tellerini, coadiuvato dall'ingegnere Francesco Bottari e dal geometra Giuseppe Montevecchi. Se fra le due guerre mondiali la redazione del piano urbanistico era stata motivata dalla questione demografica, a maggior ragione l'esigenza di fare fronte alla pressante domanda abitativa spinse la redazione e approvazione del Piano di Ricostruzione, la cui validità venne prorogata fino al 1958. Poiché il bilancio delle distruzioni risultava assai pesante, il piano optò per favorire al massimo le ricostruzioni in sito, evitando espropri e progetti d'area che avrebbero potuto rivelarsi eccessivamente lunghi e complessi. Nonostante l'attività di ricostruzione dovesse concentrarsi prevalentemente in alcune zone assai colpite dalla guerra (San Rocco, San Pietro, la stazione e Porta Trova), il piano comprendeva l'intero territorio urbano, includendo consistenti previsioni di ampliamento in sinistra del fiume Savio, proponendosi di fatto quale "schema regolatore" complessivo. Nonostante la proroga di validità del Piano di ricostruzione, ne-

for the drafting and approval of the Reconstruction plan, whose validity was extended until 1958.

As the destruction was extensive, the plan opted to favour on-site reconstruction as much as possible, avoiding expropriations and area projects that could have proved excessively long and complex. Although reconstruction activity was to be concentrated mainly in certain areas severely affected by the war (San Rocco, San Pietro, the station, and Porta Trova), the plan covered the entire urban area, including substantial plans for expansion on the left bank of the Savio River, effectively proposing itself as an overall 'regulatory scheme.'

Despite the extension of the validity of the Reconstruction plan, in the 1950s, work began on a first draft of the Piano Regolatore Generale (PRG) as required by the new national law. The PRG, drawn up by engineers Tellerini and Bottari with surveyor Montevecchi and architect Saul Bravetti, was adopted in 1956 by the City Council but was never approved. The plan essentially confirmed the general guidelines already outlined in 1946, particularly with regard to the historic centre, where rather extensive demolition

gli anni Cinquanta si mette mano ad un primo progetto di Piano Regolatore Generale (PRG) come previsto dalla nuova legge nazionale. Il PRG, redatto dagli ingegneri Tellerini e Bottari con il geometra Montevecchi e l'architetto Saul Bravetti, viene adottato nel 1956 dal Consiglio comunale e non sarà mai approvato. Il piano conferma sostanzialmente le linee generali già tracciate nel 1946, in particolare per quanto riguarda il centro storico, dove vengono individuate azioni di sventramento piuttosto estese, tendenti a migliorare l'accessibilità al cuore della città (allargamento di corso Mazzini, taglio stradale in mezzo al giardino pubblico, realizzazione del centro d'affari cittadino con la creazione di piazza della Libertà dietro l'abside del duomo). I comparti di espansione sono ancora classificati come intensivi, semintensivi ed estensivi, e le indicazioni circa le modalità di progettazione e costruzione dei nuovi tessuti residenziali sono assai scarse; ai privati è lasciata grande libertà nel predisporre attraverso piani particolareggiati le soluzioni progettuali ritenute più idonee. Il piano del 1956 riporta il tracciato dell'autostrada in una posizione che non corrisponde a quello effettivamente realizzato negli anni successivi, individuando per la prima volta aree di espansione residenziale a nord della ferrovia, nella zona delle Vigne e di Sant'Egidio. È anche indicata un'ipotesi di circonvallazione a nord della linea ferroviaria, collegata alla Romea e alla via Emilia ad est della città che prelude al successivo progetto della Secante, pur presentando un tracciato assai dissimile.

Dopo che nel 1921-22 si era intrapresa la costruzione di un primo complesso di "case popolari ultra economiche", lungo la via Emilia ad est del centro urbano, questa direttrice di espansione viene consolidata con l'edificazione de "La Fiorita", il primo quartiere INA-Casa cittadino, progettato da Giovanni Gandolfi (1953-55). Analogamente, anche l'espansione residenziale verso nord, oltre la ferrovia, viene sostenuta con l'insediamento di un quartiere INA-Casa, "Le Vigne", su progetto di Ilario Fioravanti e Saul Bravetti (1957).

L'insieme di questi interventi anticipa le direttrici di espansione dei nuovi quartieri di edilizia pubblica progettati a partire dall'inizio degli anni Sessanta, con il piano PEEP, redatto ai sensi della Legge 167/1962 dall'architetto Renzo Sansoni con la collaborazione dell'ingegnere Giovanni Guenzi.

Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, adottato dal Consiglio comunale nel 1963, colloca i nuovi insediamenti residenziali a basso costo lungo le principali direttrici dell'espansione urbana: verso Forlì nell'area di San Mauro in Valle; a nord, fra le vie Dismano e Cervese, nell'area di Sant'Egidio; lungo la via Emilia in direzione di Rimini in varie aree dalla Fiorita a Case Finali.

Contestualmente all'incarico per la formazione del PEEP il Comune aveva affidato a Sansoni anche l'incarico di redigere il PRG, adottato nel 1964 e mai sottoposto alla definitiva approvazione ministeriale. Al PRG 1964 hanno collaborato l'architetto Gabriele Bonfiglioli e l'ingegnere Aldo Lelli, capo dell'Ufficio tecnico comunale, la cui presenza era richiesta dallo stesso Sansoni per garantire la necessaria continuità con la realizzazione degli interventi PEEP, considerati l'ossatura e il principale elemento attuativo del PRG.

Con questo piano per la prima volta a Cesena si affronta il passaggio da un organismo urbano monocentrico ad una città poli-

work was planned to improve accessibility to the heart of the city (widening of Corso Mazzini, cutting a road through the public garden, and creating a city business centre with the creation of Piazza della Libertà behind the apse of the Duomo). The expansion areas were still classified as intensive, semi-intensive, and extensive, and the guidelines on how to design and build the new residential areas were very sparse; private individuals were given great freedom to draw up detailed plans for the design solutions they considered most suitable. The 1956 plan shows the route of the motorway in a position that does not correspond to the one built in subsequent years, identifying for the first time areas of residential expansion north of the railway, in the Vigne and Sant'Egidio areas. It also indicates a proposed ring road north of the railway line, connected to the Romea and Via Emilia roads east of the city, which foreshadows the subsequent Secante project, although the route is very different.

After the construction of a first complex of 'ultra-economical social housing' along the Via Emilia to the east of the city centre in 1921-22, this direction of expansion was consolidated with the construction of 'La Fiorita,' the first INA-Casa district in the city, designed by Giovanni Gandolfi (1953-55). Similarly, residential expansion to the north, beyond the railway, was also supported by the establishment of an Ina-Casa neighborhood, 'Le Vigne,' designed by Ilario Fioravanti and Saul Bravetti (1957).

Together, these interventions anticipated the expansion guidelines for the new public housing districts designed in the early 1960s, with the PEEP plan, drawn up in accordance with Law 167/1962 by architect Renzo Sansoni in collaboration with engineer Giovanni Guenzi.

The Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), adopted by the City Council in 1963, placed the new low-cost residential developments along the main urban expansion routes: towards Forlì in the San Mauro in Valle area; to the north, between Via Dismano and Via Cervese, in the Sant'Egidio area; along Via Emilia towards Rimini in various areas from Fiorita to Case Finali.

At the same time as commissioning the PEEP, the City Council also entrusted Sansoni with the task of drafting the PRG, which was adopted in 1964 but never submitted for final ministerial approval. The 1964 PRG was developed in collaboration with architect Gabriele Bonfiglioli and engineer Aldo Lelli, head of the municipal technical office, whose presence was requested by Sansoni himself to ensure the necessary continuity with the implementation of the PEEP interventions, considered the backbone and main implementing element of the PRG.

With this plan, Cesena faced for the first time the transition from a monocentric urban organism to a polycentric city, whose new centres were effectively the two PEEP residential nuclei located to the west and east of the town, respectively in San Mauro in Valle and Case Finali: two neighbourhoods that assumed the role of polarities both in a functional sense and in terms of their settlement morphology (ORIOLI 2017).

These fundamental location choices and the design of the PEEP areas were subsequently incorporated into the 1969 PRG (General Urban Development Plan), designed by Gabriele Bonfiglioli and Aldo Lelli in collaboration with architects Roberto Evangelisti

centrica, le cui nuove centralità sono effettivamente i due nuclei residenziali PEEP posti a ovest e a est dell'abitato, rispettivamente a San Mauro in Valle e a Case Finali: due quartieri che assumono il ruolo di polarità sia in senso funzionale che per la loro morfologia insediativa (ORIOLO 2017).

Queste fondamentali scelte localizzative ed il disegno dei comparti PEEP vengono in seguito recepiti dal PRG del 1969, progettato da Gabriele Bonfiglioli e Aldo Lelli con la collaborazione degli architetti Roberto Evangelisti e Sergio Vacchi, adottato dal Consiglio Comunale di Cesena il 17 marzo del 1969 ed in seguito regolarmente approvato dalla Direzione generale urbanistica del Ministero dei Lavori pubblici. Le aree PEEP individuate dal PRG del 1969 non corrispondono all'attuale estensione dei comparti C1 (San Mauro) e C2 (Case Finali), ma si dispongono a corona del tessuto residenziale esistente, completandolo e definendo i margini urbani verso la campagna, attraverso un disegno sinuoso che determina una alternanza fra spazi edificati, spazi rurali e giardini pubblici.

Il disegno infrastrutturale del PRG 1969 è basato su alcuni elementi fondamentali: la costruzione della superstrada E7 (poi E45); la secante come alternativa alla via Emilia per l'attraversamento veloce della città; il raddoppio della Cervese; un asse di collegamento fra le zone industriali di Forlì e Cesena fino a raggiungere il casello autostradale di Cesena (oggi Cesena sud), e una strada panoramica di collegamento delle zone collinari individuate come comprensorio destinato ad attività per il tempo libero.

Dopo l'approvazione del PRG 1969 le vicende urbanistiche di Cesena sono sostanzialmente determinate dal mutamento della scena politica locale: con le elezioni amministrative del 1970, infatti, la Sinistra guidata da Leopoldo Lucchi, che sarà sindaco dal 1970 al 1985, sostituisce la precedente amministrazione del sindaco Antonio Manuzzi (1956-1970). La nuova amministrazione riparte da quel piano regolatore, che sarà corretto con varianti successive, imprimendo una forte accelerazione a tutti i processi di trasformazione urbana, in sintonia con il progressivo emergere del riconoscimento della priorità politica dell'urbanistica, che aveva caratterizzato il dibattito e l'azione del partito comunista emiliano-romagnolo dall'inizio degli anni Sessanta (GABELLINI 1988; CAMPOS VENUTI 2011).

Già nel 1972 ha inizio l'adozione di varianti specifiche al PRG, la prima delle quali riguarda la vasta area produttiva di Pievesestina. Nel 1973 viene istituito presso il Comune un Ufficio di piano, con il compito di gestire l'attuazione del PRG e di affrontare il Piano del Centro storico, redatto con la consulenza generale di Romeo Ballardini, Giuseppe Campos Venuti, Carlo Monti e Gilberto Orioli, che sarà adottato nel 1977. I tecnici dell'Ufficio di piano si occupano anche delle varianti al PEEP e della loro progettazione particolareggiata ed effettiva realizzazione, che occupa i decenni successivi. Con questa nuova organizzazione e grazie all'intervento progettuale diretto dell'Ufficio di piano i due comparti PEEP di San Mauro (C1) e Case Finali (C2) rafforzano il loro ruolo fondamentale di nuovi "poli urbani" volti ad equilibrare l'offerta di servizi pubblici anche a beneficio delle periferie circostanti, secondo l'approccio tipico dell'"urbanistica riformista" diffuso da Giuseppe Campos Venuti a partire da Bologna (CAMPOS VENUTI 1967).

Anche la formazione del Piano del Centro storico appare influen-

and Sergio Vacchi, adopted by the Cesena City Council on March 17, 1969, and subsequently approved by the General Directorate of Urban Planning of the Ministry of Public Works. The PEEP areas identified by the 1969 PRG do not correspond to the current extension of sectors C1 (San Mauro) and C2 (Case Finali), but are arranged in a ring around the existing residential fabric, completing it and defining the urban margins towards the countryside, through a sinuous design that determines an alternation between built-up areas, rural areas, and public gardens.

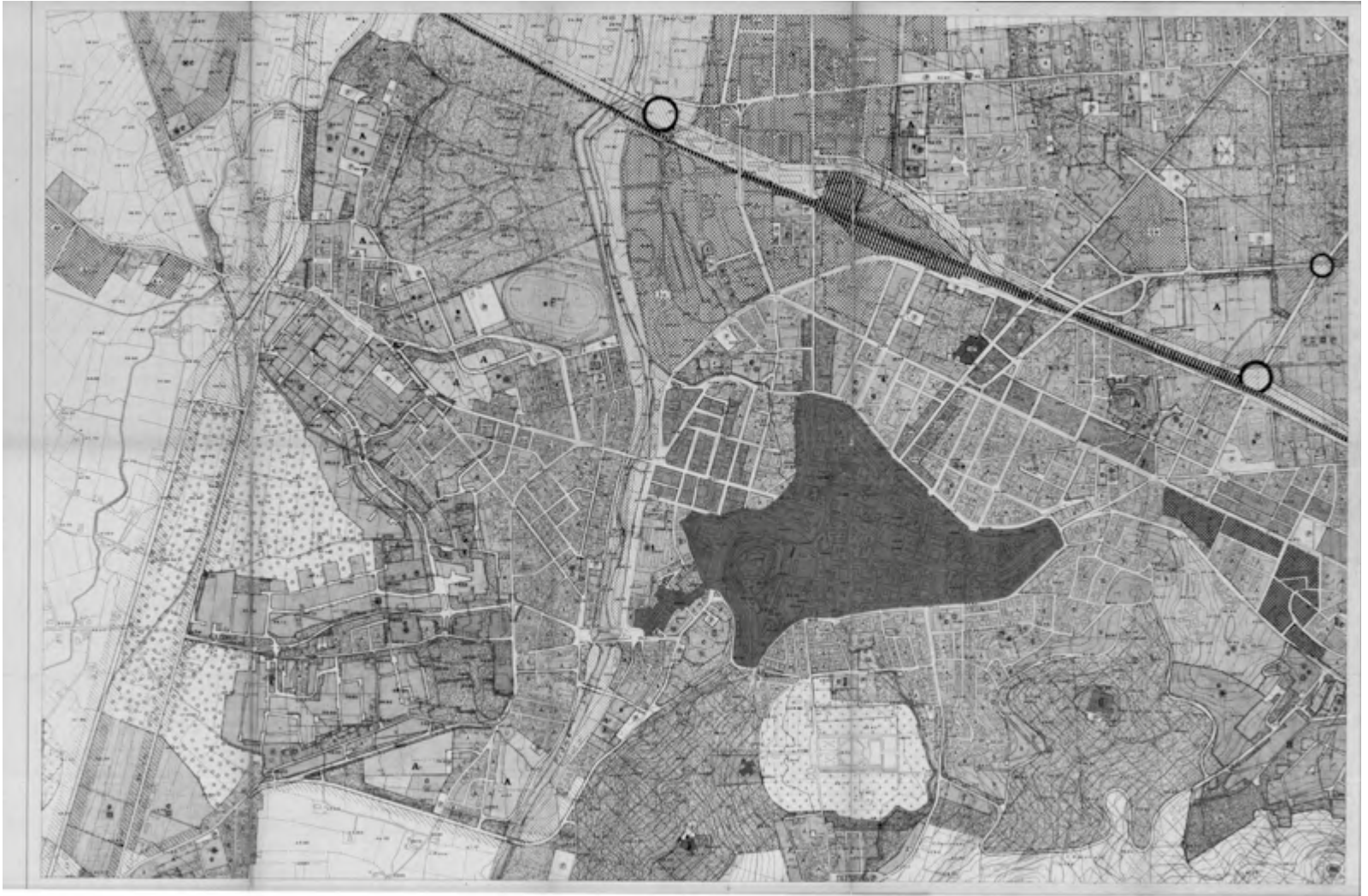
The infrastructural design of the 1969 PRG is based on a number of fundamental elements: the construction of the E7 (later E45) highway; the secant as an alternative to the Via Emilia for fast crossing of the city; the doubling of the Cervese railway line; a connecting axis between the industrial areas of Forlì and Cesena up to the Cesena motorway exit (now Cesena Sud), and a scenic road connecting the hilly areas identified as a district for leisure activities. After the approval of the 1969 PRG, Cesena's urban development was essentially determined by changes in the local political scene: with the 1970 local elections, the left, led by Leopoldo Lucchi, who would be mayor from 1970 to 1985, replaced the previous administration of Mayor Antonio Manuzzi (1956-1970). The new administration started from that master plan, which was amended with subsequent variations, giving a strong boost to all urban transformation processes, in line with the gradual emergence of the political priority of urban planning, which had characterized the debate and action of the Communist Party of Emilia-Romagna since the early 1960s (GABELLINI 1988; CAMPOS VENUTI 2011).

As early as 1972, specific amendments to the PRG began to be adopted, the first of which concerned the large industrial area of Pievesestina. In 1973, a Planning Office was set up at the Municipality with the task of managing the implementation of the PRG and addressing the Historic Center Plan, drawn up with the general advice of Romeo Ballardini, Giuseppe Campos Venuti, Carlo Monti, and Gilberto Orioli, which was adopted in 1977. The technicians of the Planning Office also dealt with the variations to the PEEP and their detailed design and actual implementation, which took up the following decades.

With this new organization and thanks to the direct planning intervention of the Planning Office, the two PEEP sectors of San Mauro (C1) and Case Finali (C2) strengthened their fundamental role as new 'urban centres' aimed at balancing the provision of public services, also for the benefit of the surrounding suburbs and, according to the typical approach of 'reformist urban planning' promoted by Giuseppe Campos Venuti starting in Bologna (CAMPOS VENUTI 1967).

The formation of the Historic centre plan also appears to have been influenced by the slightly earlier experience in Bologna, which at the time was the most advanced reference point in terms of the physical and social regeneration of historic urban centres.

Adopted in 1969 and followed in 1973 by the adoption of the PEEP plan for the historic centre, the Bologna Historic centre plan (ORIOLO, MASSARI 2020; ORIOLO 2020a) was accompanied not only by in-depth historical analysis, surveying, and restoration of the physical fabric of the urban environment, but also by a photographic survey carried out by Paolo Monti in 1969-70. Its fun-



*Gabriele Bonfiglioli, Aldo Lelli, Roberto Evangelisti, Sergio Vacchi, Piano regolatore generale del Comune di Cesena, 1969 (Comune di Cesena, Settore Governo del territorio).
Gabriele Bonfiglioli, Aldo Lelli, Roberto Evangelisti, and Sergio Vacchi, Piano regolatore generale del Comune di Cesena, 1969 (Comune di Cesena, Settore Governo del territorio).*

zata dall'esperienza bolognese di poco precedente, che costituiva all'epoca il riferimento più avanzato in materia di recupero – fisico e sociale – dei nuclei urbani storici.

Adottato nel 1969 e seguito nel 1973 dall'adozione del piano PEEP per il centro storico, il Piano del Centro storico di Bologna (ORIOLI, MASSARI 2020; ORIOLI 2020a) era stato accompagnato, oltre che da un approfondito lavoro di analisi storica, di rilievo e restituzione della consistenza fisica dei tessuti urbani, da una campagna di rilevamento fotografico eseguita da Paolo Monti nel 1969-70. Era stato inoltre presentato nei suoi temi fondamentali attraverso una esposizione e un celebre catalogo, in cui le fotografie eseguite da Monti in una Bologna deserta, chiusa al traffico, messe talvolta a confronto con la situazione quotidiana e la presenza dei veicoli, commentavano i temi urbanistici e socioeconomici presentati nei molteplici contributi del gruppo di esperti consulenti e progettisti del Piano.

Una strategia analoga viene intrapresa anche a Cesena, dove Paolo Monti realizza una campagna fotografica nell'estate del 1972, nel 1974 si organizzano una mostra e un convegno sul centro storico e nel biennio 1975-77 si procede all'effettiva formazione e adozione del piano urbanistico.

Il Piano si fonda su un'attenta lettura della realtà esistente e del-

damental themes were also presented through an exhibition and a famous catalogue, in which Monti's photographs of a deserted Bologna, closed to traffic, sometimes compared with the everyday situation and the presence of vehicles, commented on the urban and socio-economic themes presented in the many contributions of the group of expert consultants and designers of the Plan.

A similar strategy was also undertaken in Cesena, where Paolo Monti carried out a photographic campaign in the summer of 1972. In 1974, an exhibition and conference on the historic centre were organized, and in the two-year period 1975-77, the urban plan was effectively formulated and adopted.

The Plan is based on a careful reading of the existing reality and the historical events that have characterized the ancient core of the city (BALLARDINI *et al.* 1977) and adopts the principle of typological conservation as its main design method. Starting from the recognition of certain fundamental building types that generate the historical fabric of the city, it identifies the most appropriate categories of intervention in order not to distort the identity of each individual building.

The creation of the Historic centre plan represents a very significant step forward in the systematization and further study of urban issues in Cesena. The research conducted on that occasion

le vicende storiche che hanno caratterizzato il nucleo antico della città (BALLARDINI *et al.* 1977), e adotta come principale metodo progettuale il principio della conservazione tipologica. A partire, cioè, dal riconoscimento di alcuni tipi edilizi fondamentali generatori del tessuto storico della città, individua le categorie di intervento più opportune al fine di non snaturare l'identità di ogni singolo manufatto.

La formazione del Piano del Centro storico rappresenta un passaggio assai significativo per la sistematizzazione e l'approfondimento degli studi urbani a Cesena. Le ricerche condotte in quella occasione costituiscono una base conoscitiva fondamentale sulla quale si imposta un processo di patrimonializzazione e recupero della città antica che segue una strategia duplice: da una parte, favorire gli interventi puntuali dei privati sulla base di una normativa articolata in diversi gradi di intervento, che saranno riconosciuti dalla legislazione regionale e nazionale; dall'altra, individuare specifici ambiti di intervento pubblico, sia per il riuso a scopo socio-culturale dei grandi contenitori (per primo il San Biagio, restaurato nel 1975-79), sia per lo sviluppo di interventi residenziali sui comparti più degradati ma più decisivi dal punto di vista sociale, come la Valdoca, oggetto di uno specifico Piano di recupero (1979) (ORIOLI 2014).

In conclusione, a partire dall'inizio degli anni Settanta del Novecento la pianificazione urbanistica a Cesena si "mette in scia" all'esperienza bolognese di poco precedente, facendo proprio un approccio i cui aspetti qualificanti sono: 1) la formazione dell'Ufficio di piano con compiti di elaborazione e gestione della pianificazione e attuazione urbanistica; 2) il coinvolgimento della cittadinanza attraverso la promozione di specifiche azioni culturali; 3) la "pianificazione continua", intesa come processo che aggiorna costantemente i propri strumenti, contenuti ed obiettivi politici.

Se il piano del 1969 era ancora basato su di una logica di espansione e sviluppo urbano, la variante generale del 1985 pone come obiettivo il recupero urbano in alternativa all'espansione, concentrandosi sull'area compresa fra la ferrovia, il centro storico e il fiume e sul riutilizzo dei numerosi insediamenti industriali dismessi presenti nella zona di prima espansione della città e anticipando di fatto i temi contemporanei della "rigenerazione urbana" (ORIOLI 2020b). Nell'insieme il PRG 1985 ha delineato un complesso ed ambizioso programma di riqualificazione urbana, che ha permesso fra l'altro l'insediamento di un insieme di edifici per l'istruzione superiore ed universitaria nella zona della stazione e presso l'ex zuccherificio, configurando di fatto un polo specializzato ben raggiungibile da tutti i centri urbani del cesenate e dalle altre città della Romagna.

La realizzazione della Secante è parte decisiva di questo esteso programma di riqualificazione urbana, perché ha permesso di restituire alla via Emilia l'immagine e la funzionalità di un viale urbano, adatto ad ospitare le nuove funzioni pubbliche, direzionali e residenziali che oggi vi si affacciano.

Il processo di recupero e sostituzione edilizia, affrontato sia dal pubblico che da privati, è proseguito nei decenni successivi all'approvazione del PRG ed ancora oggi può dirsi in corso di attuazione, in alcuni casi con interventi che riprendono la riqualificazione di immobili e spazi già recuperati, come si sta verificando oggi nella

provides a fundamental knowledge base on which to build a process of heritage preservation and restoration of the ancient city that follows a two-pronged strategy: on the one hand, to encourage specific interventions by private individuals on the basis of regulations divided into different degrees of intervention, which will be recognized by regional and national legislation; on the other hand, identifying specific areas for public intervention, both for the socio-cultural reuse of large buildings (first and foremost San Biagio, restored in 1975-79) and for the development of residential interventions in the most degraded but socially crucial areas, such as Valdoca, which was the subject of a specific restoration plan (1979) (ORIOLI 2014).

In conclusion, from the early 1970s onwards, urban planning in Cesena followed in the footsteps of the slightly earlier experience in Bologna, adopting an approach whose key features were: 1) the establishment of a planning office responsible for developing and managing urban planning and implementation; 2) the involvement of citizens through the promotion of specific cultural actions; 3) 'continuous planning,' understood as a process that constantly updates its tools, content, and political objectives.

While the 1969 plan was still based on a logic of urban expansion and development, the 1985 general variation set urban renewal as an alternative to expansion, focusing on the area between the railway, the historic centre, and the river, and on the reuse of the numerous abandoned industrial sites in the city's early expansion zone, effectively anticipating the contemporary themes of 'urban regeneration' (ORIOLI 2020b). Overall, the 1985 PRG outlined a complex and ambitious urban redevelopment program, which, among other things, allowed for the construction of a complex of buildings for higher education and universities in the station area and near the former sugar factory, effectively creating a specialized hub that is easily accessible from all urban centres in the Cesena area and other cities in Romagna.

The construction of the Secante is a decisive part of this extensive urban redevelopment program, as it has restored the image and functionality of Via Emilia as an urban avenue, suitable for hosting the new public, administrative, and residential functions that now line it.

The process of building restoration and replacement, undertaken by both the public and private sectors, continued in the decades following the approval of the PRG and is still ongoing today, in some cases with interventions that involve the redevelopment of buildings and spaces that have already been restored, as is currently happening in the railway station area, thanks to the use of funds from the National Recovery and Resilience Plan.

The interventions currently underway around the railway station, with the municipality directly overseeing the construction of the new bus station, which should have been the responsibility of the implementers of the 'Comparto Europa' urban redevelopment program, prompt reflection on the dimensional congruence and actual feasibility of extensive complex urban programmes, such as this one or the 'Novello' relating to the areas of the former fruit and vegetable market north of the railway.

A study promoted by the Emilia-Romagna Region (FRANZ, ZANELLI 2010) offers a comprehensive overview of the regional experience of

zona della stazione ferroviaria, grazie all'impiego di fondi del Piano nazionale di ripresa e resilienza.

Gli interventi attualmente in corso attorno alla stazione ferroviaria, con la realizzazione diretta da parte del Comune del progetto della nuova stazione degli autobus, che avrebbe dovuto essere a carico degli attuatori del Programma di riqualificazione urbana "Comparto Europa", aprono una riflessione sulla congruenza dimensionale e l'effettiva attuabilità di estesi programmi urbani complessi, come questo o il "Novello", relativo alle aree dell'ex mercato ortofrutticolo a nord della ferrovia.

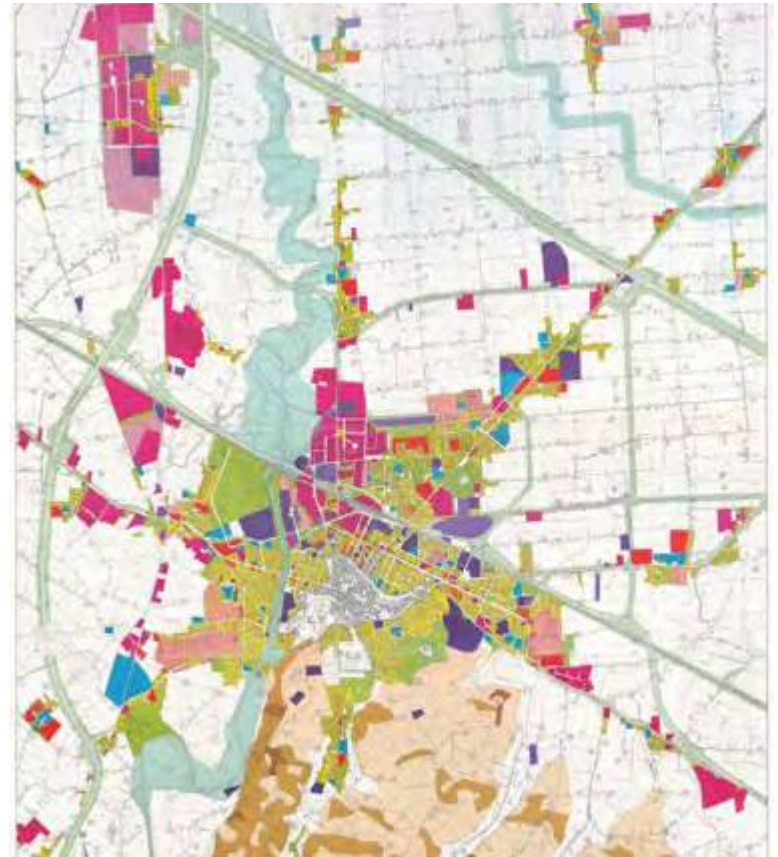
Una ricerca promossa dalla Regione Emilia-Romagna (FRANZ, ZANELLI 2010) offre una rassegna esaustiva dell'esperienza regionale dei Programmi di Riqualificazione Urbana (PRU). Con l'introduzione di questi programmi – definiti "complessi" per la vastità delle aree trattate e per le modalità di finanziamento e di attuazione – il tema del recupero della città esistente si è esteso dal centro storico alle prime periferie, assumendo la dimensione del progetto urbano. L'incremento di complessità, sia in senso dimensionale che per la dipendenza da ingenti investimenti e da strategie condivise fra molteplici attori pubblici e privati, ha determinato esiti variabili su base regionale, sia fra le città che rispetto alle diverse aree di progetto.

A Cesena l'esperienza più compiuta è sicuramente quella della trasformazione dell'ex zuccherificio, al centro della quale si colloca l'investimento, tuttora in corso, su una importante funzione pubblica come l'università. I progetti più legati all'esclusiva funzione residenziale, come i già citati "Comparto Europa" e "Novello", scontano pesantemente gli effetti della finanziarizzazione dell'edilizia e della relativa crisi, similmente a quanto avvenuto in molte altre città.

Nel primo caso, le consistenti previsioni insediative del Comparto Europa si sono attuate soltanto per circa il 10% del previsto, alcuni promotori sono falliti già nei primi anni di attuazione del comparto e l'accordo urbanistico è stato risolto consensualmente con un atto del Consiglio comunale nel 2021.

Il caso del comparto "Novello" vede il Comune partecipare ad una Società di Trasformazione Urbana che originariamente aveva lo scopo di coinvolgere una parte rilevante dei proprietari di edifici ex produttivi posti a nord della ferrovia in un ambizioso programma di riqualificazione a vocazione residenziale. Con una recente variante (2021) i proprietari privati hanno rinunciato alla partecipazione alla STU, e il programma di riqualificazione urbana, fortemente ridimensionato rispetto al disegno vincitore del Concorso internazionale di idee del 2007, si limita all'attuazione delle aree che il Comune ha conferito al Fondo di investimento immobiliare incaricato della sua realizzazione. In questo caso le opere del primo comparto procedono molto a rilento, probabilmente a causa dell'insostenibilità economica che compromette la stessa attività del Fondo attuatore.

Queste vicende fanno toccare con mano la complessità e la durata dei processi di riqualificazione urbana, che la più recente Legge urbanistica regionale 24/2017 vorrebbe promuovere riducendo al minimo il consumo di suolo agricolo. L'obiettivo è condivisibile, risponde alle priorità dettate dal cambiamento climatico in atto, ed era già stato formulato come orientamento della precedente Legge urbanistica regionale n. 20/2000.



Ufficio di Piano del Comune di Cesena, PRG 1985 (Comune di Cesena, Settore Governo del territorio).

Ufficio di Piano del Comune di Cesena, PRG 1985 (Comune di Cesena, Settore Governo del territorio).

Urban Redevelopment Programs (PRU). With the introduction of these programs – defined as 'complex' due to the vastness of the areas covered and the methods of financing and implementation – the theme of the recovery of the existing city has extended from the historic centre to the inner suburbs, taking on the dimension of an urban project. The increase in complexity, both in terms of size and dependence on substantial investments and strategies shared between multiple public and private actors, has led to variable outcomes on a regional basis, both between cities and between different project areas.

In Cesena, the most successful experience is undoubtedly the transformation of the former sugar factory, at the centre of which is the ongoing investment in an important public function such as the University. Projects more closely linked to the exclusive residential function, such as the 'Comparto Europa' and 'Novello,' are heavily affected by the effects of the financialization of construction and the related crisis, similar to what has happened in many other cities. In the first case, only about 10% of the substantial settlement forecasts for Comparto Europa have been implemented, some developers went bankrupt in the early years of the project's implementation, and the urban planning agreement was terminated by mutual consent with a City Council act in 2021.

In the case of the 'Novello' district, the municipality participated in an urban transformation company that originally aimed to involve a significant number of owners of former industrial buildings north of the railway in an ambitious residential redevelopment

A Cesena, poco prima della promulgazione di quella legge, il Comune aveva approvato un nuovo PRG, che aveva l'ambizione di anticiparne i contenuti. Il processo di costruzione del piano era stato intrapreso a partire dal 1999, con l'adozione di uno strumento denominato "Piano strutturale", che, pur non avendo alcuna validità legale, è stato adottato come strumento di indirizzo per la successiva formazione del PRG 2000. La sua redazione ha rappresentato l'occasione per ampliare ed affinare il quadro conoscitivo relativo all'intero territorio comunale, assumendo come principale elemento di attenzione la struttura dell'ambiente naturale e del paesaggio e come obiettivo il raggiungimento di una maggiore qualità dell'habitat. In ambito urbano questo obiettivo si è esplicitato non senza contraddizioni: se in effetti è stata posta molta attenzione alle caratteristiche di ogni singolo intervento di trasformazione, con l'introduzione di indici e parametri *ad hoc*, non altrettanto si può dire rispetto al problema complessivo del consumo di suolo. Il piano declina infatti il paradigma della qualità ambientale in nuove aree di espansione periurbana con indici edificatori molto bassi, per la realizzazione di tessuti residenziali rarefatti e con standard piuttosto elevati (ORIOLO 2004b).

Questa strategia ha comportato l'individuazione di numerose nuove aree edificabili che, sommate a quelle inattuate del PRG 1985, hanno portato la città all'appuntamento con la Legge urbanistica 24/2017 con un carico ingente di previsioni urbanistiche non attuate: in sostanza, consumo di suolo potenziale, non più giustificato dai trend demografici, e non certamente compatibile con il quadro ambientale che si è configurato negli ultimi anni, con gli eventi alluvionali del 2023.

L'attuale amministrazione comunale è riuscita, nella fase di passaggio dal PRG 2000 al nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), a cancellare circa 64 ha di previsioni edificatorie, a cui si sono aggiunti recentemente altri 34 ha di aree edificabili decadute perché non attuate entro i termini di legge. Un passaggio molto rilevante, che segna forse in modo definitivo il cambiamento dell'urbanistica locale, da pratica votata all'espansione della città verso obiettivi di tutela ambientale e rigenerazione del costruito e delle infrastrutture esistenti. Una parte delle "prefigurazioni" costruite attraverso più di un secolo di piani è avviata così a restare tale, mentre la capacità di immaginare un diverso futuro di trasformazioni urbane e territoriali ha bisogno di nuovi strumenti per realizzare diverse traiettorie di co-progettazione ed attuazione.

ment program. With a recent amendment (2021), private owners have withdrawn from the society, and the urban redevelopment program, which has been significantly scaled back compared to the winning design of the 2007 international ideas competition, is limited to the implementation of the areas that the municipality has transferred to the real estate investment fund responsible for its implementation. In this case, the first stage works are very slow, probably due to the economic unsustainability that compromises the very activity of the implementing fund.

These events highlight the complexity and duration of urban redevelopment processes, which the most recent Regional Urban Planning Law 24/2017 aims to promote by minimizing the consumption of agricultural land. The objective is commendable, responding to the priorities dictated by ongoing climate change, and had already been formulated as a guideline in the previous Regional Urban Planning Law, 20/2000.

In Cesena, shortly before the enactment of that law, the municipality had approved a new PRG, which aimed to anticipate its contents. The process of drawing up the plan began in 1999 with the adoption of a tool called the 'Structure Plan,' which, although not legally binding, was adopted as a guideline for the subsequent formation of the PRG 2000. Its drafting provided an opportunity to expand and refine the knowledge base relating to the entire municipal territory, focusing primarily on the structure of the natural environment and landscape and aiming to achieve a higher quality of habitat. In the urban context, this objective was expressed not without contradictions: while much attention was paid to the characteristics of each individual transformation project, with the introduction of *ad hoc* indices and parameters, the same cannot be said about the overall problem of land consumption. The plan applies the paradigm of environmental quality to new areas of peri-urban expansion with very low density, for the creation of sprawling residential areas with rather high standards (ORIOLO 2004b).

This strategy has led to the identification of numerous new building areas which, added to those not implemented in the 1985 PRG, have brought the city to the appointment with Urban Planning Law 24/2017 with a huge load of unimplemented development areas: in essence, potential land consumption, no longer justified by demographic trends, and certainly not compatible with the environmental situation that has developed in recent years, with the floods of 2023.

During the transition from the 2000 PRG to the new General Urban Plan (PUG), the current municipal administration has managed to cancel approximately 64 hectares of building plans, to which another 34 hectares of building areas have recently been added because they were not implemented within the legal deadlines. This is a very significant step, which perhaps marks a definitive change in local urban planning, from a practice devoted to the expansion of the city to objectives of environmental protection and regeneration of existing buildings and infrastructure. Some of the 'prefigurazioni' built up over more than a century of planning are thus set to remain as they are, while the ability to imagine a different future of urban and territorial transformation requires new tools to achieve different trajectories of co-design and implementation.

Finito di stampare nel dicembre 2025