

“Sguardi: Cesena con occhi diversi”

3 PIAZZE

Concorso di idee per il recupero e la riqualificazione delle piazze Almerici, Bufalini, Fabbri e del tessuto connettivo limitrofo alla biblioteca Malatestiana

Allegato 2 – Documento Preliminare alla Progettazione ed ALLEGATI

Indice

1. SITUAZIONE ATTUALE

- 1.1 L'ambito di concorso
- 1.2 Brevi cenni storici
- 1.3 Inquadramento urbanistico e sistema dei vincoli
- 1.4 Indicazioni varie

2. OBIETTIVI GENERALI E INDICAZIONI PROGETTUALI

- 2.1 Obiettivi generali ed indicazioni progettuali
- 2.2 Limiti finanziari

3. PUNTI DI VISUALE FISSA (ART. 3.4 Disciplinare di Concorso – Tavola nr. 3)

4. ALLEGATI

1. SITUAZIONE ATTUALE

1.1 L'ambito di concorso

L'**ambito di concorso**, interamente di proprietà pubblica, si configura come sistema di spazi aperti, vie pubbliche e reticoli connettivi che circondano la Grande Biblioteca Malatestiana ed il Palazzo del Capitano nel cuore del centro storico di Cesena.

La **Biblioteca Malatestiana** di Cesena è stata iscritta nel prestigioso registro internazionale "Memoria del Mondo" dell'Unesco. E' il primo bene italiano a essere insignito di tale riconoscimento e l'unico esempio di biblioteca umanistica rinascimentale perfettamente conservata nell'edificio, negli arredi e nella dotazione libraria.

La Malatestiana di Cesena unisce allo straordinario retaggio storico del complesso monumentale-documentario quattrocentesco un deciso impegno alla soddisfazione delle esigenze attuali di lettura e di informazione della città.

Storicamente deriva dalla raccolta costituitasi tra il XII e il XIV secolo nel convento di S. Francesco, che Malatesta Novello, signore della città, volle ampliare e dotare di una nuova e più consona sede. Di una vera e propria biblioteca comunale si può parlare solo a partire dai primi decenni dell'Ottocento e la nuova raccolta prese dapprima il nome di Biblioteca Nuova o dei libri a stampa, poi di Comunitativa o Comunale, ed acquisirà funzioni di biblioteca pubblica solo a partire dal 1869. Negli anni successivi la collezione libraria si ampliò progressivamente attraverso l'acquisto di nuovi libri e dei fondi donati da autorevoli cesenati come Cavallotti, Bufalini, Urbinati, Trovanelli, Finali, Allocatelli, Fabbri e Rambelli.

Gli anni Ottanta segnano la radicale innovazione dei servizi di informazione e pubblica lettura realizzata attraverso una profonda opera di restauro dei locali e di rinnovo del patrimonio librario, che ha permesso la creazione e il potenziamento dell'offerta al pubblico: nascono in questi anni la sezione a scaffali aperti, la sezione locale e la sezione ragazzi.

Dal 1994 la Biblioteca Malatestiana diviene Istituzione.

L'estensione e l'informatizzazione dei vari servizi, la cooperazione con le biblioteche a livello di Polo provinciale, regionale e nazionale, secondo le norme del Servizio Bibliotecario Nazionale (SBN), l'attivazione di un sistema bibliotecario cittadino, la convenzione stipulata con l'Università degli Studi di Bologna per un migliore e più soddisfacente servizio agli studenti universitari delle sedi cesenati e dei comuni limitrofi, la crescita costante dei lettori in sede e del numero dei prestiti sono alla base di una nuova e imminente trasformazione della biblioteca, che si realizzerà secondo le linee del **progetto Grande Malatestiana**, che prevede l'espansione della sede attuale, ormai insufficiente, nell'intero palazzo che si affaccia su Piazza Bufalini.

Il **Palazzo del Capitano**, attualmente destinato a funzioni/manifestazioni pubbliche ed in parte ad un pubblico esercizio, è quello che rimane dell'originario **Palazzo della Comunità** (iniziato nel 1401) trasformato e modificato nei secoli successivi.

L'ambito di concorso, individuato negli allegati A e B, si estende per una superficie di circa 11.350 mq. e comprende:

Allegato nr. 2 – Documento Preliminare alla Progettazione

- la Piazza Bufalini;
- la Piazza Almerici;
- la Piazza E. Fabbri;
- il cortile interno della Biblioteca Malatestiana con accesso dalla via Montalti (dove ha sede l'Archivio di Stato di Forlì – sezione di Cesena);
- lo spazio aperto di risulta ad est della Biblioteca Malatestiana con accesso dalla Piazza Bufalini e dal cortile interno;
- i reticoli connettivi delle vie Masini e parte di via Montalti.

1.2 Brevi cenni storici

L'ambito di concorso, è l'esito di un processo di modificazione del sistema dell'edificato e dei reticoli connettivi di cui vengono documentate sinteticamente nell'**Allegato C** le principali soglie di trasformazione urbanistica:

- situazione al 1820
- situazione al 1873
- situazione al 1974.

La prima planimetria certa e misurabile della città di Cesena, identificabile con il suo centro storico, è costituita dalla mappa catastale pontificia del **1820**.

In questo periodo, l'ambito di concorso risulta sostanzialmente edificato ad eccezione delle vie Montalti, S. Chiara e dei reticoli trasversali che univano la via S. Chiara con l'attuale Corso Mazzini (prima via Croce di Marmo).

Non esistono le piazze Bufalini, Fabbri e Almerici, esito di trasformazioni urbanistiche successive a questo periodo ed il sistema degli edifici, compresi la Biblioteca Malatestiana ed il Palazzo del Capitano, così come li vediamo oggi, non esiste.

Il tessuto è compatto, il Palazzo del Capitano è chiuso dal vicolo a levante e da case a ponente, a nord ancora da edifici sulla stretta via S. Chiara (attuale via Masini), denominata dall'alta fiancata della Chiesa di S. Francesco, che termina nel ridotto piazzale detto ugualmente di S. Francesco. In questo periodo si legge chiaramente la struttura del convento con i due grandi chiostri.

Nel **1873** inizia il processo di modificazione degli edifici che porta alla nascita delle Piazze Fabbri e Bufalini. Il Palazzo del Capitano è infatti in parte demolito e si forma la piazza Fabbri. È sparito inoltre il primo chiostro del Convento di San Francesco per far posto a Piazza Bufalini.

Al **1974**, è sparito anche il Palazzo Almerici a lato del Palazzo del Capitano che risulta completamente isolato. L'edificio demolito doveva essere ricostruito sull'area esistente. A demolizione avvenuta l'Amministrazione Comunale decise che in suo luogo poteva sorgere una piazza.

La Biblioteca Malatestiana

I frati Minori, stabilitisi a Cesena a partire dal 1250 intrapresero la costruzione del convento in un'area all'epoca marginale rispetto all'aggregato urbano e di una nuova chiesa dedicata a S.

Francesco, consacrata nel 1290, ampliata nel 1368 e ampiamente ristrutturata nel 1758 su progetto di G. Copioli.

Abbattuta nel 1842 per ricavarne la piazza dedicata nel 1883 a Maurizio Bufalini, sono sopravvissute soltanto l'abside e le testate laterali con due monofore poi inglobate nella casa Bufalini.

Il convento conobbe ampliamenti fino alla fine del Settecento: quelli più significativi vennero operati fra il Quattro e il Cinquecento con la radicale ristrutturazione del corpo di fabbrica comprendente il Refettorio e la Biblioteca Malatestiana, a tutt'oggi il meglio conservato, e la realizzazione di due chiostri dei quali uno solo (il secondo) è in parte sopravvissuto: l'elegante Chiostro di S. Francesco, la cui costruzione s'iniziò nell'ultima fase della signoria malatestiana per concludersi solo dopo la morte di Malatesta Novello, di forma quadrangolare, con lati di dodici e quattordici campate, sorge nella zona nord dell'ex complesso monastico ed è caratterizzato da un ritmo arioso di archi a tutto sesto sostenuti da eleganti colonne impostate su un muricciolo continuo.

L'ambito conventuale raggiunse il massimo sviluppo nel Seicento, ma già alla fine del XVII secolo iniziano le demolizioni che si faranno particolarmente gravi e incisive a partire dall'invasione napoleonica, dopo la definitiva soppressione della comunità religiosa (1801): su progetto di Leandro Marconi nel 1804 si realizza un corpo di fabbrica accanto alla Malatestiana da adibirsi a libreria comunale (la biblioteca detta Comunitativa) con pesanti interventi di demolizione delle preesistenti strutture quattrocentesche.

Nel 1807 sorgeranno le pubbliche scuole sulle rovine dello Studio francescano, progetto ampliato nel 1837 da Argentini. Dopo l'atterramento della chiesa di S. Francesco si deliberò nel 1860 di istituire un Liceo a Cesena e il progettista Davide Angeli ampliò la fabbrica delle scuole sul lato nord della piazza creatasi, coordinando anche esteticamente l'opera propria a quella preesistente dell'Argentini.

Nell'ex complesso francescano trovano oggi sede al piano superiore (a cui s'accede per un ampio scalone), lungo il primo corridoio, il Museo Lapidario (raccolta costituita da Dazzi agli inizi del Novecento e oggi comprendente epigrafi, marmi architettonici e decorativi prevalentemente di età malatestiana e postrinascimentale); un secondo corridoio, sul fondo, conduce, oltre alla Biblioteca Malatestiana, cuore storico dell'antico convento, al grande salone posto di fronte all'aula del Nuti (forse in origine dormitorio dei frati) sede della Biblioteca Piana.

Al piano terra trova sede la Biblioteca Comunale, ricca di oltre 400.000 volumi, ordinata secondo il moderno sistema degli scaffali aperti; di fianco ad essa si apre l'ingresso dei locali in cui aveva sede il Liceo Classico "V. Monti".

Nel retro della Malatestiana, lo spazio del Chiostro di S. Francesco ospita la Biblioteca dei Ragazzi, l'Archivio di Stato e, nell'ex refettorio francescano, il Museo Storico dell'Antichità.

La Biblioteca Malatestiana, fu costruita per volere dei Frati Minori e per munificenza di Malatesta Novello, signore di Cesena dal 1429 alla morte (1465), su progetto di Matteo Nuti da Fano (già incaricato da Sigismondo della costruzione del Tempio Malatestiano di Rimini) che iniziò l'opera nel 1447 e la compì nel 1452, come attesta l'epigrafe collocata a destra del portale in alto nell'atrio esterno di accesso. I lavori però si protrassero almeno fino al 15 agosto 1454, data in cui fu terminata la stupenda porta lignea, opera di Cristoforo da San Giovanni in Persiceto, e fu posta dall'Autore l'incisione commemorativa sulla cornice superiore del manufatto.

Allegato nr. 2 – Documento Preliminare alla Progettazione

Si pensa ad Agostino di Duccio, già collaboratore di Nuti nel menzionato Tempio di Rimini, tra gli autori dello splendido portale d'ingresso sormontato dal timpano entro cui è scolpito l'elefante, antico emblema malatestiano, che regge il singolare motto: *Elephas indus culices non timet*.

L'aula della Biblioteca ha pianta basilicale a tre navate (più alta e stretta quella centrale con volta a botte; più larghe e basse quelle ai fianchi coperte a crociera), non più dunque un ambiente a pianta rettangolare in un'unica navata secondo la tradizione medioevale, ma un nuovo disegno di libreria che segue il modello della biblioteca del convento domenicano di S. Marco a Firenze, realizzata intorno al 1444 da Michelozzo e destinata a divenire il prototipo delle biblioteche umanistiche con notevole diffusione soprattutto in Italia centrale: solo la Malatestiana di Cesena però ha miracolosamente conservata la sua integrità originaria, tanto da costituire oggi un unicum per questo tipo di biblioteca. Le tre navate sono divise da venti snelle colonne di marmo su due file, con archi a tutto sesto, sormontate da eleganti capitelli su cui spiccano gli emblemi araldici dei Malatesta (le tre teste, le bande a scacchi, lo steccato, la rosa selvatica). L'aula è illuminata da finestrelle ad arco acuto di tipo veneziano, da cui si diffonde una luce soffusa e riposante che si riflette nell'intonaco verde-muffa delle pareti (anch'esso originario).

Sul pavimento della sala, ad ogni campata, ritorna uguale un'epigrafe che ricorda il mecenatismo del signore di Cesena; la stessa dicitura è posta nelle pareti interne, sopra l'architrave della porta d'ingresso e, con lieve variante, nelle cortine laterizie esterne.

L'arredamento è costituito da due file di banchi o plutei in legno di pino lungo le navate di destra e di sinistra (29 per parte; sui fianchi sono decorati, a colori, gli stemmi araldici malatestiani) che conservano ancor oggi al loro posto, assicurati ad una catenella, i preziosi 340 codici (conseguenza del loro elevatissimo costo, nel medioevo spesso veniva comminata la scomunica ai trafugatori); ci sono giunti persino i nomi di visitatori quattrocenteschi graffiti sui muri e sui banchi.

Malatesta Novello fin dal 1439 aveva iniziato ad acquistare libri ovunque, anche in Oriente e a Costantinopoli, oggi in gran parte conservati fra il patrimonio bibliografico della Malatestiana.

Il munifico signore di Cesena con lungimirante saggezza volle infine affidare al Comune, anziché ai frati Minori (nel cui convento era pur sorta) la sua libreria, unico esempio di biblioteca comunale nella storia del tempo. Con generoso mecenatismo la dotò per testamento di un lettore che in permanenza teneva cattedra nello Studium; di dieci borse di studio per altrettanti studenti poveri, affinché potessero studiare nella biblioteca, e di un lascito annuo cospicuo. Benché queste iniziative dopo la morte del principe progressivamente decadessero, fu duratura invece la funzionalità dell'istituzione che conobbe incrementi anche dopo la sua morte: il più sostanzioso è sicuramente la donazione del medico riminese Giovanni di Marco (morto nel 1474).

Il Palazzo del Capitano

Il **Palazzo del Capitano** inizialmente **Palazzo della Comunità**, è quello che resta dell'edificio iniziato nel 1401-1403, ampliato tra il 1465 ed il 1480 quando prese il nome di **Palazzo dei Conservatori**. L'edificio accolse vari uffici comunali fino al 1722, quando divenne luogo di riunione e di incontro della nobiltà, da cui la denominazione di **Palazzo del Ridotto dei nobili**.

Nel 1472 fu rifatta la torre, detta il Campanone, su disegno dell'architetto riminese Cristoforo Barzanti. Il palazzo venne poi restaurato e in parte ricostruito nel 1782; in quell'anno, in occasione

della visita del papa cesenate Pio VI, venne anche ricostruita la facciata ad opera dell'architetto imolese Cosimo Morelli. Nel 1791 si pose sulla facciata la statua di bronzo del medesimo pontefice. Nel 1880-84 furono abbattute le case addossate all'edificio verso ponente, per creare piazza Fabbri, mentre nel 1959 venne demolito il palazzo sito a levante per realizzare Piazza Almerici.

1.3 Inquadramento urbanistico e sistema dei vincoli

L'ambito di concorso risulta differentemente classificato dal Prg vigente.

Per consultare il PRG del centro storico (tavola conservazione e tavola tipologie) e scaricare le legende occorre collegarsi al link del Comune di Cesena:

- <http://www.comune.cesena.fc.it/home>
- **Servizi on line \ Cartografia on line**

Ad esclusione del tratto iniziale del Corso Mazzini, delle vie Montalti e Masini che risultano tracciati stradali, le piazze Almerici, Bufalini e Fabbri risultano classificati come "Spazi pedonali prevalentemente pavimentati", mentre le porzioni di ambito limitrofe alla Biblioteca Malatestiana risultano classificati come "Corti giardini con impianto architettonico da conservare".

La classificazione del valore architettonico e monumentale degli edifici compresi nell'ambito di concorso è quindi riportata nell'**Allegato D**. Occorre quindi segnalare, limitrofi all'area di intervento, oltre al tessuto storico consolidato la presenza delle Chiese di S. Maria del Suffragio (1685-1689 lungo Corso Mazzini), S. Maria Nascente di Boccaquattro (ricostruita nel 1796 su piazza Fabbri) e del nuovo palazzo Almerici, che rappresenta un ottimo esempio di architettura moderna a Cesena. Nell'allegato D, sono quindi indicate le fasce del rischio archeologico per l'ambito di Concorso, desunte da pubblicazioni disponibili presso il Comune di Cesena. In particolare, con riferimento al rischio archeologico per l'ambito di concorso, si può confermare che:

- tutta l'area è interessata da reperti di epoca romana prima, medievale poi;
- l'area dell'attuale piazza Bufalini, in particolare, porta tracce dell'epoca tardo-repubblicana;
- i livelli dei ritrovamenti vanno da un minimo di 1,40-1,60 m di via Uberti ai -4,36 m di Piazza Bufalini con medie contenute fra i -2,00 e -3,00 m.

Nello stesso allegato D sono quindi indicate le principali visuali panoramiche che si ritengono sensibili in termini di tutela paesaggistica e con cui la proposta progettuale si dovrà comunque poter confrontare.

1.4 Indicazioni varie

L'ambito di concorso risulta oggi variamente utilizzato: spazio aperto destinato alla sosta di pedoni, percorso pedonale di connessione tra le diverse vie commerciali del centro storico, zona di sosta

Allegato nr. 2 – Documento Preliminare alla Progettazione

per gli autoveicoli, ciclomotori e biciclette, zona di pertinenza per le attività commerciali presenti ai piani terra di edifici collocati lungo il perimetro dell'ambito di concorso, in alcuni casi occupato da manufatti "precarî" destinati ad attività commerciali (edicola dei giornali e chiosco della piadina), spazio per manifestazioni pubbliche, zona di accesso al parcheggio interrato di piazza Fabbri.

La diversificazione del suo utilizzo, soprattutto per l'ambito delle tre piazze, lo rende uno spazio non omogeneo e sicuramente non riconoscibile come spazio unitario e di qualità soprattutto in relazione con le emergenze monumentali, prima fra tutte la biblioteca Malatestiana, che lo circondano e caratterizzano.

La disomogeneità e bassa qualità urbana ed estetica, anche in relazione alle altre porzioni del centro storico, è percepita soprattutto da chi giunge nel grande spazio attraverso il Corso Mazzini e le vie Cesare Battisti, Masini, Montalti e Zeffirino Re.

Oggi il grande spazio prospiciente la biblioteca Malatestiana e limitrofo al Palazzo del Capitano risulta infatti non precisamente organizzato e soprattutto l'esito di un processo di trasformazione che è avvenuto cercando di dare soluzione occasionale alle diverse esigenze manifestate nel corso degli anni e che quindi oggi contribuiscono a caratterizzarlo.

In realtà, la sua posizione strategica, nel cuore del centro storico, al centro delle principali vie commerciali e di fronte ad uno dei monumenti di eccellenza di Cesena, richiedono urgentemente un'operazione strategica di riqualificazione per farlo diventare centro nevralgico del centro storico, sinonimo di qualità urbana e del centro storico, luogo permanente di aggregazione per l'intera collettività di Cesena.

Al centro del grande spazio, ed in parte ai suoi margini, sono collocati edifici di proprietà od uso pubblico e funzioni pubbliche o comunque attrattive (prevalentemente attività commerciali - vedi **Allegato E**) che sicuramente possono contribuire a perseguire l'obiettivo generale della rivitalizzazione dello spazio pubblico delle Piazze Fabbri, Almerici e Bufalini che, insieme agli spazi "interni" alla Biblioteca chiamati in causa dal concorso, possono diventare un grande spazio pubblico caratterizzato da differenti usi nelle diverse ore del giorno e della sera.

Ad esclusione degli spazi a monte della biblioteca che si caratterizzano soprattutto per la presenza di materiali naturali (verde, terra e ghiaia) e per il loro pregio ambientale ed architettonico (dovuto soprattutto alla presenza dei diversi edifici monumentali che vi affacciano), lo spazio esterno alla Biblioteca è caratterizzato dalla presenza di molteplici tipologie di pavimentazioni e da un disegno non ordinato del sistema complessivo dello spazio pubblico.

Troviamo infatti pavimentazioni in asfalto, pietra (di diversa tipologia e tecnica di posa collocata in epoche differenti) e percorsi in ghiaia. Le tipologie delle pavimentazioni sono indicate nel rilievo fornito a cui si rimanda.

Anche l'utilizzo del "sistema arredo urbano" risulta alquanto variegato, sia per quanto concerne il sistema della pubblica illuminazione, delle sedute, delle soluzioni per attrezzare e proteggere gli spazi all'aperto delle attività commerciali, sia per quanto riguarda tutti i piccoli elementi "minori" che generalmente caratterizzano ed attrezzano per i differenti utilizzi/esigenze uno spazio pubblico (chiusini, caditoie, cestini portarifiuti, portabiciclette, segnaletica, recinzioni, dissuasori per il traffico, pannelli indicatori, ecc.).

Oltre alla parte "più naturale" ed esclusivamente pedonale relativa al cortile del Chiostro di San Francesco o adiacenti, sempre nella parte interna, alla biblioteca Malatestiana, sono presenti

Allegato nr. 2 – Documento Preliminare alla Progettazione

alberature di grandi dimensioni ed airole nella Piazza Bufalini, di fronte all'edificio della Biblioteca, ed in parte su un lato della piazza Fabbri.

Lo spazio pubblico, prevalentemente pedonale, è attualmente in parte destinato al transito o sosta degli autoveicoli o dei mezzi che riforniscono le attività presenti in questa porzione di centro storico. Ciò avviene sia in parte della piazze Almerici e Bufalini, sia nella piazza Fabbri da cui si accede uscendo dal parcheggio interrato a monte del Palazzo del Capitano, nelle vie Masini e Montalti. Lungo il corso Mazzini transita invece il piccolo bus che collega il centro storico con il parcheggio scambiatore collocato di fianco all'ippodromo e che dispone di fermata nelle due direzioni davanti al Palazzo del capitano.

Lo spazio compreso tra il Palazzo del Capitano e la biblioteca Malatestiana, viene invece occasionalmente occupato da tensostrutture provvisorie destinate a mercatini stagionali od usi pubblici.

Porzioni del suolo pubblico sono quindi destinate ad ospitare tavoli, sedie ed ombrelloni di attività commerciali presenti negli edifici interni o limitrofi all'area di intervento: le collocazioni ed estensioni superficiali attuali sono indicate nell'**Allegato E**.

Nella piazza Fabbri, in aderenza quasi al Palazzo del Capitano sono quindi presenti due volumi "precarì" destinati ad ospitare rispettivamente, per chi proviene dal Corso Mazzini, un'edicola di giornali ed un pubblico esercizio (chiosco della piadina) dotato anch'esso di spazio pertinenziale all'aperto.

Nella piazza Almerici, verso la via Masini ed in prossimità dell'ingresso al parcheggio interrato, sono quindi collocati i raccoglitori dei rifiuti solidi urbani.

Sicuramente il sistema delle 3 piazze è attualmente vissuto in modo differente durante l'intero arco dell'anno. La piazza Fabbri, soprattutto per la presenza di pubblici esercizi e per la buona esposizione al sole risulta uno degli spazi privilegiati dagli utenti del centro storico. La piazza Bufalini, anche per la presenza di zone ombrose, nei periodi caldi è più utilizzata dagli studenti ed utenti della Biblioteca. La piazza Almerici è in parte utilizzata verso il Corso Mazzini dove è collocato il dehor di un bar ubicato nel Palazzo del Capitano. La rimanente porzione della Piazza Almerici risulta invece utilizzata solo come parcheggio od occasionalmente quando vengono installate le tensostrutture per i mercatini dei libri o altre attività.

Infine in Piazza Bufalini sono presenti due statue (una dedicata a Maurizio Bufalini, l'altra verso via Montalti a Renato Serra) e in piazza Almerici una terza opera in bronzo di Richard Hess "Donna con Bambino" (1998).

2. OBIETTIVI GENERALI E INDICAZIONI PROGETTUALI

2.1 Obiettivi generali ed indicazioni progettuali

Il Concorso ha come obiettivo principale il recupero e la valorizzazione delle piazze Almerici, Bufalini e Fabbri che devono diventare spazio pubblico continuo, unitario e di eccellenza in grado di valorizzare architettonicamente il sistema dello spazio aperto che dovrà fare da cornice alla Grande Malatestiana.

Allegato nr. 2 – Documento Preliminare alla Progettazione

Uno spazio pubblico che diventi nuovo punto di riferimento e luogo polarizzante per i fruitori del centro storico di Cesena che vorranno semplicemente usufruire, anche secondo forme innovative, del rinnovato spazio aperto o sul quale potranno invece affacciarsi anche nuove attività commerciali od in cui potranno invece essere coerentemente programmate manifestazioni pubbliche o allestite strutture provvisorie per mercatini stagionali o iniziative simili.

Il progetto dovrà sapere quindi valorizzare, nel rapporto con il centro storico di Cesena ed i principali percorsi di arrivo nelle piazze, l'ingresso principale alla Biblioteca Malatestiana..

Particolare attenzione dovrà quindi essere posta anche alla ricerca di rivalorizzazione del ruolo del Palazzo del Capitano, la cui trasformazione edilizia avvenuta nei secoli lo ha privato dal tessuto edilizio limitrofo e di cui faceva parte isolandolo al centro del grande spazio aperto. Dovrà quindi essere posta particolare attenzione alla valorizzazione dell'ingresso laterale, oggi poco percepito dai visitatori del centro storico, che conduce ai locali utilizzati frequentemente dal Comune per mostre e convegni.

Il concorso è quindi finalizzato a:

- perseguire la riqualificazione ed il recupero dello spazio aperto e dei reticoli connettivi che circondano la Biblioteca Malatestiana ed il Palazzo del Capitano;
- aumentare il ruolo polarizzante della grande piazza, ad aumentare la facilità di fruizione dello spazio pedonale e la vivibilità complessiva del sistema delle piazze;
- in coerenza con gli esiti del percorso partecipativo **“Al centro dell'ultimo chilometro”** tenutosi a Cesena nel mese di aprile del 2011, ottenere proposte progettuali che, confrontandosi con i monumenti e le emergenze architettoniche che circondano lo spazio pubblico, sappiano conferire allo stesso un carattere contemporaneo tanto da farlo diventare una delle vere polarità dello spazio pubblico del centro storico di Cesena.

Nello sviluppo del progetto dovrà quindi essere riservata una risposta ai diversi sottotemi puntuali che, anche sulla base delle indicazioni sull'esistente che il presente documento fornisce, risultano da migliorare, modificare o prevedere.

- Il sistema dello spazio pubblico deve quindi, cercare di migliorare e rafforzare il sistema delle connessioni pedonali che lega le 3 piazze alle parti limitrofe di centro storico (soprattutto via Masini e Montalti) anche per incentivare, dove non sono presenti, l'insediamento di nuove attività commerciali e pubblici esercizi visto che oggi risultano prevalentemente affacciati o ubicati in posizione limitrofa al Corso Mazzini consentendo un ampliamento e diffusione del tessuto/percorsi commerciali nel centro storico di Cesena.
- Dovrà quindi chiamare in causa gli spazi interni e di risulta limitrofi alla Biblioteca Malatestiana (sia nella parte a nord, sia nella parte ad est) cercando di comprenderli in un percorso continuo che ponga attenzione e dia soluzioni progettuali per la valorizzazione delle preesistenze monumentali quali, ad esempio, l'abside che in parte permane della Chiesa di S. Francesco.
- Nello sviluppo del progetto è mantenuto l'accesso al parcheggio interrato meccanizzato esistente che viene confermato e non può essere eliminato. Occorre quindi prevedere o garantire un sistema di circolazione degli automezzi per accedere ad eventuali accessi privati, per servire gli esercizi commerciali e comunque garantire operazioni di soccorso e

Allegato nr. 2 – Documento Preliminare alla Progettazione

manutenzione degli edifici limitrofi o interni all'area di intervento e dello stesso spazio aperto.

- Dovranno quindi essere previsti sia alcuni punti di sosta per lo scarico/carico merci, sia alcuni posti auto per disabili (da collocare in prossimità del sistema della circolazione prevista), sia infine alcuni spazi per collocare le biciclette, soprattutto per i fruitori della Biblioteca e degli edifici pubblici esistenti.
- Il sistema della circolazione pubblica di interscambio con il parcheggio dell'ippodromo deve essere mantenuto, confermando la fermata del Palazzo del Capitano per cui dovrà essere trovata adeguata soluzione, anche in termini di arredo urbano.
- Con specifico riferimento al Palazzo del Capitano, è lasciata libertà ai progettisti di ipotizzare eventuali integrazioni edilizie. Tali soluzioni potranno essere anche schematiche e non necessariamente raggiungere un livello di dettaglio dello stesso tipo richiesto per il disegno dello spazio aperto. Occorre quindi tenere conto che, nell'eventuale sviluppo del progetto in questa direzione, il disegno dello spazio aperto dovrà comunque essere realizzabile ed avere disegno compiuto indipendentemente da ogni ipotesi di ricostruzione edilizia proposta.
- Il disegno degli spazi aperti, organizzato nelle forme e quote che i concorrenti riterranno opportune, dovrà tenere conto delle quote degli accessi esistenti (pedonali o eventualmente veicolari) che devono essere rispettate e non possono essere modificate.

In generale e per quanto possibile deve quindi essere garantita una fruibilità completa dello spazio pubblico a tutti gli utenti/fruitori, compresi i soggetti diversamente abili. L'organizzazione degli spazi aperti dovrà consentire un deflusso naturale del sistema delle acque superficiali nelle canalizzazioni esistenti (o da integrare/prevedere) e non essere eventualmente convogliata verso le facciate degli edifici o nelle zone in cui sono presenti parti interrato con accessi veicolari o pedonali.

Le zone pavimentate dovranno tenere conto dell'utilizzo finale previsto, ponendo particolare attenzione alle parti eventualmente accessibili con autoveicoli o automezzi di grande dimensione.

Le pavimentazioni proposte dovranno essere in materiale naturale, durevole, che resistano al gelo, facilmente manutenibili, antisdrucchiolo e rispettare il valore ambientale ed architettonico del centro storico di Cesena e dei monumenti che si affacciano sullo spazio aperto. La tipologia delle pavimentazioni previste dovrà essere anche indirizzata ad un eventuale loro utilizzo nell'intero centro storico per cercare di dare omogeneità complessiva allo spazio pubblico esistente e previsto.

Particolare attenzione dovrà essere prestata alla risoluzione delle differenti quote che attualmente caratterizzano le piazze Almerici e Bufalini che sono considerate dall'Amministrazione Comunale un elemento negativo da risolvere progettualmente.

- La zone alberate ed a verde esistenti possono essere liberamente riprogettate o eliminate. Va comunque segnalato che la presenza delle alberature esistenti davanti alla biblioteca Malatestiana è considerata dall'Amministrazione Comunale sia una barriera visiva alla percezione dell'importante monumento, sia un elemento incongruo rispetto al valore storico dell'edificio, sia, infine, un eventuale problema manutentivo per le nuove pavimentazioni che si dovessero realizzare intorno alle alberature per la presenza delle grandi radici.
- Gli elementi di arredo urbano, quali panchine, cestini portarifiuti, portabiciclette, elementi dissuasori per il traffico, recinzioni o elementi di divisione, bacheche informative, segnali stradali,

Allegato nr. 2 – Documento Preliminare alla Progettazione

ecc., dovranno essere puntualmente progettati, anche secondo forme innovative in grado di assegnare nuova contemporaneità allo spazio pubblico ed al suo utilizzo (sempre nel rispetto del valore architettonico d'insieme dell'esistente e dei monumenti presenti). Tale progettualità dovrà essere indirizzata anche a determinare un abaco tipologico che possa essere ampiamente utilizzato, secondo gli adattamenti necessari che ogni caso richiederà, anche in altri spazi aperti o vie del centro storico.

- Soluzione progettuale adeguata ed operativa dovrà essere proposta per la ricollocazione dei raccoglitori dei rifiuti solidi urbani oggi presenti nella piazza Almerici, verso la via Masini ed in prossimità dell'ingresso al parcheggio interrato. In questa direzione occorrerà individuare correttamente la nuova posizione tenendo conto delle necessità sia delle operazioni di trasporto in discarica dei rifiuti con mezzi della nettezza urbana, sia la compatibilità dei contenitori con la qualità complessiva della piazza che si vuole perseguire. Nello sviluppo del sottotema specifico dovrà essere sempre posta attenzione all'esigenza della raccolta differenziata.
- Occorre prevedere, sia per le attività commerciali esistenti e che già dispongono di autorizzazione temporanea per l'occupazione di suolo pubblico sia per quelle nuove che potrebbero trovare occupazione nello spazio pubblico, soluzioni progettuali per la realizzazione e l'organizzazione di spazi pertinenziali all'aperto di bar o ristoranti (tende, sedute, tavoli, illuminazione, ecc.), in modo da poter disporre anche per questo tema di un possibile abaco tipologico da poter utilizzare per perseguire una maggiore omogeneità di immagine per questo settore all'interno del centro storico.
- Soluzione puntuale ed operativa deve essere proposta per i due manufatti provvisori presenti nella piazza Fabbri (il chiosco della piadina e l'edicola) che dovrebbero trovare possibilmente una collocazione adeguata e compatibile con la qualità dell'intervento complessivo proposto all'interno del nuovo spazio aperto.
- Il progetto dovrà quindi tenere conto della necessità di disporre di uno spazio adeguato per l'eventuale allestimento di strutture mobili (quelle esistenti o da prevedere nel disegno di concorso) per l'allestimento provvisorio di mercatini (o usi simili) nello spazio aperto, coerentemente a quanto già avviene oggi.
- Non vengono date indicazioni per l'eventuale creazione di zone ombrose con strutture precarie, né per l'eventuale utilizzo dell'acqua all'interno dell'area di intervento. È quindi lasciata libertà in questa direzione.
- Il sistema della pubblica illuminazione dovrà essere progettato puntualmente per contribuire a far risaltare la qualità complessiva dell'intervento proposto, a rafforzare il sistema delle percorrenze ed a valorizzare puntualmente gli edifici monumentali, con particolare riferimento alla Biblioteca Malatestiana che deve essere posta al centro dell'intervento progettato. Il progetto dell'illuminazione pubblica dovrà tenere conto che la nuova piazza dovrà diventare punto scenografico e rappresentativo del centro storico e per questa ragione l'illuminazione da prevedere potrà essere anche di tipo artistico, con l'utilizzo di elementi e fonti di illuminazione innovativi.

Gli apparecchi ed corpi illuminanti proposti dovranno tenere presente la necessità sia di un'adeguata manutenzione, sia di una riduzione dei costi di esercizio attraverso eventuali soluzioni di alimentazione alternativa o di programmazione temporale nelle diverse fasce della sera/notte.

- Le statue a Maurizio Bufalini e Renato Serra presenti nella piazza Bufalini, dovranno essere valorizzate e potranno trovare adeguata e coerente collocazione nello sviluppo delle ipotesi di progetto.

2.2 Limiti finanziari

Ai concorrenti è richiesto (art. 3.4, punto 2 del Disciplinare di Concorso) di consegnare un fascicolo di 3 facciate A4, contenente la stima sommaria dei costi dell'intervento. Il fascicolo potrà essere liberamente organizzato dai concorrenti.

Per la sua predisposizione si precisa che il fascicolo dovrà esclusivamente indicare **l'importo dei lavori** ad esclusione quindi delle spese per la sicurezza e delle somme a disposizione (IVA, spese tecniche, spese per accertamenti varie, ecc.).

La stima dei costi dell'intervento, ai fini del confronto dei progetti, dovrà necessariamente comprendere almeno le seguenti macrovoci, per ciascuna delle quali, possibilmente, dovrà essere fornita una unità di misura di riferimento e la quantità complessive:

1. demolizioni/rimozioni varie
2. scavi e trasporti in pubblica discarica
3. ricostruzioni, riempimenti e modellazione del suolo
4. reti tecnologiche interrato
5. reti tecnologiche in superficie (se presenti)
6. impianto di illuminazione
7. pavimentazioni
8. aree a verde (comprese eventuali alberature se presenti)
9. elementi di arredo urbano (per questa categoria occorre specificare le sottocategorie utilizzate)
10. altro (indicare le categorie)

L'importo complessivo dei lavori a base di gara dovrà essere contenuto nel limite massimo di € **3.000.000,00**.

3. PUNTI DI VISUALE FISSA (ART. 3.4 Disciplinare di Concorso – Tavola nr. 3)

L'area di progetto presenta alcuni punti di attenzione progettuale, già indicati nell'**Allegato D** che dovranno essere comunque tenuti in considerazione.

Ai fini della redazione della **Tav. nr. 3** (vedi Disciplinare di Concorso, art. 3.4, punto 3) **ai concorrenti regolarmente iscritti al concorso** verranno consegnati i **2 punti di visuale fissa** da utilizzare per elaborare le 2 rappresentazioni prospettiche richieste ai fini della confrontabilità dei progetti.

Nella tavola nr. 3, sono quindi previste altre 2 rappresentazioni che sono lasciate a libera scelta dei progettisti che potranno utilizzare le fotografie disponibili per il concorso, oppure fotografie scattate direttamente.

4. ALLEGATI

Di seguito si riporta l'elenco degli allegati al Documento Preliminare alla Progettazione

- A.** Ambito di concorso (scala 1:2.000)
- B.** Ambito di concorso su foto aerea (scala 1:2.000)
- C.** Modificazioni strutturali dell'edificato e degli spazi aperti (scala 1:2.000)
- D.** Sintesi dei principali valori, vincoli ed emergenze (scala 1:2.000)
- E.** Principali proprietà, funzioni e occupazioni di suolo pubblico (scala 1:2.000)
- F.** Reti tecnologiche principali (scala 1:20.000)
- G.** Rilievo Piazza Bufalini.rar (contiene files DWG centro storico e rilievo Piazza Bufalini)
- H.** Documentazione fotografica