



Ufficio di Piano Associato dei comuni di Cesena e Montiano
Schede di approfondimento della città da Rigenerare

Area EX SACIM

Un'area dismessa che diventa parte di città



Comune
di Cesena



LUGLIO 2026

Contesto territoriale

L'ambito di intervento, di notevoli dimensioni, è collocato lungo la via Emilia in un tessuto a prevalenza residenziale confinante con il territorio rurale, ed è attualmente occupato da due attività dismesse di rilievo.

L'intervento si configura come un'operazione di rigenerazione urbana strategica per la città di Cesena. Il progetto supera la concezione del sito come area ex industriale dismessa e marginalizzata, interpretandola invece come una potenziale centralità urbana capace di attivare inedite dinamiche insediative, relazionali e spaziali..

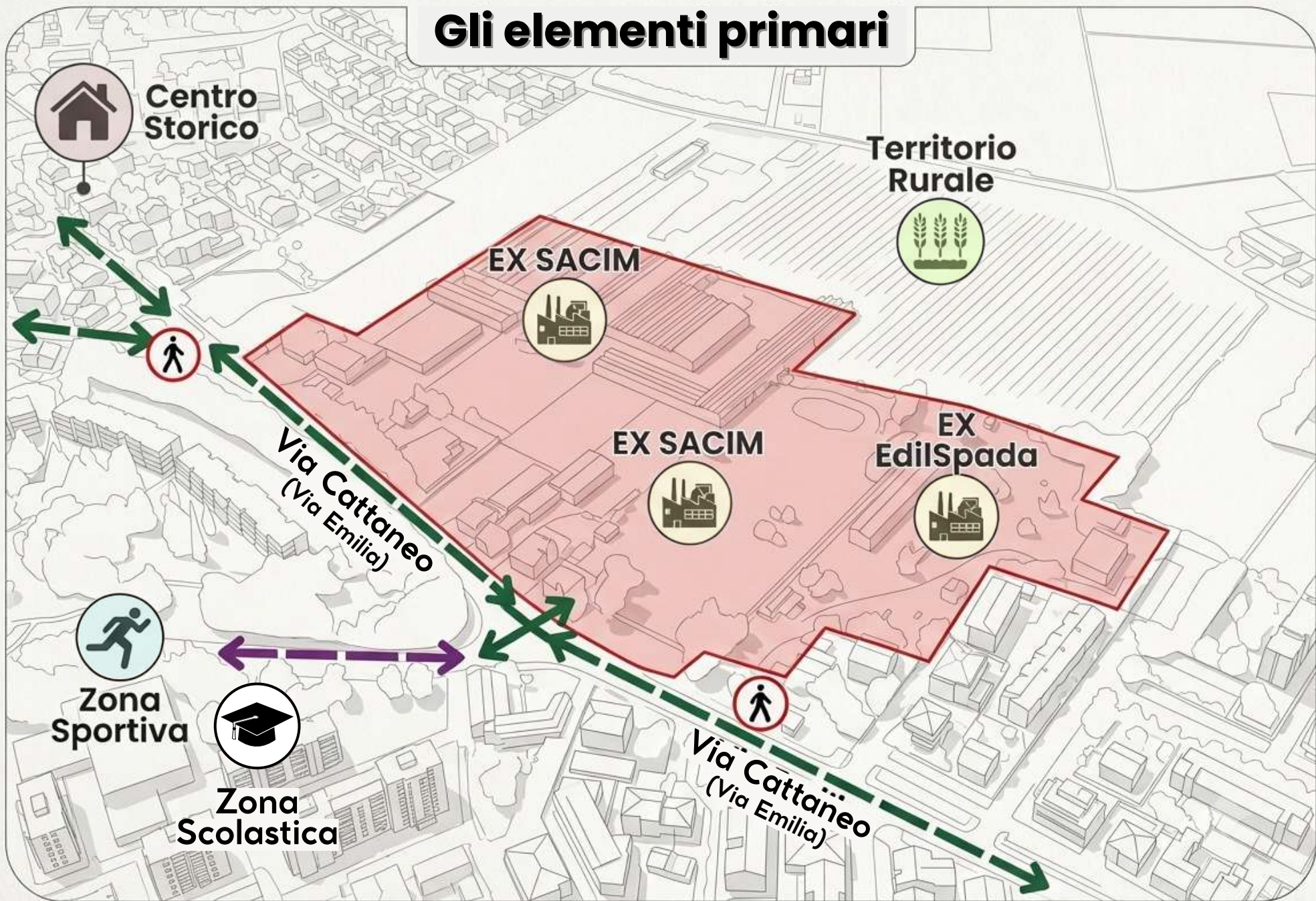
In linea con la strategia del PUG, il masterplan propone un sistema a forte vocazione residenziale, integrato da funzioni complementari e spazi collettivi, con l'obiettivo di dare vita a un frammento di città contemporanea, accessibile e riconoscibile.



Il Contesto



Gli elementi primari



la Strategia di Quartiere



Aree di intervento di rigenerazione urbana

-  1 Sport-city Ippodromo
-  2 Rigenerazione Ex-Sacim
-  3 Rigenerazione edifici, incentivazione tetti verdi, recupero e riciclo acque meteoriche su tessuti produttivi
-  4 Rigenerazione diffusa tessuto '900

Infrastrutture verdi e blu

-  5 Completamento parco Ippodromo
-  6 Rinaturazione ex Calcestruzzi del Savio
-  7 Miglioramento funzione ambientale corridoio Fiume Savio

Interventi puntuali

-  8 Nuovo ponte ciclopedonale sul Fiume Savio
-  9 Rigenerazione ex scuola per centro di Quartiere

Interventi sulla mobilità

-  Completamento piste ciclabili
-  Creazione percorsi microclimatici
-  Riqualificazione sede stradale e alberature
-  Mitigazione ambientale infrastrutture viarie
-  Corridoi ciclabili esistenti

Obblighi e Beneficio Pubblico

1

Definizione del indice perequativo (tabella art. 3.5.2 delle norme di PUG)

- La proposta deve raggiungere il punteggio minimo di 35 punti nella scheda della coerenza;
- Il valore della sostenibilità positiva deve superare o eguagliare il valore della sostenibilità negativa;
- Le tabelle forniscono, in base al tessuto e alla funzione prevalente, l'indice di edificabilità della proposta.

2

Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

Obbligo di realizzare una quota di ERS non inferiore al 20% della St massima realizzabile.

3

Dotazioni territoriali in base alle funzioni insediate:

Realizzazione e cessione gratuita di aree destinate a parchi, parcheggi pubblici e servizi in relazione alle funzioni insediate.

4

Indice RIE

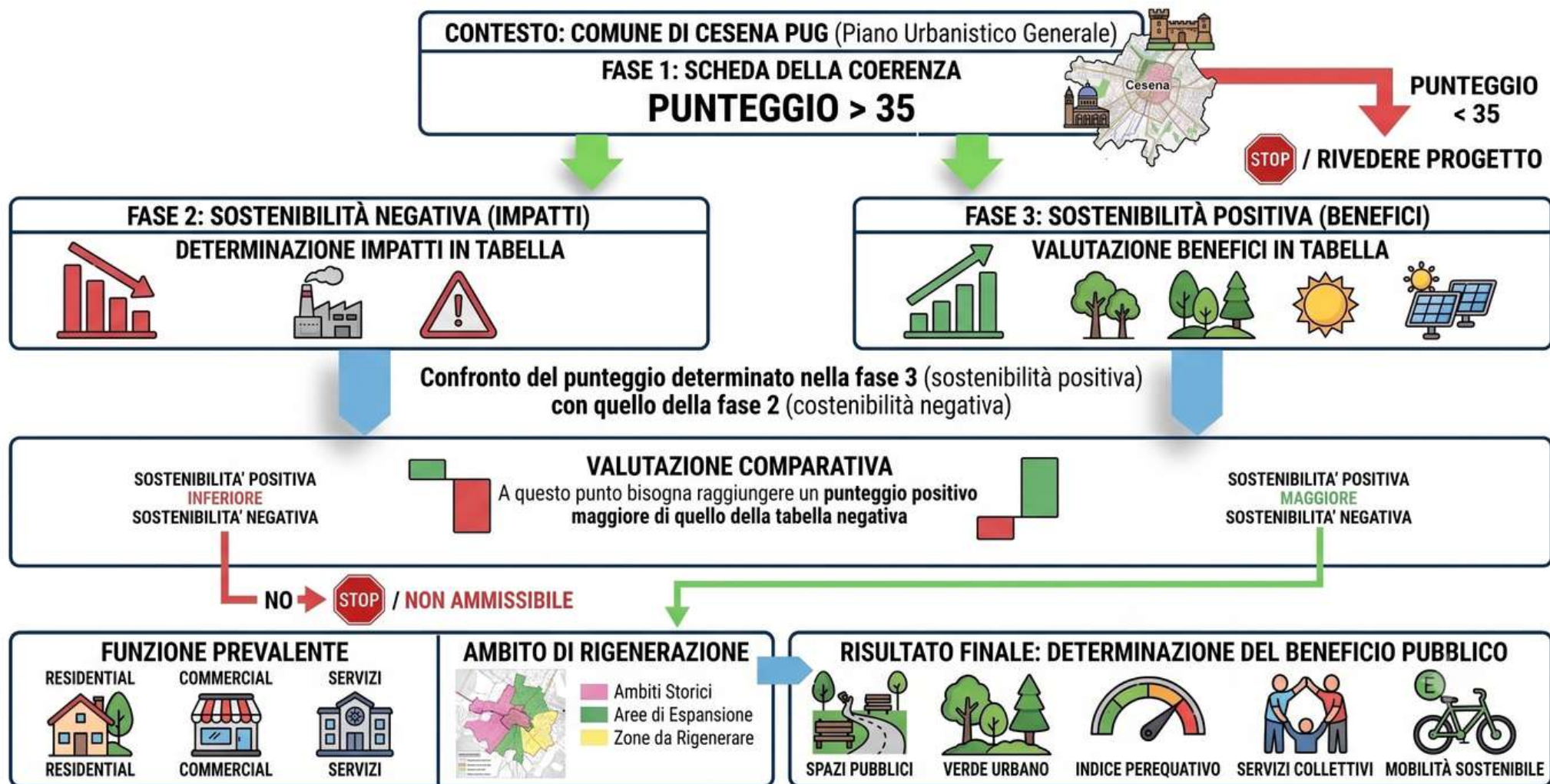
Obbligo di garantire un elevato standard di inverdimento e permeabilità del suolo.



2

Schema Visuale

Il Calcolo del Beneficio Pubblico





INDIRIZZI PROGETTUALI STRATEGICI

1

Obiettivi principali

- Riconversione di un ambito strategico della rigenerazione affinché l'intervento diventi un modello replicabile di centralità urbana.
- Consumo di suolo a saldo zero per riqualificare e densificare un tessuto dismesso, azzerando l'espansione verso la campagna confinante.
- Innalzamento della qualità urbana e dell'abitare trasformando un elemento di degrado e isolamento spaziale lungo la via Emilia in un "frammento di città" sicuro, attrattivo e riconoscibile.
- Resilienza ecologico-ambientale per contribuire alla transizione ecologica della città aumentando la permeabilità del suolo e riducendo l'impatto ambientale dell'ex sito produttivo

2

Strategie

- Integrazione del margine urbano-rurale per configurare l'insediamento non come una barriera, ma come un "filtro verde" e una cerniera fluida tra la campagna e il tessuto residenziale consolidato.
- Mix funzionale e "Città dei 15 minuti" per superare il rischio di un quartiere dormitorio attraverso un mix tra residenza, servizi di prossimità, spazi commerciali e aree collettive.
- Valorizzazione della Città Pubblica tramite perequazione per massimizzare la cessione al Comune di spazi pubblici e verdi di alta qualità.

3

Azioni

1. Resilienza Ambientale
 - Bonifica e Demolizione edifici dismessi.
 - Depaving
2. Mix Funzionale & Sociale
 - Attrezzature pubbliche di scala cittadina.
 - Edilizia Residenziale Sociale (ERS ≥ 20%).
3. Mobilità Sostenibile
 - Percorsi ciclo-pedonali interni.
 - Collegamento diretto alla bicipolitana.
 - Parcheggi direzionali/commerciali interrati.
4. Qualità Urbana
 - Riqualificazione degli assi principali.
 - Nuovi luoghi urbani

Scheda Tecnica

1

Localizzazione

via Cattaneo (già via Emila Ponente) – Cesena

2

Posizione strategica

Area collocata in prossimità di:

- Centro storico
- Parco Ippodromo

3

Estensione: 7,3 ettari

Area "Ex Sacim" 34.514 mq (superficie catastale)

Foglio 107 particelle:

- 31 (31.163mq)
- 33 (236mq)
- 475 (17mq)
- 1010 (3.098mq)

4

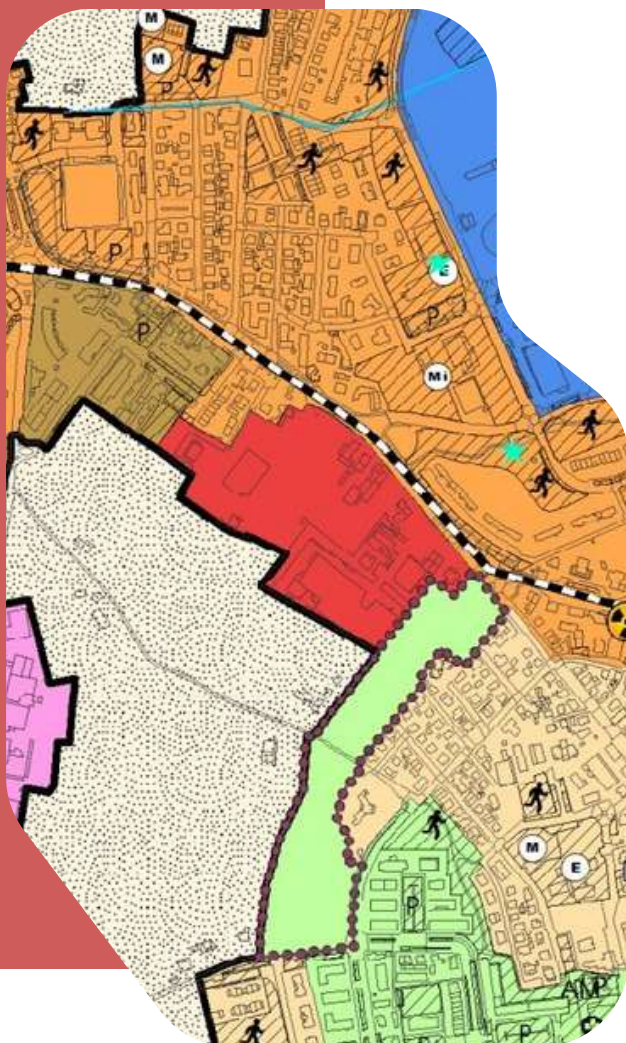
Classificazione PUG

Tessuti dismessi e/o degradati (art. 4.13.1 Norme di PUG)

5

Stato di fatto

Presenza di attività industriali dismesse, aree parzialmente edificate e lotti residenziali/commerciali lungo il fronte strada.



3

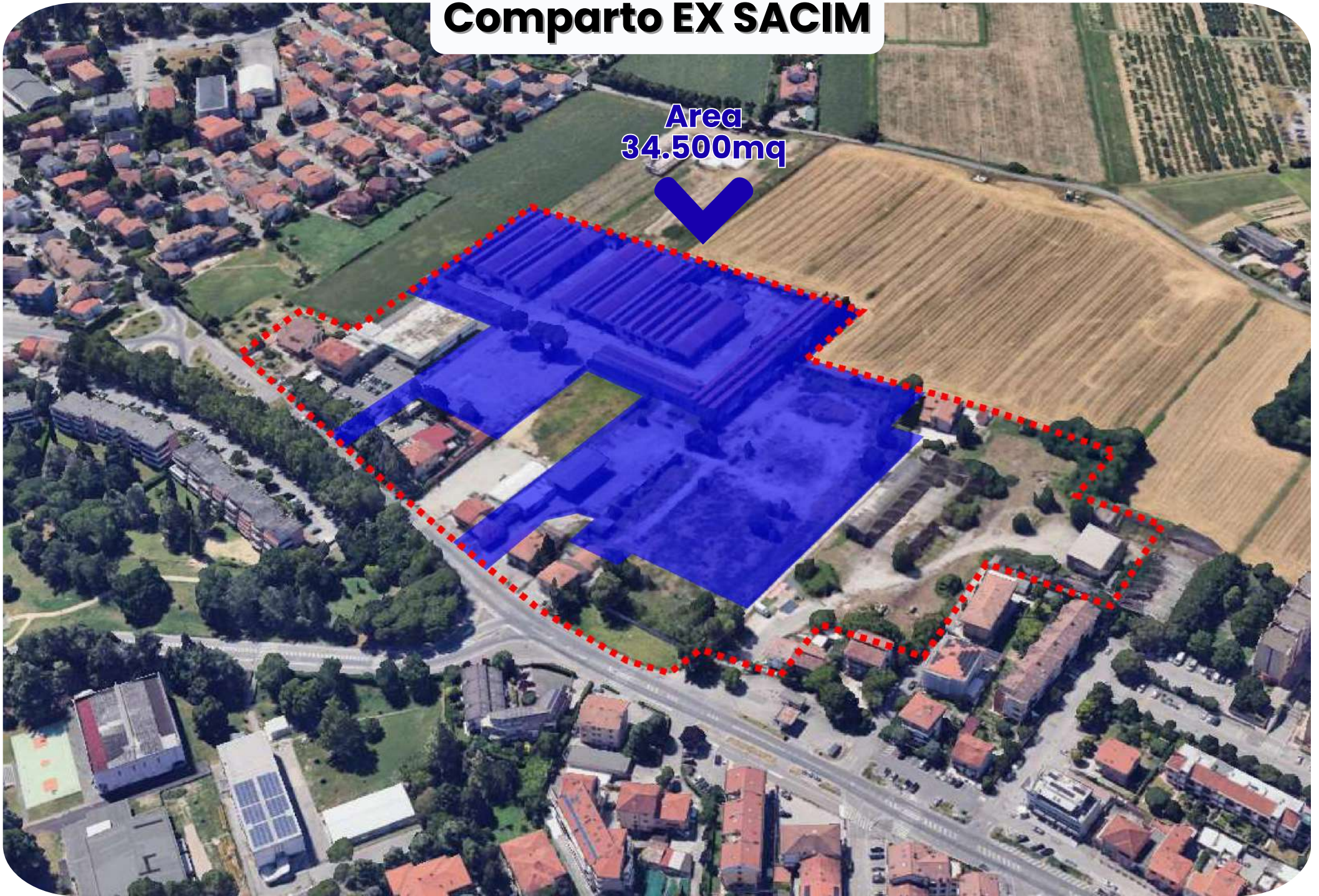
L'area di rigenerazione

Area
73.000mq



Comparto EX SACIM

Area
34.500mq



Potenzialità edificatoria

L'intervento è classificato come rigenerazione complessa.

La Superficie Totale (St) riconoscibile non è definita a priori in misura fissa, ma deriva dall'applicazione dell'indice perequativo e dalla consistenza del costruito esistente.

Il calcolo dell'indice perequativo per gli interventi nei tessuti dismessi e/o degradati segue una specifica procedura incentivante definita dal PUG di Cesena, finalizzata a promuovere la rigenerazione urbana attraverso il bilanciamento tra il potenziale intrinseco del suolo e il valore del patrimonio edilizio preesistente.

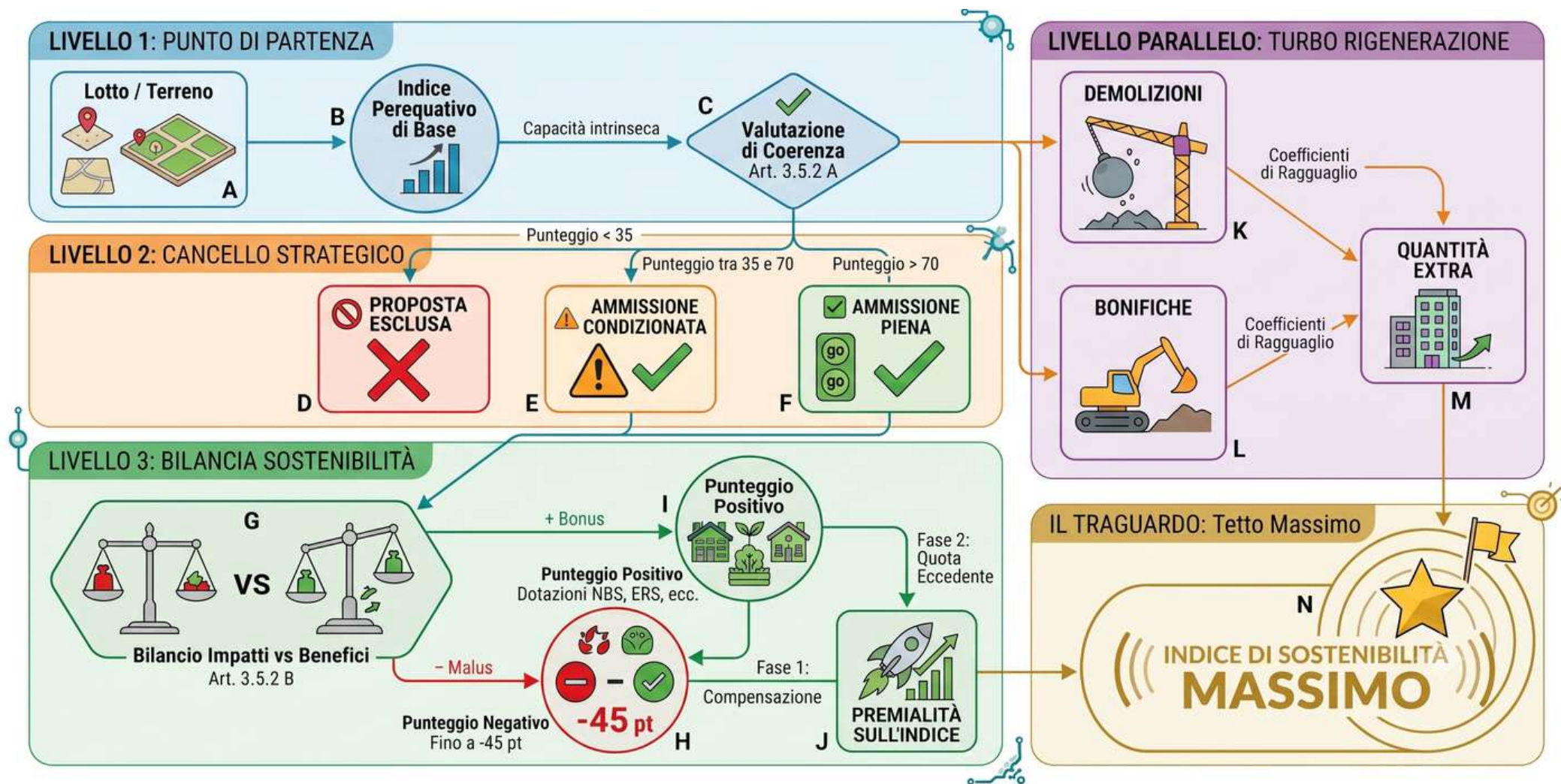
In questi contesti, la Superficie Totale (St) riconoscibile è il risultato di un modello matematico che somma la capacità edificatoria generata dal terreno (tabella art. 3.5.2 delle norme di PUG) a quella derivante dal recupero o demolizione degli edifici presenti (tabella 2 delle norme di PUG).

Il parametri di riferimento sono:

- STer (Superficie Territoriale): Superficie del lotto oggetto di intervento.
- ib (Indice Perequativo di Base): Indice territoriale assegnato alla classe di suolo ($0,25 \text{ mqSt/mqSter}$ prevalenza abitativa - $0,15 \text{ mqSt/mqSter}$ prevalenza abitativa).
- St esistente: Edifici legittimamente esistenti alla data di assunzione del PUG ragguagliate in funzione dell'uso attuale, dello stato conservativo, della utilizzazione, delle bonifiche.



Processo di determinazione dell'Indice di Sostenibilità



Intervento a prevalenza **ABITATIVA**

Simulazione di calcolo per la definizione della potenzialità edificatoria totale del comparto EX SACIM (superfici teoriche).

POTENZIALITA' EDIFICATORIA MINIMA (CALCOLO CON INDICE PEREQUATIVO DI BASE)

$St = STer \times ib = 34.500mq \times 0,25 = \mathbf{8.625mq}$

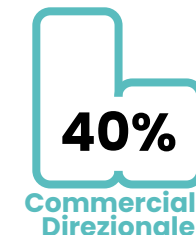
$St \text{ esistente} = 13.500mq \text{ [**]} \text{ (ragguagliati con tabella 2 norme PUG)} = \mathbf{5.775mq}$

$St \text{ totale} = 8.625mq + 5.775mq = \mathbf{14.400mq}$

Si articola la proposta progettuale che preveda il **60%** della St destinata alla funzione **Abitativa** e il **40%** destinata a funzioni **Commerciali/Direzionale**.

$St \text{ residenziale} = 8.640mq$

$St \text{ commerciale/direzionale} = 5.760mq$



Determinazione della quota ERS (20% della St realizzabile)

per la parte residenziale = $8.640mq \times 0,20 = 1.728mq$

per la parte commerciale direzionale = $5.760mq \times 0,20 = 1.152mq$

St TOTALE realizzabile

Residenziale = 8.640mq di cui 1.728mq di ERS

Commerciale/direzionale = 5.760mq

ERS derivante dalla parte commerciale = 1.152mq

TOTALE St realizzabile = $8.640mq + 5.760mq + 1.152mq = \mathbf{15.552mq}$

[**] La Superficie totale (St) dei fabbricati esistenti dovrà essere verificata e determinata sulla base dei titoli edilizi che ne hanno legittimato la realizzazione e delle relative consistenze edilizie. Il calcolo dovrà pertanto riferirsi esclusivamente ai fabbricati legittimamente autorizzati presenti nell'area di intervento.

Intervento a prevalenza Commerciale/direzionale

Simulazione di calcolo per la definizione della potenzialità edificatoria totale del comparto EX SACIM (superfici teoriche).

POTENZIALITA' EDIFICATORIA MINIMA (CALCOLO CON INDICE PEREQUATIVO DI BASE)

St= Ster x ib = 34.500 mq x 0,15 = **5.175mq**

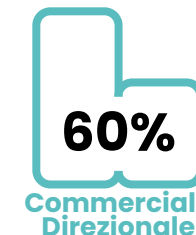
St esistente = 13.500mq ^[**] (ragguagliati con tabella 2 norme PUG) = **5.775mq**

St totale = 5.175mq + 5.775mq = **10950mq**

Si articola la proposta progettuale che preveda il **60%** della St destinata alla funzione **Commerciale/Direzionale** e il **40%** destinata a funzione **Abitativa**.

St residenziale = 4.380mq

St commerciale/direzionale = 6.570mq



Determinazione della quota ERS (20% della St realizzabile)

per la parte residenziale = 4.380mq x 0,20 = 876mq

per la parte commerciale direzionale = 6.570mq x 0,20 = 1314mq

St TOTALE realizzabile

Residenziale = 4.380mq di cui 876mq di ERS

Commerciale/direzionale = 6.570mq

ERS derivante dalla parte commerciale = 1314mq

TOTALE St realizzabile = 4.380mq + 6.570mq + 1314mq = 12.264mq

[**] La Superficie totale (St) dei fabbricati esistenti dovrà essere verificata e determinata sulla base dei titoli edilizi che ne hanno legittimato la realizzazione e delle relative consistenze edilizie. Il calcolo dovrà pertanto riferirsi esclusivamente ai fabbricati legittimamente autorizzati presenti nell'area di intervento.

INDIRIZZI PROGETTUALI E STRATEGIE DI RICUCITURA URBANA



La modalità di intervenire sull'area, prevede due scenari alternativi per la rigenerazione dell'ambito, orientati rispettivamente a una prevalenza residenziale o non residenziale.

In entrambe le soluzioni la sostenibilità dell'intervento è garantita da un ponderato bilanciamento tra le due funzioni.

Nuova Centralità Urbana: Visione e Identità

Il progetto dovrà perseguire la riconversione del vuoto urbano dell'ex Sacim in un baricentro di servizi e socialità: un distretto aperto e integrato, capace di ricucire il territorio e servire l'intera comunità locale.

Strategia di "Ricucitura" e Spazi Pubblici

Un disegno urbano unitario per superare l'isolamento dell'area, basato su due azioni:

- Ricucitura Est-Ovest: connettere le reti ciclo-pedonali tra i quartieri confinanti.
- Filtro Verde: realizzare una fascia alberata sul retro per mitigare l'impatto visivo e creare un passaggio graduale verso la campagna rurale.

Mix Funzionale e Inclusione Sociale

Un quartiere a prevalenza residenziale, ma vivo e accessibile, grazie a:

- Quota ERS ($\geq 20\%$): Obbligo di destinare almeno il 20% della superficie totale all'Edilizia Residenziale Sociale.
- Servizi e Commercio: inserimento di attività commerciali (di vicinato e medie strutture), terziarie e artigianali purché compatibili con la residenza, per garantire vitalità all'area.

Transizione Ecologica e Resilienza

Soluzioni progettuali avanzate per azzerare l'impatto ambientale:

- Infrastrutture Verdi e Blu (NBS): Integrazione di rain gardens e tetti verdi per gestire l'acqua piovana e abbattere le isole di calore.
- Suolo Permeabile (Indice RIE): Rispetto di standard elevati per l'inverdimento e la permeabilità del terreno.
- Mobilità Sostenibile: Accesso carrabile principale dalla via Emilia (senza sovraccaricarla) e viabilità interna "Zone 30", eventualmente "dolce" e ciclo-pedonale.



Comune
di Cesena

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

Assesora all'urbanistica e rigenerazione urbana

arch. Cristina Mazzoni

Dirigente

ing. Paola Sabbatini

UFFICIO DI PIANO ASSOCIATO – Servizio Attuazione PUG

arch. Raffaella Sacchetti

arch. Marco Ruggeri

arch. Barbara Maggioli

ing. Mariangela Golino

Contatti

urbanistica@comune.cesena.fc.it