



Comune  
di Cesena

**Cesena Sport City**

**DPP – Documento preliminare alla progettazione**

**CONCORSO DI PROGETTAZIONE  
a procedura aperta in unico grado**

**Cesena Sport City**



*C.U.P.: D13C20000000005*



Comune  
di Cesena

## Cesena Sport City

### 1) Introduzione ed obiettivi generali da perseguire

Il Comune di Cesena ha indetto il presente concorso di progettazione al fine di poter individuare la migliore proposta per la realizzazione del progetto denominato Cesena Sport City che ha l'obiettivo di rigenerare alcuni dei centri sportivi presenti in città e di migliorarne la connessione ciclabile.

Cesena è collocata al centro del distretto del benessere e della qualità della vita denominato Wellness Valley. La buona qualità della vita è da sempre il DNA della Romagna: i rapporti umani sinceri, la cucina gustosa, la passione per lo sport e la vita attiva, la scoperta dei percorsi sulla costa e nell'entroterra, il fascino dei borghi e dei castelli, i centri cittadini ricchi di storia e di Cultura.

Nato nel 2002, il progetto Wellness Valley mette a sistema le molte eccellenze del territorio romagnolo nei campi del turismo, della salute, dell'economia, della cultura, del volontariato, dello sport, della scuola, dell'Università e dell'enogastronomia per realizzare il primo distretto internazionale per competenze sul benessere e la qualità della vita. Un luogo fisico e sociale che rimette finalmente al centro la persona e la sua salute.

In questo contesto, Cesena, grazie alla leva degli investimenti comunali, che potranno essere ulteriormente sostenuti dal sistema di credito territoriale e dagli altri attori istituzionali, intende avviare un processo di rigenerazione dell'impiantistica sportiva del suo territorio, ed aspira ad essere definita come Cesena Sport City.

Questi i principi ispiratori:

- nuovo modello di sostenibilità economica dell'impiantistica sportiva;
- nuova dimensione aggregativa e sociale degli spazi dello sport;
- inedita forma di medicina sportiva territoriale per generare maggiore controllo del benessere della popolazione;
- rafforzamento dell'engagement delle comunità e degli attori istituzionali del territorio;
- corridoi di collegamento delle aree verdi, parchi e centri sportivi e interconnessione con le reti cicloturistiche che attraversano il territorio dal mare all'entroterra (ciclovie dei Romei);
- ricucitura, completamento e messa in sicurezza dei percorsi ciclopedonali urbani esistenti.

L'insieme di queste strategie si pone come obiettivo di valorizzare il territorio in quanto:

- rafforza il modello di mobilità urbana sostenibile, implementando le reti di piste ciclabili, corridoi verdi e collegamenti lenti fra zone strategiche della città;
- sviluppa e modernizza le infrastrutture sportive in un'ottica di messa in sicurezza, efficientamento energetico e valorizzazione del patrimonio immobiliare sportivo cittadino;
- consolida il concetto di pratica sportiva non solo legata alla salute e al benessere fisico ma anche alla dimensione aggregativa e sociale, grazie al potenziamento dell'offerta dei nuovi poli impiantistici.

La proposta si delinea nei seguenti obiettivi chiave:

1. Creazione di impianti sportivi più efficienti e polifunzionali, attrattivi e di interesse anche sovra comunale;
2. realizzazione di una rete infrastrutturale di mobilità sostenibile per il collegamento degli impianti;

Per approfondimenti sul tema della mobilità sostenibile del comune di Cesena si rimanda alle seguenti pagine dedicate del portale comunale: <http://www.comune.cesena.fc.it/versoilpums>

Il progettista dovrà tenere sempre in considerazione gli aspetti di green building e la progettazione dovrà seguire le normative CAM in materia, sia nei suoi aspetti puntuali che generali. Si dovranno considerare temi legati all'energia, al risparmio delle risorse energetiche, all'utilizzo di quelle rinnovabili, all'ecologia e alla riduzione dell'inquinamento ambientale, oltre a proporre una progettazione che consideri, fin dalle sue prime fasi di ideazione, tutti gli aspetti tecnologici e normativi che permettano di individuare da subito soluzioni progettuali e strategiche solide, attendibili e di forte impatto sociale.

Nella progettazione dei poli sportivi e delle connessioni ciclabili, è fondamentale che il progettista proponga delle soluzioni che facciano chiaramente percepire l'importanza dei nuovi progetti, all'interno di un sistema più complesso di un nuovo modello sportivo per la città di Cesena. Non, quindi, una semplice riqualificazione e rifunzionalizzazione, ma la creazione di una nuova immagine sportiva e di nuovi servizi innovativi al servizio dei poli sportivi e della città. I progetti dovranno rappresentare al meglio il tema di City



Comune  
di Cesena

## Cesena Sport City

Branding per riuscire a comunicare e rilanciare la nuova immagine del fare sport a Cesena. In Particolare, i servizi proposti per un uso continuativo ed inclusivo dei nuovi poli sportivi dovranno permettere di coniugare l'attività sportiva con lo studio, lo svago, il lavoro, la ristorazione e l'accoglienza delle persone, trasformando i nuovi centri in luoghi in cui tutte le funzioni siano in forte sinergia e coordinate fra loro, per rendere l'ambito progettato fortemente attrattivo e a servizio di tutta la cittadinanza.

Inoltre, per quanto riguarda la progettazione dei percorsi ciclabili, che uniranno i diversi poli sportivi, all'interno della nuova bicipolitana di Cesena, ai progettisti è chiesto di porre particolare attenzione anche alla componente di interfaccia comunicativa degli elementi di progetto delle nuove connessioni ciclabili, per permettere una reale percezione della rete di bicipolitana ai fruitori finali. In particolare, si chiede di offrire proposte progettuali che pongano particolare attenzione anche ai sistemi di segnaletica orizzontale e verticale ed in generale ai sistemi di comunicazione con la cittadinanza di questa porzione di bicipolitana.

### 2) Individuazione delle aree di concorso

Il concorso riguarda la riqualificazione di 4 complessi sportivi collocati in altrettante aree del comune di Cesena e la ricucitura dei tratti mancanti delle piste ciclabili che li connettono all'interno della macro-rete ciclabile della città.

Pertanto, le aree di progetto si possono considerare 5:

- 1) Ippodromo
- 2) Villa Chiaviche
- 3) Case Gentili
- 4) Fiorenzuola
- 5) Connessioni ciclabili

La descrizione puntuale delle singole aree e delle relative richieste oggetto di concorso, sono meglio descritte nelle 5 schede allegate e si possono così sinteticamente riassumere:

L'area dell'ippodromo rappresenta il principale polo sportivo della città ed ha servizi di livello non solo comunale ma anche a scala maggiore, quali l'ippodromo ed il Carisport, oltre ad un grande parco pubblico, una struttura di atletica, la piscina comunale e diverse altre funzioni di carattere ludico, sportivo e ricreativo. Il progetto dovrà quindi tenere in considerazione questi aspetti nel definire i caratteri e gli spazi oggetto di concorso, che riguardano la demolizione e ricostruzione della nuova piscina comunale e l'ampliamento delle strutture di allenamento indoor dell'impianto di atletica.

Di minor interesse sovracomunale, ma con l'ambizione di diventare il secondo polo sportivo della città è il complesso di Villa Chiaviche, posto più a Nord nella direttrice della cervesa che porta al mare ed in prossimità di un nodo strategico, quale il casello dell'autostrada Cesena Sud, e la prossimità all'area in cui sorgerà il nuovo ospedale di Cesena ad Est. In questo polo, già contraddistinto da diversi ambiti sportivi, si dovrà creare una nuova struttura baricentrica ed ordinatrice che integri in un unico oggetto architettonico le diverse strutture di servizio presenti, ospitando non solo spogliatoi, uffici, depositi e locali tecnici, ma anche una palestra polifunzionale, una zona di incontro e ristorazione ed altre funzioni che rendano questo polo un punto di ritrovo che vada oltre agli utilizzi sportivi. In tale direzione vanno quindi viste anche le richieste di implementare con spazi sportivi, ludici e ricreativi le aree esterne, creando una zona a parco, con diverse attrezzature di libera fruizione da parte della cittadinanza ed altri campi per diverse attività sportive e di dimensioni più contenute.

Il terzo polo è quello di case gentili, che è posto in una zona più isolata rispetto ai centri abitativi e lavorativi della città, ma comunque in posizione strategica per connessioni viarie e per la vicinanza al polo dell'ippodromo. Attualmente caratterizzato da due macro-funzioni (calcio e tiro con l'arco) divise da una strada a bassa percorrenza, dovrà essere implementato mediante l'inserimento di altre funzioni per lo più esterne, che abbiano a che fare con il mondo degli sport a rotella. A completare ed implementare l'offerta e l'attrattività del polo sportivo si chiede la progettazione di un edificio polifunzionale che, oltre ad ospitare i servizi necessari per le nuove attività sportive, rivesta anche il ruolo di stazione della futura bicipolitana di Cesena, ovvero un posto in cui poter noleggiare una bici e in cui avere altri servizi ad essa dedicati (come



Comune  
di Cesena

## Cesena Sport City

un'officina di riparazione ed altre funzioni utili ai ciclisti, così come agli altri sport a rotella che si aggiungeranno al polo sportivo).

Quarto polo è rappresentato dall'area sportiva denominata Fiorenzuola, posta nella zona Est della città. Anche questo polo è caratterizzato da una divisione in due parti dell'area sportiva che vede campi da calcio, basket e tennis, con un edificio di servizio dedicato, a Nord, ed un campo da calcio, un'area verde attrezzata e degli edifici adibiti a bocciodromo, sala biliardo e spogliatoi a Sud, con la via Cesare Balbo che rappresenta un elemento di discontinuità fra le due aree. Il progetto dovrà concentrarsi soprattutto sulla zona Sud, sostituendo l'attuale campo da calcio con altri campi di dimensione minore, che offrano una offerta sportiva più variegata, quali un campo da calcetto in erba, una zona per arrampicata e delle attrezzature per parkour e calisthenics, oltre alla demolizione e ricostruzione delle strutture di servizio esistenti per creare un nuovo edificio più efficiente, sicuro, funzionale e che possa accogliere anche nuove funzioni.

A completare una rigenerazione del comparto sportivo nel suo insieme, vi è il tema conclusivo di concorso, ovvero la connessione dei diversi poli sportivi in una rete ciclabile senza soluzione di continuità e riqualificata, che possa integrarsi al meglio col paesaggio circostante e contribuisca ad aumentare gli spostamenti sostenibili all'interno della città. I concorrenti dovranno quindi offrire delle soluzioni progettuali per le diverse aree di intervento, individuate dagli elaborati di concorso, per permettere di ricucire alcuni punti della rete di ciclabili esistenti, realizzando un percorso ciclabile continuativo, sicuro ed integrato nel paesaggio.

Si rimanda quindi alla lettura delle schede di approfondimento dei 5 ambiti di progetto riportate in fondo al presente documento, per una conoscenza integrale delle richieste del concorso di progettazione.

A completare la riqualificazione dei poli sportivi di Cesena vi sono anche i poli delle zone denominate Vigne e Pievesestina, individuate nella planimetria generale degli interventi come aree su cui non si chiede una progettazione specifica in questa fase di concorso, ma che potranno essere oggetto di interventi minori e puntuali nelle successive fasi di progettazione definitiva ed esecutiva. Nel caso in cui i progettisti ritengano di suggerire degli interventi anche per le due aree sopra menzionate, potranno farlo se all'interno di una idea di progettazione complessiva, che rappresenti al meglio il tema di City Branding. Si sottolinea però che, per queste aree, non è prevista una progettazione obbligatoria in questa fase di concorso.

Per una illustrazione delle principali caratteristiche geologiche delle aree di progetto si rimanda alla documentazione accessibile al seguente link:

[https://geo.regione.emilia-romagna.it/cartografia\\_sgss/user/viewer.jsp?service=geologia](https://geo.regione.emilia-romagna.it/cartografia_sgss/user/viewer.jsp?service=geologia)

Tutti i progetti dovranno garantire il massimo livello di accessibilità e fruizione degli spazi, eliminando ogni barriera fisica, mentale o percettiva, aprendosi all'uso da parte di qualsiasi utenza in modo integrato nell'idea generale del progetto.

È facoltà dei partecipanti proporre modifiche agli importi delle singole ID Opera sia all'interno delle singole aree di intervento che all'interno degli importi generali posti a base di concorso, nel caso in cui si ritenga che la progettazione proposta necessiti di maggiori risorse in un'area rispetto alle altre. Resta Fisso ed insuperabile il limite generale dei 16.000.000€ (comprensivo degli oneri della sicurezza) posto a base di concorso.



Comune  
di Cesena

# Cesena Sport City

- Ambito di interesse poli sportivi
- Area di intervento poli sportivi
- Ciclabili esistenti di connessione dei poli sportivi
- Area di intervento per nuove connessioni ciclabili di progetto





Comune  
di Cesena

## Cesena Sport City

### 3) Descrizione delle caratteristiche storiche, ambientali ed urbanistiche dell'area oggetto di concorso e vincoli

Come anticipato sopra, il concorso vede coinvolti diversi ambiti di intervento, ognuno dei quali possiede caratteristiche storiche, ambientali, urbanistiche e sociali differenti, come meglio illustrate nelle singole schede di analisi delle singole aree presenti nella documentazione di concorso.

Sempre nella documentazione di concorso, si riporta anche un report sintetico di analisi urbanistica e vincolistica delle aree di intervento.

### 4) Programma funzionale;

Nella documentazione di concorso si riportano le principali informazioni inerenti alle richieste funzionali a cui i concorrenti dovranno rispondere con le loro proposte progettuali, suddivise per area di intervento.

L'elenco fornito potrà essere in parte modificato ed implementato dai concorrenti con proposte alternative e migliorative, se ben giustificate.

### 6) Normativa tecnica applicabile;

I partecipanti sono tenuti all'osservanza di tutte le norme in vigore relative all'oggetto del concorso, ed in particolare il codice dei contratti pubblici e s.m.i., le norme in materia di sicurezza, antincendio, impiantistica e strutture, acustica, risparmio energetico, abbattimento delle barriere architettoniche e tutte le norme in materia di impiantistica sportiva e mobilità ciclabile.

### 7) Stima dei costi dell'opera;

Il costo stimato per la realizzazione dell'opera, comprensivo degli oneri della sicurezza, è di € 16.000.000, al netto di I.V.A.

Nella tabella seguente, il costo stimato di realizzazione dell'opera viene articolato nelle diverse categorie di lavoro previste, identificate secondo i codici "ID-Opere" di cui al D.M. 17 giugno 2016 in materia di corrispettivi professionali per i Servizi di Architettura e Ingegneria:

Categoria	Destinazione funzionale	"ID-Opere"	Grado di complessità	Corrispondenza L.143/1949 Classi e Categorie	Incidenza percentuale	Importo
Edilizia	Cultura, Vita Sociale, Sport, Culto	E.11	0.95	I/c	11,56%	1.850.000€
Edilizia	Cultura, Vita Sociale, Sport, Culto	E.12	1.15	I/d	30,00%	4.800.000€
Edilizia	Arredi, Forniture, aree esterne pertinenti allestite	E.18	0.95	I/c	9,50%	1.520.000€
Strutture	Strutture, Opere infrastrutturali puntuali	S.04	0.90	IX/b	18,44%	2.950.000€



Comune  
di Cesena

## Cesena Sport City

Impianti	Impianti meccanici a fluido a servizio delle costruzioni	IA.01	0.75	III/a	4,19%	670.000€
Impianti	Impianti meccanici a fluido a servizio delle costruzioni	IA.02	0.85	III/b	8,63%	1.380.000€
Impianti	Impianti elettrici e speciali a servizio delle costruzioni	IA.03	1.15	III/c	5,19%	830.000€
Infrastrutture per la mobilità	Viabilità ordinaria	V.02	0.45	II/a	12,50%	2.000.000€
<b>Costo stimato per la realizzazione dell'opera (compresi oneri sicurezza)</b>						<b>16.000.000€</b>

La suddivisione nelle "ID-opere" indicate in tabella non è vincolante ai fini dello sviluppo delle proposte progettuali e costituisce mero parametro di riferimento per l'individuazione dei requisiti speciali tecnico-organizzativi e per il calcolo dei corrispettivi relativi alle prestazioni professionali richieste, in applicazione del decreto di cui all'art.24 comma 8 del D.Lgs.50/2016 e ss.mm.ii.

**8) Rilievo fotografico;** Nella documentazione di concorso si riportano le schede illustrative dei 5 ambiti di intervento con in calce la key-maps con i punti di presa delle fotografie messe a disposizione dei partecipanti nel materiale allegato al concorso.