



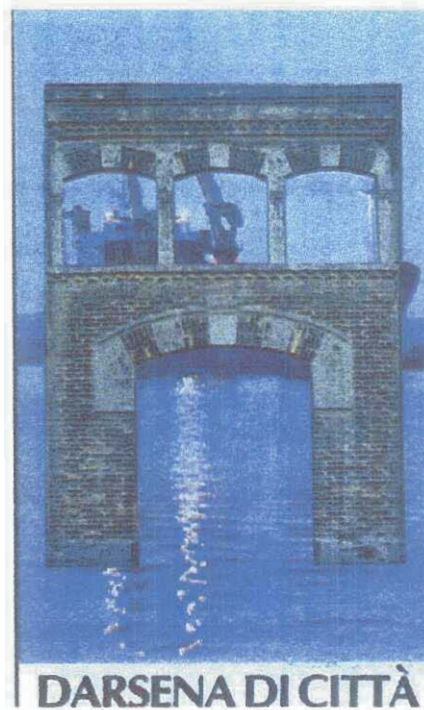
COMUNE DI RAVENNA
PIANO REGOLATORE '93

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DELLA DARSENA DI CITTÀ'

(Art. VI-5 P.R.G. '93, D.M. LL.PP. 21/12/1994
art. 2, comma 2, legge 179/92)

APPROVATO: DELIBERA CONSILIARE N. 84/11868 del 18.03.97

I^a VERIFICA - Febbraio '97



RELAZIONE INTEGRATIVA

Ravenna, febbraio 1997

RELAZIONE INTEGRATIVA

La presente relazione integra e precisa quella originaria del Programma di Riqualificazione Urbana approvato dal Consiglio Comunale il 15.12.95.

Il P.R.G. n°93 approvato con delibera Provinciale n°694/30912 del 12.07.1996 ha impostato (contestualmente al progetto di Riqualificazione della Darsena di Città) il disegno organico di una cosiddetta Cintura Verde nell'intorno dell'espansione urbana del Capoluogo, disegno capace di ridefinire i confini della città e nello stesso tempo di contenerne i processi espansivi.

Le aree verdi di cintura nell'attuale quadro normativo hanno una capacità edificatoria pari a 0,1 mq/mq. (permutabile e localizzabile nel Comparto Darsena di Città e nelle zone C 4.1 del Capoluogo nel rapporto 1 a 10 fra Superficie utile edificabile e Superficie di area verde di cintura), capacità edificatoria materializzabile esclusivamente nel caso di un suo concordato "trasferimento" oltre che nelle zone C4.1 del Capoluogo, soprattutto nel Comparto Darsena.

Per i proprietari di subcomparti in Darsena vengono inoltre previsti, in normativa di P.R.G., premi ed incentivi capaci di rendere effettivamente praticabili ed utili anche per i proprietari "ospitanti" questi processi, piuttosto impegnativi, in termini gestionali e di principio.

La S.U. complessivamente realizzabile nel comparto Darsena nelle prime due Fasi è pari a circa 225.000 mq.; di questa Superficie, circa 26.000 mq. sono riservate ad Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), circa 33.000 mq. derivano da procedure di permutazione e permuta con la cintura verde, circa 18.000 mq. vengono da premi e incentivi, circa 159.000 mq. infine rappresentano la S.U. preesistente, da trasformare ed, in parte, da recuperare: "l'archeologia industriale".

Nel complesso le destinazioni residenziali sono pari al 73% del totale

Il programma verrà attuato in larghissima prevalenza da proprietari operatori privati, attraverso Piani Particolareggiati di Subcomparto (PUE), e successivi interventi a cura degli stessi proprietari sia per quanto riguarda le opere di urbanizzazione che le opere edilizie.

I proprietari soggetti attuatori si sono impegnati già in sede di PRU ad una programmazione degli interventi attraverso una serie di Atti Unilaterali d'Obbligo, da trasformare successivamente, attraverso un'opportuno recepimento e adeguamento nelle convenzioni attuative dei Piani Particolareggiati di subcomparto.

Oltre agli ordinari impegni circa i processi di urbanizzazione, gli Atti d'Obbligo impegnano i proprietari all'attivazione delle procedure di perequazione e permuta con le aree della cintura verde oltre che alla realizzazione diretta - in tutti i casi ove risulti ammissibile - o indiretta di quote di Edilizia Residenziale Pubblica, o ad ospitare operatori abilitati alla sua realizzazione e indicati dal Comune.

Le prime due Fasi - sulle quali è anche costruita la dimensione economico-finanziaria effettiva del PRU - coprono circa i 2/3 dell'intero intervento, per il breve medio termine.

E' poi prevista una terza Fase, di lungo termine, mentre una serie di aziende (ritenute compatibili anche nel nuovo assetto) hanno visto una conferma delle attività insediate, anche al di là della terza Fase

Le modifiche apportate al Programma rispetto alla stesura del 5.12.95, oltre ai meccanismi di perequazione e permuta sono state marginali e non interferiscono allo schema progettuale, al dimensionamento e agli usi già approvati: possono essere così sintetizzate:

- Subcomparto 25, aumento della S.U. pari a mq. 950 derivante dall'applicazione del comma 3 punto b dell'art. VI.5. Tale comma fa riferimento agli edifici demoliti senza ricostruzione nel periodo di vigenza del P.R.G. 73 e del P.R.G. 83 purchè regolarmente accatastati.

- Sub comparto 2, sono stati individuati due Subcomparti il 2a e il 2b con adeguamento del perimetro al reale stato di fatto, ciò al fine di consentire l'attuazione del Subcomparto 2a inserito in prima fase.

- Subcomparti 7 e 24, passano dalla seconda alla terza fase in considerazione del fatto che non sono stati presentati gli Atti Unilaterali d'Obbligo.

Per la stessa motivazione il Subcomparto 17 passa dalla prima alla seconda fase.

E' stata elaborata una cartografia di riferimento composta di 21 tavole di cui 9 di analisi e 12 di progetto, specificatamente:

ANALISI:	A1	Individuazione del regime proprietario (1:2000)
	A2	Confronto catasti storici (1:2000)
	A3	Reti Tecnologiche: fognature (1:2000)
	A4	Reti Tecnologiche: illuminazione pubblica (1:2000)
	A5	Reti Tecnologiche: gas (1:2000)
	A6	Reti Tecnologiche: acqua (1:2000)
	A7	Reti Tecnologiche: SIP (1:2000)
	A8	Localizzazione delle unità minime di intervento (1:2000)
	A9	Rilievo altimetrico (1:2000)

PROGETTO:	P1	Gli ambiti dei sub progetti di supporto al programma Darsena (1:4000)
	P2	Schema generale della viabilità e sua classificazione (1:2000)
	P3	Reti tecnologiche: fognatura (1:2000)
	P4	Reti tecnologiche: pubblica illuminazione (1:2000)
	P5	Schema generale di assetto di lungo periodo (1:2000)
	P6	Prescrizioni e vincoli (1:2000)
	P7	Standard e unità minime di intervento (1:2000)
	P8	Il sistema del verde e delle alberature (1:2000)
	P9	Sezioni stradali tipo (1:200)
	P10	Sezioni stradali tipo (1:200)
	P11	Planivolumetrico generale (1:2000)
	P12	Sezioni banchina (1:100)

Rispetto alla stesura originaria sono stati predisposti, come allegati, la bozza di Protocollo d'Intesa Ministero LL.PP./ Regione / Comune / IACP e la bozza di Convenzione tipo che dovrà regolare l'attuazione dei P.U.E. dei singoli Subcomparti.

Le norme di attuazione, inoltre, sono state variate / integrate per renderle omogenee e conseguenti alla normativa di attuazione del P.R.G. 93 oggi vigente e per adeguarle all'evoluzione attuativa del programma, in particolare:

- sono stati fissati i parametri per la realizzazione dei portici, in quanto elementi fortemente caratterizzanti l'intervento, fissandone la dimensione a 3 mt. di larghezza e a doppia altezza (art. 9 punto 4);
- sono state ampliate le possibilità di intervento nel Subcomparto 21 con l'inserimento delle attività di cui all'art. 11.3 del PRG. 93, esercizi pubblici, attrezzature per lo spettacolo, attrezzature per lo sport e il tempo libero (art. 20 punto 3).

Il presente PRU, quale strumento attuativo del PRG 93 ai sensi del c1 dell'art. 171.5, così rivisto costituisce quadro di riferimento obbligatorio, con valore normativo e d'indirizzo, dei piani particolareggiati di subcomparto di iniziativa privata e degli interventi di iniziativa pubblica.

. VERIFICA ATTUATIVA DEL PRU APPROVATO DAL C.C. IL 5. 2.95

Come previsto dagli indirizzi del CER, la rimodulazione del Programma di riqualificazione urbana della Darsena di città si é basata sull'entità effettiva delle risorse pubbliche e private rese disponibili in questa prima fase.

L'investimento finanziario complessivo, sostenuto da Ministero (L. 16.316 miliardi), Regione (L. 1.235 miliardi), Comune (L. 5.095 miliardi), IACP (L. 1.247 miliardi) assomma a L. 23.893 miliardi, senza considerare i possibili finanziamenti dell'Unione Europea sul Progetto Pilota Urbano del Parco di Teodorico.

Questo importo corrisponde a circa il 45% dell'investimento pubblico previsto nel PRU per la Prima Fase, ed a circa il 25% considerando il complessivo intervento di Prima e Seconda Fase.

Si tratta quindi di una capacità di investimento, di per sé non trascurabile, ma certo non tale da consentire un sostegno organico e diffuso - anche se ridimensionato - dell'intero programma originario, che prevedeva una dimensione assai più ampia.

Si é trattato quindi di operare in una logica fortemente selettiva, nella ricerca di un quadro di interventi capaci di attivare concretamente le iniziative prioritarie e più dotate di requisiti di fattibilità, e nello stesso tempo capace di non perdere il senso del programma più complessivo e del disegno più generale.

Gli interventi pubblici, come classificati nei moduli resi disponibili dal CER riguardano:

- Infrastrutture di importanza generale (Dorsale fognaria in destra Candiano). Opere di urbanizzazione primaria e secondaria, Edilizia sovvenzionata, Bonifica dei suoli industriali dismessi, Recupero di archeologia industriale, Parco di Teodorico, Arredo urbano e recupero di parti comuni di insediamenti ERP.

L'importo complessivo risulta pari a L. 20.830 miliardi.

Nel caso di un possibile apporto di risorse dell'Unione Europea (Art. 10 FESR) sul Progetto Pilota Urbano (P.P.U.) del Parco di Teodorico - ancora in predicato - tale importo salirebbe a L. 27.130 miliardi.

Sul Parco, nel primo caso evidentemente si opererebbe attraverso un primo stralcio funzionale, mentre nel secondo caso il progetto del Parco potrebbe essere realizzato integralmente.

Su questa base, peraltro, sta procedendo la progettazione del Parco, attraverso il previsto Concorso ad inviti, avendo la Commissione Giudicatrice già individuato il progetto preliminare vincitore predisposto dal Gruppo Podrecca.

Gli interventi privati, ancora secondo la classificazione CER, ammontano a L. 42.774 miliardi nella prima ipotesi e nella seconda ipotesi (Finanziamento UE) a L. 40.002 miliardi.

Anche in questo caso la differenza riguarda le diverse possibilità di attuazione del Parco di Teodorico, a seconda che si possano in futuro utilizzare o meno le risorse europee.

Gli interventi privati riguardano le quote di edilizia agevolata realizzate da imprese (L. 35.112 miliardi 1° ipotesi, L. 32,34 miliardi 2° ipotesi), l'edilizia residenziale libera L. 2.651, e gli interventi sul settore terziario privato L. 5.011 miliardi, mentre in questo quadro l'intervento pubblico, a sostegno dell'Agevolata, risulterebbe pari rispettivamente a L. 7.6 miliardi o a L. 7 miliardi (nel caso di finanziamento UE ottenuto).

Nel complesso gli interventi pubblici e privati assommano nella prima ipotesi a L. 63.604 miliardi, nella seconda ipotesi a L. 67.132 miliardi.

Questi importi, a loro volta corrispondono rispettivamente al 14% ed al 15% degli importi complessivi previsti in sede PRU.

Questo quadro delle risorse disponibili aiuta a comprendere meglio le scelte effettuate con la rimodulazione del Programma.

La prima scelta significativa effettuata - di carattere selettivo - riguarda la concentrazione delle risorse disponibili in destra Candiano.

Già in sede di formazione del PRU erano emerse, con evidenza, le più evidenti condizioni di fattibilità della fascia compresa fra il Canale Candiano e il Viale Trieste.

Su quel lato infatti si evidenziavano, soprattutto, sia più diffusi ed estesi processi di dismissione industriale, sia una più evidente possibilità di integrazione dei nuovi insediamenti con i quartieri - a prevalente caratterizzazione ERP - collocati subito a Sud dello stesso Viale Trieste. E, d'altra parte, questi medesimi quartieri erano stati inseriti in un sottoprogetto del PRU, ed hanno ottenuto un piccolo finanziamento PREU da parte Regionale.

Nella fascia in destra Candiano è stata quindi concentrata la massima parte degli interventi previsti.

Con la sola eccezione di una piccola quota di previsioni ERP nel comparto PUE S, collocato nella parte più urbana del sinistra Candiano, tutti i restanti interventi, di carattere sia pubblico che privato, sono localizzati in destra Candiano.

Fa eccezione a questo quadro, naturalmente, l'impegnativo intervento previsto sul Parco di Teodorico; il quale Parco, anche se collocato in Sinistra Candiano, appartiene all'intero quartiere Darsena o, forse meglio, appartiene all'intero sistema urbano, come parco di valore primario per tutta la città.

Questa importante operazione è stata evidentemente inserita nel quadro di prima priorità - come si diceva - e sarà diversamente sostenuta da finanziamenti comunali a seconda della disponibilità o meno dei finanziamenti europei.

Anche rimanendo in Destra Candiano gli interventi previsti nella rimodulazione del PRU possono presentare, tuttavia, una latitudine piuttosto estesa rispetto alle possibilità offerte dal D.M. 21/12/94, nel tentativo - pur nella limitatezza delle risorse - di non disperdere il senso strategico complessivo del Programma di Riqualificazione.

Da questo punto di vista l'elemento più significativo è rappresentato dall'avvio del programma di bonifica del Canale Candiano, con la realizzazione della dorsa e fognaria collocata in banchina in destra.

La dorsale - completa di quanto necessario al suo funzionamento in termini integrati alla rete urbana - viene condotta fino al suo primo recapito a valle, transitoriamente individuato nel canale della Lama; essa comunque sarà in grado di assicurare già alcuni primi effetti, "coprendo" in certa misura tutti i nuovi insediamenti previsti, che si trovano a monte di tale recapito.

Essa dovrà in un secondo tempo essere portata al suo recapito definitivo a valle del Ponte Mobile, ma questo primo stralcio assicura già una sua significativa funzionalità.

Per essere reso organico, inoltre, questo intervento dovrà accompagnarsi ad un successivo e parallelo intervento in sinistra Candiano.

Sarà anche indispensabile operare, in seconda fase, per la prevista utilizzazione della banchina come spazio urbano pregiato e fruibile, realizzando altrove le capacità di lavoro portuale - peraltro abbastanza limitate - oggi assicurate dalla banchina in destra.

Ma per fare questo sarà necessario disporre di un secondo significativo finanziamento, mediante il quale intervenire quindi sul sistema portuale a valle del Ponte mobile, nella parte più pregiata del porto.

Va tuttavia senz'altro sottolineato il buon livello di collaborazione raggiunto in questa fase nei rapporti con l'Autorità Portuale, per l'ottenuta disponibilità all'intervento per la realizzazione della citata dorsale fognaria in destra Candiano.

Questo intervento di infrastrutturazione generale assicura il respiro necessario ai primi stralci di intervento attivati in questa fase, i quali, opportunamente, non sono stati condotti fino ad affacciarsi sul fronte della banchina, ma sono portati piuttosto a gravitare sull'asse del Viale Trieste.

I Subcomparti oggetto di intervento sono fondamentalmente 3.

Più in vicinanza del tratto terminale del Candiano il Subcomparto 2a (Tambini-Acmar-Promos) ed in parte il PUE-D; in posizione più centrale il Subcomparto 10 (IMMOBILIARE PLATANI) ed il Subcomparto 11 (NUOVA PANSAC), che vengono attivati per primi stralci parziali, sulle porzioni - come si diceva - gravitanti sul Viale Trieste.

In queste aree di una certa consistenza, sono previsti - in conformità al Progetto urbanistico del PRU - interventi di edilizia agevolata, realizzata dagli stessi proprietari; interventi di edilizia sovvenzionata (con risorse comunali, a cura dello IACP); interventi privati di edilizia residenziale libera, oltre ad interventi privati sul settore terziario.

Vengono anche attivate prime significative opere di urbanizzazione, classificate come di tipo A e di tipo B del P.R.G., e cioè in parte di valore generale, che potranno rappresentare importanti tasselli per la realizzazione dell'assetto più complessivo previsto.

Viene inoltre attivata - in prossimità del Subcomparto 2a, ed in posizione molto centrale rispetto alla città, con contributo pubblico del 33%, un importante intervento di recupero di archeologia industriale, per il fabbricato corrispondente alla ex Raffineria dello Zolfo dell'Almagià, che potrà risultare ottimale per ospitare funzioni culturali qualificate e funzioni universitarie.

Infine ancora in destra Candiano nei quartieri Peep di via Trieste sono localizzati i finanziamenti regionali PREU, per interventi di arredo urbano sugli spazi pubblici e di recupero di parti comuni sugli spazi privati.

Nel complesso dei comparti considerati è bene in conclusione sottolineare la previsione - in parte a carico pubblico - di interventi di bonifica dei fabbricati e dei suoli industriali dismessi.

Pur nella limitatezza delle risorse, come si diceva, gli interventi sono tali da mantenere un respiro strategico, e da assicurare una concreta incisività come punto di innesco di un processo più ampio, e garantiscono una pluralità e insieme un'integrazione adeguata tra i vari tipi di intervento.

Questo programma parziale assume anche una grande rilevanza come prima concreta forma di sperimentazione di interventi così innovativi.

Il rapporto di collaborazione fra i vari enti pubblici (Regione, IACP, Autorità portuale, AREA) ricompresi nel Programma si sviluppa con adeguata fluidità, mentre la ripartizione delle risorse fra i soggetti privati non ha comportato tensioni o difficoltà significative.

Questi rapporti hanno consentito di rendere operabile il meccanismo di pafond nelle aree verdi, già in accordo con gli operatori di prima fase, consentendo così il decollo effettivo su una porzione rilevante del Parco di Teodorico, corrispondente in sostanza al primo stralcio attuativo.

I vari soggetti pubblici e privati hanno anche attivato sollecitamente le rispettive attività di progettazione ed, in prospettiva, non sembrano emergere difficoltà sostanziali per il rispetto delle scadenze programmate per le varie fasi attuative e di intervento, che vedono il Comune impegnato, dopo la firma del protocollo d'intesa con Ministero dei Lavori Pubblici e Regione che sarà firmato il 12.3.97, ad elaborare, d'intesa anche coi privati, i progetti preliminari e in alcuni casi definitivi entro sei mesi al fine di pervenire all'accordo di programma previsto dall'art.2 del D.M. 21.12.94

Quanto al dettaglio analitico dei diversi interventi pubblici e privati si rimanda alle specifiche schede compilate sui facsimile del CER.