

# COMUNE DI RAVENNA



“Bando per la presentazione di progetti per la predisposizione del Programma Straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia”

## Ravenna *in* Darsena

*il mare in piazza*

### Relazione Generale

ALLEGATO a) di cui all'art. 5 comma 1 del bando

## Premessa

La Darsena di città è un'area ex industriale/portuale di circa 136 ha, inglobata nel tessuto urbano, con caratteristiche di marginalità degrado e carenza di servizi. Il progetto "Ravenna in Darsena *il mare in piazza*" è relativo alla riqualificazione urbana dell'ambito in destra canale ed è costituito da un insieme organico di interventi strategicamente ed univocamente finalizzati al decollo della più complessiva riqualificazione/riconversione urbana, fondata sull'idea portante di costituire un unico sistema territoriale dalla città al mare. L'area, affacciata sull'ultimo tratto del Canale portuale per circa 1,7 km, è adiacente al centro, alla piazza principale, quindi con localizzazione strategica rispetto alla città e con potenziale ruolo di cerniera fra mare e centro (piazza), ruolo oggi negato dalla stazione ferroviaria che costituisce barriera.

Gli interventi proposti costituiscono attuazione del Piano Operativo Comunale (POC) "Darsena di città", redatto sulla base di uno straordinario percorso partecipativo approvato il 05/02/2015, in continuità con gli interventi già realizzati grazie ai Programmi: di Riqualificazione Urbana (PRU); Speciale d'Area del Porto (PSdA); di Riqualificazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio (PRUSST); Innovativo in Ambito Urbano (PIAU).

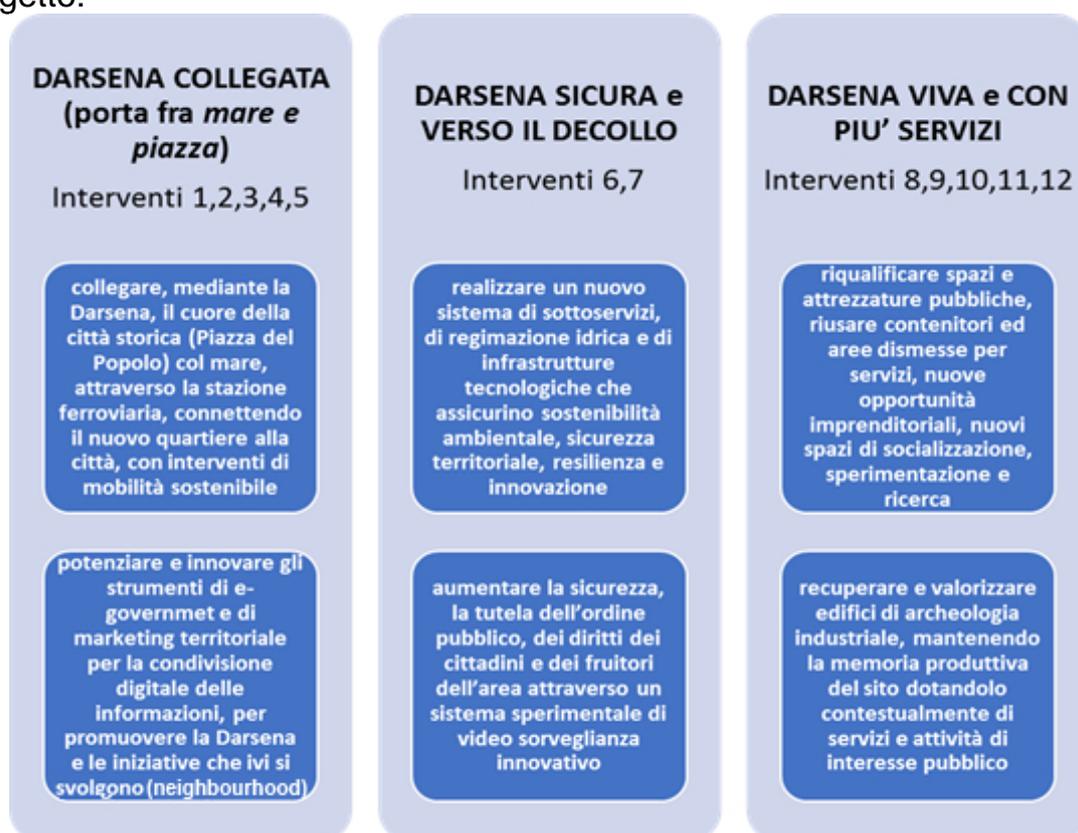
Il POC Darsena prevede un nuovo quartiere Darsena "smart" perseguendo obiettivi generali di: integrazione con la città; creazione di un forte e peculiare carattere urbano; valorizzazione dei caratteri salienti (Canale, banchine, archeologia industriale); politiche integrate per la rigenerazione urbana, la sostenibilità ambientale, le tecnologie innovative, la valorizzazione delle dotazioni pubbliche, la riduzione dei fenomeni di tensione abitativa e di degrado sociale, le forme di Ri-Uso temporaneo di spazi ed edifici per servizi, la socializzazione e "vivacizzazione sociale" del quartiere (in parte già in atto).

Il finanziamento del progetto candidato risulta determinante per l'attuazione da parte dei privati dei piani di riqualificazione previsti dal POC che non hanno ad oggi avuto corso in ragione dei rilevanti costi di infrastrutturazione (sistema fognario), della grave crisi economica e della carenza di risorse pubbliche.

## i) TIPOLOGIA E CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

Il Progetto candidato si colloca in destra canale (si veda allegato g) in quanto è l'area dove sono concentrati gli interventi già attuati, le iniziative ed eventi che periodicamente si svolgono, nonché dove sono più avanzate le progettazioni dei privati. In tale ambito sono già stati attuati: due incubatori per start-up innovative e creative e coworkers; un'area sportiva ricreativa (Darsena POP-UP) e un'area culturale e per eventi (ex tiro a segno).

Il Progetto intende attivare un processo di innovazione sociale per creare un quartiere "evoluto" sotto ogni profilo (ambientale sociale, tecnologico), un quartiere 0-24 (sicuro, inclusivo, partecipato, attrattivo), dove le persone rivestano un ruolo partecipato (sharing economy), ambiente ideale anche per i cd "Millennials". Per questo risultano decisive le seguenti **linee di azioni** del progetto:



Le linee di azione sopra individuate vengono perseguite attraverso N. 12 interventi (allegato g Tav 00), che ineriscono in modo trasversale a tutte le tipologie di azione di cui alle lett. a) b) c) d) e) dell'art. 4 c.3 del Bando.

### **Intervento 1 Prolungamento sottopasso binari stazione e mobilità sostenibile**

L'intervento (allegato g int 01) prevede il prolungamento dell'attuale sottopasso di stazione, con risalita in una zona strategica della banchina in testata Darsena in prossimità del pontile per l'attracco dei previsti mezzi di collegamento col mare e in adiacenza al parcheggio del nodo intermodale. Quale servizio all'imbarco per il mare è previsto un servizio di bike sharing mediante l'allestimento di 15 stazioni automatizzate con biciclette pubbliche a pedalata assistita. Obiettivi: collegare, mediante la Darsena, il cuore della città storica (Piazza del Popolo) col mare, attraverso la stazione ferroviaria e gli interventi 4 e 5; migliorare la fruibilità e l'accessibilità della stazione con un secondo accesso dalla Darsena e dal nodo intermodale di Piazzale A. Moro.

### **Intervento 2 Potenziamento nodo intermodale di Piazzale Aldo Moro**

L'intervento (allegato g int 02) prevede la messa in sicurezza e riqualificazione dell'accesso e del sottopasso esistente, che collega il centro al nodo intermodale e la sua trasformazione in una galleria d'arte multifunzionale. Prevede inoltre un nuovo info point, realizzato in legno sotto la campata della pensilina degli autobus, quale spazio fisico informativo e piattaforma di e-gov e marketing territoriale, elemento di comunicazione visiva e interattiva collegato ai siti istituzionali e di connessione fra i circuiti turistici del centro città, la darsena e il litorale. Obiettivi: potenziamento di P.le Aldo Moro quale nodo intermodale strategico, terminal turistico e punto di interscambio fra diversi tipi di mobilità pesante/dolce/terra/acqua; rifunzionalizzazione del sottopasso esistente quale punto di transito ciclo-pedonale fondamentale per i flussi di pendolarismo locale e turistici.

### **Intervento 3 Le piattaforme per il diritto alla cittadinanza digitale (Politiche inclusive nella Darsena di Ravenna)**

L'intervento prevede progettazione e realizzazione di piattaforme web organizzate come un *unicum* che servirà a collegare virtualmente la Darsena al territorio. Una piattaforma è relativa al sito istituzionale del Comune di Ravenna (sharing economy) per valorizzare e condividere le best practice che

nasceranno nella Darsena, una è dedicata alla promozione turistica della Città. Obiettivi: valorizzare le attività della Darsena collegandola e integrandola, anche dal punto di vista della architettura informatica, con i tradizionali portali istituzionali; favorire i processi di partecipazione e di inclusione sociale nella Darsena e la sua promozione, mettendo a disposizione dell'intera collettività le risorse del nuovo quartiere.

**Intervento 4** “Pontile per l’accesso all’acqua e collegamento con il mare in mobilità sostenibile

L'intervento (allegato g int 04) prevede la realizzazione di un pontile galleggiante privo di barriere architettoniche quindi utilizzabile anche da disabili motori e l'acquisto di un'imbarcazione ibrida per il trasporto di passeggeri da e verso il mare. Il pontile, predisposto per avere accesso alle imbarcazioni sia in autonomia che con ausilio di solleva persone, è elemento essenziale per rivitalizzare l'acqua come spazio per il tempo libero, come via di comunicazione per sviluppare attività culturali ed educative sullo spazio acqueo grazie ad una struttura che permetta di accogliere regate, veleggiate, scuola di vela, ecc. Obiettivi: garantire l'accesso e l'uso dell'acqua da parte di tutta la collettività e favorire il collegamento tra la città e il mare.

**Intervento 5** Servizio trasporto passeggeri - visite guidate – itinerari didattici

L'intervento prevede acquisto, ristrutturazione e uso di una motonave per un servizio integrato di trasporto passeggeri dalla testata Darsena e per le località balneari con la possibilità di caricare a bordo anche mezzi propri o noleggiati (biciclette). Si prevede inoltre il trasporto passeggeri per visite guidate al porto e alle attività presenti nella zona marittima, visite didattiche alle scolaresche, organizzazione di eventi culturali. Obiettivi: promuovere iniziative didattiche, culturali e turistiche nonché la conoscenza della Darsena e delle zone marittime; favorire il collegamento tra la città e le località balneari.

**Intervento 6** Controllo integrato in Darsena

L'intervento si propone di sviluppare una piattaforma, con modalità innovativa

e sperimentale, aperta, modulare e scalabile per la gestione integrata di servizi di sicurezza e sorveglianza del territorio da applicare alla Darsena ed estendere al resto del contesto urbano. Obiettivi: conferire alle autorità competenti, grazie all'applicazione di tecnologie e soluzioni ICT avanzate, una maggiore capacità di monitoraggio e di governance dei flussi che si sviluppano nella Darsena e nel resto del territorio; acquisire una maggiore capacità di pianificazione, nel medio-lungo termine, degli interventi in materia di sicurezza; migliorare la capacità della PA di rispondere alla richiesta di sicurezza dei cittadini, rendendoli partecipi della gestione della sicurezza.

### **Intervento 7 “Infrastrutturazione fognaria-depurativa e per il cablaggio in fibra ottica 1° stralcio Dx canale**

L'intervento (allegato g int 07) prevede la realizzazione di un sistema fognario di 2 dei 4 bacini previsti in Dx Candiano, ed il loro recapito agli impianti idrovori, armonizzati con le opere preliminari alla realizzazione dei comparti privati. Prevede inoltre la posa in opera, all'interno delle sezioni di scavo dei collettori, di canalizzazioni per l'implementazione della fibra ottica a servizio della Darsena. Obiettivi: intervento strategico e requisito indispensabile per favorire l'attivazione da parte dei privati dei progetti di riqualificazione dei comparti di proprietà che fino ad ora sono stati frenati dall'elevato costo dell'opera pubblica fognaria (si vedano i due Accordi con le proprietà con impegni a cofinanziare l'intervento con la cessione gratuita delle aree ed a presentare i piani di riqualificazione dei rispetti comparti); favorire l'insediamento di attività connesse all'ITC.

### **Intervento 8 “Passeggiata lungocanale” 1° stralcio**

L'intervento (allegato g int 08) prevede una Passerella, in legno e acciaio zincato, sopraelevata di 80 cm che, partendo dalla radice del canale arriva fino al ponte mobile, per una lunghezza di 1.140 m e una larghezza di 5,50 m, con 3,60 m di libera percorrenza pedonale e 1,90 m per tutte le altre funzioni: sedute, rampe, scalinate, arredi, collegamenti web. La Passerella, con affaccio anche in banchina, è anche a servizio delle attività che vi si

svilupperanno. Con l'estensione del sottopasso della stazione, in adiacenza all'inizio della passerella, si offrirà alla città una nuova passeggiata sull'acqua, a 5 minuti dalla piazza centrale, che offre l'inusuale spettacolo del tramonto sull'acqua. Il finanziamento è richiesto per la realizzazione di un 1° stralcio di 280 m. Obiettivi: recuperare il rapporto percettivo con l'acqua del canale, impedito dalle alte banchine di sponda; creare un collegamento funzionale fra tutte le attività esistenti e future con affaccio sul canale.

### **Intervento 9 “POP UP 2° stralcio sport nautica ricerca”**

Darsena PopUp, è un progetto pilota di RiUso che mette in campo modalità progettuali innovative per creare aggregatori urbani, servizi innovativi e startup, con il coinvolgimento della collettività ed enti di formazione. L'intervento (allegato g int 09) prevede il potenziamento del 1° stralcio a vocazione sportiva, già attuato, con un nuovo ambito di servizi e nuovi spazi per attività: educative, finalizzate alla logistica per eventi, per la nautica da diporto, per la ricerca scientifica sui trattamenti dell'acqua in collaborazione con le Facoltà di Scienze Ambientali e Biologia Marina di Ravenna e di Scienze Ambientali della Sapienza di Roma. Le attività saranno ospitate nelle strutture prefabbricate (containers e moduli lignei) che caratterizzano l'intero intervento e garantiscono un'immediata cantierabilità. Obiettivi: rafforzare il legame della città con l'acqua e il mare (centro per la nautica da diporto e centro di ricerca); creare spazi di socializzazione e rivitalizzazione dell'ambito e nuove opportunità occupazionali ed imprenditoriali.

### **Intervento 10 “Archeologia industriale recupero del cd SigarOne”**

L'intervento (allegato g int 10) è relativo al recupero di un manufatto di archeologia industriale, il cd Sigar One, edificio vincolato che per la sua caratteristica forma di paraboloide allungato, per dimensione e collocazione è uno dei più rappresentativi della Darsena e uno dei pochi esempi esistenti in Italia. Si prevede il consolidamento della struttura esistente in C.A. e la valorizzazione della peculiare spazialità interna. La copertura del piano terra

diviene piazza a uso pubblico per manifestazioni ed eventi culturali e ricreativi, luogo addensante e centrale per tutta la comunità. Sono previste le tecnologie più innovative, dalla domotica all'illuminazione a led per la parte a piazza pubblica (per la quale si richiede il finanziamento) che sarà coperta con pannelli fotovoltaici che garantiranno il fabbisogno energetico. Il costo complessivo dell'intervento è riferito al recupero dell'edificio di archeologia e non contempla la stecca a sei livelli a usi privati. Obiettivi: recuperare e valorizzare edifici di archeologia industriale, dotando il quartiere di nuovi spazi di socializzazione e servizi .

#### **Intervento 11 “Archeologia industriale recupero del magazzino cd Area T”**

L'intervento (allegato g int 11) è relativo al recupero e riuso di un manufatto di archeologia industriale a pianta rettangolare che si affaccia direttamente sulla banchina, originariamente utilizzato come deposito di rinfuse varie. Il grande spazio interno, diviso in due parti, sarà destinato, per la parte frontistante il canale, ad attività culturali ricreative con annesso pubblico esercizio, per la rimanente parte a grande open-space per mostre ed attività espositive. Il fabbisogno energetico dell'edificio verrà garantito tramite pannelli fotovoltaici e termici collocati in copertura. Obiettivi: recuperare e valorizzare edifici di archeologia industriale con nuovi spazi ricreativi e servizi.

#### **Intervento 12 “Orti inclusione sociale e welfare urbano”**

L'intervento (allegato g int 12) prevede la rigenerazione urbana di un comparto di proprietà comunale, destinandolo ad attività interdisciplinari a tema ambiente, paesaggio, clima, botanica, bio-dinamica fino ad arrivare alla definizione di un polo dell'arte *site specific*, dove nuovi spazi per attività creative e nuovi servizi, residenze d'artista, realizzazioni in situ, laboratori, conferenze, workshop, attività didattiche, educative, progetti ed eventi culturali ed artistici favoriscano la più ampia fruizione pubblica da svolgersi sia all'aperto (parco urbano tematico) che nelle strutture amovibili ospitate nella grande serra. Una parte sarà altresì destinata ad orti quale manifestazione di interazione uomo/natura. Obiettivi: integrazione funzionale con l'adiacente

area del c/d ex tiro a segno già oggetto di RiUsò; accrescimento della sicurezza territoriale, della capacità di resilienza urbana, dell'inclusione sociale; realizzazione di nuovi modelli di welfare metropolitano e urbano; promuovere l'occupabilità, lo sviluppo della ricerca e dell'innovazione.

## ii) COSTO COMPLESSIVO E PIANO FINANZIARIO DEL PROGETTO

Il costo complessivo del progetto è pari a € **25.999.030**.

PIANO FINANZIARIO		COPERTURA FINANZIARIA (2)			
N°	Interventi	Costo complessivo	Privato e altri Enti		Finanziamento richiesto
1	Prolungamento sottopasso binari stazione e mobilità sostenibile	1.595.863	1.595.863	RFI e Ambito PRUSST	0
2	Potenziamento nodo intermodale di Piazzale Aldo Moro	170.030	43.000	Privato	127.030
3	Le piattaforme per il diritto alla cittadinanza digitale (Politiche inclusive nella Darsena di Ravenna)	300.000	0		176.000 (1)
4	Pontile per l'accesso all'acqua e collegamento con il mare in mobilità sostenibile	799.390	200.000	Privato	599.390
5	Servizio trasporto passeggeri-visite guidate-itinerari didattici	350.000	175.000	Privato	175.000
6	Controllo integrato in Darsena	464.260	0		464.260
7	Infrastruttura fognaria-depurativa e per il cablaggio in fibra ottica in Dx canale 1° stralcio	8.089.387	1.043.000	Romagna Acque	7.046.387
	Cessioni aree		945.000	Privati	0
8	Passeggiata lungocanale	700.000	0	Privato	700.000
9	POP UP 2° stralcio sport nautica ricerca	1.630.100	410.000	Privato	1.220.100
10	Archeologia industriale recupero del cd Sigar-One	9.000.000	8.000.000	Privato	1.000.000
11	Archeologia Industriale recupero del magazzino cd Area T	2.000.000	1.500.000	Privato	500.000
12	Orti inclusione sociale e welfare urbano	900.000	100.000	Privato	800.000
	<b>Totale €</b>	<b>25.999.030</b>	<b>14.011.863</b>		<b>12.808.167</b>
	<b>Percentuali</b>		<b>53,89%</b>	(3)	<b>49,26%</b> (4)

(1) Il Comune finanzia con risorse proprie un importo pari a 124.000: cap. 2220 art 115 cap 10360 art. 60.

(2) Si veda anche allegato C - Elenco dei soggetti Pubblici e Privati cofinanziatori.

(3) Percentuale sull'importo complessivo più il valore delle aree cedute gratuitamente.

(4) Percentuale sull'importo complessivo meno il finanziamento comunale.

Si individua in **€12.000.000** l'importo di cui all'art.8 c.2 ultimo capoverso del Bando, ravvisando tuttavia che tale minor importo comporta una rimodulazione in riduzione di alcuni interventi che si ritiene abbiano nella loro interezza e insieme maggior strategicità ed efficacia per il raggiungimento dei risultati attesi dal progetto complessivo.

### iii) TIPOLOGIA E NUMERO DEI BENEFICIARI

Sono soggetti pubblici beneficiari il Comune di Ravenna, Autorità Portuale di Ravenna e RFI in considerazione dei benefici derivanti dagli interventi di riqualificazione su aree di rispettiva competenza. Sono soggetti privati beneficiari diretti i N. 9 proponenti degli interventi di interesse pubblico inseriti nel progetto e i privati proprietari dei N. 14 sub-comparti che potranno trovare condizioni economiche e di contesto per la presentazione dei piani attuativi di riqualificazione dei rispettivi comparti grazie agli interventi del progetto. Tra i beneficiari della maggiore attrattività della Darsena, sia pure in forma indiretta, si individuano: le attività imprenditoriali e le start-up che si insedieranno negli edifici ed aree di cui agli interventi 9 e 12; i residenti dell'area di intervento e del quartiere Darsena e più in generale i cittadini di Ravenna (abitanti: residenti e insediabili in destra darsena n.10.800 circa; Ravenna città n.81.000 circa) ed i turisti (presenze: 444.000 circa; arrivi 227.000 circa); gli operatori (della Darsena e della città) nel settore del commercio (n.1.736 circa) e del turismo (n. 600 circa).

### iv) TEMPI DI ESECUZIONE

Il progetto si compone di una serie di interventi di immediata cantierabilità (interventi di RiUso) soggetti ad intervento diretto, alcuni su aree private già messe in disponibilità, altri su aree pubbliche e demaniali, che in parte hanno già acquisito/avviato concessioni/iter (si veda Protocollo di intesa con Autorità Portuale volto a comprimere i tempi di istruttoria). Per i restanti interventi si prevede la fine lavori massima ad ottobre 2019. Per gli interventi pubblici si evidenzia che non necessitano procedure espropriative in quanto già

acquisito l'impegno delle proprietà alla cessione gratuita delle aree. Per l'intervento 01, di cui è soggetto attuatore RFI, sono già in corso attività propedeutiche all'avvio del cantiere. Si veda cronoprogramma (allegato b)

#### v) AREE IN CUI SARANNO SVOLTE LE ATTIVITA' PROGETTUALI

Si attuano su aree private gli interventi n.9,10,11, su area comunale l'intervento n.12, su area demaniale di banchina l'intervento n.8; su area demaniale d'acqua del canale gli interventi n. 4 e 5; su area parte demaniale parte di RFI gli interventi n.1 e 2 (si veda allegato g).

#### vi) DIMENSIONE DELL'INVESTIMENTO E RISULTATI ATTESI

Il progetto genera un investimento complessivo stimato in circa € 180 ml.

Risultati attesi: volano per il decollo della Darsena (comparti 8/9 e 12/13 impegno a presentare i piani); sviluppo imprenditoriale ed aumento dell'occupazione (insediamento di nuove attività, start-up innovative e creative); collegamento rivitalizzazione ed incremento dell'attrattività dell'ambito; incremento della mobilità sostenibile; maggior partecipazione degli stakeholder e dei city user (comunità virtuale); maggior sicurezza territoriale e sostenibilità ambientale (infrastrutturazione fognaria); maggior sicurezza, tutela dell'ordine pubblico dei diritti dei cittadini (videosorveglianza).

#### Vii) PARTECIPAZIONE DI SOGGETTI PRIVATI E MODALITA' DI COINVOLGIMENTO

Al progetto partecipano n.9 soggetti privati coinvolti mediante AVVISO pubblico per manifestazioni di interesse approvato con delibera di GC. N. 99627/383 del 7 luglio 2016 e pubblicato dal 08/07/2016 al 01/08/2016 e selezionati da apposita Commissione tecnica.