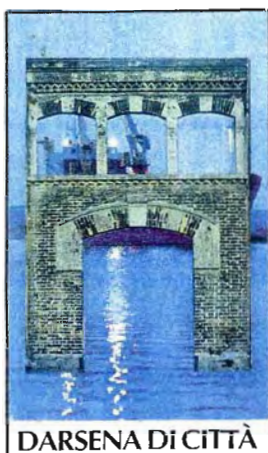




COMUNE DI RAVENNA
PIANO REGOLATORE '93

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DELLA DARSENA DI CITTÀ'

(Art. VI del P.R.G. '93; D.M. LL.PP. 21/07/94
Art. 2 c.c. Legge 177/92)



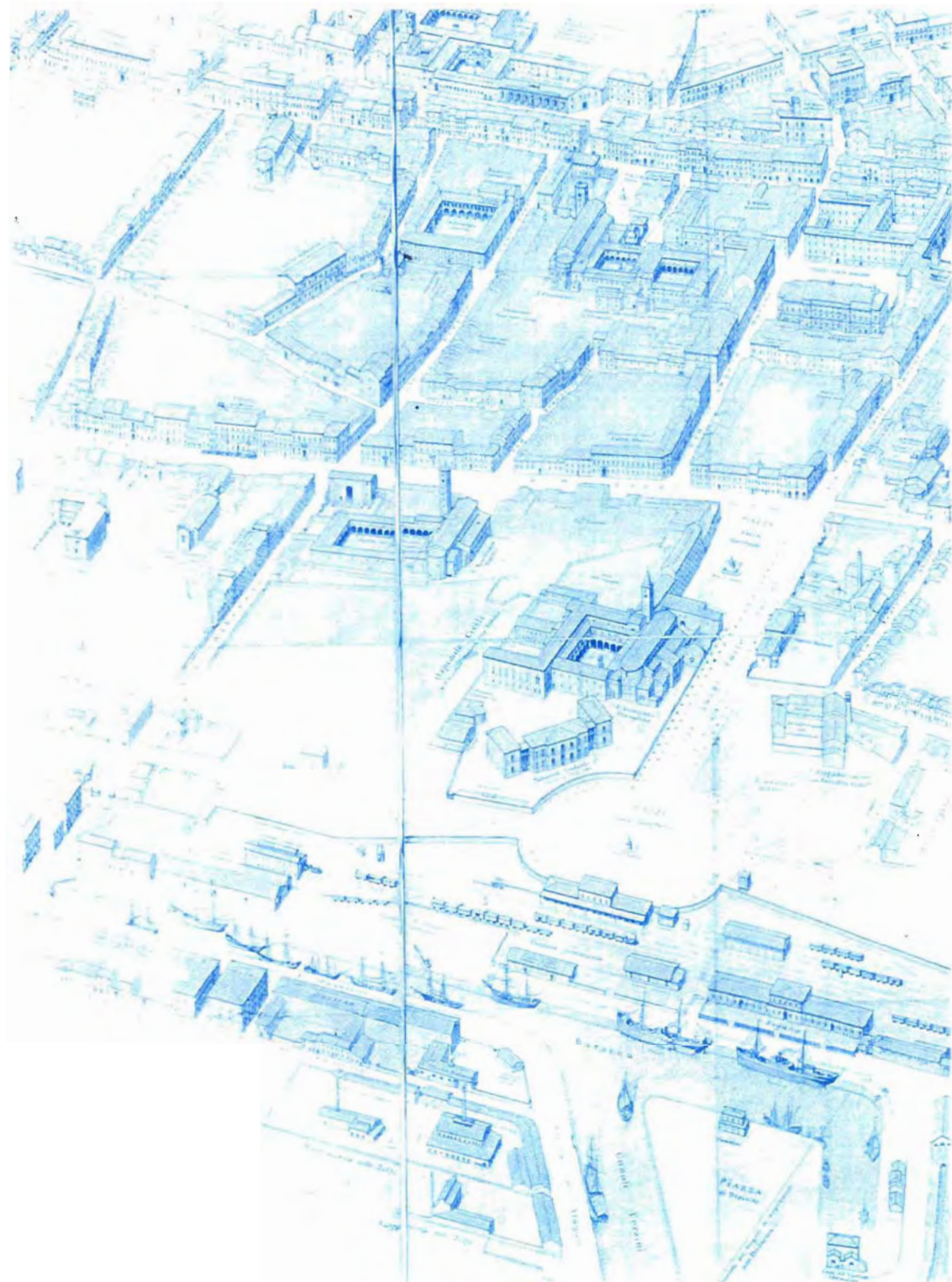
DARSENA DI CITTÀ

Relazione Illustrativa

Tavole Generali

Progetto comparto "Darsena di Città"

Novembre '95





Sindaco
Segretario Generale
Assessore all'Urbanistica
Capo Settore Casa e Territorio

Dott. Pierpaolo D'Atorre
Dott. Giuseppe Flora
Dott. Alfredo Petrone
Arch. Franco Stringa

- RELAZIONE GENERALE

a cura di : Ing. Giovanni Crocioni

- PROGETTO COMPARTO “ DARSENA DI CITTÀ’ “

Elaborazione : Ufficio di Piano

Arch. F. Stringa
Arch. L. Rossi
Ist.Prog.P.Rossi
Ist.Prog.E.Casamenti

Consulenza e coordinamento generale

Ing. G.Crocioni

Consulenza progetto urbanistico

Ing. M.Vittorini

Consulenza Giuridica

Avv. A. Morello

Hanno inoltre partecipato alla redazione della presente Monografia :
Ist. Prog. S. Casavecchia - Geom. R. Da Ros - Amm.vo G. Galassi Minguzzi -
Geom. I. Graziani - Arch. S.Laghi - Dott. A. Morini - Amm.vo M..Pasi
Ing.D.Sirri per l'elaborazione dei dati
Giorgio Bisemi per le riproduzioni fotografiche

Per la generazione del modello e le simulazioni tridimensionali
si ringrazia la società PAC s.r.l di S. Lazzaro di Savena Bologna

Si ringraziano per la collaborazione prestata nell'elaborazione del progetto
 "Comparto Darsena di città", i seguenti progettisti incaricati
 dalle proprietà dei vari sub-comparti:

<u>Tecnico</u>	<u>Ditta</u>	<u>Subcomparto</u>
Ing. C . Antonellini	G. Trombini	25
Arch. M. Biagiotti	Soc. Imm. Platani	10 - 15
Geom. V. Bilotti	Italmet Srl.	30
Geom. P. Bistacchi	Boni - Furino	31
Arch. S. Breschi	Pineta Spa.	4
Ing. I. Conti	Gairsa Snc	21
Ing. G.D'Antonio	Beatrice Srl.	17
Ing. L. Focaccia	Fiorentina Srl.	26 - 27 - 28
Ing. L. Focaccia	Silos Granari Spa.	29 - 30
Ing. G. Gardini	Cementi Ravenna	13
Ing. G. Gardini	Cereol Italia	32
Ing. M. Ghedini	ENEL	12
Ing. E: Giambastiani	Mangimi Martini	24
Arch. D.Girelli	Acmar	1 - 2
Arch. G . Grossi	Soc. Nuova Pansac Spa.	11
Arch. E. Sopelsa	“ “	“
Geom. P. Lasi	Teodorico Srl.	3
Arch. P. Magnani	Jacorossi Spa.	17
Arch. T. Palmieri	Campi-Chersidri	18
Arch. L. Pezzele	Cmc-Promos Srl.	2 - 8 - 9 - PUE C-P
Ing. S. Salvotti	Setramar Spa.	15
Ing. L. Sarti (Studio Teprin)	Consorzio Agrario Prov.	31
Ing. E. Spizuoco	Montanari Corrado Snc.	16
Geom. W. Taroni	Consar	17
Studio Teprin Associati	Tambini Luigi	2 - 31

INDICI e ALLEGATI

1.	IL QUADRO URBANISTICO DI RIFERIMENTO E I CONTENUTI FONDAMENTALI DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DELLA DARSENA DI CITTA'	pag. 1	3.2	Rappresentazione del programma in termini economici sintetici (Art. 15)	pag. 48
1.1	La collocazione, il senso e i contenuti del Programma di Riqualificazione Urbana della Darsena di città, nel quadro urbanistico più generale	pag. 1	3.2a)	Entità del finanziamento mediante risorse private di interventi pubblici valutati su base parametrica	pag. 48
1.2	Darsena di città e Cintura verde: due progetti strategici integrati del P.R.G. '93 per il futuro di Ravenna	pag. 5	3.2b)	Valori degli immobili realizzati in variante agli strumenti urbanistici vigenti	pag. 49
1.3	Darsena di città: il Disegno Urbano di un quartiere nuovo e antico	pag. 12	3.2c)	Valore degli immobili oggetto di cessione a favore di soggetti privati	pag. 49
1.4	Fattibilità urbanistica ed elementi normativi: dall'Art. VI.5 del P.R.G. '93 alle Norme di Attuazione del PRU	pag. 14	3.3	Piano Finanziario (Art. 16)	pag. 49
1.5	Il Progetto del nuovo Quartiere Darsena di città: elementi programmatici essenziali. Costi complessivi di urbanizzazione delle prime due fasi, incidenza dell'Edilizia Residenziale Pubblica ed altri momenti pubblici di sostegno (nuove banchine - bonifica dei suoli - demolizioni)	pag. 18	3.3a)	Costo di acquisizione di aree e immobili	pag. 49
1.6	I Subprogetti integrati di supporto al progetto Darsena di città - Parco Urbano di Teodorico - Bonifica del Canale Candiano e dei suoli dismessi - Arredo urbano e risanamento delle parti comuni - Archeologia Industriale - Riassetto "leggero" della Stazione Passeggeri	pag.29	3.3b)	Costo di realizzazione degli interventi pubblici	pag. 50
2.	IL QUADRO DI PRIMA E SECONDA FASE: FATTIBILITA' DEL PROGRAMMA NEL BREVE E MEDIO TERMINE	pag. 39	3.3c)	Finanziamenti disponibili e finanziamenti richiesti	pag. 51
3.	GLI ADEMPIMENTI E GLI ELABORATI DEL PRU DARSENA DI CITTA' IN CONFORMITA' ALL'ART. 13 DEL D.M. 21.12.94	pag. 43	PROGETTO COMPARTO DARSENA DI CITTA'		pag. 56
3.1	Descrizione dell'ambito di intervento e degli interventi proposti (Art. 14)	pag. 43	Stato di fatto		
3.1a)	Destinazioni d'uso in atto e prescrizioni del P.R.G. '93	pag. 44	B.1a/b/c/d) Foto aeree		
3.1b)	Stato di conservazione degli immobili pubblici e privati e dotazioni delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria	pag. 44	B.2) Stato di fatto		
3.1c)	Aree investite da dismissione industriale	pag. 44	B.3) Confronto catasti storici		
3.1d)	Quadro degli interventi previsti distinti in pubblici e privati, secondo le tipologie di cui all'Art. 5 del D.M.	pag. 45	B.4) Stato di utilizzo delle aree: aree dismesse o in fase di dismissione		
3.1e)	Rapporto del PRU con gli strumenti urbanistici vigenti	pag. 47	B.5) Individuazione del regime proprietario e suddivisione in subcomparti		
3.1f)	Interventi di edilizia residenziale in regime di sovvenzionata, agevolata e convenzionata	pag. 47	Analisi e prime ipotesi progettuali:		
			B.6a/b) Analisi del tessuto urbano storico		
			B.6c) Prime ipotesi di "griglia"		
			B.6d) Schizzi per il progetto		
			B.6e) Definizione del tessuto urbano: prime ipotesi progettuali		
			B.6f) Ipotesi progettuale del marzo '95		
			Progetto:		
			B.7) Schema generale della viabilità e sua classificazione		
			B.8) Schema generale di assetto per la 1° e 2° fase di intervento		
			B.9) Schema generale di assetto di lungo periodo		
			B.10) Prescrizioni e vincoli		
			B.11) Standard e unità minima di intervento		
			B.12) Il sistema del verde e delle alberature		
			B.13) Sezioni stradali tipo		
			B.14) Planivolumetrico generale		
			B.15) Veduta prospettica		
			B.16a), b), c) Simulazioni tridimensionali		

TAVOLE FIGURE E TABELLE INSERITE NEL TESTO

All. A1	P.R.G. '93 controdedotto	pag. 2
TAB. A	Darsena di città - Dati essenziali sull'esistente	pag. 3
All. A2	Inquadramento territoriale del PRU	pag. 7
All. A3	Gli ambiti dei subprogetti di supporto al Programma Darsena	pag. 8
All. A4	La Darsena di città in rapporto con la cintura verde	pag. 9
All. A5	Foto aerea stato attuale	pag. 13
TAB. B	Darsena di città - Capacità edificatoria di progetto di lungo periodo	pag. 19
TAB. C	Darsena di città - Capacità edificatoria di progetto - 1° e 2° fase	pag. 19
FIG. 1	Subcomparto n.5 - terza fase - area soggetta a esproprio - stato di fatto e progetto	pag. 20
FIG. 2	Documentazione fotografica del subcomparto n. 5	pag. 21
All. A6	Foto aerea prospettica	pag. 25
FIG. 3	Isolati ad uso residenziale soggetti a buoni casa	pag. 28
FIG. 4	Subprogetto n.1 - Parco Urbano Teodorico: schema morfologico	pag. 31
FIG. 5	Subprogetto n. 2 - Bonifica del Canale Candiano e dei suoli dismessi: sezioni di progetto	pag. 33
FIG. 6	Subprogetto n. 3 - Arredo urbano P.E.E.P.: i percorsi - schizzi	pag. 35
FIG. 7	Subprogetto n. 4 - Archeologia industriale: edifici principali della Raffineria Almagià	pag. 37
FIG. 8	Subprogetto n. 5 - Riassetto leggero della stazione passeggeri F.S.: schema	pag. 38
TAB. 1	PRU: rappresentazione del Programma in intermini economici sintetici - fasi e costi	pag. 52
TAB. 2a	PRU: rappresentazione del Programma in termini economici sintetici - soggetti attuatori e prima ripartizione dei costi - 1° e 2° fase	pag. 53
TAB. 2b	PRU: rappresentazione del Programma in termini economici sintetici - soggetti attuatori e prima ripartizione dei costi - 1° fase	pag. 54
TAB. 2c	PRU: rappresentazione del Programma in termini economici sintetici - soggetti attuatori e prima ripartizione dei costi - 2° fase	pag. 55

I. IL QUADRO URBANISTICO DI RIFERIMENTO E I CONTENUTI FONDAMENTALI DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DELLA DARSENA DI CITTA'

1.1 La collocazione, il senso e i contenuti del Programma di Riqualificazione Urbana della Darsena di città, nel quadro urbanistico più generale.

Il Programma di Riqualificazione Urbana della Darsena di città rappresenta un essenziale fattore strategico del nuovo Piano Regolatore Generale di Ravenna (P.R.G. '93), adottato in data 21 Dicembre 1993, controdedotto in data 28/7/95 (si veda all. A1); attualmente in corso di approvazione definitiva presso la Provincia di Ravenna.

Insieme con il riassetto infrastrutturale previsto dal Piano (ed in particolare con il ridisegno del sistema ferroviario merci, più direttamente orientato al sistema portuale), ed in forte integrazione e coordinamento con il Progetto della Cintura del verde urbano, esso costituisce un forte e innovativo momento di pianificazione, innestato in modo coerente su una esperienza di governo del territorio, solida e prolungata, avviata già nei primi anni '70 con il P.R.G. '73, e proseguita negli anni senza discontinuità, con il P.R.G. '83 ed il P.R.G. '93.

Su questi temi di valore generale, peraltro, si dirà meglio in seguito.

Contrariamente ad una gran parte dei casi concretamente in atto, il Programma che viene sottoposto al Ministero dei Lavori Pubblici, in conformità al Bando di cui al D.M. 21/12/94, risulta elaborato in forme e modi assolutamente coerenti e compatibili rispetto al processo generale e ordinario di pianificazione urbanistica sviluppato dal Comune di Ravenna.

Questi requisiti di coerenza e di conformità rispetto al Piano Regolatore Generale sono stati resi possibili dalle particolari circostanze in cui si è venuta a trovare questa operazione, rispetto al D.M. 21/12/94.

Un progetto importante, che prevedeva un impegnativa operazione di recupero ad usi urbani della grande area industriale e portuale in larga parte dismessa o in via di dismissione della Darsena di città, era già organicamente previsto - in forme e contenuti del tutto simili agli attuali - nella versione del nuovo P.R.G., adottata il 21 Dicembre '93.

In quella sede, in conformità a quello che risultava allora il quadro normativo di riferimento più aggiornato, lo strumento di attuazione per la Darsena di città era stato individuato nel Programma integrato, come definito all'Art. 16 della Legge 179.

In seguito, quando esattamente un anno dopo - il 21 Dicembre '94 - il Ministero introduceva in modi specifici nella prassi urbanistica lo strumento Programma di Riqualificazione Urbana (e cioè, in sostanza, un Programma Integrato caratterizzato in forme particolari), tale strumento veniva immediatamente recepito come il più appropriato in ragione di una sua completa aderenza agli obiettivi urbanistici dell'operazione Darsena di città, e l'Amministrazione poteva completare il lavoro di formazione dello strumento attuativo nel quadro di questa nuova prospettiva.

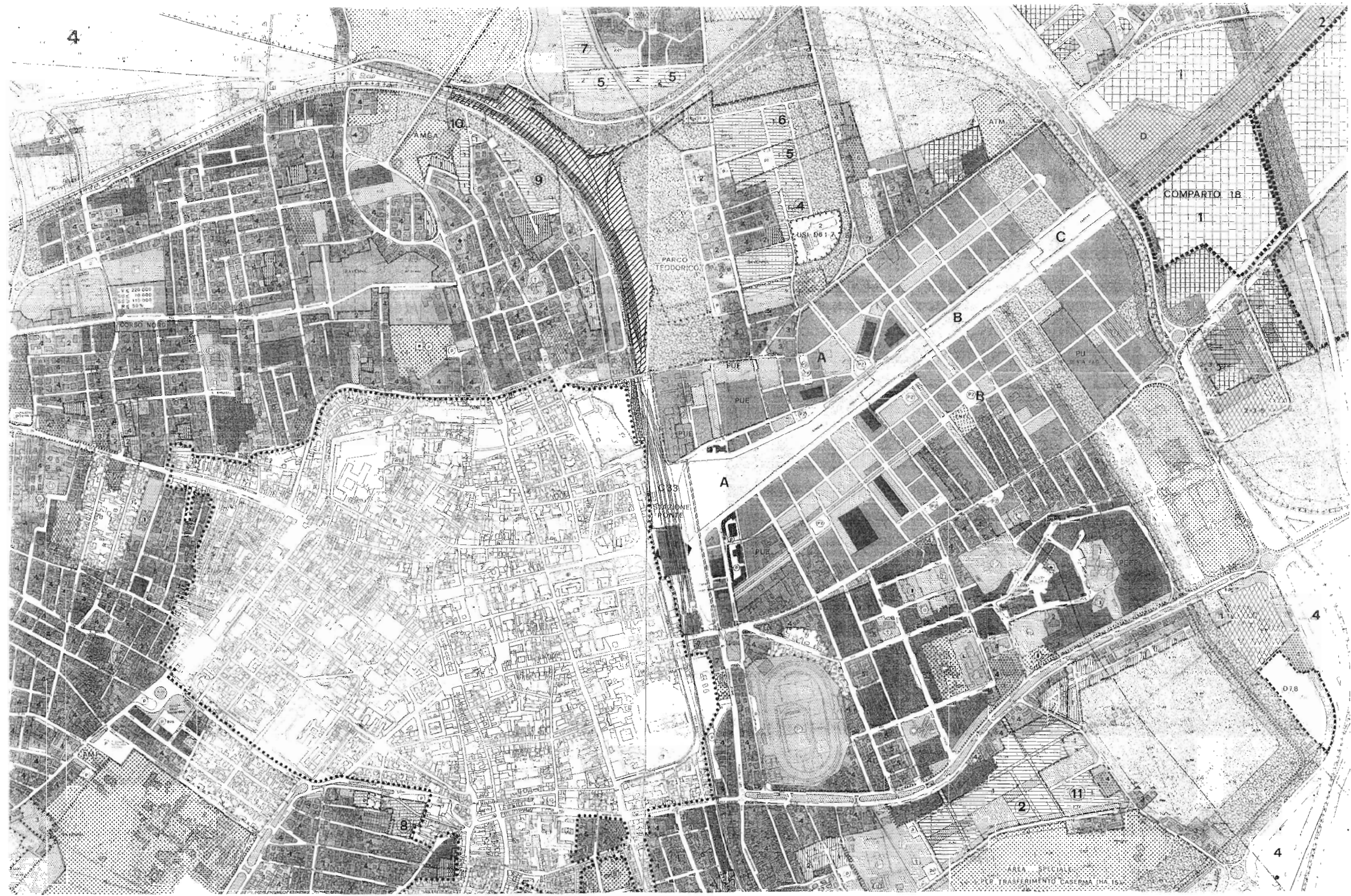
Questa operazione, che può essere ritenuta di adattamento fisiologico del processo di pianificazione, è stata condotta in termini di piena coerenza rispetto allo strumento Piano Regolatore Generale, in quanto essa si è svolta, dunque, tutta all'interno del periodo compreso fra l'adozione dello stesso P.R.G. '93 e le controdeduzioni alle osservazioni presentate, e cioè tra il 21/12/93 ed il 28/7/95.

Con un lavoro in parallelo, quindi, il Programma di Riqualificazione Urbana è stato collocato e messo a punto al meglio all'interno della versione del P.R.G. che si andava predisponendo per le controdeduzioni, con un attento studio della successione e della tempistica dei due adempimenti: prima lo strumento generale con le controdeduzioni alla fine del Luglio '95, poi il Programma di Riqualificazione della Darsena nell'autunno del '95.

In questo modo, nel pieno rispetto formale e sostanziale delle procedure di legge, il presente Programma di riqualificazione urbana risulta organicamente inserito in uno strumento generale di pianificazione, perfettamente aggiornato, o meglio addirittura in soglia della sua approvazione definitiva, prevista - per il P.R.G. '93 - per l'inizio del '96.

Emerge così un dato peculiare del Programma di Riqualificazione Urbana di Ravenna, e cioè il suo carattere di strumento mirato essenzialmente a determinare un'accelerazione ed una maggior efficacia dei momenti attuativi del nuovo Piano Regolatore Generale.

E d'altra parte non potrebbe essere diversamente, questa coerenza fra gli strumenti appare infatti necessaria, data l'importanza assoluta e il valore strategico del Progetto Darsena - integrato al Progetto della Cintura Verde - che rappresenta oggi l'oggetto centrale e prioritario



del processo di pianificazione condotto dall'Amministrazione Comunale, nel breve, come nel medio e lungo periodo.

Va qui preliminarmente segnalato, inoltre, - e la cosa è immediatamente rilevabile da una lettura dell'Art. VI.5 delle Norme Tecniche del P.R.G. '93 - che il Programma di Riqualificazione Urbana viene concepito come uno strumento di programmazione e di coordinamento intermedio tra il P.R.G. ed i Piani Urbanistici Esecutivi, quali: Piani di Recupero, Programmi di Recupero Urbano, Programmi Integrati di Intervento, o più in generale, Piani Particolareggiati di iniziativa privata; tutti strumenti applicabili nel corso delle diverse fasi attuative, a discrezione dei privati ed in ragione delle possibili opportunità, nell'ambito di intervento del comparto Darsena.

Questa soluzione - questo passaggio per un coordinamento intermedio - appare obbligato, se solo si considera la grande dimensione dell'ambito interessato (dai 136 ai 196 ha a seconda di come lo si consideri), che rende non praticabile, innanzitutto per ragioni di complessità fondiaria, ed in secondo luogo per complessità funzionali di vario ordine, passare direttamente dal P.R.G. a singoli Piani attuativi che, nel complesso, investono circa 40 proprietà, a cui vanno aggiunti i molti proprietari della Cintura Verde, come i molti soggetti attuatori ERP, coinvolti nell'operazione, oltre ai numerosi soggetti attuatori di rilevanza pubblica (come l'Autorità Portuale di Ravenna, lo I.A.C.P., l'AMA-Azienda Municipalizzata Ambiente, l'Università di Bologna, le F.S. S.p.A.).

Le conseguenze di questa situazione sono di due ordini. Da un lato il PRU, per queste sue caratteristiche, esprime l'esigenza di disporre di una vera e propria normativa di attuazione, necessaria appunto per regolare la complessità delle situazioni. D'altro lato è per queste stesse ragioni che vengono prodotti come allegati del Programma esclusivamente Atti d'obbligo che evidenziano i soli aspetti strategici sul versante degli impegni delle proprietà. Le convenzioni, per tutti gli aspetti ordinari, oltre che con il recepimento degli Atti d'obbligo, verranno infatti stipulate contestualmente alla formazione dei diversi Piani Particolareggiati di Attuazione.

E questo della pluralità dei soggetti, appare peraltro come un dato peculiare e rilevante del Programma di Riqualificazione presentato dal Comune di Ravenna, in uno scenario nazionale più semplificato, e che presenta invece generalmente un quadro di aree industriali dismesse legate a grandi complessi industriali storici, e dunque con un riferimento a poche, rilevanti, proprietà fondiarie.

Non appare improprio, da questo punto di vista, segnalare questo specifico valore del PRU di Ravenna, che si è dimostrato capace - senza dubbio anche in virtù della prospettiva di una possibile utilizzazione di risorse pubbliche - di costruire una così ampia convergenza di soggetti attuatori, anche di diversissima estrazione.

Quella del PRU di Ravenna rappresenta quindi una vera e propria esperienza di pianificazione strategica, con evidenti e molteplici sinergie tra risorse pubbliche e risorse private.

Tale ultimo dato - che riprenderemo più a fondo - non appare nemmeno irrilevante dal punto di vista dell'efficacia e degli effetti moltiplicativi indotti dagli stessi investimenti pubblici, proprio in ragione dell'ampio pluralismo economico, imprenditoriale e di carattere fondiario assicurato dalla natura stessa del PRU di Ravenna.

Il più diretto campo di applicazione del Programma di Riqualificazione Urbana è costituito innanzitutto dal comparto urbanistico che si sviluppa nell'intorno del Canale Candiano (cioè del Porto Canale), nell'ultimo tratto di poco meno di 2 Km., e cioè nella porzione compresa fra l'attuale ponte mobile e la Stazione ferroviaria.

Il comparto, che si estende per circa 136 ha, compresi i 12 ha della superficie dello specchio d'acqua dello stesso canale, è completamente ricompreso fra la via Trieste a Sud e la via delle Industrie a Nord (si veda Tab. A).

TAB. A DARSENA DI CITTA' - DATI ESSENZIALI SULL'ESISTENTE

DESTRA CANDIANO	
Aree private comprese nei subcomparti:	
492.620 mq	(compreso ENEL)
117.680 mq	non comprese nei subcomparti
107.860 mq	Comune
7.750 mq	Scolo Lama
50.870 mq	Demanio (compresa banchina 27.700 mq)
776.770 mq	totale
SINISTRA CANDIANO	
345.930 mq	Aree private comprese nei subcomparti di intervento
31.670 mq	Aree private non comprese nei subcomparti di intervento
34.960 mq	Comune
47.060 mq	Demanio (compresa banchina 30.320 mq)
459.600 mq	totale
RIEPILOGO	
776.770 mq	Destra Candiano
459.600 mq	Sinistra Candiano
124.700 mq	Canale Candiano
1.361.070 mq	totale

Escludendo una serie di isolati residenziali e artigianali minori, a bassa densità, su cui si opererà attraverso un processo "leggero" di recupero edilizio, in tale campo, la consistenza degli immobili esistenti - corrispondenti dunque a circa 40 diverse proprietà di media dimensione immobiliare e/o fondiaria, rappresentati per oltre 2/3, pari a circa 52,5 Ha, da strutture industriali e portuali dismesse o largamente sottoutilizzate (si veda Tav. B4) - risulta oggi pari a circa 280.000 mq. di Su, oltre a circa 32.000 mq. di Su di tre comparti già avviati nella loro attuazione con il P.R.G. '83, due dei quali vengono pienamente confermati nelle vecchie condizioni dal nuovo Piano, con le relative previsioni di capacità insediativa; mentre il Comparto "Compagnia Portuale", per una Su di progetto pari ad oltre 7.000 mq. di Su, recepisce la nuova normativa di P.R.G..

Di questi 287.000 mq. di Su, detratte le situazioni di Fascia C in Destra Candiano, di cui si conferma la attuale destinazione produttiva, restano circa 212.000 mq. di Su, come capacità insediativa di base in Darsena di città.

Tale consistenza è prevista in sede di P.R.G. '93, e quindi di PRU, come potenzialmente incrementabile fino a circa 322.000 mq. (più 110.000 mq.), per interventi attivati attraverso le procedure di permuta di capacità edificatorie di pertinenza comunale in Darsena con aree della Cintura del Verde Urbano, o per interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e convenzionata, secondo modalità già tutte fissate in sede di P.R.G.. Tale dimensione massima potenziale non tiene conto di circa 25.000 mq. di Su, in conseguenza del fatto che non si sono attivate le procedure di utilizzo della capacità edificatoria di pertinenza delle banchine demaniali del Candiano previste dal P.R.G., avendo il Comune individuato con l'Autorità Portuale di Ravenna - di recentissima istituzione - altre e più efficaci modalità, per il miglior utilizzo delle aree di banchina nel nuovo assetto urbanistico proposto. La dimensione comprende invece una soglia analoga (25.000 mq. Su) per una serie di "premi" e di incentivi previsti dal P.R.G. '93 in sede di controdeduzione alle osservazioni (vedi l'Art. VI-5 delle Norme di attuazione nella nuova versione controdedotta).

Peraltro, i suddetti incrementi non alterano le caratteristiche originarie di insediamento urbano a densità media, se non medio-bassa, del comparto Darsena, considerando che l'indice territoriale di riferimento Ut non supererebbe di fatto comunque - scontati tutti i possibili incrementi previsti - la soglia media di 0,45-0,50 mq./mq.; e considerando inoltre che i dati a cui ci si riferisce riguardano una potenzialità teorica massima, non necessariamente perseguibile sempre e ovunque.

A questo primo oggetto di assoluta centralità, costituito dal comparto della Darsena di città, e che ricomprende - come vedremo - anche quote cospicue di Edilizia Residenziale Pubblica,

vengono integrati nel Programma di Riqualficazione Urbana altri ambiti di intervento di importanza rilevante (si veda all. A3), anche con riferimento alle possibilità di successo dell'intera operazione.

In primo luogo, a Sud viene integrato alla Darsena di città il grande comparto adiacente, rappresentato dagli insediamenti P.E.E.P. di via Trieste, che costituisce uno dei luoghi storici dell'intervento pubblico in edilizia a Ravenna; in secondo luogo, a Nord, viene integrato il grande comparto verde, anch'esso adiacente alla Darsena di città, pari ad oltre 12 ha di superficie territoriale, identificato con il nome di Parco Teodorico; uno dei nodi strategici del progetto del verde urbano di cintura del P.R.G. '93, e sicuramente l'elemento più qualificante in assoluto in quel grande disegno, per le straordinarie suggestioni derivanti al progetto di parco dalla presenza del Mausoleo di Teodorico; in terzo luogo è previsto un'intervento "leggero" sulla Stazione Passeggeri F.S. all'estremità ovest del comparto Darsena, per adeguare la stessa Stazione al nuovo quadro urbanistico di progetto, che ne accentua la centralità.

Nel primo caso, i P.E.E.P. di via Trieste, sono previsti nel PRU - in conformità al D.M. 21/12/94 - interventi per l'arredo urbano e per il risanamento delle parti comuni di fabbricati ERP, oltre a interventi minuti attraverso "buoni casa" negli isolati residenziali minori collocati fra la stessa via Trieste ed il Canale Candiano; nel secondo caso è prevista dal PRU l'effettiva realizzazione del Parco Teodorico, su aree verdi (di urbanizzazione generale e secondaria) ormai in via di acquisizione al patrimonio del Comune, attraverso la citata procedura di permuta, di cui meglio si dirà in seguito. Si tratterebbe, in questo caso, della più importante struttura di verde urbano posta direttamente al servizio del nuovo quartiere della Darsena oltre che dell'intera città. Nel caso della Stazione F.S. è evidente l'interesse di avviare un programma concreto di primi adeguamenti funzionali dell'attuale organismo di stazione, in vista delle trasformazioni urbane più generali previste a levante della stessa Stazione.

Il Comparto Darsena, costituito dal quartiere Darsena di città e dai tre ambiti sopra richiamati ad esso integrati, rappresenta anche evidentemente l'ambito di intervento del PRU, secondo quanto previsto dal D.M. 21/12/94 agli Artt. 4 e 13 punto a.

A questi tre ambiti integrati al comparto Darsena di città, corrispondono tre veri e propri progetti ricompresi organicamente nel Programma di Riqualficazione, delineati in questa sede nella loro essenziale fattibilità, e nei termini dell'impegno finanziario richiesto per la loro attuazione. E' da segnalare in proposito il fatto che per il Parco Teodorico lo studio di fattibilità qui presentato, corrisponde alle linee guida per un Concorso di progettazione; una

scelta, questa, necessaria in ragione della straordinaria rilevanza culturale del tema, e che il Comune attiverà nel corso dei prossimi mesi.

Arricchisce il quadro un ulteriore, quarto vero e proprio progetto di grande respiro, anche in questo caso delineato negli aspetti essenziali di una concreta fattibilità, ed attraverso un programma per stralci, riguardante una serie di interventi di bonifica del Canale Candiano, nel tratto qui considerato; un altro importante fattore di successo per il nuovo quartiere Darsena, per le notevoli suggestioni ambientali che ne potrebbero derivare ai futuri insediamenti, che si affacceranno direttamente su questo specchio d'acqua.

Completa poi il quadro progettuale un programma specifico di recupero di contenitori industriali presenti nel Comparto Darsena e che il P.R.G. classifica come importanti episodi di archeologia industriale; ai quali è affidato l'importante ruolo di ospitare una serie di attrezzature urbane, a cominciare da quelle di natura universitaria.

Infine va segnalato il caso costituito dall'accordo che è stato possibile far maturare fra Comune e nuova Autorità Portuale; un accordo - messo a punto attraverso uno specifico Protocollo di Intesa - che prevede la realizzazione in altro sito portuale (si veda all. A2) di banchine pubbliche operative di entità e capacità funzionale corrispondenti alle banchine che verranno dismesse in Darsena di città, "liberando" così le vecchie banchine per i nuovi usi previsti (aree verdi, percorsi pedonali e ciclabili, servizi "leggeri").

Naturalmente un programma così ampio, in rapporto anche ad una realtà urbana di dimensione intermedia, come Ravenna, viene articolato nel breve, medio e lungo termine, e suddiviso in tre diverse fasi attuative: gli interventi a breve, che non presentano ostacoli per un avvio immediato (1° Fase), gli interventi a medio termine che per essere attivati comportano una delocalizzazione di attività insediate (2° Fase - si veda Tav. B8), e gli interventi di lungo termine (3° Fase), di più complessa attuazione; si prevede inoltre la conferma, ancora a lungo termine, di alcune attività produttive ritenute compatibili (si veda Tav. B9), e di cui è stata appunto richiesta la permanenza.

La sostanza vera del Programma, la sua fattibilità reale - prima di tutto in termini economico-finanziari - come vedremo, viene costruita sul dato effettivo delle prime due fasi, e cioè ragionando opportunamente in un orizzonte temporale di breve e medio termine.

Nei capitoli che seguono, peraltro, i contenuti programmatici e progettuali dell'operazione e delle sue diverse componenti strutturali ora ricordate, nel quadro del P.R.G. '93, verranno più chiaramente delineati.

In questa premessa, di significato generale, si è invece ritenuto essenziale anticipare gli elementi centrali di aderenza e di risposta coerente al Bando attuativo del D.M. 21/12/94, in quanto tutta l'elaborazione effettiva del Programma di Riquilificazione Urbana è stata mirata e concretamente costruita in questa fondamentale direzione operativa.

1.2 Darsena di città e Cintura verde: due progetti strategici integrati del P.R.G. '93 per il futuro di Ravenna.

Insieme e in parallelo con il programma di riassetto profondo del sistema infrastrutturale - a partire dalla componente ferroviaria, oggi più che mai essenziale per lo sviluppo del porto - il P.R.G. '93 pone con forza un secondo tema strategico, che si può individuare nelle tematiche della qualità dell'ambiente urbano, dove, con il progetto di recupero della Darsena di città, e insieme con il progetto della Cintura Verde (si veda all. A4), si è aperta una nuova e fondamentale prospettiva di politica urbanistica e di governo del territorio, a medio e lungo termine.

In sintesi queste tematiche hanno fatto efficacemente emergere quello che rappresenta l'obiettivo di fondo del P.R.G. '93, e cioè la questione del "rango urbano" di Ravenna, del suo ruolo di città; un tema tanto più impegnativo nel quadro delle difficoltà che si sono aperte nel corso degli anni '90, con il riemergere - quasi ricorrente nella realtà produttiva del nostro Comune - della crisi del settore chimico.

L'attraversamento ferroviario merci del Canale Candiano (un parallelo momento strategico previsto dal P.R.G. '93 - si veda fig. successiva), ed il diverso assetto portuale che ne deriverà, comporteranno evidentemente l'esigenza di una graduale dismissione delle funzioni portuali, peraltro ormai residuali, degli ultimi 2 Km. del Canale - collocati in Darsena di città, appunto - dotati di fondali non superiori a 5-6 mt., e ormai non più competitivi nel quadro di una moderna funzionalità portuale.

Già oggi in questa porzione del porto si movimentano stock merceologici non superiori al 5% dell'intero traffico portuale, e con il trasferimento, già avviato, in altro ambito portuale del terminale del Consorzio Agrario di Ravenna, tale entità si ridurrà sensibilmente, fino a volumi di modesta consistenza, assoluta e relativa (al di sotto delle 100.000 t. annue, contro un movimento portuale complessivo di 20 milioni di t. annue).

Nasce anche da qui l'ipotesi, o meglio forse l'idea guida del nuovo Piano Regolatore, di una marcata riconversione del Comparto Darsena; una questione ed un dibattito, peraltro, presenti da tempo in città, anche se con contorni diversi: dal progetto del Corso Trieste, previsto nel P.R.G. '83, fino al progetto "Marmarica", una proposta avanzata alla fine degli anni '80 da gruppi imprenditoriali privati.

Il P.R.G. '93 offre una prospettiva più organica.

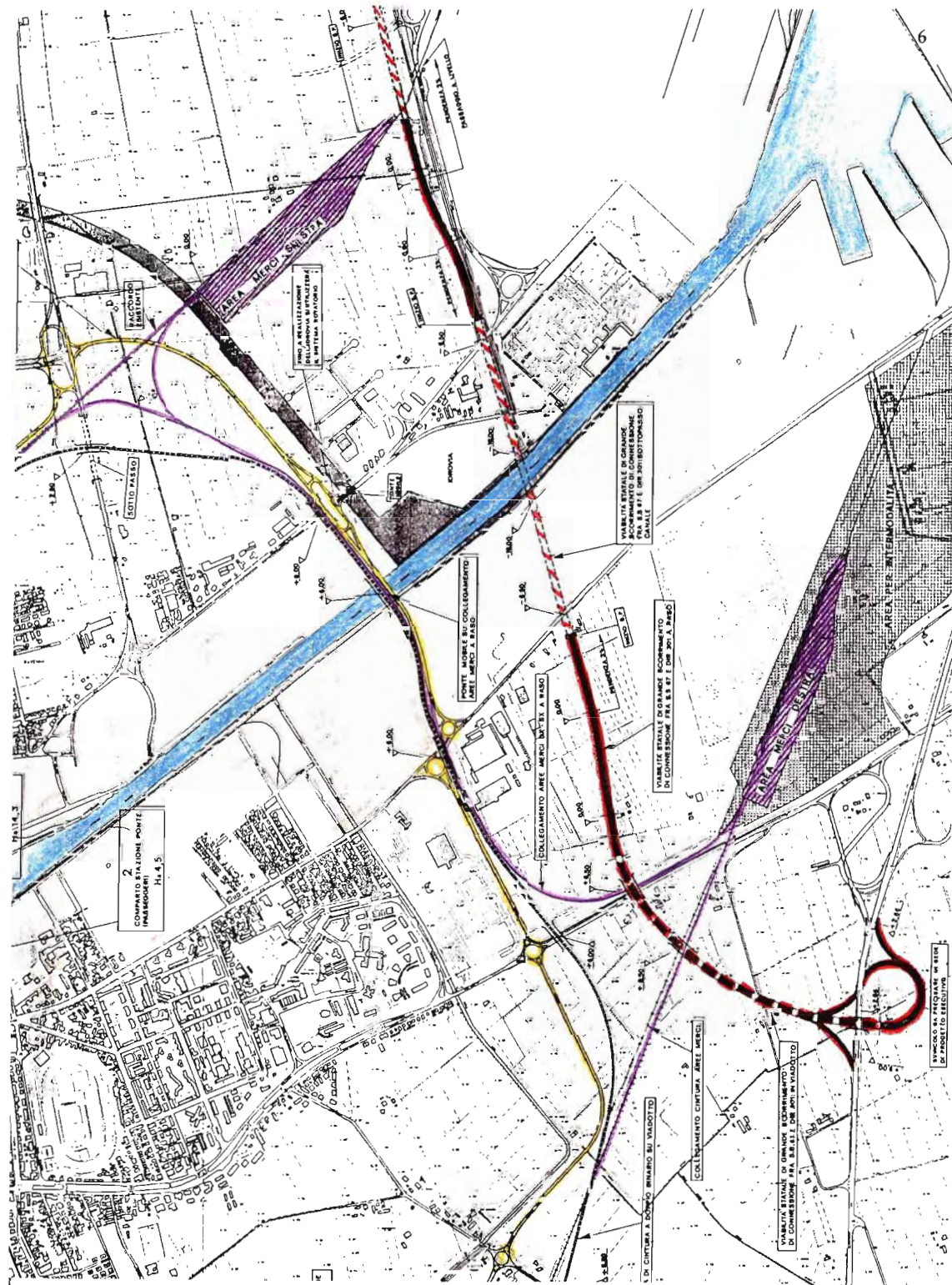
Emerge cioè l'esigenza di una nuova definizione dei ruoli e delle modalità di utilizzo di una porzione di territorio che, se anche è andata perdendo negli ultimi due decenni la sua tradizionale caratterizzazione portuale, sembra poter mantenere una centralità rilevante, sia nel sistema urbano, sia nella dimensione territoriale più ampia.

Il tema progettuale che ne deriva - e ne consegue concretamente con l'approvazione del P.R.G. '93 - è dunque quello di un riuso strategico a fini urbani della Darsena di città.

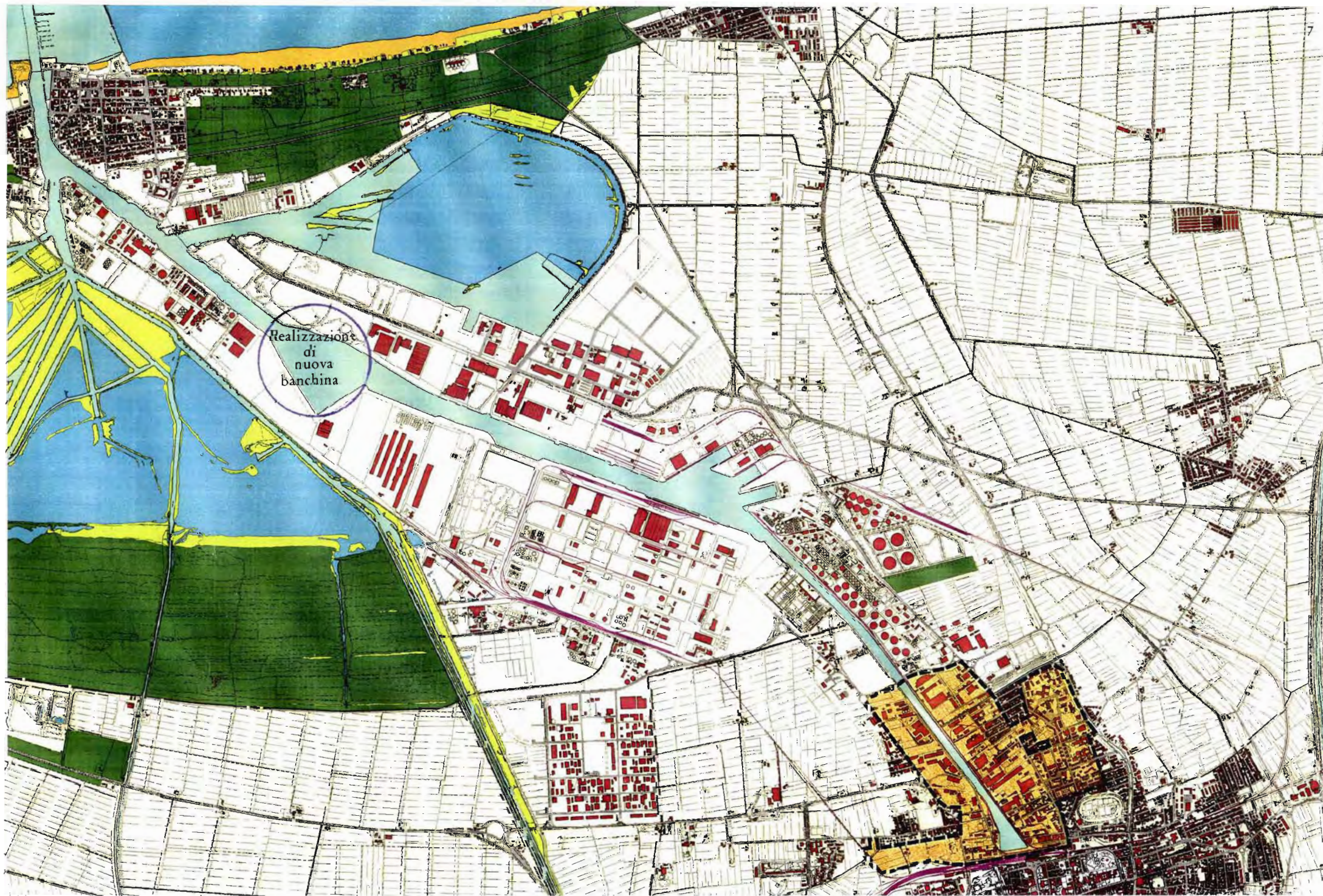
Come già si diceva, i dati urbanistici del comparto della Darsena vedono una consistenza di insieme pari a circa 136 ha, e ad oltre 300.000 mq. di Superficie utile, esistente o in corso di attuazione. Si tratta di una dimensione "urbana" e di un rilevante capitale fisso sociale, in buona parte inutilizzato o largamente sottoutilizzato, con fenomeni crescenti di degrado edilizio e non solo edilizio.

Nell'area in oggetto si propone di attuare il P.R.G. '93, trasformando il vecchio quartiere portuale verso usi urbani, residenziali, produttivi e di servizio, attraverso un unico grande Programma di Riqualficazione Urbana - del tutto conforme ai requisiti richiamati dal D.M. 21/12/94, ma anche collocato al meglio del tutto autonomamente, se necessario, come appropriato strumento di coordinamento attuativo del P.R.G. '93 - Programma suddiviso in Subcomparti, sui quali si procederà mediante Piani Attuativi, nelle loro attuali numerose possibili configurazioni.

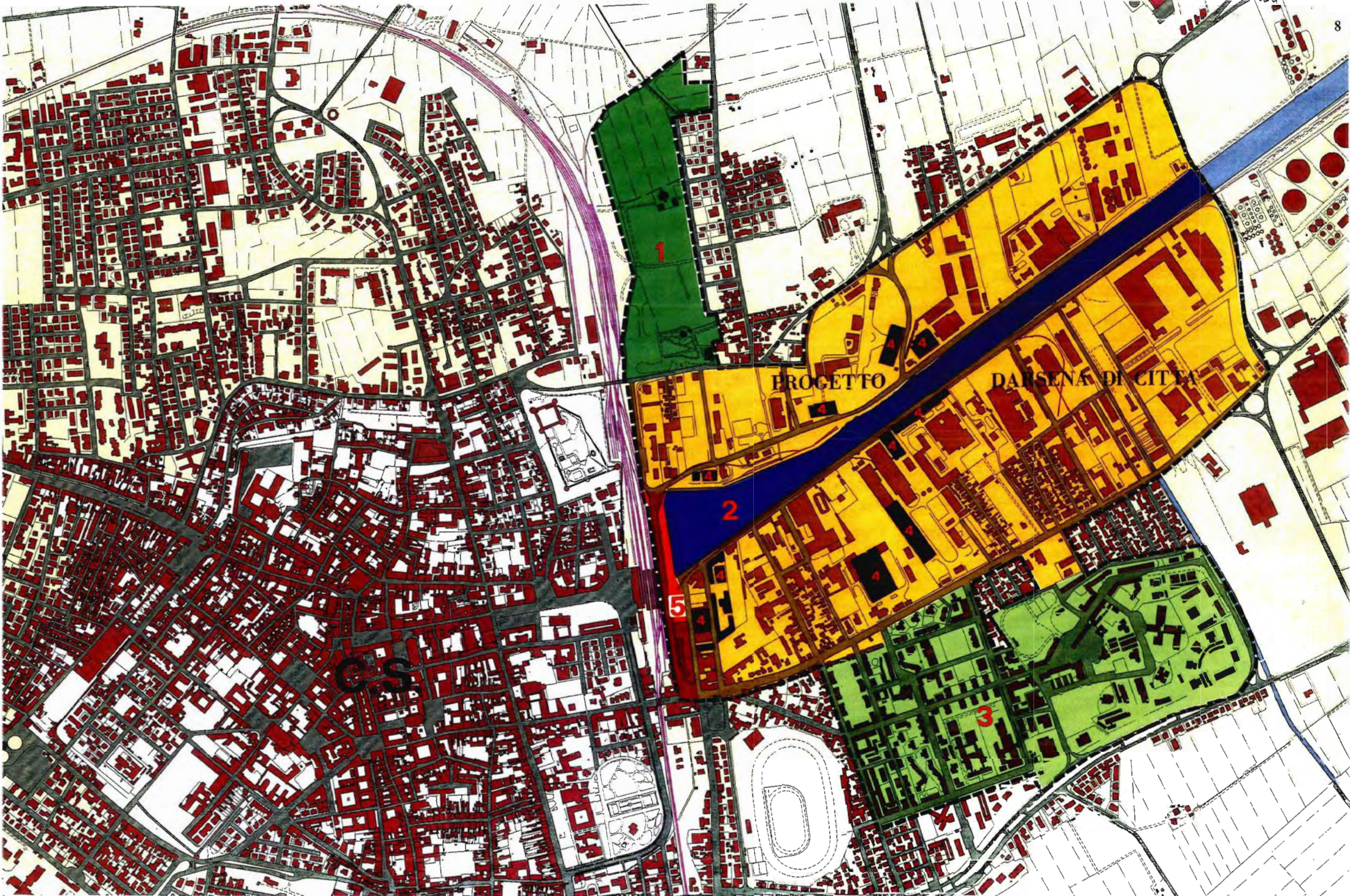
Su ogni singolo Subcomparto (si veda Tav. B5) si opererà a partire dagli indirizzi progettuali e dalla griglia normativa di P.R.G., che si sono già mostrati efficaci in questa fase preparatoria, e cioè in grado di orientare gli interventi pubblici e privati nelle direzioni volute e, in ampia misura, anche di promuovere attraverso incentivi appropriati le necessarie fasi attuative. Al Programma è stato attribuito il duplice compito, da un lato di definire con maggior precisione - con il sistematico concerto degli operatori privati - e di coordinare con efficacia, i momenti progettuali di insieme di questa complessa operazione; dall'altro di individuare al meglio il ruolo degli investimenti pubblici a sostegno della stessa operazione.



IL NUOVO SISTEMA INFRASTRUTTURALE AD EST DEL CAPOLUGO



INQUADRAMENTO TERRITORIALE
DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA



GLI AMBITI DEI SUBPROGETTI DI SUPPORTO AL PROGRAMMA DARSENA

- 1

PARCO TEODORICO
- 2

BONIFICA DEL CANALE CANDIANO
- 3

ARREDO URBANO E RISANAMENTO DI PARTI COMUNI NEI QUARTIERI PEEP DI VIA TRIESTE
- 4

ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE
- 5

RIASSETTO LEGGERO DELLA STAZIONE PASSEGGERI F.S.



LA DARSENA DI CITTÀ' IN RAPPORTO CON LA CINTURA VERDE

Occorre inoltre preliminarmente segnalare - per le sue molteplici implicazioni e per le "proiezioni" territoriali che ne conseguono - la decisione assunta in sede di P.R.G. '93, tendente a concepire in modo integrato, e relativamente unitario, il progetto Darsena di città ed il progetto della Cintura del Verde Urbano, attraverso una vera e propria manovra sul regime dei suoli, che rappresenta forse il momento più innovativo del P.R.G. '93; anche in ragione dei notevoli risultati ottenuti, ancora prima della definitiva approvazione dello stesso P.R.G..

Sulle aree del Comparto Darsena corrispondenti alle strade e ad altre porzioni di proprietà comunale, pari rispettivamente a mq. 101.000 e mq. 41.000, per un complesso di mq. 142.000, il P.R.G. prevede un indice fondiario pari a 0,6 mq./mq., per una Su complessiva corrispondente pari a circa 85.000 mq. (la Su prevista in incremento rispetto alla Su preesistente).

Attraverso meccanismi particolari - per i quali si rimanda all'Art. VI-5 della normativa di P.R.G. - sono state rese praticabili, ed effettivamente praticate, a partire dal Bando Comunale del 14 Febbraio '95 aperto a tutti i proprietari della Cintura Verde, possibilità di permuta tra la suddetta capacità edificatoria di pertinenza del Comune, presente dunque nella Darsena di città in misura non trascurabile, e le aree private ricomprese nella Cintura del Verde Urbano, classificate come permutabili.

Le previste ulteriori capacità insediative comunali vengono immesse in un "circuito di permuta" con le aree ricomprese nella Cintura Verde, in uno scambio "geometrico" fissato nel rapporto 1 a 10 fra Su in Darsena ed Sf in Cintura, ridotto in alcuni casi (fascie di rispetto) ad un rapporto da 1 a 30.

In complesso la capacità edificatoria della Darsena di città sarebbe così teoricamente incrementabile di circa 85.000 mq., pari a poco più di un terzo della Su esistente. Si tratta evidentemente di un dato virtuale, in quanto questa soglia risulta raggiungibile solo nel caso di una integrale applicazione di tutte le capacità edificatorie "permutabili" e "cumulabili".

A ciò potrebbe corrispondere, peraltro, l'acquisizione gratuita di circa 85 ha, collocati nella Cintura Verde, per una dimensione pari a ben più della metà dell'intera Cintura non già ricadendo nell'ambito di PUE.

Per le parti di capacità edificatoria comunale che non verranno permutate si prevede, in alternativa - ed il presente PRU pratica concretamente questa possibilità - un sistematico inserimento nei Subcomparti di attuazione della Darsena di quote diffuse di Edilizia Residenziale Pubblica, nelle sue molteplici attuali possibili configurazioni, e capaci di aderire ad una grande varietà, sia di domanda che di offerta, nel campo dell'abitare.

Il verde scambiato viene classificato come una quota di standard "a distanza" - oltre che come corrispettivo della capacità edificatoria comunale permutata - reso disponibile per il Subcomparto interessato, senza gravare direttamente sulla Superficie territoriale del Subcomparto stesso; anche in conformità a quanto previsto dalla recente Legge Regionale n° 6/95.

Si potrà così costruire - e si sta concretamente costruendo - un disegno del verde urbano (la Cintura Verde del Capoluogo), non più frazionato e disperso nella pratica delle cessioni gratuite degli standards urbanistici derivanti direttamente dai processi attuativi, ma costruito su una fattibilità e su un disegno più organici. Anche alla costruzione di questo disegno per la città contribuisce dunque il PRU, e contribuiscono indirettamente - ma non troppo - anche le risorse pubbliche, che potranno essere rese disponibili attraverso lo stesso PRU.

Questo meccanismo può essere praticato sia da proprietari del Subcomparto, interessati ad acquisire un'ulteriore capacità edificatoria; sia da proprietari delle aree verdi di cintura, interessati, invece, ad acquisire una propria possibilità di intervento in Darsena di città, garantita dall'Amministrazione Comunale.

Più complessivamente tutto ciò può rientrare - se sostenuto da una buona credibilità dell'operazione complessiva - negli ordinari processi di compravendita nel mercato dei suoli edificabili. Non viene esclusa peraltro - ed è stata concretamente praticata in preparazione del PRU - la possibilità di insediare in vari Subcomparti in Darsena di città quote di capacità edificatoria derivanti dalla permuta, senza procedere ad atti di compravendita, ma più semplicemente "ospitando" nei Subcomparti le corrispondenti quote di capacità edificatoria, per attivarle poi concretamente nella sede della pianificazione attuativa.

Alla data attuale, con il primo Bando rivolto ai proprietari della Cintura del Verde Urbano in data 14/2/95, sono state avanzate domande di permuta pari a circa 33 ha, corrispondenti circa al 25% dell'intera Cintura, che si ritiene di poter concretamente attivare nel breve e medio termine.

I circa 33.000 mq. di Su che potranno essere così permutati (in un rapporto 1 a 10 rispetto alla attuale Sf delle aree verdi di cui è stata proposta la permuta), in tempi relativamente contenuti, corrisponderanno a loro volta a poco più di un terzo della totale Su insediabile ex novo in Darsena, e circa alla metà della quota insediabile nella prima e nella seconda fase attuativa del PRU.

Nelle stesse prime 2 fasi, ai 33.000 mq. di Su effettivamente permutabili, si accompagna un'analoga dimensione di 30.000 mq. di Su riservata all'ERP, fino alla completa utilizzazione della capacità

edificatoria comunale, corrispondente, appunto, a tali 2 prime fasi. Queste ultime consentono dunque di prevedere effettivamente una quota di nuovo insediamento in Darsena di città, oltre agli insediamenti esistenti, con più di 60.000 mq. di Su, sugli 85.000 mq. totali previsti (oltre ai rispettivi premi del 30% a favore delle proprietà ospitanti).

Sul piano degli equilibri urbani più complessivi, il progetto "Darsena" (ed il parallelo progetto "Cintura Verde") in ragione di una rilevante dimensione, che potrà drenare un'entità significativa di interventi pubblici e privati, ha aperto ed apre nell'intera città scenari, problemi e tensioni di grande impegno e spessore, tutti propri del resto di autentiche politiche di governo delle trasformazioni urbane.

Ne sono state infatti ridimensionate in modo effettivo e concreto - anche se non annullate - le prospettive di urbanizzazione e la pressione insediativa nei restanti quadranti di Nord, Ovest e Sud della periferia urbana del Capoluogo, non senza aver indotto momenti di "delusione", dal punto di vista di aspettative, in atto forse anche dal medio-lungo termine. Si tratta, come è evidente, di un'impostazione della pianificazione che, invertendo le tendenze, porta a modificare anche, inevitabilmente, il quadro conseguente delle convenienze fondiari e delle rendite di attesa.

Questo dato va segnalato e rimarcato per evitare di guardare in una dimensione accademica ed astratta al secondo grande tema progettuale del P.R.G. '93, e cioè il tema della Cintura del verde urbano.

Per molti versi esso rappresenta appunto una conseguenza della scelta di orientare in parte cospicua lo sviluppo urbano - ed in particolare le funzioni residenziali e terziarie del Capoluogo, ma non solo - verso la Darsena di città, ma le implicazioni appaiono più ampie.

Può essere un modo assai impegnativo, infatti, per limitare realmente, governando i processi urbani, il consumo della risorsa territorio, in alcune sue porzioni di alto valore localizzativo, accentuando in misura strategica le contestuali previste politiche di recupero e riuso.

L'operazione corrisponde anche al tentativo rilevante di ridisegnare, con un nuovo spirito, il sistema dei servizi, delle aree verdi, degli standards, passando dalla logica del quartiere - che ha portato senz'altro ad assicurare in passato alcune essenziali dotazioni di base - ad una dimensione urbana dei servizi, ad un respiro ed un disegno diversi, capaci di incidere anche sull'assetto e sugli equilibri dell'intera periferia della città.

E' un modo, anche, per "avvicinare" maggiormente Ravenna alle sue grandi emergenze naturalistiche, con un'operazione progettuale di un verde a scala urbana, di cui la città oggi è priva, che presenta un'autentica dimensione territoriale.

Il Verde di Cintura viene inteso come parco lineare e continuo, percorribile a piedi o in bicicletta, ad assetto funzionalmente differenziato, ed attrezzato con punti di sosta e di contemplazione, segnato dalle "nuove porte" della città.

Il progetto della Cintura del Verde urbano è stato impostato in forme articolate, dal punto di vista delle modalità attuative, con la consapevolezza e con il realismo necessari, in considerazione - come per la Darsena di città - dell'impegno e della continuità di impegno, che saranno necessari per procedere concretamente verso questi obiettivi di "ridisegno verde" della periferia urbana. Esso corrisponde, per l'intero Capoluogo, ad uno standard complessivo pari a circa 20 mq. di verde per abitante.

Per il recupero in Darsena di città delle aree di banchina, di proprietà del Demanio Marittimo, altro tema essenziale per il successo dell'operazione, per la notevole potenziale qualità urbana degli affacciamenti sul Canale, si sta attualmente operando, anche attraverso un Protocollo di Intesa Comune-Autorità Portuale, con il fine di sostituire le banchine pubbliche operative dismesse con altre banchine di analoga efficacia e di maggiore qualità portuale. Le attuali banchine potranno così essere dismesse e, dopo un'adeguata sistemazione, essere concesse (concessione demaniale) in uso al Comune, in coerenza con le previsioni del P.R.G. '93.

Tornando al progetto Darsena di città, si può quindi affermare che il P.R.G. '93 apre - con tale progetto - un capitolo quanto mai impegnativo, introducendo nei processi di trasformazione urbana del capoluogo un momento fortemente innovativo.

Viene in sostanza modificato - come si diceva - il processo tendenziale di espansione negli altri quadranti della città, dove si opera in un quadro di razionalizzazione delle previsioni del P.R.G. '83, e dove il ridisegno della periferia urbana viene affidato al progetto strategico della Cintura Verde.

Di conseguenza una parte delle nuove quote di sviluppo (residenziale, terziario e produttivo "leggero") espressa dal Capoluogo viene ora orientata sulla Darsena di città, tenendo conto della centralità che questo ambito urbano va acquisendo, nel quadro del nuovo disegno delle infrastrutture ferroviarie e stradali, e nel nuovo rapporto fra la città ed il suo sistema portuale, il cui baricentro si sposta così verso il mare.

Il Piano prevede, in tal modo, una nuova, fondamentale, centralità urbana ad Oriente, verso il Porto e verso il mare, impegnando in un grande ed unitario progetto di ridisegno urbano l'area della Stazione, dello Scalo merci, della Darsena di città e degli insediamenti che si sono stratificati ai margini dell'ultimo tratto del Canale Candiano, ivi compreso il grande quartiere ERP di via Trieste.

E' in questo quadro di insieme che il Programma di Riqualficazione Urbana della Darsena di città viene ad assumere un alto valore strategico, nel percorso di pianificazione urbana previsto con il P.R.G. '93.

1.3 Darsena di città: il Disegno Urbano di un quartiere nuovo e antico.

Per il quartiere Darsena il Piano definisce chiaramente il significato profondo per la città dello spazio pubblico di relazione (strade e piazze), che può così recuperare il suo tradizionale ruolo "strutturante" nei confronti dei processi di edificazione e, più in generale, di governo delle trasformazioni della città.

Il tessuto urbano proposto in prima ipotesi, in sede di P.R.G. '93, e confermato nel Progetto del Quartiere Darsena, è stato "costruito" attraverso un attento esame dei caratteri del tessuto urbano esistente (si vedano Tav. B6a/b), a partire dalla "città romana", di cui ancora oggi si rilevano i "segni" negli antichi tracciati originari del "castrum", secondo la maglia di circa m. 80x80 di interesse, via via modificata per aggregazioni e suddivisioni.

Successivamente sono stati analizzati i tessuti della "città murata", fortemente condizionati dall'andamento sinuoso di antiche strade e di antichi corsi d'acqua (il Padenna, il Flumisello, il Lamisa), in cui tuttavia si rileva una griglia mistilinea delle dimensioni di mt. 90x90, ed infine sono stati esaminati i tessuti della città ottocentesca e delle prime espansioni dell'ultimo dopoguerra, ancora realizzati secondo una "maglia" ordinata e riconoscibile, fino ad arrivare al "non tessuto", casuale, amorfo, confuso, proprio anche di alcuni recenti "interventi pianificati".

Sulla base di tali analisi e tenendo conto sia delle "grandi assialità" esistenti - canale, ferrovia, darsena, strada Romea, via Trieste, struttura fondiaria della bonifica - sia degli episodi di "edificazione compatta" ai margini di via Trieste, sia infine degli edifici che si ritiene opportuno conservare per il loro rilevante interesse documentario (complesso Almagià, complesso CMC, complesso ex Montecatini, Fiorentina Cavi s.r.l., complesso SILS

GRANARI del CANDIANO, complesso ex Mosa), è stata tracciata una "griglia" teorica di primo impianto con isolati aventi dimensioni medie dell'ordine di 80 x 100 ml. con possibilità di aggregazioni e di articolazioni interne (si veda Tav. B6c).

Su questa griglia è stato definito il tessuto e sono stati poi individuati i "luoghi centrali": i due "corsi" alberati in destra e sinistra del canale (rambla/boulevard), le esedre che li concludono, le piazze e piazzette aperte sull'acqua, ritagliate nel verde, ed interne al tessuto edilizio. Fra le aree destinate a residenza ed attività produttive del secondario, verso il limite orientale dell'area, sono state previste fasce di verde, di diversa profondità. Una più profonda fascia verde alberata separa poi la Darsena di città dalle aree portuali, con le quali tuttavia il nuovo tessuto urbano mantiene una relativa connessione.

Successivamente, tenendo conto anche delle proprietà pubbliche e private, l'area, ricompresa nella Darsena di città, è stata suddivisa in Subcomparti di intervento, di cui il disegno del PRU rappresenta un essenziale momento di consolidamento della città.

Il "tessuto urbano" di progetto che ne risulta deriva, quindi, da una attenta riflessione che ha avuto per oggetto il processo di formazione e di consolidamento della città.

Come appare evidente dall'esame del Disegno Urbano di progetto il carattere della maglia proposta per la Darsena di città e dello spazio pubblico di relazione risulta perfettamente coerente con quello del centro storico e della città consolidata.

Il Disegno del PRU ha carattere in larga parte indicativo e può quindi accogliere contributi e precisazioni progettuali nella sede di Piani e dei Progetti attuativi i quali ultimi, tuttavia, non possono essere lasciati all'iniziativa dei singoli proprietari, ognuno dei quali è indotto a considerare solo la propria area e quindi a proporre "episodi" edilizi inevitabilmente scollegati, che condizionano il disegno complessivo di Piano, con il rischio di tornare alla decisa prevalenza dell'oggetto edilizio sul disegno complessivo della città. Ciò caratterizza negativamente le recenti espansioni, in cui la maglia stradale e, più in generale, lo spazio pubblico di relazione viene tenuto presente nei suoi aspetti "geometrici", ma non sviluppa pienamente il suo ruolo "strutturante" nei confronti dei nuovi insediamenti. Nelle recenti espansioni tipologia, funzioni e rapporti fra spazio di relazione ed edifici non rispondono ad una logica unitaria, coerente, chiaramente ed immediatamente leggibile, che invece si ritrova tuttora, con ogni evidenza, nei tessuti storici consolidati.

Si sono richiamate pertanto alcune regole semplici e chiare, che possono essere così riassunte:



FOTO AEREA ZENTALE - STATO ATTUALE

A La Darsena di città, di qua e di là del Canale, rimane ai margini delle vie di scorrimento, con penetrazioni di carattere essenzialmente urbano. Essa è articolata in 3-4 "quartieri urbani" della superficie di circa 30 ettari ciascuno, ognuno dei quali graviterà su un "luogo centrale" che possa costituirne il "cuore" simbolico e funzionale.

B Gli edifici che si affacciano su tali luoghi centrali oltre a confermare rigorosamente gli allineamenti stabiliti (si veda Tav. B10), accoglieranno al pianterreno funzioni non residenziali (negozi, banche, uffici pubblici e privati, botteghe artigiane, pubblici esercizi, ecc.). Dove prescritto gli edifici suddetti saranno dotati di portico, che dovrà essere ricavato all'interno del volume edilizio e non mediante corpi aggiunti, che rendono debole e poco leggibile il rapporto percettivo fra strada/portico/fronte edificato/volume edilizio.

C La rete stradale interna è piuttosto densa e deve essere fortemente differenziata (si veda Tav. B7): ai grandi viali alberati (le "ramble"), che corrono in asse ai due insediamenti in destra e in sinistra Candiano è assegnato un ruolo particolare: luogo centrale lineare, servito dai mezzi pubblici, con fascia mediana pavimentata ed alberata che potrà ospitare attività di ristorazione e piccole attività commerciali, ambulanti e qualificate (fiori, libri e giornali, bigiotteria, prodotti dell'artigianato, fiere e mostre periodiche dell'artigianato, ecc.), nonché "punti attrezzati" di sosta, con panchine e fontane. Analoga rilevanza ha la strada trasversale che collega la Romea Nord con via Trieste, scavalcando il Candiano e articolata da piazze che ne accentuano la sua funzione urbana. Carattere eminentemente pedonale e ciclabile avranno invece le due aste di banchina lungo il Canale, nelle quali può essere ammesso solo traffico lento (navette) possibilmente a senso unico.

Per gli altri elementi più minuti di indirizzo progettuale e normativo si rimanda agli elaborati di progetto ed alla normativa di attuazione.

Nel campo di diretta applicazione del PRU, nel quartiere Darsena di città (i 136 ha affacciati sul Canale Candiano) naturalmente il progetto prevede un'impegnativo e complesso reticolo di opere di urbanizzazione, costituite innanzitutto dalla maglia stradale, gerarchicamente organizzata, che fa da supporto all'intero insediamento, ed a tutti i vari Subcomparti di attuazione; con particolare riguardo agli interventi previsti nelle prime due fasi di attuazione. Sono tutte le opere a rete (infrastrutture tecniche) e le opere puntuali (sistema dei servizi),

Il Programma classifica le opere nelle categorie A, B e C, a seconda che la loro realizzazione venga attribuita integralmente ai Soggetti attuatori privati (Categoria A), come opere di

urbanizzazione primaria direttamente al servizio dei Subcomparti, o viceversa venga posto integralmente a carico dell'operatore pubblico (Categoria C), come opere di urbanizzazione generale). Fanno parte di questa categoria opere come la sistemazione delle banchine, il ponte sul Candiano e le piazze di rilevanza generale.

Per le opere di categoria B - la viabilità principale strutturante il comparto - e per le opere puntuali, il relativo onere viene posto a carico dell'operatore pubblico per non più del 49% del costo effettivo degli interventi; anche al fine di poter operare, in questo caso come nel caso delle opere di categoria A, in regime di convenzione e nella logica di uno scomputo di tali opere, rispetto agli oneri di legge.

1.4 Fattibilità urbanistica ed elementi normativi: dall'Art. VI-5 del P.R.G. '93 alle Norme di Attuazione del PRU.

I dati urbanistici, del quartiere della Darsena di città, vedono una consistenza di insieme che corrisponde ad una dimensione "urbana" e ad un rilevante capitale fisso sociale, in buona parte inutilizzato.

Nell'area in oggetto il P.R.G. '93 viene attuato attraverso un unico grande Programma di Riqualificazione Urbana, anche ai sensi del D.M. LL.PP. 21/12/94 e del relativo Bando, suddiviso in Subcomparti di attuazione, già definiti in sede di progetto di P.R.G., meglio precisati dal PRU, all'interno dei quali si procederà mediante Programmi Integrati (Legge 129), Programmi di Recupero Urbano (Legge 493), Piani di Recupero (Legge 457), Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata (Legge Regionale 47/78).

Il presente Programma ha dunque la funzione di strumento di coordinamento e di indirizzo progettuale, su cui impostare in maniera coerente i Piani attuativi di Subcomparto, ad iniziativa di Soggetti attuatori quasi esclusivamente privati.

Su ogni singolo Subcomparto si opera attraverso una serie di indirizzi progettuali specifici e di riferimenti dimensionali e normativi (Schede Progettuali e Schede Tecniche), in grado di orientare gli interventi nelle direzioni volute, oltre che in qualche misura, anche di incoraggiare con incentivi appropriati i necessari interventi. Al Programma è stato dunque affidato il compito di definire con maggior efficacia e precisione - con il concerto degli operatori privati - i momenti progettuali di questa complessa operazione, inquadrati nel P.R.G. '93 negli aspetti essenziali.

Quanto alla consistenza degli interventi, il P.R.G. propone per ogni Piano attuativo il quadro seguente, integralmente ripreso e confermato dal PRU, in cui la capacità edificatoria è ottenuta per somma di tre elementi:

A - Ut = 0,16 mq./mq. applicato alla Sup. complessiva privata del Subcomparto (pari alla metà dell'Ut medio esistente dell'intero comparto della Darsena).

B - Su = 0,50 Su esistente nel Subcomparto.

C - Ut = 0,15 mq./mq. massimo, per l'insediamento nei Subcomparti delle capacità edificatorie derivanti dalla permuta di aree della Cintura del verde urbano, prevista dal P.R.G. '93, fino ad una concorrenza massima per l'intero PRU, di 85.000 mq. di Su o, in assenza di permuta, per l'insediamento di corrispondenti quote di ERP.

Rispetto allo Schema originario le aree di banchina vengono a perdere la capacità edificatoria prevista in sede di P.R.G., necessaria nell'ipotesi - poi superata - di procedere ad una sdemanializzazione delle stesse; ciò significa un alleggerimento nella capacità insediativa complessiva corrispondente a circa 25.000 mq. di Su.

Gli elementi A e B sono sistematicamente presenti nei diversi Subcomparti; l'elemento C è stato introdotto come elemento facoltativo; di fatto, tuttavia, ognuna delle proprietà inserite nelle prime due fasi di attuazione ha praticato - sottoscrivendo gli Atti d'obbligo - sia le procedure di permuta sia la possibilità di ospitare quote ERP, tale facoltà è concessa anche ai comparti di terza fase.

In sostanza, gli Atti d'obbligo, allegati al PRU, sottoscritti da tutti i proprietari dei Subcomparti di prima e seconda fase, corrispondenti a circa il 70% della capacità edificatoria dell'intero Comparto Darsena, assicurano effettivamente una piena attivazione sia delle procedure di permuta sia degli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (con una previsione ben bilanciata, corrispondente a circa 33.000 mq. di Su in permuta e 30.000 mq. di Su riservati ad ERP).

L'utilizzo in ogni Subcomparto degli indici di cui in A e in B garantisce la realizzazione per l'intero Comparto Darsena di una Su complessiva uguale a quella esistente, con un certo riequilibrio delle situazioni estreme, assicurando una capacità insediativa anche alle unità fondiarie oggi inedificate, e riducendo la densità delle unità fondiarie oggi utilizzate nei modi più intensivi.

Ciò evidentemente assicura una concreta prospettiva di intervento a tutte le proprietà insediate, e crea una condizione di maggior equilibrio per il migliore assetto urbanistico dell'intero Comparto. Anche questa prassi è stata integralmente recepita dagli operatori.

Sulle aree corrispondenti alle strade e ad altre porzioni di proprietà comunale, per un complesso di mq. 142.000, si prevede un indice fondiario pari a 0,6 mq./mq. per una Su corrispondente pari a circa 85.000 mq..

A ciò va aggiunto il "premio" in Su, pari al 30% delle quote di capacità edificatoria ospitate nei comparti (come da Atti d'obbligo): o in presenza delle permute con le aree di cintura, o in conseguenza dell'insediamento di quote ERP.

In complesso aree comunali e relativi premi alzano la capacità edificatoria della Darsena di città per circa altri 110.000 mq. (85.000 mq. + 25.000 mq. di premi), pari a poco più di un terzo della Su esistente. Si tratta di un dato virtuale, in quanto questa soglia risulta raggiungibile solo nel caso di una integrale applicazione di tutte le capacità edificatorie "permutabili" e "cumulabili"; ma giova segnalare che, relativamente alle prime 2 fasi di attuazione, essa è stata praticata effettivamente al 100%.

Nello scambio tra Su di pertinenza comunale, pari a circa 85.000 mq. e superficie verde di cintura permutabile, si è fissato, con il P.R.G. '93, di praticare un rapporto "geometrico" pari ad 1 a 10 (ed in alcuni casi 1 a 30). Di conseguenza le aree verdi teoricamente permutabili risultano corrispondenti, nel caso di applicazione piena del meccanismo suddetto, a circa 85 ha.

La permuta di capacità edificatoria comunale e delle aree verdi di cintura, già attivata in prima applicazione, attraverso uno specifico Bando pubblico, ed i successivi Atti d'obbligo, assume la forma di cessione di standards urbanistici a distanza - anche in conformità alla nuova Legge urbanistica regionale n° 6/95 - oltre che di corrispettivo per la capacità edificatoria comunale aggiuntiva che viene acquisita, come previsto negli Atti d'obbligo sottoscritti.

Sono standards urbanistici a "distanza", resi comunque disponibili al servizio del sistema urbano del Capoluogo. Peraltro, la più rilevante fra queste aree riservate a standards di cintura, e cioè il Parco Teodorico, consente di riattribuire alla stessa Darsena di città uno standard di verde dimensionalmente superiore a quello trasferito a distanza con le permute, per di più, di pregio assoluto e di immediata accessibilità rispetto alla stessa Darsena di città.

Sarà la concreta attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana a far procedere effettivamente e ulteriormente i meccanismi di permuta, che verranno via via proposti con le aree della Cintura Verde, concordando opportunamente con i privati in sede PUE, la collocazione più adeguata nei diversi Subcomparti della capacità edificatoria permutata, ed orientando contestualmente gli interventi anche nel senso dell'edilizia convenzionata e sovvenzionata; come sta già avvenendo effettivamente per le prime 2 fasi di attuazione del PRU.

L'approvazione del PRU da parte del Consiglio Comunale, a codifica formale dell'intero lavoro preparatorio fin qui condotto, rappresenta quindi un primo passaggio essenziale di consolidamento del processo di piano messo in atto, anche in preparazione delle fasi di partecipazione al Bando del Ministero Lavori Pubblici, per l'ammissione dei vari Subprogetto al finanziamento (Statale e Regionale), che rappresenterà un secondo passaggio attuativo, procedurale e sostanziale insieme, di grande valenza.

In sostanza l'applicazione, ripresa analiticamente nelle singole Schede Tecniche e Progettuali dei Subcomparti, dei parametri di definizione della capacità edificatoria, sopra richiamati, garantisce, come si diceva una possibilità di intervento sui lotti liberi, e nello stesso tempo tiene conto, a scalare, della consistenza degli immobili esistenti; si è quindi dimostrato un "meccanismo" equilibrato, già in queste prime fasi di lavoro di formazione del PRU. Sottoscrivendo gli Atti d'obbligo, con le Schede Tecniche e Progettuali allegate, di fatto proprietari e operatori si trovano già pienamente e consensualmente inseriti in una dimensione attuativa.

Viceversa il verde scambiato verrà considerato come una quota dello standard "a distanza", reso disponibile da quel Subcomparto, senza gravare direttamente sul Subcomparto stesso.

Il P.R.G. fissa una quota minima di standard in loco, per ogni Subcomparto, nella misura di 20 mq. per abitante, facendo riferimento ad una soglia superiore ai minimi richiesti dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale.

Nell'uno come nell'altro caso, comunque, le aree verdi scambiate "devono" correttamente poter essere computate come standards urbanistici asserviti alla Darsena di città, ma utilizzabili comunque anche al servizio del Capoluogo.

Gli Atti d'obbligo sottoscritti dalle proprietà dei Subcomparti di prima e seconda fase, allegati al PRU, testimoniano del notevole risultato conseguito anche in tempi limitati, pur su una tematica così innovativa ed operativamente non semplice.

Alle procedure di permuta che non esauriscono certo le proprie potenzialità nella prima e seconda fase del Programma (nella quale la permuta sarà praticata per circa 33 ha su 85 ha), si accompagna in forma del tutto contestuale, sempre in rapporto alla capacità edificatoria maturata sulle aree di proprietà comunale, una prevista presenza sistematica nei vari Subcomparti di quote di Edilizia Residenziale Pubblica, da collocare più precisamente in sede PUE, anch'esse già garantite dagli Atti d'obbligo sin qui maturati ed allegati come parte integrante al PRU.

E' inutile forse sottolineare, da questo punto di vista, il significato strategico di valore assoluto delle quote ERP, nel più generale processo attuativo del Programma di Riqualificazione, con particolare riguardo alle delicate fasi di decollo delle iniziative imprenditoriali.

E' stato poi previsto dal P.R.G. '93 e confermato dal PRU un sistema di incentivi, in forme specifiche e mirate, per i Subcomparti interessati, per incoraggiare gli interventi nei casi di recupero di preesistenze pregiate (vera e propria Archeologia Industriale), di cui si propone una possibile destinazione, innanzitutto, per servizi universitari e per altre funzioni urbane.

In sintesi, per i Subcomparti che utilizzano integralmente le potenzialità rese disponibili dallo scambio delle aree verdi e che presentano una consistenza immobiliare pari alla media della Darsena di città, si potrebbe raggiungere un indice complessivo di comparto pari a 0,16 mq./mq. sulle aree classificate libere da immobili; più 0,16 mq./mq. per tener conto della consistenza immobiliare esistente, computata al 50%; più 0,15 mq./mq., utilizzando al massimo le potenzialità della tecnica dello scambio delle aree della Cintura verde; oltre al premio del 30% sulla complessiva Su ospitata.

Di conseguenza, nella condizione del Subcomparto "medio", si potrebbe pervenire ad un'indice teorico che può essere stimato al massimo nell'ordine di un indice pari a 0,515 mq./mq..

E' un valore che rappresenta una soglia dimensionale "ragionevole", appropriata e ben orientabile verso gli obiettivi di una progettazione qualificata; tanto più tenendo conto della libertà che verrebbe introdotta a livello degli standards urbanistici, con l'innovazione degli

standards a distanza, e tenuto conto di quei veri e propri standards aggiuntivi rappresentati dalle aree di banchina, che verranno rese disponibili in concessione al Comune, non considerati nei conteggi di Subcomparto, ma effettivamente di grande significato sia in termini dimensionali (6 ha), sia in termini qualitativi. Se a questi si aggiunge la Superficie a verde del Parco Teodorico, già acquisita nel Programma (12 ha), gli standards effettivi di verde, pari a circa 46 m²/ab., appaiono molto al di sopra dei minimi, pur assai elevati, previsti dalla legislazione urbanistica regionale (30 m²/ab.).

D'altra parte la migliore dimostrazione di tutto ciò lo si può riconoscere nell'effettivo Disegno urbano di PRU, prodotto in sintesi in questa sede (si veda Tav. B14), in cui appare immediatamente evidente l'equilibrio complessivo della proposta, il contenimento dei volumi, una coerente presenza degli standards di verde, un alto livello di infrastrutturazione, una buona dotazione di servizi, in sostanza una chiara riconoscibilità del disegno urbano.

Per quanto riguarda la specifica dotazione di aree pubbliche e per servizi, il Progetto di PRU come primo orientamento individua per ogni Subcomparto uno standard minimo di valore progettuale (si veda Tav. B11 - verde, parcheggi, ed altri servizi), affidando poi alle fasi attuative ed alle effettive procedure di permuta la definizione effettiva dello standard, all'interno di ogni Subcomparto.

Come si diceva, questi indici e parametri hanno mostrato una buona rispondenza nelle definizioni progettuali concrete del Programma di Riqualificazione Urbana, una rispondenza che ha consentito una prima verifica essenziale dell'intera impostazione progettuale e normativa avviata con il P.R.G. '93.

Ogni Subcomparto del PRU presenta una specifica Scheda Progettuale, e una Scheda Tecnica (la loro raccolta è allegata alle norme del P.R.U.), dove sono richiamati tutti gli elementi da assumere come condizioni di partenza dei successivi progetti di PUE, in piena conformità, quindi, sia alle Norme di P.R.G., sia alle Norme di PRU.

Quanto alle destinazioni d'uso, determinate in sede di primo impianto progettuale previsto dal P.R.G. per la Darsena di città, con successivi approfondimenti acquisiti nella fase delle osservazioni allo stesso P.R.G., anch'essi hanno trovato piena conferma nel Programma, con usi urbani combinati fra residenza, terziario e attività produttive compatibili, nelle previste fasce in cui il Comparto è stato suddiviso.

Per quanto riguarda tali destinazioni d'uso, va ricordato che il P.R.G. '93 propone una sorta di "gradazione" delle destinazioni d'uso dei Subcomparti, confermata dal PRU, con una presenza nelle aree più urbane e centrali (fascia A) di quote di residenza e, in misura minore, di terziario, un'equilibrio del terziario e della residenza nelle aree intermedie (fascia B), ed una presenza di terziario "pesante", attività artigianali e attività industriali, confermate nella fascia più bassa (fascia C).

Circa l'impostazione normativa assunta nel PRU, rimandando al testo allegato per lettura analitica, va qui segnalato il carattere eminentemente "attuativo" delle Norme.

Anche in conformità al D.M. 21/12/94, le Norme prendono attentamente in considerazione tutti i passaggi attuativi e gestionali necessari, organizzandone le modalità e prefigurando il quadro delle operazioni di competenza dei diversi Soggetti attuatori pubblici e privati fin d'ora individuati.

Le Norme di Attuazione inquadrano anche, in modo attento, i molteplici e diversi impegni dell'Amministrazione Comunale, offrendo con ciò precise garanzie di priorità circa le modalità di utilizzo delle risorse comunali da riservare al Progetto Darsena.

Il PRU propone, nello stesso tempo, sia un assetto di insieme di lungo periodo, che riguarda l'intero Comparto, sia un assetto di breve e medio termine, corrispondente alla prima e seconda fase attuativa, per una dimensione pari a circa il 70%, e cioè oltre i 2/3 dell'intero progetto. In particolare viene approfondito nel PRU l'intero quadro operativo e attuativo delle prime due fasi, che corrispondono anche ai Subcomparti già dotati dei previsti Atti d'obbligo, con particolare riferimento al Programma economico-finanziario di supporto richiesto dal D.M. 21/12/94.

Sono individuate cinque Unità di Attuazione, tre in destra e due in sinistra Candiano, relativamente autonome dal punto di vista funzionale, ognuna ottenuta per aggregazione di Subcomparti adiacenti - vere e proprie Unità di Attuazione coordinata - che rappresentano concretamente il quadro degli interventi di prima e seconda fase.

Per tutti questi Subcomparti le proprietà interessate hanno sottoscritto gli Atti d'obbligo - a cui corrispondono le Schede di Subcomparto - assicurando così una piena adesione e convergenza sui contenuti del progetto, e rendendo possibile una effettiva e rapida attuazione degli interventi, a partire dalle risorse pubbliche e private rese disponibili in sede Ministeriale e Regionale, e dalla operatività effettiva dei progetti dei singoli Piani attuativi.

1.5 Il Progetto del nuovo Quartiere Darsena di città: elementi programmatici essenziali. Costi complessivi di urbanizzazione delle prime due fasi, incidenza dell'Edilizia Residenziale Pubblica ed altri momenti pubblici di sostegno.

Può essere ora interessante introdurre alcune valutazioni programmatiche sui contenuti specifici del progetto del Comparto della Darsena di città, tenuto conto delle varie componenti del Progetto, anche a partire dai dati effettivi acquisiti nel rapporto con gli operatori pubblici e privati, che hanno partecipato alla formazione del Progetto.

Nel complesso il progetto prevede - considerando tutte e tre le fasi di attuazione - una capacità edificatoria complessiva pari a circa 322.000 mq. di Su (vedi Tab. B).

Tale soglia complessiva viene raggiunta attraverso l'apporto di circa 212.000 mq. di Su di pertinenza dei privati, 85.000 mq. derivanti dalla permuta e dall'inserimento di Edilizia Residenziale Pubblica, oltre che da un premio in Su (pari al 30%) corrispondente a circa 25.000 mq. di Su.

Il premio, pari al 30% della Su ospitata, introdotto nella normativa di P.R.G. in sede di controdeduzione, corrisponde perfettamente alla capacità edificatoria già prevista sulle banchine demaniali nella versione del P.R.G. '93 adottata, la quale ultima è stata di fatto resa inoperante in conseguenza delle nuove linee di accordo messe a punto con l'Autorità Portuale, in sede di specifico Protocollo di intesa; per cui i 25.000 mq. di Su introdotti con il premio sono compensati esattamente (per ragioni del tutto casuali del resto) dal venir meno dei 25.000 di Su suddetti resi inoperanti.

In questo quadro progettuale e dimensionale complessivo, il PRU provvede all'attivazione effettiva delle sole prime due fasi di attuazione, programmandone ai sensi del D.M. 21/12/94 gli effettivi supporti finanziari anche di carattere pubblico (vedi Tab. C).

In tali prime due fasi la previsione complessiva di 242.000 mq. di Su, viene raggiunta attraverso l'apporto di 160.000 mq. di Su di pertinenza dei Subcomparti privati, 63.000 mq. di Su derivanti dalla permuta e dall'inserimento di quote ERP, e 19.000 mq. di Su conseguenti ai previsti "premi".

Nelle prime due fasi, ancora, su circa 242.000 mq. di Su totali insediabili, non più di 179.000 mq. possono essere riservati ad usi residenziali, per una quota che risulta quindi pari al 74%, di cui circa 30.000 mq. di Su di ERP, pari a circa il 17% della totale Su residenziale.

Di seguito viene elencato il quadro dei possibili interventi pubblici nelle prime due fasi, suddivisi in Opere di Urbanizzazione, Edilizia Residenziale Pubblica, Bonifica suoli industriali dismessi e Contributi sul costo di demolizione alle aziende che si devono trasferire.

Tutti i costi riportati sono da intendere come costi '95, al lordo di spese tecniche ed IVA.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

OPERE A RETE

Alla complessiva capacità edificatoria insediabile sopra richiamata, corrisponde un programma impegnativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a sostegno.

Il nuovo sistema infrastrutturale della Darsena di città si caratterizza anzitutto per i suoi punti nodali rappresentati dalle piazze, quasi tutte poste integralmente a carico pubblico, dalle quali si dipartono e arrivano gli assi principali di distribuzione in particolare:

- **In destra Candiano** è stato previsto il completamento del reticolo stradale esistente, prevedendo una griglia ex novo che consenta l'individuazione degli isolati urbani necessari ad ospitare le nuove capacità edificatorie previste.

Tale zona si caratterizza per l'asse centrale "La Rambla" che presenta una sezione stradale di ml. 28,00 comprensiva di una fascia centrale alberata con funzione pedonale ciclabile di ml. 8,00.

- **In sinistra Candiano** viene proposto un reticolo stradale realizzato completamente ex novo risultando pressochè mancante la viabilità esistente. Anche questa zona si caratterizza per "La Rambla" che in questo caso presenta una sezione stradale di ml. 54,00 con fascia centrale alberata di ml. 30,00. Sono previsti in prossimità degli incroci edifici d'angolo caratterizzanti, con una altezza massima di ml. 7,00.

In sintesi, nelle prime due fasi di attuazione, la viabilità risulta essere così suddivisa:

Viabilità secondaria di servizio cat. A	ml. 4.615
Viabilità secondaria esistente da adeguare	ml. 930
Viabilità principale cat. B	ml. 5.595
Viabilità principale esistente da adeguare	ml. 1.785
Viabilità generale cat. C	ml. 1.250
Totale	ml. 14.170

Misurate in termini parametrici le opere a rete presentano i seguenti costi:

L. 158.000/mq. per la categoria A
L. 134.000/mq. per la categoria B
L. 143.000/mq. per la categoria C

Come incidenza su ogni mq. di Su insediabile in Darsena di città - in prima e seconda fase - i valori sono i seguenti:

L. 40.000/mq. Su per la categoria A
L. 52.000/mq. Su per la categoria B
L. 27.800/mq. Su per la categoria C

TAB. B DARSENA DI CITTA' - CAPACITA' EDIFICATORIA DI PROGETTO DI LUNGO PERIODO

	(1) TOTALE PRIVATA	(2) TOT. PERM. E/O E.R.P.	(3) TOTALE PREMIO	SS max	SS min.	(1)+(3)	(1)+(2)+(3)
FASCIA A	1° FASE (1)	41.004	12.555	40.382	30.545	53.559	57.326
	2° FASE	40.165	13.317	38.005	25.541	53.482	57.477
	3° FASE	16.013	6.473	20.265	14.495	22.486	24.428
TOTALE	97.182	32.345	9.704	98.652	70.581	129.527	139.231
FASCIA B	1° FASE	41.922	16.245	48.162	32.262	58.167	63.041
	2° FASE	36.672	20.113	59.016	40.986	56.786	62.819
	3° FASE	20.984	9.999	27.303	20.333	30.983	33.983
TOTALE	99.578	46.357	13.907	134.481	93.581	145.935	159.842
FASCIA C	1° FASE						
	2° FASE						
	3° FASE	14.921	6644	1.993	21.210	14.140	21.566
TOTALE	14.921	6.644	1.993	21.210	14.140	21.566	23.558
TOT. 1° FASE	82.926	28.800	8.640	88.544	62.807	111.726	120.366
TOT. 2° FASE	76.837	33.430	10.029	97.021	66.627	110.267	120.296
TOT. 3° FASE	51.918	23.116	6.935	68.778	48.968	76.034	81.969
TOTALE	211.681	85.346	25.604 (*)	262.096 (*)	178.402 (*)	297.027	322.631

(1) comprende il comparto Compagnia Portuale sinistra Candiano
 (*) standard aggiuntivo: banchine 62.000, parco di Teodorico 120.000

NOVEMBRE 1995

TAB. C DARSENA DI CITTA' - CAPACITA' EDIFICATORIA DI PROGETTO - 1° E 2° FASE

	TOTALE PRIVATA (1)	TOT. PERMUTA E/O E.R.P. (2)	DI CUI PERMUTA	DI CUI E.R.P.	TOTALE PREMIO (3)	TOTALE GEN. (1)+(2)+(3)	DI CUI MAX RESIDENZ.	DI CUI NON RESIDENZ.
FASCIA A	1° FASE	41.004	12.555	-	3.767	57.326	46.024	12.301
	2° FASE	40.165	13.317	-	3.995	57.477	45.428	12.050
TOTALE	81.169	25.872	-	-	7.762	114.803	90.452	24.351
FASCIA B	1° FASE	41.922	16.245	-	4.874	63.041	42.080	20.961
	2° FASE	36.672	20.113	-	6.034	62.819	44.483	18.336
TOTALE	78.594	36.358	-	-	10.907	125.859	86.562	39.297
TOT. 1° FASE	82.926	28.800	-	-	8.640	120.366	87.104	33.262
TOT. 2° FASE	76.837	33.430	-	-	10.029	120.296	89.911	30.386
TOTALE	159.763	62.230 (4)	33000	29.916	18.669	240.662	177.014	63.648

(1) comprende il comparto Compagnia Portuale sinistra Candiano
 (2) il 25% max della Su dovuta a E.R.P. è riservata ad edilizia sovvenzionata
 (4) Domande pervenute con Bando del 14.02.1995
 N.B. La Su è comprensiva della Su di archeologia industriale

	Su	St	Ut (mg/mq)	SSmax (mq)	%di St.	SSmin (mq)	%di St.
TOTALE 1° E 2° FASE	240.662	500.035	0.48	191.981	0.38	130.716	0.26
TOTALE 1° - 2° - 3° FASE	322.631	705.194	0.46	262.096	0.37	178.402	0.25

NOVEMBRE 1995



	FOT. ABITAZIONI	ABITAZ. VUOTE	N. POPOLAZIONE	N. FAMIGLIE
VIA ZARA	3	3	7	7
VIA PERILLI	6	2	8	4
TOTALE	9	5	8	4

- PERIMETRO SUB COMPARTO N 5
- EDIFICI ESISTENTI
- EDIFICI ESISTENTI SOGGETTI AD ESPROPRIO
- 1** NUMERO DEI PIANI
- ACCESSO ALLE PROPRIETA'

- EDIFICI DA MANTENERE
- SAGOMA MAX D'INGOMBRO
- PORTICI

**SUB COMPARTO N°5 - 3° FASE - AREA SOGGETTA AD ESPROPRIO
PARI A MQ.2.200 RIFERIMENTI CATASTALI FOG.80 MAPP.239 - 240 - 296**



VIA ZARA



VIA ZARA



VIA PERILLI



VIA PERILLI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL SUBCOMPARTO N°5

FIG. 2

Nel complesso l'incidenza delle opere a rete risulta pari a L. 119.800/mq. Su.

Lunghezza banchine:

Destra Candiano	ml. 1.530
Sinistra Candiano	ml. 1.620
Totale	ml. 3.150

Le opere di categoria A (urbanizzazioni primarie) sono poste integralmente a carico dei Soggetti attuatori; le opere di categoria C (urbanizzazioni generali) sono poste integralmente a carico dell'operatore pubblico; le opere di categoria B (urbanizzazioni secondarie) vengono poste a carico dell'operatore pubblico in misura non superiore al 49% del costo totale.

Fra le opere di tipo C occorre inoltre considerare un circoscritto caso di esproprio previsto nell'Unità di attuazione 1.D, per un importo stimato (in milioni) in L. 1.500, ricompreso nell'importo di spesa più complessivo previsto per le stesse opere, come di seguito specificato (vedi figura e relativa Foto nel testo).

Per le prime due fasi il costo delle urbanizzazioni - calcolato su valori parametrici ordinari già disponibili presso gli Uffici Comunali - risulta dunque il seguente (in milioni di lire):

Opere di tipo A	L. 9.683
Opere di tipo B	L. 12.622
Opere di tipo C	L. 6.763
Espropri (tipo C)	L. 1.500
Totale opere di urbanizz. prime due fasi	L. 30.568

Su tale importo è a carico degli operatori privati una soglia pari a L. 16.538 (52,5%) mentre la soglia a carico dell'operatore pubblico risulta pari a L. 14.950 (47,5%)

OPERE PUNTUALI

Per quanto riguarda le opere puntuali (servizi e attrezzature di urbanizzazione secondaria) il quadro programmatico è stato messo a punto in sede di PRU analizzando l'assetto urbano più complessivo, collocato nel quadrante Est della città, per verificare l'effettiva domanda di servizi sociali e di attrezzature urbane nel nuovo scenario della Darsena di città, che si verrà determinando con la progressiva attuazione del PRU, in un tessuto preesistente già dotato di una certa rete di servizi, con riferimento alla circoscrizione III (escluso Porto Fuori) e con confine a Sud su Viale Europa.

Il Piano dei servizi è stato messo a punto sulla base dei seguenti criteri.

Stato di fatto

Popolazione al 31/12/94 = > 18.549 ab. di cui Destra Candiano 12.541 e Sinistra Candiano 6.008.

1) Servizi puntuali esistenti

a) Scuole

mq. 50.000

a1) Nido	n. 2 (Isonzo e Darsena)	Destra Candiano
a2) Materna	n. 2 (Capodistria e Caorle)	Destra Candiano
a3) Elementare	n. 3	Destra Candiano
a4) Scuola Media	n. 1	Destra Candiano
a5) Servizi all'infanzia 0/6 La Nuvola		Destra Candiano

b) Attrezzature varie

mq. 23.000

b1) Centro di Delegazione	n. 1	Destra Candiano
b2) Chiesa	n. 2 (di cui 1 in costruz.)	Destra Candiano
b3) Casa protetta	n. 1	Destra Candiano
b4) Centro handicap e sanitario	n. 2	Sinistra Candiano (v. Chiavica Romea) Destra Candiano
b5) Scuola elementare ex Drago Mazzini	n. 1 Centro Profughi (ipotesi trasfer. Centro di Delegazione)	

Totale Servizi Puntuali

mq. 73.000 = 4 mq./ab.
di cui mq. 68.000 in dx Candiano

2) Verde Pubblico e Verde Sportivo (Pk)

mq. 219.400 = 11,82 mq./ab.

- 3 campi sportivi (Darsena, Dribbling, ex Ippodromo) Destra Candiano

Totale SS esistente mq. 292.400 = 16 mq./ab.

Si rileva una carenza di Servizi sia puntuali che di verde pubblico in sinistra Candiano.

Si evidenzia comunque che solo con i nuovi recenti confini di Circostrizione la porzione in sinistra Candiano ricade nella III Circostrizione mentre in origine era ricompresa nel Quartiere Anic S. Vittore, facendo pertanto riferimento ai servizi di tale Quartiere. A tutt'oggi la popolazione di questa parte gravita sui servizi del Villaggio Anic (servizi sportivi) e della

Circ. I per la parte Nord-Est, in particolare per quanto riguarda la scuola elementare (ex Lazzaretto) e la scuola media (Don Minzoni).

La parte della Circoscrizione III ricadente in destra Candiano (a Sud della via Trieste) è invece sufficientemente servita per quanto riguarda i servizi puntuali e il verde (sportivo e attrezzato). Si consideri inoltre che per alcuni servizi (soprattutto scolastici) c'è una significativa interrelazione con il centro storico che verrà ulteriormente migliorata attraverso il superamento della barriera rappresentata dalla ferrovia (si veda progetto specifico di riassetto della stazione ferroviaria); pertanto non appare opportuno, allo stato, prevedere nuove quote di servizi scolastici.

Preme sottolineare che nella Circ. III sono presenti anche strutture pubbliche a carattere territoriale (Zone F) quali in Destra Candiano la scuola professionale, l'Ostello della Gioventù e il Palazzetto dello Sport, con annesso il Parco delle Arti e dello Sport, e in sinistra Candiano la scuola professionale Albe Stainer.

Piano dei Servizi - Nuovo Quartiere Darsena di città

Dati di progetto nelle 3 fasi (totale)

SS max - mq. 440.096
 SS min - mq. 360.402
 Ab. virtuali - 9.680 unità di cui 6.667 Residenti e 3.013 addetti

Nell'impianto teorico del Piano dei Servizi si assume lo SS medio, pari a mq. 402.242.

Tale SS comprende anche il Parco Teodorico pari a mq. 120.000 e le banchine pari a mq. 62.000.

Il Piano dei Servizi si suddivide in:

- a) Servizi puntuali
- b) Verde pubblico
- c) Verde lineare, Pz, Pk

Il parametro SS/abitanti generale/medio di progetto corrisponde a 46,08 mq./ab..

Impianto teorico per il calcolo dei servizi puntuali.

Considerato il dato di partenza della Circoscrizione III (destra e sinistra Canale) che conta, a fronte di 18.549 abitanti, una Sf di mq. 73.000 di servizi puntuali esistenti pari a 3,93 mq./ab. (4 mq./ab.), si assume per la Darsena di città lo stesso parametro di 4 mq./ab. considerando i soli abitanti virtuali desunti dalla residenza, che risultano pari a 6.655 unità.

FABBISOGNO TEORICO E COSTO STIMATO

ab. 6.667 x mq. 4 => mq. 26.668 Sf
 Su = 26.668 x 0,60 = mq. 16.008

Costo L. 1.800.000/mq. Su => L. 28.801.440.000

Il Progetto attualmente prevede aree destinate a Servizi puntuali per 21.642 mq., con ad Sf pari a 3,25 mq./ab., ed una Su di mq. 12.985.

Costo = L. 23.373.360.000

Nel progetto le aree destinate a servizi puntuali nelle 3 fasi sono così suddivisi.

Destra Canale - mq. 11.622 pari a Su mq. 6.973 (corrisponde alla 1° e 2° fase)

Sinistra Canale - mq. 10.020 pari a Su mq. 6.012 (corrisponde alla 3° fase)

Analizzando i dati per fasi distinte (1°-2°-3° fase) si evidenziano alcuni "scompensi" tra destra e sinistra canale in rapporto agli abitanti insediabili.

1° e 2° FASE - PIANO DEI SERVIZI

Dati di progetto (attuale)
 abitanti totali = 6.245 SS => 31,51 mq./ab.
 di cui 5.362 residenti
 883 addetti

SS = 161.800 mq. (verde + Pz + Pk + Ser. Puntuali)
 + 35.000 mq. (banchine)
 196.800

Nel progetto lo standard è così articolato:

Verde pubblico accorpato	mq. 71.204
Pk	mq. 43.984
Pz	mq. 9.860
Verde lineare + banchine	mq. 25.130 + 35.000 = 60.130
Servizi Puntuali	<u>mq. 11.622</u>
	mq. 196.800

Servizi Puntuali

Considerando i dati desunti dal progetto emerge che a 5.362 abitanti corrisponde uno SS per servizi puntuali di mq. 11.622, il che comporta uno standard di 2,16 mq./ab..

Tale rapporto risulta inferiore alla media del quartiere in destra e sinistra canale e inferiore al fabbisogno teorico delle 3 fasi (4 mq./ab.) nonché del fabbisogno individuato dal progetto nelle 3 fasi (3,25 mq./ab.).

E' opportuno però analizzare il rapporto delle nuove previsioni con quelle esistenti in destra e sinistra canale supponendo un'andamento della popolazione residente, in calo tendenziale, assumendo l'orizzonte temporale di completamento delle prime 2 fasi al 2010.

Pertanto si sommano i servizi esistenti pari a mq. 73.000 Sf e si sommano i residenti con gli abitanti virtuali di 1 e 2° fase.

Servizi Puntuali

73.000 (esistenti) + 11.622 (di previsione) = mq. 84.622

Abitanti al 2010

14.000 + 5.362 (virtuali) = 19.000 unità (totali al 2010)

Il rapporto risulta pari a 4,5 mq./ab. e pertanto correttamente dimensionato.

Poichè in destra canale sono esistenti servizi scolastici (da nido a media) il centro di delegazione e i servizi agli anziani, si possono ipotizzare nelle aree di nuova previsione servizi a carattere culturale (es. biblioteca), socio sanitari (es. servizio per portatori di handicap).

Si evidenzia comunque che il P.R.G. '93 prevede, inoltre, nuove aree destinate a SS fuori Darsena di città, comprese nella III Circoscrizione, che possono essere destinate in parte a servizi puntuali; aumentando sensibilmente il rapporto abitanti/servizi puntuali.

I costi della 1° e 2° Fase

Servizi puntuali

mq. 11.622 x 0,60 => Su mq. 6.973

L. 1.800.000 x 6.973 => L. 12.551.760.000

Verde accorpato mq. 71.075

L. 30.000 x 71.075 = L. 2.132.240.000

TOTALE COSTI 1° E 2° FASE = L. 14.684.000.000

Va qui segnalato che il costo complessivo delle opere necessarie per dotare adeguatamente di servizi il quartiere Darsena è stato a sua volta articolato in una quota non inferiore al 51% a carico degli operatori privati, e non superiore al 49% a carico dell'operatore pubblico.

Considerando l'impegno di spesa complessivo previsto per le prime 2 fasi pari (in migliaia di lire) a L. 14.684.000, risulta a carico dell'operatore privato una quota pari a L. 7.489.000 ed a carico dell'operatore pubblico una quota pari a L. 7.195.000.

Il complesso delle opere di urbanizzazione delle prime due fasi (opere a rete e opere puntuali), risulta quindi pari (in migliaia di lire) a L. 46.181.000, di cui L. 24.036.000 a carico dell'operatore pubblico e L. 22.145.000 a carico dell'operatore privato.

Occorre inoltre tener presente che l'utilizzo in concessione demaniale delle fasce di banchina comporta la realizzazione di banchine pubbliche di equivalente capacità, in altro sito portuale, come da Protocollo di intesa Comune-Autorità Portuale. Ciò significa un costo aggiuntivo alle opere di categoria C stimato pari a 12 miliardi di lire.

Da un punto di vista parametrico, detratte le quote di investimento pubblico, facendo riferimento alla capacità edificatoria delle prime due fasi, si riproducono a carico dei soggetti attuatori privati i seguenti costi unitari:

Opere di categoria A e B (51%) $\frac{L. 16.120.000.000}{mq. 242.614} = L./mq. 66.443$

Opere puntuali (51%) $\frac{L. 7.489.000.000}{mq. 242.614} = L./mq. 30.868$



FOTO AEREA PROSPETTICA

Nel complesso i costi di urbanizzazione a carico dei Soggetti attuatori risultano quindi pari a L./mq. 97.311

Tutte le aree corrispondenti alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale, sono cedute gratuitamente al Comune attraverso lo strumento delle convenzioni attuative dei PUE.

BANCHINA NEL PORTO NUOVO IN SOSTITUZIONE DELLE BANCHINE OPERATIVE PUBBLICHE IN DARSENA DI CITTA'

Fra le opere infrastrutturali, va anche ricompreso il nuovo tratto di banchina pubblica da prevedersi, secondo il Protocollo di intesa Comune di Ravenna-Autorità Portuale, nel porto nuovo per un tratto di circa 500 ml., in sostituzione delle vecchie banchine che verranno utilizzate come aree per servizi (verde, pedonali, ciclabili) in concessione demaniale allo stesso Comune.

L'impegno di spesa previsto per la nuova banchina è pari a 9 miliardi di lire (500 ml. per un costo pari a L. 18.000/ml.), con un intervento da attivare in prima fase, oltre a 3 miliardi di lire per opere di completamento infrastrutturale da realizzare in seconda fase.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Nelle prime due fasi è prevista in Darsena di città una quota consistente di edilizia residenziale pubblica - pari a 30.000 mq. di Su, oltre al completamento di programmi in corso, e ad un pacchetto di "buoni casa" per interventi di recupero sul tessuto residenziale preesistente - la cui operatività risulta fin d'ora assicurata dagli Atti d'obbligo sottoscritti da parte dei Soggetti attuatori di prima e seconda fase, con localizzazione specifica degli interventi da mettere a punto nella sede dei piani attuativi (PUE).

Si tratta quindi di mettere a fuoco quale impegno ciò possa comportare, in termini di investimento pubblico, facendo riferimento ai parametri fissati dal D.M. 5/8/1994 e dalla conseguente Delibera della Giunta Regionale dell'Emilia Romagna n° 5039 del 5/10/1994.

Per i 30.000 mq. di Su riservata ad Edilizia Residenziale Pubblica si è ipotizzata la seguente ripartizione, assicurata ancora dai contenuti specifici degli Atti d'obbligo:

Edilizia sovvenzionata 25% pari a 7.500 mq. di Su

Edilizia agevolata 75% pari a 22.500 mq. di Su

A) Edilizia sovvenzionata $Sc = 7.500 \text{ mq. Su} - 15\% = 6.374 \text{ mq.} = 64 \text{ alloggi}$

1 - I.A.C.P. Ravenna 50% pari a 3.187 mq. = 32 alloggi;
2 - Locazione permanente e a termine (coop. indivise e imprese), 50% pari a 3.187 mq. = 32 alloggi di cui 16 alloggi per locazione permanente e 16 alloggi per locazione a termine.

Contributi necessari

1) Per lo I.A.C.P. il valore di riferimento del D.M. è pari a L. 1.700.000/mq. Su; il contributo per alloggio è pari a L. 170.000.000

- Costo totale intervento L. 170.000.000 x 32 = L. 5.440.000.000

2a) Locazione permanente (coop. indivise)
Il contributo per alloggio è pari a L. 126.000.000

- Costo totale intervento L. 126.000.000 x 16 = L. 2.016.000.000

2b) Locazione a termine (imprese costruz. coop. P.L.)
Il contributo per alloggio è pari a L. 39.000.000

- Costo totale intervento L. 39.000.000 x 16 = L. 624.000.000

COSTO TOTALE EDILIZIA SOVVENZIONATA L. 8.080.000.000

B) Edilizia agevolata (quota comunale) $Sc = 22.500 \text{ mq.} - 15\% = 19.125 \text{ mq.}$

Soggetti attuatori: Coop. abitazione, Coop. P.L., Imprese costruz.

1) 50% contributo parziale per vendita e/o acquisto 9.562 mq. 80 alloggi (120 mq./alloggio)

2) 50% locazione differita (con patto di futura vendita) 9.562 mq. 96 alloggi (100 mq./alloggio)

TOTALE ALLOGGI 1 + 2 = 176

1) Vendita e assegnazione in proprietà 80 alloggi
Il contributo per alloggio è pari a L. 48.360.000

- Costo totale intervento L. 48.360.000 x 80 = L. 3.868.800.000

2) Locazione differita 96 alloggi
Il contributo per alloggio è pari a L. 46.800.000

- Costo totale intervento L. 46.800.000 x 96 = L. 4.492.800.000

COSTO TOTALE EDILIZIA AGEVOLATA L. 8.361.600.000

C) Interventi (oltre i 30.000 mq. di Su dei Subcomparti ordinari) di edilizia residenziale pubblica nei due PUE già approvati ed in attuazione, in destra e sinistra Candiano, proprietà ACMAR e ITER, già inseriti nella programmazione regionale di cui alla citata Delibera 5039 del 5/10/94, attraverso Programmi integrati, e ricompresi nel presente PRU (PUEdes. e PUEsin. Tav. B8)

Si prevedono **46** alloggi inseriti nel Progetto di edilizia sperimentale (per vendita o assegnazione in proprietà L. 48.360.000 di contributo per alloggio), così ripartiti:

ACMAR 18 alloggi
ITER 28 alloggi

- Costo totale intervento L. 48.360.000 x 46 = **L.2.224.560.000**

D) Interventi (oltre i 30.000 mq. di Su dei Subcomparti ordinari) per "buoni casa", per recupero prima casa, isolati preesistenti in fregio a via Trieste, subito a nord della stessa, Legge 5/3/82 n° 94 e Legge 5/4/85 n° 118 inseriti a tal fine nel PRU Darsena di città (vedi Tavola nel testo)

Sono previsti **50** buoni casa, con contributo massimo in conto capitale di L. 36.000.000 per alloggio.

- Costo totale intervento L. 36.000.000 x 50 = **L.1.800.000.000**

Nel complesso, nel quartiere Darsena, la previsione complessiva di finanziamento dell'Edilizia Residenziale Pubblica per le prime due fasi del PRU risulta pari a **L. 20.466.160.000**, per un complesso di **316 alloggi**.

Il complesso degli interventi sopra indicati di Edilizia Residenziale Pubblica, va ripartito fra la prima e la seconda fase di intervento, che in pratica si possono considerare sostanzialmente uguali.

BONIFICA DEI SUOLI INDUSTRIALI DISMESSI

I costi di bonifica dei suoli, stimati da AMA, a cui verrà assegnato il compito della gestione e del controllo di questo ordine di interventi, sono in sintesi così previsti:

STIMA COSTI BONIFICA SUOLI (I FASE)

Totale aree da bonificare	mq. 297.804
Aree a minima probabilità di contaminazione CAT. 1	mq. 47.804
Area a bassa probabilità di contaminazione CAT. 2	mq. 170.000
Area a consistente probabilità di contaminazione CAT. 3	mq. 80.000

Considerando le percentuali ipotizzate di suolo inquinato per categoria, lo spessore medio dello strato inquinato e le % sulla tipologia di inquinamento prevalente (a base organica o inorganica) si deduce il volume totale del materiale da bonificare e la sua suddivisione in "organico" ed "inorganico".

CAT. 1	MC. 239
- di cui:	
organico	mc. 48
inorganico	mc. 191
CAT. 2	MC. 4.250
- di cui:	
organico	mc. 1.700
inorganico	mc. 2.500
CAT. 3	MC. 6.000
- di cui:	
organico	mc. 3.600
inorganico	mc. 2.400

TOT. VOL. DA BONIFICARE CONTAMIN:	
A BASE ORGANICA:	MC. 5.348
A BASE INORGANICA:	MC. 5.141

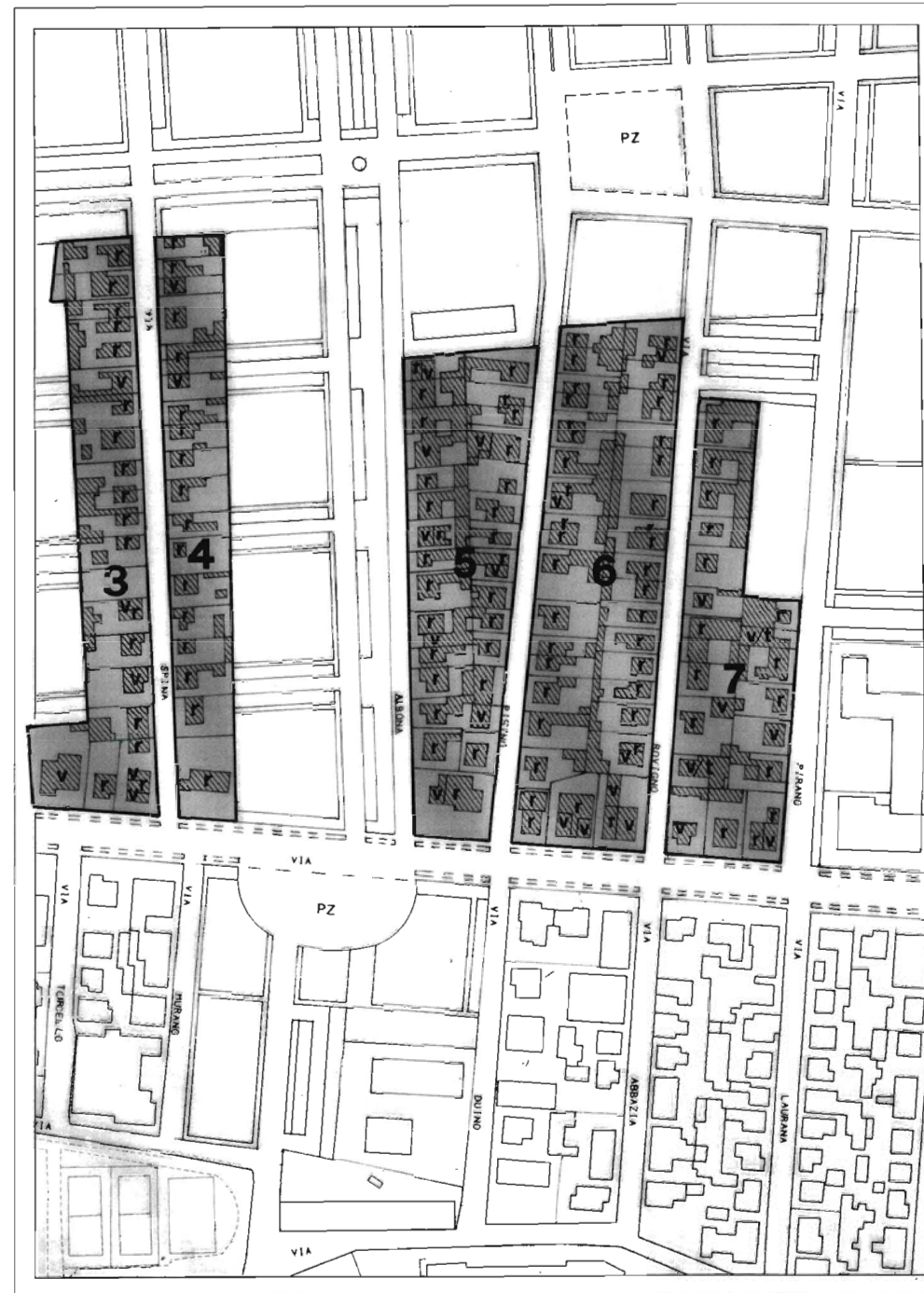
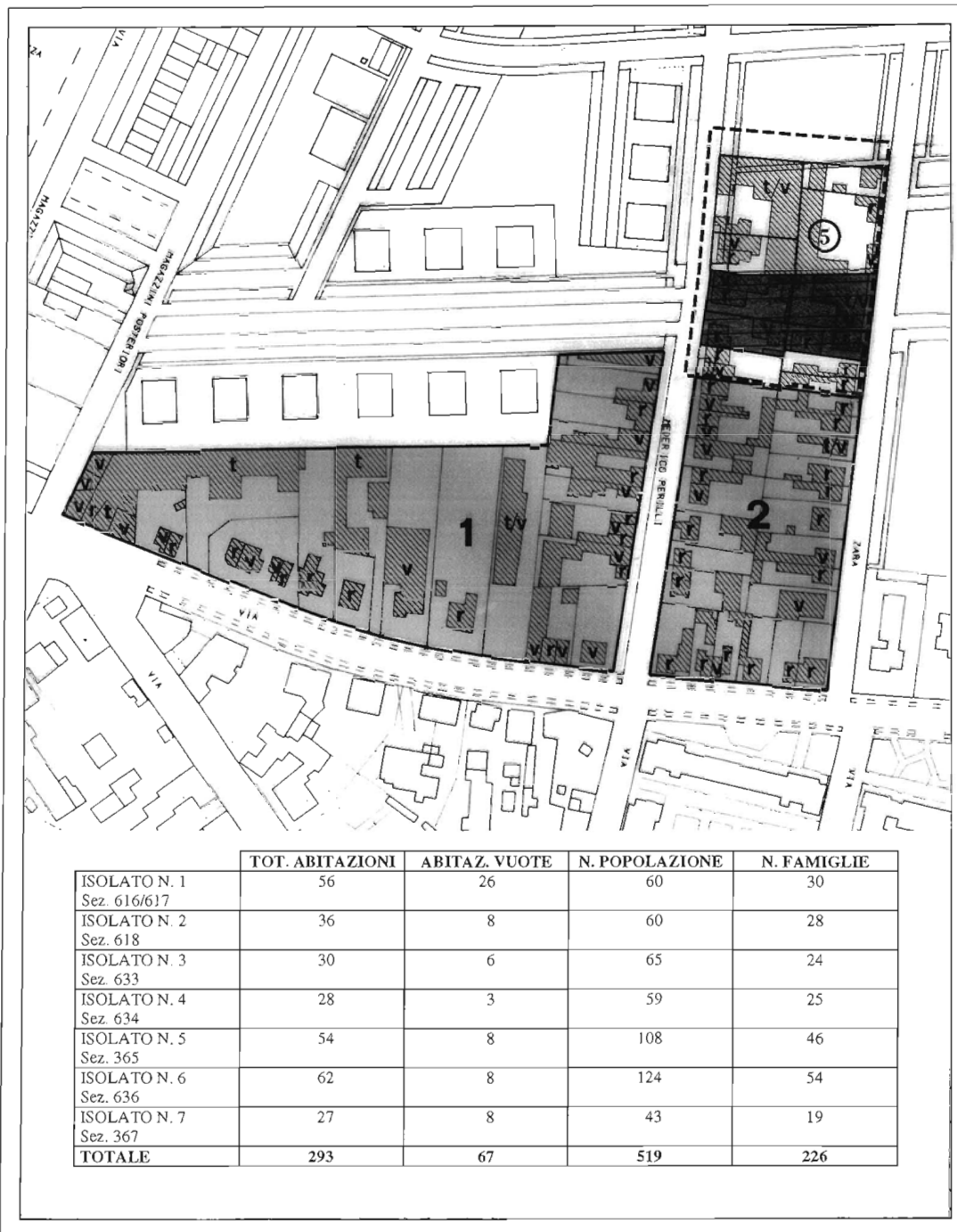
Applicando con i criteri sopra detti un prezzo al mc. di materiale da bonificare omnicomprendivo (escluso i sondaggi e le analisi preliminari) di:

250.000 al mc. per materiale con inquinamento a base inorganica;
350.000 al mc. per materiale con inquinamento a base organica,

COSTO DI BONIFICA SUOLI	L. 3.157.000.000
COSTI PER SONDAGGI E ANALISI	<u>L. 300.000.000</u>
COSTO TOTALE I FASE	L. 3.457.000.000

STIMA COSTI BONIFICA SUOLI (II FASE)

Totale aree da bonificare	mq. 219.689
Aree a minima probabilità di contaminazione CAT. 1	mq. 49.689
Area a bassa probabilità di contaminazione CAT. 2	mq. 140.000
Area a consistente probabilità di contaminazione CAT. 3	mq. 30.000



ISOLATI AD USO RESIDENZIALE - DARSENA DI CITTÀ' - SOGGETTI A BUONI CASA

FIG. 3



PERIMETRO SUB COMPARTO N 5

AREA SOGGETTA AD ESPROPRIO mq 2200 V= VUOTO F= RESIDENZA t= TERZIARIO

ISOLATI URBANI SOGGETTI A BUONI CASA

Considerando le percentuali ipotizzate di suolo inquinato per categoria, lo spessore medio dello strato inquinato e le % sulla tipologia di inquinamento prevalente (a base organica o inorganica) si deduce il volume totale del materiale da bonificare e la sua suddivisione in "a base organica" ed "a base inorganica".

CAT. 1	MC. 248
- di cui:	
organico	mc. 50
inorganico	mc. 198
CAT. 2	MC. 3.500
- di cui:	
organico	mc. 1.400
inorganico	mc. 2.100
CAT. 3	MC. 3.000
- di cui:	
organico	mc. 1.800
inorganico	mc. 1.200

TOT. VOL. DA BONIFICARE CONTAMIN:
 A BASE ORGANICA: MC. 3.250
 A BASE INORGANICA: MC. 3.498

Applicando con i criteri sopra detti un prezzo al mc. di materiale da bonificare omnicomprensivo (escluso i sondaggi e le analisi preliminari) di:

250.000 al mc. per materiale con inquinamento a base inorganica;
 350.000 al mc. per materiale con inquinamento a base organica,

COSTO DI BONIFICA SUOLI	L. 2.012.000.000
COSTI PER SONDAGGI E ANALISI	<u>L. 250.000.000</u>
COSTO TOTALE II FASE	L.2.262.000.000
COSTO TOTALE BONIFICA SUOLI (I e II Fase)	<u>L.5.719.000.000</u>

Tale quadro economico prevede un'articolazione dei costi, in misura pari al 49% a carico dell'operatore pubblico e pari al 51% a carico dell'operatore privato. Ciò comporta un onere a carico dell'operatore pubblico pari a L. 2.802.000.000, di cui L. 1.694.000.000 in prima fase e L. 1.108.000.000 in seconda fase.

CONTRIBUTO SUI COSTI DI DEMOLIZIONE

Il contributo pubblico viene limitato alle Unità produttive che vengono delocalizzate dalla Darsena di città e trasferite in altri ambiti produttivi, confermando la continuità delle attività aziendali.

Con riferimento alle prime due fasi tale problematica risulta attribuibile a circa il 15% delle totali attività insediate, corrispondente ad una Su pari a 160.000 mq. x 0,15 = 24.000 mq., corrispondente a 110.000 mc..

Ipotizzando un costo medio - anche se la casistica del problema appare estremamente variegata - di L. 25.000/mc. l'impegno di spesa complessivo risulta pari a L. 2.750.000.

Anche in questo caso si prevede un'articolazione dei costi, in misura pari al 49% per l'operatore pubblico, ed al 51% per l'operatore privato.

Ciò comporta un onere a carico dell'operatore pubblico pari a L. **1.350.000.000**, di cui L. **750.000.000** in prima fase e L. **600.000.000** in seconda fase.

1.6 I Subprogetti integrati di supporto al progetto Darsena di città.

Se il cuore dell'intervento qui proposto è rappresentato dal recupero ad usi urbani del Comparto Darsena di città e dalla sua coerente urbanizzazione - con il relativo quadro degli interventi di carattere pubblico e privato - vengono a ricomporre il corpo complessivo del PRU alcuni "Subprogetti" di supporto, necessari a garantire le migliori condizioni di qualità interna e di integrazione esterna, per il decollo complessivo del progetto Darsena di città.

I cinque Subprogetti, qui riportati nei loro aspetti essenziali, oltre che nel quadro della propria specifica fattibilità economica, e meglio definiti tecnicamente nella specifica monografia in A3 denominata "I 5 Subprogetti", sono i seguenti:

- 1 - Parco Urbano di Teodorico
- 2 - Bonifica del Canale Candiano e dei suoli dismessi
- 3 - Arredo urbano e Risanamento di parti comuni del patrimonio ERP, nei quartieri P.E.E.P. di via Trieste
- 4 - Archeologia Industriale
- 5 - Riassetto "leggero" della Stazione Passeggeri F.S.

Il Protocollo di intesa Comune-Autorità Portuale sui futuri modi d'uso della parte del Canale Candiano oggetto di dismissione portuale definisce inoltre le operazioni necessarie per i programmi di dismissione delle banchine in Darsena di città.

Pur non risultando come un vero e proprio progetto - in quanto in esso viene definito un quadro di operazioni ancora non del tutto configurate - il Protocollo apre la strada ad un successivo autentico progetto, di cui non occorre, forse, sottolineare l'importanza anche generale, trattandosi di una vera e propria opportunità, se misurata in termini di efficienza e di rendimento dell'intero sistema portuale.

Rimandando ai diversi progetti, riportati nella specifica monografia, sia per il merito che per le valutazioni economiche e di costo, in questa sede si è ritenuto di riprendere in sintesi gli elementi programmatici più generali dei 5 Subprogetti, in modo da coglierne al meglio il significato, nel bilancio più complessivo delle operazioni attivate con il Programma di Riqualficazione Urbana.

PARCO URBANO DI TEODORICO

Il Progetto del Parco Urbano di Teodorico - curato direttamente dall'Ufficio di Piano del Comune, con la consulenza del progettista del verde del P.R.G. '93 Andreas Kipar - corrisponde al Progetto Guida (si veda all. 1.8) già orientato verso il Concorso di Progettazione; procedura prevista esplicitamente dalle Norme del PRU, come modalità attuativa di questo intervento.

Il Progetto Guida riprende in proposito il tema già impostato con il P.R.G. '93. Il Parco Teodorico - un vero e proprio parco urbano, caratterizzato ed ispirato da temi culturali ed archeologici - è proposto per una molteplicità di possibili fruizioni, ed è collocato al centro del sistema del verde previsto dal P.R.G. '93, il verde di cintura del Capoluogo, il verde del Centro Storico (in integrazione con la Rocca Brancaleone) e il verde di dimensione territoriale in continuità con la direttrice Romea (strada parco).

Esso rappresenta innanzitutto un parco per la città, il primo vero e proprio parco urbano di cui Ravenna potrà concretamente disporre; esso è anche un parco aperto, evidentemente, alla fruizione turistica, in ragione del valore rilevante del Mausoleo, accentuato anche nella prospettiva di una valorizzazione effettiva che il monumento potrà acquisire in una nuova, più adeguata, sistemazione.

Esso è, infine, anche un grande parco al diretto servizio, in immediata adiacenza alla via delle Industrie, del nuovo quartiere della Darsena di città; ed è in questo suo particolare ruolo che viene previsto il suo inserimento - fra le prime priorità - nel Programma di Riqualficazione Urbana, anche in ragione di una sua acquisizione relativamente rapida da parte del Comune di Ravenna, attraverso le procedure di permuta, messe a punto in termini impegnativi con gli Atti d'obbligo sottoscritti, e operabili già a partire dai prossimi mesi.

Il Parco rappresenta infatti un'opera di urbanizzazione (di urbanizzazione generale e/o di urbanizzazione secondaria) la cui realizzazione può trovare una utile ammissibilità tra i finanziamenti delle opere di carattere pubblico previste per i PRU dal D.M. 21/12/94 (Art. 5 comma 3 lettere a), b) e c)).

Per il suo inserimento nel Programma economico-finanziario si rimanda alle successive parti della presente Relazione Illustrativa, dedicate in modo specifico a questo tema.

Così come per tutti gli altri Subprogetti, anche in questo caso è prevista una realizzazione per stralci; a seconda delle possibilità effettive di finanziamento si potrà operare su due, o anche su quattro stralci.

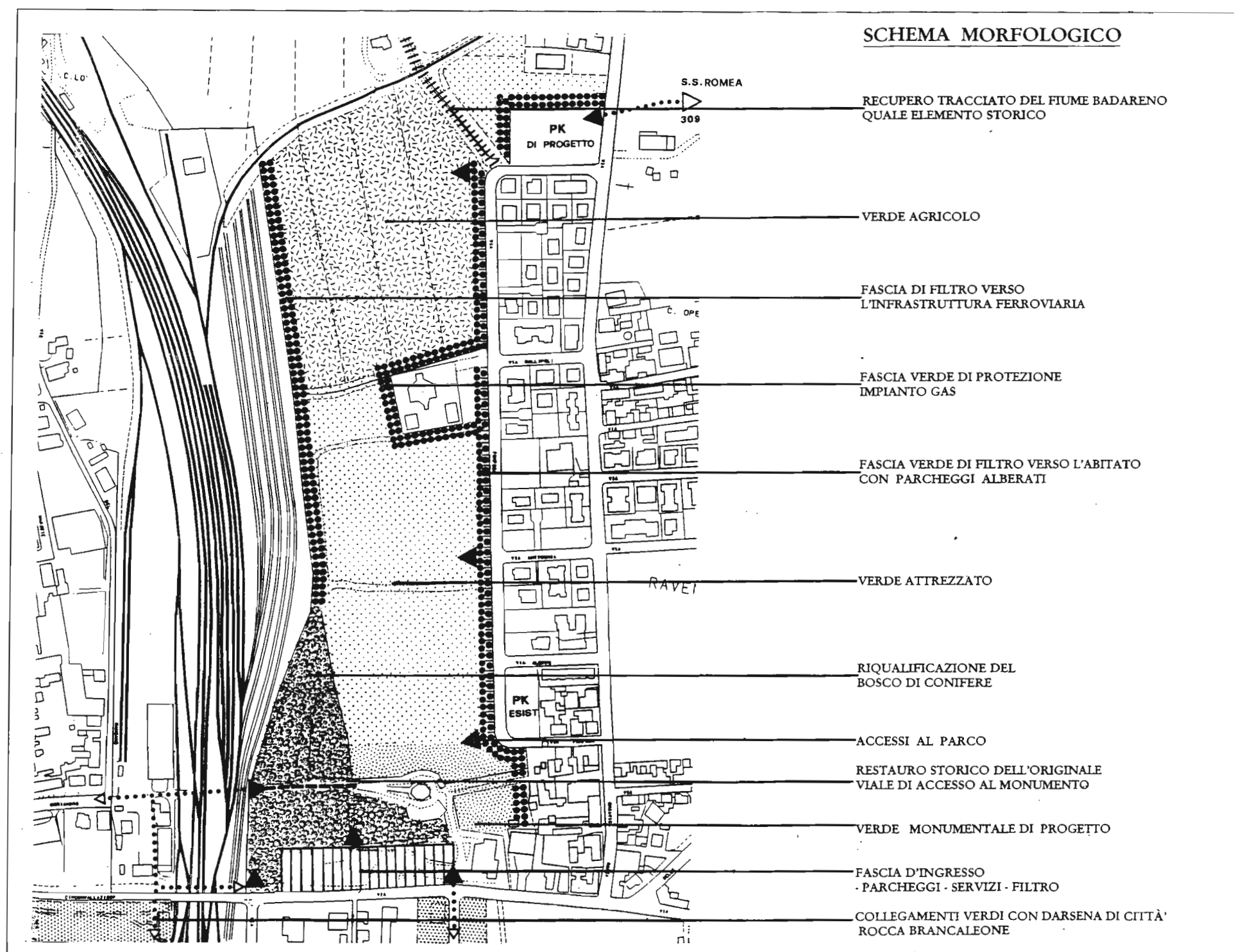
Come indicano le Norme di attuazione del PRU (Art. 13) si conferma la priorità programmatica di questa operazione, ed un orientamento dell'Amministrazione Comunale a farsi carico direttamente di almeno un primo stralcio del progetto, ricorrendo a proprie risorse di bilancio, in assenza di contributi Ministeriali o Regionali in materia.

Il costo di realizzazione del Parco - completamente a carico dell'operatore pubblico - viene stimato in L. **4.224.000.000**, articolato in due stralci pari rispettivamente a L. **2.085.000.000** ed a L. **2.139.000.000**.

Non compare un costo di acquisizione delle aree, in quanto queste ultime perverranno in proprietà al Comune in cambio di un corrispettivo in capacità edificatoria permutata in Darsena di città.

Il corrispondente valore delle aree può essere stimato in 3,8 miliardi di lire. Di tale importo non si tiene conto nel programma economico e di costo.

SCHEMA MORFOLOGICO



SUBPROGETTO N.1 - PARCO URBANO TEODORICO

FIG. 4

BONIFICA DEL CANALE CANDIANO E DEI SUOLI DISMESSI

Il progetto - redatto a cura di AMA - si muove nel presupposto di rendere ben diversamente apprezzabile la qualità del futuro affacciamento urbano sullo specchio d'acqua del Candiano (si veda all. 2.8), qualità oggi largamente compromessa, sia dall'uso delle banchine in chiave portuale e industriale, sia da un livello di grave scadimento della stessa qualità delle acque.

Mentre è evidente che nel nuovo assetto urbano le banchine lungo il Candiano dovranno subire una profonda trasformazione nei modi d'uso, ed essere quindi oggetto di un cambiamento radicale negli assetti e negli arredi; appare altrettanto evidente la necessità di mettere in atto tutta una serie di interventi finalizzati a riportare la qualità delle acque a livelli adeguati a garantirne una fruizione - non certo per la balneazione - ma per tutti i futuri necessari possibili usi di uno specchio d'acqua profondamente inserito in un tessuto di rilevante centralità urbana.

Il progetto di Bonifica del tratto del Candiano compreso tra la Stazione F.S. ed il ponte mobile è stato messo a punto dall'AMA, con la consulenza del Corso di Laurea in Scienze Ambientali dell'Università di Bologna, che ha già effettuato in questa fase alcuni significativi campionamenti sullo stato dei fondali.

Esso comprende una serie di interventi, di carattere prevalentemente idraulico, suddivise in quattro successivi stralci funzionali.

Nelle fasi iniziali (1° e 2° stralcio) si procederà a trasferire a valle del ponte mobile gli scarichi fognari di città, oggi attestati nella parte terminale del Canale (si tratta in particolare di realizzare alcune condotte di diversione in destra e sinistra, e innanzitutto in destra).

Successivamente (3° stralcio) verrà realizzata una paratoia subito a valle del ponte mobile, al fine di proteggere le porzioni meno inquinate dell'asta, in Darsena di città.

Infine (4° stralcio) si procederà alla bonifica dei fondali.

L'intervento sulle banchine per la posa delle dorsali fognarie in destra e in sinistra, in particolare, dovrà esse condotto contestualmente alla sistemazione delle stesse aree di banchina, e seguirà in rapida successione la realizzazione effettiva delle nuove banchine operative di carattere pubblico previste nel Protocollo di intesa Comune di Ravenna-Autorità Portuale.

E' evidente che questo intervento riveste un carattere di priorità, almeno con riferimento alla prima condotta fognaria di diversione (prevista in destra Candiano) e quindi, in successione, alla seconda condotta fognaria (prevista in sinistra).

Conseguentemente, anche per la realizzazione dei nuovi assetti di banchina, va qui segnalata la priorità del destra Candiano.

Questo Subprogetto verrà affidato per la sua concreta attuazione all'Azienda Municipalizzata Ambiente (AMA), di cui si riporta l'atto di "Adesione" al PRU ai sensi dell'Art. 3 comma 4 del D.M. 21/12/94.

Facendo riferimento al medesimo D.M. si tratta in questo caso di interventi per opere di sistemazione ambientale e per opere di urbanizzazione generale (Art. 5, comma 2, punto c).

I costi complessivi di bonifica del Canale Candiano, vengono stimati in sintesi come segue:

I STRALCIO Realizzazione di condotte di diversione acque bianche (Destra Canale)

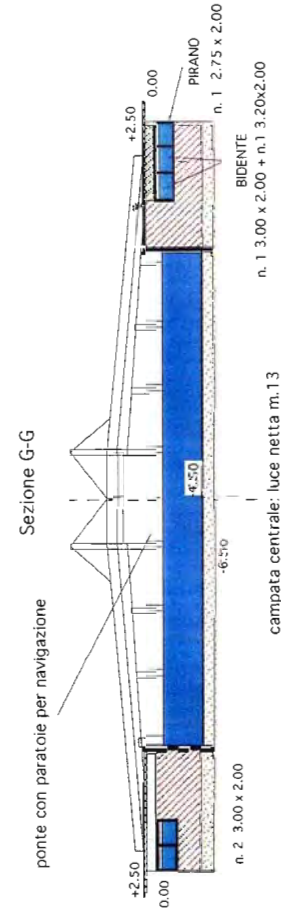
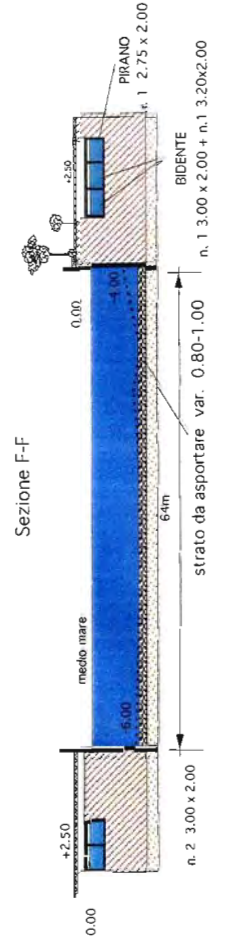
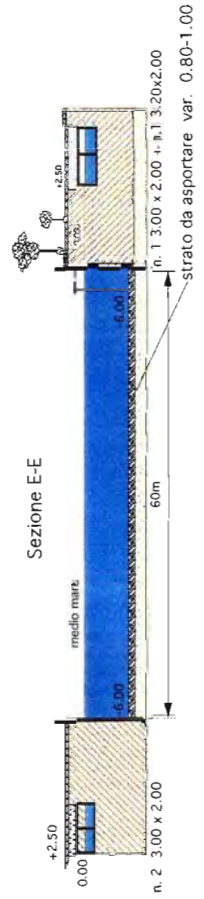
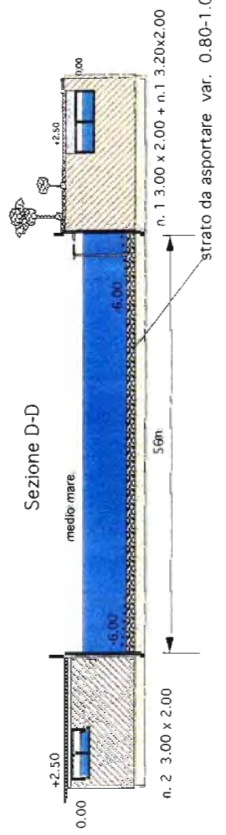
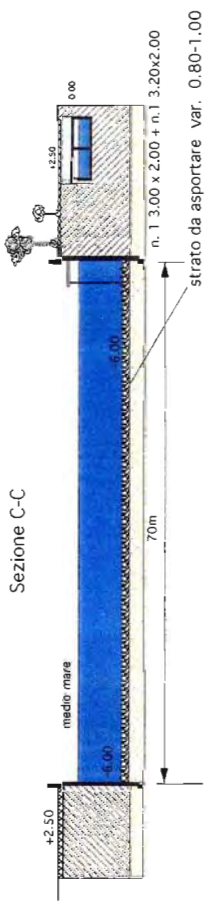
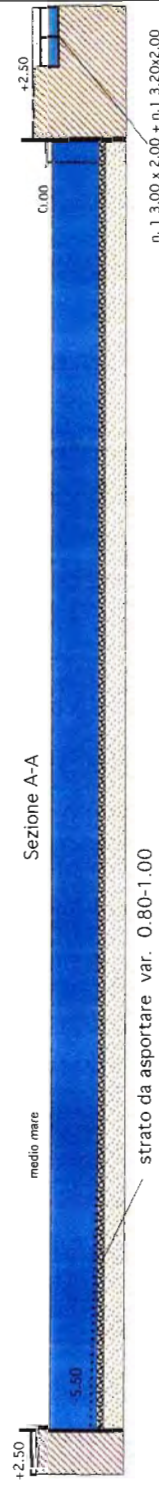
Idrovora Bidente: 2 canne (m. 1.700)	ml. 3.900
Idrovora Pirano: 1 canna (m. 700)	ml. 1.600
Canale Lama: Botte a sifone	ml. 700
Idrovora Bidente: Adeguamento impianto	ml. 1.800
TOTALE I STRALCIO	ML.8.000

II STRALCIO Realizzazione condotte (Sinistra Canale) e opere acc. (Destra Canale)

Idrovora Nord: 1 canna (m. 800)	ml. 1.400
2 canne (m. 1.300)	ml. 3.400
Opere accessorie canalizzazione sinistra Canale: Vasca di accumulo Canalizzazione Bidente	ml. 1.200
Pompe di ricircolo acque	ml. 900
TOTALE II STRALCIO	ML.6.900

SEZIONI TRASVERSALI
PROGETTO

Scala 1:500



campata centrale: luce netta m. 13

SUBPROGETTO N.2 - BONIFICA DEL CANALE CANDIANO E DEI SUOLI DISMESSI: SEZIONI DI PROGETTO

FIG. 5

III STRALCIO Realizzazione di Ponte Paratoia

Ponte in calcestruzzo	ml. 5.000
Paratoie in acciaio	ml. 1.200
Opere elettromeccaniche	ml. 800
Ture	ml. 200

TOTALE III STRALCIO ML. 7.200

IV STRALCIO Bonifica fondale

Rilevamenti e sondaggi preliminari	ml. 450
Asportazione fanghi, condizionamento, disidratazione, consolidamento	ml. 1.250
Trasporto e stoccaggio in discarica vocata	ml. 12.950

TOTALE IV STRALCIO (opere quantificate in relazione tecnica) ML.14.650

TOTALE PROGETTO ML.36.750

Di tale costo complessivo vengono ricomprese nelle prime due fasi gli stralci funzionali I e II (L. 14,9 miliardi), mentre gli stralci III e IV (L. 21,850 miliardi) vengono fatti corrispondere alla terza fase ed al lungo termine.

I costi sono integralmente a carico dell'operatore pubblico.

Per quanto riguarda la Bonifica dei suoli dismessi si rinvia al precedente punto 1.5.

ARREDO URBANO E RISANAMENTO DI PARTI COMUNI DEI QUARTIERI P.E.E.P. DI VIA TRIESTE

Questo intervento di riqualificazione di quello che rappresenta forse il più importante e consolidato quartiere ERP di Ravenna, ha lo scopo di assicurare che, mentre decolla il nuovo quartiere urbano della Darsena di città, collocato anch'esso con uno dei suoi lati lunghi in adiacenza alla via Trieste, venga garantita anche una più ampia e parallela riqualificazione di un'intero quadrante della città (si veda all. 3.8).

Il Subprogetto, redatto direttamente dagli Uffici Comunali e come in tutti gli altri casi organizzato per stralci, prevede due componenti fondamentali:

In primo luogo è in programma un intervento sulle parti comuni di fabbricati ERP di prevalente - anche se non esclusiva - proprietà I.A.C.P. (Art. 5, comma 2, punto d). Per parti comuni, con la Legge 179/92 (Art. 12), si intendono i gruppi scale e ascensori, le coperture, i giardini di pertinenza, i parcheggi.

Questo programma di risanamento è previsto per una serie di isolati scelti fra i più coinvolti in processi di degrado edilizio, e potrà risultare più o meno esteso, in ragione dell'entità dei finanziamenti disponibili. Esso è affidato per l'attuazione allo I.A.C.P., che potrà operare anche per conto delle quote di presenza - garantita in ogni intervento - di alloggi a riscatto, assicurando, inoltre, anche un proprio contributo a sostegno dell'investimento pubblico.

Nella prima fase l'intervento riguarda 344 alloggi, di cui 232 in proprietà o in gestione allo I.A.C.P., e 64 riscattati; nella seconda fase 174 alloggi, di cui 47 I.A.C.P. 127 riscattati.

Lo I.A.C.P. di Ravenna, di cui si riporta l'atto di "Adesione" al PRU ai sensi dell'Art. 3 comma 4 del D.M. 21/12/94, è quindi il Soggetto attuatore di questo Subprogetto, e si dovrà far carico di completare con proprie risorse gli interventi finanziati dall'operatore pubblico.

In secondo luogo è prevista - con il medesimo fine di alzare la soglia di qualità di questi insediamenti che verranno integrati alla Darsena di città - una serie di interventi di arredo urbano, su alcune delle attuali aree pubbliche del quartiere esistente. Anche in questo caso si tratta di un intervento programmabile per stralci, che verrà seguito direttamente dal Comune.

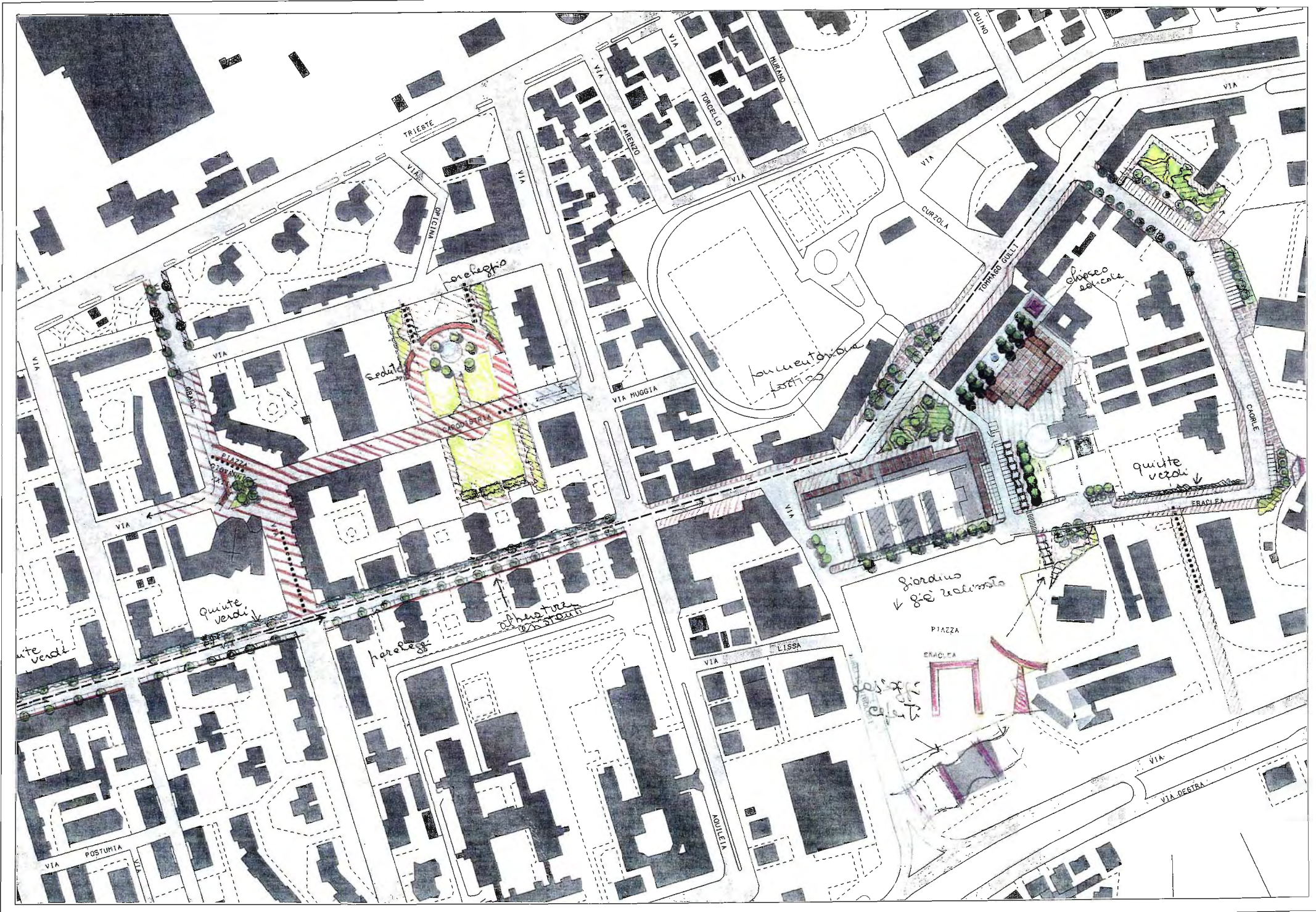
Infine completa questa operazione di riqualificazione mirata degli insediamenti preesistenti, un'intervento minuto (gestito attraverso la metodologia dei "buoni casa" e dei relativi Bandi) sui piccoli isolati, prevalentemente residenziali, compresi fra la via Trieste e gli ambiti portuali del destra Candiano; anch'essi interessati da fenomeni di scadimento, in qualche modo indotti dal degrado più ampio dell'adiacente vecchio quartiere portuale della Darsena di città.

La logica è la medesima dell'intero Subprogetto, e riguarda gli stessi obiettivi di riqualificazione ad ampio raggio delle strutture urbane preesistenti al contorno.

I costi del risanamento delle parti comuni dei fabbricati ERP sono stimati in L. **6.946.900.000**, articolati in due stralci funzionali, rispettivamente pari a L. **3.906.030.000** ed a L. **3.040.890.000**.

La richiesta di contributo risulta pari a L. **3.712.000.000**, di cui L. **2.020.000.000** di prima fase e L. **1.692.000.000** di seconda fase.

Tali costi del contributo pubblico andranno integrati dal contributo I.A.C.P. (stimato complessivamente in L. **1.635.000.000**).



SUBPROGETTO N. 3 - ARREDO URBANO P.E.E.P. : I PERCORSI- SCHIZZI

FIG. 6

Il costo degli interventi di arredo urbano, tutti a carico pubblico, risulta pari a L. **3.418.000.000**, di cui L. **1.080.000.000** nella prima fase e L. **2.338.000.000** nella seconda fase.

Il costo dei "Buoni casa" (50) è previsto in L. **1.800.000.000** suddiviso in due stralci di L. **900.000.000** ciascuno.

ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE (Recupero di episodi di Archeologia Industriale in Darsena di Città)

Questo Subprogetto - redatto direttamente dall'Ufficio di Piano del Comune in collaborazione con le proprietà interessate - riguarda porzioni del patrimonio immobiliare, di pregio non trascurabile (testimonianza di Archeologia Industriale - si veda all. 4.3c), collocate all'interno della Darsena di città, e che il P.R.G. '93 destina prioritariamente ad attrezzature urbane, ed in particolare a strutture universitarie e di ricerca; si tratta di interventi, particolarmente incoraggiati dalle Norme del P.R.G. '93, di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, che trovano significativo spazio nel D.M. 21/12/94 (Art. 5, comma 1, punto e).

In particolare nel Programma economico e finanziario del PRU viene selezionato l'intervento programmato per le prime due fasi di attuazione, che ricomprende i contenitori esistenti rispettivamente nei Subcomparti "Almagià" "Immobiliare Platani" e "Nuova Pansac", collocati in destra nella parte iniziale e mediana del Canale Candiano, in parte dotati di un diretto affacciamento sullo specchio d'acqua.

Appare come un'operazione non trascurabile, ed estesa ad una Superficie utile complessiva superiore ai 12.000 mq..

L'intervento viene attuato dai privati in regime di convenzione (Art. 10, comma 1, lettera a), con contributo pubblico compreso fra il 33% ed il 49%, ed in diretto rapporto con l'Università di Bologna (escluso il Subcomparto Almagià), che compare quindi nel PRU come vero e proprio Soggetto attuatore, e di cui si riporta agli atti l'"Adesione" ai sensi dell'Art. 3 comma 4 del D.M. 21/12/94. L'Università è impegnata - con la propria Adesione - a farsi carico della futura gestione delle strutture e dei costi di finitura e di arredo.

Gli Atti d'obbligo dei Subcomparti in oggetto prefigurano già questo impegno da parte dei privati.

Nel caso Almagià - la cui proprietà presenta uno specifico Atto d'obbligo allegato a cui si rimanda - si prevede la realizzazione di attrezzature urbane di interesse pubblico, nell'edificio centrale, particolarmente significativo ed adatto per funzioni culturali e di spettacolo.

Il Subprogetto risulta di particolare rilevanza per la qualità urbana che può indurre sull'intero quartiere, quanto a dotazione di attrezzature di valore generale.

Il costo di recupero dell'Archeologia Industriale per le prime due fasi risulta pari a L. **13.633.000.000**, suddiviso in L. **9.270.000.000** di prima fase e L. **4.363.000.000** di seconda fase.

Si prevede un contributo pubblico pari al 33%, corrispondente in prima fase a L. **3.059.000.000** ed in seconda fase a L. **1.440.000.000**.

In terza fase si prevede un impegno complessivo di spesa pari a L. **5.115.000.000**, con un contributo pubblico di L. **1.688.000.000**.

RIASSETTO LEGGERO DELLA STAZIONE PASSEGGERI F.S.

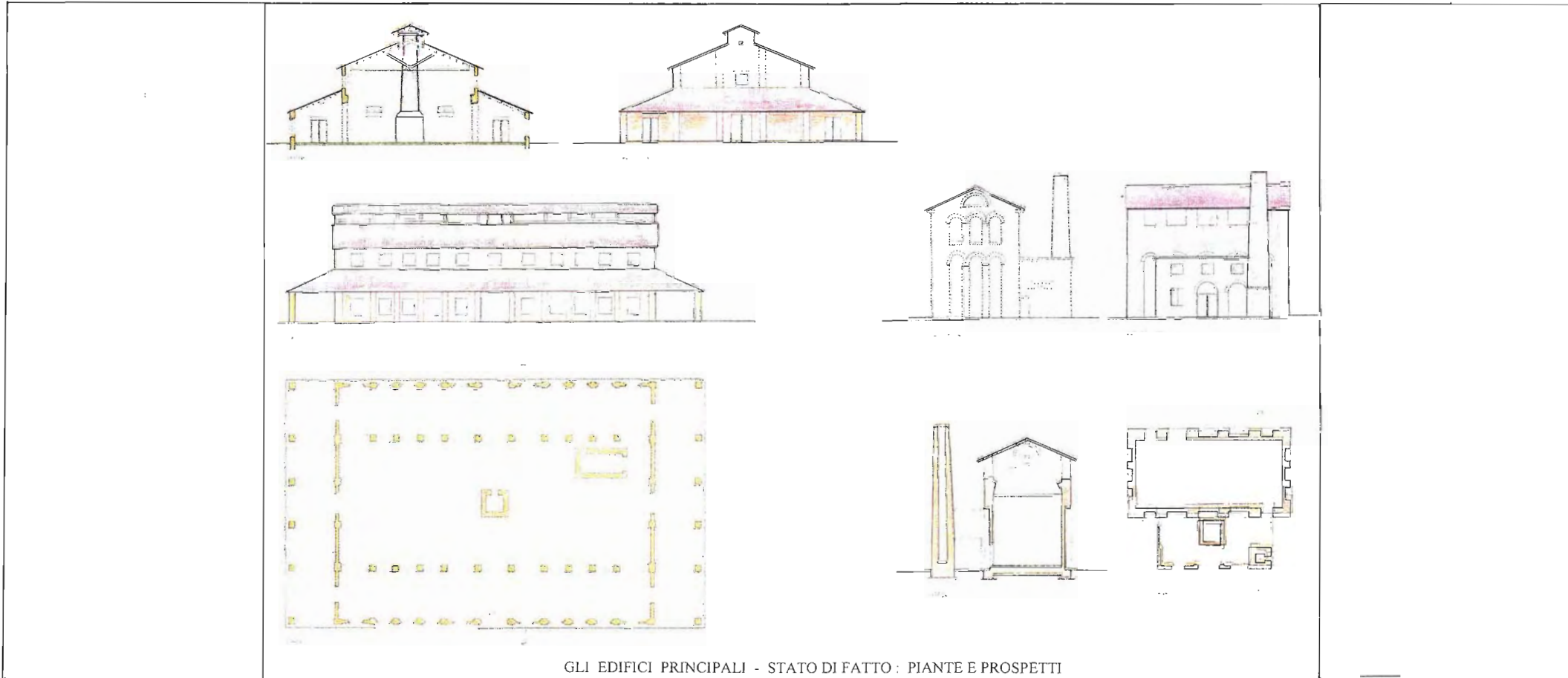
Il Subprogetto, redatto dagli Uffici Comunali unitamente con F.S., prevede un primo programma di adeguamento ai nuovi scenari urbanistici, in una riconferma complessiva degli attuali assetti della Stazione passeggeri, e quindi senza aprire in questa fase una partita più ampia.

Gli interventi mirano essenzialmente ad accentuare sia la permeabilità degli assetti di Stazione fra Darsena e Centro Storico, sia a rendere più facilmente accessibile l'organismo di Stazione provenendo da Est (si veda All. 5.3).

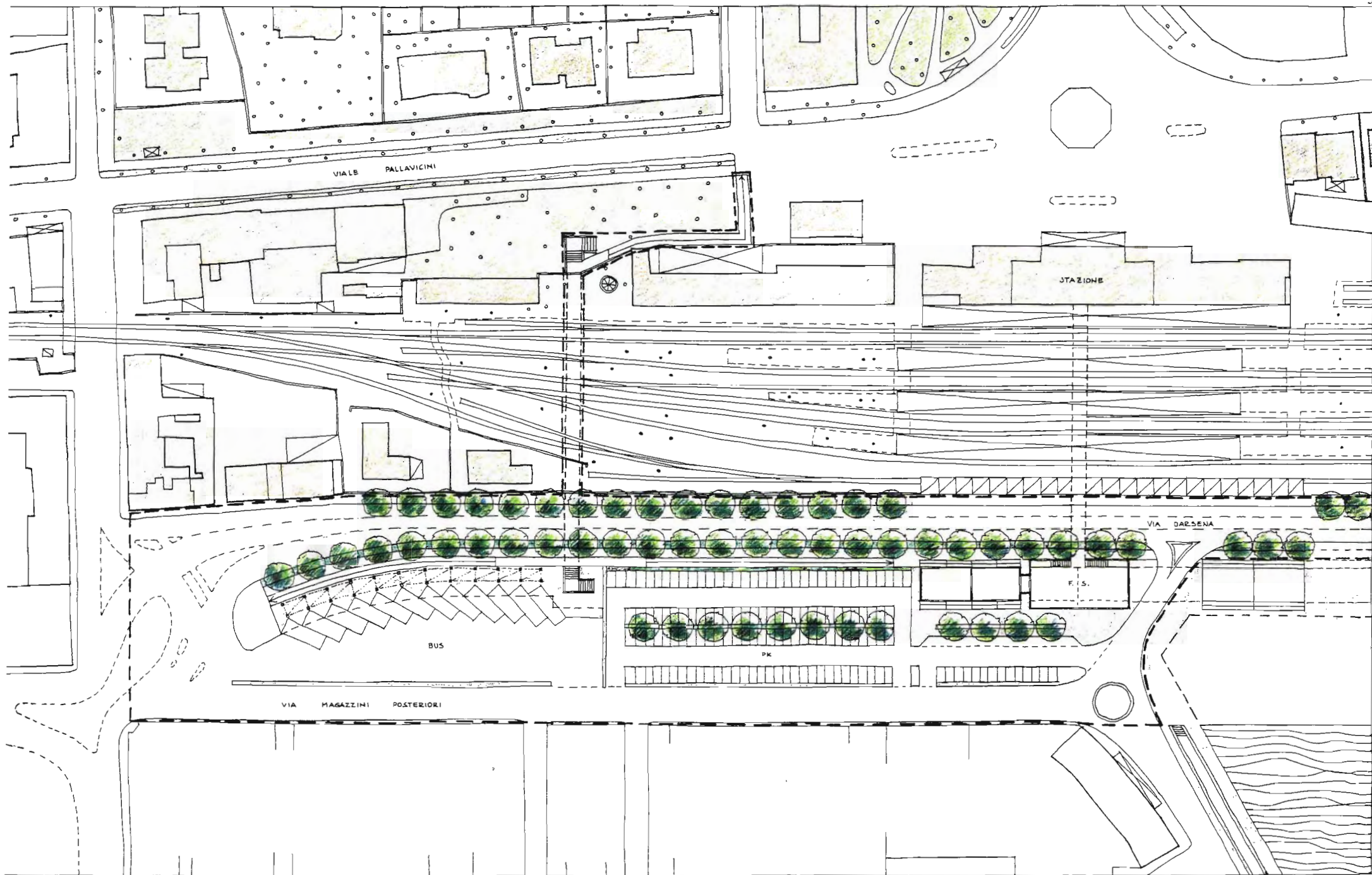
Essi operano nel quadro della prima definizione di un nuovo disegno di assetto urbano per l'intero piazzale Est, che separa la stessa Stazione dalla "testa" del Candiano.

Sono previsti due interventi sugli attuali sottopassi per un prolungamento ad Est di quello di stazione e per l'inserimento di una pista ciclabile nel sottopasso comunale più a Sud; oltre ad una serie di altri interventi di rafforzamento verso Est delle funzioni di stazione. Sono previsti

Ubicazione : VIA D'ALAGGIO n°. 7
 Proprietà : RAFFINERIE ALMAGIA' SRL con sede in Roma - Attività : RAFFINERIA DI ZOLFO ORA DISMESSA



SUBPROGETTO N. 4 - ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE: EDIFICI PRINCIPALI DELLA RAFFINERIA ALMAGIA'



SUBPROGETTO N. 5 - RIASSETTO LEGGERO DELLA STAZIONE PASSEGGERI F.S. : SCHEMA

FIG. 8

infine parcheggi pubblici di attestamento ad Est e il riassetto della via Darsena con inserimento di una pista ciclabile sul lato Est.

Gli interventi di competenza del comparto F.S. si articolano nei seguenti sottopunti:

- Prolungamento dell'attuale sottopasso di ml. 35,00, questo per consentire l'attraversamento della Via Darsena e la sua risalita in Piazza Aldo Moro mediante ascensore e nuove rampe di risalita.

- Creazione di una nuova biglietteria frontistante l'attuale Stazione con la creazione a destra e a sinistra di pensiline e spazi di servizio per la futura biglietteria.

COSTI PREVISTI

- Prolungamento sottopasso	L. 2.800.000.000
- Nuova biglietteria e pensiline	L. 660.000.000
- Nuove rampe + ascensore	<u>L. 250.000.000</u>
Totale	L. 3.710.000.000

Gli interventi di competenza degli ambiti dell'Amministrazione Comunale (su aree anche in concessione demaniale) si articolano nei seguenti sottopunti:

- Sistemazione dell'attuale via Darsena nel tratto frontistante Piazza Aldo Moro e nel tratto frontistante la Darsena stessa, prevedendo una sezione stradale a tre corsie da MI. 10,50 con marciapiedi di ml. 2,00 da un lato e fascia alberata con pista ciclabile dall'altro.

- Adeguamento dell'attuale sottopasso da pedonale a pedonale-ciclabile con creazione delle rampe necessarie al transito delle biciclette da Piazza Aldo Moro al Viale Pallavicini.

COSTI PREVISTI

- Sistemazione via Darsena e Piazzale Aldo Moro	L. 1.500.000.000
- Adeguamento sottopasso esistente	<u>L. 1.000.000.000</u>
TOTALE	L. 2.500.000.000

Per l'attuazione di questo intervento è previsto un ruolo specifico, in qualità di Soggetto attuatore, di F.S. S.p.A., di cui è quindi assicurata una formale Adesione al PRU (allegata allo stesso PRU, ai sensi dell'Art. 3 comma 4 del D.M. 21/12/94).

L'intervento di riassetto leggero della Stazione Passeggeri è stimato in L. **6.210.000.000** di cui L. **4.010.000.000** nella prima fase e L. **2.200.000.000** nella seconda fase. Per una più lontana terza fase si prevede una previsione di spesa ulteriore per L. **1.500.000.000**.

2. IL QUADRO DI PRIMA E SECONDA FASE: FATTIBILITA' DEL PROGRAMMA NEL BREVE E MEDIO TERMINE.

Il Programma di Riqualificazione Urbana della Darsena di città opera nel suo complesso in una prospettiva di medio e lungo termine; perchè tale sarà l'orizzonte temporale necessario ad avviare a completamento un'operazione urbanistica così impegnativa e complessa.

L'orizzonte complessivo del Programma può quindi essere collocato in una dimensione non inferiore ai 20 anni.

Nello stesso tempo il PRU è stato costruito in modi e forme impegnative dal Comune di Ravenna e dai suoi molteplici interlocutori pubblici e privati (con rapporti codificati attraverso 2 Protocolli di intesa, 5 Adesioni e 18 Atti d'obbligo corrispondenti a 15 Subcomparti, oltre agli impegni assunti dai Soggetti attuatori nei due PUE già operanti) a partire da una rigorosa programmazione innanzitutto di breve e medio termine, capace quindi di procedere rapidamente, con i necessari e decisivi interventi di avvio e di innesco dell'intera operazione.

In particolare il lavoro preparatorio del PRU ha puntato a mettere a fuoco in termini impegnativi la successione degli interventi di carattere pubblico e privato, e le risorse capaci, a vario titolo, di attivare concretamente e coerentemente le diverse fasi programmate di intervento.

Con i privati si sono analizzate le situazioni suscettibili di una partenza immediata - anche in quanto non più subordinate ad attività produttive in essere - le situazioni in sostanza pronte ad un concreto avvio una volta espletate tutte le operazioni essenziali, da un punto di vista tecnico-amministrativo (in particolare una volta resi operanti i piani e i progetti di supporto) ed una volta rese disponibili le risorse finanziarie, pubbliche e private, necessarie.

L'insieme di queste situazioni è stato classificato come la prima fase di intervento.

Si sono anche analizzate le situazioni che potrebbero avviarsi rapidamente, ma sono condizionate dal verificarsi concreto di preventivi e appropriati programmi di delocalizzazione, con trasferimento in altre sedi delle attività in essere; l'operatività degli interventi è quindi, subordinata al verificarsi di altri adempimenti preparatori.

L'insieme di queste situazioni è stato classificato come la seconda fase di intervento.

Nella terza fase sono stati collocati, invece, tutti i casi di attività in corso che richiedono ancora il completarsi di un ciclo produttivo, anche in dipendenza di investimenti effettuati recentemente; e quindi tutti i casi subordinati ad una certa permanenza nel tempo di tali attività.

Si è così costruita la terza fase di intervento.

Si sono poi classificate in un quarto capitolo le situazioni dove le trasformazioni urbanistiche non sono state rinviate nel tempo a fasi più lontane, ma per le quali è stata avanzata invece dagli operatori la richiesta di una vera e propria conferma, anche nel lungo termine.

Gli elaborati del PRU definiscono anche graficamente il quadro di tali quattro diverse situazioni (vedi Tav. B9).

Si ricorda che per tutti i Subcomparti di prima e seconda fase il PRU ha comportato la sottoscrizione degli Atti d'obbligo necessari.

Questo è il quadro programmatico dell'intera Darsena di città su cui l'Amministrazione Comunale ha lavorato per tutto il 1995, in collaborazione e con il concerto delle proprietà, in particolare sviluppando un approfondimento sistematico con le aziende insediate e articolando quindi in modo selettivo la tempistica del Programma di Riqualificazione.

Sul versante pubblico si è contestualmente messo a fuoco il quadro strategico, altrettanto impegnativo, delle azioni - interne ed esterne al comparto - di supporto del Programma di Riqualificazione e soprattutto il quadro della loro successione nel tempo; quelle azioni che risultano necessarie ed essenziali per sostenere adeguatamente le prime fasi di realizzazione.

Quanto ai tempi per la prima fase di intervento si può pensare ad un avvio degli interventi nel corso del 1997, riservando tutto il '96 agli atti preparatori: prima l'ammissione al finanziamento (tre mesi a partire dal Dicembre '95); poi la progettazione definitiva (sei mesi dal Marzo '96); poi l'aggiudicazione dei lavori, tra la fine del '96 e i primi mesi del '97.

La prima fase potrà concretamente avviarsi, dunque, con i primi interventi effettivi, entro la primavera-estate '97, per concludersi in un arco che si può stimare mediamente intorno ai 6-8 anni, e cioè fino al 2003-2005.

Per la seconda fase si può pensare invece ad un concreto avvio a 4-5 anni da oggi, collocando quindi i primi interventi all'inizio del 2000, ed una loro conclusione situata intorno al 2010.

Le prime due fasi, in sostanza, potrebbero impegnare l'Amministrazione Comunale, gli altri Soggetti pubblici, ed i Soggetti attuatori privati per un orizzonte temporale quindicennale: dal 1995 al 2010.

Con riferimento a queste due prime fasi è stato costruito il Programma di Riqualificazione Urbana della Darsena di città del Comune di Ravenna; senza pensare quindi ad un esaurimento integrale delle capacità complessive del Progetto Darsena ma ragionando su tutto un quadro di supporto programmatico, oltre che economico e finanziario, limitato e circoscritto al medio termine, a partire naturalmente da un intervento immediato a breve termine.

Con ciò evidentemente non si intende sottovalutare la prospettiva più lontana nel tempo; ma piuttosto subordinarne l'attuazione all'esito ed al successo effettivo delle prime due fasi.

La stessa domanda di finanziamento delle diverse azioni previste dal PRU nelle sedi ministeriali (CER) e regionali è impostata su questa medesima logica.

Da questo punto di vista, peraltro, occorre segnalare che le due prime fasi, che appaiono del tutto impegnative per i Soggetti attuatori interessati, come dimostrano gli Atti unilaterali d'obbligo sottoscritti e presentati per 15 Subcomparti, a cui corrispondono circa 22 diverse proprietà, si sono dimostrate più estese e rilevanti di quanto non si pensasse nelle fasi iniziali del lavoro di programmazione. Esse sono state aggregate in cinque diverse Unità di attuazione, di cui 3 collocate in Destra Candiano e 2 in Sinistra.

Tali prime due fasi infatti coprono nel complesso una capacità insediativa di oltre 242.000 mq. di Su, su 322.000 mq. totali (prime tre fasi), con un peso percentuale di circa il 70% della complessiva capacità insediativa prevista in Darsena di città.

La sola prima fase supera i 122.000 mq. di Su, corrispondenti a circa il 38% del totale; un dato questo che corrisponde così ad una risposta straordinariamente positiva da parte degli operatori privati interessati; senza ignorare naturalmente il significato delle adesioni dei soggetti pubblici.

Alle prime due fasi corrisponde anche l'utilizzo di una Superficie territoriale St di circa 50 ha (senza tener conto dei campi d'azione dei richiamati Subprogetti, che estendono notevolmente l'ambito del PRU); ed è così possibile investire con interventi impegnativi ed efficaci, in termini di economie di scala, un ambito molto ampio, innanzitutto in destra Candiano, dove si concentra una gran parte della prima fase, e poi in sinistra Candiano dove prevale, invece, la seconda fase.

Si tratta nel complesso di processi di urbanizzazione che possono svolgersi con notevole respiro, ed anche con tutte le garanzie di equilibrio insediativo necessarie, operando entro la soglia di un indice territoriale medio Ut contenuto, quasi sempre inferiore a 0,50 mq./mq..

Con riferimento ai particolari meccanismi attuativi previsti dal P.R.G., relativamente alle procedure di permuta con aree verdi di cintura e di inserimento in Darsena di città di quote di Edilizia Residenziale Pubblica, le prime due fasi di intervento consentono sia di rispondere positivamente alle domande di permuta che verranno confermate (stimate in circa 330.000 mq. di aree verdi ed in 33.000 mq. di Su insediabile); sia di prevedere l'inserimento di 30.000 mq. di Su di pertinenza ERP, per un complesso - nella somma dei due casi - di 63.000 mq. complessivi di Su aggiuntiva.

Gli Atti d'obbligo relativi ai 15 Subcomparti di prima e seconda fase, per la loro particolare natura, consentono quindi di far fronte concretamente a questi due importanti adempimenti - che rappresentano altrettanti segmenti strategici dell'attuazione del P.R.G. '93 - capaci di implementare sensibilmente il respiro dell'intero Progetto, per le loro molteplici conseguenze sull'intero assetto urbano del Capoluogo di Ravenna, a partire dal progetto della cintura verde di cui si sta programmando il concreto avvio, contestualmente al PRU della Darsena di città.

A questo proposito non bisogna dimenticare anche il parallelo ridisegno infrastrutturale strategico previsto dal P.R.G. '93 per il sistema ferroviario merci (con il decentramento dello scalo già programmato e in larga parte finanziato), ed il conseguente riassetto nelle relazioni tra sistema infrastrutturale, sistema portuale e sistema urbano; anch'esso in fase di concreto avvio.

Il PRU quindi, innanzitutto nei suoi aspetti economico-finanziari, e conseguentemente nei diversi supporti infrastrutturali e di sostegno necessari, è stato costruito su questa base certa di riferimento, su queste dimensioni programmatiche, nel quadro - come si diceva - di un orizzonte temporale di medio periodo (15 anni).

Naturalmente oltre alla capacità dell'operatore pubblico di sostenere questo ampio disegno, il successo dell'operazione dipenderà anche - e forse in misura prevalente - dalla capacità reale della domanda di mercato di alimentare, attraverso l'investimento di risorse private questo medesimo programma, la cui collocazione nel mercato copre quote ampiamente maggioritarie, sul complesso degli interventi.

Le dimensioni del problema non appaiono, tuttavia, incompatibili con i trends del passato, se si considera che nel solo Capoluogo (ivi compresa la Frangia) nel ventennio 1971-91 sono state costruite oltre 80.000 stanze; che possono corrispondere in Superficie utile ad una soglia pari a circa 2.500.000 mq. e cioè ad una dimensione oltre 10 volte più consistente rispetto alla capacità insediativa prevista in Darsena per le prime due fasi (che - si ricorda - è pari a circa **242.000** mq. di Su, di cui riservati alla residenza non più di **178.000** mq., di cui, ancora, ad ERP 30.000 mq.).

La quota ERP risulta pari così a oltre il 17% del totale, una soglia dimensionale che appare adeguata. La domanda privata quindi - nelle previsioni del PRU - dovrà essere in grado di alimentare la produzione di circa 10.000 mq. di Su residenziale all'anno per 15 anni, per un complesso di circa 150.000 mq. di Su.

Ora è senz'altro vero che il fabbisogno abitativo non appare oggi lontano da un sostanziale soddisfacimento teorico, ed è anche vero che la domanda risulta molto diversa da quella di un tempo, orientata com'è, nel mercato reale innanzitutto, su requisiti di qualità dell'offerta; mentre restano fuori mercato segmenti di domanda che potranno essere soddisfatti sulla base della sola offerta pubblica di alloggi ERP.

E' anche vero che la Darsena di città non esaurisce la capacità edificatoria del Capoluogo, anche se ne rappresenta una componente cospicua.

E' questo insieme di riferimenti che, in ogni caso, consente di pensare ad un'esperienza aderente alla realtà, o comunque capace di confrontarsi utilmente con le dinamiche - pur sempre non facilmente prevedibili - della domanda di abitazioni e servizi urbani, magari adeguando opportunamente, con appropriate frenate o accelerazioni del programma, oggi certo non ipotizzabili, i tempi effettivi dell'operazione.

Nella medesima logica sono affrontati i cinque Subprogetti di supporto al progetto Darsena, tutti organizzati e articolati in più stralci di attuazione, ognuno dei quali relativamente

autonomo, e capace comunque di assicurare un contributo utile ed efficace alla realizzazione effettiva del PRU.

Nel quadro programmatico dei Subprogetti predisposti, si può riconoscere senza difficoltà un duplice, essenziale ordine di priorità, da attribuire sia al progetto del Parco Teodorico, per il respiro della proposta, capace già di per sé di assicurare al Programma di Riquilificazione della Darsena di città un livello di eccellenza nella progettualità urbana, sia al programma di bonifica del Canale Candiano, ed al necessario riassetto del sistema operativo delle banchine pubbliche, che consentiranno un effettivo uso urbano degli spazi demaniali che si affacciano sullo specchio d'acqua della Darsena di città, a partire dal Destra Candiano, secondo una logica di programmazione degli interventi, messa a punto nel Protocollo Comune di Ravenna-Autorità Portuale, che rappresenta forse il punto strategicamente più avanzato dell'intero progetto.

Per molti versi appare anche di pieno valore strategico, come è stato più volte sottolineato, l'intervento ERP, come momento decisivo di innesco dell'intero Programma.

Da questo punto di vista, sarà l'ammissione effettiva al finanziamento delle varie voci di spesa, previste a sostegno degli investimenti pubblici, a dimensionare ed a graduare nel tempo lo svolgimento reale del programma, e - come prevedono le stesse Norme di attuazione del PRU (Art. 22) - sarà la necessaria prevista Verifica di fattibilità, a partire della avvenuta selezione dei finanziamenti, a definire il gioco effettivo della ripartizione delle varie voci di investimento pubblico (Ministero-CER, Regione Emilia Romagna, Comune di Ravenna nel previsto Protocollo di Intesa) e privato, da parte dei soggetti attuatori.

Ma occorrerà comunque ricercare un sostegno programmatico diffuso e graduato orientato ai diversi capitoli del finanziamento pubblico, nella ricerca di una conferma sostanziale dell'intero Progetto, e di un suo avanzamento equilibrato e senza vuoti.

Nelle Tabelle 1, 2A, 2B e 2C allegate - a cui si rimanda - il quadro delle prime due fasi, con la classificazione degli interventi e la relativa tempistica viene riportato analiticamente e con adeguati livelli di dettaglio, per ogni Subprogetto.

Volendo qui tentare un quadro di sintesi - e rimandando al successivo capitolo 3 per un'analisi di dettaglio delle diverse voci di spesa - lo scenario programmatico e finanziario di insieme, ricavabile dalle valutazioni condotte ai punti precedenti, può essere così delineato (in milioni di lire).

Investimento pubblico prima e seconda fase	L. 95.224 (19,1%)
Investimento pubblico di prima fase (3-5 anni)	L. 53.328 (22,1%)
Investimento pubblico di seconda fase (5-15 anni)	L. 41.896 (19,1%)
Investimento privato di prima fase	L. 188.000 (77,9%)
Investimento privato di seconda fase	L. 177.365 (80,9%)
Investimento privato di prima e seconda fase	L. 365.366 (79,3%)
Investimento pubblico e privato complessivo prima e seconda fase	L. 460.590 (100%)
Investimento pubblico e privato di prima fase	L. 241.328 (52,4%)
Investimento pubblico e privato di seconda fase	L. 219.261 (47,6%)
Questo quadro di insieme mette a fuoco l'esigenza di disporre nel breve e medio termine di un investimento pubblico complessivo pari a	L. 53.328
a cui corrisponde nel medesimo periodo un investimento privato potenziale pari a	L. 188.000
per un investimento totale pari a	L. 241.238

In questa prima fase (da attivare in 3-5 anni e da concludere in 10 anni) il rendimento complessivo dell'operazione potrebbe essere, dunque, assai elevato, in rapporto all'impegno richiesto all'operatore pubblico.

Un investimento pubblico limitato a meno del 20% dell'investimento complessivo si confronterebbe con un investimento privato dell'ordine dell'80% delle totali risorse mobilitate.

Nella seconda fase (da attivare nei 5-10 anni successivi, e da concludere entro il 2010) l'ordine di grandezza non, cambierebbe in maniera sostanziale: a fronte di un investimento pubblico pari a	L. 41.896
potrebbe corrispondere un investimento privato pari a	L. 177.365
Nel complesso delle prime 2 fasi un investimento pubblico di	L. 95.224 (20,7%)
corrisponderebbe ad un investimento privato pari a	L. 365.366 (79,3%)

L'intera operazione potrebbe quindi essere attivata con risorse finanziarie pubbliche relativamente contenute, rispetto al quadro più complessivo degli interventi previsti.

Una volta create le condizioni per una reale competitività sul mercato delle quote di intervento prodotte dai Soggetti attuatori privati, ne risulta in piena evidenza l'elevato rendimento dell'investimento pubblico, nelle sue molteplici e diverse forme.

E ciò appare tanto più vero (anche se non misurabile in termini direttamente economici) se si considerano gli effetti moltiplicativi dell'operazione sul quadro urbanistico più generale dell'intero Capoluogo di Ravenna e sulle sue dinamiche di trasformazione.

3. GLI ADEMPIMENTI E GLI ELABORATI DEL PRU DARSENA DI CITTA' IN CONFORMITA' ALL'ART. 13 DEL D.M. 21/12/94.

Una volta inquadrati al meglio nei loro diversi e complessi aspetti i contenuti programmatici del PRU, anche in rapporto al quadro urbanistico vigente di riferimento, è ora possibile rispondere esplicitamente e formalmente alle richieste del D.M., con riferimento alla documentazione ed agli elaborati da trasmettere al CER (Art. 13).

Questi ultimi sono suddivisi in tre categorie:

- a) Descrizione dell'ambito di intervento e degli interventi proposti (Art. 14);
- b) Rappresentazione del programma in termini economici sintetici (Art. 15);
- c) Piano finanziario (Art. 16).

3.1 Descrizione dell'ambito di intervento e degli interventi proposti (Art. 14).

Come si è più volte anticipato, e come viene individuato cartograficamente nella Tav. A.5, l'ambito di intervento del PRU risulta articolato in quattro componenti:

- Il comparto Darsena di città, sede dei veri e propri interventi di Riqualificazione Urbana. E' il vecchio quartiere portuale della porzione terminale del Candiano, compreso fra la via Trieste a Sud, il ponte mobile ad Est, la via delle Industrie a Nord, e la Stazione F.S. passeggeri a Ovest; esso si estende per oltre 136 ha, compreso lo specchio d'acqua del Candiano, ed i piccoli isolati residenziali preesistenti siti lungo la via Trieste;
- Il Parco Teodorico, per circa 12 ha, collocato in adiacenza alla via delle Industrie, subito a Nord-Ovest del Comparto Darsena di città;
- I quartieri P.E.E.P. di via Trieste, collocati subito a Sud dello stesso asse stradale, in corrispondenza del Comparto Darsena di città, per una superficie pari a circa 44 ha;
- Il Comparto Stazione passeggeri, collocato all'estremità Ovest della Darsena di città, e comprendente aree di proprietà F.S., Demanio Marittimo e Comune di Ravenna per circa 3,7 ha.

3.1.a) Destinazioni d'uso in atto e prescrizioni del P.R.G. '93.

Il comparto Darsena di città, è interessato da insediamenti produttivi e portuali, di proprietà soprattutto privata, in larga parte dismessi o sottoutilizzati, nonché da alcuni insediamenti residenziali minori, come evidenziato dagli elaborati dello stato di fatto del Progetto Darsena (si vedano Tav. da B1 a B5).

Il P.R.G. '93 ne prevede il recupero ad usi urbani, attraverso Programma di Riqualificazione Urbana (Art. VI-5).

Nell'ambito del quartiere Darsena di città sono anche ricompresi i programmi di intervento di bonifica del Canale Candiano. Si vedano gli elaborati del Subprogetto n° 2 (Bonifica del Canale Candiano).

Nello stesso ambito sono anche ricompresi gli episodi di Archeologia Industriale di cui si programma il recupero, tutti di proprietà privata (si vedano gli elaborati del Subprogetto n° 4).

L'ambito del Parco Teodorico, destinato dal P.R.G. '93 a verde urbano, comprende una porzione nell'immediato intorno del Mausoleo, di proprietà demaniale per circa 2 ha, e circa 10 ha di proprietà privata ad attuale utilizzazione agricola, da trasformare nel parco. Tutti gli elementi conoscitivi del Parco Teodorico, sono riportati negli elaborati del Subprogetto n° 1. Per le porzioni private è stata fatta domanda di permuta in base al Bando Comunale del 14/2/95 di cui si allega documentazione.

I quartieri ERP di via Trieste investono una porzione della città interessata dal dopoguerra ad oggi da una serie di interventi successivi di Edilizia Residenziale Pubblica.

L'ambito è definito ed analizzato nella documentazione e negli elaborati del Subprogetto n° 3.

Le destinazioni del P.R.G. '93 confermano usi prevalentemente residenziali.

Il riassetto leggero della Stazione passeggeri investe il comparto di proprietà F.S., Demanio e Comune di Ravenna, destinato dal P.R.G. '93 ad un progetto di "Stazione Ponte" (Art. VI-6).

In questa fase, di comune accordo con F.S., tale progetto non viene attivato, e si procede ad una semplice - ma necessaria - sistemazione delle aree e dell'organismo di stazione, in vista

del riassetto urbano più generale, che coinvolge gli stessi modi d'uso della Stazione passeggeri. Si vedano gli elaborati del Subprogetto n° 5.

3.1.b) Stato di conservazione degli immobili pubblici e privati e dotazioni delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione del patrimonio immobiliare pubblico e privato si rimanda direttamente, per il Comparto Darsena di città agli elaborati B2, B4 e B5.

Per i quartieri ERP di via Trieste, si rimanda al Subprogetto n° 3, ed agli elaborati 3.4, 3.5, 3.6.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione degli episodi di Archeologia Industriale, si rimanda alle Schede 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 e 4.6.

Infine con riferimento allo stato delle opere di urbanizzazione, si rimanda quanto al Canale Candiano al relativo Subprogetto agli elaborati 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, quanto ai quartieri ERP di via Trieste all'elaborato n° 3.7.

Lo stato di fatto dell'organismo di Stazione e delle relative infrastrutture è evidenziato nel relativo Subprogetto n° 5 (elaborati 5.1 e 5.2).

3.1.c) Aree investite da dismissione industriale.

Il problema si pone esclusivamente nel Comparto Darsena di città, ed è documentato nei già citati elaborati della serie B, con particolare riferimento all'elaborato B.4, che segnala il peso rilevante dei processi di dismissione in atto nell'intero quartiere portuale (vedi anche specifico Allegato B alle norme) che investono circa 26 Ha, oltre ad aree libere e sottoutilizzate per altri 26 Ha, a fronte di aree operative per circa 30 Ha.

Si segnala che il PRU sostiene interventi di dismissione attraverso un contributo alla Bonifica dei suoli industriali da riconvertire (49% di contributo pubblico) e - nei soli casi di trasferimento e riconferma delle attività trasferite - attraverso un contributo sul costo di demolizione (49% di contributo pubblico).

3.1.d) Quadro degli interventi previsti distinti in pubblici e privati, secondo le tipologie di cui all'Art. 5 del D.M..

Facendo riferimento all'Art. 5 del D.M. si riporta la "Rappresentazione" del Programma in termini economici sintetici per il quale si rimanda al successivo punto 3.2; quanto alle modalità di affidamento delle diverse opere, si rimanda alle Norme di attuazione del PRU che definiscono analiticamente tali modalità per i diversi tipi di opere e per i diversi Soggetti attuatori.

E' interessante notare che il progetto comporta che tutte le voci previste dall'Art. 5 del D.M., siano coperte da opere o interventi, a testimonianza dell'organicità della proposta PRU.

A) ACQUISIZIONE DI IMMOBILI

Il Capitolo acquisizione di immobili, pur operando il PRU su una larga prevalenza di proprietà private, viene risolto senza appesantire di oneri significativi l'intero programma, e ricorrendo all'esproprio in un solo caso limitatissimo, cioè in un subcomparto già edificato ricadente nell'unità 1D.

PARCO TEODORICO

I circa 10 ha (in aggiunta ai 2-3 ha già esistenti) necessari per realizzare il Parco Teodorico vengono acquisiti in parte minore sotto forma di standard urbanistico a distanza, ed in parte prevalente a corrispettivo delle corrispondenti quote di capacità edificatoria trasferibili in Darsena di città, grazie alle particolari procedure di permuta definite nel P.R.G., già consolidate negli Atti d'Obbligo allegati al PRU.

L'acquisizione in sostanza avviene da parte del Comune in assenza di concreti oneri finanziari.

AREE ERP IN DARSENA DI CITTA'

Per la quota corrispondente ai 30.000 mq. di Su ERP, compresa nelle prime due fasi di attuazione del PRU, le aree vengono rese disponibili agli operatori abilitati (I.A.C.P., Cooperative, Imprese) - qualora non risulti possibile un intervento diretto da parte dei proprietari Soggetti attuatori - ad un costo già fissato convenzionalmente negli Atti d'obbligo, pari al 10% del costo di costruzione di cui all'Art. 6 della Legge 10/77.

Tale costo andrà fissato alla data in cui effettivamente si determineranno tali operazioni, ma può essere fin d'ora stimato come assai contenuto, anche rispetto all'attuale prassi di esproprio.

Alla data di oggi (Novembre '95) esso risulterebbe pari a L. 39.000/mq. di Su.

Per i Programmi integrati in corso (ACMAR, ITER) i Soggetti attuatori sono già proprietari delle aree, così come nella fattispecie degli interventi attuati attraverso "Buoni casa".

AREE CORRISPONDENTI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE IN DARSENA DI CITTA'

Tutte le aree per opere di urbanizzazione (categoria A, B e C oltre alle opere puntuali) verranno cedute gratuitamente al Comune, secondo le usuali procedure, all'effettivo maturare dei Piani attuativi (PUE) di Subcomparto.

La procedura di esproprio è prevista - come già detto - in un solo limitato caso, all'interno dell'Unità di attuazione I.D. L'importo stimato corrispondente è in questo caso ricompreso nel costo delle opere di urbanizzazione di tipo C.

Fanno eccezione le sole aree di banchina in destra e sinistra Candiano, l'una e l'altra destinate all'uso pubblico (standards urbanistici), che verranno utilizzate in regime di concessione demaniale al Comune di Ravenna, dietro corrispettivo equivalente alla realizzazione di banchine operative di analoga capacità in altro sito portuale. (Si tratta di una priorità strategica del PRU). Per questa operazione è previsto un onere stimato in L. 12.000.000.000, con la possibilità, se utile e necessario, di procedere per stralci.

AREE PER ALTRI INTERVENTI DEI SOGGETTI ATTUATORI

Per quanto riguarda tutti gli altri interventi, essi non comporteranno operazioni sul regime di proprietà degli immobili:

- F.S. S.p.A. interverranno sui propri edifici di Stazione;
- I.A.C.P. interverrà su edifici in gran parte di proprietà, per gli interventi di risanamento delle parti comuni;
- I Soggetti attuatori privati interverranno in regime di convenzione per il recupero dell'Archeologia Industriale, di concerto con l'Università di Bologna o il Comune;
- Il Comune interverrà - ove necessario - su aree di proprietà o in concessione demaniale (banchine);
- I Soggetti attuatori privati interverranno su aree di proprietà, e lo stesso dicasi dei privati che hanno permutato le aree verdi di cintura con le capacità edificatorie già di pertinenza del Comune in Darsena di città;
- AMA interverrà sulla Bonifica del Candiano previa autorizzazione dell'Autorità Portuale, fermo restando il regime demaniale dei suoli.

B) OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione previste dal PRU si distinguono in:

- Opere di Categoria A (primarie) integralmente a carico dei Soggetti attuatori;
- Opere di Categoria B (secondarie a rete) a carico dei Soggetti attuatori per il 51%, per il 49% a carico dell'operatore pubblico;
- Opere di Categoria C (generali) integralmente a carico dell'operatore pubblico;
- Opere puntuali (servizi di urbanizzazione secondaria) a carico dei Soggetti attuatori per il 51%, per il 49% a carico dell'operatore pubblico.

Fra le opere di Categoria C sono messe le nuove banchine che sostituiranno le banchine pubbliche operative in Darsena di città, di cui si prevede la graduale dismissione.

C) OPERE DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE

Fra le opere di sistemazione ambientale vengono classificati i seguenti interventi:

- Sistema del Parco Teodorico (due stralci attuativi su aree acquisite per permuta dall'Amministrazione Comunale). Intervento pubblico da parte del Comune di Ravenna.
- Bonifica ambientale del Canale Candiano: quattro stralci di intervento a cura AMA di cui due stralci in prima e seconda fase, e due stralci nel medio e lungo termine. Intervento pubblico da parte AMA.
- Bonifica dei suoli industriali dismessi. Interventi a cura AMA, con contributo pubblico pari al 49%.
- Demolizione di strutture produttive preesistenti, controllo a cura AMA, con contributo pubblico al 49%, nei soli casi di trasferimento aziendale con conferma delle attività produttive preesistenti.

C2) OPERE DI ARREDO URBANO

- Fra le opere di arredo urbano, si colloca l'intervento previsto, a cura del Comune nei quartieri P.E.E.P. di via Trieste, come intervento pubblico, ai sensi del D.M. 21/12/94.

D) RISANAMENTO DI PARTI COMUNI DI FABBRICATI RESIDENZIALI

E' previsto l'intervento I.A.C.P., anche come vero e proprio Soggetto Attuatore, in due stralci funzionali, nei quartieri P.E.E.P. di via Trieste, su immobili in parte prevalente di proprietà I.A.C.P., ed in parte minore di proprietà privata (riscatti).

E1) OPERE DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

Fanno parte di questo Capitolo gli interventi sugli immobili classificati come testimonianza di Archeologia Industriale.

L'intervento è previsto in due stralci, di prima e di seconda fase, da parte dei Soggetti attuatori privati in regime di convenzione, con il concorso e il controllo dell'Università di Bologna, e nel caso Almagià per realizzare servizi urbani, in regime di convenzione con lo stesso Comune di Ravenna.

E2) OPERE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Comprendono gli interventi di recupero effettuati dai proprietari - dotati dei requisiti richiesti - sul tessuto residenziale preesistente ricadente in sette isolati e collocato subito a Nord di via Trieste, attraverso i previsti 50 Buoni casa. Si tratta di interventi privati con contributo pubblico.

F1) REALIZZAZIONE DI FABBRICATI RESIDENZIALI

Nella prima e seconda fase d'intervento è prevista complessivamente la realizzazione ex novo di 178.000 mq. di Su riservati alla residenza, di cui 30.000 mq. riservati all'ERP.

Entro tale soglia 30.000 mq. di Su, pari al 17%, verranno realizzati sotto forma di Edilizia Residenziale Pubblica (Sovvenzionata e Agevolata), oltre a 5.500 mq. (3%) di Su di edilizia agevolata a cura dei Soggetti attuatori già operanti in Darsena, fino ad una soglia percentuale complessiva pari al 20%.

Ai privati compete la realizzazione di circa 148.000 mq. di Su non ricompresi nei programmi ERP.

In caso di attuazione del PRU attraverso Programmi Integrati (Legge 179) viene naturalmente lasciata facoltà ai Soggetti attuatori privati di operare in regime di convenzionamento, per eventuali nuove future quote ERP.

F2) REALIZZAZIONE DI FABBRICATI NON RESIDENZIALI

La quota degli interventi non residenziali, per servizi, attività terziarie, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, attività produttive leggere, etc., risulta pari a circa 64.000 mq. di Su (26%).

L'intervento è previsto integralmente da parte di Soggetti attuatori privati.

G) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Oltre al complessivo intervento di ristrutturazione urbanistica dell'intero comparto "Darsena di Città" già descritto, è classificato come intervento di ristrutturazione urbanistica il previsto riassetto leggero della Stazione passeggeri F.S., che, pur senza interventi troppo impegnativi sull'organismo di Stazione, mette in atto un insieme di interventi diversi tendenti ad adeguare sensibilmente le modalità di utilizzo della stessa Stazione, ed i suoi stessi rapporti con la città. L'intervento, curato da F.S. e Comune, su immobili di proprietà o su aree demaniali in concessione è sostenuto integralmente dall'apporto di risorse pubbliche.

Agli effetti di quanto previsto dall'Art. 14 lettera d) del D.M. 21/12/94, e con riferimento alle tipologie di intervento di cui all'Art. 5 dello stesso D.M., si segnala che gli interventi di cui alle precedenti lettere A, B e C sono interventi di carattere pubblico, fatto salvo il particolare regime, sopra richiamato, degli interventi ERP, e gli interventi dei diversi Soggetti attuatori su aree e immobili di rispettiva pertinenza (a volte pubblici, a volte privati, a volte solo prevalentemente pubblici).

Gli altri interventi (lettere D, E, F, G) presentano una natura differenziata, come specificato analiticamente nelle note sopra riportate.

3.1.e) Rapporto del PRU con gli strumenti urbanistici vigenti.

Per tutti gli interventi di cui al precedente punto 3.1d) si prevede di operare in piena conformità al P.R.G. '93 controdedotto il 28.7.95 e attualmente in corso di definitiva approvazione da parte della Provincia.

3.1f) Interventi di edilizia residenziale in regime di sovvenzionata, agevolata e convenzionata.

Rimandando per un maggior dettaglio al precedente Capitolo 1.5 gli interventi ERP possono essere qui ripresi in estrema sintesi nei modi seguenti.

A) Edilizia Sovvenzionata 64 alloggi	
32 Alloggi I.A.C.P.	L. 5.440.000.000
32 Alloggi: locazione permanente e locazione a termine	<u>L. 2.640.000.000</u>
TOTALE	L. 8.080.000.000
b) Edilizia Agevolata 176 alloggi	
80 Alloggi (vendita o-acquisto)	L. 3.868.800.000
96 Alloggi (locazione differita)	<u>L. 4.492.800.000</u>
TOTALE	L. 8.361.600.000
c) Agevolata a completamento di programmi preesistenti (ACMAR-ITER)	
46 alloggi	L. 2.224.560.000
d) Buoni casa per recupero prima casa	
50 alloggi	<u>L. 1.800.000.000</u>
TOTALE FINANZIAMENTO ERP	L.20.466.160.000

Sono previsti inoltre interventi per il risanamento di parti comuni di alloggi ERP di proprietà I.A.C.P. ed in parte a riscatto, corrispondenti a n° 518 alloggi, e per un importo pari a L. 3.712.000.000 di contributo pubblico, oltre al previsto apporto I.A.C.P. di L. 1.635.000.000. Tali dati sono da ritenere di semplice indirizzo e sono quindi suscettibili di adeguamenti in rapporto alle effettive voci e capitoli di finanziamento ERP nella sede del Protocollo CER - Regione - Comune.

Naturalmente sono sempre ammessi, a discrezione dei privati, interventi di edilizia convenzionata, ai sensi dell'Art. 7 della Legge 10/77. Analogamente è sempre possibile per i privati - ad esempio in sede di Programma Integrato di Attuazione - di candidarsi alla realizzazione di quote più elevate di ERP, rispetto alle quote prospettate in questa sede, per le quali gli Atti d'Obbligo fissano dei minimi.

3.2 Rappresentazione del programma in termini economici sintetici (Art. 15).

Le 4 Tabelle sinottiche (Tab. 1, 2A, 2B e 2C) riportate di seguito alla Relazione forniscono la sintesi di tutte le azioni programmatiche proposte, del loro costo, ripartito fra Soggetti attuatori, della loro articolazione in fasi. Ad esse quindi si rimanda per una sintesi del PRU.

Quanto richiesto all'Art. 15 del D.M., circa il quadro delle convenienze economiche, appare marcatamente subordinato alle procedure di variante urbanistica che il D.M. 21/12/94 consente di attivare per la formazione del PRU.

Ne consegue che alcuni dei punti richiamati dal citato Art. 15 non risultano praticabili nel caso di Ravenna, dove si è invece operato in piena conformità al P.R.G..

Si ritiene pertanto di richiamare in sintesi alcuni punti essenziali del Programma di Riqualificazione Urbana della Darsena di città, per evidenziarne l'impegno ed il valore, soprattutto se misurati in termini di rendimento economico degli investimenti e dei contributi pubblici, previsti nel caso di Ravenna. I quattro quadri sinottici di insieme riproducono una sintesi complessiva del Programma di Riqualificazione, nei suoi aspetti economici e finanziari, dal punto di vista della qualità dell'investimento pubblico e nei suoi effetti moltiplicativi e accelerativi.

3.2a) Entità del finanziamento mediante risorse private di interventi pubblici valutati su base parametrica.

Il ruolo dei privati nel sostegno di interventi pubblici si verifica - nel caso del PRU Darsena di città - su vari capitoli del Programma di Riqualificazione.

Un primo capitolo importante è quello dell'Archeologia Industriale; per le destinazioni universitarie, e per ulteriori servizi di uso pubblico, nella prima e nella seconda fase di intervento, i privati saranno presenti con un apporto (in milioni) rispettivamente di L. 6.211 e L. 2.923 per un complesso di L. 9.134 pari al 67% dell'importo totale, di questa tipologia di intervento.

Il contributo pubblico risulta pari complessivamente (in milioni) a L. 4.499, pari al 33% dell'investimento totale.

Dal punto di vista parametrico è previsto un costo medio complessivo degli interventi di recupero pari a L. 1.600.000/mq. di Sup. utile; di conseguenza l'investimento privato corrisponde, parametricamente, ad un apporto pari a L. 1.072.000/mq.. L'operazione verrà svolta in regime di convenzione.

L'Adesione dell'Università di Bologna, allegata, garantisce la presa in gestione delle strutture private, con un apporto diretto sui costi di finitura e arredo.

Un secondo elemento di presenza del ruolo dei privati nel PRU riguarda le opere di urbanizzazione primaria (categoria A) e le opere di urbanizzazione classificate di categoria B, oltre alle opere puntuali (di urbanizzazione secondaria), per la cui realizzazione è previsto un impegno dei privati corrispondente al 51% dell'investimento totale.

In questo caso l'apporto dei privati, nelle prime due fasi di attuazione, risulta pari (in milioni) a L. 9.683 per la categoria A, a L. 6.437 per la categoria B, ed a L. 7.489 per le opere puntuali, con un costo complessivo pari a L. 23.609.

Parametricamente su tutta la Su realizzabile in prima e seconda fase, l'incidenza di queste urbanizzazioni pubbliche, previste a carico dei privati, risulta pari a L. 97.300/mq. di Su..

Un terzo capitolo importante riguarda l'incidenza del costo delle aree edificabili per gli interventi ERP. In questo ultimo caso i privati, con gli Atti d'Obbligo presentati, si sono

impegnati a praticare un costo per le aree da rendere disponibili ai Soggetti attuatori ERP pari al 10% del costo di costruzione di cui all'Art. 6 della Legge 10/77. Ciò significa oggi un'incidenza al mq. pari a L. 39.000.

Infine un capitolo a parte merita il problema delle aree da riservare a parcheggi, servizi e verde.

I privati renderanno disponibili gratuitamente nelle prime due fasi tutte le aree riservate a standards urbanistici in Darsena di città, per una Superficie non inferiore a 130.000 mq.; essi renderanno anche disponibili gratuitamente al Comune aree collocate nella Cintura del Verde urbano stimate dell'ordine di 330.000 mq. (fra cui il grande Parco urbano di Teodorico 120.000 mq.). A ciò si aggiungono gli standards urbanistici corrispondenti alle aree di banchina in destra e sinistra Candiano, di cui verrà recuperato l'uso pubblico in concessione demaniale, in accordo con l'Autorità Portuale (62.000 mq.).

Nel complesso lo standard urbanistico di progetto non sarà inferiore per le prime due fasi, a 46 mq/ab.

Altri casi di intervento in regime di collaborazione pubblico-privato riguarderanno la bonifica dei suoli industriali dismessi.

3.2b) Valori degli immobili realizzati in variante agli strumenti urbanistici vigenti.

Si è già segnalato più volte, come elemento caratterizzante del PRU di Ravenna, il fatto che l'intera operazione si svolge in piena conformità (ed anzi accelerandone l'attuazione) e non in variante rispetto al P.R.G. vigente.

3.2c) Valore degli immobili oggetto di cessione a favore di soggetti privati.

L'unico caso in cui si presenta una situazione di cessione di immobili a soggetti privati è quello relativo alla permuta prevista dall'Art. VI-5 del P.R.G. 93, tra la capacità edificatoria di competenza comunale in Darsena di città e le aree private destinate al verde pubblico della Cintura urbana.

Le condizioni della permuta, già fissate in sede di P.R.G., sono rese praticabili in un rapporto 1 a 10 fra 1 mq. di Su previsto in Darsena e 10 mq. di Sf di aree destinate a verde.

In termini monetari mediamente ciò può corrispondere ad una cifra stimabile intorno a L. 200.000÷250.000/mq., come incidenza del valore dei suoli su ogni mq. di Su edificabile, che corrisponde quindi ad un valore pari a L. 20.000÷25.000/mq. attribuito alle Superfici permutate riservate al verde di Cintura. E' opportuno sottolineare che si tratta di valori piuttosto contenuti, e più bassi rispetto ai correnti valori di esproprio.

Gli Atti d'Obbligo di prima e seconda fase sono praticamente in grado di attivare teoricamente permutate di questa natura per circa 330.000 mq. di verde contro una capacità edificatoria di circa 33.000 mq. di Su.

3.3 Piano Finanziario (Art. 16)

Le quattro Tabelle di sintesi citate al punto 3.2 e allegate alla presente relazione rappresentano il riferimento di fondo anche per il Piano finanziario del PRU

3.3a) Costo di acquisizione di aree e immobili.

Circa il complessivo sistema di trattamento delle proprietà fondiarie e degli immobili il PRU Darsena di città garantisce all'operazione condizioni di notevole efficacia, anche grazie all'impostazione mirata e finalizzata che si è potuta costruire, già a partire dal P.R.G..

Come si è già segnalato in varie occasioni il PRU opera su un arco molto ampio di possibilità, al punto da contenere al massimo le voci di spesa corrispondenti alle acquisizioni.

L'impegno di gran lunga più rilevante in termini finanziari (oltre che di valore strategico per l'intera operazione) è rappresentato dal corrispettivo concordato con l'Autorità Portuale, necessario per poter disporre delle banchine del Candiano in Darsena di città.

Come si è già detto nel Protocollo di intesa Comune-Autorità Portuale è prevista la realizzazione di una banchina pubblica operativa, alternativa alle analoghe banchine che verranno dismesse in Darsena di città, per un fronte di circa 500 ml., a cui corrisponde un impegno di spesa stimato in L. 9.000.000.000 (prima fase) oltre ad un importo stimato in L. 3.000.000.000 per completamenti infrastrutturali di vario tipo (in seconda fase).

Si tratta di un impegno rilevante che assume tuttavia - ed è bene sottolinearlo - il valore di un vero e proprio investimento, destinato ad incidere positivamente sulla produttività complessiva del sistema portuale di Ravenna oltre che essere condizione fondamentale per il recupero a fini urbani della Darsena di Città.

Al di là di questo impegno, è previsto un unico caso di acquisizione di aree e immobili mediante esproprio nel Subcomparto n. 5 dell'unità 1D, per un impegno di spesa di seconda fase stimato in L. 1.500.000.000.

In tutti gli altri casi i fattori immobiliari vengono manovrati in un quadro di contenimento drastico della spesa.

Gli interventi ERP, garantiti nelle prime 2 fasi per 30.000 mq. di Su, potranno avvalersi, secondo gli impegni già assunti negli Atti d'Obbligo sottoscritti, di un costo convenzionale per mq. di Su pari al 10% del costo di costruzione di cui all'Art. 6 della Legge 10/77, garantendo così un'incidenza dei suoli assai contenuta (oggi fissato nell'ordine delle 39.000 L./mq. Su).

Le aree per tutte le opere di urbanizzazione (anche di carattere generale) verranno cedute gratuitamente al Comune dai Soggetti attuatori.

Le aree della Cintura del verde urbano (fra cui il Parco Teodorico, queste ultime di assoluto valore strategico per la città) verranno permutate con le corrispondenti capacità edificatorie comunali in Darsena di città, senza alcuna incidenza sul bilancio economico del PRU.

Agli interventi sull'Archeologia Industriale, a fronte di un contributo pubblico pari al 33% del costo di recupero, seguiranno poi utilizzazioni da parte dell'Università di Bologna e di altri Soggetti pubblici, in regime di convenzione.

3.3b) Costo di realizzazione degli interventi pubblici.

I costi di realizzazione degli interventi pubblici sono stati stimati su base parametrica.

Complessivamente per le prime due fasi tali costi sono sintetizzabili nelle seguenti categorie.

Costi pubblici per le opere di urbanizzazione (in milioni di lire)

49% delle secondarie a rete	L. 6.185
49% delle secondarie puntuali	L. 7.195
100% delle generali	<u>L. 6.763</u>

Totale costo pubblico urbanizzazioni **L.20.143**

Tali costi incidono per ogni mq. di Su realizzata nelle prime 2 fasi, per
 $\frac{L. 20.143.000.000}{mq. 242.614} = L./mq. 83.025$

Costi pubblici per le opere di sistemazione ambientale

Parco Teodorico	L. 4.224
Bonifica Candiano	L. 14.900
Bonifica suoli industriali dismessi (49%)	L. 2.802
Costo demolizione attività trasferite (49%)	<u>L. 1.350</u>

Totale costo pubblico opere sistema ambientale **L.23.276**

Tali costi incidono per ogni mq. di Su realizzata nelle prime 2 fasi per
 $\frac{L. 23.276.000}{mq. 242.614} = L./mq. 96.182$

Costi pubblici interventi di arredo urbano quartieri Peep via Trieste

Interventi prima fase	L. 1.080
Interventi seconda fase	<u>L. 2.338</u>
Totale due fasi	L. 3.418

L'incidenza a mq. di Superficie stradale interessata risulta pari a L. 100.000.

Costi pubblici interventi risanamento delle parti comuni

Contributo pubblico	L. 3.712
Contributo I.A.C.P.	<u>L. 1.635</u>
Totale	L. 5.347

Costo per alloggio da 6 a 10 mil. a secondo degli interventi

Costi pubblici interventi recupero Archeologia Industriale

Contributo 33%	L. 4.499
Incidenza contributo =	<u>L./mq. 528.000</u>

Costo pubblico realizzazione fabbricati ERP

E' prevista una grande articolazione degli interventi; si rimanda al Capitolo 1.5. La spesa complessiva è pari a L. 18.666.

Costo ristrutturazione leggera Stazione Passeggeri

E' previsto un costo pari a **L. 6.210** non parametrabile.

Le spese tecniche e generali previste per la realizzazione degli interventi pubblici sopra descritti risultano pari a **L. 5.203** (già comprese nel costo lordo degli stessi interventi).

3.3c) Finanziamenti disponibili e finanziamenti richiesti.

Allo stato sono disponibili con certezza i soli finanziamenti previsti dal Comune di Ravenna, nel suo Piano Poliennale 1996-98, pari a **L. 4.010**.

Sono poi state rese disponibili ad iniziativa del Comune, con il P.R.G. '93 e le sue procedure, aree permutate, cedute gratuitamente, cedute a prezzi convenzionati, etc..

Le quote residue di investimento pubblico delle prime due fasi pari a L. 95.224 - L. 4.010 = L. 91.214 sono da coprire con il previsto contributo del CER (Art. 1 comma 1 D.M. 21/12/94) e della Regione Emilia Romagna come da Delibera della Giunta Regionale del 21/11/95 e da conseguente Protocollo Preliminare di Intesa (Regione-Comune) allegato.

Il tutto verrà messo a punto definitivamente nel previsto Protocollo di Intesa CER - Regione - Comune ai sensi del DM 21.12.94.

I contributi di cui all'Art. 9 comma 1 lettere a) e b) del D.M. 21/12/94 corrispondono ai seguenti importi

<i>Lettera a) (Risanamento parti comuni)</i>	L. 3.712.000.000
<i>Lettera b) (Edilizia Residenziale Pubblica)</i>	L.18.666.000.000
<i>(Buoni casa - n.50)</i>	L. 1.800.000.000



TAB. 1

PRU DARSENA DI CITTA' - RAVENNA -
RAPPRESENTAZIONE DEL PROGRAMMA IN TERMINI ECONOMICI SINTETICI (Art. 15 D.M.)
FASI ATTUAZIONE (COSTI IN MILIONI DI LIRE)

	1° FASE	2° FASE	TOT. PUB. 1° e 2° FASE	%	TOT. PRIV. 1° e 2° FASE	%	TOT.GEN. 1° e 2° FASE	3° FASE
a) COSTO ACQUISIZIONE AREE E IMMOBILI			13.500				13.500	
a1 Corrispettivo concessione demaniale banchine Candiano Darsena Città	9.000	3.000	12.000	100			12.000	
a2 Parco Teodorico 9,5 ha (40.000 €/mq.- Permuta)	(3.800)		(3.800)	(100)			(3.800)	
a3 Acquisizione mediante esproprio Tratto stradale cat. C Unità I.D		1.500	1.500	100			1.500	
a4 Costo convenzionale quote ERP ospitate in Darsena di Città (10% costi costruzione). Costo ricompreso nella quota ERP B6.1 B6.2	(585)	(585)	(1.170)				(1.170)	
a5 Cintura verde urbano 33 ha x 25.000 €/mq.			(8.250)				(8.250)	
b) COSTO INTERVENTI PUBBLICI E PRIVATI								
b1) OPERE DI URBANIZZAZIONE			20.143	46	23.609	54	43.752	
b1.1 Opere urbanizzazione di categ. A (primarie)	5.985	3.698			9.683	100	9.683	1.646
b1.2 Opere urbanizzazione di categ.B (49%) (second.)	3.417	2.768	6.185	49			6.185	2.572
b1.3 Opere urbanizzazione di categ.B (51%) (second.)	3.556	2.881			6.437	51	6.437	2.677
b1.4 Opere di urbanizzazione di categ. C (general)	3.075	3.688	6.763	100			6.763	3.345
b1.5 Opere puntuali (second.) (49%)(Serv.+Verde At.)	3.238	3.957	7.195	49			7.195	6.037
b1.6 Opere puntuali (second.) (51%)(Serv.+Verde At.)	3.370	4.119			7.489	51	7.489	6.283
b2) OPERE DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE			23.276	84	4.322	16	27.598	
b2.1 Parco Teodorico	2.085	2.139	4.224	100			4.224	
b2.2 Bonifica Canale Candiano	8.000	6.900	14.900	100			14.900	21.850
b2.3 Bonifica suoli industriali dismessi 49%	1.694	1.108	2.802	49			2.802	
b2.4 Bonifica suoli industriali dismessi 51%	1.763	1.154			2.917	51	2.917	
b2.5 Costo demolizione attività trasferite 49%	750	600	1.350	49			1.350	
b2.6 Costo demolizione attività trasferite 51%	780	625			1.405	51	1.405	
b3) ARREDO URBANO PEEP VIA TRIESTE	1.080	2.338	3.418	100			3.418	
b4) RISANAMENTO PARTI COMUNI			3.712	100			3.712	
b4.1 Contributo pubblico	2.020	1.692	3.712	100			3.712	
b4.2 Contributo I.A.C.P.	(1.271)	(364)	(1.635)	(100)			(1.635)	
b5) INTERVENTI DI RECUPERO			6.299	41	9.134	59	15.433	
b5.1 Risanamento Conserv. Archeologia Indust. 33%	3.059	1.440	4.499	33			4.499	1.688
b5.2 Risanamento Conserv. Archeologia Industr. 67%	6.211	2.923			9.134	67	9.134	3.427
b5.3 Ristrutturazione Edilizia Buoni Casa Via Trieste contributo pubblico	900	900	1.800	100	(6.200)		1.800	
b6) REALIZZAZIONE FABBRICATI			18.666	5	328.300	95	346.966	
b6.1 Fabbricati residenziali ERP Sovvenzionata	5.000	3.080	8.080	100			8.080	
b6.2 Fabbricati residenziali ERP Agevolata	6.000	4.586	10.586	100			10.586	
b6.3 Fabbricati residenz. privati (€.1.500.000/mq.)	116.091	116.388			232.479	100	232.479	
b6.4 Fabbricati non resid. privati (€.1.500.000/mq.)	50.244	45.577			95.821	100	95.821	
b7) RISTRUTTURAZ. URBANISTICA STAZIONE FS	4.010	2.200	6.210	100			6.210	1.500
	22,1%	53.328	41.896	19,1%	95.224	20,7%	95.224	36.992
	77,9%	188.000	177.365	80,9%	365.365	79,3%	365.365	14.033
TOTALI RELATIVE PERCENTUALI	241.328	219.261			460.589		460.589	51.025

TAB. 2A

**PRU DARSENA DI CITTA' - RAVENNA -
RAPPRESENTAZIONE DEL PROGRAMMA IN TERMINI ECONOMICI SINTETICI (Art. 15 D.M.)
SOGGETTI ATTUATORI E PRIMA RIPARTIZIONE DEI COSTI (IN MILIONI DI LIRE)
1° e 2° FASE**

	Soggetto Attuatore	C.E.R.	REG. E.R.	COM. RA	PRIVATI
a)	COSTO ACQUISIZIONE AREE E IMMOBILI				
a1	Corrispettivo concessione demaniale banchine Candiano Darsena Città	Autorità Portuale SAPIR	6.000		
a2	Parco Teodorico 9,5 ha (40.000 £./mq. - Permuta)	Comune		(3.800)	
a3	Acquisizione mediante esproprio Tratto stradale cat. C Unità 1.D	Comune		1.500	
a4	Costo convenzionale quote ERP ospitate in Darsena di Città (10% costi costruzione). Costo ricompreso nella quota ERP B6.1 B6.2	Comune Sogg. Att. ERP I.A.C.P.		(1.170)	
a5	Cintura verde urbano (33 ha x 25.000 £./mq.)	Comune		(8.250)	
b)	COSTO INTERVENTI PUBBLICI E PRIVATI				
b1)	OPERE DI URBANIZZAZIONE				
b1.1	Opere urbanizzazione di categ. A (primarie)	Privati			9.683
b1.2	Opere urbanizzazione di categ. B (49%) (secondarie)	Privati	6.185		
b1.3	Opere urbanizzazione di categ. B (51%) (secondarie)	Privati			6.437
b1.4	Opere di urbanizzazione di categ. C (generali)	Comune/Privati	5.263	1.500	
b1.5	Opere puntuali (second.) (49%)(Servizi+Verde Attr.)	Comune	3.957	3.238	
b1.6	Opere puntuali (second.) (51%)(Servizi+Verde Attr.)	Comune			7.489
b2)	OPERE DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE				
b2.1	Parco Teodorico	Comune	2.139	1.005	1.080
b2.2	Bonifica Canale Candiano	AMA	8.000	6.900	
b2.3	Bonifica suoli industriali dismessi 49%	AMA	2.802		
b2.4	Bonifica suoli industriali dismessi 51%	AMA			2.917
b2.5	Costo demolizione attività trasferite 49%	AMA	1.350		
b2.6	Costo demolizione attività trasferite 51%	AMA			1.405
b3)	ARREDO URBANO PEEP VIA TRIESTE	Comune	2.338	1.080	
b4)	RISANAMENTO PARTI COMUNI				
b4.1	Contributo pubblico	I.A.C.P.	3.712		
b4.2	Contributo I.A.C.P.	I.A.C.P.	(1.635)		
b5)	INTERVENTI DI RECUPERO				
b5.1	Risanamento Conservativo Archeologia Industriale 33%	Privati/Univers.	4.499		
b5.2	Risanamento Conservativo Archeologia Industriale 67%	Privati/Univers.			9.134
b5.3	Ristrutturazione Edilizia Buoni Casa Via Trieste contributo pubblico	Privati	1.800		
b6)	REALIZZAZIONE FABBRICATI				
b6.1	Fabbricati residenziali ERP Sovvenzionata	Sogg. Att. ERP/IACP	4.040	4.040	
b6.2	Fabbricati residenziali ERP Agevolata	Sogg. Att. ERP	5.293	5.293	
b6.3	Fabbricati residenziali privati (£.1.500.000/mq.)	Privati			232.479
b6.4	Fabbricati non residenziali privati (£.1.500.000/mq.)	Privati			95.821
b7)	RISTRUTTURAZ. URBANISTICA STAZIONE FS	F.S. S.p.a./Comune	5.860	350	
TOTALE			51.541	38.173	365.365
			95.224	5.510	

TAB. 2B

**PRU DARSENA DI CITTA' - RAVENNA -
RAPPRESENTAZIONE DEL PROGRAMMA IN TERMINI ECONOMICI SINTETICI (Art. 15 D.M.)
SOGGETTI ATTUATORI E PRIMA RIPARTIZIONE DEI COSTI (IN MILIONI DI LIRE)
1°FASE**

	Soggetto Attuatore	C.E.R.	REG. E.R.	COM. RA	PRIVATI
a)	COSTO ACQUISIZIONE AREE E IMMOBILI				
a1	Corrispettivo concessione demaniale banchine Candiano Darsena Città	Autorità Portuale SAPIR	6.000	3.000	
a2	Parco Teodorico 9,5 ha (40.000 £./mq. - Permuta)	Comune		(1.900)	
a3	Acquisizione mediante esproprio Tratto stradale cat. C Unità I.D	Comune			
a4	Costo convenzionale quote ERP ospitate in Darsena di Città (10% costi costruzione). Costo ricompreso nella quota ERP B6.1 B6.2	Comune Sogg. Att. ERP I.A.C.P.		(585)	
a5	Cintura verde urbano (33 ha x 25.000 £./mq.)	Comune		(4.000)	
b)	COSTO INTERVENTI PUBBLICI E PRIVATI				
b1)	OPERE DI URBANIZZAZIONE				
b1.1	Opere urbanizzazione di categ. A (primarie)	Privati			5.985
b1.2	Opere urbanizzazione di categ. B (49%) (secondarie)	Privati	3.417		
b1.3	Opere urbanizzazione di categ. B (51%) (secondarie)	Privati			3.556
b1.4	Opere di urbanizzazione di categ. C (generali)	Comune/Privati	1.575	1.500	
b1.5	Opere puntuali (second.) (49%)(Servizi+Verde Attr.)	Comune	3.238		
b1.6	Opere puntuali (second.) (51%)(Servizi+Verde Attr.)	Comune			3.370
b2)	OPERE DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE				
b2.1	Parco Teodorico	Comune		1.005	1.080
b2.2	Bonifica Canale Candiano	AMA	6.000	2.000	
b2.3	Bonifica suoli industriali dismessi 49%	AMA	1.694		
b2.4	Bonifica suoli industriali dismessi 51%	AMA			1.763
b2.5	Costo demolizione attività trasferite 49%	AMA	750		
b2.6	Costo demolizione attività trasferite 51%	AMA			780
b3)	ARREDO URBANO PEEP VIA TRIESTE	Comune		1.080	
b4)	RISANAMENTO PARTI COMUNI				
b4.1	Contributo pubblico	I.A.C.P.		2.020	
b4.2	Contributo I.A.C.P.	I.A.C.P.	(1.271)		
b5)	INTERVENTI DI RECUPERO				
b5.1	Risanamento Conservativo Archeologia Industriale 33%	Privati/Univers.	3.059		
b5.2	Risanamento Conservativo Archeologia Industriale 67%	Privati/Univers.			6.211
b5.3	Ristrutturazione Edilizia Buoni Casa Via Trieste contributo pubblico	Privati	900		
b6)	REALIZZAZIONE FABBRICATI				
b6.1	Fabbricati residenziali ERP Sovvenzionata	Sogg. Att. ERP/IACP	3.000	2.000	
b6.2	Fabbricati residenziali ERP Agevolata	Sogg. Att. ERP	3.000	3.000	
b6.3	Fabbricati residenziali privati (£.1.500.000/mq.)	Privati			116.091
b6.4	Fabbricati non residenziali privati (£.1.500.000/mq.)	Privati			50.244
b7)	RISTRUTTURAZ. URBANISTICA STAZIONE FS	F.S. S.p.a./Comune	3.660	350	
TOTALE			53.328	28.738	188.000
				20.580	4.010

TAB. 2C

PRU DARSENA DI CITTA' - RAVENNA -
RAPPRESENTAZIONE DEL PROGRAMMA IN TERMINI ECONOMICI SINTETICI (Art. 15 D.M.)
SOGGETTI ATTUATORI E PRIMA RIPARTIZIONE DEI COSTI (IN MILIONI DI LIRE)
2°FASE

	Soggetto Attuatore	C.E.R.	REG. E.R.	COM. RA	PRIVATI
a)	COSTO ACQUISIZIONE AREE E IMMOBILI				
a1	Corrispettivo concessione demaniale banchine Candiano Darsena Città	Autorità Portuale SAPIR	3.000		
a2	Parco Teodorico 9,5 ha (40.000 £./mq. - Permuta)	Comune		(1.900)	
a3	Acquisizione mediante esproprio Tratto stradale cat. C Unità I.D	Comune		1.500	
a4	Costo convenzionale quote ERP ospitate in Darsena di Città (10% costi costruzione). Costo ricompreso nella quota ERP B6.1 B6.2	Comune Sogg. Att. ERP I.A.C.P.		(585)	
a5	Cintura verde urbano (33 ha x 25.000 £./mq.)	Comune		(4.250)	
b)	COSTO INTERVENTI PUBBLICI E PRIVATI				
b1)	OPERE DI URBANIZZAZIONE				
b1.1	Opere urbanizzazione di categ. A (primarie)	Privati			3.698
b1.2	Opere urbanizzazione di categ. B (49%) (secondarie)	Privati	2.768		
b1.3	Opere urbanizzazione di categ. B (51%) (secondarie)	Privati			2.881
b1.4	Opere di urbanizzazione di categ. C (general)	Comune/Privati	3.688		
b1.5	Opere puntuali (second.) (49%)(Servizi+Verde Attr.)	Comune	3.957		
b1.6	Opere puntuali (second.) (51%)(Servizi+Verde Attr.)	Comune			4.119
b2)	OPERE DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE				
b2.1	Parco Teodorico	Comune	2.139		
b2.2	Bonifica Canale Candiano	AMA	2.000	4.900	
b2.3	Bonifica suoli industriali dismessi 49%	AMA	1.108		1.154
b2.4	Bonifica suoli industriali dismessi 51%	AMA			
b2.5	Costo demolizione attività trasferite 49%	AMA	600		
b2.6	Costo demolizione attività trasferite 51%	AMA			625
b3)	ARREDO URBANO PEEP VIA TRIESTE	Comune	2.338		
b4)	RISANAMENTO PARTI COMUNI				
b4.1	Contributo pubblico	I.A.C.P.	1.692		
b4.2	Contributo I.A.C.P.	I.A.C.P.	(364)		
b5)	INTERVENTI DI RECUPERO				
b5.1	Risanamento Conservativo Archeologia Industriale 33%	Privati/Univers.	1.440		
b5.2	Risanamento Conservativo Archeologia Industriale 67%	Privati/Univers.			2.923
b5.3	Ristrutturazione Edilizia Buoni Casa Via Trieste contributo pubblico	Privati	900		
b6)	REALIZZAZIONE FABBRICATI				
b6.1	Fabbricati residenziali ERP Sovvenzionata	Sogg. Att. ERP/IACP	1.040	2.040	
b6.2	Fabbricati residenziali ERP Agevolata	Sogg. Att. ERP	2.293	2.293	
b6.3	Fabbricati residenziali privati (£1.500.000/mq.)	Privati			116.388
b6.4	Fabbricati non residenziali privati (£1.500.000/mq.)	Privati			45.577
b7)	RISTRUTTURAZ. URBANISTICA STAZIONE FS	F.S. S.p.a./Comune	2.200		
TOTALE			22.803	17.593	1.500
			41.896		177.365



COMUNE DI RAVENNA
SETTORE CASA E TERRITORIO
UFFICIO DI PIANO

PROGETTO COMPARTO
“DARSENA DI CITTÀ’”

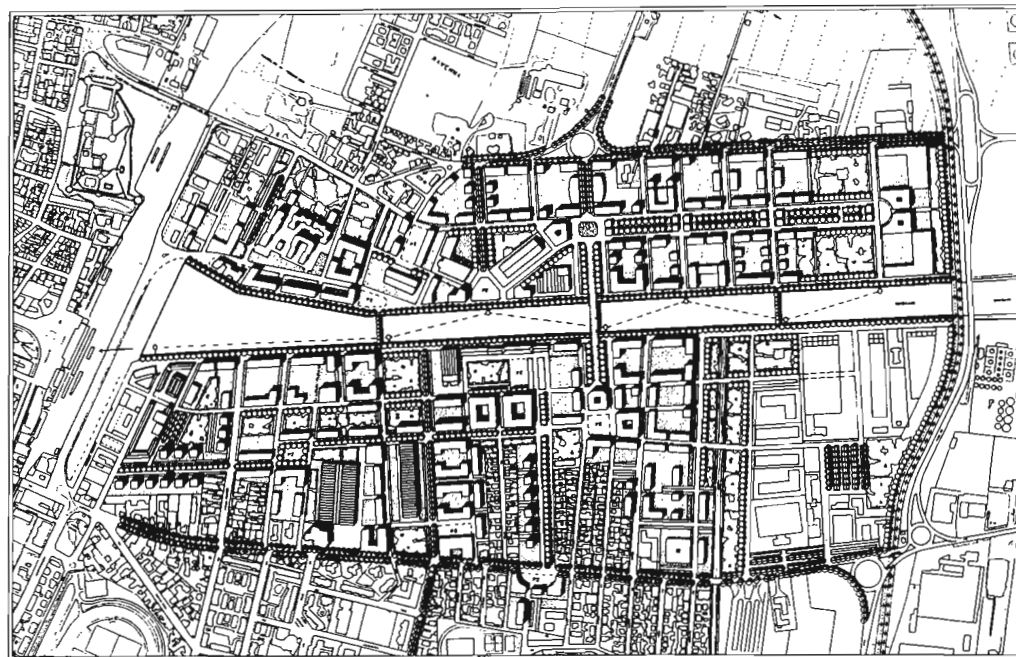




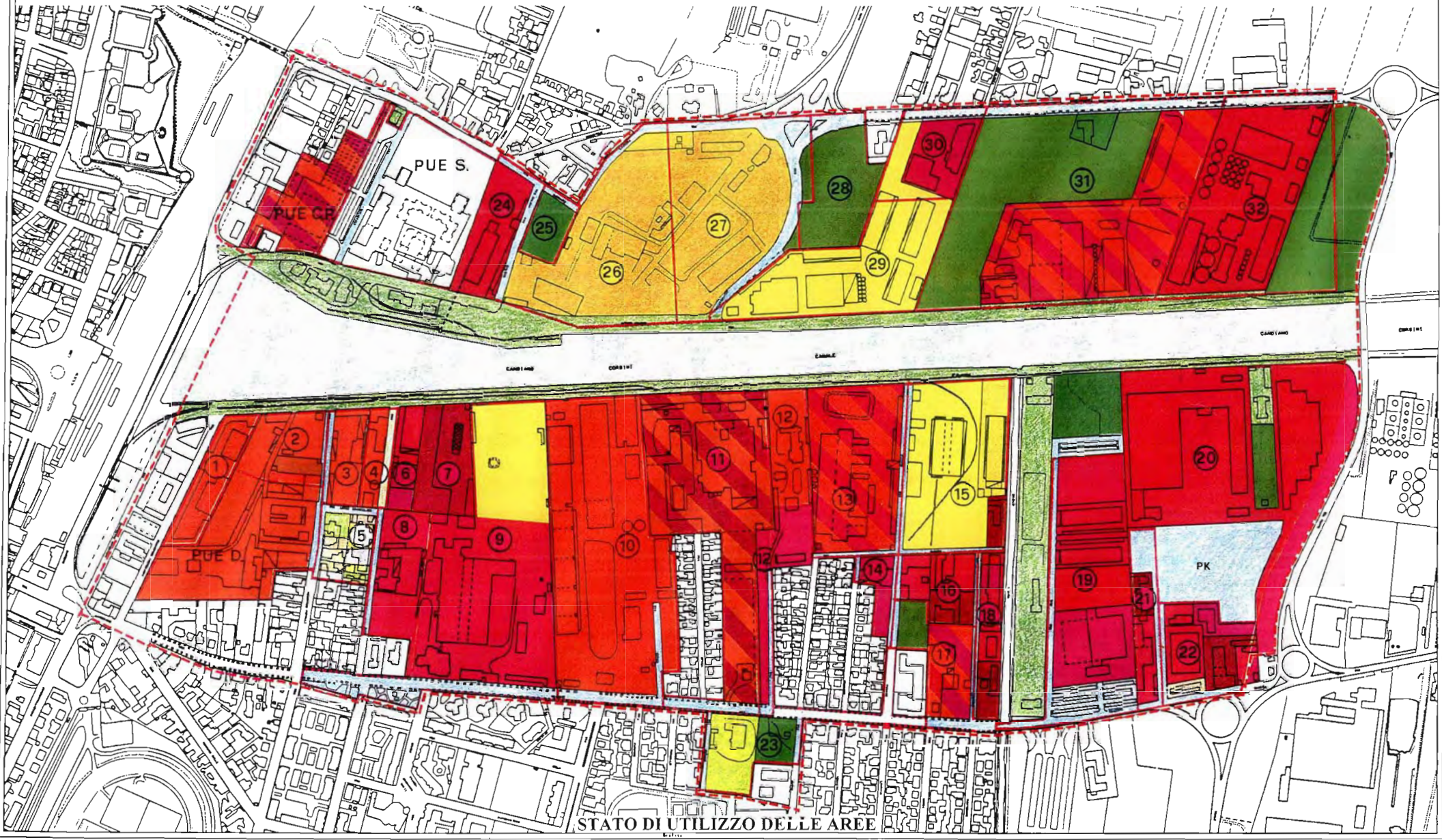
FOTO AEREA DEL 1989



STATO DI FATTO

- | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|  | EDIFICI ESISTENTI OGGETTO DI INTERVENTO EDILIZIO |  | VERDE PUBBLICO ATTREZZATO |  | VERDE AGRICOLO |
|  | EDIFICI ESISTENTI NON INTERESSATI DAL PROG. DI RIQU. URBANA |  | VERDE PRIVATO | | |

AREE LIBERE HA 10,8 DISMESSE HA 12,7 OPERATIVE HA 27,9 SOTTOUTILIZZATE HA 15,8 DI PROSSIMA DISMISSIONE DA RILOCALIZZARE HA 13,5



STATO DI UTILIZZO DELLE AREE

PROPRIETÀ COMUNALE
 PROPRIETÀ DEMANIALE
 PUE COME DA PR.G. 83

1 EX RAFFINERIA ALMAGIA'
 2 TAMBINI-ACMAR-PROMOS-FINCOB
 3 TEODORICO
 4 PINETA
 5 PICCOLE PROPRIETÀ
 6 F.LLI BENINI

7 MANETTI
 8-9 C.M.C.
 10 IMM. PLATANI
 11 NUOVA PANSAC
 12 ENEL
 13 CEMENTI RAVENNA

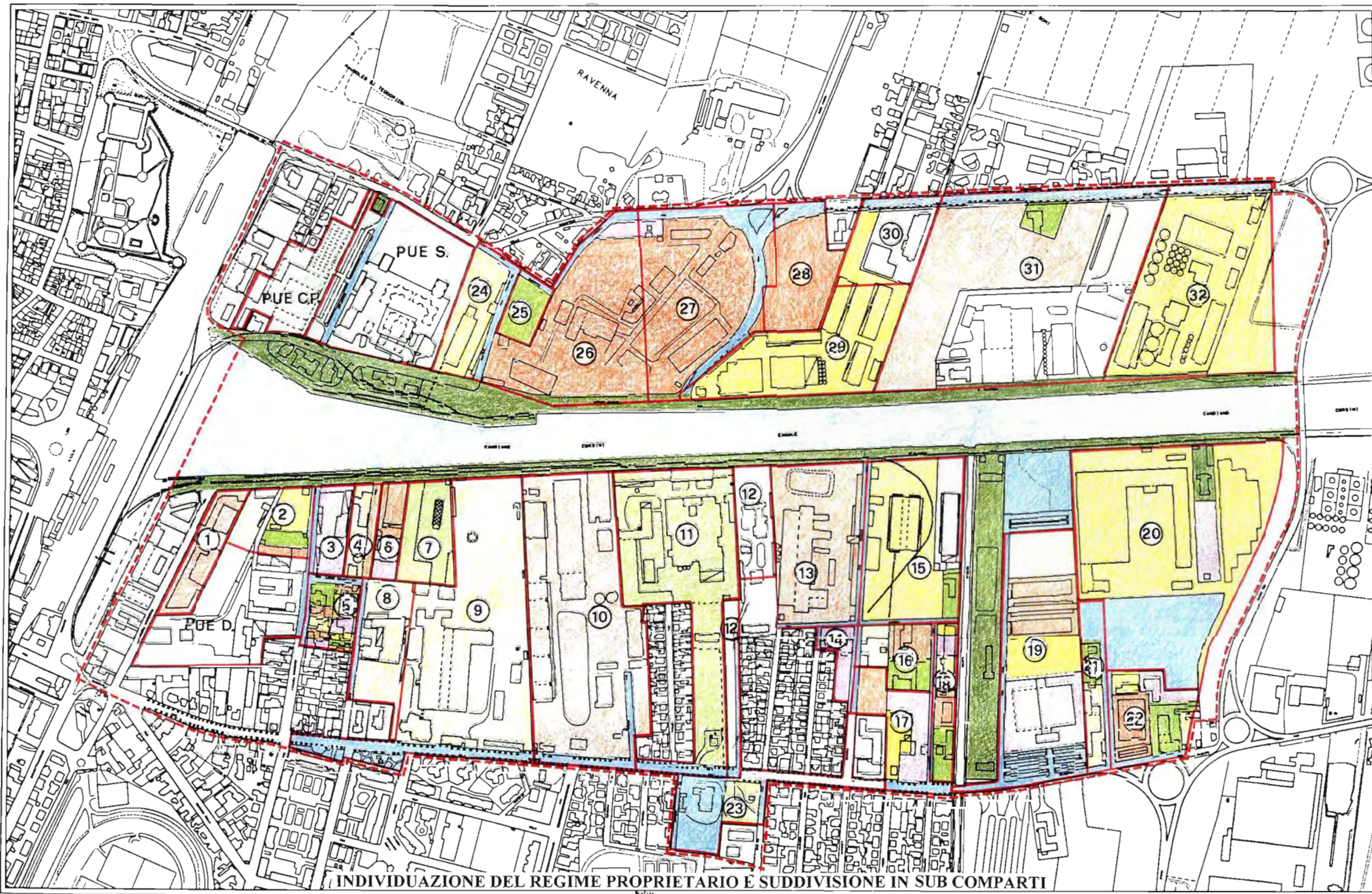
14 VETRAS VETRIERIE
 15 SETRAMAR-IMM PLATANI-WEATHERFORD
 16 MONTANARI-EDILLEGNO-BEZZI ED ALTRI
 17 BEATRICE-CONSAR-JACOROSSI
 18 PICCOLE PROPRIETÀ
 19 RANA-CALCESTRUZZI-ETIR-CONS. INSEDI. ARTIG.

20 TAVAR
 21 GAIRSA-AUTOMARXET
 22 PICCOLE PROPRIETÀ
 23 ZOLI
 24 F.LLI MARTINI
 25 TROMBINI

26-27 SOC. ESSO-FIORENTINA
 28 FIORENTINA
 29 SILOS GRANARI
 30 SILOS GRANAR-ITALMET
 31 CONS.AGR. PROV.-BONI-FURINO
 32 CEREOL

TAV. B. 4

SCALA 1:5000



INDIVIDUAZIONE DEL REGIME PROPRIETARIO E SUDDIVISIONE IN SUB COMPARTI

- PROPRIETÀ COMUNALE
- PROPRIETÀ DEMANIALE
- P.U.E.COME DA P.R.G 83

- 1 EX RAFFINERIA ALMAGIA'
- 2 TAMBINI-ACMAR-PROMOS-FINCOB
- 3 TEODORICO
- 4 PINETA
- 5 PICCOLE PROPRIETÀ'
- 6 F.LLI BENINI

- 7 MANETTI
- 8-9 C.M.C.
- 10 IMM. PLATANI
- 11 NUOVA PANSAC
- 12 ENEL
- 13 CEMENTI RAVENNA

- 14 VETRAS VETRERIE
- 15 SETRAMAR-IMM PLATANI-WEATHERFORD
- 16 MONTANARI-EDILLEGNO-BEZZI ED ALTRI
- 17 BEATRICE-CONSAR-JACOROSSÌ
- 18 PICCOLE PROPRIETÀ'
- 19 RANA-CALCESTRUZZI-ETIR-CONS. INSED. ARTIG.

- 20 TAVAR
- 21 GAIRSA-AUTOMARCKET
- 22 PICCOLE PROPRIETÀ'
- 23 ZOLI
- 24 F.LLI MARTINI
- 25 TROMBINI

- 26-27 SOC. ESSO-FIorentINA
- 28 FIorentINA
- 29 SILOS GRANARI
- 30 SILOS GRANAR-ITALMET
- 31 CONS.AGR.PROV.-BONI-FURINO
- 32 CEREOLO



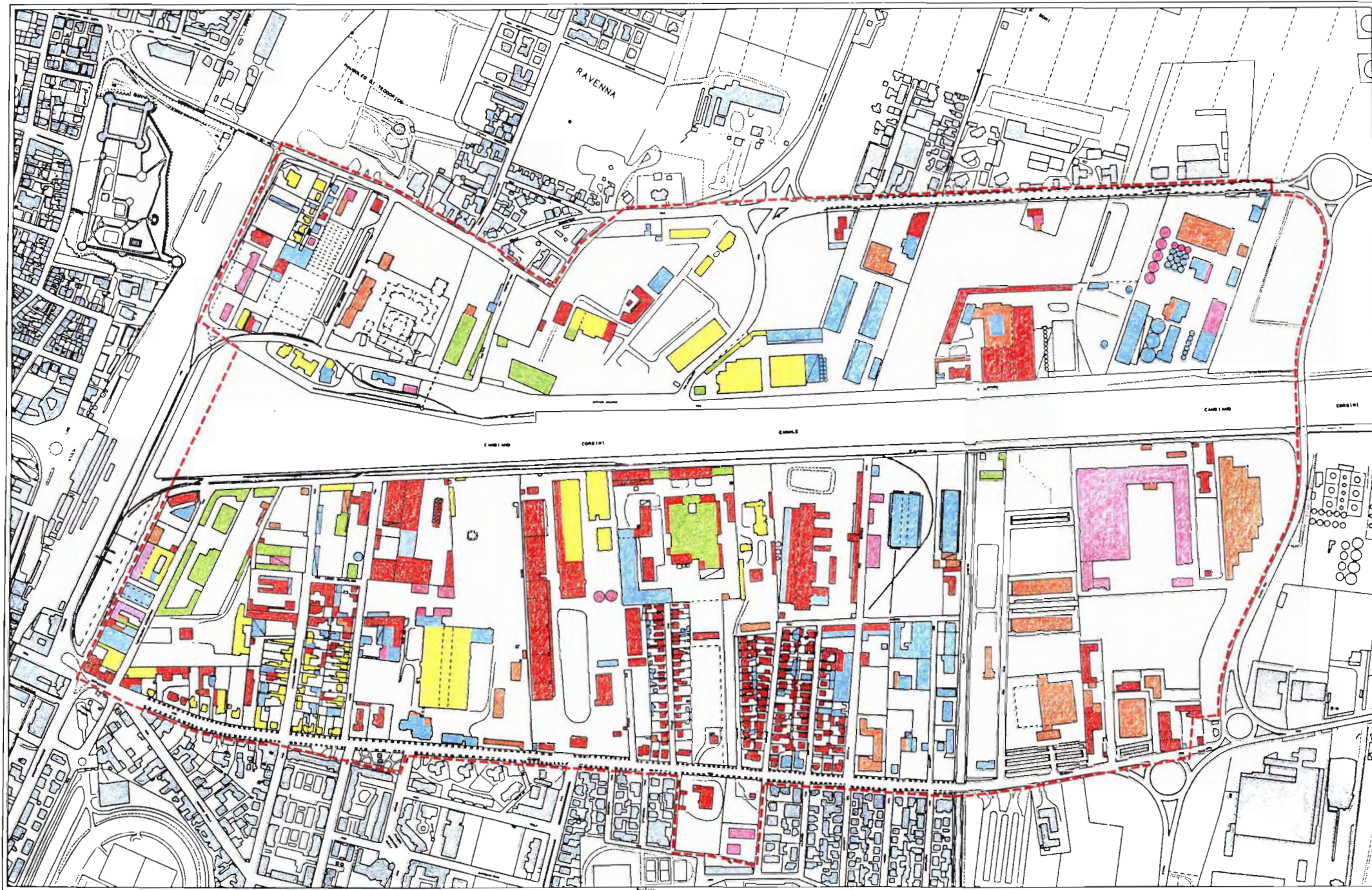
FOTO AEREA DEL 1989



FOTO AEREA DEL 1989



FOTO AEREA DEL 1995



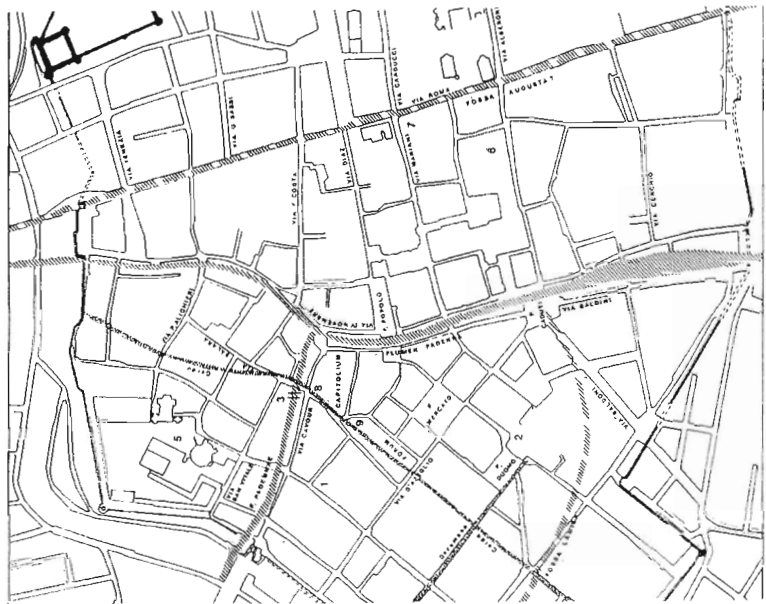
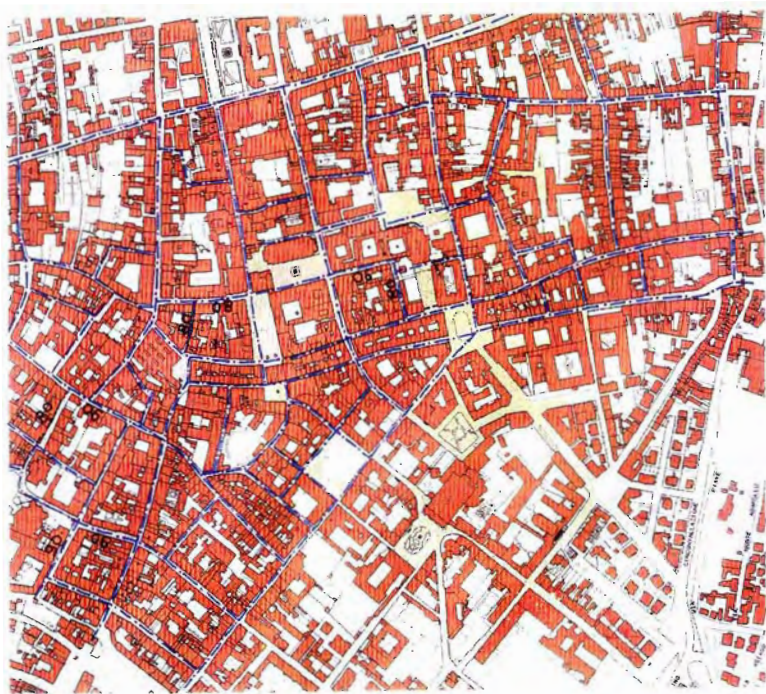
CONFRONTO CATASTI STORICI



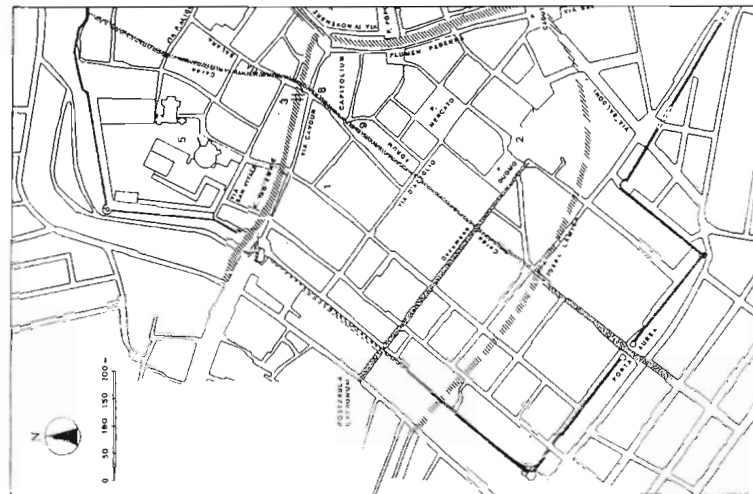
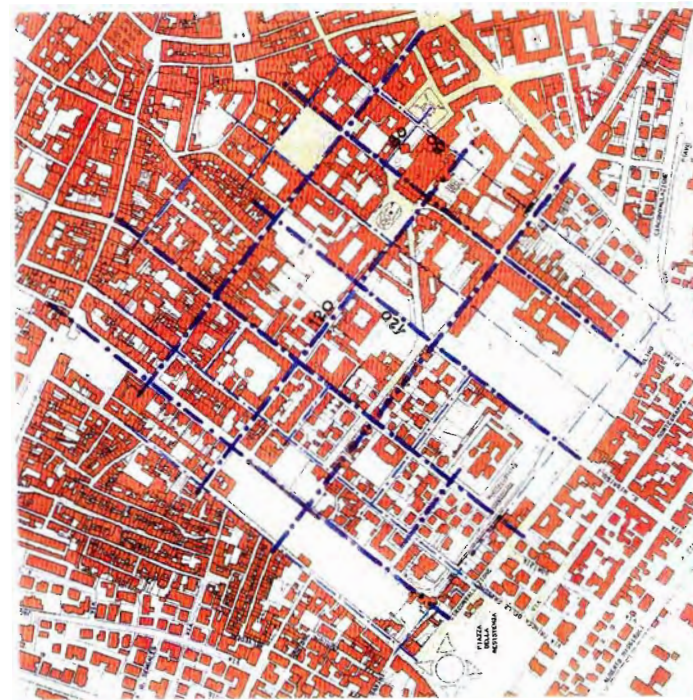
TAV. B.3

SCALA 1 5000

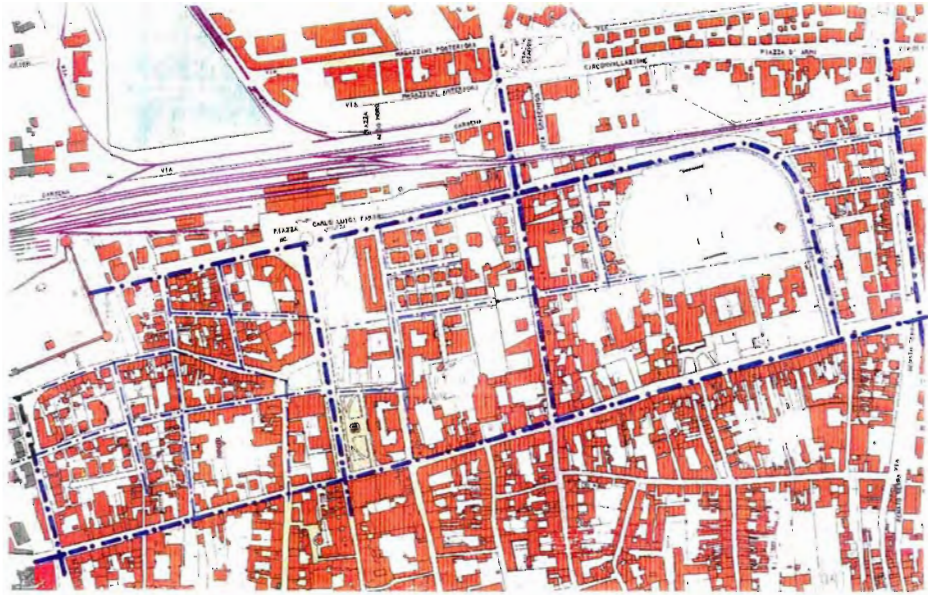
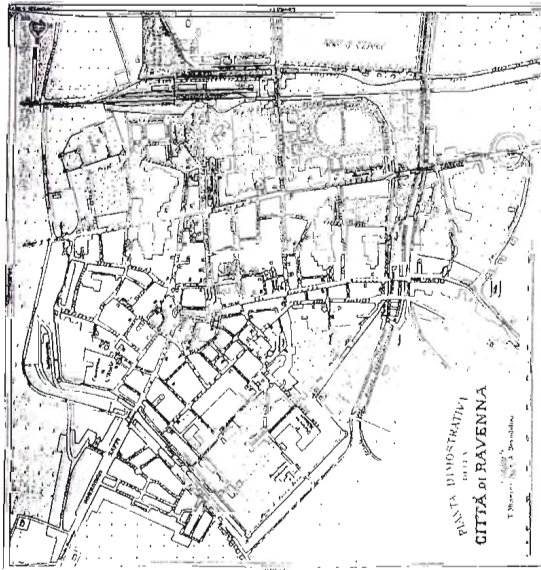
ALL'INTERNO DELLA CITTÀ MURATA E DEI BORCHI IL TESSUTO URBANO È FORTEMENTE CONDIZIONATO DAI TRACCIATI DELLE STRADE DI PENETRAZIONE E DALL'ADATTAMENTO SINUOSO DEGLI ANTICHI CORSI D'ACQUA (IL PADUANA, IL FLUMIBELLO, IL LANTISA) PERTANTO LA MAGLIA ORIGINALE SI "DEFORMA" MAUTE DEUDDO TUTTAVIA DIMENSIONI DELL'ORDINE DI M. 30 x 50



NELL'AREA DELLA CITTÀ ROMANA DI IMPIANTO IMPERIALE ANIGORA SI LEGGE IL PASSO DEGLI ISOLATI, CORRISPONDENTE A CIRCA M. 80 x 80 DI INTERASSE.
LA VISIBILITÀ PIÙ RECENTE SI SVILUPPA SU DIMENSIONI MAGGIORI, DELL'ORDINE DI CIRCA 120 - 130 METRI DI LATO.
LA STRADA ROMANA DI INGRESSO ALLA CITTÀ (CARDO) PASSAVA PER PORTA AUREA (REALIZZATA NELL'EPOCA DI CLAUDIO) NEUTRE LA STRADA "POSTIGUA" DEVIANTE AL BUOHO È DI ORIGINE BIZANTINA.



NEI TESSUTI OTTOCENTESCHI, DI CONSO-
LIDAMENTO DELLE AREE INTERNE ALLE
MURA E AD ESSE LIMITROFE, GLI ISO-
LATI ASSUMONO FORME REGOLARI,
RIFERITE ALLE ASSIALLI, (VIA IMPERIAUTI)
(VIA DI ROMA, VIALE FARINI...)



NELLA CITTÀ DEGLI ULTIMI DECENNI
ALCUNI RECENTI "INTERVENTI PIANIFICATI"
HANNO GENERATO IL "NON TESSUTO"
CASUALE, ATORFO E SORPREZZATO.



A. SUD DI VIA TRIESTE, LA RETE VIARIA ESISTENTE
DETERMINA UN "TESSUTO" "ELEMENTARE" ORDINATO, CON
ISOLATI DELLE DIMENSIONI MEDIE DI MT 200 X 200, AL
DI LÀ DEL QUALE IL QUARTIERE DEEP DI VIA TRIESTE
CONSTITUISCE UN "ESEMPLO ESISTENTE DI "NON TESSUTO"
PER GLI ANNI '60 E AL ESPRIMO DEGLI ISOLATI DI SOSTI-
TUZIONE LA CASUALE SOLLOCAZIONE SUL TERRITORIO
DEI COLLETTI, BONIZI, E SORPREZZATI, FRIVI DI FOR-
MA, E DI FINESTRATURA.



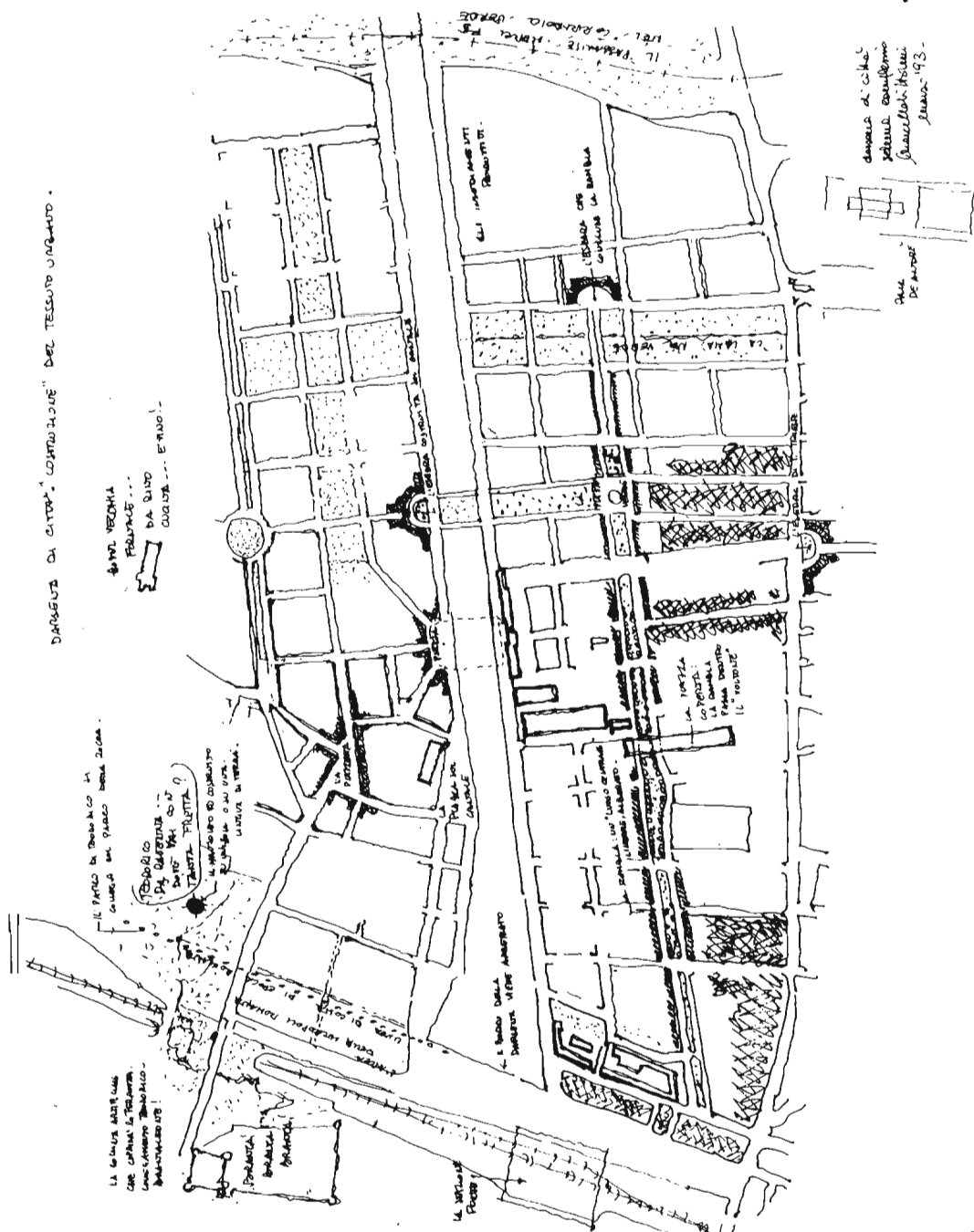
PRIMA IPOTESI DI GRIGLIA CHE SINTETI
CONTO DELLE INVARIANTI

NEL CASO IN ESAME LA RILEVANZA DELLE "GRANDI ASSIOLITÀ"
COSTITUITE DALLE DUE RIVE DEL CANALE E DELLA DARSENA,
DALLA "LAMA" (ORTOGONALE AL CANALE) DALLA FERROVIA E
DALLE STRADE ESISTENTI, IMPONE UN IMPIANTO GEOMETRICO,
ANCHE SE NON SEMPRE ORTOGONALE.
UNA PRIMA IPOTESI DI "GRIGLIA" NASCE DALLA ADOZIONE DI
ISOLATI (TEORICI) AVENTI DIMENSIONI MEDIE DELL'ORDINE DI
M. 60 X 100, CON POSSIBILITÀ DI AGGREGAZIONI E DI ARTICOLA-
ZIONI INTERNE.

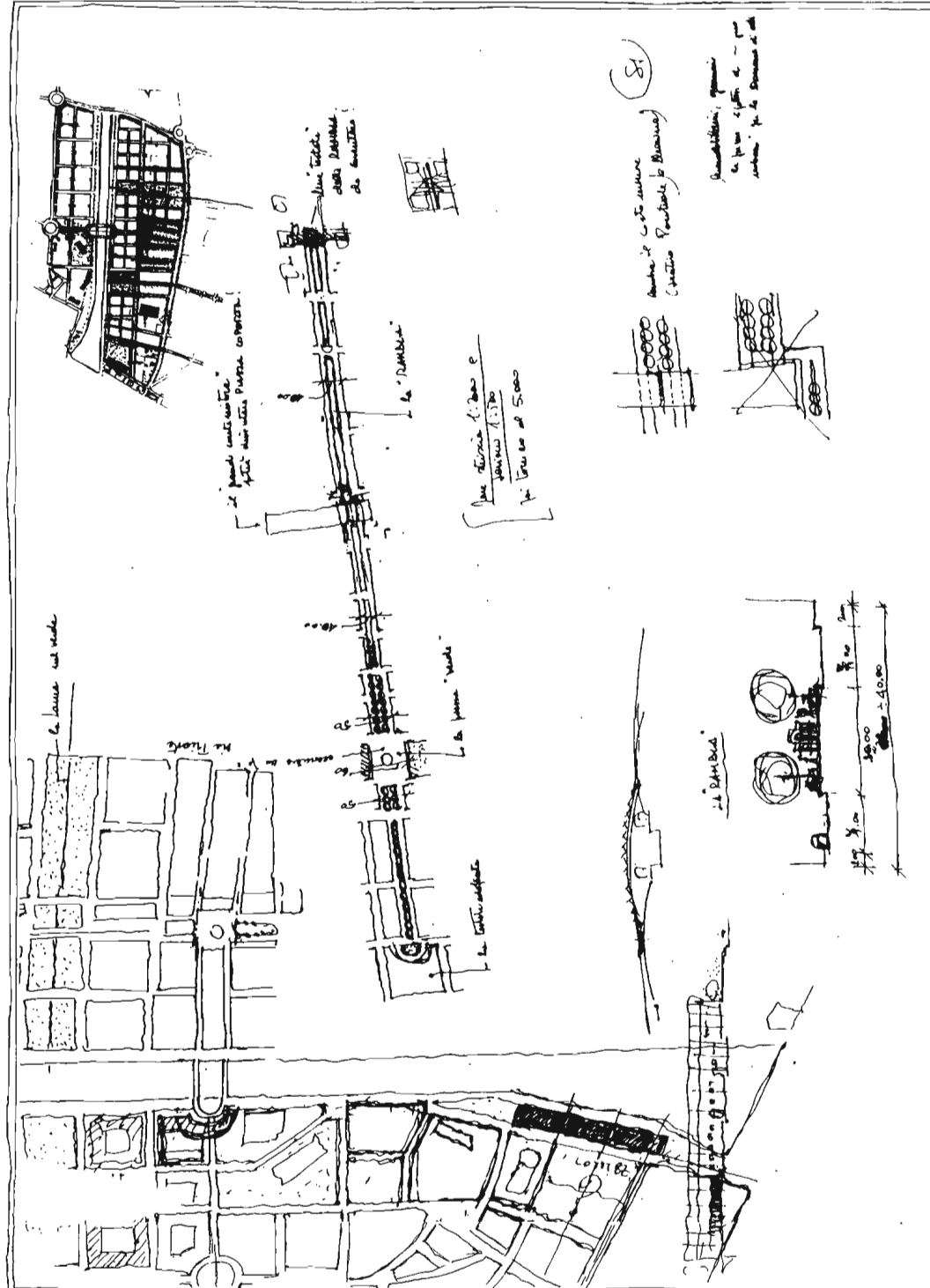
DALL'ESAME DI TALE GRIGLIA, RIFERITO ANCHE AGLI EDIFICI
ESISTENTI DA CONSERVARE, DERIVA UNA PRIMA INDIVIDUAZIONE
DEI "PUNTI CENTRALI"
DUE VIALI ALBERATI - RAMBLA/BOULEVARD - CHE SEPARA
DAI NUOVI, IN DESTRA CANALE
UN ANLOGO VIALE ALBERATO IN SINISTRA CANALE
UN ASSE "PASSANTE" CON ATTRAVERSAIMENTO DEL CANALE
CHE COLLEGA I DUE VIALI ALBERATI
UN SISTEMA DI PIAZZE E PIAZZETTE, DEFINITO AGLI
INCROCI ED AI BORDI DEL TESSUTO PROPOSTO: TAV. B.6c

PRIMA IPOTESI DI GRIGLIA PROGETTUALE

DAROGGHE DA CATTOLICATA, CONTRO LOGGE" DEL TESSUTO URBANO.



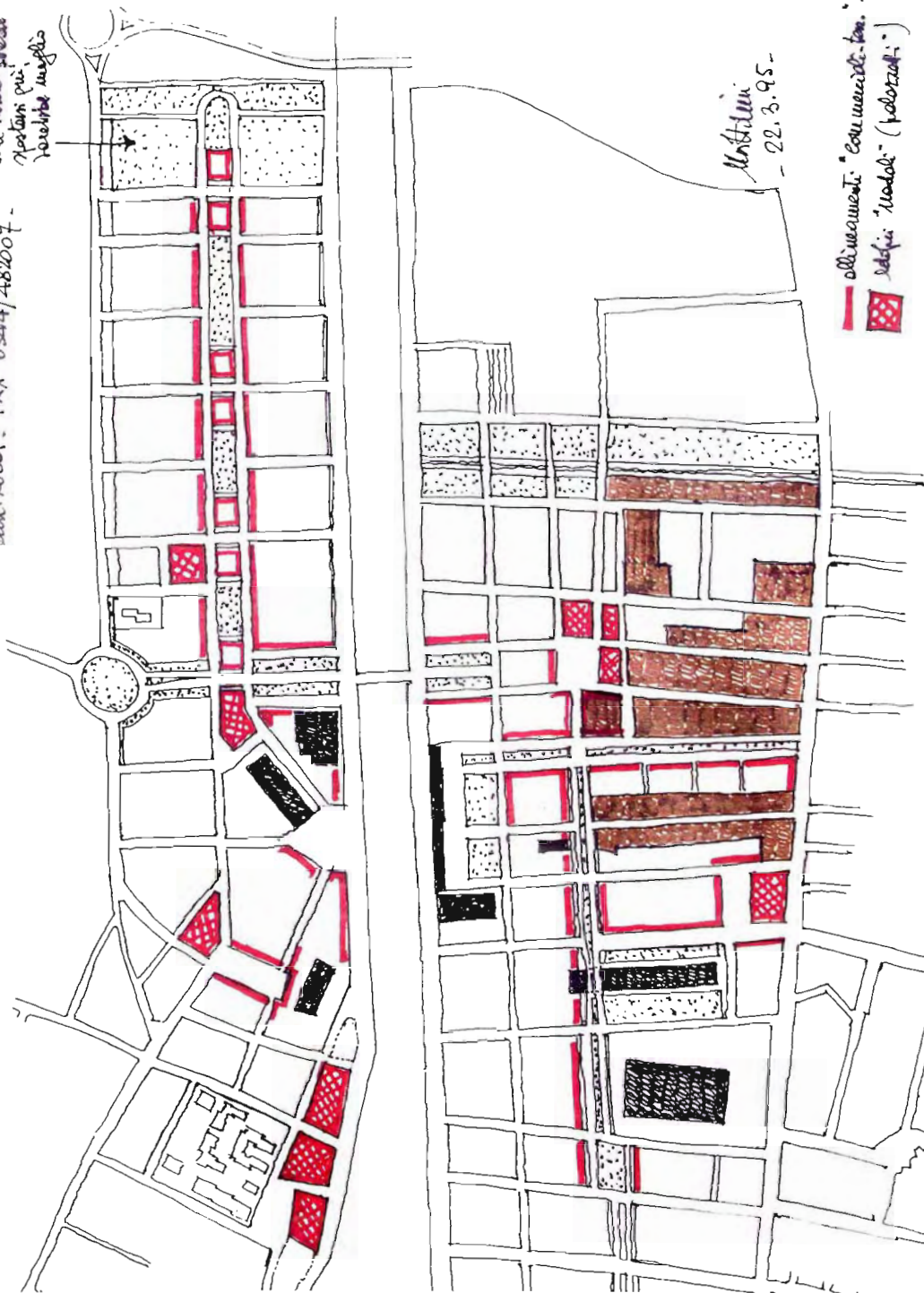
SCHIZZI PER IL PROGETTO



TAV. B.6d

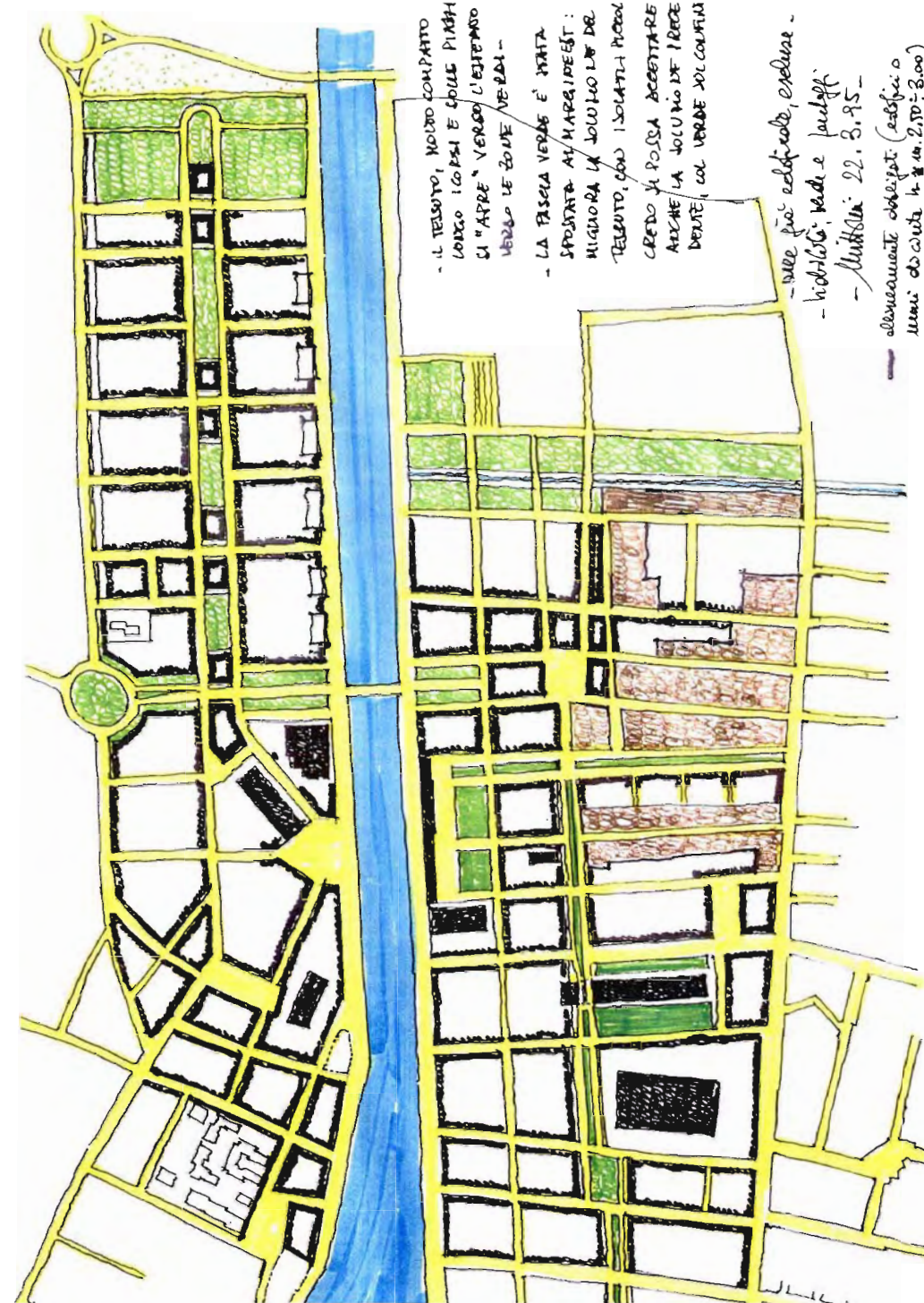
vedi Rossi. FAX 0514/482007.

se il verde fosse
partito più
prezioso meglio



Milano
- 22.3.95 -

elementi: "Comunità, km."
 edifici "modali" (colorati)



- IL TESSUTO, MOLTO COMPATTO
 LOCCO I CASI E COLLE PIÙ
 SI "APRE" VERSO L'ESTERNO
 VERSO LE ZONE VERDI -

- LA FASCIA VERDE È INTA
 SPONTANEA AL MAREGIORIST:
 MIGLIORA LA QUALITÀ DE
 TESSUTO, CON I SOLATI PIÙ
 CREDO CHE POSSA ACCETTARE
 ANCHE LA JOLUINO DE I RE
 DENTE, COL VERDE SUL CORFU

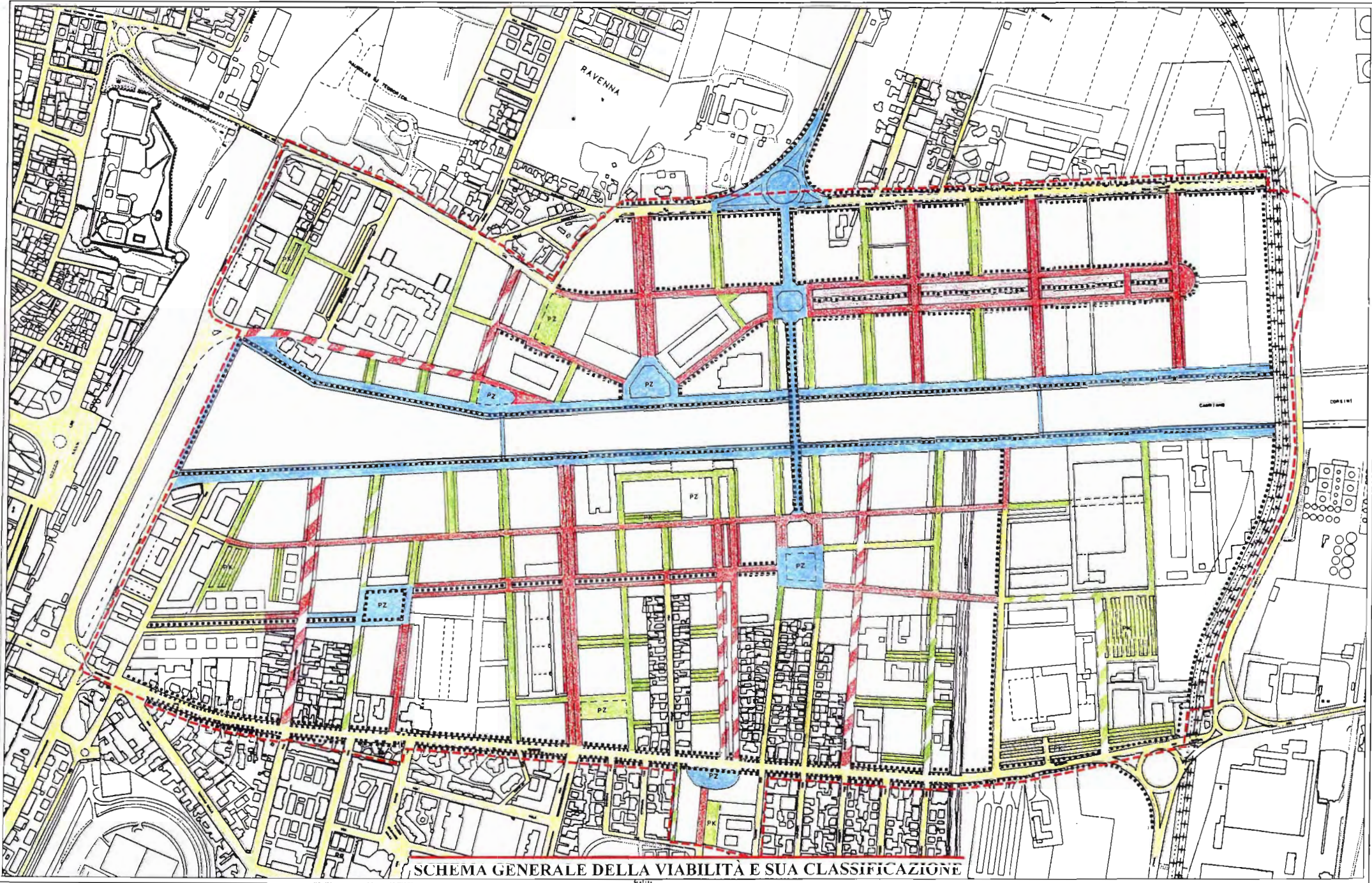
- il verde può edificabile, edilizia -
 - nobilita, verde e paesaggio -
 - Milano 22.3.95 -
 elementi colorati (edifici o
 mini distretti h. m. 2,10-3,00)

DEFINIZIONE DEL TESSUTO URBANO: PRIME IPOTESI PROGETTUALI



IPOTESI PROGETTUALI DEL MARZO '95

TAV. B.6f



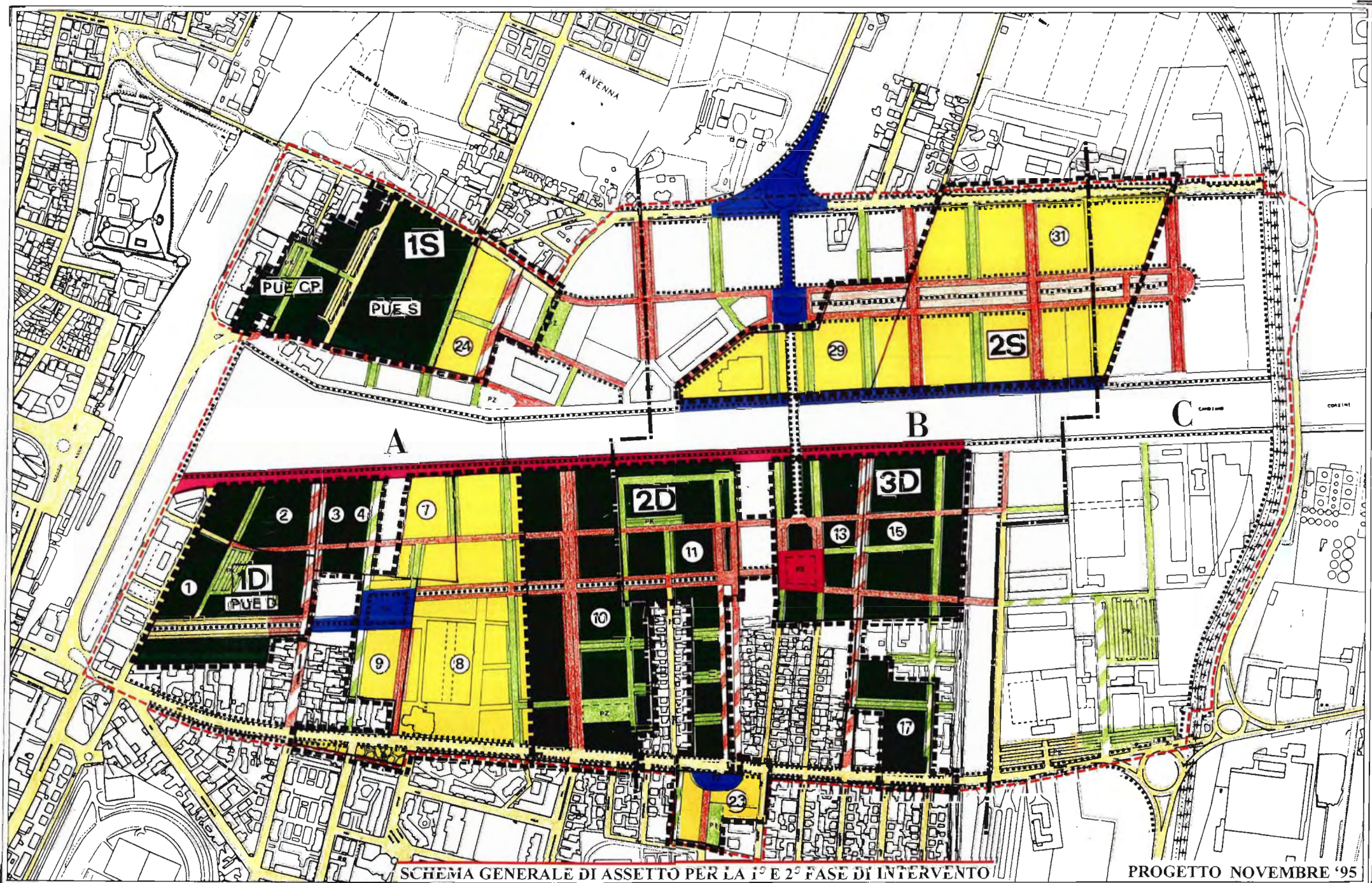
SCHEMA GENERALE DELLA VIABILITÀ E SUA CLASSIFICAZIONE

- | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
|  | VIABILITÀ ESISTENTE E/O IN CORSO DI ATTUAZIONE |  | PERCORSI PEDONALI CICLABILI |
|  | VIABILITÀ SECONDARIA DI SERVIZIO CAT. A |  | VERDE ATTREZZATO CON PERCORSI PEDONALI CICLABILI |
|  | VIABILITÀ PRINCIPALE CAT. B |  | VIABILITÀ GENERALE CAT. C A CARICO TOTALE DELL'OPERATORE PUBBLICO |
|  | VIABILITÀ SECONDARIA ESISTENTE DA ADEGUARE | | |
|  | VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE DA ADEGUARE | | |

PROGETTO NOVEMBRE '95

TAV. B.7

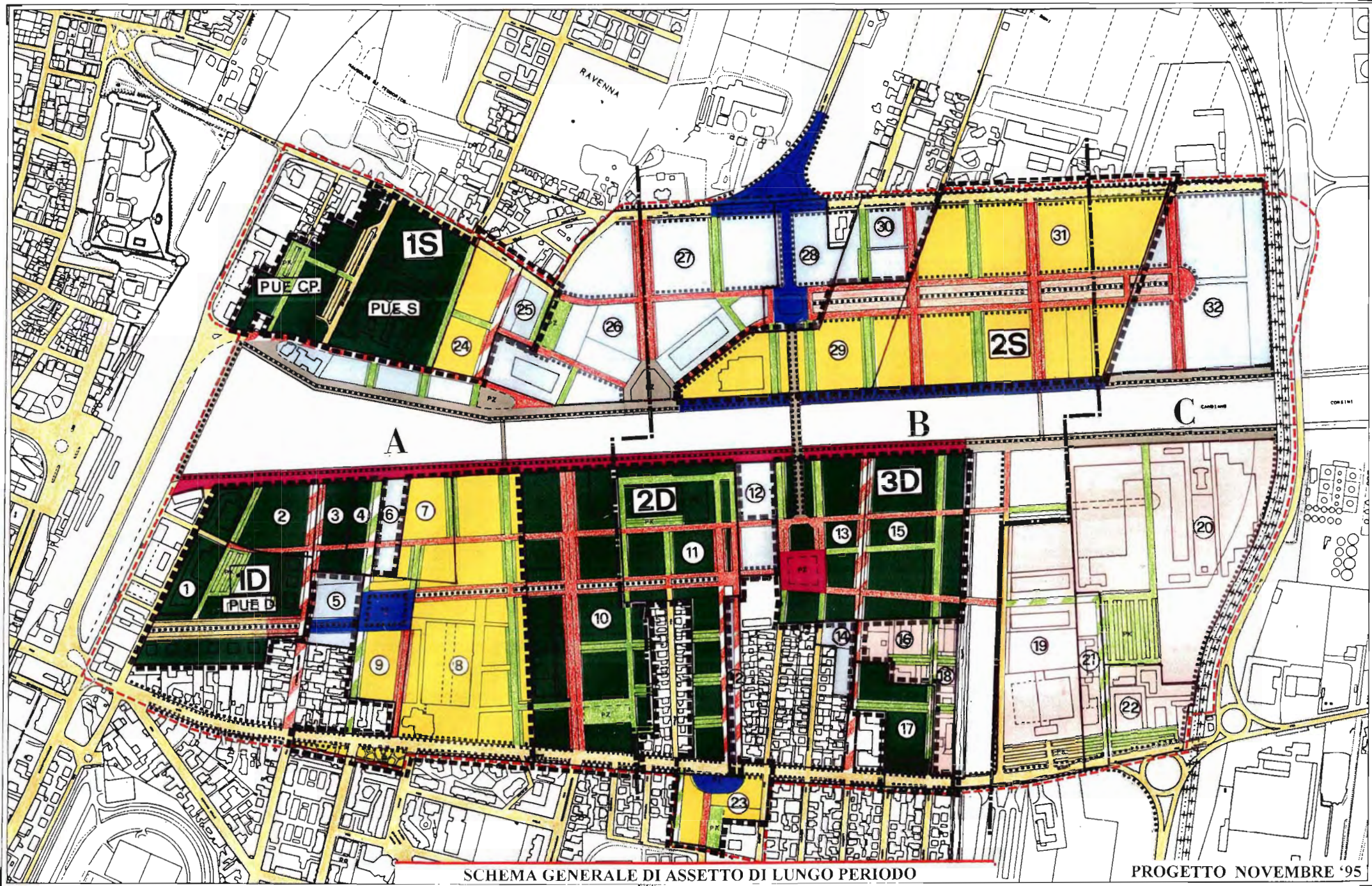
SCALA 1:5000



- VIABILITÀ ESISTENTE E/O IN CORSO DI ATTUAZIONE
- VIABILITÀ SECONDARIA DI SERVIZIO CAT. A
- VIABILITÀ PRINCIPALE CAT. B
- VIABILITÀ SECONDARIA ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE DA ADEGUARE

- PERCORSI PEDONALI CICLABILI
- VERDE ATTREZZATO CON PERCORSI PEDONALI CICLABILI
- PERIMETRO DI UNITÀ DI ATTUAZIONE (1D-2D-3D-1S-2S)
- LIMITE DI FASCIA (A-B-C)

- 1^a FASE DI INTERVENTO
- 2^a FASE DI INTERVENTO
- VIABILITÀ GENERALE CAT. C A CARICO TOTALE DELL'OPERATORE PUBBLICO 1^a FASE
- VIABILITÀ GENERALE CAT. C A CARICO TOTALE DELL'OPERATORE PUBBLICO 2^a FASE



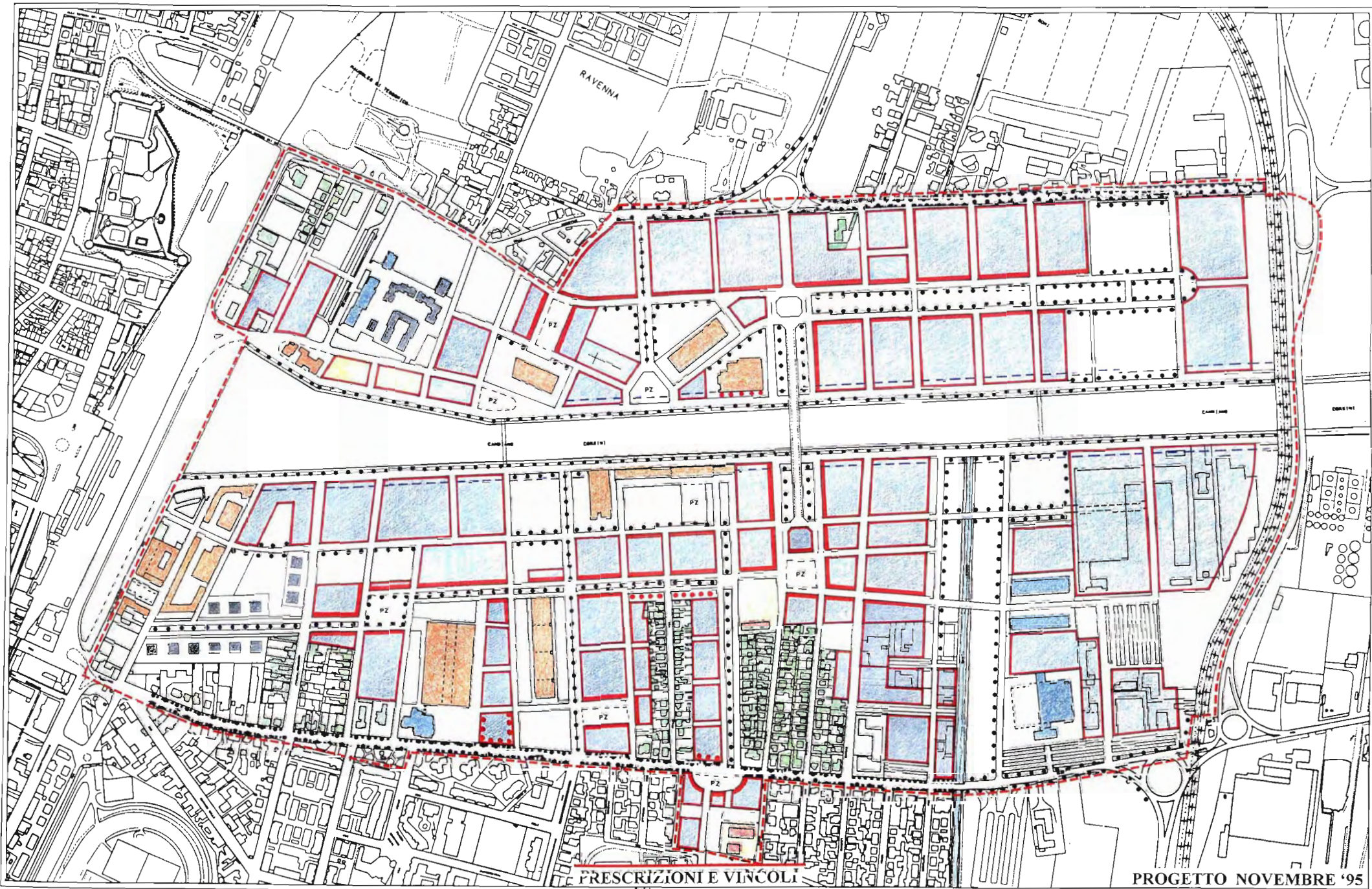
- VIABILITÀ ESISTENTE E/O IN CORSO DI ATTUAZIONE
- VIABILITÀ SECONDARIA DI SERVIZIO CAT. A
- VIABILITÀ PRINCIPALE CAT. B
- VIABILITÀ SECONDARIA ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE DA ADEGUARE

- PERCORSI PEDONALI CICLABILI
- VERDE ATTEZZATO CON PERCORSI PEDONALI CICLABILI
- PERIMETRO DI UNITÀ DI ATTUAZIONE (1D-2D-3D-1S-2S)
- LIMITE DI FASCIA (A-B-C)

- 1ª FASE DI INTERVENTO
- 2ª FASE DI INTERVENTO
- VIABILITÀ GENERALE CAT. C A CARICO TOTALE DELL'OPERATORE PUBBLICO 1ª FASE
- VIABILITÀ GENERALE CAT. C A CARICO TOTALE DELL'OPERATORE PUBBLICO 2ª FASE

- 3ª FASE DI INTERVENTO
- ATTIVITÀ PRODUTTIVE COMPATIBILI
- VIABILITÀ GENERALE CAT. C A CARICO TOTALE DELL'OPERATORE PUBBLICO 3ª FASE

TAV. B.9



EDIFICI DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE DA CONSERVARE
 EDIFICI DI RECENTE EDIFICAZIONE DA CONFERMARE
 EDIFICI IN FASE DI ATTUAZIONE E/O PROGETTATI

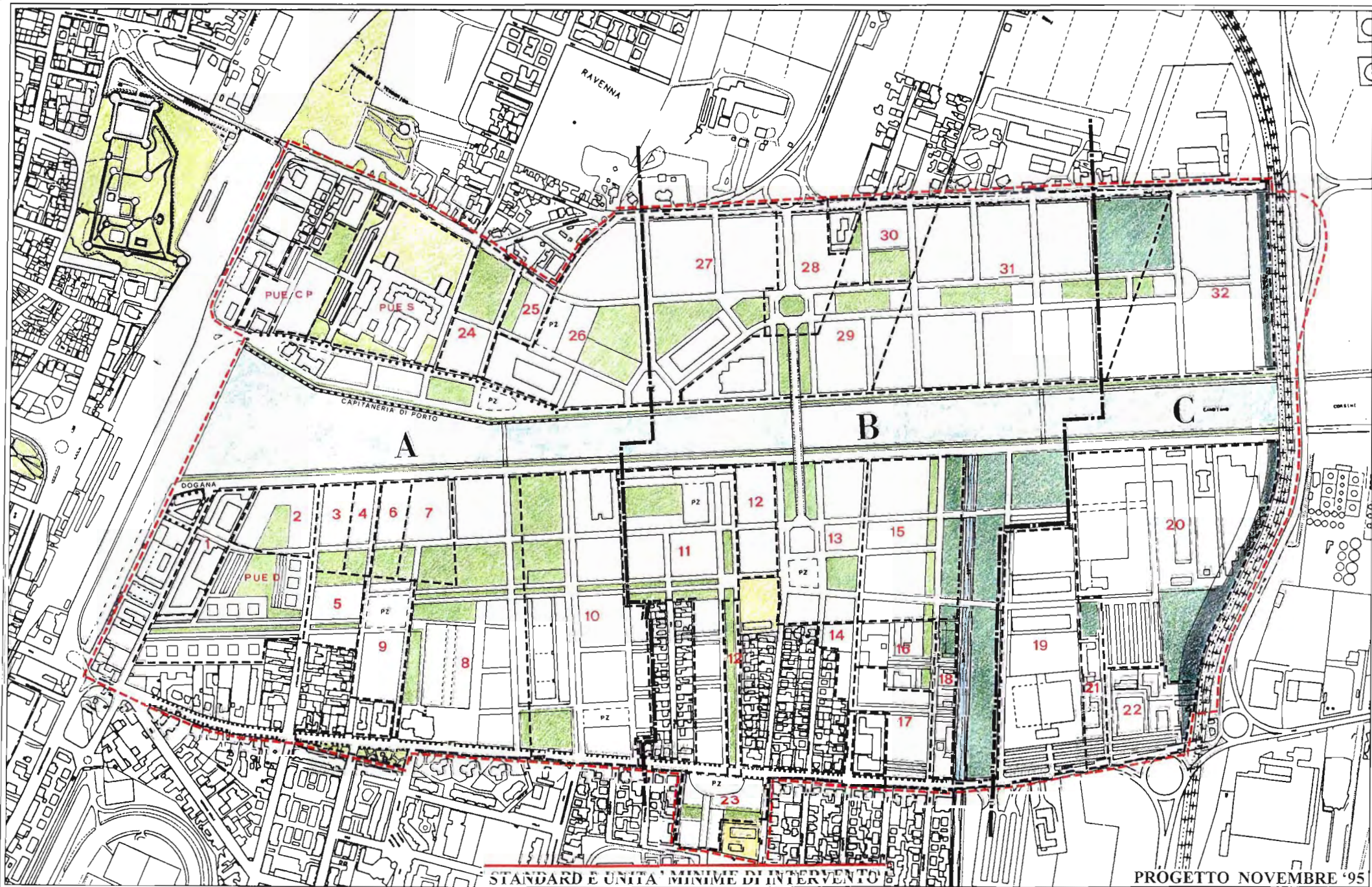
ISOLATI SOGGETTI AD INTERVENTO EDILIZIO PRIVATO
 ISOLATI SOGGETTI AD INTERVENTO EDILIZIO PUBBLICO
 ISOLATI SOGGETTI AD INTERVENTO EDILIZIO DEMANIALE

PORTICI E PERCORSI COPERTI OBBLIGATORI
 PORTICI E PERCORSI COPERTI FACOLTATIVI
 ALBERATURE OBBLIGATORIE

EDIFICI E/O RECINZIONI
 POSSIBILE LIMITE EDIFICABILE DALLA BANCHINA
 ZONE F1 ENEL-TELECOM

TAV. B.10

SCALA 1:5000



- SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE
- VERDE ATTREZZATO E CON PERCORSI
- VERDE DI COMPENSAZIONE E FILTRO
- VERDE PUBBLICO ESISTENTE
- AREE ENEL - TELECOM

1 = S.S. 546 mq	6 = S.S. 2190 mq	11 = S.S. 16990 mq	16 =	21 =	26 = S.S. 13640 mq	31 = S.S. 34980 mq
2 = S.S. 3910 mq	7 = S.S. 4810 mq	12 = S.S. 4700 mq	17 = S.S. 3680 mq	22 =	27 = S.S. 11080 mq	32 = S.S. 19500 mq
3 = S.S. 2150 mq	8 = S.S. 18240 mq	13 = S.S. 10240 mq	18 =	23 = S.S. 3840 mq	28 = S.S. 4570 mq	PUE C.P. = S.S. 5270 mq
4 = S.S. 1880 mq	9 = S.S. 4780 mq	14 = S.S. 1800 mq	19 =	24 = S.S. 6470 mq	29 = S.S. 9150 mq	PUE S. = S.S. 11392 mq
5 = S.S. 2830 mq	10 = S.S. 21390 mq	15 = S.S. 12600 mq	20 =	25 = S.S. 1420 mq	30 = S.S. 4600 mq	PUE D. = S.S. 9004 mq

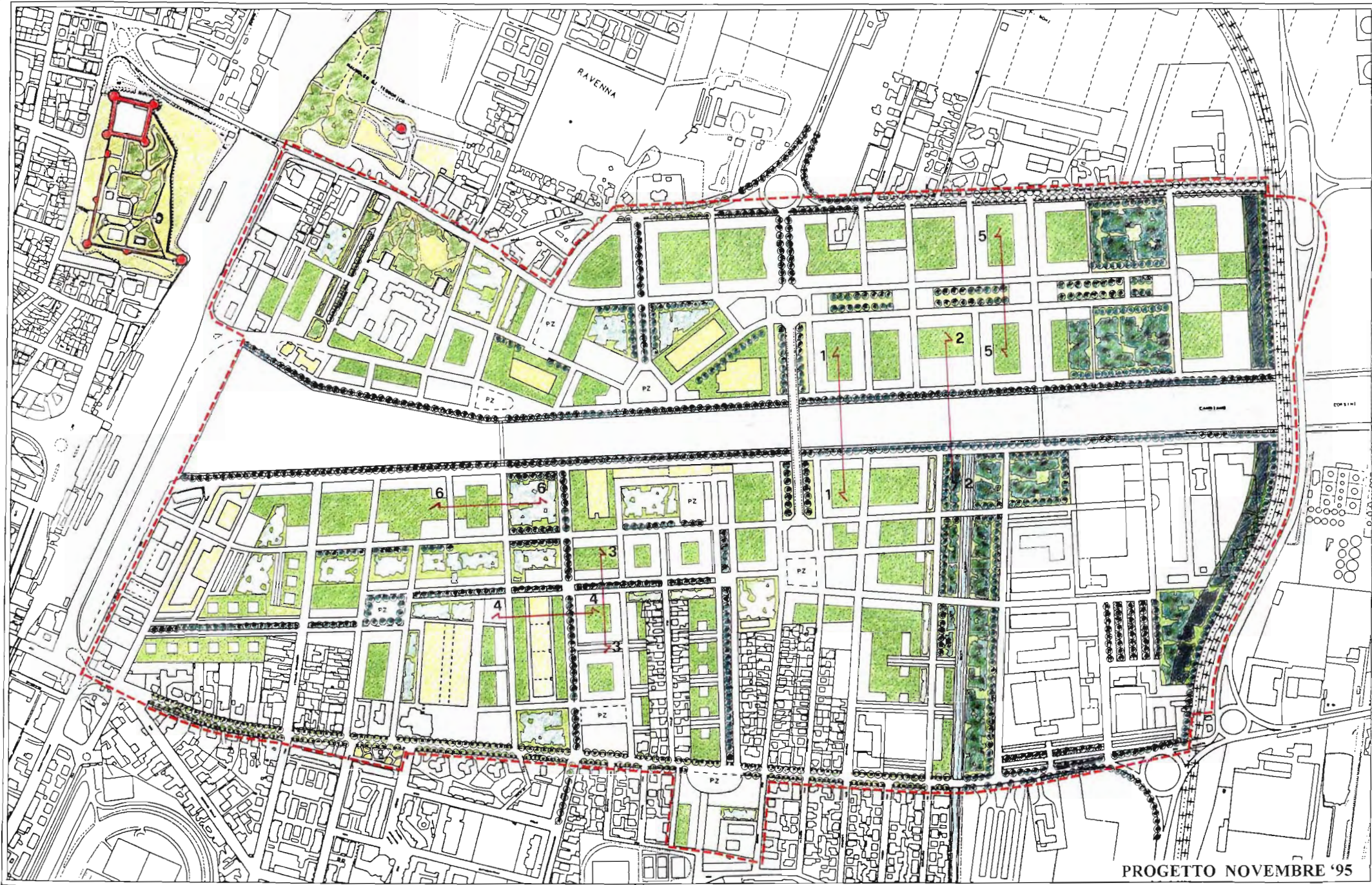
CALCOLO DELLE SUPERFICI A STANDARD 1° 2° 3° FASE

STANDARD E UNITA' MINIME DI INTERVENTO

PROGETTO NOVEMBRE '95

TAV. B.11

SCALA 1:5000



IL SISTEMA DEL VERDE E DELLE ALBERATURE

 SEZIONI STRADALI
 VERDE LINEARE ESISTENTE
 VERDE LINEARE DI PROGETTO

TIPOLOGIA DEL VERDE PUBBLICO:
 QUARTIERE GIARDINO ESISTENTE
 QUARTIERE GIARDINO DI PROGETTO

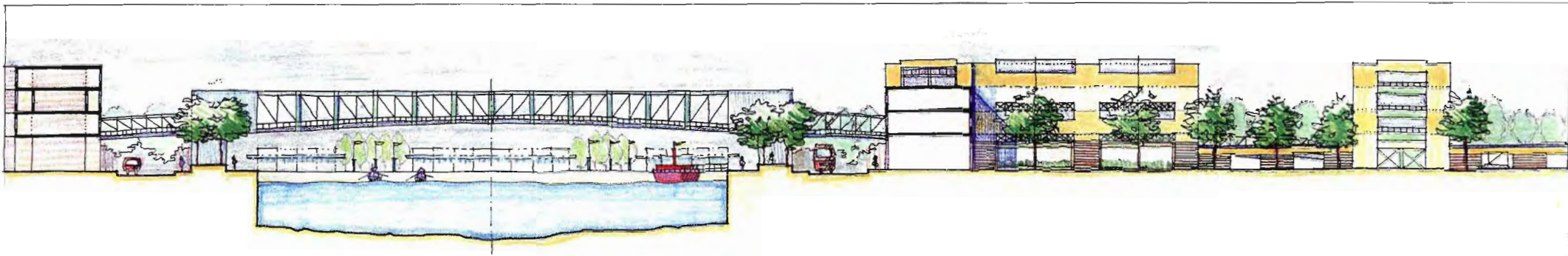
 VERDE ATTREZZATO
 VERDE DI FILTRO

TIPOLOGIA DEL VERDE PRIVATO:
 A GIARDINO ALL'INTERNO DEGLI ISOLATI
 VERDE DI FILTRO

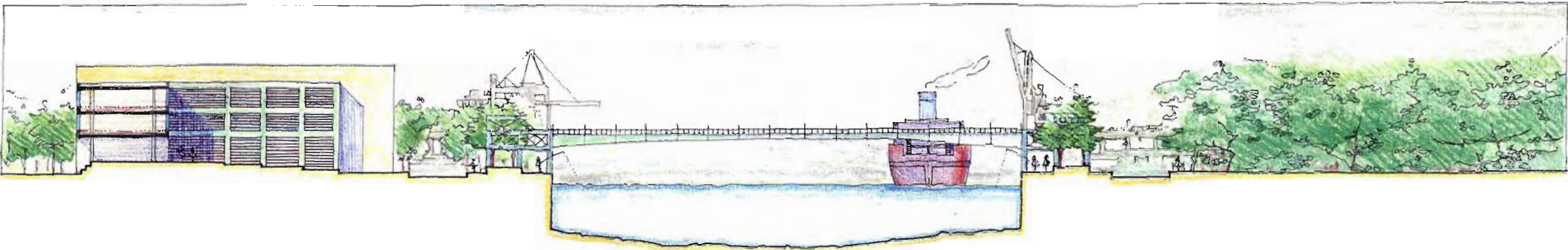
PROGETTO NOVEMBRE '95

TAV. B.12

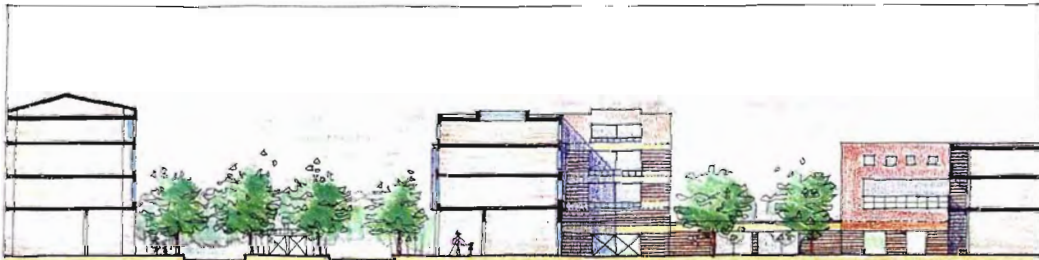
SCALA 1:5000



SEZ. 1-1



SEZ. 2-2



SEZ. 3-3



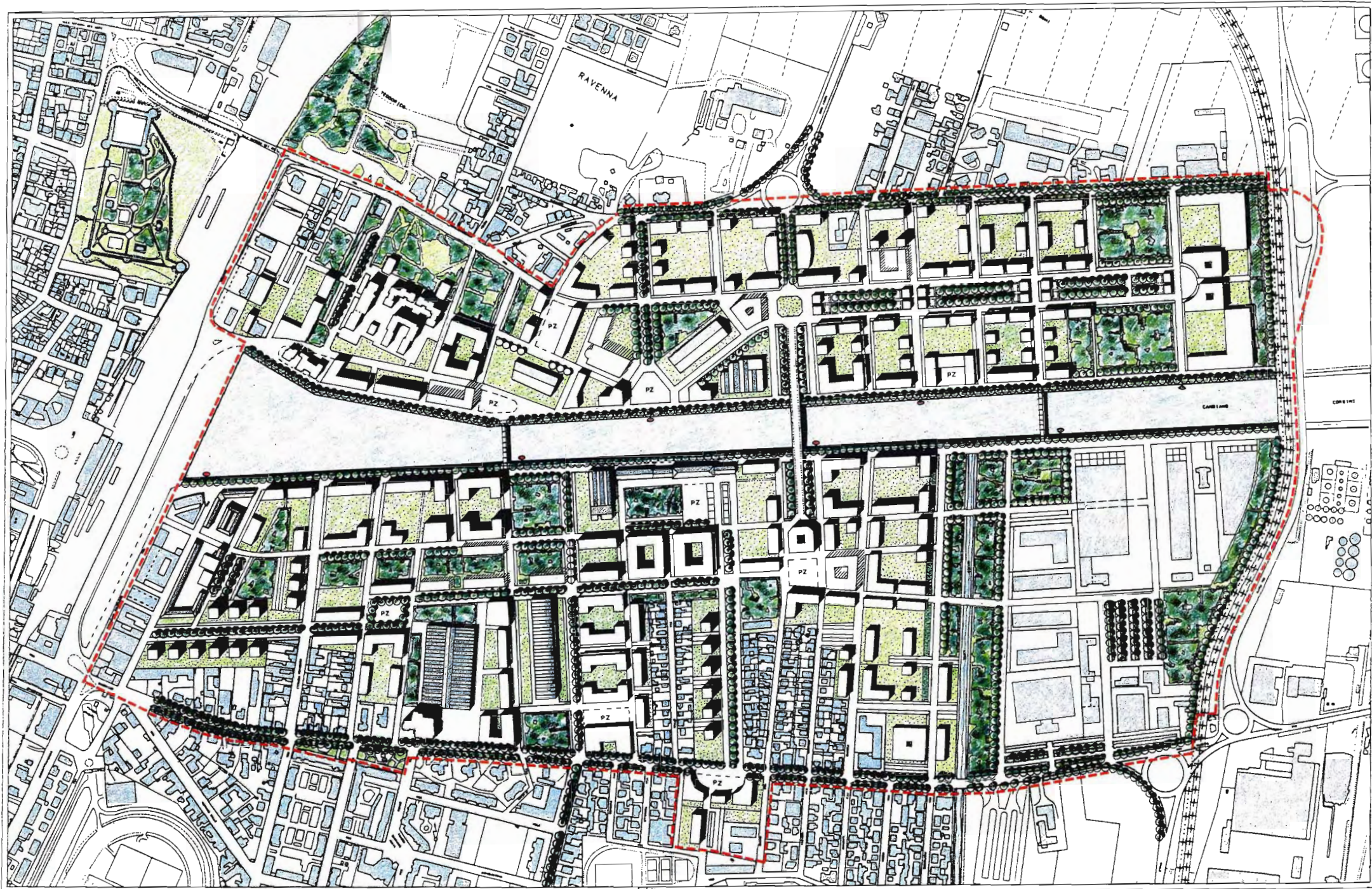
SEZ. 4-4

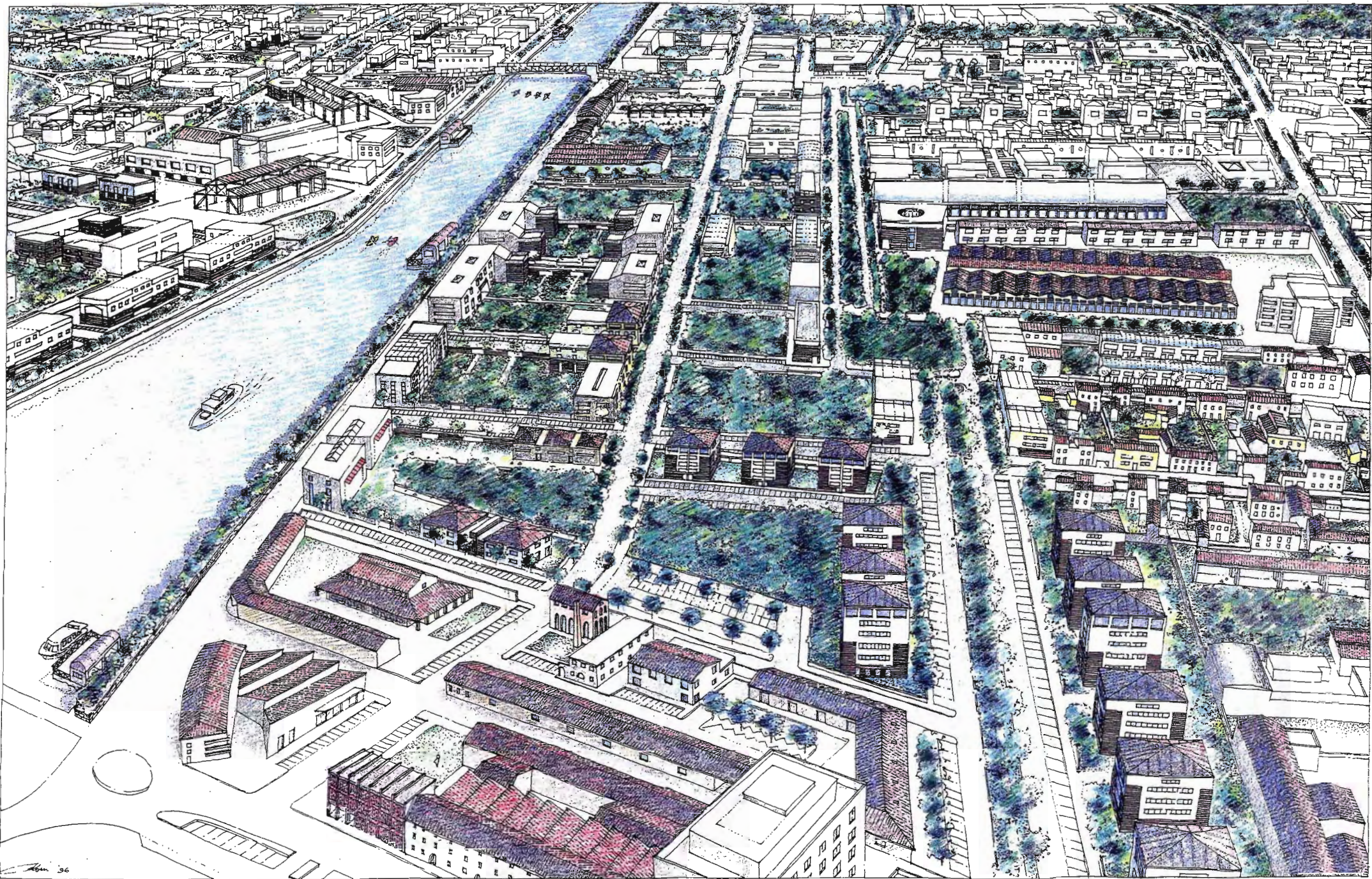


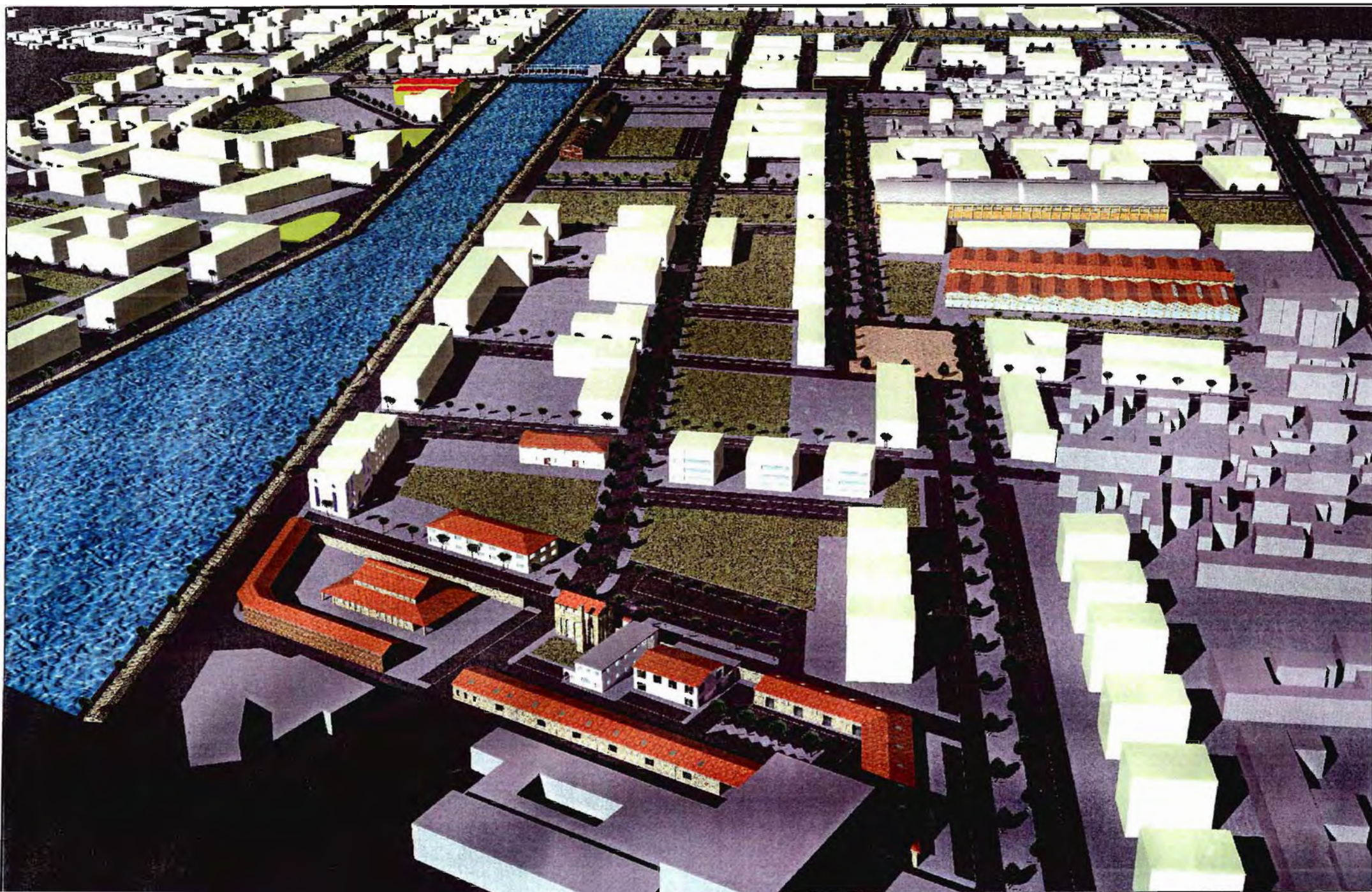
SEZ. 5-5



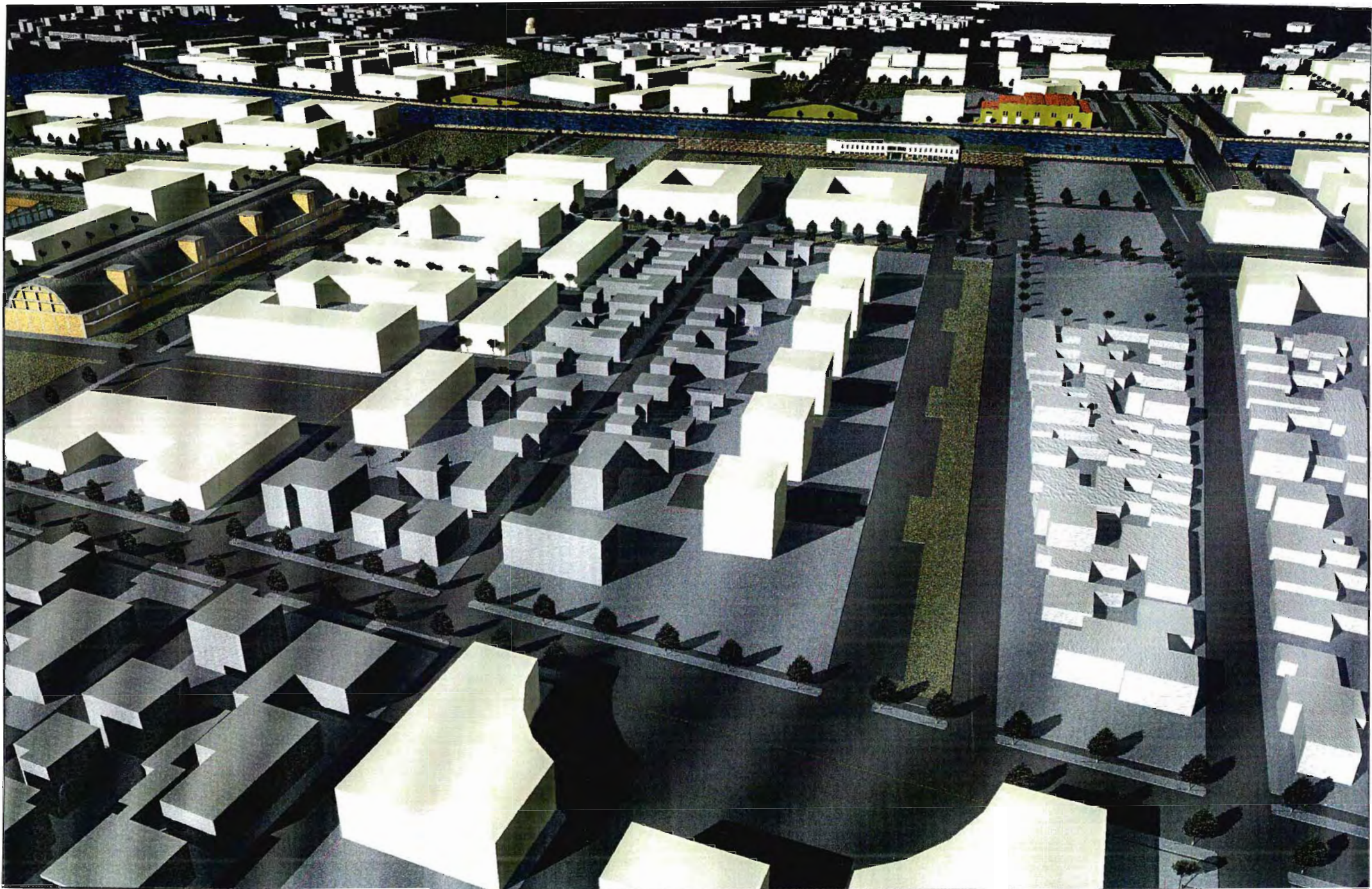
SEZ. 6-6



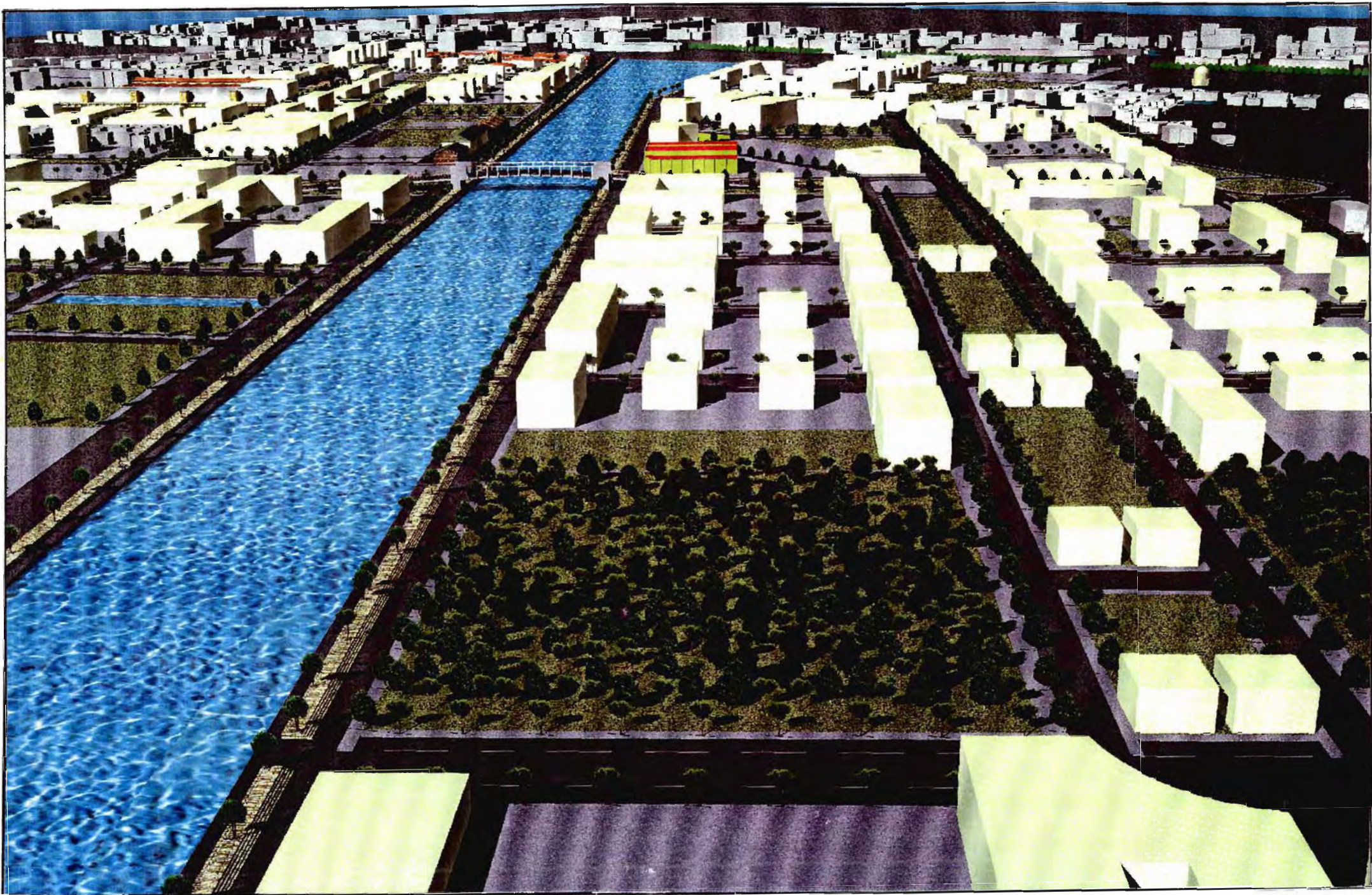




Vista a volo d'uccello verso Nord-Est



Vista a volo d'uccello verso Nord-Ovest



Vista a volo d'uccello verso Sud-Ovest