

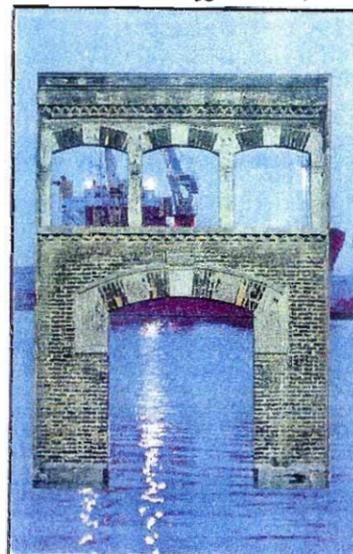


COMUNE DI RAVENNA  
PIANO REGOLATORE '93

## PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DELLA DARSENA DI CITTÀ'

(Art. VI 5 P.R.G. '93 ; D.M. LJ PP. 21/12/94

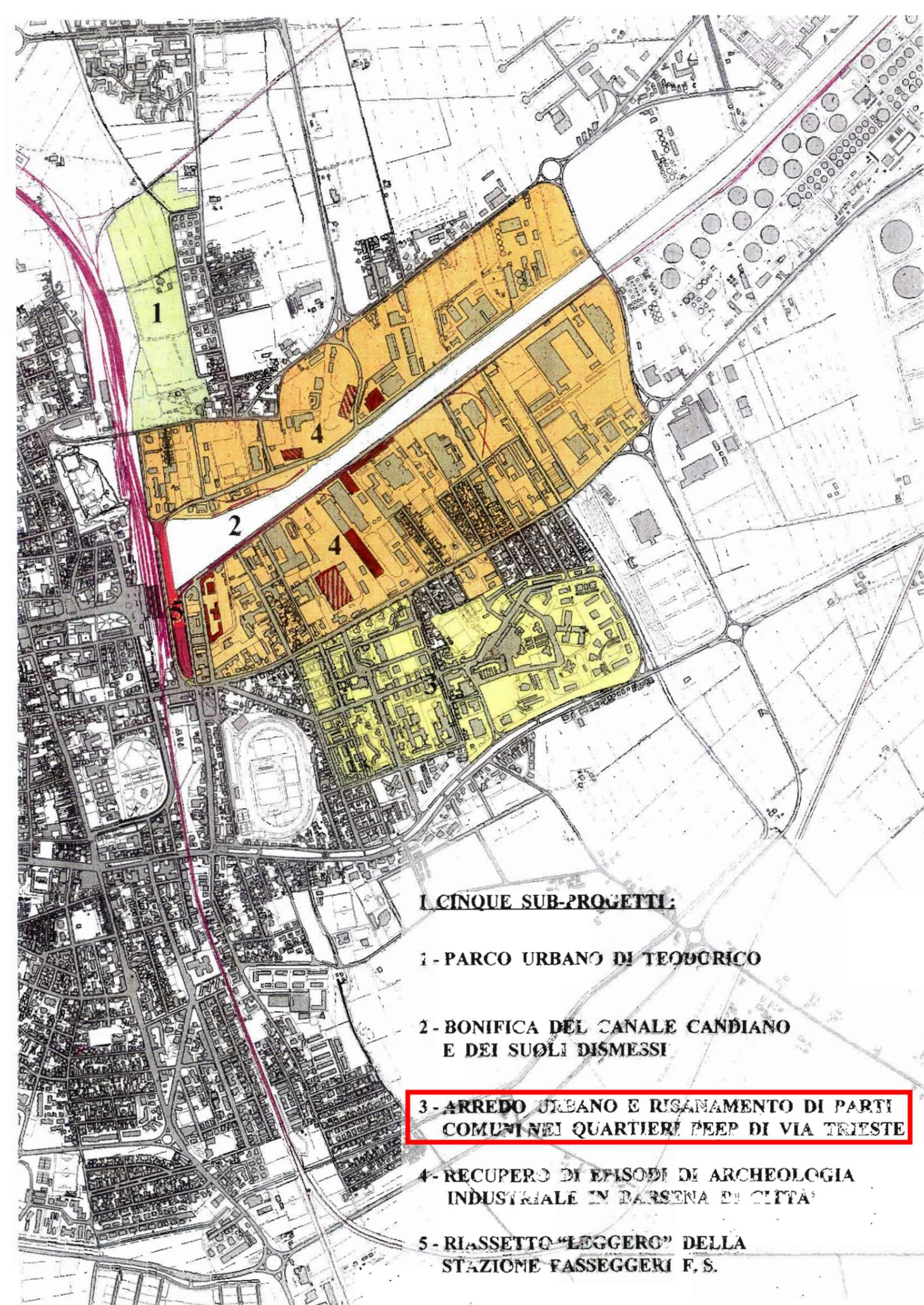
Art. 2 c. 2 Legge 179/92)



DARSENA DI CITTÀ

## I Cinque Sub-Progetti

Novembre '95



### I CINQUE SUB-PROGETTI:

1 - PARCO URBANO DI TEODORICO

2 - BONIFICA DEL CANALE CANDIANO  
E DEI SUOLI DISMESSI

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

4 - RECUPERO DI EPISODI DI ARCHEOLOGIA  
INDUSTRIALE IN DARSENA DI CITTÀ'

5 - RIASSETTO "LEGGERO" DELLA  
STAZIONE PASSEGGERI F. S.



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

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

Consulente Coordinatore

Ing. Giovanni Crocioni

**SUB-PROGETTO C1  
PARCO URBANO DI TEODORICO**

Elaborazione : Ufficio di Piano

Consulenza

Arch. F. Proni  
Arch. S. Laghi

Arch. Andreas Kipar  
Dott. Antonio Stignani

**SUB-PROGETTO C3  
ARREDO URBANO E RISANAMENTO DI PARTI  
COMUNI NEI QUARTIERI PEEP DI VIA TRIESTE**

Elaborazione : Servizio Casa e Servizi

IACP

Arch. G. Dradi  
Ist.Prog. S.Casavecchia  
Ist.Prog. D. Ginanni Corradini

Ing. P.C.Lombardi  
Geom. S. Marchini

**SUB-PROGETTO C2  
BONIFICA DEL CANALE CANDIANO  
E DEI SUOLI DISMESSI**

Elaborazione:  
AMA Ravenna

UNIVERSITA' DI BOLOGNA:  
Facoltà di Ingegneria

Facoltà di Scienze Ambientali

Ing. R. Tenti  
Ing. A. Bazzi

Prof. Ing.G.L.Bragadin  
Prof. Ing. M. Mancini

Prof.Dott.P.M.L.Rossi  
Prof. Dott. G.Gabbianelli

**SUB-PROGETTO C4  
RECUPERO DI EPISODI DI ARCHEOLOGIA  
INDUSTRIALE IN DARSENA DI CITTÀ'**

Elaborazione : Ufficio di Piano

Consulenza

Arch. F. Proni  
Arch. S. Laghi

Arch. L. Pontuale

**SUB-PROGETTO C5  
RIASSETTO LEGGERO DELLA STAZIONE  
PASSEGGERI F.S.**

Elaborazione : Ufficio di Piano

Ferrovie dello Stato

Arch. F.Stringa  
Arch.L.Rossi  
Arch.A.Mutti  
Ist.Prog. P.Rossi

Ing. R. De Lisotta  
Geom. De Benedictis  
Sig. R. Salvadeo

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  
- Giorgio Biserni per le riproduzioni fotografiche

#### **I CINQUE SUBPROGETTI:**

- |   |   |          |
|---|---|----------|
| 1 | PARCO URBANO DI TEODORICO   | pag. 1   |
| 2 | BONIFICA DEL CANALE CANDIANO E DEI SUOLI DISMESSI                             | pag. 23  |
| 3 | ARREDO URBANO E RISANAMENTO DI PARTI COMUNI NEI QUARTIERI PEEP DI VIA TRIESTE | pag. 53  |
| 4 | RECUPERO DI EPISODI DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE IN DARSENA DI CITTÀ'           | pag. 79  |
| 5 | RIASSETTO "LEGGERO" DELLA STAZIONE PASSEGGERI F.S.                            | pag. 101 |



COMUNE DI RAVENNA  
SERVIZIO CASA E SERVIZI  
IN COLLABORAZIONE CON IACP

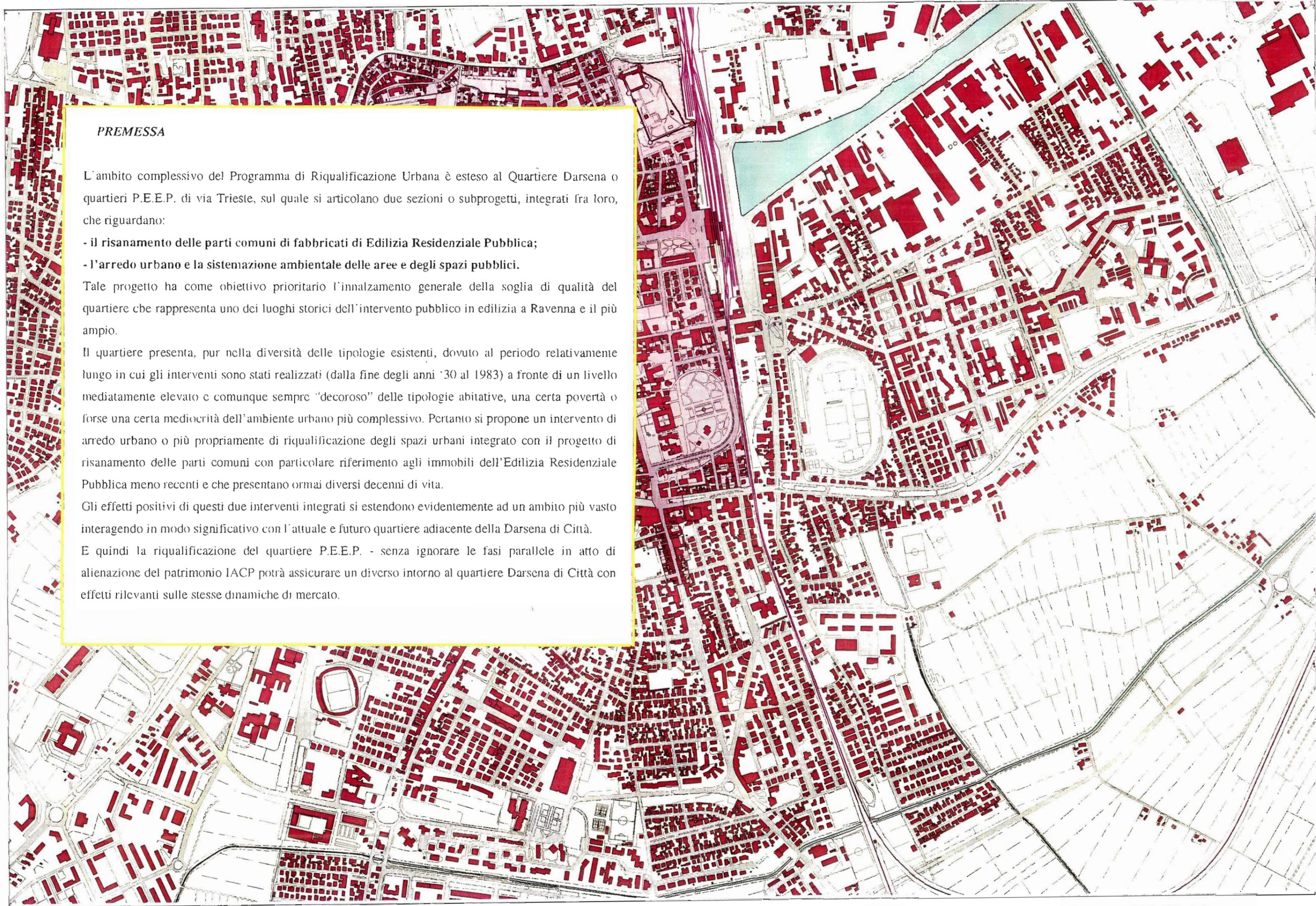
SUB-PROGETTO C3

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



## INDICE E ALLEGATI

Premessa	pag. 55
Inquadramento Territoriale	pag. 56
La realtà insediativa	pag. 56
Lo stato della Pianificazione	pag. 57
Il ruolo dell'Istituto Autonomo Case Popolari	pag. 57
3.1 - I PRG precedenti	pag. 58
3.2 - I progetti dello IACP	pag. 59
Il progetto	pag. 60
3.3 - Sintesi degli interventi	pag. 61
Il risanamento delle parti comuni del patrimonio ERP	pag. 62
La scelta degli isolati e le caratteristiche dei fabbricati	pag. 62
L'analisi strutturale della popolazione residente per isolato	pag. 62
3.4 - Risanamento parti comuni: lo stato patrimoniale	pag. 63
3.5 - Risanamento parti comuni: analisi degli isolati	pag. 64
3.6 - Risanamento parti comuni: lo stato di conservazione degli edifici	pag. 65
Lo stato di conservazione degli edifici	pag. 69
Gli interventi e i costi: 1° FASE	pag. 69
2° FASE	pag. 70
L'arredo urbano e la sistemazione ambientale delle aree e degli spazi pubblici	pag. 71
Lo stato dei luoghi e la scelta degli assi viari	pag. 71
Gli interventi e i costi: 1° FASE	pag. 71
2° FASE	pag. 72
3.7 - Arredo urbano: analisi della viabilità e delle aree di degrado	pag. 73
3.8 - Arredo urbano: i percorsi - schizzi	pag. 74
3.9 - Arredo urbano: Percorso A - Piazza Medaglie d'Oro - schizzi	pag. 75
3.10 - Arredo urbano: Percorso B - schizzi	pag. 76
3.11 - Arredo urbano: Percorso B - dettaglio di Via Grado	pag. 77
Conclusioni	pag. 78
1° FASE	pag. 78
2° FASE	pag. 78



### PREMESSA

L'ambito complessivo del Programma di Riquilificazione Urbana è esteso al Quartiere Darsena o quartieri P.E.E.P. di via Trieste, sul quale si articolano due sezioni o subprogetti, integrati fra loro, che riguardano:

- il risanamento delle parti comuni di fabbricati di Edilizia Residenziale Pubblica;
- l'arredo urbano e la sistemazione ambientale delle aree e degli spazi pubblici.

Tale progetto ha come obiettivo prioritario l'innalzamento generale della soglia di qualità del quartiere che rappresenta uno dei luoghi storici dell'intervento pubblico in edilizia a Ravenna e il più ampio.

Il quartiere presenta, pur nella diversità delle tipologie esistenti, dovuto al periodo relativamente lungo in cui gli interventi sono stati realizzati (dalla fine degli anni '30 al 1983) a fronte di un livello mediamente elevato e comunque sempre "decoroso" delle tipologie abitative, una certa povertà o forse una certa mediocrità dell'ambiente urbano più complessivo. Pertanto si propone un intervento di arredo urbano o più propriamente di riqualificazione degli spazi urbani integrato con il progetto di risanamento delle parti comuni con particolare riferimento agli immobili dell'Edilizia Residenziale Pubblica meno recenti e che presentano ormai diversi decenni di vita.

Gli effetti positivi di questi due interventi integrati si estendono evidentemente ad un ambito più vasto interagendo in modo significativo con l'attuale e futuro quartiere adiacente della Darsena di Città.

E quindi la riqualificazione del quartiere P.E.E.P. - senza ignorare le fasi parallele in atto di alienazione del patrimonio IACP potrà assicurare un diverso intorno al quartiere Darsena di Città con effetti rilevanti sulle stesse dinamiche di mercato.

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Quartiere Darsena o quartieri PEEP di via Trieste costituisce nella realtà ravennate uno dei luoghi storici dell'intervento pubblico in edilizia, si presenta come quartiere cresciuto a ridosso del Porto e della Sarom delimitato da confini fisici ben definiti: a Ovest dalla ferrovia, a Sud dalla Circonvallazione Canale Molinetto, a Est dallo scolo Lama e a Nord dalla via Trieste.

Il Quartiere, insieme all'Anic/S. Vittore, è la zona di Ravenna che maggiormente risente dello sviluppo industriale degli anni '50 e del conseguente fenomeno dell'inurbamento. La creazione dei nuovi posti di lavoro provoca nel quartiere una forte immigrazione che si concentra prevalentemente nelle aree urbane vicine alla nuova industria. L'immigrazione è prevalentemente extracomunale con prevalente popolazione proveniente dalle Marche, dal Veneto, dalla Campania e Sicilia e comunque dalle regioni del Sud, mentre meno marcate è l'immigrazione dalle aree agricole del comune.

Il tessuto urbano è dunque caratterizzato da edilizia prevalentemente popolare, il cui primo nucleo risale al periodo 1938/1943 realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari e si concentra sugli assi via Tommaso Gulli/via Lanciani/via Fiume



IL QUARTIERE (giugno 1995)

## La realtà insediativa

Il Quartiere Darsena nei limiti geografici precedentemente definiti - ferrovia, via Trieste, via Canale Molinetto e scolo Lama, si estende per circa 45 ettari e ha una popolazione residente al '91 di 9.270 unità registrando una diminuzione di 7,19% rispetto al 1986 (1006 unità).

L'andamento demografico dell'ultimo decennio ha influito sulla composizione media delle famiglie e sulla composizione per classi di età della popolazione e anche nel quartiere si registra l'andamento prevalente comunale. Infatti c'è un netto aumento della popolazione delle classi pensionabili, con un'alta percentuale della fascia di età pensionabile (da 60 anni per i maschi e da 55 per le femmine) che rappresenta il 32,79% della popolazione residente, di cui il 13,22% riferito alla classe di età superiore ai 69 anni, mentre diminuisce sensibilmente la percentuale delle classi 0-18 che passa dal 17,61% dell'86 al 14,27% del '91.

La situazione economico produttiva è connessa in gran parte a diversi aspetti della realtà che ne hanno influenzato la composizione:

- il processo di industrializzazione che ha interessato Ravenna negli anni '50 e '60 ha portato all'insediamento nella zona di aziende di rilevanza nazionale e internazionale;
- la presenza nel territorio del sistema portuale che rappresenta per Ravenna e il Quartiere una risorsa attorno alla quale sono sorte numerose attività;
- la realtà residenziale popolare del Quartiere che ha influenzato lo sviluppo delle attività commerciali caratterizzato da una rete capillare di attività di ridotte dimensioni.

La distribuzione sul territorio del Quartiere mette in evidenza che la struttura economico produttiva si sviluppa lungo due assi - via Trieste e via T.Gulli - con tipologie profondamente diverse: su via Trieste si rileva la presenza di attività di servizio legate al porto, su via T.Gulli c'è una rilevanza di esercizi commerciali.

Infatti via T.Gulli attraversa il Quartiere nella zona residenziale delle case popolari e su questo asse trovano collocazione la maggior parte delle attività legate alla vendita di beni di prima necessità - alimentari, abbigliamento, pubblici esercizi, e artigianato di servizio alla persona (parrucchieri, lavanderie).

Occorre comunque evidenziare come la realtà residenziale di tipo popolare del Quartiere abbia portato ad un moderato sviluppo di imprese di servizi turistici - ristoranti, hotel nonostante il flusso generato dalle attività marittime portuali e dal recente Palazzo delle Arti e dello Sport.

Ad integrazione della residenza e dei servizi commerciali e direzionali sono presenti nel quartiere alcuni servizi e attrezzature pubbliche quali:

- le scuole: l'asilo nido, due materne comunali, la scuola elementare; inoltre sono presenti una scuola media con annesso il distretto scolastico e una scuola professionale il cui bacino d'utenza esula dai confini di quartiere;
- il centro di delegazione con i servizi comunali decentrati (anagrafe) e i servizi socio-sanitari;
- il verde pubblico attrezzato: il centro sportivo e il giardino delle Mani Fiorite (ex Piazza Eraclea).

Inoltre ma con utenza extraquartiere sono presenti le case protette e l'Ostello della Gioventù: infine una struttura pubblica adibita in precedenza a scuola elementare è attualmente utilizzata come Centro di prima accoglienza di profughi (prevalentemente bosniaci).

### *Lo stato della pianificazione*

Il Piano Regolatore Filippone del 1942 meglio conosciuto come Piano di Ricostruzione individuava il Comparto del Quartiere Darsena con due zonizzazioni: la prima come zona residenziale urbana per la parte già costruita di via Gulli, via Lanciani e via Fiume e la seconda fino allo scolo Lama come zona residenziale di ampliamento.

L'aspetto più interessante del Piano è senz'altro l'individuazione di una maglia ortogonale che delimitava gli isolati in un disegno rigoroso prevedendo l'asse centrale di via Tommaso Gulli come viale alberato su cui si attestava il sistema delle piazze.

Con il Piano Regolatore Quaroni si è perduto in parte la rigidità del disegno urbano del P.R.G. precedente. Il P.R.G. infatti individuava un unico grande comparto zonizzato come "zone per l'edilizia sovvenzionata e quartieri autonomi", collocando al suo interno aree per servizi pubblici (scuole, chiese, servizi sociali e culturali).

Il P.R.G. '73 assumendo lo stato di attuazione dei piani precedenti individua la viabilità esistente in cui si riconosce una maglia ortogonale fino all'asse di via Aquileia (arce di più vecchio insediamento) e per la parte ad Ovest della stessa il disegno urbano non è più rigoroso e lascia aperti spazi scarsamente definiti sia sull'esistente (la prosecuzione di via Gulli da via Aquileia, via Caorle e via Eraclea sono esempi significativi) mentre non è individuata la viabilità nelle aree di espansione (in particolare per il comparto che sarà assoggettato a P.E.E.P.), da definire in sede di Piano Particolareggiato.

Il P.R.G. '73 definisce invece in modo sistematico i servizi di quartiere, scuole per l'infanzia e dell'obbligo, i servizi religiosi e il verde sportivo.

Con il P.R.G. '83 il comparto ha assunto il suo aspetto attuale, le aree di completamento fanno parte del Piano di zona approvato e in corso di attuazione (l'ultima concessione edilizia è del 1983). Sono stati realizzati gran parte dei servizi pubblici previsti dal P.R.G. '73, la maglia viaria si è completata con la prosecuzione di via Tommaso Gulli in adiacenza allo scolo Lama che si innesta su via Canale Molinetto.

Gli isolati di Edilizia Residenziale Pubblica recenti e meno recenti sono zonizzati come zone saturate in cui è ammessa la ristrutturazione edilizia senza incremento di Superficie utile, Volume e Superficie coperta e la demolizione e ricostruzione nei limiti massimi dell'If 5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Il P.R.G. 93 conferma lo stato di fatto, l'attuazione dei comparti residenziali è conclusa, così come la viabilità, i servizi e il verde attrezzato.

Il comparto è stato inserito nell'ambito del programma di Riqualificazione Urbana e con il progetto specifico dell'Arredo urbano e del Risanamento di parti comuni degli edifici del patrimonio ERP si tende al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento.

### *Il ruolo dell'Istituto Autonomo Case Popolari*

A Ravenna l'Istituto Autonomo Case Popolari è nato nel 1905, fondato dalla Cassa di Risparmio di Ravenna.

Con le sovvenzioni della Cassa di Risparmio e con l'applicazione delle leggi 254/1903, n. 89/1908 e n. 2318/1919 l'Istituto costruì nel primo trentennio di attività 214 alloggi localizzati prevalentemente in via Maggiore, via Nazario Sauro, via Mangagnina e che oggi ricadono in Centro Storico.

Nel 1938 l'Istituto, in coincidenza con l'emanazione del Testo Unico n. 1165/1939, diventò provinciale. L'estensione a tutta la Provincia dell'attività dell'Istituto portò all'attuazione nel periodo 1938/'43 di un vasto programma di costruzioni tra i quali nel Capoluogo si dette avvio al nucleo di via Lanciani e via T. Gulli.

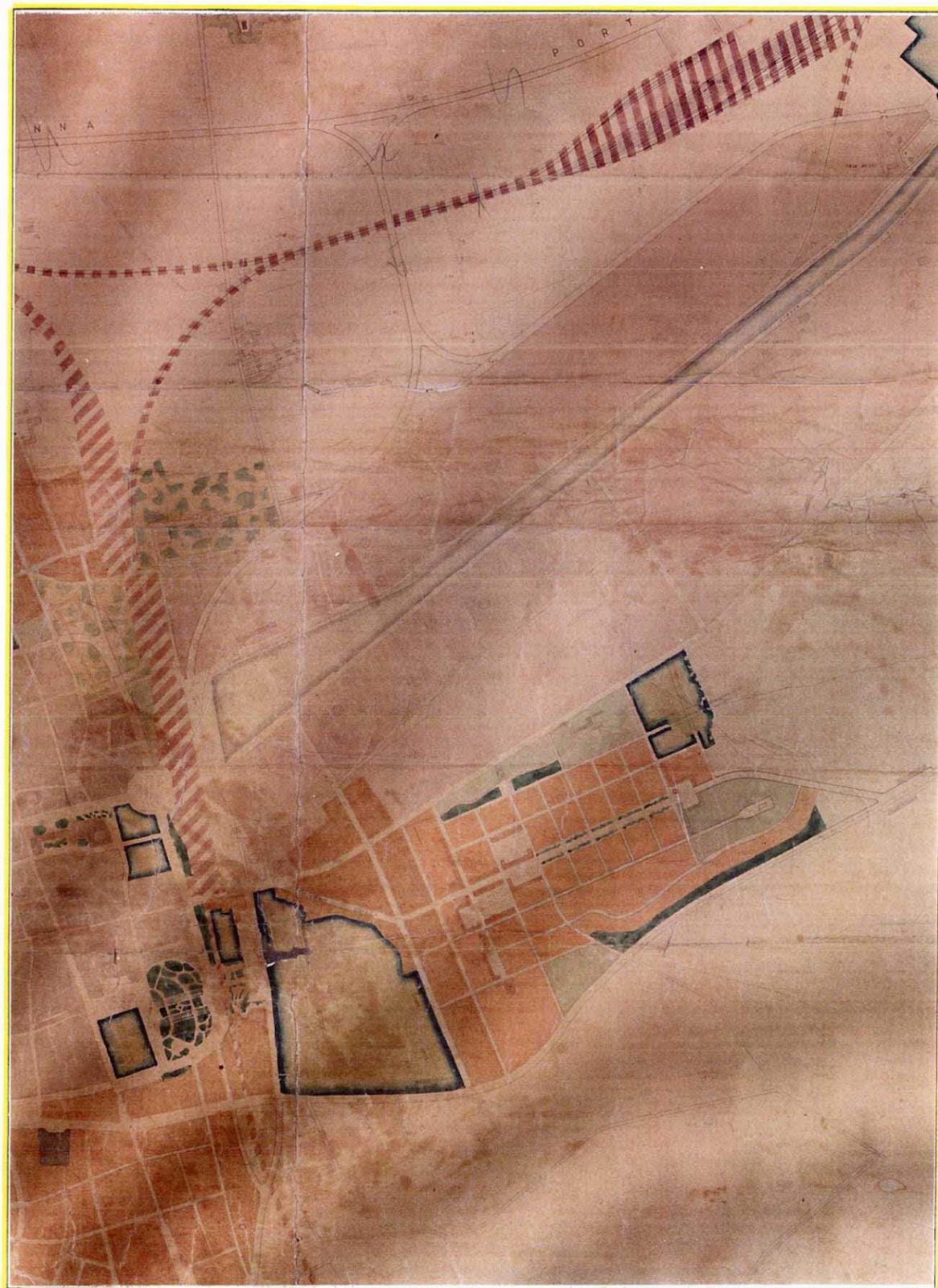
L'Istituto è presente in forma massiccia nel Quartiere con propri alloggi e con alloggi dello Stato - Gescal - Ina Casa, in gestione allo stesso IACP compresi nelle aree destinate agli insediamenti popolari dal '38 alla metà degli anni '70 e nel P.E.E.P. di via Trieste la cui realizzazione è compresa nel periodo 1975/1983.

Allo stato attuale gli alloggi in gestione allo IACP ammontano a n. 1035 di cui n. 298 nel P.E.E.P. Trieste, mentre è in corso l'alienazione del patrimonio dello IACP con la vendita di n. 623 alloggi.

Lo IACP è intervenuto non solo con edilizia abitativa ma anche con la realizzazione di servizi pubblici e scolastici quali ad esempio la sede della Delegazione in Piazza Medaglie d'Oro, l'asilo nido, il centro culturale La Sveglia (in origine scuola materna).



VIA LANCIANI (1955)



P.R.G. FILIPPONE (1944)

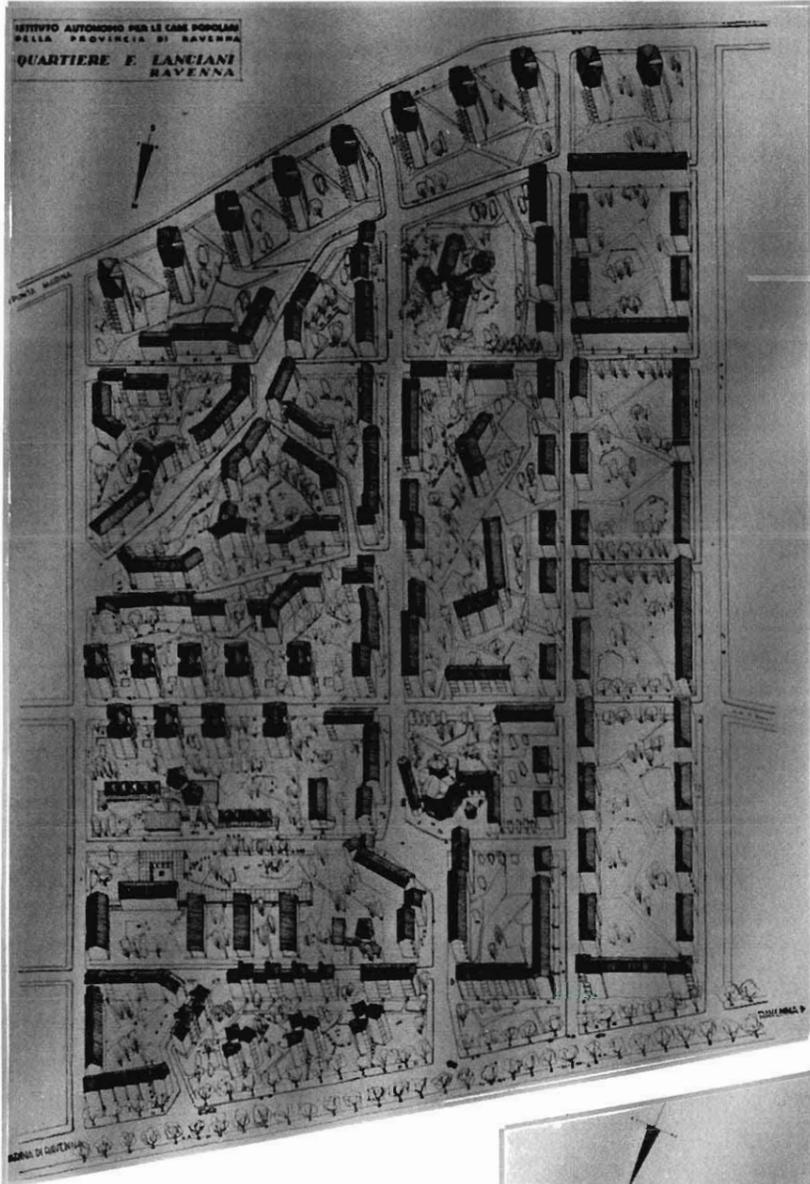


P.R.G. QUARONI (1966)

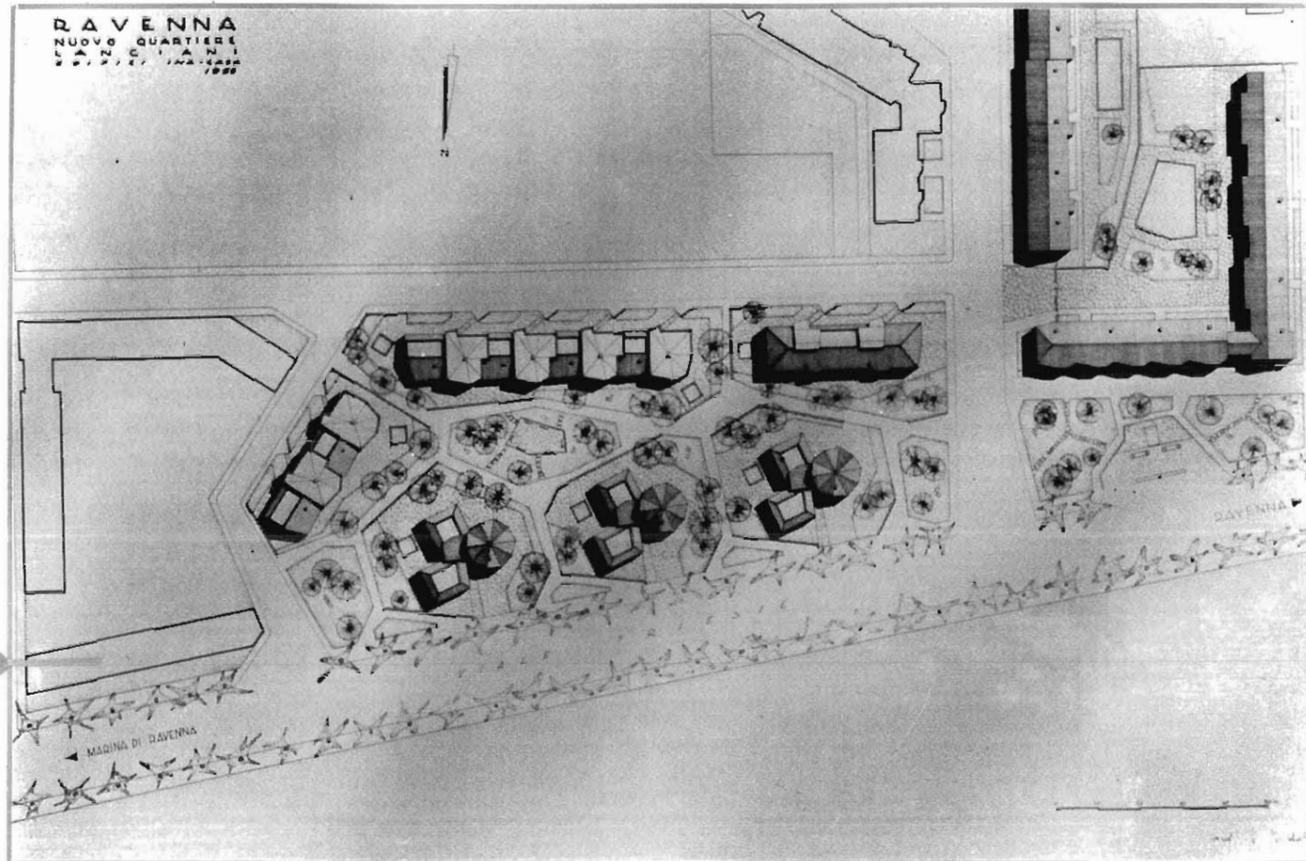
## I PRG PRECEDENTI

## ***IL PROGETTO***

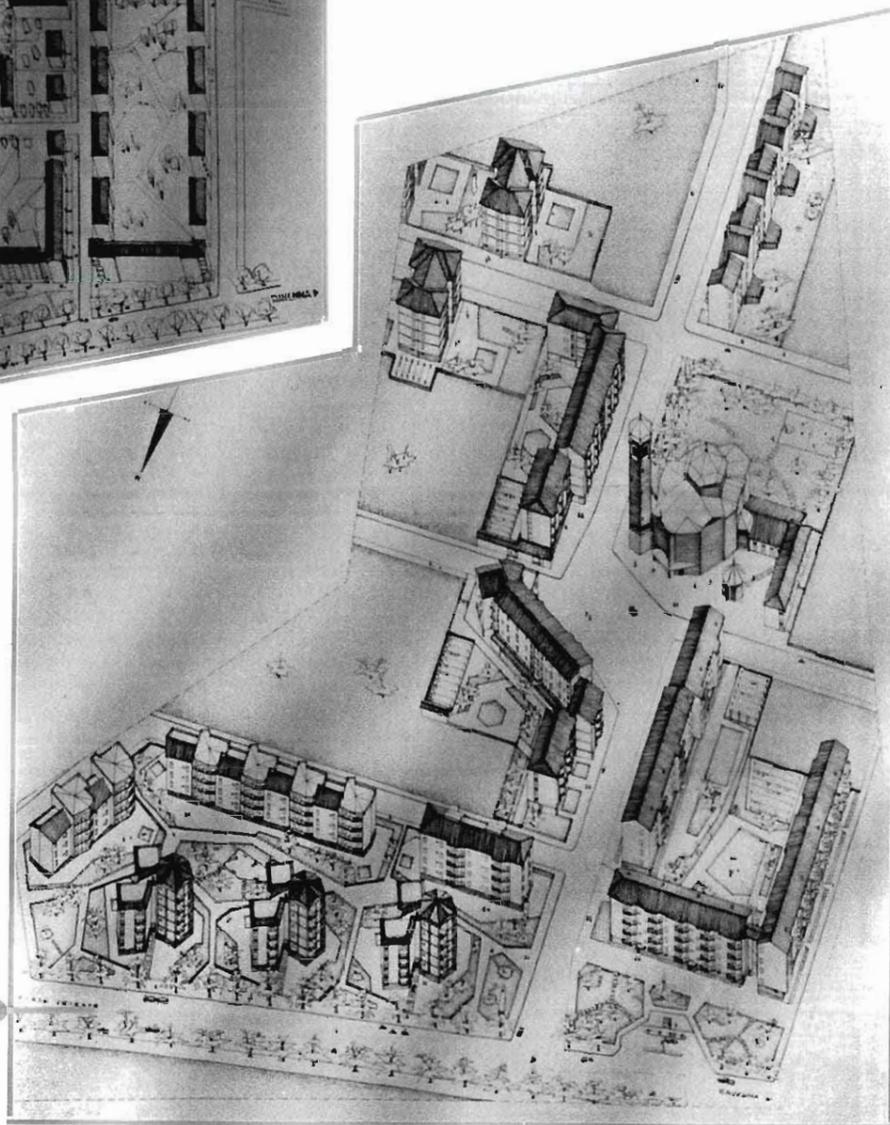
- l'Arredo urbano e la riqualificazione degli spazi pubblici**
- il risanamento delle parti comuni degli edifici**



VISIONE D'INSIEME DEL PROGETTO DELLO I.A.C.P.



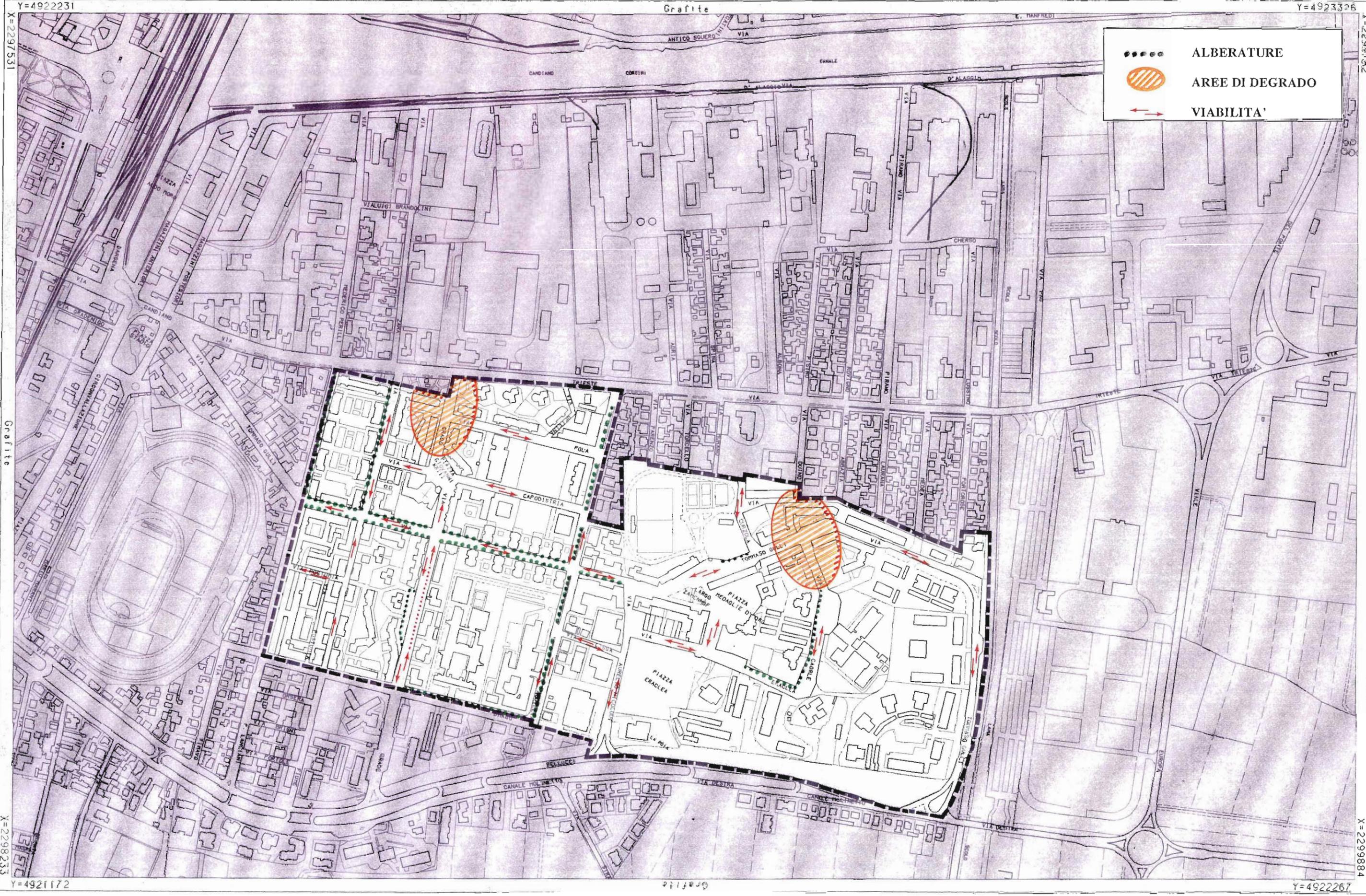
PARTICOLARE SU VIA TRIESTE



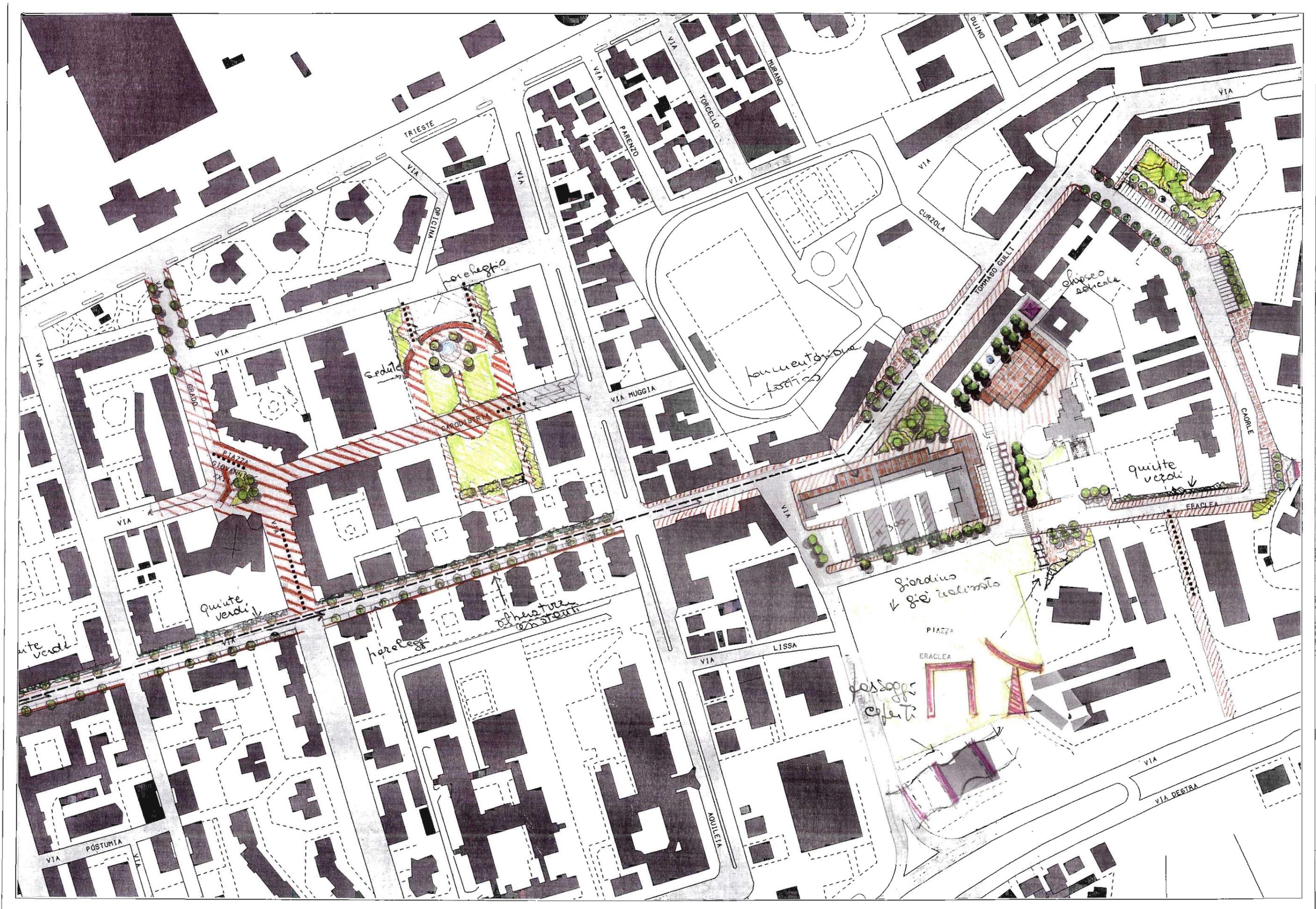
PARTICOLARE DI VIA GRADO e PIAZZA GIOVANNI XXIII



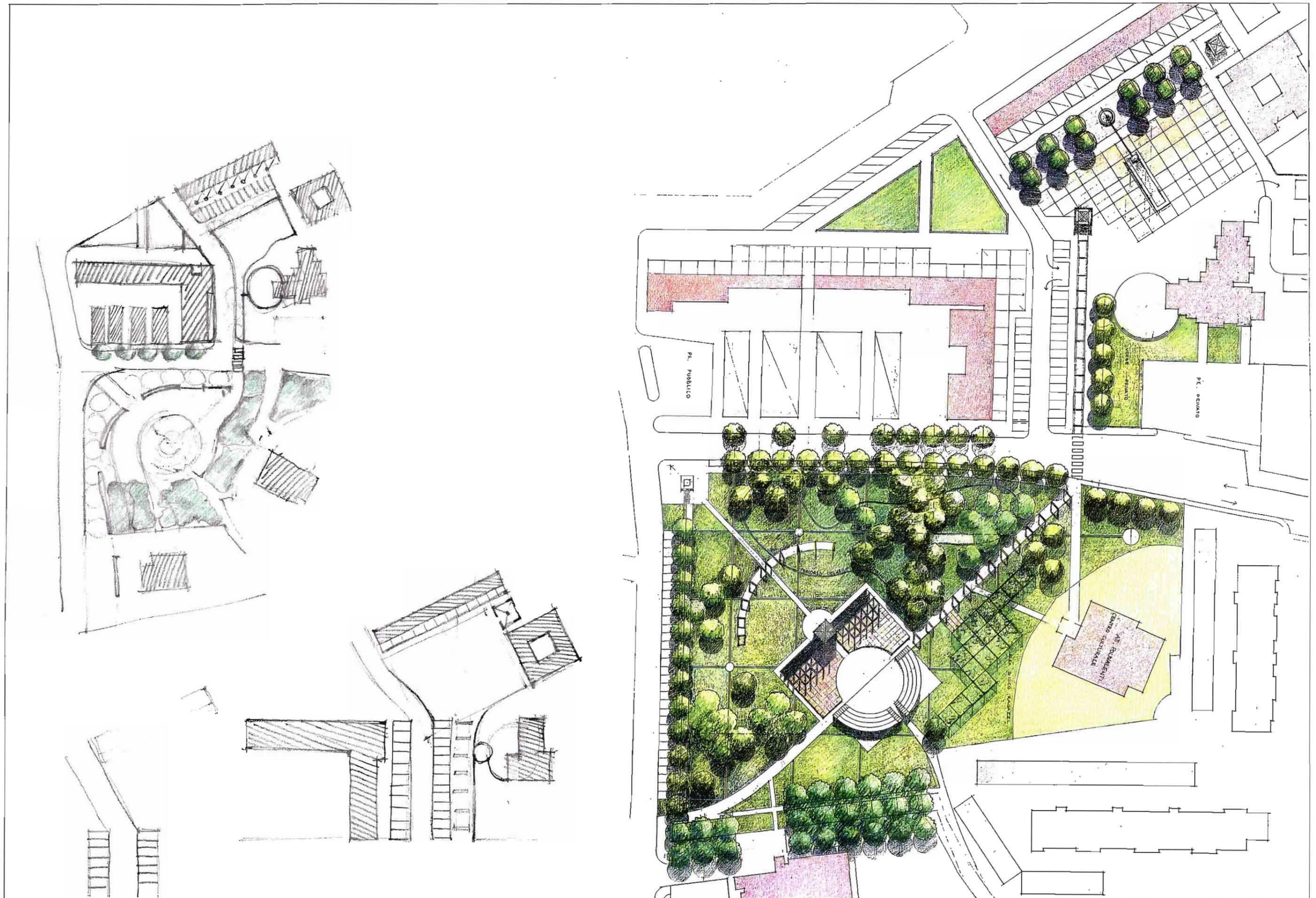
PARTICOLARE DI PIAZZA GIOVANNI XXIII



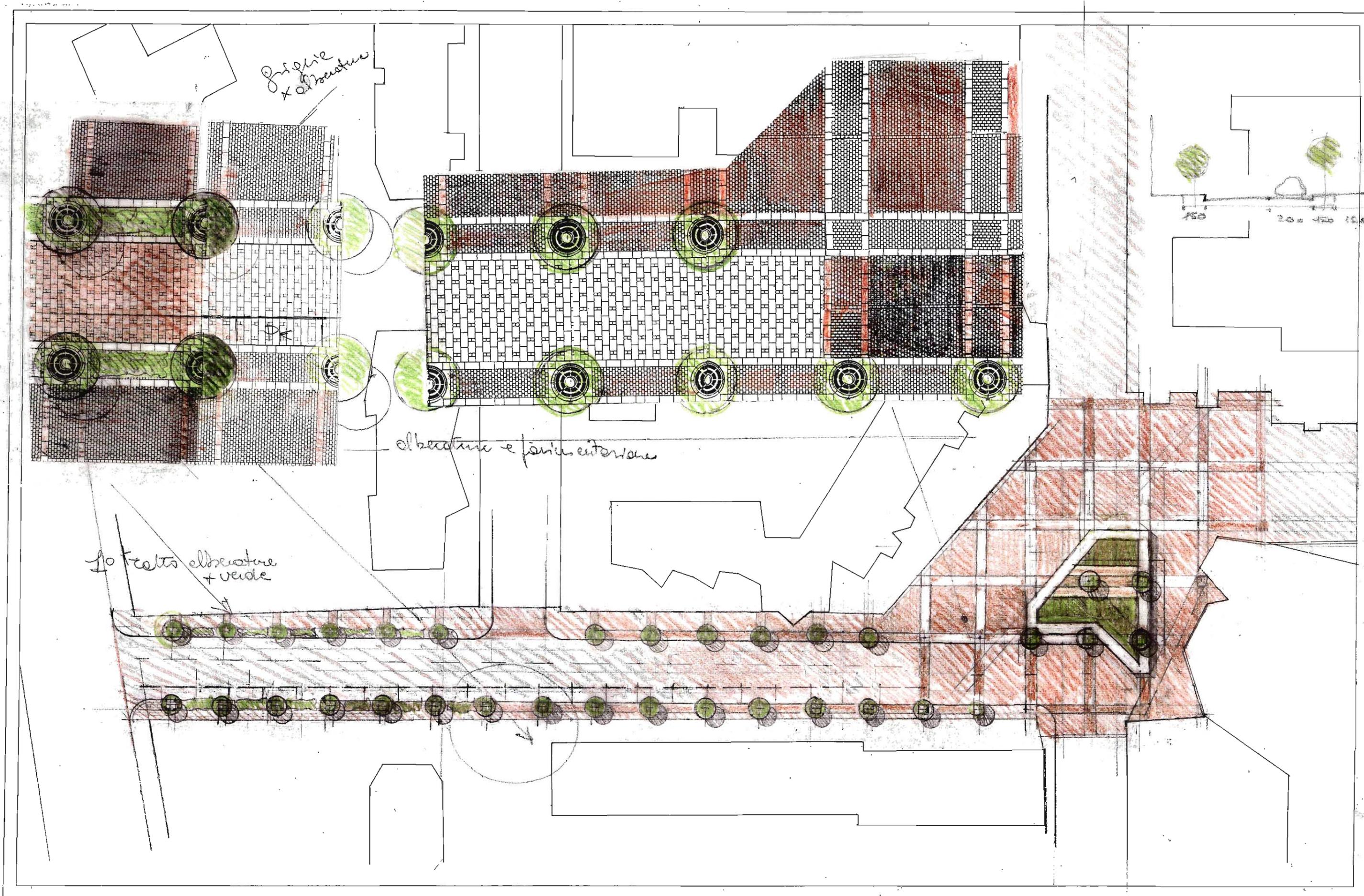
ARREDO URBANO : ANALISI DELLA VIABILITA' E DELLE  
AREE DI DEGRADO



ARREDO URBANO :I PERCORSI - SCHIZZI



ARREDO URBANO : PERCORSO A PIAZZA MEDAGLIE D'ORO - SCHIZZI



alberature e finis estetiche

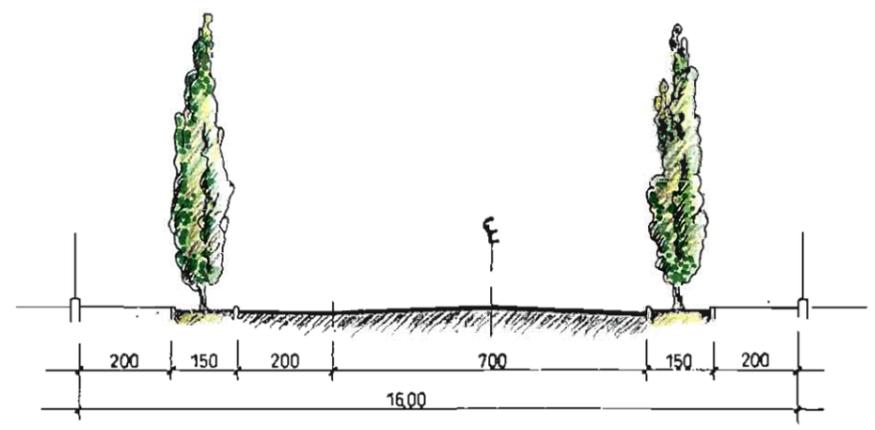
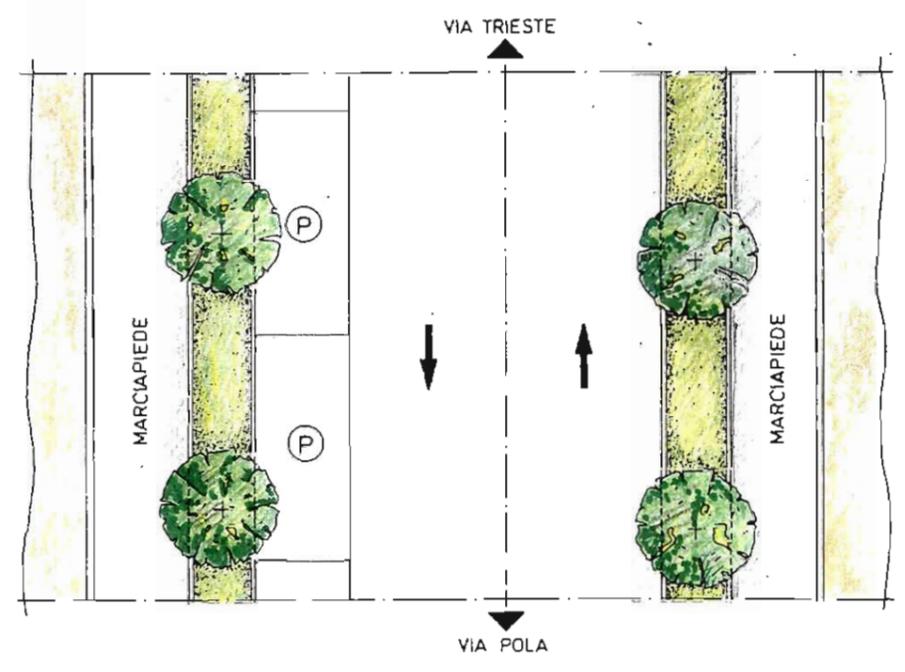
10 Fessis alberature + verde

Ingresso X alberature

ARREDO URBANO : PERCORSO B - SCHIZZI



DETTAGLIO SEZIONE A:A



ARREDO URBANO : PERCORSO B - DETTAGLIO DI VIA GRADO

### CONCLUSIONI

Il progetto prevede a fronte di una spesa complessiva presunta (costo reale, IVA, imprevisti) di prima e seconda fase di L.10.365.693.000 comprendente gli interventi di risanamento degli edifici per 470 alloggi, pari a L. 6.946.920.000, l'arredo urbano e la riqualificazione degli spazi pubblici pari a L. 3.418.773.000, una serie di interventi che si collocano sul territorio come migliorativi della qualità urbana e conseguentemente dello standard di vita del quartiere.

Di seguito è riportata la tabella riassuntiva dei costi articolata per in 1° e 2° fase.

Il progetto interessa, ai fini della partecipazione al bando del Ministero dei LL.PP., la 1° fase degli interventi articolata nel risanamento delle parti comuni degli edifici pari a L. 2.020.000.000 (che interessa n. 296 alloggi a prevalente gestione dello IACP) e nell'intervento di riqualificazione degli spazi pubblici e l'arredo del Percorso A (via Gulli, via Caorle, via Eraclea) pari a L. 1.080.381.000. Pertanto, complessivamente la richiesta di contributo ai sensi del D.M. 21 dicembre 1994 ammonta a L. 3.100.381.000 pari al 30% del costo complessivo delle due fasi.

Gli interventi che si propongono dovranno essere sostenuti prioritariamente dal Comune per il progetto di arredo e la riqualificazione degli spazi urbani, dallo IACP per il risanamento degli edifici e degli isolati dove è prevalente la presenza dell'Istituto anche attraverso forme consorziate o altre forme associative dei proprietari degli alloggi riscattati preferibilmente attraverso il coordinamento dello stesso IACP.

COSTI INTERVENTI	1° FASE			2° FASE		
	RISANAMENTO PARTI COMUNI		ARREDO	RISANAMENTO PARTI COMUNI		ARREDO
	ABBATTIMENTO BARRIERE ARCH.	STRUTTURA E AREE CORTILIZIE	PERCORSO - A -	ABBATTIMENTO BARRIERE ARCH.	STRUTTURA E AREE CORTILIZIE	PERCORSO - A/B -
Costo reale	2.275.000.000	1.068.582.800	871.275.000	1.274.000.000	1.247.076.400	1.885.800.000
IVA 4%	100.000.000	-	-	56.000.000	-	-
IVA 19%	-	267.145.700	165.542.250	-	311.769.100	358.302.000
imprevisti 5%	125.000.000	70.301.500	43.563.750	70.000.000	82.044.500	94.290.000
TOT.COMPL.PER INTERVENTO	3.906.030.000		1.080.381.000	3.040.890.000		2.338.392.000
TOTALE COMPLESSIVO	4.986.411.000			5.379.282.000		
RICHIESA CONTRIB.PER INTERV	2.020.000.000		1.080.381.000	1.692.000.000		2.338.392.000
TOT.RICHIESTA CONTRIBUTO	3.100.381.000			4.030.392.000		

