



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

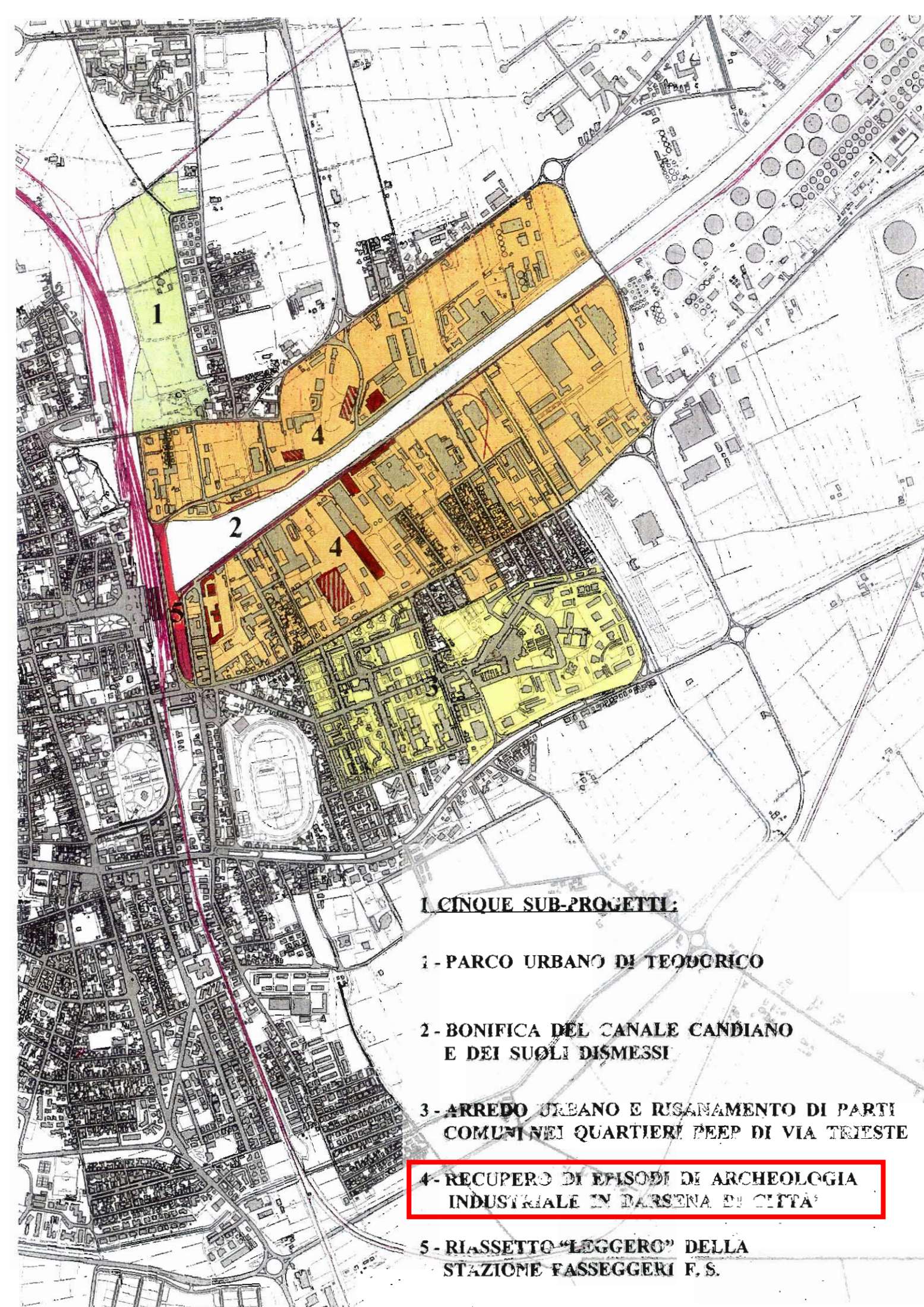
Art. 2 c. 2 Legge 179/92)



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:

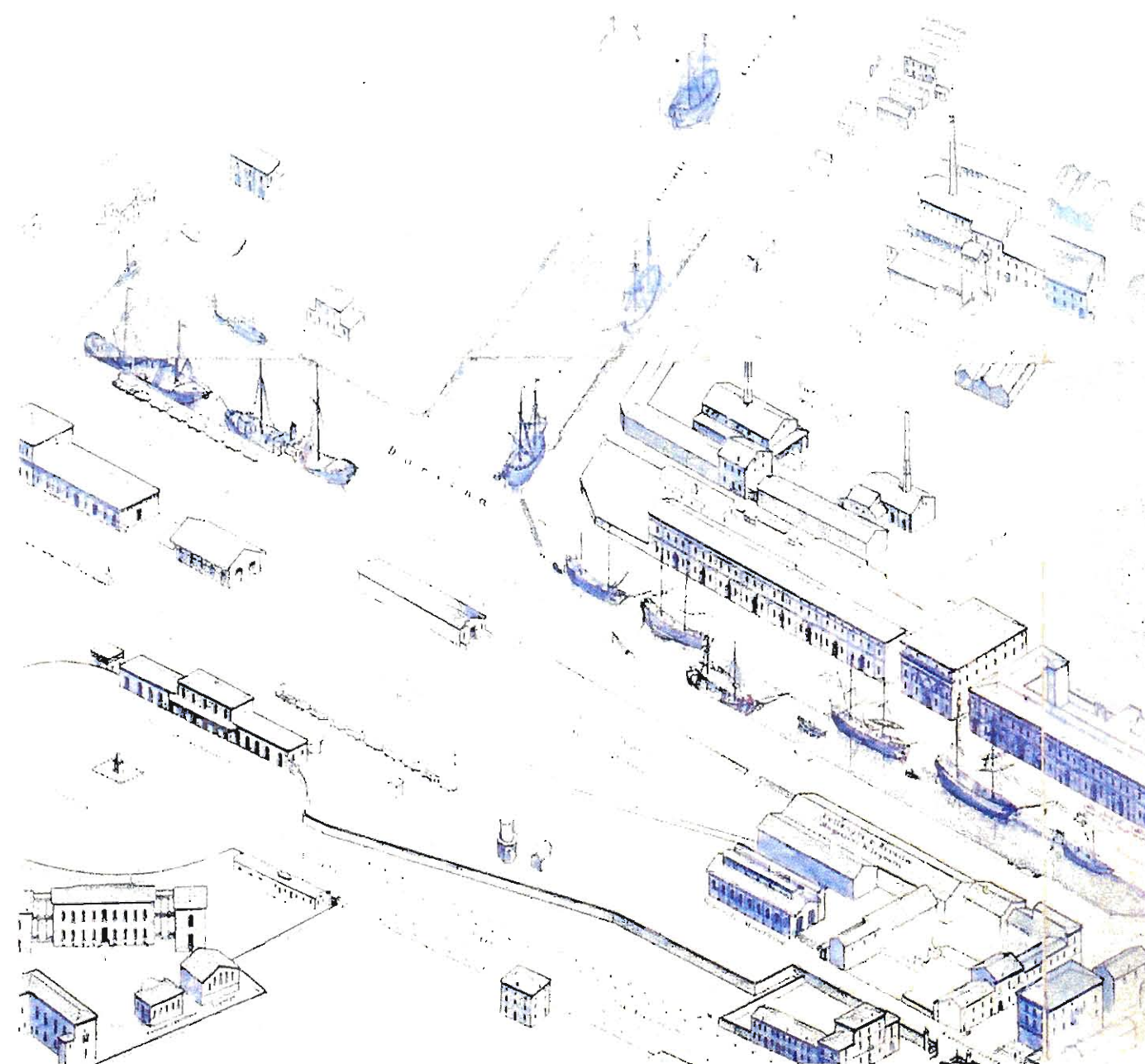
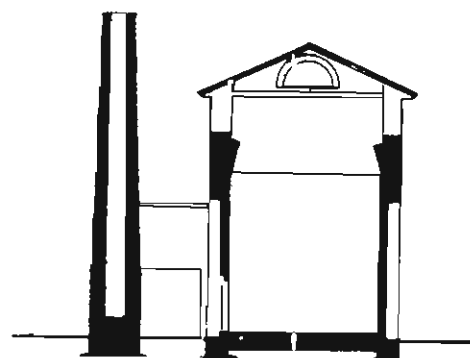
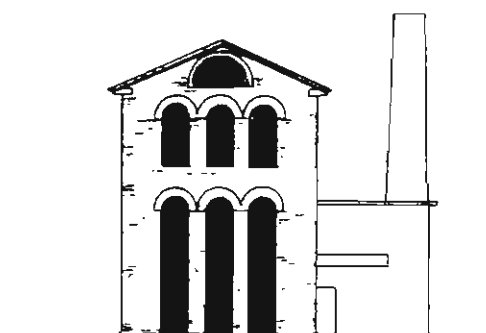
- | | | |
|---|---|----------|
| 1 | PARCO URBANO DI TEODORICO | pag. 1 |
| 2 | BONIFICA DEL CANALE CANDIANO E DEI SUOLI DISMESSI | pag. 23 |
| 3 | ARREDO URBANO E RISANAMENTO DI PARTI COMUNI NEI QUARTIERI PEEP DI VIA TRIESTE | pag. 53 |
| 4 | RECUPERO DI EPISODI DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE IN DARSENA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



COMUNE DI RAVENNA
SETTORE CASA E TERRITORIO
UFFICIO DI PIANO

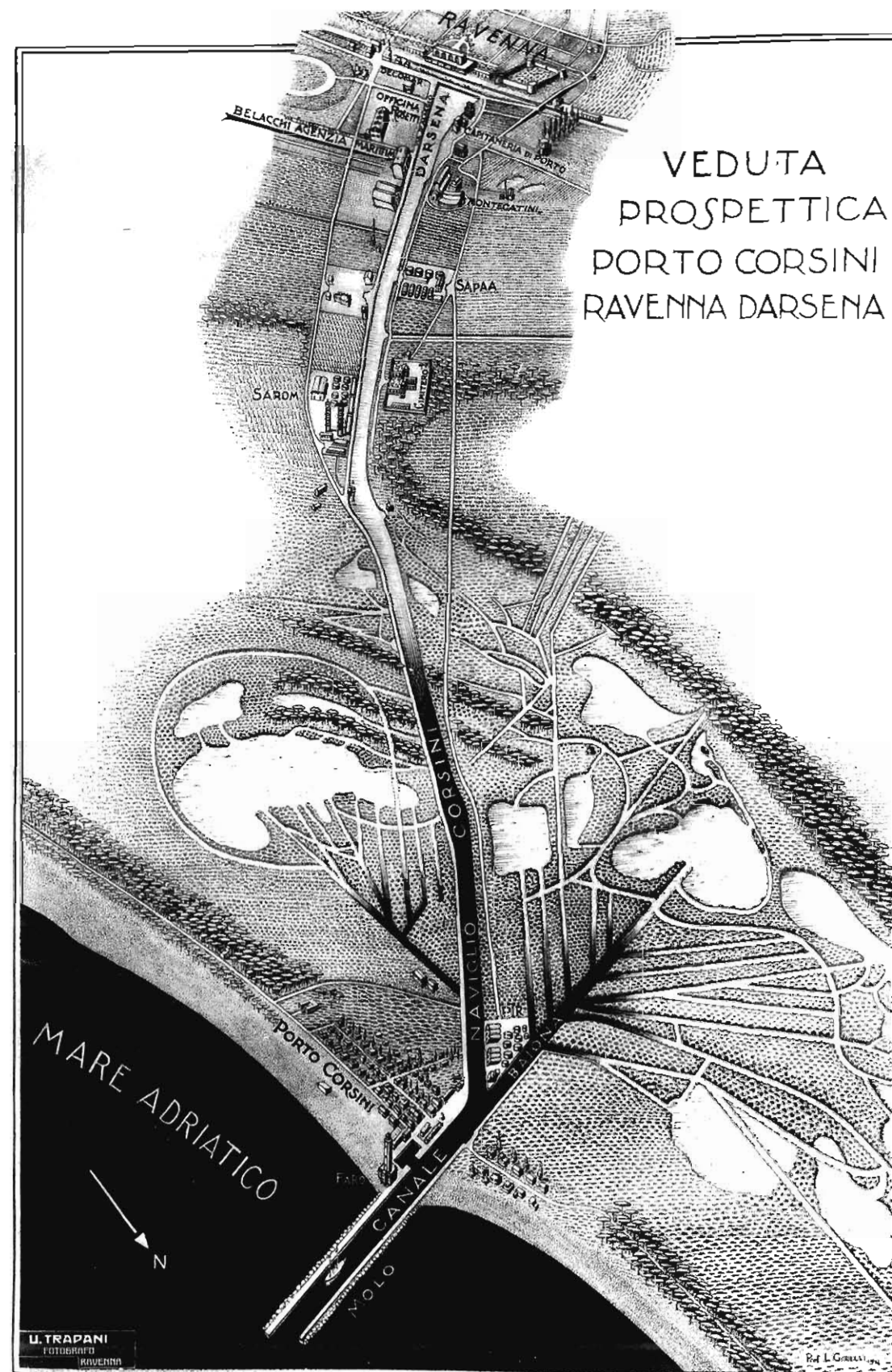
SUB-PROGETTO C4

**RECUPERO DI EPISODI DI
ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE
IN DARSENA DI CITTÀ'**



INDICE E ALLEGATI

La Darsena di Città e il Porto: cenni storici	pag. 81
4.1 - Localizzazione dei complessi di Archeologia Industriale	pag. 82
4.2 - Analisi storica - vedute aeree del 1929	pag. 83
4.3a - Raffineria Almagià: notizie e piante storiche	pag. 84
4.3b - “ “ : il complesso prima della riconversione	pag. 85
4.3c - “ “ : gli edifici principali	pag. 86
4.3d - “ “ : la riconversione	pag. 87
4.4a - Immobiliare Platani: foto storiche	pag. 88
4.4b - “ “ : edificio A - analisi	pag. 89
4.4c - “ “ : edificio B - analisi stato attuale	pag. 90
4.4d - “ “ : criteri per il recupero dell’edificio B	pag. 91
4.5a - Nuova Pansac : notizie e foto storiche	pag. 92
4.5b - “ “ : analisi stato attuale	pag. 93
4.6a - Silos Granari : notizie e foto storiche	pag. 94
4.6b - “ “ : analisi stato attuale	pag. 95
4.6c - “ “ : criteri per il recupero	pag. 96
Complexi ed edifici per i quali si richiede il finanziamento (DM. 12.12.94):	pag. 97
4.7a - Raffineria Almagià - criteri e stima dei costi di recupero (1° Fase)	pag. 98
4.7b - Nuova Pansac - criteri e stima dei costi di recupero (1° Fase)	pag. 99
4.7c - Immobiliare Platani - edificio “A” criteri e stima dei costi di recupero (2° Fase)	pag. 100



LA DARSENA DI CITTÀ' E IL PORTO - CENNI STORICI

Il ruolo marittimo-portuale di Ravenna ha trovato nel corso dei secoli costanti ostacoli naturali. La linea di costa è estremamente mobile e il mare si allontana, ma la volontà ravennate di non perdere i contatti via mare, mantenuti fino alla fine del 1200 mediante canali e piccoli approdi, si manifesta con lo scavo continuo di canali di raccordo.

L'esigenza di aperture commerciali verso Nord dà vita ad un canale navigabile "NAVIGLIO" operante dal 1276 fino al 1536.

Nel 1652 viene aperto un nuovo canale navigabile denominato "PANFILIO", allo scopo di facilitare i collegamenti via acqua fra la città e la foce del CANDIANO. Il canale, dopo un percorso di quasi sette chilometri, terminava presso la città alle mura di Porta Nuova. Intorno alla darsena, che si spingeva fin sotto la porta, si sviluppò, nella seconda metà del Seicento, un nuovo borgo, che da essa prese il nome. Quando, per le continue inondazioni della città, si resero necessari i lavori idraulici di diversione dei fiumi Ronco e Montone (1735), il canale "Panfilio" si trovò intersecato dai Fiumi Uniti che decretarono la sua fine. Fu così necessario individuare una nuova ubicazione per il porto di Ravenna.

Fu scelta un'ipotesi che sfruttava le caratteristiche morfologiche di una zona deltizia a Nord-Est della città e confidava, per tenere sgombra l'imboccatura, nel naturale riempimento e svuotamento delle bassure. La piallassa che stava a tergo dell'imboccatura del nuovo Canale CORSINI doveva funzionare da bacino di ripulsa e il porto doveva essere regolato dal flusso delle maree, così come era stato per lo scalo Augusteo di Classe, rinunciando così a costose opere artificiali.

Fu riaccordato il porto canale con gli scoli cittadini e fu collegato l'invaso portuale con l'alveo ormai spento del Montone che doveva servire da DARSENA.

Già nel 1738 il nuovo porto era in funzione, pur non essendo ancora completato, e assunse correttamente la denominazione di CANDIANO, ufficialmente però fu chiamato canale CORSINI (dal papa regnante). Nel 1750 Ravenna era già dotata di un porto efficiente e moderno corredato di magazzini e di una vasta area di ricovero per le imbarcazioni.

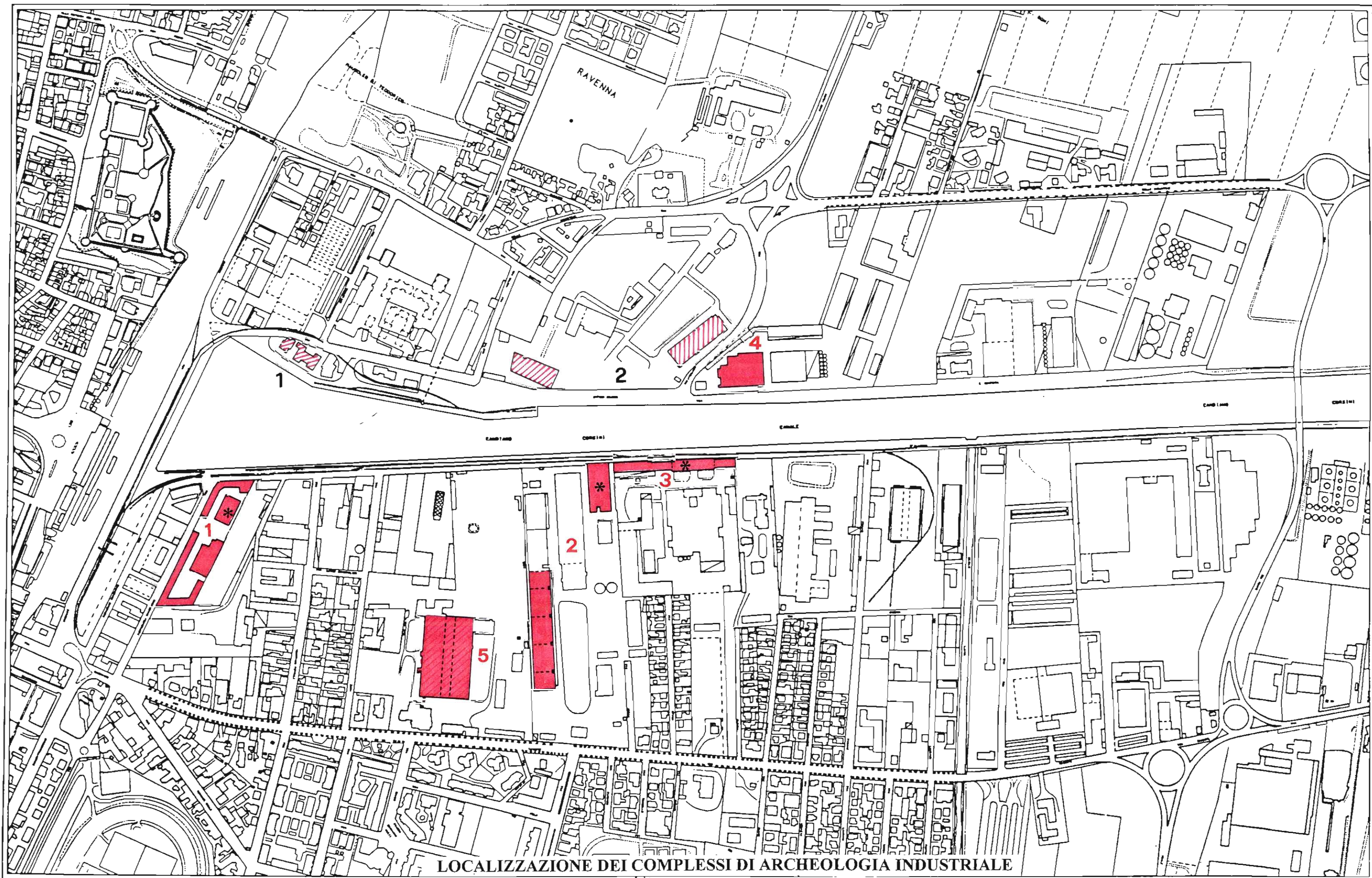
Ad Antonio Farini si affidò il compito di migliorare l'agibilità del porto. Egli rettificò le tortuose linee del canale (1772) facilitando l'ingresso delle imbarcazioni alla Darsena.

Lo scalo ravennate fu dichiarato porto nazionale nel 1860. Ciò consentì, intorno al 1870, di eseguire lavori di approfondimento del canale e l'allargamento della darsena per consentire l'attracco di piroscafi di grande tonnellaggio.

Gli stimoli economici, dovuti all'intensificarsi del movimento portuale, sollecitarono sia alcune società ravennate di armatori che favorirono l'arrivo di grandi imbarcazioni, sia lo sviluppo di piccole industrie: due opifici cerealicoli a vapore, una raffineria di zolfo, e poi, agli albori del ventesimo secolo, lo iutificio Montecatini, un cantiere navale, una vetreria. La maggior parte di queste attività si installa presso la darsena dove già era sorta la nuova Dogana.

Alcune di queste piccole industrie sono tutt'ora esistenti e sono rimaste quasi inalterate all'interno del tessuto portuale industriale che si è formato negli anni successivi.

Tali contenitori di archeologia industriale sono nel dettaglio riportati e illustrati nelle schede che seguono.



EDIFICI RICADENTI IN 1^a E 2^a FASE
 * EDIFICI PER I QUALI VIENE RICHIESTO IL FINANZIAMENTO (D.M 12/12/94)
 EDIFICI RICADENTI IN 3^a FASE

1 EX RAFFINERIA ALMAGIA'
2 IMMOBILIARE PLATANI
3 NUOVA PANSAC
4 SILOS GRANARI
5 C.M.C.
1 CAPITANERIA DI PORTO
2 FIORENTINA S.R.L.

EDIFICI DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE ANALISI STORICA



TRATTO TERMINALE DELLA DARSENA

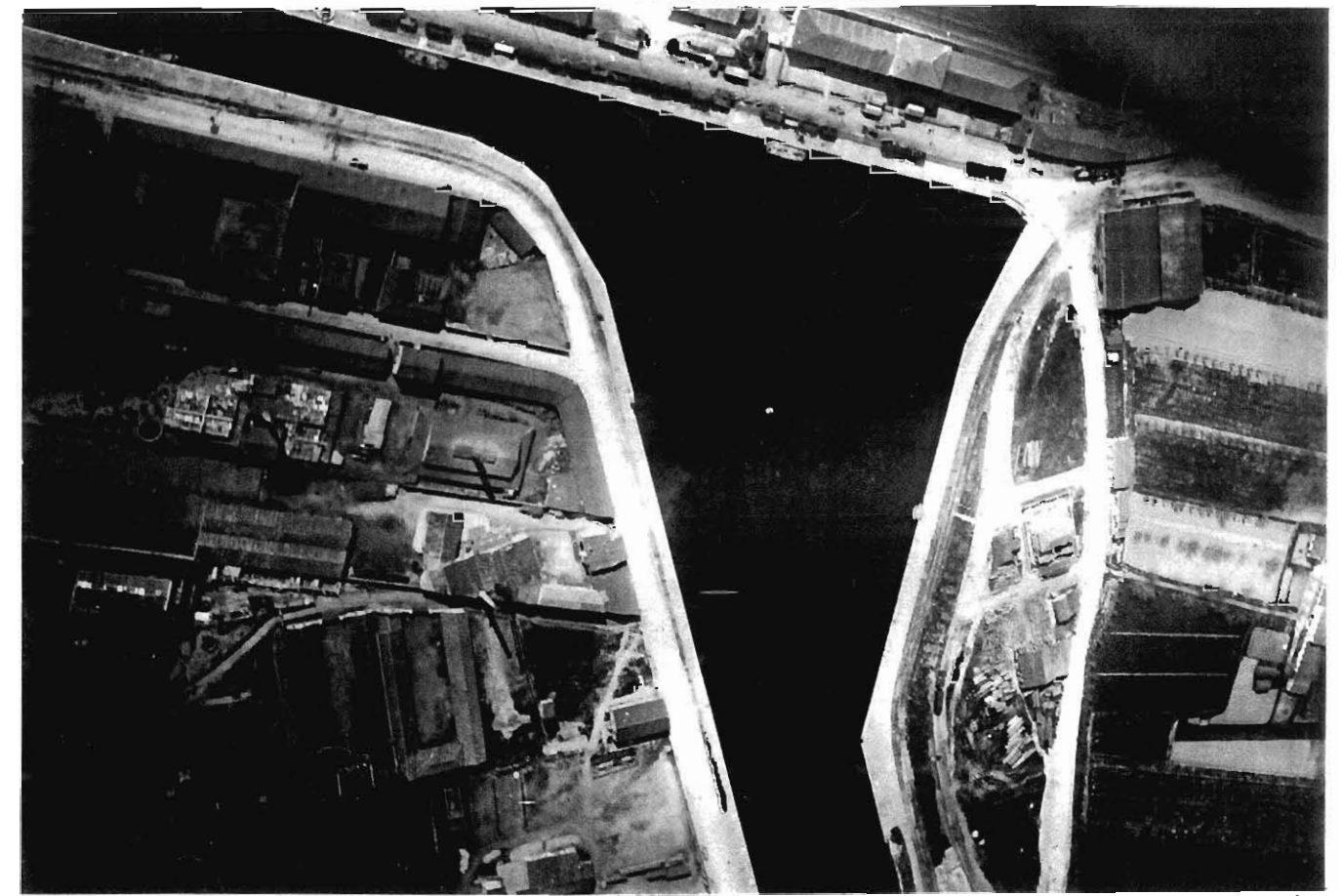


A SINISTRA LE CIMINIERE DELLA MONTECATINI

VEDUTE AEREE
1929



IN PRIMO PIANO IL CANAPIFICIO ORA NUOVA PANSAC

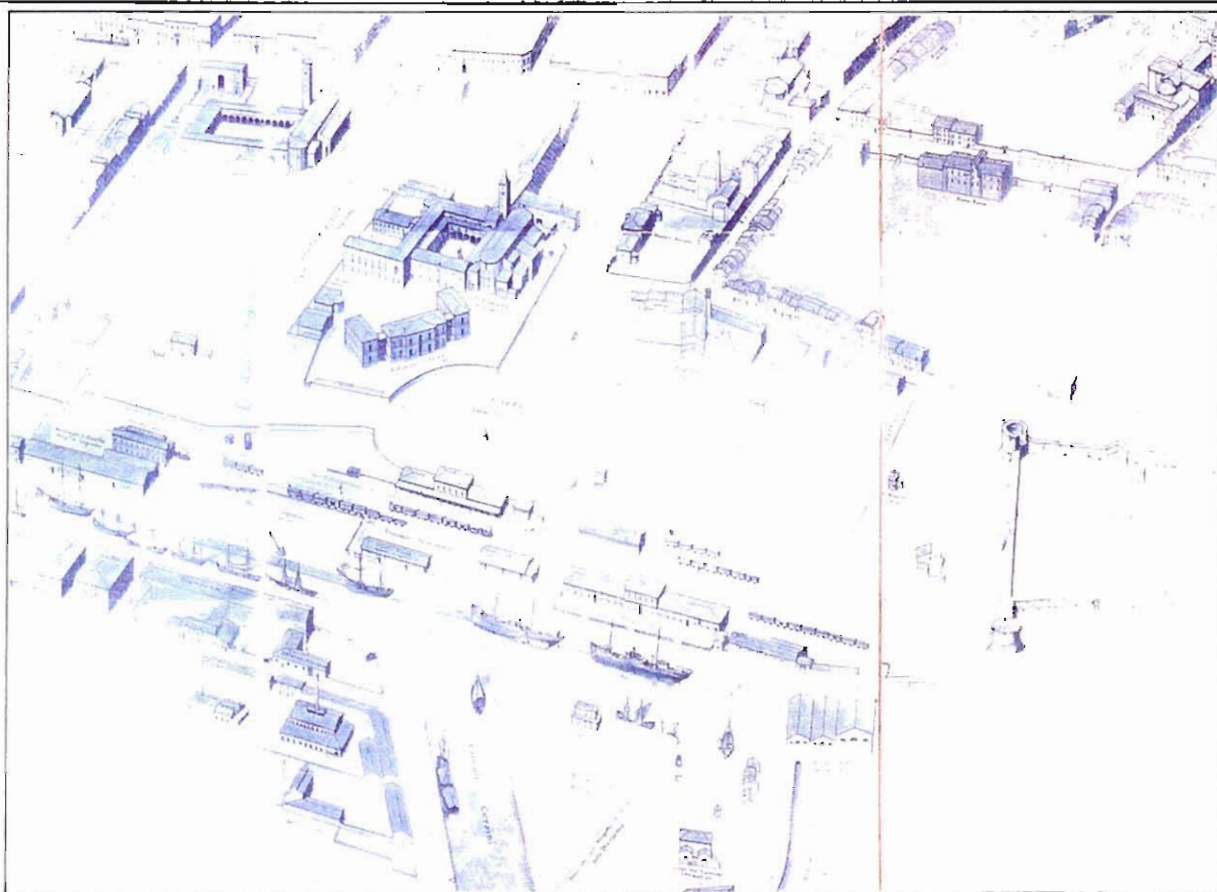


A SINISTRA DEL CANALE LA SAGOMA DELL'ALMAGIA

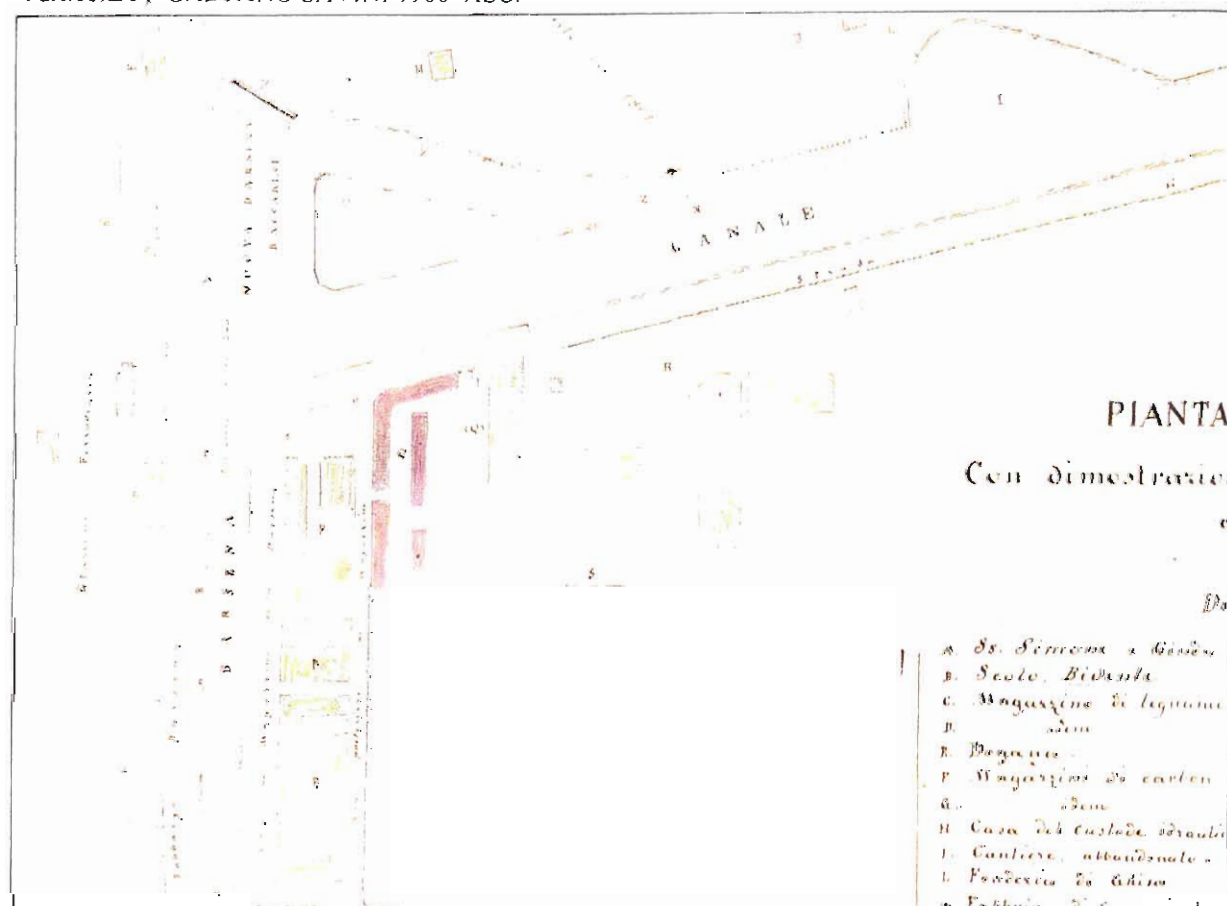
RAFFINERIA ALMAGIA'

Ubicazione : VIA D'ALAGGIO n°. 7

Proprietà : RAFFINERIE ALMAGIA' SRL con sede in Roma - Attività : RAFFINERIA DI ZOLFO ORA DISMESSA



PANORAMA DELLA CITTÀ DI RAVENNA - VEDUTE DA MEZZOGIORNO
Particolare, GAETANO SAVINI 1900 ASC.



PIANTA DELLA DARSENA - PIANTE PANORAMICHE VOL VI 1908

NOTIZIE E PIANTE STORICHE

L'Almagià viene costruita alla fine del secolo scorso, ma sulla data esatta non vi è certezza. In "Notizie sulle condizioni industriali della Provincia di Ravenna" edito dal Ministero dell'Agricoltura, Industria e Commercio nel 1888, è scritto: "... il Signor Vito Almagià ha recentemente attivato a Ravenna una raffineria di zolfo, la quale è fornita di 3 forni a 8 storte ognuno capaci di produrre annualmente 4.200 Tonnellate di zolfo raffinato in pani; l'opificio trae la materia prima dalla Romagna, dalla Sicilia e dalla Calabria, dispone di un motore a vapore di 12 cavalli e dà lavoro a 32 operai.

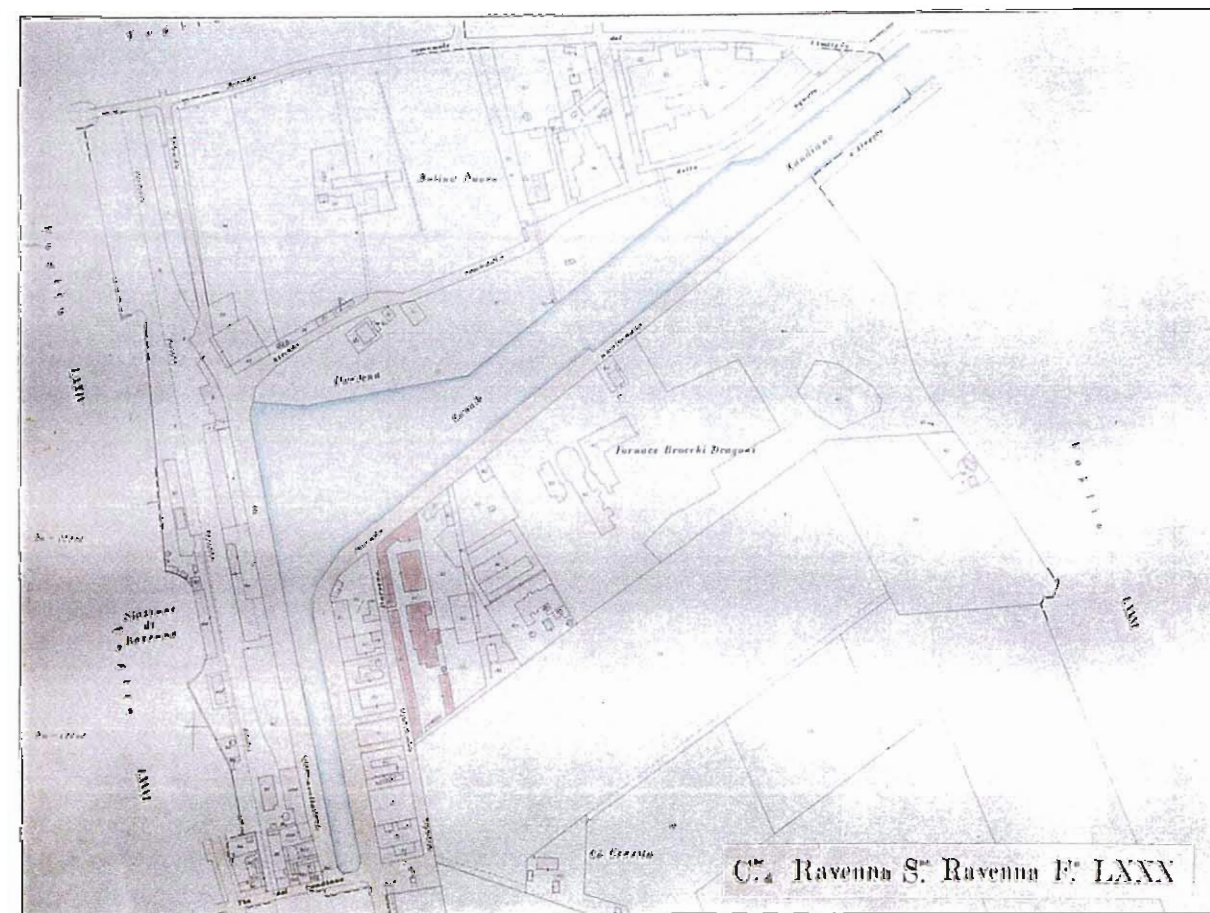
Nel primo decennio del '900, Gaetano Savini scrive nel volume VI delle "Piante Panoramiche": "...passati i magazzini della Darsena e dove principia la strada d'alaggio evvi lo stabilimento per la raffineria dello zolfo. Sorse intorno al 1895 per iniziativa forestiera".

Altri documenti ne fanno invece risalire l'origine al 1860, contemporaneamente all'analogo stabilimento di Cesena.

Nel tempo la tecnica di lavorazione degli zolfi si è andato evolvendo in relazione alle mutate esigenze del mercato agricolo e alla trasformazione della tecnica di estrazione dello zolfo greggio.

Fino al 1944 restano funzionanti i due stabilimenti di Ravenna e Cesena, quando quest'ultimo, a causa degli eventi bellici, viene a cessare la propria attività e non è più in seguito riattivato. Resta invece lo stabilimento di Ravenna che viene potenziato e ristrutturato e che si fa preferire per la felice ubicazione nella Darsena di Città, inserita nello sviluppo del porto di Ravenna.

La società, prima e dopo i due conflitti mondiali, ha sempre trovato facile sbocco nei mercati nazionali ed esteri in quanto il suo prodotto era altamente qualificato tanto che era citato anche nei trattati di chimica industriale di alcune Università italiane.



CATASTO STORICO - 1928

RAFFINERIA ALMAGIA'

Ubicazione: VIA D'ALAGGIO n°. 7

Proprietà: RAFFINERIE ALMAGIA' SRL con sede in Roma - Attività: RAFFINERIA DI ZOLFO ORA DISMESSA



DATI DIMENSIONALI

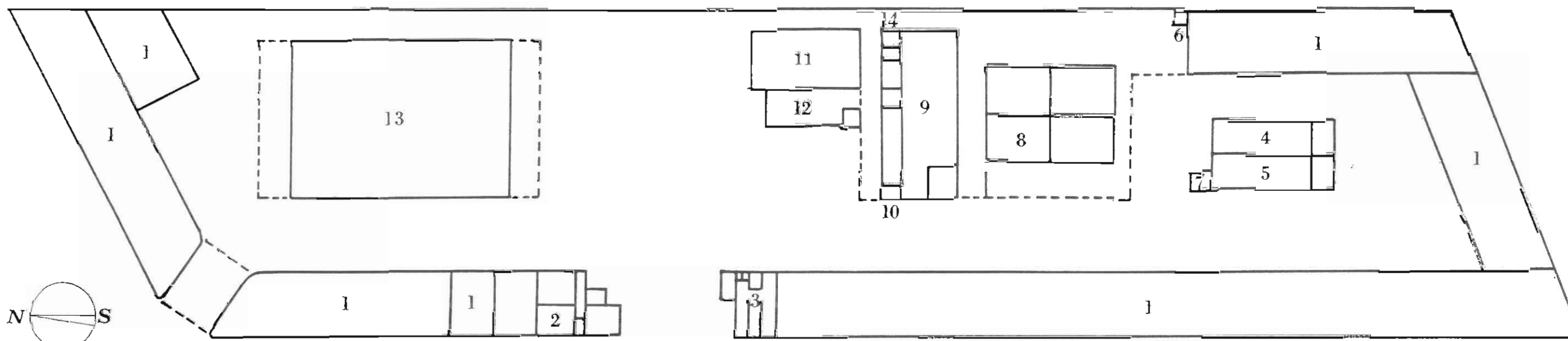
SUP. FONDIARIA	9.682 Mq.
SUP. COPERTA TOT.	5.050 Mq.
RAPP. DI COPERTURA	52 %
SUP. SCOPERTA	4.632 Mq.
SU TOT.	5.050 Mq.

IL COMPLESSO PRIMA DELLA RICONVERSIONE

Dal mutamento delle tecniche di raffinazione dello zolfo, ma soprattutto dal fatto che tale materia è stata sostituita da prodotti chimici più elaborati e complessi, è sorta la necessità di procedere alla riconversione dello stabilimento industriale Almagia' per adeguarlo alle esigenze di mercato. Negli anni 1980 / '81 si è proceduto quindi all'installazione di nuovi impianti diretti alla produzione di fitofarmaci e DDT.

I nuovi impianti sono entrati in funzione alla fine del 1981, ma la riduzione della produzione dello zolfo e la conseguente necessità di ristrutturazione hanno comportato una lunga stasi dell'attività produttiva e forti investimenti che hanno prodotto un problema finanziario rimasto irrisolto. Le conseguenze hanno portato al fallimento dell'Almagia' con sentenza del 30 Marzo 1983.

Dopo diverse aste, la Società Progetto Immobiliare si è aggiudicata gli immobili con decreto di trasferimento del 28 Ottobre 1991.



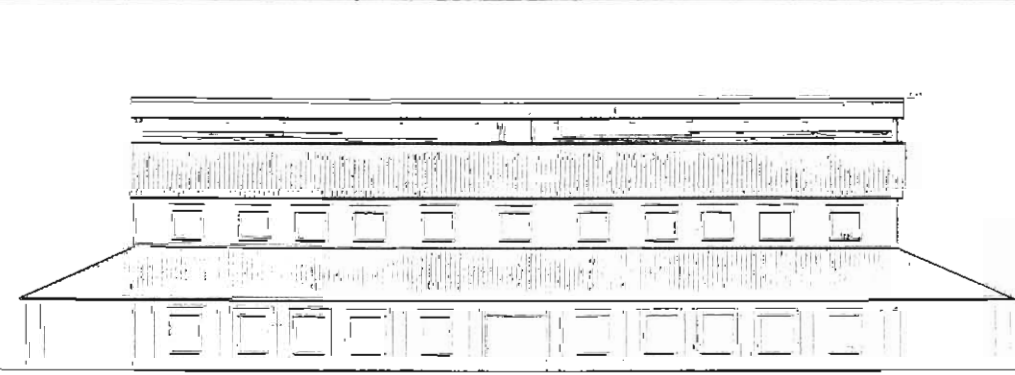
ELENCO DESTINAZIONI DEI LOCALI

1 - MAGAZZINI
2 - UFFICI
3 - LOCALI OPERAI

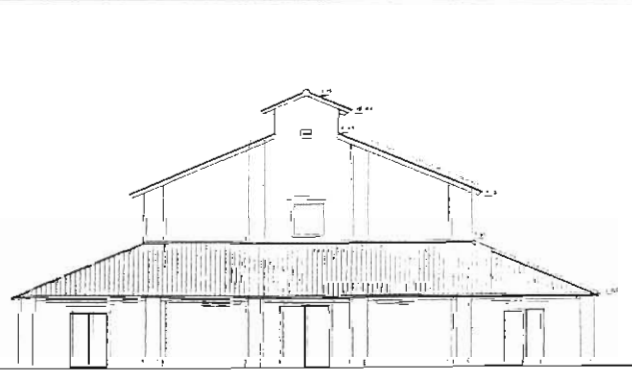
4 - FALEGNAMERIA
5 - OFFICINA
6 - POMPA ANTINCENDIO

7 - PESA
8 - LOCALE MOLINI
9 - LOCALE MOLINI

10 - SERVIZI MOLINI
11 - CAMERA SUBLIMAZIONE
12 - FORNO
13 - FORNI RAFFINERIA



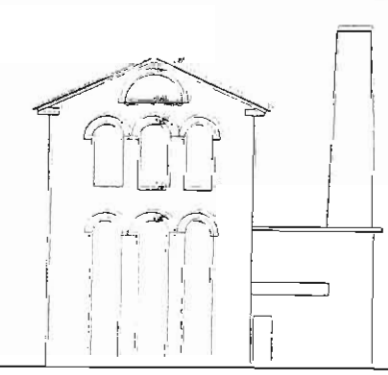
13



13



11

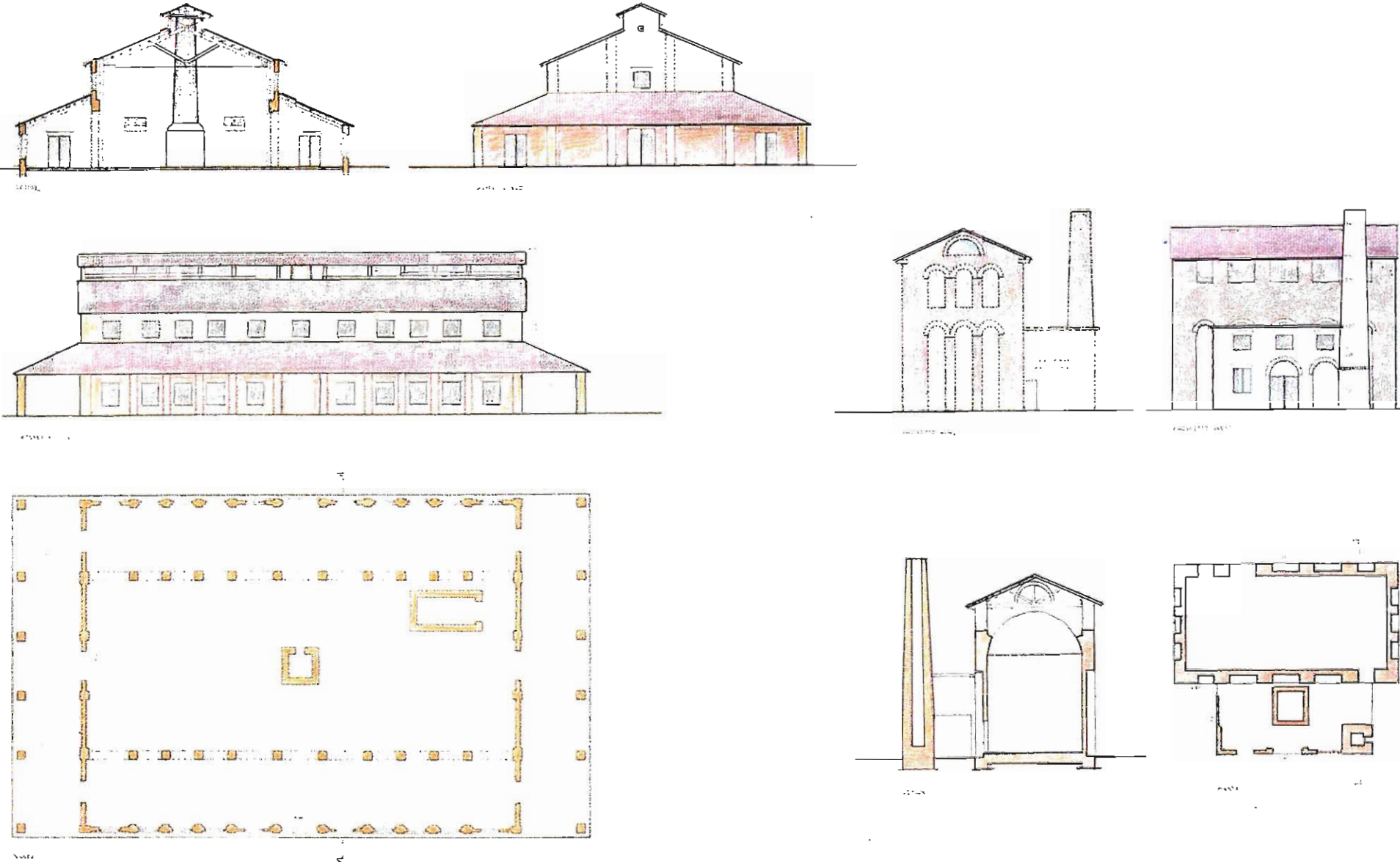


11

RAFFINERIA ALMAGIA'

Ubicazione : VIA D'ALAGGIO n°. 7

Proprietà : RAFFINERIE ALMAGIA' SRL con sede in Roma - Attività : RAFFINERIA DI ZOLFO ORA DISMESSA



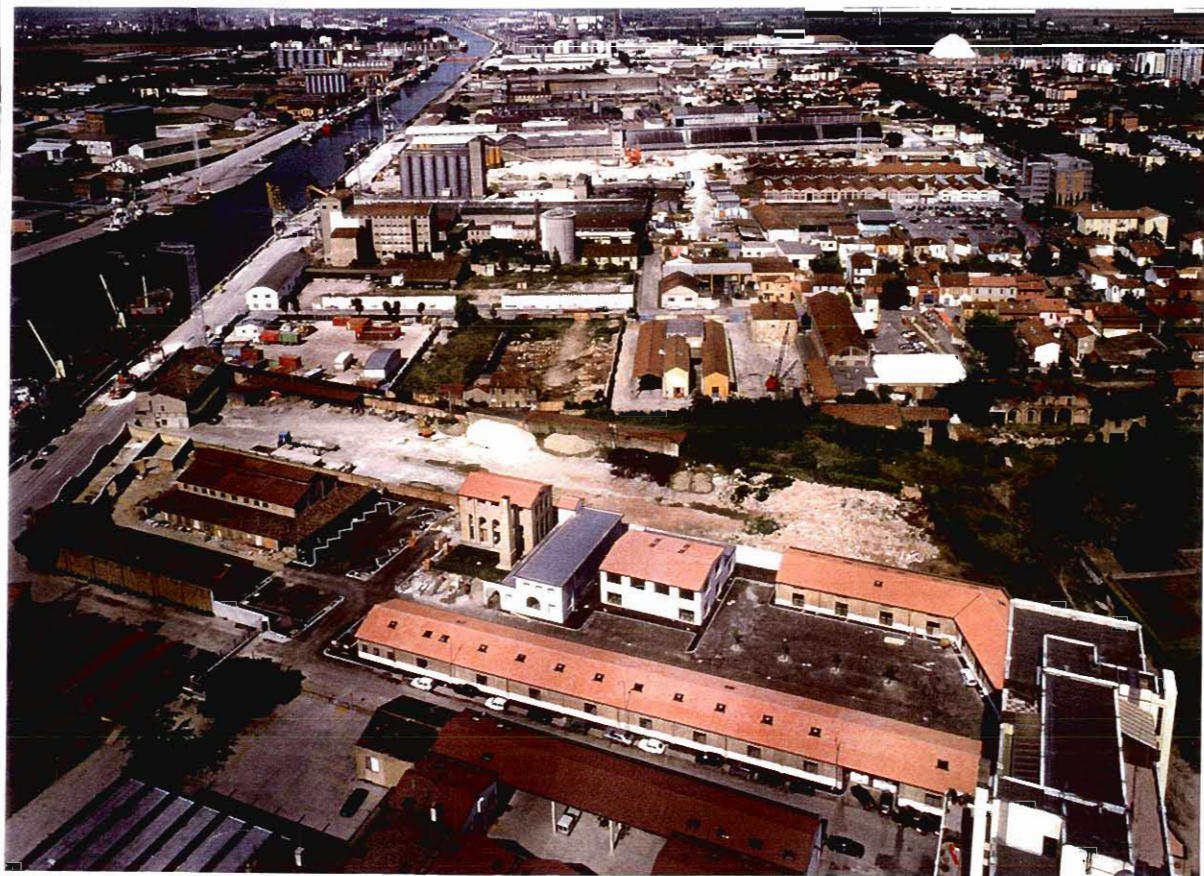
GLI EDIFICI PRINCIPALI - STATO DI FATTO : PIANTE E PROSPETTI



RAFFINERIA ALMAGIA'

Ubicazione : VIA D'ALAGGIO n°. 7

Proprietà : RAFFINERIE ALMAGIA' SRL con sede in Roma - Attività : RAFFINERIA DI ZOLFO ORA DISMESSA



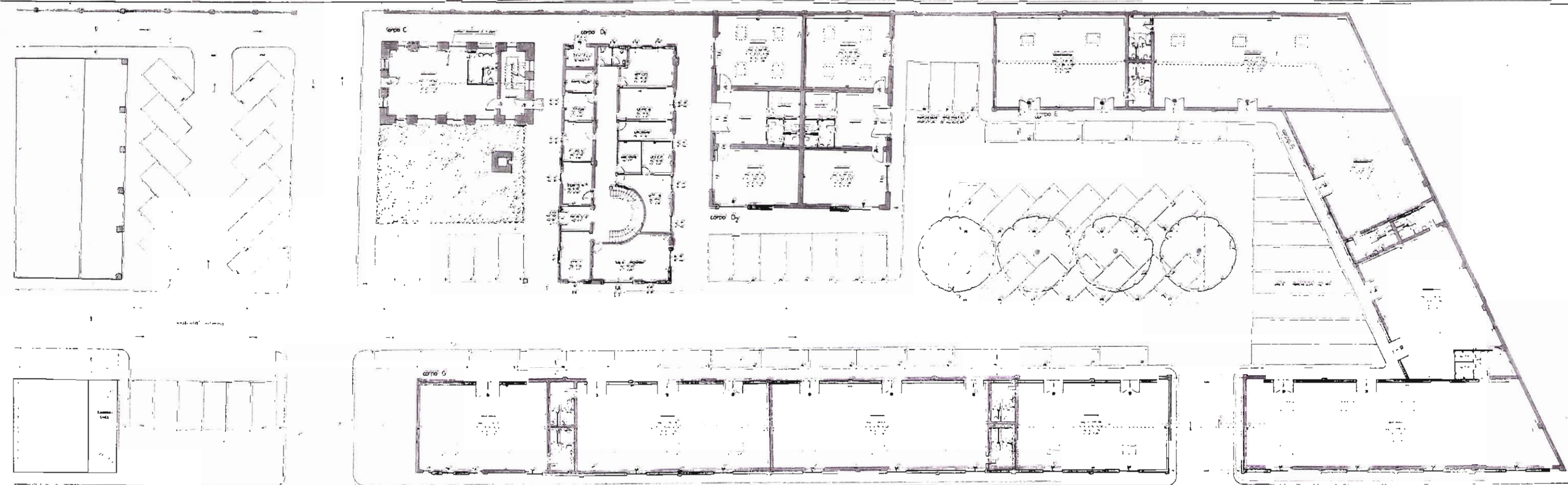
LA RICONVERSIONE

L'Almagia' costituisce a tutt'oggi uno dei punti significativi della memoria storica del vecchio porto industriale di Ravenna. Questo vecchio fabbricato identifica, grazie ad alcuni elementi che tuttora lo caratterizzano, questa parte terminale del porto di Ravenna; l'ampia corte chiusa verso l'esterno; i due fabbricati a pianta basilicale interni ad essa; le alte ciminiere e il mattone a vista dei rivestimenti sono elementi fortemente caratterizzanti questa zona della Darsena.

Il progetto di riconversione relativo all'Almagia' elaborato dagli Architetti Bruno Zevi e Giuseppe Grossi trova accolte e valorizzate queste ipotesi di lavoro; in un primo stralcio operativo che vede interessata dall'intervento la porzione di fabbrica verso Via Trieste, il mantenimento della tipologia e delle strutture esistenti si lega con le nuove destinazioni, quali attività commerciali, direzionali, laboratoriali e di stoccaggio.

Particolare attenzione è stata prestata alla ristrutturazione del manufatto principale, quello con la ciminiera, che, una volta consolidato, è divenuto l'elemento più simbolicamente suggestivo dell'intero comparto.

La restante porzione di fabbrica, quella che guarda verso il Canale e che trova inglobata la raffineria dall'impianto a "basilica" più ampio, è ancora oggetto di studio.



PLANIMETRIA DELLA PARTE GIÀ RESTAURATA

Soc. IMMOBILIARE PLATANI

Ubicazione : VIA TRIESTE 98
Proprietà : SOC. IMMOBILIARE PLATANI SRL - Attività : DEPOSITO DI MATERIE CHIMICHE

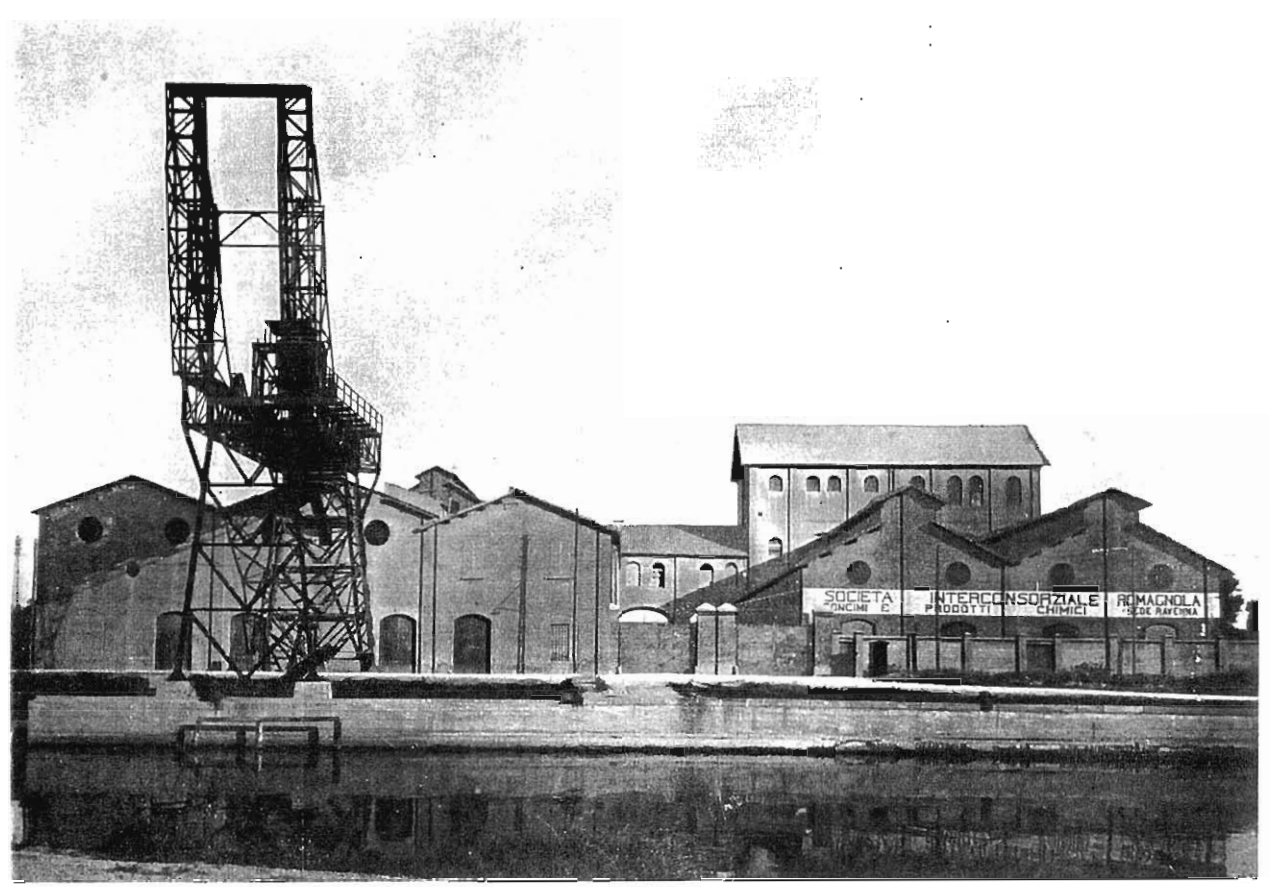
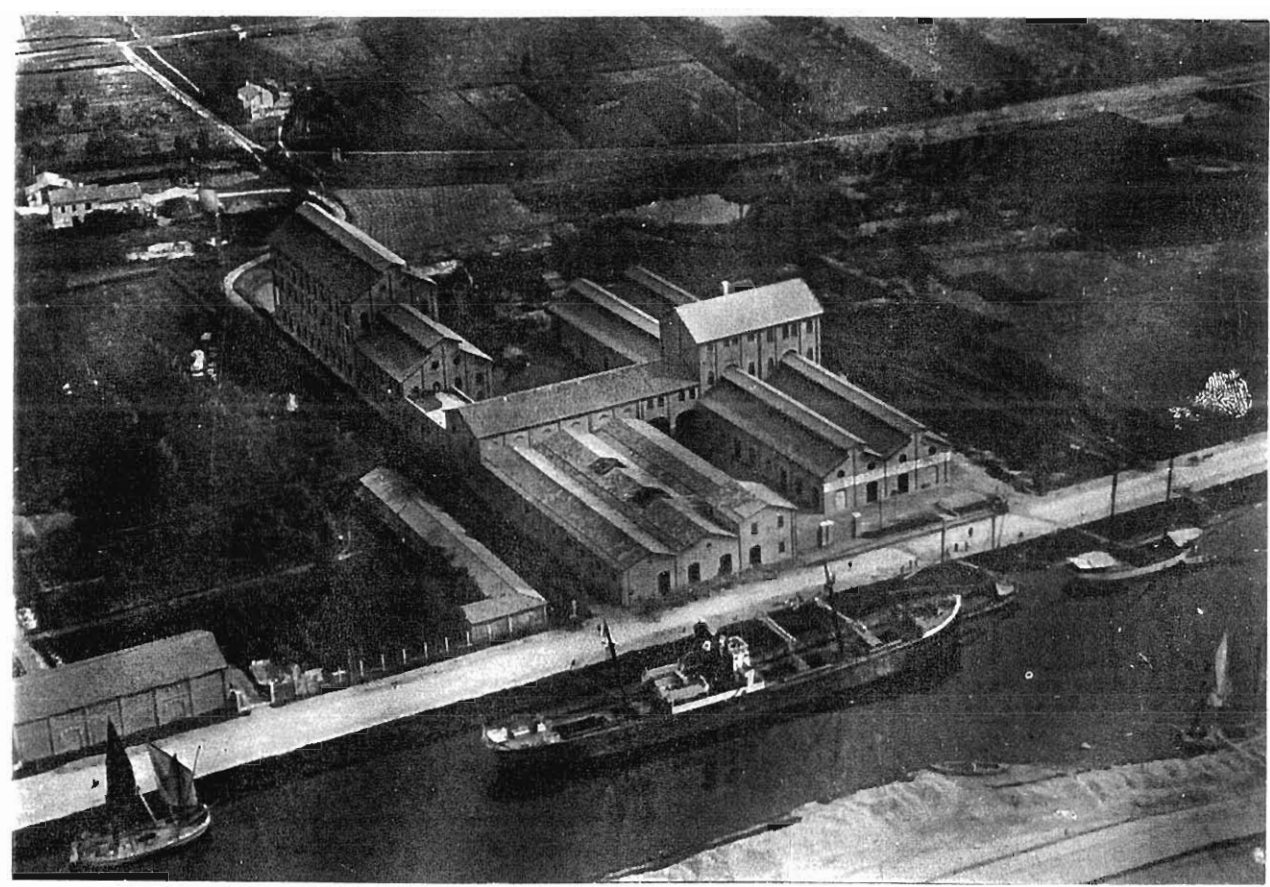
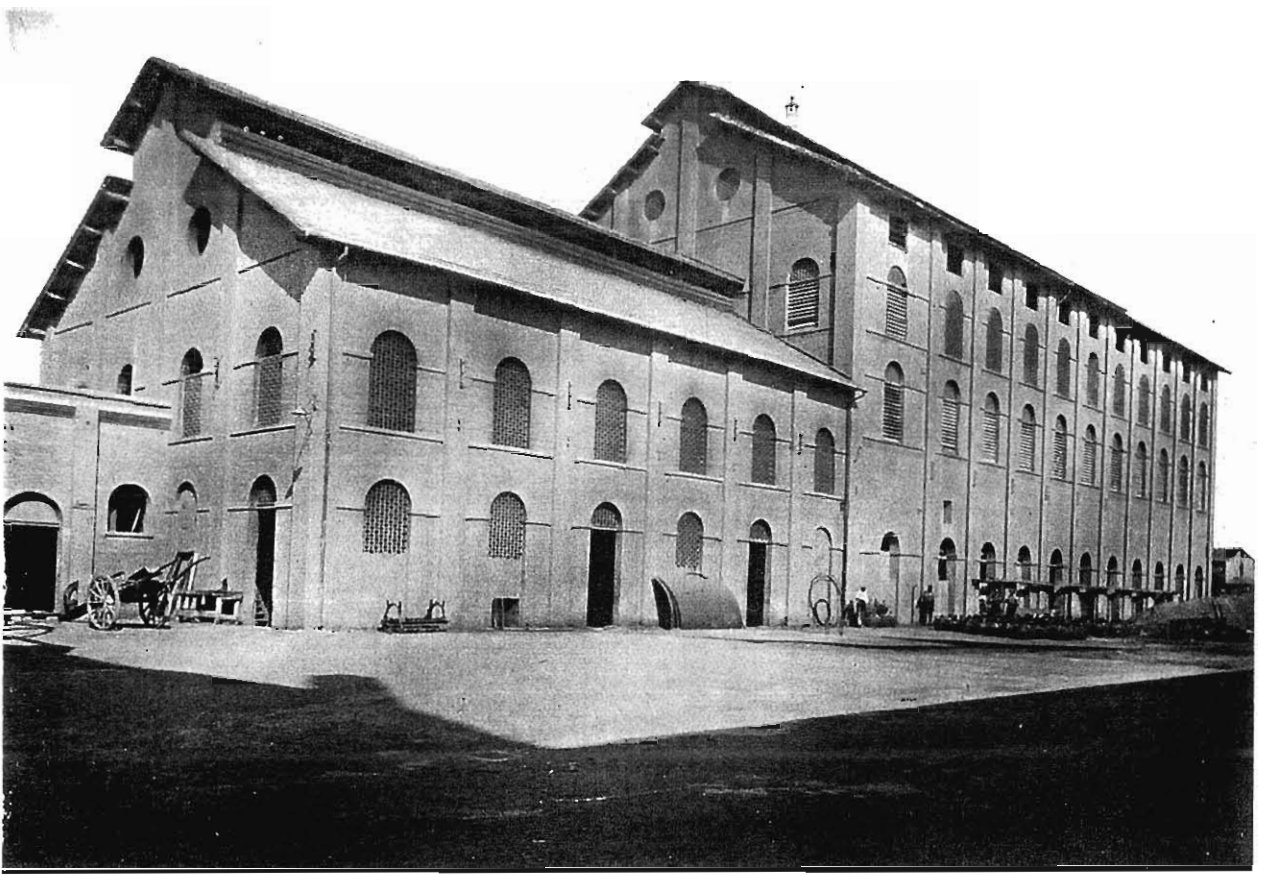
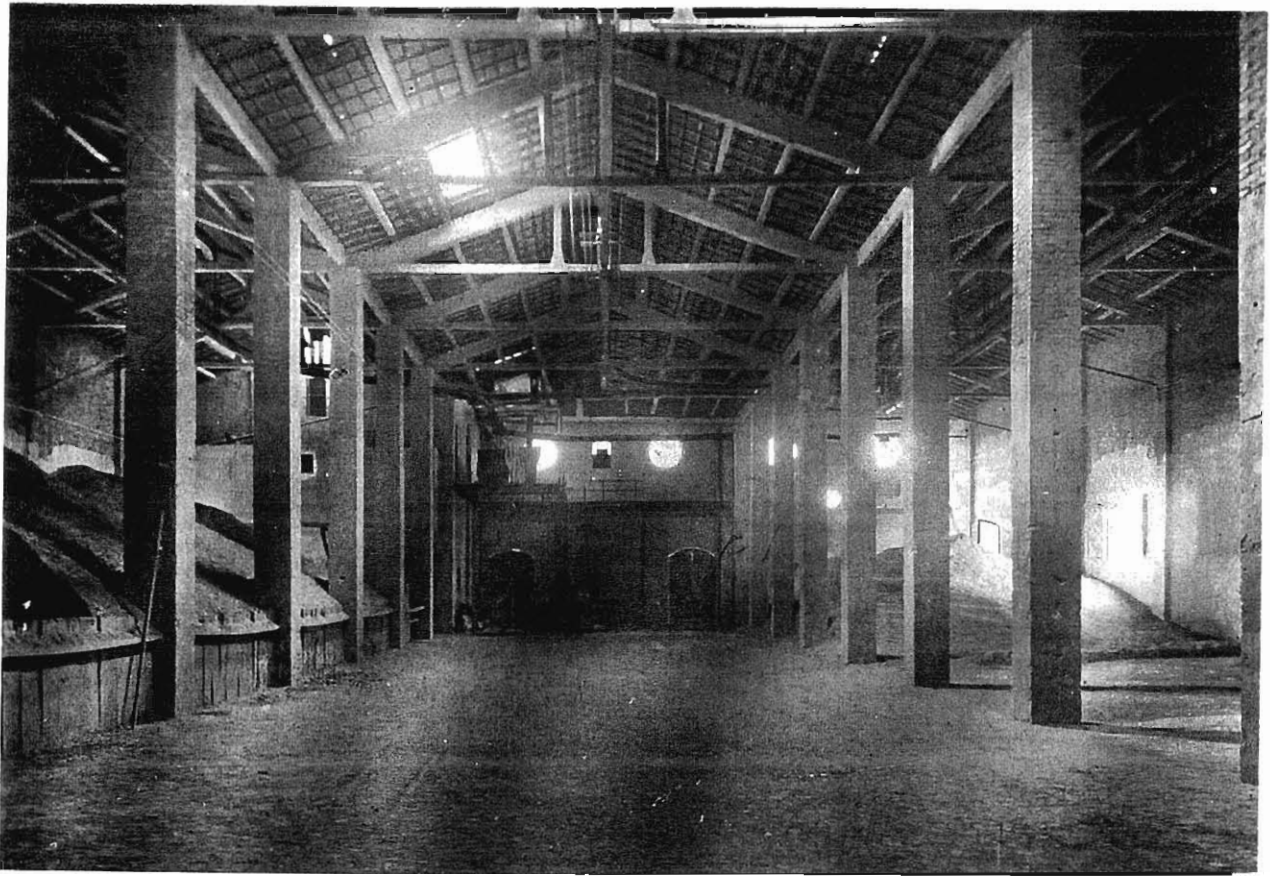
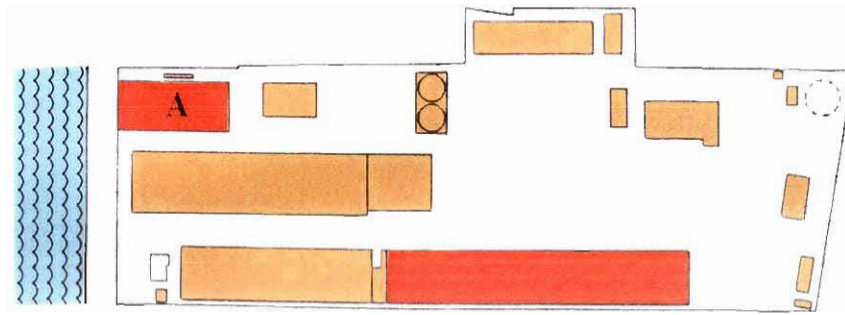


FOTO STORICHE



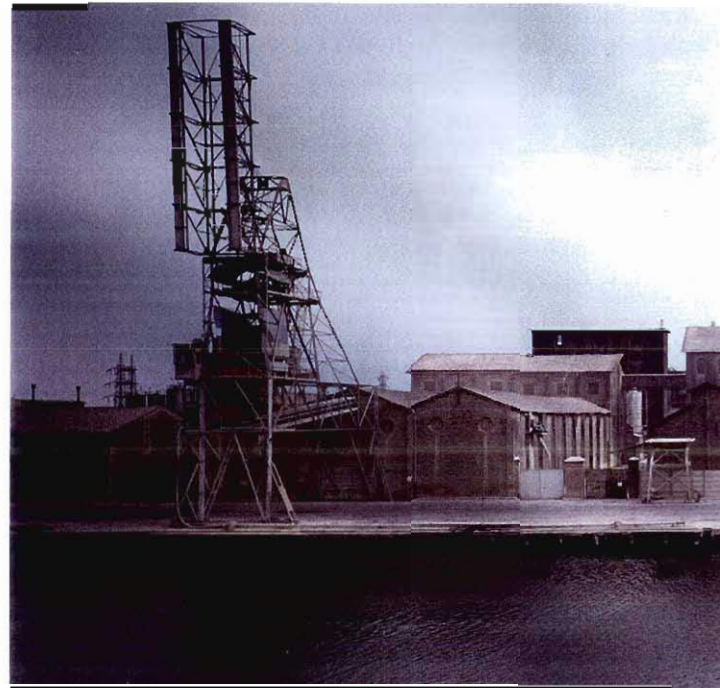
Ubicazione : VIA TRIESTE 98
 Proprietà : SOC. IMMOBILIARE PLATANI SRL - Attività : DEPOSITO DI MATERIE CHIMICHE



SUP. FONDIARIA	61.680 Mq.
SUP. COPERTA TOT.	22.571 Mq.
RAPP. DI COPERTURA	36 %
SUP. SCOPERTA	39.109 Mq.

DATI DIMENSIONALI EDIFICIO "A".

SUP COPERTA	2.421 Mq.
H. MAX	9.00 ML.
SU	2.421 Mq.



EDIFICIO A - ANALISI

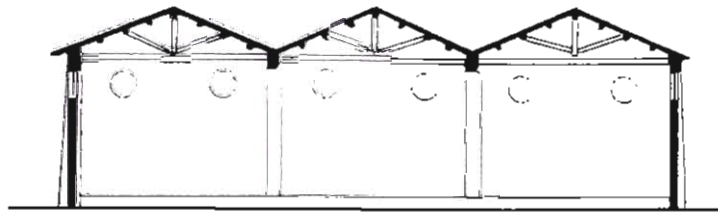
Il complesso, attualmente dismesso, è sorto nell'anno 1920-21 su iniziativa della Società interconsorziale Romagnola ed è entrato in produzione nell'anno 1922.

Lo stabilimento aveva come finalità la produzione di concimi chimici e principalmente il perfosfato minerale. Nell'anno 1934 è stata integrata la sopracitata produzione con la fabbricazione dell'arsenato di piombo.

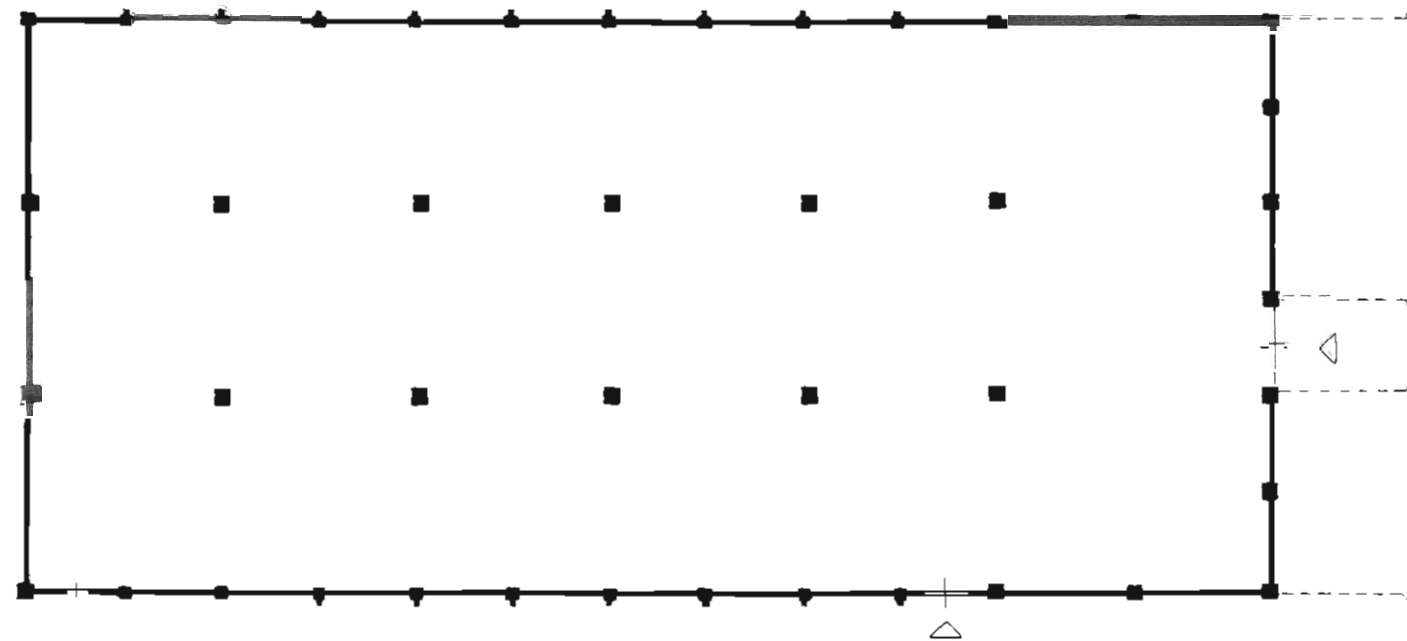
Successivamente con il progredire della ricerca chimica, ai prodotti sopramenzionati si sono aggiunti concimi complessi, con produzione di acido solforico ed altri prodotti chimici sempre inerenti alla gamma dei fertilizzanti.

L'edificio "A" era esistente all'atto della entrata in produzione dello stabilimento. Era costituito da tre fabbricati interamente realizzati in muratura con tetto a capriate in legno, che successivamente sono state sostituite con altre in cemento.

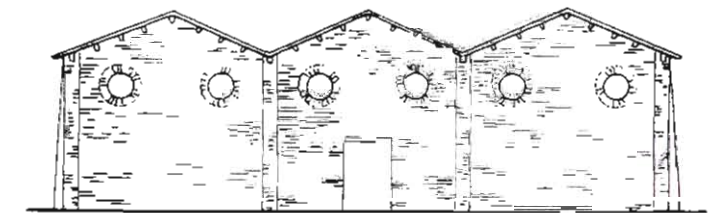
All'interno di detti capannoni veniva immagazzinata la fosforite, minerale utilizzato nel processo produttivo per la fabbricazione del perfosfato minerale. Attualmente a seguito degli interventi edilizi realizzati negli anni '92-'93 il capannone si presenta in un unico corpo, con capriate reticolari in acciaio e manto di copertura in cemento amianto ed è utilizzato per lo stoccaggio di zucchero in sacchi.



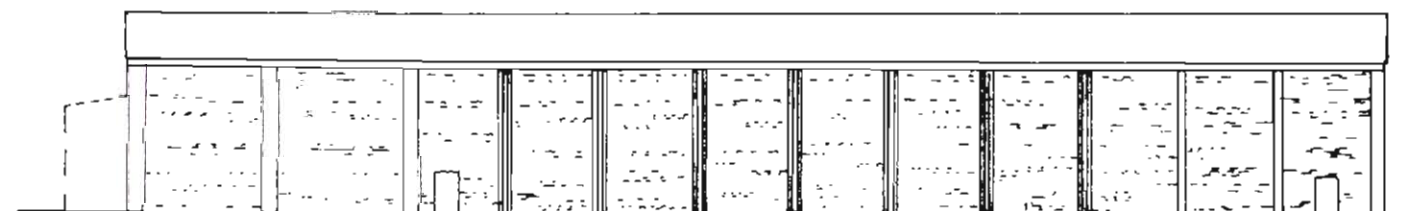
SEZIONE



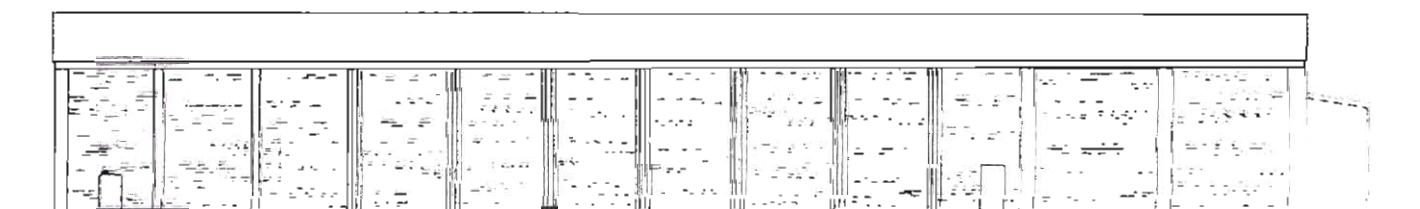
EDIFICIO "A" PRIMA DELL'INTERVENTO DI MODIFICA DELLA COPERTURA PIANTA



PROSPETTO SUD



PROSPETTO OVEST



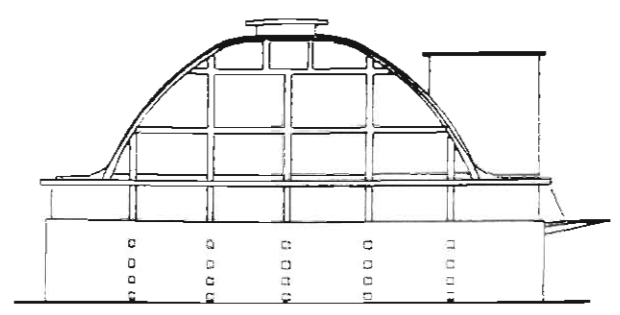
PROSPETTO EST

Soc. IMMOBILIARE PLATANI

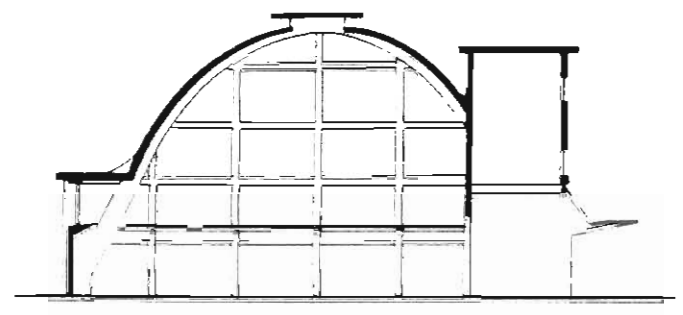
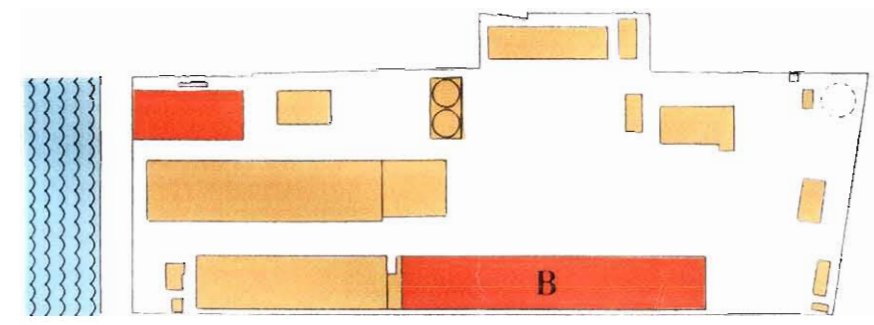
Ubicazione : VIA TRIESTE 98
Proprietà : SOC. IMMOBILIARE PLATANI SRL - Attività : DEPOSITO DI MATERIE CHIMICHE

EDIFICIO B - ANALISI STATO ATTUALE

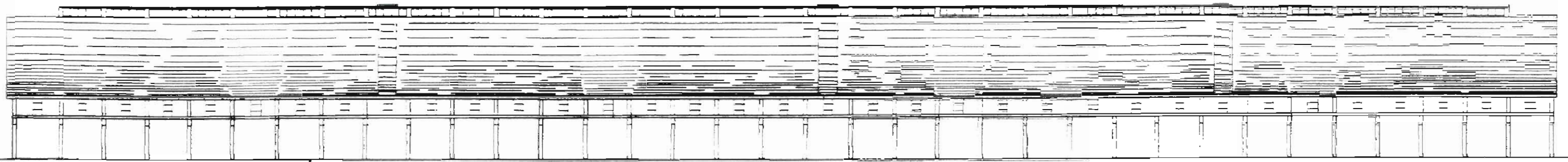
L'edificio "B" è stato realizzato nell'anno 1956.
E' costituito da un unico corpo di fabbrica di mt. 175 per mt. 30, con volta parabolica di altezza massima di mt. 17.80, ed è stato interamente realizzato in cemento armato e laterizio. Ha avuto ed ha tuttora, la funzione di magazzino per stoccaggio alla rinfusa di prodotto finito.
Attualmente, soprattutto a seguito dei lavori di straordinaria manutenzione effettuati negli anni '92-'93, si presenta in buono stato di manutenzione e viene utilizzato per lo stoccaggio di prodotti sfusi.



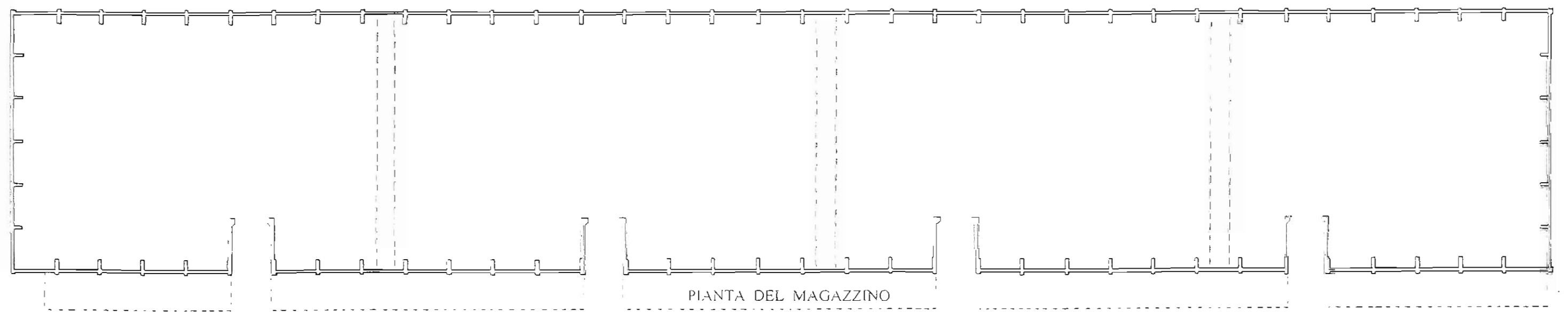
PROSPETTO NORD



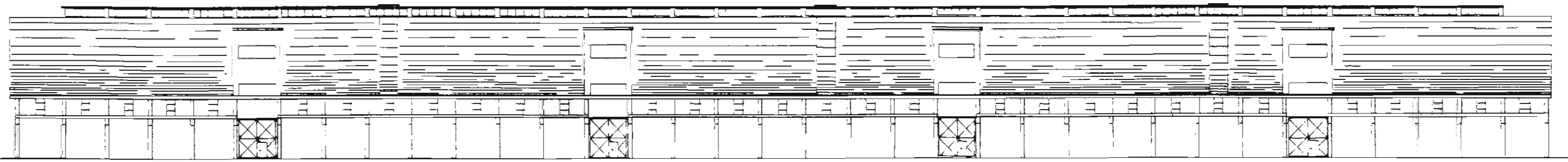
SEZIONE



PROSPETTO OVEST



PIANTA DEL MAGAZZINO



PROSPETTO EST

Ubicazione : VIA TRIESTE 98

Proprietà : SOC. IMMOBILIARE PLATANI SRL - Attività : DEPOSITO DI MATERIE CHIMICHE

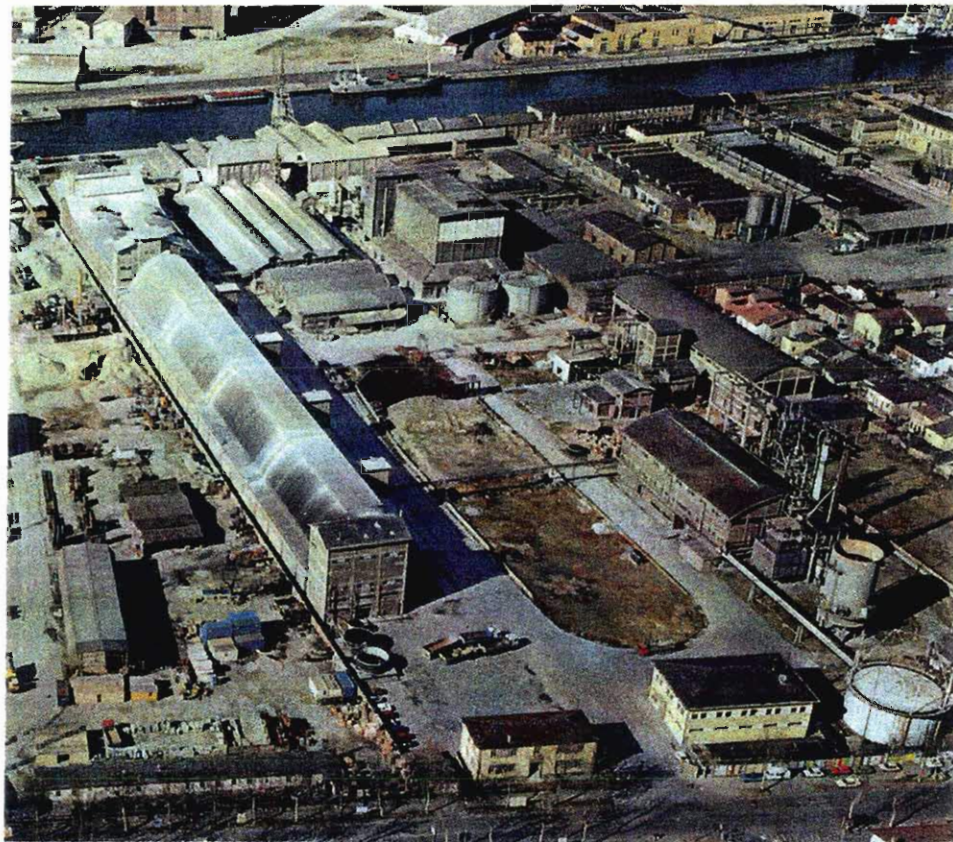
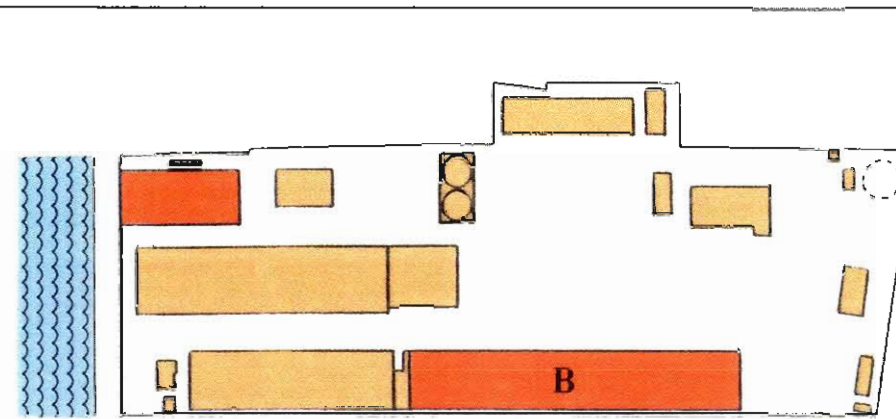


FOTO AEREA PRIMA DELLE TRASFORMAZIONI



SUP. FONDIARIA	61.680 Mq.
SUP. COPERTA TOT.	22.571 Mq.
RAPP. DI COPERTURA	36 %
SUP. SCOPERTA	39.109 Mq.

DATI DIMENSIONALI EDIFICIO "B".

SUP COPERTA	5.179 Mq.
H. MAX	17.80 Ml.
SU	5.179 Mq.

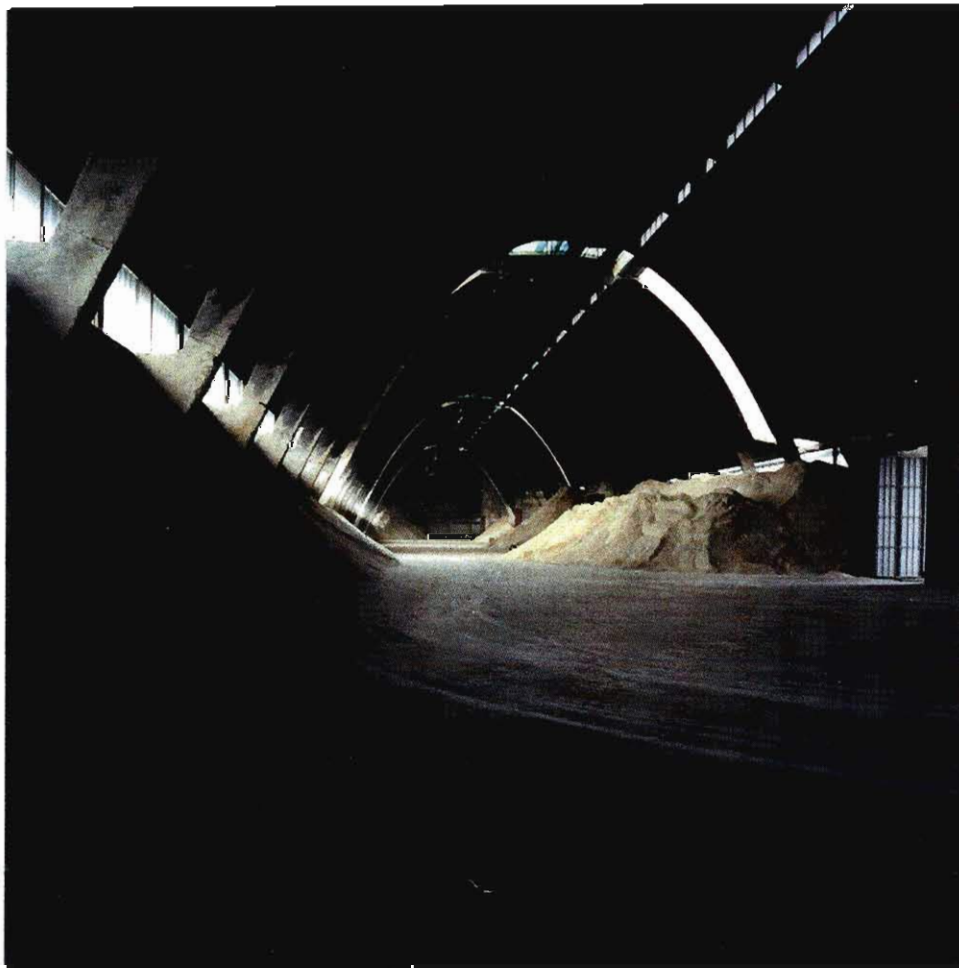
EDIFICIO "B" (magazzino in c.a. e laterizio)
CRITERI PER IL RECUPERO DELL'EDIFICIO B

Il magazzino riveste un'elevato valore figurativo, quasi del tutto definito dalla serialità delle centine ogivali in c.a., di grande impatto spaziale per la dimensione dell'interno progetticamente rilevante.

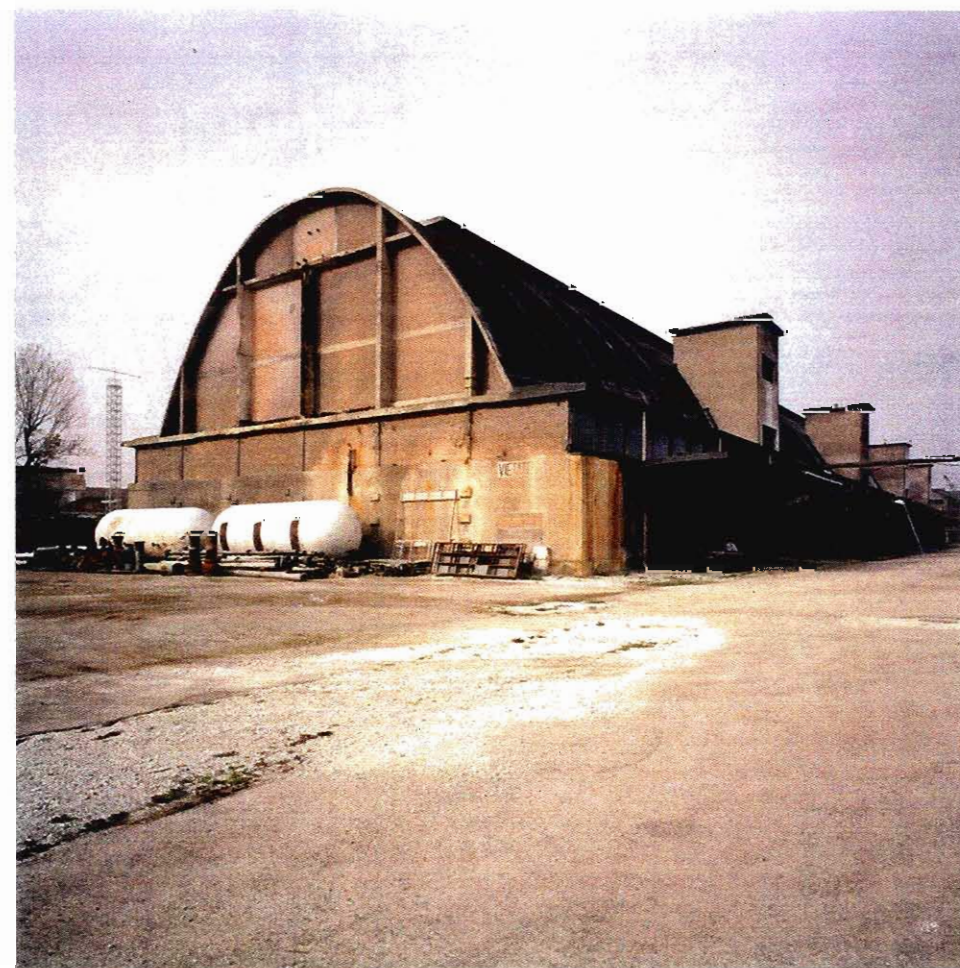
L'intervento di conservazione dovrà garantire il restauro e la riqualificazione della struttura portante in c.a. e delle parti di chiusura in laterizio, rispettando la specificità dello spazio interno mantenendone il carattere strutturale che ne caratterizza e ne definisce la forma.

Lievi interventi interni, necessari per articolare la distribuzione delle umane funzioni, saranno consentiti, anche con dislivelli e con setti tramezzi purchè tali da non precludere la "fuga prospettica" longitudinale del corpo di fabbrica da conservare e da non interferire spazialmente con il disegno seriale delle strutture portanti in c.a.

Sono possibili destinazioni d'uso prevalentemente terziarie di livello espositivo, rappresentativo d'uso pubblico o universitarie (laboratori); nonchè culturali (sale per riunioni, spazi per spettacoli, ecc.) con la necessità, in tal caso, di verificare la continuità prospettica della costruzione.



VEDUTA DELL'INTERNO



VEDUTA ESTERNA



VEDUTA DELL'INTERNO

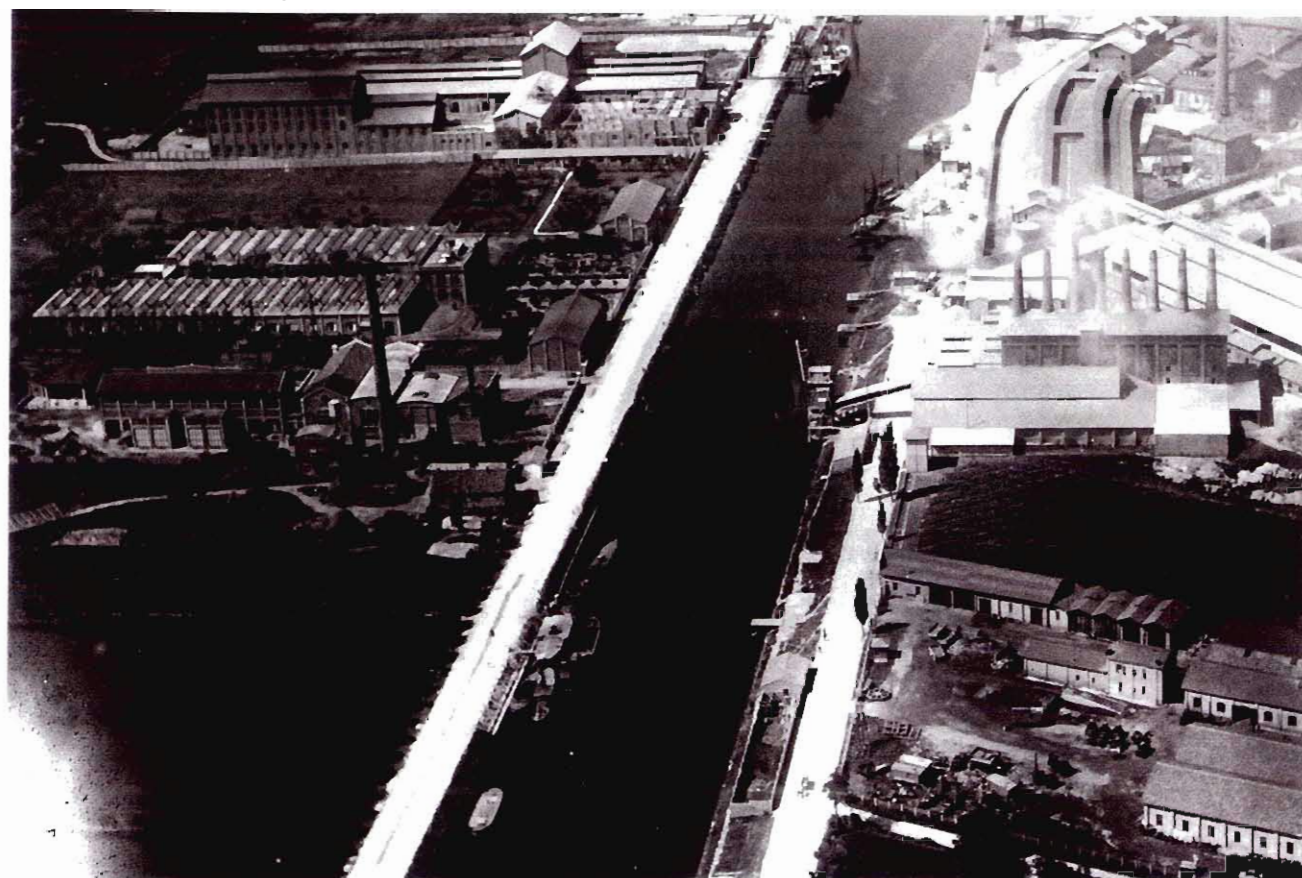
NUOVA PANSAC

Ubicazione : VIA TRIESTE 120

Proprietà : NUOVA PANSAC S.P.A. - Attività : PRODUZIONE E LAVORAZIONE SACCHI DI POLITENE E PVC



CATASTO STORICO - 1928



1929 - VEDUTA AEREA : A SINISTRA DEL CANALE LO JUTIFICIO

NOTIZIE E FOTO STORICHE

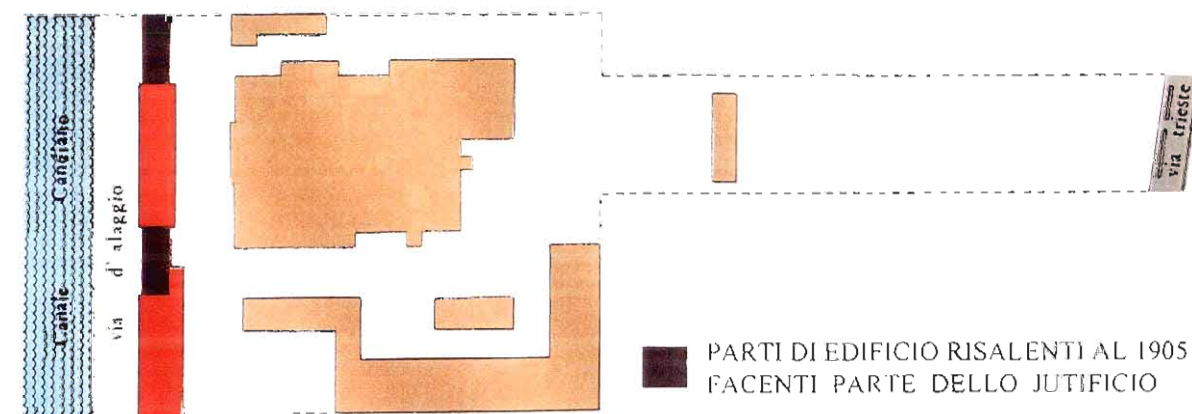
L'edificio ora sede dello stabilimento Nuova Pansac nasce nel 1905 come canapificio romagnolo.

Negli anni '20 viene rilevato dalla Montecatini e lo stabilimento viene riconvertito a fabbrica di juta, e come fabbrica di juta appare nel catasto del 1928.

Negli anni 1938/40 vengono edificati la villa per il direttore dello stabilimento, le case per i dipendenti e viene rifatto il corpo centrale dei fabbricati posti lungo il canale.

Nel 1970 cessa la produzione di juta e la fabbrica viene riconvertita alla produzione di PVC e Politene.

Nel 1972 lo stabilimento viene rilevato dalla Pansac Sas. di Donato Jacopone ed infine nel 1980 viene acquisita dal gruppo industriale Lori e diventa l'attuale Nuova Pansac Spa.



DATI DIMENSIONALI

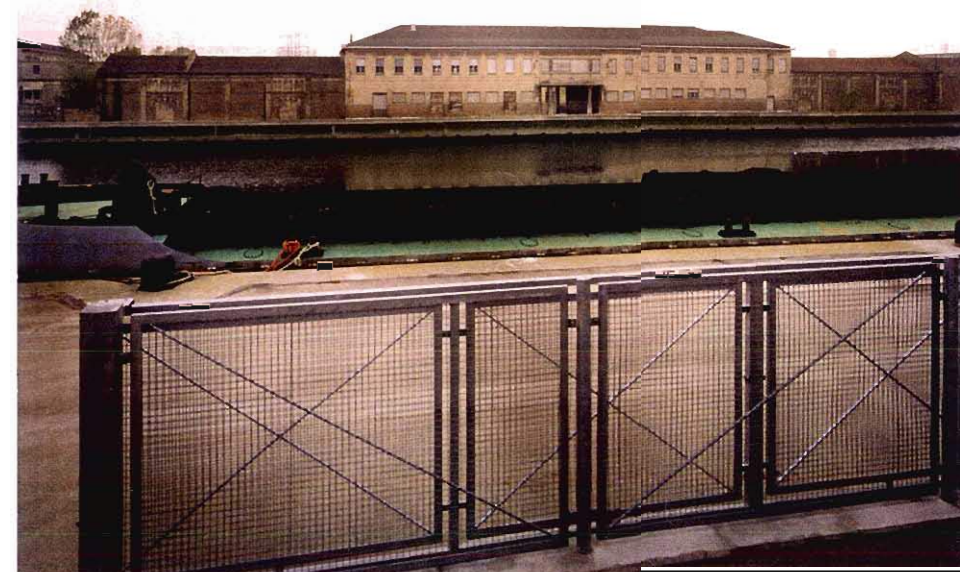
SUP. FONDIARIA	46.584 Mq.
SUP. COPERTA TOT.	17.580 Mq.
RAPP. DI COPERTURA	37 %
SUP. SCOPERTA	29.000 Mq.

SUP. COPERTA ARCH.IND	2.500 Mq.
SU	4.270 Mq.

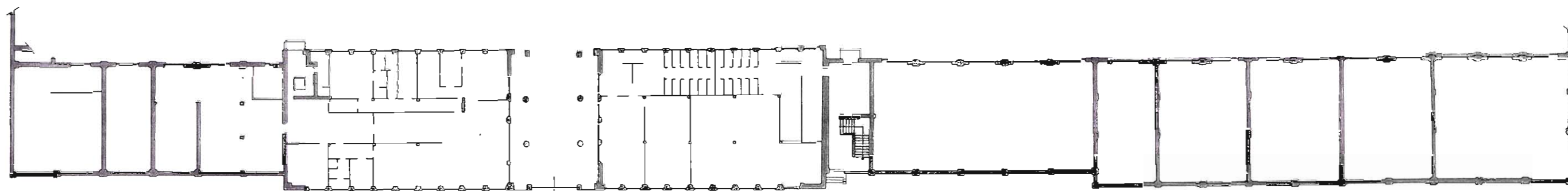
NUOVA PANSAC

Ubicazione : VIA TRIESTE 120

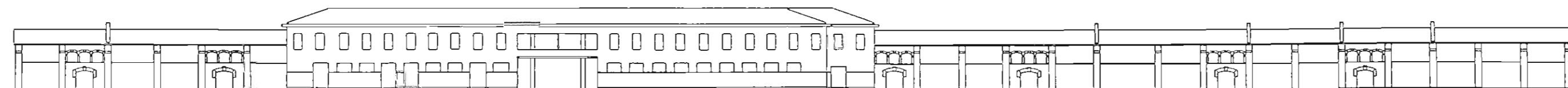
Proprietà : NUOVA PANSAC S.P.A. - Attività : PRODUZIONE E LAVORAZIONE SACCHI DI POLITENE E PVC



ANALISI STATO ATTUALE



PIANTA



PROSPETTO SUL CANALE

Ubicazione : VIA E. MANFREDI 2

Proprietà : SILOS GRANARI DEL CANDIANO S.P.A. - Attività : DEPOSITO DI MATERIALI SFUSI PER LA FABBRICAZIONE DI PRODOTTI CERAMICI



CATASTO STORICO - 1928

NOTIZIE STORICHE.

La Società Silos Granari del Candiano fu costituita il 20 Ottobre 1925. Inizialmente pare che la Società fosse una emanazione della Montecatini, poi passò alla Cassa di Risparmio di Ravenna.

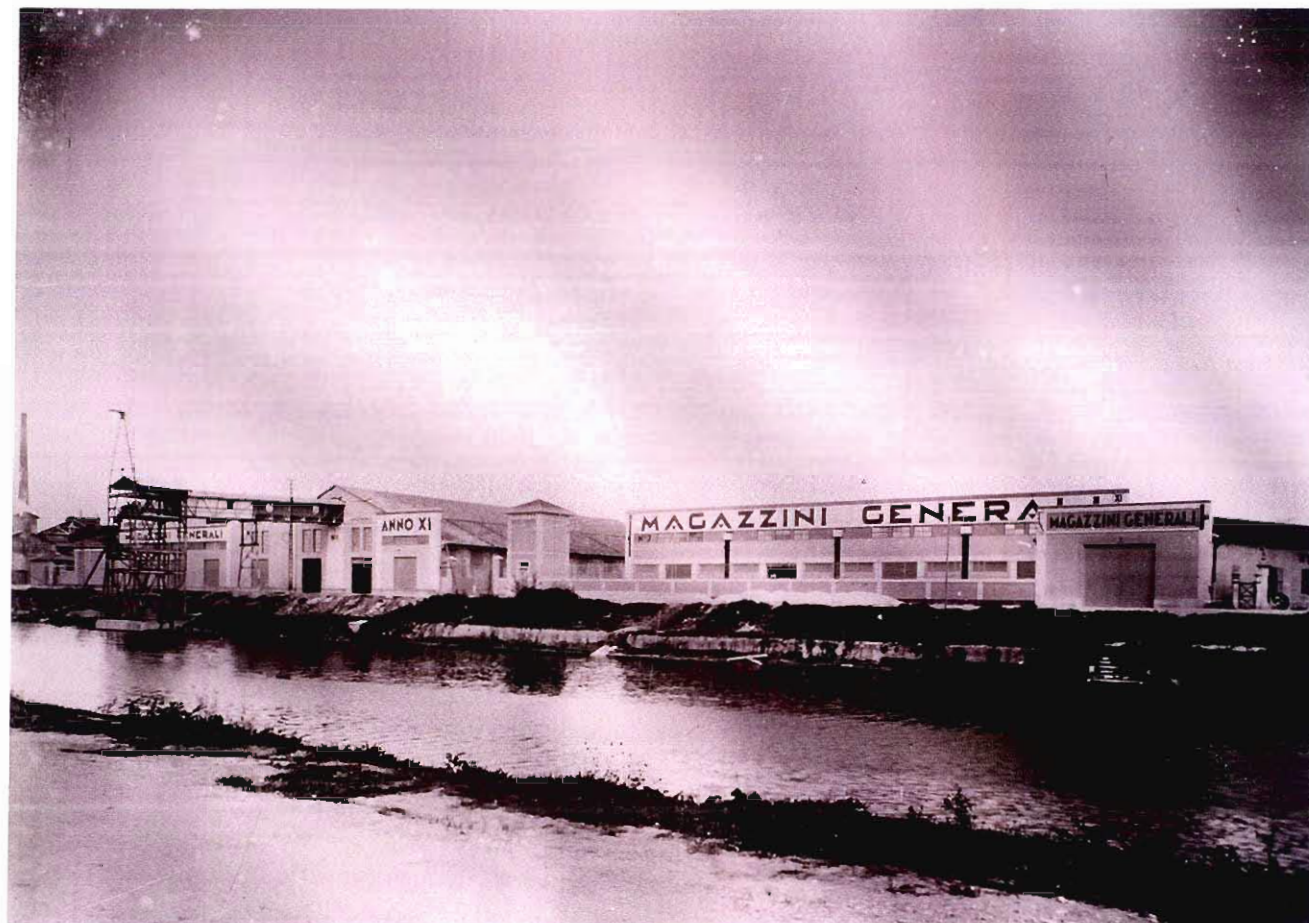
Fra le prime costruzioni realizzate ci fu senz'altro il magazzino indicato con il numero 1 in planimetria come si vede dalla scheda successiva.

Nella conformazione originaria mancava la parte indicata con il numero 2. Il magazzino è sempre stato utilizzato come deposito sfuso di cereali. Nel tempo furono apportate modifiche e migliorie per facilitare la movimentazione dei prodotti.

Mentre la prima struttura è completamente muraria, alcune aggiunte sono in C.A.

La copertura fu rifatta tra gli anni 1950-'52.

Attualmente il magazzino è usato per deposito materiali sfusi quali argille e caolini, provenienti dai Balcani, per la fabbricazione di prodotti ceramici.



1933 - VEDUTE DAL CANALE



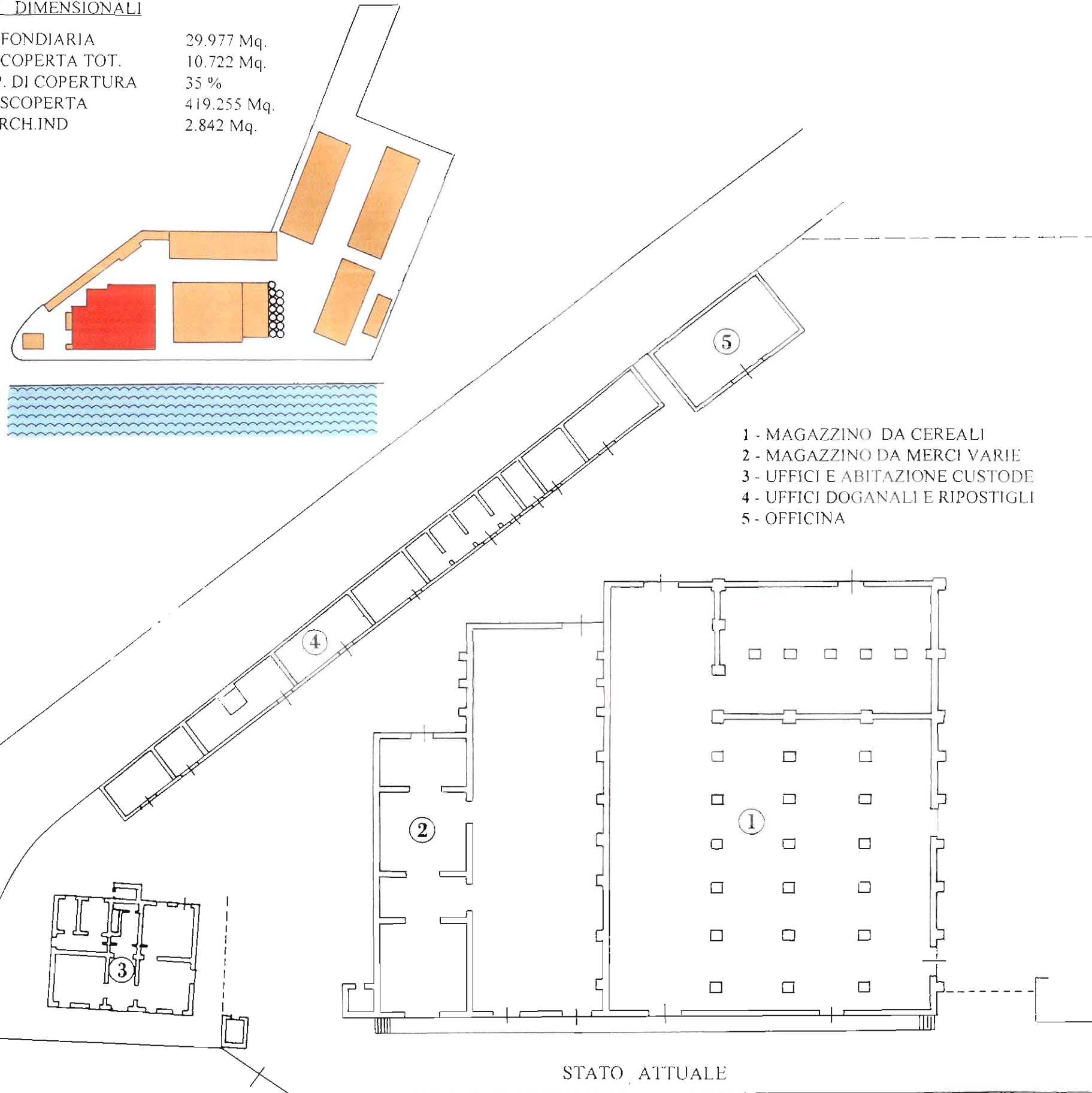
1933 - VEDUTE DAL CANALE

Ubicazione : VIA E. MANFREDI 2

Proprietà : SILOS GRANARI DEL CANDIANO S.P.A. - Attività DEPOSITO DI MATERIALI SFUSI PER LA FABBRICAZIONE DI PRODOTTI CERAMICI

DATI DIMENSIONALI

SUP. FONDIARIA	29.977 Mq.
SUP. COPERTA TOT.	10.722 Mq.
RAPP. DI COPERTURA	35 %
SUP. SCOPERTA	419.255 Mq.
SU ARCH.IND	2.842 Mq.



VEDUTA DEL PROSPETTO SUL CANALE



PROSPETTO OVEST

Ubicazione : VIA E. MANFREDI 2

Proprietà : SILOS GRANARI DEL CANDIANO S.P.A. - Attività : DEPOSITO DI MATERIALI SFUSI PER LA FABBRICAZIONE DI PRODOTTI CERAMICI



SILOS GRANARI - CRITERI E STIMA DEI COSTI DI RECUPERO

Il magazzino (ex deposito di materiali sfusi), riveste sicuro interesse particolarmente per la complessa spazialità interna della zona destinata allo stoccaggio di cereali.

In sede di restauro dovrà essere mantenuto l'impianto fondativo originario degli interni consentendo modificazioni tese esclusivamente a garantire le funzionalità igienico-sanitarie e la sicurezza, pur consentendo l'impiego di finiture e di materiali di protezione delle strutture esistenti anche innovativi.

Le funzioni possibili non possono in alcun modo comprimere o celare l'organizzazione spaziale interna originaria, pertanto, sia nella zona voltata sia nella zona centrale pilastrata e coperta con capriate, nessun setto verticale può superare l'altezza di mt. 1.50/1.80 e connettersi senza soluzione di continuità al sistema dei pilastri.

Possibili destinazioni d'uso sono quindi solo quelle che escludono trasformazioni dell'impianto spaziale, pena l'annullamento dell'immagine nella sua funzione originaria di deposito di materiali sfusi.

Funzioni coerenti con tale assunto sono quelle espositive-commerciali o laboratoriali (purché omogenee) di carattere artigianale o sportive (palestra coperta con usi specialistici legati all'atletica o al fitness o alla ginnastica riabilitativa).

STIMA DEL COSTO DI RECUPERO.

S.U. ESISTENTE = Mq. 2.842 + 20% = S.U. DI PROGETTO = Mq. 3.410

Mq. 3.410 x L. 1.500.000 / Mq. = Tot. L. 5.115.000.000

Contributo richiesto 33% pari a L. 1.687.950.000 (3^a Fase)

**COMPLESSI ED EDIFICI PER I QUALI SI
RICHIEDE IL FINANZIAMENTO IN 1a E 2a
FASE (D.M. 12/12/94)**

Gli edifici per i quali si richiede il finanziamento al Ministero dei Lavori Pubblici, ai sensi del D.M. 12/12/94, sono quelli per i quali è stata riscontrata la disponibilità, da parte della proprietà (tramite atti d'obbligo) ad un utilizzo per usi pubblici o di interesse pubblico con priorità per gli usi universitari (residenza, didattica e ricerca).

Il finanziamento richiesto in 1a fase, è relativo :
all'edificio principale (forno) della Srl Raffineria Almagià (contributo richiesto pari al 33% del costo complessivo dell'intervento di recupero, stimato in L. 1.584.000.000) ;
all'edificio della Nuova Pansac, frontistante il Canale (contributo richiesto pari al 33% del costo complessivo dell'intervento di recupero stimato in L. 6.408.000.000).

Il finanziamento richiesto in 2a fase è relativo :
all'edificio deposito di materie chimiche della Società Immobiliare Platani (edificio A - contributo richiesto pari al 33% del costo complessivo dell'intervento di recupero stimato in L. 4.363.000.000 .

Si precisa che per l'Immobiliare Platani e per la Nuova Pansac sono pervenuti i relativi atti unilaterali d'obbligo (Immobiliare Platani PG: 44965/95 - Nuova Pansac PG: 43697/95) il cui punto 7 cita :

“Il proprietario del subcomparto tenuto conto che nello stesso è insediato un fabbricato classificato come testimonianza di archeologia industriale, nel caso di ammissione al finanziamento del Ministero dei Lavori Pubblici (DM:12/12/94) con il fine di realizzare in tale fabbricato strutture universitarie (per residenze studentesche, strutture didattiche e di ricerca) si impegna a realizzare gli interventi suddetti in regime di convenzione - prezzi e canoni controllati - in corrispondenza con un contributo Ministeriale che - ai

sensi dell'art. 10 comma 1 lettera D) del Bando di cui al citato DM: - risulti non superiore al 49% e non inferiore al 33%, del costo complessivo dell'intervento su tale contenitore, ivi compresi i costi di urbanizzazione. Le modalità tecnico-realizzative dei suddetti interventi saranno definite in sede di PUE e successivi criteri di gestione e/o alienazione saranno messi a punto nella convenzione attuativa del PUE di concerto con l'Amministrazione Comunale e l'Università”.

Per l'Almagià è pervenuto il relativo atto unilaterale d'obbligo che cita :

“Nel caso di ammissione al finanziamento pubblico, di cui al DM: L.P. 21/12/94, il proprietario del subcomparto è disponibile a realizzare interventi in regime di convenzione per destinare l'immobile ad usi di interesse generale e particolarmente per usi multifunzionali di carattere culturale “.

Per gli edifici citati sono state effettuate le verifiche di fattibilità degli usi universitari (residenziali oltrechè amministrativi, di dipartimento e laboratoriali). Tali verifiche hanno dimostrato la duttilità e predisposizione dei manufatti ad essere adibiti anche a tali usi, anche se si è ritenuto per il momento prematuro tradurre le proposte e i criteri di progetto (di seguito descritti nelle schede) in schemi o disegni.

L'ipotesi dei costi di recupero dei contenitori è stata stimata su un prezzo medio di L.1.500.000 /Mq. di superficie utile. La superficie utile di riferimento è quella di progetto, considerando che per norme di attuazione del P.R.U. (art. VI. 5 comma 3 punto b. delle NdA del PRG:'93) è consentito un aumento fino al 20% della superficie utile esistente, purchè compatibile con la salvaguardia della struttura originaria e all'interno della sagoma esistente.

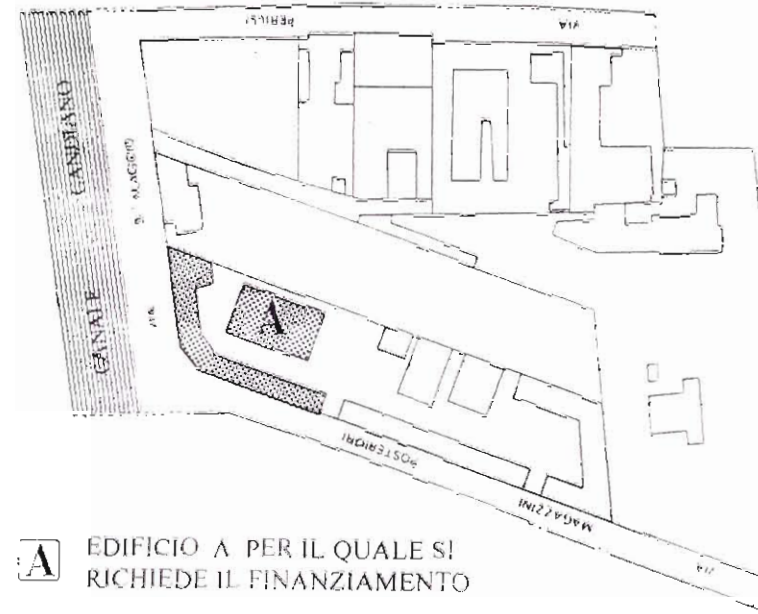
RAFFINERIA ALMAGIA'

Ubicazione : VIA D'ALAGGIO n°. 7

Proprietà : RAFFINERIE ALMAGIA' SRL con sede in Roma - Attività RAFFINERIA DI ZOLFO ORA DISMESSA



EDIFICI DA SOTTOPORRE A RESTAURO E RIQUALIFICAZIONE
EDIFICI GIÀ RESTAURATI



A EDIFICIO A PER IL QUALE SI RICHIEDE IL FINANZIAMENTO



EX RAFFINERIA ALMAGIA' :
CRITERI E STIMA DEI COSTI DI RECUPERO (1ª Fase)

Il 2° stralcio operativo relativo alla parte dell'ex raffineria ancora da sottoporre a "restauro" e "riqualificazione" dovrà essere progettato nel pieno rispetto della morfologia dei manufatti per quanto concerne la conservazione sia degli aspetti tipologico-strutturali originari, sia dei caratteri figurativi degli interni (particolarmente per il "forno").

Ogni intervento progettuale dovrà rispettare e valorizzare sia il carattere planivolumetrico sia l'immagine materica tipica della "fabbrica" relativamente agli spazi esterni che interni, mantenendo inalterato il "senso" delle originarie configurazioni strutturali e delle relative soluzioni tecnologiche, avendo particolare riguardo agli intonaci, ai rivestimenti, alle decorazioni in laterizio, alle tinteggiature, alle superfici di calpestio, ai serramenti, alle finiture in genere, ecc. Non saranno ammessi interventi volti ad alterare o modificare, anche parzialmente, il carattere individuo (formale, funzionale e strutturale) degli spazi e degli ambienti più significativi (particolarmente per il vano centrale del "forno"), e delle pavimentazioni e degli infissi che dovranno essere coerenti, omogenei e affini ai caratteri figurativi del luogo.

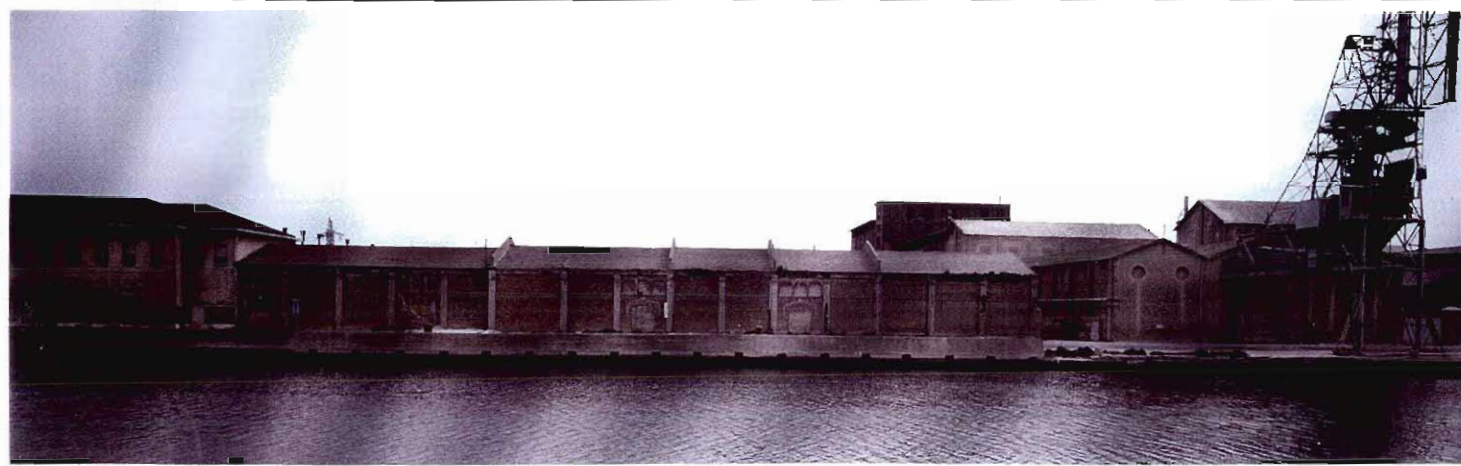
Interventi innovativi potranno essere ammessi sia per quanto riguarda i sistemi tecnologici e di sicurezza necessari e funzionali alle nuove destinazioni d'uso, sia per gli adeguamenti igienico-sanitari, nonché per l'intero sistema degli arredi; particolare attenzione, anche con modalità progettuali innovative, dovrà porsi per la soluzione "estetica" del volume centrale del camino nella sala del "forno".

Per quanto concerne le destinazioni d'uso, sono ammesse funzioni rappresentative, culturali nonché usi di carattere terziario avanzato, quaternario d'interesse o d'uso pubblico.

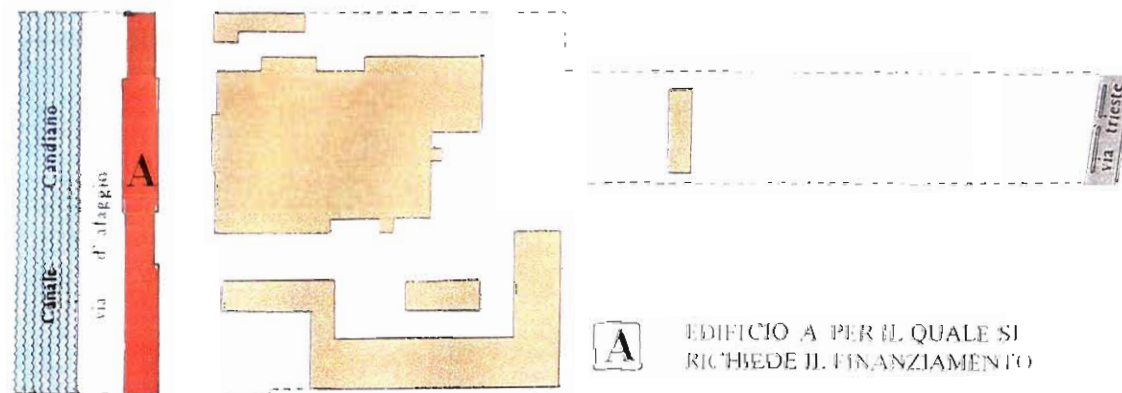
STIMA DEL COSTO DI RECUPERO DELL'EDIFICIO A
SU ESISTENTE = Mq. 880 + 20% = SU. DI PROGETTO = Mq. 1.056
Mq. 1.056 x L. 1.500.000 / Mq. = Tot. L. 1.584.000.000
Contributo richiesto 33% pari a L. 522.720.000 (1ª Fase)

Ubicazione : VIA TRIESTE 120

Proprietà : NUOVA PANSAC S.P.A. - Attività : PRODUZIONE E LAVORAZIONE SACCHI DI POLITENE E PVC



PROSPETTO SUL CANALE



A EDIFICIO A PER IL QUALE SI RICHIEDE IL FINANZIAMENTO

NUOVA PANSAC - CRITERI E STIMA DEI COSTI DI RECUPERO (1^a Fase)

Il corpo di fabbrica dell'ex canapificio consta di una parte centrale a due piani e di due ali laterali caratterizzate da motivi decorativi in laterizio.

Il restauro e la conservazione del manufatto comprende essenzialmente la conservazione dell'apparato morfologico esterno con particolare riguardo alle ali laterali.

Per quanto concerne le possibili destinazioni d'uso, sia quelle terziarie private o pubbliche (o d'uso pubblico) sia quelle afferenti ad usi universitari (amministrativi o di dipartimento), possono essere consentite, trattandosi di una struttura che formalmente non presenta caratteri di unitarietà formale così rigidi e coerenti da condizionare sia le funzioni future sia le modificazioni interne conseguenti.

Occorre comunque, anche per le opere interne rispettare i caratteri costruttivi e le soluzioni tecnologiche più significative, così come quelle decorative eventualmente presenti nei corpi laterali.

STIMA DEL COSTO DI RECUPERO DELL'EDIFICIO A
 S.U. ESISTENTE = Mq. 4.270 + 20% = S.U. DI PROGETTO = Mq. 5.124
 Mq. 5.124 x L. 1.500.000 / Mq. = Tot. L. 7.686.000.000
 Contributo richiesto 33% pari a L. 2.536.380.000 (1^a Fase)

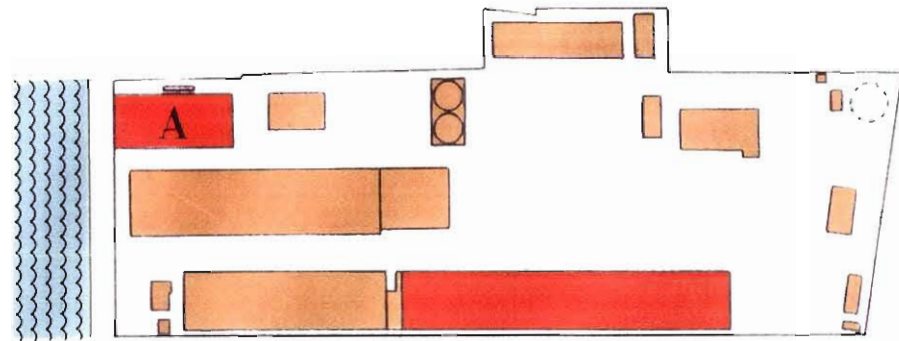


PARTICOLARE DELLA COPERTURA CON CAPRIATE IN LEGNO

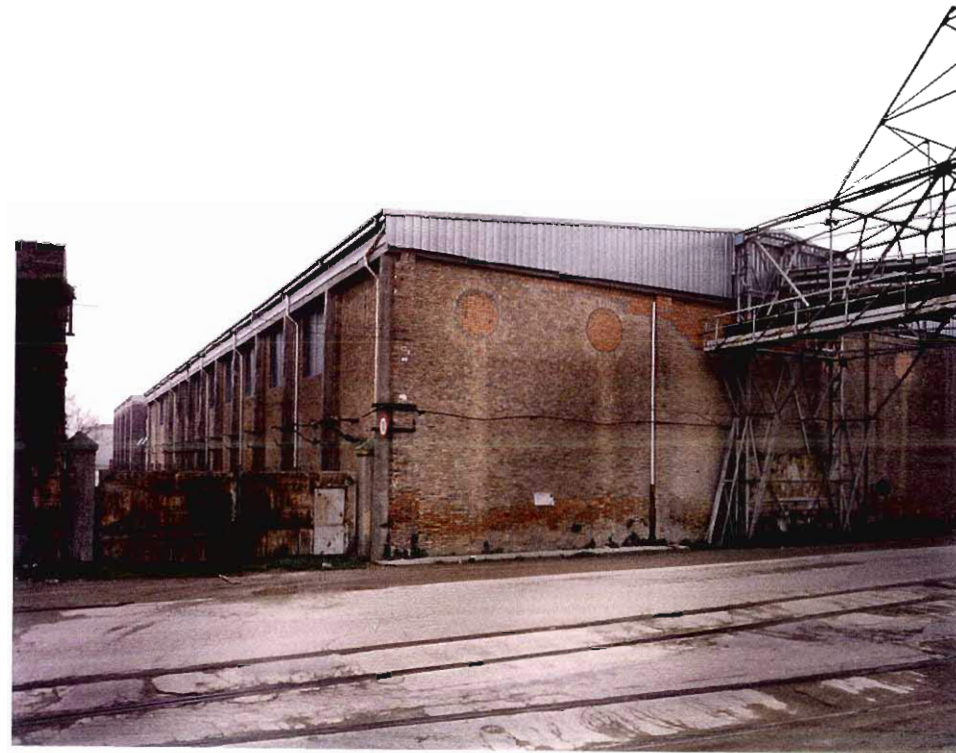


PARTICOLARE DEI MOTIVI DECORATIVI IN LATERIZIO DELLA FACCIATA

Ubicazione : VIA TRIESTE 98
 Proprietà : SOC. IMMOBILIARE PLATANI SRL - Attività : DEPOSITO DI MATERIE CHIMICHE



A L'EDIFICIO PER IL QUALE SI RICHIEDE IL FINANZIAMENTO (2^a Fase)



VEDUTA DEL PROSPETTO SUL CANALE

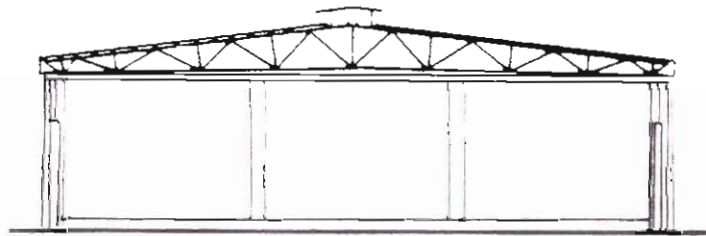
IMMOBILIARE PLATANI CRITERI E STIMA DEI COSTI DI RECUPERO (2^a Fase)

Il complesso, costituito originariamente da tre corpi di fabbrica affiancati è stato di recente alterato con una copertura che ha sopraelevato e unificato il vano interno, alterandone così in modo del tutto improprio sia l'assetto tipologico sia il criterio strutturale.

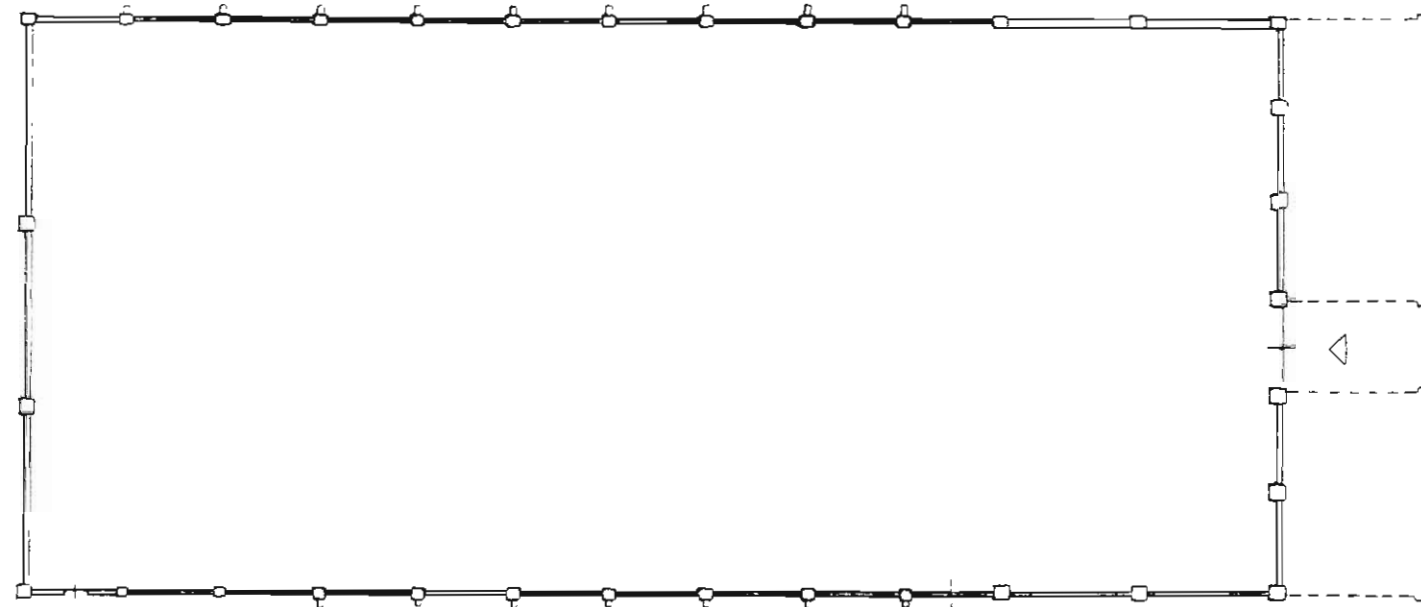
Il restauro dovrà riportare l'ex deposito alla sua configurazione originaria sia per quanto concerne la volumetria e la morfologia, sia per quanto appartiene all'assetto spaziale tripartito dell'interno, ripristinando le coperture a capriate e i piedritti in laterizio preesistenti prima della trasformazione.

Sono possibili destinazioni d'uso sia terziarie, sia universitarie e laboratoriali, anche per singoli corpi affiancati e isolate, purché il sistema di tramezzature non sia tale da impedire la percezione della unitaria spazialità interna (parti mobili alte non più di ml.1.80).

STIMA DEL COSTO DI RECUPERO DELL'EDIFICIO A
 S.U. ESISTENTE = Mq. 2.424 + 20% = S.U. DI PROGETTO = Mq. 2.909
 Mq. 2.909 x L. 1.500.000 / Mq. = Tot. L. 4.363.000.000
 Contributo richiesto 33% pari a L. 1.440.000.000 (2^a Fase)

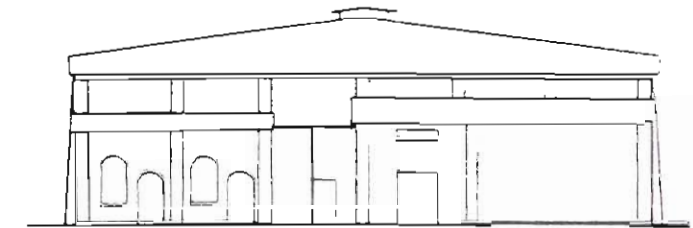


SEZIONE

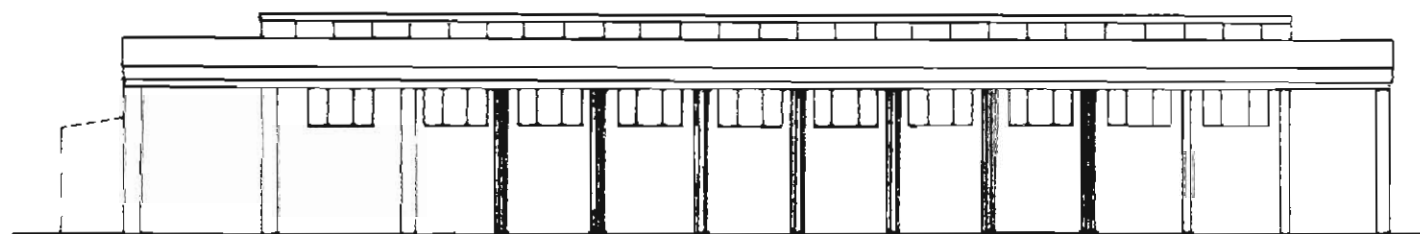


EDIFICIO "A" DOPO LE TRASFORMAZIONI

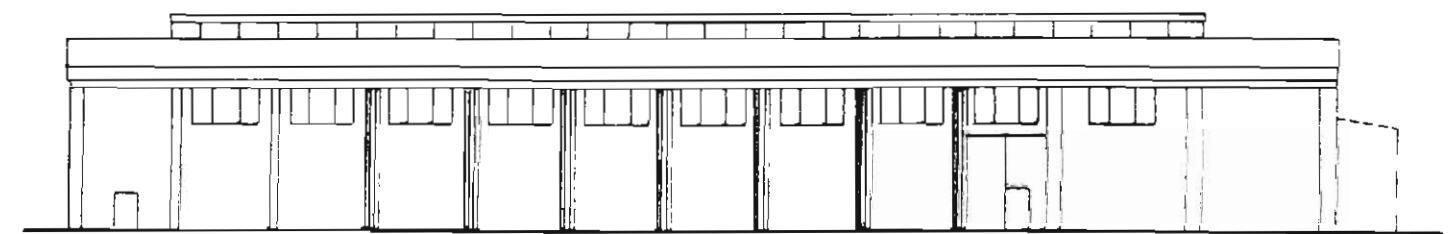
PIANTA



PROSPETTO SUD



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO EST