



COMUNE DI RAVENNA - ASSESSORATI ALLA PARTECIPAZIONE E ALL'URBANISTICA  
**La Darsena che vorrei**  
Partecipazione dei cittadini al POC Darsena di città'

## Documento di avvio del processo partecipativo





## Partecipazione dei cittadini al POC Darsena di città



Il Comune di Ravenna riconosce nella partecipazione dei cittadini un metodo fondamentale per la formazione delle decisioni in materia di trasformazioni urbane e per promuovere l'interesse e il coinvolgimento sociale.

Il Comune di Ravenna ha definito modalità e strumenti volti a promuovere la partecipazione dei cittadini nelle decisioni relative al Piano Operativo Comunale (POC) Tematico "Darsena di Città", che potrà essere utile come esperienza pilota da trasferire anche in futuri progetti di trasformazione urbana.

La partecipazione è intesa come coinvolgimento dei cittadini, delle formazioni sociali, degli attori economici, secondo principi di adeguata diffusione, continuità e strutturazione, nel rispetto delle esigenze di celerità e trasparenza del procedimento. Inoltre si pone l'obiettivo di garantire ai cittadini, attraverso un'informazione tempestiva e preventiva, il massimo coinvolgimento nel processo decisionale finalizzato alla predisposizione del POC tematico e nell'attuazione dei singoli progetti, con un effettivo dialogo nell'interesse pubblico.

In parte tale progetto partecipativo era già stato avviato mediante il coinvolgimento dei proprietari delle aree e della Circoscrizione, coinvolgimento attivato con sedute pubbliche e altre di lavoro più tecnico, a partire dalla prima stesura del Programma datata 1995. In seguito il meccanismo è stato implementato anche nelle successive fasi di pianificazione mediante l'attivazione dei processi di partecipazione di Agenda 21.

Inoltre il Comune di Ravenna intende coinvolgere nel processo di informazione e di partecipazione tutti i soggetti singoli o associati interessati dalla trasformazione del grande ambito della Darsena di Città. Le modalità di partecipazione e selezione dei partecipanti devono essere definite con la massima trasparenza, cercando, per quanto possibile, di coinvolgere tutti i portatori di interesse.

A questo scopo è stato costituito il "Gruppo di Referenti" di cui fanno parte i Responsabili individuati all'interno dei Servizi comunali coinvolti, che si avvarrà del supporto di AgenDa S.r.l. e dell'Autorità Portuale di Ravenna. Tale gruppo costituisce l'interlocutore dei cittadini, su tutte le questioni che riguardano gli interventi relativi alla Darsena di Città.



Nel corso del processo partecipativo è possibile, qualora se ne ravvisi la necessità, che sia richiesta la partecipazione di altri Servizi interni all'Ente che affiancheranno il "Gruppo di Referenti" garantendo con ciò la presenza agli incontri e la collaborazione durante l'iter del processo.

Il "Gruppo di Referenti" può invitare a partecipare, i rappresentanti dei soggetti privati promotori delle proposte/soluzioni progettuali.

Il Comune di Ravenna richiederà il sostegno Regionale sulla base della Deliberazione legislativa n. 115/2010.

A tutte le fasi del processo di partecipazione possono partecipare il Sindaco e gli Assessori.

Il "Gruppo di Referenti" partecipa agli incontri con i cittadini ed è così composto:

Servizio Progettazione Urbanistica (arch. Alberto Mutti, arch. Francesca Proni, arch. Leonardo Rossi e collaboratori)

Area Servizi ai cittadini (dott.ssa Anna Puritani e collaboratori)

Agenda 21 (dott.ssa Luana Gasparini e collaboratori)

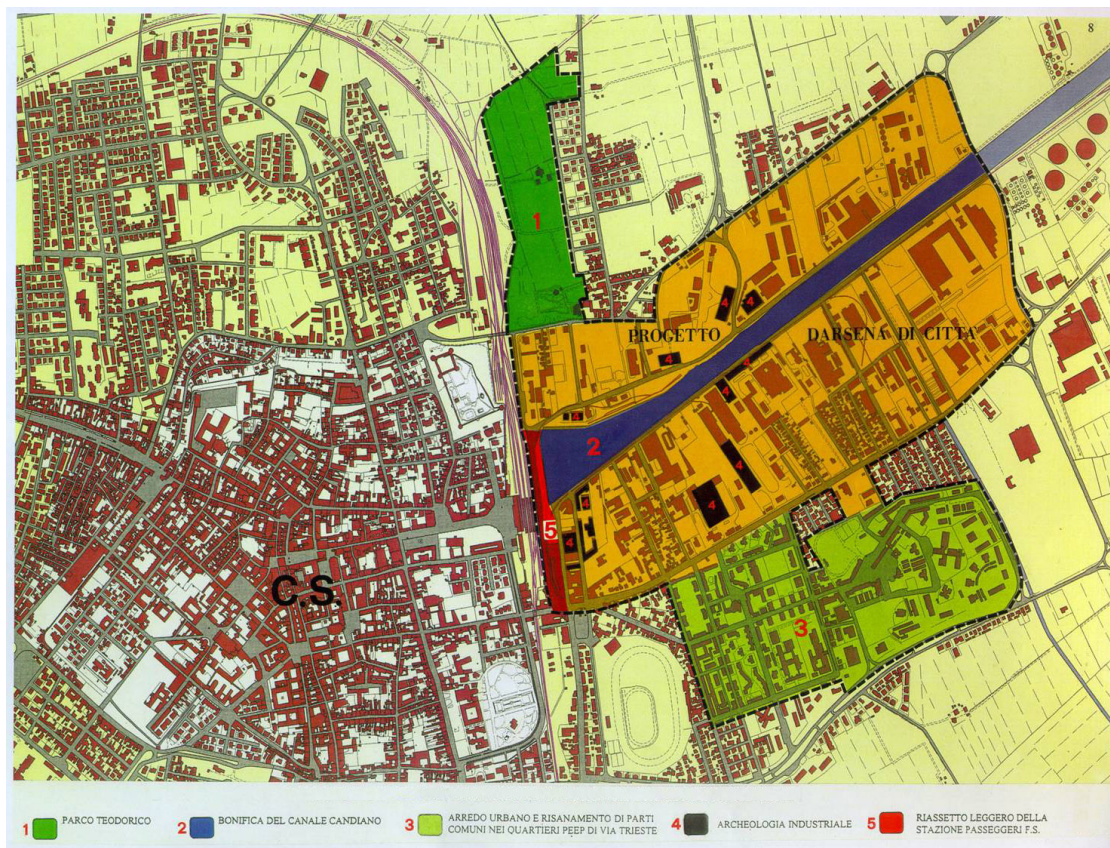
Servizio Politiche Giovanili e volontariato (dott.ssa Raffaella Sutter e collaboratori)

Sevizio Ambiente (dott.ssa Angela Vistoli e collaboratori)

Servizio Pianificazione Mobilità (ing. Ennio Milia - arch. Nicola Scanferla e collaboratori)

Area Programmazione e Sviluppo Economico (dott.ssa Paola Bissi e collaboratori)

*Gli ambiti dei subprogetti di supporto al programma Darsena (1995)*





Il processo di partecipazione è stato fissato dalla Giunta Comunale che ha approvato il Documento della Partecipazione, il quale definisce:

- Gli obiettivi del processo partecipativo che riguarda tutti gli aspetti inerenti al "POC Tematico della Darsena" ad esclusione di quanto già sancito dalle norme del PSC, del RUE e del POC, dei diritti acquisiti da parte delle proprietà e ponendo come elemento imprescindibile la sostenibilità economica e ambientale degli interventi pubblici e di quelli privati.
- L'avvio del processo che è previsto dal 1 settembre al 30 novembre 2011.
- L'ambito di riferimento che è quello ricompreso nel "P.R.U. Darsena di Città"
- Il Responsabile del Procedimento, Capo Area Pianificazione Territoriale arch. Alberto Mutti
- Il Gruppo dei Referenti

La metodologia prevista è articolata in **passeggiate di quartiere, workshop e focus group.**

- **Le passeggiate di quartiere** sono incontri, fra i cittadini, i tecnici e i funzionari, nei luoghi interessati dal processo di partecipazione.
- I **workshop** sono il momento di dibattito più aperto. Dopo una breve introduzione, si discute molto liberamente, scambiandosi opinioni ed esperienze, intervenendo anche con domande.
- Il **focus group** è un gruppo di discussione regolamentato. Si riunisce intorno ad un tavolo un gruppo non troppo numeroso di persone (in genere circa dieci) per discutere su un tema che si intende approfondire.

Tutti gli atti dell'informazione e partecipazione: verbali delle riunioni, delle assemblee e degli altri incontri divengono atti del "Documento della partecipazione".

A conclusione del processo di partecipazione, verrà predisposto il "Documento Finale" quale risultato che accompagna l'intero iter del procedimento con esplicita menzione negli atti e deliberazioni della Giunta Comunale e/o del Consiglio Comunale.

Fermo restando la competenza degli Organi politico-amministrativi (Sindaco, Giunta, Consiglio) ad assumere le decisioni secondo le rispettive competenze di legge, l'Amministrazione deve motivare il mancato recepimento delle proposte emerse dal processo.

Il programma degli incontri sarà reso noto nel corso della serata d'inizio del processo partecipativo previsto per mercoledì 7 settembre alle ore 21 presso l'ex Magazzino dello Zolfo, via dell'Almagià n.2. L'incontro pubblico servirà per illustrare il processo di partecipazione (finalità, limiti, metodologia) e raccolta di eventuali nuove adesioni al processo di partecipazione.

## La storia

Il canale che collega Ravenna al Mare è lungo 11 chilometri.

Nel 1748 furono inaugurati il nuovo porto canale e la nuova darsena nell'attuale posizione e fu denominato Canale Corsini in onore dell'allora Papa regnante Clemente XII Corsini.

Negli anni successivi si svilupparono i primi insediamenti portuali, che si caratterizzeranno in particolare come attività commerciali o per lavorazioni medio/piccole.

Nel 1860 vennero effettuati i lavori di escavazione del canale e di allargamento della darsena promossi da Luigi Carlo Farini; questi lavori consentirono l'accesso e l'attracco di navigli mercantili di maggior tonnellaggio, è di quegli anni infatti il riconoscimento dello scalo di Ravenna come "porto nazionale" e ciò consentì di accedere ai finanziamenti statali.

Nei primi del '900 il porto di Ravenna registrò una discreta movimentazione delle merci (circa 300.000 tonnellate/anno) principalmente derivate dall'indotto agricolo.

Nel 1913 il porto di Ravenna fu sede del compartimento marittimo e della Capitaneria che ne rafforzò il ruolo di porto nazionale.

In quegli'anni si insediarono attorno alla darsena le prime attività industriali: due opifici cerealicoli, una raffineria di zolfo, uno iutificio, un cantiere navale, una vetreria cosicchè l'area della darsena divenne la prima area industriale di Ravenna.

Negli anni '50 si evidenziarono le nuove esigenze del trasporto marittimo, che richiedeva aree più estese e facilmente raggiungibili da navi di maggiori dimensioni, così come si evidenziò la necessità di migliori collegamenti stradali e ferroviari per il porto.

Si andò così verso la realizzazione del nuovo porto industriale/commerciale di Ravenna collocato più verso mare rispetto alla vecchia Darsena.

Questa scelta segna il declino della Darsena di città come scalo portuale e progressivamente le attività si trasferirono nel nuovo Porto.

Dalla fine degli anni '80 prendono poi forma le prime ipotesi di riutilizzo e recupero della Darsena di città.

## Il Programma di Riqualificazione Urbana (P.R.U.) "Darsena di Città"

Il P.R.U., approvato dal Consiglio Comunale in data 5 dicembre 1995, si pone come obiettivo primario la trasformazione di un'ex area a destinazione portuale/industriale in un nuovo quartiere urbano residenziale/terziario. A tal fine vengono assegnati diritti edificatori alle aree private e definiti gli usi insediabili per ogni subcomparto. Questo aspetto è stato fondamentale in quanto il processo ha determinato le certezze economiche per le proprietà rispetto alla trasformazione urbana.

Con la riconversione delle aree, il P.R.U. si è posto altri obiettivi fissati dal PRG '93, in particolare la realizzazione della cosiddetta Cintura Verde della Città, oltre al Parco Teodorico e il trasferimento dell'ex scalo ferroviario delle merci. La cintura verde è un sistema integrato di aree, fasce e percorsi verdi che circondano e circoscrivono l'organismo urbano, ridefinendone i limiti ed i punti di connessione con le strade di penetrazione.

Il P.R.U. ha definito meccanismi perequativi innovativi per quegli anni, definendo una capacità edificatoria aggiuntiva prodotta dalla cessione gratuita al Comune delle aree della Cintura Verde, compreso Parco di Teodorico, capacità edificatoria che può essere ospitata nei subcomparti della Darsena e che si somma alla capacità propria delle aree in proprietà.

STATO DI FATTO	
Superficie Ambito P.R.U.	137 ha
Canale Candiano	12,8 ha
Scolo Lama	7.300 mq
Proprietà demaniale	105.700 mq
Proprietà private	688.200 mq

*Inquadramento territoriale del programma di riqualificazione urbana (1995)*

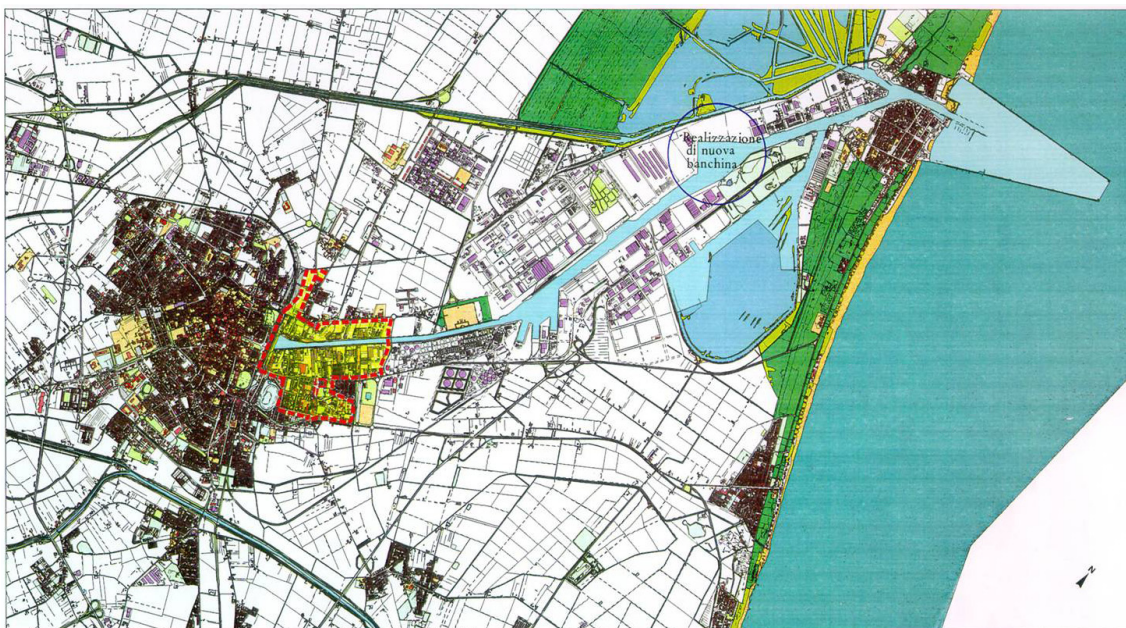
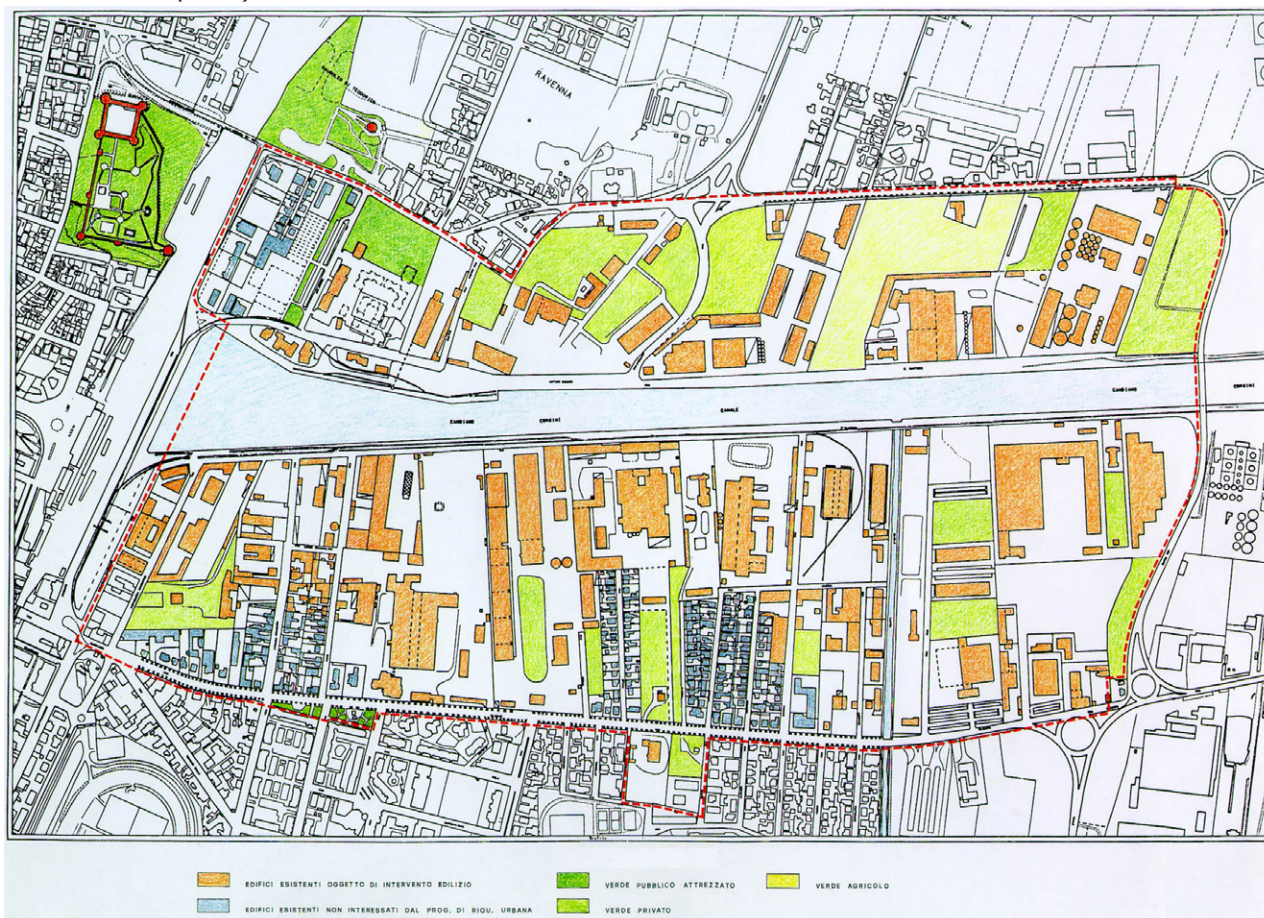




Tabella di sintesi delle proprietà: capacità edificatoria, usi

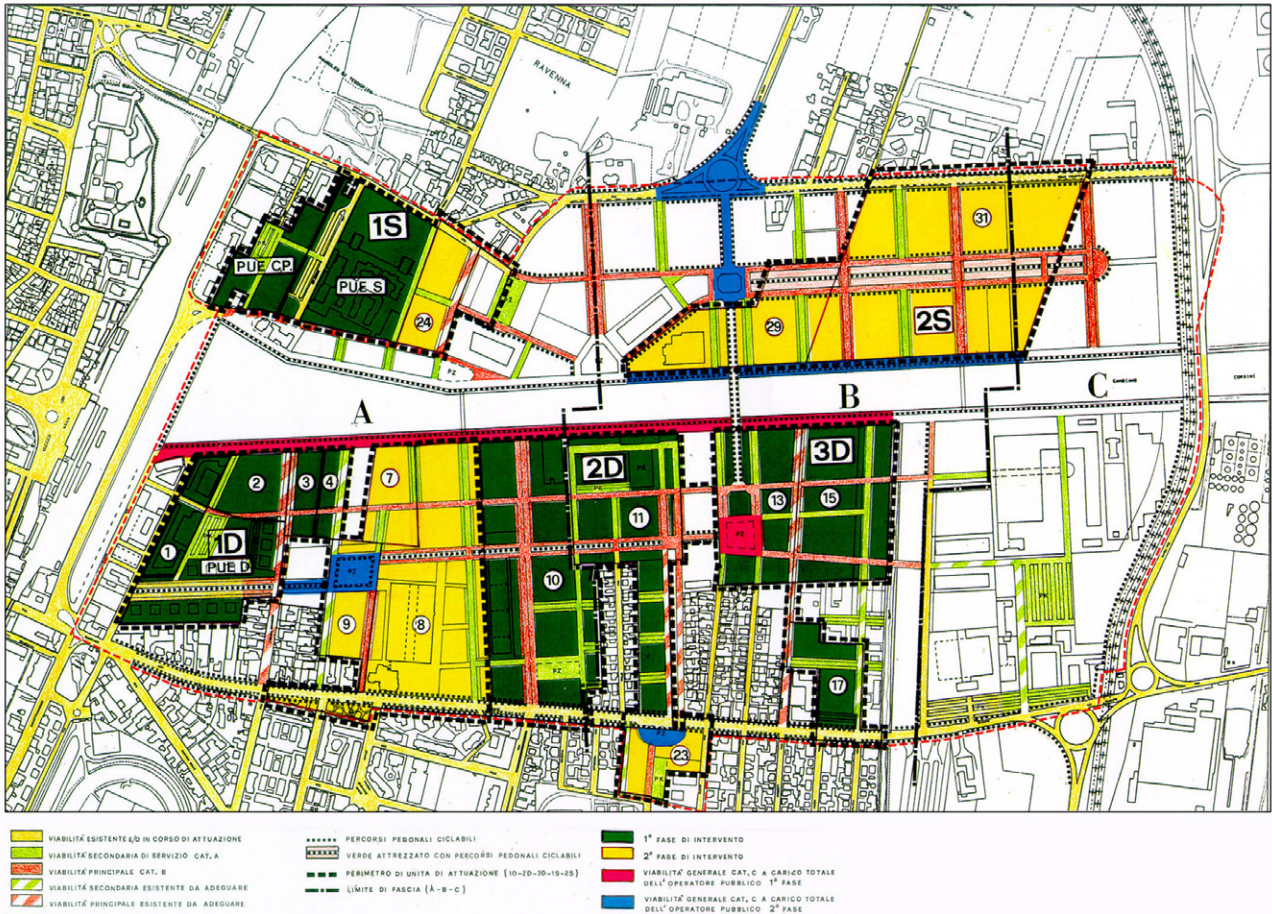
<b>SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA DEL P.R.U. VIGENTE</b>			
Fascia	Destra canale	Sinistra canale	Totale
Fascia A 70% Residenziale 30% Non residenziale	113.306	34.200	147.506
Fascia B 50% Residenziale 50% Non residenziale	74.972	85.033	160.005
Fascia C 0% Residenziale 100% Non residenziale		23.559	23.559
<b>TOTALE Suc</b>	<b>188.278</b>	<b>142.792</b>	<b>331.070 mq</b>

Stato di fatto (1995)





Schema generale di assetto per la 1° e 2° fase di intervento (1995)



Planivolumetrico generale (1995)



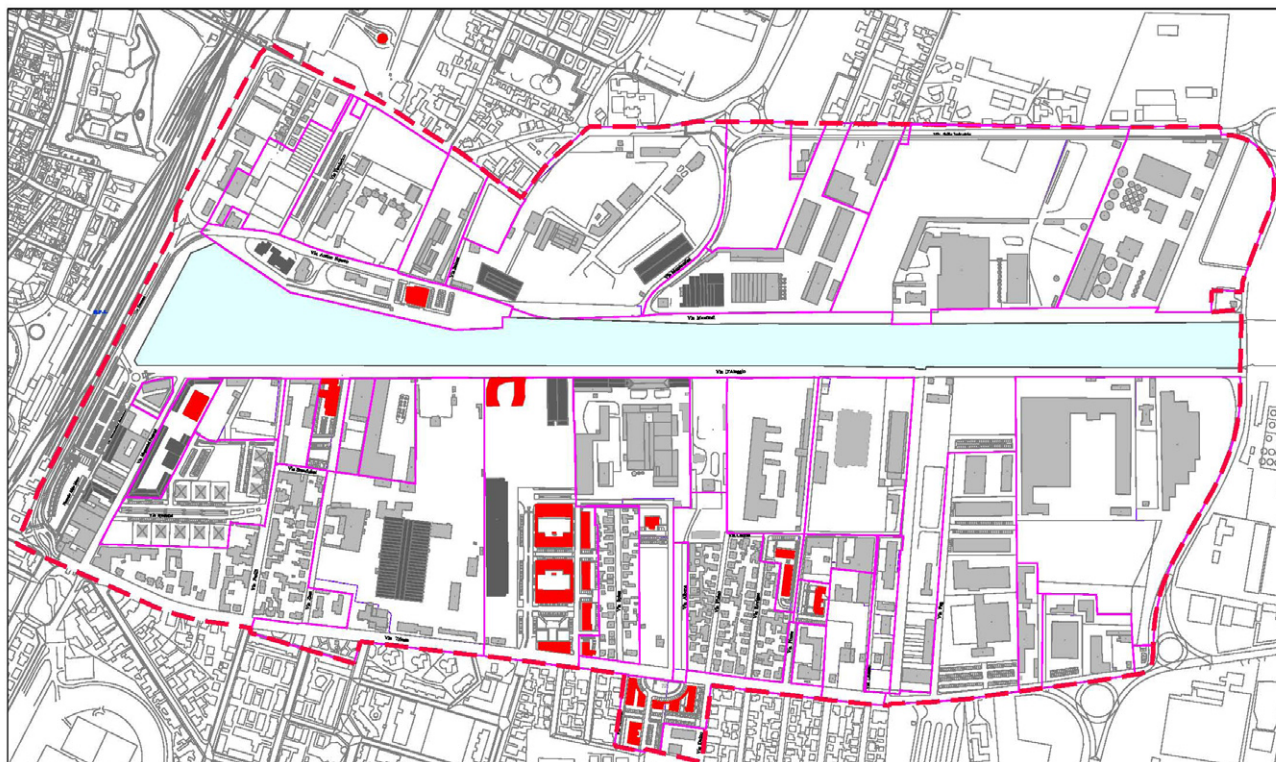


Il P.R.U. Darsena di città è stato lo strumento che ha consentito di accedere ai finanziamenti statali previsti nei bandi dei "Programmi Complessi" del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti che hanno consentito di realizzare fra gli altri interventi:

- 1) Il Parco di Teodorico;
- 2) Il trasferimento dello scalo merci;
- 3) L'acquisto e il recupero dell' ex magazzino dello zolfo del complesso Ex Almagià;
- 4) L'interramento dell'elettrodotto localizzato in ambito PEEP Trieste a partire da via Albona;
- 5) Gli interventi di bonifica e demolizione degli edifici nel subcomparto 10 di proprietà dell'Immobiliare Platani;
- 6) I finanziamenti per gli interventi il recupero di edilizia residenziale pubblica (ERP);
- 7) La delocalizzazione della Dogana dall'attuale sede.

### Le parti fino ad oggi realizzate

Planimetria dello stato di fatto al 2011 (in rosso gli interventi realizzati in ambito P.R.U.)

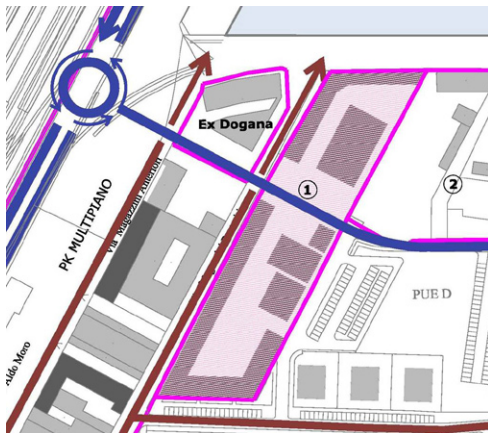


Parco di Teodorico





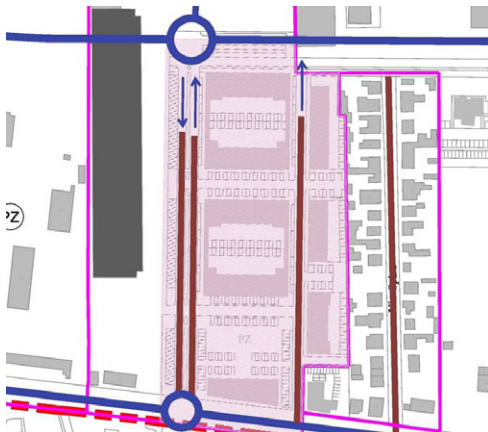
Recupero dell'ex magazzino dello zolfo (Raffineria Almagià)



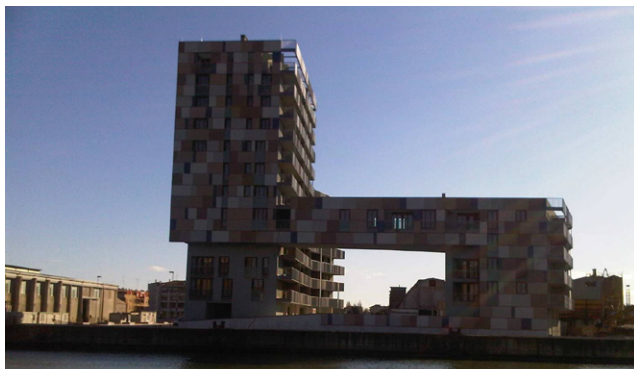
Ristrutturazione dell'ex Molino Pineta



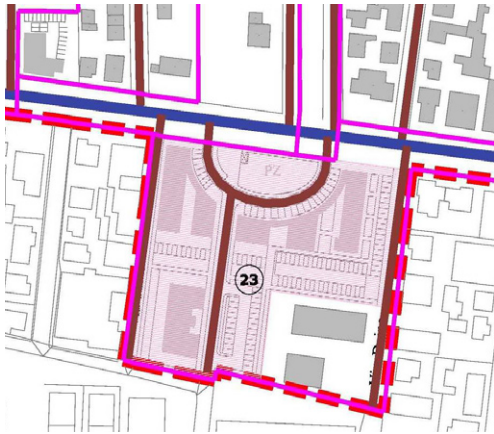
Nuovo quartiere residenziale/terziario (Subcomparto 10)



Edificio di Edilizia Residenziale Pubblica - arch. C. Zucchi (Subcomparto 10)



Edifici per residenze e terziario (Subcomparto 23)



Nuova sede dell'Autorità Portuale - arch. A. Sardellini





## Ipotesi master plan di Boeri Studio

Fra i vari temi affrontati da Boeri studio finalizzati ad individuare un nuovo impianto infrastrutturale oltre ad una diversa distribuzione delle volumetrie in gioco, le indicazioni di maggior rilievo possono essere così sintetizzate:

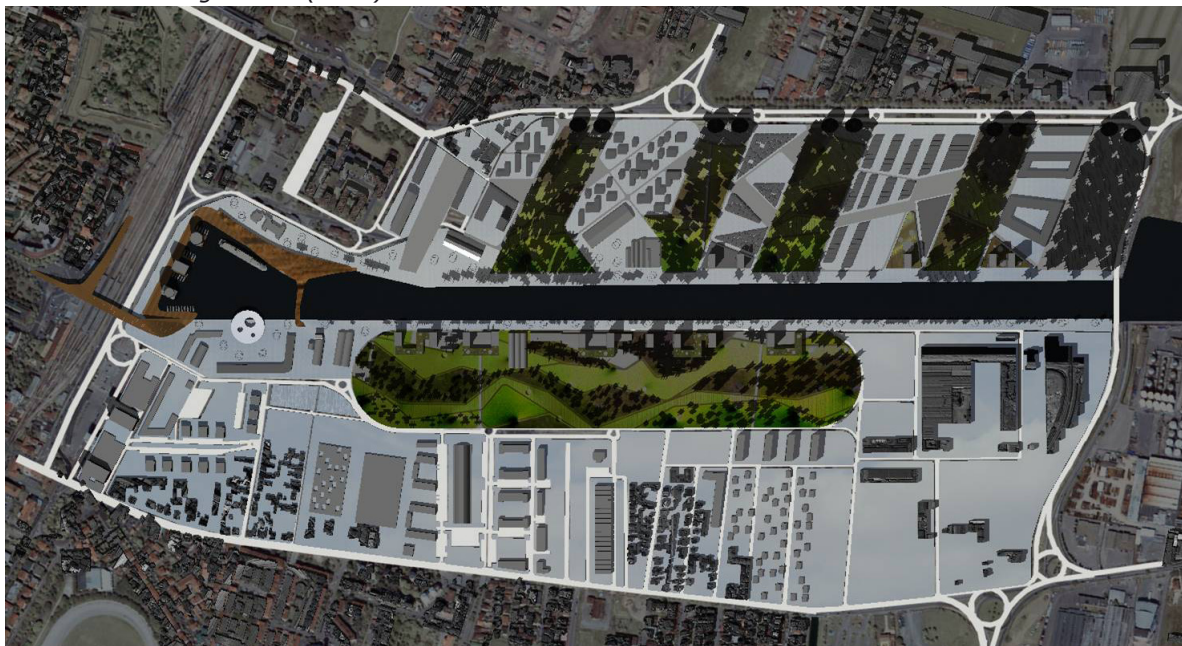
1) L'acqua è l'elemento che rende unica quella porzione di città, è indispensabile valorizzare maggiormente i fronti che si affacciano sull'acqua, cioè il waterfront.

2) Al fine di raggiungere una maggiore qualità urbana è opportuna una maggiore concentrazione delle aree a verde pubblico evitando che ogni subcomparto abbia il suo "frustolo" di area a verde indipendente dall'intero sistema.

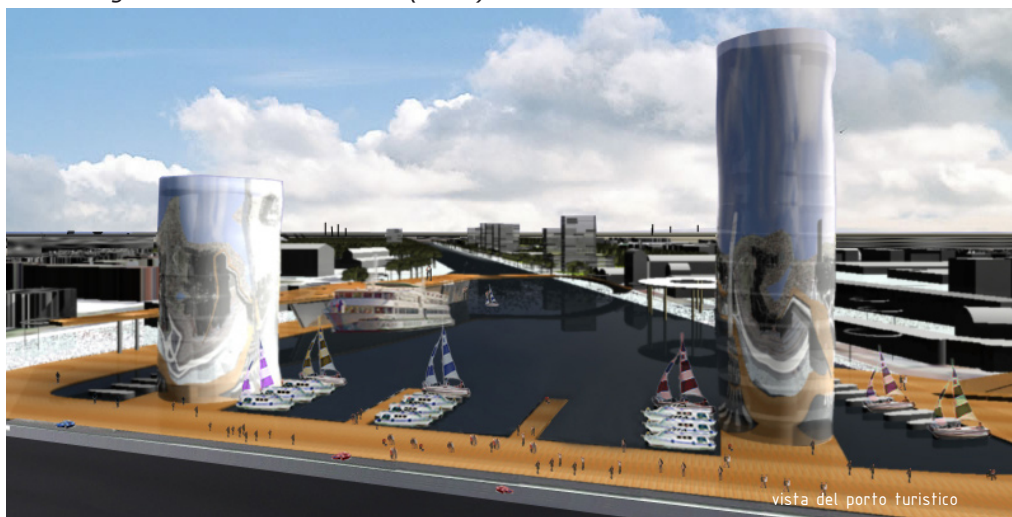
3) In Darsena sono previste capacità edificatorie significative, al fine di liberare spazi fruibili a terra è necessario, per i subcomparti che si affacciano sulle banchine, elevare l'altezza degli edifici lungo il waterfront così da creare un fronte significativo di affaccio sull'acqua.

4) Nuove possibili concentrazioni volumetriche in testata darsena quali poli di attrazione significativi e a completamento della nuova stazione ponte, cerniera fra centro storico e nuovo quartiere urbano.

*Planivolumetrico generale (2005)*



*Rendering: veduta da via Darsena (2005)*





## **Cosa prevede il PSC, il RUE, Il POC e l'accordo con RFI**

Il Piano Strutturale Comunale (PSC), fra le altre azioni da intraprendere, prevede:

- la conferma degli obiettivi e la strategicità delle previsioni del PRG '93;
- oltre agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, la definizione di oneri aggiuntivi per la realizzazione delle opere pubbliche di valenza generale;
- l'introduzione di un indice di edificabilità sulle aree demaniali di banchina gestite da Autorità Portuale pari a una Superficie utile complessiva (Suc) di mq 33.600, le risorse economiche ricavabili sono da reinvestire nelle opere di valenza generale della darsena di città e prioritariamente per la riqualificazione dell'acqua;
- l'incremento dell'altezza degli edifici fino a un max di 40,00 ml raggiungibile in alcune aree del waterfront, sono raggiungibili altezze maggiori per elementi architettonici a torre finalizzati alla realizzazione di piattaforme di percezione dei paesaggi di Ravenna;

Il Piano Operativo Comunale 2010-2015 (POC), fra le altre azioni da intraprendere, prevede:

- la sostanziale conferma dei diritti edificatori "di base" acquisiti dal sistema proprietario in sede di PRG '93;
- la possibilità di precisare tali diritti edificatori alla luce degli approfondimenti fatti nel rispetto degli obiettivi fissati dal PSC, prevedendo anche una diversa distribuzione fra quote: ospitate da aree a perequazione, ospitate da aree di banchina/stazione FS/Ex scalo merci, o da destinare a Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) o Edilizia Residenziale Sociale (ERS);
- per i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) vigenti e regolarmente convenzionati la possibilità di essere attuati fino alla scadenza dei 10 anni dalla data di stipula della convenzione generale;
- eventuali incrementi di Suc interna nel recupero degli edifici di archeologia industriale con destinazioni pubbliche e/o di interesse pubblico.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) prevede alcune precisazioni riferite agli edifici compresi fra via Magazzini Anteriori e via Magazzini Posteriori classificati dal RUE come edifici da riqualificare (art. VI.44 comma 2).

Il protocollo preliminare d'intesa tra Comune di Ravenna, Regione Emilia Romagna, Rete Ferroviaria Italiana, FS-Sistemi Urbani e Autorità Portuale di Ravenna, tra gli aspetti analizzati, riconosce la strategicità del progetto di riqualificazione della Darsena di città e condivide la necessità di trasformare l'attuale stazione ferroviaria in elemento cerniera tra il centro storico di Ravenna e la Darsena, trasformazione che è da risolvere con specifica progettazione il cui iter è a carico del Comune. La progettazione dovrà interessare l'ambito della stazione nonché l'affaccio sulla testata del canale Candiano, oltre all'edificio ex Dogana. Sono assegnate capacità edificatorie all'ex scalo merci dismesso pari a mq 34.500 di cui localizzabili nell'ex scalo mq 17.220 e da rilocalizzare in Darsena mq 17.280; mentre per quanto riguarda la stazione ferroviaria sono assegnati mq 20.000 di cui mq 10.000 da rilocalizzare in Darsena. Le risorse economiche ricavate dalle due operazioni saranno destinate a finanziare gli interventi pubblici di valenza generale previsti per l'intero ambito. Il protocollo prevede, inoltre, l'ampliamento del parco di Teodorico sul fronte ferroviario per circa mq 26.000 garantendo con ciò una dotazione di standard urbanistico significativo al comparto dell'ex scalo merci.

## Il ruolo di Agen.Da S.r.l.

Tra il Comune di Ravenna, la Provincia di Ravenna, la Camera di Commercio e l'Autorità portuale di Ravenna, è stata costituita Agen.Da S.r.l. i cui principali compiti sono:

- il monitoraggio complessivo dei processi di trasformazione edilizia, urbanistica, demografica, sociale ed economica all'interno dell'area del POC Tematico della Darsena di Città;
- la gestione coordinata dei rapporti con i soggetti pubblici interessati e/o competenti;
- la gestione dei rapporti, con i proprietari pubblici e privati;
- l'elaborazione di proposte di piani e programmi attuativi, integrativi o modificativi;
- la ricerca e l'acquisizione di finanziamenti pubblici e privati;
- l'erogazione di servizi accessori o strumentali alla progettazione e alla realizzazione di lavori di competenza pubblica previsti;
- le attività finalizzate allo sviluppo dell'area Darsena di Città, così come indicata dal Piano Regolatore Generale, su scala locale, nazionale e internazionale.

## Le principali criticità della Darsena:

- la barriera fra Centro Storico e il nuovo quartiere urbano costituita dall'attuale stazione;
- l'elevato frazionamento delle proprietà (48 proprietari pari a 26 subcomparti);
- la scarsa presenza di proprietà pubbliche (subcomparto Capitaneria di porto, banchine demaniali, ex tiro a segno e nuovo impianto idrovoce localizzato in via Pag angolo via D'Alaggio);
- la bonifica delle acque e del fondale del canale Candiano.

Gli investimenti pubblici necessari a sostenere il progetto Darsena:

N.	DESCRIZIONE	LOCALIZZAZIONE	DIMENSIONI	COSTI
1	Vasca Nord città Vasca Bidente		2	24.000.000
2	Bonifica fondali	Canale Candiano	130.000 mq	29.640.000
3	Idrovora	Via Pag	1	13.000.000
4	Banchina	Via D'Alaggio	1.660 m	3.200.000
5	Banchina	Via Manfredi	1.660 m	3.200.000
6	Viab. Generale	DX Canale Candiano	1.420 m	1.800.000
7	Rotonde	DX Canale Candiano	6	1.480.000
8	Nuova Banchina	Via Darsena	200 m	4.200.000
9	Piazza sull'acqua	Via Darsena	7.000 mq	2.500.000
<b>TOTALE</b>				<b>83.000.000 €</b>

## Tabella dei diritti edificatori acquisiti

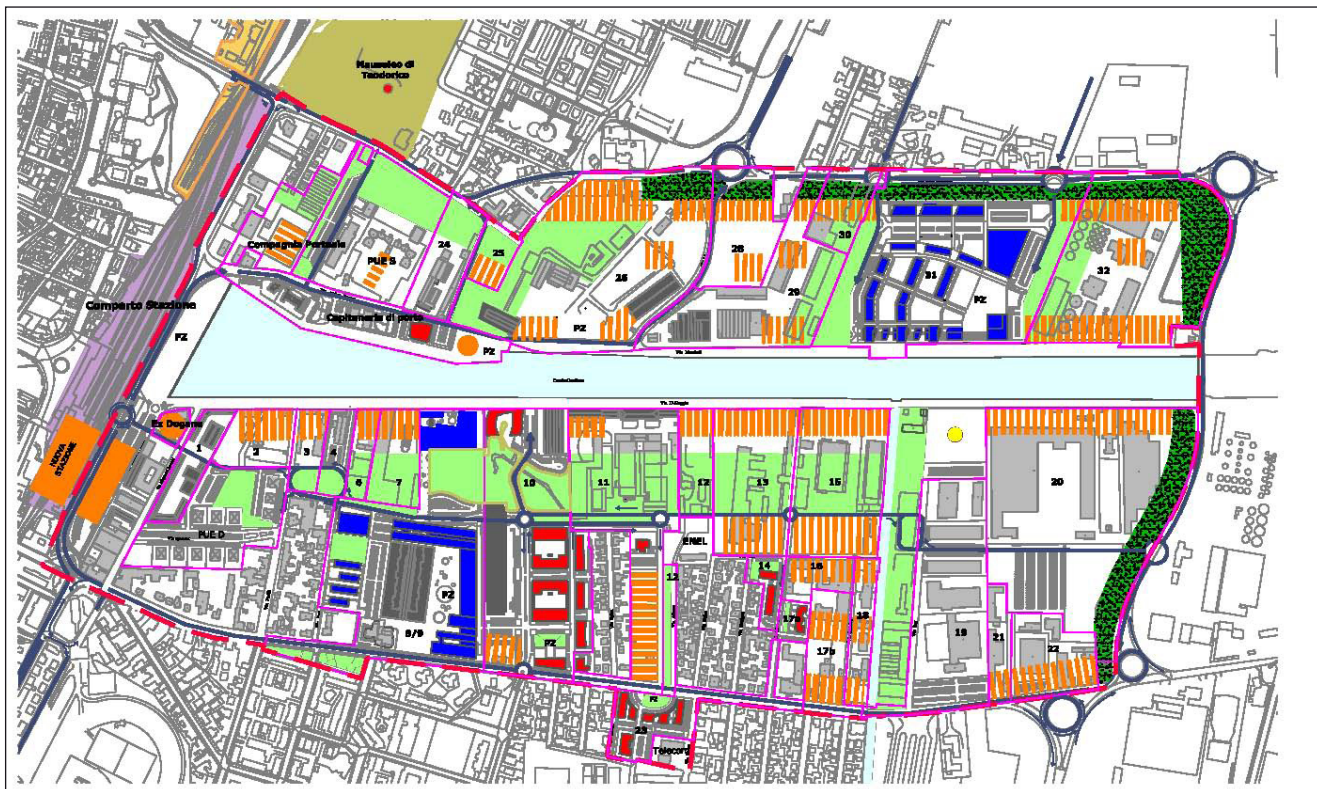
<b>SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA DEL POC TEMATICO DARSENA DI CITTA'</b>	
Destra canale	210.450
Sinistra canale	157.520
Tot. parziale	367.970 mq
<b>SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA DA TRASFERIRE IN DARSENA DI CITTA'</b>	
Suoli banchine demaniali	33.600
Ex scalo merci	17.250
Nuova stazione	10.000
<b>TOTALE Suc</b>	<b>428.820 mq</b>
<b>UT Indice di Utilizzazione Territoriale</b>	<b>0,50 mq/mq</b>



## Prima ipotesi di distribuzione delle volumetrie

Si riporta di seguito una prima ipotesi planimetrica dell'ambito che riporta schematicamente i temi principali oggetto della partecipazione, in particolare: la distribuzione delle volumetrie, gli edifici di recente edificazione, gli edifici di archeologia industriale previsti dal P.R.U., il verde pubblico, i Piani urbanistici presentati, l'ipotesi della nuova viabilità.

Tavola del progetto urbano (Prima bozza)



LEGENDA	
	Ambito di intervento P.R.U.
	Perimetro Subcomparti
	Ipotesi di nuova viabilità
	Edifici di archeologia industriale previsti dal PRU
	Edifici di recente edificazione
	Possibile localizzazione di nuove volumetrie
	Standard pubblico
	Verde di filtro
	Piani urbanistici presentati
	Nuovo profilo banchina
	Nuovo impianto idrovoro