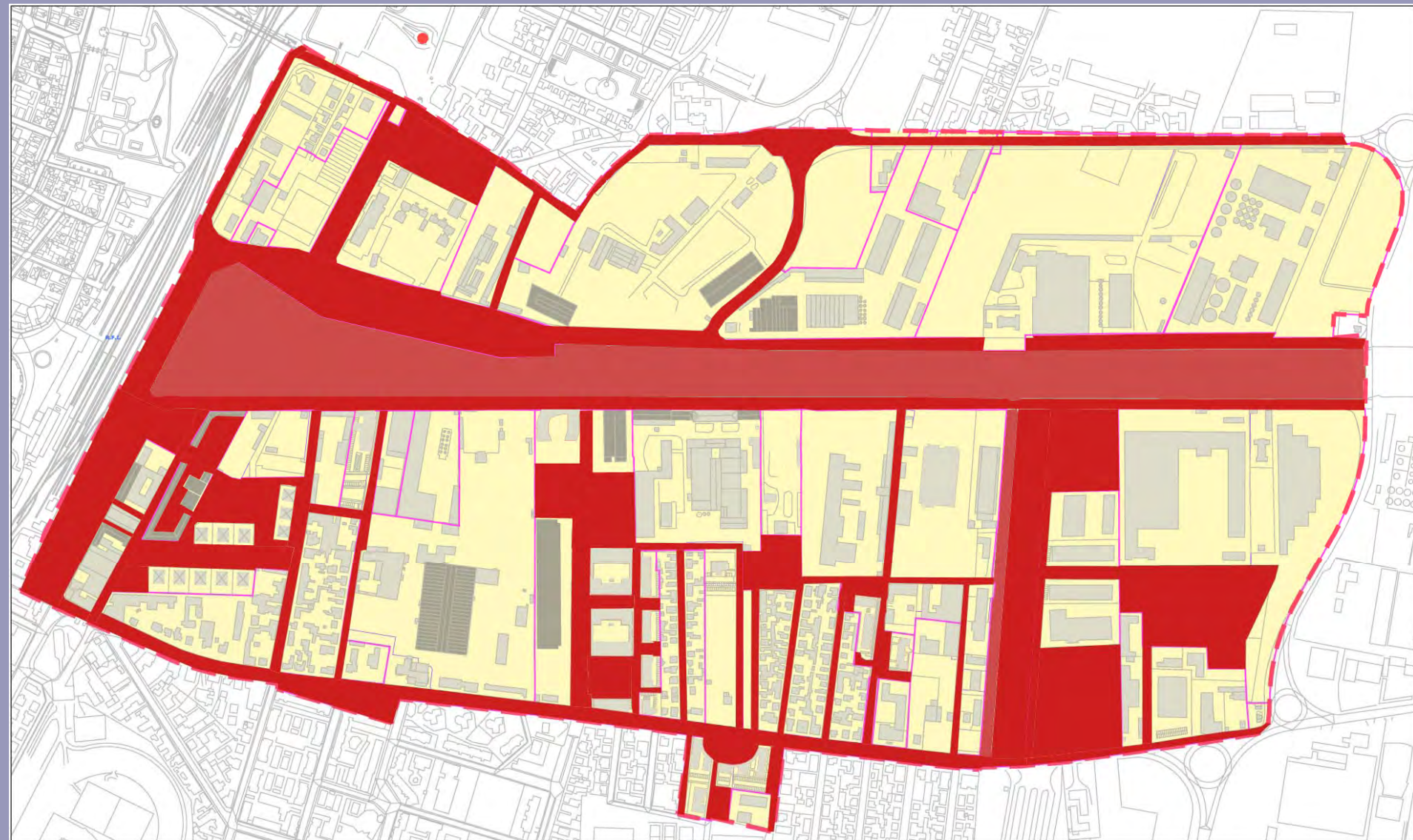


DEFINIZIONE DEL CONCETTO DI SPAZIO PUBBLICO

STATO DI FATTO + SPAZI PUBBLICI ESISTENTI



STATO DI FATTO + SPAZI PUBBLICI ESISTENTI CON PROPRIETA' DEMANIALI



MASTERPLAN BOERI SPAZI PUBBLICI E SPAZI PRIVATI



DETERMINAZIONE DEGLI SPAZI PRIVATI

Superficie territoriale (St): misura in mq l'intera superficie di un'area

Indice di utilizzazione territoriale (Ut): rappresenta la **Suc** massima realizzabile per ogni mq di **St**, Il rapporto è espresso in mq/mq

Superficie utile complessiva (Suc): quantità costruibile espressa in mq.

$$Suc\ max = St \times Ut$$

Area A



50 m

100 m

$$St = 50 \times 100 = 5000\ mq$$

Se l'indice di Ut è pari a 0,40 mq/mq

Per ogni mq di St si può realizzare 0,40 mq di Suc

$$Suc\ max = St \times Ut$$

Esempio: $Suc\ max = 5000\ mq \times 0,40\ mq/mq = 2000\ mq$

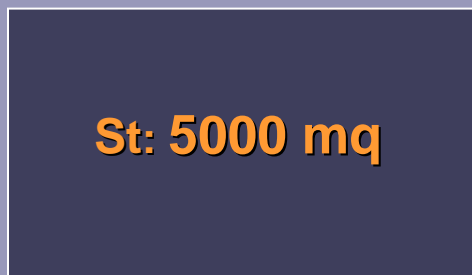
DETERMINAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI

SPAZI PUBBLICI:

(Standard)

sono le **aree** destinate all'uso pubblico quali parcheggi, verde, piazze, percorsi, aree sportive/aree per edifici pubblici ecc. da cedere obbligatoriamente all'ente pubblico da parte di chi vuole edificare.

La legge stabilisce, per la nostra Regione, che tale quantità deve essere pari ad almeno 30 mq per ogni abitante insediabile.



100 m

50 m

Suc max = 2000 mq

Nr. Abitanti insediabili = 2000 mq / 30 mq = 66

Spazi Pubblici = 66 ab. X 30 mq/ab = 1980 mq

POSSIBILITA' DI CONFIGURAZIONE
DEGLI SPAZI PUBBLICI
ESEMPI

Esempi di Spazi Pubblici già esistenti in Darsena



Ex Almagià – Ravenna - Edificio pubblico per attività culturali e ricreative



Piazza Paul Harris – Ravenna – Piazza/verde pubblico esistente



Cantiere Darsena – Ravenna – Futuro spazio pubblico a verde

Esempi di Spazi Pubblici a verde



Parco Sempione - Milano



Parco Citroen – Parigi



Parco Teodorico – Ravenna





Spazi pubblici a verde
Esempi di usi diversi



Esempi di Spazi Pubblici a piazze/percorsi/luoghi di socializzazione



Piazza a Bibione



Teatro Opera House - Oslo



Waterfront - Cape Town



Progetto di spazio pubblico – Reggio Emilia

Esempi di Spazi Pubblici per Edifici Pubblici



Polo Scolastico – Ravenna – Arch. Giancarlo de Carlo



Polo Scolastico – Ravenna – Arch. Giancarlo de Carlo



Museo della scienza e dell'industria – Parigi

Esempi di Spazi Pubblici attrezzati per il gioco e lo sport



Pista di pattinaggio a Central Park – New York



Parco Citroen – Parigi



Parco Teodorico - Ravenna



Ravenna – Parco via Cilla

Le vostre proposte



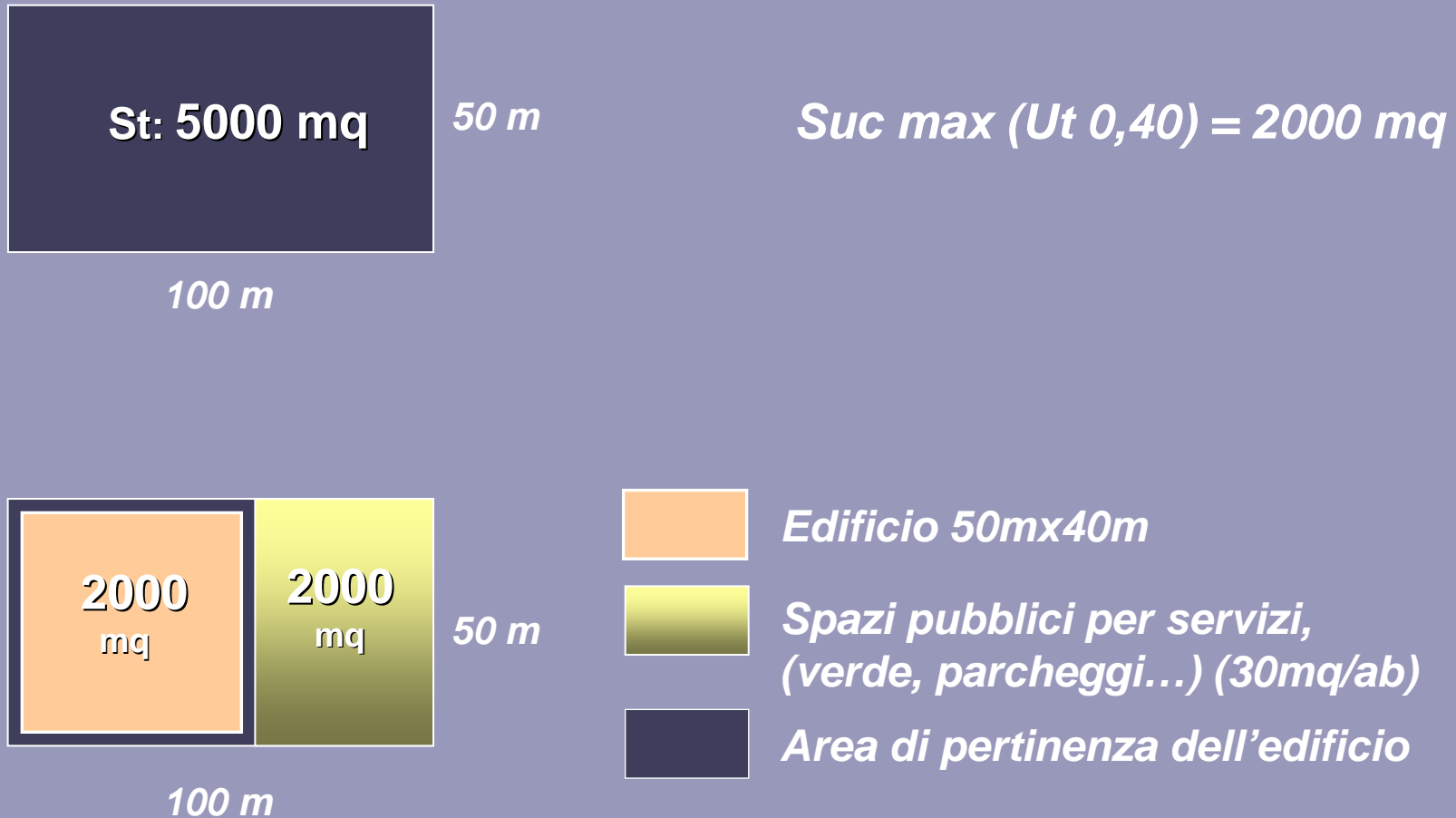
Piazza multifunzionale - Innsbruck



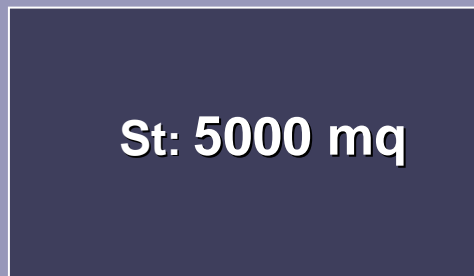
Los Angeles – Skate park

CONCETTO DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITA' EDIFICABILI

Esempio 1: Edifici a un piano



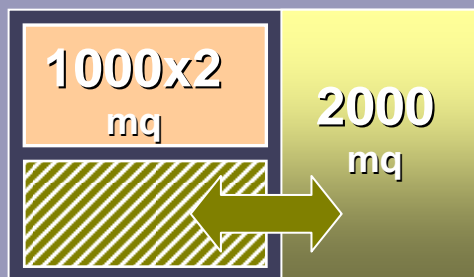
Esempio 2: Edifici a due piani



50 m

100 m

Suc max (Ut 0,40) = 2000 mq



50 m

100 m



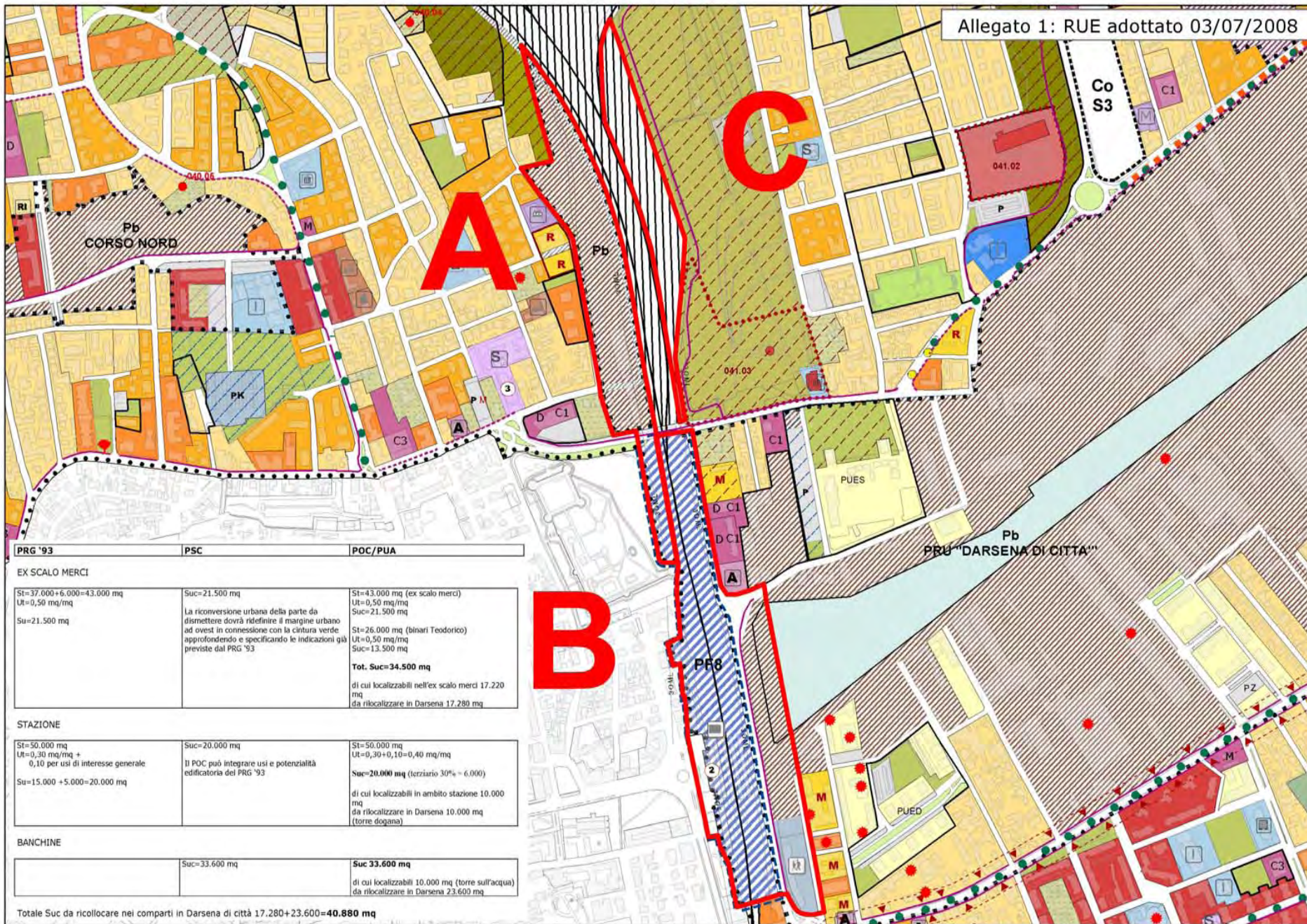
Edificio 50mx20m



*Spazi pubblici per servizi
(verde, parcheggi...) (30mq/ab)*



Spazi privati/pubblici



PRG '93 PSC POC/PUA

EX SCALO MERCI

<p>St=37.000+6.000=43.000 mq Ut=0,50 mq/mq</p> <p>Su=21.500 mq</p>	<p>Suc=21.500 mq</p> <p>La riconversione urbana della parte da dismettere dovrà ridefinire il margine urbano ad ovest in connessione con la cintura verde approfondendo e specificando le indicazioni già previste dal PRG '93</p>	<p>St=43.000 mq (ex scalo merci) Ut=0,50 mq/mq Suc=21.500 mq</p> <p>St=26.000 mq (binari Teodorico) Ut=0,50 mq/mq Suc=13.500 mq</p> <p>Tot. Suc=34.500 mq</p> <p>di cui localizzabili nell'ex scalo merci 17.220 mq da ricollocare in Darsena 17.280 mq</p>
--	--	--

STAZIONE

<p>St=50.000 mq Ut=0,30 mq/mq + 0,10 per usi di interesse generale</p> <p>Su=15.000 + 5.000=20.000 mq</p>	<p>Suc=20.000 mq</p> <p>Il POC può integrare usi e potenzialità edificatoria del PRG '93</p>	<p>St=50.000 mq Ut=0,30+0,10=0,40 mq/mq</p> <p>Suc=20.000 mq (terziario 30% = 6.000)</p> <p>di cui localizzabili in ambito stazione 10.000 mq da ricollocare in Darsena 10.000 mq (torre dogana)</p>
---	--	---

BANCHINE

	<p>Suc=33.600 mq</p>	<p>Suc 33.600 mq</p> <p>di cui localizzabili 10.000 mq (torre sull'acqua) da ricollocare in Darsena 23.600 mq</p>
--	----------------------	--

Totale Suc da ricollocare nei comparti in Darsena di città 17.280+23.600=40.880 mq

CALCOLO SUP. UTILE COMPLESSIVA (Suc) DEL P.R.U.

(1) $St^* \times 0,16 \text{ mq/mq (Ut)}$

(2) Suc esistente:

a) Senza valore = 50%

b) Arch. Industriale = 100% + 20%

c) Valore Documentario = 100% + 10%

(3) $\text{Perequazione/Erp} = St^* \times 0,15 \text{ mq/mq}$

(4) Premio = 1/3 della Perequazione/Erp

TOTALE Suc = (1) + (2) + (3) + (4)

* Escluso proprietà pubbliche



AREE IN REGIME PEREQUATO:

-  **CINTURA VERDE**
-  **AREE DI INTEGRAZIONE ALLA CINTURA**
-  **AREE DI FILTRO**
-  **AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE**
-  **AREE ARCHEOLOGICHE VINCOLATE**

PEREQUAZIONE

1) CINTURA VERDE DEL CAPOLUOGO

2) PARCHI URBANI BARONIO E CESAREA

3) ZONE DI COMPENSAZIONE E FILTRO



Ut = 0,10 mq/mq

PER QUESTI CASI E' RICONOSCIUTO UN "PREMIO" DI OSPITALITA'
PARI A 1/3 DI QUANTO OSPITATO

TOTALE CINTURA VERDE – 263 ha di cui di proprietà comunale 105 ha

LE SCELTE FATTE

(vincoli urbanistici da rispettare)

- **1** Parametri edilizi e i meccanismi perequativi.
- **2** Capacità edificatorie “di base” definite dal PRG '93 e confermate dal PSC.
- **3** 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).
- **4** Capacità edificatoria RFI derivante dall'ex scalo merci e da ricollocare in Darsena pari a mq 17.280, capacità edificatoria RFI derivante dal comparto stazione e da ricollocare in Darsena pari a mq 10.000. (Le risorse economiche ricavate dalle due operazioni saranno destinate a finanziare prioritariamente la soppressione del passaggio a livello di via Canal Molinetto e via Candiano).

- **5** Capacità edificatoria di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) di cui alla L.R. 6/2009 previsto un indice pari a 0,05 mq/mq della St del subcomparto da destinare a locazione permanente – locazione a termine – alloggi in proprietà.
- **6** Incremento dell'altezza degli edifici fino a un max di 40,00 m 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.
- **7** Oltre agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, definizione dei contributi aggiuntivi per la realizzazione delle opere pubbliche di valenza generale.
- **8** Classificazione degli edifici di valore individuati dal Programma di Riqualificazione Urbana (PRU).

LE SCELTE APERTE

(possibili contributi dal processo partecipativo)

- **1** Concentrazione volumetrica sui waterfront soluzione che facilita l'utilizzo di maggiori aree verdi retrostanti.
- **2** Parco lineare in destra canale Candiano localizzato sul retro del waterfront.
- **3** Nuovo sistema della mobilità, ipotizzato uno schema complessivo semplificato rispetto al PRU.
- **4** Modalità di superamento dell'attuale barriera ferroviaria (stazione ponte).
- **5** Modalità/procedure per la bonifica del canale Candiano.

- **6** Riutilizzo delle attuali banchine (via D'Alaggio e via Manfredi) e nuove destinazioni d'uso per lo specchio d'acqua.
- **7** Usi pubblici per alcune aree a standard individuate genericamente a verde pubblico.
- **8** Arretramento del filo banchina previsto dal PRU in allineamento con gli edifici di via Magazzini Anteriori.
- **9** Edifici di valore: interventi ammessi, destinazioni d'uso ed eventuali nuovi riconoscimenti di edifici esistenti.
- **10** Possibile riconoscimento della zona artigianale a est dello scolo Lama (Subcomparti 20 – 21 – 22) nei meccanismi consolidati del PRU.
- **11** Eventuali prestazioni energetiche superiori a quelle previste dagli strumenti urbanistici vigenti (RUE 5.2.1).