

# Ravenna PRU Darsena di città

## Descrizione area progetto

La porzione di territorio cittadino denominata Darsena di Città si stende per 136 ettari ed è attraversato dal tratto terminale del porto canale (lungo oltre 10 KM dal porto alla stazione ferroviaria). L'area, caratterizzata da attività produttive e portuali, di proprietà prevalentemente privata, in parte dismesse è oggetto di pianificazione strategica volta al suo recupero fin dal PRG del 1993.

L'attuale programma di riqualificazione si configura quindi come il proseguimento e completamento di quanto già avviato con il PRU finanziato ai sensi del D.M. del 21/12/94, con il programma speciale d'area Darsena di Città e con il PRUSST, grazie ai quali sono già stati realizzati il Parco Urbano di Teodorico, il recupero di episodi di archeologia industriale, alcune importanti bonifiche di suoli destinati ad edilizia residenziale pubblica, interventi di miglioramento della viabilità ed interventi di manutenzione, recupero e miglioramento degli alloggi di E.R.P. localizzati nell'adiacente quartiere Peep di Via Trieste.

Il programma finanziato con la L.r. 19/98 si configura quindi come una fase molto importante di un più ampio insieme di interventi che vede la compartecipazione di finanziamenti pubblici (statali, regionali, comunali e ACER) e privati.



Gli interventi individuati attraverso bando pubblico, riguardano varie forme di edilizia residenziale pubblica: il recupero edilizio di alcuni isolati (per un totale di 112 alloggi) del quartiere Peep di Via Trieste, in maniera integrata con quanto previsto dal Progetto Pilota per la Sicurezza urbana, la realizzazione di alloggi per la locazione permanente e a termine, interventi per la proprietà con priorità per le giovani coppie, ed interventi di urbanizzazione, in gran parte a carico dei privati. Con la nuova costruzione di Erp è prevista complessivamente la realizzazione di 95 alloggi, di cui 25 in locazione permanente, 6 in locazione a termine, 64 per la proprietà. Oltre alla Regione, che partecipa con un contributo di poco meno di 4 milioni di Euro, nel programma sono attivate risorse comunali, private e dell'ACER.

Complementare al PRU è il progetto pilota per la sicurezza urbana che prevede interventi di miglioramento degli spazi pubblici nel Quartiere Peep di via Trieste, con contributo regionale di circa 1.200.000 Euro.

Gli interventi prevedono, nella fattispecie, la riqualificazione della doppia pista ciclabile lungo la via Trieste, per renderla percorribile con continuità e in sicurezza in modo che venga connessa alla rete dei percorsi ciclabili e pedonali del quartiere; il recupero dei percorsi e degli slarghi di uso pubblico interni agli isolati residenziali ed il recupero funzionale delle aree cortilizie condominiali di totale o parziale proprietà dell'ACER, per restituirli alla percorribilità pedonale e ciclabile in sicurezza, la riorganizzazione dei parcheggi e la limitazione d'accesso delle autovetture; l'inserimento di attrezzature che favoriscano in tali spazi la vita di relazione; la realizzazione di attraversamenti pedonali in sicurezza delle vie Bellucci e Canale Molinetto e

realizzazione di percorsi pavimentati per l'attraversamento pedonale delle aiuole spartitraffico poste lungo le vie Bellucci – Canale Molinetto; la realizzazione dell'area verde di via Capodistria adiacente all'Asilo Nido; la realizzazione della Pubblica Illuminazione del percorso pedonale/ciclabile di via Bellucci; il collegamento pedonale via Bellucci/via T.Gulli; la messa in sicurezza dei cortili delle aree scolastiche, (Scuola Media Montanari e Scuola Materna Trieste II) la riqualificazione delle fermate delle linee di trasporto delle fermate delle linee di trasporto pubblico.



## Area progetto



Parte 1

Parte 2

Parte 3

Parte 4

Parte 5

# Ravenna

## PRU Darsena di città - lettura/analisi

Filone progettuale: aree industriali dismesse

Risultati attesi per gli obiettivi (legge n. 19/1998):

Parole chiave:

- Governance del progetto
- Approccio integrato al progetto
- Costruzione della *partnership*
- Sviluppo economico ed occupazione locale
- Training
- Riqualificazione urbana**
- Partecipazione
- Costruzione del concetto di vicinato
- Sicurezza urbana
- Trasporti
- Ambiente
- Housing
- Cultura
- Giovani
- Fasce protette

Identificazione della rete degli ambiti (legge 19/1998):

- 1 - Darsena di città;
- 2 - Zone produttive dismesse (pubbliche e/o private);
- 3 - Zone ferroviarie di stazione e/o di scalo;
- 4 - Edifici/complessi pubblici, compresi in demani militari, dismessi, utilizzati con usi impropri e/o in previsione di dismissione;
- 5 - Nuclei storici del forese;
- 6 - Ambiti significativi di recupero urbano già individuati dal PRG;

Partnership costruite per gli ambiti di PRU:

Azioni specifiche dei partner negli ambiti di PRU:

Le fasi di attuazione (time scale) per il PRU:

Le risorse economiche in gioco:

Quadro giuridico di riferimento: L.R.19/98, L.R.30/96

Criticità:

Integrazione con gli strumenti urbanistici esistenti:

Visione strategica dell'insieme degli ambiti:

Integrazione con gli strumenti urbanistici esistenti:

Obiettivi generali presentati per l'insieme degli ambiti:



### Ambiti PRU

Numero ambiti PRU:	-
Risorse regionali:	1.860.794,21
Risorse pubbliche locali:	2.921.225,09
Risorse private in opere pubbliche:	3.926.621,8
Risorse private in opere private:	13.566.806,28
Totale investimento ambiti:	19.354.222,29



La Darsena durante la riqualificazione di alcune aree destinate a residenze ERP e a parco.

Parte 1

Parte 2

Parte 3

Parte 4

Parte 5

# Ravenna

## PRU Darsena di città - lettura/analisi



Ambito: Darsena di città

PRU: Darsena di città

Comparto: Darsena di città

Descrizione dell'ambito:

Criticità dell'ambito:

Visione strategica dell'ambito:

Descrizione PRU - comparto:

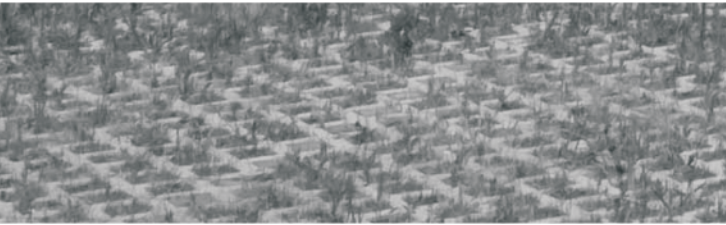
Programma di Riqualificazione Urbana Darsena di città  
 Programma denominato Progetto Pilota per la sicurezza urbana definito all'interno dell'ambito PRU Darsena di città sub progetto "quartieri Peep di via Trieste"

Criticità PRU – comparto:

Degrado ambientale legato alla presenza delle attività portuali e alla loro progressiva dismissione: la conformazione fisica del porto ha determinato nel tempo un assetto infrastrutturale che penalizza le relazioni urbane e condiziona fortemente quelle produttive.

Visione strategica PRU – comparto:

Riqualificazione e rivitalizzazione dell'area che ha predisposizione ad usi aggregativi e di interesse comuni.



Obiettivi generali per il PRU - comparto:

Riassetto infrastrutturale; miglioramento della qualità sociale e architettonica.

Risultati attesi:

Riconversione del quartiere Darsena finalizzata alla realizzazione di una linea ferroviaria per trasporto merci che attraversa il canale Candiano, alla realizzazione e recupero di strutture residenziali (edilizia sovvenzionata e agevolata), alla realizzazione di un parco urbano e di spazi di interesse e fruizione pubblica ed, infine, al riassetto della stazione ferroviaria per passeggeri posta in testa del canale

Partnership costruita per il PRU - comparto:

Regione Emilia Romagna,  
 Comune di Ravenna,  
 ACER  
 Autorità Portuale di Ravenna  
  
 Cooperativa di abitazione Casa Coop.3  
 Cooperativa Edilizia Snoopy Casa  
 Cooperativa di abitazione UNICASA  
 Società ACMAR srl  
 ITER Soc.Coop. arl, ATM

Azioni dei singoli partner per il PRU - comparto:

*Comune di Ravenna*  
 Riqualificazione della doppia pista ciclabile lungo la via Trieste;  
 Realizzazione di attraversamenti pedonali in sicurezza delle vie Bellucci e Canale Molinetto e realizzazione di percorsi pavimentati per l'attraversamento pedonale delle aiuole spartitraffico;  
 Realizzazione area verde di via Capodistria adiacente Asilo Nido;  
 Realizzazione pubblica illuminazione del percorso pedonale/ciclabile di via Bellucci;  
 Collegamento pedonale via Bellucci/via T. Gulli;  
 Messa in sicurezza dei cortili delle aree scolastiche, Scuola Media Montanari e Scuola Materna Trieste II.

ACER:

Recupero percorsi e slarghi di uso pubblico interni agli isolati residenziali e recupero funzionale delle aree cortilizie condominiali. Recupero edilizio 112 alloggi di Isolati ERP.

*Cooperativa di abitazione Casa Coop.3, Cooperativa Edilizia Snoopy Casa, Cooperativa di abitazione UNICASA:*

Si impegnano a gestire in forma associata: la progettazione dell'intervento edilizio; la definizione dei capitolati e delle documentazioni d'appalto; la richiesta delle offerte delle imprese; la scelta dell'impresa appaltatrice.

*Il Comune di Ravenna, per gli interventi si impegna a:*

sovrintendere, coordinare e vigilare in tutte le fasi la corretta attuazione del PRU, anche assistendo, nell'ambito della propria competenza, gli operatori nello svolgimento dei compiti assegnati;  
 approvare eventuali varianti ai Piani Particolareggiati interessati, ove necessario;  
 controllare la corretta esecuzione della convenzione con particolare riguardo ai prezzi di cessione e ai canoni di locazione degli alloggi fruitori di agevolazioni;  
 verificare che gli interventi in oggetto rispettino i requisiti oggettivi previsti dalla L. 457/78 art. 16 ultimo comma e art. 43;  
 accertare il possesso dei requisiti dei singoli richiedenti.



### I subcomparti del PRU



Schema di ipotesi di progetto per il sedime della nuova stazione ferroviaria. La realizzazione di una piastra di servizi potrà garantire lo sviluppo di una vera interfaccia tra le zone di riqualificazione della darsena e la città consolidata.



Lo stato di avanzamento dei lavori per i sub-comparti del PRU darsena città. In rosso i progetti attualmente realizzati e utilizzati.

Parte 1

Parte 2

Parte 3

Parte 4

Parte 5

# Ravenna/Questionario PA

## PRU Darsena città - lettura/analisi



### Le architetture del PRU



L'area della Darsena di città è anche caratterizzata dalla presenza di nuove architetture nate da concorsi o da programmi privati legati al PRU. La nuova sede dell'Autorità Portuale di Ravenna (arch. Anita Sardellini, in alto); edificio per residenze (arch. Cino Zucchi) in fase di costruzione da parte di ITER Coop.

1 - In quali di queste parole chiave possono essere identificati gli obiettivi iniziali del PRU?

- Governance del progetto
- Approccio integrato al progetto
- Costruzione della partnership
- Sviluppo economico ed occupazione locale
- Sicurezza urbana
- Trasporti
- Ambiente
- Housing
- Training
- Riqualificazione urbana
- Partecipazione
- Miglioramento della qualità delle relazioni sociali
- Cultura
- Giovani
- Fasce protette



2 - Rispetto allo sviluppo che il PRU ha avuto nel tempo, riordinare dal più importante (1) al meno importante (10) i seguenti indicatori di qualità urbana che hanno avuto un riferimento diretto con le finalità del programma.

- 9 Incremento degli spazi pubblici
- 7 Aumento della percezione della sicurezza urbana
- 2 Integrazione funzionale con il contesto urbano
- 1 Integrazione morfologica con il contesto urbano
- 10 Costruzione del concetto di vicinato
- 4 Miglioramento della mobilità
- 3 Miglioramento della qualità ambientale
- 6 Attenzione verso le fasce protette
- 5 Risponde alle esigenze abitative in maniere innovativa
- 8 Prevede l'adozione di tecnologie di risparmio energetico

3 - Come sono stati soddisfatti i seguenti indicatori di qualità urbana (da 1 a 10) all'interno del progetto di PRU?

- 8 Incremento degli spazi pubblici
- 9 Aumento della fruizione degli spazi pubblici
- 8 Aumento della percezione della sicurezza urbana
- 8 Integrazione funzionale con il contesto urbano
- 8 Integrazione morfologica con il contesto urbano
- 7 Miglioramento della qualità delle relazioni sociali
- 8 Miglioramento della mobilità
- 8 Miglioramento della qualità ambientale
- 9 Attenzione verso le fasce protette
- 9 Rispondere alle esigenze abitative in maniere innovativa
- 9 Prevede l'adozione di tecnologie di risparmio energetico

4 - Come giudica il risultato raggiunto dal PRU in termini generali di qualità urbana?

- Ottimo
- Buono
- Discreto
- Sufficiente
- Negativo
- Molto negativo

5 - Sono stati attivati processi di partecipazione (coinvolgimento e/o informazione) dei cittadini nelle fasi di promozione, progettuali e attuative del PRU?

- No
- Sì

Se sì quali:

Agenda21, Scuola primaria, mostre, convegni



6 - Giudica efficace il ruolo di promozione svolto dalla Regione a supporto dei PRU?

- Sì
- No



7 - Sono stati rispettati i cronogrammi di esecuzione del PRU previsti dall'Accordo di Programma, di competenza della Pubblica Amministrazione?

- Sì
- No

8 - Sono stati mantenuti i ruoli dei soggetti pubblici stabiliti nell'Accordo di Programma?

- Sì
- No

Se no come si sono modificati?



9 - Sono stati rispettati i cronogrammi di esecuzione del PRU previsti dall'Accordo di Programma, di competenza dei soggetti privati coinvolti?

- Sì
- No

10 - Sono stati mantenuti i ruoli dei soggetti privati stabiliti nell'Accordo di Programma?

- Sì
- No

# Ravenna/Questionario PA PRU Darsena città - lettura/analisi

11 – In che modo giudica la partnership costruita con la Regione in occasione del PRU?

- Ottimo
- Buono
- Discreto
- Sufficiente
- Negativo
- Molto negativo

12 - Come giudica le partnership costruite con i soggetti privati in occasione del PRU?

- Ottimo
- Buono
- Discreto
- Sufficiente
- Negativo
- Molto negativo

13 - Il ruolo del piano finanziario è stato efficace e funzionale all'attuazione del PRU?

- Sì
- No

14 – Gli strumenti di supporto (accordo di programma, ecc.) e l'iter procedurale (conferenze di programma, ecc.) sono stati efficaci e funzionali all'attuazione del PRU?

- Sì
- No

15 - Il PRU ha generato altri programmi o processi di riqualificazione nella città o nelle zone limitrofe all'intervento?

- Sì
- No

Se si quali?:

Contratti di quartiere II;  
Programma dell'area del porto;  
Programma di recupero urbano;  
PRUSST;  
PIAU;

16 - Come giudica l'esito del PRU?

- Ottimo
- Buono
- Discreto
- Sufficiente
- Negativo
- Molto negativo

17 - Come giudica lo strumento PRU?

- Ottimo
- Buono
- Discreto
- Sufficiente
- Negativo
- Molto negativo

18 - Qual è il suo parere rispetto alle relazioni normative e procedurali fra L. R. 19/98 e L. R. 20/2000?

- Ottimo
- Buono
- Discreto
- Sufficiente
- Negativo
- Molto negativo

## Conclusioni

19 - A distanza di 10 anni dalla L. R. 19/98 quali elementi dell'esperienza ritiene debbano essere riproposti e aggiornati?

1 - L'edilizia residenziale pubblica in tutte le sue varianti;

2- Le caratterizzazioni e le bonifiche dei suoli;

3 -

4 -

5 -

20 - A distanza di 10 anni dalla L. R. 19/98 quali elementi dell'esperienza ritiene debbano essere riveduti o eliminati?

1 - Si ritiene opportuno semplificare le procedure.

21 - Nel quadro dell'attuale crisi economico-finanziaria globale ritiene che la riproposizione della politica urbana della riqualificazione potrebbe risultare efficace?

- Sì
- No
- Non so



# Ravenna PRU Darsena città

## Analisi SWOT - Processo

### Punti di forza

Visibilità forte del soggetto pubblico durante l'intero processo del PRU.

Sovrapposizione di diversi programmi e finanziamenti sull'area.

Capacità di indurre programmi per aree e ambiti adiacenti all'area (Parco Teodorico).

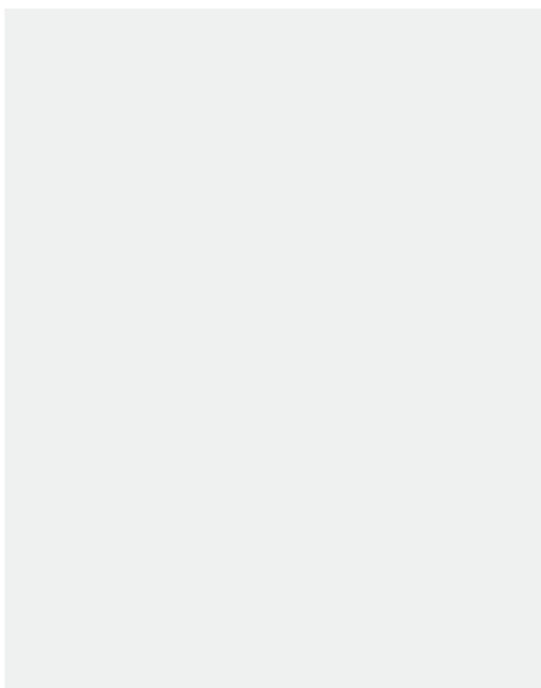
Pluralità di soggetti privati coinvolti nel programma.

### Punti di debolezza

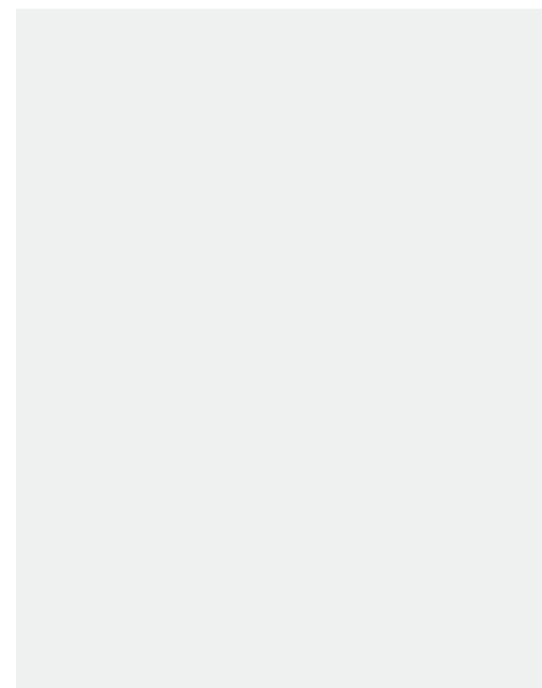
La dimensione del programma e degli interventi non ha ancora generato una vera riconversione dell'intera area la cui dimensione richiede, ovviamente, un programma di lungo periodo.

## Analisi SWOT - Progetto

### Punti di forza



### Punti di debolezza



## Conclusioni

La riqualificazione urbana è un tema che caratterizza la politica urbanistica del Comune di Ravenna e che trova puntuale riscontro negli strumenti urbanistici adottati dal 1993 ad oggi. È un tema, quindi, che va ben oltre i confini della Darsena di Città.

Le politiche di riqualificazione urbana hanno avuto, nel tempo, potenti strumenti di promozione nei "programmi complessi" che il Ministero per le Infrastrutture ha attivato a partire dai primi anni '90; programmi complessi che hanno rappresentato per Ravenna un fertile terreno di confronto sull'innovazione urbanistica e sull'attuazione concertata delle previsioni urbanistiche.

Il "PRU Darsena di Città" è, in questo campo, il "programma" che ha innescato il percorso della riqualificazione urbana e che ha permesso di sperimentare forme nuove di rapporto con gli attori della trasformazione urbana e forme innovative di acquisizione gratuita di aree destinate alla realizzazione del verde urbano. Darsena di Città, Cintura verde del capoluogo, trasferimento dei diritti edificatori: tre argomenti forti del PRG 93, largamente noti non solo a Ravenna, che trovano nel PSC ulteriore conferma ed evoluzione.

Ma quale è la realtà dei fatti che si riscontra sul terreno? La visita compiuta durante la fase di analisi ha permesso di percorrere gli spazi aperti e di vedere le architetture che sono state realizzate o recuperate. Ad oggi sembra che il percorso per recuperare e valorizzare l'intero ambito sia ancora lungo e non privo di ostacoli. L'attuale crisi economia e la stasi del mercato rallenteranno i progetti e sarà necessario individuare ulteriori forme di sostegno pubblico.

Dal punto di vista fisico/spaziale gli edifici sembrano essere stati appoggiati su di una serie di superfici neutre che non tengono in considerazione le relazioni tra le parti; la continuità dello spazio pubblico, il *mix* funzionale, la ricerca di tipologie innovative di *housing*, il recupero essenziale e prioritario del *waterfront*, sembrano non essere stati presi in considerazione.

La complessità dell'area e degli obiettivi dovevano forse essere affrontati impostando una griglia di fasi dove le componenti principali da sviluppare erano quelle relative agli spazi pubblici ed alle connessioni, di supporto a progetti di *housing* sociale, con parti di libera vendita o in affitto, e parti con funzioni di commercio locale, terziario avanzato, ecc., per garantire un buon *mix* funzionale/sociale.

# Ravenna

## PRU Darsena città

Analisi SWOT - Processo				Analisi SWOT - Progetto			
Indicatori	Positività	Negatività	Innovazioni	Indicatori	Positività	Negatività	Innovazioni
Processo della trasformazione				Qualità architettonica			
Attore pubblico				Qualità urbana			
Rapporto tra pubblico e privato				Qualità sociale			
Attore privato				Aspetti economici			
Tempistica							

# Ravenna

## PRU Darsena città

### Caratteri della preesistenza



### Disegno dello spazio aperto



### Materiali e tessiture



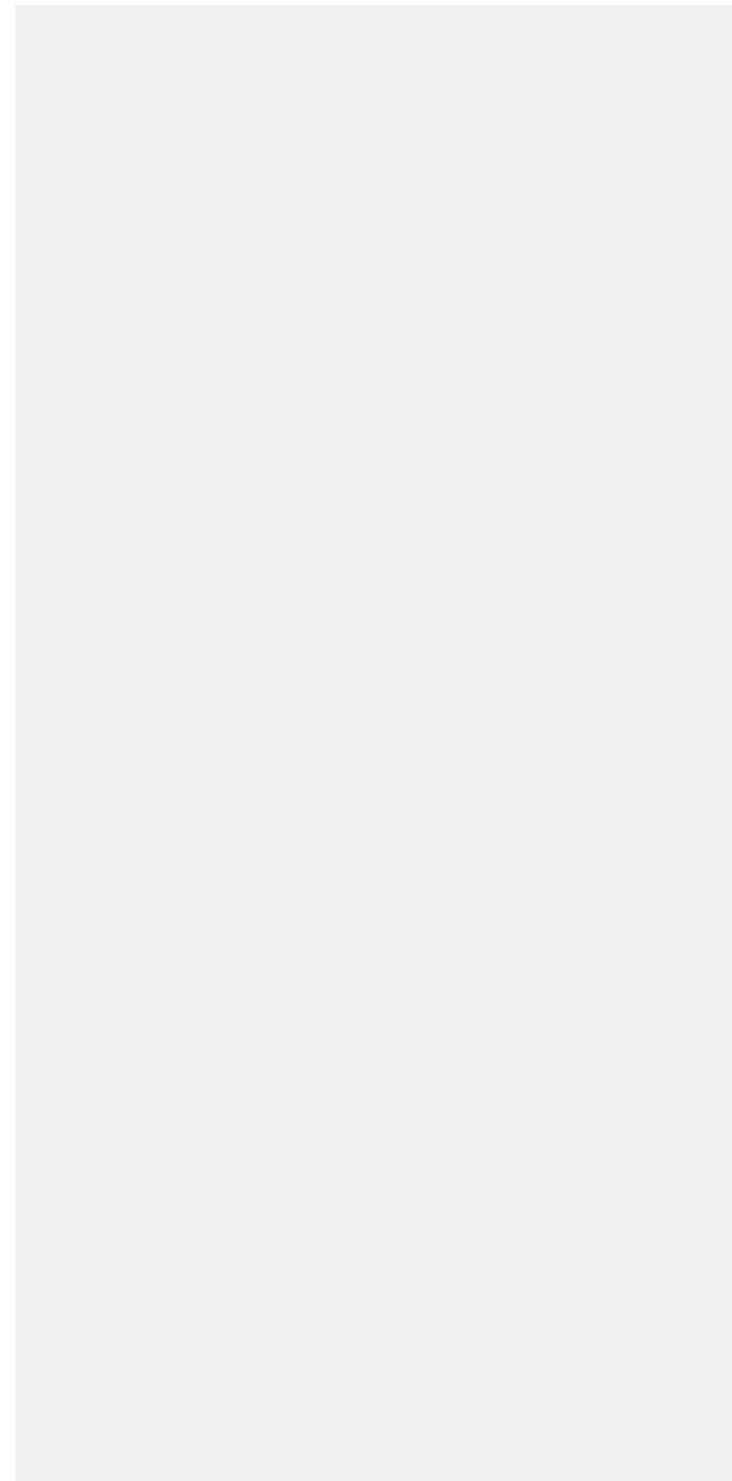
# Ravenna

## PRU Darsena città

Spazio pubblico/spazio privato



Permeabilità degli spazi



Flussi

