

RELAZIONE ILLUSTRATIVA – ORANGERIE 10%

Inquadramento Urbano

L'area di progetto oggetto di questo concorso è un sito complesso sia per la sua posizione geografica all'interno della città (Darsena in fase di recupero-riqualificazione) sia per i suoi immediati limiti (Ex-Tiro a segno in abbandono e Area industriale).

È un'area in divenire: un territorio intermedio ancora alla ricerca di un'identità e di un ruolo all'interno della città di Ravenna. La vicinanza al centro e le possibili connessioni ciclo-pedonali con quest'ultimo rendono l'area estremamente potenziale per nuovi sviluppi, ma allo stesso tempo è necessario non proiettare in un futuro troppo lontano sia il progetto che gli interventi da attuare sull'esistente.

Il progetto di architettura, costruibile e adattabile per fasi successive, si confronta costantemente con l'effettiva realizzabilità dell'ambiziosa proposta anche in termini economici. Attraverso scelte flessibili e per fasi successive, l'architettura si adatta al cambiamento urbano, divenendone protagonista.

Strategia di Progetto

L'intervento di progetto sul comparto agisce in maniera duale nei confronti dell'esistente: da un lato si propone di mantenere pressoché immutato il comparto attuale destinato a orti, valutando come positiva quest'attività spontanea sia da un punto di vista sociale sia da un punto di vista urbano; dall'altro si propone di enfatizzare al massimo intensificando i caratteri del luogo.

Una strategia per perseguire questo duplice intento (intensificazione e preservazione) è quello di suddividere il lotto in due aree che risultano volutamente sbilanciate. L'area viene dunque suddivisa in un 10% e in un 90%. Nella superficie minore, a ridosso del muro di confine con l'Ex – Tiro a segno si prevede la costruzione di una serra contemporanea, mentre nel restante 90% si prevede il mantenimento dell'area a orti urbani. La scelta alla base di questo "sbilanciamento" radicale privilegia un atteggiamento che massimizza e concentra in un unico punto le nuove funzioni e programmi piuttosto che un insediamento diffuso e ibrido, che distruggerebbe il fragile ecosistema sociale e insediativo degli orti urbani esistenti

L'approccio progettuale attua un'intensificazione del carattere dei luoghi, e s'insedia lungo il muro perimetrale dell'Ex-Tiro a segno per lasciare immutata la vocazione dell'area di progetto. Così, a lato degli orti urbani di via Pag, nasce, nel rimanente 10% del lotto, una serra lunga 100 m e larga 10 m che collega nuovamente la via al Canale Candiano e che innesta nuove potenziali funzioni in questa parte di città.

La serra di **Orangerie 10%** è un nuovo spazio per Ravenna capace di ospitare eventi culturali e artistici, nuovi spazi per piccole attività artigianali e creative e nuovi servizi e workshop.

Sullo sfondo di questo mix che tiene insieme differenti anime (quella più commerciale e quella più creativa) vi è insediato un grande vivaio continuo, specializzato in agrumi e colture orientali (spezie e thé), che intensifica appunto il carattere del luogo vocato alla coltivazione della terra e dei suoi frutti.

La scelta delle colture all'interno dell'*orangerie* riprende concettualmente la profonda connessione tra la città di Ravenna e l'immaginario dell'Oriente che tanto ha caratterizzato la città, ma all'interno di uno spazio assolutamente contemporaneo.

PROPOSTA DI GESTIONE – ORANGERIE 10%

Il progetto economico si sviluppa in tre fasi successive che prevedono il progressivo ampliamento della struttura e delle attività connesse. La strutturazione in fasi permette una gestione finanziaria flessibile che consente investimenti di dimensioni relativamente ridotte e intervallati nel tempo, cosicché il dimensionamento delle opere segue l'effettiva fruizione delle stesse in un processo adattativo.

Il costo stimato per la costruzione dell'intervento è di circa 280 €/mq. L'edificio è scomponibile in moduli di 10mx10m per un'area totale di 100 mq per modulo. Nella prima fase d'insediamento si prevede la costruzione di tre moduli per un totale di 100.000€ d'investimento iniziale di costruzione. Nella seconda fase si realizzano ulteriori 4 moduli che completano i 700 mq di parte coperta per complessivi 112.000€. In terza fase si completa la struttura con un loggiato di 3 moduli 10mx10m da 42.000 € che permette un collegamento coperto con le acque del canale e che diventa un Landmark per che percorre la darsena

PROGRAMMI E FASI DI REALIZZAZIONE

Le stesse attività sono state quindi collocate temporalmente nelle tre fasi. Il principio base con cui questi programmi vengono attivati si fonda sia sulla convenienza economica sia sulla *mixité* funzionale capace di intercettare un pubblico più vasto. Dentro l'**Orangerie 10%** attività commerciali, di *leisure* e culturali avvengono simultaneamente l'una a fianco a l'altra e sono implementate mano a mano che l'identità si consolida e stratifica.

FASE 1 – (1° - 5° anno)

Nella prima fase sono state immaginate sia le tre funzioni presumibilmente più trainanti (cinema, bar, creazione di eventi) che quella più caratterizzante (vivaio).

Si ipotizza in questa fase un progressivo consolidamento dell'identità dell'Orangerie capace di attrarre gli interessi di differenti gruppi di utenti.

FASE 2 – (5° - 10°)

La fase successiva prevede un maggiore radicamento e l'introduzione di nuovi servizi a latere delle attività già avviate. Si attiva dunque lo spazio di co-working, una piccola palestra con lezioni di yoga a cadenza settimanale e un laboratorio artigianale (gelateria o erboristeria o trasformazione di prodotti agricoli).

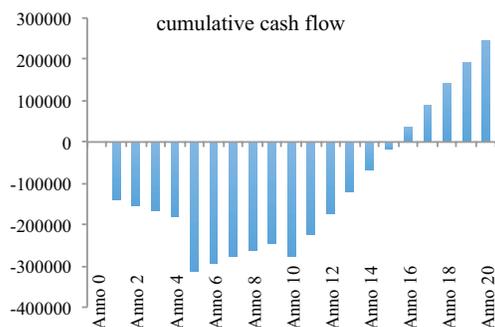
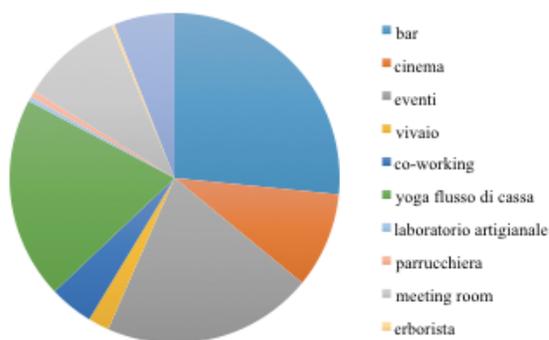
FASE 3 (5°anno – 20° anno)

Nell'ultima fase sono localizzate quelle attività che sono meno legate all'evento e bisognano presumibilmente di un più profondo radicamento del luogo nella vita cittadina: meeting room e ulteriori attività commerciali e di artigianato.

BUSINESS PLAN – ORANGERIE 10%

La localizzazione del lotto ha imposto a una valutazione al ribasso di tutti i valori *standard* che sono stati utilizzati nella compilazione del *business plan*. La stessa localizzazione e lo sviluppo dell'intera area circostante determineranno in larga misura la fruizione dei servizi e dell'area oggetto di bando. La distribuzione dei flussi di cassa nella terza fase (quando sono presenti tutte le attività) è nel grafico a torte sottostante. Chiaramente i maggiori introiti deriverebbero dal bar, il cui successo dipende in larga misura dall'attrattiva generale dell'area, è difficile quindi da stimare un flusso di cassa non essendoci dei piani specifici per l'area circostante.

		anni									
Flussi di Cassa netti		0	1	...	5	6	...	10	11	...	20
Investimento nella costruzione serra		-100000			-112000			-42000			
prima fase	bar	-22500	10725		10725	21450		21450	32175		32175
	cinema		11340		11340	11340		11340	11340		11340
	eventi		15000		15000	20000		20000	25000		25000
	vivaio	-5000	1500		1500	2500		2500	2500		2500
seconda fase	co-working				-4800	5184		5184	5184		5184
	yoga				-1000	23970		23970	23970		23970
	laboratorio artigianale				-1000	2500		540	540		540
terza fase	parrucchiera							792	792		792
	meeting room							-5000	12000		12000
	erborista								360		360
	canottaggio					0		-1500	7200		7200
costi annuali	elettricità		-771		-771	-1800		-1800	-1800		-1800
	riscaldamento		-1722		-1722	-4018		-4018	-4018		-4018
	internet		-514		-514	-1200		-1200	-1200		-1200
	lavoro		-48000		-48000	60000		-60000	-60000		60000
	pulizia		-771		-771	-1800		-1800	-1800		-1800
Flussi di cassa netti		-127.500	-13.214		-132.014	18.126		-31.542	52.243		52.243



In generale il *business plan*, con tutti i limiti che un tale esercizio rileva, prevede un valore netto presente dell'investimento in circa 80000€, con un tasso interno di rendimento del 5%, tasso comparabile con investimenti immobiliari. Il *cumulative cash flow* evidenzia come il progetto comincia ad essere in attivo solo al 16 anno di vita del progetto.