



POC

Piano Operativo Comunale

PRG 2003
PSC
POC
RUE

POC.4a Città Storica

POC.4c Città di Nuovo Impianto

POC.4d Repertorio delle schede d'ambito delle aree oggetto di accordi di 2° livello già inseriti nel PSC

**ADOZIONE delle MODIFICHE INCIDENTI SUL
DIMENSIONAMENTO DERIVANTI DALLA
CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI AL 2 POC**

Elenco e descrizione delle varianti cartografiche

POC.4a - Città storica

CS04 - tav. 48 (osservazione ID2848)

Ripristinare e inserire nel 2° POC la scheda che era presente nel primo POC, demandando comunque al PUG eventuali maggiori approfondimenti sull'area.

POC.4c - Città di Nuovo Impianto

R04 - tav. 25 (osservazione ID2878)

San Romualdo - Inserimento dell'area nel 2° POC come da scheda allegata.

R18 - tav. 77 (osservazione ID2817)

Inserimento dell'area nel 2° POC con riduzione della STER da 58.740mq a 36.500mq e la SC da 10.574mq a 8.760mq circa come da comparazione allegata. La modifica consente un considerevole risparmio di territorio agricolo consentendo comunque una possibilità di sviluppo di un centro strutturato già dotato di servizi e con peculiari caratteristiche di socialità, aggregazione e vivibilità. Gli standard previsti inoltre consentono di dare risposta ad una più efficiente mobilità e sosta del centro paese. Per equità di trattamento si propongono anche le seguenti modifiche al RUE per 3 aree oggetto di richiesta di inserimento nel bando per il 2° POC e non inserite in adozione: area Ragone, area Borgo Faina, area San Pietro in Trento. Inserimento di 3 obiettivi di località per attuazione "nuovi edifici con ampio verde privato". (si veda Allegato 2)

R19 - tav. 80 (osservazione ID2822)

Inserimento dell'area nel 2° POC con riduzione della STER da 32.000mq a 9.300mq e la SC da 6.400mq a 1.860mq circa come da scheda allegata. La modifica consente un considerevole risparmio di territorio agricolo consentendo comunque una possibilità di sviluppo di un centro strutturato già dotato di servizi e con peculiari caratteristiche di socialità, aggregazione e vivibilità. Gli standard previsti inoltre consentono di dare risposta all'esigenza di dotazioni di pk in prossimità della scuola.

P18 - tav. 80 (osservazione ID2801)

Inserimento nel 2° POC al fine di favorire lo sviluppo economico e in continuità con il criterio osservato in adozione del 2° POC stesso di inserire tutte le aree produttive che avevano aderito allo specifico bando.

POC.4d - Repertorio delle schede d'ambito delle aree oggetto di accordi di 2° livello già inseriti nel PSC

CoS7 - tav. 56

Eliminazione dal 2° POC in considerazione della mancata risoluzione della riserva, in quanto scheda e il relativo accordo non sono stati sottoscritti da tutte le proprie.

Piano Operativo Comunale

POC.4a Città storica

LEGENDA



Ambiti ad attuazione indiretta ordinaria e/o programmazione unitaria



Sub Comparto di riferimento

INDIRIZZI DI POC



Percorso ciclopedonale



Accesso preferenziale al comparto



Direttrici prevalenti di giacitura degli edifici



Riqualificazione retri urbani



Elementi verdi di filtro e mitigazione



Elementi di continuità della Rete ecologica



Ambito di restauro e valorizzazione della cinta muraria



Varchi visuali



Spazi per la realizzazione di verde e servizi pubblici e/o privati di interesse pubblico



Spazi da valorizzare, anche con progetti di arredo urbano

Localizzazione preferenziale per la realizzazione di :



verde



parcheggi



piazze e siti di relazione



Siti con probabile presenza di resti archeologici nel sottosuolo

CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI SECONDO LE COMPONENTI DI RUE 4.1

Perimetri / limiti



Fascia di rispetto cinta muraria

Edifici



Superfetazione edilizia



Sottoportico ad uso pubblico



Aree da riedificare



CSM - Edifici e/o complessi di valore architettonico e monumentale



CSA - Edifici e/o complessi di valore storico artistico e/o architettonico



CSD - Edifici prevalentemente residenziali di valore documentario e/o tipologico



CSR - Edifici di recente edificazione



CSI - Edifici incompatibili con il contesto

CS I 1

CS I 1 - Per caratteri architettonici



CS I 2 - Per caratteri morfologici da demolire e riedificare con sagoma prestabilita

CS I 3

CS I 3 - Per caratteri morfologici da demolire con possibilità di parziale riedificazione

CS I 4

CS I 4 - Per assetto morfologico atipico

CS I 5

CS I 5 - Per assetto morfologico incongruo a modificazione favorita con trasferimento parziale dei diritti edificatori



Giardini e/o orti privati da conservare

(Nota: per tutte le componenti che non compaiono in questa legenda, si veda la legenda di RUE 4.1)

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA
Tav. POC.3: 048 RAVENNA SUD-OVEST
Cod Amb: LARGO FIRENZE

CS04**2° POC**

ID 2848

Obiettivi:

Riqualificazione del comparto, da destinarsi prevalentemente a parcheggio pubblico integrato nel verde.
Ricomposizione del fronte degli edifici su via Guaccimanni, per usi compatibili con la città storica.
Restituzione alla città della vista sul complesso absidale della Basilica di S.Francesco.

Usi:

Con riferimento agli usi di cui all'art. VIII.2.2 c5 del RUE 5:

- Residenziale (A1 e A3)
- Servizi pubblici o di uso pubblico (Spu): Servizi istituzionali, amministrativi e di gestione dei servizi pubblici (Spu3), Servizi culturali, ricreativi, congressuali, per lo spettacolo, associativi e politici (Spu4), Servizi per il culto (Spu5)
- Servizi privati (Spr): pubblici esercizi (Spr1), Terziario, direzionale e artigianato di servizio (Spr3), Servizi culturali, ricreativi e per lo spettacolo (Spr7)
- Esercizi di vicinato (C1)
- Servizi alla mobilità (Sm): parcheggi (Sm4)

Superfici/quantità/indici:

SC ≤ 1.600 mq
Residenziale (A) ≤ 50% SC complessiva
H max: 13,8 m
PK pubblico ≥ 80 posti auto
PK privato: come da art. III.3.2 del RUE 5

Criticità:

L'area presenta una alta criticità dovuta alla presenza di una complessa stratificazione urbana. Sondaggi effettuati nell'area nord del largo Firenze, hanno evidenziato una stratificazione sconvolta fino a tre metri di profondità a causa dei bombardamenti dell'ultima guerra; al di sotto di questa quota sono venuti in luce i resti di una domus di età romana e tardo-antica che si estende con ogni probabilità anche al di sotto dell'attuale piazza; nella piazza sono inoltre probabilmente localizzabili alcuni edifici ecclesiali ricordati da fonti e documenti d'archivio. Da ciò si evince che strutture poste ad una profondità maggiore dei 3 metri ca. porterebbero in luce una situazione archeologica di estrema complessità che comporterebbe un intervento di scavo estensivo. Valutazione sull'eventuale completamento del fronte su via Guaccimanni.

Prescrizioni:

Attenta sistemazione d'arredo e/o di verde della piazza.
Valorizzazione della visuale sul complesso monumentale di San Francesco (abside) e riorganizzazione/rimozione dell'ecoarea.
Risoluzione architettonica/artistica/paesaggistica delle pareti cieche degli edifici prospettanti Largo Firenze.
Risoluzione della criticità relativa al completamento del fronte su via Guaccimanni.

Prescrizioni Ambientali:

L'area scoperta (Largo) dovrà essere attentamente arricchita con elementi verdi in continuità delle cortine edificate storiche (tesoreria) e recenti (palazzo congressi).

Allegati:

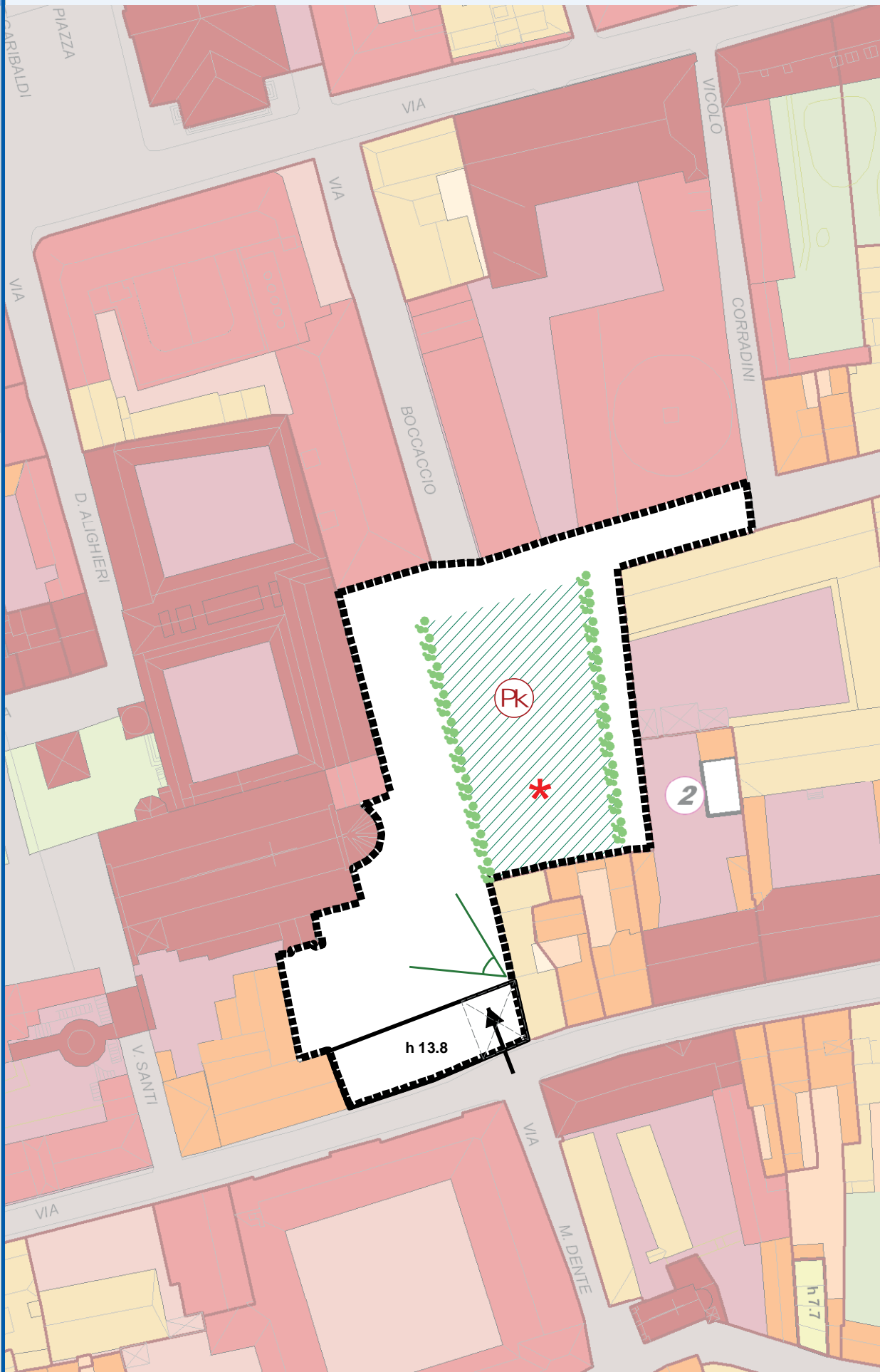
Scheda grafica di indirizzo contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda.

Località: FRAZIONE PRIMA RAVENNA
Tav. POC.3: 048 RAVENNA SUD-OVEST
Ambito: LARGO FIRENZE

CS04

2° POC

ID 2848



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017
 PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017
 APPROVATO Con Delibera di CC n n del del
 PUBBLICATO BUR n n del del

Piano Operativo Comunale

POC.5 Norme Tecniche di Attuazione -
art.21

- Distanza dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
- Distanza dai confini di componente/zona e/o di proprietà = **IVL**, con un minimo di m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari

7. Negli Ambiti di cui al presente articolo va destinato a standard pubblico non meno del 15% della superficie territoriale (**STER**) escluse le strade interne di cui almeno 1/3 a parcheggio.

Art. 20 – Ambiti/Comparti per attività miste

1. Negli Ambiti/Comparti per attività miste si perseguono le finalità e le prestazioni descritte all'art. 107 del PSC.5. Con riferimento alle definizioni dell'art. II.2.3 del RUE.5, sono ammessi i seguenti usi:

Residenziale	A1 abitazione civile; A3 abitazione collettiva;
Servizi di uso pubblico	Tutti ad esclusione di Spu3 (limitatamente ai servizi anonari), Spu4 (limitatamente alle attività congressuali, fieristiche e espositive) e Spu7
Servizi Privati:	Tutti ad esclusione di Spr8
Commerciali	C1, C2, C3, C4, C9
Turistico - ricettive	T1 – strutture ricettive alberghiere
Produttive	Pr2
Servizi alla mobilità	Sm1 autorimesse; Sm2 autosilo

Nelle singole *schede d'ambito* (elaborato **POC.4c**) possono essere indicate limitazioni e/o integrazioni degli usi sopra descritti, in relazione alla tipologia di area.

2. Per ciascuno degli Ambiti/Comparti di cui al c1, le singole *schede d'ambito* definiscono l'indice di utilizzazione territoriale, la percentuale di **SC** a destinazione non residenziale, la quantità di standard pubblico richiesta. Sono inoltre indicati i parametri che si riferiscono alle quote di **SC** facoltative, aggiuntive.
3. Per gli usi ricettivi alberghieri si applicano gli incentivi di cui all'art. VIII.6.14 del RUE.5 così come integrati al c2 del precedente art. 18.

Capo 3° La Città storica e la Città da riqualificare: disciplina degli Ambiti/Comparti ad attuazione indiretta ordinaria

Art. 21 – Ambiti/Comparti della Città Storica

1. Al fine di promuovere e realizzare condizioni di qualità urbana e architettonica e riqualificare parti di città, oggi sotto utilizzate o dismesse o in fase di dismissione, il POC individua come attuabili nel proprio periodo di validità i seguenti Ambiti/Comparti della "Città storica", già individuati dal PSC:

CS01	Mura di Porta Cybo
CS02	ex Amga
CS04	Largo Firenze
CS05	Santa Teresa
CS06	Convento dei Cappuccini
CS07	ex Cinema Roma
CS08	Caserma Dante Alighieri
CS09	ex Falegnameria Comunale
CS10	ex Macello

2. Detti Ambiti/Comparti sono individuati nell'elaborato **POC.3** e disciplinati dalle specifiche schede d'ambito **POC.4a**.
3. Per gli Ambiti/Comparti di cui al c1 il POC, nelle specifiche *schede d'ambito*, definisce: il perimetro dei comparti/sub; le potenzialità edificatorie; gli usi pubblici e privati; gli standard pubblici; la classificazione degli edifici di cui agli artt. VIII.2.1 e seguenti del RUE.5; le prescrizioni e prestazioni da raggiungere in sede di PdR/PUA/PUC ai fini della sostenibilità ambientale e valorizzazione urbana.
4. Per quanto non specificato nel presente articolo e nelle schede di cui al c1 si applica la disciplina della *Città Storica* di RUE ed in particolare l'art. VIII.2.2 c8.
5. In sede di PdR/PUA/PUC, in coerenza e ad integrazione delle finalità del PSC, art. 93 c4 del PSC.5, è ammesso un aumento di volumetria per finalità pubbliche, in coerenza alle prescrizioni riportate nelle schede d'ambito (**POC.4a**) e nei casi da queste previsti.


Piano Operativo Comunale


**POC.4c Città di nuovo impianto:
residenziale, misto e produttivo**

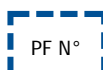
Legenda


2° POC


LEGENDA


 indiretta ordinaria (PUA da approvare)

 indiretta ordinaria (PUA approvati)


 Polo funzionale numerazione da 1 a 10

 Perimetro di Sub Comparto


 N° Sub Comparto di riferimento

 Sub Comparto di attuazione


INDIRIZZI DI POC


 Varchi visuali

 Elementi verdi di filtro e mitigazione


 Accesso preferenziale al comparto


 Elementi di continuità della rete viaria


 Nuova viabilità

 Percorso ciclopedonale


 Connessione maggiore/o adeguamento esistente

 Connessione minore/o adeguamento esistente


 Edifici e/o complessi di valore


 Spazi per la realizzazione di verde e servizi pubblici e/o privati di interesse pubblico


Localizzazione preferenziale per la realizzazione di:

 edifici per servizi pubblici e/o privati di interesse pubblico

 verde

 parcheggi

 vasca di laminazione

 piazze e siti di relazione

Località: SAN ROMUALDO
Tav. POC.3: 025 PALAZZOLO
Cod Amb: P027

R04

Classe indice: 3B

2° POC

Obiettivi:

Completamento dell'abitato fino alla via Fosso Pepe e completamento del reticolo stradale con realizzazione di una nuova accessibilità a nord.

Acquisizione dell'area centrale ad uso pubblico per standard (ampliamento parcheggio, ampliamento area sportiva).

Usi e quantità:

Come da norma generale, con applicazione dei parametri della classe 3B.

Alle aree da destinare a vasca di laminazione fuori comparto è applicabile un indice $Ut \leq 0,02$ mq/mq; tale SC deve essere ospitata all'interno del comparto (si veda norma generale):

Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:

Accessibilità: l'area dovrà essere servita da nuova accessibilità da nord.

Laminazione: il nuovo comparto si inserisce in un contesto abitato già sofferente per quanto riguarda la laminazione delle acque.

Criticità **acquedotto**, fognatura e depurazione:

Vanno verificate in sede di PUA col soggetto gestore.

Intervento **Si segnala la presenza** a piano Atersir di interventi connessi al presente ambito di intervento:

Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna

Criticità acquedotto: Potenziamento condotta via Canalazzo

Standard e opere di interesse pubblico:

– Come da norma generale:

1 - Realizzazione dell'innesto nord su Via S.Alberto, in accordo con la Provincia.

2 - Connessione e raccordo della viabilità esistente (Via della Canna) e collegamento viario tra Via Fosso Pepe e Via Badarena.

3 - Cessione dell'area per l'ampliamento del campo sportivo, con tombamento del fosso esistente

4 - Realizzazione della vasca di laminazione nell'area agricola adiacente in accordo con i competenti servizi, a servizio dell'intero abitato.

5 - Piste ciclabili: completamento della pista ciclabile interna al comparto e suo raccordo con quelle esistenti e previste nell'intorno; realizzazione del collegamento ciclopedonale da via Fosso Pepe alle aree centrali di uso pubblico.

Edilizia sociale (ERS):

Poichè l'indice per ERS comporta una SC inferiore al minimo previsto dal Piano Casa si può ipotizzare in sede di PUA di:

1) Escludere l'ERS portando l'Ut a 0,20 mq/mq

2) Trasformare la quota di ERS in ospitata (ERP) mantenendo il relativo premio

L'ERS va suddivisa per almeno un lotto di 600 mq di SC (8 alloggi) a locazione permanente e la rimanente quota a locazione a 10 anni (6 alloggi).

Modalità e tempi di attuazione:

Attuazione tramite PUA a criticità risolte.

Allegati:

Scheda grafica indirizzo, contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda.

testo blu - scheda POC 2010-2015

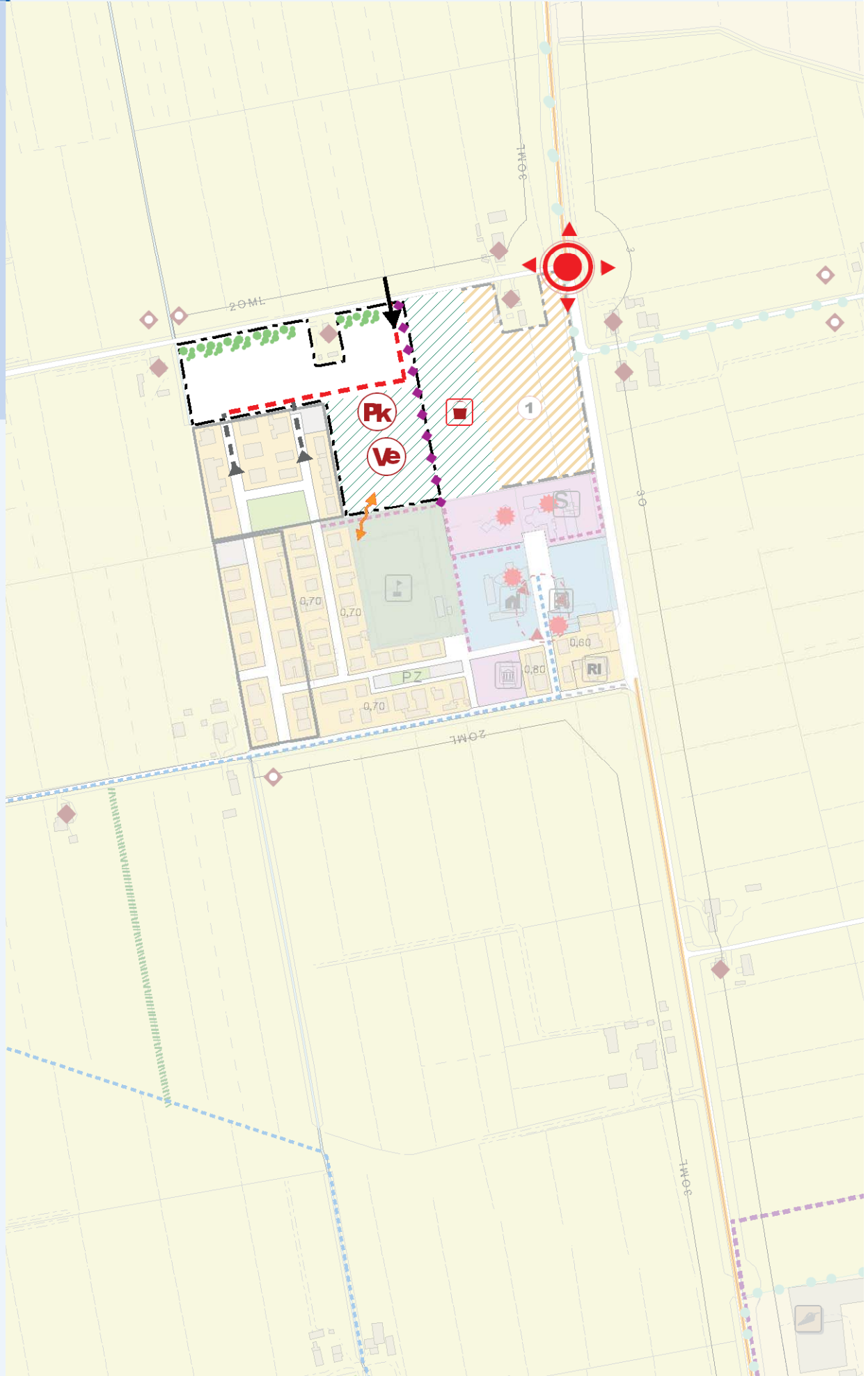
testo nero - scheda 2°POC adottata

testo rosso - modifiche proposte CCAT/uff

Località: SAN ROMUALDO
Tav. POC.3: 025 PALAZZOLO
Cod Amb: P027

R04

2° POC



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017
PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017
APPROVATO Con Delibera di CC n del
PUBBLICATO BUR n del

Località: SAVIO
Tav. POC.3: 080 LA MANZONA, 081 ANSE DEL SAVIO
Cod Amb: P022

R18

Classe indice: 3B

2° POC

ID 2822

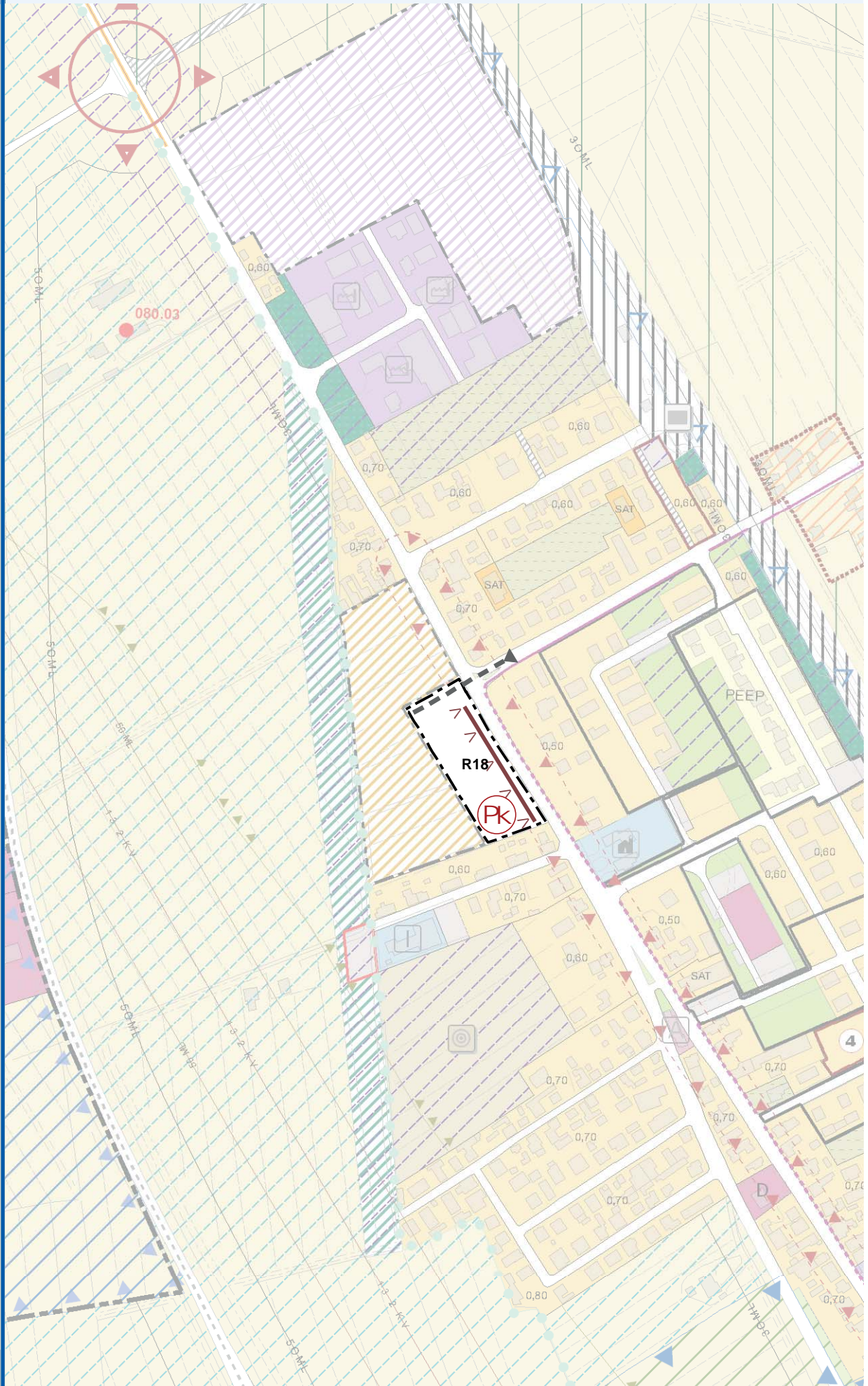
Obiettivi:Ampliamento dell'abitato esistente a destinazione prevalentemente residenziale.**Usi e quantità:**Come da norma generale.**Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:**Criticità fognatura e depurazione:Intervento a piano Atersir: Adeguamento depuratore Lido di ClasseCriticità acquedotto:Potenziamento condotta viale dei LombardiIntervento a piano Atersir: Potenziamento centrale Lido di Savio**Standard e opere di interesse pubblico:**Realizzazione dello standard pubblico a parcheggio da localizzare sul confine sud dell'area in prossimità della scuola elementare.**Edilizia sociale (ERS):**Poichè l'indice per ERS comporta una SC inferiore al minimo previsto dal Piano Casa, si può ipotizzare in sede di PUA di:1) Escludere l'ERS portando l'Ut a 0.20 mq/mq2) Trasformare la quota ERS in ospitata mantenendo il relativo premio come da tabella art. 17 c2 delle NTA.**Modalità e tempi di attuazione:****Allegati:**Scheda grafica di indirizzo, contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda.

Località: SAVIO
Tav. POC.3: 080 LA MANZONA, 081 ANSE DEL SAVIO
Cod Amb: P022

R18

2° POC

ID 2822



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017
 PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017
 APPROVATO Con Delibera di CC n
 PUBBLICATO BUR n

Scala 1:5000

Località: SAN PIETRO IN VINCOLI
Tav. POC.3: 077 SAN PIETRO IN VINCOLI,085 SAN PIETRO IN VINCOLI-DUCENTA
Cod Amb: P059

R19

Classe indice: 3B

2° POC

ID 2817

Obiettivi:

Ampliamento dell'abitato verso ovest a completamento e integrazione delle recenti espansioni.
Individuazione di un asse principale di connessione della viabilità esistente (prolungamento di via Strocchi fino a Via S.Rocco) e sua connessione con il centro storico (prolungamento di Via Senna).
Definizione del margine ovest dell'abitato e assunzione del disegno della maglia poderale circostante come riferimento per l'impianto planimetrico, mantenendo coni di visuale libera verso il contesto agricolo.
Realizzazione di percorsi ciclopeditoni a completamento e integrazione della rete esistente, urbana e territoriale.
Individuazione di un'area centrale destinata ad usi pubblici.

Usi e quantità:

Come da norma generale.

Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:

Problematiche idrauliche: realizzazione di adeguata vasca di laminazione, in continuità con quella già realizzata nell'urbanizzazione a sud.
E' da verificare l'individuazione di un fosso di scarico di proprietà pubblica per arrivare a Via del Sale e poi allo scolo Fosso Ghiaia.

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Rifacimento sollevamento Gambellara - Ravenna, Rifacimento sollevamento Ragone - Ravenna

Standard e opere di interesse pubblico:

Accessibilità all'ambito mediante la realizzazione di un asse principale quale prolungamento di Via Strocchi fino a Via S.Rocco e sua connessione con il centro storico mediante il prolungamento di Via Senna.
Individuazione di percorsi ciclo-pedonali di connessione e integrazione della rete esistente, urbana e territoriale.
Laminazione: realizzazione della vasca di laminazione e dei fossi di scarico della rete delle acque bianche, in continuità con quella già realizzata nell'urbanizzazione a sud.

Edilizia sociale (ERS):

E' obbligatorio il reperimento di un'area per 600 mq SC da destinare a ERP con le modalità di cessione previste dal Piano Casa nel 2° POC. Le tipologie della locazione dovranno prevedere un 30% di locazione permanente, 40% a locazione a 10 anni e 30% locazione a 25 anni. Fermo restando l'obbligatorietà di realizzare nel 2° POC le quote della locazione permanente, è possibile in sede di PUA rivedere le percentuali per la locazione a termine nel rispetto comunque di quanto stabilito nel Piano Casa. La restante quota è da destinare ad ERS.

Modalità e tempi di attuazione:

Attuazione tramite PUA, a criticità risolte.

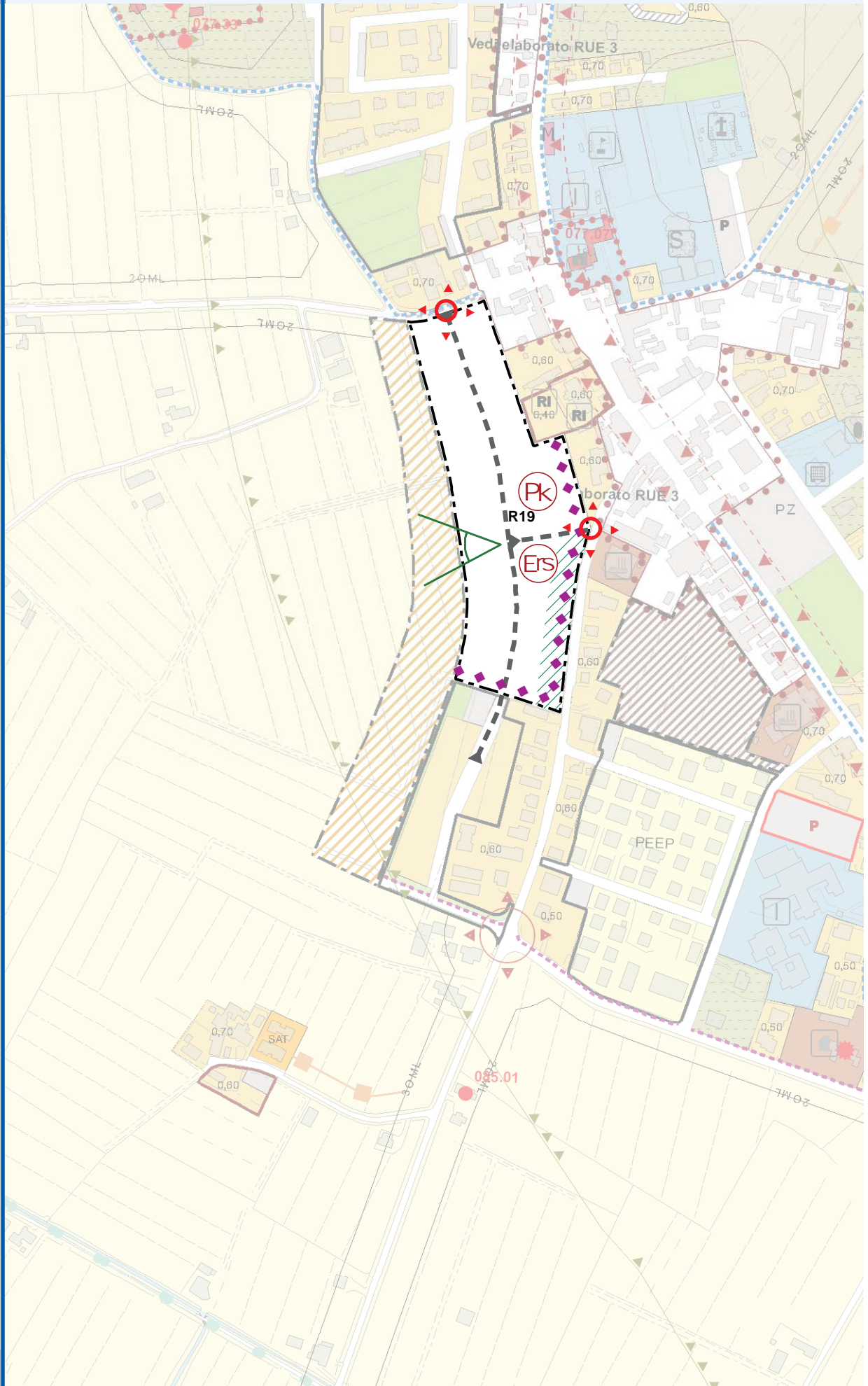
Allegati:

Scheda grafica di indirizzo, contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda.

Località: SAN PIETRO IN VINCOLI
Tav. POC.3: 077 SAN PIETRO IN VINCOLI,085 SAN PIETRO IN VINCOLI-DUCENTA
Cod Amb: P059

2° POC

ID 2817



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017
 PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017
 APPROVATO Con Delibera di CC n
 PUBBLICATO BUR n

Scala 1:5000

Località: SAVIO
Tav. POC.3: 080 LA MANZONA, 081 ANSE DEL SAVIO
Cod Amb: P023

P18

2° POC

ID 2801

Obiettivi:

Completamento dell'area produttiva artigianale integrata con usi commerciali. Realizzazione di nuova accessibilità (innesto canalizzato) da Via Vecchia Adriatica e raccordo con la viabilità dell'area già esistente.

Usi e quantità:

Produttivo artigianale e deposito all'aperto (Pr2, Pr3, Pr4, Pr5). Commerciale con max 5.000 mq di superficie di vendita non alimentare in non meno di due strutture comunque separate funzionalmente fra loro. Ut ≤ 0,42 mq/mq in quanto comparto prevalentemente confermato dal PRG '93.

Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:

Realizzazione di adeguata fascia di filtro lungo la ferrovia anche con funzione di laminazione. Eventuali usi a deposito all'aperto devono essere concentrati nelle aree retrostanti rispetto alla Via Vecchia Adriatica e devono essere adeguatamente schermati. Presenza di Paleodossi: in sede di PUA verificare nell'elaborato "Analisi del sito" e disciplinare ai sensi della norma generale di POC.

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento depuratore Lido di Classe

Criticità acquedotto:

Potenziamento condotta viale dei Lombardi

Intervento a piano Atersir: Potenziamento centrale Lido di Savio

Standard e opere di interesse pubblico:

S.S. come da norma generale.

Modalità e tempi di attuazione:

Attuazione PUA, anche per stralci funzionali.

Allegati:

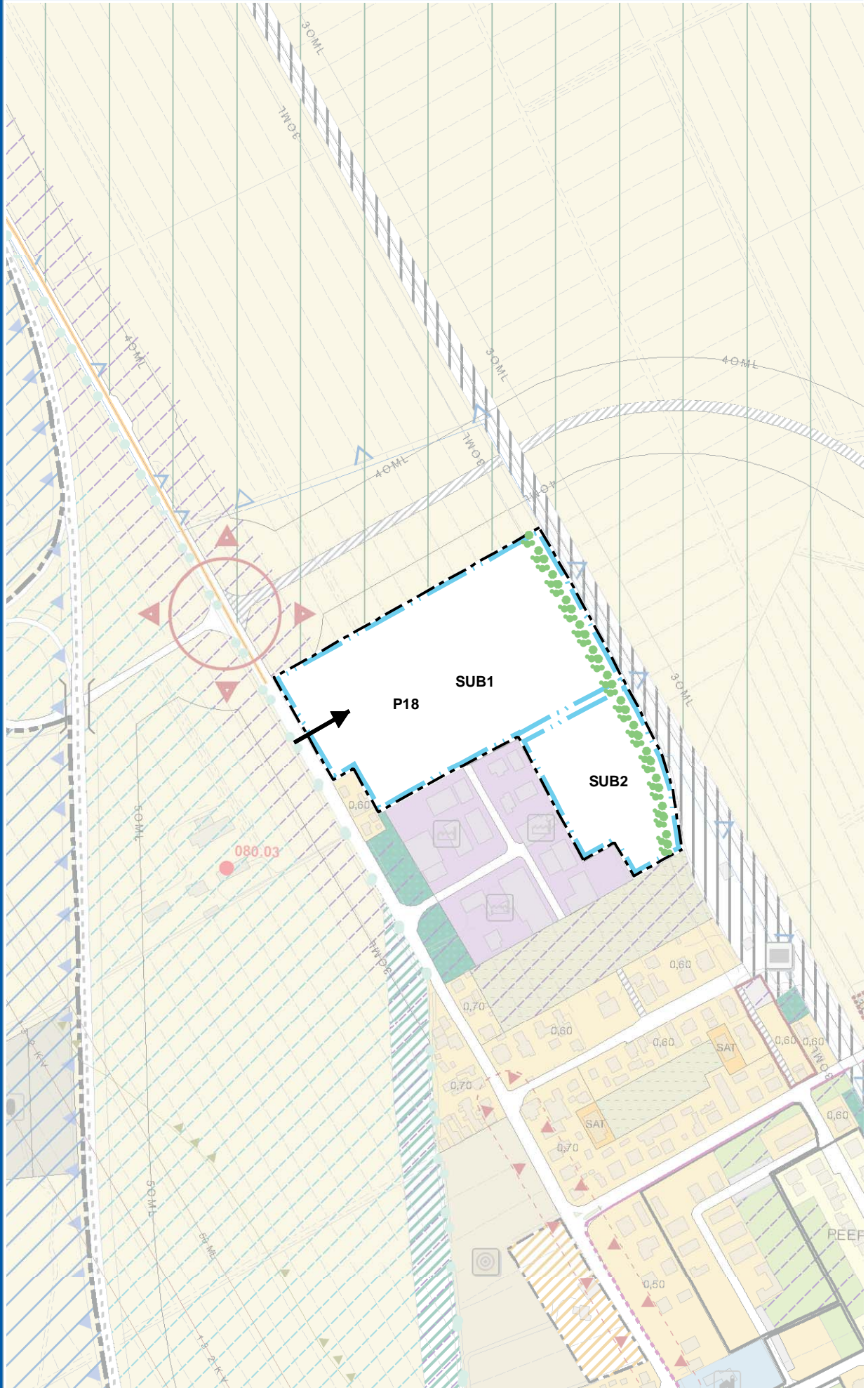
Scheda grafica di indirizzo, contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda.

Località: SAVIO
Tav. POC.3: 080 LA MANZONA, 081 ANSE DEL SAVIO
Cod Amb: P023

P18

2° POC

ID 2801



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017
 PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017
 APPROVATO Con Delibera di CC n
 PUBBLICATO BUR n

Scala 1:5000

Piano Operativo Comunale

POC.5 Norme Tecniche di Attuazione -
art.19

6. Per gli usi ricettivi alberghieri si applicano gli incentivi di cui all'art. VIII.6.14 del RUE.5 così come integrati al c2 dell'art. 18 seguente.

Art. 18 – Ambiti/Comparti prevalentemente per attività turistiche

1. Gli ambiti classificati dal PSC come *Città di nuovo impianto per attività turistica* sono due: ambito di Punta Marina e ambito nei pressi del Polo Standiana (elaborato **POC.4**, rispettivamente Scheda **T1** e **T2**). Entrambi sono stati attivati ai sensi del POC 2010-2015.

Art. 19 – Ambiti/Comparti prevalentemente per attività produttive

1. Sono inseriti nel 2° POC i seguenti Ambiti/Comparti prevalentemente per attività produttive previsti dal PSC, P04, P08, P11, P12, ~~e~~ P16 e P18, per i quali si perseguono le finalità e le prestazioni descritte all'art. 106 del PSC.5. L'elaborato **POC.4c** contiene le *Schede d'Ambito* relative a ciascuno di detti Ambiti/Comparti.
2. In riferimento all'art. II.2.3 del RUE.5 sono ammessi i seguenti usi: **Pr1, Pr2, Pr3, C9**. Sono altresì ammessi i seguenti usi integrativi:
 - a) Servizi Privati: **Spr1, Spr3** (limitatamente all'artigianato di servizio alla persona, laboratoriale alimentare e al terziario, direzionale), fino ad un max del 20% della **SC** di Comparto;
 - b) Esercizi di vicinato (**C1**) solo se connessi all'attività produttiva con riferimento all'art. VIII.6.12 del RUE.5
 - c) Usi commerciali per un max del 30% della **SC** di comparto o PUA stralcio in medio grandi strutture di vendita non alimentare con **Sv** ≤ 2.500 m² qualora previsti nelle schede normative d'ambito, comunque nel rispetto delle norme vigenti in materia e della pianificazione sovraordinata.
3. Nelle singole schede d'ambito di cui al c1 sono indicate limitazioni e/o integrazioni degli usi sopradescritti in relazione alla tipologia di area, ferma restando la possibilità di realizzare impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, di cui all'art. XI.1.2 del RUE.5 qualora compatibili. In ogni caso gli usi e le attività insediabili, con particolare riferimento ai comparti limitrofi ai centri abitati, devono essere preventivamente valutate da AUSL e Arpae ai fini della loro compatibilità con il contesto urbano ed in particolare con le aree residenziali limitrofe.
4. Gli Ambiti/Comparti di cui al c1 sono articolati come segue:
 - a) Ambiti di nuovo impianto derivanti dal PRG93 e confermati dal PSC: **Ut** 0,42 m²/m²; qualora risulti necessario e inderogabile ai fini della loro sostenibilità procedere ad adeguamenti sostanziali e/o alla realizzazione di nuova viabilità fuori comparto, non riconducibile a opere di urbanizzazione primaria, è previsto un premio fino ad un indice di **Ut** max 0,075 m²/m², in ragione del costo dell'opera da realizzare, parametrato a 1 m² di **SC** ogni Euro 110,00 m² di costo dell'opera stessa da definirsi in base al progetto preliminare
 - b) Ambiti di nuovo impianto previsti dal PSC: **Ut** 0,30 m²/m²; qualora ricorra il caso di cui al comma precedente: è previsto un premio fino ad un indice di **Ut** max 0,075 m²/m² parametrato come al punto a).
5. Per gli Ambiti di cui al c5 lettera b), disciplinati dalla specifica scheda normativa, qualora sia prevista l'ospitalità di attività produttive ubicate nello Spazio urbano e non compatibili con lo stesso e quindi da trasferire, è ammesso un premio fino ad un indice di **Ut** max 0,10 m²/m², previo convenzionamento del prezzo delle aree, a cui va aggiunta l'incidenza delle opere di urbanizzazione, debitamente documentate, con il Comune in base ai seguenti parametri:

da Euro 20,00 a Euro 19,01/m ²	Ut ≤ 0,07 m ² /m ²
da Euro 19,00 a Euro 18,01/m ²	Ut ≤ 0,08 m ² /m ²
da Euro 18,00 a Euro 17,01/m ²	Ut ≤ 0,09 m ² /m ²
da Euro 17,00 e inferiori	Ut ≤ 0,10 m ² /m ²

Le aree messe a disposizione per tali trasferimenti non possono essere inferiori al 20% della superficie fondiaria complessiva. Tale premialità è ammessa anche qualora il soggetto proponente convenzioni il prezzo delle aree con il Comune per almeno il 20% della superficie fondiaria complessiva.
6. Agli Ambiti di cui al presente articolo si applicano i seguenti parametri urbanistico – edilizi:
 - Superficie minima del lotto = 1500 m² di **SF**, per le destinazioni artigianali – industriali (**Pr1, Pr2, Pr3, C9**)
 - **Uf** ≤ 0,70 m²/m²
 - Visuale libera (**IVL**) = 0,5 con un minimo di 10 m fra edifici ricadenti in proprietà diverse
 - Distanza tra edifici (**De**)= **IVL**

Piano Operativo Comunale

POC.4d Repertorio delle schede d'ambito delle aree oggetto di accordi di 2° livello già inseriti nel PSC

**ACCORDO di II livello (II POC)
A NORMA DELL'ART. 18
DELLA LEGGE REG. N. 20/2000
RELATIVO A:
COMPARTO S7 a/b
DISMANO OVEST - PONTE NUOVO**

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, tra:

- società **B&B GESTIONI IMMOBILIARI** s.r.l. (codice fiscale 01392790398) avente sede a Ravenna in viale della Lirica n. 35, in persona del legale rappresentante, _____
proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 159 - Mappale 1528;

- signora **FERRUZZI LIDIA** (codice fiscale FRR LDI 37P45 H199T) nata a Ravenna il 05 settembre 1937, residente a Ravenna, località Lido di Savio, in via Longiano n. 112; signora **FRULLI EMANUELA** (codice fiscale FRL MNL 60D53 H199S) nata a Ravenna il 13 aprile 1960, residente a Ravenna in via C. Lolli n. 38, proprietari del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 159 - Mappali 1635 - 1637;

- signora **GENNARI NATALINA** (codice fiscale GNN NIN 25T65 F502O) nata a Montefiore Conca il 25 dicembre 1925, residente a Ravenna, località Ponte Nuovo, in via Dismano, 87; signor **VENTURI CLAUDIO** (codice fiscale VNT CLF 52M22 H199T) nato a Ravenna il 22 agosto 1952, residente a Ravenna, località Ponte Nuovo, in via Dismano n. 91; signor **VENTURI VALTER** (codice fiscale VNT VTR 46A14 H199W) nato a Ravenna il 14 gennaio 1946, residente a Ravenna, località Ponte Nuovo, in via dell'Ulivo n. 42, usufruttuaria e nudi proprietari dei terreni distinti alla Sezione Ravenna - Foglio 161 - Mappali 40 (Sup. parziale) - 41 - 50 (Sup. parziale) - 123;

- signor **BALDI FABIO** (codice fiscale BAL FBA 64E09 H199F) nato a Ravenna il 09 maggio 1964, residente a Ravenna, in località Ponte Nuovo, via del Corniolo n. 20, proprietario del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 161 - Mappali 105 (fabbricato) - 102;

- società **COOPERATIVA MURATORI CEMENTISTI E AFFINI SOCIETA' COOPERATIVA** (codice fiscale 00069160398) avente sede a Cotignola, Ravenna, Via Dell'artigiano n. 2/4, in persona _____ del _____ legale rappresentante

proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 161 - Mappali 43 - 71 - 101 (Sup. parziale) 103 - 104 - 252 - 256;

- Società **VEGA S.F.L.** (codice fiscale 1128870399) avente sede a Ravenna in Via della Lirica, 35, in persona del legale rappresentante _____; proprietari del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 158 - Mappale 722, 764;

- società **VALORE E SVILUPPO S.P.A.** (codice fiscale 2400690398) avente sede a Ravenna in Via Faentina, 106, in persona del legale rappresentante ANTONIO CEPUCCI proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna Foglio 161 - Mappali 4 (Sup. parziale), 5 (Ente urbano), 79 (Sup. Parziale) e 80 (Ente urbano);

d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "Parte privata";

Baldi Fabio

*VEGA S.F.L.
48700 RAVENNA
C.F. P.F. IVA 01128870399*

*Valore e Sviluppo S.p.A.
Il Presidente*

Antonio Cepucci
Venturi Claudio
Venturi Valter

dall'altra:

Comune di Ravenna (cod. fisc. n.00354730392), in persona del Sindaco in carica **MICHELE DE PASCALE** (c.f.: DPSMHL85A20C573B), nato a Cesena -FC- il 20/01/1985 e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, Piazza Del Popolo n. 1, (48100) Ravenna, autorizzato alla firma del presente atto con delibera di C.C. n. del

d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "**Parte pubblica**" o "**Comune**";

PREMESSO che:

La legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000, e sue successive modifiche e integrazioni, prevede che la pianificazione comunale si articola in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);

l'art. 18 della citata L.R. 20/2000 prevede che gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati;

l'art. 13 delle NTA del PSC, approvato con delibera C.C. PV 25/2007 del 27/02/2007, recependo quanto specificato in sede di Documento Preliminare approvato dalla Conferenza di Pianificazione, ha definito i criteri che presidono al processo di concertazione con i soggetti privati per l'applicazione dell'art. 18; in particolare ha puntualizzato che detti accordi devono essere finalizzati a:

- creare servizi di livello territoriale;
- attuare la cosiddetta "cintura verde" nonché i servizi di quartiere;
- realizzare viabilità e infrastrutture a servizio del Capoluogo e degli altri Centri urbani;
- realizzare interventi di riqualificazione ambientale, recupero e riabilitazione urbana.

PRECISATO che:

Con delibera del Consiglio Comunale PV 25/2007 del 27/02/2007 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), all'interno del quale sono stati individuati complessivamente n. 28 Ambiti territoriali soggetti a programmazione unitaria e/o concertata, con riferimento agli accordi con i privati pervenuti a conclusione nell'ambito della fase di concertazione per la formazione ed approvazione del PSC stesso: accordi che hanno specificatamente indicato le ragioni di rilevante interesse pubblico poste a base degli accordi stessi, in coerenza con gli obiettivi strategici individuati dalla Pianificazione comunale e sovracomunale;

Con delibera del Consiglio Comunale n. 23970/37 del 10/03/2011, pubblicata sul BUR n. 48 del 30/03/2011, è stato approvato il Piano Operativo Comunale (POC) 2010-2015, all'interno del quale è stato inserito l'Accordo di Il livello al quale inerisce la scheda **Comparto S7a/b Dismano Ovest – Ponte Nuovo** ;

A seguito della scadenza del POC 2010-2015, l'Amministrazione ha quindi avviato la procedura per adottare un nuovo POC nel corso della quale l'attuale Parte privata ha manifestato il suo perdurante interesse a che il precedente accordo di Il livello venga rinnovato e che faccia parte del nuovo POC nella misura, secondo i termini e le condizioni definite nel presente accordo.

La proposta oggetto del presente accordo riguarda l'ambito individuato nel POC (elaborato.....) come **Comparto S7a/b Dismano Ovest – Ponte Nuovo**, concernente un'area territoriale che attualmente risulta delle proprietà precedentemente indicate.

VEGA S.M.
48100 RAVENNA
C.F. e P. IVA 01128870399

Baloli Bruno
Valerio Sviluppo S.p.A.

[Handwritten signatures and notes at the bottom of the page]

Si rammenta inoltre che:

per l'ambito in oggetto si sono svolte le seguenti fasi di concertazione:

- l'accordo di primo livello è stato stipulato e autenticato nelle sottoscrizioni in data 16, 17, 18 e 19 febbraio 2009 ed iscritto nel repertorio rispettivamente con i numeri: 15, 17, 21 e 23

in conformità al POC 2010-2015 è stato presentato il Piano urbanistico generale relativo all'ambito in oggetto, per il quale si è avviata l'istruttoria pur in assenza della stipula dell'accordo di II livello.

Contestualmente al PUA generale è stato presentato lo Studio di fattibilità per la realizzazione della strada di circuitazione esterna, come prescritto nell'accordo.

In data 21/03/2016 (istanza P.G. 40598/2016) è stato presentato il PUA primo stralcio

Per mancata stipula dell'accordo di II livello entro i termini di validità del POC 2010-2015, stabiliti nel 30 marzo 2016, sono state inviate le comunicazioni ai sensi dell'art.10bis della L.241/1990 e successivo diniego per i tre procedimenti avviati (PUA generale, Studio di fattibilità, Pua primo stralcio)

DATO ATTO che:

in data 12/07/2016 è stato notificato al Comune di Ravenna il ricorso al TAR Emilia-Romagna, sede di Bologna (d'ora in poi solo: TAR Bologna), RG. 581/2016, attualmente pendente presso la Sezione II dello stesso TAR, con il quale i soggetti che compongono la parte privata sopra descritta hanno chiesto, per il tramite del Consorzio Dismano Ovest – Ponte Nuovo (avente sede in Ravenna, Viale della Lirica n. 11 – c.f. e P.Iva: 02409560394) che li rappresenta in tale sede processuale, nonché la Soc. Valore e Sviluppo SpA (con sede in Ravenna, Via Faentina n. 106- c.f. e P.Iva: 02400690398) in proprio (soggetti entrambi costituenti la c.d parte ricorrente), l'annullamento dei provvedimenti del Servizio Gestione Urbanistica ed Edilizia Residenziale Pubblica PG. 70107/2016; PG. 70132/2016 e PG. 70135/2016 con i quali sono stati, rispettivamente, rigettati:

la richiesta PG. 27689/2015 – istanza n. 1172/2015 per l'approvazione del PUA Generale relativo al comparto COS7 -"Dismano Ovest-Ponte Nuovo";

la domanda PG. 27696/2015 – istanza n. 1175/2015 per l'approvazione dello studio di fattibilità per la realizzazione della nuova strada di circuitazione di Ponte Nuovo riguardante il predetto Comparto COS;

l'istanza PG. 40598/2016 presentata dai proprietari dei terreni compresi nel primo stralcio attuativo del PUA concernente detto Comparto urbanistico di approvare il Primo Stralcio Attuativo del PUA in argomento;

nonché per l'annullamento dei ulteriori atti e provvedimenti indicati nel menzionato ricorso giurisdizionale e per la condanna del Comune ai risarcimento di tutti i presunti danni patiti e patienti dalla succitata parte ricorrente.

CONSIDERATO che:

con Delibera n. 170567/153 del 29 novembre 2016 il Consiglio Comunale ha approvato gli "Indirizzi per il POC 2016/2021 e primi indirizzi per la Variante Generale al PRG 2003", definendo i criteri per la redazione del II POC, in conformità al PSC vigente e alla luce del nuovo quadro normativo, nazionale e regionale, in fase di definizione;

Al fine di ottenere un orientamento politico circa la strategicità delle opere pubbliche ricomprese negli ambiti ex Art.18 previste nel PSC e non avviate nei tempi del primo

Fabrizio Felio

VEGA S.p.A.
46100 RAVENNA
C.F. e P. IVA 01128870399

Valore e Sviluppo S.p.A.
Il Presidente

[Handwritten signatures and notes at the bottom of the page]

POC, si sono riunite in data .. in seduta congiunta le commissioni consiliari 3 - Assetto e Territorio e 9 - Lavori Pubblici, Attività Produttive e Porto, fornendo una valutazione tecnica e politica. Per quanto concerne l'ambito in oggetto, è emerso che la strategicità dell'opera (circuitazione) permane solo se essa viene realizzata nella sua interezza, compreso il ponte sui Fiumi Uniti, confermando pertanto la previsione del precedente POC

viste le condizioni poste dalla delibera di *Indirizzi* sopra richiamata, posta la volontà di riconfermare i contenuti del precedente POC per l'ambito in oggetto, si ritiene necessario rivedere la tempistica di attuazione così come definita al punto 6 della Scheda prescrittiva e della tabella ad essa allegata (elaborato POC 4d - ambito CoS2), dando completa attuazione ai contenuti del presente Accordo mediante un unico Piano urbanistico attuativo, attuabile anche per stralci funzionali da stipulare entro la validità del II POC, nel quale dovrà essere definita una precisa tempistica di attuazione degli interventi e delle relative opere di interesse generale, sulla base di un organico sviluppo insediativo;

Per l'ambito unitario individuato nella Scheda di PSC n° **Comparto S7a/b Dismano Ovest - Ponte Nuovo** (All. 1) - a cui l'oggetto del presente accordo si connette - l'Amministrazione si prefigge gli obiettivi in essa esplicitati. Nella nuova Scheda di POC **Comparto S7a/b Dismano Ovest - Ponte Nuovo** (All. 2), che fa parte integrante e sostanziale del presente Accordo, vengono meglio definiti gli usi, le quantità, le prestazioni e prescrizioni coerentemente con le previsioni del PSC ed altresì con gli obiettivi sanciti nella succitata Scheda di PSC.

RICORDATO inoltre che:

Si sono svolti n° 3 incontri con le proprietà in data 13.12.16, 3.04.17 e 19.06.2017, come risulta dai verbali redatti e comunicati alla stessa parte privata, per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo;

Il presente Accordo è una intesa preliminare la cui efficacia è subordinata in primis all'approvazione definitiva del nuovo POC e al suo recepimento all'interno del POC stesso con il che si configurerà la conformazione edificatoria delle aree inserite. All'avvenuta approvazione del POC dovrà necessariamente seguire la stipula del presente Accordo, nonché la presentazione e l'approvazione del PUA e il progetto delle opere connesse;

Le modalità di presentazione del/dei PUA sono disciplinate nelle NTA del POC; la loro approvazione, dopo la fase istruttoria, è subordinata comunque all'approvazione del POC stesso.

Tutto ciò premesso e considerato e valendosi formare parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 IMPEGNI DELLE PARTI

La **Parte privata**, così come individuata nella premessa del presente accordo, dichiara di condividere senza riserve gli "obiettivi" ed il contenuto intero riportati nella allegata **Scheda di POC N° S7 a/b Dismano Ovest - Ponte Nuovo (All.2)** quale parte integrante del II POC (2016 -2021) e si impegna al fine della sua attuazione.

VEGA s.r.l.

48100 RAVENNA
C.F. e P. IVA 01.24.07.209

S07_BOZZA ACCORDO_2 POC_2017_08_04.doc 4/9

Balbi Felio

Valerio Spilippo S.p.A.

Roberto Felio
Stefano P...
Albi Venturi
...

di approvazione del PUA (convenzione), anche in relazione a tempi e modalità di realizzazione delle opere stesse;

b) rif. "Accordo Tipo di 2° livello" approvato dal C.C. in data 18.02.2010 con delibera n. 17761/34

c) a prestare n. 1 garanzia fidejussoria bancaria pari a Euro 2.000.000,00 da costituirsi alla stipula del PUA. L'importo sarà versato su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale in base agli Stati di Avanzamento Lavori (SAL) dell'opera con l'escussione delle somme dovute, senza necessità di diffida in caso di mancato versamento entro il termine fissato dalla richiesta medesima.

Il Comune sarà autorizzato ad escutere le fidejussioni prestate, con le seguenti modalità: il pagamento delle somme sarà effettuato a prima richiesta e con esplicita rinuncia del fidejussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile.

- Ad accettare altresì, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le penali come previste al successivo art. 4 del presente Accordo.

La **Parte privata** si impegna inoltre, anche per conto del Consorzio Dismano Ovest – Ponte Nuovo (c.f. e P. Iva: 02409560394), a rinunciare, in via definitiva e irrevocabile, al ricorso RG 581/2016 descritto in premessa e instaurato avanti al TAR Bologna, e alle relative domande in esso svolte contro il Comune resistente, dopo l'approvazione del presente accordo da parte del Consiglio Comunale e prima della sua successiva formale stipulazione oppure, in alternativa e comunque entro i medesimi termini sopra indicati, a presentare innanzi allo stesso TAR Bologna una dichiarazione di sopravvenuta carenza di interesse, a spese compensate, a coltivare tutte le domande proposte nell'ambito della stessa impugnativa RG 581/2016.

Il Comune SI IMPEGNA:

a sottoporre la presente intesa preliminare, relativa all'ambito **Comparto S7a/b Dismano Ovest – Ponte Nuovo** nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale adozione e approvazione;

per quanto di competenza, a supportare la Parte Privata nella definizione progettuale di cui al presente articolo;

ad avvenuta approvazione del POC da parte del Consiglio Comunale, con il recepimento delle eventuali precisazioni/integrazioni apportate a seguito di osservazioni pervenute al POC - e quindi ai contenuti degli Accordi - a procedere alla stipula dell'accordo definitivo;

a concertare la definizione dei contenuti della convenzione di PUA e relativo progetto al fine di perfezionare gli ulteriori aspetti di maggior dettaglio propri della progettazione urbanistica attuativa, attivando se necessario momenti di confronto preliminari alla presentazione del PUA, oppure durante la fase istruttoria dello stesso.

ad aderire alla rinuncia, a spese compensate, al ricorso RG. 581/2016 TAR Bologna che la attuale parte privata si è impegnata a formalizzare nei termini sopra definiti;

ad aderire alla dichiarazione di sopravvenuta carenza di interesse, a spese compensate, a coltivare il medesimo ricorso che, in alternativa alla predetta rinuncia, sarà presentata dalla stessa parte privata nei termini sopra concordati.

Luigi Ferraro
Stefano...

VEGA S.r.l.
48100 RAVENNA
C.F. 02145110471

Delelli F. M.
Vallo Sviluppo S.p.A.
Il Presidente

ART. 2 FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO DI II° LIVELLO

I proprietari di aree marginali (nell'accezione specificata al successivo art. 3), ricomprese nell'ambito territoriale individuato e interessato dall'intervento, non pregiudizievoli alla fattibilità delle previsioni di PSC e di POC, che non sottoscrivano il presente accordo, quale "intesa preliminare" preventivamente all'adozione del POC, possono richiedere che dette aree siano disciplinate dal POC stesso secondo le componenti di RUE, in relazione al loro stato di fatto. E' comunque sempre fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di ripianificare dette aree ai sensi dell'art. 3 dell'accordo di primo livello.

L'Amministrazione Comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui all'accordo, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

ART 3 RECESSO DI "QUOTA MINORITARIA" DI PARTE PRIVATA

Qualora taluni soggetti costituenti la Parte Privata – rappresentanti una "quota minoritaria" della superficie territoriale interessata dal presente accordo oppure proprietari di aree marginali per la loro ubicazione o per l'attuazione degli obiettivi del presente accordo - vogliano sottrarsi all'attuazione degli impegni negoziali assunti con il presente accordo, (N.B: sia prima del suo perfezionamento sia nel corso della sua esecuzione), il Comune valuterà la incidenza che tale proposta di recesso determinerà sull'attuazione del presente accordo riservandosi, all'esito, l'adozione delle opportune iniziative contrattuali e amministrative, compreso l'eventuale adeguamento degli strumenti urbanistici.

ART. 4 INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA; SANZIONI; CONSEGUENZE

Salvo quanto previsto dal precedente art. 3, qualora la Parte Privata, globalmente considerata, e come sopra formata e articolata, non partecipi alle fasi successive di concertazione e in particolare non presenti nei tempi concertati il progetto del/dei PUA e conseguentemente non sottoscriva l'accordo di terzo livello come specificato al precedente art.1, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripianificare, senza vincoli di destinazione, gli ambiti territoriali interessati dal presente accordo, in relazione anche alla mancata adesione, ancorchè parziale, delle proprietà, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici sanciti dal PSC e dalla relativa strumentazione urbanistica di attuazione.

Analogamente l'Amministrazione si comporterà ove il recesso della quota, ancorchè minoritaria, della Parte Privata determini l'inattuabilità e/o l'ineseguibilità dei contenuti del presente accordo.

Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano state – in tutto o in parte - portate a conoscenza degli aventi causa (futuri acquirenti) della Parte privata, l'Amministrazione Comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesima Parte privata, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

Per la violazione degli obblighi previsti nel presente Accordo, che sarà contestata con diffida (che verrà altresì assegnato un termine congruo per adempiere), la Parte Privata sarà assoggettata al pagamento delle seguenti somme a titolo di penale, come sotto articolate e con particolare riferimento agli inadempimenti di seguito specificati:

Fabio Falso

VEGA S.p.A.
48030 RAVENNA
C.F. e P. IVA 01128870399

Valerio Sviluppo S.p.A.
Il Presidente

Adriano Falso
Adriano Falso
Adriano Falso

- 1) Mancato rispetto della tempistica prevista per la presentazione del/dei PUA.
- 2) Mancato rispetto della tempistica per la presentazione del/dei progetto/i preliminare/definitivo/esecutivo per le opere pubbliche da eseguirsi a cura della Parte Privata, secondo le modalità e tempistiche definite nel PUA generale.

Penali:

Le penali sono computate per un importo giornaliero e articolate come di seguito:

- 50 euro/giorno per i primi 3 mesi
- 100 Euro/giorno per i mesi successivi fino al sesto mese
- 200 Euro/giorno per ritardi oltre il sesto mese

Gli importi sopra individuati saranno eventualmente gravati del maggior danno subito dall'Amministrazione Comunale.

Le suddette penali non sono dovute, qualora gli adempimenti di competenza siano condizionati a interazioni con altri Enti esterni (es. acquisizione pareri), e il ritardo sia quindi connesso a cause oggettive di forza maggiore non imputabili alla Parte Privata e debitamente comprovate.

Il Comune è altresì autorizzato, a fronte dell'adempimento tardivo, ad escutere la eventuale fideiussione prestata dalla Parte Privata, a garanzia di specifici adempimenti previsti dall'Accordo stesso, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate.

Decorso il termine di 6 mesi rispetto alle tempistiche pattuite nel presente accordo (o come meglio prescritte e dettagliate nelle schede di riferimento), a fronte della perdurante inerzia della Parte Privata, valutata la natura della violazione effettuata, si determinerà la risoluzione dell'accordo per inadempimento, con la escussione altresì delle eventuali garanzie fidejussorie prestate dalla Parte Privata e ferma restando l'applicazione delle penali dovute.

Il Comune si riserva infine la facoltà di avviare iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.

**ART. 5
DICHIARAZIONE DI SCIENZA**

I sottoscrittori del presente negozio dichiarano di essere a conoscenza che la Regione Emilia-Romagna sta elaborando una nuova legge urbanistica la cui approvazione potrebbe produrre effetti sul presente accordo e/o sui successivi negozi applicativi/attuativi fino a pregiudicarne, in tutto o in parte, la relativa attuazione.

**ART. 6
ADEMPIMENTI FISCALI**

Per norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

**ART. 7
RICHIAMI NORMATIVI**

Per quanto non espressamente previsto nel presente Accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni; le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche



Fabio

VEGA Sviluppo S.p.A.

Adriano Falli, Silvio Donnai, ...

e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

**ART. 8
CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE**

Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune di Ravenna.

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di fogli uno per facciata 11 (undici) che, previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.
L.C.S.

Per il Comune di Ravenna
(il **Sindaco** in carica **Michele de Pascale**)

La Parte privata

– società **B&B GESTIONI IMMOBILIARI**

– signora **FERRUZZI LIDIA**

– signora **FRULLI EMANUELA**

– signora **GENNARI NATALINA**

– signor **VENTURI CLAUDIO**

– signor **VENTURI VALTER**

– signor **BALDI FABIO**

– società **COOPERATIVA MURATORI
CEMENTISTI E AFFINI SOCIETA' COOPERATIVA**

– Società **VEGA S.R.L.**

– società **VALORE E SVILUPPO S.P.A.**

[Handwritten signatures and names on lines]
B&B Immobiliari
Ferruzzi Lidia
Frulli Emanuela
Gennari Natalina
Venturi Claudio
Venturi Valter
Baldi Fabio

[Handwritten signature]
VEGA S.r.l.
48100 RAVENNA
C.F. e P. IVA 01128870399
Valore e Sviluppo S.p.A.
! Presidente

[Handwritten signature]
Fabio Baldi

VEGA S.r.l.
48100 RAVENNA
C.F. e P. IVA 01128870399

Allegato 2

1. PROPRIETA' :

CMCA Soc Coop, Ferruzzi Lidia, Frulli Emanuela, Gennari Natalina, Venturi Claudio, Venturi Valter, Baldi Fabio, VEGA Srl, B&B Gestione Immobiliare Srl, Valore e Sviluppo Spa.

Sono inserite le aree di proprietà:

- 1) Le aree di proprietà della B&B Gestione Immobiliare Srl, Foglio 159 mapp. 1528
- 2) le aree di proprietà dei Sigg. Ferruzzi Lidia, Frulli Emanuela Foglio 159 mapp. 1635 – 1637
- 3) le aree di proprietà dei Sigg. Gennari Natalina, Venturi Claudio, Venturi Valter Foglio 161 mapp. 40 (superficie parziale), 41 e 50 (superficie parziale), 123
- 4) Le aree di proprietà del Sig. Baldi Fabio Foglio 161 mapp. 105 (fabbricato), 102
- 5) Le aree di proprietà della Soc. CMCA di Cotignola Foglio 161 mapp. 43, 71, 101 (Superficie parziale), 103, 104, 252, 256
- 6) Le aree di proprietà della Soc. VEGA Srl, Foglio 158 mapp. 722, 764.
- 7) Le aree di proprietà Valore e Sviluppo Spa, Foglio 161 mapp. 4 (superficie parziale), 5 (ente urbano), 79 (superficie parziale) e 80 (ente urbano).

Sono stralciate le aree dei Sigg:

- 1) Venturi Claudio e Valter: Foglio 161 mapp. 100 per una superficie di mq. 1.408 circa
- 2) Venturi Massimo: Foglio 161 mapp. 253, 254, 257 di mq 3.232 circa.

Le superfici delle aree stralciate possono essere precisate in sede di PUA. L'accessibilità agli edifici stralciati e loro aree di stretta pertinenza deve avvenire da strada pubblica definita dal PUA e a carico dei sottoscrittori dell'Accordo.

Le aree stralciate sono regolate dal RUE Art. IV.1.10

2. OBIETTIVI :

- 1) Realizzazione della viabilità di circuitazione ad ovest del paese con rotonda di nuovo accesso alla città dalla E45 e completamento dell'abitato con ridefinizione dei margini urbani.
- 2) Progettazione della circuitazione e realizzazione del tratto di pertinenza con aree di filtro e mitigazione, fino alla connessione con la viabilità ricadente in Art. 18 di RUE (si veda scheda grafica d'ambito)
- 3) Riqualficazione dell'asse di via Dismano con nuove funzioni urbane.
- 4) Realizzazione della fascia di filtro alla nuova viabilità, come passaggio tra area agricola ed area urbana con barriera acustico/visiva
- 5) Realizzazione di viabilità ciclopedonale in connessione con la pista proveniente da Madonna dell'Alpe

3. USI E DATI QUANTITATIVI:

3a. Usi:

Residenziale;
 Direzionale: C1, Servizi privati Spr con esclusione di Spr2 e Spr8, Servizi pubblici o di uso pubblico Spu con esclusione di Spu7;
 Commerciale: C2, C3.

VEGA S.r.l.
 VIA S. RAFFAELLA
 48017 BOZZA (RA)
 Tel. 0542/870399

BOZZA

Fabio Baldi
 Lidia Ferruzzi
 Emanuela Frulli
 Natalina Gennari
 Claudio Venturi
 Valter Venturi

Valore e Sviluppo S.p.A.
 Il Presidente

ADOTATTO

DCC N. 182544/105
del 10/10/2017

PRG 2000
POC

RAVENNA 2016-2021

Comune di Ravenna
Area Economia e Territorio

2° POC 2016-2021

Scheda prescrittiva

Ambiti a programmazione unitaria e concertata

POC 4d

Ambito: DISMANO OVEST - PONTE NUOVO

Località: Ponte Nuovo

Zona: Frangia

N. Scheda

CoS7
VADE

Allegato 2

3b. Tabella riepilogativa dati quantitativi sub comparti - vedi 3c. Dati quantitativi

SUB COMPARTO: CoS07		NOME SUBCOMPARTO:	
GENERATA			
STER:	191.072		
Proprietà:			
Ut:	0,110	SC:	21.018
Ut RICETTIVO:	0,000	SC TURISTICA MIN:	0
SC RIMANENTE:	21.018	% MAX RESIDENZIALE:	90%
		SC RESIDENZIALE:	18.916
		% MIN NON RESIDENZIALE:	10%
		SC NON RESIDENZIALE:	2.102
Superfici ERS:		Superfici Ospitate:	
Ut ERS:	0,030	ERS:	5.732
Ut OSPITATA:	0,020	OSPITATA:	3.821
Ut ERS AGGIUNTIVA:	0,000	SC ERS AGGIUNTIVA:	0
Ut PREMIO ERS:	0,000	Ut PREMIO OSPITATA:	0,007
		PREMIO OSPITATA:	1.274
		SC PREMIO ERS AGG:	0
Superfici derivanti da altro (come da specifica in nota 3c):			
RESIDENZIALE:	Ut ALTRA SC :	0,031	ALTRA SC :
			6.000
NON RESIDENZIAL	Ut ALTRA SC :	0,000	ALTRA SC :
			0
Totali:			
SC TOTALE:	37.845	SC MAX RESIDENZIALE:	35.743
		SC MIN NON RESIDENZIALE:	2.102
		Ut:	0,198
FACOLTATIVA			
Ut PREMIO EXTRA:	0,000	SC PREMIO EXTRA	0
Ut OSPITATA:	0,000	SC OSPITATA:	0
Ut ERS:	0,000	SC ERS: SUC	0
TOTALE FACOLTATIVA:			0
SC TOTALE GENERATA + FACOLTATIVA			
SC TOTALE GENERATA + FACOLTATIVA:	37.845	Ut:	0,20
3c. Dati quantitativi :			
3d. Standard :			

S.S. di legge in relazione agli usi; S.S. = 10 m²/ab per SC ospitata da aree pubbliche.

De Fulle *Deus Ferraro* *Selmi Bruno*
Venturi *Carlo* *Kauf* *Valla*
Baldi Falso

VEGA S.r.l.
48100 RAVENNA
C.F. 0128670399

Valere Sviluppo S.p.A.
Il Presidente

Piano Operativo Comunale
2016 - 2021

2° POC

BOZZA

ADOTATTO

DCC N. 182544/105
del 31/10/2017

PROGETTO
POC

RAVENNA

Comune di Ravenna

Area Economia e Territorio

2° POC 2016-2021

Ambiti a programmazione unitaria e concertata

Scheda prescrittiva

POC 4d

Ambito: DISMANO OVEST - PONTE NUOVO

Località: Ponte Nuovo

Zona:

Frangia

N. Scheda

Co.37
VEGA

Piano Operativo Comunale
2016 - 2021

2° POC

BOZZA

Allegato 2

4. CRITICITA' :

Le criticità di seguito evidenziate dovranno essere approfondite in sede di PUA.

- 1) potenziamento dell'Idrovora Fosso Ghiaia: il comparto contribuisce con una quota del 25% del costo stimato per la realizzazione del potenziamento dell'impianto, come stabilito nella delibera di C.C. n.40/2014 del 3.04.2014;
- 2) definizione del nuovo tracciato dello scolo Arco Bologna in relazione alla nuova viabilità e al reperimento delle aree fuori comparto;
- 3) la definizione delle reti tecnologiche dovrà tener conto dei seguenti progetti:
 - progetto di adeguamento della rete fognaria di Ponte Nuovo e del progetto di Revamping della linea acqua del depuratore, già inseriti nel Piano Atersir 2014-2017 ;
 - progetto di potenziamento della rete di adduzione acquedotto in corso di definizione
- 4) realizzazione dell'intera circuitazione dal Ponte sui Fiumi Uniti alla nuova rotatoria di accesso alla città: modalità e tempi di acquisizione delle aree necessarie e reperimento delle risorse pubbliche e private per sua realizzazione in modo unitario. Nella definizione della procedura di approvazione del progetto dell'opera occorre tener conto anche che le aree limitrofe ai Fiumi Uniti risultano soggette a vincolo paesaggistico.
- 5) VALSAT – Criticità derivanti dalla interazione tra viabilità e residenza (verifica con zonizzazione acustica).

5. PRESCRIZIONI / PRESTAZIONI :

5a. Prescrizioni generali:

In sede di PUA sono da approfondire i seguenti temi:

- 1) modalità attuative per SC ospitata, e sua distribuzione per comparti, ciò anche per la SC dedicata all'opera pubblica (ponte)
- 2) Deve essere definita la quota di SC generata compresa tra il 5% e il 15% da destinare ad usi non residenziali
- 3) Definire le tipologie commerciali a valenza comunale per una quota max di m² 3.000 di Sv da realizzarsi in non meno di due piccole-medie strutture
- 4) Progettazione ed attuazione delle opere pubbliche in conformità alle disposizioni di cui al D.lgs. 50/2016 e s.m.i.
- 5) definizione dei parametri qualitativi edilizi, urbanistici e del verde in relazione al RUE e loro integrazione di POC.
- 6) Vasche di laminazione da collocare al di fuori del verde a standard pubblico

*Luigi Lotti, Ferruccio Solmi, Bruno
Valerio, Roberto Valtieri*
Bobbi Felio

Valerio e Sviluppo S.p.A.

Il Presidente

VEGA S.r.l.

48100 RAVENNA
C.F. e P. IVA 0112071399

ADOTATTO

DCC N. 182544/105
del 13/10/2017

PROG. 2000
POC

RAVENNA 2016-2021

Comune di Ravenna

2° POC 2016-2021

Scheda prescrittiva

Area Economia e Territorio

Ambiti a programmazione unitaria e concertata

POC 4d

Ambito: DISMANO OVEST - PONTE NUOVO

Località: Ponte Nuovo

Zona: Frangia

N. Scheda

Co. 07

Allegato 2

5b. Prescrizioni specifiche :

In sede di PUA vanno specificati i seguenti temi:

- 1) Progettazione della viabilità, da Via Dismano a Via 56 Martiri con individuazione dei relativi stralci, costi e soggetti attuatori, previa verifica con i Servizi Mobilità e Strade. Adeguamento via Dismano e pista ciclabile sul fronte dell'ambito
- 2) Cessione gratuita delle aree e realizzazione della viabilità di circuitazione esterna all'abitato e relativa fascia di verde di filtro
- 3) La quota minima di 5.732 m² SC, le tipologie e le modalità di attuazione dell'ERP/ERS sono da articolarsi per stralci funzionali unitamente agli stralci attuativi del comparto in relazione ai criteri dell'elaborato gestionale POC.10 Piano Casa
- 4) Va approfondita l'ipotesi di deviazione del percorso dello scolo Arco Bologna, mediante la redazione di un progetto di opera pubblica da parte del Soggetto Attuatore, con eventuale attivazione della procedura espropriativa a carico dell'Amministrazione Comunale.

5c. Prestazioni di Valenza ambientale paesaggistica :

Qualità della progettazione, degli interventi, degli spazi pubblici e del sistema del verde. Particolare attenzione va posta al rapporto con il territorio agricolo, alle aree di filtro, alla definizione e caratterizzazione del limite urbano

6. Allegati :

- All. 2A1 - Elenco proprietà
- All. 2A2 - Planimetria catastale
- All. 2B - Schema Viabilità

Luigi Fulco
Venturo

Velare Sviluppo S.p.A.
 il Presidente

Fabli

VEGA s.r.l.
 48100 RAVENNA
 C.F. e P. IVA 01128670399

Piano Operativo Comunale
2016 - 2021

2° POC

BOZZA

Allegato 2A1 - Elenco proprietà

Piano Operativo Comunale
2016 - 2021

2° POC

BOZZA

S7 DISMANO OVEST - PONTE NUOVO						
N	PROPRIETA'	CF	foglio	mappale	superficie	NOTE
A	ORA B&B GESTIONI IMMOBILIARI S.R.L. con sede in RAVENNA	1392790398	ra 159	628	801	*
				totale	801	
B	FERRUZZI LIDIA nata a RAVENNA il 05/09/1937 FRULLI EMANUELA nata a RAVENNA il 13/04/1960	FRRLDI37P45H199F FRLMNL60D53H199S	ra 159	1635 1637	1.401 388	* *
				totale	1.789	
C	GENNARI NATALINA nata a MONTEFIORE CONCA VENTURI CLAUDIO nato a RAVENNA il 22/08/1952 VENTURI VALTER nato a RAVENNA il 14/01/1946	GNNNLN25T65F512O VNTVTR46A141199W	ra 161	40 41 50 123	47.666 11.340 6.940 17.852	** * ** *
				totale	83.798	
E	BALDI FABIO nato a RAVENNA il 09/05/1964	BLDFCA64E09H199F	ra 161	105 102	725 7.742	*Ente urbano *
				totale	8.467	
F	COOPERATIVA MURATORI CEMENTISTI E AFFINI SOCIETA' COOPERATIVA con sede a COTIGNOLA	00069160398	ra 161	43 71 101 103 104 252 256	4.200 6.230 36.829 929 855 1.623 2.006	* * ** * * * *
				totale	52.672	
G	VALORE E SVILUPPO S.P.A. con sede in RAVENNA	2400690398	ra 161	79 80 4 5	3.376 1.321 3.664 473	** *Ente urbano ** *Ente urbano
				totale	8.834	
H	VEGA - S.R.L. con sede in RAVENNA (RA)	1128870399	ra 158	722 764	24.910 920	ex 39 ex 39
				totale	25.830	

* Superficie catastale
** Superficie ricavata a video

Luca Felli, Riccardo Lorenzi, Sergio Biondi
Venturi Carlo, Venturi Valter
Baldi Fabio

Valore e Sviluppo S.p.A.
Il Presidente

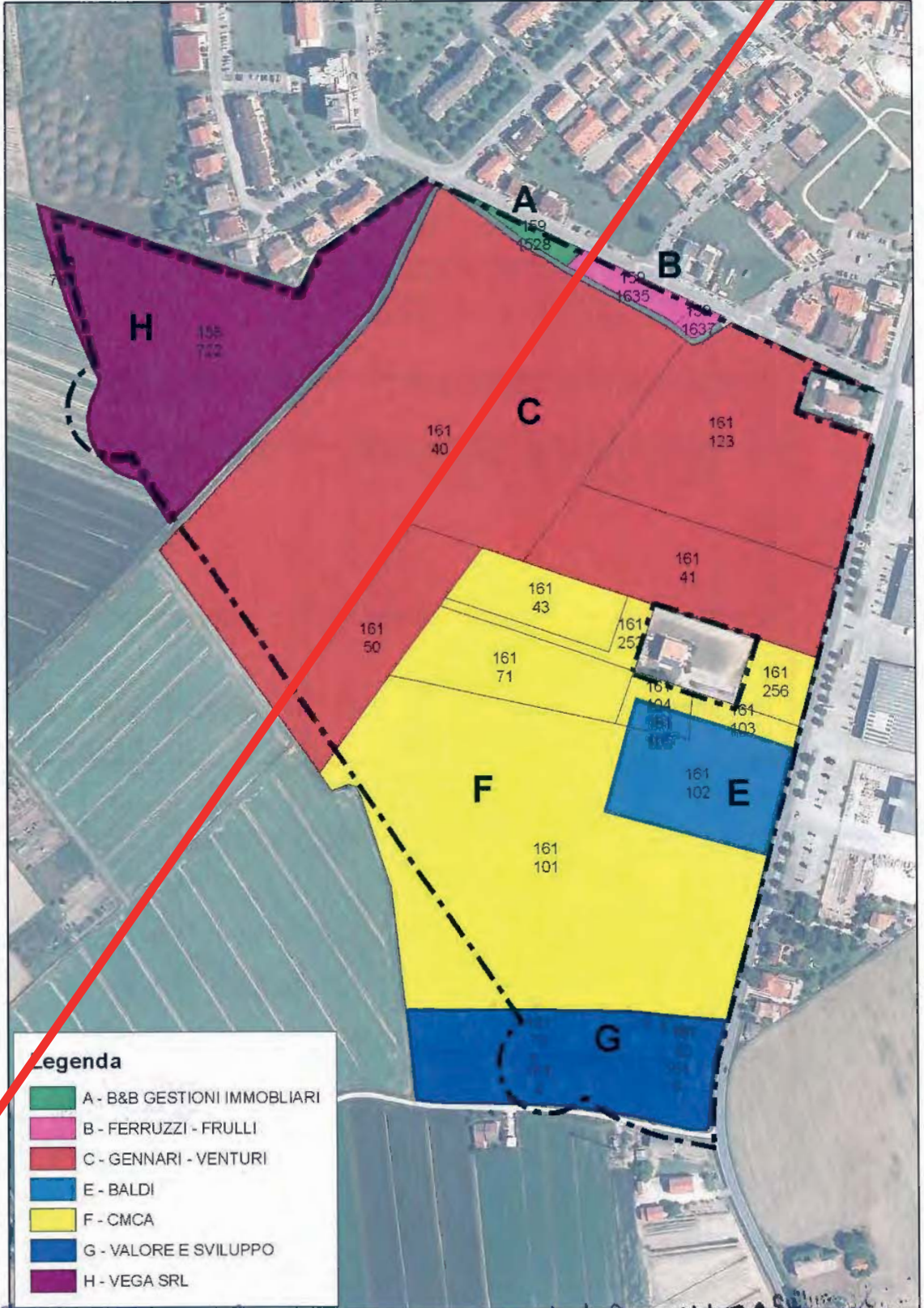
VEGA S.r.l.
48008 RAVENNA
C.F. e P. IVA 01126870399

Allegato 2A2 - Planimetria catastale

Aggiornato Febbraio 2017

Piano Operativo Comunale
2016 - 2021

2° POC



BOZZA
VEGA S.R.L.
C.F. P.08114780478
RAVENNA

Handwritten signatures and notes:
Valore e Sviluppo
Baladi Isola

Allegato 2B - Schema viabilità

Piano Operativo Comunale
2016 - 2021

2° POC

BOZZA



VEGA S.r.l.
OF. 18100 RAVENNA
11/10/2017

Boboli Fano

VEGA Sviluppo S.p.A.
Il Presidente

*Best file
Bob Fano
Verstut Altes Vent Viller*

Piano Operativo Comunale

POC.5 Norme Tecniche di Attuazione -
art.2 e art.15

realizzano le relazioni tra l'Ambito o lo stralcio con il contesto urbano e territoriale, nonché ad elementi per la definizione dell'assetto morfologico-funzionale. Ulteriori indirizzi per la definizione del PUA, con particolare riferimento a quelli relativi al perseguimento degli obiettivi di qualità e di paesaggio, sono contenuti nelle Schede grafiche raccolte negli elaborati **POC.4** e **POC.9**.

Le prescrizioni non possono essere modificate senza costituire variante al POC salvo quanto eventualmente e puntualmente previsto dalle prescrizioni stesse.

Non costituiscono altresì variante gli adeguamenti derivanti da normative sovraordinate.

6. Il POC assume dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio - RUE, eventualmente integrandoli:
 - la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi (art. II.1.1 RUE.5)
 - le procedure per l'attuazione degli interventi sottoposti a intervento diretto (artt. III.1.1, III.1.2, del RUE.5)
 - le procedure per la cessione delle aree da destinare a dotazioni territoriali ed ecologiche
 - i requisiti edilizi da rispettare per l'attuazione delle previsioni individuate.
7. Le norme contenute nel POC hanno valore di indirizzo quando si riferiscono a misure di inserimento urbano e paesaggistico degli interventi ovvero ai caratteri planivolumetrici, morfologici, tipologici e costruttivi relativi a comparti assoggettati a piani urbanistici attuativi, nei cui progetti tali caratteri dovranno trovare esplicito riscontro ed opportuno riferimento e approfondimento, unitamente alle opere di urbanizzazione e infrastrutturazione. Il grado di recepimento e/o variazione in sede attuativa di tali norme può determinare differenti percorsi valutativi e procedurali, accentuando o meno il ricorso a procedure concertative, di valutazione e d'approvazione da parte dei soggetti competenti.
8. In accordo con le indicazioni contenute nella VALSAT di POC, tutti gli interventi di trasformazione del territorio previsti dal POC devono concorrere al raggiungimento degli obiettivi strategici indicati dal PSC e dalla relativa VALSAT.
9. I *Piani Urbanistici Attuativi* (PUA), e i Progetti Unitari assistiti da Convenzione (PUC) ove indicato nelle schede d'Ambito normative (**POC.4**), sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione previsti dal POC.
10. Qualora la disciplina definita dagli elaborati prescrittivi di POC sia difforme da quella definita dal RUE, prevale quella di POC che costituisce quindi variante al RUE. In tali casi le modifiche agli elaborati grafici e normativi del RUE sono un mero recepimento.
Analogamente, in relazione alla scala di rappresentazione, il **POC.4** prevale sul **POC.3 - POC.3a**.

Art. 2 – Gli accordi con i privati (art. 18 della L.R. 20/2000)

1. Sono inseriti nel 2° POC gli Accordi con i privati, di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i., selezionati a seguito della positiva conclusione dei tavoli di concertazione, convocati per tutti i comparti inseriti nel POC 2010-2015, e a seguito della valutazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, della strategicità degli obiettivi di pubblico interesse: ~~CoS07~~, CoS13 e CoS14.
Il presente POC regola inoltre la prosecuzione della fase attuativa avviata col POC 2010-2015 dei seguenti comparti: CoS01, CoS02, CoS05, CoS09, CoS11, CoS12, CoS15, CoS16, CoS17, CoS23, mentre non sono inseriti nel presente POC, in quanto già attuati con il POC 2010-2015, i comparti CoS04 e CoS08.
La mancata conferma dell'interesse pubblico o l'assenza della necessaria disponibilità della parte privata, hanno determinato l'esclusione dal presente POC degli accordi relativi ai comparti CoS06, CoS10, CoS18, CoS19, CoS22, CoS24, CoS25 e CoS26.
Causa mancata conferma della strategicità dell'obiettivo di pubblico interesse non sono stati convocati i tavoli di concertazione relativi ai comparti previsti dal PSC ma non inseriti nel POC 2010-2015 (CoS20, CoS21, CoS27 e CoS28).
Il comparto CoS03 non è stato inserito in quanto interessato da variante urbanistica connessa all'approvazione del progetto preliminare di opera pubblica denominato "HUB portuale" da parte del CIPE.
2. Nel caso gli Accordi di 2° livello non siano stati sottoscritti dalla totalità dei proprietari entro la data di adozione del POC da parte del Consiglio Comunale, viene assegnato un termine perentorio di 60 gg. naturali e consecutivi per l'apposizione delle firme mancanti; decorso inutilmente il termine suddetto senza che tutti i proprietari abbiano firmato l'Accordo di 2° livello così come adottato, e venendo così a mancare il relativo presupposto per l'inserimento nel POC, i comparti interessati verranno esclusi dal POC perdendo così la possibilità di essere attuati entro il relativo periodo di validità.
Qualora la mancata sottoscrizione dell'accordo entro il suddetto termine di 60 giorni riguardi proprietà di aree marginali (nell'accezione di cui all'art. 3 dei singoli accordi) che non pregiudichino la fattibilità delle previsioni del PSC e del POC, le aree delle proprietà che non avranno firmato l'accordo di 2° livello verranno ripianificate sulla base della classificazione del PRG 93 senza che ciò costituisca variante al POC e/o al RUE. Per la parte dell'ambito i cui proprietari hanno firmato l'Accordo, dovrà essere ricalcolata la potenzialità edificatoria ed i relativi impegni finanziari in relazione all'estensione residua dell'ambito. La ripianificazione ed il nuovo dimensionamento sono recepiti in sede di approvazione del POC.
In caso di comparti attivati nell'ambito del POC 2010-2015, la mancata sottoscrizione da parte di tutti i

Capo 2° La Città di nuovo impianto: disciplina degli Ambiti/Comparti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria (ex art. 18 della L.R. 20/2000) e ad attuazione indiretta ordinaria nello Spazio urbano

Art. 15 - Ambiti/Comparti oggetto di Accordi con i privati

1. Alla data di adozione del presente POC risultano in corso di attivazione/attuazione i seguenti Accordi con i privati oggetto di Accordo di 2° livello sulla base dell'Accordo tipo approvato dal C.C. con deliberazione n. 17761/34 del 18.02.2010 (**POC.4d**) in coerenza con i criteri generali di cui all'art. 5 e ai contenuti degli Accordi di 1° livello stipulati in sede di PSC:
CoS01 Antica Milizia - Stradone - Parco Baronio - Parco Cesarea
CoS02 Romea - Anic - Agraria
CoS04 De Andre' - Viale Europa
CoS05 Ipercoop - Borgo Montone
CoS08 Sportivo - Classe
CoS09 Porto Fuori Est
CoS11 Madonna dell'Albero
CoS12 Casal Borsetti - Golf
CoS15 Lido di Dante
CoS16 Lido di Classe - Strada Usi Urbani
CoS17 Lido di Savio Nord - Sud
CoS23 Fosso Ghiaia - Viabilità

Per tali ambiti/comparti restano valide le norme e le schede allegate agli accordi di secondo livello di cui al POC 2010-2015, fermo restando quanto previsto all'art.12 c2.

2. Fanno parte integrante e sostanziale del 2° POC gli Accordi con i privati oggetto di Accordo di 1° livello in sede di PSC di seguito elencati; corredati da schede tecniche-normative ed eventualmente da schede grafiche relative all' Ambito/Comparto oggetto di Accordo, contenute nell'elaborato **POC.4**:
 - **CoS07** ~~Dismano Ovest - Ponte Nuove~~
 - **CoS13** Punta Marina - Ricettivo
 - **CoS14** Lido Adriano Nord - Sud

Art. 16 - Ambiti/Comparti ad attuazione indiretta ordinaria

1. In relazione a quanto individuato dal PSC, la *Città di nuovo impianto* si articola in città prevalentemente residenziale, per attività turistiche, per attività produttive, per attività miste.
2. Le aree di nuovo impianto si attuano secondo i parametri e le prescrizioni contenuti nelle singole *Schede normative* oltre che in conformità alle presenti norme.
Le schede normative sono integrate da uno schema grafico che ha esclusivamente un valore di indirizzo per la redazione dei PUA, nell'ambito dei quali dovranno essere approfonditi i temi in esse evidenziati.
3. Per i PUA disciplinati dal POC 2010-2015 con le schede R10, R14, R32 e R33 sono attivabili col presente POC, mediante apposita convenzione, le potenzialità residue individuate nei rispettivi PUA approvati.

Art. 17 - Ambiti/Comparti prevalentemente residenziali

1. Negli Ambiti/Comparti prevalentemente residenziali si perseguono le finalità e le prestazioni descritte agli articoli 103, 104 del PSC 5. Con riferimento alle definizioni dell'art. II.2.3 del RUE.5, sono ammessi i seguenti usi:

Residenziale	A1 abitazione civile; A3 abitazione collettiva;
Servizi di uso pubblico	Tutti ad esclusione di Spu3 4 7
Servizi Privati:	Tutti ad esclusione di Spr2 (limitatamente a discoteche) e Spr8
Commerciali	C1, C2, C3
Turistico - ricettive	T1 - strutture ricettive alberghiere
Produttive	Pr2 limitatamente all'artigianato di servizio per cose e mezzi (cicli e motocicli)