

Elaborato prescrittivo

Piano Operativo Comunale
2010 - 2015**Piano Operativo Comunale**

PRG 2003

PSC

POC

RUE

**POC.4d Repertorio delle Schede d'Ambito delle
aree oggetto di Accordi di 2° livello già
inseriti nel PSC**

ADOTTATO	Delibera di C.C.	N. 66297/102	del 21/06/2010
PUBBLICATO	B.U.R	N. 86	del 07/07/2010
APPROVATO	Delibera di C.C.	N.	del
PUBBLICATO	B.U.R	N.	del

Piano Operativo Comunale

Accordo di 2° livello

- All.1* Scheda d'Ambito storica dell' area oggetto di Accordo di 2° livello già inserita nel PSC
- All.2* Scheda d'Ambito normativa dell' area oggetto di Accordo di 2° livello già inserita nel PSC



COMUNE DI RAVENNA

ACCORDO di II° livello (POC)

**A NORMA DELL'ART. 18
DELLA LEGGE REGIONALE N. 20/2000**

**COMPARTO S9
PORTO FUORI EST**

Quo Venerabili

*Maxia Fawel
Roberto Maria Peffi
Pataculio Julio
Gardino Luis
Barbara Spadoni
D. ED. RA COSTRUZIONI srl
RAVENNA
D. Nemo Raffaele*



Ravenna,
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Matti

**ACCORDO TIPO II° liv. (POC)
A NORMA DELL'ART. 18
DELLA LEGGE REG. N. 20/2000
RELATIVO A: COMPARTO S9
PORTO FUORI EST**

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

da una parte:

- signor **GATTAVECCHIA GIANCARLO** (codice fiscale GTT GCR 59H02 H199B) nato a Ravenna il 2 giugno 1959 e signora **SPADONI BARBARA** (codice fiscale SPD BBR 62E71 H199S) nata a Ravenna il 31 maggio 1962, entrambi residenti a Ravenna, località Porto Fuori, via G. Pirolini n. 82, proprietari del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 109 - Mappali 982 (Sup. parziale) - 1010 (Sup. parziale) - 1011(Sup. parziale) - 1012 (Sup. parziale) - 1013 (Sup. parziale) - 1035 (Sup. parziale);

- signor **GATTI GIORGIO** (codice fiscale GTT GRG 53D16 H199O) nato a Ravenna il 16 aprile 1953 e **DI NUZZO RAFFAELLA** (codice fiscale DNZ RFL 50R48 E791C) nata a Maddaloni (CE) il 08 ottobre 1950, entrambi residenti a Ravenna, località Porto Fuori, via Staggi n. 45, proprietari del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 109 mappale 1059 (Sup. parziale);

- società **ITER- COOPERATIVA RAVENNATE DI INTERVENTI SUL TERRITORIO SOC.COOP.** (codice fiscale 00205320393) con sede legale in Lugo (RA), via Provinciale Cotignola n. 17, in persona del legale rappresentante signor _____ proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 109 - Mappale 1342 e 1333 (Ente Urbano);

- società **D.ED.Ra. COSTRUZIONI S.R.L. DITTA EDILE RAVENNATE** (codice fiscale 01249140391) con sede legale in Ravenna, via G. Mazzini n. 22, in persona del legale rappresentante signor _____ e società **MA.Di. srl** (codice fiscale 2450180407) con sede legale in Cesena, via Dandini n.14, in persona del legale rappresentante _____ proprietarie del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 109 - Mappali 1343 e 1334 (Ente Urbano);

- società **AZIENDA AGRICOLA CERERE DI RAFFI RANIERI E C. SNC** (codice fiscale 01080080391) avente sede in Ravenna, via Guaccimanni n. 39, in persona dei legali rappresentanti signori Roberto Maria Raffi e Anna Maria Faverio, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 110 - Mappali 155 (Sup. parziale) e 157 (Sup. parziale); d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "**Parte privata**";

dall'altra:

Comune di Ravenna (cod. fisc. n.00354730392), in persona del Sindaco in carica **FABRIZIO MATTEUCCI** (cod. fisc. n. MTTFRZ57B21H199S), nato a Ravenna il 21.02.1957 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 _____¹

¹ saranno da riportare gli estremi della delibera di approvazione del POC ai fini della stipula.

Anna Maria Faverio
Roberto Maria Raffi
Fabrizio Matteucci
Giorgio Gatti
Barbara Spadoni
Mario Raffi
Raffaella Di Nuzzo

1/8

D.ED.RA COSTRUZIONI srl
RAVENNA

Ravenna, _____
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Masti

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, come modificato dalla L. R. 6/09, prevede che gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati;²

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 94/36900 del 09.05.2005 è stato approvato "l'Accordo tipo di 1° livello" relativo al PSC;

- 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;

- In data 15/02/08 è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Ravenna l'avviso pubblico per la presentazione delle richieste di progetti da inserire nel primo POC, (per aree ricadenti nella "città di nuovo impianto", in "poli funzionali" di progetto, in "ambiti a programmazione unitaria e concertata" e di progetti ricadenti nell'ambito agricolo di valorizzazione turistico-paesaggistica" secondo le previsioni del PSC approvato);

- A seguito di quanto sopra, sono pervenute n. 134 proposte dei privati, di cui n. 42 ritenute pertinenti e che riguardano i 28 ambiti territoriali sopra menzionati per i quali sono stati stipulati accordi di primo livello, che fanno parte integrante del PSC approvato;

² Si riporta il testo dell'art. 18:

1. Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenersi al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal c3 dell'art. 3.

3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'Organo esecutivo dell'Ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.

D.E.D. RA COSTRUZIONI srl
RAVENNA



Ravenna
.....
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Matti

Handwritten signatures and notes:
Gardini
Roberto
Barbara Spadoni

Handwritten note: Albo Pretorio

Handwritten note: Piano Strutturale PSC

- La proposta oggetto del presente accordo riguarda l'ambito individuato nella Scheda **S9 Titolo Porto Fuori Est** (All. 1), concernente un'area territoriale che attualmente risulta delle proprietà precedentemente indicate;

- La predetta proposta è stata valutata coerente rispetto alla suddetta scheda di PSC (elaborato PSC 4.1) ed altresì con quanto sancito con l'accordo di primo livello stipulato e autenticato nelle sottoscrizioni in data 26 - 27 - 28 novembre 2008 e 03 dicembre 2008 ed iscritto nel repertorio rispettivamente con i numeri: 3801, 3810, 3813 e 3818, sviluppandone obiettivi e contenuti;

CONSIDERATO che:

L'accordo di primo livello all'art. 2 prevedeva la possibilità, in sede di POC - ed al fine di meglio perseguire gli obiettivi di rilevante interesse pubblico - di ridefinire il perimetro dell'ambito unitario, stralciando e/o incorporando aree marginali e secondarie al fine di renderne più agevole l'attuazione, approfondendo e precisando nel contempo i contenuti della allegata scheda di riferimento, in relazione a quanto consentito dalla normativa generale di PSC, e previo accordo tra le parti.

La facoltà di cui poc'anzi è stata utilizzata nella proposta di cui trattasi, al fine di stralciare dal calcolo della St e della Suc generata la proprietà comunale di cui al Foglio 109 mapp. 381, 382, 402, 403, 465 per m² 1.160,32e la porzione del canale consorziale di m² 4.570,76 di proprietà dell'Agenzia del Demanio. Per quest'ultima è possibile in sede di PUA utilizzare la propria Suc generata di m² 503 inserendo la quota di proprietà pari a m² 4.570,76 nella St dell'ambito, fermo restando che non è superabile l'Ut 0,20 complessivo.

L'ambito è stato ampliato verso Est al fine di un migliore tracciato della viabilità di circuitazione portando la St complessiva a m² 85.697, così come rappresentato negli elaborati grafici di POC/RUE.

In ogni caso l'Agenzia del Demanio dovrà dare il Nulla Osta ai fini della presentazione del PUA generale.

RICORDATO inoltre che:

In questa fase preliminare all'adozione del POC (secondo livello di accordo) il progetto imprenditoriale e la sua attuabilità sono condizione indispensabile per il prosieguo della concertazione, concertazione che si riferisce alla condivisione delle scelte attuative, delle modalità e tempi preventivati, così come specificati nella nuova Scheda di POC (All. 2), allegata al presente accordo che ne fa parte integrante e sostanziale. Con la convenzione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) - che rappresenta l'Accordo di 3° livello - interverranno gli approfondimenti delle scelte occorrenti ai fini dell'attuazione delle previsioni del POC nonchè gli altri aspetti aventi ad oggetto le modalità dell'attuazione stessa degli ambiti.

Per l'ambito unitario individuato nella Scheda di PSC n. **S9 Titolo Porto Fuori Est** (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 **S9 Titolo Porto Fuori Est** (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 (cfr. ART. 13 co. 8) ed altresì con gli obiettivi sanciti nella succitata Scheda di PSC.

Si sono svolti n° 2 incontri con le proprietà in data 02/07/2009 e 03/11/2009, come risulta dai verbali redatti e approvati (allegati al presente accordo), per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo, della relativa nuova Scheda (All. 2) e del disegno di POC, anche a seguito della documentazione ulteriormente prodotta dai proprietari in relazione a quanto definito in detti incontri.

Barbara Spedoni
Guido Tognoli
Abelardo Jul

D.ED.RA COSTRUZIONI srl
3118 RAVENNA



Ravenna,
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Masti

Roberto Manno
Paolo
Paolo
Roberto Manno

Roberto Manno
Paolo
Paolo
Roberto Manno

Il presente Accordo è una intesa preliminare la cui efficacia è subordinata in primis all'approvazione definitiva del POC e del suo recepimento all'interno del POC stesso che solo farà configurare la conformazione edificatoria delle aree inserite. All'avvenuta approvazione del POC dovrà necessariamente seguire la stipula dell'Accordo.

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. E' stato approvato dal C.C. in data 18.02.2010 con delibera n. 17761/34 l' "Accordo Tipo di 2° livello", a norma dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

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. S9 Titolo Porto Fuori Est** (All. 2) quale parte integrante del 1° POC (2010 -2015) e si impegna al fine della sua attuazione. Inoltre SI IMPEGNA:

- ad attivare la successiva fase di progettazione urbanistica (PUA) relativa alla concreta attuazione degli interventi/progetti di cui al presente accordo, consapevole che il **successivo accordo di terzo livello (convenzione del PUA)** avrà ad oggetto una miglior definizione della tempistica e delle modalità attuative delle previsioni del POC relative all'ambito del quale trattasi, in particolare per la realizzazione degli interventi, e quant'altro previsto nel presente accordo - oltre alla eventuale individuazione degli stralci attuativi dei comparti;
- conseguentemente, ai fini prima menzionati, in fase di approvazione del PUA, a sottoscrivere, indi stipulare la convenzione di PUA che definirà e specificherà gli obblighi da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Ravenna. Con tale convenzione saranno prestate ulteriori fidejussioni, bancarie o assicurative, tali da far configurare idonee garanzie relative all'adempimento delle varie obbligazioni assunte nei confronti dell'Amministrazione, garanzie che dovranno essere definite sia in relazione a quanto previsto dalla convenzione tipo sia agli impegni già assunti con il presente Accordo;
- a rendere edotti i propri aventi causa dell'esistenza del presente accordo.

Nell'ambito del presente Accordo, in particolare SI IMPEGNA³

- A predisporre e presentare il PUA generale per la sua approvazione entro mesi 8 dall'approvazione del 1° POC. Il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione del meccanismo delle penali di cui al successivo art. 4⁴;

ed inoltre:

³ Avvertenza: La natura degli impegni specifici varia in relazione alla tipologia degli oneri definiti dall'Accordo ovvero alle previsioni sancite negli Accordi di primo e secondo livello e ai contenuti delle schede di riferimento

⁴ Nei casi ammessi dal POC, così come anche specificato nella scheda di POC, è facoltà degli interessati presentare il progetto di PUA anche a POC adottato, fermo restando che la sua approvazione potrà avvenire solo a POC approvato. In tali casi, qualora non ci si avvalga della suddetta facoltà, le penali si applicano comunque esclusivamente a partire da questa ultima scadenza

Gardina Puccio
Pobulini

D.ED.RA COSTRUZIONI srl
RAVENNA
Mauro Ruffini
Barbara Spadoni



Ravenna
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Marti

Clara Mani Ferraro

Flavia Fossati Roberto Mani & Toffi

- 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 dell'accordo di terzo livello (convenzione di PUA e relativo progetto) al fine di perfezionare gli ulteriori aspetti di maggior dettaglio propri della progettazione urbanistica attuativa, attivando se necessario – anche eventualmente sulla base di concorsi di architettura direttamente promossi dai privati - momenti di confronto preliminari alla presentazione del PUA, oppure durante la fase istruttoria dello stesso.

Quasi nessuno per lui

**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 del 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, ancorché 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, ancorché minoritaria, della Parte Privata determini l'inattuabilità e/o l'ineseguibilità dei contenuti del presente accordo.

Passo Formo Or

Roberto Maria Poffi



Ravenna,
CAPO AREA
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Arch. **Alberto Mucci**

D.ED. RA COSTRUZIONI srl
 RAVENNA

Barbara Spadoni

ART. 7
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 facciate 8 (otto) 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 **Fabrizio Matteucci**) _____

La Parte privata

Per la Soc. **D.ED.Ra Costruzioni s.r.l.**

il legale rappresentante sig. _____


D.ED.RA COSTRUZIONI srl
RAVENNA

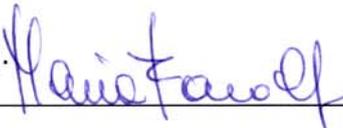
società **MA.Di s.r.l.**

il legale rappresentante sig. _____



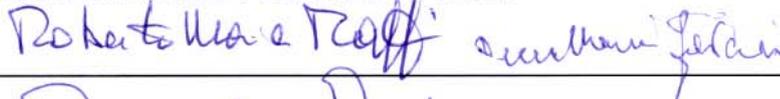
società **ITER**

il legale rappresentante sig. _____

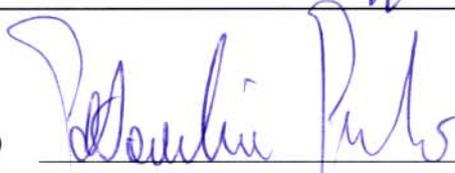


società **AZIENDA AGRICOLA CERERE DI RAFFI RANIERI E C. snc**

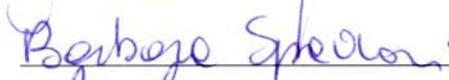
il legale rappresentante sig. _____



GATTAVECCHIA GIANCARLO _____



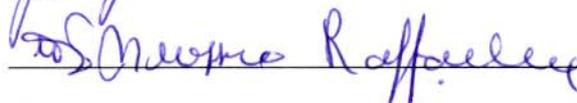
SPADONI BARBARA _____



GATTI GIORGIO _____



DI NUZZO RAFFAELLA _____







Ambito: **PORTO FUORI OVEST**

S9

PROPRIETA' ACCORDO DI PSC SOTTOSCRITTO :

Gattevecchia Giancarlo, Spadoni Barbara, Gatti Giorgio, Di Nuzzo Raffaella, Fabbri Elvira, Azienda Agricola Cerere snc

Riserve :

PROPRIETA' ACCORDO DI PSC STIPULATO :

Gattevecchia Giancarlo; Spadoni Barbara; Gatti Giorgio; Di Nuzzo Raffaella; ITER soc. coop; Società D.ED.RA costruzioni srl; Azienda Agricola Cerere snc

Riserve :

Fabbri – Gattevecchia – ITER – Azienda Agricola Cerere chiedono:

1. Sup. totale 84.000
2. St = 53.600 mq
3. Su per un Ut = 0,2 (pari a 10.720 mq) (n.b. a fronte di una Ut di Psc = 0.165)
4. Esclusione della Su non residenziale
5. Su aggiuntiva destinata solo a ERP con Ut = 0,03 pari a 1.608 mq da realizzare dagli attuatori – proprietari (?) con un max del 50% per ognuno
6. SS di legge ma assegnata anche alla fascia di filtro e di rispetto della nuova circonvallazione
7. Scomputo di tutti gli U2 a fronte della copertura parziale dei lavori di costruzione della circonvallazione

Per contro si impegnano a realizzare a loro spese:

1. Tutta la strada di circonvallazione compresa rotonda
 2. Progettazione, D.L. e spese tecniche
- Accollarsi il costo dell'esproprio per la proprietà Gatti

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLE RISERVE :

1. La St totale dell'ambito sarà definita in sede di POC (vedi nota) in relazione al definitivo tracciato della viabilità.
2. La Suc conseguente è ricavata applicando gli indici definiti nell'accordo di PSC.
3. La superficie non residenziale è riducibile ad un minimo del 5%.
4. La Suc ospitata (mq 4027) è un minimo e può essere anche tutta ERP secondo tipologie e modalità da definire in sede di Accordo di POC (vedi altresì proposta del bando di ERP aggiuntiva).
5. La SS può interessare la fascia di filtro per la quota a verde pubblico qualora vi sia un effettivo utilizzo pubblico.
6. Il costo per la realizzazione della viabilità definita in sede di accordo di PSC è a fronte della quota di oneri aggiuntivi dovuti in relazione all'obbiettivo e prescrizione di PSC. L'eventuale utilizzo degli oneri di U2 può essere a fronte di opere aggiuntive non previste dall'accordo di PSC in relazione alle disposizioni del D.lgs 163/2006.

Gli impegni che vengono proposti sono già quelli assunti in sede di Accordo di PSC.
La proprietà Gatti ha stipulato l'accordo.

(N.B. verificare riserve con proposte formulate in sede di bando)

PRESCRIZIONI DERIVANTI DALL'ACCORDO DI 1° LIVELLO (PSC) :

SUPERFICI DI PSC:

da definire in sede di POC
St complessiva mq 80.550 con esclusione delle proprietà comunali.

Riportare come superfici reali, le esatte superfici catastali. Nei casi, d'interessamento del comparto su parti e/o porzioni di particelle, è opportuno eseguire il frazionamento prima della STIPULA dell'accordo di 2° livello.
Da definire l'esatta superficie reale con frazionamento alla stipula dell'accordo di II livello.
Superficie reale da attestare

PARAMETRI QUANTITATIVI :

Suc 8.860 mq proprietà – di cui NR quota variabile dal 5 - 15% da definirsi in sede di POC.
Suc mq 4.027 ospitata da cintura verde e/o ERP, pari a Ut = 0.03 mq/mq
Suc mq 1.369 premio (1/3 ospitata)

Roberto M... Staff

Chiuso Raffaele
Giordano
Barbara Spadoni

D.ED.RA COSTRUZIONI srl
RAVENNA



Ravenna,
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Matti

Anna Farach Amministrazione

Ambito: PORTO FUORI OVEST

S9

Tot. mq 14.256

La Suc ospitata e il premio sono ad uso libero da definirsi in sede di POC e/o PUA.

Note :

PROPOSTA BANDO :

N° 50

PRESENTATA DA :

Gattevecchia Giancarlo; Spadoni Barbara; Gatti Giorgio; Di Nuzzo Raffaella; ITER soc. Coop; Società D.ED.RA costruzioni srl; Azienda Agricola Cerere snc

CRITERI GENERALI :

1. Caratteristiche e congruità al PSC: relazionato
2. Progetto imprenditoriale: relazionato

CRITERI SPECIFICI :

1. Stato urbanizzazione e infrastrutture: relazionato – da approfondire
2. Sostenibilità: relazionato – da approfondire
3. Dotazione di servizi: relazionato
4. Opere pubbliche e/o d'interesse generale: relazionato
5. Presenza PRG: no
6. ERP: relazionato
7. Fonti rinnovabili: relazionato
8. Delocalizzazione impianti non compatibili: non richiesto
9. Procedure di selezione: non trattato

VALUTAZIONE PROPOSTA CONGRUITA' COI CRITERI

Scarso Medio Buono Ottimo

Note :

Disponibili a realizzare ulteriore quota di ERP mq. 2.014 (St x 0,025) (contraddittorio con riserva)

PROGETTO IMPRENDITORIALE :

Intenzione di costituire consorzio fra le proprietà.
Soggetto attuatore si impegna a realizzare l'intera circuitazione da via Pietrasanti a via Bonifica per risolvere immediatamente le criticità legate al traffico; a realizzare la fascia di verde a filtro; a sistemare e mettere in sicurezza tratto di via Bonifica fronte stante al comparto.

PROGRAMMAZIONE TEMPORALE :

Crono programma allegato

A. Articolazione POC/PUA :

Inserimento in un unico POC
Intervento previsto 2008-2022 – Attuazione N° 2 PUA – (2012 -2017 e 2018-2022)

B.Modalità gestionali :

Note : Oss. PSC

Nessuna

D.ED.RA COSTRUZIONI srl
RAVENNA



Ravenna
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Mastri

Barbara Spadoni
Giorgio Gatti
Raffaella Di Nuzzo
Alberto Mastri

Severino Maria Fortini
Porto Fuori Ovest

Ambiti a programmazione unitaria e concertata

Allegato 2 Scheda prescrittiva

Ambito: PORTO FUORI EST

Località: Porto Fuori

Zona: Frangia

Referenti: Dradi

Coadiuvanti: Rossi

N. Scheda

CoS9

Ultima modifica testo:

8.05.10 Ultima modifica dati

21/04/10

Stampa:

10/05/10

VERDE

1. PROPRIETA' :

Gattavecchia Giancarlo, Spadoni Barbara, Gatti Giorgio, Di Nuzzo Raffaella, ITER Soc. Coop., Società D.ED.Ra Costruzioni Srl, Ma.Di. srl (atto di costituzione del 20.03.09 "CONSORZIO PORTO FUORI EST" a cui aderiscono i proprietari sopra citati) e Azienda Agricola Cerere Snc
Sono inserite le seguenti proprietà:

- 1) Le aree di proprietà dei Sigg. Gattavecchia Giancarlo e Spadoni Barbara Foglio 109 mapp. 982 (sup. parziale), 1010 (Sup. parziale), 1011 (sup. parziale), 1012 (sup. parziale), 1013 (sup. parziale), 1035 (sup. parziale)
- 2) Le aree di proprietà dei Sigg. Gatti Giorgio e Di Nuzzo Raffaella Foglio 109 mapp. 1059 (sup. parziale)
- 3) Le aree di proprietà della Soc. ITER foglio 109 mapp. 1342 e 1333 (ente urbano)
- 4) Le aree di proprietà della Soc. D.ED.Ra Costruzioni Srl ditta edile ravennate e Soc. Ma.Di. Foglio 109 mapp. 1343 e 1334 (ente urbano)
- 5) Le aree di proprietà della Soc. Azienda Agricola Cerere Snc Foglio 110 mapp. 155 (sup. parziale) e 157 (sup. parziale).

Sono escluse dal calcolo della superficie territoriale ma comprese nell'ambito le aree di:

- 1) Comune di Ravenna Foglio 109 mapp. 381, 382, 402, 403, 465 di m² 1.160,32 (senza potenzialità edificatoria)
- 2) Agenzia del Demanio (ente gestore Consorzio di Bonifica della Romagna) di porzione di scolo consorziale non identificato catastalmente di m² 4.570,76 (senza potenzialità edificatoria).

2. OBIETTIVI :

Cessione gratuita delle aree e realizzazione complessiva della viabilità di circuitazione ad est del paese come da All. 2C; Viabilità e riqualificazione degli spazi urbani; Riqualificazione dell'asse di via Bonifica con nuove funzioni urbane.
Realizzazione della fascia di filtro alla viabilità.

3. USI E DATI QUANTITATIVI:**3a. Usi:**

Residenza e servizi alla residenza, usi commerciali (esercizi di vicinato e/o una medio piccola struttura di vendita (CO3)

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

SUB COMPARTO: CoS09

NOME SUBCOMPARTO:

GENERATA

elena maria tavaris
Roberto Nave
Gordano
John
Barbara Spadon

D.ED.RA COSTRUZIONI srl
RAVENNA



Ravenna,
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Mutti

Hauterbach

Ambito: PORTO FUORI EST

Località: Porto Fuori

Referenti: Dradi

Zona: Frangia

Coadiuvanti: Rossi

Ultima modifica testo: 8.05.10

Ultima modifica dati 21/04/10

Stampa: 10/05/10

10/05/10

N. Scheda

CoS9

VERDE

ST: 85.697

Proprietà:

UT:	0,110	SUC:	9.427
UT RICETTIVO:	0,000	SUC TURISTICA MIN:	0
SUC RIMANENTE:	9.427	% MAX RESIDENZIALE:	90%
		% MIN NON RESIDENZIALE:	10%
		SUC RESIDENZIALE:	8.484
		SUC NON RESIDENZIALE:	943

Superfici ERS:

UT ERS:	0,023	ERS:	1.971
UT ERS AGGIUNTIVA:	0,000	SUC ERS AGGIUNTIVA:	0
UT PREMIO ERS:	0,000	SUC PREMIO ERS AGG:	0

Superfici Ospitate:

UT OSPITATA:	0,050	OSPITATA:	4.284
UT PREMIO OSPITATA:	0,017	PREMIO OSPITATA:	1.428

Superfici derivanti da altro (come da specifica in nota 3c):

RESIDENZIALE:	UT ALTRA SUC:	0,000	ALTRA SUC:	0
NON RESIDENZIALE	UT ALTRA SUC:	0,000	ALTRA SUC:	0

Totali:

SUC TOTALE:	17.110	SUC MAX RESIDENZIALE:	16.167	SUC MIN NON RESIDENZIALE:	943	UT:	0,200
-------------	--------	-----------------------	--------	---------------------------	-----	-----	-------

FACOLTATIVA

UT PREMIO EXTRA:	0,000	SUC PREMIO EXTRA:	0	UT PREMIO RICETTIVO:	0,000	PREMIO RICETTIVO:	0
UT OSPITATA:	0,000	SUC OSPITATA:	0	UT PREMIO OSPITATA:	0,000	PREMIO OSPITATA:	0
UT ERS:	0,000	SUC ERS:	0				
SUC TOTALE FACOLTATIVA:			0				

SUC TOTALE GENERATA + FACOLTATIVA

SUC TOTALE GENERATA + FACOLTATIVA:	17.110	UT:	0,20
------------------------------------	--------	-----	------

3c. Dati quantitativi :

St = m² 85.697 (*)

Ut 0,11 = Suc generata = m² 9.427

Suc aggiuntiva

Ut 0,05 Suc ospitata = 4.284

Ut 0,017 premio = 1.428

Ut 0,023 ERP/ERS = 1.971

Ut 0,20 Totale Suc = 17.110 m²

In sede di PUA deve essere definita la quota di Suc generata compresa tra il 5% e il 15% da destinare ad usi non residenziali.

(*) Sono esclusi i mappali 381,382,402,403,465 di m² 1160,32 di proprietà del Comune e scolo consorziale di m² 4570,76 di proprietà dell'Agenzia del Demanio

3d. Standard :

SS di legge in relazione ai diversi usi previsti.
 La quota di Suc ospitata ha uno SS di 10 m²/ab.

D. ED. RA COSTRUZIONI srl
 RAVENNA



RAVENNA
 ORIGINAL
 IL CAPO AREA
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Arch. Alberto Monti

Handwritten signatures and notes:
 Giuseppe...
 Barbara Spadon

Vertical handwritten note:
 Zona rossa portuale

Vertical handwritten note:
 Piano Fuori

Ambito: PORTO FUORI EST

Località: Porto Fuori

Referenti: Dradi

Zona: Frangia

Coadiuvanti: Rossi

Ultima modifica testo:

8.05.10 **Ultima modifica dati**

21/04/10 **Stampa:**

10/05/10

N. Scheda

CoS9

VERDE

4. CRITICITA' :

- 1) Alta potenzialità edificatoria residua del centro abitato riferita ai comparti di nuovo impianto approvati e in corso di attuazione
- 2) Raccordo della viabilità di circuitazione con la viabilità del comparto S10 e con la viabilità del comparto produttivo P13 ad ovest del paese
- 3) Nulla Osta dell'Agenzia del Demanio proprietaria dello scolo consorziale e nulla osta del Consorzio di Bonifica

5. PRESCRIZIONI / PRESTAZIONI :

5a. Prescrizioni generali:

In sede di PUA generale vanno approfonditi i seguenti temi:

- 1) Studio di fattibilità complessivo del tracciato della viabilità d'intesa con i Servizi Mobilità e Strade, interessante i comparti S9, S10, P13
- 2) Modalità di attuazione delle opere pubbliche negli art. 18 (D.Lgs 163/06)
- 3) Modalità attuative dell'ERP/ERS in relazione agli indirizzi del Piano Casa
- 4) Definizione dei parametri qualitativi edilizi, urbanistici e del verde in relazione al RUE e loro integrazione di POC.
In sede di PUA sono da approfondire:
- parametri qualitativi edilizi relativi alla costruzione con sistemi ecocompatibili e fonti rinnovabili ed alle prestazioni urbanistiche di valenza paesaggistica definiti dal RUE 5.2 (Art. XI.13) e 5.2.1, dal PSC (Art. 23) e integrati con NTA di POC
- parametri qualitativi del verde
- 5) Vasche di laminazione da collocare al di fuori del verde a standard pubblico, con premio (indice nominale 0,02 m²/ m² con applicazione di parametri correttivi in relazione alla coltura in atto ed alla natura del contraente) se collocate in area agricola fuori comparto.

5b. Prescrizioni specifiche :

In via preliminare alla presentazione del PUA generale vanno presentati più schemi progettuali di comparto anche attivando procedure concorsuali di progettazione direttamente da parte dei privati e/o individuando parti e/o opere particolari da sottoporre a concorso di progettazione e lo studio di fattibilità complessivo della viabilità di circuitazione.

In sede di PUA generale vanno specificati i seguenti temi:

- 1) realizzazione e cessione gratuita della viabilità di circuitazione tratto AB; realizzazione del tratto BC con oneri di esproprio a carico dei soggetti attuatori, mentre la sola procedura di esproprio sarà a carico dell'Amministrazione Comunale
- 2) realizzazione dei necessari sistemi rotatori concordati con il Servizio Mobilità
- 3) realizzazione delle aree verdi di filtro, verificando quelle quote che potranno concorrere allo SS pubblico
- 4) nelle parti confinanti con l'abitato dovranno essere previste misure adeguate necessarie a mitigare l'impatto acustico
- 5) verifica delle problematiche idrauliche
- 6) fognatura nera: l'intervento dovrà recapitare alla centralina di Via Mazzolari con relativo potenziamento, salvo diverse prescrizioni di Hera.
- 7) qualora l'Agenzia del Demanio proprietaria del sedime dello scolo consorziale pari a m² 4.570,76 intenda

Roberto Mesa Raffa

Anna Farok

DED. RA COSTRUZIONI srl
RAVENNA



Ravenna,
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Muzi

Barbara Spadon

Ambito: PORTO FUORI EST

Località: Porto Fuori

Referenti: Dradi

Zona: Frangia

Coadiuvanti: Rossi

N. Scheda

CoS9
VERDE

Ultima modifica testo: 8.05.10 **Ultima modifica dati** 21/04/10 **Stampa:** 10/05/10

utilizzare la propria Suc generata pari a 503 m², il PUA dovrà prevedere che la St d'ambito comprenda anche la parte dell'Agenzia del Demanio (St = 85.697 + 4.570,76 = m² 90.267,76), fermo restando che non è superabile l'Ut max di 0,20 m²/m².

8) la Suc ospitata può provenire per intero e/o in parte dalla cessione gratuita dell'edificio di archeologia industriale ubicato sul prolungamento di via Maramotti angolo via D'Alaggio qualora sia ceduto al Comune per usi pubblici.

5c. Prestazioni di Valenza ambientale paesaggistica :

Qualità della progettazione e qualità degli interventi e del verde anche di filtro e di mitigazione per l'impatto acustico. In sede di PUA dovranno essere definiti i parametri qualitativi con riferimento particolare alla mitigazione dell'impatto acustico.

Si rinvia al POC.9 "Misure per l'inserimento ecologico e paesaggistico degli interventi degli Ambiti per la definizione della pianificazione attuativa" da assumere in sede di successiva progettazione, al fine dell'inserimento paesaggistico degli interventi previsti.

6. Tempi d'attuazione / stralci :

L'attivazione del comparto può avvenire previa approvazione del PUA generale (1) e l'ambito potrà attuarsi in non meno di 2 (due) quinquenni, con attuazione nel 1° quinquennio delle opere pubbliche compresa la viabilità di circuitazione per i tratti AB - BC e dal 20% al 40% della potenzialità edificatoria.

(1) Il PUA generale è funzionale alla definizione urbanistica, le varie soluzioni tecnologiche e infrastrutturali sono individuate a livello di massima e saranno meglio definite in sede dei singoli PUA di sub comparto e dei relativi progetti definitivi/esecutivi delle opere di urbanizzazione; il Comune di Ravenna si impegna a concertare tale modalità attuativa anche nei confronti degli Enti di settore preposti

7. Allegati :

- All. 2A1 - Tabella tempi di attuazione
- All. 2B1 - Elenco proprietà
- All. 2B2 - Planimetria catastale
- All. 2C - Viabilità

Massimiliano Farinelli
Henri Farinelli
Roberto Uscini & Paffi
Roberto Uscini
Barbara Spadoni
Stefano Raffaele



Ravenna,
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. *Alberto Matti*

D.ED.RA COSTRUZIONI srl
RAVENNA

Ambito: PORTO FUORI EST
 Località: Porto Fuori

Zona: Frangia

N. Scheda
 CoS9

Tabella tempi di attuazione ambito CoS9 - Porto Fuori Est

TEMPI ATTUAZIONE	ATTIVAZIONE	ATTUAZIONE POC			NOTE
	I POC	I	II	III	
PUA GENERALE	SI				
	POC APPROVATO (1)				
PUA STRALCI	I	I	I/II	completamento	
OPERE URBANIZZAZIONE	Tratti AB - BC	I	completamento		
OPERE PUBBLICHE	Progetto Appalti Cessione aree				
POTENZIALITA' EDIFICATORIA %		20% - 40%	60 - 80%	completamento	

(1) a risoluzione delle criticità principali

D.ED.RA COSTRUZIONI srl
 RAVENNA

Handwritten signature: Haiss Faruk

Handwritten signature: Roberto Meire

Handwritten signatures: Roberto Meire, Paolo Barbero, Stefano Spadoni



Ravenna
ORIGINALE
 IL CAPO AREA
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Arch. Alberto Maggi

Handwritten signature: D. Muro R. Farley

Ambito: PORTO FUORI EST
Località: Porto Fuori

Zona: Frangia

N. Scheda
CoS9

S9 PORTO FUORI EST						
N	PROPRIETA'	CF	foglio	mappale	superficie	NOTE
A	GATTAVECCHIA GIANCARLO nato a RAVENNA il 02/06/1959 SPADONI BARBARA nata a RAVENNA il 31/05/1962	GTTGCR59H02H199B SPDBBR62E71H199S	Ravenna 109	982	247	**
				1010	314	**
				1011	308	**
				1012	329	**
				1013	321	**
				1035	132	**
	totale			1.651		
E	COMUNE DI RAVENNA con sede in RAVENNA	00354730392	Ravenna 109	381	290	**
				382	391	**
				402	324	**
				403	7	**
				465	68	**
	totale			1.080		
F	DI NUZZO RAFFAELLA nata a MADDALONI il 08/10/1950 GATTI GIORGIO nato a RAVENNA il 16/04/1953	DNZRFL50R48E791C GTTGGRG53D16H199O	Ravenna 109	1.059	1.180	**
				totale	1.180	
H	SOC NOME COLLETTIVO AZIENDA AGRICOLA CERERE DI RAFFI RANIERI E C CON SEDE IN RAVENNA	1080080391	Ravenna 110	155	246	**
				157	15.791	**
				totale	16.037	
L	ITER - COOPERATIVA RAVENNATE DI INTERVENTI SUL TERRITORIO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in LUGO	00205320393	Ravenna 109	1.342	30.194	*
				1.333	1.476	*Ente urbano
				totale	31.670	
M	SRL D ED RA COSTRUZIONI DITTA EDILE RAVENNATE con sede in RAVENNA MA DI. S.R.L. con sede in CESENA	01249140391 2450180407	Ravenna 109	1.343	30.194	*
				1.334	1.476	*Ente urbano
				totale	31.670	
N	CONSORZIO DI BONIFICA				2.195	**
				totale	2.195	

* Superficie catastale
 ** Superficie ricavata a video

Stavroskian federico
Roberto Ma-e Raff
Gordhan
Zatelline jk
Barbara Spadon

D.ED.RA COSTRUZIONI srl
 RAVENNA
Haris Farouf

Ravenna,
ORIGINALE
 IL CAPO AREA
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Arch. Alberto Matti

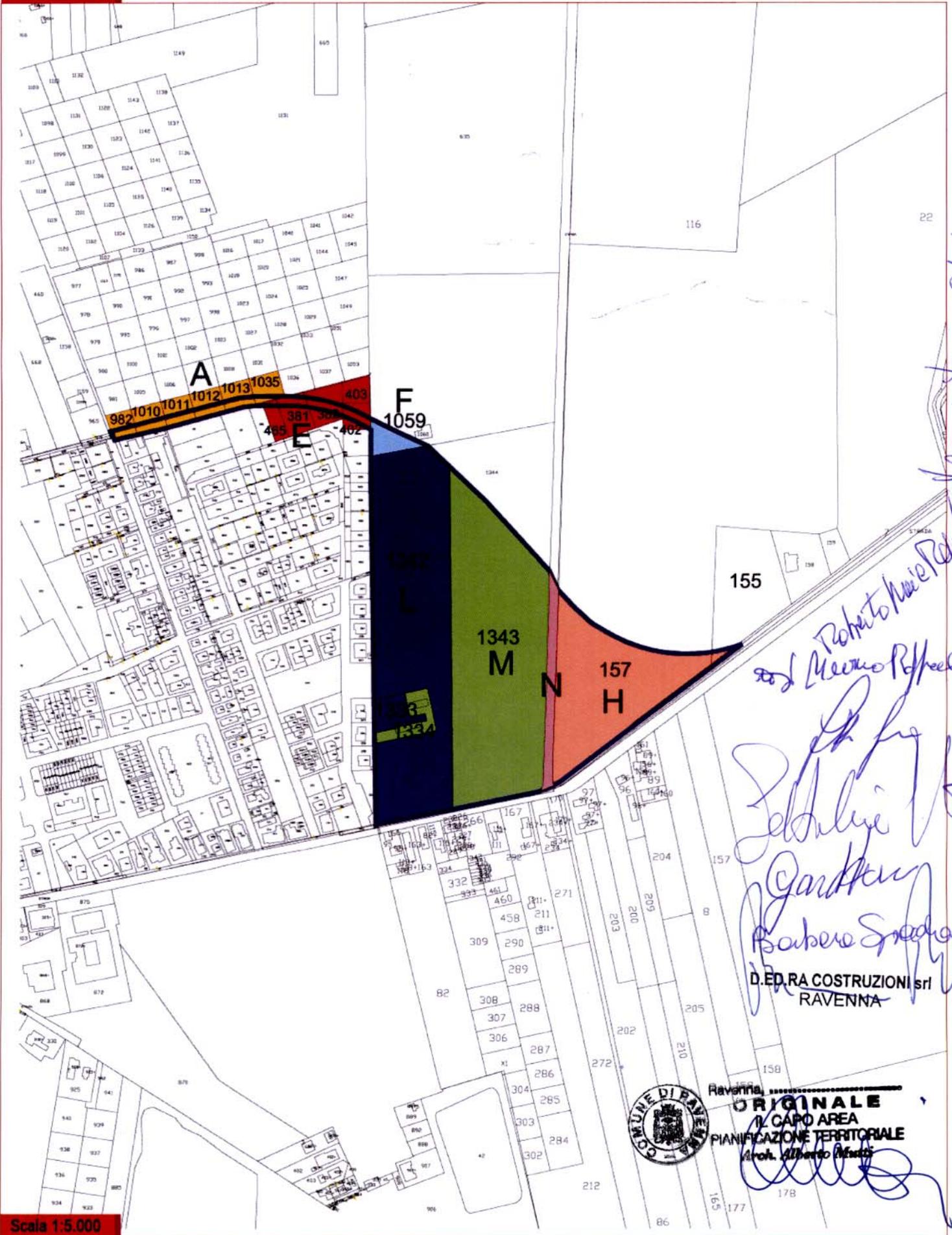
di Alessio Raffelea

Area non Frangia
Ambiti a programmazione unitaria e concertata

Ambito: PORTO FUORI EST
Località: Porto Fuori

Zona: Frangia

N. Scheda
CoS9



Ambiti a programmazione unitaria e concertata

Ambito: PORTO FUORI EST
Località: Porto Fuori

Zona: Frangia

N. Scheda
CoS9



Handwritten notes:
Gianluigi Sabatini
Pabon Sabon
M. Sabon
M. Sabon

D.ED. RA COSTRUZIONI srl
RAVENNA

RAVENNA
MUNICIPALITÀ
UFFICIO TECNICO
Ing. Alberto Ghisla

Handwritten signature: Antonio Ferraro

Handwritten signature: Roberto Marelli