

Elaborato prescrittivo

Piano Operativo Comunale
2010 - 2015**POC**
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 S10
PORTO FUORI OVEST**

[Handwritten signatures in blue ink]



Ravenna
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Mutti

**ACCORDO TIPO II° liv. (POC)
A NORMA DELL'ART. 18
DELLA LEGGE REG. N. 20/2000
RELATIVO A: COMPARTO S10
PORTO FUORI OVEST**

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

da una parte:

Per Comparto S10 PORTO FUORI OVEST

- signor **CORTESI SIBONI STEFANO** (codice fiscale CRT SFN 61S20 H199S) nato a Ravenna il 20 novembre 1961, residente a Punta Marina Terme in via dell'Ancora n. 113, proprietario del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 108 - Mappali 835 - 834 (Sup.parziale).

- i signori **FORTI ROMANO** (codice fiscale FRT RMN 51B07 F097Z) nato a Meldola il 07 febbraio 1951 e **RAGGI MIRELLA** (codice fiscale RGG MLL 52M61 H199C) nata a Ravenna il 21 agosto 1952

entrambi residenti a Ravenna in località Porto Fuori, via Margotti n. 40, proprietari del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 108 - Mappali 671 - 669 - 668 - 487 (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

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

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

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



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 presiedono 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;
- La proposta oggetto del presente accordo riguarda l'ambito individuato nella Scheda **S10 Titolo Porto Fuori Ovest** (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 nella sottoscrizione in data 14.03.2008 ed iscritto nel repertorio numero 3446, 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

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.



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

2/7
[Handwritten signatures]

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 definire e precisare la fattibilità della circuitazione viaria al paese ciò in relazione con la connessione con via Staggi e la messa in sicurezza della viabilità esistente, così come rappresentato negli elaborati grafici di POC/RUE.

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 nonché gli altri aspetti aventi ad oggetto le modalità dell'attuazione stessa degli ambiti.

Per l'ambito unitario individuato nella Scheda di PSC n. **S10 Titolo Porto Fuori Ovest** (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 n. **S10 Titolo Porto Fuori Ovest** (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 03.07.09 e 03.11.09, 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.

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 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. S10 Titolo Porto Fuori Ovest (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**

[Handwritten signature]

3 / 7

[Handwritten signature]



Ravenna
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Anche Alberto Motta

[Handwritten signature]

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/i PUA per la sua/loro 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:

A) (opere pubbliche da realizzarsi a cura e a carico della Parte Privata, quali "oneri aggiuntivi", fatta salva la eventuale sopravvenienza di nuove norme e/o direttive in materia) a presentare, lo studio di fattibilità e, previa "validazione" dell'Amministrazione, il progetto (preliminare/definitivo e/o esecutivo) delle opere pubbliche connesse all'attivazione del comparto di riferimento o comunque a questo pertinenti (come specificatamente descritte nella Scheda di POC n. **S10 Porto Fuori Ovest** - in coerenza con le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e smi. - nel rispetto delle prescrizioni, modalità e dei tempi come definiti all'interno della scheda di riferimento ed eventualmente da specificarsi in sede di convenzione PUA. Nello specifico: realizzazione della viabilità di circuitazione del paese, connessione con via Staggi, messa in sicurezza della viabilità esistente e della connessione con via Stradone.

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

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

- Per gli adempimenti di cui sopra, come previsto alla lettera **A)** a rendere idonea garanzia a favore del Comune di Ravenna, mediante fidejussione bancaria o assicurativa come segue:

a) nel caso di opere pubbliche da realizzarsi a cura e a carico della Parte Privata, la quantificazione, i tempi e le modalità della prestazione di garanzia saranno definiti in sede di approvazione del PUA generale (convenzione), anche in relazione a tempi e modalità di realizzazione delle opere stesse;

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



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

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

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

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 fideiussore 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.

L'Amministrazione Comunale di Ravenna vista la deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____, assunta a seguito della deliberazione del Consiglio Comunale n. 17761/34 del 18:02.2010 di approvazione dell'Accordo tipo di II° livello (POC) si impegna:

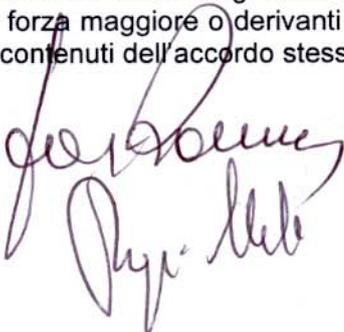
- a trasferire i contenuti di cui alla allegata **Scheda di POC, n. S10 Titolo Porto Fuori Ovest (All.2)** nella proposta di POC così da rendere la stessa scheda parte integrante di quest'ultimo;
- a sottoporre la presente intesa preliminare, l'allegata scheda n. **S10 Titolo Porto Fuori Ovest** nonché 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 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.

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.

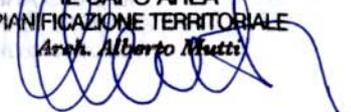
L'Amministrazione Comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui all'accordo, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza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



5/7



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



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, 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 (ove 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:

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

Penali:

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

- 100 euro/giorno per i primi 3 mesi
- 200 Euro/giorno per i mesi successivi fino al sesto mese
- 300 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 l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.

ART. 5 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. 6 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 e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

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 7 (sette) che, previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.

L.C.S.

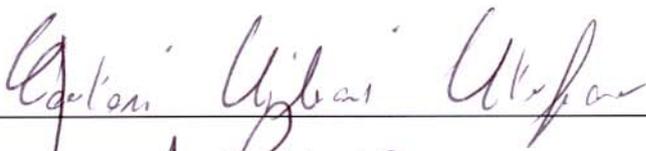
Per il Comune di Ravenna
(il **Sindaco** in carica **Fabrizio Matteucci**) _____

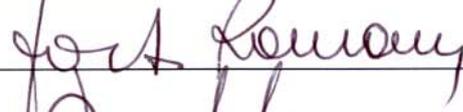
La Parte privata

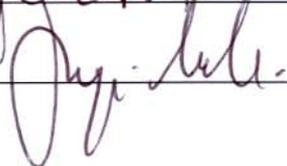
CORTESI SIBONI STEFANO

FORTI ROMANO

RAGGI MIRELLA











Ambito: PORTO FUORI OVEST

S10

PROPRIETA' ACCORDO DI PSC SOTTOSCRITTO :

Cortesi Siboni Stefano; Forti Romano; Raggi Mirella

Riserve :

PROPRIETA' ACCORDO DI PSC STIPULATO :

Cortesi Siboni Stefano; Forti Romano; Raggi Mirella

Riserve :

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLE RISERVE :**PRESCRIZIONI DERIVANTI DALL'ACCORDO DI 1° LIVELLO (PSC) :****SUPERFICI DI PSC:**

da definire in sede di POC

St complessiva mq. 25.891

St1 mq 21.667

St2 mq 4.224

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. Superfici reali da attestare.

PARAMETRI QUANTITATIVI :

St1 = 21.667 mq

Suc 2.383 mq (proprietà) 100% res.

Suc mq 1.083 (ospitata)

St2 = 4.224 mq

Suc 929 mq (proprietà - 100% produttivo/commerciale – ampliamento della attività insediata.

Suc Totale mq 4.395

Note :

PROPOSTA BANDO :

N° 111: viabilità, servizi privati, residenza

PRESENTATA DA :

Cortesi Siboni Stefano; Forti Romano; Raggi Mirella

CRITERI GENERALI :

Ravenna

ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Marchi

Ambito: **PORTO FUORI OVEST**

S10

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

CRITERI SPECIFICI :

1. Stato urbanizzazione e infrastrutture: relazionato
2. Sostenibilità: relazionato – da approfondire
3. Dotazione di servizi: relazionato
4. Opere pubbliche e/o di interesse generale: relazionato
5. Presenza PRG: no
6. ERP: non richiesto
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 :

Da richiesta di inserimento 1 POC, condizione imprescindibile per il successivo sviluppo (sintesi):

1. in sede di PUA autonoma capacità di gestione degli interventi nelle proprie aree;
2. chiarificazione su impegni, modi e tempi;
3. sviluppo della progettazione condivisa e stabile;
4. richiesta di variazione del perimetro del comparto, ridefinizione del limite nord nell'area St1 per usi residenziali, per 5. maggior area di derivante dalla valutazione della VALSAT;
5. ripristino omissione relativa al "premio", pari ad 1/3 della superficie ospitata;
6. proposta di ampliamento perimetro margine N/E e cessione area per tratto viabilità. Adeguamento capacità edificatoria con Ut 0,11, al premio per la parte ospitata;
7. opportunità, inserimento di punti di vendita carburanti;

Valutazione impegno diretto per la realizzazione del tratto di viabilità per il collegamento di via Staggi.

Disponibilità alla realizzazione di infrastrutture e impianti necessarie al collegamento della fogna nera a fronte di scomputo di oneri per la quota relativa all'abitato di via Margotti

Allegato schema progettuale di massima con disegno della viabilità

PROGETTO IMPRENDITORIALE :

PROGRAMMAZIONE TEMPORALE :

Cronoprogramma 2008 - 2015

A. Articolazione POC/PUA :

PUA indipendenti St1 e St2

B.Modalità gestionali :

Note : Oss. PSC

nessuna



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

[Handwritten signatures]

Ambiti a programmazione unitaria e concertata

Allegato 2
Scheda prescrittiva

Ambito: PORTO FUORI OVEST

Località: Porto Fuori

Zona: Frangia

Referenti: Dradi

Coadiuvanti: Rossi

N. Scheda

CoS10

Ultima modifica testo:

10.05.10 Ultima modifica dati

10/05/10 Stampa:

11/05/10

VERDE

1. PROPRIETA' :

Cortesi Siboni Stefano; Forti Romano; Raggi Mirella

Sono inserite le seguenti proprietà:

- 1) le aree di proprietà del Sig. Cortesi Siboni Stefano – Foglio 108 mapp. 835 e 834 (Sup. parziale)
- 2) Le aree di proprietà dei Sigg. Forti Romano e Raggi Mirella- Foglio 108 mapp. 671 – 669 – 668 – 487 (Sup. parziale)

2. OBIETTIVI :

Realizzazione della circuitazione al paese e riqualificazione degli spazi urbani
Adeguamento e messa in sicurezza della viabilità esistente a servizio del nucleo abitato.

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

Residenza, servizi privati, commerciale

3b. Tabella riepilogativa dati quantitativi sub comparti - vedi 3c. Dati quantitativi**3c. Dati quantitativi :**A) St1 Totale Suc generata 4798 m²

St1 x 0,11 = 43.615 x 0,11 = 4.798

Suc aggiuntiva

Ut 0,0375 = 1.636 m² Suc

(Suc dedicata per realizzazione strada di circuitazione)

Totale Suc/St1 = 6434 (uso residenziale)

B) St2 Totale Suc generata 1798 m²

St2 = 11.977 mq così articolata:

1) St2 = 7609 x 0,11 = 837 mq Suc (uso residenziale)

2) St2 = 4368 x 0,22 = 961 mq Suc (produttivo/commerciale)

Suc aggiuntiva

Ut 0,0375 = 285 mq

(Suc dedicata per realizzazione strada di circuitazione)

Totale Suc/St2 = 2083 mq.

A + B) Suc totale comparto = mq. 8517

La Superficie territoriale (St1) è stata incrementata ampliando l'ambito, verso ovest (mapp. 834 parte), mantenendo il tracciato della viabilità all'interno della fascia di rispetto.

La Superficie territoriale (St2) è stata ampliata individuando il mappale 487 (parte). sul fronte della Classicana, finalizzato all'ampliamento dell'attività produttiva/commerciale esistente

Si veda All. 2D1 - Individuazione sub comparti.



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

Ambiti a programmazione unitaria e concertata

Allegato 2
Scheda prescrittiva

Ambito: PORTO FUORI OVEST

Località: Porto Fuori

Referenti: Dradi

Zona: Frangia

Coadiuvanti: Rossi

Ultima modifica testo:

10.05.10 Ultima modifica dati

10/05/10 Stampa:

11/05/10

N. Scheda

COS10
VERDE

3d. Standard :

SS di legge per gli usi ammessi

Gli SS sono da definirsi in sede di PUA con particolare riferimento al verde di filtro, alla viabilità e ai parcheggi

4. CRITICITA' :

- 1) Alta potenzialità edificatoria residua del centro abitato riferita ai comparti di nuovo impianto approvati e in corso di attuazione
- 2) Fognatura nera: attualmente non c'è il collegamento a depurazione: è previsto nel Piano ATO per il 2012 ma non finanziato. In sede di PUA, previa verifica con gli Enti competenti, si può prevedere uno scomputo parziale degli oneri di U2 a fronte della realizzazione del collegamento da parte del soggetto attuatore
- 3) Rete Bianca: Laminazione con scarico in acque superficiali. Il recapito può essere lo scolo Staggi.
- 4) VALSAT: problematiche da approfondire: caratterizzazione acustica del comparto, modalità attuative, barriere antirumore.

5. PRESCRIZIONI / PRESTAZIONI :

5a. Prescrizioni generali:

In sede di PUA generale vanno approfonditi i seguenti temi:

- 1) tipologia commerciale (valenza comunale), con superficie di vendita non superiore ai 2.500 mq (media-struttura non alimentare comprendente anche la Suc commerciale esistente) in ampliamento dell'attività insediata
- 2) attuazione delle opere pubbliche negli art. 18, ai sensi della Dlgs 163/06.
- 3) 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) integrati con NTA di POC;
- Parametri qualitativi del verde
- 4) Vasca di laminazione da collocare al di fuori del verde a standard pubblico, con premio (indice nominale 0,02 mq/mq 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 sede di PUA generale sono da approfondire e dettagliare nello specifico.

- 1) Realizzazione e cessione gratuita dell'area per la viabilità di circuitazione al paese pari ad una lunghezza di mt 495 e le 2 rotatorie (su via Stradone e su via Staggi) e collegamento con via Staggi. Il tracciato della viabilità di circuitazione e il suo primo stralcio sono da precisare in relazione agli All.c Schema viabilità, e All.d Individuazione sub comparti
Il primo stralcio è finalizzato anche a permettere una nuova connessione con via Staggi.
Le caratteristiche della viabilità sono da concordare con i Servizi Mobilità e Strade.
- 2) Realizzazione di una viabilità interna (via Margotti) che consenta di dare continuità alla viabilità esistente con un nuovo accesso sulla viabilità di circuitazione.
- 3) Realizzazione fascia verde di filtro, e di mitigazione della viabilità da verificare con zonizzazione acustica.

5c. Prestazioni di Valenza ambientale paesaggistica :

Qualità progettuale e di realizzazione degli interventi e del sistema del verde e di mitigazione, ed indicazioni progettuali per i vincoli ambientali (paleodossi). In sede di PUA vanno definiti i parametri qualitativi e le



RAVENNA
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Matti

U. C. Matti

Ambiti a programmazione unitaria e concertata

Allegato 2 Scheda prescrittiva

Ambito: PORTO FUORI OVEST

Località: Porto Fuori

Zona: Frangia

Referenti: Dradi

Coadiuvanti: Rossi

N. Scheda

CoS10

VERDE

Ultima modifica testo: 10.05.10 Ultima modifica dati 10/05/10 Stampa: 11/05/10

modalità attuative e gestionali delle varie tipologie di verde.

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 dell'ambito può avvenire entro il primo quinquennio previa approvazione del PUA generale con le modalità definite nell'accordo e dalle norme di POC; la sua attuazione da articolarsi in due comparti dovrà avvenire, in non meno di due quinquenni. Nel primo, oltre alla realizzazione delle parti pubbliche e della viabilità di circuitazione con collegamento con via Staggi e messa in sicurezza dell'innesto con via Stradone, da definirsi in sede di PUA generale (1) (previa redazione di specifico PERT), potrà realizzarsi il 30%-50% della potenzialità edificatoria complessiva del PUA. Le modalità e i tempi di attuazione sono più dettagliatamente nell'All. 2A1 Tabella tempi di attuazione e nell'All. 2D1 Individuazione sub comparti.

(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
- All. 2D1 - Individuazione sub comparti

Alberto Nutti
Alberto Nutti
Alberto Nutti



Ravenna,
ORIGINALE
 IL CAPO AREA -
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Nutti

Ambito: PORTO FUORI OVEST

Località: Porto Fuori

Zona: Frangia

N. Scheda

CoS10

Sostituita in relazione a osservazione ID 3029

Tabella tempi di attuazione ambito CoS10 - Porto Fuori Ovest

TEMPI ATTUAZIONE	ATTIVAZIONE	ATTUAZIONE POC			NOTE
	I POC	I	II	III	
PUA GENERALE	SI			/	(1)
	POC APPROVATO (1)			/	
PUA STRALCI	I + II		I + II	/	
OPERE URBANIZZAZIONE	Progetto - Appalto		I + II	/	
OPERE PUBBLICHE	Progetto - Appalto	Realizzazione viabilità di circuitazione (1)	completamento	/	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA %		30 - 50% (1)	I 50 - 70% II 100%		

(1) a risoluzione delle criticità con riferimento al dimensionamento (si considera superata la criticità se risulta autorizzato il 50% della potenzialità pregressa riferita all'intero centro abitato), alla fattibilità della viabilità di circuitazione e del collettamento a depurazione

[Handwritten signatures]

Ravenna
ORIGINALE
 IL CAPO AREA
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Arch. Alberto Nutti

Ambito: PORTO FUORI OVEST

Località: Porto Fuori

Zona: Frangia

N. Scheda

CoS10

Tabella tempi di attuazione ambito CoS10 - Porto Fuori Ovest

TEMPI ATTUAZIONE	ATTIVAZIONE	ATTUAZIONE POC			NOTE
	I POC	I	II	III	
PUA GENERALE	SI				(1)
	POC APPROVATO (1)			/	
PUA STRALCI	I + II		I + II	/	
OPERE URBANIZZAZIONE	Progetto - Appalto		I + II	/	
OPERE PUBBLICHE	Progetto - Appalto	Realizzazione viabilità di circuitazione (1)	completamento	/	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA %		30 - 50% (1)	I 50 - 70% II 100%		

(1) A risoluzione delle criticità principali.

Ambito: PORTO FUORI OVEST

Località: Porto Fuori

Zona: Frangia

N. Scheda

CoS10

S10 PORTO FUORI OVEST						
N	PROPRIETA'	CF	foglio	mappale	superficie	NOTE
A	CORTESI SIBONI STEFANO nato a RAVENNA il 20/11/1961	CRTSFN61S20H199S	Ravenna 108	835	21.667	*
				834	21.948	**
				totale	43.615	
B	FORTI ROMANO nato a MELDOLA il 07/02/1951 RAGGI MIRELLA nata a RAVENNA il 21/08/1952	FRTRMN51B07F097Z RGGMLL52M61H199C	Ravenna 108	671	3.754	*
				669	3.060	* ente urbano
				668	922	* ente rubano
				487	4.241	**
				totale	11.977	

* Superficie catastale
 ** Superficie ricavata a video

Alberto Mucci
Alberto Mucci



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

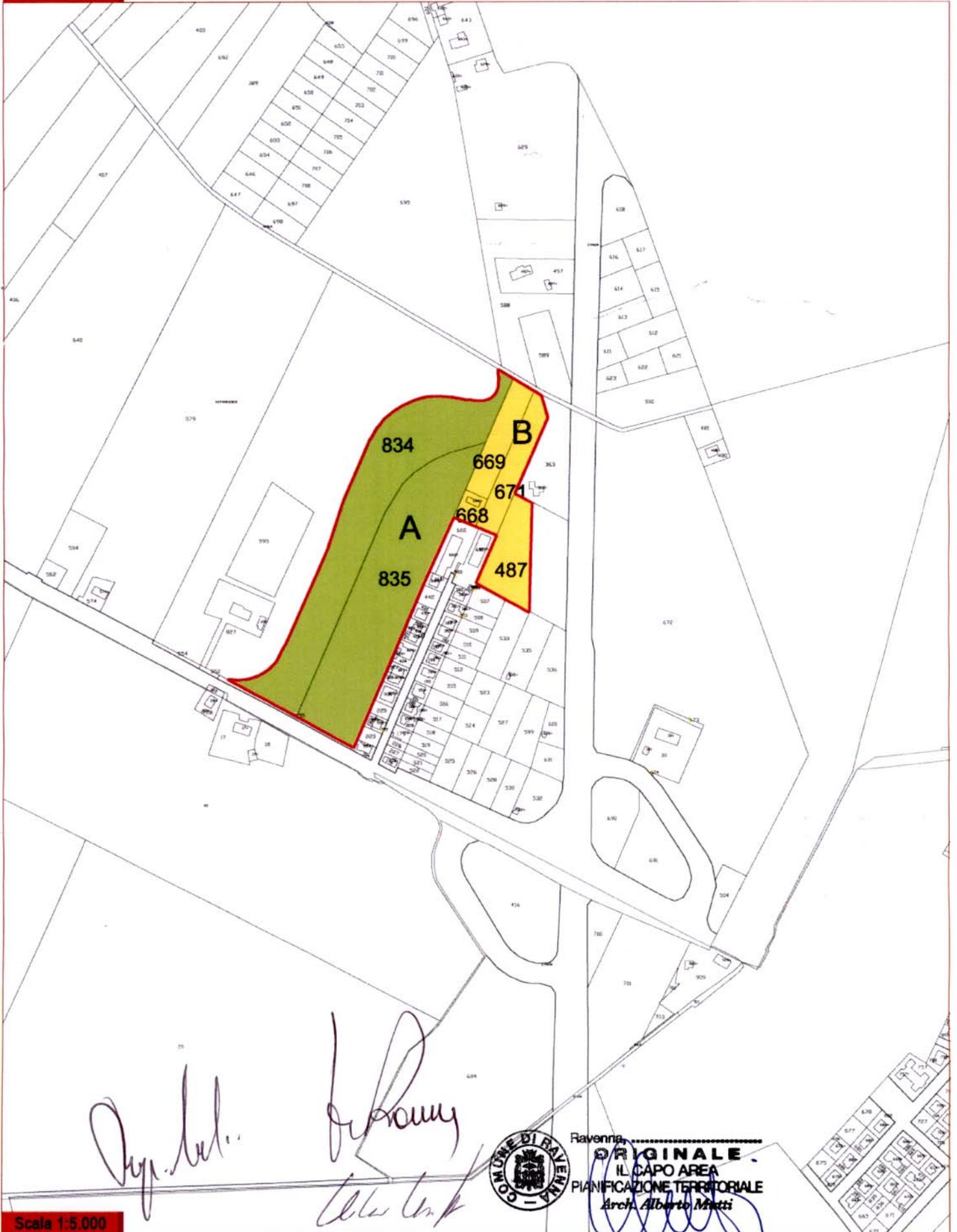
Alberto Mucci

Ambiti a programmazione unitaria e concertata

Ambito: PORTO FUORI OVEST
Località: Porto Fuori

Zona: Frangia

N. Scheda
CoS10



Alberto Masti
Alberto Masti
Alberto Masti



Ravenna
ORIGINALE
 IL CAPO AREA
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Masti

Ambiti a programmazione unitaria e concertata

Ambito: PORTO FUORI OVEST
Località: Porto Fuori

Zona: Frangia

N. Scheda
CoS10



Handwritten signature

Handwritten signature



Ravenna
ORIGINALE
 IL CAPO AREA
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Arch. Alberto Matti

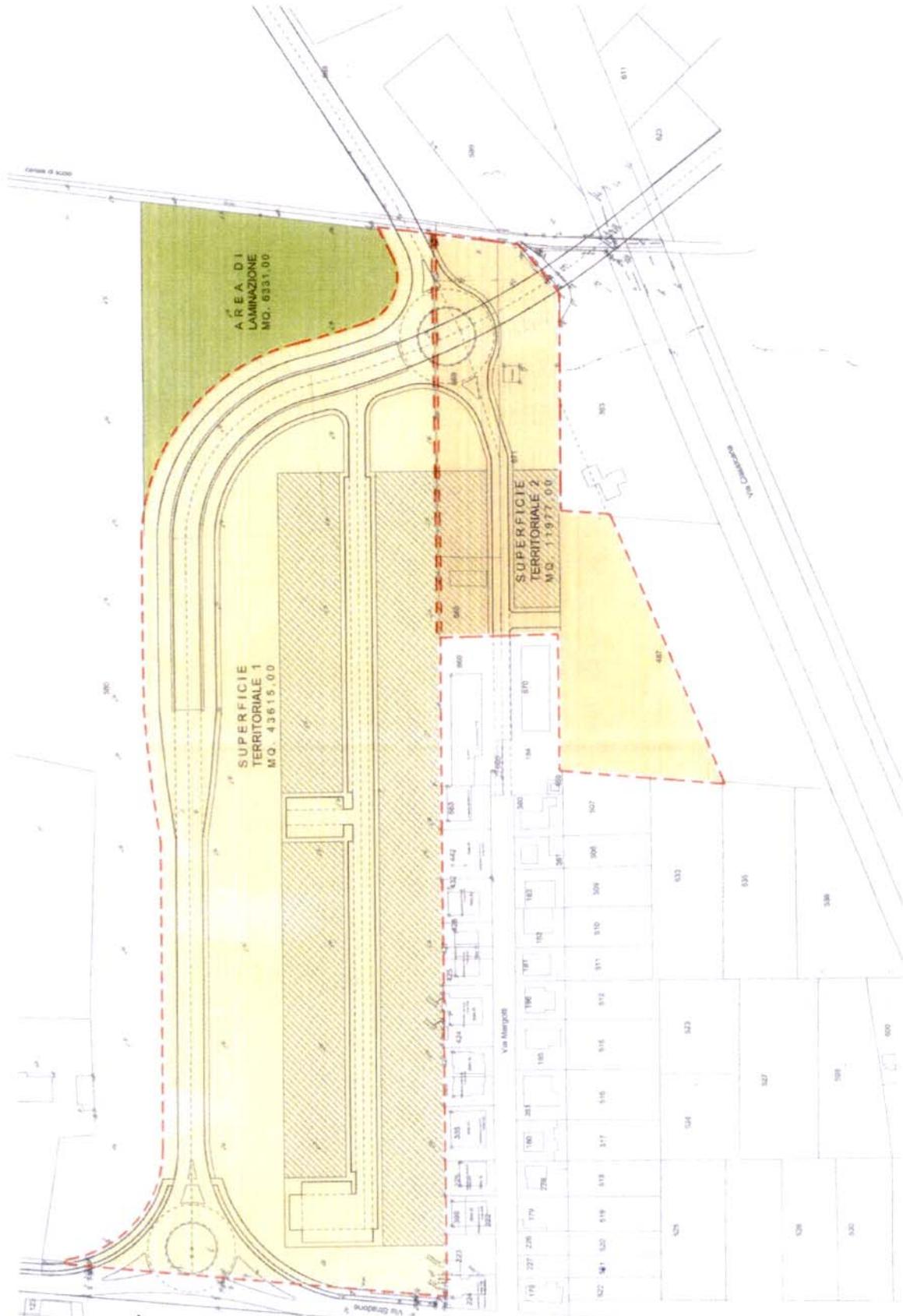
Handwritten signature

Ambiti a programmazione unitaria e concertata

Ambito: PORTO FUORI OVEST
Località: Porto Fuori

Zona: Frangia

N. Scheda
CoS10



Handwritten signatures:
 [Signature 1]
 [Signature 2]



Ravenna
ORIGINALE
 IL CAPO AREA
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Arch. Alberto Manti



