

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 S13a/b
PUNTA MARINA
RICETTIVO – VIABILITA'**

IMMOBILIARE MODI' S.R.L.

Il Presidente

geom. Vanni Valbonesi



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

**ACCORDO TIPO II° liv. (POC)
A NORMA DELL'ART. 18
DELLA LEGGE REG. N. 20/2000
RELATIVO A: COMPARTO S13a/b
PUNTA MARINA – RICETTIVO – VIABILITA'**

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

da una parte:

- società **IMMOBILIARE MODI' S.R.L.** (codice fiscale 02272100393) avente sede a Ravenna in via Teodorico 15, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Vanni Valbonesi, proprietaria dei terreni Sez. Ravenna - Foglio 14 - Mappali 49 – 1309 – 1311 – 1707 - 1709 – 1711;

- società **BELGIOIOSO s.r.l.** (codice fiscale 02615540404) avente sede a Forlì in Corso della Repubblica 42, in persona dell'Amministratore Unico Paolo Gualdi, proprietaria dei terreni Sez. Ravenna - Foglio 57 - Mappale 1007 – 1169 – Sez. Ravenna - Foglio 14 – Mappale 1820;

- società **CAVALLUCCI s.r.l.** (codice fiscale 00158660399) avente sede a Punta Marina - Ravenna in viale delle Americhe 4, in persona dell'Amministratore Unico Mina Erbacci, proprietaria del terreno Sez. Ravenna - Foglio 57 - Mappale 677 (Ente urbano);

d'ora in poi indicati 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.

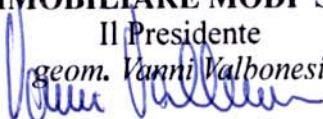
² Si riporta il testo dell'art. 18:

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

IMMOBILIARE MODI' S.R.L.

Il Presidente

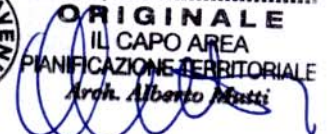
geom. Vanni Valbonesi



1 / 10



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



Escluso: Muc

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;

- La proposta oggetto del presente accordo riguarda l'ambito individuato nella Scheda **S13a/b Titolo Punta Marina – Ricettivo – Viabilità** (All. 1), concernente un'area territoriale che attualmente risulta delle proprietà precedentemente indicate.

possono attere 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.

IMMOBILIARE MODI' S.R.L.

Il Presidente

geom. Tanni Valbonesi



- 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 25 gennaio 2008 ed iscritto nel repertorio con il numero 3372, 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 **non** è stata utilizzata nella proposta di cui trattasi, confermando l'ambito come da PSC.

In relazione all'ambito va precisato che la proprietà Cavallucci Sas partecipa all'Accordo in qualità di soggetto utilizzatore in regime di diritto di superficie di aree che il comune cederà e che il Comune stesso acquisisce all'atto della stipula del presente Accordo.

In sede di convenzione di PUA generale, sono eventualmente stralciabili aree di modeste dimensioni, oggi non individuabili, che in ragione del loro stato di fatto e di diritto siano assoggettabili alla disciplina di RUE.

Le eventuali superfici delle aree stralciabili e/o da inserire saranno in ogni caso definite in sede di PUA generale in relazione alla reale superficie rilevata.

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 generale) – 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 ed in particolare le modalità di utilizzo della proprietà Cavallucci dopo la delocalizzazione così come definito nell'All.2.

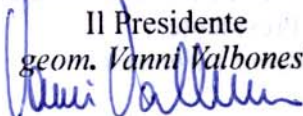
Per l'ambito unitario individuato nella Scheda di PSC n° **S13a/b Titolo Punta Marina – Ricettivo – Viabilità** (All. 1) - a cui l'oggetto del presente accordo si connette – l'Amministrazione si prefigge gli obiettivi in essa esplicitati. Nella nuova Scheda di POC S **S13a/b Titolo Punta Marina – Ricettivo – Viabilità** (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

Staben' Pina

IMMOBILIARE MODI' S.R.L.

Il Presidente

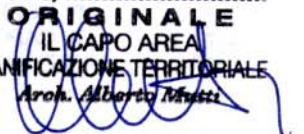
geom. *Vanni Valbonesi*



3 / 10




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



previsioni del PSC (cfr. ART. 13 co. 8) ed altresì con gli obiettivi sanciti nella succitata Scheda di PSC.

Si sono svolti n° 3 incontri con le proprietà in data 06/07/2009, 27/10/2009 e 14/05/2010, 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.

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 salvo per la proprietà Cavallucci Sas che acquisirà con conformazione edificabile solo ad avvenuto trasferimento degli impianti esistenti. 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 e sono a carico delle proprietà **Immobiliare MODI' srl** e **BELGIOIOSO srl**; 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° S13a/b Titolo Punta Marina – Ricettivo – Viabilità** (All. 2) quale parte integrante del 1° POC (2010 -2015) e si impegna al fine della sua attuazione.

La **parte privata** per la proprietà **Immobiliare MODI' srl** e **BELGIOIOSO srl** inoltre SI IMPEGNA:

- ad attivare la successiva fase di progettazione urbanistica (PUA generale) relativa alla concreta attuazione degli interventi/progetti di cui al presente accordo, consapevole che il **successivo accordo di terzo livello (convenzione del PUA generale)** 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 (PUA stralci) dei comparti;
- conseguentemente, ai fini prima menzionati, in fase di presentazione/approvazione del PUA generale, a sottoscrivere, indi stipulare la convenzione di PUA generale che definirà e specificherà gli obblighi da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Ravenna. Con tale



Ravenna
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Matti

4 / 10

IMMOBILIARE MODI' S.R.L.

Il Presidente

geom. Vanni Valbonesi

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 anche a POC adottato il PUA generale per la sua approvazione che potrà avvenire in ogni caso a POC approvato, 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. S13a/b Titolo Punta Marina – Ricettivo – Viabilità (All. 2) - 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 generale e rappresentate nella scheda grafica allegata alla Scheda di POC relativa alla viabilità.

Nello specifico tali opere pubbliche consistono in:

a) completamento della viabilità esterna di connessione fra SS 67 e via Canale Molinetto con relativi innesti e sistemi rotatori, con verifica dei costi in sede di PUA generale ed eventuale parziale utilizzo degli oneri di U2, al fine di valutare la possibilità di realizzare anche il nuovo sistema rotatorio posto ad ovest di Punta Marina Terme a connessione della viabilità degli ambiti S13 e S14 (Lido Adriano).

b) ampliamento parcheggio scambiatore e realizzazione e cessione di aree a standard pubblico per la realizzazione di attrezzature pubbliche su via delle Americhe (comparto 8), con priorità a parcheggio.

L'Amministrazione Comunale si impegnerà ad autorizzare sull'area di propria proprietà la realizzazione delle opere infrastrutturali relative alla viabilità di circuitazione e di adeguamento, fermo restando la cessione delle strade e relative aree di sedime a collaudo favorevole, sia interne che esterne all'ambito.

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

Erbae'line

Pea



IMMOBILIARE MODI' S.R.L.
Il Presidente
geom. Vanni Valbonesi

B) (aree – con destinazione pubblica - individuate in cessione, con potenzialità edificatoria “a distanza”) a cedere gratuitamente al Comune di Ravenna, alla stipula del presente accordo di II° livello (ad avvenuta approvazione del POC stesso) le aree per servizi sportivi – ricreativi già individuate dal PRG 93 come zona H2 per attrezzature ricreative, individuabile nel comparto 7a di superficie di m² 136.700 circa (il diritto edificatorio corrispondente è pari a Ut = 0,025 m²/m², per una Suc di m² 3.418 circa), e/o alla stipula della convenzione di PUA generale per le altre aree che saranno individuate nell’ambito della convenzione stessa, fatta salva la disponibilità del Privato ad anticiparne la cessione dopo l’adozione del POC – nel qual caso il Comune garantisce comunque il mantenimento della potenzialità edificatoria.

In particolare l’area da destinare a servizi sportivi – ricreativi, così come già previsto nella Scheda allegata n° **S13a/b Titolo Punta Marina – Ricettivo – Viabilità** (All. 1) è catastalmente individuata: Fog. 14/RA Mapp. 1309 – 1311 – 1707 (parte) – 1709 (parte) – 1711 (parte) per un totale di superficie catastale di m² 136.700 garantendo sin da ora che le aree da cedere sono libere da pesi, vincoli, diritti reali altrui, affitti e servitù comunque pregiudizievoli per l’Amministrazione Comunale mantenendo i diritti e la disponibilità della potenzialità edificatoria prodotta da tali aree.

Le aree strategiche cedute alla stipula del presente Accordo di II° livello possono essere utilizzate a fini agricoli da parte del cedente sulla base di specifico contratto d’affitto e fino ad esplicita richiesta di messa a disposizione da parte dell’Amministrazione Comunale.

C) rif. “Accordo Tipo di 2° livello” approvato dal C.C. in data 18.02.2010 con delibera n. 17761/34 (non ricorre il caso)

- Per gli adempimenti di cui sopra, come previsti alle lettere **A)** e **B)**, a rendere idonea garanzia a favore del Comune di Ravenna, mediante fidejussione bancaria o assicurativa da costituirsi in sede di stipula (salvo il caso **a)** del presente accordo e rapportata 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;

b) nel caso di cessione di aree non individuate come strategiche, le modalità di prestazione di garanzia saranno definite in sede di approvazione PUA generale (convenzione).

c) rif. “Accordo Tipo di 2° livello” approvato dal C.C. in data 18.02.2010 con delibera n. 17761/34 (non ricorre il caso)

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.

IMMOBILIARE MODI S.R.L.
Il Presidente
Geom. Vanni Valbonesi



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

6 / 10

La **parte privata**, per la proprietà **CAVALLUCCI Sas**, inoltre:

- si **IMPEGNA** a definire di concerto con l'Amministrazione Comunale nell'ambito della formazione del PUA generale i modi e i tempi del trasferimento dell'impianto sportivo privato esistente su via delle Americhe, nell'area del comparto pubblico (7a).

- **DA' ATTO** che la potenzialità edificatoria di m² 4.400 di Suc indicata nella scheda prescrittiva (All. 2) e da realizzarsi sull'area di proprietà Cavallucci Sas (mapp. 677 - Ente urbano) deriva dall'effettivo avvenuto trasferimento dell'impianto sportivo esistente sullo stesso terreno e che quindi, in mancanza di detto trasferimento la conformazione edificatoria del lotto (mapp. 677 - Ente urbano) è esclusivamente destinata al mantenimento dell'impianto esistente, applicando l'art. II.35 - comma 4 delle NTA del RUE limitatamente agli usi Spr1 - Spr7.

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° S13a/b Titolo Punta Marina - Ricettivo - Viabilità** (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. **S13a/b Titolo Punta Marina - Ricettivo - Viabilità** (All. 2) 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 generale 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 generale, oppure durante la fase istruttoria dello stesso.

IMMOBILIARE MODI S.p.A.
Il Presidente
Giovanni Valbonetti

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

Cavallucci Sas

7 / 10

[Signature]



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

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 in relazione alle proprietà **Immobiliare MODI' srl** e **BELGIOIOSO srl**, 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 (**Immobiliare MODI' srl** e **BELGIOIOSO srl**) 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.

IMMOBILIARE MODI' S.R.L.

Il Presidente

Geom. Yanni Valbonesi

Yanni Valbonesi

Ravenna
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Musti

8 / 10

Roberto Rina



2) Mancato rispetto della tempistica per la presentazione del/dei progetto/i 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.

Alberto Matti
Pa



Ravenna
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Matti

IMMOBILIARE MODI S.R.L.
Il Presidente
geom. Vanni Valbonesi
Vanni Valbonesi

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di facciate intere 9 (nove) e parte della facciata 10 (dieci) 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

IMMOBILIARE MODI' s.r.l.
il legale rappresentante sig.

IMMOBILIARE MODI' S.R.L.

Il Presidente
geom. *Vanni Valbonesi*

BELGIOIOSO s.r.l.
il legale rappresentante sig.

Pool

CAVALLUCCI s.r.l.
il legale rappresentante sig.

Alvise. Nino



Ravenna

ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Matti

Ambito: **PUNTA MARINA - RICETTIVO****S13a/b****PROPRIETA' ACCORDO DI PSC SOTTOSCRITTO :**

Soc TT srl; Soc Leond'oro srl; Soc. Belgioioso srl; Soc Cavallucci srl

Riserve :

PROPRIETA' ACCORDO DI PSC STIPULATO :

Soc Belgioioso srl; Soc Immobiliare Modi srl; Soc Cavallucci srl

Riserve :

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

St 360.218 mq

Da definire l'esatta superficie con frazionamento alla stipula dell'accordo di II livello. Superficie reale da attestare.

PARAMETRI QUANTITATIVI :

Superfici per comparti: (si rinvia alla tabella allegata derivata da quella di PSC).

Comparto 7 - Suc 7.284 mq (comprensivo di mq 1.941 Comune - per PK scambiatore realizzato).

Comparto 7a - Suc 3.418 mq

Comparto 7b - Suc 1.491 mq (superficie da localizzare nel comparto 8 o in altri ambiti concertati)

Comparto 8 - Suc 3.937

Comparto 8a - Suc 865

TOTALE Suc generata mq 16.994

Suc aggiuntive

10%-20% ERP/ERS - mq 3.399

Suc ospitata nel comparto 8/8a= 3.929 + premio 1/3 : Suc =1.309 mq.

In sede di POC da specificare gli usi per i singoli comparti:

- comparto 7 ad usi ricettivo e terziario / 7a servizi sportivi ricreativi.
- una quota compresa tra il 5-15% della su residenziale libera è da destinarsi ad usi non residenziali;
- una quota dal 10% al 20% della su totale è da destinarsi ad ERP/ERS.

Note :

Soc. Belgioioso subentra alla Soc. Leon d'oro

PROPOSTA BANDO :

N° 90: disponibilità a partecipare alla fase successiva di concertazione; completamento abitato; ampliamento area pubblica; nuova localizzazione impianto ricreativo-sportivo con potenziamento/ampliamento di alcune delle attività (la soc richiedente pone alcune condizioni minime per il raggiungimento degli obiettivi, in sintesi: individuazione dell'area di nuova localizzazione come da planimetria allegata - esclusiva per l'attività di pubblico spettacolo all'interno del



Ambito: PUNTA MARINA - RICETTIVO

S13a/b

comparto S13a – destinazione residenziale della totalità della s.u. edificabile sull'area di proprietà di Via delle Americhe – possibilità di procedere ad un intervento edilizio parziale contemporaneamente al 1° stralcio – durata del periodo di diritto di superficie - area in diritto di superficie ceduta a costo zero (si rimanda per completezza alla domanda d'inserimento)

N° 112: Ricettivo (Spa resort) - viabilità

PRESENTATA DA :

N° 90: Cavallucci srl
N° 112: Modi srl, Belgioioso srl (di seguito relazionata)

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 di 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 :

Presentate 2 richieste separate: verificare se sussistono problematiche fra le proprietà
Da richiesta di inserimento N°112:

- La soc. Cavallucci, con la quota individuata con la sigla 10a non ha ritenuto di sottoscrivere la richiesta d'inserimento n° 112 (presenta altra richiesta d'inserimento N° 90)
- condizioni imprescindibili: modi, tempi, impegni e progetto condiviso; "L'accordo di primo livello non può essere considerato come condizione rigida, ciò in ragione non soltanto delle riserve ufficialmente espresse in sede di sottoscrizione del primo accordo"
- proposta di realizzazione di strutture pubbliche a fronte del riconoscimento di adeguate misure compensative
- proposta di definire una diversa localizzazione per l'ampliamento del (per problemi di natura qualitativa e acustica legati alle nuove strutture ricettive turistiche previste) parcheggio scambiatore (n.b. non sono allegate riserve agli accordi)

PROGETTO IMPRENDITORIALE :

RICHIESTE per il POC:

una o più strutture ricettive

una struttura commerciale con SV < 1.500 mq

una struttura di valenza pubblica da definire in sede di POC – si propone come realizzatore a fronte di misure compensative.

strutture residenziali di tipo permanente e turistico

aree verdi attrezzate per laminazione

impegno per l'impiego di fonti energetiche alternative.

PROGRAMMAZIONE TEMPORALE :

cronoprogramma 2008 – 2015

Pool

Ravenna

ORIGINALE
L. CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Arch. Alberto Matti

Ernesto Ming
Vanni Valleri

Ambito: PUNTA MARINA - RICETTIVO

S13a/b

A. Articolazione POC/PUA :

B.Modalità gestionali :

Volontà di istituire consorzio tra due delle proprietà proponenti: Modi srl, Belgioioso srl

Note : Oss. PSC

Nessuna

*Esposito Mine
Vanni Pallini*

POC



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

Ambiti a programmazione unitaria e concertata

Allegato 2
Scheda prescrittiva

Ambito: PUNTA MARINA - RICETTIVO -VIABILITA'

Località: Punta Marina Terme

Zona: Litorale

Referenti: Mutti

Coadiuvanti: Dradi - Proni

N. Scheda

CoS13

Ultima modifica testo:

20.05.10 **Ultima modifica dati**

28/04/10 **Stampa:**

21/05/10

VERDE

1. PROPRIETA' :

Soc Belgioioso srl; Soc Immobiliare Modì srl; Soc Cavallucci sas

2. OBIETTIVI :

Cessione gratuita aree per il completamento della viabilità di circuitazione, parcheggio scambiatore e sistemi rotatori a monte del paese, realizzazione di detta viabilità di circuitazione e a servizio dei comparti ad edificazione privata, con relativi sistemi di svincolo e connessioni.

Nuova ricettività e servizi al litorale

Riqualificazione e definizione margine ovest dell'abitato

Completamento abitato, ampliamento area pubblica

Acquisizione gratuita al Comune del comparto pubblico (7a) lungo via Trieste per traslazione impianto ricreativo sportivo privato esistente su via delle Americhe e per rimboschimenti e realizzazione di altri servizi al litorale da parte dei privati previa gara ad evidenza pubblica.

3. USI E DATI QUANTITATIVI:

3a. Usi:

Ricettivo – terziario/commerciale – servizi privati – residenza – attività ricreative-sportive (si vedano anche i punti 5A "Generali" e 5B "Specifiche")

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

3c. Dati quantitativi :

St = m² 360.218, comprensiva del Comparto del Comune di Ravenna di m² 38.814
(si rinvia All. 2A0 - Tabella "A" Comparti/usi/quantità per l'articolazione nei vari comparti e per uso)

Totale Suc generata m² 16.994

Suc aggiuntive

1) ERP/ERS m² 3.399

2) Premio (1/3 ospitata) m² 1.309

3) Premio ricettivo (eventuale) m² 3.210

Totale Suc aggiuntiva m² 7.918

Totale Suc comparto mq. 24.914 + m² 4.400 (in proprietà Cavallucci – al maturare delle condizioni come riportate nella Tabella "A" Comparti/usi/quantità)

In sede di PUA generale devono essere definiti i seguenti parametri:

- una quota compresa tra il 5 - 15% della Suc residenziale libera del sub comparto 13b è da destinarsi ad usi non residenziali;

- la quota del 20% (3.399 m²) della Suc generata è da destinarsi ad ERP/ERS e/o a servizi privati (art. II.34 di RUE)

- In sede di PUA generale sarà verificata la quantificazione della Suc in funzione della reale Superficie territoriale rilevata, a cui sarà applicato l'Ut di riferimento come da Tabella "comparti/usi/quantità"

3d. Standard :

In sede di PUA generale, dovranno essere quantificati e localizzati gli SS di legge, in relazione agli usi previsti.

Erbaei Mine
Anna Vallu



Ravenna,
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
21/05/10 Dradi - Mutti

Ambiti a programmazione unitaria e concertata

Allegato 2
Scheda prescrittiva

Ambito: PUNTA MARINA - RICETTIVO -VIABILITA'

Località: Punta Marina Terme

Zona: Litorale

Referenti: Mutti

Coadiuvanti: Dradi - Proni

N. Scheda

CoS13

VERDE

Ultima modifica testo:

20.05.10 **Ultima modifica dati**

28/04/10 **Stampa:**

21/05/10

4. CRITICITA' :

1. Valutare e approfondire le tematiche ambientali (procedure di Valsat/Vas). Area molto delicata dal punto di vista ambientale, a ridosso della pineta. Importante la schermatura visiva ed acustica. Ricade in zona di ingressione marina.
2. Criticità viabilità: sistemi rotatori, viabilità di circuitazione e Pk scambiatore (si veda punto 5B) in connessione con viabilità di S14 (Lido Adriano).
3. Fognatura nera: da eseguire opere fuori comparto (in conto U1) fino ai recapiti certi, e da convogliare al depuratore di Marina di Ravenna da potenziare. (Piano Ato previsto 2010-2012).
Acquedotto: non ci sono problemi quando saranno realizzati gli interventi di Romagna Acque (piano programma 2012).
Scolo acque bianche: recapita nello scolo consortile "centrale di levante", sollevato da impianto idrovoro S.Vitale. Invarianza idraulica e vasche di laminazione.
4. In via preliminare alla presentazione del PUA generale vanno presentati più schemi progettuali di comparto, nel rispetto dello schema di viabilità indicata nella scheda di PSC, anche attivando procedure concorsuali di progettazione direttamente da parte dei privati e/o individuando parte e/o opere particolari da sottoporre a concorso di progettazione, d'intesa con l'Amministrazione Comunale (si veda punto 5B).
5. Quantificazione della Suc esistente e autorizzata sulla proprietà Cavallucci sulla quale in sede di PUA generale deve essere calcolata la quota Suc da trasferire nel comparto 7a.

N.B.: il PUA generale potrà essere presentato previo assenso dell'Amministrazione Comunale a risoluzione delle criticità principali individuate.

5. PRESCRIZIONI / PRESTAZIONI :

5a. Prescrizioni generali:

In sede di PUA generale, definire/approfondire:

- 1) modalità attuative per Suc ospitata e relativo premio (vedi Tabella A "comparti/usi/quantità")
- 2) i parametri qualitativi del progetto imprenditoriale per l'attività alberghiera, e per le collegate attività integrative in relazione all'art. VI.48 di RUE, sono integrate nelle NTA del POC e dovranno essere approfonditi e dettagliati in sede di PUA, al fine dell'applicazione dell'incentivo fino ad un massimo incremento del 50% della Suc in relazione ai parametri qualitativi del progetto imprenditoriale.
- 3) tipologia commerciale di valenza comunale: max m² 1.500 di S.V. non alimentare.
- 4) modalità di cessione aree, progettazione e attuazione delle opere pubbliche in conformità alle disposizioni di cui al Dlgs 163/06
- 5) definizione dei parametri qualitativi edilizi, urbanistici e del verde in relazione al RUE e loro integrazioni di POC.
Nello specifico:
- parametri qualitativi edilizi – urbanistici relativi alla costruzione con sistemi eco-compatibili e fonti rinnovabili, ed alle prestazioni urbanistiche di valenza paesaggistica definiti dal RUE 5.2 (art. XI.13) e 5.2.1, e dal PSC (art. 23), integrati con NTA del POC
- parametri qualitativi e del sistema del verde e integrazione fra parti private e attrezzature pubbliche in relazione al piano di settore del verde e al regolamento, coerentemente al punto 5C "Prestazioni di Valenza ambientale paesaggistica"
- 6) vasche di laminazione da collocare al di fuori del verde a standard pubblico con premio (indice nominale 0.02 m²/m² con applicazione dei parametri correttivi in relazione alla coltura in atto ed alla natura del contraente) se collocate in area agricola fuori comparto

5b. Prescrizioni specifiche :

- 1) In via preliminare alla presentazione del PUA generale vanno presentati più schemi progettuali di comparto, nel rispetto dello schema di viabilità indicata nella scheda di PSC, anche attivando procedure



Chasevina

Ambito: PUNTA MARINA - RICETTIVO -VIABILITA'
Località: Punta Marina Terme **Zona:** Litorale
Referenti: Mutti **Coadiuvanti:** Dradi - Proni
Ultima modifica testo: 20.05.10 **Ultima modifica dati:** 28/04/10 **Stampa:** 21/05/10

N. Scheda
 CoS13
 VERDE

concorsuali di progettazione direttamente da parte dei privati e/o individuando parte e/o opere particolari da sottoporre a concorso di progettazione, d'intesa con l'Amministrazione Comunale.

- 2) Completamento della viabilità esterna di connessione fra SS.67 e Molinetto a carico dei privati (escluso Cavallucci Sas), con verifica dei costi in sede di PUA ed eventuale parziale utilizzo degli oneri di U2, compatibilmente con il Dlgs 163/06, al fine di valutare la possibilità di realizzare anche il nuovo sistema rotatorio posto ad ovest di Punta Marina Terme a connessione della viabilità degli ambiti S13 e S14 (Lido Adriano). (Verificare risorse disponibili ed eventualmente aggiuntive; valutare sulla base di progetti preliminari)
- 3) Ampliamento del parcheggio scambiatore. (Viabilità e PK sono specificati nell'All. 2C Viabilità).
- 4) Realizzazione e cessione di aree a standard pubblico per la realizzazione di attrezzature pubbliche su via delle Americhe (comparto 8), con priorità a parcheggio.
- 5) Alla stipula dell'accordo di POC cessione gratuita al Comune delle aree per servizi sportivi-ricreativi già individuate dal PRG 93 come zona H2 per attrezzature ricreative (comparto 7A di circa 136.000 m² con diritti edificatori pari ad una Suc di m² 3.400 – indice 0,025). Superficie territoriale comprensiva dell'area necessaria per la realizzazione dell'impianto sportivo privato da trasferire dal comparto 10a (Suc pari al doppio della Suc esistente nel comparto 10a). Le altre aree sono da attuare attraverso bando pubblico se non attuate direttamente dal Comune.
- 6) Nel comparto 7 sono insediabili solo funzioni ricettive/terziarie, con esclusione quindi della residenza libera e della residenza ERP/ERS; negli usi terziari sono ammesse tipologie commerciali, fino ad una struttura medio piccola non alimentare con SV ≤ 1.500 m², con priorità - da definirsi in sede di PUA generale - per quelle legate al turismo ricreativo e sportivo, e pubblici esercizi e servizi privati di interesse pubblico (Il.34 di RUE) con priorità per quelli assistenziali e sportivi. Esercizi di vicinato e una sola struttura commerciale medio piccola fino ad un massimo di m² 800 di S.V. non alimentare, sono insediabili nei comparti 8 e 10a.
- 7) Le quote di residenza libera e di residenza ERP/ERS sono ospitabili nel comparto 8 fino a determinare un Ut max complessivo di 0,25 m²/m². In sede di PUA generale col Serv. Gestione Urbanistica devono essere determinate le tipologie e le quote in relazione ai criteri dell'elaborato gestionale POC.10 Piano Casa.. Le quote ERP/ERS con relativo premio di 1/3, per i soggetti ospitanti, sono anche collocabili in altri ambiti di art. 18 del capoluogo, frangia e/o litorale.
- 8) L'impianto sportivo privato posto su via delle Americhe è da trasferire nel comparto pubblico (7a) con modalità e tempi da definire in sede di PUA generale: solo in tal caso matura l'edificabilità prevista per le aree ove oggi insiste l'impianto.
- 9) Realizzazione a carico del privato delle reti tecnologiche e delle necessarie vasche di laminazione come evidenziato alla voce criticità.
- 10) Nel PUA generale dovrà essere verificata la possibilità di insediamento per un'area attrezzata di sosta temporanea per camper.

5c. Prestazioni di Valenza ambientale paesaggistica :

Qualità della progettazione e degli interventi e del sistema del verde: in relazione al sistema ambientale e paesaggistico, in sede di PUA dovranno essere definiti i parametri qualitativi, con particolare attenzione alla pineta e al filtro della viabilità di circuitazione.

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 a soluzione delle criticità anche a POC adottato entro il primo quinquennio con le modalità definite dall'accordo e dalle norme di POC; la sua attuazione previa approvazione di "PUA generale" (1), che ne articolerà 3 stralci attuativi (PUA stralcio), dovrà avvenire in non meno di due quinquenni. Nel primo, oltre che il versamento degli oneri aggiuntivi e/o la realizzazione delle

Muti Alberto

Per



Ravenna
ORIGINALE
 IL CAPO AREA
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Arch. Alberto Mutti

Ambiti a programmazione unitaria e concertata

Allegato 2
Scheda prescrittiva

Ambito: PUNTA MARINA - RICETTIVO -VIABILITA'

Località: Punta Marina Terme

Zona: Litorale

N. Scheda

Referenti: Mutti

Coadiuvanti: Dradi - Proni

CoS13

Ultima modifica testo:

20.05.10 **Ultima modifica dati**

28/04/10 **Stampa:**

21/05/10

VERDE

parti pubbliche, da definirsi in sede di POC/PUA, potrà realizzarsi nei due sub comparti dal 30% al 50% della potenzialità edificatoria complessiva residenziale fino al 100% della potenzialità edificatoria per altri usi.

Le modalità e i tempi di attuazione sono più dettagliatamente illustrati 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. 2A0 - Tabella Comparti/usi/quantità
- All. 2A1 - Tabella tempi di attuazione
- All. 2B1 - Elenco proprietà
- All. 2B2 - Planimetria catastale
- All. 2C - Viabilità
- All. 2D1 - Individuazione sub comparti

Peol

Vanni Dalbera



Ravenna
ORIGINALE
 IL CAPO AREA
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Arch. Alberto Mutti

Ernesto Mine

Ambito: PUNTA MARINA - RICETTIVO -VIABILITA'
Località: Punta Marina Terme

Zona: Litorale

N. Scheda
CoS13

Tabella "A" comparti/usi/quantità ambito CoS13 - Punta Marina - Ricettivo - Viabilità

QUANTITA'		Suc GENERATA						Suc AGGIUNTIVE				Suc comparto	
COMPARTO	PROPRIETA'	St	Ut	Suc	Suc sub.tot	Di cui			20% ERP/ERS aggiuntiva	Suc ospitata	premi		
						3/5 ricett.	1/5 lerz.	1/5 residenza			ricettivo 50%	ospitato (1/3 Suc)	
7	7 COMUNE	38.814 (a)	0,05	1.941 (c)	10.701				388 * (c)				11.772
	7a* MODI	106.864 (a)	0,05	5.343					1.069 *		3.210 (2)		
	7a* MODI	136.700 (a)	0,025	3.418		6.421 (2)	2.140	2.140* (1)	684 *				
	7b LEON'DORO	29.819 (a)	0,05	1.491* (3)					298 (4)				
8**	8 BELGIOIOSO	39.366	0,10	3.937					787	(2.140) (1)		713	13.142
	8a LEON'DORO	8.655 (a)	0,10	865					173	(298) (4) (1.491) (3)		99 497	
TOTALE		360.218		16.994				3.399	(3.929)	3.210***		1.309	24.914
TOTALE Suc GENERATA 16.994						TOTALE Suc AGGIUNTIVA 7.919							
TOTALE Suc COMPARTO 24.914 (b)													

NOTE:

* area da cedere al Comune con una potenzialità edificatoria pari a 3.418 m² di Suc per la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative, comprensiva della SUC necessaria per la delocalizzazione delle attrezzature Cavallucci.

* superfici utili da localizzare nel comparto 8 o in altri ambiti concertati, la quota ERS/ERP se ospitata in altri ambiti produce un premio per la proprietà ospitante pari ad 1/3 della Suc.

** Nell'ambito del comparto 8 è ricompresa anche una superficie pari a circa m² 8.655 prodotta dal sub comparto 8a destinata a viabilità e rotatoria ricadente nel mappale 1169 Foglio 57, di proprietà della società LEON D'ORO s.r.l., che porta la superficie territoriale del comparto 8 a m² 48.021, e quella territoriale complessiva a m² 360.218.

(1) (2) (3) (4) tali numeri rappresentano le corrispondenze fra origine del dato e destinazione finale (localizzazione finale)

*** Suc max in relazione ai parametri qualitativi del progetto imprenditoriale

PROPRIETA' CAVALLUCCI (comparto 10a)

- Il Comune concede una superficie max di 30.000 m² in diritto di superficie nel comparto 7a con potenzialità edificatoria max pari al doppio della SUC esistente nell'area attualmente insediata, da quantificarsi in sede di PUA generale sulla base degli atti formali di autorizzazione/concessione.
- Cavallucci costruisce 14.800 x 0,30 = 4.400 m² di Suc nell'area di via delle Americhe a fronte della delocalizzazione e potenziamento della struttura esistente nella nuova area concessa dal Comune secondo modalità e tempi da definire in specifica convenzione.

N.B. - Le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate in sede di PUA che attesterà i valori reali, e determinerà di conseguenza le potenzialità edificatorie derivate. Si veda pianimetria indicativa con l'individuazione delle varie proprietà interessate

Note di PSC per quanto non specificato nel dettaglio si faccia riferimento alla scheda di 1° livello.

(a) incremento dato dall'acquisizione dell'area di proprietà Leon D'Oro m² 8.655 (ex Caparina) e dalla verifica generale dei dati relativi alla St che passa così da m² 343.519 a m² 360.218.

(b) fanno parte della Suc totale m² 1.673, di cui mq. 403 dovuti alla correzione dati della St dei comparti 7-7a-7b, m² 865 dovuti alla nuova St relativa all'acquisizione delle aree (comparto 8a) necessarie per la realizzazione della viabilità e m² 404 dovuti ai conseguenti diversi conteggi della Suc aggiuntiva, così definiti nell'Accordi di 1° livello.

(c) Suc di competenza di Modì (ex TT srl) in relazione alla rinuncia all'indennità di esproprio ed al ritiro e all'annullamento di tutti gli atti pendenti riferibili all'area necessaria per la realizzazione del parcheggio scambiatore.

Luigi Dall'Acqua

Ernesto Diino

[Signature]



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

[Signature]

Ambito: PUNTA MARINA - RICETTIVO -VIABILITA'

Località: Punta Marina Terme

Zona: Litorale

N. Scheda

CoS13

Tabella "B" tempi di attuazione ambito CoS13 - Punta Marina - Ricettivo - Viabilità

TEMPI ATTUAZIONE	ATTIVAZIONE		ATTUAZIONE			NOTE
	1° POC		1° POC	2° POC	3° POC	
PUA GENERALE	SI					
	POC ADOTTATO (1)					
PUA STRALCI	I = (7 / 7b) II = (8 / 8a) III = (7a / 10a)					
OPERE URBANIZZAZIONE	I/II/III		I/II/III (2) trasferimento impianto ricreativo nel 7a	completamento		
OPERE PUBBLICHE	Progetto - Appalto		Cessione area 7a Realizzazione viabilità di circuitazione anche in due stralci (priorità nord)	completamento viabilità di circuitazione entro due anni		(3)
POTENZIALITA' EDIFICATORIA %	/		max 50% residenziale (4) max 100% altri usi	min 50% residenziale (5) completamento altri usi	completamento	

(1) a risoluzione delle criticità principali

(2) il III stralcio relativo al comparto 10a è attuabile ad avvenuta realizzazione dell'impianto sportivo - ricreativo nel comparto 7a secondo modalità da definirsi in sede di PUA generale

(3) il comparto 7a destinato ad usi ricreativi - sportivi è attivabile nel I POC previa stipula della convenzione per il comparto 10a per quanto riguarda il trasferimento degli impianti Cavallucci e previo bando pubblico per la realizzazione degli altri usi ricreativi/sportivi, ed è attuabile contestualmente alla realizzazione della viabilità di circuitazione

(4) è attuabile anche una quota maggiore se realizzata tutta la viabilità di circuitazione

(5) è attuabile una quota minore in relazione alla nota (4)

Luigi Dall'...

Ernesto Nive

[Handwritten signature]



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



Ambito: PUNTA MARINA - RICETTIVO -VIABILITA'

Località: Punta Marina Terme

Zona: Litorale

S13/a (7-7a-7b)		PUNTA MARINA - RICETTIVO - VIABILITA'						
N		PROPRIETA'	CF	foglio	mappale	superficie	NOTE	
7	A	IMMOBILIARE MODI' srl	02272100393	Ravenna 14	49	60.000	*	
					1707	403	**	
					1709	4.375	**	
					1711	42.372	**	
					totale	107.150		
	B	COMUNE DI RAVENNA con sede in Ravenna	00354730392	Ravenna 14	1313	2.882	**	
					COMUNE DI RAVENNA (aree cedute da TT srl in data 07/03/2005)	1706	541	*
						1708	34.949	*
						1710	3.324	*
					totale	38.814		
7a	A	IMMOBILIARE MODI' srl	02272100393	Ravenna 14	1309	2.340	*	
					1311	1.050	*	
					1707	1.798	**	
					1709	42.636	**	
					1711	88.876	**	
					totale	136.700		
7b	B	COMUNE DI RAVENNA con sede in Ravenna	00354730392	Ravenna 14	1313	3.696	**	
					1315	860	*	
					1316	1.960	*	
					1317	80	*	
	D	BELGIOIOSO SRL con sede in Forli	02615540404	Ravenna 14	1820	29.819	*	

S13/b (8-8a-10a)		PUNTA MARINA - RICETTIVO - VIABILITA'					
N		PROPRIETA'	CF	foglio	mappale	superficie	NOTE
8	A	BELGIOIOSO SRL con sede in Forli	02615540404	Ravenna 57	1007	39.366	*
8a					1169	8.655	*
					totale	48.021	
10a	C	CAVALLUCCI SRL con sede in RAVENNA	00158660399	Ravenna 57	677	14.383	*Ente Urbano
					totale	14.383	

* Superficie catastale

** Superficie ricavata a video

Uscire dalla

Esacore Mine

[Signature]



Ravenna
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Mutti

Ambiti a programmazione unitaria e concertata

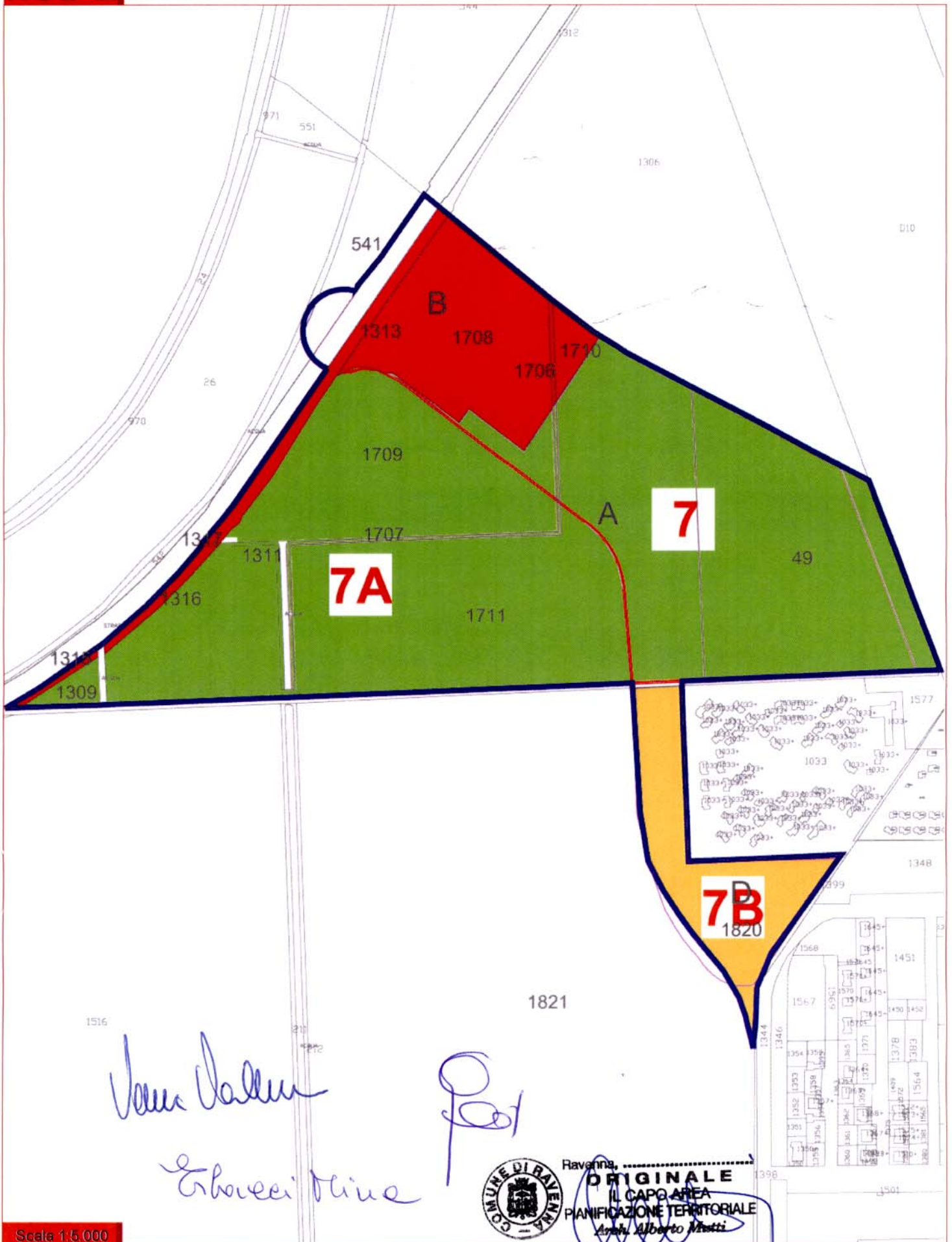
Ambito: PUNTA MARINA - RICETTIVO -VIABILITA'

Località: Punta Marina Terme

Zona: Litorale

N. Scheda

CoS13a



John Valeri
Erbaei Dine
[Signature]

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

Ambiti a programmazione unitaria e concertata

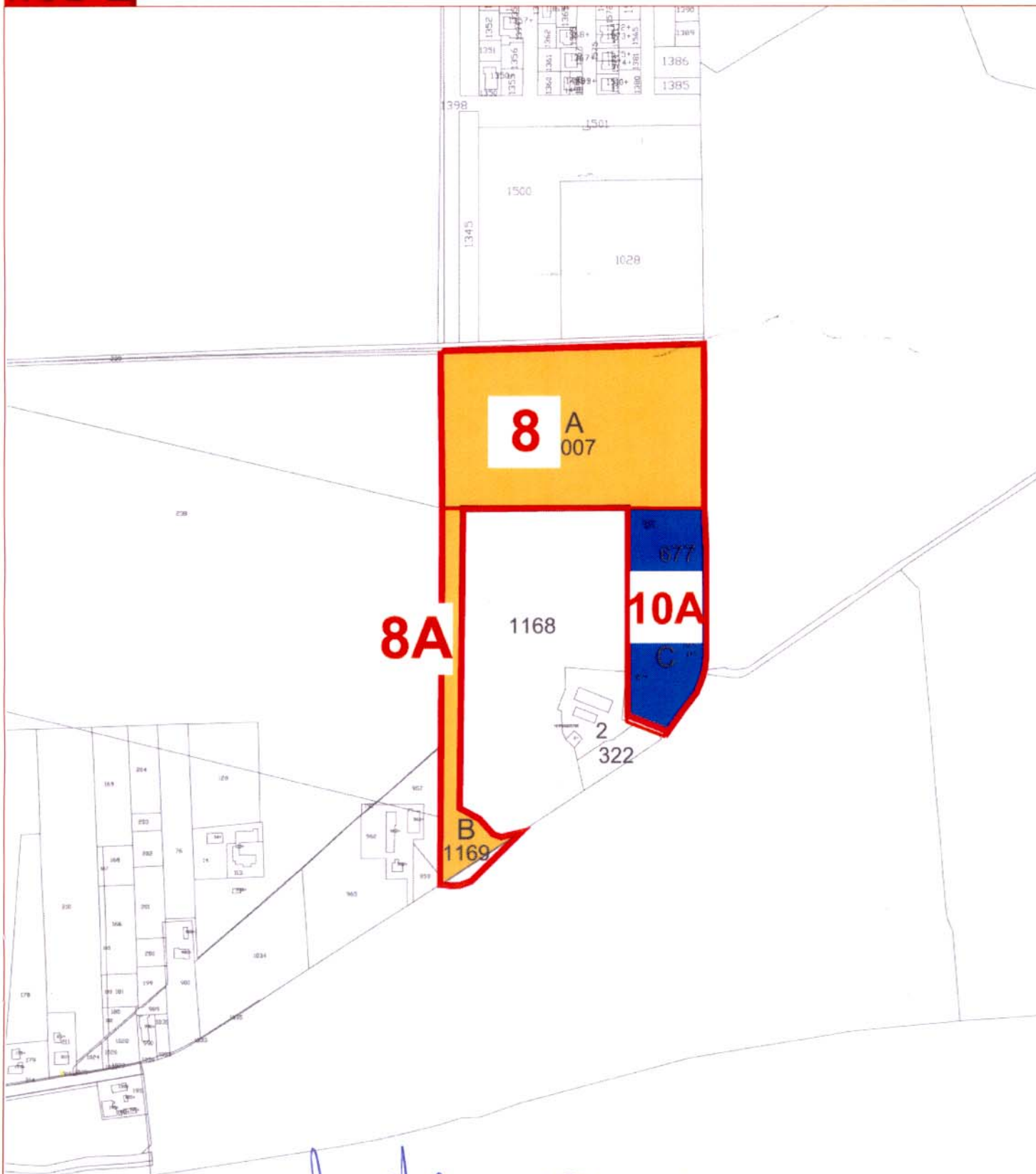
Ambito: PUNTA MARINA - RICETTIVO -VIABILITA'

Località: Punta Marina Terme

Zona: Litorale

N. Scheda

CoS13b



Uscita Area
Escei' mine



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

INVESTIGAZIONE TERRITORIALE
IL CAPO AREA
CORRIDORIO
PUBBLICAZIONE



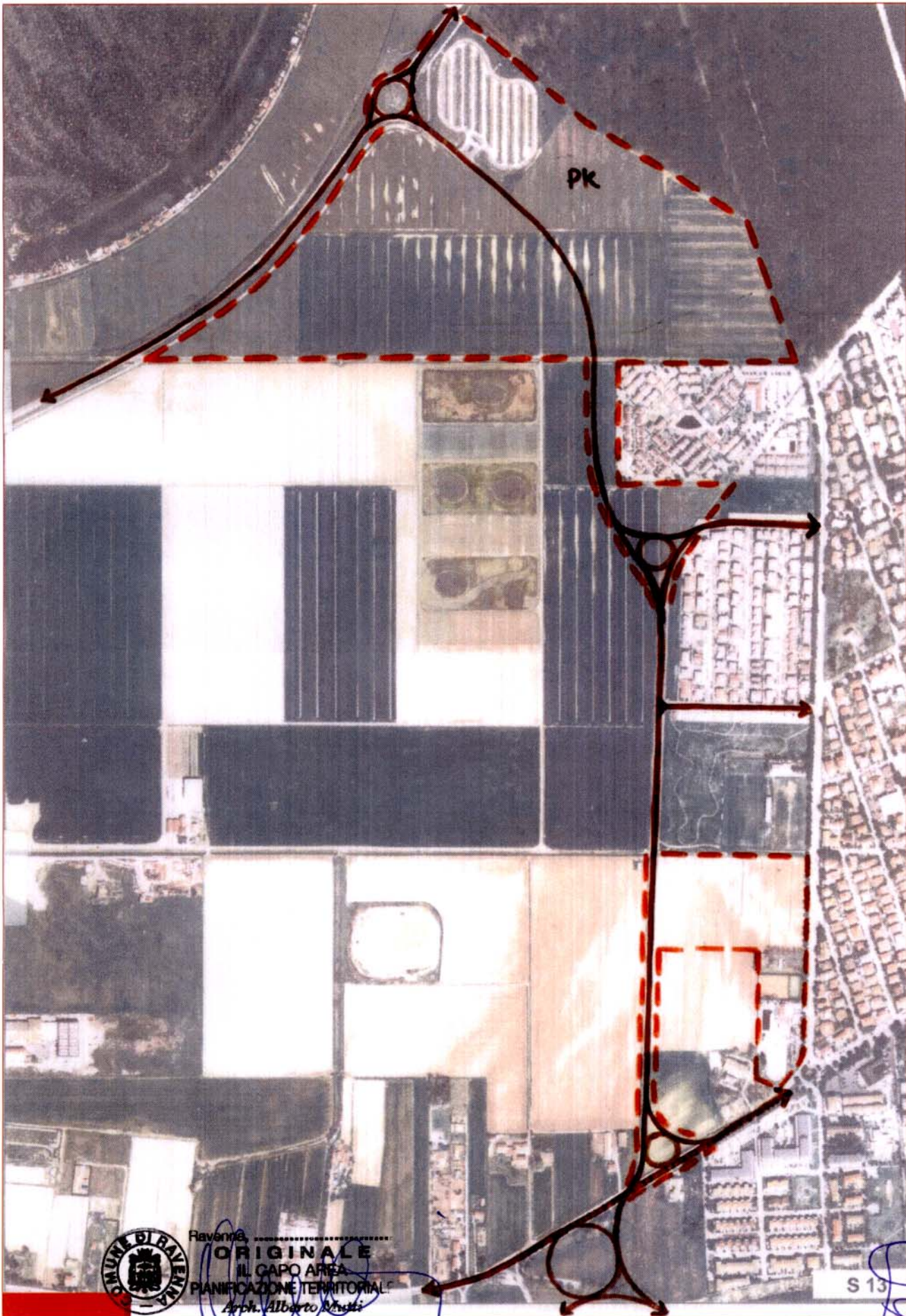
INVESTIGAZIONE TERRITORIALE
IL CAPO AREA
CORRIDORIO
PUBBLICAZIONE

Ambiti a programmazione unitaria e concertata

Ambito: PUNTA MARINA - RICETTIVO -VIABILITA'
Località: Punta Marina Terme

Zona: Litorale

N. Scheda
CoS13



*Archeo'line
Vanni Cellini*



Ravenna
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Bassi

Ambito: PUNTA MARINA - RICETTIVO -VIABILITA'

Località: Punta Marina Terme

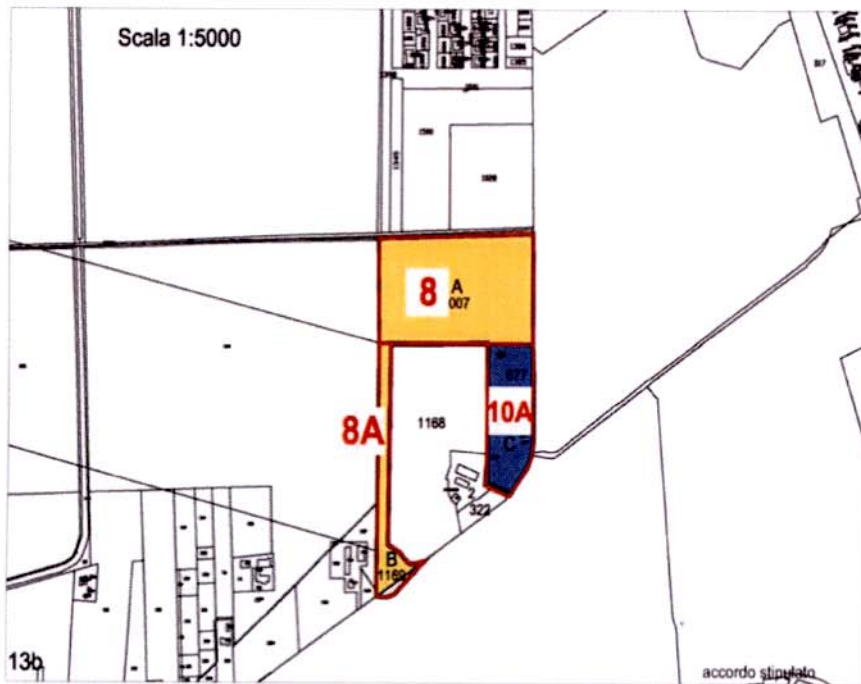
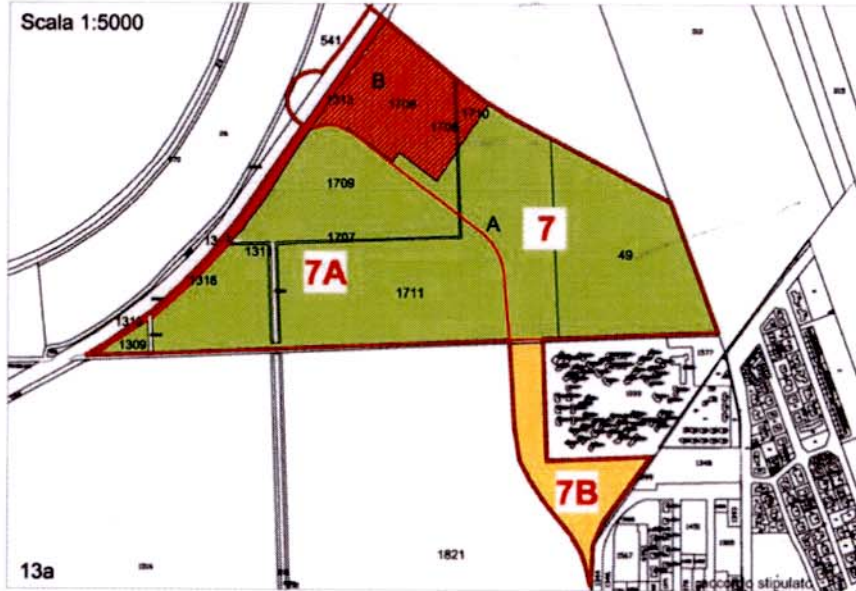
Zona:

Litorale

N. Scheda

CoS13

SUDDIVISIONE IN SUB COMPARTI



Caricatore

Esclusiva

PR



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