

## 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 S14a/b  
LIDO ADRIANO NORD - SUD**

---



9 FEB. 2011

ORIGINALI  
IN 2 COPIE  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
*Arch. Alberto Matti*



**ACCORDO TIPO II° liv. (POC)  
A NORMA DELL'ART. 18  
DELLA LEGGE REG. N. 20/2000  
RELATIVO A: COMPARTO S14a/b  
LIDO ADRIANO NORD - SUD**

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, tra:

\_\_\_\_\_

da una parte:

- società **BISANZIO BEACH srl** (codice fiscale 01605140159) avente sede legale a Milano in via San Sisto n. 4, in persona del procuratore sig.ra Anna Chiericati, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 86 - Mappali 17 - 63 - 69 - 70 - Foglio 87 - Mappali 23 - 58 - 143 - 24 - 25 - 47 - 48 - 56 - 57 - 144 - Foglio 88 Mappali 4 -16 - 14 - 15 - 181; Foglio 113 - Mappali 14 (Ente urbano) - 422 - 1279;

- società **BISANZIO sas di BISANZIO HOLDING srl e C.** (codice fiscale 06415290961) avente sede legale a Milano in via San Sisto n. 4, in persona del procuratore sig.ra Anna Chiericati, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 113 - Mappali 46 - 751 - 1294 - 1298;

- società **FINANCIAL PROMOTION s.r.l.** (codice fiscale 01010830394) avente sede a Ravenna in via F. Negri n. 31, in persona dell'Amministratore Unico signor Mauro Bravaccini, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 86 - Mappali 41 (Ente urbano) - 66 - 68.

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 \_\_\_\_\_

**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;<sup>2</sup>

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

<sup>2</sup> 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.

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 **S14a/b Titolo Lido Adriano Nord – Sud** (All.1), concernente un'area territoriale che attualmente risulta delle proprietà precedentemente indicate;

- La predetta proposta è stata valutata coerente rispetto alla suddetta scheda di PSC (elaborato PSC 4.1) ed altresì con quanto sancito con l'accordo di primo livello stipulato e autenticato nelle sottoscrizioni in data 06.05.2008 e 09.05.2008

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.

ed iscritto nel repertorio rispettivamente con i numeri: 3519 e 3523, sviluppandone obiettivi e contenuti;

**CONSIDERATO** che:

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

La facoltà di cui poc'anzi è stata utilizzata nella proposta di cui trattasi al fine di stralciare dall'ambito, foglio 113 mapp. 1540 e 1536 della soc. **BUSINESS WORLD DI BARBARITO LUCA E C. snc** ricadenti in zona di arenile con presenza di dune (come da verbale del 07.07.2009). Inoltre è stato ampliato l'ambito fino a comprendere i mappali interessati dal Canale e dai suoi argini, Canale che sarà ceduto gratuitamente al Comune come rete infrastrutturale di scolo delle acque bianche. Tali mappali che non producono potenzialità edificatoria sono i seguenti: Foglio 86 mapp. 63; Foglio 87 mapp. 23, 58, 143, 24, 25, 144; Foglio 88 mapp. 14, 15, 181, mentre sono state ricalcolate le superfici territoriali e relative Suc in base alla esatta documentazione catastale consegnata dalla parte privata.

**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 **S14a/b Titolo Lido Adriano Nord – Sud** (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 **S14a/b Titolo Lido Adriano Nord – Sud** (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. due incontri con le proprietà in data 07/07/2009 e 10/11/2009, come risulta dai verbali redatti e approvati (allegati al presente accordo), per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo, della relativa nuova Scheda (All. 2) e del disegno di POC, anche a seguito della documentazione ulteriormente prodotta dai proprietari in relazione a quanto definito in detti incontri.



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. La stipula dell'Accordo di II° livello è subordinata alla rinuncia formalizzata da parte della soc. Bisanzio Beach srl dei ricorsi pendenti alla data della stipula stessa (si veda Allegato 2 punto 4 "Criticità").

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

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

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

## ART. 1 IMPEGNI DELLE PARTI

La **Parte privata**, così come individuata nella premessa del presente accordo, dichiara di condividere senza riserve gli "obiettivi" ed il contenuto intero riportati nella allegata **Scheda di POC N. S14a/b Titolo Lido Adriano Nord – Sud** (All.2) quale parte integrante del 1° POC (2010 -2015) e si impegna al fine della sua attuazione. Inoltre SI IMPEGNA:

- ad attivare la successiva fase di progettazione urbanistica (PUA) relativa alla concreta attuazione degli interventi/progetti di cui al presente accordo, consapevole che il **successivo accordo di terzo livello (convenzione del PUA)** avrà ad oggetto una miglior definizione della tempistica e delle modalità attuative delle previsioni del POC relative all'ambito del quale trattasi, in particolare per la realizzazione degli interventi, e quant'altro previsto nel presente accordo - oltre alla eventuale individuazione degli stralci attuativi dei comparti;

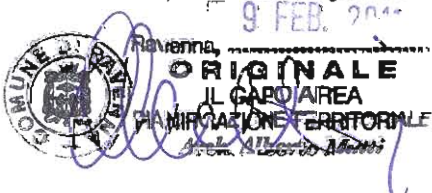
- conseguentemente, ai fini *prima menzionati, in fase di approvazione del PUA*, a sottoscrivere, indi stipulare la convenzione di PUA che definirà e specificherà gli obblighi da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Ravenna. Con tale convenzione saranno prestate fidejussioni, bancarie 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 IMPEGNA <sup>3</sup>

- A predisporre e presentare il PUA generale per la sua approvazione entro mesi 8 dall'approvazione del 1° POC ed essendo l'ambito in oggetto inserito con riserva comunque solo a risoluzione delle Criticità principali individuate

<sup>3</sup> 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





(Allegato 2 punto 4 "Criticità"). Il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione del meccanismo delle penali di cui al successivo art. 4<sup>4</sup>.

ed inoltre:

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

**B) (qualora l'accordo preveda la cessione di aree con destinazione pubblica)** a cedere gratuitamente al Comune di Ravenna:

1) alla stipula del presente Accordo di II° livello (ad avvenuta approvazione del POC stesso) le aree strategiche per la realizzazione del Polo scolastico così individuate:

- area relativa al comparto 16 da destinare a Polo scolastico così come già previsto nella Scheda allegata n° **S14a/b Titolo Lido Adriano Nord – Sud (All.1)** e precisamente le aree catastalmente individuate: Fog. 113 Mapp. 422 e 1279 (parte) per un totale di superficie catastale di mq. 75.000 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 fatta salva la eventuale servitù a favore dell'Enel di cui al mapp. 423 Foglio 113.

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

2) alla stipula del PUA generale previa definizione dell'area stessa in termini di superficie e con frazionamento della stessa a cura della Soc. Bisanzio Beach srl:

- area relativa al comparto 13 da destinare a nuova discarica di spiaggia

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 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)

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

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

**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)

<sup>4</sup> 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

L'Amministrazione Comunale di Ravenna vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 65157/286 del 15.06.2010, 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° S14a/b Titolo Lido Adriano Nord – Sud** (All.1) 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. **S14a/b Titolo Lido Adriano Nord – Sud** 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.

Con la sottoscrizione del presente Accordo, la società Bisanzio Beach s.r.l. si impegna irrevocabilmente a:

- abbandonare, a spese compensate, tutti i ricorsi e le impugnative da lei stessa instaurati avanti al Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna, sede di Bologna (in breve: T.A.R. Bologna), anche contro il Comune di Ravenna e attualmente pendenti innanzi al medesimo Giudice Amministrativo;
- formalizzare tale abbandono a spese compensate mediante il deposito, presso lo stesso T.A.R. Bologna, entro e non oltre il termine perentorio di 10 giorni dalla data di esecutività del POC, di istanze di cessazione della materia del contendere;
- non compiere e/o a sospendere, nel periodo intercorrente fra la firma del presente accordo e la scadenza del termine di cui sopra, qualsiasi attività e/o iniziativa processuale per ottenere la definizione nel merito dei medesimi giudizi;
- non proporre ulteriori impugnative, eccezioni o riserve in genere presso qualsiasi sede giudiziale o amministrativa in relazione ai contenuti diretti o indiretti del presente Accordo, così come qui modificato e integrato;
- far accettare agli eventuali suoi aventi causa tutti gli impegni suddetti.

Le parti del presente Accordo convengono che, in caso di mancato rispetto degli impegni sopra riportati, anche solo relativamente all'inosservanza del termine succitato, il presente accordo si dovrà considerare risolto e che, in tale evenienza, l'Amministrazione si riterrà libera di definire, come meglio riterrà e senza ulteriori comunicazioni e/o preliminari diffide, una nuova disciplina edilizio-urbanistica delle aree oggetto del comparto al quale si riferisce l'Accordo stesso, senza nulla dover riconoscere, a qualsiasi titolo, alla società Bisanzio Beach s.r.l. e/o ai suoi aventi causa.

- 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.

**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.

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, certificazione di bonifica delle aree comprese nel comparto 14), e il ritardo sia quindi connesso a cause oggettive di forza maggiore non imputabili alla Parte Privata e debitamente comprovate.

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 facciate 8 (otto) e parte della 9 (nove) che, previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.  
L.C.S.

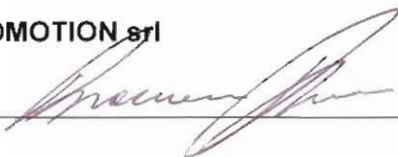
Per il Comune di Ravenna  
(il **Sindaco** in carica **Fabrizio Matteucci**)

\_\_\_\_\_  
La Parte privata

Per la Soc. **BISANZIO BEACH srl**  
il legale rappresentante sig:

\_\_\_\_\_  
Per la Soc. **BISANZIO sas di BISANZIO HOLDING srl e C.**  
il legale rappresentante sig.

\_\_\_\_\_  
Per la Soc. **FINANCIAL PROMOTION srl**  
il legale rappresentante sig.





**Ambito: LIDO ADRIANO NORD - SUD**

**S14a/b**

**PROPRIETA' ACCORDO DI PSC SOTTOSCRITTO :**

Soc. Bisanzio Beach spa, Soc. Fibra srl e Soc. Financial Promotion srl (Bravaccini), ( Soc. Immobiliare Verdi srl )

**Riserve :**

Soc. Bisanzio Beach spa precisa:

1. "Nel caso di vendita e/o cessione a terzi dell'area (area campeggio) pervenuta alla società con donazione a rogito (...) non intende far valere diritto di prelazione all'acquisto della medesima né eventuali altri diritti di cui sia essa titolare.
2. "Di dare corso agli interventi di riqualificazione di Piazza Vivaldi nei modi che saranno definiti in sede di POC sulla base di un progetto da concordare con il Servizio Strade dell'area infrastrutture civili del Comune".
3. "Rinuncia a spese compensate a tutti i ricorsi proposti avanti al TAR Emilia Romagna concernenti gli atti per realizzare un nuovo porto turistico a Lido Adriano e per edificare, nella stessa località, un polo scolastico", nonché "alla cancellazione dal ruolo delle stesse cause qualora il TAR adito ne fissi le udienze di trattazione nelle more dei procedimenti di adozione e approvazione del PSC e del relativo POC"

**PROPRIETA' ACCORDO DI PSC STIPULATO :**

Soc. Bisanzio Beach spa, Financial Promotion srl, Business World di Barbarito Luca e c snc

**Riserve :**

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLE RISERVE :**

Se ne prende atto, rinviando alla concertazione di POC ed a eventuali specificazioni in sede di PUA.

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

**SUPERFICI DI PSC:**

Si rinvia alle schede allegate all'accordo di 1 livello.  
Da definire l'esatta superficie reale con frazionamento alla stipula dell'accordo di II livello. (si veda oss. N. 431 al PSC)

**PARAMETRI QUANTITATIVI :**

(si rinvia alle tabelle allegate n.3 derivanti dall'accordo di 1° livello)  
n.b. definire la Sup. coperta dell'ex discoteca

**Note :**

La Soc. Financial di Bravaccini subentra alla Soc. Fibra  
La Business subentra alla soc. Verdi srl; i mappali 1449 e 1455 diventano 1540 e 1536 parziale.  
Nella presentazione della richiesta n. 83 di inserimento 1 POC, manca la sottoscrizione della Soc. Business; la Soc. Financial ha fatto richiesta separata per l'inserimento del comparto E mapp. 41,66,68.

**PROPOSTA BANDO :**

N° 40: comparto nord - RTA e residenziale  
N° 83 (di seguito relazionata): Polo scolastico, ERP, nuovi insediamenti turistici e residenziali, riqualificazione aree Eni/Snam/Hera

**PRESENTATA DA :**

N° 40: Financial promotion srl (Bravaccini)  
N° 83: Bisanzio Beach spa

**CRITERI GENERALI :**

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

**CRITERI SPECIFICI :**

Ravenna, 19 FEB 2015  
**ORIGINALE**  
COMUNE DI LIDO ADRIANO  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Arch. Alberto Matti





**Ambito: LIDO ADRIANO NORD - SUD**

**S14a/b**

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 93	Si (parziale e/o con altri usi)
6. ERP	relazionato
7. Fonti rinnovabili	relazionato
8. Delocalizzazione impianti non compatibili	relazionato - da approfondire
9. Procedure di selezione	relazionato

**VALUTAZIONE PROPOSTA CONGRUITA' COI CRITERI**

Scarso     Medio     Buono     Ottimo

**Note :**

Soc. Business non ha sottoscritto nessuna delle domande d'inserimento (verificare stralcio dall'ambito).  
Domande separate di inserimento.  
Richiesta N° 40 – porzione comparto 14/A – richiesta aumento Su 50% per ricettivo (mq 4.500); RTA 3000 mq e 1500 mq per servizi. (eventuale proposta se non si espletasse l'accordo con la Bisanzio per la quota di ospitalità). Non disponibile a realizzare ERP o ERS.  
Richiesta N° 83 – Attenzione progettuale alle criticità della Valsat – vincoli ambientali, acustica, e piani sovraordinati. – proposta progettuale di parchi abitati. – proposta di organizzare concorsi per accedere ai finanziamenti LR 16/02 – Richiesta di definizione dei modi, tempi e oneri da definire in sede di POC. Proposta di ridurre la Sup. non residenziale al 5%. ERP a fronte di contributi erogati.

**PROGETTO IMPRENDITORIALE :**

**PROGRAMMAZIONE TEMPORALE :**

Procedure concorsuali n. 3

**A. Articolazione POC/PUA :**

n. 5 PUA

**B.Modalità gestionali :**

**Note : Oss. PSC**

- N° 430: S 14/a - Rivedere il disegno del comparto cosiddetto Chiesa, restringendo l'area con destinazione "attrezzature pubbliche-culto" (da dotazione a città di nuovo impianto prevalentemente residenziale).  
Parere: L'osservazione è presentata da soggetto firmatario l'accordo specifico. Si precisa che non risulta essere superato il vincolo del depuratore e comunque appare opportuno mantenere l'area accorpata per dotazioni pubbliche, salvo la possibilità prevista nell'accordo di PSC firmato di trasferirvi potenzialità edificatorie dal comparto 14a, eventualmente da definire e concertare in sede di accordo di secondo livello, cioè in sede di POC.  
L'osservazione non è ora accoglibile salvo approfondire la problematica e adeguare le previsioni in sede di POC e di accordo di secondo livello, pertanto si rinvia al POC  
- N° 431: S 14 a/b - Ridefinizione dei margini del comparto S14 a/b come già definito in sede di accordo bonario, inserendo anche i mappali a margine della stessa proprietà.  
Parere: L'osservazione è presentata da soggetto firmatario l'accordo specifico. Si precisa che l'art.2 dell'accordo di 1° fase sottoscritto già recita:"... in sede di POC, può essere ridefinito il perimetro dell'ambito unitario, stralciando e/o incorporando aree marginali e secondarie al fine di rendere più agevole l'attuazione..."(si veda anche art.13 c.8). Pertanto quanto richiesto è fattibile in sede di POC e di accordo di secondo livello.  
- N° 432: S 14 a/b - Eliminazione di rete ecologica sul mappale interessato (fascia prospiciente viale Manzoni)  
Parere: L'osservazione è presentata da soggetto firmatario l'accordo specifico. Si precisa che la rete ecologica riportata sul PSC (prevalentemente per le zone ricadenti nello spazio naturalistico e anche per le zone di verde pubblico e/o di filtro) è una indicazione da sviluppare in sede di POC/PUA, anche in considerazione del vincolo paesaggistico in cui ricade la zona stessa, pertanto si rinvia a detti strumenti.  
- N° 433: S 14a/b si chiede di valutare opportunità di parificare norme e percentuali di intervento in merito all'ERP come in altri comparti concertati.  
Parere: L'osservazione non è pertinente in quanto la richiesta ha ad oggetto la zonizzazione e/o norme del PRG in vigore. Inoltre si precisa che comunque l'oggetto stesso è materia di POC essendo relativo a PUE vigenti e/o di previsione. Pertanto si demanda al POC.

19 FEB. 2011

RAVENNA  
**ORIGINALE**  
IL CAPO AREA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
M. Manti

## Ambiti a programmazione unitaria e concertata

Allegato 2  
Scheda prescrittiva

**Ambito:** LIDO ADRIANO - NORD - SUD

**Località:** Lido Adriano

**Referenti:** Dradi

**Zona:** Litorale

**Coadiuvanti:** Mutti

**Ultima modifica testo:** 04/02/2011 **Ultima modifica dati:** 31/03/2010 **Stampa:** 04/02/2011

N. Scheda

**CoS14**

**GIALLO**

Piano Operativo Comunale  
2010 - 2015

### 1. PROPRIETA' :

Soc. Bisanzio Beach srl; Soc. Bisanzio Beach sas; Financial Promotion srl di Bravaccini

Sono inserite le aree di proprietà:

1) Le aree di proprietà della soc. Bisanzio Beach srl

Foglio 86 mapp. 17, 69, 70; Foglio 87 mapp. 47, 48, 56,57; Foglio 88 mapp. 4, 16; foglio 113 mapp. 14, 422, 1279.

2) Le aree di proprietà della soc. Bisanzio sas di Bisanzio Holding srl e C.

Foglio 113 mapp. 46, 751, 1294, 1298.

3) Le aree di proprietà della Soc. Financial Promotion srl

Foglio 86 mapp. 41, 66, 68

Sono compresi nell'ambito ma senza potenzialità edificatoria in quanto interessate dal Canale e dagli argini le aree di proprietà:

1) Soc. Bisanzio Beach srl

Foglio 86 mapp. 63; Foglio 87 mapp. 23, 58, 143, 24, 25, 144; Foglio 88 mapp. 14, 15, 181.

Sono compresi nell'ambito ma senza potenzialità edificatoria le aree di proprietà:

1) Comune di Ravenna

Foglio 113 mapp. 1156, 1345, 1346, 1349

2) HERA Spa

Foglio 113 mapp. 1347, 1348

3) SNAM Spa

Foglio 113 mapp. 118

4) ENI Spa

Foglio 113 mapp. 1418

5) ENEL Distribuzione

Foglio 113 mapp. 423

Sono escluse dall'ambito come da verbale del 07.07.2009 le aree di proprietà della Soc. Business World di Barbarito Luca e C. snc

Foglio 113 mapp. 1540 e 1536 ricadenti in zona di arenile con presenza di dune.

### 2. OBIETTIVI :

Relazionare l'attuazione dei comparti alla realizzazione del polo scolastico e all'attuazione del Contratto di Quartiere per l'edilizia residenziale pubblica, realizzando nuovi alloggi di ERP/ERS e acquisendo gratuitamente l'area scolastica

Rinaturalizzare le aree ad ovest del viale Manzoni realizzando un filtro verde e boschi urbani

Potenziare la ricettività, prioritariamente nella zona a sud dell'abitato, compatibilmente con i vincoli esistenti, nell'ambito di un progetto di riqualificazione ambientale, comprendente anche le aree ex Agip/Snam/Hera

### 3. USI E DATI QUANTITATIVI:

#### 3a. Usi:

Comparto NORD: ricreativo – sportivo – ricettivo – residenza - servizi pubblico e privati –verde pubblico - commerciale

Comparto SUD: edilizia residenziale (prevalentemente ERP/ERS) – servizi pubblico e privati – sportivo – ricettivo – ricreativo – commerciale.



9 FEB. 2011  
ORIGINALE  
IL CAPO AREA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Arch. Alberto Mutti



**Ambito:** LIDO ADRIANO - NORD - SUD

**Località:** Lido Adriano

**Zona:** Litorale

**Referenti:** Dradi

**Coadiuvanti:** Mutti

N. Scheda

**CoS14**

**Ultima modifica testo:** 04/02/2011 **Ultima modifica dati:** 31/03/2010 **Stampa:** 04/02/2011

**GIALLO**

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

**3c. Dati quantitativi :**

Si vedano le quattro tabelle allegate e derivate dall'accordo di 1 livello. sintesi:

Totale Suc generata m<sup>2</sup> 26.659 derivante dal totale dei comparti (a cui si aggiunge la Suc della Cà Brocca documentata), di cui 4.000 m<sup>2</sup> ERP/ERS.

In sede di PUA generale una quota compresa tra il 5% e il 15% della Suc residenziale libera (m<sup>2</sup> 11.606) è da destinare a usi non residenziali.

Suc aggiuntiva

Suc ERP/ERS 20% m<sup>2</sup> 5.312 (quota aggiuntiva)

Suc ospitata (premio (1/3 di ERP/ERS) m<sup>2</sup> 1.770

Suc discoteca m<sup>2</sup> 3225

Suc ospitata ex-discoteca m<sup>2</sup> 1.075 (premio)

Suc premio ricettivo max m<sup>2</sup> 3.500

Suc Totale m<sup>2</sup> 41.541

- La quota complessiva di ERP/ERS ( 5.312 m<sup>2</sup>+ 4000m<sup>2</sup> = 9.312m<sup>2</sup>) è articolata per tipologie e relative quantità nella tabella 4 allegata in relazione ai criteri definiti dal "Piano Casa" allegato al POC.

- Le superfici a premio (1.770 m<sup>2</sup> +1.075 m<sup>2</sup>) sono ad uso libero da definire in sede di PUA generale.

- il Premio per il ricettivo è pari a max 3500 m<sup>2</sup> Suc da definire in base ai parametri specifici delle NTA di RUE e POC.

Il sub comparto 14 potrà comprendere anche la Suc della Cà Brocca. In sede di PUA generale va documentata la Suc concessionata e/o accatasta: in tale sede saranno inoltre definiti gli usi compatibili.

La quota derivante dall'ex Discoteca pari a m<sup>2</sup> 3.225 può essere ospitata in qualunque comparto ove sia compatibile la residenza.

**3d. Standard :**

SS di legge – in relazione agli usi definiti in sede di PUA. L' ERP pubblica pari a m<sup>2</sup> 1.862 di Suc costituisce standards pubblico e può essere collocata in dette aree da definire in sede di PUA

**4. CRITICITA' :**

1) Ricorsi al TAR ancora pendenti promossi dalla soc. Bisanzio Beach srl

2) Vincoli ambientali: la maggior parte dei comparti (escluso 11) ricadono in zone di vincolo paesaggistico. Procedure di Vas: la Valsat di POC dovrà stabilire se per i comparti che ricadono in vincolo ambientale siano necessari ulteriori approfondimenti con Vas specifica

3) Criticità viabilità: sistemi rotatori, connessione con viabilità di circuitazione dell'ambito S13b di Punta Marina, criticità inquinamento acustico di viale Manzoni

4) Fognatura nera: adeguamento della rete nera collegata direttamente al punto di rilancio di Lido Adriano. Presenza ex depuratore e relativa fascia di rispetto - Si vedano pareri di Hera del 30.10.09, 24.11.09 e 16.12.09 trasmessi alla Soc. Bisanzio Beach

5) Fognatura bianca: insufficienza scolo di proprietà della Bisanzio e dell'idrovora di Punta Marina. Cessione gratuita al Comune del fosso adduttore all'idrovora (3 Km).

Acquedotto: intervento di potenziamento della centrale (nord). Posizionare condotte di adeguate dimensioni all'interno dei comparti con collegamento all'esterno. Si vedano pareri di Hera del 30.10.09, 24.11.09 e 16.12.09 trasmessi alla Soc. Bisanzio Beach

**ORIGINALE**  
 IL CAPO AREA  
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
 Arch. Alberto Mutti

*M.*



**Ambito:** LIDO ADRIANO - NORD - SUD

**Località:** Lido Adriano

**Referenti:** Dradi

**Zona:** Litorale

**Coadiuvanti:** Mutti

**Ultima modifica testo:**

04/02/2011

**Ultima modifica dati:**

31/03/2010

**Stampa:**

04/02/2011

**N. Scheda**

**CoS14**

**GIALLO**

6) Proprietà Hera e Agip – Snam; (discarica di spiaggia, da spostare nel comparto 13) Bonifica area ex Snam in corso e trasferimento in area retrostante. I tempi e gli oneri della delocalizzazione sono a carico del Comune.

**5. PRESCRIZIONI / PRESTAZIONI :**

**5a. Prescrizioni generali:**

a. Credito residuo per scomputo oneri di urbanizzazione secondaria di cui all'atto d'obbligo del 25.11.1994. Il credito di oneri di urbanizzazione secondaria residuo alla data di stipula dell'Accordo di II° livello è riconosciuto con la seguente modalità: gli oneri sono da scomputare in sede di rilascio dei permessi di costruire che riguardano interventi edilizi all'interno dei comparti convenzionati per PRG '93 (PUE VERDI, PU D2.7, PUE Pritona, PUE acquedotto, PUE Chiesa), qualora ci siano ancora lotti da edificare, così come disciplinato dalle convenzioni urbanistiche stipulate per suddetti Comparti. La parte residua del credito oneri, come eventualmente risultante alla data di stipula dell'Accordo di II° livello, potrà essere scomputata anche nei Comparti 12b (ex Comparto H2 per PRG '93) e Nuovo PUA Chiesa così come individuati nel presente Accordo. Nel caso che l'onere da corrispondere sia maggiore del credito residuo, deve essere versata la differenza fra lo scomputo e l'onere dovuto sulla base delle tabelle parametriche vigenti alla data di rilascio dei permessi di costruire.

b. Il PUA Chiesa che per PRG '93 era destinato a zona C4.2, approvato il 25.03.1997 e convenzionato il 24.04.1997, rientra nel presente Accordo in quanto, in relazione a quanto in esso definito, può ospitare quote edificabili derivanti da altri sub comparti fino al raggiungimento di Ut max 0,20 mq/mq. Per realizzare tali nuove potenzialità, dovrà essere presentato un nuovo PUA che farà salvi i permessi di costruire presentati alla data di approvazione del POC. Per le parti non oggetto di richieste di permesso di costruire già presentate alla data di approvazione del POC, nell'ambito del PUA saranno applicati i parametri Urbanistico/Edilizi nelle NTA di POC e di RUE, compresi anche quelli riguardanti la quota di Suc Non residenziale definita in un intervallo dal 5% al 15% sul totale della Suc originaria di Comparto. Tale Suc Non residenziale è da calcolarsi infatti sulla Suc massima prevista dal Comparto originario per PRG '93 (mq. 26.700).

In sede di PUA generale vanno approfonditi i seguenti temi:

1. Definizione delle tipologie e modalità attuative per Suc di ERP/ERS e loro distribuzione per comparti (vedi tabella 4) così come definito nel Piano Casa allegato al POC. E' altresì possibile che le Società mettano a disposizione le aree del comparto 17 che il Comune acquisirà o farà acquisire ai soggetti attuatori attraversando pubblico, con contestuale conseguimento del diritto al premio di edilizia residenziale libera di cui al p.3c.
2. Definizione degli incentivi (modalità/quantità) per il ricettivo partendo da quelli definiti dall' art. VI.48 di RUE 5.1 e dalle norme di POC fino ad un massimo incremento del 50% della Suc in relazione ai parametri qualitativi del progetto imprenditoriale
3. Definizioni delle tipologie commerciali (solo valenza comunale / S.V. max = m<sup>2</sup> 2.500 – media struttura non alimentare, una piccola media struttura di 1500 m<sup>2</sup> alimentare). Le due strutture devono essere in edifici fisicamente separati tra loro
4. Modalità di cessione aree e attuazione delle opere pubbliche negli art.18 (Dlgs 163/06)
5. Definizione dei parametri qualitativi edilizi urbanistici e del verde in relazione al RUE e loro integrazioni di POC.  
I parametri qualitativi sono da definire nelle NTA del POC e in sede di PUA.  
Partendo dai parametri qualitativi edilizi - urbanistici dell'art. XI.13 del RUE 5.2 e 5.2.1, e del PSC (art. 23) integrati con nuovi nelle NTA del POC, relativi alla costruzione con sistemi eco-compatibili e fonti rinnovabili. Da definire parametri qualitativi e del sistema del verde e integrazione fra parti private e attrezzature pubbliche.
6. Vasche di laminazione da collocare al di fuori del verde a standard pubblico, con premio (indice nominale 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con applicazione di parametri correttivi in relazione alla coltura in atto ed alla natura del contraente) se collocate in area agricola fuori comparto.

RAVENNA, 04 FEB 2011  
  
  
  




**Ambito:** LIDO ADRIANO - NORD - SUD

**Località:** Lido Adriano

**Referenti:** Dradi

**Ultima modifica testo:**

04/02/2011

**Ultima modifica dati:**

31/03/2010

**Stampa:**

04/02/2011

**N. Scheda**

**CoS14**

**GIALLO**

7. In relazione all'adeguamento delle reti e del potenziamento della centrale idrica è necessario effettuare i lavori propedeutici e indifferibili che condizionano l'attuazione dei PUA. Tali lavori sono da concordare e approfondire con Hera e il consorzio di Bonifica anche alla luce degli studi idraulici prodotti dalla Soc. Bisanzio e a carico dei soggetti attuatori dei comparti 11, 12a, 12b, 13, 14, 15, 17.

Il Comune in qualità di soggetto attuatore del comparto 16 si farà carico delle quote relative agli usi pubblici (scuola) valutando lo scomputo di oneri di urbanizzazione secondaria.

8. Piazza Vivaldi – la realizzazione della Piazza sarà a cura del Comune. La Soc. Bisanzio Beach srl dovrà, in sede di stipula del PUA generale, garantire con apposita fidejussione la quota di 200.000,00 Euro, quota che concorrerà alla realizzazione di suddetta Piazza, che dovrà essere versata su richiesta del Comune e comunque non oltre la scadenza del 1<sup>a</sup> POC.

#### **5b. Prescrizioni specifiche :**

In via preliminare alla presentazione del PUA generale vanno presentati più schemi progettuali di comparto anche attivando procedure concorsuali di progettazione direttamente da parte dei privati e/o individuando parti e/o opere particolari da sottoporre a concorso di progettazione. In sede di PUA generale vanno approfonditi i seguenti temi specifici:

**VIABILITA':** Verifica dell'accessibilità delle aree poste a nord di viale Manzoni, connessione con abitato di Punta Marina Terme (si veda nuovo schema) mediante rotatoria (si veda scheda grafica), e messa in sicurezza innesti e incroci di Via Manzoni. Dovrà unitamente all'ambito S13 essere valutata la possibilità di realizzare il nuovo sistema rotatorio posto ad ovest di Punta Marina Terme a connessione della viabilità dei due ambiti (verificare e valutare l'eventuale utilizzo degli oneri di U2 sulla base dei progetti preliminari dello svincolo e della connessione con i due ambiti).

Nell'area dell'ex discoteca potranno essere realizzate strutture ricettive-ricreative pari alla Superficie coperta esistente come da autorizzazioni edilizie rilasciate

Le quote ricettive-sportive-ricreative dei comparti 14 – 15 – 12b possono essere diversamente collocate fra detti subcomparti.

In sede di PUA generale la superficie dell'acqua (pari a m<sup>2</sup> 50.000 circa) nel comparto 12b potrà concorrere alla potenzialità edificatoria complessiva con l'Ut dello 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> in presenza di un progetto di trasformazione generale dell'area che tenga conto degli aspetti qualitativi sia di carattere morfologico che ambientale.

La Suc derivante dall'ex discoteca può essere ospitata in qualunque comparto ove sia compatibile la residenza.

#### **5c. Prestazioni di Valenza ambientale paesaggistica :**

Particolare attenzione dovrà essere posta ai vincoli ambientali esistenti nella zona a Sud alla cui compatibilità dovrà essere subordinato l'impianto urbanistico di PUA e gli interventi in fase attuativa.

Riqualificazione ambientale della zona a sud compreso ex stazione AGIP/SNAM/HERA in relazione agli usi turistico-ricettivi contestualmente all'attuazione del subcomparto a valenza turistica da parte del soggetto attuatore previa concessione delle aree da parte del Comune. Il regime proprietario delle aree va visto d'intesa con i Servizi Ambiente e Patrimonio prima della presentazione del PUA generale.

Il Comune espletterà le incombenze di sua competenza, legate alla bonifica dell'area, secondo la possibile tempestività, a decorrere dal momento di approvazione del PUA generale.

Nel comparto Sud le aree di proprietà HERA/SNAM/AGIP (che non producono potenzialità edificatoria) dovranno essere riqualificate ambientalmente nell'ambito del sub comparto 14 sulla base di specifico progetto di riqualificazione da redigere e attuare da parte della Soc. Bisanzio Beach contestualmente al PUA del sub comparto o anticipatamente in relazione alla conclusione delle bonifiche e la messa a disposizione delle aree d'intesa con i Servizi Patrimonio e Ambiente.

La discarica dovrà essere localizzata e trasferita nel subcomparto 13 mentre l'area di stoccaggio SNAM sarà ospitata in area adiacente alla zona F esistente, secondo accordi che il Comune definirà con Hera e SNAM per tale ragione HERA/SNAM/AGIP non sono parti dell'accordo.



**ORIGINALE**  
IL CAPO AREA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Arch. Alberto Mutti

## Ambiti a programmazione unitaria e concertata

Allegato 2  
Scheda prescrittiva

Ambito: LIDO ADRIANO - NORD - SUD

Località: Lido Adriano

Referenti: Dradi

Zona: Litorale

Coadiuvanti: Mutti

N. Scheda

CoS14

GIALLO

Ultima modifica testo: 04/02/2011 Ultima modifica dati: 31/03/2010 Stampa: 04/02/2011

Progettazione e piantumazione del comparto 13 anche quale standard trasferito dal comparto "chiesa".

Si rinvia al POC.9 "Misure per l'inserimento ecologico e paesaggistico degli interventi degli Ambiti" 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 con le modalità definite dall'accordo e dalle norme di POC a risoluzione delle criticità individuate; la sua attuazione, da articolarsi in cinque o più comparti, dovrà avvenire, previa approvazione di "PUA generale" (1), in non meno di tre quinquenni. Nel primo, oltre che realizzazione delle parti pubbliche (cessione area scolastica e cessione area per nuova discarica di spiaggia – comparto 13 – alla stipula dell'Accordo di II livello), da definirsi in sede di PUA generale, potrà realizzarsi il 30% della potenzialità edificatoria complessiva, a partire dai comparti a Sud del comparto 17 e del comparto "Chiesa", previa verifica dello stato delle urbanizzazione e della potenzialità residue dei PUE in attuazione. La programmazione delle quote di ERP/ERS è definita nel "Piano Casa" e non potranno essere inferiori percentualmente alle quote di edilizia privata. Le modalità e i tempi di attuazione sono più dettagliatamente illustrati nell'All. 2A1 Tabella tempi di attuazione.

(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 - Tabelle Comparti/usi/quantità
- All. 2A1 - Tabella tempi di attuazione
- All. 2B1 - Elenco proprietà
- All. 2B2 - Planimetria catastale
- All. 2C - Viabilità

9 FEB 2011  
Ravenna  
ORIGINALE  
AL CAPO AREA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Arch. Alberto Mutti





TABELLA N. 1 (S14a/b Lido Adriano Nord – Sud)

QUANTITA' di SUC GENERATA	INDICI EDIFICATORI IN RELAZIONE ALLE CONDIZIONI FISICHE E GIURIDICHE DELLE VARIE AREE																																																																																							
<p><b>Comparto Nord:</b> St 284.524 m<sup>2</sup> (+ ex discoteca -area 12a – 10.750 m<sup>2</sup>) Suc MAX 13.391 m<sup>2</sup> (+ Suc prodotta da ex discoteca 3.225 m<sup>2</sup> con Ut = 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per usi residenziali)</p> <p><b>Comparto Sud:</b> SI293.260 m<sup>2</sup> Suc max 13.268 m<sup>2</sup> + Suc Cà Brocca</p> <p>Suc NORD + SUD = 26.659 m<sup>2</sup> (Suc – ex discoteca- = 3225) Totale = 29.884</p> <p>di cui:</p> <p>Suc ricettiva-alberghiera min. 7.000 m<sup>2</sup>, prioritariamente nel comparto Sud</p> <p>In sede di PUA per l'uso ricettivo, in relazione agli incentivi definiti dall'art. VI.48 di RUE e dalle norme di POC, è ammesso un incremento fino ad un massimo del 50% della Suc in relazione ai parametri qualitativi del progetto imprenditoriale.</p> <p>In sede di PUA generale, una quota compresa tra il 5 – 15% della Suc residenziale libera è da destinare ad usi non residenziali. Inoltre una quota aggiuntiva del 20% della Suc totale è destinata ad ERP/ERS (5.312 m<sup>2</sup>), quota da collocarsi prevalentemente nel comparto 17.</p> <p>Parte della Suc del comparto 12b ad usi residenziali può essere collocata anche nel PUE centrale "Chiesa" già approvato traslando la relativa superficie di standard nell'ambito dei comparti 13 e 12b, applicando un Ut massimo di 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> all'area così trasformata del PUE stesso.</p> <p>La Suc derivata dall'ex discoteca pari a m<sup>2</sup> 3.225 può essere ospitata in qualunque comparto ove sia compatibile la residenza.</p> <p>SS di legge in relazione agli usi.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">NORD</th> <th colspan="4">SUD</th> </tr> <tr> <th>area</th> <th>St</th> <th>indice</th> <th>Suc</th> <th>area</th> <th>St</th> <th>indice</th> <th>Suc</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>11</td> <td>52.300</td> <td>0,10</td> <td>5.230</td> <td>14</td> <td>96.977</td> <td>0,01</td> <td>970 (*)</td> </tr> <tr> <td>12b (senza lago)</td> <td>124.401</td> <td>0,05</td> <td>6.220</td> <td>15</td> <td>74.538</td> <td>0,018</td> <td>1.341</td> </tr> <tr> <td>13</td> <td>107.823</td> <td>0,018</td> <td>1.941</td> <td>16 - 17</td> <td>121.745</td> <td>0,09</td> <td>10.957</td> </tr> <tr> <td><b>totale</b></td> <td><b>284.524</b></td> <td></td> <td><b>13.391</b></td> <td><b>totale</b></td> <td><b>293.260</b></td> <td></td> <td><b>13.268</b></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>area</th> <th>St</th> <th>indice</th> <th>Suc</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>TOTALE Nord + Sud + discoteca</b></td> <td>577.784+</td> <td></td> <td>26.659+</td> </tr> <tr> <td></td> <td>10.750</td> <td></td> <td>3.225</td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>588.534</b></td> <td></td> <td><b>29.884</b></td> </tr> <tr> <td><b>ERP/ERS 20%</b></td> <td></td> <td></td> <td>5.312</td> </tr> <tr> <td><b>SUC Ospitata / ERP 1/3</b></td> <td></td> <td></td> <td>1.770</td> </tr> <tr> <td><b>Ospitato discoteca 1/3</b></td> <td></td> <td></td> <td>1.075</td> </tr> <tr> <td><b>Premio ricettivo max 50%</b></td> <td></td> <td></td> <td>3.500</td> </tr> <tr> <td><b>TOTALE GENERALE</b></td> <td></td> <td></td> <td><b>41.541</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>(*) va aggiunta la Suc della Cà Brocca documentata</p>				NORD				SUD				area	St	indice	Suc	area	St	indice	Suc	11	52.300	0,10	5.230	14	96.977	0,01	970 (*)	12b (senza lago)	124.401	0,05	6.220	15	74.538	0,018	1.341	13	107.823	0,018	1.941	16 - 17	121.745	0,09	10.957	<b>totale</b>	<b>284.524</b>		<b>13.391</b>	<b>totale</b>	<b>293.260</b>		<b>13.268</b>	area	St	indice	Suc	<b>TOTALE Nord + Sud + discoteca</b>	577.784+		26.659+		10.750		3.225		<b>588.534</b>		<b>29.884</b>	<b>ERP/ERS 20%</b>			5.312	<b>SUC Ospitata / ERP 1/3</b>			1.770	<b>Ospitato discoteca 1/3</b>			1.075	<b>Premio ricettivo max 50%</b>			3.500	<b>TOTALE GENERALE</b>			<b>41.541</b>
NORD				SUD																																																																																				
area	St	indice	Suc	area	St	indice	Suc																																																																																	
11	52.300	0,10	5.230	14	96.977	0,01	970 (*)																																																																																	
12b (senza lago)	124.401	0,05	6.220	15	74.538	0,018	1.341																																																																																	
13	107.823	0,018	1.941	16 - 17	121.745	0,09	10.957																																																																																	
<b>totale</b>	<b>284.524</b>		<b>13.391</b>	<b>totale</b>	<b>293.260</b>		<b>13.268</b>																																																																																	
area	St	indice	Suc																																																																																					
<b>TOTALE Nord + Sud + discoteca</b>	577.784+		26.659+																																																																																					
	10.750		3.225																																																																																					
	<b>588.534</b>		<b>29.884</b>																																																																																					
<b>ERP/ERS 20%</b>			5.312																																																																																					
<b>SUC Ospitata / ERP 1/3</b>			1.770																																																																																					
<b>Ospitato discoteca 1/3</b>			1.075																																																																																					
<b>Premio ricettivo max 50%</b>			3.500																																																																																					
<b>TOTALE GENERALE</b>			<b>41.541</b>																																																																																					

TABELLA N. 2 (S14a/b Lido Adriano Nord – Sud)

SUC EDIFICABILE DISTINTA PER USI	(proprietà Bisanzio Beach)	QUANTITA'	PREMI
residenziale libero		5.230 (da comparto 11) 4.053 (in PUE centrale) <u>2.323</u> <b>11.606</b> (di cui 5 – 15% non residenziale)	1075 (premio 1/3 ospitata discoteca)
ERP/ERS		4000 (quota fissa)	5.312 (ERP aggiuntiva)
ricettivo		7000	3500 (≤ 50%)
ricettivo ricreativo / terziario /artigianale		4.053	1.770 (premio 1/3 da ERP ad uso libero)
<b>Totale (da tabella 1)</b>		<b>26.659</b>	<b>11.657</b>
		<b>Totale 38.316</b>	<b>Totale ERP/ERS 9.312</b>

EX DISCOTECA = 3.225 (residenziale libero) + Superficie coperta discoteca esistente (ricettivo ricreativo / terziario) tot. 41137



9 FEB. 2011  
RAVENNA  
**ORIGINALE**  
IL CAPO AREA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Arch. Alberto Muti

**Ambito:** LIDO ADRIANO - NORD - SUD

**Località:** Lido Adriano

**Zona:** Litorale

**N. Scheda**  
**CoS14**

**TABELLA N.3** (S14a/b Lido Adriano Nord – Sud)

IPOTESI DELLA DISTRIBUZIONE PER USI DELLA SUC MINIMA PER COMPARTI (la quota residua è collocabile nel PUE chiesa o ad integrazione della quota minima)		
COMPARTO	Suc m <sup>2</sup>	USI
COMPARTO 11 St 52.300	5.230	Residenza libera
	1.075	Premio 1/3 residenza libera (Suc ospitata da discoteca)
	3.225 (*)	Ex discoteca
<b>Totale</b>	<b>Tot. 9.530</b>	Ut 0,19 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COMPARTO 17 St = 46745	5.312	ERP/ERS 20% (secondo tipologie e quantità definite in scheda specifica)
	6.323	di cui 4.000 ERP/ERS e 2.323 residenza libera UT ≤ 0.25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	<b>Tot. 11.635</b>	
COMPARTO 14 – 15	7.000 + 3.500	Ricettivo/ricreativo Premio ricettivo (max 50%)
	<b>Tot. 10.500</b>	
COMPARTO 12b + 12a	8.106	di cui: 4.053 residenziale libero ospitabile nel PUE centrale di PRG 93 (chiesa) di cui: 4.053 ricettivo/ricreativo/ <i>commerciale</i> + 50% premio sull'eventuale ricettivo <i>pubblico.esercizio</i> + Superficie coperta esistente dell'ex discoteca (ricreativo – ricettivo)
COMPARTO 13 St 107.823		Verde + trasferimento discarica di spiaggia.
COMPARTO 16		Attrezzature scolastiche
	<b>Tot. 41.541</b>	

(\*) La Suc derivante dall'ex discoteca può essere ospitata in qualunque comparto ove sia compatibile la residenza

N.B.: è da collocare la quota di mq 1.770 ad uso libero (premio 1/3 ERP/ERS)

**TABELLA N.4** (S14a/b Lido Adriano Nord – Sud)

**QUOTE ERP/ERS**

**TOTALE ERP + ERS = m<sup>2</sup> 9.312**

di cui:

ERP 20% = Suc m<sup>2</sup> 1.862

pari a: n. 25 alloggi di m<sup>2</sup> 75

n. 25 alloggi di m<sup>2</sup> 60 (PUE chiesa)

**TOT. Alloggi PUE chiesa n. 25/31**

ERS 80% = Suc m<sup>2</sup> 7.450

di cui:

20% permanente = 1.490

pari a: n. 20 alloggi di m<sup>2</sup> 75

n. 25 alloggi di m<sup>2</sup> 60 (comparto 17)

70% a termine = 5.215

di cui: 60% min 10 anni = Suc m<sup>2</sup> 3.129

pari a: n. 42 alloggi di m<sup>2</sup> 75

n. 52 alloggi di m<sup>2</sup> 60 (comparto 17)

di cui: 40% min 25 anni = Suc m<sup>2</sup> 2.086

pari a: n. 28 alloggi di m<sup>2</sup> 75

n. 35 alloggi di m<sup>2</sup> 60 (comparto 17)

10% in proprietà = 745

pari a: n. 10 alloggi di m<sup>2</sup> 75

n. 12 alloggi di m<sup>2</sup> 60 (comparto 17)

**TOT. Alloggi comp. 17 n. 99/124**

**TOTALE ALLOGGI S14a/b = n. 124/154**



Ambito: LIDO ADRIANO - NORD - SUD

Località: Lido Adriano

Zona: Litorale

N. Scheda  
**CoS14**

S14a		LIDO ADRIANO NORD				
N	PROPRIETA'	CF	foglio	mappale	superficie	NOTE
A	BISANZIO BEACH srl CON SEDE IN MILANO	01605140159	Ravenna 86	17	48.500	*
				63	8.550	*
				69	81.856	*
				70	52.001	*
			Ravenna 87	23	650	*
				24	950	*
				25	750	*
				47	3.800	*
				48	3.100	*
				56	12.355	*
				57	39.445	*
				58	70	*
				143	3.006	*
				144	1.968	*
			Ravenna 88	4	28.240	*
				14	3.680	*
				15	1.950	*
16	67.228	*				
181	6.000	*				
	<b>totale</b>	<b>364.099</b>				
E	FINANCIAL PROMOTION - S R.L. con sede in RAVENNA	01010830394	Ravenna 86	41	10.010	* Ente urbano
				66	6.769	*
				68	46	*
				<b>totale</b>	<b>16.825</b>	

S14b		LIDO ADRIANO SUD				
N	PROPRIETA'	CF	foglio	mappale	superficie	NOTE
A	BISANZIO BEACH srl con sede in MILANO	01605140159	Ravenna 113	14	7.620	* Ente urbano
				422	259	*
				1279	121.486	*
				<b>totale</b>	<b>129.365</b>	
B	COMUNE DI RAVENNA con sede in RAVENNA	00354730392	Ravenna 113	1156	866	**
				1345	115	*
				1346	60	*
				1349	960	**
	<b>totale</b>	<b>2.001</b>				
D	HERA S.P.A. con sede in BOLOGNA	04245520376	Ravenna 113	1347	14.007	* Ente urbano
				1348	4.543	* Ente urbano
				<b>totale</b>	<b>18.550</b>	
E	SNAM - S.P.A. con sede in MILANO	00153220249	Ravenna 113	118	3.380	* Ente urbano
				<b>totale</b>	<b>3.380</b>	
F	ENI S.P.A con sede in ROMA	00484960588	Ravenna 113	1418	7.605	* Ente urbano
				<b>totale</b>	<b>7.605</b>	
H	BISANZIO BEACH sas con sede in MILANO	06415290961	Ravenna 113	46	74.538	*
				751	86.940	*
				1294	649	*
				1298	1.768	*
				<b>totale</b>	<b>163.895</b>	

\* Superficie catastale  
\*\* Superficie ricavata a video

9 FEB. 2011  
RAVENNA  
ORIGINALE  
IL CAPO AREA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Arch. Alberto Musti

**Ambito:** LIDO ADRIANO - NORD - SUD

**Località:** Lido Adriano

**Zona:** Litorale

**N. Scheda**  
**CoS14**

Tabella tempi di attuazione ambito CoS14 a/b - Lido Adriano nord-sud

TEMPI ATTUAZIONE	ATTIVAZIONE		ATTUAZIONE POC			NOTE
	I POC		I	II	III	
PUA GENERALE	SI					(1)
	POC APPROVATO (1)					
PUA STRALCI	comparti 14-15-16-17 e PUA chiesa	comparti 11-12A-12B 13	comparti 14 - 15 - 16 - 17 + PUE "chiesa" (2)	comparti 11-12A-12B 13	completamenti	(2)
OPERE URBANIZZAZIONE	comparti 14 - 15 - 16 - 17 + PUE "chiesa" (2)		comparti 14 - 15 - 16 - 17 + PUE "chiesa"	comparti 11-12A-12B 13	/	
OPERE PUBBLICHE	Cessione area scolastica e area per nuova discarica di spiaggia progetto appalti viabilità		attuazione viabilità relativa ai comparti attivati + verde del comparto 13 e progetto di riqualificazione del comparto 14	attuazione viabilità relativa ai comparti attivati	completamenti	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA %	/		30 + 50% (3)	30 + 50% (3)	0 + 40% (3)	(3)

(1) a risoluzione delle criticità principali

(2) previa verifica delle potenzialità residue nei PUA in corso di attuazione e dello stato delle relative opere di urbanizzazione.

(3) le quote ERP/ERS dovranno essere programmate e attuate in parallelo alle quote di edilizia privata, rispettando la medesima percentuale

9 FEB. 2011  
Ravenna  
CAPO AREA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Arch. Alberto Mutti



# Ambiti a programmazione unitaria e concertata

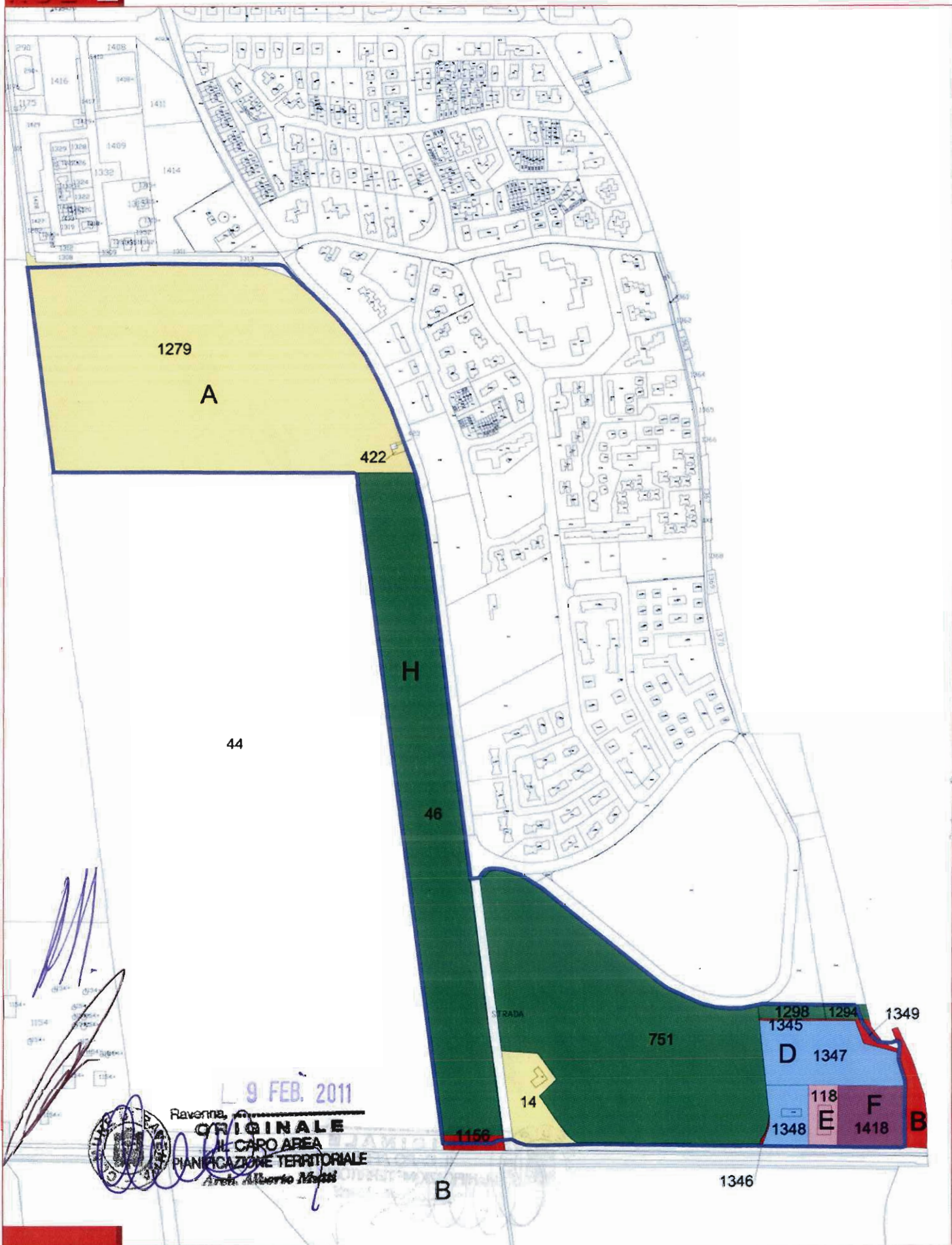
Ambito: LIDO ADRIANO - NORD - SUD

Località: Lido Adriano

Zona: Litorale

N. Scheda

CoS14b



PRG 2003

PSC  
POC  
RUE

RAVENNA

# Ambiti a programmazione unitaria e concertata

Allegato 2  
All.2B2 - Planimetria catastale

Ambito: LIDO ADRIANO - NORD - SUD

Località: Lido Adriano

Zona: Litorale

N. Scheda  
CoS14a





# Ambiti a programmazione unitaria e concertata

Ambito: LIDO ADRIANO - NORD - SUD

Località: Lido Adriano

Zona:

Litorale

N. Scheda

CoS14





