

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 S18a/b

**S.ALBERTO
SERVIZI AL PARCO – IMPIANTI SPORTIVI**

Mari G. Roccamano



Prodi chow no

Raimo Z. Lorenzini

Rozzanello Rino



**ACCORDO TIPO II° liv. (POC)
A NORMA DELL'ART. 18
DELLA LEGGE REG. N. 20/2000
RELATIVO A: COMPARTO S18a/b
S.ALBERTO – SERVIZI AL PARCO – IMPIANTI SPORTIVI**

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

da una parte:

- società **ITER- COOPERATIVA RAVENNATE DI INTERVENTI SUL TERRITORIO SOC.COOP.** (codice fiscale 00205320393) con sede legale in Lugo (RA), via Provinciale Cotignola n. 17, in persona del legale rappresentante proprietaria del terreno distinto alla Sezione Sant'Alberto – Foglio 36 – Mappale 239 (Ente Urbano);

- Fondazione **BELLA CIAO** (codice fiscale 92067450392) con sede in Ravenna, viale della Lirica n. 11 in persona del legale rappresentante

proprietaria del terreno distinto alla Sezione Sant'Alberto – Foglio 36 – Mappali 36 e 879;

- signor **PAGANELLI PAOLO** (codice fiscale PGN PLA 45S01 H199H) nato a Ravenna il 01 novembre 1945 residente a Cavenago di Brianza (MI) in via Delle Foppe n. 15; signor **PAGANELLI RINO** (codice fiscale PGN RNI 24L31 H199X) nato a Ravenna il 31 luglio 1924 e signora **RAIMO FILOMENA** (codice fiscale RMA FMN 38B56 I438B) nata a Sarno (SA) il 16 febbraio 1938, entrambi residenti a Ravenna, in località Sant'Alberto, via B. Nigrisoli, 97 proprietari del terreno distinto alla Sezione Sant'Alberto - Foglio 36 - Mappali 865 – 878 - 78;

- signor **PRATI MAURIZIO** (codice fiscale PRT MRZ 54D25 H199Z) nato a Ravenna il 25 aprile 1954, residente a Ravenna – frazione Sant'Alberto, via Campestre n. 3, nella loro qualità rispettivamente di venditrice con patto di riservato dominio e di possessore, del terreno distinto alla Sezione Sant'Alberto – Foglio 35 - Mappale 306;

- signor **MORIGI ROMANO** (codice fiscale MRG RMN 36R28 D704N) nato a Forlì il 28 ottobre 1936, residente a Ravenna, frazione Mandriole, via Mandriole n. 56 proprietario del terreno distinto alla Sezione Sant'Alberto - Foglio 35 - Mappale 17;

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

dall'altra:

Comune di Ravenna (cod. fisc. n.00354730392), proprietario dei terreni distinti alla Sezione S.alberto – Foglio 35 mapp. 289, 13 e Foglio 36 mapp. 237 (Ente urbano) 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,

ITER COOPERATIVA RAVENNATE
INTERVENTI SUL TERRITORIO
Vicepresidente
MARIA FAROLFI

Raimo Filomena
Prati Maurizio
Paganelli Rino

1 / 10



FEB 11
ORIGINALI
IL CAPO AREA
MANIPOLAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Mutti

Morigi Romano

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

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.

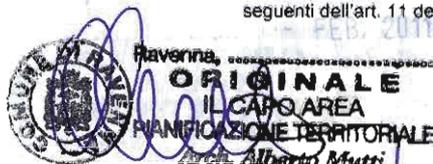
PRECISATO che:

- 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;

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

² Si riporta il testo dell'art. 18:

1. Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenersi al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal c3 dell'art. 3.
3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'Organo esecutivo dell'Ente. L'accordo è subordinato alla 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.



Raimondo Filomeno
Paolo Rino

Prati Giovanni
COOPERATIVA RAVENNATE
INTERVENTI SUL TERRITORIO
Vicepresidente
MARIA FARELLI

- 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 **S18a/b Titolo S.Alberto – Servizi al Parco – Impianti sportivi (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 24 – 26 – 28 novembre 2008 e 01 dicembre 2008 ed iscritto nel repertorio rispettivamente con i numeri: 3794, 3799, 3812 e 3814, 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 inserire all'interno del perimetro oggetto di Accordo: un'area di proprietà comunale (Foglio 35 mapp. 13) strategica per l'accesso ai nuovi impianti sportivi (comparto Sud); un'area con edificio esistente (Foglio 36 mapp. 78) strategica per l'accesso al nuovo comparto a Nord e suo collegamento col centro storico. E' inoltre stato rimodellato il perimetro a Ovest del comparto Sud per un miglior inserimento degli impianti sportivi, così come rappresentato negli elaborati grafici di POC/RUE.

RICORDATO inoltre che:

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

Per l'ambito unitario individuato nella Scheda di PSC n° **S18a/b Titolo S.Alberto – Servizi al Parco – Impianti sportivi (All. 1)** - a cui l'oggetto del presente accordo si connette – l'Amministrazione si prefigge gli obiettivi in essa esplicitati.

Proti chiamo
Ravenna Fa lo stesso
31/10
Prossimella Reno
Alto di Montemarco
P. - FEB. 2011
ORIGINALE
IL DAPD AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Scheda Alberto Mucci

Nella nuova Scheda di POC **S18a/b Titolo S.Alberto – Servizi al Parco – Impianti sportivi (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° 3 incontri con le proprietà in data 14.07.2009, 29.10.2009 e 25.11.2010, 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. All'avvenuta approvazione del POC dovrà necessariamente seguire la stipula dell'Accordo.

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

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

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

ART. 1 IMPEGNI DELLE PARTI

La **Parte privata**, così come individuata nella premessa del presente accordo, dichiara di condividere senza riserve gli "obiettivi" ed il contenuto intero riportati nella allegata **Scheda di POC N° S18a/b Titolo S.Alberto – Servizi al Parco – Impianti sportivi (All. 2)** quale parte integrante del 1° POC (2010 -2015) e si impegna al fine della sua attuazione. Inoltre SI IMPEGNA:

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



Ravenna 10 FEB 2011
Raimondo Falcomata
Responsabile
Rino
Coe
COOPERATIVA RAVENNA
INTERVENTI SUL TERRITORIO
Vicepresidenta
MARIA FAZZOLI
Enrico
Roberto

- a rendere edotti i propri aventi causa dell'esistenza del presente accordo.

Nell'ambito del presente Accordo, in particolare SI IMPEGNA ³

- 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 (All.2 punto 4 "Criticità") previo assenso dell'Amministrazione Comunale. In tal caso gli otto mesi sono da calcolarsi da tale data. Il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione del meccanismo delle penali di cui al successivo art. 4 ⁴;

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° S18a/b Titolo S.Alberto – Servizi al Parco – Impianti sportivi (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.**

Nello specifico tali opere pubbliche consistono in:

- realizzazione dei nuovi impianti sportivi per un importo di Euro 310.000,00 (con priorità per: un campo regolare, uno di allenamento, tribune, recinzione);
- realizzazione dell'accesso ai nuovi impianti sportivi dalla via Cavedone.

B) (aree – con destinazione pubblica - individuate in cessione, con potenzialità edificatoria "a distanza") a cedere gratuitamente al Comune di Ravenna, alla stipula della convenzione di PUA generale, oltre alle altre aree che saranno individuate nelle specifiche convenzioni di PUA:

- l'area da destinare a **nuovi impianti sportivi** così come già previsto nella Scheda allegata n° **S18a/b Titolo S.Alberto – Servizi al Parco – Impianti sportivi** (All. 2) e precisamente le aree catastalmente individuate: Foglio 35 Mapp. 306 (Sup. parziale) Sup. mq 11.650, Mapp. 17 Sup. mq 21.950, per un totale di superficie catastale di mq. 33.600;

- l'area da destinare a **completamento degli impianti sportivi** così come già previsto nella Scheda allegata n° **S18a/b Titolo S.Alberto – Servizi al Parco – Impianti sportivi** (All. 2) e precisamente le aree catastalmente individuate: Foglio 35 Mapp. 306 (Sup. parziale) Sup. mq 10.580 Mapp. 17 (Sup. parziale) Sup. 10.120, per un totale di superficie catastale di mq 20.700

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

ITER COOPERATIVA RAVENNATE
INTERVENTI SUL TERRITORIO
Vicepresidente
MARIA FAROLFI

Raimondo Tolonuzzi
Pasquale Rino
Proti domo



Ravenna, FEB. 2011
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Alberto Mutti

Alma di P...

- le aree per servizi al parco e parco fluviale corrispondenti a una profondità di ml. 80 in fascia di rispetto fluviale e precisamente le aree catastalmente individuate al Foglio 36 Mapp. 239 (Sup. parziale), per un totale di Sup. di mq 8.600.

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.

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 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) cessione di aree non individuate come strategiche, le cui modalità della prestazione di garanzia saranno definite in sede di approvazione del 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.

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° S18a/b Titolo S.Alberto – Servizi al Parco – Impianti sportivi (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. **S18a/b Titolo S.Alberto – Servizi al Parco – Impianti sportivi** 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;



Ravenna, 15 febbraio 2011
Rosina Filomena
Pugomelli Rino
67/10
Cooperativa Ravennate Interventi sul Territorio
Vicepresidente
MARIA CAROLI
Maria...

- ad avvenuta approvazione del POC da parte del Consiglio Comunale, con il recepimento delle eventuali precisazioni /integrazioni apportate a seguito di osservazioni pervenute al POC - e quindi ai contenuti degli Accordi - a procedere alla stipula dell'accordo definitivo;
- a concertare la definizione dei contenuti dell'accordo di terzo livello (convenzione di PUA e relativo progetto) al fine di perfezionare gli ulteriori aspetti di maggior dettaglio propri della progettazione urbanistica attuativa, attivando se necessario - anche eventualmente sulla base di concorsi di architettura direttamente promossi dai privati - momenti di confronto preliminari alla presentazione del PUA, oppure durante la fase istruttoria dello stesso.

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

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

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

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.

**COOPERATIVA RAVENNATE
INTERVENTI SUL TERRITORIO**
Vicepresidente
MARIA FAROLFI

Raimo Falanna
Pegazzella Rino
Proti Giovanni

Mario Pizzanti

15 FEB.
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Mutti

ART. 4 INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA; SANZIONI; CONSEGUENZE

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

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

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

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

- 1) Mancato rispetto della tempistica prevista per la presentazione del/dei PUA.
- 2) Mancato rispetto della tempistica per la presentazione del/dei progetto/i preliminare/definitivo per le opere pubbliche da eseguirsi a cura della Parte Privata, secondo le modalità e tempistiche definite in sede di PUA generale.
- 3) Mancata/ritardata cessione delle aree in relazione agli obblighi già previsti nella Scheda n. **S18a/b Titolo S.Alberto – Servizi al Parco – Impianti sportivi** (All. 1), confermati e/o meglio definiti nella Scheda di POC (All. 2).

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.



Raimondo Di Lorenzo
Pogonella Pino
Proti clomno

TER COOPERATIVA RAVENNATE
INTERVENTI SUL TERRITORIO
Vicepresidente
MARIA FAROLE

Decorso il termine di 6 mesi rispetto alle tempistiche pattuite nel presente accordo (o come meglio prescritte e dettagliate nelle schede di riferimento), a fronte della perdurante inerzia della Parte Privata, valutata la natura della violazione effettuata, si determinerà la risoluzione dell'accordo per inadempimento, con la escussione altresì, delle eventuali garanzie fidejussorie prestate dalla Parte Privata e ferma restando l'applicazione delle penali dovute. Il Comune si riserva infine la facoltà di avviare l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.

ART. 5 ADEMPIMENTI FISCALI

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

ART. 6 RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni; le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 7 CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

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

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di facciate 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**)


Vicepresidente
MARIA FAROLFI

Mario Morandi
Raimo Filomeni
Paolo Rossi
Prate...



Ravenna,
FEB. 2011
ORIGINALE
IL CAPIAREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Matti

La Parte privata

PER PAGANELLI PAOLO Raimo Filomeno
PAGANELLI RINO Paganella Rino
RAIMO FILOMENA Raimo Filomeno
PRATI MAURIZIO Prati Maurizio
MORIGI ROMANO Morigi Romano

Per la Soc. ITER - COOPERATIVA RAVENNATE DI INTERVENTI SUL TERRITORIO SOC.COOP.

il legale rappresentante sig.

Maria Farolfi
ITER COOPERATIVA RAVENNATE
INTERVENTI SUL TERRITORIO
Vicepresidente
MARIA FAROLFI

Per la Fondazione BELLA CIAO

il legale rappresentante sig.

Alberto Mutti



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

7 - FEB. 2011

Morigi Romano
Raimo Filomeno
Paganella Rino
Prati Maurizio

10 / 10

ITER COOPERATIVA RAVENNATE
INTERVENTI SUL TERRITORIO
Vicepresidente
MARIA FAROLFI

Ambito: S.ALBERTO - SERVIZI AL PARCO - IMPIANTI SPORTIVI

S18a/b

PROPRIETA' ACCORDO DI PSC SOTTOSCRITTO :

Soc Democratici di Sinistra fed. Di Ravenna, Melandri Ilva, Paganelli Rino, Raimo Filomena, Morigi Romano, Prati Maurizio, (Paganelli Paolo non ha firmato)

Riserve :

PROPRIETA' ACCORDO DI PSC STIPULATO :

Soc ITER soc.coop, Fondazione Bella Ciao; Melandri Ilva, Paganelli Paolo, Paganelli Rino, Raimo Filomena, Morigi Romano, Prati Maurizio, (ISMEA: venditrice con patto di riservato dominio sulla proprietà di Prati non ha firmato)

Riserve :

1. Morigi: poiché la porzione di sua proprietà residua (esclusa cioè dal comparto) è di forma triangolare è di difficile lavorazione dalle macchine agricole chiede o che la si includa nel comparto (parla di acquisire (?)) o viceversa che sia edificabile per realizzare l'abitazione della figlia. Chiede inoltre maggiore SU edificabile di quella prevista dal comparto
2. Melandri: disponibile a partecipare al progetto di riqualificazione della zona ma la firma a cui si rende disponibile è relativa a un protocollo d'intesa con soggetto interessato che si faccia carico dell'intervento e non a atti vincolanti

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLE RISERVE :

1. Già discussa e proposta una soluzione in sede di controdeduzione e approvazione PSC.
2. Valutare in fase di concertazione (si veda potenzialità assegnata all'area agricola ST1b) in quantità e indici (3b)

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

SUPERFICI DI PSC:

St1 mq 45.000 mq, ST2 mq 31.059, tot. mq 76.059
 Riportare come superfici reali, le esatte superfici catastali. Nei casi, d'interessamento del comparto su parti e/o porzioni di particelle, è opportuno eseguire il frazionamento prima della stipula dell'accordo di 2° livello. Superfici reali da attestare

PARAMETRI QUANTITATIVI :

St1 45.000 x 0,12 = 5.400 mq Suc (+ superfici 2 capannoni esistenti)
 Comparto CENTRALE Destinato ai nuovi impianti sportivi
 St2 31.059 x 0,06 = 1.863 mq (da collocare nel comparto nord) + premio della Suc ospitata = 1/3 pari a 621 mq
 TOTALE Suc 7.884 mq (+ capannoni esistenti)

Note :

PROPOSTA BANDO :

N° 69 FT: Demolizione e dismissione delle attività ubicate a nord dell'abitato e riutilizzo dell'area a usi residenziali o altro che comporti un minor impatto rispetto all'attuale transito di veicoli pesanti (deposito attrezzature); riqualificazione ambientale del territorio sottostante il fiume; trasferimento e ampliamento dell'area per gli impianti sportivi a sud di via Nigrisoli; riorganizzazione degli spazi urbani connessi, riqualificazione dell'asse di via Nigrisoli con nuove funzioni urbane.

PRESENTATA DA :

Soc ITER soc.coop, Fondazione Bella Ciao, Melandri Ilva, Paganelli Rino, Morigi Romano, Raimo Filomena, Prati Maurizio.

CRITERI GENERALI :

1. Caratteristiche e congruità al PSC
2. Progetto imprenditoriale

relazionato
 relazionato

CRITERI SPECIFICI :

ITER COOPERATIVA RAVENNATE
 INTERVENTI SUL TERRITORIO
 Vicepresidente
MARIA FAROLFI

Raimo Filomena
Paganelli Rino
Prati Maurizio
Ilva Melandri
Raimo Filomena



Ambito: S.ALBERTO - SERVIZI AL PARCO - IMPIANTI SPORTIVI

S18a/b

1. Stato urbanizzazione e infrastrutture	relazionato – da approfondire
2. Sostenibilità	relazionato
3. Dotazione di servizi	relazionato
4. Opere pubbliche e/o di interesse generale	relazionato
5. Presenza PRG 93	no
6. ERP	non richiesto
7. Fonti rinnovabili	relazionato
8. Delocalizzazione impianti non compatibili	non richiesto
9. Procedure di selezione	non trattato

VALUTAZIONE PROPOSTA CONGRUITA' COI CRITERI

Scarso Medio Buono Ottimo

Note :

Dalla relazione emerge una buona congruità con i criteri definiti dal bando; manca tuttavia un approfondimento grafico d'indirizzo sulle proposte progettuali.

Nota: ITER chiede il trasferimento della potenzialità edificatoria dei due capannoni esistenti a destinazione artigianale in comparti ospitanti la medesima destinazione.

(definire con quali modalità e dove; col trasferimento chiarire se non si riutilizza più in loco la Suc esistente)

PROGETTO IMPRENDITORIALE :

PROGRAMMAZIONE TEMPORALE :

2008 - 2019

A. Articolazione POC/PUA :

Trasferimento ed ampliamento degli impianti sportivi a sud, modulato temporalmente per rendere il peso finanziario compatibile con l'evoluzione dell'attività imprenditoriale (vedi crono programma)

B.Modalità gestionali :

Note : Oss. PSC

Nessuna

Alfio Bonanno



Ravenna, 10 FEB 2011
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto M...



Prati Luciano

Regomelli Dino

Ambiti a programmazione unitaria e concertata

Allegato 2 Scheda prescrittiva

Ambito: S. ALBERTO - SERVIZI AL PARCO - IMPIANTI SPORTIVI

N. Scheda

Località: S. Alberto

Zona: Forese

CoS18

Referenti: Proni

Coadiuvanti: Dradi - Vistoli

Ultima modifica testo:

08/02/2011

Ultima modifica dati:

08/02/2011

Stampa:

08/02/2011

GIALLO**1. PROPRIETA' :**

ITER Cooperativa Ravennate di Interventi sul Territorio soc.coop.a.r.l., Fondazione Bella Ciao; Paganelli Paolo, Paganelli Rino, Raimo Filomena, Morigi Romano, Prati Maurizio, Comune di Ravenna

2. OBIETTIVI :

Vista la valenza strategica degli obiettivi di seguito riportati, confermata la volontà di non sciogliere le riserve, presentate in sede di firma di Accordo di II° livello, della proprietà Melandri Ilva (nota PG. 94661 del 16.09.2010 – oss. Id 3222), il POC ha applicato la facoltà di ripianificare l'ambito come previsto da:

- Art. 3 dell'Accordo sottoscritto;
- Art. 13 comma 7 del PSC;
- Art. 6 del POC.

Riqualficazione ambientale e nuova rifunzionalizzazione del margine nord dell'abitato a confine con le zone naturalistiche, a tal fine:

Trasferimento e ampliamento dell'area per gli impianti sportivi a Sud di via Nigrisoli

Inserimento di nuove funzioni urbane e di servizio alle zone ambientali (parcheggio, ricreativo-espositive ecc.) a Nord di via Nigrisoli mediante ristrutturazione urbanistica dell'area dell'ex sede della CMCM di S. Alberto e dell'attuale area sportiva

Collegamento di questo nuovo ambito di "parco fluviale con attrezzature didattico ricreative" al centro storico.

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

Con riferimento agli usi di cui all'art. 1.5 del RUE 5.1 Abitative (A), Servizi di uso pubblico (Spu), Servizi privati (Spr), Commerciali (Co1 – Co3 limitatamente al non alimentare), Strutture ricettive alberghiere (T1), impianti sportivi e Pk pubblici, parco fluviale, servizi al parco del Delta.

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

SUB COMPARTO: CoS18a NOME SUBCOMPARTO: Comparto Nord

GENERATA

ST: 43.200

Proprietà:

UT: 0,085 SUC: 3.669

UT RICETTIVO: 0,000 SUC TURISTICA MIN: 0

SUC RIMANENTE: 3.669 % MAX RESIDENZIALE: 90% SUC RESIDENZIALE: 3.302

% MIN NON RESIDENZIALE: 10% SUC NON RESIDENZIALE: 367

Superfici ERS:

UT ERS: 0,000 ERS: 0

UT ERS AGGIUNTIVA: 0,000 SUC ERS AGGIUNTIVA: 0

UT PREMIO ERS: 0,000 SUC PREMIO ERS AGG: 0

Superfici Ospitate:

UT OSPITATA: 0,047 OSPITATA: 2.016

UT PREMIO OSPITATA: 0,016 PREMIO OSPITATA: 672

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

RESIDENZIALE: UT ALTRA SUC: 0,010 ALTRA SUC: 450

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

Totali:

SUC TOTALE: 6.807 SUC MAX RESIDENZIALE: 6.440 SUC MIN NON RESIDENZIALE: 367 UT: 0,158

ITER COOPERATIVA RAVENNATE
INTERVENTI SUL TERRITORIO
Vicepresidente
MARIA FAROLE

Raimo Filomena
Paganelli Rino



Ravenna
ORIGINALI
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
S. Alberto Morigi

FEB. 2011

Morigi Romano

Prati Maurizio

Prati Maurizio

Ambiti a programmazione unitaria e concertata

Ambito: S. ALBERTO - SERVIZI AL PARCO - IMPIANTI SPORTIVI
Località: S. Alberto
Referenti: Proni
Ultima modifica testo: 08/02/2011
Zona: Forese
Coadiuvanti: Dradi - Vistoli
Ultima modifica dati: 08/02/2011
Stampa: 08/02/2011
N. Scheda
CoS18
GIALLO

FACOLTATIVA

UT PREMIO EXTRA	0,000	SUC PREMIO EXTRA	0	UT PREMIO RICETTIVO:	0,000	PREMIO RICETTIVO:	0
UT OSPITATA:	0,000	SUC OSPITATA:	0	UT PREMIO OSPITATA:	0,000	PREMIO OSPITATA:	0
UT ERS:	0,019	SUC ERS:	800				
SUC TOTALE FACOLTATIVA:			800				

SUC TOTALE GENERATA + FACOLTATIVA

SUC TOTALE GENERATA + FACOLTATIVA:	7.607	UT:	0,18
SUB COMPARTO:	CoS18b	NOME SUBCOMPARTO:	Comparto Sud

GENERATA

ST: 33.600

Proprietà:

UT :	0,000	SUC:	0		
UT RICETTIVO:	0,000	SUC TURISTICA MIN:	0		
SUC RIMANENTE:	0	% MAX RESIDENZIALE:	0%	SUC RESIDENZIALE:	0
		% MIN NON RESIDENZIALE:	0%	SUC NON RESIDENZIALE:	0

Superfici ERS:

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

Superfici Ospitate:

UT OSPITATA:	0,000	OSPITATA:	0
UT PREMIO OSPITATA:	0,000	PREMIO OSPITATA:	0

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

RESIDENZIALE:	UT ALTRA SUC :	0,017	ALTRA SUC :	560
NON RESIDENZIAL	UT ALTRA SUC :	0,000	ALTRA SUC :	0

Totali:

SUC TOTALE:	560	SUC MAX RESIDENZIALE:	560	SUC MIN NON RESIDENZIALE:	0	UT:	0,017
-------------	-----	-----------------------	-----	---------------------------	---	-----	-------

FACOLTATIVA

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

SUC TOTALE GENERATA + FACOLTATIVA

SUC TOTALE GENERATA + FACOLTATIVA:	560	UT:	0,02
------------------------------------	-----	-----	------

3c. Dati quantitativi :

Comparto NORD

St1a (urbano) 33.900 x 0,10 = 3.390 m² Suc
St1b (agricolo) 9.300 x 0,03 = 279 m² Suc
Totale Suc = 3.669 m²



ORIGINALE
IL C.A.P.A.
MANIPOLAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Matti

Prati Massimo

Mario Bonvicini
Paganelli Rinaldo
Raimondo Silvestri

ITER COOPERATIVA RAVENNAISE
INTERVENTI SUL TERRITORIO
Vicepresidente
MARIA FALOLFI

Ambito: S. ALBERTO - SERVIZI AL PARCO - IMPIANTI SPORTIVI

N. Scheda

Località: S. Alberto

Zona: Forese

Referenti: Proni

Coadiuvanti: Dradi - Vistoli

CoS18

Ultima modifica testo: 08/02/2011 **Ultima modifica dati:** 08/02/2011 **Stampa:** 08/02/2011

GIALLO

Altra Suc: è derivante dall'edificio esistente (Suc m² 450) su Foglio 36 mapp. 78 demolibile e ricostruibile nel comparto stesso.

Comparto SUD destinato ai nuovi impianti sportivi

St2 33.600 x 0,06 = 2.016 m² (da collocare nel comparto nord) + premio della Suc ospitata = 1/3 pari a 672 m²
Totale Suc = 2.688 m².

Altra Suc: è derivante dalla compensazione per la cessione delle aree per il completamento degli impianti sportivi da parte delle proprietà Morigi/Prati (m² 560)

3d. Standard :

Standards di legge in relazione agli usi, SS di 10 mq/ab per la quota ospitata e 30 mq/ab per la rimanente Suc residenziale

4. CRITICITA' :

1) Vincoli ambientali – "zona di particolare interesse paesaggistico ambientale", - comparti all'interno del Parco Delta Po. Vincoli derivanti dal Piano di Bacino.

La Valsat di POC definirà eventuali prescrizioni/procedure di Vas cui eventualmente assoggettare il PUA.

2) Acque meteoriche: per la nuova espansione (localizzata a nord) graviteranno su impianto comunale (occorre potenziamento dello scolo Mercato per un tratto di 1 km perché attualmente di sezione modesta, realizzazione di scolmatore per acque chiare) + vasca di laminazione (da realizzare al di fuori dell'area standard a verde pubblico). Per le acque nere studiare sistema per mandarle a collettamento con adeguamento. Condotte gas sature e acquedotto (verificare con programmi Hera e ATO).
Acque nere, da collegare al collettamento con adeguamento per S18a (nord).

3) Va valutata attentamente l'accessibilità al comparto. La viabilità è già allo stato attuale in sofferenza per sovraccarico.

4) Complessità della progettazione del comparto, (con particolare riferimento ai nuovi impianti sportivi a Sud) e al trasferimento del centro sportivo esistente a Nord

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:

- 1) Modalità di attuazione delle opere pubbliche negli art.18 ai sensi del DLgs 163/06.
- 2) Parametri qualitativi edilizi - urbanistici, in relazione alle NTA di RUE (art. XI.13) e 5.2.1, e del PSC (art. 23) e del POC, relativi alla costruzione con sistemi eco-compatibili e fonti rinnovabili.
- 3) Parametri qualitativi e del sistema del verde e integrazione fra parti private e attrezzature pubbliche.
- 4) Modalità di acquisizione delle aree ad uso pubblico (impianti sportivi e parco fluviale)
- 5) Tipologie e modalità attuative per Suc di ERP/ERS e loro distribuzione d'intesa col Servizio Gestione Urbanistica.
- 6) Vasche di laminazione da collocare al di fuori del verde a standard pubblico (se in zona agricola premio dello 0.02 m²/m²).
- 7) Quantificazione degli oneri aggiuntivi in relazione agli usi e alla loro incidenza per m² di Suc, secondo i valori definiti dal PSC.

COOPERATIVA RAVENNATE
INTERVENTI AL TERRITORIO
VICEDIRETTORE
MARIA FAROLFI

Paganelli Pms
Raimondo
Preti chiodano

COMUNE DI RAVENNA
RAVENNA
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
S. Alberto Morigi

Morigi

Ambito: S. ALBERTO - SERVIZI AL PARCO - IMPIANTI SPORTIVI
Località: S. Alberto
Referenti: Proni
Zona: Forese
Coadiuvanti: Dradi - Vistoli
Ultima modifica testo: 08/02/2011 **Ultima modifica dati:** 08/02/2011 **Stampa:** 08/02/2011
N. Scheda
CoS18
GIALLO

5b. Prescrizioni specifiche :

- 1) Continuità dei percorsi e delle connessioni dei nuovi ambiti "Nord" e "Sud" con il paese e servizi limitrofi e in particolare col centro storico
- 2) Cessione delle aree per i nuovi impianti sportivi pari a m² 33.600 (All.2D1 – St2) alla stipula della convenzione di PUA generale. Contestualmente al PUA generale dovrà essere presentato il progetto definitivo degli impianti sportivi preliminarmente concordato con Servizio Sport, Servizio Edilizia e Servizio Patrimonio.
 Contestualmente alla realizzazione del 1° stralcio del PUA vanno attuate le opere sportive da realizzare a carico dei privati per l'importo di Euro 310.000,00 (con priorità per: un campo regolare, uno di allenamento, tribune, recinzione)
- 3) Cessione delle aree per servizi al parco e parco fluviale corrispondenti a una profondità di ml 80 in fascia di rispetto fluviale (All. 2D1)
- 4) Proprietà Prati e Morigi:
 Cessione delle aree per il completamento degli impianti sportivi alla stipula della convenzione di PUA generale (area di complessivi m² 20.700, individuata con lettere H1 e I1 nell'allegato 2D1) a fronte di due lotti a verde privato con possibilità di realizzarvi m² 280 di Suc cadauno (individuati con lettere H2 e I2 nell'allegato 2D1), elevabile a mq 300 previo trasferimento di quote dal comparto CoS18a al comparto CoS18b
- 5) Il capannone più prossimo all'argine fluviale dovrà essere demolito alla stipula dell'accordo di POC
- 6) I restanti due capannoni dovranno essere demoliti e la loro Suc (pari a circa m² 2.500) trasferita, come Suc produttiva, in comparti ospitanti (da specificare tempi e modalità in sede di PUA)
- 7) Al fine di alleggerire il carico urbanistico del comparto nord (per buona parte ricadente in fascia di rispetto fluviale e entro fascia di rispetto Piano di bacino) può essere trasferita in comparti ospitanti anche una quota di Suc fino a m² 1.000
- 8) Al fine di un più adeguato collegamento col C.S. potrà essere demolito l'edificio esistente sul Foglio 36 mapp. 78 con recupero della Suc (m² 450) nel nuovo comparto a nord
- 9) Al fine di: un miglior collegamento col centro storico e il "Palazzone"; riqualificare i retri che si affacciano sul nuovo comparto; rettificare il limite sud dei nuovi impianti sportivi, il PUA generale potrà comprendere all'interno dell'ambito concertato anche unità edilizie con esso confinanti
- 10) Vista la complessità progettuale (oltre che gestionale) del comparto, che vede coinvolti oltre ai privati e all'Amministrazione Comunale anche il Parco del Delta, il Comune si impegnerà a svolgere un ruolo attivo di coordinamento (coordinatore del progetto: Servizio Progettazione Urbanistica)

5c. Prestazioni di Valenza ambientale paesaggistica :

Qualità della progettazione e qualità degli interventi e del verde, anche di filtro e/o per l'abbattimento dei rumori : in sede di PUA dovranno essere definiti i parametri qualitativi. Definizione dei limiti e contestualizzazione in relazione al tessuto urbano esistente e al paesaggio agricolo limitrofo con particolare attenzione al parco fluviale e alla vicinanza del fiume.

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

6. Tempi d'attuazione / stralci :

L'attivazione dell'ambito può avvenire entro il primo quinquennio a risoluzione delle criticità individuate con le modalità definite nell'accordo e dalle norme di POC; la sua attuazione da articolarsi in due o più stralci dovrà avvenire, previa approvazione di "PUA generale" (1), in non meno di due quinquenni. Nel primo, oltre che la realizzazione delle parti pubbliche (trasferimento e realizzazione del nuovo centro sportivo), da definirsi in sede di PUA generale (previa redazione di specifico cronoprogramma), potrà realizzarsi fino al 50% della potenzialità edificatoria complessiva. 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.



Proprietà Prati e Morigi
Proprietà Prati e Morigi
 COOPERATIVA RAVENNAISE INTERVENTI SUL TERRITORIO
 Vicepresidente MARIO FALDI

Prati Morigi

Ambito: S. ALBERTO - SERVIZI AL PARCO - IMPIANTI SPORTIVI

Località: S. Alberto

Zona: Forese

Referenti: Proni

Coadiuvanti: Dradi - Vistoli

N. Scheda

CoS18

Ultima modifica testo:

08/02/2011

Ultima modifica dati:

08/02/2011

Stampa:

08/02/2011

GIALLO

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

7. Allegati :

- All. 2A1 - Tabella tempi di attuazione
- All. 2B1 - Elenco proprietà
- All. 2B2 - Planimetria catastale
- All. 2D1 - Individuazione sub comparti
- All. 2D2 - Relazioni - Schemi - Indirizzi - Linee guida

ITER COOPERATIVA RAVENNATE
INTERVENTI SUL TERRITORIO
vicepresidente
MARIA PAROLA

Mario Bonaventura

Raimondo De Luca
Papamello Rino

Prati Romano



FEB. 2011
ORIGINALI
IL CARO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Mutti

Ambito: S. ALBERTO - SERVIZI AL PARCO - IMPIANTI SPORTIVI
Località: S.Alberto

Zona: Forese

N. Scheda
CoS18

Tabella tempi di attuazione ambito CoS18 - S.Alberto - Servizi al parco - Impianti sportivi

TEMPI ATTUAZIONE	ATTIVAZIONE	ATTUAZIONE POC			NOTE
	I POC	I	II	III	
PUA GENERALE	SI				(1)
	POC APPROVATO (1)				
PUA STRALCI	I _{EST} / II _{OVEST} (2)	I / II	/	/	(2)
OPERE URBANIZZAZIONE	I _{EST}	I	completamento	/	
OPERE PUBBLICHE	Progetti e Appalti	nuovo impianto sportivo	Parco fluviale	completamento	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA %	/	30 ÷ 50% (3)	30 ÷ 50%	0 ÷ 40%	(3)

(1) a risoluzione delle criticità principali

(2) il comparto OVEST è caratterizzato dal nuovo impianto sportivo mentre la potenzialità edificatoria è da traslare nel comparto EST salvo edifici e verde privato a servizio delle sole attuali proprietà.

(3) sono realizzabili gli edifici nel comparto II a servizio delle singole proprietà e il riutilizzo dei capannoni ad usi privati o trasferimenti della Suc dei capannoni in altri ambiti produttivi.

ITER COOPERATIVA RAVENNAESE
 INTERVENTI SUL TERRITORIO
 Vicepresidente
 MARIA FAROLF

Mir' Romano
Peppino Aino
Raffaello Antonina
Proti de'...



17- FEB 2011
 ORIGINAL
 IL CAPO AREA
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Mutti

Ambito: S. ALBERTO - SERVIZI AL PARCO - IMPIANTI SPORTIVI

Località: S. Alberto

Zona: Forese

N. Scheda
CoS18

S18 a/b		S.ALBERTO -SERVIZI AL PARCO - IMPIANTI SPORTIVI				
N	PROPRIETA'	CF	foglio	mappale	superficie	NOTE
B	COMUNE DI RAVENNA con sede in RAVENNA	354730392	Sant'Alberto 36	237	15.970	*Ente Urbano
			Sant'Alberto 35	289	2.604	*
				13	1.962	*
			totale	20.536		
C	BELLA CIAO fondazione	92067450392	Sant'Alberto 36	36	630	*
				879	466	*
			totale	1.096		
E	PAGANELLI PAOLO nato a RAVENNA il 01/11/1945 PAGANELLI RINO nato a RAVENNA il 31/07/1924 RAIMO FILOMENA nata a SARNO il 16/02/1938	PGNPLA45S01H199H PGNRNI24L31H199X RMAFMN38B56I438B	Sant'Alberto 36	865	10.431	*
				878	9.130	*
				78	850	*
			totale	20.411		
H	PRATI MAURIZIO nato a RAVENNA il 25/04/1954	08037790584 PRTMRZ54D25H199Z	Sant'Alberto 35	306	22.180	**
			totale	22.180		
I	MORIGI ROMANO nato a FORLI' il 28/10/1936	MRGRMN36R28D704N	Sant'Alberto 35	17	37.663	*
L	ITER - COOPERATIVA RAVENNATE DI INTERVENTI SUL TERRITORIO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in LUGO	00205320393	Sant'Alberto 36	239	21.670	*Ente urbano
			totale	21.670		

* superficie catastale
 ** superficie ricavata a video

Morigi Romano
Paganelli Rino
Raimo Filomena
Prati Maurizio

ITER COOPERATIVA RAVENNATE
 INTERVENTI SUL TERRITORIO
 presidente
 MARIA CAROLINA

COMUNE DI RAVENNA

Ravenna, FEB. 2011
ORIGINALE
 IL CAPOAREA
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Arch. Alberto Matti

Ambiti a programmazione unitaria e concertata

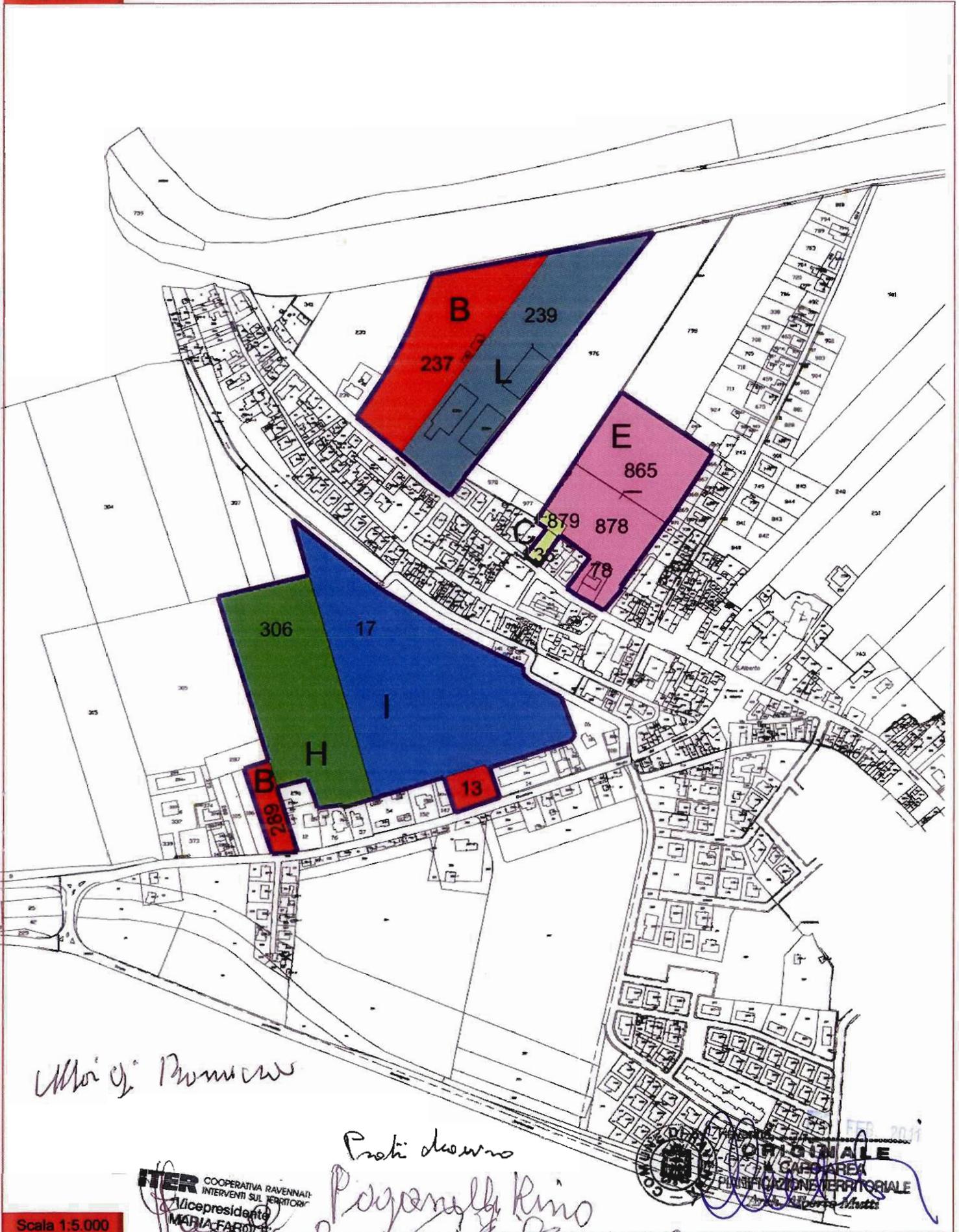
Ambito: S. ALBERTO - SERVIZI AL PARCO - IMPIANTI SPORTIVI

Località: S. Alberto

Zona: Forese

N. Scheda

CoS18



Uff. di P. n. n. n.

Proti dis. n. n.

ITER COOPERATIVA RAVENNA
INTERVENTI SUL TERRITORIO
Vicepresidente
MARIA FARDI

Pozzani Rino
Ravenna

COPIA
OGG 2011
GABRIELLA
PUNIZIONE TERRITORIALE
S. Alberto

Ambiti a programmazione unitaria e concertata

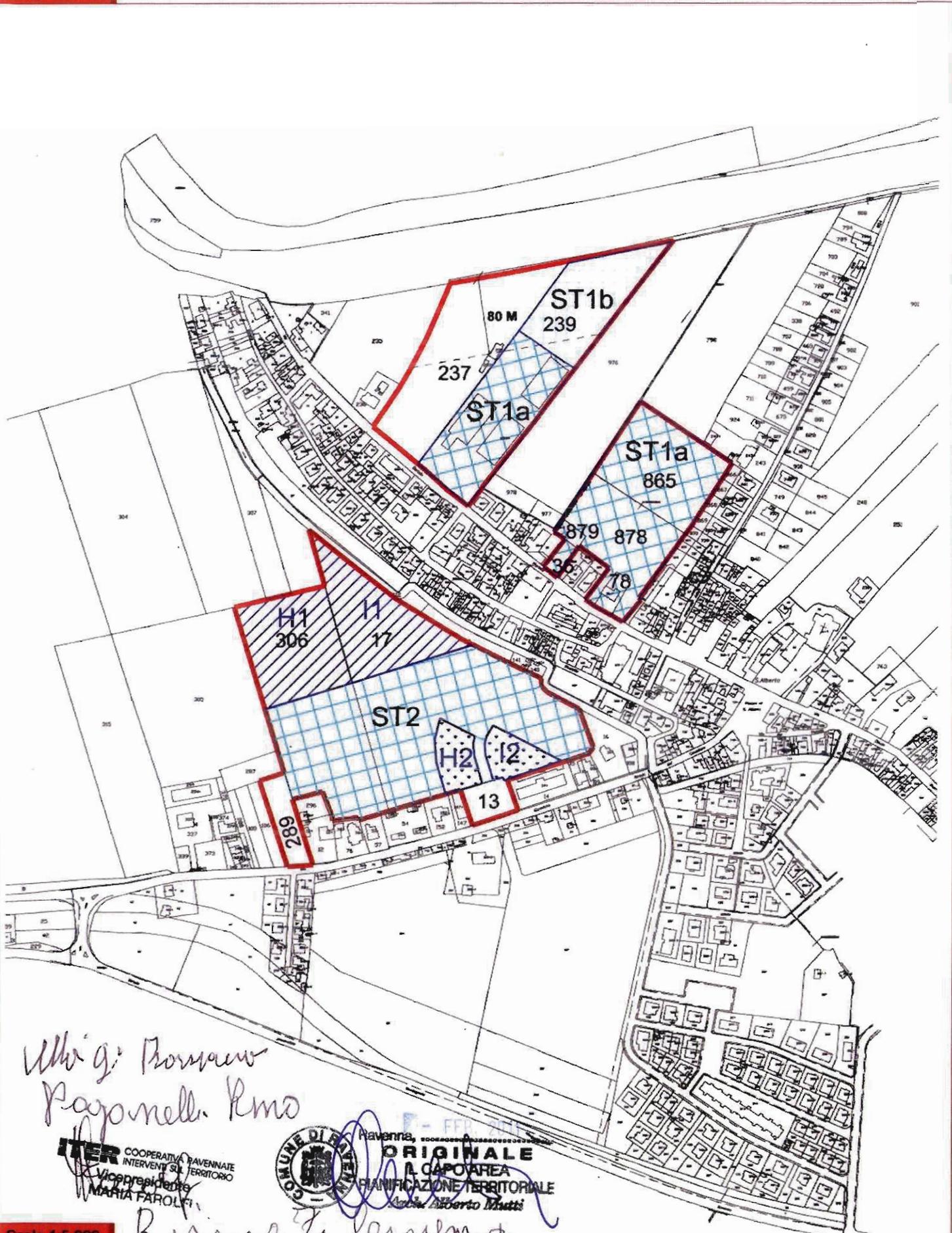
Ambito: S. ALBERTO - SERVIZI AL PARCO - IMPIANTI SPORTIVI

Località: S. Alberto

Zona: Forese

N. Scheda

CoS18



*Ugo Bonaventura
Pagnelli Rmo*

ITER COOPERATIVA RAVENNATE
INTERVENTI SUL TERRITORIO
Vicepresidente
MARIA FAROLFI



RAVENNA - FEB 2003
ORIGINALE
IL CAPOAREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
S. Alberto Matti

Scala 1:5.000

*Raimondo Talarone
Crotti Giovanni*

Ambiti a programmazione unitaria e concertata

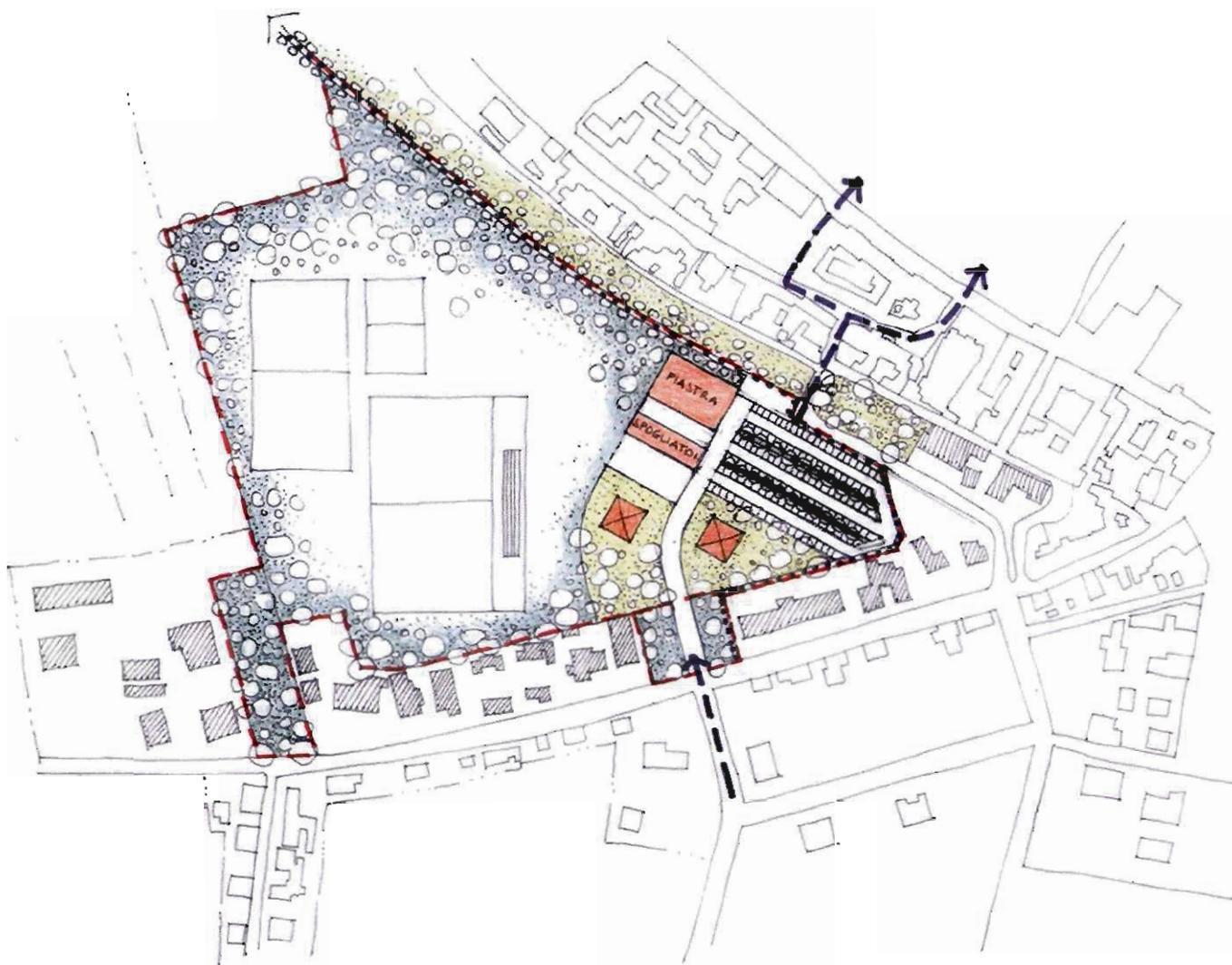
Ambito: S. ALBERTO - SERVIZI AL PARCO - IMPIANTI SPORTIVI

Località: S.Alberto

Zona: Forese

N. Scheda

CoS18



Mario Romano
 ITER COOPERATIVA RAVENNA
 INTERVENTI SUL TERRITO.
 Vicepresidente
 MARIA PAOLA

Proti chomna
Paganelli Rino
Romano Silvana

7 FEB
 Ravenna
ORIGINALE
 IL CAPO/AREA
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Arch. Roberto Mutti

