

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

**ACCORDO II° liv. (POC)
A NORMA DELL'ART. 18
DELLA LEGGE REG. N. 20/2000
RELATIVO A: COMPARTO S22
S.MICHELE – ZONA PRODUTTIVA E VIABILITA'**

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

da una parte:

- società **CABTERRA Cooperativa Agricola Braccianti Territorio Ravennate Società Coop. Agricola** (codice fiscale 00081960395) avente sede a Ravenna, località Piangipane, in via Piangipane n. 262, in persona del legale rappresentante
proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 95 – mapp. 223 (parte), 81 (parte); Foglio 95 mapp. 2 e Foglio 64 mapp. 467;

- società **IMMOBILIARE BRACCESCA s.r.l.** (codice fiscale 02075560397) avente sede a Ravenna, in via Doberdò n. 17/b, in persona del legale rappresentante
proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 95 - mapp. 158 e 159;

- società **CAP MOTORI SRL** (codice fiscale 01546730381) avente sede legale a Cotignola (Ra) in via Madonna di Genova n.39 , in persona del legale rappresentante
proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 65 - mapp. 101 - 104 - 113;

- società **ATHENA s.r.l.** (codice fiscale 02133390399) avente sede a Ravenna, frazione Fornace Zarattini, in via Braille n. 4, in persona del legale rappresentante signor
proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 65 – mapp. 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 89;

- società **N.C.C. SRL** (codice fiscale 02324420393) avente sede legale a Ravenna, frazione Ghibullo, in Piazza Gabrielli n. 10, in persona del legale rappresentante signor
proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 65 - mapp. 114, 115 e Foglio 96 – mapp. 92;

- signor **RAFFI GIAMPIERO** (codice fiscale RFF GPR 59P23 H199T) nato a Ravenna il 23 settembre 1959, residente a Ravenna, località San Michele, in via Bartolotte, 1 proprietario del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 96 - Mapp. 107 - 185 (Sup. parziale) - 186 (Sup. parziale) e Foglio 120 Mapp. 160 (Sup. parziale) – (189 particella che da visura catastale risulta soppressa ma ancora presente in estratto di mappa catastale);

- signora **RAFFI MARIA LUISA** (codice fiscale RFF MLS 58L42 H199B) nata a Ravenna il 02 luglio 1958, residente a Ravenna, frazione San Michele, in via Bartolotte n. 5 le cui generalità sono quelle sopra riportate, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 96 - Mappale 164 (Sup. parziale);

[Handwritten signatures and notes]
1/14



Ravenna, 02 FEB 2011
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Mutti

[Handwritten signature: Maria Luisa Raffi]

[Handwritten signature: V. B. A. De...]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- signor **RAFFI GIAMPIERO**, le cui generalità sono le medesime sopra riportate, proprietario del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 120 - Mapp. 192 e 191;

- società **SOCIETA' 3 LAGHI S.A.S.** di Casalboni Ido & C. (codice fiscale n. 00948970397) avente sede a Ravenna in Viale Della Lirica n. 49, in persona del legale rappresentante
proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 95 - Mapp. 79 (Ente Urbano) e 86;

- signor **RIVALTA MAURIZIO ROMANO ANTONIO** (codice fiscale RVL MZR 56R07 F205W) nato a Milano il 07 ottobre 1956 residente a Ravenna, in Via Vallona n. 3; signora **GORI GORALDA** (codice fiscale GRO GLD 30H59 B507H) nata a Campi Bisenzio (FI) il 19 giugno 1930, residente a Ravenna in via Boccaccio n. 6; signor **RIVALTA FEDERICO MARIA** (codice fiscale RVL FRC 59E24 F205J) nato a Milano il 24 maggio 1959 residente a Rovolon, Padova, in Via Albettoniera n. 110/A; signora **RIVALTA ANTONELLA LINDA MARIA** (codice fiscale RVL NNL 64H54 F205U) nata a Milano il 14 giugno 1964, residente a Castell'Arquato (PC) in c.s. Sabbionara n. 18, proprietari del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 65 - mapp. 97, 98 (sup. parziale);

- società **LOGISTICA INTEGRATA S.R.L.** (codice fiscale 02294980392) avente sede a Ravenna, frazione Fornace Zarattini, in Via Braille n. 4, in persona del legale rappresentante
proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 95 mapp. 224 e Foglio 64 mapp. 466 e Foglio 65 mapp. 105 (sup. parziale), 106;

- signor **LACCHINI LUCIO** (codice fiscale LCCLCU78S04E7300) avente sede in Ravenna, frazione S. Michele, in via Bartolotte n. 8; proprietario del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 95 mapp. 220 (sup. parziale).

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

dall'altra:

Comune di Ravenna (cod. fisc. n.00354730392), in persona del Sindaco in carica **FABRIZIO MATTEUCCI** (cod. fisc. n. MTTFRZ57B21H199S), nato a Ravenna il 21.02.1957 e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, Piazza Del Popolo n. 1, (48100) Ravenna, autorizzato alla firma del presente atto con delibera di C.C. n. 17761/34 del 18.02.2010

PREMESSO che:

La legge regionale n. **20/2000 del 24/03/2000**, e sue successive modifiche e integrazioni, prevede che la pianificazione comunale si articoli 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;¹

¹ 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 condise dai



Stampa: FEB 2011
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Prof. Alberto Musci

2/14
Marte Lucia Ratti

Handwritten signatures and notes, including 'Giacca', 'Andone', 'Appelle for', and 'Ratti'.

- 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 9 - 10 - 11 e 30 marzo 2009 ed iscritto nel repertorio rispettivamente con i numeri: 52 - 56 - 60 e 80, 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, come riportato nell'All.2 e rappresentato negli elaborati grafici prodotti dai privati (2B1 e 2B2) al fine di:

a) stralciare aree dall'ambito assoggettandole a disciplina di RUE, come graficamente riportate negli elaborati grafici di POC, in quanto aree da destinarsi prevalentemente ad usi ecologici-ambientali.

Nel "Comparto NORD" sono stralciate le aree di proprietà (identificabili con le lettere C, D, B2, T nell'elaborato 2B1 presentato dalle proprietà): Sono stralciate e così ripianificate le seguenti aree di proprietà:

- C + D) HERA Spa, Foglio 95 mapp. 82 di circa m² 91.428
- B2) CABTERRA, Foglio 95 parte mapp. 81, parte mapp. 223, per una superficie complessiva di m² 23.019 circa.

Pertanto le aree C + D + B2 sono così ripianificate e normate da disciplina di RUE, art. III.6 "Zona di recente rimboschimento". In aggiunta a quanto previsto dall'art. III.6 del RUE, per dette aree è definito il seguente obiettivo di località: sono consentiti usi ecologico-ambientali, sulla base di uno specifico PUC (ai sensi dell'art. I.9 di RUE) che potrà definire, in ragione dello stato di fatto e di diritto delle aree, tra gli usi compatibili anche la produzione di energia da fonti alternative con esclusione delle bio-masse.

- T) NUOVA SATEC srl, Foglio 96 mapp. 104 di superficie m² 1.652 circa, viene assoggettata a rispetto stradale, in particolare "verde di mitigazione e filtro privato", art. II.35 delle NTA di RUE.

b) inserire all'interno dell'ambito aree a compensazione delle superfici stralciate e/o stralciabili e a fronte di realizzazione di opere pubbliche.

Leggieri
Manie
Tranquillo
Vishb



Alberio Mutti
10 - FAE
ORIGINALE
CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberio Mutti

Amabile
Amabile

2) **RAFFI MARIA LUISA** (N2 – N3), Foglio 96 mapp. 164 (parte) per una superficie di mq 22.865 circa; senza potenzialità edificatoria aggiuntiva;

3) **RAFFI GIAMPIERO** (M2), Foglio 96 mapp. 185 (parte) e mapp. 186 (parte) per una superficie rispettivamente di mq. 925 circa e mq. 3.735 circa, senza potenzialità edificatoria aggiuntiva.

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

Le superfici delle aree stralciate e/o inserite saranno in ogni caso definite in sede di PUA generale in relazione alla reale superficie rilevata.

RICORDATO inoltre che:

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

Per l'ambito unitario individuato nella Scheda di PSC **S22 Titolo S.Michele – Zona Produttiva e Viabilità** (All. 1) - a cui l'oggetto del presente accordo si connette – l'Amministrazione si prefigge gli obiettivi in essa esplicitati. Nella nuova Scheda di POC **S22 Titolo S.Michele – Zona Produttiva e Viabilità** (All. 2) che fa parte integrante e sostanziale del presente Accordo, vengono meglio definiti gli usi, le quantità, le prestazioni e prescrizioni coerentemente con le previsioni del PSC (cfr. ART. 13 co. 8) ed altresì con gli obiettivi sanciti nella succitata Scheda di PSC.

Si sono svolti n. 4 incontri, in data 16/07/09 – 09/11/09 - 03/12/09 e 05/01/11 con le proprietà, come risulta dai verbali redatti e approvati o sottoscritti (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 presentata 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.

Comune di Ravenna
Ravenna, sede del Comune
ORIGINALE
IL CAPO AREA
MANICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Mutti

Maria Luisa Raffi
Giampiero Raffi
16/07/09
18/11/09
03/12/09
05/01/11

Armando
Gianluigi Gari

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 S22 Titolo S.Michele - Zona Produttiva e Viabilità** (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 generale) relativa alla concreta attuazione degli interventi/progetti di cui al presente accordo, consapevole che il **successivo accordo di terzo livello (convenzione del PUA generale)** avrà ad oggetto una miglior definizione della tempistica e delle modalità attuative delle previsioni del POC relative all'ambito del quale trattasi, in particolare per la realizzazione degli interventi, e quant'altro previsto nel presente accordo - oltre alla eventuale individuazione degli stralci attuativi dei comparti;

- conseguentemente, ai fini prima menzionati, in fase di presentazione/approvazione del PUA generale, a sottoscrivere, indi stipulare la convenzione di PUA generale che definirà e specificherà gli obblighi da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Ravenna. Con tale convenzione saranno prestate ulteriori fidejussioni, bancarie o assicurative, tali da far configurare idonee garanzie relative all'adempimento delle varie obbligazioni assunte nei confronti dell'Amministrazione, garanzie che dovranno essere definite sia in relazione a quanto previsto dalla convenzione tipo sia agli impegni già assunti con il presente Accordo;

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

Nell'ambito del presente Accordo, in particolare SI IMPEGNA²

- 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 (punto 4 dell'All.2) 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. 4³;

² 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

³ 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

7 / 14

Stampa: FEB 2011
ORIGINALI
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Mutti

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, se necessario, 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 **S22 Titolo S.Michele – Zona Produttiva e Viabilità (All. 2) - in coerenza con le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e smi. - nel rispetto delle prescrizioni, modalità e dei tempi come definiti all'interno della scheda di riferimento (All. 2) ed eventualmente da specificarsi e/o approfondirsi in sede di convenzione PUA generale, nonché relativamente alla viabilità rappresentata nello schema allegato.**

Tali opere pubbliche consistono in:

- a) realizzazione della nuova viabilità NORD-SUD, di connessione con la via Faentina (cat. C1), con cessione gratuita delle relative aree, a servizio dei comparti Centro e NORD e di connessione fra via Canala e la Faentina, con ristrutturazione della viabilità esistente e relativi innesti e/o rotatorie. La parte a Nord anche esterna all'ambito fra rotatoria di progetto e via Canala potrà essere realizzata con l'eventuale utilizzo a scomputo degli oneri di U2, o in relazione ad eventuali ulteriori previsioni urbanistiche dell'ambito produttivo
- b) realizzazione della connessione con il raccordo autostradale, con cessione gratuita delle relative aree, d'intesa con la Soc. Autostrade/ANAS in relazione anche alla soluzione finale del tracciato dell'E55, a scomputo parziale degli "oneri aggiuntivi" di cui agli Allegati n.1 (PSC) e n. 2 (POC)
- c) realizzazione di un sottopasso veicolare e relativo raccordo stradale con la viabilità esistente, del "Comparto SUD", con cessione gratuita delle relative aree
- d) realizzazione della viabilità di cui all'obiettivo di località (3) di RUE, con cessione gratuita delle relative aree ed in relazione ad ulteriori previsioni urbanistiche del Comparto Sud in ragione di 1 mq di Suc (residenza libera) ogni 200 Euro di costo di realizzazione della strada.

N.B.: per un maggior dettaglio delle opere, si veda l'All.2 (facente parte dell'Accordo) punti: 3c, 4, 5a e 5b.

B) (qualora l'accordo preveda 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 fatta salva la disponibilità del Privato ad anticiparne la cessione – prima o dopo l'adozione del POC – nel qual caso il Comune garantisce comunque il mantenimento della potenzialità edificatoria:

l'area relativa alla viabilità di connessione con il nucleo abitato di cui all'obiettivo di località (3) di RUE così come descritta nella scheda di POC e da individuare catastalmente in sede di PUA generale. Qualora venisse anticipata



Handwritten notes and signatures on the left margin:
- Vertical text: "Michele" (written vertically)
- Large signature: "Michele" (written vertically)
- Other illegible handwritten notes and signatures.

Handwritten signatures and notes at the bottom:
- Several illegible signatures in blue ink.
- Note: "pubbliche" (written vertically)

- 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, S22 Titolo S.Michele – Zona Produttiva e Viabilità** (All. 2) nella proposta di POC così da rendere la stessa scheda parte integrante di quest'ultimo;
- a sottoporre la presente intesa preliminare, l'allegata Scheda **S22 Titolo S.Michele – Zona Produttiva e Viabilità** (All. 2) nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale adozione e approvazione;
- per quanto di competenza, a supportare la Parte Privata nella definizione progettuale di cui al presente articolo in particolare: l'Amministrazione Comunale si impegna, d'intesa coi privati, in sede di perfezionamento dell'Accordo di secondo livello e/o in sede di PUA a definire un programma di lavoro che impegni le parti (pubblico e privato), sui contenuti, procedure, tempistica e risorse, al fine di meglio rendere fattibile l'Accordo, in relazione anche alle criticità e complessità non dipendenti necessariamente dalle proprietà (realizzazione fognature, stipula accordo territoriale, realizzazione E55, procedure per pareri, conferenze di servizi, ecc.). L'Amministrazione Comunale si impegna a coordinare il rapporto con gli enti competenti per il rilascio dei pareri necessari ad attuare i progetti;
- a definire prima dell'approvazione del POC l'Accordo territoriale con la Provincia di Ravenna in quanto il comparto rientra nell'ambito strategico individuato dal PTCP;
- 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.

Mario e Leo e Paolo

Manfredi

Beltrami

Alfo

Alfonso
Alfonso

Manfredi

Manfredi



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 PUA generale.
- 2) Mancato rispetto della tempistica per la presentazione del/dei progetto/i preliminari/definitivi/esecutivi per le opere pubbliche da eseguirsi a cura della Parte Privata, secondo le modalità e tempistiche definite nella allegata Scheda di POC e/o ulteriormente specificato in sede di PUA generale.
- 3) Mancata/ritardata cessione delle aree relative alla viabilità di connessione con il nucleo abitato di cui all'obiettivo di località (3) di RUE come descritta all'art. 1. individuate come strategiche, in relazione agli obblighi già previsti nella Scheda **S22 Titolo S.Michele - Zona Produttiva e Viabilità** (All. 1), confermati e/o meglio definiti nella Scheda di POC (All. 2).
- 4) Mancato/ritardato versamento, nei termini indicati, delle somme a titolo di "extra-oneri" per le opere pubbliche realizzate direttamente dal Comune o altro soggetto a ciò preposto in relazione agli obblighi assunti nell'accordo di POC.

Penali:

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

- 100 euro/giorno per i primi 3 mesi
- 200 Euro/giorno per i mesi successivi fino al sesto mese
- 300 Euro/giorno per ritardi oltre il sesto mese

Gli importi sopra individuati saranno eventualmente gravati del maggior danno subito dall'Amministrazione Comunale.

Le suddette penali non sono dovute, qualora gli adempimenti di competenza siano condizionati a interazioni con altri Enti esterni (es. acquisizione pareri), e il ritardo sia quindi connesso a cause oggettive di forza maggiore non imputabili alla Parte Privata e debitamente comprovate.

Il Comune è altresì autorizzato, a fronte dell'adempimento tardivo, ad escutere la eventuale fideiussione prestata dalla Parte Privata, a garanzia di specifici adempimenti previsti dall'Accordo stesso, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate.

Decorso il termine di 6 mesi rispetto alle tempistiche pattuite nel presente accordo (o come meglio prescritte e dettagliate nelle schede di riferimento), a fronte della perdurante inerzia della Parte Privata, valutata la natura della violazione effettuata, si determinerà la risoluzione dell'accordo per inadempimento, con la escussione altresì delle eventuali garanzie fidejussorie prestate dalla Parte Privata e ferma restando l'applicazione delle penali dovute.

Il Comune si riserva infine la facoltà di avviare l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.



Reverenza,
ORIGINALE
IL GARO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Mutti

FEB. 2011

[Handwritten signatures and stamps]

CAP MOTORI s.r.l.
il legale rappresentante sig.

[Handwritten signature]

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

[Handwritten signature]

N.C.C. S.R.L.

N.C.C. s.r.l.
il legale rappresentante sig.

P.zza Gabrielli, 10 - Ghibullo

48100 RAVENNA

Reg. Impr./C.F./P.IVA 02324420393

REA RA 191653

SOCIETA' 3 LAGHI S.A.S. di Casalboni Ido & C.
il legale rappresentante sig.

[Handwritten signature]

LOGISTICA INTEGRATA s.r.l.
il legale rappresentante sig.

[Handwritten signature]

RAFFI GIAMPIERO

[Handwritten signature]

RAFFI MARIA LUISA

[Handwritten signature]

RIVALTA MAURIZIO ROMANO ANTONIO

[Handwritten signature]

GORI GORALDA

[Handwritten signature]

X RIVALTA FEDERICO MARIA

[Handwritten signature]

X RIVALTA ANTONELLA LINDA MARIA

[Handwritten signature]

LACCHINI LUCIO

[Handwritten signature]

[Vertical handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Ravenna
ORIGINALE
IL CAPS AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Mutti

FEB. 26/11

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Ambito: S.MICHELE - ZONA PRODUTTIVA E VIABILITA'

S22

Piano Operativo Comunale 2010 - 2015

PROPRIETA' ACCORDO DI PSC SOTTOSCRITTO :

Cooperativa Agricola Braccianti Territorio Ravennate Societa, Hera S.P.A. , Soc. Athena srl, Opera Di Santa Teresa Del Babin Gesu' Ravenna, Raffi Giampiero, Raffi Maria Luisa , Zanni Domenica, Soc Pesca Sportiva La Perla snc, Rivalta Maurizio Romano Antonio, Rivalta Federico Maria, Gori Goralda, Rivalta Antonella Linda Maria, Immobiliare Bracesca srl (non ha firmato), Soc. Sacchi Teli Contenitori Satec srl (non ha firmato), Cassa Per La Formazione della proprietà contadina (non ha firmato)

Riserve :

Cooperativa Agricola Braccianti Territorio Ravennate Societa, Hera S.P.A. , Soc CAP Motori srl, Soc. Athena srl, N.C.C. srl, Raffi Giampiero, Raffi Maria Luisa , Zanni Domenica, Soc 3 laghi sas, Rivalta Maurizio Romano Antonio, Rivalta Federico Maria, Gori Goralda, Rivalta Antonella Linda Maria, Immobiliare Bracesca srl, Logistica integrata srl, Soc. Sacchi Teli Contenitori Satec srl (non ha firmato)

PROPRIETA' ACCORDO DI PSC STIPULATO :

Riserve :

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLE RISERVE :

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

SUPERFICI DI PSC:

Comparto SUD prevalentemente residenziale: St = 27.000 mq
 Comparto CENTRALE (ricettivo - servizi) : St = 66.000 mq. + fasce di filtro
 Comparto NORD produttivo + servizi privati connessi - St complessiva (mq. 700.000) + zona D4 di PRG 93 - St. produttivo = 500.000 di nuovo impianto + D4 di PRG 93 (da quantificare St).
 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 :

Comparto SUD prevalentemente residenziale: ST = 27.000 mq.; Suc max 3.500 mq. con Ut = 0,13 mq/mq. (non residenziale 350 mq.) In sede di POC è facoltà incrementare la potenzialità edificatoria di Ut 0,03 mq/mq per ERP e/o Su ospitata + premio pari ad 1/3 della superficie ospitata.
 Comparto CENTRALE: St = 66.000 mq. + fasce di filtro con Ut = 0,18 mq/mq; prevalentemente ricettivo. ricettivo min. 6.000 mq. (con eventuale premio del 50% della Su per progetti di qualità e con servizi integrativi) (il resto: direzionale + servizi privati di interesse pubblico)
 Comparto NORD produttivo + servizi privati connessi - St complessiva (mq. 700.000) + zona D4 di PRG 93 - St produttivo = 500.000 di nuovo impianto + D4 di PRG 93 / Ut = 0,30 mq/mq. su 700.000. (Ut = 0,42 su St produttivo)
 Trattasi di tre comparti: Comparto NORD (produttivo + servizi); Comparto CENTRALE (ricettivo + servizi); Comparto SUD (residenza)
 Attestare i valori quantitativi complessivi finali

Note :

PROPOSTA BANDO :

- Presentate n. 5 richieste separate: N° 1; N° 3; N° 107; N° 109; N° 122 disponibilità a partecipare a fase di concertazione. La n. 3 è una richiesta per l'inserimento nell'ambito di una nuova Zona a Riordino dell'ambito di 10 Ha, avanzata da soggetto che non ha stipulato l'accordo di PSC.
- N° 107: polo logistico connesso al porto - previsti due comparti produttivi



[Handwritten signature]

Mario Deuse *[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]*

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Ambito: S.MICHELE - ZONA PRODUTTIVA E VIABILITA'

S22

N° 109 (di seguito relazionata): interventi di consolidamento, riqualificazione, ampliamento degli insediamenti esistenti, dotazioni pubbliche e servizi

PRESENTATA DA :

Cap. Motori srl ed altri (n.109)

CRITERI GENERALI :

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

CRITERI SPECIFICI :

- | | |
|--|-------------------------------|
| 1. Stato urbanizzazione e infrastrutture | relazionato – da approfondire |
| 2. Sostenibilità | relazionato – da approfondire |
| 3. Dotazione di servizi | relazionato |
| 4. Opere pubbliche e/o di interesse generale | relazionato |
| 5. Presenza PRG 93 | si |
| 6. ERP | relazionato |
| 7. Fonti rinnovabili | relazionato |
| 8. Delocalizzazione impianti non compatibili | relazionato |
| 9. Procedure di selezione | non trattato |

VALUTAZIONE PROPOSTA CONGRUITA' COI CRITERI

- Scarso Medio Buono Ottimo

Note :

Presentate N° 5 richieste di inserimento 1° POC separate.

- (N°1) Hera Spa: dichiara la propria intenzione a partecipare all'urbanizzazione del comparto S22 insieme al Consorzio "Ravenna Gateway" con una porzione di area in sua proprietà nel I POC - non ha aderito al Consorzio). Criticità derivata dall'area di proprietà utilizzata negli anni per lo smaltimento e stoccaggio rifiuti, terminata tale funzione il 22.09.2003. Necessario periodo post-operativo e monitoraggio, per un trentennio. Disponibilità a partecipare per la sola porzione effettivamente utilizzabile. (N.B. da quantificare – da definire modalità d'utilizzo ed eventuali vincoli dell'altra area).
- (N°3) Casa più immobiliare: (richiede l'inserimento all'interno del comparto S22 di una proprietà di circa 10 ha, dichiarando l'intenzione di partecipare al progetto di realizzazione di una area logistica integrata assieme alla società Logistica integrata srl, per compensare parte dell'area di Hera non utilizzabile).
- (N° 107) Logistica Integrata e Athena srl (promotori) Soc. 3 laghi srl, Gruppo Hera, Coop Agricola Braccianti, Casa Più Immobiliare srl + partner: la proposta riguarda la realizzazione di un polo logistico "District Park in San Michele" strettamente connesso al porto attraverso la realizzazione di due comparti produttivi (la trattazione della corrispondenza ai criteri definiti dal bando è molto sintetica). Si propone la realizzazione di un DISTRI PARK, cioè "una piattaforma logistica avanzata allocata a monte del terminal portuale e integrata con un sistema di trasporto intermodale, dove si crea valore aggiunto produttivo: le merci vengono scaricate dai container e attraverso operazioni di assemblaggio, controllo di qualità e imballaggio, confezionamento ed etichettatura vengono preparate per la spedizione al cliente finale. Il distripark è quindi non solo magazzini e piattaforme logistiche multimodali ma anche aree che beneficiano, secondo il regolamento comunitario, delle agevolazioni doganali di "free area" o "free port", in cui si svolgono le parti terminali di lavorazione del prodotto. All'interno del distripark oltre ai magazzini, ai servizi gestionali, ai servizi informativi e telematici vi sono anche capannoni dove possono essere svolte attività manifatturiere per trasformare semilavorati in prodotti finiti da avviare nei mercati esteri. L'insediamento di un distripark in un'area retro portuale, non necessariamente limitrofa al porto (come nel caso di Venlo in Olanda) ma ad alta accessibilità e infrastrutturazione costituisce un elemento chiave per creare un indotto che generi occupazione e sviluppo e dar luogo ad una logistica integrata col territorio." La struttura quindi si configura come nodo di interscambio nel trasporto mare-terra con una dotazione di capacità di stoccaggio e lavorazione per importanti volumi di merce.
- (N° 109) Cap. Motori srl e altri: proposta articolata, interventi di consolidamento, riqualificazione, ampliamento degli insediamenti esistenti, dotazioni pubbliche e servizi, realizzazione aree produttive, residenziali e ricettive.
- (N° 122) Bracciosa Immobiliare srl: disponibilità a partecipare al tavolo di concertazione per la realizzazione del comparto fin dalle prime fasi, indipendentemente dall'inserimento nel 1 POC.

PROGETTO IMPRENDITORIALE :

Costituzione del Consorzio "Ravenna Gateway", adesione della maggior parte dei proprietari; - da richiesta n.107- (costituito?)
 Richiesta n. 107 – adesione di Soc. 3 Laghi; Hera; Casa Più Immobiliare. Sviluppo descrittivo del "distripark integrato col porto". Presente schema di massima, riportante le aree non partecipi al progetto imprenditoriale.
 Richiesta n. 109 – comparto Agroindustria – direzionale alberghiero – residenziale. Impegno per fonti energetiche rinnovabili ed utilizzo di bio edilizia. Azione rivolta ad ottenere la qualifica di Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA).
 Richiesta n. 109: progetti imprenditoriali distinti, in relazione agli accordi tra proprietà e distinti per sub-comparti.

Nota ufficio: Il progetto imprenditoriale non appare univoco ed è condizione negativa ai fini dell'attuazione dell'accordo di PSC.

PROGRAMMAZIONE TEMPORALE



RAVENNA
ORIGINALE
 IL CAPO AREA
 IDENTIFICAZIONE TERRITORIALE
 Arch. Alberto A. Lutti

Handwritten notes and signatures in blue ink on the left margin, including the name 'Morie Lese Pelt'.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Ambito: S.MICHELE - ZONA PRODUTTIVA E VIABILITA'

S22

Richiesta n. 107 - 2008 - 2013 ipotizzando il completamento nel 2017.

Richiesta n. 109 - Realizzazione dell'opera pubblica extra-onere per stralci successivi. (variazioni temporali). (2008-2013)

A. Articolazione POC/PUA :

Richiesta n. 109 - Disponibilità più POC comparto nord, in relazione alla diversa tempistica dell'opera pubblica extra-onere

B.Modalità gestionali :

Creazione di consorzio (n.107)

Note : Oss. PSC

nessuna

Stampato
Stampato
grazie for
Andreas

8 FEB 2011
Ravenna
COMUNE DI RAVENNA
ORIGINALE
IL CAPO AREA
P.L. PLANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Martini

Visa P. B. del 2011
Maria Luisa Port...

Ambiti a programmazione unitaria e concertata

Allegato 2
Scheda prescrittiva

Ambito: S. MICHELE - ZONA PRODUTTIVA E VIABILITA'

N. Scheda

Località: S. Michele

Zona: Forese

Referenti: Mutti

Coadiuvanti: Tassinari

CoS22

Ultima modifica testo:

11/02/2011

Ultima modifica dati:

27/04/2010

Stampa:

11/02/2011

GIALLO

1. PROPRIETA' :

CABTERRA Cooperativa Agricola Braccianti Territorio Ravennate, Soc CAP Motori srl, Soc. Athena srl, N.C.C. srl, Raffi Giampiero, Raffi Maria Luisa, Zanni Domenica, Soc 3 Laghi sas, Rivalta Maurizio Romano Antonio, Rivalta Federico Maria, Gori Goralda, Rivalta Antonella Linda Maria, Immobiliare Braccasca srl, Logistica integrata srl, Lacchini Lucio (vedi allegato B, impegno tra le parti)

Le proprietà sono individuate negli elaborati presentati dalle proprietà stesse in data 11.05.2010 con prot. N. 0048707 costituenti gli allegati: 2.B.1 – 2.B.2 – 2.B.3 ai quali si deve fare riferimento anche per l'individuazione grafica / dimensionale proprietaria.

Si specifica che:

- 1) Soc. Autostrade. In sede di PUA tale area può essere o inserita nell'ambito se acquisita dai privati o considerata esterna all'ambito se data in concessione per la sola realizzazione delle opere connesse allo svincolo (Area S1), in tal ultimo caso non produce alcuna potenzialità edificatoria
- 2) L'ambito di PSC è ampliato a Nord per circa 12,31 Ha (aree Z1 + Z2 + X1 + X2) a compensazione delle aree stralciate di proprietà, Hera Spa, CABTERRA, NUOVA SATEC srl, pari a circa 11,60 Ha (aree C + D + B2 + T)
- 3) un'ulteriore area S2 (proprietà Lacchini) di circa 6.000 m² è inserita al fine di realizzare il raccordo Sud-Ovest dello svincolo con l'A14 bis: in tal caso si applica, ad avvenuta approvazione del PUA generale, la disposizione di cui all'art. IV.9 c2 lettera b) del RUE 5.1, fino ad una Suc max di 600 m² da localizzare fuori comparto in terreno limitrofo della medesima proprietà, da individuare in sede di PUA generale.
- 4) un'ulteriore possibile ampliamento dell'ambito è previsto sul lato est del Comparto NORD, utilizzando l'area contrassegnata dalla lettera X3 (allegati 2.B.1 e 2.B.2) in relazione al definitivo tracciato dell'E55 e a compensazione dell' area necessaria alla eventuale rettifica dell'attuale tracciato dell'A.14 bis, nonché a compensazione di eventuali maggiori costi del collettore fognario principale.

Nel caso si realizzino anche parzialmente le condizioni sopra citate, il PUA generale, senza che ciò costituisca variante al RUE e al POC, dovrà definire l'ampliamento corrispondente che non potrà superare i 5 Ha (Foglio 65, mapp. 87 – 90 – 99 e 98 parte) e specificarne gli usi in coerenza con il comparto Nord.

2. OBIETTIVI :

- 1) Riqualificazione, integrazione, consolidamento e ampliamento degli insediamenti produttivi esistenti.
- 2) Cessione gratuita delle aree e realizzazione della nuova viabilità di connessione fra via Canala e la Faentina con adeguamento della viabilità esistente; realizzazione connessione con raccordo autostradale: la soluzione progettuale dello svincolo va fatta d'intesa con ANAS e Soc. Autostrade da definirsi in sede di PUA generale anche in relazione al definitivo tracciato dell'E55.
- 3) Realizzazione di strutture ricettive e servizi e impianti specializzati
- 4) Riqualificazione e ampliamento del residenziale ad est dell'abitato di S.Michele e sua connessione con abitato esistente
- 5) Realizzazione delle fasce verdi di filtro e mitigazione e delle reti tecnologiche
- 6) Contestualizzazione paesaggistica

3. USI E DATI QUANTITATIVI:

3a. Usi:

Produttivo – Ricettivo – Servizi privati e pubblici – Residenza – Commercio (da definire le quantità e le tipologie in relazione alla programmazione comunale e provinciale in sede di PUA, alla luce di quanto ipotizzato al punto 3/b.

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

Alberto Mutti
Goralda Gori

[Signature]

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

[Large handwritten signature]

Mario Leri de Patti
[Signature]

[Signature]

[Signature]

Ambito: S. MICHELE - ZONA PRODUTTIVA E VIABILITA'

Località: S. Michele

Zona: Forese

Referenti: Mutti

Coadiuvanti: Tassinari

N. Scheda

CoS22

Ultima modifica testo:

11/02/2011

Ultima modifica dati:

27/04/2010

Stampa:

11/02/2011

GIALLO

3c. Dati quantitativi :

L'ambito si articola in tre comparti: 1) Comparto NORD (produttivo + servizi); 2) Comparto CENTRALE (ricettivo + servizi); 3) Comparto SUD (residenza).

1) Comparto NORD produttivo + servizi privati connessi - St produttivo = 600.000 m² circa di nuovo impianto + 51.000 m² circa ex D4 di PRG 93.

- Ut ≤ 0,35 m²/m² su 600.000 m² circa. per una Suc complessiva ≤ 210.000 m² (di cui un max di 5.000 m² per usi commerciali-espositivi)

- Ut ≤ 0,40 m²/m² su 51.000 m² circa (ex D4 di PRG 93) per una Suc complessiva ≤ 20.400 m²

- Uf max in sede di PUA = 0,70 m²/m².

Sono stralciate e così ripianificate le seguenti aree di proprietà:

C + D) HERA Spa, Foglio 95 mapp. 82 di circa 91.428 m²

B2) CABTERRA, Foglio 95 parte mapp. 81, parte mapp. 223, per una superficie complessiva di 23.019 m² circa.

Pertanto le aree C + D + B2 sono così ripianificate e normate dall'art. III.6 del RUE 5.1 "Zona di recente rimboscimento". In aggiunta a quanto previsto dall'art. III.6 del RUE 5.1, per dette aree è definito il seguente obiettivo di località: sono consentiti usi ecologico-ambientali, sulla base di uno specifico PUC (ai sensi dell'art. I.9 di RUE 5.1) che potrà definire, in ragione dello stato di fatto e di diritto delle aree, tra gli usi compatibili anche la produzione di energia da fonti alternative con esclusione delle bio-masse.

T) NUOVA SATEC srl, Foglio 96 mapp. 104 di superficie 1.652 m² circa, viene assoggettata a rispetto stradale, in particolare "verde di mitigazione e filtro privato", art. II.35 del RUE 5.1.

Si rinvia inoltre a quanto detto al punto 1 "Proprietà" in relazione ad un ulteriore possibile ampliamento al verificarsi delle condizioni citate della St fino ad un massimo di 5 Ha come individuato nell'allegato 2.B.1, applicando gli stessi indici del comparto NORD di nuovo impianto.

2) Comparto CENTRALE: St = 96.000 m² circa, comprensiva di fasce di filtro, con U.T. ≤ 0,125 m²/m² per una Suc Tot. 12.000 m² circa; prevalentemente ad usi ricettivi. Suc ricettivo min. 6.000 m² (con eventuale premio del 50% della Suc per progetti di qualità e con servizi integrativi di uso pubblico) il resto: direzionale/commerciale (max 2500 m² in medio-piccole strutture) + servizi privati di interesse pubblico. A fronte dell'aumento di St per circa 30.000 m², finalizzato ad una migliore distribuzione funzionale ed in relazione anche alla nuova previsione viaria per l'accesso al comparto, la Suc totale di PSC stabilita per tale Comparto CENTRALE rimane invariata determinando un minor indice Ut da 0,18 m²/m² a 0,125 m²/m² (vedi allegato 2.B.1).

A Sud di tale Comparto e lungo la nuova viabilità è realizzabile in zona agricola, compatibilmente con la disciplina di RUE, un impianto distributore carburanti (vedi allegato 2.B.1)

Nella parte SUD del Comparto centrale, viene di conseguenza modificata la viabilità di previsione di RUE, al fine di superare la criticità di accesso all'abitato esistente in relazione alla nuova viabilità

In relazione all'obiettivo di località di RUE (3), a fronte della cessione gratuita dell'area necessaria viene riconosciuta Suc residenziale in regime perequato applicando Ut 0,10 m²/m² da ospitare nel Comparto SUD con premio pari ad 1/3 di detta Suc.

3) Comparto SUD prevalentemente residenziale: St = 27.000 m²; Suc generata 3.500 m² con Ut ≤ 0,13 m²/m² (non residenziale 350 m²), + Suc per ERS 810 m² con Ut ≤ 0,03 m²/m² + Suc ospitata e relativo premio derivante dalla cessione dell'area di sedime della viabilità e della sua realizzazione di cui all'obiettivo di località

ORIGINALE
IL SAPO AREA
MANIPOLAZIONE TERRITORIALE
Area Alberto Mutti

Delella
Marelli
Marelli
Viale

Andrino
Forabona

Ambito: S. MICHELE - ZONA PRODUTTIVA E VIABILITA'

Località: S. Michele

Zona: Forese

Referenti: Mutti

Coadiuvanti: Tassinari

N. Scheda

CoS22

Ultima modifica testo: 11/02/2011 Ultima modifica dati: 27/04/2010 Stampa: 11/02/2011

GIALLO

(3) di RUE. Il PUA generale dovrà definire il costo di realizzazione della viabilità di cui all'obiettivo di località (3) di RUE, e la relativa Suc integrativa (residenza libera) dedicata all'opera parametrata per ogni mq a 200 euro di costo dell'opera fino ad un massimo di 800 m² di Suc. Inoltre, il PUA generale dovrà verificare la necessità della connessione con il nuovo collettore fognario a Nord, definendone i costi e la relativa Suc integrativa (residenza libera) dedicata all'opera, parametrata, per ogni m², a 200 Euro di costo dell'opera fino ad un massimo di 1.000 m² di Suc.

Al fine di poter collocare detta Suc dedicata stante la rilevante presenza di fasce di rispetto e onde rispettare i vincoli imposti dalla zonizzazione acustica, il comparto è ampliato verso Est per una St di circa 8.100 m², da verificare in sede di PUA generale anche in relazione alla Suc dedicata all'opera di cui all'obiettivo di località (3) di RUE. Fermo restando la Suc generata come sopra determinata in relazione ad una St di 27.000 m²

Uf max in sede di PUA = 0,60 m²/m²

N.B.: In sede di PUA generale, saranno verificati i parametri urbanistico-edilizi in relazione alla reale superficie territoriale rilevata.

3d. Standard :

SS. di legge.: Quantificare gli standards con definizione dei parametri minimi di legge in relazione agli usi, e definire la loro distribuzione in sede di PUA generale. Nell'ambito produttivo le superfici a standard potranno rimanere in toto o in parte di proprietà privata e gestione privata secondo modalità da definire nel PUA in relazione alla classificazione ad APEA.

4. CRITICITA' :

1) Viabilità e svincoli (opera comune all'intero ambito)

Verificare in sede di PUA generale lo scenario generale in relazione al progetto dell'E55, attualmente in fase di VIA e le aree interessate per realizzazione svincolo su proprietà soc. Autostrade da acquisire o in concessione. Verificare inoltre le viabilità di accesso in relazione all'obiettivo di località (3) di RUE.

2) Necessità di collettore di fognatura nera in connessione con depuratore di città, - criticità comune agli altri due comparti produttivi più ad est, (Fornace / SS.16), comparti tutti ricadenti in un unico ambito produttivo di sviluppo strategico per PTCP. Problemi legati a rete acqua (by pass di via Canalazzo) e gas in relazione alle eventuali esigenze produttive. Necessario coordinamento comunale e redazione di progetto generale riguardante la fognatura nera e l'acquedotto. Le reti del gas e l'invarianza idraulica con vasche di laminazione sono da approfondire da parte dei soggetti attuatori con Hera e Consorzio di Bonifica in sede di PUA generale.

3) Definizione e sottoscrizione dell' "Accordo territoriale" tra Comune e Provincia ricadendo in ambito di sviluppo strategico di rilievo sovra comunale per PTCP, comprendente altri due comparti (Fornace e SS 16). Area da classificare come APEA così come da direttive regionali (fase progettuale e fase gestionale).

4) Altre criticità minori: rumore per attraversamento autostrada, elettrodotto, "paleodossi di modesta rilevanza e altri vincoli ambientali. Contestualizzazione nello spazio rurale.

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

5. PRESCRIZIONI / PRESTAZIONI :

5a. Prescrizioni generali:

In sede di PUA generale, saranno da definire:

1) incentivi (modalità/quantità) per il ricettivo partendo da quelli definiti dall'art. VI.48 di RUE 5.1 e dal POC, fino ad un max incremento del 50% della Suc in relazione ai parametri qualitativi del progetto imprenditoriale

2) tipologie commerciali di valenza comunale con S.V. complessiva max = 2.500 m² per medio-piccole strutture, da localizzare prioritariamente nel Comparto centrale e da integrarsi con il ricettivo; quota integrabile con commerciale - espositivo come definito al punto 3/A nel Comparto NORD per un max di 5.000 m².

3) modalità di cessione aree e attuazione delle opere pubbliche in conformità alle disposizioni di cui al Digs

Autore
Stefano Gori

[Signature]



RAVENNA
COMUNE DI
RAVENNA
PUBBLICAZIONE TERRITORIALE
Sede: Palazzo Dattoli

M. e. L. e. d. H.
Manfredi
[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]

Ambiti a programmazione unitaria e concertata

Allegato 2
Scheda prescrittiva

Ambito: S. MICHELE - ZONA PRODUTTIVA E VIABILITA'

Località: S. Michele

Zona: Forese

Referenti: Mutti

Coadiuvanti: Tassinari

N. Scheda

CoS22

Ultima modifica testo: 11/02/2011 Ultima modifica dati: 27/04/2010 Stampa: 11/02/2011

GIALLO

163/06, quali opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri aggiuntivi e degli oneri di U1 ed eventualmente di U2.

4) parametri qualitativi edilizi e urbanistici e del verde in relazione al RUE e loro integrazione di POC.

Nello specifico:

- I parametri qualitativi edilizi – urbanistici relativi alla costruzione con sistemi eco-compatibili e fonti rinnovabili, ed alle prestazioni urbanistiche di valenza paesaggistica definiti dall'art. XI.13 del RUE 5.2 e 5.2.1, e dal PSC (art. 23), integrati con NTA del POC;
- I parametri qualitativi e del sistema del verde e integrazione fra parti private e attrezzature pubbliche in relazione al piano di settore del verde e regolamentato coerentemente al punto 5c "prestazioni di valenza ambientale paesaggistica"

5) Vasche di laminazione da collocare al di fuori del verde a standard pubblico, con premio (indice nominale 0,02 m²/m² con applicazione di parametri correttivi in relazione alla coltura in atto ed alla natura del contraente) se collocate in area agricola fuori Comparto; coerentemente con quanto riportato al punto 2) delle criticità.

6) Verifica in sede di PUA generale degli oneri aggiuntivi in relazione agli usi e alla loro incidenza per m² di Suc, secondo i valori definiti (stimati complessivamente in sede di PSC in 10.000.000 di Euro per la realizzazione dello svincolo di connessione con A14bis e parzialmente della rete e collettori di fognatura nera e acquedotto). Per l'area ex D4 di PRG 93 i parametri di PSC per detti oneri sono da applicarsi al 50%.

7) Nella fase di valutazione delle criticità preliminare alla formazione del PUA potrà essere valutato anche nelle more della programmazione/realizzazione del collettore fognario un primo stralcio attuativo, come soluzione transitoria, a seguito di verifica della capacità residua della portata delle reti esistenti e/o della sostenibilità di soluzioni tecniche alternative transitorie, con nulla osta favorevole degli enti competenti.

5b. Prescrizioni specifiche :

1) Viabilità Nord-Sud di connessione con la via Faentina (cat. C1), a servizio dei Comparti CENTRALE e NORD e svincolo di connessione con A14 bis. La connessione del comparto produttivo con il raccordo autostradale e con la stessa via Faentina dovrà essere verificata ulteriormente, in sede di PUA generale con redazione di progetto preliminare e definitivo/esecutivo secondo tempistica e stralci da definire nel PUA stesso, anche in relazione a quanto definito al successivo punto 6, ciò anche alla luce della soluzione definitiva del tracciato dell'E55 e sua connessione con A14 bis. La connessione fra il comparto e la A14bis, già verificata come possibile con Soc. Autostrade, è meglio rappresentata nella scheda grafica della mobilità (All.C) (vedi anche criticità): problematica comunque da approfondire col Servizio mobilità/Strade ANAS e Soc. Autostrade e Provincia. Al fine della realizzazione dello svincolo e nello specifico del braccio a Nord Ovest su proprietà di Soc. Autostrade e del braccio Sud-Ovest su proprietà Lacchini si rinvia a quanto detto al punto 1 "Proprietà".

In relazione al posizionamento dello svincolo della viabilità Sud-Nord e del sistema rotatorio intermedio potrà essere adeguato in sede di PUA generale l'ambito del Comparto CENTRALE all'interno della stessa proprietà. La connessione della viabilità Sud-Nord con la via Canala esterna all'ambito potrà essere definita in sede di PUA generale o II° POC in relazione ai costi preventivati per il sistema infrastrutturale, con l'eventuale utilizzo a scomputo degli oneri di U2 o in relazione ad eventuali ulteriori previsioni urbanistiche dell'ambito produttivo. La definizione della viabilità interna è da valutare in relazione all'esigenza di dare piena funzionalità al sistema della viabilità con eventuale nuova connessione ad Ovest con Via Braccasca e a servizio delle aziende esistenti e loro ampliamenti (vedi ex zone D4 del PRG '93), a tal fine in sede di PUA generale potranno essere ricomprese le attività esistenti al fine di adeguare la loro viabilità di accesso.

(nota: le criticità sulla viabilità, fognatura nera, acquedotto, fasce di filtro (abbattimento rumori), vasche di laminazione, dovranno essere preventivamente approfondite con i Servizi competenti e risolte prima della presentazione del PUA generale).

2) Residenza (Comparto SUD), dovrà essere attentamente studiata la relazione funzionale fra la nuova espansione residenziale e il paese con la realizzazione di un sottopasso veicolare, e relativo raccordo stradale con la viabilità esistente ad Ovest, in considerazione della frattura creata dalla viabilità esistente che andrà anche opportunamente schermata; dovranno essere garantite opportune fasce di filtro e la qualità progettuale degli interventi: in sede di PUA generale dovranno essere approfonditi e definiti i parametri qualitativi degli interventi e del verde alla luce della normativa di POC, e coerentemente con quanto riportato al punto 5C "Prestazioni di Valenza ambientale e paesaggistica". In tale Comparto sarà ospitata la Suc prodotta dalla viabilità di connessione con il nucleo abitato di cui all'obiettivo di località (3) del RUE, secondo il



Girolamo Fori

Scure

Scure

Handwritten notes and signatures on the left margin:
 - Top: *Reddella*
 - Middle: *Mario*
 - Bottom: *Visio Dub*

Ambito: S. MICHELE - ZONA PRODUTTIVA E VIABILITA'

Località: S. Michele

Zona: Forese

Referenti: Mutti

Coadiuvanti: Tassinari

N. Scheda

CoS22

Ultima modifica testo: 11/02/2011 **Ultima modifica dati:** 27/04/2010 **Stampa:** 11/02/2011

GIALLO

nuovo tracciato di POC. (vedi scheda grafica della mobilità All.C) che modifica l'indicazione di RUE. Per quanto riguarda i dati quantitativi si rinvia al punto 3c.

3) Produttivo (Comparto NORD), in sede di PUA generale dovrà essere prestata attenzione all'assetto morfologico dell'insediamento in relazione al contesto e alla tipologia delle attività produttive ammissibili (vedi attività agroalimentari esistenti e proposte di piattaforma logistica) e dovrà essere valutata l'opportunità di considerare a SS parte delle fasce verdi di filtro e aree boscate in relazione alla loro fruibilità pubblica.

4) Eventuale costituzione di consorzio dei proprietari o costituzione di STU anche in relazione alla classificazione ad APEA del Comparto NORD.

5) Le quote, tipologie e le modalità di attuazione dell'ERP/ERS saranno definite in sede di PUA generale d'intesa col Servizio Gestione Urbanistica, in relazione agli indirizzi e criteri del "Piano Casa" allegato al POC.

6) In sede di PUA generale devono essere redatti i progetti preliminari e definitivi/esecutivi delle opere pubbliche e reti tecnologiche per superare le criticità di cui al punto 4 "Criticità".

5c. Prestazioni di Valenza ambientale paesaggistica :

Inserimento degli interventi nel contesto paesaggistico diversificati per usi, in relazione alla collocazione territoriale dei tre comparti, limitrofi al territorio agricolo e condizionati dalla presenza di rilevanti infrastrutture.

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, a POC approvato ed entro il primo quinquennio ad Accordo Territoriale sottoscritto tra Comune e Provincia, previa risoluzione delle criticità individuate al punto 4 "Criticità" con le modalità definite nell'Accordo Specifico di II° livello e nell'Accordo Territoriale e dalle norme di POC, da approfondire e specificare in sede di PUA generale; la sua attuazione articolata per i tre comparti dovrà avvenire, dopo l'approvazione di "PUA generale" (1) e dei relativi PUA stralci, in non meno di tre quinquenni. Nel primo, oltre che la realizzazione delle opere pubbliche, (viabilità e connessione con A14 bis), collettore di fognatura nera, acquedotto, realizzabili anche per stralci funzionali (viabilità) o con versamento di quote (fognatura nera e acquedotto) con modalità da precisarsi in sede di PUA generale (previa redazione di specifico PERT), potranno realizzarsi le quote riportate nella Tabella della potenzialità edificatoria complessiva da suddividere fra i tre comparti compatibilmente con la realizzazione degli eventuali stralci funzionali delle opere pubbliche. La quota produttiva e ricettiva è da definire in sede di PUA generale sulla base di specifici progetti imprenditoriali con realizzabilità anche di quote superiori a quelle sopraindicate. 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. 2A1 - Tabella tempi di attuazione

All. 2B3 - Documenti da proprietà

All. 2C - Viabilità

Debutti

Francesco...
Giuseppe...
Alberto...



Mare Devere Doff

...

Ambito: S. MICHELE - ZONA PRODUTTIVA E VIABILITA'

Località: S. Michele

Zona: Forese

N. Scheda

CoS22

Tabella tempi di attuazione ambito CoS22 - S.Michele - zona produttiva e viabilità

TEMPI ATTUAZIONE	ATTIVAZIONE	ATTUAZIONE POC			NOTE
	I POC	I	II	III	
PUA GENERALE	SI				(1)
	POC APPROVATO (1)				
PUA STRALCI	Comparto NORD = 1 o 2 + D4 Comparto CENTRALE = 1 Comparto SUD = 1	NORD (1° parte) CENTRALE SUD	NORD (2° parte) CENTRALE SUD	NORD completamento	(2)
OPERE URBANIZZAZIONE	per tutti i comparti	NORD (1° parte) CENTRALE SUD	completamenti per 3 comparti	NORD completamento	
OPERE PUBBLICHE	Progetti e Appalti	realizzazione viabilità e svincolo con A14 bis (3)	completamento viabilità e svincolo + viabilità secondarie	completamenti residui	(3)
POTENZIALITA' EDIFICATORIA %		NORD 50% + ex D4 (4) CENTRALE 50% (4) SUD 30÷60%	30-50% ex D4 (4) 30-50% (4) 40-70%	0 ÷ 20 0-20%	(4)

(1) la PUA generale è presentabile previo assenso dell'Amministrazione Comunale solo a risoluzione delle criticità principali individuate e sottoscrizione avvenuta dell'Assogio Territoriale con la Presentia

(2) ad avvenuta presentazione del progetto definitivo della viabilità e svincolo con A14 bis agli Enti competenti e definizione dei tempi e modi di realizzazione del collaudo di fognatura nera

(3) la fognatura nera sarà da realizzarsi secondo tempi e modi da concordare fra Comune, Hera e proprietà delle comparti, anche in relazione ai contenuti dell'Assogio territoriale

(4) le quote produttive e ricettive è da definire in sede di PUA sulle base di specifici progetti imprenditoriali con possibile variazione delle percentuali indicate in tabella

Mario De Leo
Giuseppe...
Francesco...
Giuseppe...
Giuseppe...
Giuseppe...
Giuseppe...
Giuseppe...
Giuseppe...
Giuseppe...

Stampa: FEB 2011
Ravenna, ...
COMUNE DI RAVENNA
ORIGINALI
L. CAPSAREA
P. MANIFICAZIONE TERRITORIALE
ca. ch. Alberto Mutti

Ambito: S. MICHELE - ZONA PRODUTTIVA E VIABILITA'

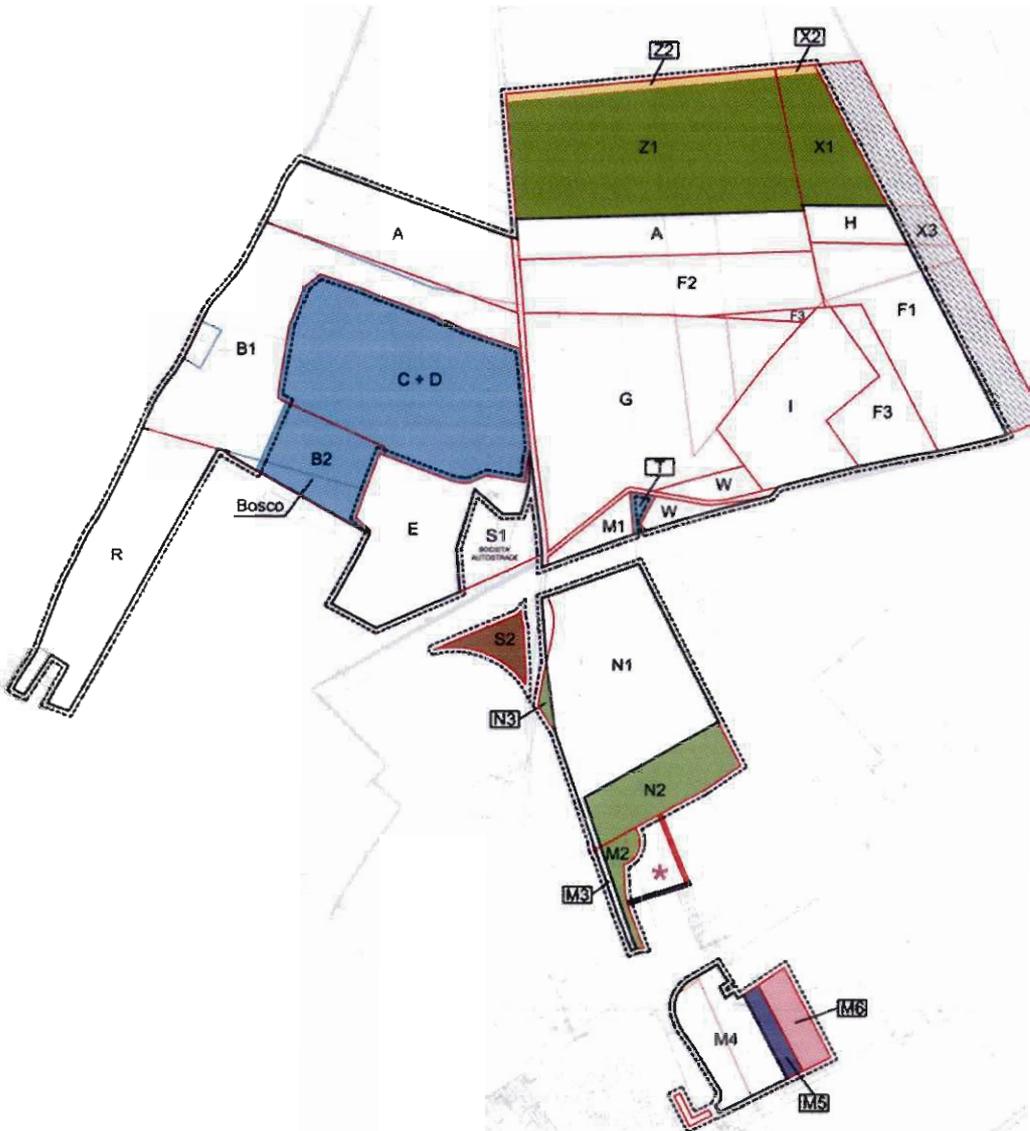
Località: S. Michele

Zona: Forese

N. Scheda

CoS22

2.B.1 - PROPRIETA' DI COMPARTO



PROPRIETA' DI PERIMETRO DI POC

COD	PROPRIETA'	Sup. Reale
A	LOGISTICA INTEGRATA	76.439,00 mq
B1	CABTERRA	73.995,90 mq
E	SOCIETA' TRE LAGHI	44.728,78 mq
F1	ATHENA S.R.L.	45.814,81 mq
F2	ATHENA S.R.L.	45.815,21 mq
F3	ATHENA S.R.L.	22.905,90 mq
G	CAP MOTORI S.R.L.	106.151,60 mq
H	RIVALTA MAURIZIO ED ALTRI	9.098,23 mq
I	N.C.C. S.R.L.	43.504,83 mq
M1	RAFFI GIANPIERO ED ALTRI	6.057,36 mq
M2	RAFFI GIANPIERO ED ALTRI	4.659,88 mq
M3	RAFFI GIANPIERO ED ALTRI	1.747,24 mq
M4	RAFFI GIANPIERO ED ALTRI	22.460,05 mq
M5	RAFFI GIANPIERO ED ALTRI	4.539,95 mq
M6	RAFFI GIANPIERO ED ALTRI	8.100,00 mq
N1	RAFFI MARIA LUISA ED ALTRI	68.686,73 mq
N2	RAFFI MARIA LUISA ED ALTRI	21.587,40 mq
N3	RAFFI MARIA LUISA ED ALTRI	1.277,98 mq
W	N.C.C. S.R.L.	9.361,99 mq
R	BRACCESCA S.R.L.	51.150,55 mq
S2	LACCHINI	6.000,37 mq
X1	RIVALTA MAURIZIO ED ALTRI	22.186,18 mq
X2	RIVALTA MAURIZIO ED ALTRI	916,42 mq
Z1	LOGISTICA INTEGRATA	93.909,90 mq
Z2	LOGISTICA INTEGRATA	6.088,47 mq
TOTALE		797.184,73 mq

PROPRIETA' DA STRALCIARE

COD	PROPRIETA'	Sup. Reale
B2	LOGISTICA INTEGRATA	23.019,85 mq
C+D	HERA	91.428,32 mq
T	NUOVA SATEC S.R.L.	1.649,37 mq
TOTALE		116.097,34 mq

POSSIBILE AMPLIAMENTO DELL'AMBITO IN FASE DI PUA

COD	PROPRIETA'	Sup. Reale
X3	RIVALTA MAURIZIO ED ALTRI	45.187,33 mq

LEGENDA

- PERIMETRO INDICATO DA PSC
- PERIMETRO PROPOSTA DI POC
- STRADA INDICATA NELLE TAVOLE DI RUE
- PROPOSTA DI STRADA RUOTATA DI 90° CHE COSTITUISCE VARIANTE ALL'ELABORATO GRAFICO DI RUE TAV.46
- INTERVENTO DIRETTO - DISTRIBUTORE SU AREA DI PROPRIETA' RAFFI GIANPIERO ED ALTRI, ATTUABILE SECONDO DISCIPLINA DI RUE
- SUPERFICIE DA SCORPORARE
C + D + B2 + T = 116.097,34 mq
SUC = 116.097,34 x 0,35 = 40.634,07
- SUPERFICIE DA INSERIRE A COMPENSAZIONE DELLA SUPERFICIE DA SCORPORARE
X1 + Z1 = 116.097,34 mq
SUC = 116.097,34 x 0,35 = 40.634,07

- SUPERFICIE AGGIUNTIVA CON INDICE UT = 0,35
X2 + Z2 = 7.013,63 mq
SUC = 7.013,63 x 0,35 = 2.454,77
- SUPERFICIE DA INSERIRE SENZA POTENZIALITA' EDIFICATORIA AGGIUNTIVA
M2 + N2 + N3 = 27.525,26 mq
- SUPERFICIE AGGIUNTIVA CON INDICE DA REALIZZARE FUORI COMPARTO IN TERRENO LIMITROFO E DELLA MEDESIMA PROPRIETA'
S2 = 6000,37 mq - SUC max = 600 mq
- SUPERFICIE DA INSERIRE SENZA POTENZIALITA' EDIFICATORIA AGGIUNTIVA AL FINE DEL RAGGIUNGIMENTO DI ST = 27.000 mq DEL COMPARTO SUD
M5 = 4.539,95 mq
- SUPERFICIE AGGIUNTIVA SENZA POTENZIALITA' EDIFICATORIA, AL FINE DELLA EVENTUALE COLLOCAZIONE DELLA SUC DEDICATA ALL'OPERA PUBBLICA COLLETTORE FOGNARIO
M6 = 8.100,00 mq
- POSSIBILE AMPLIAMENTO DELL'AMBITO IN FASE DI PUA (max 50.000 mq)
X3

Handwritten signatures and notes:
 - "Giovanni..."
 - "Maurice..."
 - "Raffi..."
 - "Maurizio..."
 - "Albergo..."
 - "Maurizio..."



RAVENNA
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto...

Ambito: S. MICHELE - ZONA PRODUTTIVA E VIABILITA'

N. Scheda

Località: S. Michele

Zona: Forese

CoS22

2.B.2 - DATI CATASTALI

COMPARTO NORD - PERIMETRO DI POC

Proprietà	Foglio	Mappale	Sup. Nominale	Sup. Reale
LOGISTICA INTEGRATA	64	466	44.420 mq	44.326,56 mq
CABTERRA	64	467	2.640 mq	1.613,47 mq
ATHENA S.R.L.	65	89	11.498 mq	11.497,82 mq
RIVALTA MAURIZIO ED ALTRI	65	97	9.098 mq	9.098,23 mq
RIVALTA MAURIZIO ED ALTRI	65	PARTE "A" DI 98		22.186,18 mq
RIVALTA MAURIZIO ED ALTRI	85	PARTE "B" DI 98		916,42 mq
CAP MOTORI S.R.L.	65	101	15.070 mq	15.089,19 mq
CAP MOTORI S.R.L.	65	104	8.320 mq	8.323,40 mq
LOGISTICA INTEGRATA	65	PARTE "A" DI 105		93.909,90 mq
LOGISTICA INTEGRATA	65	PARTE "B" DI 105		6.098,47 mq
LOGISTICA INTEGRATA	65	106	31.644 mq	31.500,73 mq
CAP MOTORI S.R.L.	65	113	82.739 mq	82.739,01 mq
N.C.C. S.R.L.	65	114	5.343 mq	5.343,05 mq
N.C.C. S.R.L.	65	115	43.505 mq	43.504,83 mq
ATHENA S.R.L.	65	116	72 mq	72,02 mq
ATHENA S.R.L.	65	117	82 mq	82,00 mq
ATHENA S.R.L.	65	118	34.205 mq	34.205,19 mq
ATHENA S.R.L.	65	119	20.843 mq	20.843,37 mq
ATHENA S.R.L.	65	120	45.743 mq	45.743,19 mq
ATHENA S.R.L.	65	121	2.063 mq	2.062,53 mq
ATHENA S.R.L.	65	122	30 mq	29,80 mq
CABTERRA	95	2	2.240 mq	2.316,13 mq
CABTERRA	95	PARTE "B" DI 81		592,19 mq
SOCIETA' TRE LAGHI	95	86	49.259 mq	44.728,78 mq
BRACCESCA S.R.L.	95	158	1.853 mq	1.764,64 mq
BRACCESCA S.R.L.	95	159	49.858 mq	49.385,91 mq
CABTERRA	95	PARTE "A" DI 223		69.474,11 mq
LOGISTICA INTEGRATA	95	224	370 mq	611,70 mq
N.C.C. S.R.L.	96	92	4.233 mq	4.018,94 mq
RAFFI GIANPIERO ED ALTRI	98	107	6.638 mq	6.057,36 mq
TOTALE				658.135,12 mq

COMPARTO NORD - PARTI DA SCORPORARE

Proprietà	Foglio	Mappale	Sup. Nominale	Sup. Reale
HERA	95	82	91.404 mq	91.428,12 mq
CABTERRA	95	PARTE "A" DI 81		7.312,58 mq
CABTERRA	95	PARTE "B" DI 223		15.707,27 mq
NUOVA SATEC S.R.L.	96	104	1.652 mq	1.649,37 mq
TOTALE				116.097,34 mq

COMPARTO NORD - PARTI DA INSERIRE

Proprietà	Foglio	Mappale	Sup. Nominale	Sup. Reale
LOGISTICA INTEGRATA	65	PARTE "A" DI 105		93.909,90 mq
LOGISTICA INTEGRATA	65	PARTE "B" DI 105		6.098,47 mq
RIVALTA MAURIZIO ED ALTRI	65	PARTE "A" DI 98		22.186,18 mq
RIVALTA MAURIZIO ED ALTRI	65	PARTE "B" DI 98		916,42 mq
TOTALE				123.110,97 mq

COMPARTO NORD - SUPERFICIE AGGIUNTIVA

TOTALE	7.013,63 mq
---------------	--------------------

COMPARTO CENTRO - PERIMETRO DI POC

Proprietà	Foglio	Mappale	Sup. Nominale	Sup. Reale
LACCHINI	95	PARTE DI 220		6.000,37 mq
RAFFI MARIA LUISA ED ALTRI	96	PARTE "A" DI 164		68.686,73 mq
RAFFI MARIA LUISA ED ALTRI	96	PARTE "B" DI 164		21.587,40 mq
RAFFI MARIA LUISA ED ALTRI	96	PARTE "C" DI 164		1.277,98 mq
RAFFI GIANPIERO ED ALTRI	96	PARTE "A" DI 185		924,60 mq
RAFFI GIANPIERO ED ALTRI	96	PARTE "B" DI 185		59,31 mq
RAFFI GIANPIERO ED ALTRI	96	PARTE "A" DI 186		3.735,28 mq
RAFFI GIANPIERO ED ALTRI	96	PARTE "B" DI 186		1.687,93 mq
TOTALE				103.959,60 mq

COMPARTO CENTRO - PARTI DA INSERIRE

Proprietà	Foglio	Mappale	Sup. Nominale	Sup. Reale
LACCHINI	95	PARTE DI 220		6.000,37 mq
RAFFI MARIA LUISA ED ALTRI	96	PARTE "B" DI 164		21.587,40 mq
RAFFI MARIA LUISA ED ALTRI	96	PARTE "C" DI 164		1.277,98 mq
RAFFI GIANPIERO ED ALTRI	96	PARTE "A" DI 185		924,60 mq
RAFFI GIANPIERO ED ALTRI	96	PARTE "A" DI 186		3.735,28 mq
TOTALE				33.525,63 mq

COMPARTO CENTRO - SUPERFICIE AGGIUNTIVA

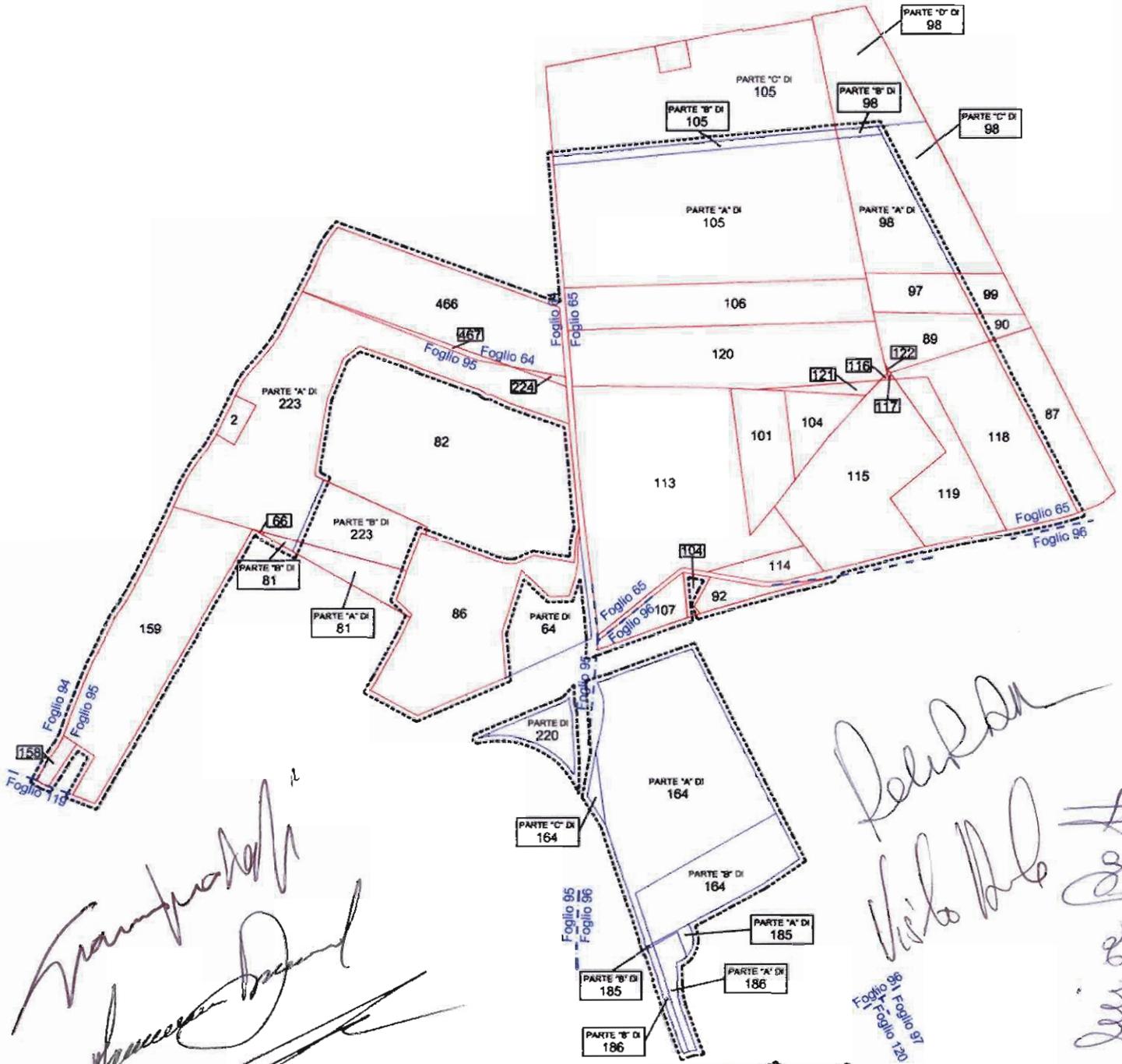
TOTALE	33.525,63 mq
---------------	---------------------

Original stamp: **COMUNE DI RAVENNA**, **RAVENNA, 2 FEB 2011**, **ORIGINALE**, **IL CANTIERE**, **PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**, **Arch. Alberto Musti**.

2.B.2 - DATI CATASTALI

LEGENDA

--- PERIMETRO PROPOSTA DI POC



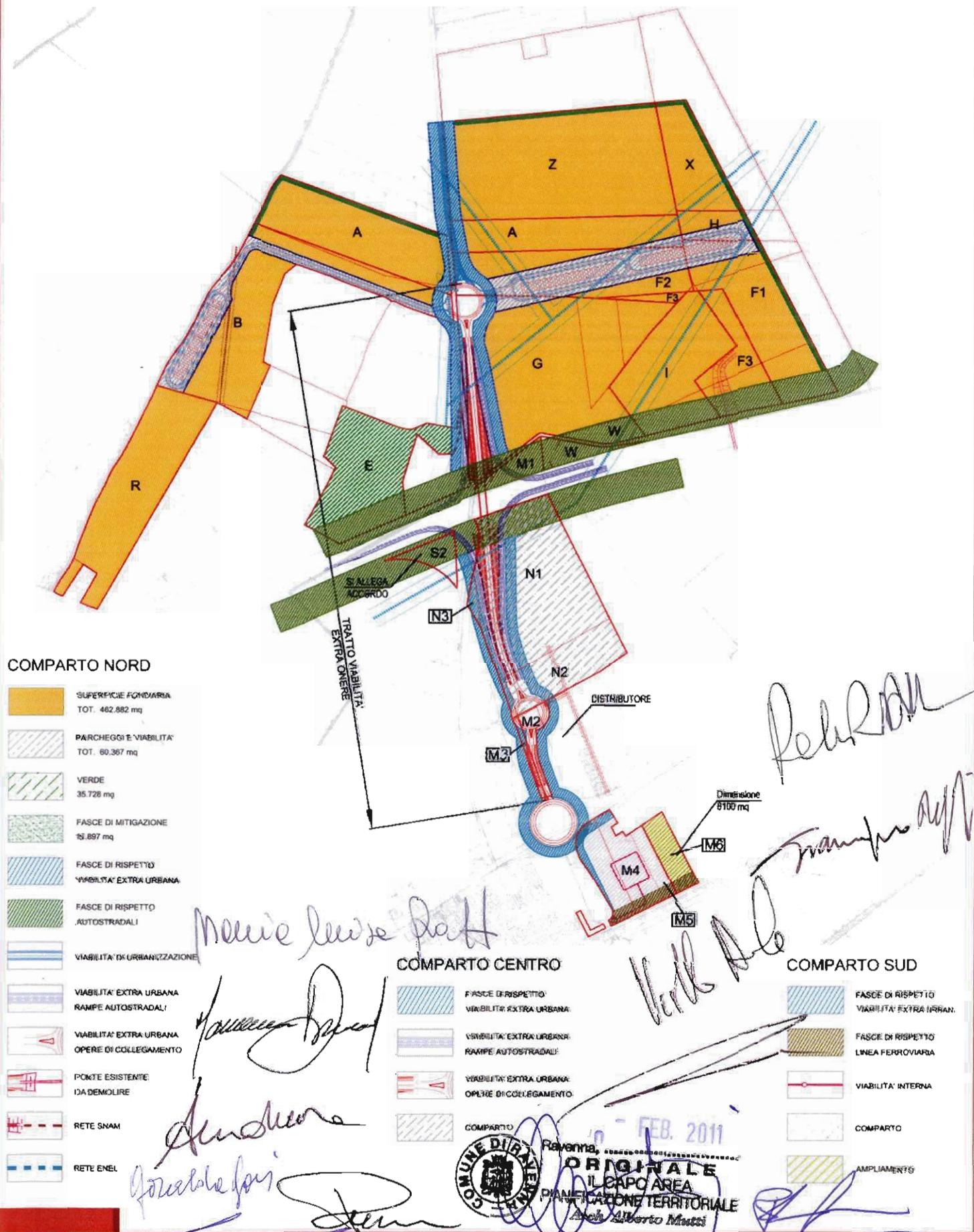
Manfredi
Francesco
Giulio

Roberto
Vito
Mario



160
ORIGINALE
 IL CAPO AREA
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Arch. Roberto Manfredi

2.B.3 - PROPOSTA DI MASSIMA GENERALE DI SF E OPERE



COMPARTO NORD

- SUPERFICIE FONDIARIA
TOT. 462.882 mq
- PARCHeggi E VIABILITA'
TOT. 60.367 mq
- VERDE
35.728 mq
- FASCE DI MITIGAZIONE
151.897 mq
- FASCE DI RISPETTO
VIABILITA' EXTRA URBANA
- FASCE DI RISPETTO
AUTOSTRADALI
- VIABILITA' DI URBANIZZAZIONE
- VIABILITA' EXTRA URBANA
RAMPE AUTOSTRADALI
- VIABILITA' EXTRA URBANA
OPERE DI COLLEGAMENTO
- PONTE ESISTENTE
DA DEMOLIRE
- RETE SNAM
- RETE ENEL

COMPARTO CENTRO

- FASCE DI RISPETTO
VIABILITA' EXTRA URBANA
- VIABILITA' EXTRA URBANA
RAMPE AUTOSTRADALI
- VIABILITA' EXTRA URBANA
OPERE DI COLLEGAMENTO
- COMPARTO

COMPARTO SUD

- FASCE DI RISPETTO
VIABILITA' EXTRA URBANA
- FASCE DI RISPETTO
LINEA FERROVIARIA
- VIABILITA' INTERNA
- COMPARTO
- AMPLIAMENTO



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

Marie Louise Poff
Handwritten signatures and notes
Dimensione 8100 mq
TRATTO VIABILITA' EXTRA URBANA
DISTRIBUTORE
SALEGA ACCORDO
Dimensione 8100 mq
M4
M5
M3
M2
N3
N2
N1
W
F3
F2
F1
H
I
G
A
B
R
Z
X

**Comune di Ravenna**

Area: PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Servizio Proponente: Servizi Generali dell'Area

Dirigente Responsabile: Arch. Alberto Mutti

Cod. punto terminale: CASTER

Ravenna, 28 febbraio 2011

Fascicolo n° 113251/2008

Classifica: 06.02

ID Documento: 991384429

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE DQ/2011

OGGETTO: ERRATA CORRIGE all'Allegato 2 Scheda prescrittiva dell'Accordo di 2° livello CoS22 S. Michele – Zona produttiva e viabilità (a norma dell'art. 18 della L.R. 20/2000)

IL DIRIGENTE

Premesso che:

Con delibera di C.C. n. 17761/34 del 18.02.2010 è stato approvato l' "Accordo tipo di II° livello" (POC) a norma dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000;

Con successiva delibera di G.C. n. 65157/286 del 15/06/2020 è stato autorizzato la presentazione al C.C. degli Accordi di 2° livello, quali intese preliminari, perfezionatesi nel prosieguo del percorso di concertazione, in funzione del loro recepimento in sede di adozione del 1° Piano Operativo Comunale 2010-2015 (POC) e sua successiva approvazione;

Con delibera di C.C. n. 66297/102 del 21/06/2010 è stato adottato il Piano operativo Comunale 2010-2015 (POC) che comprende l'elaborato POC.4d contenente la raccolta degli Accordi di 2° livello con i relativi allegati ed in particolare l'allegato 2 che riporta quanto definito in sede di concertazione;

Verificato che l' Accordo Tipo di 2° livello del Comparto "CoS22 S.Michele – Zona produttiva e viabilità" all'Allegato 2 Scheda Prescrittiva, alla voce "3c Dati quantitativi" contiene la previsione riferita all'area ex D4 per PRG 93 non corrispondente, a causa di un errore di trascrizione, a quanto esplicitamente definito in sede di Tavolo di Concertazione;

Evidenziato in particolare che nel verbale del Tavolo di Concertazione del 09.11.2009 (pag. 9) è riportato esplicitamente che: "... nel comparto nord ex D4 l'indice è 0,42 da applicare sulle superfici reali...";

Evidenziato inoltre che l'allegato 2B3 riporta il dato della superficie reale rilevata corrispondente a m² 51.150,55;

Verificato pertanto che la correzione di tali dati si configura come eliminazione di errore di trascrizione dati, e quindi come correzione di mero errore materiale;

Ritenuto perciò opportuno correggere tali dati, in relazione a quanto riportato nel verbale del 09.11.2009 per quanto riguarda l'indice Ut, ed ai dati riportati nell'Allegato 2B3 per quanto attiene la superficie territoriale, nel modo seguente: "Ut ≤ 0,42 m²/m² su 51.150 m² circa (ex D4 di PRG 93) per una Suc complessiva ≤ 21.483 m²";

Dato atto che la correzione non modifica i termini dell'Accordo così come sottoscritto;

Dato atto che di questa determina è stata data comunicazione al Presidente e ai componenti della CCAT;

Vista la Circolare Operativa contenente le istruzioni per la redazione delle determinazioni e dei provvedimenti;

Dato atto che alla presente determinazione è stata data, ai sensi della suddetta Circolare, preventiva informazione all'Assessore di competenza;

Visto l'art. 107 del D.Lgs. 267/2000, lo Statuto del Comune di Ravenna, il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi.

DETERMINA

1) di apportare con la presente Determina correzione quale Errata Corrige all' Allegato 2 Scheda Prescrittiva, alla voce "3c Dati quantitativi" dell'Accordo di 2° livello del Comparto "CoS22 S.Michele – Zona produttiva e viabilità" e specificatamente:

"Ut $\leq 0,42 \text{ m}^2/\text{m}^2$ su 51.150 m^2 circa (ex D4 di PRG 93) per una Suc complessiva $\leq 21.483 \text{ m}^2$ "

2) di dare atto che la correzione non modifica i termini dell'Accordo così come sottoscritto;

3) di dare atto che l'Allegato 2B3 così come rettificato con la presente determina, sarà allegato alla proposta di POC in via di approvazione da parte del Consiglio Comunale;

4) di inviare copia ai diretti interessati;

5) di precisare che responsabile del procedimento è il sottoscritto.

**Il Capo Area
Pianificazione Territoriale
Arch. Alberto Mutti**

Copia cartacea conforme all'originale del documento informatico sottoscritto digitalmente da

Alberto Mutti il 28/02/2011 13.14.55

ai sensi degli artt. 21 - 22 - 23 del D.Lgs 82/2005.

ID: 991384429 del 28/02/2011 10.57.45

Protocollo: 2011/19505 del 28/02/2011

Determina: 2011/1 del 28/02/2011

Il Sottoscritto MUTTI ALBERTO in qualità di CAPO AREA Data 28/02/11 Firma

