

Piano Strutturale Comunale

PSC 4.1 - Ambiti soggetti a programmazione unitaria concertata *

Elaborato prescrittivo

Oggetto di accordo con i privati (ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale n° 20/2000)

* Modificato ed integrato in sede di controdeduzione e approvazione

ADOTTATO	Delibera di C.C.P.V. n. 117/2005	Del 23-06-2005
APPROVATO	Delibera di C.C.P.V. n. 25/2007	Del 27-02-2007
PUBBLICATO	BUR n. 57/2007	Del 26-04-2007

Sindaco
Segretario Generale
Assessore Urbanistica

Fabrizio Matteucci
Dott. Amedeo Penserino
Fabio Poggioli

CONSULENTI

Consulente generale
Collaboratori

Prof. Arch. Gianluigi Nigro
Arch. Tiziana Altieri
Arch. Giovanna Mathis
Arch. Edoardo Preger
Arch. Francesco Nigro

Consulente sostenibilità
ambientale
Collaboratore

Prof. Enzo Tiezzi
Arch. Marco Rosini

Consulente operativo
Consulente paesaggio

UNITA' DI PROGETTO

Responsabile
Coordinatore
Responsabile attività

Arch. Franco Stringa
Arch. Alberto Muti
Arch. Francesca Proni
Arch. Antonio Olivucci
Arch. Leonardo Rossi
Arch. Antonio Tassinari
Dott.ssa Angela Vistoli
Barbara Amadori
Francesca Brusl
Federica Proni

S.I.T.

Segreteria

Comunicazione

Ing. Giovanni Malkowski
Dott. Alessandro Morini
Silvia Casavecchia
Arch. Elisa Giunchi
Giovanna Galassi Minguzzi
Franca Gordini
Maurizia Pasi

Collaboratori

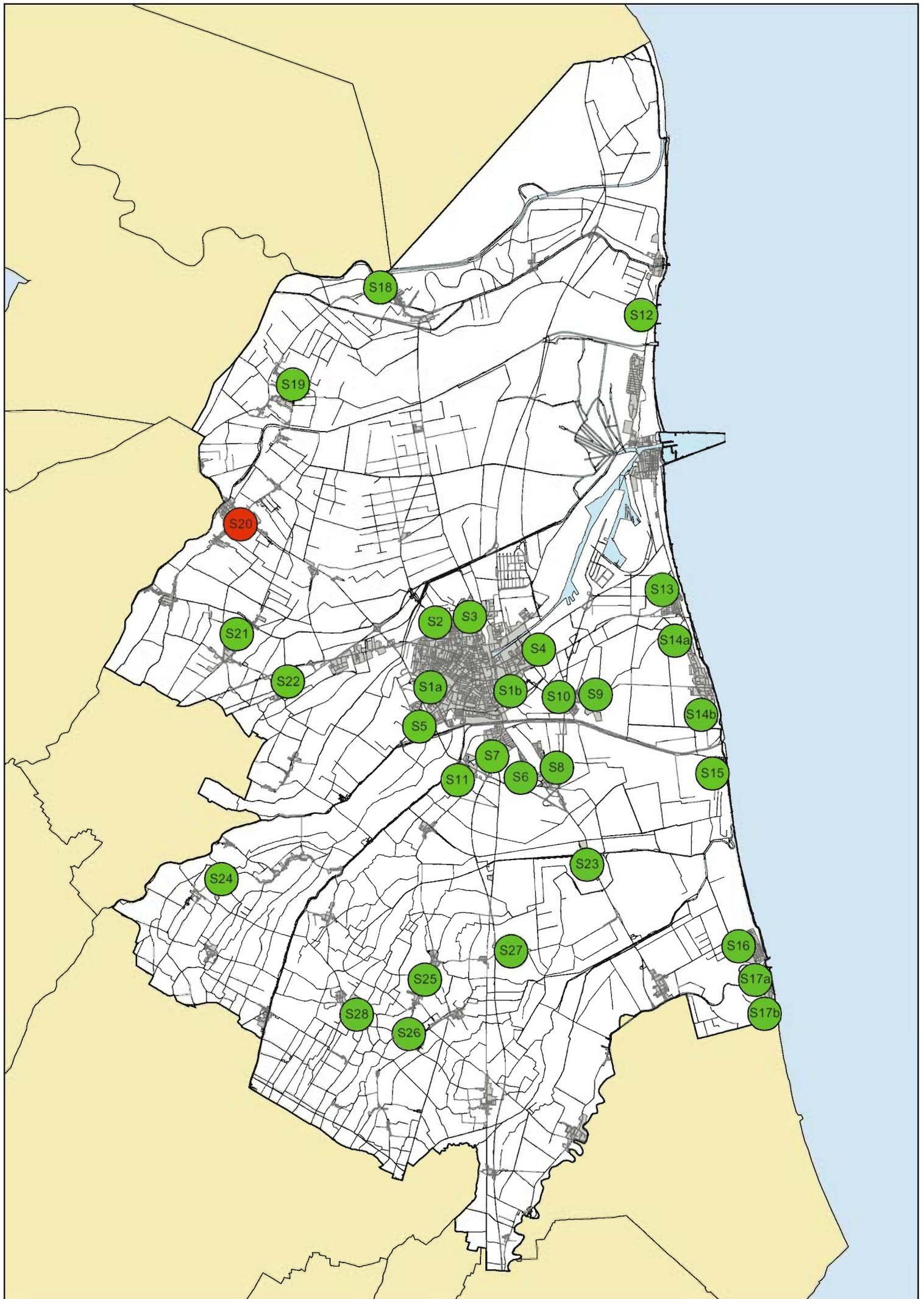
Arch. Raffaella Bendazzi
Arch. Stefania Bertozzi
Arch. Paola Billi
Mauro Bumazzi
Arch. Daniela Giunchi
Arch. Caterina Gramantieri
Arch. Luigi Liverani
Arch. Elisa Marchi
Paolo Minguzzi
Mirko Venturilli

AMBITI SOGGETTI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA

		CAPOLUOGO/FRANGIA	N. RICHIESTA ART. 18	USI PREVALENTI
●	S1	ANTICA MILIZIA- STRADONE – PARCO BARONIO - PARCO CESAREA	96	<i>residenziale</i>
●	S2	ROMEA – ANIC – AGRARIA	7 - 13	<i>misto</i>
●	S3	LOGISTICA – ROMEA - BASSETTE	2 – 5 – 45 – 46 - 116	<i>produttivo</i>
●	S4	DE ANDRE' – VIALE EUROPA	99	<i>non residenziale</i>
●	S5	IPERCOOP – BORGO MONTONE	-	<i>non residenziale</i>
●	S6	DISMANO – ROMEA SUD – PARCO ARCHEOLOGICO	10 – 21	<i>non residenziale</i>
●	S7	DISMANO OVEST – PONTE NUOVO	109	<i>residenziale</i>
●	S8	SPORTIVO – CLASSE	100	<i>non residenziale</i>
●	S9	PORTO FUORI EST	104	<i>residenziale</i>
●	S10	PORTO FUORI OVEST	134	<i>residenziale</i>
●	S11	MADONNA DELL'ALBERO	123	<i>residenziale</i>
		LITORALE		
●	S12	CASALBORSETTI – GOLF	103	<i>misto</i>
●	S13	PUNTA MARINA – RICETTIVO	79 – 95 - 126	<i>turistico</i>
●	S14	LIDO ADRIANO NORD - SUD	55	<i>turistico</i>
●	S15	LIDO DI DANTE	-	<i>turistico</i>
●	S16	LIDO DI CLASSE – STRADA USI URBANI	125	<i>misto</i>
●	S17	LIDO DI SAVIO NORD - SUD	75 – 117 - 127	<i>turistico</i>
		FORESE		
●	S18	S.ALBERTO – SERVIZI AL PARCO – IMPIANTI SPORTIVI	-	<i>residenziale</i>
●	S19	SAVARNA – IMPIANTI SPORTIVI	98	<i>residenziale</i>
●	S20	MEZZANO – IMPIANTI SPORTIVI	115	<i>misto</i>
●	S21	PIANGIPANE – IMPIANTI SPORTIVI	-	<i>residenziale</i>
●	S22	S.MICHELE - SONA PRODUTTIVA E VIABILITA'	61 – 105	<i>produttivo</i>
●	S23	FOSSO GHIAIA – VIABILITA'	84	<i>residenziale</i>
●	S24	PILASTRO – RICONVERSIONE AREA PRODUTTIVA	87	<i>residenziale</i>
●	S25	S.STEFANO/CARRAIE – PARCO URBANO	119	<i>residenziale</i>
●	S26	S.PIETRO IN CAMPIANO – ZONA PRODUTTIVA	-	<i>produttivo</i>
●	S27	E45 POLO TECNOLOGICO	1	<i>non residenziale</i>
●	S28	S.PIETRO IN VINCOLI – ZONA PRODUTTIVA – VIABILITA'	-	<i>produttivo</i>

● ACCORDO CONCLUSO

● ACCORDO NON CONCLUSO



S_{1a/b}**COMPARTI SOGGETTI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA****ANTICA MILIZIA / STRADONE - PARCO BARONIO – PARCO CESAREA *****CAPOLUOGO****ISTANZA PRESENTATA AI SENSI DELL'ART. 18****PG.**

49300/03 del 01/09/03 (rich. 96)

RICHIEDENTE

ITER

Ravenna Sviluppo s.r.l. - Oscuro Piernicola - D.ED.RA Costruzioni s.r.l. -Riminucci Alessandro -

PROPRIETA' DEL COMPARTO COME INDIVIDUATO NEL PSC: ANTICA MILIZIA/STRADONE: Ravenna Sviluppo s.r.l. - Oscuro Piernicola - D.ED.RA Costruzioni s.r.l. – ITER – Comune di Ravenna – Mazzotti Edda – Gardi Giuseppe – AURUM di Ercolani Roberto – MA.DI srl Riminucci Alessandro e Roberto – Mengozzi Sergio; PARCO CESAREA: Ravenna Sviluppo srl – Comune di Ravenna; PARCO BARONIO: Franchi Laura – Maioli M.Teresa/Romano – AUSL – Minardi Prima – Soc. Aquila srl – Minardi Ennio - Bassi Giuliana Claudia/Anna Paola – Fabbri Vincenzo/Piero

OBIETTIVI – USI – QUANTITA'**OBIETTIVI:**

Attuazione parchi Baronio e Cesarea con procedura perequata (cessione gratuita delle aree dei due parchi con potenzialità edificatoria a distanza ospitata nel comparto Antica Milizia - Stradone).
Espansione della città all'interno della cintura verde mediante interventi di qualità, riqualificazione della città e definizione del nuovo margine urbano.
Adeguamento sistema della viabilità

USI : residenza – terziario - servizi - parchi urbani

QUANTITA'

S.T. Antica Milizia - Stradone 406.254 mq
Superficie Parco Baronio 168.000 mq. comprendente l'area AUSL di 36.047 mq e la strada perimetrale ad est.
Superficie Parco Cesarea 98.500 mq. non comprende le aree già di proprietà comunale
Totale Superficie Parchi 266.500 mq.

SU = 406.254 x 0,15 = 60.938 mq (proprietà) di cui 80% Res e 20% non Res
406.254 x 0,075 = 30.469 mq (ospitata - parchi + cintura verde)
406.254 x 0,025 = 10.156 mq (Premio 1/3 dell'ospitato)
Totale 101.563 mq

UT= 0,25 mq/mq

Quota aggiuntiva di ERP Ut = 0,05 mq/mq = 19.400 mq
La quota ospitata e il premio hanno destinazione d'uso libera
SS di legge, salvo che per la quota ospitata con SS = 10mq/ab

N.B:

Le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate e definite in sede di POC che attesterà i valori reali. Si allega planimetria catastale indicativa con l'individuazione delle varie proprietà interessate

PRESCRIZIONI –PRESTAZIONI

Attenzione alla accessibilità e viabilità con particolare riferimento alla connessione con viale Europa
In sede di POC dovrà essere elaborato studio per la valutazione dell'impatto del traffico generato dalle nuove previsioni. Dovranno essere verificati eventuali nuovi collegamenti con la viabilità di circuitazione al fine di depotenziare via Stradone e gli interventi necessari sulla viabilità esistente: in relazione a ciò il POC potrà ridurre l'ambito e le quantità (si veda scheda Sostenibilità /Valsat)

Maggiore concentrazione del non residenziale sua via A. Milizia e sua connessione con la nuova lottizzazione frontistante.

Verifica delle dotazioni scolastiche della zona est della città

Qualità progettuale degli interventi e integrazione nel sistema del verde (Parco Cesarea – cintura verde): in sede di POC dovranno essere definiti i parametri qualitativi.

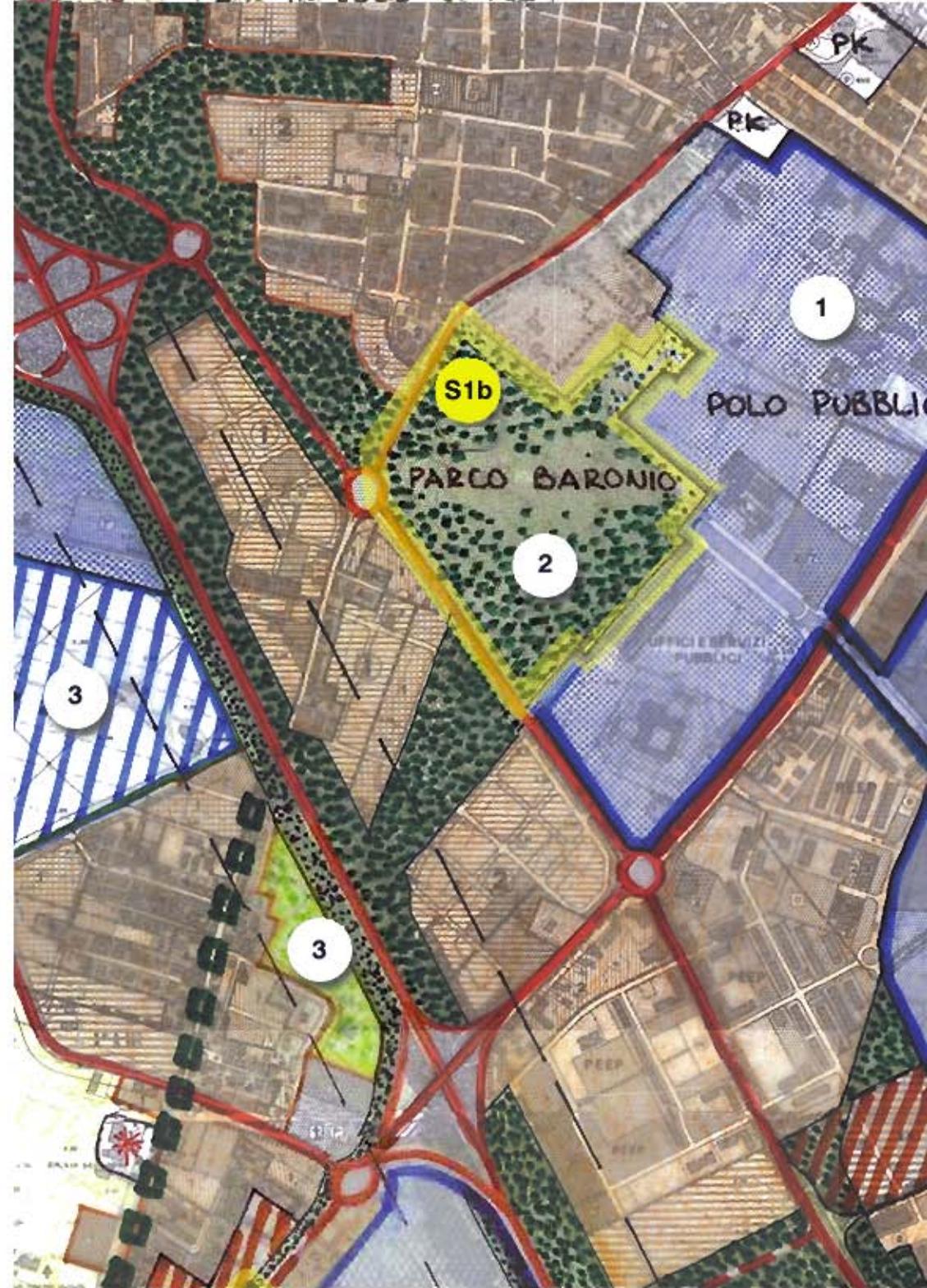
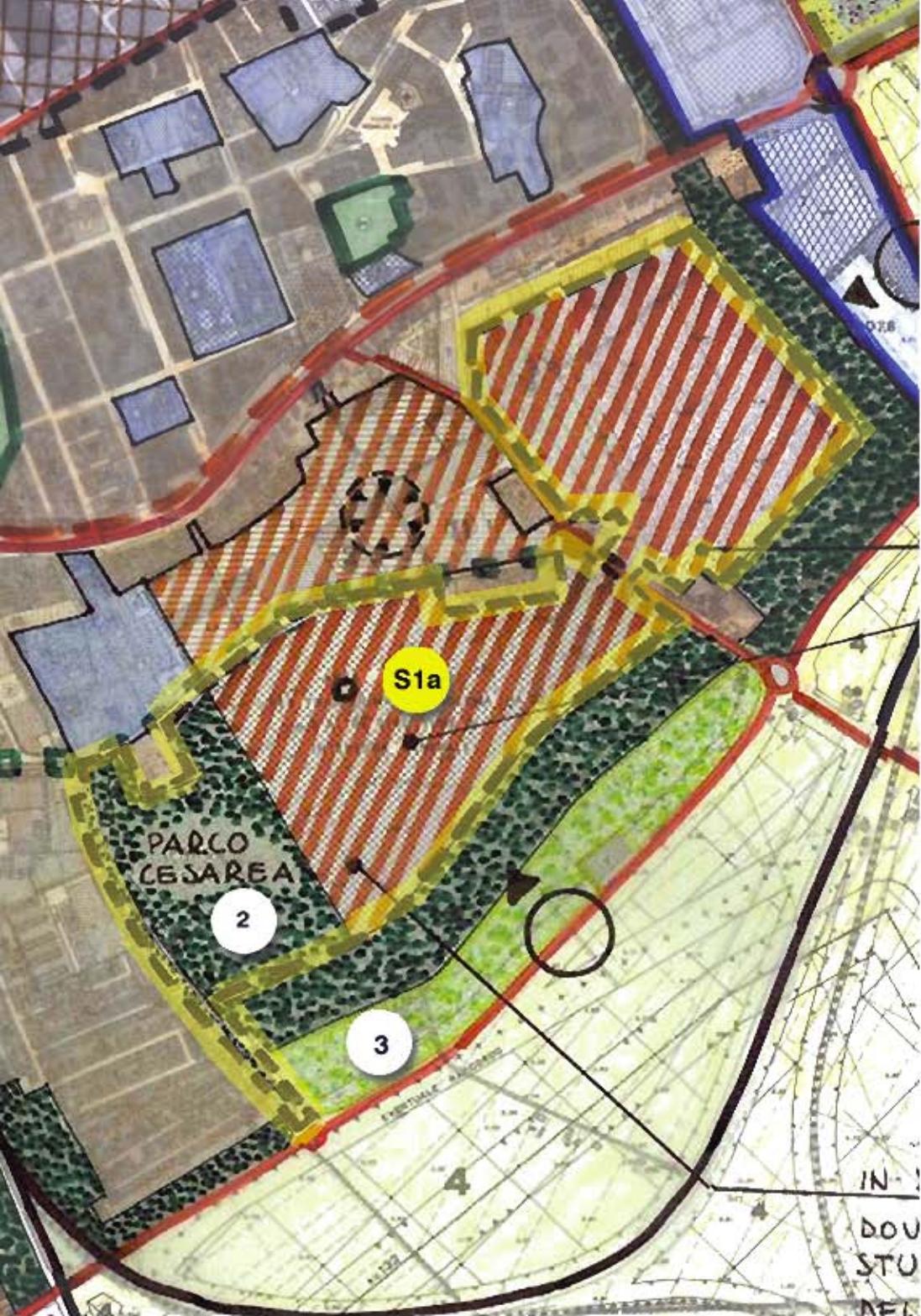
L'accessibilità al Parco Baronio dovrà essere garantita da ogni lato: da via Fiume Abbandonato, dall'asse di villa Laura, dalla zona ospedaliera, e dalla viabilità perimetrale ad est.

Le tipologie e le modalità di attuazione dell'ERP saranno definite in sede di POC d'intesa col Servizio Gestione Urbanistica.

Lo stralcio degli edifici colonici esistenti e della relativa area di pertinenza sarà definito in sede di POC in relazione allo schema urbanistico di PUA. In tale sede si definirà la normativa di riferimento, salvaguardando gli edifici di valore tipologico, ciò in relazione alla normativa di PRG vigente. In sede di POC tali aree potranno anche essere integrate all'area di nuovo impianto e sottostare alla relativa disciplina, ciò potrà avvenire anche per proprietà che non hanno aderito nella prima fase. Il Comune in sede di POC, per le parti di parco necessarie al suo completamento e facenti parte di proprietà non aderenti, potrà attivare secondo la legge procedure espropriative, acquisendo contestualmente la relativa potenzialità edificatoria.

In sede di POC dovranno essere definite le quote massime di usi commerciali; eventuali quote commerciali eccedenti gli esercizi di vicinato sono ammissibili solo se e nella misura consentita dalla programmazione comunale - provinciale di settore e dal PTCP.

* L'ambito si compone di tre comparti distinti: 1) Antica Milizia/Stradone; 2) Parco Cesarea; 3) Parco Baronio



S₂

COMPARTI SOGGETTI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA
ROMEA – ANIC - AGRARIA

CAPOLUOGO**ISTANZA PRESENTATA AI SENSI DELL'ART. 18****PG.**

46702/03 del 12/08/03 (rich- 7)
 48470/03 del 27/08/03 (rich.13)

RICHIEDENTE

(rich. 7) Magnolia srl - ARC-LAB
 (rich.13) Musca Giuseppe - Soc.ARCA Spa

PROPRIETA' DEL COMPARTO COME INDIVIDUATO NEL PSC: Magnolia srl – Neri Sandra – EPI srl – Sanzani Cesare, Domenico – Comune di Ravenna – Syndial – Gentilini Ermanno, Geminio – ARCA spa – ENI spa divisione REM – SAIPEM spa

OBIETTIVI – USI – QUANTITA'

Completare la riqualificazione del Villaggio S.Giuseppe nell'ambito del processo di integrazione con la città
 Realizzazione di servizi alla città e riqualificazione urbana del comparto.
 Riordino e riqualificazione del fronte sulla romea.
 Definizione del margine nord edificato
 Creazione di verde di filtro e verde sportivo
 Riqualificazione dell'asse di via Mattei

USI

Residenza, e residenza speciale (in particolare residenza universitaria) solo nel comparto Agraria;
 Terziario, servizi pubblici e privati, ricettivo.

QUANTITA'

S.T. totale 216.000 mq. Non comprende le aree di proprietà comunale, l'edificio esistente e le aree di integrazione alla cintura verde.

SU =	ST x 0,15 =	32.400 mq	(proprietà)
	ST x 0,075 =	16.200 mq	ospitata – di cui (73.820 x 0,08) 5.906 mq prodotta dall' area di integrazione alla cintura verde posta sul lato nord.
	ST x 0,025 =	5.400 mq	(Premio: 1/3 dell'ospitato)
	Totale	54.000 mq	

UT= 0,25 mq/mq

La S.U. utile ospitata e il premio sono ad uso libero.

S.S. di legge salvo che per la quota ospitata con SS = 10 mq/ab

Per usi ricettivi e strutture pubbliche: scolastiche e/o sociali di valenza pubblica realizzate da privati si ha un premio del 50% da definire in sede di POC e/o PUA.

N.B.: In sede di POC la SU è integrabile con una quota aggiuntiva di ERP pari ad un Ut = 0,05 mq/mq per il solo subcomparto agraria.

N.B.:

Le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate e definite in sede di POC che attesterà i valori reali. Si allega planimetria catastale indicativa con l'individuazione delle varie proprietà interessate.

PRESCRIZIONI - PRESTAZIONI

Verifica del sistema della viabilità e connessioni, riqualificazione di Viale Mattei.

Analisi per l'individuazione dei servizi pubblici prioritari (scolastici, sportivi, per anziani)

Studio morfologico per la compatibilità architettonica degli insediamenti con il contesto edificato e il paesaggio agrario, in sede di POC dovranno essere definiti i parametri qualitativi.

Integrazione e completamento degli impianti sportivi esistenti

Le tipologie e le modalità di attuazione dell'ERP saranno definite in sede di POC d'intesa col Servizio Gestione Urbanistica.

In sede di POC dovranno essere definite le quote massime di usi commerciali; eventuali quote commerciali eccedenti gli esercizi di vicinato sono ammissibili solo se e nella misura consentita dalla programmazione comunale - provinciale di settore e dal PTCP.

Definizione degli oneri aggiuntivi (oltre U1 e U2) da reinvestire nel processo di riqualificazione dell'intero Villaggio S.Giuseppe stimabile in un onere di circa 4.0 milioni di euro.

Sub comparto Agraria

ST = 138.330 mq

SU = ST x 0,15 = 20.750 mq (proprietà)

Di cui dal 30 al 50% Res; dal 20 al 40% non Res e dal 20 al 30% Res speciale con prevalenza per quella universitaria: le percentuali effettive dovranno essere definite in sede di POC.

Stralcio casa esistente con area di pertinenza da definire in sede di POC; se invece ricompresa tali superfici possono rientrare nell'ambito concertato e all'UT si somma la SU esistente (eccetto che per le case di valore tipologico che devono essere conservate).

Sub comparto Romea (non comprende il PUE della struttura alberghiera pari a SU = 11.960 con ST = 30.000 circa in fase di approvazione).

ST = 77.670 mq

SU = ST x 0,15 = 11.650 mq (proprietà)

100% non Residenziale.

AMBITO A
PRDG. CONCERTATA
PER ATTIVITA' MISTE

RIORDINO
RISQUALIFICAZIONE
FRONTE ROMEA

PRODUTTIVO
LOGISTICO

S2

S3

OGGETTO URBANO

RIORDINO
RISQUALIFICAZIONE
FRONTE ROMEA

TEODORICO

AREA
BASSETTE
SUD 4

8

4

4

8H

DH

5

6



RIORDINO
RIGUALIFICAZIONE
FRONTE RONEA

PRODUTTIVO
LOGISTICO

AMBITO A
PROGRAMMAZIONE
CONCERTATA

S2

S3

RIORDINO
RIGUALIFICAZIONE
FRONTE RONEA

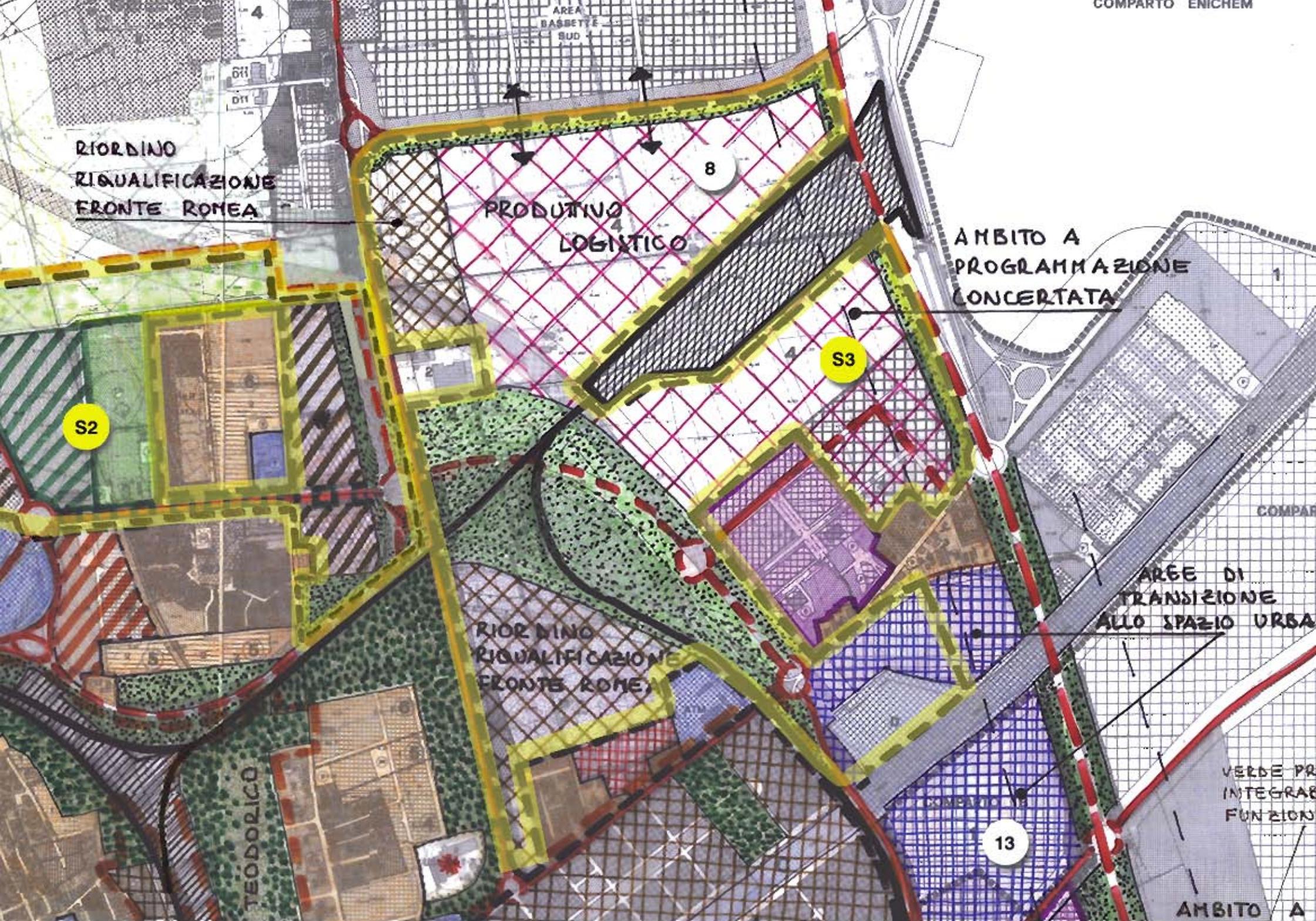
AREE DI
TRANSIZIONE
ALLO SPAZIO URBANO

TEODORICO

VERDE PR
INTEGRAB
FUNZION

13

AMBITO A



S₄**COMPARTI SOGGETTI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA
DE ANDRE' – VIALE EUROPA****CAPOLUOGO****ISTANZA PRESENTATA AI SENSI DELL'ART. 18****PG.**

49306/03 del 01/09/03 (rich. 99)

RICHIEDENTE: Gardini 2002 - Levante srl – SVA spa**PROPRIETA' DEL COMPARTO COME INDIVIDUATO NEL PSC:**

Comune di Ravenna – Gardini 2002 srl – SVA Spa – Ancarani Pasquale – Levante srl – Benini Giovanna/Giuseppe/Casadio Franca

OBIETTIVI – USI – QUANTITA'**OBIETTIVI:**

Adeguamento sistema viario, ampliamento zona verde di filtro, acquisizione gratuita aree interessate da opere pubbliche (by-pass – raccordo ferroviario – verde di filtro)
Strutturazione e potenziamento del polo terziario in parte esistente fra città e mare con nuovi servizi.

USI:

infrastrutture - Ricettivo – terziario – verde di filtro

ST= 182.250 mq (non comprende le aree di proprietà comunale)

SU = ST x 0,12 = 21.870 mq (proprietà)

ST x 0,03 = 5.470 mq (ospitata)

ST x 0,01 = 1.820 mq (premio 1/3)

Totale 29.160 mq

UT= 0,16 mq/mq

Alla SU totale si somma la SU esistente relativa agli edifici di proprietà Benini, mappale 26, in caso di mantenimento degli edifici stessi; in caso di demolizione e delocalizzazione degli edifici è riconosciuta una quota pari al doppio della Su esistente.

In sede di POC potrà essere assegnata una potenzialità aggiuntiva pari a UT = 0,025 mq/mq in relazione alla realizzazione di uno svincolo in via Canale Molinetto che risolva le interferenze infrastrutturali.

SU ricettiva-alberghiera min. 6000 mq. In sede di POC, la quota alberghiera è incrementabile fino ad un massimo del 50% della SU ricettiva a fronte di progetti imprenditoriali di qualità, contenenti servizi integrativi.

S.S. di legge

Alla superficie del comparto si aggiunge un'area verde (S.T. = 51.016) per usi sportivi privati e di interesse generale integrabili con usi ricettivi e ricreativi – potenzialità derivata da un indice di 0,10 mq/mq, per la quota ricettiva si applica analogo premio del 50% della SU ricettiva a fronte dei progetti imprenditoriali di qualità, contenenti servizi integrativi.

N.B.

Le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate e definite in sede di POC che attesterà i valori reali. Si allega planimetria catastale indicativa con l'individuazione delle varie proprietà interessate.

PRESCRIZIONI – PRESTAZIONI

In sede di POC dovrà essere verificata l'accessibilità dell'area, ove è localizzata la potenzialità edificatoria, in relazione alla viabilità e al contorno

In sede di POC in relazione al progetto di By-Pass e alle relative fasce di mitigazione, saranno valutate eventuali porzioni delle fasce di filtro che potranno concorrere allo standard pubblico di verde

In sede di POC potranno essere individuate alcune aree all'interno dell'insediamento esistente SVA spa, sulle quali realizzare parte della SU prodotta dal comparto

In sede di POC dovranno essere definite le quote massime di usi commerciali: eventuali quote commerciali eccedenti gli esercizi di vicinato sono ammissibili solo se e nella misura consentita dalla programmazione comunale - provinciale di settore e dal PTCP.

Qualità della progettazione e qualità degli interventi: in sede di POC dovranno essere definiti i parametri qualitativi.

Rinuncia ai ricorsi attualmente pendenti innanzi al TAR Bologna proposti dal signor Benini Giuseppe.

Il comparto per usi sportivi privati è attuabile per intervento diretto in relazione alle previsioni di RUE previo PU sull'area. In alternativa in sede di POC può essere richiesta l'integrazione dell'area all'ambito di programmazione unitaria.

In caso di conservazione dell'abitazione del Signor Benini si applica la normativa delle zone H1.2 del PRG 93.

In sede di POC, accordo fra privati per la realizzazione degli stralci attuativi del comparto o eventuale costituzione di STU

VERDE PRIVATO SPORTIVO
INTEGRABILE CON
FUNZIONI RICREATIVE

13

AMBITO A PROGR.
CONCERTATA

IA DI CITTA - II

POLO

TERZIARIO

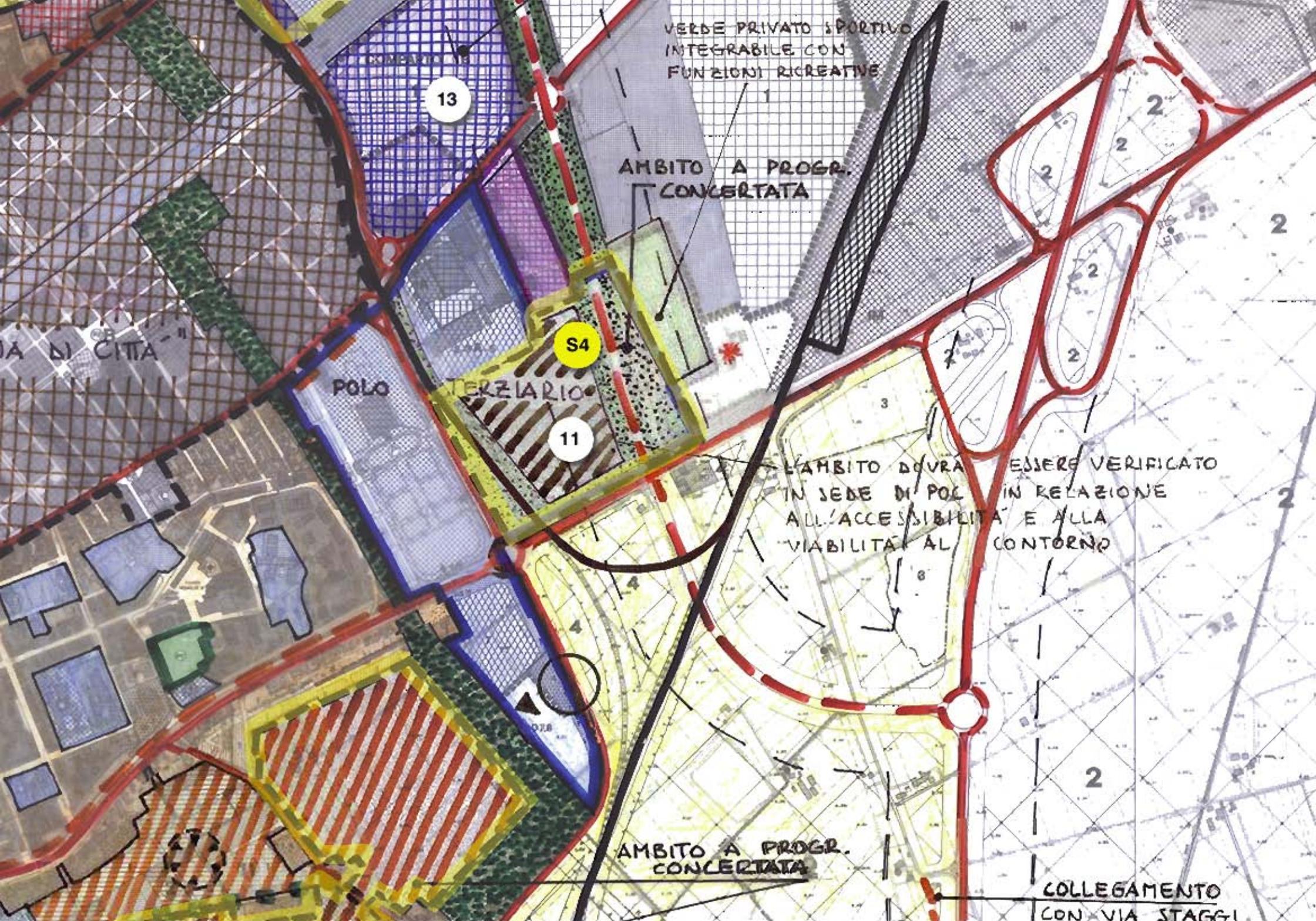
11

S4

L'AMBITO DOVRA' ESSERE VERIFICATO
IN SEDE DI POL. IN RELAZIONE
ALL'ACCESSIBILITA' E ALLA
VIABILITA' AL CONTORNO

AMBITO A PROGR.
CONCERTATA

COLLEGAMENTO
CON VIA STAGGI



S₅**COMPARTI SOGGETTI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA
IPERCOOP – BORGO MONTONE****CAPOLUOGO****ISTANZA PRESENTATA AI SENSI DELL'ART. 18****PG.****RICHIEDENTE****PROPRIETA' DEL COMPARTO COME INDIVIDUATO NEL PSC:** COOP. ADRIATICA – Grassi Lidia**OBIETTIVI – USI – QUANTITA'****OBIETTIVI**

Potenziamento del polo commerciale esistente e completamento della viabilità di circuitazione.

USI

Commerciale *, terziario, uffici, servizi privati di interesse generale e sovracomunale

QUANTITA'

ST 98.300 mq.

S.U. = ST x 0,13 = 12779 mq. (proprietà)

ST x 0,05 = 4915 mq. (ospitata)

ST x 0,017 = 1671 mq. (premio pari la quota ospitata pari a 1/3)

TOT. 19365 mq.

ST x 0,023 = 2261 (quota aggiuntiva quale premio per la realizzazione della viabilità perimetrale ad est dell'ambito ed esterna allo stesso)

UT = 0,22 mq/mq

S.S. di legge

N.B.:

Le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate e definite in sede di POC che attesterà i valori reali. Si allega planimetria catastale indicativa con l'individuazione delle varie proprietà interessate.

(*) la quota e tipologia commerciale è definita dalla programmazione commerciale provinciale

PRESCRIZIONI – PRESTAZIONI

Completamento ed adeguamento del sistema viario in connessione con il sottopasso e via Fiume Abbandonato, completamento del sistema dei parcheggi e della viabilità interna a cura dei privati.

Possibile suddivisione dell'ambito in due stralci (PUA)

In sede di POC e PUA parte della potenzialità (max 25%) può essere collocata nell'area già insediata nel rispettivo complessivo degli standard pubblici e privati

Interventi di mitigazione con le aree agricole limitrofe e l'abitato

Qualità insediativa: in sede di POC dovranno essere definiti i parametri qualitativi.



3

POLO COMMERCIALE

S5

11

AMBITO A PRGR. CONCERTATA

AREA PER SERVIZI PUBBLICI
CON PRIORITA' PER USI
SCOLASTICI

4

S_{6a/b}**COMPARTI SOGGETTI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA
DISMANO – ROMEA SUD – PARCO ARCHEOLOGICO****CAPOLUOGO****ISTANZA PRESENTATA AI SENSI DELL'ART. 18****PG.**47407/03 del 19/08/03 (rich. 10)
48512/03 del 27/08/03 (rich. 21)**RICHIEDENTE**(rich. 10) Gambi Gianni e molti altri - Arch.Casavecchia e Gambirasio
(rich: 21) Mazzotti Gianfranco - Ing. Scapini - Pezzola**PROPRIETA' DEL COMPARTO COME INDIVIDUATO NEL PSC:**

Azienda Agricola Torres di Mazzotti Gianfranco e C. snc – Gambi Adelmo/ Alberto/ Bianca/ Giandomenico/ Nerina/ Renzo/ Stefania/ Vittorio/ Michele/ Niccolò– Giorgioni Alberto – Giorgioni Romano – Soc. Agricola Tirreme srl. – Demanio pubblico dello Stato – Corsini srl

OBIETTIVI – USI – QUANTITA'**OBIETTIVI:**

- Acquisizione gratuita di parte della zona archeologica con procedure perequative
- Creazione di un'area attrezzata per attività miste finalizzata alla definizione dei margini dell'abitato e alla riqualificazione dell'accesso al paese e al parco archeologico.
- Connessione stradale con E45 e nuove aree di penetrazione – Dismano – Romea sud (ingresso Parco) con verde di filtro all'abitato

USI

Ricettivo – ricreativo – espositivo – commerciale – direzionale – Residenza – verde di filtro

QUANTITA'

ST = 451.498 mq

SU = ST x 0,14 = 63.210 mq (proprietà) di cui terziario 50 - 60%, produttivo 20 – 30%,
residenziale 10 - 20% (le percentuali sono da definirsi in sede di POC)

ST x 0,02 = 9.030 mq (area archeologica ospitata)

ST x 0,017 = 3.010 mq (Premio: 1/3 dell'ospitato)

Totale 75.250 mq

UT= 0,23 mq/mq

In sede di POC, la quota alberghiera è incrementabile fino ad un massimo del 50% della S.U. ricettiva a fronte di progetti imprenditoriali di qualità, contenenti servizi integrativi.

Area Archeologica 417.738 mq., di cui indicativamente 7.751 mq. ospitati all'interno dell'ambito prodotti da un U.T. di 0,03 mq/mq. e parte ospitabili fuori dall'ambito (4.780 mq. prodotti da un UT di 0,03 mq/mq)
S.S. di legge**PRESCRIZIONI - PRESTAZIONI**

Qualità della progettazione e realizzazione degli insediamenti: in sede di POC dovranno essere definiti i parametri qualitativi.

Realizzazione nuovo asse viario e fascia di verde di filtro.
Zona agricola da consolidare nel tempo con meccanismi tutelativi a salvaguardia del paesaggio agrario e del cono di visuale rispetto alla Basilica di S.Apollinare

In sede di POC, accordo fra i privati e/o STU ai fini dell'attuazione del comparto.

In sede di POC potrà essere prevista un'area a verde privato (anche sportivo) di pertinenza e a servizio della struttura alberghiera di via Romea Sud.

In tale area non potranno comunque essere realizzate strutture e/o impianti in elevazione che inevitabilmente interferirebbero con la visuale della Basilica di Classe.
Lo stralcio degli edifici colonici esistenti e della relativa area di pertinenza sarà definito in sede di POC in relazione allo schema urbanistico di PUA. In tale sede si definirà la normativa di riferimento, salvaguardando gli edifici di valore tipologico.

La quota residenziale consentita dovrà essere prioritariamente concentrata a contatto con la zona residenziale esistente lungo la Via Romea Sud.

La quota produttiva consentita dovrà essere concentrata a contatto ed ampliamento dell'attività produttiva esistente su via Dismano.

Le aree produttive di Via Dismano (Mazzotti) devono ospitare d'intesa con il Comune una quota (dal 10% al 15% della ST, da definirsi in sede di POC), prioritariamente per attività insediate in zone limitrofe e in contrasto con il contesto ambientale e monumentale.

In sede di POC dovranno essere definite le quote massime di usi commerciali: eventuali quote commerciali eccedenti gli esercizi di vicinato sono ammissibili solo se e nella misura consentita dalla programmazione comunale - provinciale di settore e dal PTCP.

In sede di POC devono essere valutate le criticità relative all'invarianza idraulica; in particolare va approfondita l'ipotesi di deviazione del percorso dello scolo Arco Bologna, in rapporto alla nuova circuitazione e alle previsioni di espansione nella zona sud dell'abitato.

N.B.: Le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate e definite in sede di POC che attesterà i valori reali. Si allega planimetria catastale indicativa con l'individuazione delle varie proprietà interessate

S₇**COMPARTI SOGGETTI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA
DISMANO OVEST – PONTE NUOVO****FRANGIA****ISTANZA PRESENTATA AI SENSI DELL'ART. 18****PG.** **RICHIEDENTE** Venturi Claudio – Venturi Massimo .-Gennari Natalina - Sangiorgi Iolanda -Baldi Fabio - Geom. Ugolini
49350/03 del 01/09/03 (rich.109) Daniele**PROPRIETA' DEL COMPARTO COME INDIVIDUATO NEL PSC:**

Venturi Massimo/Sangiorgi Iolanda.-Gennari Natalina/ Venturi Claudio/Venturi Valter – Baldi Fabio - Ferruzzi Lidia/Frulli Cesare/ Frulli Emanuela – Ridolfi Rodolfo — Galletti Adriano/ Poletti Paola – Immobiliare Michelangelo srl – Poletti Maria Angela/Saviotti Silvano

OBIETTIVI – USI – QUANTITA'**OBIETTIVI**Realizzazione della viabilità di circuitazione al paese con rotonda di nuovo accesso alla città dalla E45 e completamento dell'abitato con ridefinizione dei margini urbani
Riqualficazione dell'asse di via Dismano con nuove funzioni urbane.
Realizzazione della fascia di filtro alla nuova viabilità.**USI**

Viabilità – verde di filtro – residenza – terziario e servizi pubblici

QUANTITA'

ST= 170.000 mq

SU = ST x 0,11 = 18.700 mq (proprietà) di cui non residenziale una quota variabile dal 5 – al 15%da definirsi in sede di POC

ST x 0,05 = 8.500 mq (ospitata e/o ERP)

ST x 0,017 = 2.890 mq (premio 1/3 della SU ospitata)

Totale 30.090 mq

UT= 0,177 mq/mq

La S.U. ospitata e il premio sono ad uso libero da definirsi in sede di POC e/o PUA

S.S. di legge

NB:

Le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate e definite in sede di POC che attesterà i valori reali. Si allega planimetria catastale indicativa con l'individuazione delle varie proprietà interessate

PRESCRIZIONI - PRESTAZIONI

Qualità della progettazione e della realizzazione degli interventi: in sede di POC dovranno essere definiti i parametri qualitativi.

Verifica dello svincolo a sud in sede di POC e in relazione all'ambito Dismano – Parco Baronio

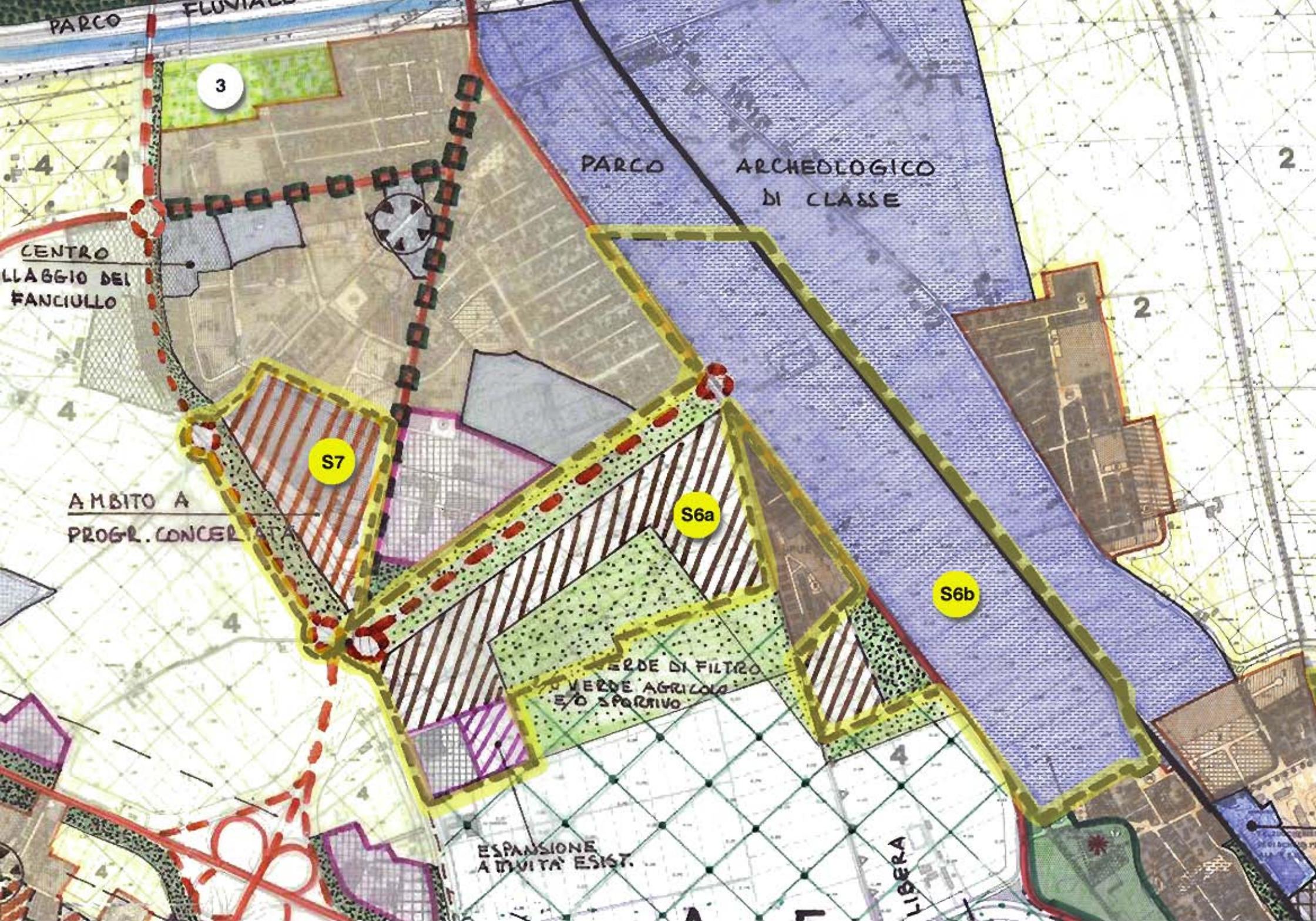
Cessione gratuita delle aree e realizzazione della viabilità di circuitazione esterna all'abitato e relativa fascia di verde di filtro, in sede di POC potrà essere valutata l'estensione della viabilità anche verso nord fino a via 56 Martiri, in relazione ad altro eventuale accordo ai sensi dell'art. 18 con la Fondazione Villaggio del Fanciullo, con possibile utilizzo anche degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Verifica ai fini dell'inserimento nel POC della programmazione triennale dei lavori pubblici al fine della realizzazione del ponte sui Fiumi Uniti.

Le tipologie e le modalità di attuazione dell'ERP saranno definite in sede di POC d'intesa col Servizio Gestione Urbanistica.

In sede di POC dovranno essere definite le quote massime di usi commerciali: eventuali quote commerciali eccedenti gli esercizi di vicinato sono ammissibili solo se e nella misura consentita dalla programmazione comunale - provinciale di settore e dal PTCP.

In sede di POC devono essere valutate le criticità relative all'invarianza idraulica; in particolare va approfondita l'ipotesi di deviazione del percorso dello scolo Arco Bologna, in relazione anche a quanto previsto nel comparto di espansione ad ovest dell'abitato.



PARCO FLUVIALE

3

PARCO ARCHEOLOGICO DI CLASSE

2

CENTRO LLAGGIO DEL FANCIULLO

2

S7

AMBITO A
PROGR. CONCERATA

S6a

S6b

VERDE DI FILTRO
VERDE AGRICOLA
E/O SPORTIVO

ESPANSIONE
A INVITA ESIST.

LIBERA

4

4

1

S₈**COMPARTI SOGGETTI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA
SPORTIVO - CLASSE****FRANGIA****ISTANZA PRESENTATA AI SENSI DELL'ART. 18****PG.**

49323/03 del 01/09/03 (rich.100)

RICHIEDENTE Plazzi Renzo - Plazzi Ivan**PROPRIETA' DEL COMPARTO COME INDIVIDUATO NEL PSC (al dicembre 2006):**

Comune di Ravenna –Lido dell' Alto Adige srl – Immobiliare Classis srl - Negosanti Ebro

OBIETTIVI – USI – QUANTITA'**OBIETTIVI:**

Ampliamento degli impianti sportivi esistenti con completamento dell'abitato e parcheggi

USI

Servizi sportivi – residenza

QUANTITA'ST complessiva pari a mq. 53.800 di cui 11.000 (ricadenti in B) a fascia verde pubblica con $U_f = 0,08$ (880 mq)SU (B) = $4.400 \times 0,50 = 2.200$ mq (st 20300/sf 4400) 100%Res con cessione gratuita di mq 15600 per imp. sportivo + viabilità e SSSU (C) = $4.000 \times 0,125 = 500$ mq (st 6932/sf 4000) 100%Res con cessione gratuita di mq 2900 per PK pubblico a servizio dell'imp. sportivoSU (D) = $3.350 \times 0,60 = 2.000$ mq (st 15550/sf 3350) 100%Res con cessione gratuita di mq.12200 per imp. sportivo + Pk per SS

Nel comparto B si localizzano anche gli 880 mq derivati dalla fascia verde che dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune.

S.S. di legge calcolato su SU non inferiore a 4.200 mq (relativa ai comparti B 2200 mq, e D 2000 mq per PK e verde)

Inoltre cessione gratuita di circa 22.000mq per impianto sportivo (comparti B per 11.800 e D per 10.200) e di circa 2.900mq per Pk pubblico a servizio dell'impianto (comparto C).

N.B.:

Le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate e definite in sede di POC che attesterà i valori reali. Si allega planimetria catastale indicativa con l'individuazione delle varie proprietà interessate

PRESCRIZIONI - PRESTAZIONI

Cessione gratuita delle aree sportive e a Pk e inoltre realizzazione di attrezzature sportive pubbliche per un importo previsto di 435.000 € di cui 200.000 € a carico della Soc. Lido dell'Alto Adige (subcomparto D) e 235.000 € a carico di Soc. Classis (subcomparto B).

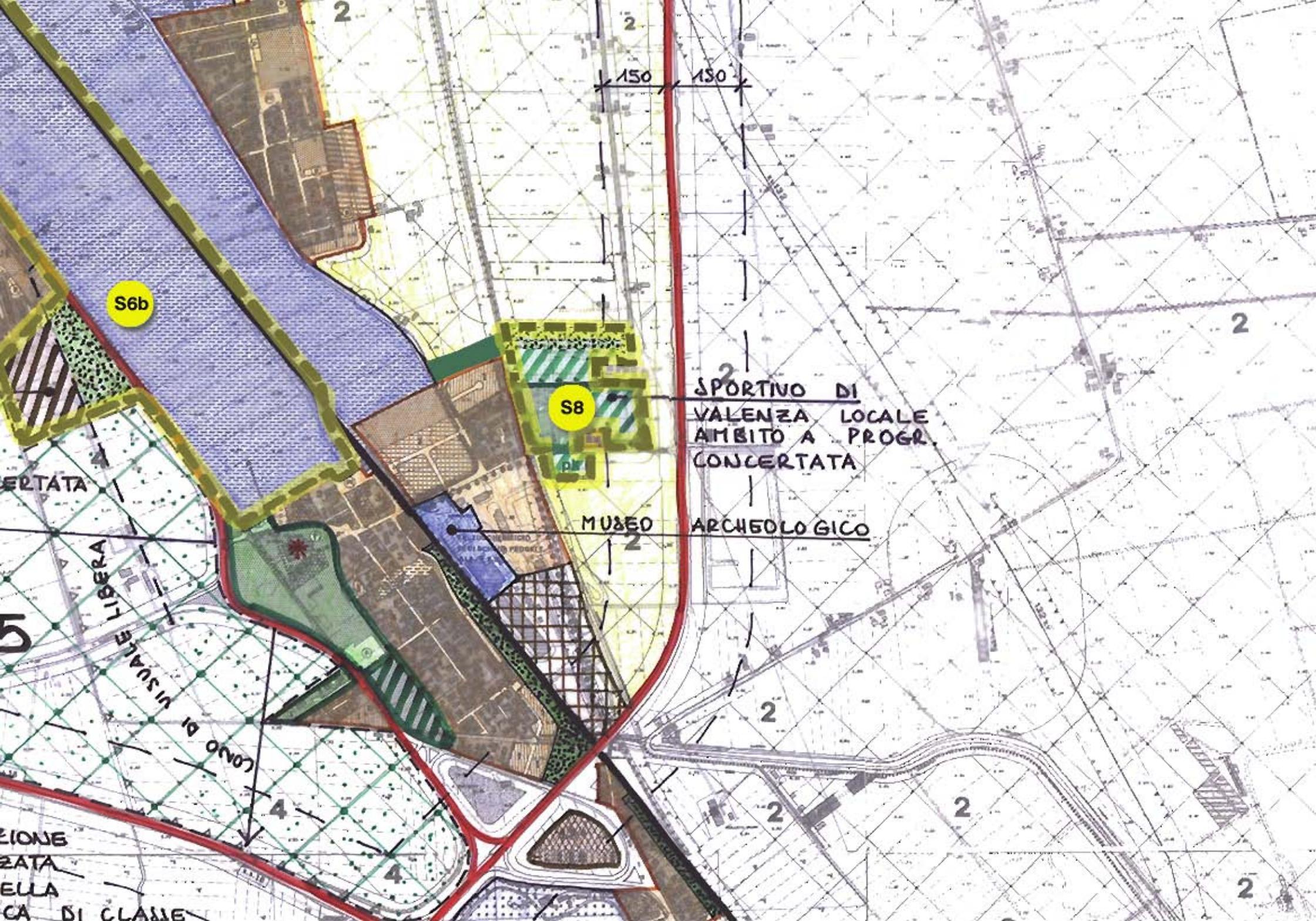
Le caratteristiche dell'impianto sportivo e le relative opere a servizio sono da definirsi in sede di POC e/o di progetto definitivo dell'impianto sportivo, d'intesa con Servizio Sport e Servizio Edilizia Pubblica.

Adeguamento della viabilità nell'angolo Sud-Est e nuova connessione a nord-ovest con la realizzazione del ponte e adeguamento della viabilità a connessione con via Tjader Jan-Olof.

Incremento della dotazione dei parcheggi necessari all'impianto sportivo, da realizzarsi a sud di via Classense nel comparto C.

Abbattimento rumore rispetto alla SS. 67 con interventi di mitigazione per le aree residenziali.

Nella proprietà C sono realizzabili al massimo 2 unità edilizie + verde privato, l'area a parcheggio dovrà essere resa agibile.



S6b

S8

SPORTIVO DI
VALENZA LOCALE
AMBITO A PROGR.
CONCERTATA

MUSEO
ARCHEOLOGICO

ERTATA

LIBERA
CONO DI VISUALE LIBERA

ZIONE
ZATA
ELLA
CA DI CLANE

150 150

2

2

2

2

2

S₉**COMPARTI SOGGETTI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA****PORTO FUORI EST****FRANGIA****ISTANZA PRESENTATA AI SENSI DELL'ART. 18****PG.****RICHIEDENTE**

49333/03 del 01/09/03 (rich. 104)

Fabbri Elvira - Soc. Cerere di Raffi snc – ITER – SOC. D.ED.RA COSTRUZIONI

PROPRIETA' DEL COMPARTO COME INDIVIDUATO NEL PSC: Fabbri Elvira – Di Nuzzo Raffaella / Gatti Giorgio - Soc. Cerere di Raffi snc – Iter – Soc. D.Ed.Ra. – Costruzioni – Gattavecchia Giancarlo/ Spadoni Barbara – Comune di Ravenna

OBIETTIVI – USI – QUANTITA'

OBIETTIVI:

Cessione gratuita delle aree e realizzazione parziale della viabilità di circuitazione ad est del paese e riqualificazione degli spazi urbani
Riqualificazione dell'asse di via Bonifica con nuove funzioni urbane.
Realizzazione della fascia di filtro alla viabilità

USI

Viabilità, servizi, residenza

QUANTITA':

ST= 80.550 mq non comprende le aree di proprietà comunale

SU = ST x 0,11 = 8.860 mq (proprietà) di cui non residenziale una quota variabile dal 5 – al 15% da definirsi in sede di POC

ST x 0,05 = 4.027 mq (ospitata da cintura verde e/o ERP)

ST x 0,017 = 1.369 mq (premio 1/3 della SU ospitata)

Totale 14.256 mq

UT= 0,177 mq/mq

La S.U. ospitata e il premio sono ad uso libero da definirsi in sede di POC e/o PUA S.S. di legge, salvo che per la quota ospitata con SS = 10 mq/ab

N.B:

Le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate e definite in sede di POC che attesterà i valori reali. Si allega planimetria catastale indicativa con l'individuazione delle varie proprietà interessate

PRESCRIZIONI - PRESTAZIONI

Qualità della progettazione e qualità degli interventi e del verde: in sede di POC dovranno essere definiti i parametri qualitativi.

Cessione gratuita delle aree e realizzazione della viabilità di circuitazione pari a circa ml 730 compresa rotonda su via Bonifica.
In sede di POC in relazione al progetto della strada di circuitazione e alle relative fasce verdi di rispetto saranno valutate eventuali porzioni delle fasce di filtro che potranno concorrere allo standard pubblico di verde.

Verifica del tracciato della viabilità di circuitazione in sede di POC.

Nelle parti confinanti con l'abitato, il tracciato della circuitazione dovrà rispettare i parametri prescritti dalla zonizzazione acustica e, in sede di POC, dovranno essere introdotte nelle aree limitrofe all'abitato tutte le misure necessarie a mitigare l'impatto acustico.

Le tipologie e le modalità di attuazione dell'ERP saranno definite in sede di POC d'intesa col Servizio Gestione Urbanistica.

BITO A PROGR.
CONCERTATA

COLLEGAMENTO
CON VIA STAGGI
SOTOPASSO

AMBITO A PROGR.
CONCERTATA

S10

S9

AMBITO A PROGR.
CONCERTATA

ART. 18 E/O POC
ERE ELABORATO
R LA VALUTAZION
TO DEL TRAFFICO
DALLE NUOVE
NI

LA SIEROBINA

S₁₀**COMPARTI SOGGETTI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA
PORTO FUORI OVEST****FRANGIA****ISTANZA PRESENTATA AI SENSI DELL'ART. 18****PG.**

49725/03 del 02/09/03 (rich. 134)

RICHIEDENTE

Forti Romano

PROPRIETA' DEL COMPARTO COME INDIVIDUATO NEL PSC: Cortesi Siboni Stefano - Forti Romano/Raggi Mirella**OBIETTIVI – USI – QUANTITA'****OBIETTIVI**

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

USI

Viabilità, residenza e servizi privati

QUANTITA'

ST1= 21.667 mq

SU = ST1 x 0,11 = 2.383 mq (proprietà) 100% Res

ST1 x 0,05 = 1.083 mq (ospitata)

ST2= 4.224 mq

SU = ST2 x 0,22 = 929 mq (proprietà) 100% Produttivo /commerciale
(ad ampliamento dell'attività insediata)

Totale 4.395 mq

S.S. di legge

N.B.:

Le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate e definite in sede di POC che attesterà i valori reali. Si allega planimetria catastale indicativa con l'individuazione delle varie proprietà interessate

PRESCRIZIONI - PRESTAZIONI

Qualità della progettazione e qualità degli interventi: in sede di POC dovranno essere definiti i parametri qualitativi.

Realizzazione fascia verde di filtro

Cessione gratuita area per la viabilità di circuitazione al paese pari ad una lunghezza di circa ml. 425.

Realizzazione di una viabilità interna che consenta previo progetto unitario di dare continuità alla viabilità esistente con un nuovo accesso sulla viabilità di circuitazione.

BITO A PROGR.
CONCERTATA

COLLEGAMENTO
CON VIA STAGGI
SOTOPASSO

AMBITO A PROGR.
CONCERTATA

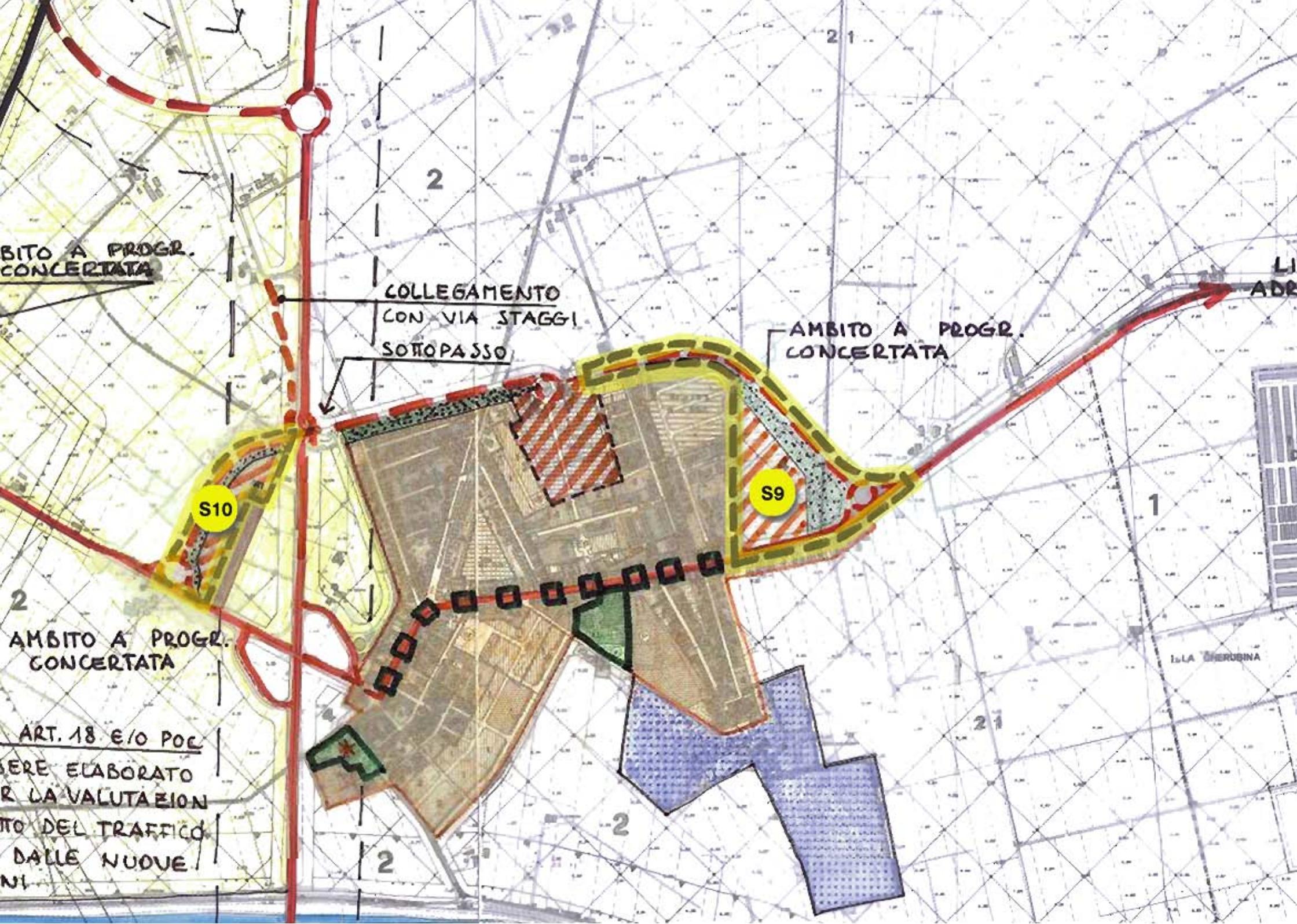
S10

S9

AMBITO A PROGR.
CONCERTATA

ART. 18 E/O POC
ERE ELABORATO
R LA VALUTAZION
TO DEL TRAFFICO
DALLE NUOVE
NI

LA SIEROBINA



S₁₁**FRANGIA****COMPARTI SOGGETTI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA
MADONNA DELL'ALBERO****ISTANZA PRESENTATA AI SENSI DELL'ART. 18****PG.**

49495/03 del 02/09/03 (rich. 123)

RICHIEDENTE

Gambi Francesca - Perini Sauro - Padovani V. - Parlanti A. e F –

PROPRIETA' DEL COMPARTO COME INDIVIDUATO NEL PSC: Marini Donatella – Farneti Antonio./ Zaccaria Rina – Gambi Francesca / Parlanti Antonio/Federico – Perini Sauro/ Cellarosi Delmira – Forti Luigi/Grassi Angela/Mucciolini Iside/Perugini Daniele/Iolanda – Franchi Laura – Bandini Bruna/Ricci Paola/Patrizia/Giovanni – RIEDIL srl**OBIETTIVI – USI – QUANTITA'****OBIETTIVI**

Cessione gratuita dell'area e realizzazione della circuitazione al paese e riqualificazione degli spazi urbani

Riqualificazione dell'asse di via Cella con nuove funzioni urbane

Realizzazione della fascia di filtro alla viabilità

USI

Viabilità – verde di filtro – servizi e residenza

QUANTITA'

S.T. totale 109.600 mq.

SU =	ST x 0,11 =	12.060 mq (proprietà) (1)
	ST x 0,05 =	5.480 mq (ospitata – da cintura verde e/o ERP)
	ST x 0,017	1.830 mq (Premio 1/3 della SU ospitata)
	Totale	19.370 mq

UT= 0,176 mq/mq

(1) In sede di POC la percentuale di non Residenziale potrà variare da un min. del 5% a un max del 15% (mq. 1206 – 1809 mq).

Le superfici utili ospitate e il relativo premio sono ad uso libero.

S.S. di legge, salvo che per la quota ospitata con riduzione della SS = 10 mq/ab

N.B. Le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate e definite in sede di POC che attesterà i valori reali. Si allega planimetria catastale indicativa con l'individuazione delle varie proprietà interessate

PRESCRIZIONI - PRESTAZIONI

Cessione e realizzazione della viabilità di circuitazione con relative fasce private di verde di filtro.

In sede di POC e PUA dovranno essere attuate misure idonee per l'abbattimento dei rumori.

Qualità della progettazione e qualità degli interventi e del verde: in sede di POC dovranno essere definiti i parametri qualitativi.

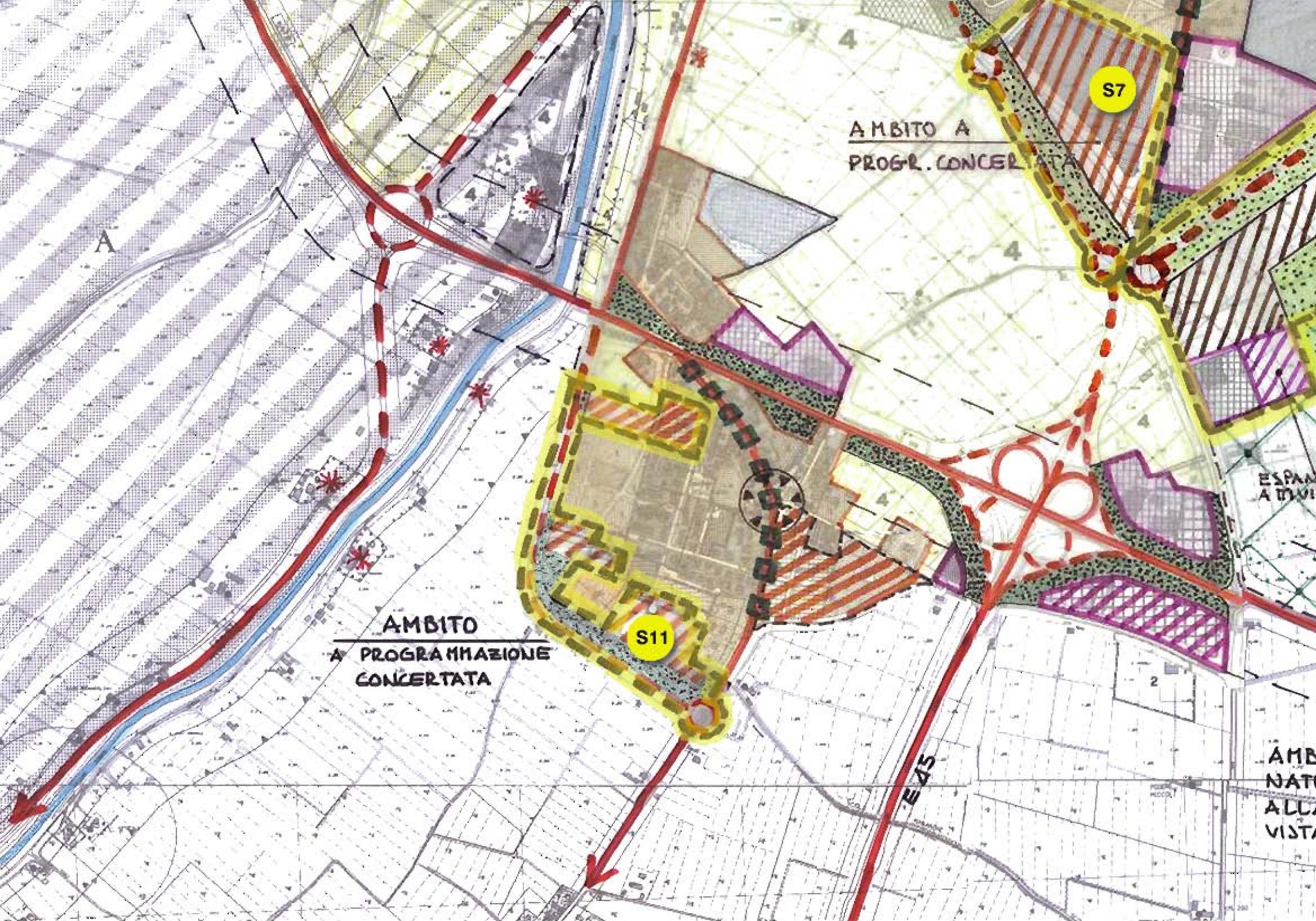
Salvaguardia delle aree a verde privato esistenti

In sede di POC e PUA dovranno essere valutati i costi della viabilità di circuitazione e relative opere d'arte al fine di definire l'eventuale utilizzo degli oneri di urbanizzazione secondaria e del tratto complessivo a carico del privato.

In sede di POC la proprietà dell'area a verde privato stralciata potrà aderire all'ambito con le regole di carattere generale definite per le aree di nuova edificazione.

Le tipologie e le modalità di attuazione dell'ERP saranno definite in sede di POC d'intesa col Servizio Gestione Urbanistica.

In sede di POC devono essere valutate le criticità relative all'invarianza idraulica; in particolare va approfondita l'ipotesi di deviazione del percorso dello scolo Arco Bologna, in rapporto alla nuova circuitazione.



AMBITO A
PROGR. CONCERTATA

AMBITO
A PROGRAMMAZIONE
CONCERTATA

S7

S11

E45

ESPA
A M

AMB
NATI
ALLA
VISTA

2

POSTE
MCCOL

1:200

S₁₂**COMPARTI SOGGETTI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA
CASALBORSETTI - GOLF****LITORALE****ISTANZA PRESENTATA AI SENSI DELL'ART. 18****PG.****RICHIEDENTE**

49331/03 del 01/09/03 (rich. 103) ITER – Menghi - Marina S.Vitale - Arch.C.Zucchi

PROPRIETA' DEL COMPARTO COME INDIVIDUATO NEL PSC: Marina S.Vitale s.r.l. – Comune di Ravenna**OBIETTIVI – USI – QUANTITA'****OBIETTIVI**

Risanamento ambientale della pineta costiera (cessione gratuita ed eventuale gestione Parco del Delta) garantendo la continuità dei sistemi ambientali (pineta costiera, risarina e zone di possibile rinaturalizzazione)

Realizzazione impianti e servizi sportivi – ricreativi privati e ricettivi (alberghiero, sosta camper ...)

Adeguamento viabilità e completamento abitato in connessione con l'esistente

Spostamento ed ampliamento dell'area sportiva pubblica più a nord

USI

Viabilità – verde di filtro – zone pinetate – campo da golf e servizi connessi

Comparto Sud ricettivo-ricreativo – servizi più eventuale residenza turistica

Comparti Nord – Ovest e Nord-Est residenza turistica e permanente, area camper – servizi all'abitato.

QUANTITA'

(si veda allegato)

PRESCRIZIONI - PRESTAZIONI

Progettazione del PUA complessivo da elaborarsi nel rispetto delle prescrizioni di VALSAT e VIA a PSC adottato, il PUA può prevedere più subcomparti

In sede di POC e PUA dovranno essere specificati gli usi e le potenzialità edificatorie per ogni sub comparto e quali siano attuabili in applicazione delle misure di salvaguardia dal PSC in relazione alle previsioni del PRG 93

Riduzione potenzialità edificatoria rispetto PRG 93 (- 9.000 mq di SU).

Edificabilità solo esterna area Sic.

Verifica vincoli ambientali e tecnologici, attivazione nuove procedure valutative.

Cessione a titolo gratuito dell'area pinetata mq. 828.929 (sub comparto 4).

Trasferimento e nuova realizzazione degli impianti sportivi pubblici a carico dei privati da verificare in sede di POC d'intesa con Servizi Sport ed Edilizia Pubblica.

Completamento della viabilità di circuitazione e sistema rotatorio (ml. 250) o loro eventuale rimborso se realizzati dal Comune.

Conferma e/o traslazione dell'area sosta camper esistente.

Cessione e realizzazione delle aree a Standard pubblico.

In sede di POC e PUA dovranno essere definite le modalità e i tempi di realizzazione e gestione del campo da golf.

Qualità della progettazione, qualità degli interventi e del verde in relazione al contesto di valore ambientale: in sede di POC dovranno essere definiti i parametri qualitativi.

Le tipologie e le modalità di attuazione dell'ERP saranno definite in sede di POC d'intesa col Servizio Gestione Urbanistica.

QUANTITA'

CASAL BORSETTI

Golf

area *	St	indice	Su
1	74.619	0,045	3.358
2a	39.133	0,09	3.522
2b	47.250	0,045	2.126
3a-4 **	1.315.926	0,01	13.159
3b	95.797	0,018	1.724
totale	1.572.725		23.890

* tutte le aree ricadono in zona di vincolo paesistico

** aree ricadenti in zona proposta SIC

- di cui:

Su ricettiva-alberghiera MIN

7.000mq

In sede di POC e/o art. 18, la quota alberghiera è incrementabile fino ad un massimo del 50% della Su ricettiva a fronte di progetti imprenditoriali di qualità, contenenti servizi integrativi

(3500 mq)

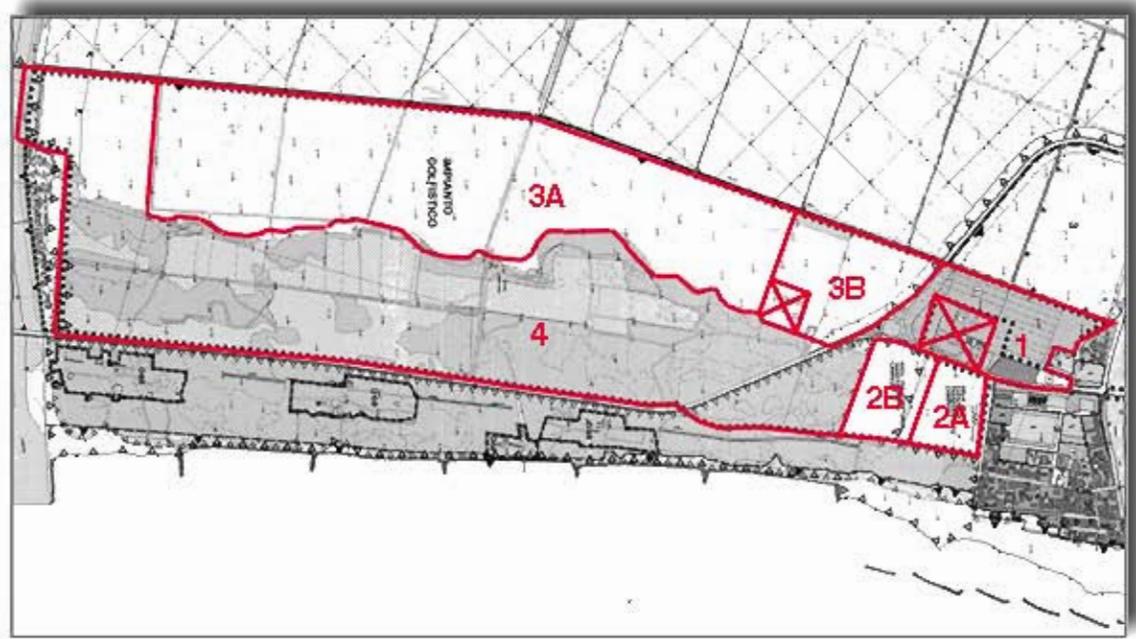
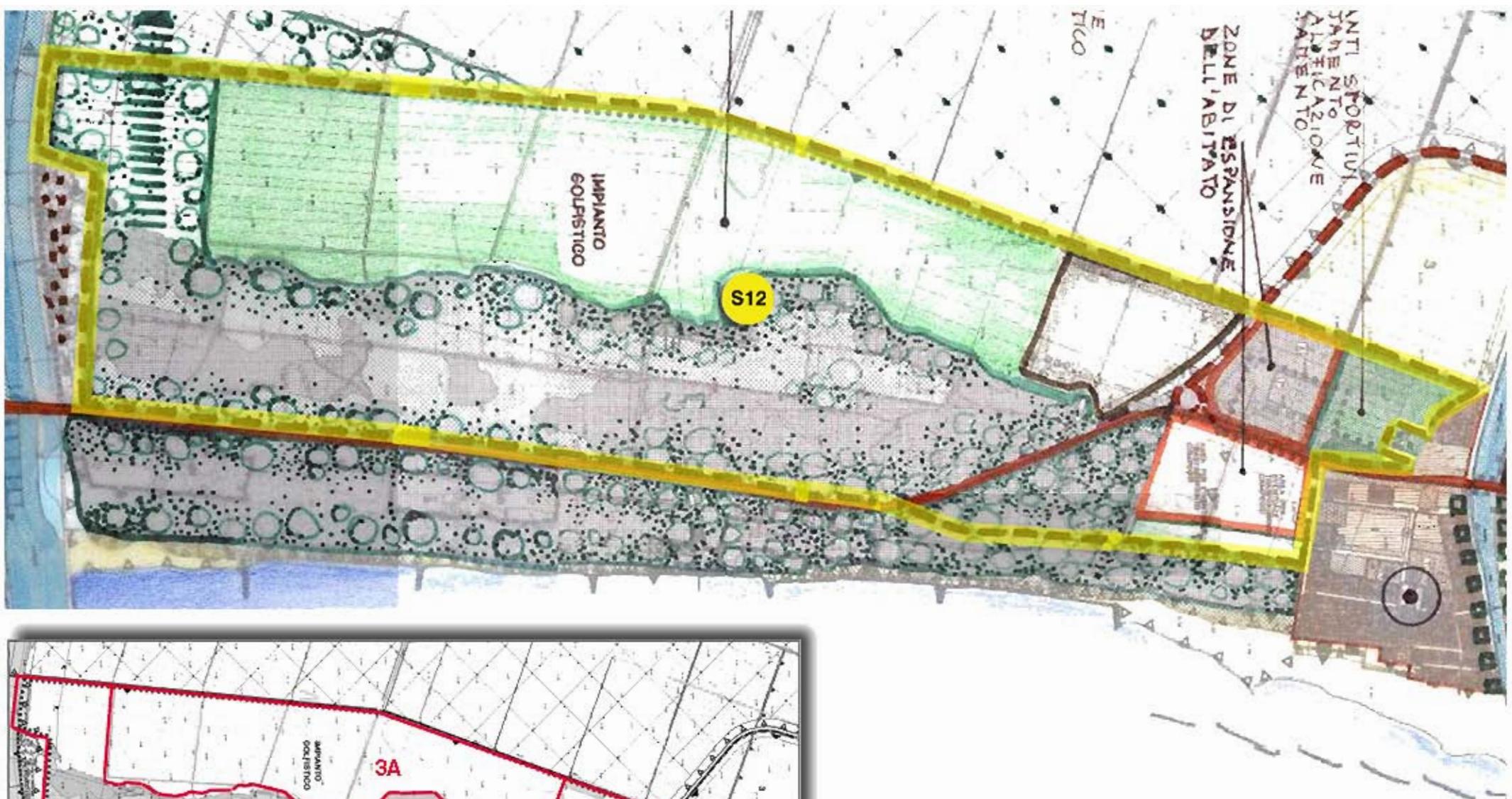
- In sede di POC, una quota compresa tra il 5-15% della restante Su (mq 16.890) è da destinare ad **usi non residenziali** (844 - 2533 mq)

- Inoltre una quota aggiuntiva e facoltativa compresa tra il 5-10% della Su totale può essere destinata ad **ERP** (1194 - 2389 mq)

S.S. di legge

N.B:

Le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate e definite in sede di POC che attesterà i valori reali.



S _{13 a/b} LITORALE	COMPARTI SOGGETTI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA PUNTA MARINA – RICETTIVO- VIABILITA'	
	ISTANZA PRESENTATA AI SENSI DELL'ART. 18	
	PG. 49136/03 29/08/03 (rich. 79) 49297/03 01/09/03 (rich. 95) 49544/03 02/09/03 (rich. 126)	RICHIEDENTE (rich. 79) ALISEI s.r.l. - Studio (con opzione formale sull'area) – ARCHLABO Arch.Fontana F. (rich. 95) AGRIACMAR s.r.l (Studio Gueltrini Stignani) (rich.126) Soc. Belgioioso S.r.l.
PROPRIETA' DEL COMPARTO COME INDIVIDUATO NEL PSC al dicembre 2006: – Leond'oro s.r.l – T.T. s.r.l. — Belgioioso s.r.l – Cavallucci s.r.l.		
OBIETTIVI – USI – QUANTITA' OBIETTIVI: Cessione gratuita aree per il completamento della viabilità di circuitazione, parcheggio scambiatore e sistemi rotatori a monte del paese, realizzazione della viabilità di circuitazione e a servizio dei comparti ad edificazione privata Nuova ricettività e servizi al litorale Riqualficazione e definizione margine ovest dell'abitato Completamento abitato, ampliamento area pubblica e traslazione impianto ricreativo sportivo privato esistente su via delle Americhe. Acquisizione gratuita comparto pubblico lungo via Trieste per rimboschimenti e realizzazione servizi al litorale da parte di privati previa gara ad evidenza pubblica. USI Viabilità – parcheggio scambiatore – ricettivo – terziario - servizi – residenza QUANTITA' (si veda allegato) SU ricettiva alberghiera MIN 6.000 mq, nel comparto nord In sede di POC e/o art. 18, la quota alberghiera è incrementabile fino ad un massimo del 50% della Su ricettiva a fronte di progetti imprenditoriali di qualità, contenenti servizi integrativi In sede di POC, una quota compresa tra il 5-15% della SU residenziale libera è da destinarsi ad usi non residenziali In sede di POC una quota dal 10% al 20% della Su totale è da destinarsi ad ERP. S.S. di legge; con S.S. ridotta a 10mq/ab. per la S.U. ospitata		PRESCRIZIONI – PRESTAZIONI Completamento della viabilità esterna di connessione fra SS.67 e Molinetto a carico dei privati, con verifica dei costi in sede di POC ed eventuale scomputo degli oneri di U2. In particolare il POC dovrà definire le modalità di cessione e realizzazione del tratto di viabilità ricadente nel comparto 8. Cessione gratuita dell'area a parcheggio scambiatore (già acquisita, con rinuncia all'indennità di esproprio e conservando al privato la relativa potenzialità edificatoria). Cessione di aree a standard pubblico per la realizzazione di attrezzature pubbliche su via delle Americhe Cessione gratuita al Comune delle aree per servizi sportivi-ricreativi già individuate dal PRG 93 come zona H2 per attrezzature ricreative (circa 136.000mq con diritti edificatori pari ad una SU di mq. 3.400 – indice 0,025). Superficie comprensiva dell'impianto sportivo privato da trasferire. Nel comparto 7 sono insediabili solo funzioni ricettive/terziarie con esclusione della residenza. In sede di POC dovranno essere definite le quote massime di usi commerciali: eventuali quote commerciali eccedenti gli esercizi di vicinato sono ammissibili solo se e nella misura consentita dalla programmazione comunale-provinciale di settore e dal PTCP. Qualità degli interventi e del sistema del verde: in sede di POC dovranno essere definiti i parametri qualitativi. Le quote di residenza libera e di residenza ERP sono ospitabili nel comparto 8 fino a determinare un UT max complessivo di 0,25 mq/mq. Le quote ERP con relativo premio di 1/3 sono anche ospitabili in altri ambiti di art. 18 del capoluogo, frangia e/o litorale. L'impianto sportivo privato posto su via delle Americhe è da trasferire nel comparto pubblico con modalità da definirsi in sede di POC: solo in tal caso matura l'edificabilità prevista per le aree ove oggi insiste l'impianto. Le tipologie e le modalità di attuazione dell'ERP saranno definite in sede di POC d'intesa col Servizio Gestione Urbanistica..

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

TOTALE Su GENERATA	TOTALE Su AGGIUNTIVA
16.994	7.919
TOTALE Su COMPARTO	
24.914 (b)	

NOTE

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

° superfici utili da localizzare nel comparto 8 o in altri ambiti concertati.

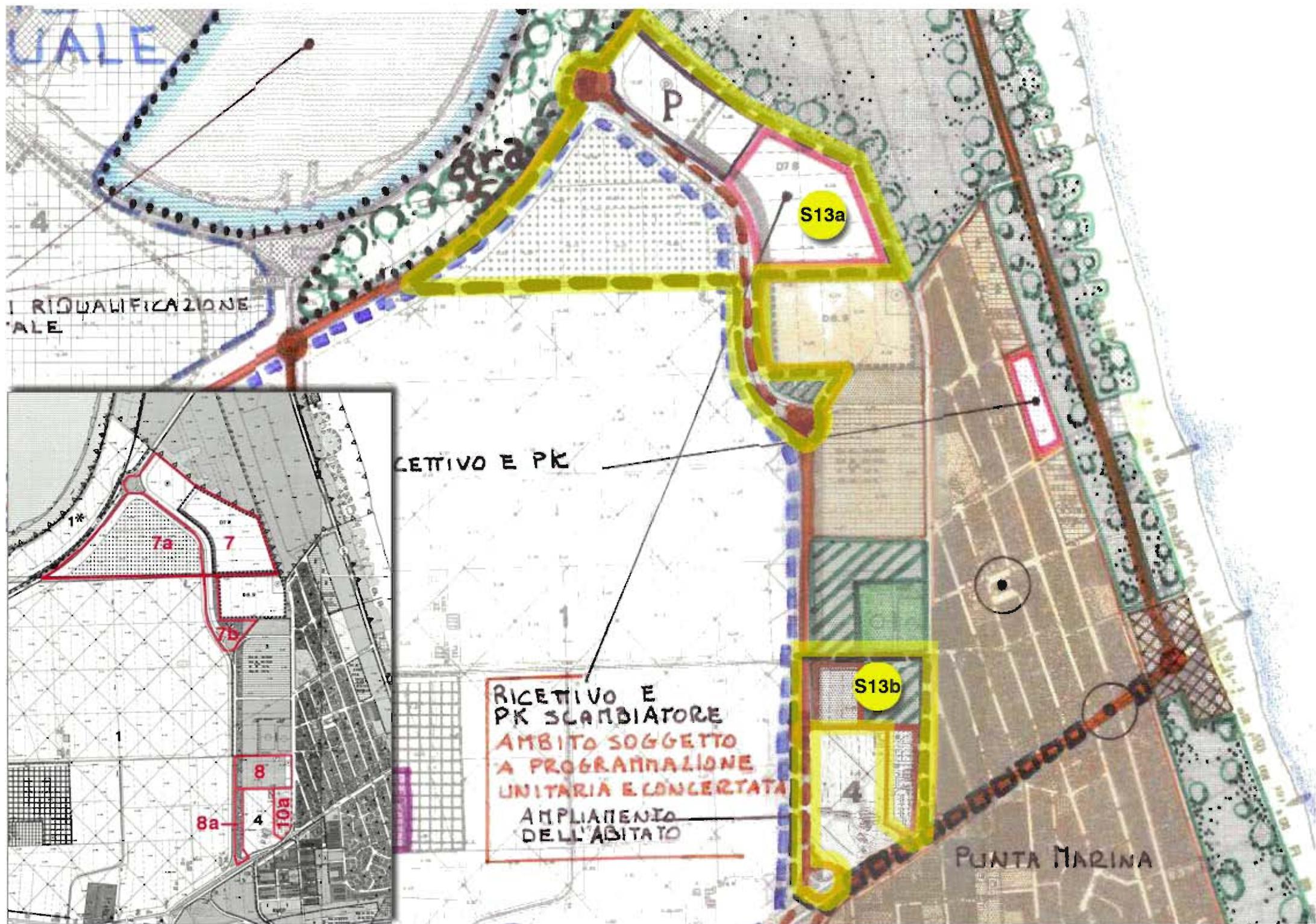
** Nell'ambito del comparto 8 è ricompresa anche una superficie (8a) pari a circa mq 8.655 destinata a viabilità e rotatoria ricadente nel mappale 1169 Foglio 57, di proprietà della società LEON D'ORO s.r.l., che porta la superficie del comparto 8 a mq. 48.021, e quella territoriale complessiva a mq.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

PROPRIETA' CAVALLUCCI (comparto 10a)

- Il Comune concede una superficie max di 30.000 mq in diritto di superficie nel comparto 7a con potenzialità edificatoria max pari al doppio della Su esistente nell'area attualmente insediata.
- Cavallucci costruisce 14.800x0,30=4.400 mq di SU nell' area di via delle Americhe a fronte della delocalizzazione e potenziamento della struttura esistente nella nuova area concessa dal Comune secondo modalità e tempi da definire in specifica convenzione.

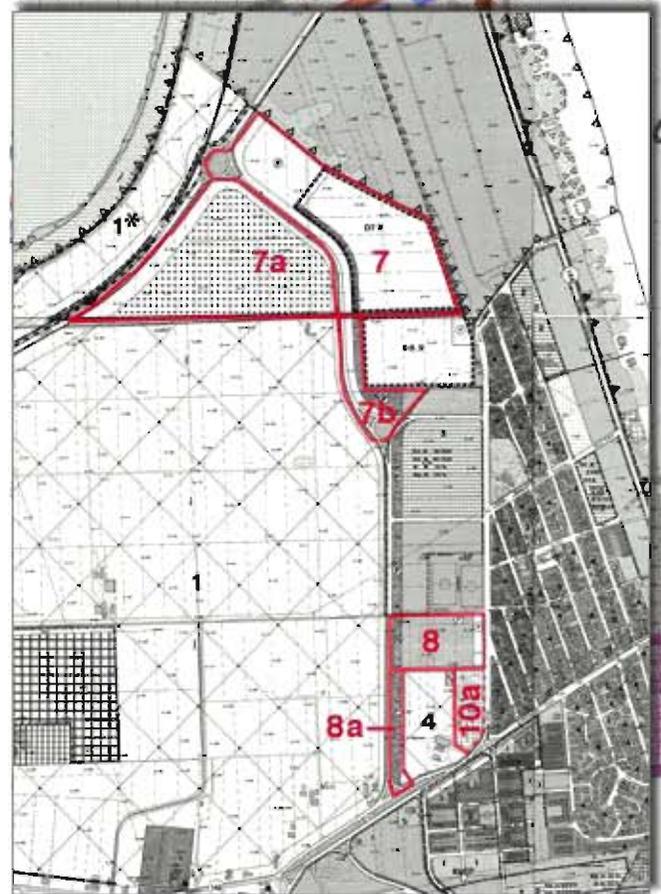
N.B.:

- Le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate e definite in sede di POC che attesterà i valori reali. Si allega planimetria catastale indicativa con l'individuazione delle varie proprietà interessate;
- (a) incremento dato dall'acquisizione dell'area di proprietà Capanna (mq. 8.655) e dalla verifica generale dei dati relativi alla St che passa così da mq. 343.519 a mq. 360.218.
- (b) l'incremento totale della Su è di mq. 1.673, di cui mq. 403 dovuti alla correzione dati della St dei comparti 7-7a-7b, mq. 865 dovuti alla nuova St relativa all'acquisizione delle aree (comparto 8a) di proprietà Capanna necessarie per la realizzazione della viabilità e mq. 404 dovuti ai conseguenti diversi conteggi della Su aggiuntiva.
- (c) Su di competenza di TT srl in relazione alla rinuncia all'indennità di esproprio ed al ritiro e all'annullamento di tutti gli atti pendenti riferibili all'area necessaria per la realizzazione del parcheggio scambiatore.



LALE

RIQUALIFICAZIONE
LALE



RETTIVO E PK

RICETTIVO E
PK SCAMBIA TORE
AMBITO SOGGETTO
A PROGRAMMAZIONE
UNITARIA E CONCERTATA
AMPLIAMENTO
DELL'ABITATO

PUNTA MARINA

COMPARTI SOGGETTI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA
LIDO ADRIANO –NORD - SUD

S_{14a/b}

LITORALE

ISTANZA PRESENTATA AI SENSI DELL'ART. 18

PG. 49030/03 del 29/08/03 (rich. 55)
66950/04 del 13/09/04 (integrazione)

RICHIEDENTE BISANZIO BEACH S.p.A.

PROPRIETA' DEL COMPARTO COME INDIVIDUATO NEL PSC Bisanzio Beach. Spa – Snam Spa – Hera Srl – Eni Spa – Immobiliare Verdi Srl – Srl Fibra – Financial Promotion Srl – Comune di Ravenna

OBIETTIVI

Relazionare l'attuazione dei comparti alla realizzazione del polo scolastico e all'attuazione del Contratto di Quartiere per l'edilizia residenziale pubblica, realizzando nuovi alloggi di edilizia convenzionata e acquisendo gratuitamente l'area scolastica Rinaturalizzare le aree ad ovest del viale Manzoni realizzando un filtro verde e boschi urbani

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

USI

Comparto NORD:campeggio – ricreativo – sportivo – ricettivo – residenza -- servizi – verde pubblico

Comparto SUD: edilizia residenziale (prevalentemente pubblica) convenzionata – servizi – sportivo – ricettivo - ricreativo

QUANTITA'

(si veda allegato)

PRESCRIZIONI - PRESTAZIONI

Particolare attenzione dovrà essere posta ai vincoli ambientali esistenti nella zona a Sud alla cui compatibilità dovranno essere subordinati gli interventi in sede di POC / PUA: in sede di POC dovranno essere definiti i parametri qualitativi

Verifica dell'accessibilità delle aree poste a nord di viale Manzoni

Riqualificazione ambientale della zona a sud compreso ex stazione AGIP/SNAM/HERA in relazione agli usi turistico-ricettivi contestualmente all'attuazione del subcomparto a valenza turistica da parte del soggetto attuatore.

Le tipologie e le modalità di attuazione dell'ERP saranno definite in sede di POC d'intesa col Servizio Gestione Urbanistica.

Nel comparto sud le aree di proprietà HERA/SNAM/AGIP (che non producono potenzialità edificatoria) dovranno essere riqualificate ambientalmente nell'ambito del sub comparto 14 sulla base di specifico progetto di riqualificazione da redigere e attuare da parte della Soc. Bisanzio Beach.

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

La potenzialità prodotta dalla ex discoteca pari a 3225 mq. dovrà essere ospitata nel comparto 11 ciò produrrà un premio per l'ospitante pari a 1/3.

Nell'area dell'ex discoteca potranno essere realizzate strutture ricettive-ricreative pari alla Superficie coperta esistente.

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

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

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

TOTALE Su GENERATA	TOTALE Su AGGIUNTIVA
16.994	7.919
TOTALE Su COMPARTO	
24.914 (b)	

NOTE

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

° superfici utili da localizzare nel comparto 8 o in altri ambiti concertati.

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

PROPRIETA' CAVALLUCCI (comparto 10a)

- Il Comune concede una superficie max di 30.000 mq in diritto di superficie nel comparto 7a con potenzialità edificatoria max pari al doppio della Su esistente nell'area attualmente insediata.
- Cavallucci costruisce 14.800x0,30=4.400 mq di SU nell' area di via delle Americhe a fronte della delocalizzazione e potenziamento della struttura esistente nella nuova area concessa dal Comune secondo modalità e tempi da definire in specifica convenzione.

N.B.:

- Le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate e definite in sede di POC che attesterà i valori reali. Si allega planimetria catastale indicativa con l'individuazione delle varie proprietà interessate;
- (a) incremento dato dall'acquisizione dell'area di proprietà Capanna (mq. 8.655) e dalla verifica generale dei dati relativi alla St che passa così da mq. 343.519 a mq. 360.218.
- (b) l'incremento totale della Su è di mq. 1.673, di cui mq. 403 dovuti alla correzione dati della St dei comparti 7-7a-7b, mq. 865 dovuti alla nuova St relativa all'acquisizione delle aree (comparto 8a) di proprietà Capanna necessarie per la realizzazione della viabilità e mq. 404 dovuti ai conseguenti diversi conteggi della Su aggiuntiva.
- (c) Su di competenza di TT srl in relazione alla rinuncia all'indennità di esproprio ed al ritiro e all'annullamento di tutti gli atti pendenti riferibili all'area necessaria per la realizzazione del parcheggio scambiatore.

QUANTITA'

Comparto Nord: S.T. 277.624 mq. (+ ex discoteca -area 12a – 10.750 mq.)
 S.U. MAX 12.856 mq. (+ S.U. prodotta da ex discoteca 3.225 mq. con
 UT = 0,30 mq/mq per usi residenziali)

Comparto Sud: S.T. 314.696 mq.
 S.U. MAX 13.462 mq.

S.U. NORD + SUD 26.318 mq. (SU – ex discarica - = 3225)

di cui:

S.U. ricettiva-alberghiera MIN 7.000 mq., prioritariamente nel comparto Sud
 In sede di POC e/o art. 18, la quota alberghiera è incrementabile fino ad un massimo del
 50% della S.U. ricettiva a fronte di progetti imprenditoriali di qualità, contenenti servizi
 integrativi, compatibilmente con i vincoli esistenti

In sede di POC, una quota compresa tra il 5 – 15% della S.U. residenziale libera è da
 destinare ad usi non residenziali

Inoltre una quota aggiuntiva del 20% della S.U. totale è da destinarsi ad ERP (5264 mq.)
 da collocarsi prevalentemente nel comparto 17,

La S.U. ospitata e il premio per le superfici ospitate hanno destinazione d'uso libera.

Parte della S.U. del comparto 12b può essere collocata anche nel PUE centrale già
 approvato traslando la relativa superficie di standard nell'ambito del comparto 13 e 12b,
 applicando un UT massimo di 0,20 mq/mq all'area così trasformata dal PUE stesso.

S.S. di legge

N.B: Le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate e definite in sede di
 POC che attesterà i valori reali. Si allega planimetria catastale indicativa con
 l'individuazione delle varie proprietà interessate

**INDICI EDIFICATORI IN RELAZIONE ALLE CONDIZIONI FISICHE E GIURIDICHE
 DELLE VARIE AREE**
NORD

area	St	indice	Su
11	48.500	0,10	4.850
12b (senza lago)	121.301	0,05	6.065
13	107.823	0,018	1.941
totale	277.624		12.856

SUD

area	St	indice	Su
14	118.672	0,01	1.187
15	74.538	0,018	1.341
16 - 17	121.486	0,09	10.934
totale	314.696		13.462

area	St	indice	Su
TOTALE Nord + Sud + discoteca	592.320 + 10.750 603.070		26.318+ 3.225 29.543
<i>ERP 20%</i>			5.264
<i>SU Ospitata / ERP 1/3</i>			1.755
<i>Ospitato discoteca 1/3</i>			1.075
<i>Premio ricettivo 50%</i>			3.500
TOTALE GENERALE			41.137

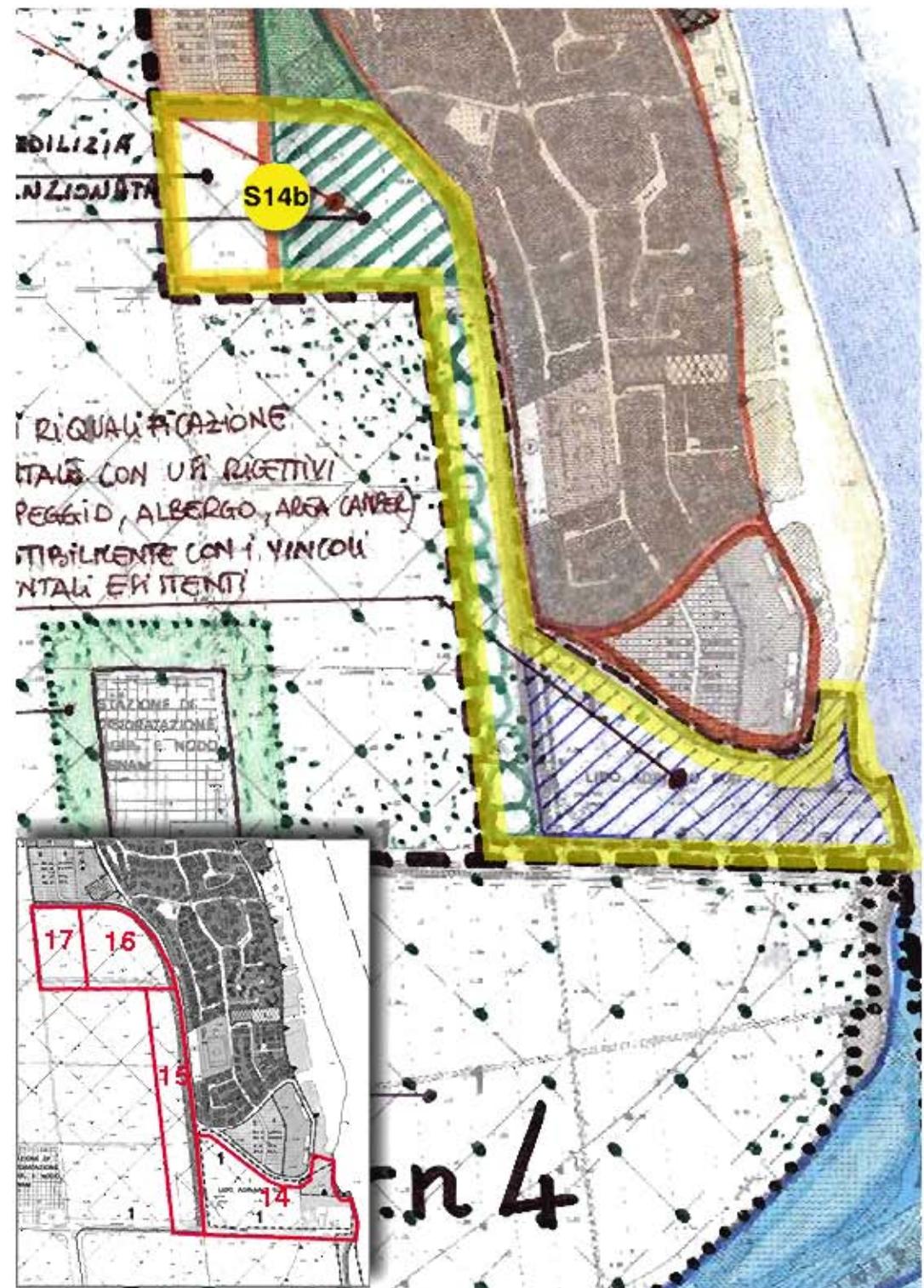
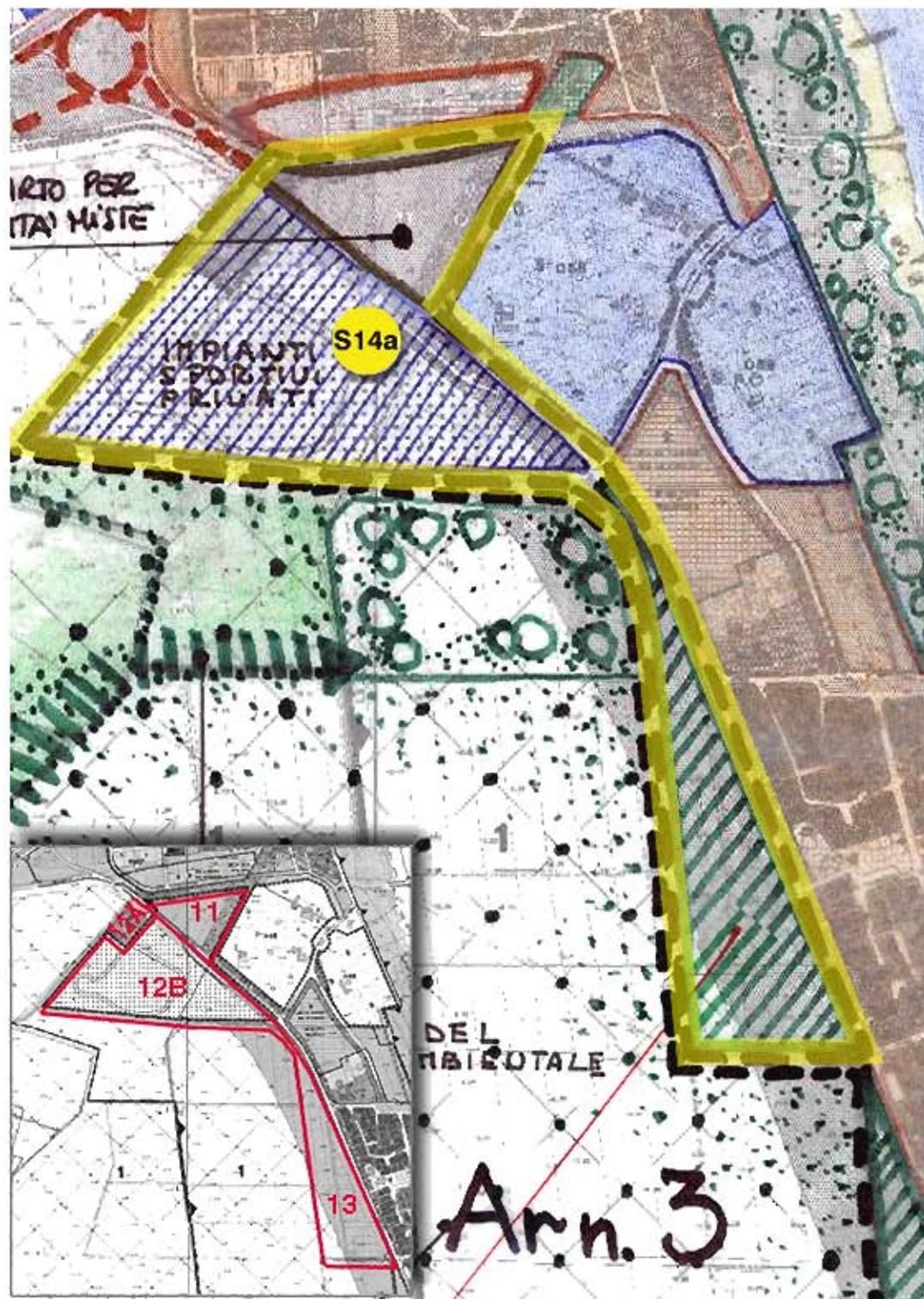
BISANZIO

QUOTA FISSA	QUANTITA'	PREMI
residenziale libero	4850 4003 (in PUE centrale) <u>2462</u> 11.315 (di cui 5 – 15% non residenziale)	1075
erp	4000	5264
ricettivo	7000	3500
ricettivo ricreativo / terziario /artigianale	4.003	1755
totale	26.318	11.594

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

Scheda esemplificativa

COMPARTO 11 ST 48500		
	4.850	Residenza libera
	1.075	Premio 1/3 residenza libera
	3.225	Ex discoteca
Totale	9.150	U.T. 0,19
COMPARTO 17 ST = 46745	5.264	ERP 20%
	6.462	di cui 4.000 ERP e 2.462 residenza libera UT. 0.25
COMPARTO 14 – 15	7.000 + 3.500	Ricettivo/ricreativo Premio ricettivo
COMPARTO 12b + 12a	8.006	di cui: 4.003 residenziale libero ospitabile nel PUE centrale di PRG 93 (chiesa) di cui: 4.003 ricettivo/ricreativo/commerciale + 50% premio sull'eventuale ricettivo + Superficie coperta esistente dell'ex discoteca (ricreativo – ricettivo)
COMPARTO 13 ST. 107.823		Verde + trasferimento discarica di spiaggia.
COMPARTO 16		Attrezzature scolastiche



S₁₅

LITORALE

COMPARTI SOGGETTI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA

LIDO DI DANTE

ISTANZA PRESENTATA AI SENSI DELL'ART. 18

PG.

RICHIEDENTE

PROPRIETA' DEL COMPARTO COME INDIVIDUATO NEL PSC Comune di Ravenna – Comune di Milano Settore Demanio e Patrimonio – Paesani Carlo – Faentina s.r.l. – Immobiliare S.Giorgio srl Unipersonale – Ponente srl

OBIETTIVI

Potenziare l'offerta turistica, prevalentemente con strutture per la ricettività all'aria aperta
 Riqualficazione turistica della zona fra il paese e il mare con strutture leggere turistico-commerciali e nuovi usi
 Eventuale spostamento dell'area capanni all'interno della nuova zona di espansione a Ovest
 Realizzazione area sosta camper

USI

Usi misti – residenza – servizi – capanni turistici - ricettivo all'aria aperta.

PRESCRIZIONI - PRESTAZIONI

Realizzazione delle aree verdi e sportive sul margine ovest limitrofa all'area di parco.
 Realizzazione ed eventuale cessione dell'area sosta camper
 Accettazione dell'indennità provvisoria di esproprio offerta e dichiarazione di non interesse alla definizione della causa promossa dal Comune di Ravenna davanti alla Corte di Appello (opposizione alla stima espropriativa).
 Spostamento all'interno del comparto dell'area per capanni di proprietà comunale, mediante eventuale retrocessione dell'area alla proprietà espropriata, con trasferimento in proprietà all'amministrazione comunale di altra area di pari superficie, in posizione più funzionale nell'ambito del comparto, a titolo di corrispettivo di retrocessione senza oneri aggiuntivi. I proprietari espropriati potranno, in sede di POC, essere individuati come soggetti attuatori dell'intervento, utilizzando sull'area relativa un indice integrativo dell' UT di 0,09 mq/mq, fermo restando la priorità di assegnazione di quanto realizzato ai titolari di capanni da demolirsi alla foce del Bevano.
 Favorire la riqualficazione turistica della zona a mare anche mediante la possibilità di ospitare la potenzialità, assegnata alle aree private non espropriate ricadenti nella fascia antistante all'abitato, sulla base di un indice UT = 0,40 mq/mq, con contestuale cessione gratuita al Comune delle stesse (e concorrenza al calcolo dello standard pubblico); al comparto viene riconosciuto un premio pari a 1/3 della SU così determinata e ospitata. Le tipologie e le modalità di attuazione dell'ERP saranno definite in sede di POC d'intesa col Servizio Gestione Urbanistica.

QUANTITA'

S.T. 171.150 mq.

S.U. max 5.729 mq.

La quota ricettiva è rappresentata prevalentemente da strutture ricettive all'aria aperta e dalla realizzazione dell'area sosta camper, a cui si aggiunge la superficie dei capanni turistici da realizzare sull'area di proprietà comunale. In sede di POC può essere eventualmente prevista una struttura alberghiera.

La S.U. max, che non comprende la quota dei capanni turistici e può essere incrementata sulla base di quanto di seguito indicato.

In sede di POC:

- premio : la quota alberghiera è incrementabile fino ad un massimo del 50% della S.U. ricettiva a fronte di progetti imprenditoriali di qualità, contenenti servizi integrativi
 - una quota compresa tra il 5 – 15% della SU a residenza libera è da destinare ad usi non residenziali
 - può essere concessa una quota aggiuntiva pari al 20% della S.U. totale, destinata ad ERP o ad Su ospitata, generata da aree destinate ad usi pubblici o di valore naturalistico, garantendo un premio per la SU ospitata pari a 1/3.
 - una quota aggiuntiva, derivante dalla potenzialità edificatoria delle aree private non espropriate ricadenti nella fascia antistante all'abitato assegnando a queste un indice di UT = 0,40 mq/mq a fronte della cessione gratuita delle aree al Comune come standard urbanistico a distanza del comparto, può essere realizzata nell'ambito del comparto, ad uso libero, garantendo un premio di potenzialità edificatoria pari a 1/3 della SU così determinata e ospitata
- S.S. di legge

INDICI EDIFICATORI IN RELAZIONE ALLE CONDIZIONI FISICHE E GIURIDICHE DELLE VARIE AREE

area	St	indice	Su
1	30.014	0,09	2.701
1a	23.500	0	0
2	38.143	0,045	1.716
3a	14.909	0,01	149
4	64.584	0,018	1.163
totale	171.150		5.729

N.B.: Le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate e definite in sede di POC che attesterà i valori reali. Si allega planimetria catastale indicativa con l'individuazione delle varie proprietà interessate

area 7

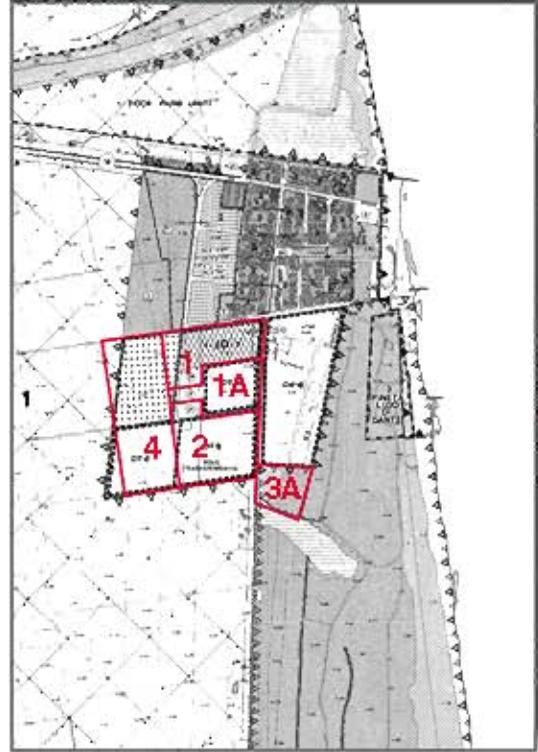
00000000

LIDO DI DANTE

AMBITO SOGGETTO A
PROGRAMMAZIONE UNITARIA
E CONCERTATA

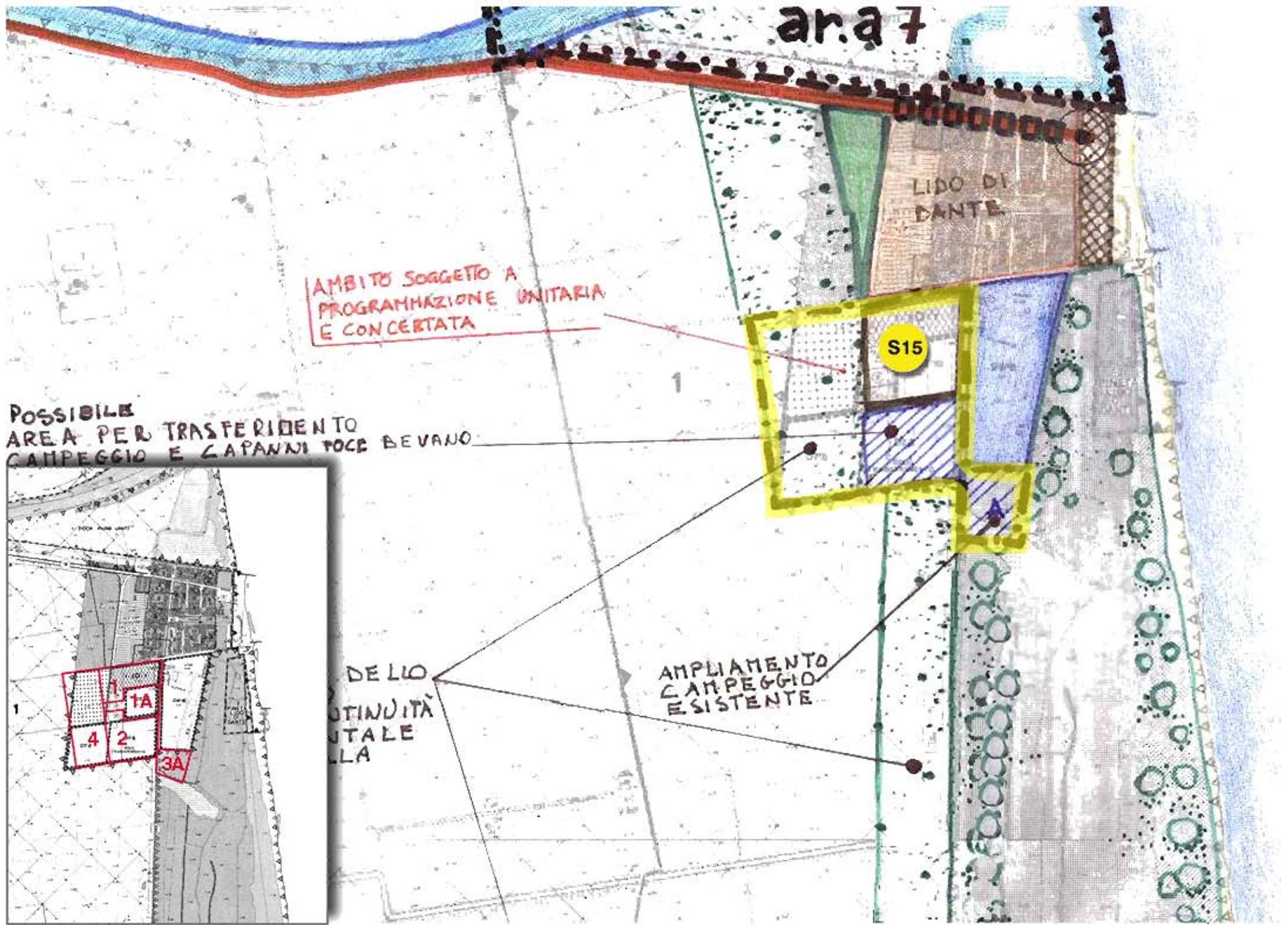
S15

POSSIBILE
AREA PER TRASFERIMENTO
CAMPEGGIO E CAPANNI TOCCO BEVANO



DE LIO
CONTINUITÀ
UTILE
ALLA

AMPLIAMENTO
CAMPEGGIO
ESISTENTE



S₁₆ LITORALE	COMPARTI SOGGETTI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E/O CONCERTATA LIDO DI CLASSE – STRADA USI URBANI	
	ISTANZA PRESENTATA AI SENSI DELL'ART. 18 PG. RICHIEDENTE 49543/03 del 02/09/03 (rich. 125) Nettuno Immobiliare - Stella Immobiliare - Aquila srl - Lorenzo srl - Giacobazzi Dante e Maristella - Rubboli Raul	
PROPRIETA' DEL COMPARTO COME INDIVIDUATO NEL PSC Rubboli Raul – Stella Immobiliare – Nettuno Immobiliare – Lido dell'Alto Adige srl – Aquila srl - Lorenzo srl – Valentini Giorgio e Valentini Giuliano		
OBIETTIVI – USI – QUANTITA' OBIETTIVI Riqualficazione ad usi urbani del viale Amerigo Vespucci con la realizzazione di parcheggi – servizi e attività ricreative e di ristoro, quale spina di connessione fra la zona “vecchia” e la zona “nuova” Rinaturalizzazione della fascia a monte dell'abitato finalizzata alla integrazione e continuità del sistema ambientale – naturalistico. Realizzazione delle connessioni ciclabili tra l'abitato, le aree naturali, il fiume e Lido di Savio. Integrazione di funzioni ricettive alberghiere e all'aria aperta. USI Usi misti (residenziali/ricettivi/servizi privati) – parcheggi e attrezzature per il ristoro e ricreative	PRESCRIZIONI - PRESTAZIONI Conferma della cessione gratuita delle fasce di filtro ai sensi del progetto unitario d'area vasta e relativa convenzione già approvati, sulla base del PRG vigente (ca. 130.000 mq) comprensive delle parti afferenti ai sub comparti ridefiniti dal PSC. Cessione gratuita al Comune della zona verde ad ovest da rimboschire; mantenere un corridoio per eventuale viabilità carrabile la cui necessità dovrà essere verificata in sede di POC in relazione all'efficienza della Variante S.S. 16 e dei flussi di traffico registrati. Qualità della progettazione e della realizzazione degli interventi: in sede di POC dovranno essere definiti i parametri qualitativi. Dovrà essere prevista anche un'area sosta camper, realizzabile anche su aree pubbliche concesse in diritto di superficie, la quota ricettivo-alberghiera è da collocarsi prioritariamente nella zona nord, salvo diverse disposizioni in sede di POC. In sede di POC e PUA dovrà essere presentato un progetto di riqualificazione di Viale Amerigo Vespucci, definendo gli interventi e gli oneri a carico del privato e del pubblico. Le tipologie e le modalità di attuazione dell'ERP saranno definite in sede di POC d'intesa col Servizio Gestione Urbanistica.	
QUANTITA' S.T. 460.807 mq. S.U. max 20.160 mq. di cui: S.U. ricettiva-alberghiera MIN 3.000 mq. In sede di POC: - la quota alberghiera è incrementabile fino ad un massimo del 50% della S.U. ricettiva a fronte di progetti imprenditoriali di qualità, contenenti servizi integrativi - una quota compresa tra il 5 – 15% della restante S.U. (mq. 17.160) è da destinare ad usi non residenziali (858 – 2.574 mq.) - può essere concessa una quota aggiuntiva pari al 20% della S.U. totale della quale indicativamente il 50% destinata ad ERP e il 50% di Su ospitata generata da aree destinate ad usi pubblici o di valore naturalistico, garantendo un premio pari a 1/3 della Su ospitata. S.S. di legge, salvo che per la quota di S.u. ospitata con SS ≥ 10 mq/ab.	E' ammessa – per intervento diretto a RUE approvato - la ricostruzione e ampliamento ad usi agrituristici-ricettivi dell'edificio posto nella zona sud (mapp. 1281/1283/1284) all'interno del comparto 5, previo nulla osta ambientale, con una SU pari a quella esistente più 1200 mq una tantum. L'edificio dovrà essere integrato al sistema dei percorsi turistici e l'area del comparto G (mapp. 60,123) ceduta gratuitamente al Comune per essere accorpata all'Ara delle Anse del Savio.	
N.B.: Le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate e definite in sede di POC che attesterà i valori reali. Si allega planimetria catastale indicativa con l'individuazione delle varie proprietà interessate		

INDICI EDIFICATORI IN RELAZIONE ALLE CONDIZIONI FISICHE E GIURIDICHE DELLE VARIE AREE

area	St	indice	Su
1	51.887	0,1	5.189
2a**	41.558	0,09	3.740
2b	48.429	0,1	4.843
3*	133.249	0	0
3 a	14.230	0,1	1.423
3 b	21.707	0,1	2.171
3 c**	1.378	0,09	124
4	138.627	0,018	2.495
5**	9.742	0,018	175
totale	460.807		20.160

* aree cedute o da cedersi in relazione a quanto attuato sulla base delle previsioni di PRG 93 e/o modificato dal PSC.

** I mappali 123, 60, 1281, 1283, 1284 e 1345 non sono calcolati nella ST in quanto non concorrono a determinare la sup. utile complessiva essendo stato assegnato all'edificio esistente un ampliamento una tantum di mq.1200.

ZONE DI INTEGRAZIONE
DELLO SPAZIO NATURALISTICO
FINALIZZATE ALLA CONTINUITA'
DEL SISTEMA AMBIENTALE E
ALLA CREAZIONE DI CORRI DOI
ECOLOGICI

DEL
BIENTALE

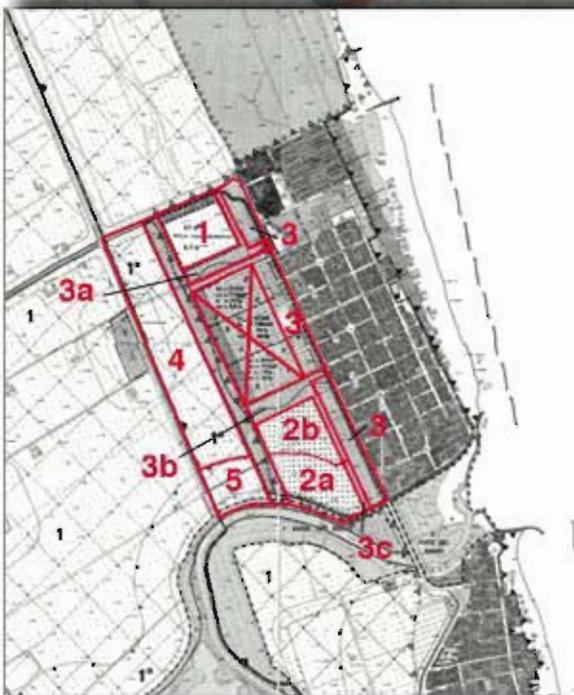
S16

LIDO DI
CLASSE

ZIONE E
A LIZZAZIONE
DISTRIBUTIVO
DE DI FASCIE
ATTREZZATE

OGGETTO
ORGANIZZAZIONE UNITARIA E
ATA

PER IMPIANTI SPORTIVI-VERDE
LIZI PUBBLICI



S_{17a/b}**LITORALE****COMPARTI SOGGETTI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA
LIDO DI SAVIO NORD - SUD****ISTANZA PRESENTATA AI SENSI DELL'ART. 18****PG.**49110/03 del 29/08/03 (rich. 75)
49545/03 del 02/09/03 (rich. 127)
49361/03 del 01/09/2003 (rich. 117)**RICHIEDENTE**(rich. 75) Agricola Travaglini – Travaglini Diotallevi Luisa-Paola-Anna
(rich. 127) Soc. Savio Beach srl - Soc. Columbia srl - Anna Travaglini Diotallevi –
(rich. 117) Lido di Savio Sporting Club srl**PROPRIETA' DEL COMPARTO COME INDIVIDUATO NEL PSC:** Agricola Travaglini Diotallevi Anna e Luisa e C srl – Columbia srl/Savio Beach srl – Santarelli G./Zanfini T. – Travaglini Diotallevi Paola e Luisa – Comune di Ravenna – Lido di Savio Sporting Club. – Longhini Gabriella/Travaglino Diotallevi Anna/Claudia/Giovanna/Luisa/Paola**OBIETTIVI – USI – QUANTITA'****OBIETTIVI**

Rinaturalizzazione e consolidamento del paesaggio agrario di vaste aree a monte dell'abitato finalizzata alla integrazione e continuità del sistema ambientale – naturalistico e alla creazione del Parco Agricolo del Savio.

Trasferimento – ampliamento degli impianti sportivi pubblici e privati in area più decentrata (anche a servizio di Lido di Classe)

Continuità dei percorsi naturalistici – ciclopedonali e connessione con rete ecologica

Acquisizione di area pinetate esistente

Completamento zona centrale dell'abitato ad usi urbani.

USI

Rinaturalizzazioni – usi turistici e urbani (residenza, ricettivo, ricreativo)

QUANTITA'

S.T. 679.401 mq.

S.U. max 19.493 mq.

di cui:

S.U. ricettiva-alberghiera MIN 3.000 mq.

In sede di POC e/o art. 18, la quota alberghiera è incrementabile fino ad un massimo del 50% della S.U. ricettiva a fronte di progetti imprenditoriali di qualità, contenenti servizi integrativi

In sede di POC, una quota compresa tra il 5 – 15% della restante S.U. (mq. 16.493) è da destinare ad usi non residenziali (824 – 2.474 mq.)

Inoltre una quota aggiuntiva e facoltativa compresa tra il 5 – 10% della S.U. totale può essere destinata ad ERP o ad SU ospitata generata da aree destinate ad usi pubblici o di valore naturalistico,

S.S. di legge

PRESCRIZIONI - PRESTAZIONICessione gratuita area pinetata a sud-ovest dell'abitato (mapp. 280 – 281 – 291 – 292)
Cessione dell'area e realizzazione da parte dei privati dei nuovi impianti sportivi (mapp. 115).
Realizzazione del nuovo tratto di viabilità a nord.
Redazione progetto di rinaturalizzazione e fruizione ambientale delle zone agricole a monte dell'abitato (Parco Agricolo del Savio e relative aree attrezzate). In sede di POC e PUA dovranno essere definite le modalità e i tempi di realizzazione e gestione del Parco Agricolo. Le tipologie e le modalità di attuazione dell'ERP saranno definite in sede di POC d'intesa col Servizio Gestione Urbanistica.

Realizzazione di un insediamento organico di qualità con particolare riferimento alla riqualificazione e fruizione delle zone ora agricole: in sede di POC dovranno essere definiti i parametri qualitativi

INDICI EDIFICATORI IN RELAZIONE ALLE CONDIZIONI FISICHE E GIURIDICHE DELLE VARIE AREE

Area	St	Indice	Su
1	29.656	0,10	2.965
2	37.091	-	-
3	256.615	0,018	4.619
4	54.060	0,018	973
4a	38.284	0,018	689
5*	31.897	0,20	6.379
6	38.010	0,010	380
7	132.912	0,018	2.392
8	60.876	0,018	1.096
	679.401		19.493

* trattasi di area già insediata con impianti sportivi privati

N.B.: Le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate e definite in sede di POC che attesterà i valori reali. Si allega planimetria catastale indicativa con l'individuazione delle varie proprietà interessate

AREA PER IMPIANTI SPORTIVI-VERDE
E SERVIZI PUBBLICI

ZONE DI ESPANSIONE
DELL'ABITATO

AMBITO SOGGETTO
A PROGRAMMAZIONE
UNITARIA E
CONCERTATA

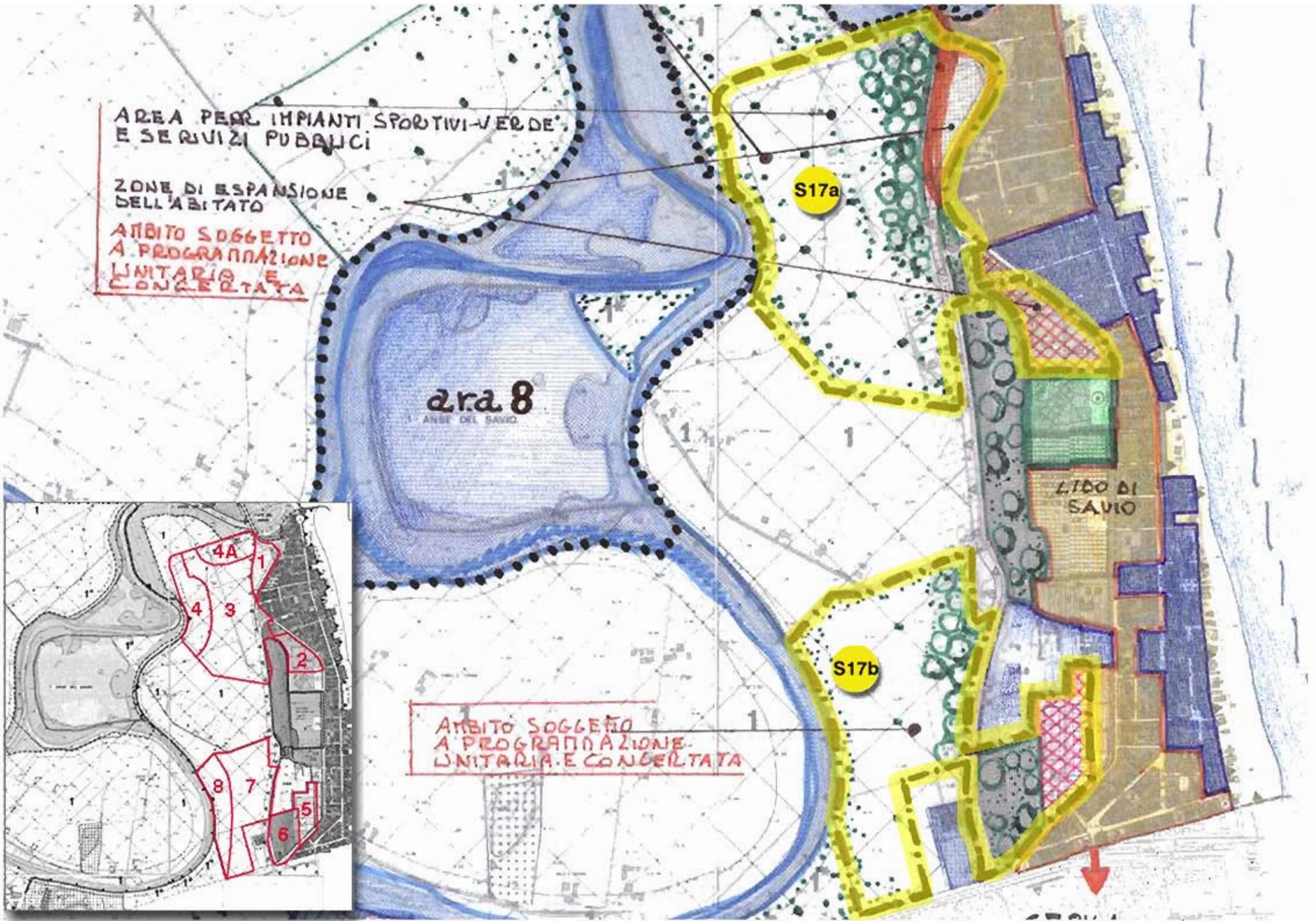
area 8
1 ANNE DEL SAVIO

S17a

LIDO DI
SAVIO

S17b

AMBITO SOGGETTO
A PROGRAMMAZIONE
UNITARIA E CONCERTATA



S_{18a/b}**COMPARTI SOGGETTI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA
S.ALBERTO – SERVIZI AL PARCO – IMPIANTI SPORTIVI****FORESE****ISTANZA PRESENTATA AI SENSI DELL'ART. 18****PG.****RICHIEDENTE****PROPRIETA' DEL COMPARTO COME INDIVIDUATO NEL PSC**

COMPARTO NORD: Guerra Carla – Comune Di Ravenna — Democratici Di Sinistra – Melandri Ilva – Paganelli Paolo e Rino / Raimo Filomena;

COMPARTO CENTRALE: Morigi Romano – Prati Maurizio

OBIETTIVI – USI – QUANTITA'**OBIETTIVI**

Riqualificazione 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**USI**

Parco fluviale – servizi al parco del Delta – espositivo – ricettivo – residenza – servizi pubblici e sportivi

QUANTITA'

Comparto NORD

ST₁ 45.000 x 0,12 = 5.400 mq SU (+ 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 ospitato 1/3 pari a 621 mq

TOTALE SU 7.884 mq (+capannoni esistenti)

S.S. di legge

N.B.: Le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate e definite in sede di POC che attesterà i valori reali. Si allega planimetria catastale indicativa con l'individuazione delle varie proprietà interessate

PRESCRIZIONI - PRESTAZIONI

Qualità della progettazione e qualità degli interventi: in sede di POC dovranno essere definiti i parametri qualitativi.

Continuità dei percorsi naturalistici e delle connessioni con i comparti e servizi limitrofi e col centro storico

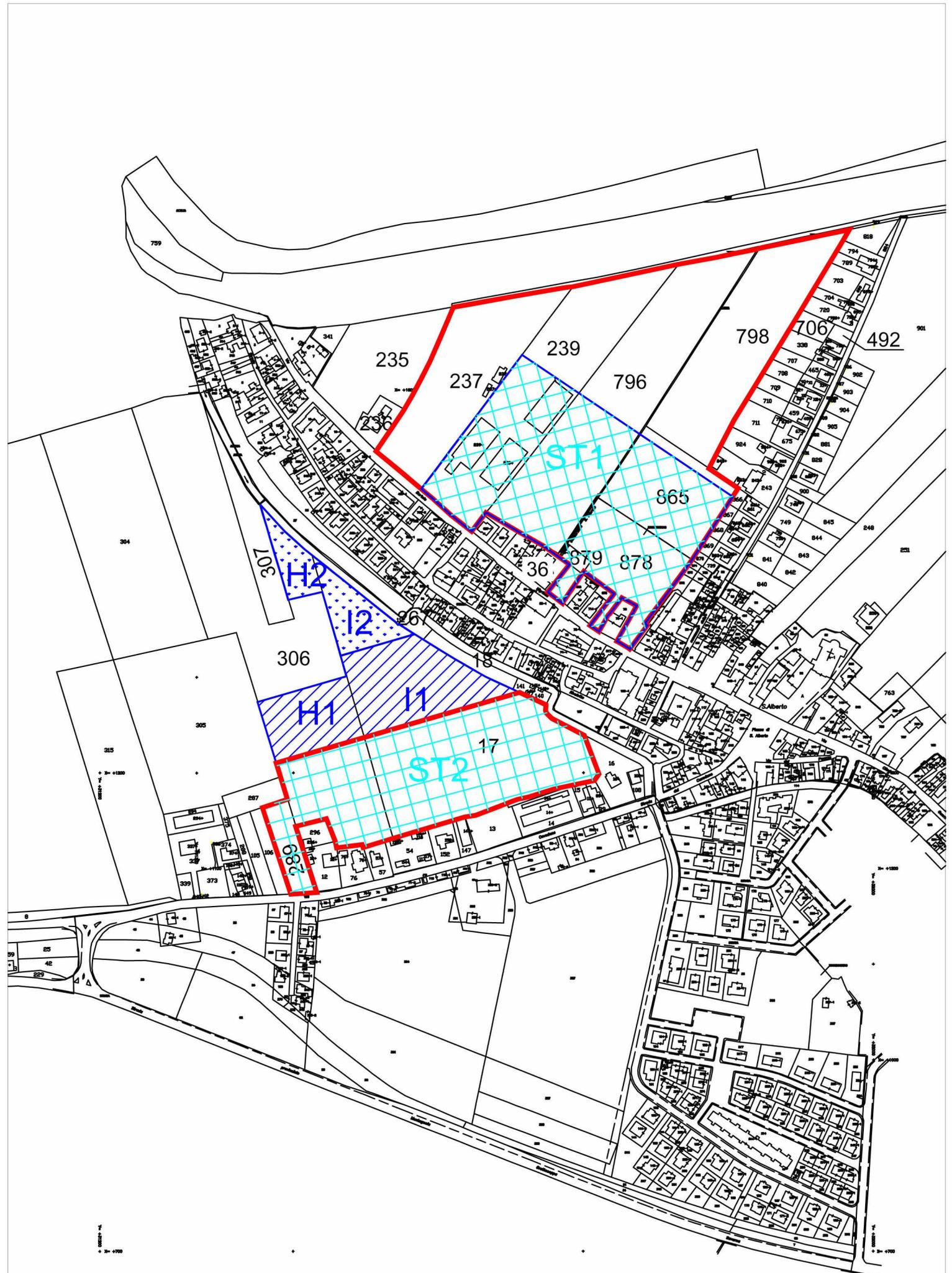
Cessione delle aree per trasferimento impianti sportivi e realizzazione campi (uno regolare, uno di allenamento) e recinzione in accordo con servizio sport e con area infrastrutture civili.

Cessione delle aree per servizi al parco e parco fluviale

In sede di POC sarà possibile acquisire gratuitamente all'uso pubblico (come aree a verde e/o di completamento agli impianti sportivi) anche la parte della proprietà Morigi e pari parte, proporzionale della proprietà Prati (Contraddistinte con H1 e I1 nella planimetria allegata).a fronte della previsione di due lotti edificabili e verde privato (Contraddistinti con H2 e I2 nella planimetria allegata).

Il capannone più prossimo all'argine fluviale dovrà essere demolito. In sede di POC sarà definita la disciplina dei restanti due capannoni che potranno essere recuperati per usi privati compatibili al parco o ceduti all'uso pubblico con possibilità di trasferire tale potenzialità quale quota ospitata in altri comparti produttivi.

In sede di POC la proprietà Filippi (mapp. 235 e 236), non aderente per sua richiesta potrà essere integrata all'area di nuovo impianto e sottostare alla relativa disciplina. 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 e a predisporre uno schema progettuale di massima del comparto con particolare riferimento alla sistemazione delle aree pubbliche.



Allegato
S18a-b

STAZIONE VALLI DI COME

Arn. 2

EVENTUALE
VIA BILTA DI SERVIZIO

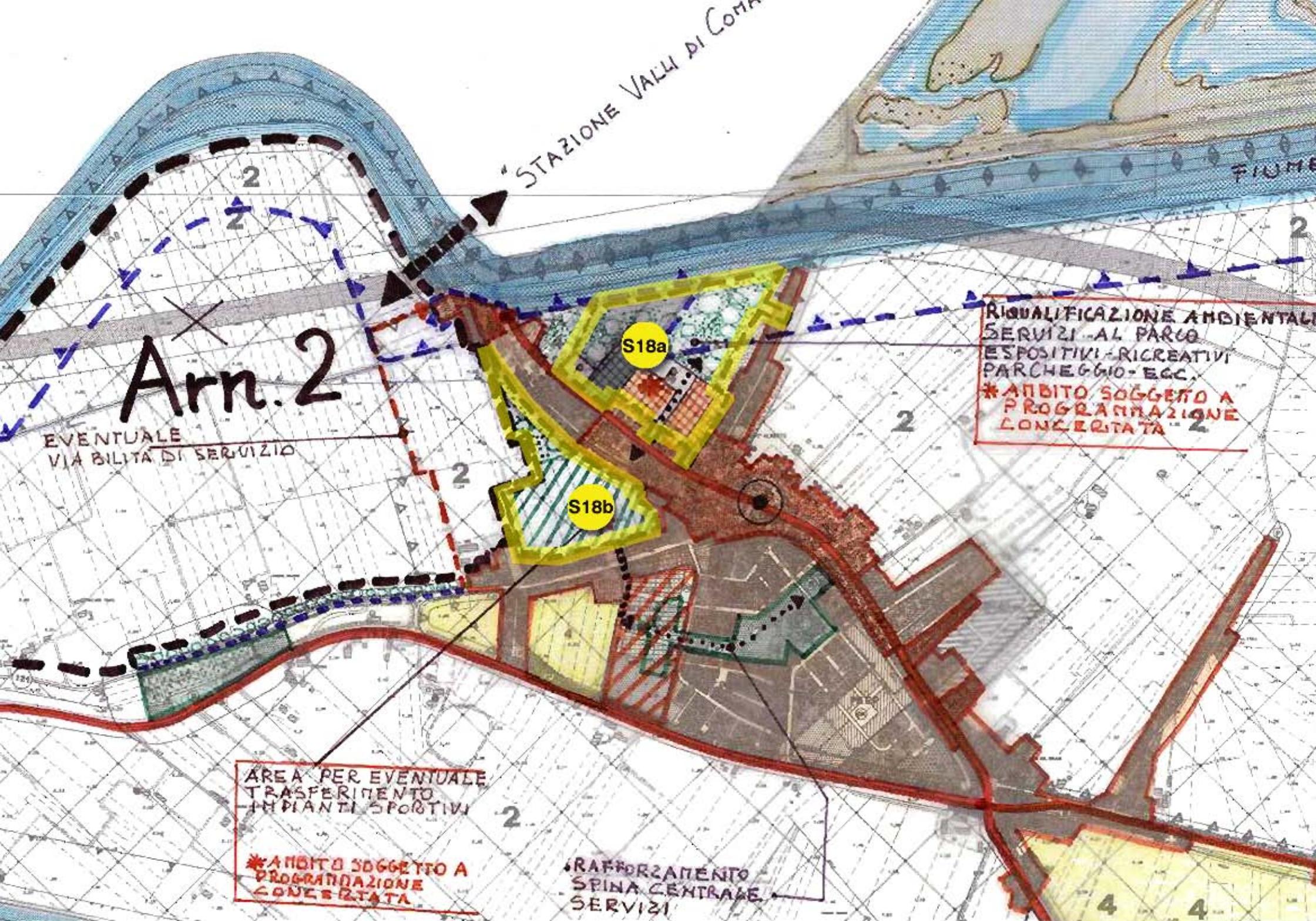
RIVALUTAZIONE AMBIENTALE
SERVIZI AL PARCO
ESPOSITIVI - RICREATIVI
PARCHEGGIO - ECC.
* AMBITO SOGGETTO A
PROGRAMMAZIONE
CONCRETATA

AREA PER EVENTUALE
TRASFERIMENTO
DI PIANTE SPORTIVE
* AMBITO SOGGETTO A
PROGRAMMAZIONE
CONCRETATA

RAFFORZAMENTO
SPINA CENTRALE
SERVIZI

S18a

S18b



S₁₉**COMPARTI SOGGETTI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA
SAVARNA – IMPIANTI SPORTIVI****FORESE****ISTANZA PRESENTATA AI SENSI DELL'ART. 18****PG.** **RICHIEDENTE** Milani Atonia - Geom.Ciani Roberto
49302/03 del 01/09/03 (rich. 98)**PROPRIETA' DEL COMPARTO COME INDIVIDUATO NEL PSC:**

Civinelli Italo / Violani Viera - Casadio Anna Maria / Emanuela / Enrica / Del Zompo Nicolina – Berti Agostino – Cantagalli Maria / Tassinari Fernanda – Casa Protetta e Diurno Garibaldi e Santa Chiara di Ravenna – Milani Antonia

OBIETTIVI – USI – QUANTITA'**OBIETTIVI**Riqualificazione del tessuto edificato rafforzamento della centralità e definizione dei margini urbani
Ampliamento e riqualificazione degli impianti sportivi pubblici**USI**

Servizi pubblici e sportivi – residenza

QUANTITA'

S.S. da definirsi in sede progettuale

ST = 58305 mq.

SU = ST x 0,12 = 7000 mq. (proprietà) di cui non residenziale 10%

In sede di POC la potenzialità edificatoria è incrementabile di una quota pari a
UT = 0,03 mq/mq per ERP o SU ospitata da cintura verde + premio pari a 1/3 di tale SU ospitata

N.B.: Le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate e definite in sede di POC che attesterà i valori reali. Si allega planimetria catastale indicativa con l'individuazione delle varie proprietà interessate.

PRESCRIZIONI - PRESTAZIONI

Qualità della progettazione e qualità degli interventi: in sede di POC dovranno essere definiti i parametri qualitativi.

Cessione delle aree per i nuovi impianti sportivi.

In sede di POC dovranno essere definite le opere a carico dei privati al fine di realizzare gli impianti sportivi per un importo di € 210.000.

Realizzazione del collegamento del comparto con la Via Savana in corrispondenza del campo di allenamento esistente che va mantenuto.

In relazione alle criticità del regime scolante in sede di POC dovranno essere definiti gli interventi necessari al fine di permettere l'urbanizzazione dell'area.

Le tipologie e le modalità di attuazione dell'ERP saranno definite in sede di POC d'intesa col Servizio Gestione Urbanistica.

In sede di POC devono essere valutate le criticità relative all'invarianza idraulica.

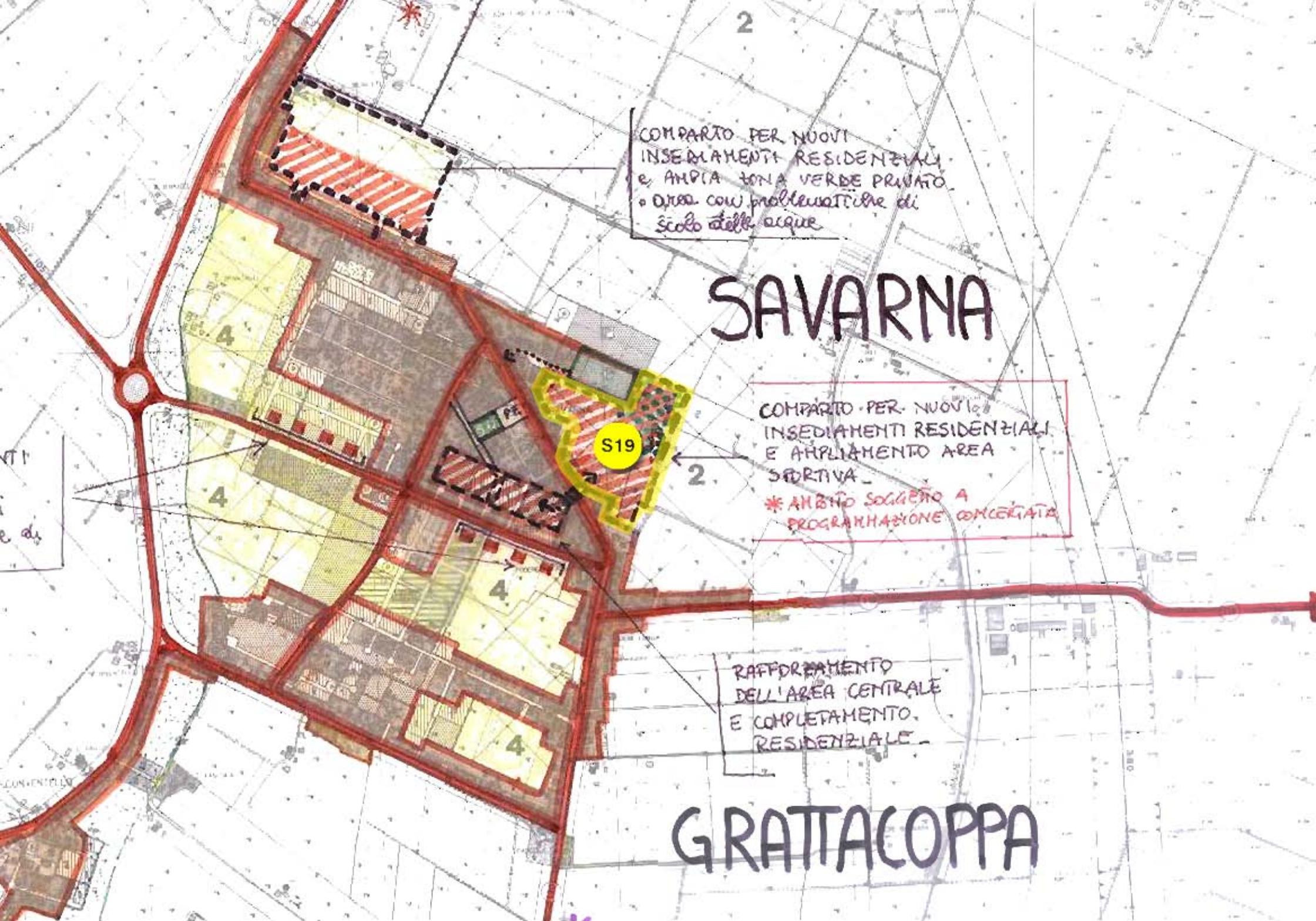
COMPARTO PER NUOVI
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
E AMPIA ZONA VERDE PRIVATO.
• Area con problematiche di
scolo delle acque

SAVARNA

COMPARTO PER NUOVI
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
E AMPLIAMENTO AREA
SERVITA.
* AMBITO SOGGETTO A
PROGRAMMAZIONE CONCERTATA

RAFFORZAMENTO
DELL'AREA CENTRALE
E COMPLETAMENTO
RESIDENZIALE

GRATTACOPPA



S₂₁

FORESE

**COMPARTI SOGGETTI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA
PIANGIPANE – IMPIANTI SPORTIVI****ISTANZA PRESENTATA AI SENSI DELL'ART. 18**

PG.

RICHIEDENTE

PROPRIETA' DEL COMPARTO COME INDIVIDUATO NEL PSC

Ginanni Fantuzzi Marco/ Giuliana

OBIETTIVI – USI – QUANTITA'**OBIETTIVI**

Completamento dell'abitato con riqualificazione del comparto e ridefinizione dei margini urbani

Ampliamento e completamento dell'area sportiva esistente

USI

Servizi e impianti sportivi – residenza

QUANTITA'

ST= 34.280 mq di cui sportivo 15.000 mq.

SU = ST x 0,12 = 4.110 mq (proprietà) di cui 90% residenziale e 10% non residenziale

ST x 0,03 = 1.030 mq (ospitata e/o ERP)

ST x 0,01 = 340 mq (premio 1/3 sull'ospitata)

Totale 5.480 mq

UT= 0,16 mq/mq

S.S. di legge

N.B:

Le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate e definite in sede di POC che attesterà i valori reali. Si allega planimetria catastale indicativa con l'individuazione delle varie proprietà interessate

PRESCRIZIONI - PRESTAZIONI

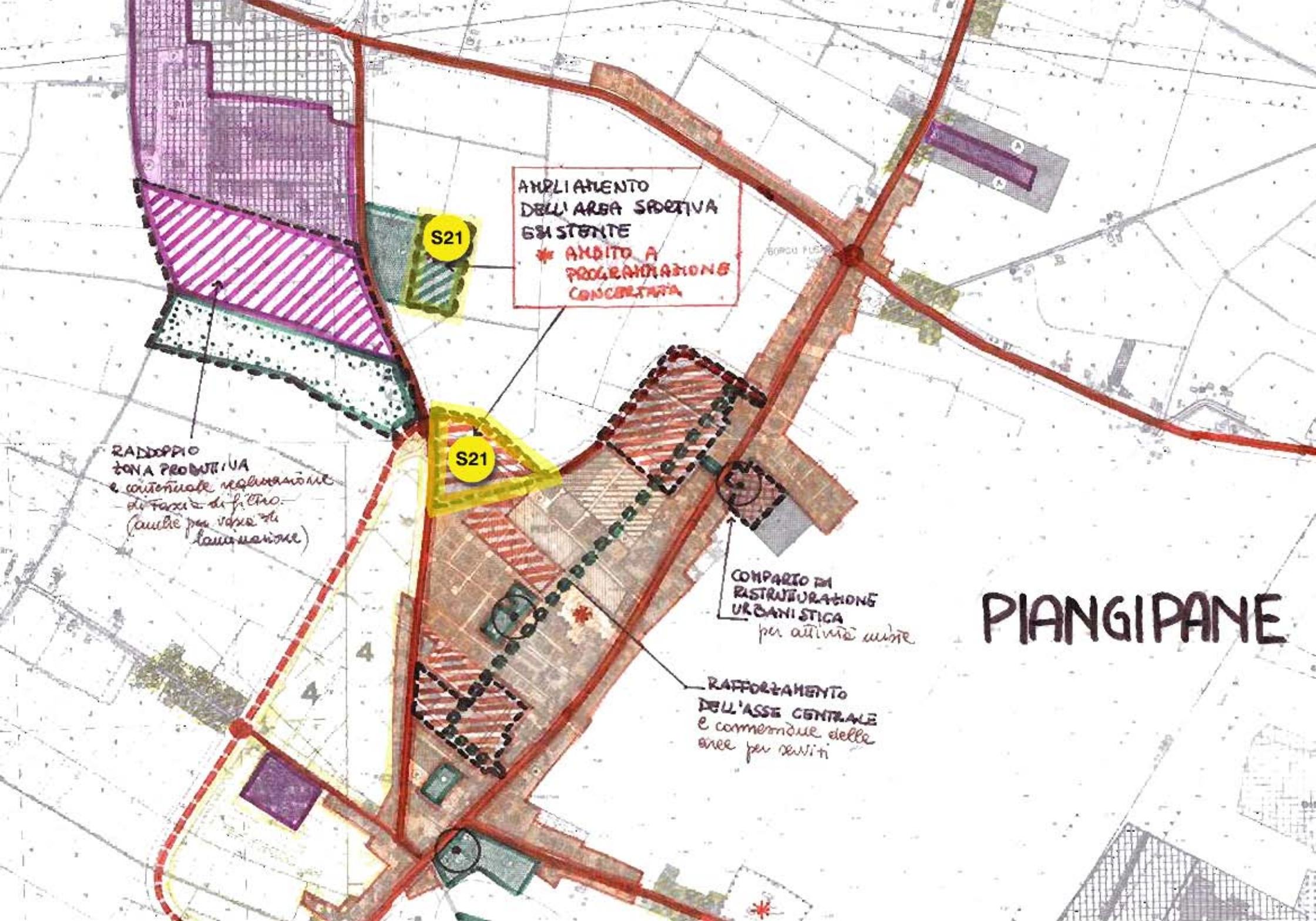
Qualità della progettazione e qualità degli interventi: in sede di POC dovranno essere definiti i parametri qualitativi.

Cessione delle aree per l'ampliamento degli impianti sportivi (15.000 mq), in sede di POC dovranno essere definite le opere a carico dei privati al fine di realizzare gli impianti sportivi per un importo di € 130.000.

Realizzazione della viabilità di circuitazione per la parte limitrofa al comparto edificabile e relativa rotatoria da definirsi in sede di POC.

U.T. max nella zona edificabile 0,28 mq/mq

Le tipologie e le modalità di attuazione dell'ERP saranno definite in sede di POC d'intesa col Servizio Gestione Urbanistica.



AMPLIAMENTO
DELL'AREA SPERIVA
ESISTENTE
* AMBITO A
PROGRAMMATIONE
CONCERTATA

S21

S21

RADDOPPIO
TONA PRODUTTIVA
e continuale realizzazione
di fasce di filtro
(anche per zone di
limitazione)

COMPARTO DI
RISTRUTTURAZIONE
URBANISTICA
per attività miste

RAFFORZAMENTO
DELL'ASSE CENTRALE
e commerciale delle
aree per servizi

PIANGIPANE

S₂₂**FORESE****COMPARTI SOGGETTI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA ¹
S.MICHELE – ZONA PRODUTTIVA E VIABILITA'****ISTANZA PRESENTATA AI SENSI DELL'ART. 18****PG.**49050/03 del 29/08/03 (rich. 61)
49334/03 del 01/09/03 (rich. 105)
85531/04 del 26.11.04**RICHIEDENTE**(rich. 61) Coop Agricola Braccianti - Gori – Rivalta – Opera S.Teresa - Consorzio Agrario Ra
(rich. 105) Raffi Maria Luisa e Giampiero
Le Querce srl (legale rappresentate Ido Casalboni)**PROPRIETA' DEL COMPARTO COME INDIVIDUATO NEL PSC**COMPARTO NORD: Immobiliare Braccasca - Coop. Agricola Braccianti – HERA – Opere di Santa Teresa - Athena srl – Gori/Rivalta – Le Querce srl, Raffi Giampiero, Zanni domenica ; COMPARTO CENTRALE: Raffi Maria Luisa, Zanni Domenica; COMPARTO SUD: Raffi Giampiero – Raffi Maria Luisa – Zanni Domenica**OBIETTIVI – USI – QUANTITA'****OBIETTIVI:**

Riqualificazione – consolidamento e ampliamento degli insediamenti produttivi esistenti.

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 è d'intesa con Soc. Autostrade da definirsi in sede di POC e/o PUA da parte dei firmatari dell'Accordo.

Realizzazione di strutture ricettive e servizi e impianti specializzati

Riqualificazione e ampliamento del residenziale ad est dell'abitato e sua connessione con abitato esistente

Realizzazione delle fasce verdi di filtro

USI

Produttivo – Ricettivo – Servizi privati e pubblici – Residenza

QUANTITA'

Comparto SUD prevalentemente residenziale: ST = 27.000 mq.; S.U. 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 U.T. 0,03 mq/mq per ERP e/o S.U. ospitata + premio pari ad 1/3 della superficie ospitata.

Comparto CENTRALE: ST = 66.000 mq. + fasce di filtro con U.T. = 0,18 mq/mq; prevalentemente ricettivo. S.U. ricettivo min. 6.000 mq. (con eventuale premio del 50% della S.U. per progetti di qualità e con servizi integrativi) (il resto: direzionale + servizi privati di interesse pubblico)Comparto NORD produttivo + servizi privati connessi - S.T. complessiva (mq. 700.000) + zona D4 di PRG 93 - S.T. produttivo = 500.000 di nuovo impianto + D4 di PRG 93

U.T. = 0,30 mq/mq. su 700.000. (UT = 0,42 su ST produttivo)

S.S. di legge

N.B.: Le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate e definite in sede di POC che attesterà i valori reali. Si allega planimetria catastale indicativa con l'individuazione delle varie proprietà interessate

PRESCRIZIONI - PRESTAZIONI

La connessione del comparto produttivo con il raccordo autostradale e con la stessa via Faentina dovrà essere verificata ulteriormente, in sede di POC e/o PUA, anche alla luce delle eventuali ipotesi di tracciato dell'E55 onde garantire la connessione fra A14 bis ed E55, la connessione fra comparto e a A14bis già verificata come possibile con Soc. Autostrade.

In relazione al posizionamento dello svincolo e della viabilità di connessione con la via Faentina potrà essere adeguato l'ambito del comparto centrale all'interno della stessa proprietà.

La connessione della viabilità con la via Canala potrà essere definita in sede di POC e PUA in relazione ai costi preventivati per il sistema infrastrutturale, con l'eventuale utilizzo degli oneri di U2 o in relazione all'ampliamento dell'ambito produttivo. In sede di POC l'ambito potrà essere esteso alle attività esistenti al fine di adeguare la viabilità di accesso.

Dovrà essere attentamente studiata la relazione funzionale fra la nuova espansione residenziale e il paese, 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 POC dovranno essere definiti i parametri qualitativi.

In sede di progettazione dovrà essere prestata attenzione alle tipologie e all'assetto morfologico dell'insediamento produttivo in relazione al contesto e alla tipologia delle attività produttive ammissibili.

In sede di POC dovranno essere definite le quote massime di usi commerciali; eventuali quote commerciali non direttamente connesse con le attività produttive sono ammissibili solo se e nella misura consentita dalla programmazione comunale - provinciale di settore e dal PTCP.

Costituzione consorzio dei proprietari o eventuale costituzione di STU

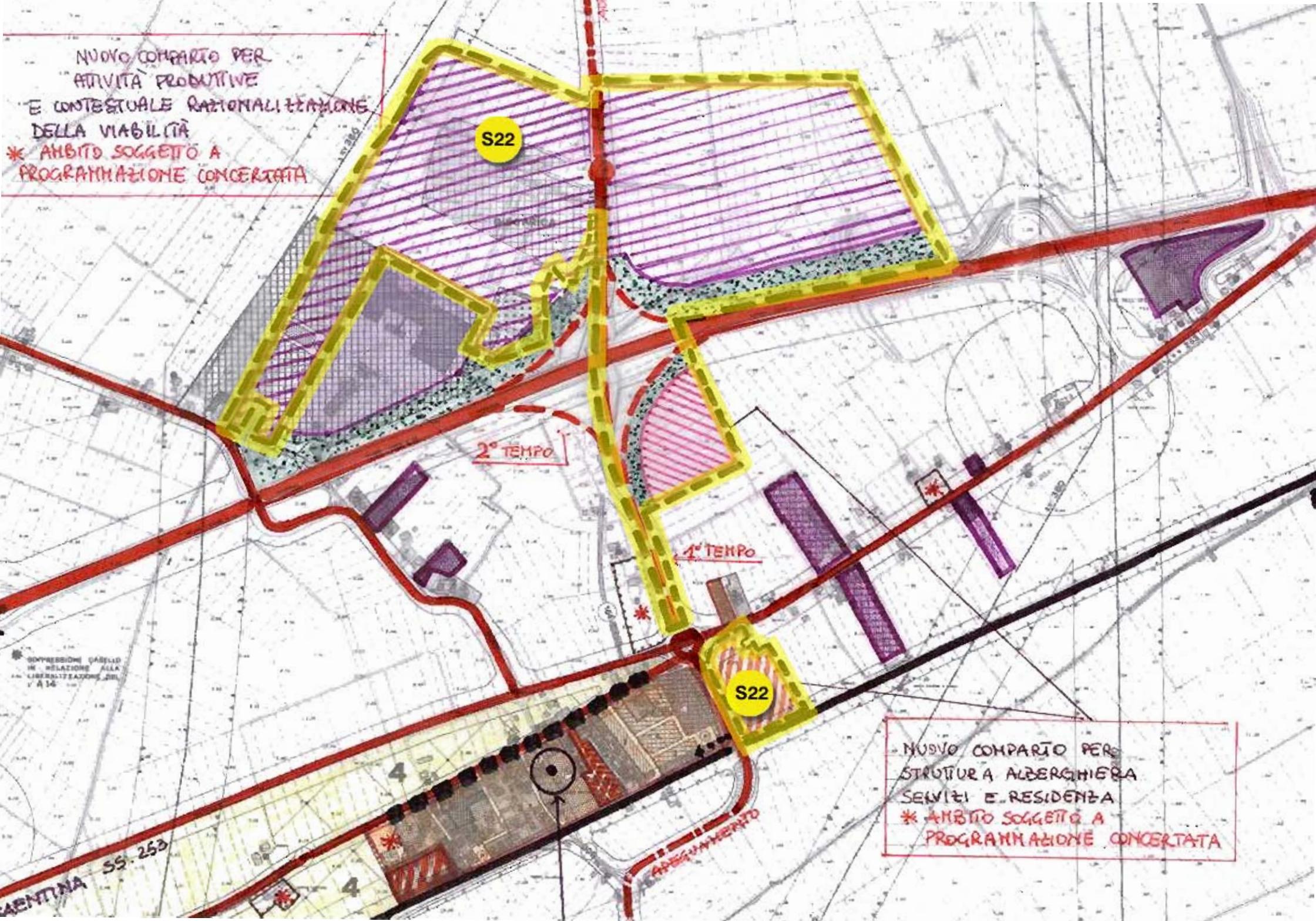
In sede di POC e PUA potrà essere valutata l'opportunità di considerare a SS parte delle fasce verdi di filtro e il bosco in relazione alla loro fruibilità pubblica.

Le tipologie e le modalità di attuazione dell'ERP saranno definite in sede di POC d'intesa col Servizio Gestione Urbanistica.

In sede di POC devono essere valutate le criticità relative all'invarianza idraulica; dovranno essere definite, inoltre, le opere relative al sistema di depurazione e/o collettamento delle acque reflue.

¹ Trattasi di tre comparti: Comparto NORD (produttivo + servizi); Comparto CENTRALE (ricettivo + servizi); Comparto SUD (residenza)

NUOVO COMPARTO PER
ATTIVITÀ PRODUTTIVE
E CONTESTUALE RAZIONALIZZAZIONE
DELLA VIABILITÀ
* AMBITO SOGGETTO A
PROGRAMMAZIONE CONCERTATA



NUOVO COMPARTO PER
STRUTTURA ALBERGHIERA
SERVIZI E RESIDENZA
* AMBITO SOGGETTO A
PROGRAMMAZIONE CONCERTATA

CONFESSIONE CATELLO
IN RELAZIONE ALLA
LIBERAZIONE DEL
V. A 14

SS-253
AENTINA

S₂₃

FORESE

**COMPARTI SOGGETTI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA
FOSSO GHIAIA – VIABILITA'****ISTANZA PRESENTATA AI SENSI DELL'ART. 18****PG.**

49235/03 del 01/09/03 (rich. 84)

RICHIEDENTE

Agricola S.S. di Sansoni Laura - Sansoni Laura / Giuliani Ricci Francesca

PROPRIETA' DEL COMPARTO COME INDIVIDUATO NEL PSC

Comune di Ravenna – AGRICOLA S.S. di Sansoni Laura – Giuliani Ricci Francesca / Sansoni Laura – ALMARE srl

OBIETTIVI – USI – QUANTITA'**OBIETTIVI:**

Completamento della viabilità perimetrale dovrà e di distribuzione interna al paese
 Realizzazione di fasce a verde di filtro alla grande viabilità (SS. 16 Adriatica e nuova variante a monte dell'abitato)
 Completamento dell'abitato e definizione del margine urbano
 Riqualificazione percorso lungo il canale

USI

Viabilità – verde di filtro – servizi, residenza

QUANTITA'

ST1= 43.500 mq (area con SU per PRG 93 pari a 12.500 mq. Comprensivo dell'edificio esistente in zona B3.1)

SU = ST x 0,25 10.800 mq(proprietà) di cui 75% Res e 25% non Res (riduzione del 14% rispetto PRG 93)

ST1 x 0,03 = 1.300 mq (ospitata e/o ERP)

ST1 x 0,01 = 430 mq (premio 1/3 dell'ospitato)

Totale 12.500 mq (pari alla SU di PRG 93 e comprensivo dell'edificio esistente)

ST2 = 72.110 mq

Comprende anche le aree di proprietà privata e il verde di filtro privato ricadente all'esterno della fascia di rispetto stradale pari ad una superficie di mq. 16.850

SU = ST2 x 0,12 = 8.655 mq (proprietà) di cui non residenziale una quota variabile dal 10– al 20% da definirsi in sede di POC

ST2 x 0,03 = 2165 mq (ospitata e/o ERP)

ST2 x 0,01 = 720 mq (premio 1/3 dell'ospitato)

Totale 11.540 mq

S.S. di legge + verde di filtro

PRESCRIZIONI - PRESTAZIONI

La previsione va attentamente verificata con le previsioni del piano di bacino che per l'area prevede un tirante idrico superiore a ml 1,50 e la sua edificabilità dovrà essere verificata in sede di POC

Qualità della progettazione e qualità degli interventi e degli spazi pubblici: in sede di POC dovranno essere definiti i parametri qualitativi.

Va posta attenzione all'insediamento rurale presente nell'area che dovrà essere recuperato – anche ad usi non rurali - e adeguatamente inserito nel nuovo contesto con la realizzazione di un verde di filtro privato

Realizzazione a carico dei soggetti attuatori della viabilità di circuitazione a sud-ovest a completamento di quanto sarà attuato a cura del Comune e a servizio dell'area di nuovo insediamento.

Verde di filtro e percorso pubblico attrezzato lungo il canale da realizzare da parte dei soggetti attuatori. Oltre alla viabilità interna e agli spazi pubblici del comparto ST1.

In sede di progetti esecutivi e in sede di POC, previa intesa fra le parti, la soluzione viabilistica potrà essere modificata per rendere più funzionale il collegamento fra le due parti del paese e conseguentemente le aree a parcheggio.

Le tipologie e le modalità di attuazione dell'ERP saranno definite in sede di POC d'intesa col Servizio Gestione Urbanistica.

N.B.: Le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate e definite in sede di POC che attesterà i valori reali. Si allega planimetria catastale indicativa con l'individuazione delle varie proprietà interessate

QUALIFICAZIONE DELL'ASSE/CANALE
CENTRALE QUALE ELEMENTO
RATTEZZANTE L'ABITATO

VERDE DI FILTRO ALL'ABITATO
RISPETTO LA VIABILITÀ

SALVAGUARDIA COMPLESSO
C/D LONICO ESISTENTE

ESPANSIONE DELL'ABITATO
A SUD DEL PAESE

*COMPARTO SOGGETTO A
PROGRAMMAZIONE
CONCERTATA

CRIVICITÀ
PIANO BALINO
TIRANTE IDRICO 150cm.

S23

BOSCO DELLA
STANDIANA

PINETA DI

INTEGRA
NEL SIST
STORICO
(BOSCO E

POLO STANDIANA

S₂₄**FORESE****COMPARTI SOGGETTI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA
PILASTRO – RICONVERSIONE AREA PRODUTTIVA****ISTANZA PRESENTATA AI SENSI DELL'ART. 18****PG. RICHIEDENTE** Ravaglia Emilio
49267/03 del 01/09/03 (rich. 87)**PROPRIETA' DEL COMPARTO INDIVIDUATO NEL PSC**

Ravaglia Emilio – Poggiali Paolo/Prima/ Zannoni Maria – Bondi Massimo / Roberto – Silvestroni Renzo

OBIETTIVI – USI – QUANTITA'**OBIETTIVI**

Realizzazione della viabilità di circuitazione del paese e ristrutturazione di via Sabbionara
Ristrutturazione urbanistica del comparto produttivo e riconversione degli usi previo trasferimento della zona produttiva esistente
Completamento e riqualificazione dell'abitato e definizione dei margini urbani

USI

Viabilità – residenza e attività compatibili – servizi pubblici

QUANTITA'

Zona prevalentemente residenziale
S.T. 31.210 mq U.T. 0,30 mq/mq
S.U. = 31.210 x 0,30 = 9.360 mq.

Zona di ristrutturazione

S.T. 11.300 mq. U.T. 0,20 mq/mq
S.U. 11.300 mq.x 0,20 = 2.260 mq + 50% S.U. esistente

Una quota maggiore o uguale al 5% della SU totale dovrà essere destinata ad usi non residenziali.

S.S. di legge

N.B.: Le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate e definite in sede di POC che attesterà i valori reali. Si allega planimetria catastale indicativa con l'individuazione delle varie proprietà interessate

PRESCRIZIONI - PRESTAZIONI

Qualità della progettazione e degli interventi: in sede di POC dovranno essere definiti i parametri qualitativi.

L'eventuale trasferimento dell'attività produttiva potrà avvenire solo nel vicino PIP di Roncalceci o in altra zona produttiva già prevista in PRG

Cessione dell'area di sedime della strada di circuitazione (proprietà Ravaglia) comprensiva della porzione al di fuori del comparto di circa 1.500 mq

Cessione dell'area necessaria per la ristrutturazione di via Sabbionara (proprietà Ravaglia) all'interno del comparto.

Realizzazione della viabilità di circuitazione del paese e ristrutturazione di via Sabbionara nei tratti ricadenti all'interno del comparto.

Il mappale 33 (proprietà Bondi Massimo e Bondi Roberto) viene destinato a verde privato. In sede di POC detta proprietà potrà essere integrata nel comparto di nuovo impianto e sottostare alla relativa disciplina.

SCIA DI RISPETTO FLUVIALE

ZONA DI ESPANSIONE
RESIDENZIALE
* AMBITO SOGGETTO A
PROGRAMMAZIONE
CONCERTATA

S24

ZONA DI RISTRUTTURAZIONE
URBANISTICA E CONVERSIONE
DEGLI USI. PREVIO TRASFERIMENTO
DELLA ZONA PRODUTTIVA

RISTRUTTURAZIONE
EDILIZIA E
CONVERSIONE
DEGLI USI

PILASTRO

NUOVA VIABILITA' DI
DEVIATIONE TRAFFICO
PESANTE

FILETTO

E
TALE

S₂₅**COMPARTI SOGGETTI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA
S. STEFANO/CARRAIE – PARCO URBANO****FORESE****ISTANZA PRESENTATA AI SENSI DELL'ART. 18****PG.** **RICHIEDENTE** Immobiliare S. Stefano I Srl – (Pedrazzi Franco per comunicazioni) - Arch. Minardi B.
49363/03 del 01/09/03 (rich. 119)**PROPRIETA' DEL COMPARTO COME INDIVIDUATO NEL PSC**

Immobiliare S.Stefano I srl

OBIETTIVI – USI – QUANTITA'**OBIETTIVI:**

Riqualificazione ambientale architettonica ed urbana dell'abitato

Recupero funzionale e architettonico del complesso di valore architettonico ora compromesso e degradato

Nuova dotazione di servizi a creare un polo centrale di fusione fra le due località.

Realizzazione della viabilità di connessione fra le due località e completamento dell'abitato

USI

verde / parco– residenza – servizi

QUANTITA'

ST= 49.660 mq

SU = ST x 0,120 = 5.960 mq (proprietà) di cui 90% Res e 10% non Res

ST x 0,03 = 1.490 mq (ospitata)

ST x 0,01 = 496 mq (premio 1/3)

Totale 7.950 mq

+ recupero insediamento (A8) esistente

UT= 0,16 mq/mq

Alla S.U. totale si somma la S.U. del verde sportivo privato ST = 7.706 mq

SU = ST x 0,10 = 770 mq.

S.S. da definirsi in sede progettuale

N.B.: Le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate e definite in sede di POC che attesterà i valori reali. Si allega planimetria catastale indicativa con l'individuazione delle varie proprietà interessate

PRESCRIZIONI - PRESTAZIONI

Qualità della progettazione e degli interventi: in sede di POC dovranno essere definiti i parametri qualitativi.

Il parco urbano dovrà essere attentamente relazionato funzionalmente e fisicamente al complesso di valore storico – architettonico.

L'urbanizzazione è subordinata al recupero dell'edificio di valore storico architettonico (A8) secondo modalità che dovranno essere definite in sede di POC.

Presenza di elettrodotto: verifica per il possibile interrimento.

CONTENIMENTO
DELLE ESPANSIONI
NON ABUATE

S. STEFANO

CARRAIE

S25

IL RIPRISTINO ARCHITETTONICO E
LA REALIZZAZIONE DEL PARCO CREANO
LA CONNESSIONE DEI DUE ABITATI
CRITICITÀ: verifica compatibilità
con elettrodotti esistenti
* AMBITO SOGGETTO A
PROGRAMMAZIONE CONCORSO

ELETTRICITÀ 10KV

CONFESSIONE

S₂₆**FORESE****COMPARTI SOGGETTI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA
S.PIETRO IN CAMPIANO – ZONA PRODUTTIVA****ISTANZA PRESENTATA AI SENSI DELL'ART. 18****PG.****RICHIEDENTE****PROPRIETA' DEL COMPARTO COME INDIVIDUATO NEL PSC**

Comune di Ravenna – Consorzio Agrario – Alessandrini Meris / Monica / Morgagni Ardea

OBIETTIVI – USI – QUANTITA'**OBIETTIVI**

Adeguamento viabilità e sosta mezzi pesanti (pk)
Ampliamento e riqualificazione dell'attività produttiva esistente
Cessione area pubblica al fine di realizzare servizi integrativi all'attività produttiva (terziario – commerciale) e servizi privati di interesse generale da attuarsi da parte del soggetto attuatore individuato dall'Accordo.

USI

Produttivo, direzionale – commerciale – servizi di interesse generale

QUANTITA'

Tendenzialmente secondo parametri e indici del PRG vigente (D4 con U.T. max 0,42 mq/mq), salvo eventuali riduzioni per compatibilità con abitato limitrofo per la zona produttiva. Per la zona pubblica (mq. 8170) U.T. = 0,25 mq/mq. + superficie utile esistente ex scuola (720 mq.) destinata ad usi misti (direzionale-commerciale).

S.S. di legge

N.B.: Le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate e definite in sede di POC che attesterà i valori reali. Si allega planimetria catastale indicativa con l'individuazione delle varie proprietà interessate

PRESCRIZIONI - PRESTAZIONI

Individuare in sede di POC e PUA, una nuova viabilità di accesso da via Cella, assoggettabile anche a procedure espropriative, da realizzarsi a cura e spese del Consorzio Agrario. In alternativa sarà da verificarsi l'applicabilità della normativa che beneficia i privati di superfici utili residenziali a fronte della cessione gratuita delle aree destinate a viabilità.

Attenzione al sistema della viabilità e della sosta e realizzazione zone di filtro rispetto all'abitato – verifica con Servizio Traffico e Servizio Strade.
Verifica con Servizio Patrimonio delle modalità di cessione dell'area pubblica da dismettere e sua stima da assoggettare a giudizio di congruità da parte dell'Agenzia del Territorio e verifica del Verde, da conservare, con Servizio Ambiente.

In sede di POC dovranno essere definiti gli usi dell'edificio ex scuola da restaurare.

Qualità della progettazione e degli interventi: in sede di POC dovranno essere definiti i parametri qualitativi.

In sede di POC dovranno essere definite le quote massime di usi commerciali; eventuali quote commerciali eccedenti gli esercizi di vicinato sono ammissibili solo se e nella misura consentita dalla programmazione comunale - provinciale di settore e dal PTCP.

COMPARTO DI RISTRUTTURAZIONE
URBANISTICA E CONNESSIONE
DELLE AREE CENTRALI

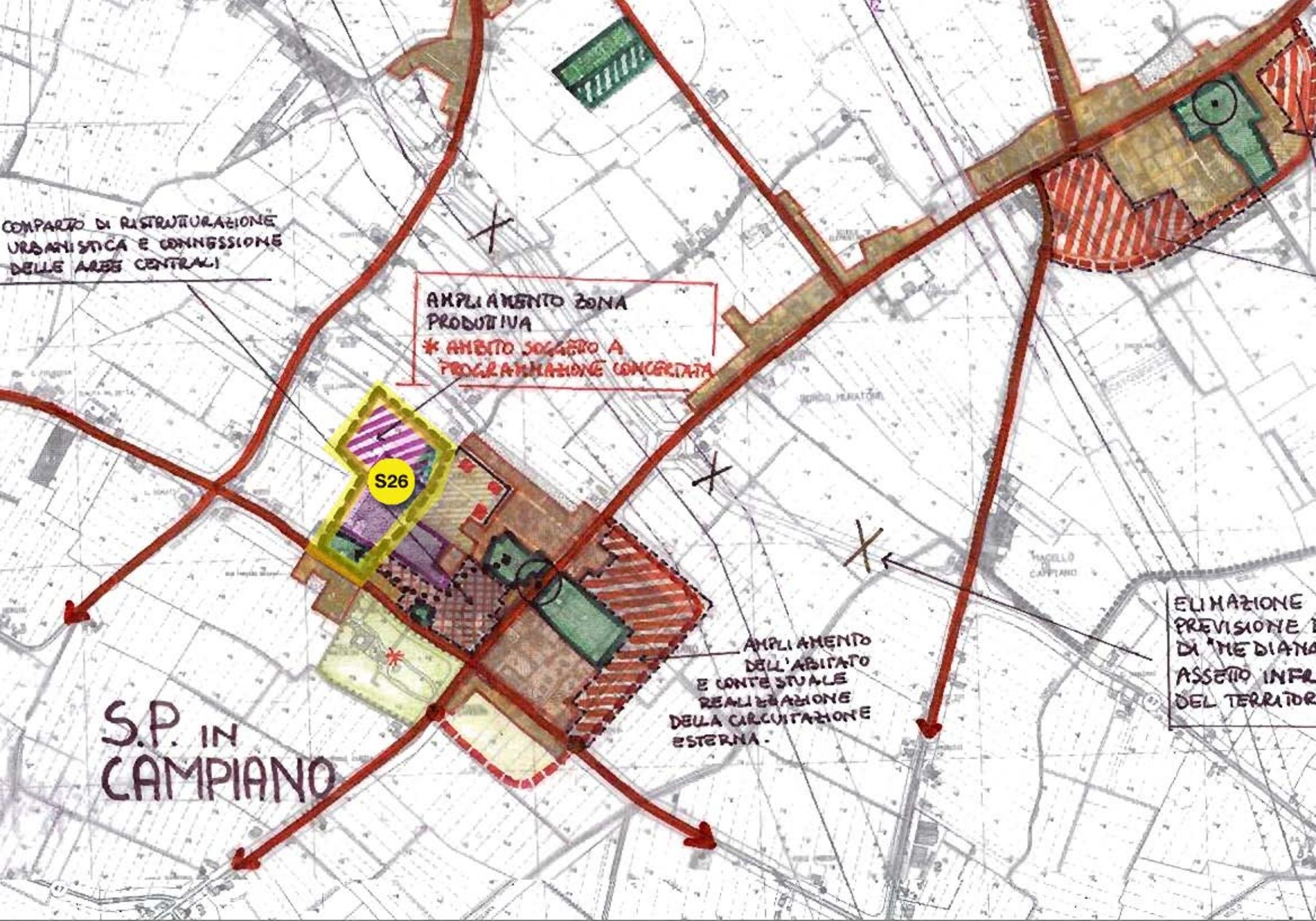
AMPLIAMENTO ZONA
PRODUTTIVA
* AMBIENTE SOGGETTO A
PROGRAMMAZIONE CONCERTATA

S26

AMPLIAMENTO
DELL'ABITATO
E CONTESTUALE
REALIZZAZIONE
DELLA CIRCUITAZIONE
ESTERNA.

ELIMINAZIONE
PREVISIONE
DI "MEDIANA"
ASSETTO INFRA
DEL TERRITORIO

S.P. IN
CAMPIANO



S₂₇

FORESE

**COMPARTI SOGGETTI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA
E45 POLO TECNOLOGICO****ISTANZA PRESENTATA AI SENSI DELL'ART. 18****PG.**

45928/03 del 06/08/03 (rich. 1)

RICHIEDENTE

Armando Arcangeli (promessa di acquisto) - Progetto Nuovostudio RA

PROPRIETA' DEL COMPARTO COME INDIVIDUATO NEL PSC

Cooperativa Agricola Braccianti Campiano – Pellegrini Rosella

OBIETTIVI – USI – QUANTITA'**OBIETTIVI:**

Realizzazione di un polo altamente tecnologico e specialistico finalizzato alla ricerca – sperimentazione – sviluppo medicale e servizi di interesse generale connessi (ricettivo – commerciale attinente le produzione – ricreativo – produttivo – congressuale – direzionale). Riqualficazione ambientale e paesaggistica del comparto.
Potenziamento della funzione turistico – ricreativa del polo Standiana e dell'asse di collegamento con la E45

USI

Produttivo legato alla ricerca e sperimentazione – sanitario – ricreativo – ricettivo – artigianato – commercio (attinente la produzione) – servizi di interesse generale

QUANTITA'

ST = 219.470 mq

SU = ST x 0,25 =

54.870 mq di cui:

- 50% - 65% ricerca, produzione, direzionale, commerciale attinente alla produzione
- 20% - 30% ricettivo con un min di 8.000 mq
- 10% - 25% sanitario

UT= 0,25 mq/mq

S.S. da definirsi in sede progettuale

N.B.: Le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate e definite in sede di POC che attesterà i valori reali. Si allega planimetria catastale indicativa con l'individuazione delle varie proprietà interessate

PRESCRIZIONI - PRESTAZIONI

L'intervento dovrà connotarsi come insediamento a tipo-morfologia puntuale, fortemente caratterizzato quale elemento di arricchimento del paesaggio.

Cessione delle aree necessarie e adeguamento viabilità pubblica (svincoli sedi stradali – innesto Dismano - Standiana)

Inserimento paesaggistico ambientale e qualità urbanistica edilizia: in sede di POC dovranno essere definiti i parametri qualitativi.

In sede di POC dovranno essere definite le quote massime di usi commerciali attinenti la produzione

In sede di POC devono essere valutate le criticità relative all'invarianza idraulica; dovranno essere definite, inoltre, le opere relative al sistema di depurazione e/o collettamento delle acque reflue.

MENTO
PANSIONI
ATE

TIUI

OSTERIA

S27

POLO TECNOLOGICO
DE GENESSE

- CENTRO SERVIZI DI LIVELLO TERRITORIALE
 - RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE, RECUPERO E RIABILITAZIONE URBANA
- * ARBITO SOGGETTO A
PROGRAMMAZIONE CONCERTATA

ARCHITETTONICO E
NE DEL PARCO CREANO
ONE DEI DUE ABITATI
verifica compatibilità
on elettrodotto esistente
SUD SOGGETTO A
PROGRAMMAZIONE CONCERTATA

S₂₈**COMPARTI SOGGETTI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA
S.PIETRO IN VINCOLI – ZONA PRODUTTIVA – VIABILITA'****FORESE****ISTANZA PRESENTATA AI SENSI DELL'ART. 18****PG.****RICHIEDENTE****PROPRIETA' DEL COMPARTO COME INDIVIDUATO NEL PSC**

Apofruit – Bubani Giuseppe / Paola / Gattelli Irene - Bellettini Enio / Gino – Galassi Maria Angela – Pellicioni Giorgio – Maioli Paolo / Fiorentini Isora – Molino Pellicioni S.n.c. di Pellicioni Agostino & C. – Immobiliare Din Don – Pelliccioni Agostino

OBIETTIVI – USI – QUANTITA'**OBIETTIVI**

Ristrutturazione e ampliamento della zona produttiva esistente; riconversione della parte a nord / ovest ad usi urbani
Cessione aree e realizzazione della viabilità di circuitazione ad est del paese
Riqualificazione dei fronti e della viabilità interna al paese

USI

Viabilità, produttivo e usi urbani misti per la parte a riconversione urbana

QUANTITA'

Produttivo: tendenzialmente secondo parametri e indici del PRG vigente (D4 con U.T. max 0,42 mq/mq) salvo eventuali riduzioni per compatibilità con abitato.
Riconversione urbana posta a nord: U.T. = 0,20 mq/mq + 50% delle SU esistenti compatibilmente con la morfologia degli isolati limitrofi.

S.S. di legge sia per la parte a riconversione che in ampliamento.

In sede di POC la SU prevista è integrabile con una quota facoltativa e aggiuntiva di ERP o di verde ospitato nella misura dello 0,03 mq/mq. + premio di 1/3 della SU ospitata.

N.B.:

Le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate e definite in sede di POC che attesterà i valori reali. Si allega planimetria catastale indicativa con l'individuazione delle varie proprietà interessate

PRESCRIZIONI - PRESTAZIONI

Qualità della progettazione e degli interventi: in sede di POC dovranno essere definiti i parametri qualitativi.

Realizzazione di una zona di verde di filtro tra la zona produttiva e le aree di riconversione urbana.

Definizione in sede di POC del tracciato della viabilità di circuitazione e delle sue connessioni con la viabilità esistente, definizione della parte da realizzarsi dal privato.

Definizione degli usi e delle quantità per la parte a riconversione in sede di POC.

Per la viabilità esterna alle aree urbane e produttive vi è la possibilità in sede di POC di associare una quota di Superficie Utile per abitazioni civili con definizione del numero di unità max in rapporto alla lunghezza della viabilità stessa e delle superfici da questa interessate (indicativamente 150 mq fissi + 10% della superficie interessata) in alternativa il Comune ha facoltà di attivare le procedure di legge finalizzate all'acquisizione delle aree. Il diritto alla Superficie utile matura con l'inserimento dell'opera nel programma triennale delle opere pubbliche.

Le tipologie e le modalità di attuazione dell'ERP saranno definite in sede di POC d'intesa col Servizio Gestione Urbanistica.

PREVISIONE DELLA
CIRCOLAZIONE ESTERNA

RAFFORZAMENTO
DELL'ACSA CENTRALE

AMPLIAMENTO
AREA PRODUTTIVA
e continuale realizzazione
del secondo viaio
* AMBITO SOGGETTO A
PROGRAMMAZIONE CONCERTATA

S28

COMPARTO DI
RISTRUTTURAZIONE
URBANISTICA
per attività merce
e parcheggi

S.P. CAMPAN