

Elaborato prescrittivo

Piano Operativo Comunale
2010 - 2015**Piano Operativo Comunale**

PRG 2003

PSC

POC

RUE

**POC.4d Repertorio delle Schede d'Ambito delle
aree oggetto di Accordi di 2° livello già
inseriti nel PSC**

ADOTTATO	Delibera di C.C.	N. 66297/102	del 21/06/2010
PUBBLICATO	B.U.R	N. 86	del 07/07/2010
APPROVATO	Delibera di C.C.	N.	del
PUBBLICATO	B.U.R	N.	del

Piano Operativo Comunale

Accordo di 2° livello

- All.1* Scheda d'Ambito storica dell' area oggetto di Accordo di 2° livello già inserita nel PSC
- All.2* Scheda d'Ambito normativa dell' area oggetto di Accordo di 2° livello già inserita nel PSC



COMUNE DI RAVENNA

ACCORDO di II° livello (POC)

**A NORMA DELL'ART. 18
DELLA LEGGE REGIONALE N. 20/2000**

**COMPARTO S6a/b
DISMANO – ROMEA SUD
PARCO ARCHEOLOGICO**

Alberto...
...
...
...
...
...
...
...

...
...
...
...
...
...
...
...



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

**ACCORDO TIPO II° liv. (POC)
A NORMA DELL'ART. 18
DELLA LEGGE REG. N. 20/2000
RELATIVO A: COMPARTO S6a/b
DISMANO – ROMEA SUD – PARCO ARCHEOLOGICO**

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

da una parte:

- signori: **GAMBI ADELMO** (codice fiscale GMB DLM 35E05 H199N) nato a Ravenna il 05 maggio 1935, residente a Ravenna in via C. Battisti n. 14; **GAMBI ALBERTO** (codice fiscale GMB LRT 68T07 H199A) nato a Ravenna il 07 dicembre 1968, residente a Ravenna in via Sette Castelli n. 11; **GAMBI GIANDOMENICO** (codice fiscale GMB GDM 36M26 H199H) nato a Ravenna il 26 agosto 1936, residente a Ravenna in via Redipuglia n. 1; **GAMBI RENZO** (codice fiscale GMB RNZ 38A16 H199C) nato a Ravenna il 16 gennaio 1938, residente a Ravenna in via Ercolana n. 24; **GAMBI STEFANIA** (codice fiscale GMB SFN 71S67 H199F) nata a Ravenna il 27 novembre 1971, residente a Ravenna in via G. Bagnara n. 7; **GAMBI VITTORIO** (codice fiscale GMB VTR 42L02 H199G) nato a Ravenna il 02 luglio 1942, residente a Ravenna in via Mons. Liverani n. 59; **MAZZOTTI MICHELE** (codice fiscale MZZ MHL 80D08 H199G) nato a Ravenna il 08 aprile 1980 e **MAZZOTTI GIULIA** (codice fiscale MZZ GLI 76P42 A944X) nata a Bologna il 02 settembre 1976, entrambi residente a Ravenna in Viale Baracca n. 15; proprietari del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 162 - Mappale 80 (Sup. parziale);

- signori **GAMBI ADELMO, GAMBI ALBERTO, GAMBI GIANDOMENICO, GAMBI RENZO, GAMBI STEFANIA, GAMBI VITTORIO, MAZZOTTI GIULIA, MAZZOTTI MICHELE, MAZZOTTI RENZO** (codice fiscale MZZ RNZ 46A30 H199D) nato a Ravenna il 30/01/1946, residente a Ravenna in viale F. Baracca n. 15, proprietari del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 162 mapp. 81 (sup. parziale) proprietari del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 159 - Mappali 25 - 1734;

- signori **GAMBI ALBERTO, GAMBI GIANDOMENICO, GAMBI MICHELE** (codice fiscale GMB MHL 66T22 D458P) nato a Faenza il 22.12.1966, residente a Ravenna in via Pier Traversari n.60/A, **GAMBI NICCOLO'** (codice fiscale GMB NCL 74P20 D458P) nato a Faenza il 20.09.1974, residente a Ravenna in via Zagarelli alle Mura n. 46, **GAMBI RENZO, GAMBI STEFANIA, GAMBI VITTORIO, MAZZOTTI GIULIA, MAZZOTTI MICHELE, MAZZOTTI RENZO** proprietari del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 159 Mappali 25 e 1734;

- signor **GIORGIONI ALBERTO** (codice fiscale GRG LRT 37T18 G942N) nato a Potenza il 18 dicembre 1937, residente a Ravenna in via C. Battisti n. 26, proprietario del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 163 - Mappali 9 e 293;

- signor **GIORGIONI LORENZO** (codice fiscale GRG LNZ 79B06 A944W) nato a Bologna il 06 febbraio 1979, residente a Ravenna in via Mura di S.Vitale n.1; signor **GIORGIONI PIETRO** (codice fiscale GRG PTR 74P03 A944C) nato a Bologna il 03 settembre 1974 residente a Bologna in via Bellinzona n.4; signora



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

SERRA ANGELA (codice fiscale SRR NGL 48H57 H199N) nata a Ravenna il 17 giugno 1948, residente a Bologna in via Bellinzona n.4; proprietari del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 163 - Mappale 295;

- società **SOCIETA' AGRICOLA TIREME s.r.l.** (codice fiscale 02170320390) avente sede a Ravenna in via De Gasperi n. 29, in persona del legale rappresentante _____ proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 163 - Mappali 126 - 133 - 138 - 139 e 312;

- società **CORSINI s.r.l.** (codice fiscale 01438000398) avente sede a Ravenna in via Trieste n. 202/d, in persona del legale rappresentante signor _____

proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 163 - Mappali 285 - 287 e 316;

- signor **FANTINI GILBERTO** (codice fiscale FNT GBR 45A02 F097L) nato a Meldola (FC) il 02 gennaio 1945 e signora **SANSOVINI MIRNA** (codice fiscale SNS MRN 50C63 H199I) nata a Ravenna il 23 marzo 1950, entrambi residenti a Ravenna, frazione Classe, in Via Classense n. 88, proprietari del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 163 - Mappale 317;

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

dall'altra:

Comune di Ravenna (cod. fisc. n.00354730392), in persona del Sindaco in carica **FABRIZIO MATTEUCCI** (cod. fisc. n. MTTFRZ57B21H199S), nato a Ravenna il 21.02.1957 e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, Piazza Del Popolo n. 1, (48100) Ravenna, autorizzato alla firma del presente atto con delibera di C.C. n. _____ del _____¹

PREMESSO che:

La legge regionale n. **20/2000 del 24/03/2000**, e sue successive modifiche e integrazioni, prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);

l'art. 18 della citata L.R. 20/2000, come modificato dalla L. R. 6/09, prevede che gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati;²

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

² Si riporta il testo dell'art. 18:

1. Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenersi al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal c3 dell'art. 3.
3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'Organo esecutivo dell'Ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.



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

[Handwritten signatures and notes in blue ink, including names like 'Serra Angela', 'Fantini Gilberto', 'Sansovini Mirna', and 'Fabrizio Matteucci']

l'art. 13 delle NTA del PSC, approvato con delibera C.C. PV 25/2007 del 27/02/2007, recependo quanto specificato in sede di Documento Preliminare approvato dalla Conferenza di Pianificazione, ha definito i criteri che presidono al processo di concertazione con i soggetti privati per l'applicazione dell'art. 18; in particolare ha puntualizzato che detti accordi devono essere finalizzati a:

- creare servizi di livello territoriale;
- attuare la cosiddetta "cintura verde" nonché i servizi di quartiere;
- realizzare viabilità e infrastrutture a servizio del Capoluogo e degli altri Centri urbani;
- realizzare interventi di riqualificazione ambientale, recupero e riabilitazione urbana.

PRECISATO che:

- Con delibera del Consiglio Comunale PV 94/36900 del 09.05.2005 è stato approvato "l'Accordo tipo di 1° livello" relativo al PSC;

- Con delibera del Consiglio Comunale PV 25/2007 del 27/02/2007 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), all'interno del quale sono stati individuati complessivamente n. 28 Ambiti territoriali soggetti a programmazione unitaria e/o concertata, con riferimento agli accordi con i privati pervenuti a conclusione nell'ambito della fase di concertazione per la formazione ed approvazione del PSC stesso: accordi che hanno specificatamente indicato le ragioni di rilevante interesse pubblico poste a base degli accordi stessi, in coerenza con gli obiettivi strategici individuati dalla Pianificazione comunale e sovracomunale;

- In data 15/02/08 è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Ravenna l'avviso pubblico per la presentazione delle richieste di progetti da inserire nel primo POC, (per aree ricadenti nella "città di nuovo impianto", in "poli funzionali" di progetto, in "ambiti a programmazione unitaria e concertata" e di progetti ricadenti nell'ambito agricolo di valorizzazione turistico-paesaggistica" secondo le previsioni del PSC approvato);

- A seguito di quanto sopra, sono pervenute n. 134 proposte dei privati, di cui n. 42 ritenute pertinenti e che riguardano i 28 ambiti territoriali sopra menzionati per i quali sono stati stipulati accordi di primo livello, che fanno parte integrante del PSC approvato;

- La proposta oggetto del presente accordo riguarda l'ambito individuato nella Scheda **S6a/b** Titolo **Dismano – Romea Sud – Parco Archeologico** (All. 1), concernente un'area territoriale che attualmente risulta delle proprietà precedentemente indicate.

- La predetta proposta è stata valutata coerente rispetto alla suddetta scheda di PSC (elaborato PSC 4.1) ed altresì con quanto sancito con l'accordo di primo livello stipulato e autenticato nelle sottoscrizioni in data 15, 16 e 17 dicembre 2008 ed iscritto nel repertorio rispettivamente con i numeri: 3838, 3842 e 3849, sviluppandone obiettivi e contenuti;



CONSIDERATO che:

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

La facoltà di cui poc'anzi è stata utilizzata nella proposta di cui trattasi al fine di ripianificare l'ambito (ai sensi dell'art. 3 dell'Accordo e dell'art. 13 comma 7 del PSC) vista la valenza strategica del Parco Archeologico, stralciando le aree di cui alla Sezione Ravenna – Foglio 162 mapp. 6, 7, 36 (superficie parziale), 46 (Ente urbano) aree così assoggettate alla disciplina di RUE come rappresentato negli elaborati grafici di POC/RUE.

RICORDATO inoltre che:

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

Per l'ambito unitario individuato nella Scheda di PSC **S6a/b Titolo Dismano – Romea Sud – Parco Archeologico** (All. 1) - a cui l'oggetto del presente accordo si connette – l'Amministrazione si prefigge gli obiettivi in essa esplicitati. Nella nuova Scheda di POC (All. 2) **S6a/b Titolo Dismano – Romea Sud – Parco Archeologico** (All. 2), che fa parte integrante e sostanziale del presente Accordo, vengono meglio definiti gli usi, le quantità, le prestazioni e prescrizioni coerentemente con le previsioni del PSC (cfr. ART. 13 co. 8) ed altresì con gli obiettivi sanciti nella succitata Scheda di PSC.

Si sono svolti n° 2 incontri con le proprietà, in data 30.06.2009 e 30.11.2009, come risulta dai verbali redatti e approvati (allegati al presente accordo), per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo, della relativa nuova Scheda (All. 2) e del disegno di POC., anche a seguito della documentazione ulteriormente prodotta dai proprietari in relazione a quanto definito in detti incontri.

Il presente Accordo è una intesa preliminare la cui efficacia è subordinata in primis all'approvazione definitiva del POC e del suo recepimento all'interno del POC stesso che solo farà configurare la conformazione edificatoria delle aree inserite. All'avvenuta approvazione del POC dovrà necessariamente seguire la stipula dell'Accordo.

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

Handwritten notes in blue ink on the left margin:
Attilio Lino
Adriano Lino
Angelo Ferrero
Pietro Ferrero
Alessandro
Roberto
Michele
Giancarlo
Antonio
Marco
Giancarlo

Handwritten notes in blue ink:
Renzo
Piero

Handwritten signatures in blue ink:
[Signature]
[Signature]
[Signature]



Handwritten signature in blue ink:
Franco
[Signature]

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

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

ART. 1 IMPEGNI DELLE PARTI

La **Parte privata**, così come individuata nella premessa del presente accordo, dichiara di condividere senza riserve gli "obiettivi" ed il contenuto intero riportati nella allegata **Scheda di POC N S6a/b Titolo Dismano – Romea Sud – Parco Archeologico (All. n. 2)** quale parte integrante del 1° POC (2010 -2015) e si impegna al fine della sua attuazione. Inoltre SI IMPEGNA:

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

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

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

Nell'ambito del presente Accordo, in particolare SI IMPEGNA³

- A predisporre e presentare il PUA generale per la sua approvazione entro mesi 8 dall'approvazione del 1° POC ed essendo l'ambito in oggetto inserito con riserva, comunque solo a risoluzione delle criticità principali individuate (All.2 punto 4 "Criticità") previo assenso dell'Amministrazione Comunale. In tal caso gli otto mesi sono da calcolarsi da tale data. Il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione del meccanismo delle penali di cui al successivo art. 4⁴;

ed inoltre:

³ Avvertenza: La natura degli impegni specifici varia in relazione alla tipologia degli oneri definiti dall'Accordo ovvero alle previsioni sancite negli Accordi di primo e secondo livello e ai contenuti delle schede di riferimento

⁴ Nei casi ammessi dal POC, così come anche specificato nella scheda di POC, è facoltà degli interessati presentare il progetto di PUA anche a POC adottato, fermo restando che la sua approvazione potrà avvenire solo a POC approvato. In tali casi, qualora non ci si avvalga della suddetta facoltà, le penali si applicano comunque esclusivamente a partire da questa ultima scadenza



Handwritten signatures and notes:
- Top right: "Adriano D'Alto", "Angela...", "P. ...", "R. ...", "M. ...", "G. ..."
- Bottom left: "Alberto...", "Maurizio...", "P. ...", "S. ..."
- Bottom center: "Frank...", "Leonardo...", "G. ..."
- Bottom right: "G. ...", "M. ...", "P. ..."

A) (opere pubbliche da realizzarsi a cura e a carico della Parte Privata, quali "oneri aggiuntivi", fatta salva la eventuale sopravvenienza di nuove norme e/o direttive in materia) a presentare, lo studio di fattibilità e, previa "validazione" dell'Amministrazione, il progetto (preliminare/definitivo e/o esecutivo) delle opere pubbliche connesse all'attivazione del comparto di riferimento o comunque a questo pertinenti (come specificatamente descritte nella Scheda di POC N **S6a/b** Titolo **Dismano - Romea Sud - Parco Archeologico** (All. 2) - in coerenza con le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e smi. - nel rispetto delle prescrizioni, modalità e dei tempi come definiti all'interno della scheda di riferimento ed eventualmente da specificarsi in sede di convenzione PUA, e rappresentate nella scheda grafica allegata alla Scheda di POC relativa alla viabilità (All. 2C). Nello specifico tali opere pubbliche consistono nella realizzazione del nuovo asse stradale da via Dismano a via Romea Sud, comprese le rotonde di innesto con la viabilità esistente.

B) (aree con destinazione pubblica - individuate in cessione, con potenzialità edificatoria "a distanza") a cedere gratuitamente al Comune di Ravenna, alla stipula del presente Accordo di II° livello (ad avvenuta approvazione del POC stesso) per le aree strategiche e alla stipula della convenzione di PUA per le altre aree che saranno individuate nelle specifiche convenzioni di PUA, fatta salva la disponibilità del Privato ad anticiparne la cessione - prima o dopo l'adozione del POC - nel qual caso il Comune garantisce comunque il mantenimento della potenzialità edificatoria:

l'area strategica archeologica da destinare a Parco Archeologico di Classe, così come già previsto nella Scheda allegata n° **S6a/b** Titolo **Dismano - Romea Sud - Parco Archeologico** (All. 2) e precisamente le aree catastalmente individuate: Foglio 159 mapp. 25 superficie mq. 450, mapp. 1734 superficie 156.050 mq, per un totale di superficie catastale di mq. 156.500, garantendo sin da ora che le aree da cedere sono libere da pesi, vincoli, diritti reali altrui, affitti e servitù comunque pregiudizievoli per l'Amministrazione Comunale mantenendo i diritti e la disponibilità della potenzialità edificatoria prodotta da tali aree.

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

- Per gli adempimenti di cui sopra, come previsti alle lettere **A)** e **B)** a rendere idonea garanzia a favore del Comune di Ravenna, mediante fidejussione bancaria o assicurativa come segue:

a) nel caso di opere pubbliche da realizzarsi a cura e a carico della Parte Privata, la quantificazione, i tempi e le modalità della prestazione di garanzia saranno definiti in sede di approvazione del PUA generale (convenzione), anche in relazione a tempi e modalità di realizzazione delle opere stesse;

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

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

Il Comune sarà autorizzato ad escutere le fidejussioni prestate, con le seguenti modalità: il pagamento delle somme sarà effettuato a prima richiesta e con



Leandro G. Rossi
Antonio F.lli
Fausto G. Rossi
Neurobi' Henry
Apel
St. G.

esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile.

- Ad accettare altresì, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le penali come previste al successivo art. 4 del presente Accordo.

L'Amministrazione Comunale di Ravenna vista la deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____, assunta a seguito della deliberazione del Consiglio Comunale n. 17761/34 del 18.02.2010 di approvazione dell'Accordo tipo di II° livello (POC) si impegna:

- a trasferire i contenuti di cui alla allegata **Scheda di POC, n. S6a/b Titolo Dismano – Romea Sud – Parco Archeologico** (All. 2) nella proposta di POC così da rendere la stessa scheda parte integrante di quest'ultimo;
- a sottoporre la presente intesa preliminare, l'allegata scheda n. **S6a/b Titolo Dismano – Romea Sud – Parco Archeologico** nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale adozione e approvazione;
- per quanto di competenza, a supportare la Parte Privata nella definizione progettuale di cui al presente articolo;
- ad avvenuta approvazione del POC da parte del Consiglio Comunale, con il recepimento delle eventuali precisazioni /integrazioni apportate a seguito di osservazioni pervenute al POC - e quindi ai contenuti degli Accordi - a procedere alla stipula dell'accordo definitivo;
- a concertare la definizione dei contenuti dell'accordo di terzo livello (convenzione di PUA e relativo progetto) al fine di perfezionare gli ulteriori aspetti di maggior dettaglio propri della progettazione urbanistica attuativa, attivando se necessario - anche eventualmente sulla base di concorsi di architettura direttamente promossi dai privati - momenti di confronto preliminari alla presentazione del PUA, oppure durante la fase istruttoria dello stesso.

Handwritten signatures on the right side of the page:
Stefano L. G.
Angela...
P...
R...
M...
C...
S...
M...
L...

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

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

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

Handwritten signatures on the left side of the page:
Stefano L. G.
Dario...
G...
A...
S...

Handwritten signatures at the bottom of the page:
A...
Dario...
Dario...



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

ART 3
RECESSO DI "QUOTA MINORITARIA" DI PARTE PRIVATA

Qualora taluni soggetti costituenti la Parte Privata – rappresentanti una "quota minoritaria" della superficie territoriale interessata dal presente accordo oppure proprietari di aree marginali per la loro ubicazione o per l'attuazione degli obiettivi del presente accordo - vogliano sottrarsi all'attuazione degli impegni negoziali assunti con il presente accordo, (N.B: sia prima del suo perfezionamento sia nel corso della sua esecuzione), il Comune valuterà la incidenza che tale proposta di recesso determinerà sull'attuazione del presente accordo riservandosi, all'esito, l'adozione delle opportune iniziative contrattuali e amministrative, compreso l'eventuale adeguamento degli strumenti urbanistici.

ART. 4
INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA; SANZIONI; CONSEGUENZE

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

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

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

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

- 1) Mancato rispetto della tempistica prevista per la presentazione del/dei PUA.
- 2) Mancato rispetto della tempistica per la presentazione del/dei progetto/i preliminare/definitivo per le opere pubbliche da eseguirsi a cura della Parte Privata, secondo le modalità e tempistiche definite in sede di PUA generale.
- 3) Mancata/ritardata cessione delle aree individuate come strategiche, in relazione agli obblighi già previsti nella Scheda n. **S6a/b Titolo Dismano – Romea Sud – Parco Archeologico** (All. 1), confermati e/o meglio definiti nella Scheda di POC (All. 2).

Penali:

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

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

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

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

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

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

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

**ART. 5
ADEMPIMENTI FISCALI**

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

**ART. 6
RICHIAMI NORMATIVI**

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

**ART. 7
CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE**

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



[Handwritten signatures and notes in blue ink, including names like 'Adriano...', 'Luca...', 'Giancarlo...', 'Roberto...', 'Stefano...', 'Eugenio...', 'Roberto...', 'Giancarlo...', 'Stefano...', 'Eugenio...', 'Roberto...', 'Giancarlo...', 'Stefano...', 'Eugenio...']

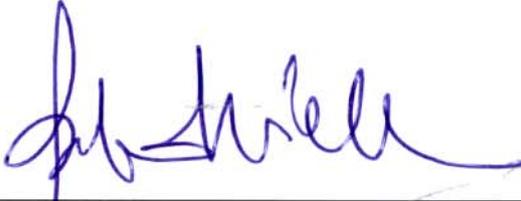
Del che si è redatta la presente scrittura che consta di facciate 10 (dieci) e parte della 11 (undici) che, previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.

L.C.S.

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

La Parte privata

SOCIETA' CORSINI s.r.l.
il legale rappresentante sig.



SOCIETA' AGRICOLA TRIREME s.r.l.
il legale rappresentante sig.



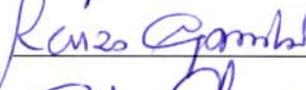
GAMBI ADELMO



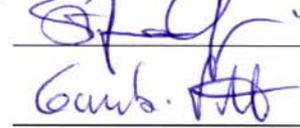
GAMBI ALBERTO



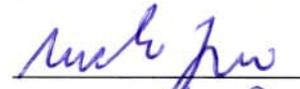
GAMBI GIANDOMENICO



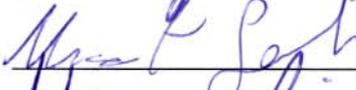
GAMBI RENZO



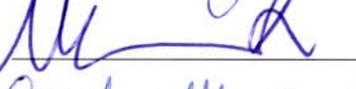
GAMBI STEFANIA



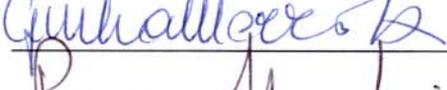
GAMBI VITTORIO



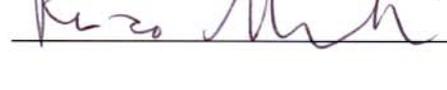
GAMBI MICHELE



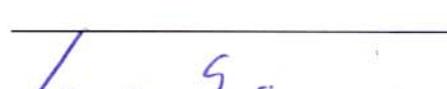
GAMBI NICCOLO'



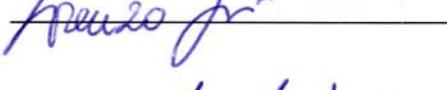
MAZZOTTI MICHELE



MAZZOTTI GIULIA



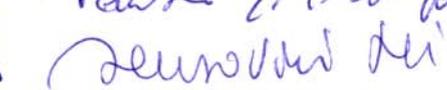
MAZZOTTI RENZO



GIORGIONI ALBERTO



GIORGIONI LORENZO



Suppletivo



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

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page.

GIORGIONI PIETRO

Pietro Giorgioni

SERRA ANGELA

Angela Serra

FANTINI GILBERTO

Fantini G. Gilberto

SANSOVINI MIRNA

Mirna Sansovini



Ambito: **DISMANO - ROMEA SUD - PARCO ARCHEOLOGICO**

S6

**Piano Operativo Comunale
2010 - 2015**

PROPRIETA' ACCORDO DI PSC SOTTOSCRITTO :

Azienda Agricola Torres snc, Soc Agricola Valentina, Gambi Adelmo, Gambi Alberto, Gambi Bianca, Gambi Giandomenico, Gambi Renzo, Gambi Stefania, Gambi Vittorio, Gambi Michele, Gambi Niccolo', Mazzotti Michele, Mazzotti Giulia, Societa' Agricola Tirreme srl, Corsini srl, Giorgioni Alberto (non ha firmato), Giorgioni Romano (non ha firmato).

Riserve :

- Gianfranco Mazzotti (Azienda Agricola Torres; Soc. Agricola Valentina):
 - che in sede di POC vengano rivisti i perimetri concordati, secondo le esigenze della azienda, in particolare per il suo ampliamento e p favorire l'esposizione dei propri prodotti
 - che venga stralciata ai fini di un ampliamento dell'attività industriale esistente ed espositivo, un'area ad intervento diretto attuabile a R
 - che la dimensione dell'ampliamento e per l'area espositiva sia oggetto di accordo in sede di POC
 - impegno ad ospitare esclusivamente area espositiva delle roulotte (la cui ubicazione dovrà essere concordata in sede di PU) e nessun'altra.
- Societa' Agricola Tirreme srl (PG 29814/2005): ripristinare le condizioni di accordo contenute nella prima proposta includendo nel comparto l'area di proprietà in modo tale da riportare la Su di pertinenza al 16,75 %

PROPRIETA' ACCORDO DI PSC STIPULATO :

Gambi Adelmo, Gambi Alberto, Gambi Bianca, Gambi Giandomenico, Gambi Renzo, Gambi Stefania, Gambi Vittorio, Gambi Michele, Gambi Niccolo', Mazzotti Michele, Mazzotti Giulia, Societa' Agricola Tirreme srl, Corsini srl, Giorgioni Lorenzo, Giorgioni Pietro, Serra Angela, Azienda Agricola Torres snc (non ha firmato), Soc. Mazzotti (non ha firmato), Soc Agricola Valentina (non ha firmato), Giorgioni Alberto (non ha firmato), Fantini Gilberto, Sansovini Mirna (non hanno firmato)

Riserve :

- Soc. Mazzotti - Azienda Agricola Torres; Soc. Agricola Valentina - non stipulano (si veda lettera del 16.12.2008 - nota)

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLE RISERVE :

- Da valutare in sede di POC:
 - valutabile nella consistenza e compatibilità con dimensionamento PSC;
 - accogliabile;
 - si veda punta a);
 - verificare alla luce dei coefficienti correttivi o se ospitabile in altri sub comparti o altri ambiti (ammissibile per scheda di PSC).
- Da valutare in sede di POC:
 - valutabile, comp. con dimensionamento di PSC.

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

Lettera del 16.12.2008, di Gianfranco, Carlo, Giovanna Mazzotti con la quale si richiedono sostanziali modifiche ai contenuti nel PSC, all'accordo sottoscritto e alle relative riserve precedentemente avanzata (richiamate lettere del 12.05.05, del 11.06 e 28.07.2007).

I sig.ri Mazzotti non hanno firmato la richiesta di inserimento nel 1 POC in relazione al bando pubblicato.

SUPERFICI DI PSC:

ST = 451.498 mq
Proposta: Da definire l'esatta superficie reale con frazionamento alla stipula dell'accordo di II livello.
Superficie reale da attestare

PARAMETRI QUANTITATIVI :

- Suc = 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 di Suc
Ut = 0,23 mq/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.
 - Area Archeologica 417.738 mq., di cui indicativamente 7.751 mq. ospitati all'interno dell'ambito prodotti da un Ut di 0,03 mq/mq. e parte ospitabili fuori dall'ambito (4.780 mq. prodotti da un Ut di 0,03 mq/mq) Ravenna,



ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Matti

Handwritten signatures and notes in blue ink on the left margin, including names like 'Gianfranco Mazzotti' and 'Carlo Mazzotti'.

Handwritten signature 'Colombi d'Al...' and other notes in blue ink on the right margin.

Handwritten signatures and names at the bottom of the page, including 'Gambi', 'Mazzotti', and 'Sansovini'.

Ambito: **DISMANO - ROMEA SUD - PARCO ARCHEOLOGICO**

S6

Note :

PROPOSTA BANDO :

N° 68: Semplice comunicazione della disponibilità di cessione dell'area di proprietà per l'attuazione del Parco Archeologico con procedura perequativa e acquisizione di diritti edificatori a distanza

N° 102: Usi misti - cessione gratuita di aree per realizzazione parco archeologico

PRESENTATA DA :

N° 68: Corsini srl – proprietaria dei mappali 285, 287, 316, 262 – fg 163. tot. mq catastali 158.173 - Semplice comunicazione della disponibilità di cessione dell'area di proprietà per l'attuazione del Parco Archeologico con procedura perequativa e acquisizione di diritti edificatori a distanza

N° 102: Gambi Adelmo, Gambi Alberto, Gambi Bianca, Gambi Renzo, Gambi Stefania, Gambi Gianni, Gambi Vittorio, Gambi Michele, Gambi Niccolò, Mazzotti Michele, Mazzotti Giulia

CRITERI GENERALI :

1. Caratteristiche e congruità al PSC: relazionato
2. Progetto imprenditoriale: relazionato ma non definito

CRITERI SPECIFICI :

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

VALUTAZIONE PROPOSTA CONGRUITA' COI CRITERI

Scarso Medio Buono Ottimo

Note :

PROGETTO IMPRENDITORIALE :

relazionato ma non definito

PROGRAMMAZIONE TEMPORALE :

Crono programma 2008-2011 (sub comparto B)

A. Articolazione POC/PUA :

Da richiesta di inserimento: attuazione per stralci corrispondenti agli assetti proprietari. Singoli o accorpati (sub comparti) data l'omogeneità e la ragguardevole dimensione delle stesse

B. Modalità gestionali :

Note : Oss. PSC

Nessuna



Ravenna
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Mazzotti

Albino De Leo
Stefano...
Regelstein
PT...
Adelmo Gambi
Renzo Gambi
M. d.
Gamb...
Gamb...
...

...
...
Fante...
...

Ambiti a programmazione unitaria e concertata

Ambito: DISMANO - ROMEA SUD - PARCO ARCHEOLOGICO

N. Scheda

Località: Ravenna

Zona: Frangia

Referenti: Proni

Coadiuvanti: Dradi

CoS6

Ultima modifica testo: 03/06/10 Ultima modifica dati 21/05/10 Stampa: 03/06/10

GIALLO

1. PROPRIETA' :

Gambi Adelmo, Gambi Alberto, Gambi Giandomenico, Gambi Renzo, Gambi Stefania, Gambi Vittorio, Gambi Michele, Gambi Niccolò, Mazzotti Michele, Mazzotti Giulia, Mazzotti Renzo, Società Agricola Trireme srl, Corsini srl, Giorgioni Lorenzo, Giorgioni Pietro, Serra Angela, Giorgioni Alberto, Fantini Gilberto, Sansovini Mirna, Demanio Pubblico dello Stato

2. OBIETTIVI :

Vista la valenza strategica del Parco Archeologico, confermata la volontà a non intervenire della proprietà Mazzotti (si veda: la non stipula dell'Accordo di 1° livello; la non partecipazione a parte dei tavoli di concertazione di 2° livello; la nota PG. 123461 del 22.012.09 con la quale la proprietà chiede di rinviare ogni determinazione per la propria parte), il POC ha applicato la facoltà di ripianificare l'ambito come da art. 3 dell'Accordo sottoscritto e come previsto dall'art. 13 c7 del PSC, ciò al fine del raggiungimento degli obiettivi pubblici (area archeologica) di seguito riportati:

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

3. USI E DATI QUANTITATIVI:

3a. Usi:

Ricettivo - ricreativo - espositivo - commerciale - direzionale - residenza - verde di filtro

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

SUB COMPARTO: CoS06a NOME SUBCOMPARTO: Gambi

GENERATA

ST: 182.845

Proprietà:

UT :	0,140	SUC:	25.598
UT RICETTIVO:	0,000	SUC TURISTICA MIN:	0
SUC RIMANENTE:	25.598	% MAX RESIDENZIALE:	53%
		% MIN NON RESIDENZIALE:	47%
		SUC RESIDENZIALE:	13.567
		SUC NON RESIDENZIALE:	12.031

Superfici ERS:

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

Superfici Ospitate:

UT OSPITATA:	0,032	OSPITATA:	5.892
UT PREMIO OSPITATA:	0,011	PREMIO OSPITATA:	1.964

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

RESIDENZIALE:	UT ALTRA SUC :	0,029	ALTRA SUC :	5.303
NON RESIDENZIALE	UT ALTRA SUC :	0,000	ALTRA SUC :	0

Totali:

SUC TOTALE: 38.757 SUC MAX RESIDENZIALE: 26.726 SUC MIN NON RESIDENZIALE: 12.031 UT: 0,212

Piano Operativo Comunale
2010 - 2015

BOZZA

Altoletti
P. A. P. P. 2
Armando G.
Proni
Ma. L. Li
Suppletore

Gambi
Franco P.
Severino
Quilavero
Altoletti



Ravenna
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Area: Alberto Mazzotti

Ambito: DISMANO - ROMEA SUD - PARCO ARCHEOLOGICO

N. Scheda

Località: Ravenna

Zona: Frangia

Referenti: Proni

Coadiuvanti: Dradi

CoS6

Ultima modifica testo:

03/06/10 Ultima modifica dati

21/05/10

Stampa: 03/06/10

GIALLO

FACOLTATIVA

UT PREMIO EXTRA:	0,000	SUC PREMIO EXTRA:	0	UT PREMIO RICETTIVO:	0,000	PREMIO RICETTIVO:	0
UT OSPITATA:	0,006	SUC OSPITATA:	1.050	UT PREMIO OSPITATA:	0,002	PREMIO OSPITATA:	350
UT ERS:	0,000	SUC ERS:	0				
SUC TOTALE FACOLTATIVA:			1.400				

SUC TOTALE GENERATA + FACOLTATIVA

SUC TOTALE GENERATA + FACOLTATIVA:	40.157	UT:	0,22
------------------------------------	--------	-----	------

SUB COMPARTO: CoS06b NOME SUBCOMPARTO: Trireme

GENERATA

ST: 58.624

Proprietà:

UT :	0,140	SUC:	8.207		
UT RICETTIVO:	0,140	SUC TURISTICA MIN:	8.207		
SUC RIMANENTE:	0	% MAX RESIDENZIALE:	0%	SUC RESIDENZIALE:	0
		% MIN NON RESIDENZIALE:	0%	SUC NON RESIDENZIALE:	0

Superfici ERS:

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

Superfici Ospitate:

UT OSPITATA:	0,032	OSPITATA:	1.860
UT PREMIO OSPITATA:	0,011	PREMIO OSPITATA:	620

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

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

Totali:

SUC TOTALE:	10.687	SUC MAX RESIDENZIALE:	2.480	SUC MIN NON RESIDENZIALE:	8.207	UT:	0,182
-------------	--------	-----------------------	-------	---------------------------	-------	-----	-------

FACOLTATIVA

UT PREMIO EXTRA:	0,000	SUC PREMIO EXTRA:	0	UT PREMIO RICETTIVO:	0,072	PREMIO RICETTIVO:	4.207
UT OSPITATA:	0,000	SUC OSPITATA:	0	UT PREMIO OSPITATA:	0,000	PREMIO OSPITATA:	0
UT ERS:	0,000	SUC ERS:	0				
SUC TOTALE FACOLTATIVA:			4.207				

SUC TOTALE GENERATA + FACOLTATIVA

SUC TOTALE GENERATA + FACOLTATIVA:	14.894	UT:	0,25
------------------------------------	--------	-----	------

3c. Dati quantitativi :

Sub comparto "a": la Suc ospitata obbligatoria è generata esclusivamente da area archeologica con priorità per l'area di cui al foglio mappali 25, 1733, 1734.

Superfici derivanti da altro: compensazione derivante dall'attuazione della viabilità pubblica.

Suc ospitata facoltativa: Suc generata dall'obiettivo di località n. 4 Tav. 56 di RUE (trasferimento attività camper roulotte zona antistante Basilica Classe).

Handwritten notes and signatures on the left margin:
 - "Shahid 1.10"
 - "St. G."
 - "Alu. h. l."
 - "Superficie"
 - "PT. P. P."
 - "Lorenzo G."
 - "Saverio D. M."
 - "Fosco P. P."
 - "Re. coll. h."
 - "Gomb. h."
 - "M. A."
 - "L. A."
 - "M. A."



Handwritten signatures and notes at the bottom right:
 - "P. P. P."
 - "Lorenzo Gombi"
 - "P. P. P."

Ambito: DISMANO - ROMEA SUD - PARCO ARCHEOLOGICO

Località: Ravenna

Zona: Frangia

Referenti: Proni

Coadiuvanti: Dradi

Ultima modifica testo:

03/06/10 **Ultima modifica dati**

21/05/10 **Stampa:**

03/06/10

N. Scheda

CoS6

GIALLO

Sub comparto "b": la Suc ospitata obbligatoria è generata esclusivamente da area archeologica, tale Suc e relativo premio può in alternativa essere realizzata anche nel sub comparto "a".

Il premio ricettivo vale a fronte di progetti imprenditoriali di qualità e con servizi integrativi di uso pubblico all'abitato come da norme di RUE/POC.

3d. Standard :

SS di legge in relazione ai diversi usi previsti, salvo che per la Suc ospitata con SS = 10 m²/ab

4. CRITICITA' :

Preliminarmente la presentazione del PUA devono essere riviste/risolte le seguenti criticità:

1. Acque chiare: laminazione, verificare il posizionamento delle vasche di laminazione e le problematiche di smaltimento dovute all'insufficiente portata dell'idrovora di Fosso Ghiaia. Acquedotto: verificare allacci e nuova condotta da realizzarsi da parte di Romagna Acque.
2. Fogne nere: impianto di sollevamento per presa di magra.
3. 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, e le difficoltà di scolo delle acque chiare (in relazione con S7)

5. PRESCRIZIONI / PRESTAZIONI :

5a. Prescrizioni generali:

In sede di PUA definire:

- 1) Applicazione dei coefficienti correttivi per destinazione d'uso non libera e di valore inferiore rispetto alla residenza.
- 2) Modalità attuative per Suc ospitata, e sua distribuzione nei comparti.
- 3) Incentivi (modalità/quantità) per il ricettivo partendo da quelli definiti in sede di RUE e integrati dal POC
- 4) Tipologie e quote commerciali (le quote massime di usi commerciali, eccedenti gli esercizi di vicinato, sono ammissibili solo se e nella misura consentita dalla programmazione comunale di settore - quota max commerciale comunale, pari a m² 5.000)
- 5) Modalità di attuazione delle opere pubbliche negli art.18 (D.lgs 163/06)
- 6) Parametri qualitativi edilizi - urbanistici del RUE 5.2 (art. XI.13) e 5.2.1., e del PSC (art. 23) eventualmente integrati dal POC, relativi alla costruzione con sistemi eco-compatibili e fonti rinnovabili.
- 7) Parametri di tutela e salvaguardia al fine di una corretta contestualizzazione paesaggistica.
- 8) Vasche di laminazione da collocare al di fuori del verde a standard pubblico
- 9) Nuovo asse viario e fascia di verde di filtro da realizzarsi a cura dei privati
- 10) Potrà essere prevista, in adiacenza al sub comparto "b", un'area a verde privato (anche sportivo), compresa nell'AVN5, di pertinenza e a servizio della struttura alberghiera di via Rimea Sud
- 11) Lo stralcio degli edifici esistenti e della relativa area di pertinenza in relazione allo schema urbanistico di PUA (con disciplina di RUE)
- 12) La localizzazione della residenza consentita dovrà essere prioritariamente concentrata a contatto con la zona residenziale esistente lungo la Via Rimea Sud



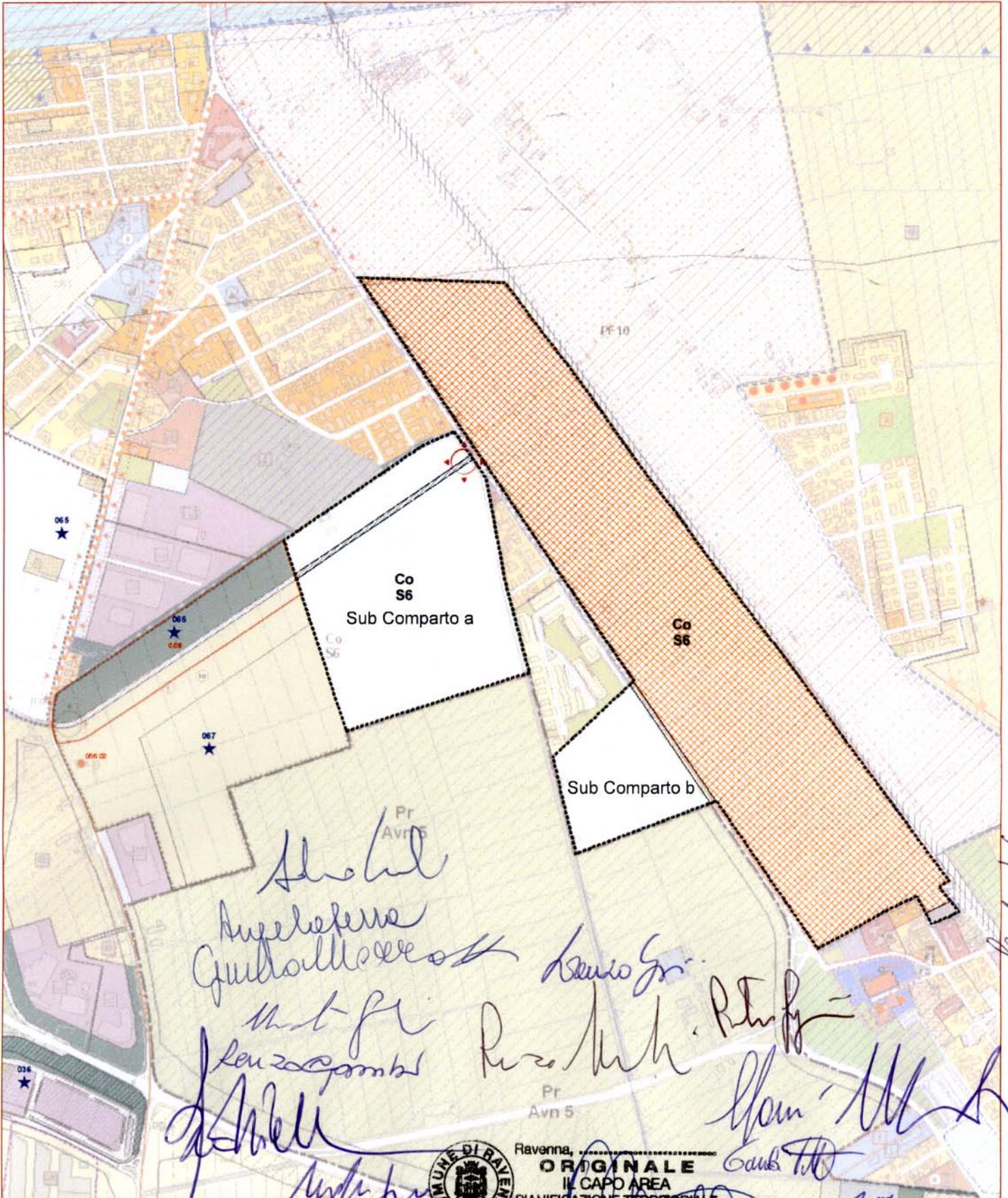
Ravenna,
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Mastri

Alto
Agel...
P...
...
...
...

Alto per...

...
Qualità...
...
...

...
...
...



Handwritten notes in blue ink:
 Angelopere
 Guilla...
 that for
 Lenza...
 Pr Avr 5
 Pr Avr 6
 Pr Avr 7
 Pr Avr 8
 ORIGINAL
 IL CAPO AREA
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Arch. Alberto Minetti