

Elaborato prescrittivo

Piano Operativo Comunale
2010 - 2015**POC**
Piano Operativo ComunalePRG 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

All.2

Scheda d'Ambito normativa dell' area oggetto di Accordo di 2° livello già inserita nel PSC

**ACCORDO II° liv. (POC)
A NORMA DELL'ART. 18
DELLA LEGGE REG. N. 20/2000
RELATIVO A: COMPARTO S3ROMEA – BASSETTE
MODIFICATO A SEGUITO DEL RECEPIMENTO DEL PROGETTO HUB
PORTUALE, approvato con delibera CIPE 1/2018**

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

da una parte:

- Società agricola **PANTANELLA GUICCIOLI** Srl (codice fiscale 00843970393) avente sede a Ravenna in _____, in persona del legale rappresentante _____ Proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna – Foglio 50 Mappale 19 (sup. parziale) – 49 – 52 – 79 (sup. parziale) – 81;

- signora **AMENTA GRAZIA** (codice fiscale.....) nata a, residente a, nuda proprietaria e proprietaria rispettivamente dei terreni distinti alla Sezione Ravenna - Foglio 51 - Mappale 1 (Ente urbano) e Mappale 392;

- signora **AMENTA GRAZIA**, della quale le generalità, codice fiscale e residenza sono quelle sopra riportate; signora **AMENTA ANNA MICHELA** (codice fiscale.....) nata a, residente a; signor **AMENTA ALESSANDRO** (codice fiscale.....) nato a, residente a proprietari del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 51 - Mappali – 391 parte;

- signor **MASINI LUIGI** (codice fiscale.....) nata o, residente a; signora **MASINI MARIA BERNARDETTA** (codice fiscale.....) nata a, residente a; signor **MASINI NICOLO'** (codice fiscale.....) nato a, residente a; proprietari del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 49 - Mappali 183 - 208 - 595 - 597; Sezione Ravenna - Foglio 51 - Mappali 11 (Ente Urbano) - 15 (Ente Urbano) - 343 - 351 - 353 – 354 parte – 356 – 358 - 365 - 367 – 368; Sezione Ravenna – Foglio 52 – Mappali 156 - 158 - 159 – 161;

- società **CMC IMMOBILIARE SpA** (codice fiscale 01254420399) avente sede a Ravenna in via Trieste n. 76, in persona del legale rappresentante

_____ proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 51 - Mappali - 288;

- società **ROMEA NORD SRL** (codice fiscale 02306960390) avente sede a Lugo (Ra) in Piazza XIII Giugno n. 15, in persona del legale rappresentante

_____ proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 52 - Mappali 179 (Sup. parziale) - 64;

- società **SE.GE.D RAVENNA SERVIZI GESTIONE DISTRIBUZIONE RAVENNA di Elvio Formenti e C. S.n.c.** (codice fiscale 01012710396) avente sede a Ravenna in via Romena Nord n. 31, in persona del legale rappresentante _____

proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 52 - Mappale 121;

- società **IMMOBILIARE G.M. di Germano Mordenti srl Unipersonale** (codice fiscale 02277890394) avente sede a Ravenna in Via Renato Serra n. 78, in persona del legale rappresentante _____ proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 49 - Mappale 185;

- signor **CONTESSI NICCOLO`** (codice fiscale.....) nato a, residente a, proprietario del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 49 - Mappale 43;

- **MIGLIETTI FABRIZIA** (codice fiscale.....) nata a, residente a; **MIGLIETTI PATRIZIA** (codice fiscale.....) nata a, residente a, proprietarie del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 52 - Mappali 97 – 107 (Ente Urbano) - 108;

- società **EVOLUZIONE SRL** (codice fiscale 02307450391) avente sede a Ravenna in via di Roma n. 57, in persona del legale rappresentante _____ proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 52 - Mappali 7 - 16;

- società **BECAM Srl** (codice fiscale 01465710398) avente sede a Ravenna....., in persona del legale rappresentante proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna – Foglio 51 – Mappale 273;

- **PASQUALE ANGIOLINA** (codice fiscale.....) nata a, residente a Proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna – Foglio 51 – Mappali 389 (Ente urbano) – 421;

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 **MICHELE DE PASCALE** (codice fiscale.....) nato a, residente a e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, Piazza Del Popolo n. 1, (48100) Ravenna, autorizzato alla firma del presente atto con delibera di C.C. n. _____ del

PREMESSO che:

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

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 presiedono 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 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;

Con delibera del Consiglio Comunale n. 23970/37 del 10/03/2011, pubblicata sul BUR n. 48 del 30/03/2011, è stato approvato il Piano Operativo Comunale (POC) 2010-2015, all'interno del quale è stato inserito l'**Accordo di II livello** al quale inerisce la scheda **Scheda S3 Titolo – Logistica - Romea – Bassette**

In attuazione al POC 2010-2015, è stato presentato il PUA generale (PG.13178/2013 del 30/01/2013) per il quale è stata attivata la procedura di approvazione, in seguito sospesa con nota PG 134253/2014 del 3/11/2014 a fronte dell'approvazione del progetto preliminare "HUB portuale di Ravenna"

DATO ATTO CHE

l'Autorità Portuale di Ravenna (oggi confluita in Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Centro Settentrionale) con delibera C.I.P.E. n.98 del 26/10/2012, pubblicata sulla G.U.R.I. n.136 del 12/06/2013, ha approvato il progetto preliminare "Hub portuale di Ravenna" (opere pubblica strategica statale definita a seguito di specifica "Intesa Stato-Regione) interessando ampie parti del territorio comunale, anche al di fuori dell'ambito portuale di stretta competenza;

in data 12.12.2017 con delibera di C.C. n. 126 PG. n. 207665 il Comune ha preso atto del progetto definitivo dell'HUB portuale che comprende attività di nuovo escavo per l'approfondimento dei Canali Candiano e Baiona e attività esecutive relative al ciclico riempimento e svuotamento delle casse di colmata esistenti, una volta liberate dai materiali attualmente ivi depositati, ed il riempimento con detto materiale di escavo delle aree finalizzate alla realizzazione delle piattaforme logistiche oltre che al riempimento di cava/e;

nel quadro programmatico contenuto nel documento “*Relazione art. 166 GEN. F*”, il progetto preliminare/definitivo ha carattere “conformativo” rispetto alla pianificazione urbanistica comunale a norma dei commi 7 e 7 bis dell’art.165 del Decreto Legislativo 163/2006 e smi, evidenziando che:“*Alle aree di progetto, inoltre, non si applica la disciplina urbanistica della classificazione del territorio, degli ambiti e sulle modalità concertative ed attuative degli interventi*”;

tale approvazione ha comportato la localizzazione dell’opera pubblica portuale anche in variante agli strumenti urbanistici vigenti;

l’approvazione del Progetto Definitivo dell’opera è avvenuta con Delibera CIPE n.1/2018 esecutiva dal 12 settembre 2018, data di pubblicazione sulla G.U.

EVIDENZIATO CHE:

Il progetto Hub si è sovrapposto all’ambito CoS3, interessando ed espropriando le porzioni dell’ambito già destinate alla realizzazione di piattaforme logistiche di fatto sottraendo tali aree all’unitarietà dell’ambito di POC.

Si individuano, in luogo dell’ambito CoS3 unitario e concertato previsto dal PSC, due sotto ambiti: uno in attuazione al progetto Hub attuato con le modalità dell’opera pubblica da parte di Autorità di Sistema Portuale; l’altro ad attuazione indiretta concertata con i privati proprietari delle restanti aree, caratterizzato da destinazioni e quantità già indicate nel PSC facendo gravare su quest’ultimo le sole opere pubbliche “extraonere” estranee agli usi logistici attuati dall’Hub. Il tutto nel rispetto degli equilibri perequativi adottati in fase di formazione del PSC per l’intero ambito CoS03;

PRESO ATTO CHE

La Giunta Comunale, con delibera n. del “.....” ha dato mandato agli uffici di riattivare per l’ambito in oggetto la concertazione ex art.18 limitatamente alle proprietà non interessate dall’Hub portuale, per la sottoscrizione dell’aggiornamento dell’accordo; tale aggiornamento prende atto degli effetti obbligatori derivanti dall’approvazione del progetto definitivo dell’opera portuale, con conseguente modifica della scheda d’ambito e dei relativi impegni.

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 S3 Romea – Bassette** (All. 2) quale parte integrante della delibera di CC “Ricognizione Hub portuale” e si impegna al fine della sua attuazione.

Inoltre SI IMPEGNA:

- a riattivare la procedura di approvazione del PUA sospeso, presentando gli elaborati modificati a seguito del recepimento del progetto HUB, per la concreta attuazione degli interventi/progetti di cui al presente accordo, in conformità al POC 2010-2015 come modificato dal Progetto Hub e con valore di PUA ai sensi dell'art.35 della LR 20/2000 e s.m.i., 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, definendoli anche in relazione dei successivi PUA stralcio. 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 IMPEGNA

- A riattivare tempestivamente il PUA sospeso per la sua approvazione, presentando gli elaborati modificati a seguito del recepimento del progetto HUB, in conformità al POC 2010-2015 come modificato dal progetto Hub e con valore di PUA ai sensi dell'art.35 della LR 20/2000 e s.m.i. Tale PUA dovrà definire anche i tempi e le modalità di presentazione di eventuali PUA stralcio al fine di temporalizzare gli impegni assunti col presente Accordo, tenendo conto che, in conformità all'art.4 della LR24/2017, l'approvazione del PUA dovrà avvenire entro e non oltre il 1° gennaio 2021 ed essere convenzionato entro e non oltre il 1° gennaio 2023.

ed inoltre:

A) (opere pubbliche da realizzarsi a cura e a carico della Parte Privata, quali “oneri aggiuntivi”, fatta salva la eventuale sopravvenienza di nuove norme e/o direttive in materia) In alternativa all'acquisizione

della disponibilità della quota di Suc ospitata (max 24.300 mq.) così come specificato al punto 5/B della scheda di POC (All. 2), a presentare, lo studio di fattibilità e, previa "validazione" dell'Amministrazione, il progetto (preliminare/definitivo e/o esecutivo) delle opere pubbliche come specificatamente descritte nella Scheda di POC **S3 – Romea - Bassette** (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 da specificarsi in sede di convenzione PUA e rappresentate nella scheda grafica allegata alla Scheda di POC relativa alla viabilità.

Nello specifico l'impegno riguarda prioritariamente il completamento della circuitazione Nord / 3° stralcio, per un costo stimato di Euro 3.645.000,00 comprensivo delle opere di pertinenza alla viabilità, e degli oneri di progettazione. In alternativa, è ammesso il versamento di Euro 3.645.000,00 quali oneri aggiuntivi a fronte della volontà dell'Amministrazione di progettare e realizzare direttamente l'opera, in sede di convenzione di PUA.

B) (qualora l'Accordo preveda aree – con destinazione pubblica – individuate in cessione gratuita), a cedere gratuitamente al Comune di Ravenna, alla stipula della convenzione del PUA, le aree necessarie per le fasce verdi di filtro, per l'area operativa ATM e per il bacino di evoluzione, così come descritte nella scheda di POC e relativi allegati;

C) (qualora il privato non debba realizzare opere pubbliche - così come definito nella Scheda di POC - ma versare gli "oneri aggiuntivi") ad effettuare il versamento della somma prevista e stimata pari a Euro 224.000,00 (pari al valore del 48% di 2/3 dell'importo stimato complessivo di Euro 700.000,00), costituenti la quota parte del costo di bonifica e allargamento dello scolo Fagiolo in relazione alla St dell'ambito residuo (unitamente alla S2). Tale somma è dovuta in fase di convenzione di PUA a titolo di "rimborso" in quanto le opere pubbliche saranno realizzate direttamente dal Comune di Ravenna o da altro soggetto competente.

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

a) nel caso di opere pubbliche di cui al punto A) da realizzarsi (in alternativa a quota di Suc ospitata) 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 (convenzione), anche in relazione a tempi e modalità di realizzazione delle opere stesse;

c) nel caso del versamento posticipato (rispetto alla data di stipula del presente Accordo) della somma di cui al punto C): pari a Euro 224.000,00 da costituirsi alla stipula del presente Accordo di II° livello. L'importo sarà versato su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale in base agli Stati di Avanzamento Lavori (SAL) dell'opera con l'escussione delle somme dovute, senza necessità di diffida in caso di mancato versamento entro il termine fissato dalla richiesta medesima.

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

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

L'Amministrazione Comunale di Ravenna vista la deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____, si impegna:

- a trasferire i contenuti di cui alla allegata **Scheda di POC, n. 3 Titolo Romea - Bassette** (All. 2) nella delibera di Giunta Comunale "Ricognizione Progetto Hub" così da rendere la stessa scheda parte integrante di quest'ultimo;
- a sottoporre la presente intesa preliminare, l'allegata **Scheda n. 3 Titolo Logistica – Romea - Bassette** nonché la proposta di "Ricognizione Progetto Hub" alla Giunta Comunale per la loro validazione;
- per quanto di competenza, a supportare la Parte Privata nella definizione progettuale di cui al presente articolo;

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

Sono inoltre stralciabili in sede di convenzione di PUA le aree di modeste dimensioni non strettamente funzionali al progetto, che in ragione del loro stato di fatto e di diritto siano assoggettabili alla disciplina di RUE. Le superfici delle aree stralciate e/o inserite saranno in ogni caso definite in sede di PUA in relazione alla reale superficie rilevata.

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 PUA generale 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.

ART. 5 ADEMPIMENTI FISCALI

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

ART. 6 RICHIAMI NORMATIVI

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

ART. 7 CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

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

* * * * *

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di facciate 15 (quindici) e parte della facciata 16 (sedici) 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 _____

La Parte privata _____

AMENTA GRAZIA

AMENTA GRAZIA

AMENTA ANNA MICHELA

AMENTA ALESSANDRO

MASINI LUIGI

MASINI MARIA BERNARDETTA

MASINI NICOLO'

CONTESSI NICCOLO'

Per la Soc. **CMC IMMOBILIARE SpA**
il legale rappresentante sig.

Per la Soc. **ROMEA NORD s.r.l.**
il legale rappresentante sig.

Per la Soc. **SE.GE.D RAVENNA SERVIZI GESTIONE DISTRIBUZIONE
RAVENNA di Elvio Formenti e C. S.n.c.**
il legale rappresentante sig.

Per la Soc. **IMMOBILIARE G.M. di Germano Mordenti s.r.l.**
Unipersonale
il legale rappresentante sig.

Per la Soc. **EVOLUZIONE s.r.l.**
il legale rappresentante sig.

Per la Soc. **PANTANELLA GUICCIOLI s.r.l.**
il legale rappresentante sig.

Per la Soc. **BECAM s.r.l.**
il legale rappresentante sig.

ANGIOLINA PASQUALE

MIGLIETTI FABRIZIA

MIGLIETTI PATRIZIA

Località: LOGISTICA - ROMEA - BASSETTE

N. Scheda

Ambito: Ravenna

Zona: Capoluogo

CoS3

1. PROPRIETA':

Soc Romea Nord srl, Soc SE.GE.D Ravenna, Immobiliare G.M. di Germano Mordenti srl, Evoluzione srl, Alessandro Amenta, Grazia Amenta, Anna Michela Amenta, CMC Immobiliare spa, Nicolo Masini,-Luigi Masini, Maria Bernadetta Masini, Società Agricola Pantanella Guiccioli srl, BECAM srl, Pasquale Angiolina, Miglietti Fabrizia, Miglietti Patrizia.

Viene confermato il tracciato del binario ferroviario e dello scalo, con le relative pertinenze della proprietà, senza produzione di potenzialità edificatoria e normata da disciplina di RUE.

Sono stralciabili in sede di sottoscrizione – stipula dell'Accordo e/o di convenzione PUA aree di modeste dimensioni, che in ragione del loro stato di fatto e di diritto sono assoggettabili alla disciplina di RUE.

2. OBIETTIVI:

Riassetto infrastrutturale complessivo del comparto raccordo ferroviario (da non considerare in relazione al protocollo di intesa per stazione, fermo restando che l'area di sua pertinenza va pianificata in sede di PUA, bacino di evoluzione come da Piano Regolatore del Porto) con acquisizione gratuita delle aree di pertinenza di dette opere al pubblico.

Riqualficazione dell'ingresso alla città e dell'asse Romea con usi terziari: ricettivi – espositivi – commerciali.

Realizzazione di aree di verde di filtro fra produttivo e comparti usi urbani in corrispondenza del sistema infrastrutturale, integrabili con altre attrezzature pubbliche legate alla mobilità.

Riqualficazione del comparto sud-est destinato ad usi urbani con l'inserimento di quote ERP/ERS aggiuntive.

Riqualficazione e rifunzionalizzazione delle aree limitrofe al ponte mobile (area di transizione).

3. USI E DATI QUANTITATIVI:

3a. Usi:

USI (si veda Schema in allegato 3) Produttivo (sub 2)

Asse Romea nord (sub 1a): Usi ricettivi, commerciali, espositivi e direzionali (a contatto con abitato – usi urbani)

Asse Romea sud (sub 3) a contatto e integrazione dell'abitato esistente: Usi urbani misti (Residenza libera max 20% della SC da specificare anche in sede di PUA con integrazione di quota destinata ad ERP/ERS sulla base di un Ut = 0,05 m²/m²).

Aree di transizione (sub 4): usi produttivi – direzionali - commerciali

Lo Schema in allegato 3, indicativamente individua la suddivisione in sub comparti attuativi. Il PUA definirà perimetri definitivi, usi e indici, per ciascun sub comparto, con possibilità di specificazione nei PUA di sub comparto. Le quote commerciali eccedenti gli esercizi di vicinato sono ammissibili nella misura consentita dalla programmazione comunale (max 5.000 m²) per ogni sub comparto nei tre sub comparti per usi urbani – transizione definiti nello Schema 4 (sub comparti 1a, 3, 4) integrabili di altri 3000 nel sub comparto 3, in conformità alla programmazione provinciale.

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

POTENZIALITA' EDIFICATORIA (SC) PER GLI USI PREVISTI

SUB COMPARTO	STER	UT base	SC base	UT Ospitata	SC Ospitata	UT ERP/ERS	SUB COMPARTO ERP/ERS	SC ERP/ERS aggiuntiva	TOTALE	USI
1a	85.400	0,19	16.226	0,04	3.416				19.642	(1)
2	23.130	0,19	4.395	0,04	925				5.320	(2)
3	440.893	0,19	83.770	0,04	17.636	0,05	289.846	14.492	115.898	(3)
4	80.425	0,19	15.281	0,04	3.217				18.498	(4)
TOTALE	629.848		119.671		25.194 ⁽⁵⁾				159.655	

(1) Ricettivo, Commerciale, Espositivo e Direzionale

(2) Produttivo

(3) Usi urbani misti (Residenza libera max 20% della SC e ERP/ERS aggiuntiva)

(4) Produttivo, Direzionale e Commerciale

(5) Di cui 24.300 mq non generano premio
 894 mq generano premio (1/3) = 298

Località: LOGISTICA - ROMEA - BASSETTE

N. Scheda

Ambito: Ravenna

Zona: Capoluogo

CoS3

3c. Dati quantitativi:

In sede di PUA sarà specificata l'esatta quantità da insediare nei vari sub comparti, in relazione alla reale STER rilevata, suddividendo la superficie territoriale e la SC complessiva.

La Suc ospitata è definita in relazione all'indice di PSC ($UT \leq 0,04$) ed ammonta a m^2 25.194 circa, di cui m^2 24.300 originati dal costo di un'opera pubblica pari a Euro 3.645.000,00 in ragione di 1 m^2 ogni 150 Euro di costo dell'opera. La rimanente SC ospitata (m^2 894 circa) produce un premio di 1/3 pari a m^2 298

3d. Standard:

Standard di legge in relazione ai vari usi – SS 10 m^2/ab per quota di Suc ospitata.

Gli standards saranno definiti in sede di PUA per le fasce verdi di filtro, per l'area ATM e per il bacino di evoluzione saranno cedute gratuitamente secondo le modalità definite nell'Accordo.

Le restanti aree per le restanti infrastrutture di comparto (strade, reti,..) saranno cedute secondo le modalità definite dal singolo PUA.

L'area pubblica di circa 1.5 Ha da cedere al Comune di Ravenna per la nuova sede operativa di ATM sarà computabile, per un massimo del 50%, quale quota standard di urbanizzazione secondaria.

4. CRITICITA':

- Tempistiche legate all'attuazione del bacino di evoluzione.

- Acque chiare: problematiche legate allo scolo Fagiolo che coinvolge anche l'ambito S2 (allargamento + bonifica costo max stimato € 700.000,00 di cui € 224.000 a carico di S3, così come specificato all'Art. 1 dell'Accordo).

Le criticità (acqua, gas, fognature, depuratore, ecc...) vanno verificate e risolte in sede di PUA.

5. PRESCRIZIONI/PRESTAZIONI:

5a. Prescrizioni generali:

In sede di PUA saranno da definire:

- 1) le modalità attuative per SC ospitata, e sue distribuzioni per sub comparti
- 2) gli incentivi (modalità/quantità) per il ricettivo partendo da quelli definiti dall'art. VIII.6.14 di RUE e dal POC, fino ad un max incremento del 50% della SC in relazione ai parametri qualitativi del progetto imprenditoriale
- 3) le tipologie commerciali (valenza comunale – si veda punto 3a).
- 4) Modalità di cessione aree e attuazione delle opere pubbliche in relazione alla disciplina di cui al Dlgs163/06.
- 5) i parametri qualitativi edilizi e urbanistici e del verde in relazione al RUE e loro integrazione di POC. Nello specifico:
 - I parametri qualitativi edilizi – urbanistici relativi alla costruzione con sistemi eco-compatibili e fonti rinnovabili, ed alle prestazioni urbanistiche di valenza paesaggistica definiti dal RUE 5 (art. XI.1), e dal PSC (art. 23), integrati con NTA del POC con obbligo di rete per il teleriscaldamento unitamente agli ambiti limitrofi;
 - I parametri qualitativi e del sistema del verde e integrazione fra parti private e attrezzature pubbliche in relazione al piano di settore del verde e regolamentato coerentemente al punto 5c "prestazioni di valenza ambientale paesaggistica"
- 6) Vasche di laminazione da collocare al di fuori del verde a standard pubblico, con premio (indice nominale 0,02 m^2/m^2 con applicazione di parametri correttivi in relazione alla coltura in atto ed alla natura del contraente) se collocate in area agricola fuori comparto.

Località: LOGISTICA - ROMEA - BASSETTE

Ambito: Ravenna

Zona: Capoluogo

N. Scheda

CoS3

5b. Prescrizioni specifiche:

- Accordo tra privati per la realizzazione degli stralci attuativi del comparto o eventuale costituzione di consorzio o STU.
- Adeguamento viabilità (via Lama, viabilità di spina e innesti, rotonde di via Gamberini e Circonvallazione ...) e grande attenzione alle connessioni viarie secondarie.
- Sostituzione parziale dell'acquisizione delle quote di Suc a distanza in regime perequato (per un max di 24.300 m² – si veda punto 3C) con equivalente realizzazione di opere pubbliche (prioritariamente per completamento circuitazione nord / 3° stralcio del valore stimato di Euro 3.645.000,00 come specificato nell'Accordo di II° livello), da definire in sede di PUA in relazione alle tempistiche di attuazione dei sub compartimenti.
- Cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione del sistema infrastrutturale, bacino di evoluzione, area operativa ATM vedi punto 3/C).
- Realizzazione di ERP/ERS nel sub comparto "3 ad usi urbani" secondo le quote definite nella tabella 3b e in relazione al "Piano casa" allegato al POC.
- Delocalizzazione degli spazi operativi ATM, nei sub compartimenti 2 e/o 3 secondo la localizzazione definita nel PUA, su area per attrezzature pubbliche di circa 1,5 Ha, previa verifica di compatibilità e integrazione fra detta opera e sistema della viabilità applicando la disciplina di RUE relativa a nuove dotazioni pubbliche.

5c. Prestazioni di Valenza ambientale paesaggistica:

Qualità progettuale degli interventi e integrazione nel contesto e nel sistema del verde: in sede di PUA dovranno essere definiti i parametri qualitativi edilizi e urbanistici, anche al fine del contenimento energetico, priorità al sistema di teleriscaldamento unitariamente agli ambiti limitrofi; le eventuali integrazioni fra parti private e attrezzature pubbliche, le modalità attuative e gestionali delle varie tipologie di verde.

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

6. Modalità attuative:

Redazione di unico PUA in attuazione del POC/RUE così come modificato, attuabile anche per stralci attuativi, nel rispetto delle tempistiche ammesse dalla LR 24/2017 (approvazione entro il **31/12/2020**).
 Realizzazione dell'opera pubblica: in alternativa alla progettazione e realizzazione dell'opera da parte del Soggetto Attuatore, è consentito il versamento della medesima quota, demandando la realizzazione dell'opera all'Amministrazione Comunale.

7. Allegati:

- ALLEGATO 1 Tabella Proprietà
- ALLEGATO 2 Individuazione proprietà
- ALLEGATO 3 Schema indicativo suddivisione in sub compartimenti con aree da cedere

Località: **LOGISTICA - ROMEA - BASSETTE**

N. Scheda

Ambito: Ravenna

Zona: Capoluogo

CoS3

PROPRIETA' COMPARTO

N°	Proprietario	Codice Fiscale	Foglio	Mappale	Mq			
B	SOCIETA' AGRICOLA PANTANELLA GUICCIOLI Srl	843970393	50	19	17.285			
			50	49	6.043			
			50	52	14.006			
			50	79	12.660			
			50	81	4.283			
E	AMENTA GRAZIA	MNTGRZ51H62H199H	51	1	1.673			
			51	392	1.500			
G	AMENTA ALESSANDRO AMENTA ANNA MICHELA AMENTA GRAZIA	MNTLSN61R02H199R MNTNMC54H41H199X MNTGRZ51H62H199H	51	391	27.950			
			M	MASINI LUIGI MASINI MARIA BERNADETТА MASINI NICOLO'	MSNLGU62S14G224H MSNMBR61A62G224F MSNNCL55H27F257P	51	11	3.430
						51	15	4.090
49	183	6.100						
49	208	6.350						
49	595	8.360						
49	597	5.470						
51	343	380						
52	156	19.737						
52	158	1.033						
52	159	7.535						
52	161	23.510						
51	351	17.820						
51	353	5.960						
51	354	24.180						
51	356	20.382						
51	358	257						
51	365	41.459						
51	367	101.128						
51	368	687						
N1	BECAM Srl	01465710398	51	273	3.901			
N2	IMMOBILIARE CMC Spa	01254420399	51	288	19.356			
O	PASQUALE ANGIOLINA	PSQNLN48C60E052X	51	389	2.892			
				421	731			
T	SOC. NOME COLLETTIVO SE GE D RAVENNA SERVIZI GESTIONE DISTRIBUZIONE RAVENNA DI ELVIO FORMENTI E C	01012710396	52	121	22.211			
X	ROMEA NORD SRL	02306960390	52	64	1.220			
			52	179	91.819			
Y	MIGLIETTI FABRIZIA MIGLIETTI PATRIZIA	MGLFRZ64E66H199W MGLPRZ55E59H199K	52	97	4.160			
			52	107	1.288			
			52	108	35			
Z	EVOLUZIONE Srl	02307450391	52	7	55.186			
			52	16	19.756			
v	IMM. G.M. DI GERMANO	02277890394	49	185	16.225			



