



COMUNE DI RAVARINO

Provincia di Modena

DETERMINA N° 152 DEL 16/09/2021

AREA TECNICA

Area Tecnica

Oggetto: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL COMPARTO RESIDENZIALE DENOMINATO “BORGO GELATI” SITO IN VIA GRAZIA DELEDDA, AI SENSI DELLA L.R. 47/1978, DELLA L.R. 20/2000 E DELLA L.R. N. 24/2017- AUTORIZZAZIONE AL DEPOSITO DEL NUOVO PIANO PER AVVENUTA DECORRENZA DELLA VALIDITA’ DEI TERMINI DI CONVENZIONE.

il Responsabile dell'Area

Richiamato il decreto del 01.10.2020 prot. 9556, con il quale il Sindaco ha nominato Responsabile dell'Area Tecnica l'Ing. Alfredo Lubrano;

Richiamate:

- la delibera di Consiglio Comunale n. 7 in data 05/03/2021, esecutiva, con cui è stata approvata la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) per il periodo 2021-2023;
- la delibera di Consiglio Comunale n. 8 in data 05/03/2021, esecutiva, e successive modificazioni ed integrazioni, con cui è stato approvato il Bilancio di previsione per il periodo 2021-2023;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 32 del 29/06/2021 è stato approvato il PEG 2021-2023 del Comune di Ravarino;

Richiamate:

- la L.R. n. 47/1978, "Tutela e uso del territorio";
- la L.R. n. 20/2000, "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio";
- la L.R. n. 24/2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";

Visto il Piano Regolatore Generale del Comune di Ravarino, variante generale al PRG adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1/1982 ed approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 1789 del 10.05.1983 e le successive varianti ex art. 14 e 15 della L.R. 47/1978 approvate, di cui l'ultima variante specifica al PRG adottata con

deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 18.12.2018 ed approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.54 del 25/09/2019;

Vista l'istanza di presentazione di Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto residenziale denominato "Borgo Gelati" presentata in data 22/12/2020 con prot.n. 12769 e successive integrazioni di cui ai prot. 4923 del 24/05/2021 e 6885 del 08/07/2021 da:

- Ciceri Clotilde, legale rappresentante della Società "Immobiliare Stuffione di Ciceri Clotilde & C. S.a.S.", cf 01401480338, in qualità di proprietario;
- Pesatori Emanuel Giuseppe, legale rappresentante della società Inco Enric s.r.l., cf 01410130338, in qualità di proprietario;

relativa al **comparto residenziale denominato "Borgo Gelati"**, sito nel comune di Ravarino in via Grazia Deledda, identificato al Catasto Terreni, al foglio 11 mappali 315, 316, 317, 322, 324, dal 326 al 330, 338, 340, 342, 341, 343, 346, 378, dal 374 al 377, dal 381 al 385, dal 390 al 394, completa dei seguenti elaborati a firma del tecnico ing. Pesatori Emanuel Giuseppe, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Milano con il numero 20193 e del geom. Borghi Giuseppe, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Modena con il numero 2174 ed al quale è stata conferita, dai soggetti su citati, procura speciale per la presentazione della pratica edilizia:

- 100A PLANIMETRIA DI PROGETTO
- 101A INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- 102A PROFILI E SEZIONI STRADALI
- 111A FOGNATURE
- 112A RETI ACQUA - GAS
- 113A RETE ELETTRIFICAZIONE
- 114A RETE TELEFONICA
- 115A RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- 120A PLANIMETRIA DI COMPARAZIONE
- 151 ESTRATTO PRG E NTA
- 152 ESTRATTO MAPPA-COMPARTO
- 153 CME OPERE DI URBANIZZAZIONE
- 200 Relazione di calcolo idraulico ed idrologico per la fognatura
- 201A FOGNATURE BIANCHE
- 202A PLANIMETRIA GENERALE SUPERFICI
- 203 FOGNATURE PROFILI
- 301 BOZZA RINNOVO CONVENZIONE URBANISTICA
- 400 Fonti rinnovabili Borgo Gelati
- 401 Rapporto preliminare_VAS
- 402 Relazione Geotecnica
- 403 Valutazione Clima Acustico
- 404 Verifica Illuminotecnica
- Coni Visula e punti presa elaborato fotografico
- Documentazione Fotografica
- RELAZIONE TECNICA

Preso atto che:

con delibera di Giunta Comunale n. 33 del 18.05.2002, i proprietari dell'area compresa nel perimetro di zona fissato dal P.R.G. sono stati autorizzati alla presentazione di un piano particolareggiato di iniziativa privata a scopo residenziale, ai sensi dell'art. 59 del

Regolamento edilizio Comunale che recepisce la L.R. n. 47 del 1978 e successive modificazioni;

- con delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 30.03.2004 è stato approvato il Piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Borgo Gelati", ai sensi dell'art.25 della L.R. n.47/78;
- con Determinazione num. 401 del 21/12/2005 è stata approvata la variante non sostanziale al piano particolareggiato;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 16/12/2011 è stata approvata la variante sostanziale n.1 al piano particolareggiato;
- la convenzione urbanistica attuativa, stipulata a cura del Segretario Comunale in data 24.04.2004, repertorio n. 7658, risulta scaduta.

Considerato che:

- tale area risulta classificata nel Piano Regolatore Generale vigente, all'art. 17, come zona territoriale omogenea C - Zone per nuovi insediamenti residenziali. In tali zone il P.R.G. si attua esclusivamente attraverso intervento urbanistico preventivo da attuare previa presentazione di Piano Particolareggiato, per il quale è prevista una superficie territoriale (ST) di 16.471 mq;
- i parametri urbanistici, come da variante sostanziale al piano particolareggiato, approvato con delibera di consiglio comunale n. 63 del 16/12/2011, risultavano i seguenti:
 - IT= 0.43 mq/mq
 - Superficie Utile complessiva edificabile= 7.082,53 mq
 - Area destinata a verde e parcheggi di U2= 3.553,80 mq
 - Parcheggi di urbanizzazione primaria richiesti mq 7/100 S.U.= 475,00 mq
 - Superficie marciapiedi di progetto= 443,90 mq
 - Superficie di strade di progetto= 2.808,80 mq
 - Superficie totale dei lotti edificabili= 9.189,50 mq
- il Piano precedentemente autorizzato prevedeva la ripartizione di 11 lotti distinti, e che ad oggi sono stati edificati i soli lotti 1, 2, 3, 4, e per cui rimangono da edificare i lotti 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.

Considerato inoltre che:

- allo stato attuale non sono ancora state realizzate le seguenti opere:
 - oTappeto di usura dell'attuale sede viaria
 - oRealizzazione di rotatoria di innesto alla via pubblica denominata Via Carducci
 - oPorzione di sede stradale posta a sud ovest del comparto
- risultano eseguiti i lavori per le linee di adduzione acqua, gas, telefono, energia elettrica, scarichi fognari, impianto di illuminazione pubblica, relativamente ai quali vi sono conservati agli atti i seguenti pareri:
 - oARPA, di cui al prot. 13913/R del 15/12/2003 (prot. comunale num. 10037 del 18/12/2003);
 - oUSL Modena, di cui al prot. 995 del 27/01/2004 (prot. comunale num. 945 del 31/01/2004);
 - oSORGEA:

- di cui al prot. 23 del 09/01/2003 (prot. comunale num. 249 del 14/01/2003);
- di cui al prot. 143 del 02/02/2004 del 09/01/2003 (prot. comunale num. 249 del 14/01/2003);
- di cui al prot. 704 del 21/03/2006 (prot. comunale num. 2758 del 21/03/2006);
- di cui al prot. 1480 del 26/06/2006 (prot. comunale num. 5709 del 26/06/2006);

oAIMAG S.p.A.:

- di cui al prot. 3497 del 19/04/2004 (prot. comunale num. 3832 del 29/04/2004);
- di cui al prot. 4864 del 03/06/2004 (prot. comunale 5269 del 07/06/2004)

oCONSORZIO DELLA BONIFICA BURANA di cui al prot. 13881/2003;

oTELECOM Italia Spa, di cui al prot. 23868 del 16/10/2003.

Vista:

L'autorizzazione alla presentazione di un nuovo piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Borgo Gelati", sito nella frazione di Stuffione, di cui al prot. 12047 del 03/12/2020, relativo al completamento di quanto non attuato entro i termini previsti dalla precedente convenzione urbanistica del 24.04.2004;

Dato atto che il nuovo progetto di piano:

- prevede il mantenimento del comparto entro i limiti del precedente piano di lottizzazione approvato e l'intenzione di intervento al suo interno nel seguente modo:
 - o introduzione di una pista ciclabile che consenta direttamente la comunicazione dell'area di lottizzazione con la via pubblica denominata Via Giacomo Matteotti;
 - o l'ampliamento delle aree verdi;
 - o l'introduzione di un parco giochi attrezzato nel limite nord della lottizzazione;
 - o la non realizzazione dell'innesto mediante rotatoria ma con semplice intersezione alla strada Via G. Carducci;
 - o riduzione dell'indice di Utilizzazione Territoriale (UT): 0,30 mq/mq per i lotti 5-6-7-8-9-10-11 (che risultano non edificati);
 - o riduzione dell'altezza massima degli edifici a mt 8,50.
- prevede principalmente, dal punto di vista quantitativo, i seguenti parametri:

Superficie territoriale	mq 16.471
Superficie utile già autorizzata (in base all'indice di Utilizzazione Territoriale (UT): 0,43 mq/mq nella precedente convenzione)	mq 2.684,00
Superficie Utile massima edificabile (in base all'indice di Utilizzazione Territoriale (UT): 0,30 mq/mq per i lotti 5-6-7-8-9-10-11)	mq 1.731,90
Superficie Utile massima edificabile totale	mq 4.415,90

Superficie destinata a verde pubblico	mq 3.444,05
Superficie a verde pertinenziale esistente	mq 827,77
Superficie destinata a verde pertinenziale	Mq 3.513,96
Parcheggi U2	mq 191,64
Ciclabile	mq 585,31
Superficie destinata a parcheggi di U1	mq. 505,19
Superficie destinata a strade di progetto	mq. 2.452,23
Superficie destinata a marciapiedi pubb.	mq. 502,79
Superficie Utile fondiaria	mq. 9.181,00

e che la situazione dei singoli lotti sarà quella riportata nella tabella seguente:

1) Lotti edificati:

lotto	superficie lotto	tipologia	destinazione d'uso	S.U. edificata	Titolo rilasciato
1	989,00	Palazzina	Residenziale	1093,00	PDC69/04
2	876,00	Palazzina	Residenziale	889,00	PDC12/05
3	924,00	Mista	Residenziale	421,00	PDC12/06
4	619,80	Mista	Residenziale	281,00	PDC53/06
Somma parziale	3.408,8		Somma parziale	2.684,00	

2) Lotti da edificare:

lotto	superficie lotto	tipologia	destinazione d'uso	Indice di Utilizzazione Territoriale (UT)	H. max
5	767,00	villette	Residenziale	0,3 mq/mq	8,50
6	722,00	villette	Residenziale	0,3 mq/mq	8,50
7	815,00	villette	Residenziale	0,3 mq/mq	8,50
8	833,00	villette	Residenziale	0,3 mq/mq	8,50
9	817,00	villette	Residenziale	0,3 mq/mq	8,50
10	992,00	villette	Residenziale	0,3 mq/mq	8,50
11	827,00	villette	Residenziale	0,3 mq/mq	8,50
Somma parziale	5.773,00		Somma parziale	1.731,90 mq (SU max edificabile conseguente)	
Somma TOT	9.181,00		somma TOT	4.415,90	

Valutato che la proposta presentata possa ritenersi coerente con gli obiettivi riportati nelle norme di PRG e che pertanto non vi siano motivi ostativi all'autorizzazione deposito del piano in oggetto;

Vista, in particolare, la relazione istruttoria, assunta al prot. comunale n. 9183 del 14/09/2021;

Dato atto che la presente determinazione non comporta impegno di spesa, né diminuzione o accertamento di entrata o variazione del patrimonio;

Dato atto che con la sottoscrizione del presente provvedimento il Responsabile attesta la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ed il Responsabile finanziario la regolarità contabile, ai sensi dell'art. 147 bis del D. Lgs 18/8/2000 n. 267;

Dato atto che il presente provvedimento diviene esecutivo per effetto della sottoscrizione da parte del Direttore d'Area competente;

Richiamati:

- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, e in particolare gli artt. 107, 109 e 183;
- il Decreto Legislativo 30 marzo 2001 n. 165;
- il Decreto Legislativo 18 aprile 2016 n. 50;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento per l'ordinamento degli uffici e dei servizi;
- il Regolamento di Contabilità.

DETERMINA

Per quanto in premessa, da considerarsi parte integrante della presente determinazione

1) di disporre, ai sensi ai sensi della L.R. 47/1978, della L.R. 20/2000 e della L.R. n. 24/2017, **il deposito del** di Piano Particolareggiato **di iniziativa privata relativo al comparto residenziale denominato "Borgo Gelati"** sito in via G. Deledda, nel comune di Ravarino, identificato al Catasto Terreni identificato al Catasto Terreni, al foglio 11 mappali 315, 316, 317, 322, 324, dal 326 al 330, 338, 340, 342, 341, 343, 346, 378, dal 374 al 377, dal 381 al 385, dal 390 al 394, di cui ai seguenti elaborati, allegati all'istanza ed alla successiva integrazione, conservati agli atti del servizio competente e parte integrante e sostanziale del presente atto:

- 100A PLANIMETRIA DI PROGETTO
- 101A INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- 102A PROFILI E SEZIONI STRADALI
- 111A FOGNATURE
- 112A RETI ACQUA - GAS
- 113A RETE ELETTRIFICAZIONE
- 114A RETE TELEFONICA
- 115A RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- 120A PLANIMETRIA DI COMPARAZIONE
- 151 ESTRATTO PRG E NTA
- 152 ESTRATTO MAPPA-COMPARTO
- 153 CME OPERE DI URBANIZZAZIONE
- 200 Relazione di calcolo idraulico ed idrologico per la fognatura
- 201A FOGNATURE BIANCHE
- 202A PLANIMETRIA GENERALE SUPERFICI
- 203 FOGNATURE PROFILI
- 301 BOZZA RINNOVO CONVENZIONE URBANISTICA
- 400 Fonti rinnovabili Borgo Gelati
- 401 Rapporto preliminare_VAS
- 402 Relazione Geotecnica

- 403 Valutazione Clima Acustico
- 404 Verifica Illuminotecnica
- Coni Visula e punti presa elaborato fotografico
- Documentazione Fotografica
- RELAZIONE TECNICA

2) di dare atto che il Piano Particolareggiato in oggetto verrà depositato presso la sede comunale, area tecnica, per la durata di trenta giorni consecutivi a partire dalla pubblicazione dell'avviso dell'avvenuto deposito all'Albo pretorio e sul sito istituzionale dell'ente, affinché chiunque possa prenderne visione e presentare osservazioni entro il termine di trenta giorni successivi alla data del compiuto deposito;

3) di dare atto che, prima dell'approvazione del piano, dovranno essere acquisiti il parere integrato sotto il profilo igienico-sanitario e ambientale di Ausl e Arpae ER, ai sensi dell'art.19, comma 1, lettera h) della L.R.19/1982 e il parere della Provincia di Modena, relativamente al piano ai sensi della L.R. 47/1978 e della LR 20/2000, in relazione alla compatibilità delle previsioni della variante con le condizioni di pericolosità locale del territorio ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, in relazione alla verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e, infine, dovranno essere valutate le eventuali osservazioni che perverranno durante il deposito;

4) di applicare, a decorrere dalla data di deposito della variante al piano attuativo, le misure di salvaguardia previste ai sensi della L.R. 20/2000, L.R. 24/2017;

5) di dare atto che gli obblighi di pubblicazione dell'avviso di deposito sulla stampa quotidiana saranno assolti con la pubblicazione di tale avviso sul sito istituzionale dell'ente, come previsto ai sensi dell'art. 56 della L.R. 15/2013;

6) di dare atto altresì che la presente determinazione e i relativi allegati tecnici saranno pubblicati sul sito istituzionale dell'ente nella sezione Amministrazione Trasparente/ Pianificazione e Governo del Territorio, come previsto ai sensi dell'art. 39 del D. Lgs 33/2013.

**il Responsabile dell'Area
Alfredo Lubrano / INFOCERT SPA
Sottoscritto digitalmente**

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE - Determina N. 152 del 16/09/2021

Art.20 D.P.R. 445/2000 Art.23 D.Lgs 07.03.2005 n.82, modificato dall'art.16 D.Lgs 30.12.2010 n.235

Attesto che la presente copia cartacea e' conforme all'originale informatico, sottoscritto con firma digitale, il cui certificato e' intestato a ALFREDO LUBRANO ed e' valido e non revocato, la cui verifica ha avuto esito positivo.

Documento stampato il giorno 17/09/2021 da Anderlini Fabio.

Ravarino, 17/09/2021

il Segretario Generale
Dott.ssa Rosa Laura CALIGNANO