



Comune di Ravarino

PRG

RELAZIONE DI VARIANTE

Il Sindaco:

Maurizia Rebecchi

Assessore Urbanistica

Maurizia Rebecchi

Responsabile Settore Edilizia ed Urbanistica

Giacomo Ferrari

Adozione: delibera C.C. n. del

Approvazione: delibera C.C. n. del

REL_PRG

Ufficio di Piano

Settore Urbanistica

Geom. Giacomo Ferrari

Geom. Stefania Sighinolfi

Redazione della Variante

MATE sc



urb. *Raffaele Gerometta* – Direttore tecnico

arch. *Carlo Santacroce* - Progettista

arch. *Rudi Fallaci*

arch. *Chiara Biagi*

Andrea Franceschini - cartografia



INDICE

1.	Introduzione.....	5
2.	TIPOLOGIA 1: MODIFICHE NORMATIVE E CARTOGRAFICHE (M.Nc.).....	7
2.1.	m.Nc. 1: ACCORDO EX ART.18 L.R. 20/2000 SOCIETA' JAHAVè SRL.....	7
2.2.	m.Nc.2: LOTTO VIA CURIEL – LOTTO VIA ALIGHIERI – LOTTO ADIACENTE CAMPO SPORTIVO	11
2.3.	m.Nc.3: LOTTO VIA ANDREA COSTA.....	21
2.4.	m.Nc.4: LOTTO TRA VIA ROMA ANGOLO VIA S.ROCCO	25
2.5.	m.Nc.5 LOTTO LUNGO VIA CONFINE.....	28
2.6.	m.Nc.6 LOTTO F.LLI MONTANARI.....	32
2.7.	m.Nc.7 LOTTO via MAESTRA	35
2.8.	m.Nc.8 LOTTO Via Muzza	38
	TIPOLOGIA 2: MODIFICHE VINCOLI (M.V.).....	43
2.9.	m.V.1 LOTTO VIA ROMA ANGOLO VIA CIMITERO.....	43
2.10.	m.V.2 LOTTO via VACCARA.....	47
2.11.	m.V.3 LOTTO STUFFIONE.....	50
2.12.	m.V.4 LOTTO VIA ROMA ANGOLO PIAZZA MARTIRI DELLA LIBERTA'	54
2.13.	m.V.5 ABITAZIONE RURALE pressi VILLA DEL CARDINAL VACCARI	58
	TIPOLOGIA 3: MODIFICHE NORMATIVE (M.V.)	61
3.1	m.N.1	61
3.2	m.N.2.....	61
3.3	m.N.3.....	61
3.4	m.N.5.....	61
3.5	m.N.6.....	61
3.6	m.N.7.....	61
3.	VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E DEL RISPETTO DEGLI STANDARD	63
4.	COERENZA CON IL PTCP	65

1. INTRODUZIONE

La Variante Generale al PRG del Comune di Ravarino è stata approvata con delibera n.1789 del 10/05/1983. Essa è stata interessata da alcune varianti specifiche tali da non incidere in modo sostanziale sulla struttura del Piano:

- Una prima variante specifica approvata nel 1986 avente per oggetto alcune modifiche volte a dare risposta ad esigenze di attività produttive;
- Una seconda variante approvata nel 1993;
- Una terza variante del 1995 riferita alle zone agricole e al censimento dei beni architettonici meritevoli di tutela in territorio extraurbano;
- Una quarta variante del 2001 tesa in particolare a riconoscere e confermare alcune realtà produttive già insediate nel territorio comunale e consentire a quelle insediate in zone di tutela dei corsi d'acqua di potere effettuare i necessari adeguamenti in coerenza con quanto prevede il PTCP;
- Una quinta variante approvata nel 2004 riferita a modeste modifiche;
- Infine una variante approvata nel 2015 riguardante anch'essa modeste varianti specifiche.

Il Comune di Ravarino non ha mai completato l'iter di formazione del Piano Strutturale Comunale , redatto secondo la legge urbanistica regionale 20/2000.

In base alla nuova legge urbanistica L.R. n.24 del 21/12/2017 secondo la Circolare recante le prime indicazioni applicative nel corso del periodo transitorio" *i Comuni hanno la possibilità di dare attuazione ad una parte delle previsioni della pianificazione urbanistica vigente nonché di apportare ad essa quelle variazioni che risultino indispensabili per la sua pronta esecuzione, applicando la normativa previgente*".

Il presente testo rappresenta **la Relazione della Variante al PRG**, realizzata ai sensi del comma 4 e 7 art.15 della L.R. 47/1978, che affronti alcune problematiche più urgenti senza modificare in modo sostanziale il PRG vigente.

Si tratta di una Variante al PRG 01/2018 finalizzata:

- A modesti interventi di rettifica e di aggiornamento del Piano;
- Alla rettifica di errori cartografici;
- Ai recepimenti di modifiche normative sovraordinate e ulteriori modeste modifiche normative;

Nella Relazione in particolare le tipologie di varianti trattate sono elencate qui di seguito ed organizzate per grandi temi.

Tipologia 1) MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE (M.NC.)

Variante al PRG che ha l'obiettivo di effettuare modesti interventi di rettifica e di aggiornamento del Piano che comportano modifiche cartografiche e/o normative.

- **N°M.NC.1** Accordo ex art.18 L.R. 20/2000 Società Jahavè Srl;
- **N°M.NC.2** Lotto via Curiel, Lotto via Alighieri, Lotto adiacente il Campo sportivo;
- **N°M.NC.3** Lotto Andrea Costa;
- **N°M.NC.4** Lotto tra Via Roma Angolo Via S.Rocco;
- **N°M.NC.5** Lotto lungo Via Confine;

- N°M.NC.6 Lotto via f.lli Montanari 32;

N° M.NC.7 Lotto Via Maestra;

Tipologia 2) MODIFICHE VINCOLI (M.V.)

Variante al PRG che ha l'obiettivo del recepimento di modifiche cartografiche su alcuni vincoli sugli edifici di interesse storico - testimoniale

- N°M.V.1 LOTTO via Roma via Cimitero Ravarino;

- N°M.V.2 LOTTO via Vaccara;

- N°M.V.3 LOTTO Via Matteotti 90/A Stuffione;

- N°M.V.4 LOTTO Via Roma Angolo Piazza Martiri della Libertà

- N°M.V.5 ABITAZIONE RURALE pressi Villa Cardinal Vaccari

Tipologia 3) MODIFICHE NORMATIVE (M.N.)

Variante al PRG che ha l'obiettivo di effettuare modeste modifiche normative.

N°1 M.N. Adeguamento Atti di Corrdinamento della RER

N°2 M.N. Riparametrizzazione dell'edificabilità e della superficie accessoria rispetto alla D.A.L. 922 del 28/06/2017

N°3 M.N. Predisposizione Abaco dei Colori

N°4 M.N. Differenziazione dei criteri di intervento tra gli edifici vincolati e gli edifici abitativi non vincolati in territorio extraurbano;

N°5 M.N. Recepimento mappatura luoghi sensibili di cui alla L.R.n.5/2013;

N°6 M.N. Modifica del numero di alloggi recuperabili sui fabbricati non vincolati.

Nelle varianti che riguardano testi normativi nella presente Relazione viene riportato lo STRALCIO DEL TESTO:

Negli stralci degli artt... vi sono le modifiche in modalità Revisione con carattere rosso per gli inserimenti e blu barrato per le cancellazioni.

Per quanto riguarda le varianti grafiche viene riportato uno stralcio della cartografia approvata del PRG e uno stralcio della Tavola di Variante con la modifica apportata.

2. TIPOLOGIA 1: MODIFICHE NORMATIVE E CARTOGRAFICHE (M.NC.)

2.1. M.NC. 1: ACCORDO EX ART.18 L.R. 20/2000 SOCIETA' JAHAVÈ SRL

Località: area tra il Capoluogo Ravarino e la frazione Rami



Località': Lotto localizzato tra S.P.1 Via Maestra a nord e da via Canalino a sud.

Dati catastali: Foglio 28 Particelle 599

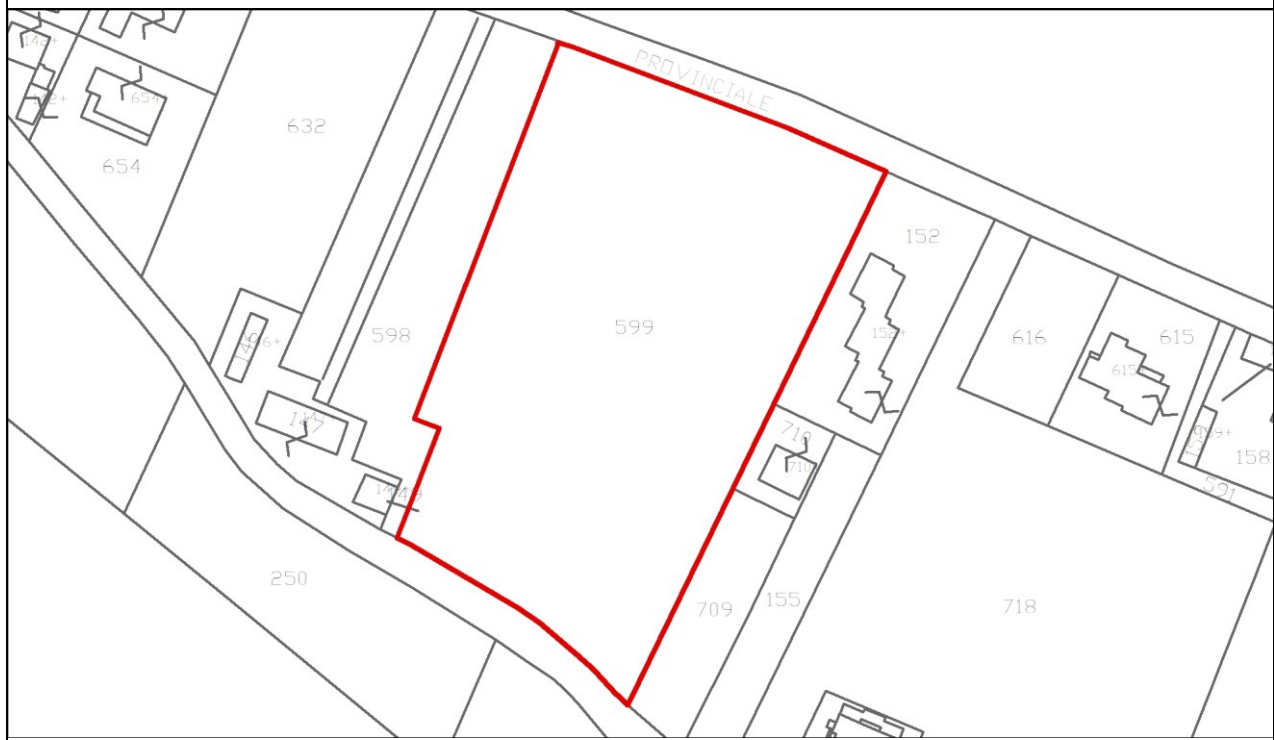
Ambito PRG vigente: Zona a destinazione ricettiva – alberghiera disciplinata dall'art.18 bis delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Tipo di richiesta: Cambio di destinazione d'uso urbanistica con inserimento di una zona territoriale omogenea C – zona per nuovi insediamenti residenziali (art.17)

Ortofoto



Catasto – Scala 1:2.000



Ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale (PRG) l'area oggetto di variante è classificata come "Zona a destinazione ricettiva – alberghiera", disciplinata dall'art.18 bis delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Tale articolo prevede l'insediamento di attività ricettive (motel, alberghi, pensioni, locande, etc), eventualmente integrate da attrezzature di ristoro (birrerie, trattorie, ristoranti) attraverso piani particolareggiati. Il comparto di attuazione comprende , oltre al mappale 599 del foglio 28, anche i mappali adiacenti 598 e 632 di altra proprietà e non facenti parte delle presente variante.

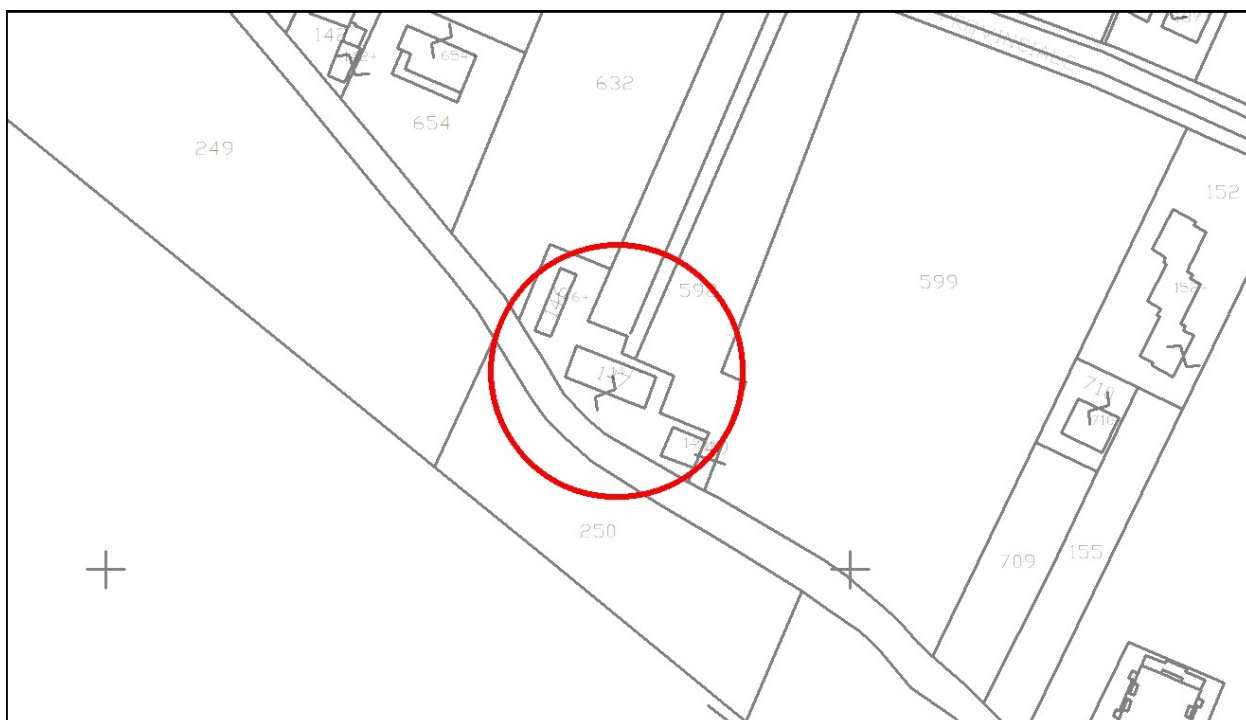
L'area in esame è stata oggetto di diverse richieste di varianti alla base di un eventuale accordo ex. Art.18 L.R. 20/2000. La proposta prevede il cambio di destinazione d'uso da Zona a destinazione ricettiva a Zona territoriale omogenea C – zona per nuovi insediamenti residenziali (art.17 NTA).

Pertanto con la presente variante verrà perimetrato un comparto attuativo soggetto a piano particolareggiato e contrassegnato in cartografia nella tavola di zonizzazione n.5 con il numero "5" con un rinvio specifico all'art. 17 delle NTA.

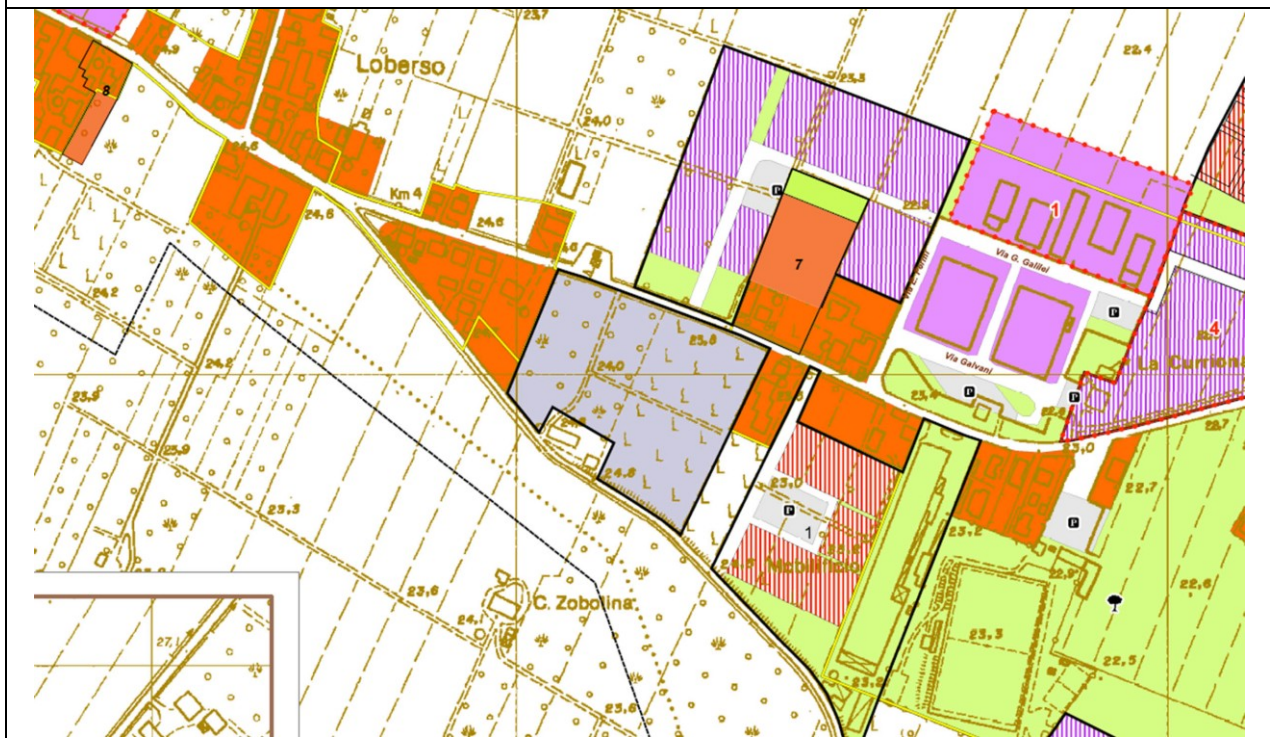
Per il riconoscimento del diritto edificatorio è stato calcolato un contributo straordinario per la Pubblica Amministrazione sulla base di una Stima dell' Agenzia delle Entrate.

Zona Omogenea C = 12.511 mq di STER
SC = 2.000 mq.
IPT = 30% di Sf
H max= 8,50 mt

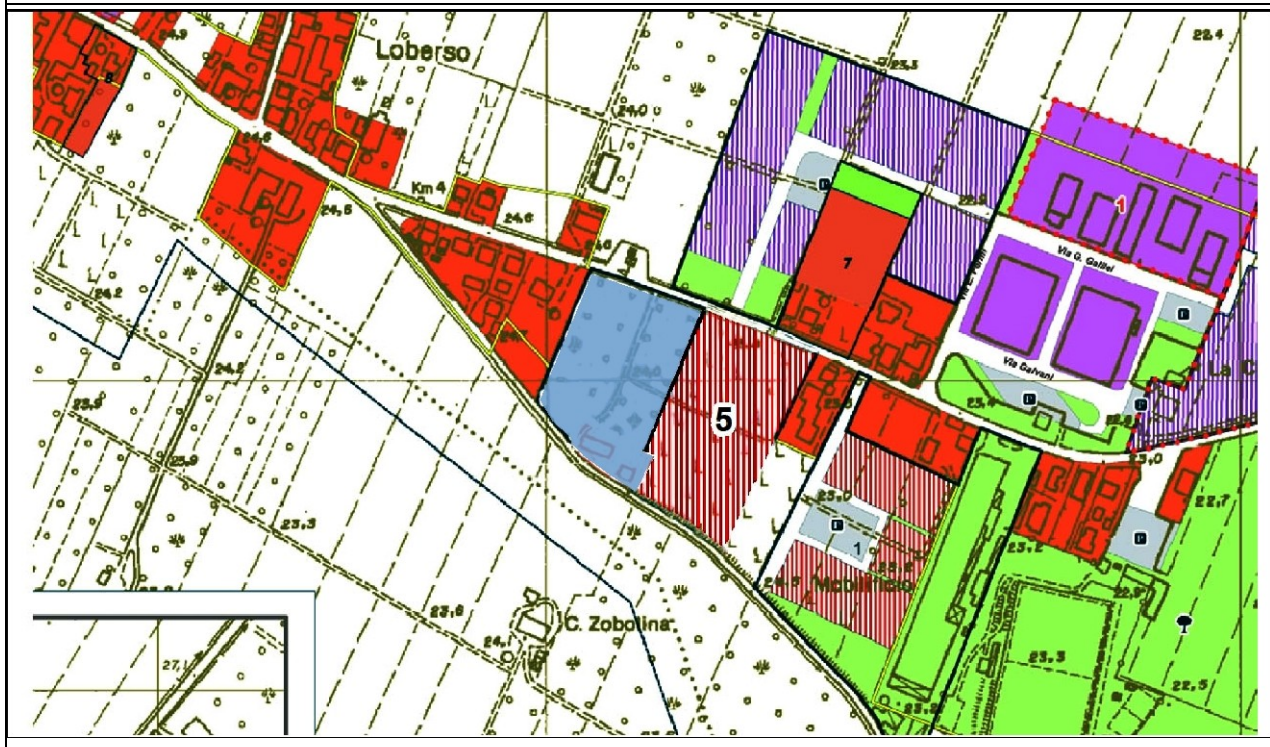
Si prevede inoltre a modificare la classificazione degli edifici situati tra via Canaletto e l'attuale zona del PRG a destinazione ricettiva – alberghiera individuati catastalmente al foglio 28 mappali 146 – 147 – 149 da territorio agricolo a Zona a destinazione ricettiva – alberghiera. In tale area è presente un'attività di bed and breakfast.



PRG

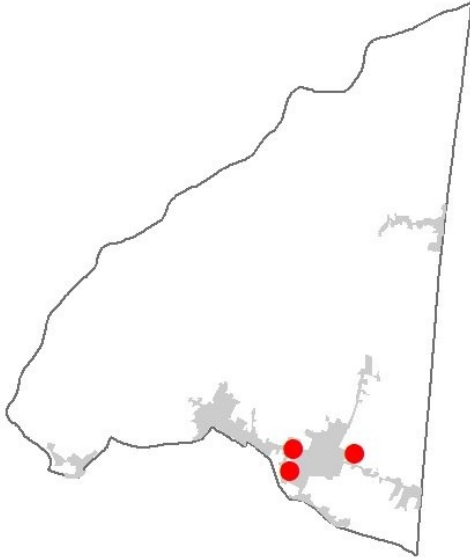


Variante PRG 2018



2.2. M.NC.2: LOTTO VIA CURIEL – LOTTO VIA ALIGHIERI – LOTTO ADIACENTE CAMPO SPORTIVO

Località: Ravarino



Località': Ravarino

Dati catastali: Foglio 22 particelle, 253, 254, 255, 294

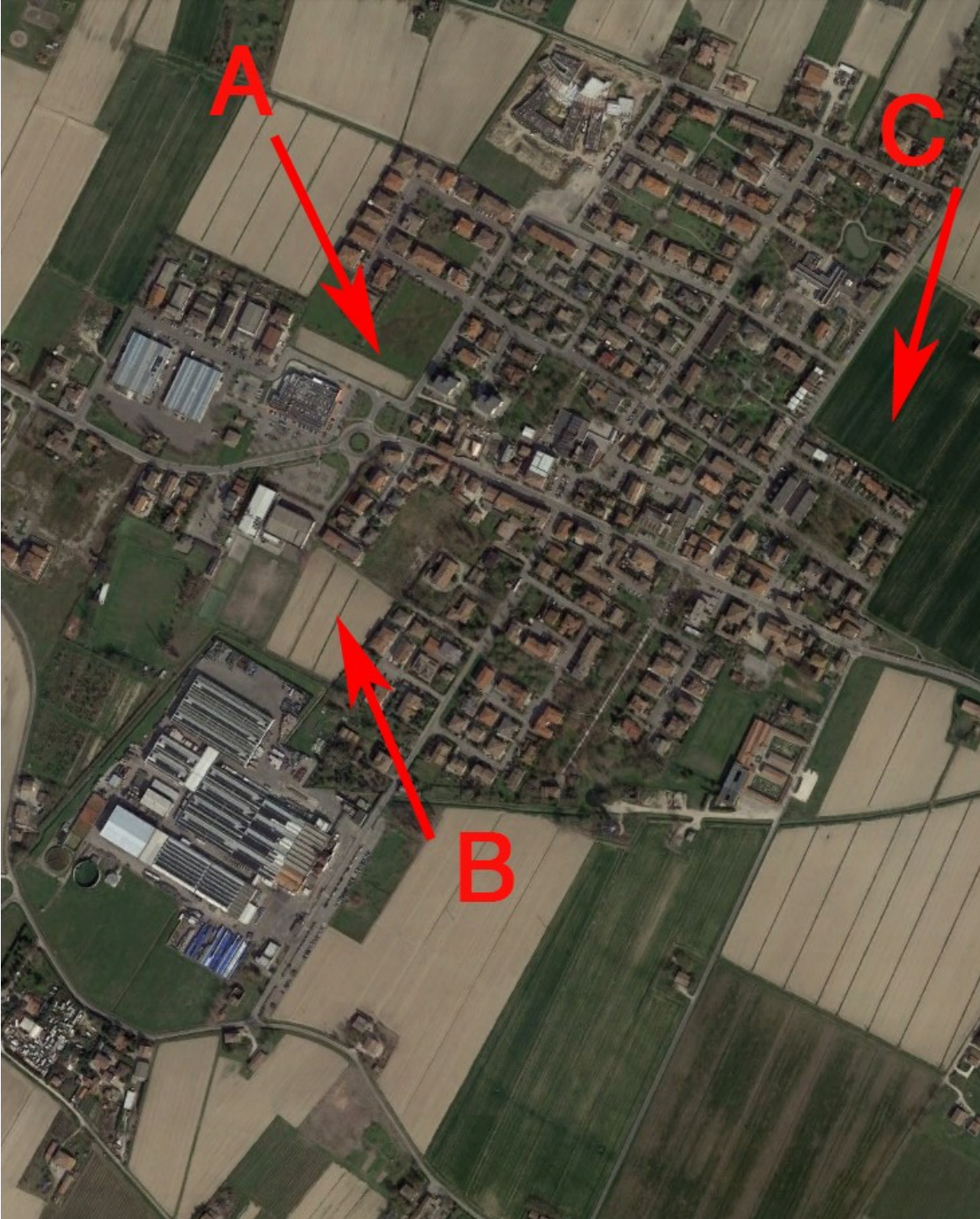
Foglio 28 particelle 577

Foglio 29 particelle 204

Ambito PRG vigente: Zona territoriali omogenee F e G (art.20) – Zona territoriale D – zona destinata ad insediamenti produttivi di espansione (art.18)

Tipo di richiesta: Cambio di destinazione d'uso urbanistica con inserimento di una zona territoriale omogenee B - zona edificata a prevalente destinazione residenziale (art.16), di una zona territoriale omogenea C - zona per nuovi insediamenti residenziali (art.17) e la cessione di due aree da destinare a Zone territoriali omogenee F e G – zone destinate a spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport (art.20).

Ortofoto



Zona A (delimitata da Via Parri – Via Curiel e Via Galilei)

Foglio 22 particelle 255 e 253 Proprietà Società Costruzione Le Ville

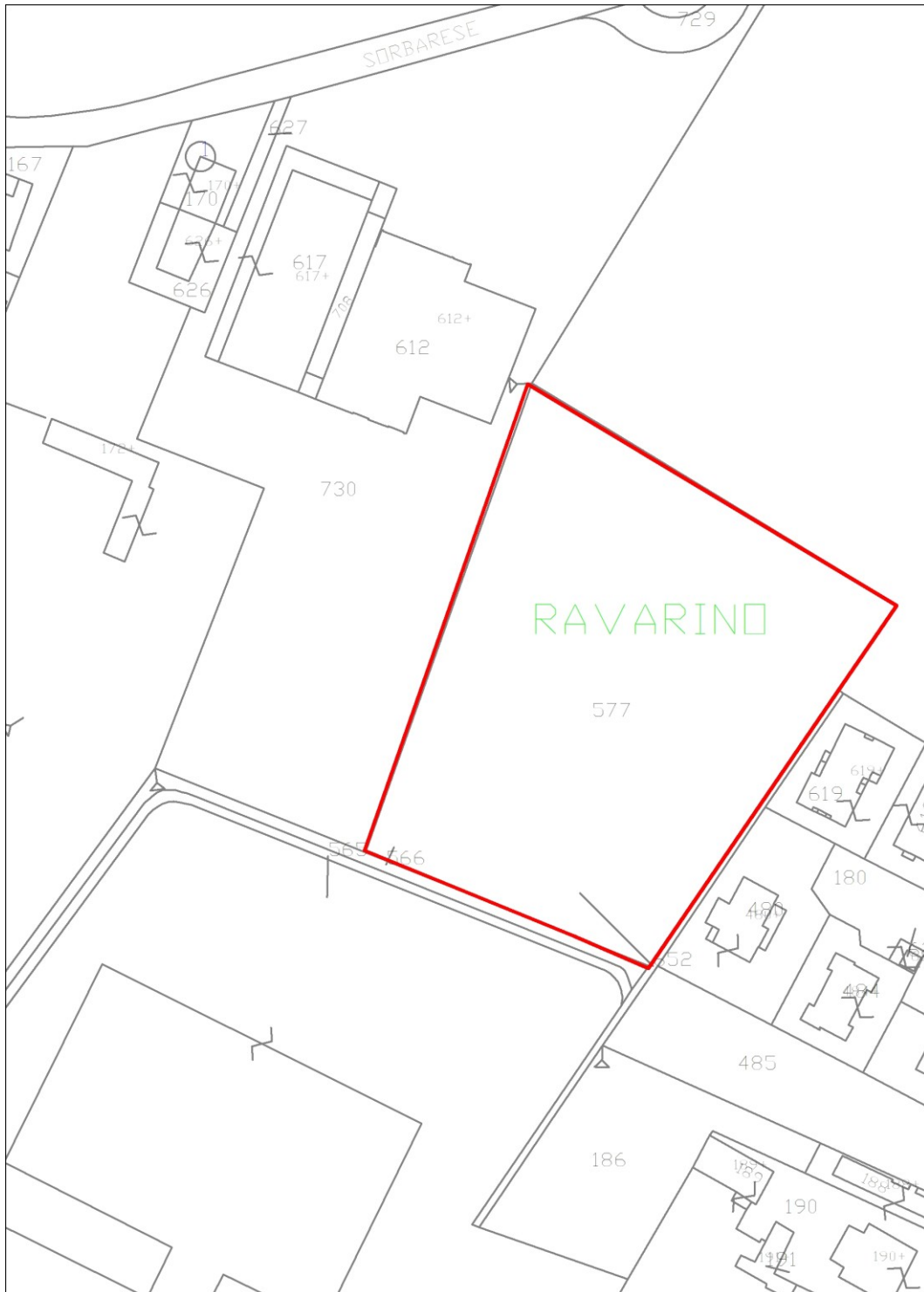
Foglio 22 particelle 254 e 294 Proprietà Immobiliare Navicello

Foglio 22 particella 351 Proprietà SAS Corallo



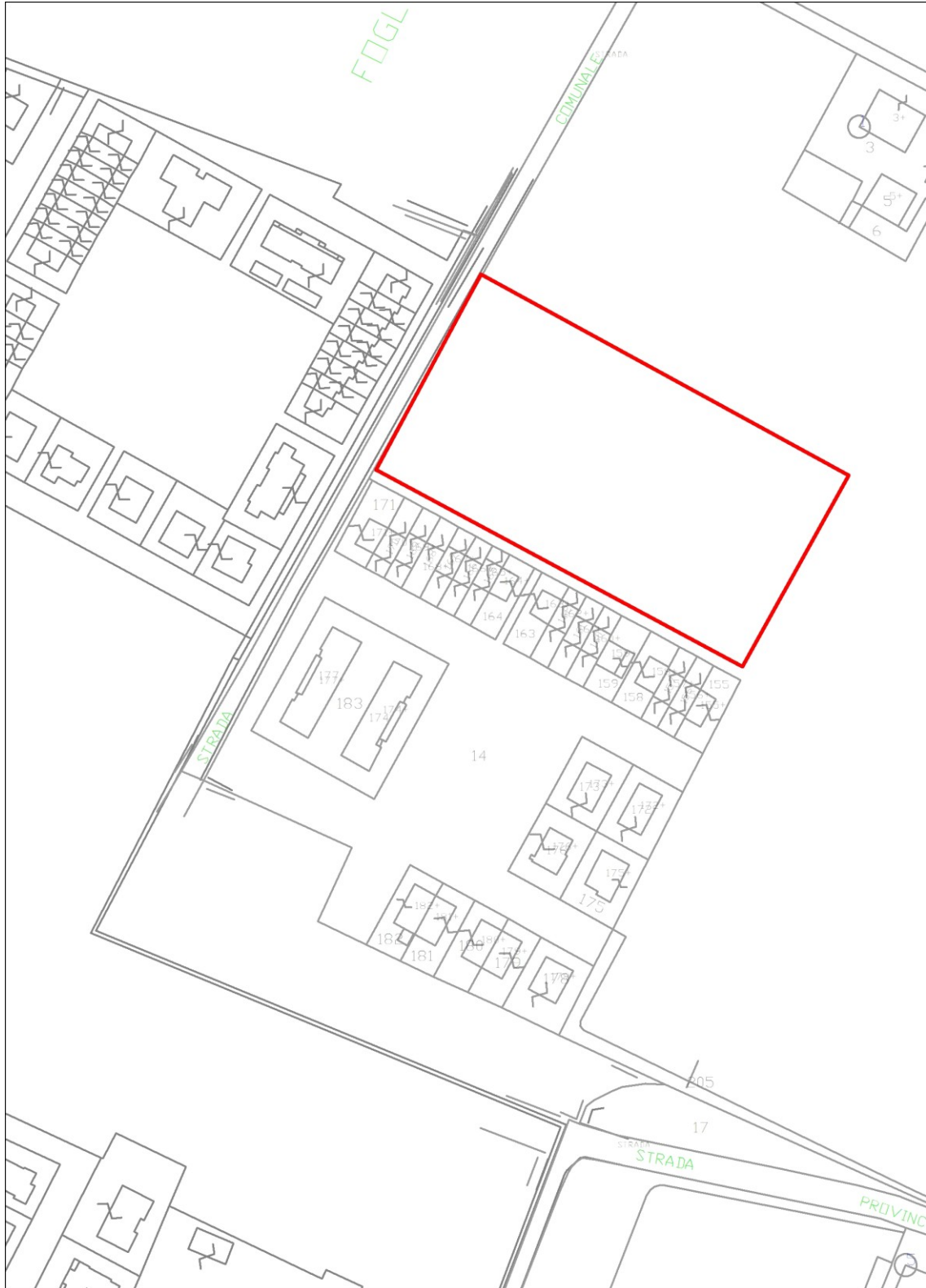
Catasto Zona B (adiacente Campo sportivo)

Foglio 28 particelle 577 Proprietà SAS Corallo



Catasto Zona C (adiacente via Dante Alighieri)

Foglio 29 particelle204 Proprietà SAS Corallo



IDENTIFICATA CON LA LETTERA A

Ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale (PRG) l'area identificata con la lettera A è classificata:

- come "Zona territoriali omogenee F e G – Zone destinate ad attrezzature e servizi pubblici (art 20) destinata per l'istruzione dell'obbligo, asili e scuole materne (art.20) corrispondente ai mappali 253 – 254 – 255;
- come "Zone territoriali omogenee F e G – zone destinate a spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport (art.20) corrispondente al mappale 294;
- come Zona territoriale D – zona destinata ad insediamenti produttivi di espansione (art.18) corrispondente al mappale 351;

Con la presente Variante cartografica e normativa si propone le seguenti modifiche della destinazione d'uso urbanistica:

- Individuazione di una Zona Omogenea B a prevalente destinazione residenziale (art.16 NTA), perimetrata all'interno di una unità minima di intervento e contrassegnata con il numero "11" corrispondente al mappale 255, 253 (porzione), 294 (porzione), 293 (porzione);

PRG VIGENTE	PRG IN VARIANTE
Zona F e G	Zona Omogenea B = 2800 mq di Sf
	SC: 703 mq
	H max: 8,50 ml

Individuazione di una Zona territoriale omogenea F e G – zone destinate a spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport (art.20) corrispondente al mappale 294 (porzione) e 253 (porzione) - 351 e 254.

PRG (estratto tavola di zonizzazione n.5)



Variante PRG 2018 (estratto tavola di zonizzazione n.5)



ZONA IDENTIFICATA CON LA LETTERA B

Ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale (PRG) l'area identificata con la lettera B è classificata:

- come "Zone territoriali omogenee F e G – zone destinate a spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport (art.20) Foglio 28 particelle 577;

L'obiettivo per la pubblica Amministrazione è quello di acquisire al patrimonio pubblico l'unica area disponibile per eventuali futuri ampliamenti del centro sportivo.

Per tale area non si prospetta una modifica cartografica ma è prevista come cessione per l'assegnazione dei diritti edificatori attribuiti all'area identificata con la lettera C.

ZONA IDENTIFICATA CON LA LETTERA C

Ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale (PRG) l'area identificata con la lettera C è classificata:

- come "Zone territoriali omogenee F e G – zone destinate a spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport (art.20) corrispondente al Foglio 29 particelle204;

Con la presente Variante cartografica e normativa si propone le seguenti modifiche della destinazione d'uso urbanistica:

- Individuazione di una Zona Omogenea C zone per nuovi insediamenti residenziali (art.16) individuata con il numero 6 alla quale sono assegnati i seguenti parametri urbanistici

Pertanto verrà perimetrato un comparto attuativo soggetto a piano particolareggiato e contrassegnato in cartografia nella tavola di zonizzazione n.5 con il numero "6" con un rinvio specifico all'art. 17 delle NTA, che assegna al numero "6" una Su di 2120 mq.

Per il comparto identificato sono assegnati i seguenti parametri urbanistici:

Zona Omogenea C = 13.000 mq di St
SC= 2.120 mq
Percorso ciclopedonale = 260 ml
Parcheggi pubblici= 150 mq
Viabilità = 650 mq
H max.= 8,50 mt

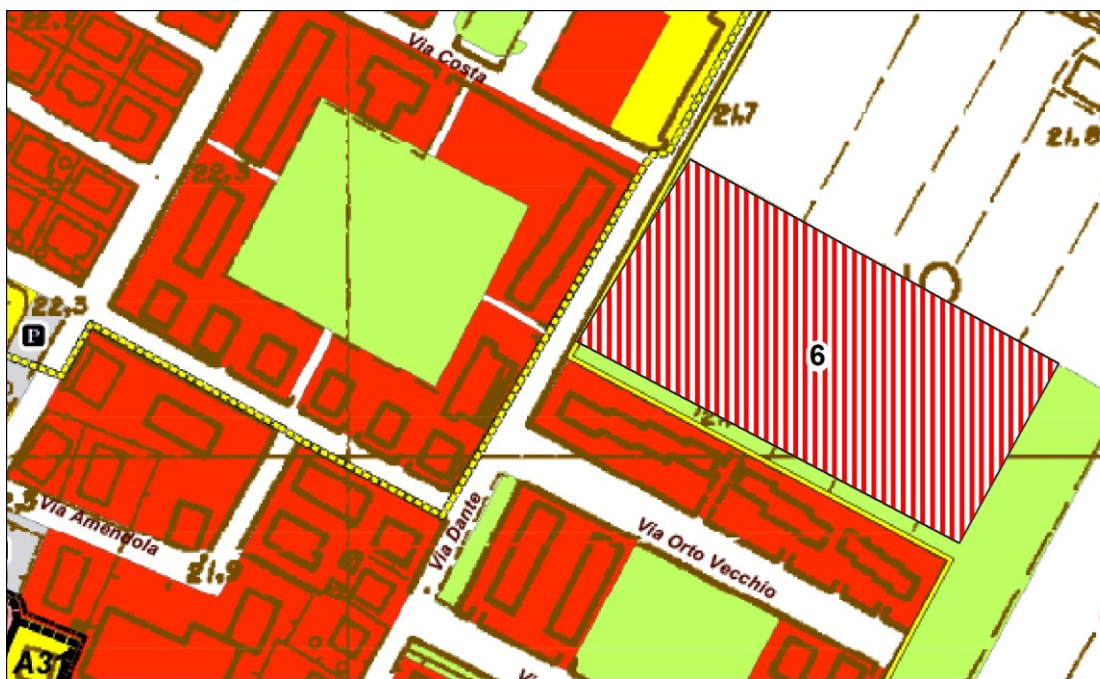
Conclusioni

Il comparto attuativo contraddistinto con il numero "6" è soggetto alla presentazione ed approvazione di un piano particolareggiato unitario, e potrà essere attuato mediante stralci funzionali assoggettati a distinte convenzioni urbanistiche.

PRG (estratto tavola di zonizzazione n.5)

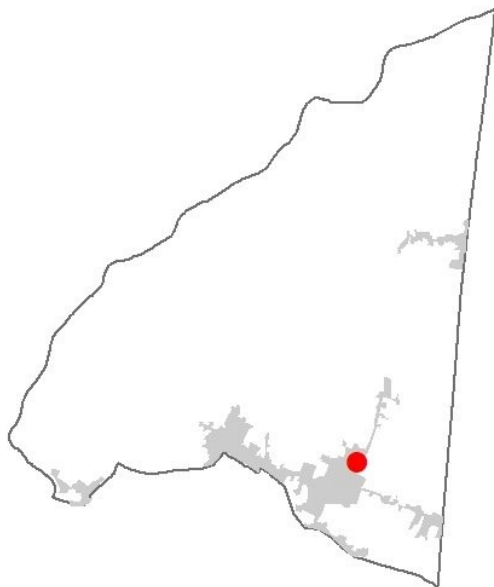


Variante PRG 2018 (estratto tavola di zonizzazione n.5)



2.3. M.NC.3: LOTTO VIA ANDREA COSTA

Località: Ravarino



Località': Lotto localizzato nel Capoluogo in Via Costa

Dati catastali: Foglio 28 Particelle 599

Ambito PRG vigente: Zona territoriali omogenee F e G

Tipo di richiesta: Cambio di destinazione d'uso urbanistica con inserimento di una zona territoriale omogenea B - zona edificata a prevalente destinazione residenziale (art.16).

Ortofoto



Catasto – Scala 1:2.000



Ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale (PRG) l'area oggetto di variante è classificata come "Zona territoriali omogenee F e G – Zone destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale e locale" ed è occupata attualmente dalla sede della casa protetta in adiacenza ad una scuola materna.

Nel Comune di Ravarino è in fase di realizzazione la nuova sede della Casa protetta che verrà ultimata entro il 2019.

Con la presente Variante cartografica e normativa si propone la modifica della destinazione d'uso urbanistica a Zona Omogenea B a prevalente destinazione residenziale, perimetrata all'interno di una unità minima di intervento e contrassegnata con il numero "10".

PRG VIGENTE	PRG IN VARIANTE
Zona F e G	Zona Omogenea B = 2300 mq di Sf
	SC: 1.000 mq
	H max: 8,50 ml

PRG (estratto tavola di zonizzazione n.5)



Variante PRG 2018 (estratto tavola di zonizzazione n.5)





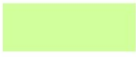


Variante PRG 2018



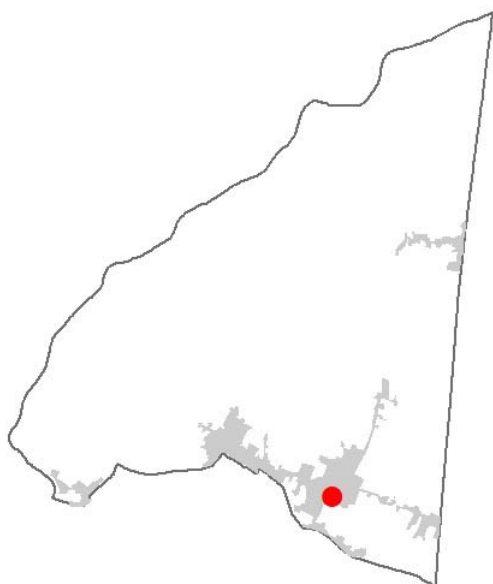
Variante PRG 2018

Legenda

-  Rete dei percorsi ciclo-pedonali da realizzare
-  Area da destinare all'ampliamento della Scuola Materna
-  Individuazione dell'Unità minima di intervento con il numero "10"
-  Area da destinare all'ampliamento del parcheggio pubblico
-  Area da destinare all'ampliamento delle dotazioni di Verde pubblico

2.4. M.NC.4: LOTTO TRA VIA ROMA ANGOLO VIA S.ROCCO

Località: Ravarino



Località': Lotto localizzato nel Capoluogo in Via Roma angolo Via San Rocco

Dati catastali: Foglio 28A Particella 90 -10 - 12

Ambito PRG vigente: Zona territoriali omogenee F e G (particella 90) e Zona territoriale omogenea B (particelle 10 – 12)

Tipo di richiesta: Cambio di destinazione d'uso urbanistica con inserimento di una zona territoriale omogenea B - zona edificata a prevalente destinazione residenziale (art.16) sulla Particella 90 e Zona Territoriale omogenea F e G (particelle 10 – 12).

Ortofoto



Catasto – Scala 1:2.000



Ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale (PRG) le due aree sono identificate al Foglio 28A Particelle 90, 10 e 12. L'area occupata dal mappale 90 oggetto di variante è classificata come "Zona territoriali omogenee F e G – Zone destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale e locale" ed è occupata attualmente dalla sede delle principali associazioni di promozione sociale.

Il nuovo edificio che ospiterà il polo culturale sede delle associazioni e della biblioteca comunale è in fase di realizzazione sul lotto occupato dai mappali 10 e 12, lotto attualmente classificato come zona territoriale omogenea B - zona edificata a prevalente destinazione residenziale .

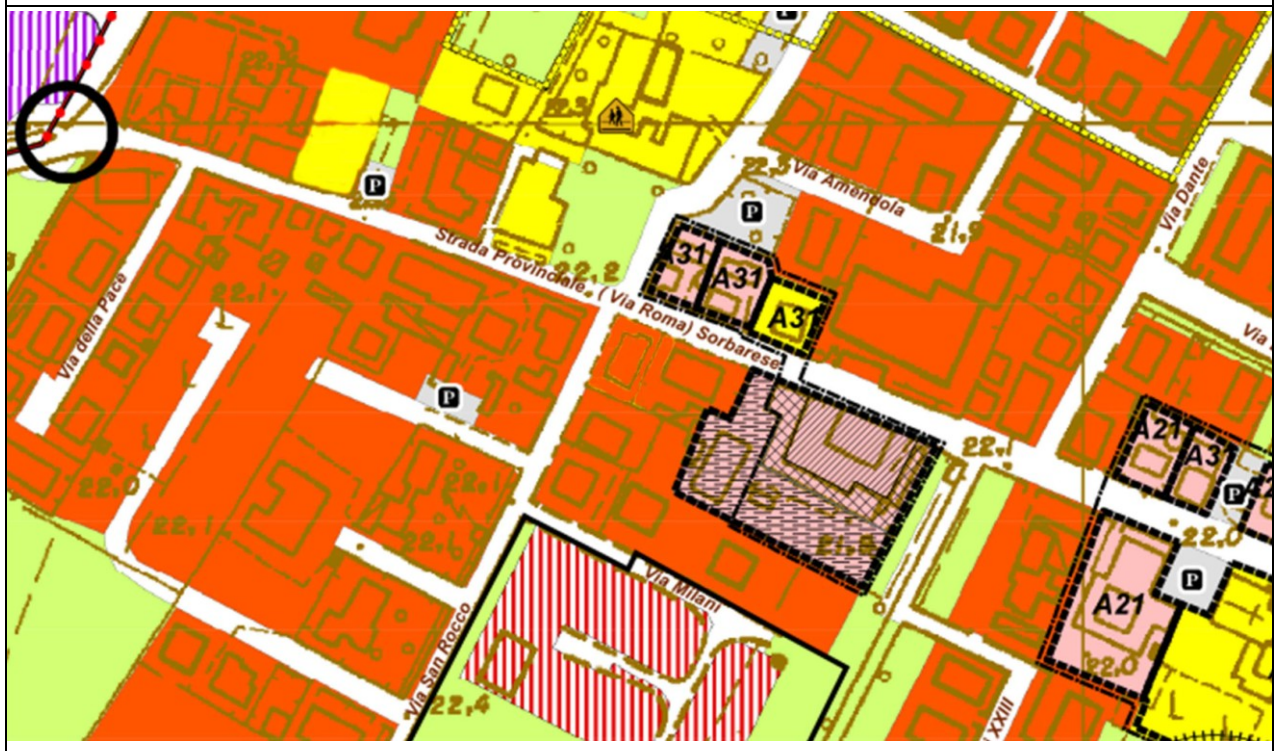
Con la presente Variante cartografica e normativa si propone di modificare le due zonizzazioni, alla luce della costruzione del nuovo polo culturale:

- Di ricomprendere il mappale 90 all'interno del tessuto edificato destinandolo a Zona Omogenea B a prevalente destinazione residenziale accorpandola all'area già destinata a Zona Omogenea B esistente escludendone così l'uso collettivo.;
- Di individuare la nuova Zona F e G nei mappali 10 e 12 del Foglio 28A.

PRG (estratto tavola di zonizzazione n.5)

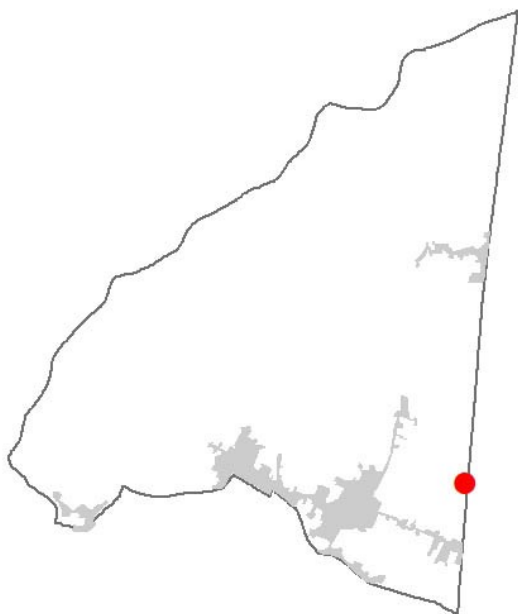


Variante PRG 2018 (estratto tavola di zonizzazione n.5)



2.5. M.NC.5 LOTTO LUNGO VIA CONFINE

Località: Ravarino



Località': Lotto localizzato lungo via Confine

Dati catastali: Foglio 24 Particelle 189 – 274 -275

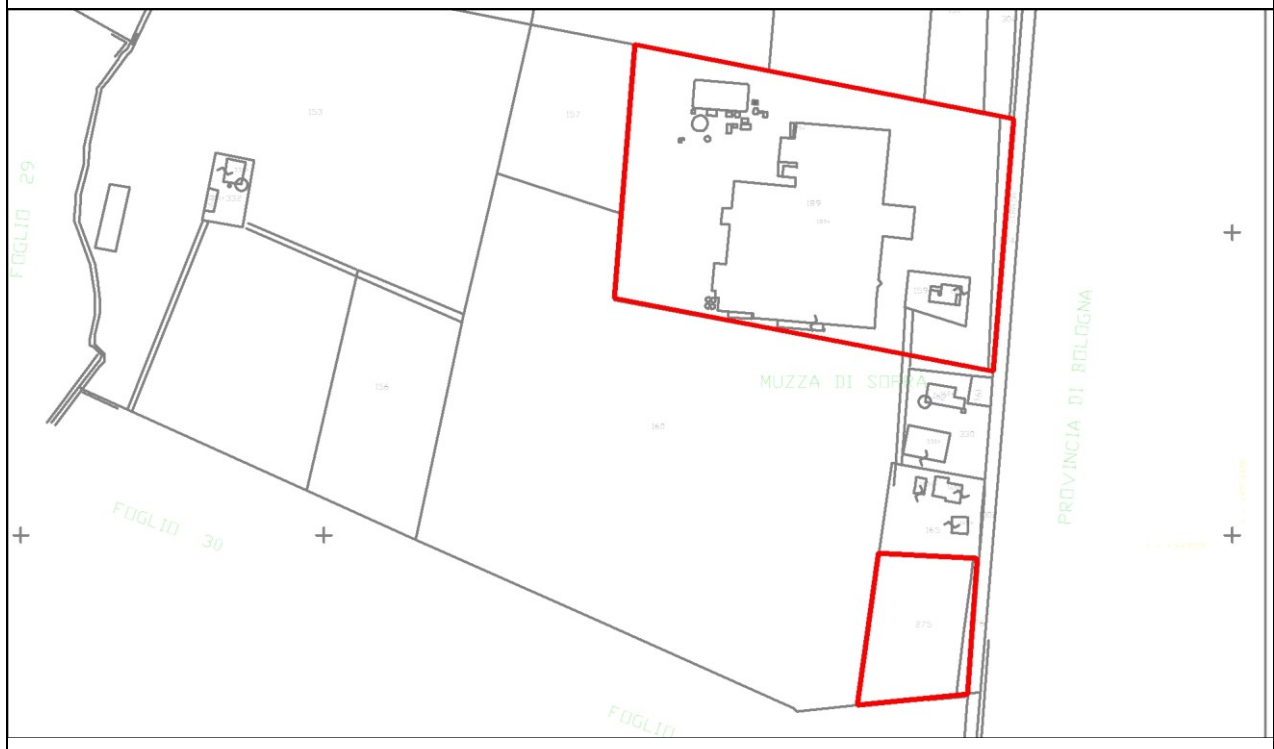
Ambito PRG vigente: Zona territoriali omogenee
Zone Agricole

Tipo di richiesta: Aumento dell'indice della superficie edificatoria e diminuzione della distanza di rispetto stradale.

Ortofoto



Catasto – Scala 1:5.000



La presente variante riguarda l'area dove è insediato un sito produttivo per la trasformazione di prodotti ortofrutticoli e la produzione di pasta fresca. (Gruppo Fini s.p.a).

La ditta Gruppo Fini s.p.a. sta attuando un piano di sviluppo aziendale e di accorpamento dei siti produttivi per ottimizzare i costi ed essere più competitivi sul mercato.

Attualmente la sede presente nel Comune di Ravarino è priva di magazzini per lo stoccaggio dei prodotti semilavorati e finiti che vengono trasportati giornalmente, tramite navette, al sito posto in Modena lungo Via Albareto. L'intenzione della ditta è quella di portare la logistica nel territorio comunale di Ravarino implementando il sito produttivo esistente attraverso la realizzazione di nuove superfici.

L'area di proprietà è suddivisa in due lotti:

1) Lotto corrispondente al Foglio 24 e mappali 189 - 274 di 43.512,00 mq con un indice edificatorio dello 0,40 mq/mq (lotto individuato con il numero 1 e la lettera a)

(Art. 19 comma 16: Per la sola area già insediata ed individuata in cartografia con il numero 1 valgono le seguenti prescrizioni: "è ammesso un aumento un tantum di Su fino al raggiungimento di $U_f=0,40$ mq/mq, nel rispetto degli altri parametri, a condizione che sia verificata da tecnico competente l'assenza di rischi di vulnerabilità degli acquiferi sotterranei e la funzionalità del sistema di allontanamento delle acque reflue a seguito degli interventi di ampliamento...");

2) Lotto corrispondente al Foglio 24 e mappale 275 di 6.987,00 mq con un indice edificatorio dello 0,30 mq/mq (lotto individuato con il numero 1 e la lettera b)

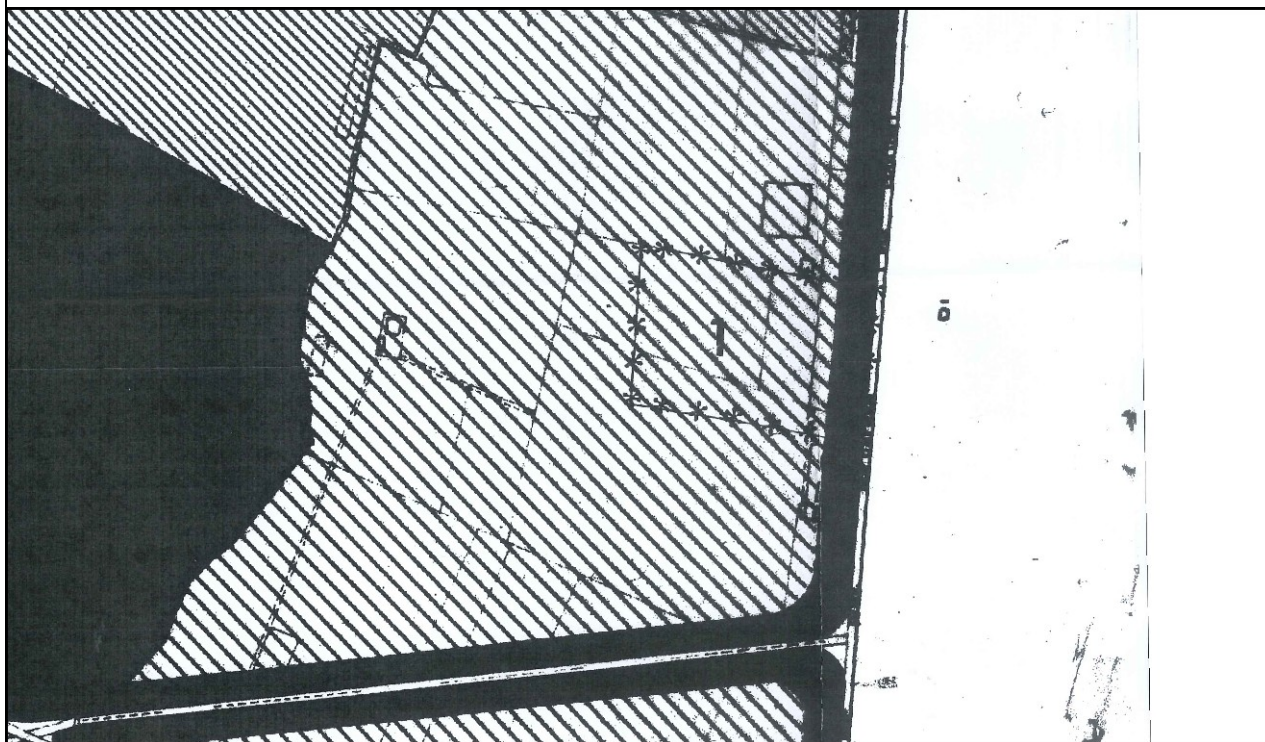
(Art.19 comma 16 Interventi di tipo d) ed e) impianti produttivi di tipo industriale per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

Con la presente variante si propone un aumento dell'indice della superficie edificatoria, sommando i due lotti e portandolo a 0,50 mq/mq, prevedendo lo sviluppo nell'area più a nord, quella individuata con il numero 1 e la lettera a, in adiacenza all'attuale insediamento produttivo.

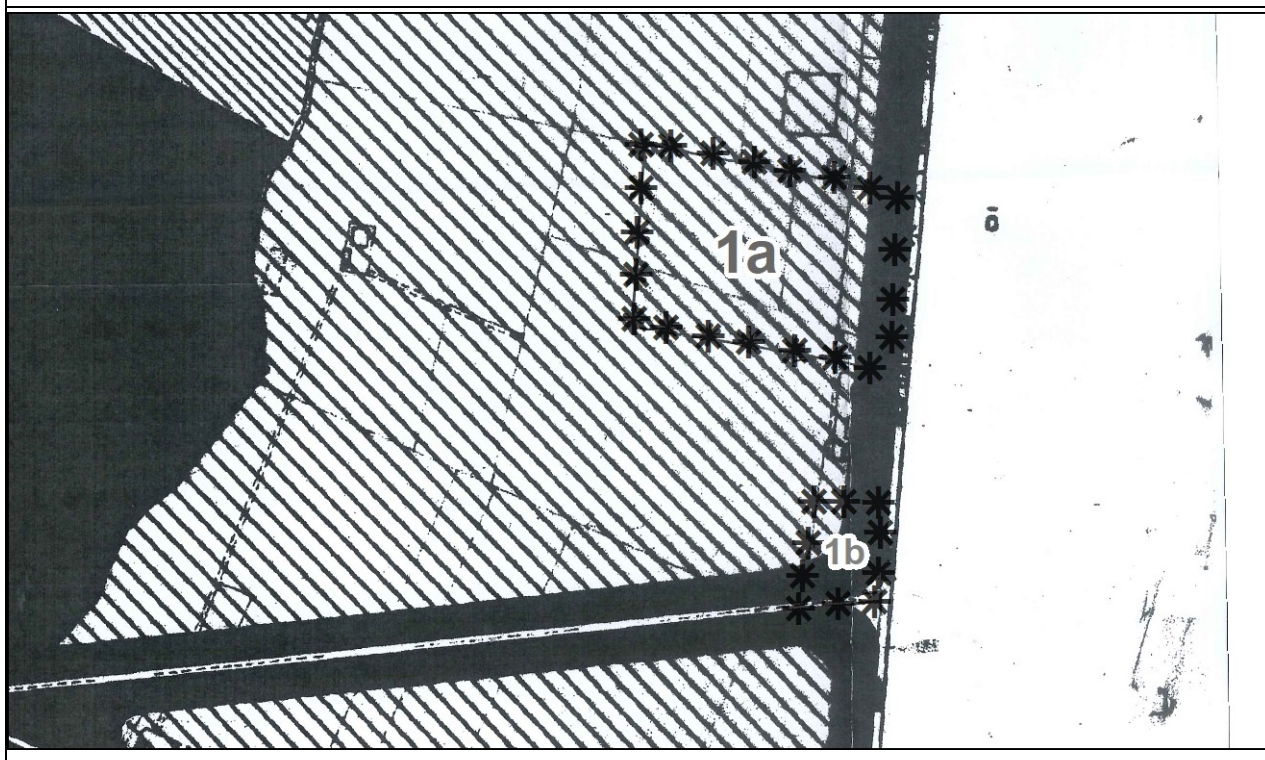
Si propone inoltre la diminuzione della distanza di rispetto dal ciglio stradale da Via Muzza sud dagli

attuali 30 mt a 20 mt.

PRG (estratto tavola di zonizzazione n.1 PRG 2001)



Variante PRG 2018 (estratto tavola di zonizzazione n.1 PRG 2001)



Di seguito si riporta l'estratto dell'art. 19 comma 16 con le modifiche proposte:

“Per la sola area già insediata ed individuata in cartografia con il numero e la lettera 1a e 1b valgono inoltre le seguenti prescrizioni.

E' ammesso un aumento una tantum di SC Su fino al raggiungimento di $U_f = 0,50$ ~~40~~ mq/mq calcolata sulle due aree individuate con il numero e la lettera 1a e 1b e da localizzare sul lotto indicato con il numero e la lettera 1a, nel rispetto degli altri parametri del presente articolo, a condizioni che sia verificata da tecnico competente l'assenza di rischi di vulnerabilità degli acquiferi sotterranei e la funzionalità del sistema di allontanamento delle acque reflue a seguito degli interventi di ampliamento. Per la sola area già insediata ed individuata in cartografia con il numero 1 valgono inoltre le seguenti prescrizioni. Non è comunque ammessa la realizzazione di vani interrati e / o seminterrati.

2.6. M.NC.6 LOTTO F.LLI MONTANARI

Località: Ravarino



Località': Lotto localizzato lungo via F.lli Montanari

Dati catastali: Foglio 30 Particelle 419 e 420

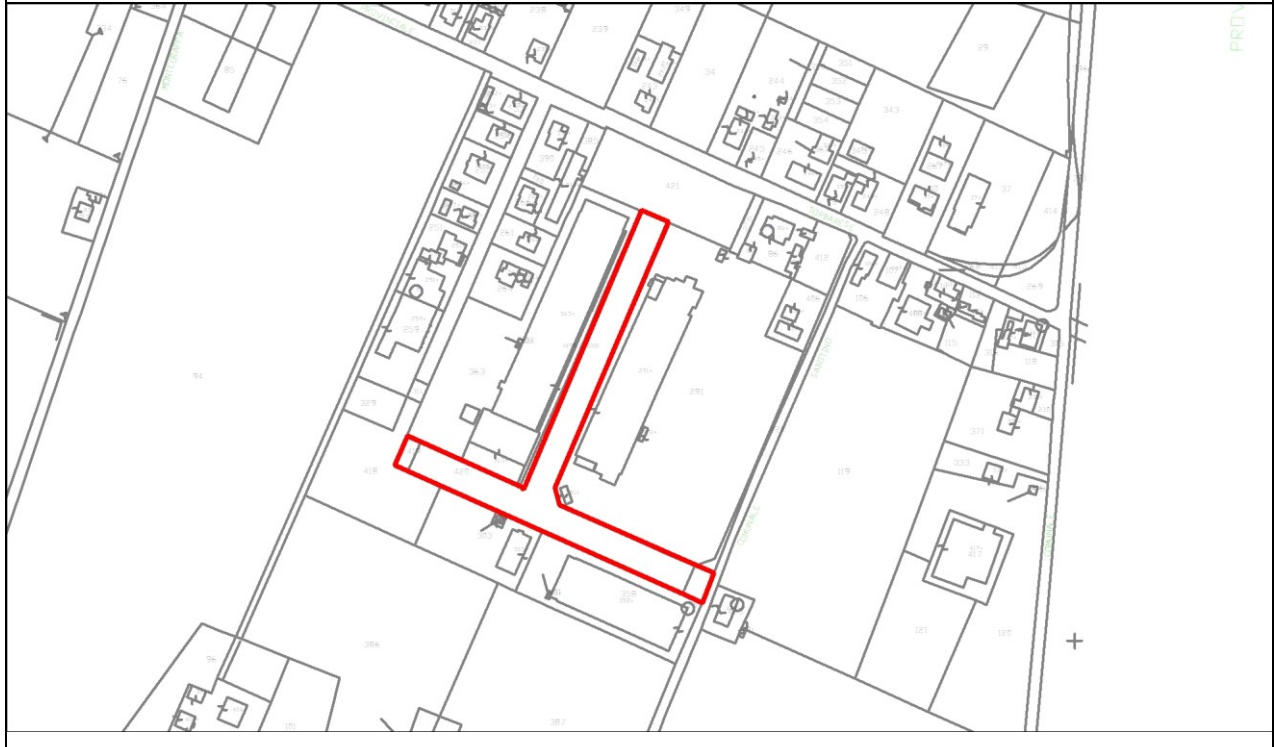
Ambito PRG vigente: Viabilità e Zona territoriale omogenea F e G (Zone destinate ad attrezzature e servizi pubblici art.20 delle N.T.A.).

Tipo di richiesta: Zona territoriale omogenea D - zona destinata ad insediamenti produttivi di espansione

Ortofoto



Catasto – Scala 1:2.000

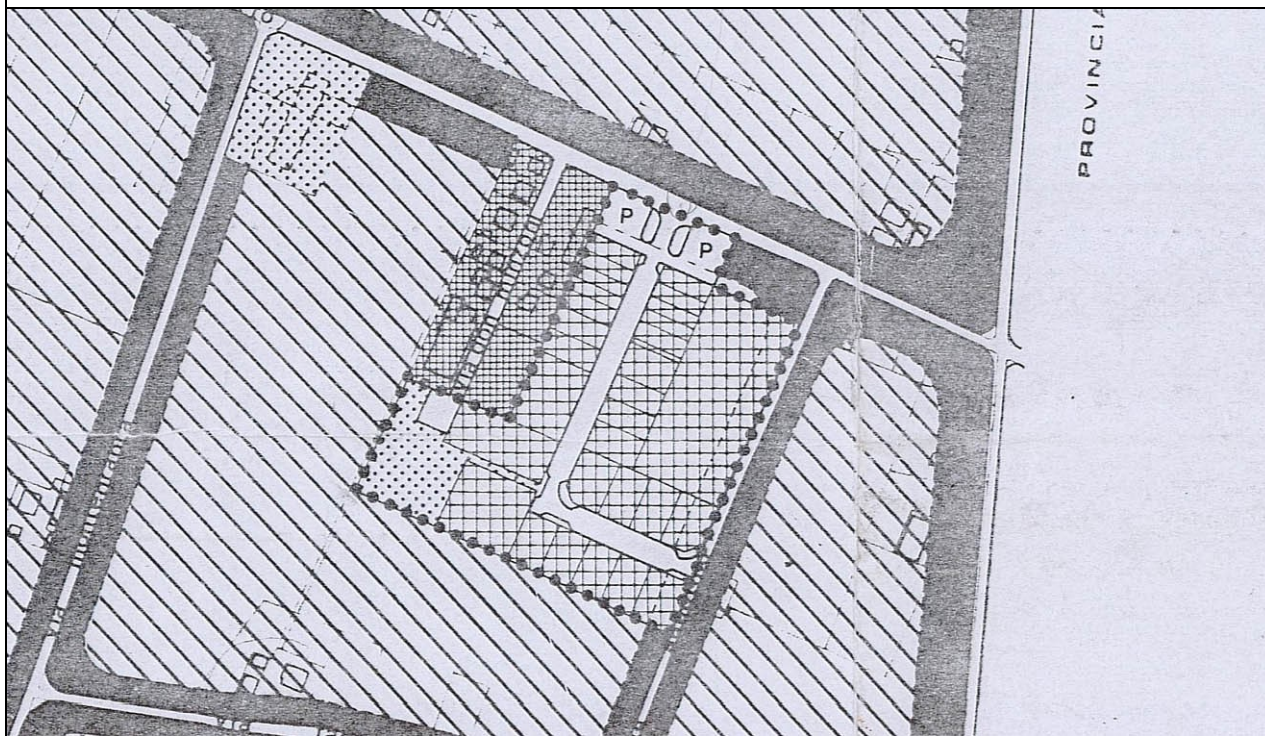


La presente variante riguarda i mappali 419 e 420 all'interno di un Piano Particolareggiato approvato destinati in parte a zona territoriale omogenea F e G e principalmente a viabilità.

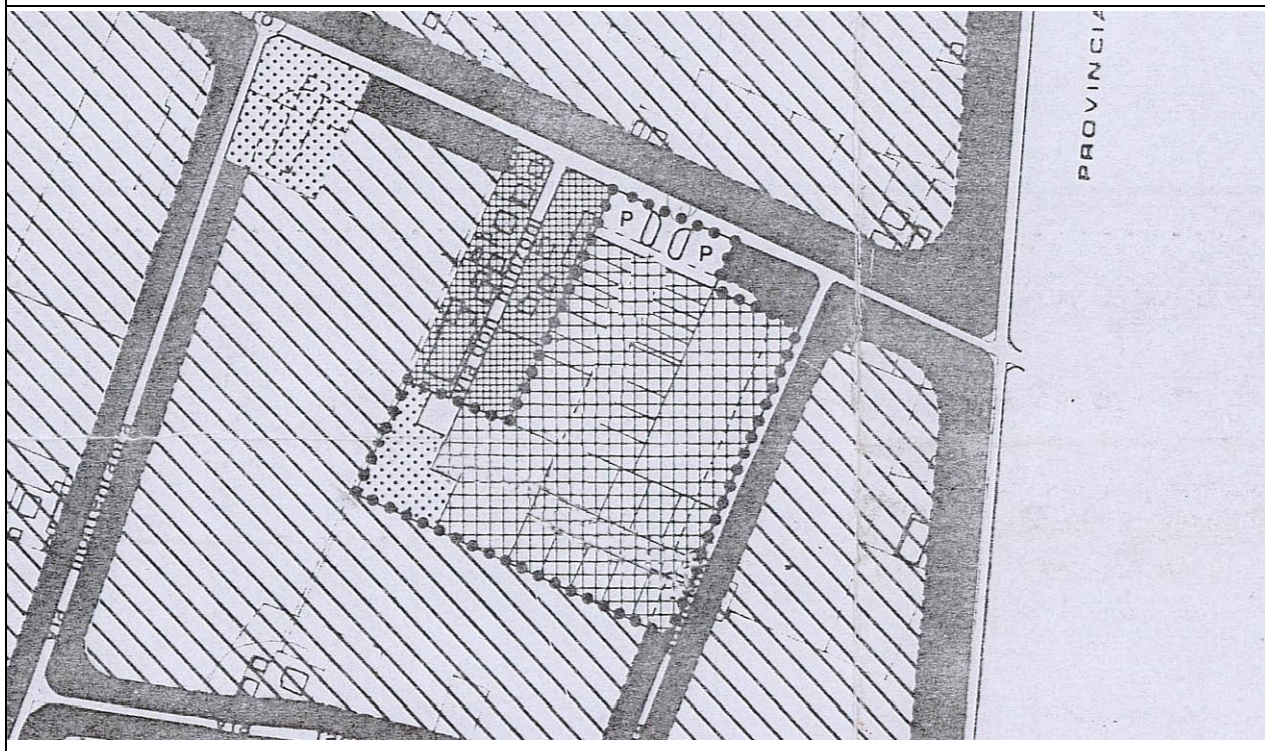
L'area identificata in rosso sulla mappa catastale è utilizzata esclusivamente dalla Società Borghi che è proprietaria dei capannoni ai lati e viene utilizzata come strada privata di passaggio da un capannone ad un altro.

Si propone con la presente variante, a seguito della sdemanializzazione dell'area e la successiva alienazione della stessa alla Società Borghi, avvenuta in data 19/01/2018, la modifica della destinazione d'uso urbanistica con destinazione produttiva, senza aumento dell'attuale superficie utile consentita dal Piano particolareggiato approvato.

PRG (estratto tavola di zonizzazione n.1)



Variante PRG 2018 (estratto tavola di zonizzazione n.1)



2.7. M.NC.7 LOTTO VIA MAESTRA

Località: Rami



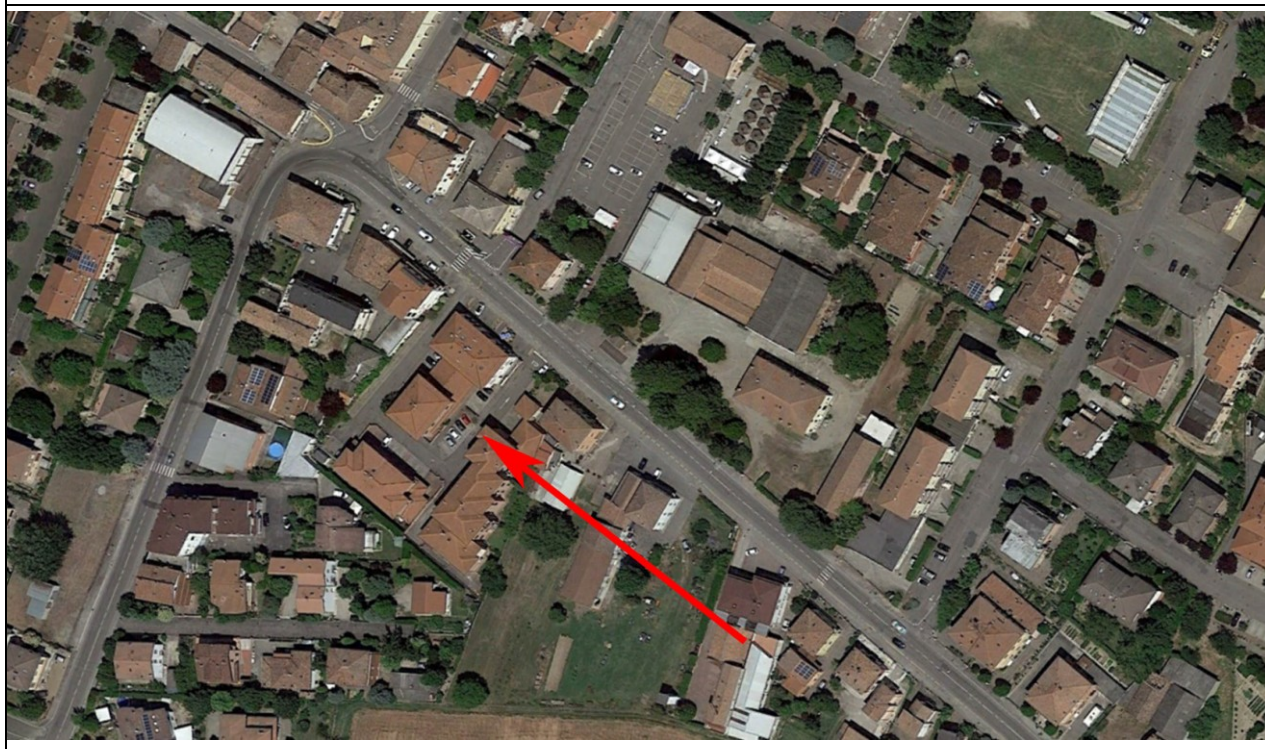
Località': Lotto localizzato lungo via Maestra

Dati catastali: Foglio 27 Particelle 661

Ambito PRG vigente: Zona territoriale omogenea B - zona sugherificio (art.16)

Tipo di richiesta: Zona territoriale omogenea B - zona edificata a prevalente destinazione residenziale (art.16)

Ortofoto



Catasto – Scala 1:2.000



Nel PRG di Ravarino sono individuate due uniche aree nella Frazione di Rami indicate in legenda come Zona territoriale omogenea B - zona sugherificio (art.16):

1) Si tratta dell'effettiva area dove sono tuttora presenti gli edifici dell'ex sugherificio e che rappresenta "un'attività industriale ricadente in zona B e identificata in planimetria di PRG (art.16)". Per quest'area non si propone alcuna modifica cartografica.

2) Si tratta dell'area antistante l'area del sugherificio nella quale era presente un'attività produttiva. L'area è stata oggetto di una recente riqualificazione. Per tale area si propone di registrare la recente riqualificazione dell'area e di modificare la cartografia individuando una Zona Territoriale omogenea B - zona edificata a prevalente destinazione residenziale.

Perché non ci sia un aumento dell'attuale carico urbanistico l'area viene individuata con un perimetro nero e un simbolo (puntino giallo) e nelle NTA si specifica che in quella zona omogenea B non ci può essere aumento di carico urbanistico.

Di seguito si riporta l'estratto dell'art. 16 comma 16 con le modifiche proposte:

“Nell'area nel capoluogo contrassegnata nella tavola di zonizzazione n. 5 con un perimetro nero e un puntino giallo non è previsto un aumento del carico urbanistico”.

2.8. M.NC.8 LOTTO VIA MUZZA

Località: Stuffione



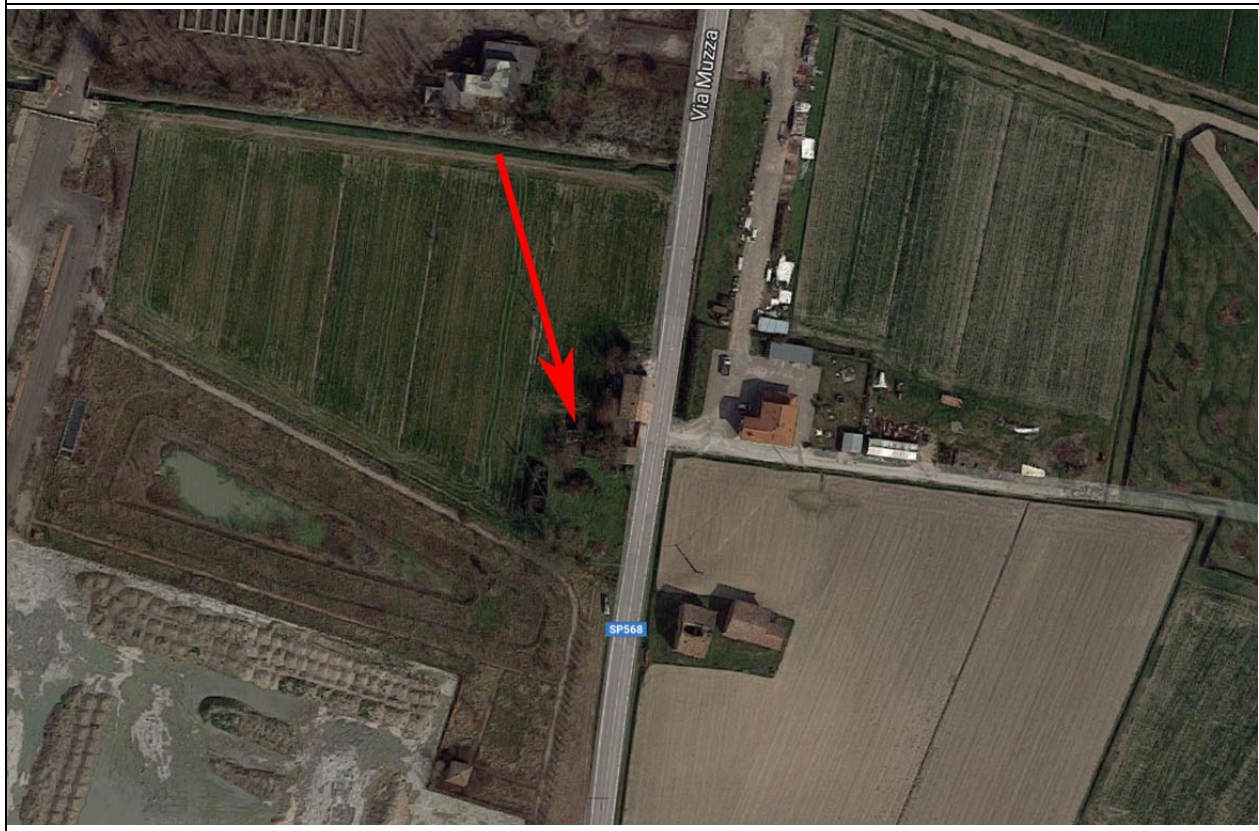
Località': Lotto localizzato lungo via Muzza

Dati catastali: Foglio 15 Particelle 167, 78

Ambito PRG vigente: Zona territoriale omogenea B - zona edificata a prevalente destinazione residenziale (art.16) e Zona territoriale omogenea destinata a spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport (art.20)

Tipo di richiesta: Zona territoriale omogenea B - zona edificata a prevalente destinazione residenziale (art.16) con individuato l'unità minimo di intervento.

Ortofoto

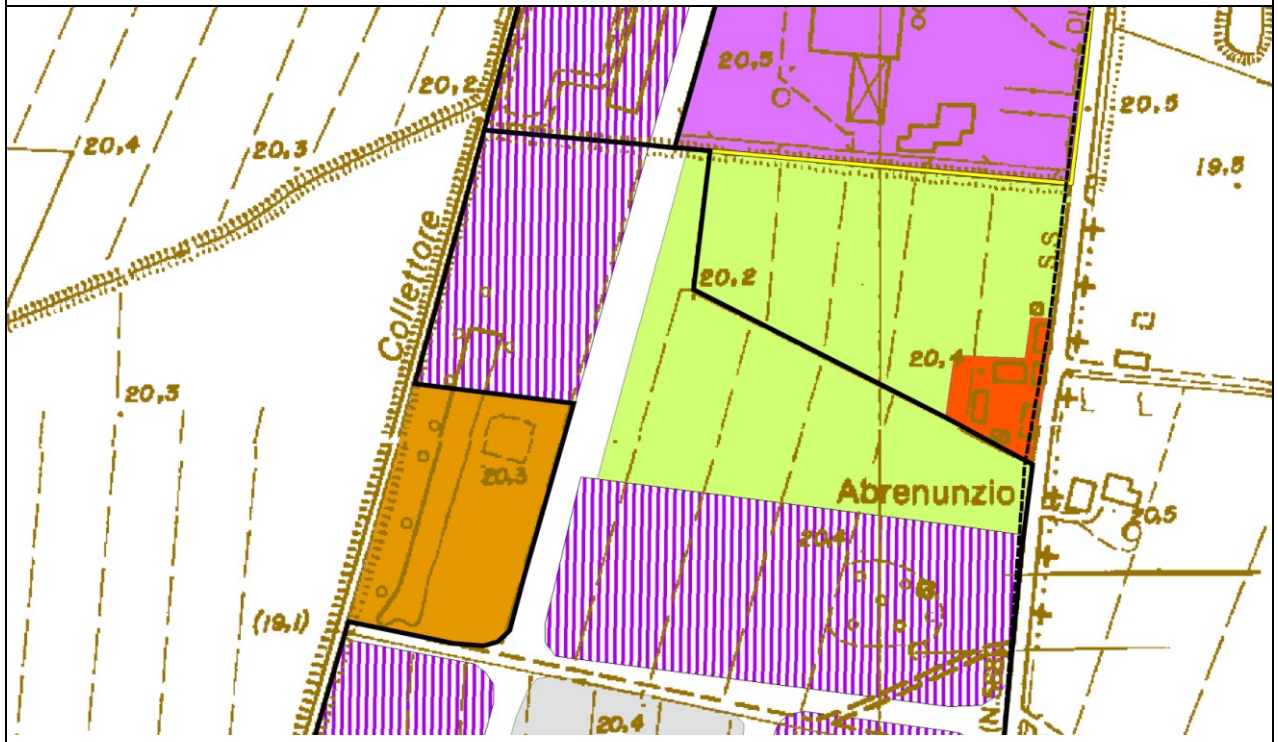




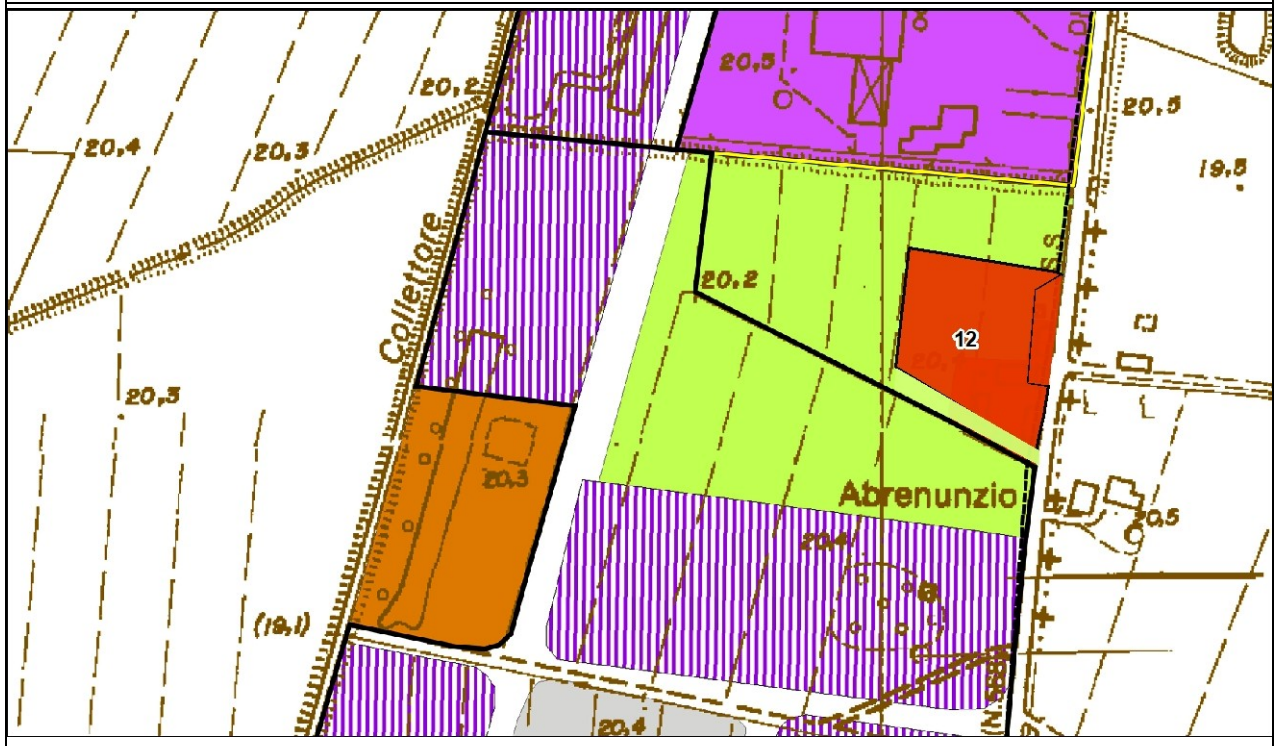
Con la presente Variante cartografica e normativa si propone di ridefinire la Zona territoriale omogenea B identificando l'unità minima di intervento contrassegnata con il numero "12" e indicando la localizzazione della SC attribuita esterna alla fascia di rispetto dei 40 metri. A fronte del recupero della superficie e la localizzazione esterna alla fascia di rispetto stradale la proprietà si impegna attraverso uno specifico accordo alla realizzazione di un tratto di pista ciclabile che potrà collegare il territorio urbanizzato della Frazione di Stuffione con la pista prevista a sud all'interno del PIP.

PRG VIGENTE	PRG IN VARIANTE
Zona B e Zona F e G	Zona Omogenea B = 4.400 mq di Sf
	SC: 450 mq
	H max: 8,00 ml
	Pista ciclabile: 120 ml circa

PRG (estratto tavola di zonizzazione n.5)



Variante PRG 2018 (estratto tavola di zonizzazione n.5)



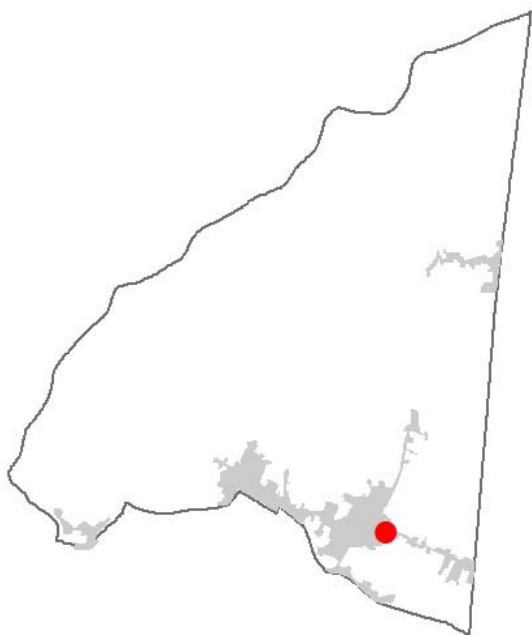
La planimetria che segue rappresenta in termini orientativi di massima l'assetto da prevedersi nell'unità minima di intervento contrassegnata con il numero "12"



TIPOLOGIA 2: MODIFICHE VINCOLI (M.V.)

2.9. M.V.1 LOTTO VIA ROMA ANGOLO VIA CIMITERO

Località: Ravarino



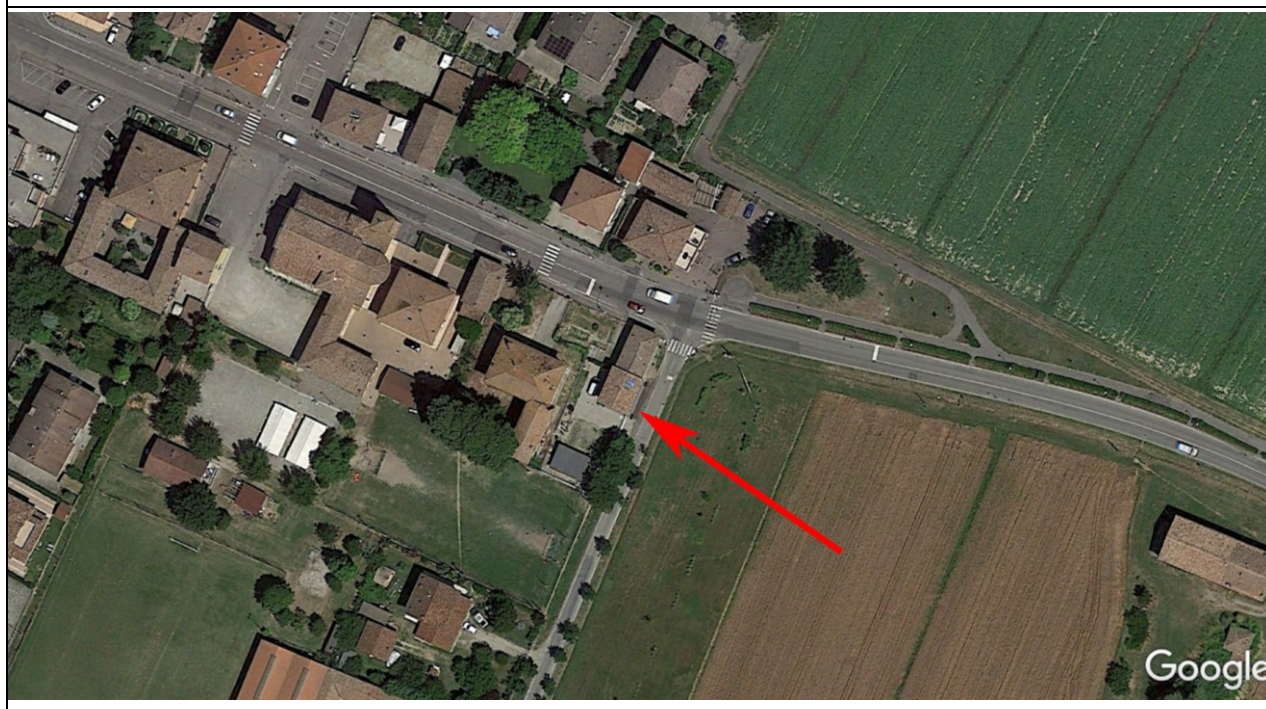
Località: Lotto localizzato in Via Roma angolo Via Cimitero

Dati catastali: Foglio 28 Particelle 122 e 120 (porzione)

Ambito PRG vigente: Zona territoriale omogenea A – zona culturale ambientale (art.15).- Vincolo A2.2

Tipo di richiesta: Zona territoriale omogenea A – zona culturale ambientale (art.15).- Vincolo A3.1

Ortofoto



Catasto – Scala 1:1.000



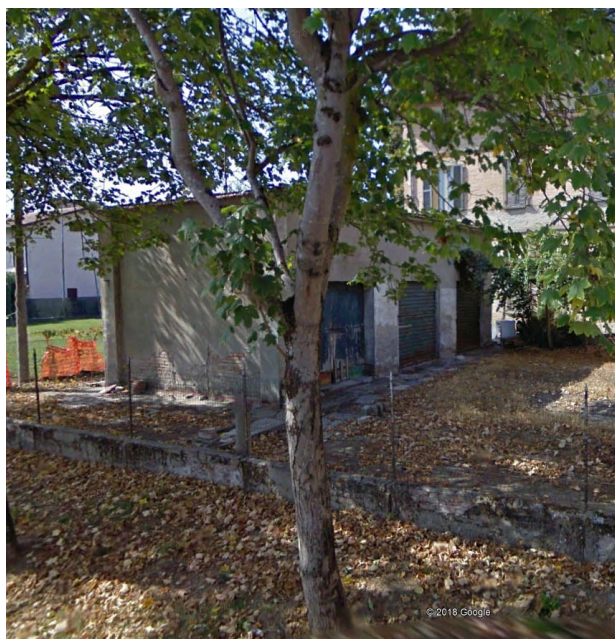
Nel PRG di Ravario il mappale oggetto di variante è individuato come zona territoriale omogenea A – Zona culturale ambientale (art.15).

All'interno del mappale individuato con il contorno rosso sono presenti due edifici vincolati (particella 122 – 120 porzione) con categoria di intervento A2.2 – Restauro e Risanamento Conservativo.

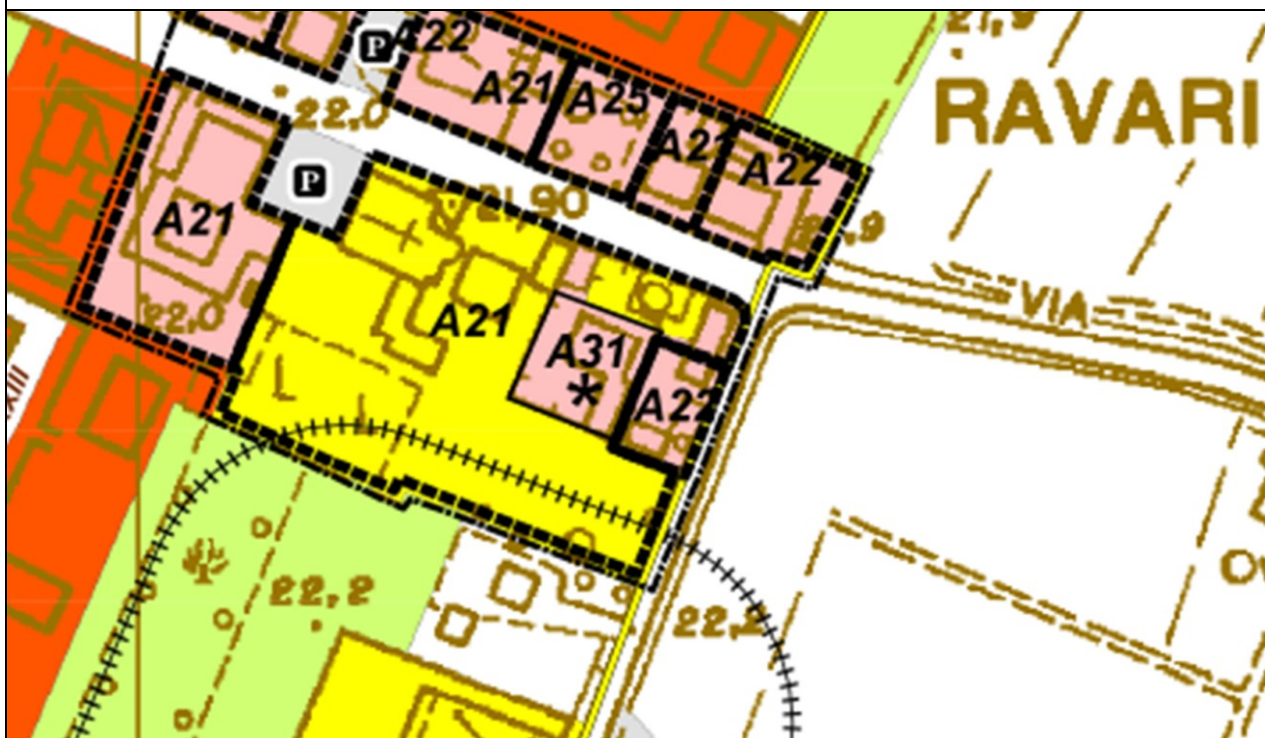
Con la presente variante si propone di correggere un errore di identificazione del vincolo in quanto i due edifici non presentano particolari pregi architettonici ed artistici e non costituiscono elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico.

Si propone con la presente variante di modificare la categoria di intervento individuando una Zona territoriale omogenea A – zona culturale ambientale (art.15).- Vincolo A3.1

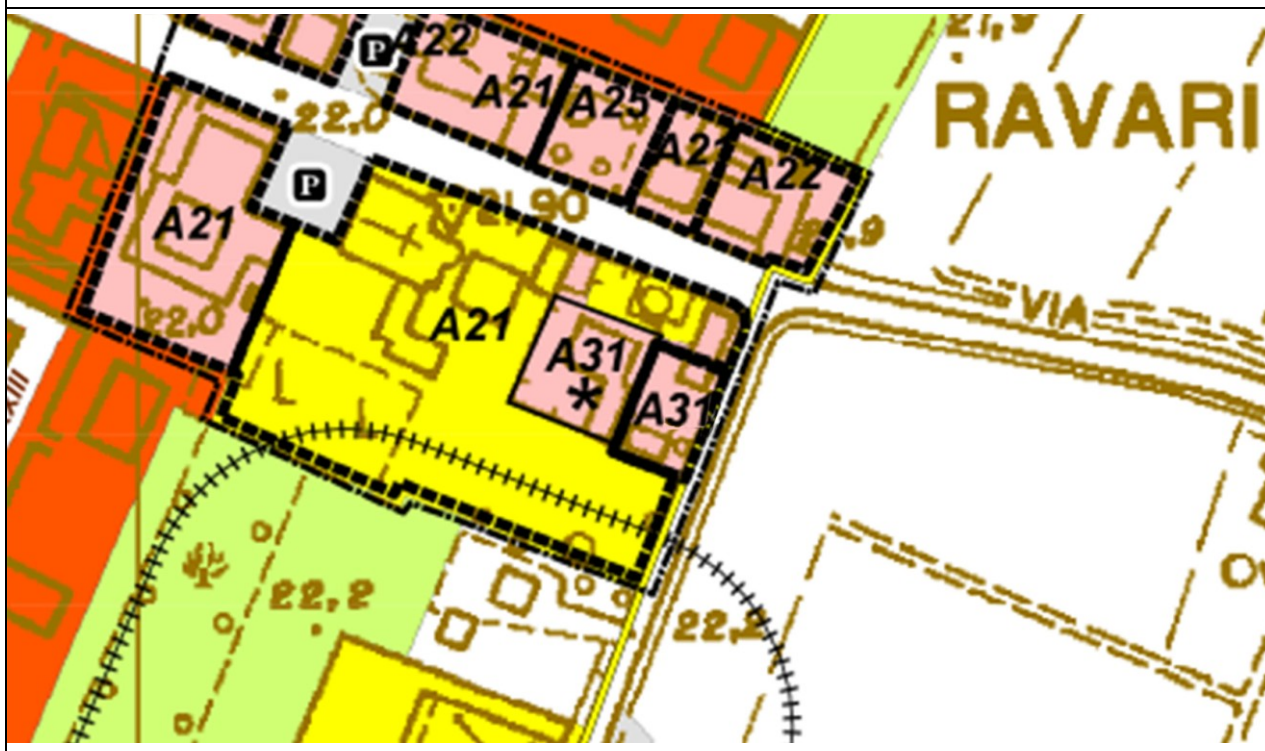
Località: Ravarino Foto edifici Particelle 122 e 120



PRG (estratto tavola di zonizzazione n.5)

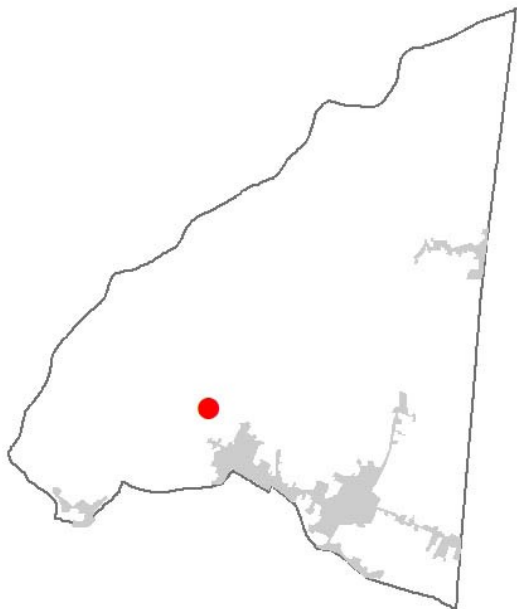


Variante PRG 2018 (estratto tavola di zonizzazione n.5)



2.10. M.V.2 LOTTO VIA VACCARA

Località: Rami



Località': Lotto localizzato in Via Vaccara

Dati catastali: Foglio 21 Particelle 228

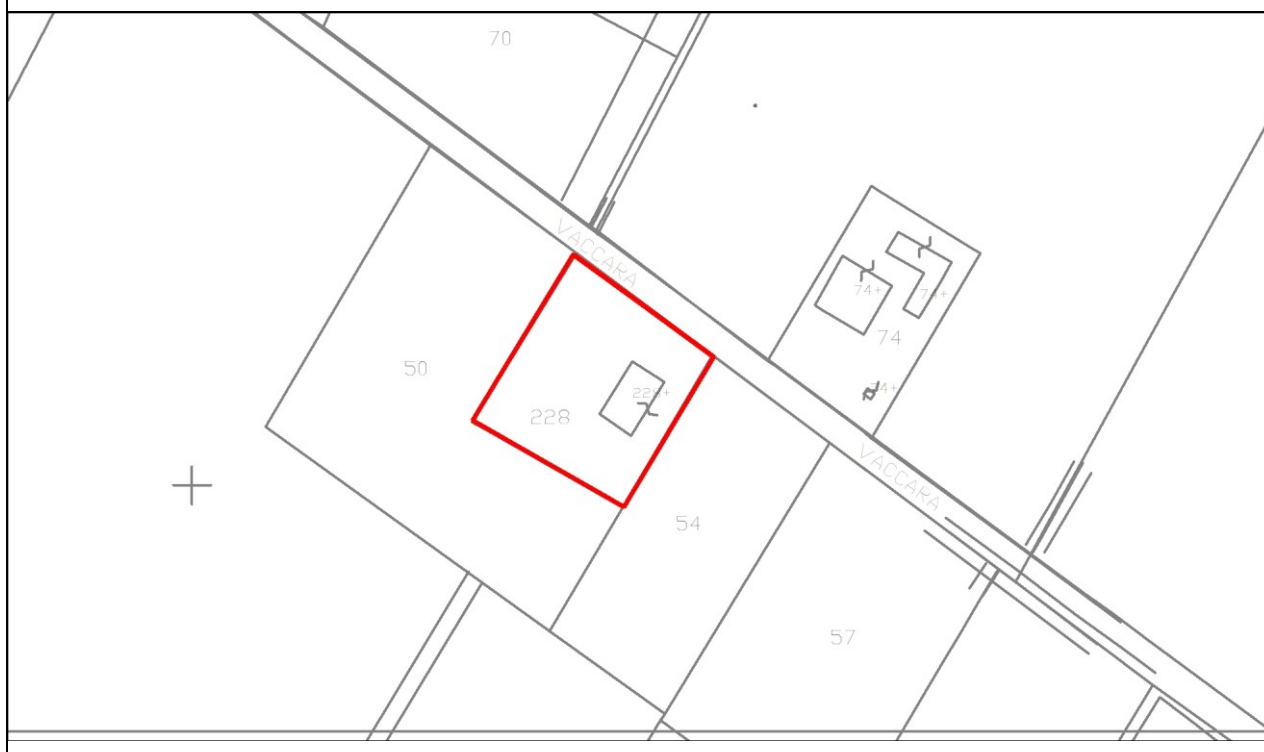
Ambito PRG vigente: Zona territoriale omogenea A – zona culturale ambientale (art.15).- Vincolo A2.2

Tipo di richiesta: Zona territoriale omogenea A – zona culturale ambientale (art.15).- Vincolo A3.1

Ortofoto



Catasto – Scala 1:2.000



Nel PRG di Ravarino il fabbricato oggetto di variante risulta ubicato in zona agricola normale B2 e di rispetto stradale.

In base alla scheda n.65 del censimento degli edifici di interesse storico/testimoniale nelle zone extraurbane l'immobile risulta essere assoggettato alla categoria di intervento "restauro e risanamento conservativo di tipo A/2B".

L'edificio risulta in realtà privo di elementi architettonici o tipologici tali da giustificare di essere assoggettato alla categoria di "Restauro e risanamento conservativo".

Inoltre le condizioni dell'immobile consentirebbero il raggiungimento di un sufficiente grado di sicurezza statica ed energetica attraverso un intervento di ristrutturazione.

Con la presente variante si prevede di assegnare al fabbricato la categoria di ristrutturazione A3.1.

Località: Ravarino Foto edifici Particelle 228



2.11. M.V.3 LOTTO STUFFIONE

Località: Stuffione



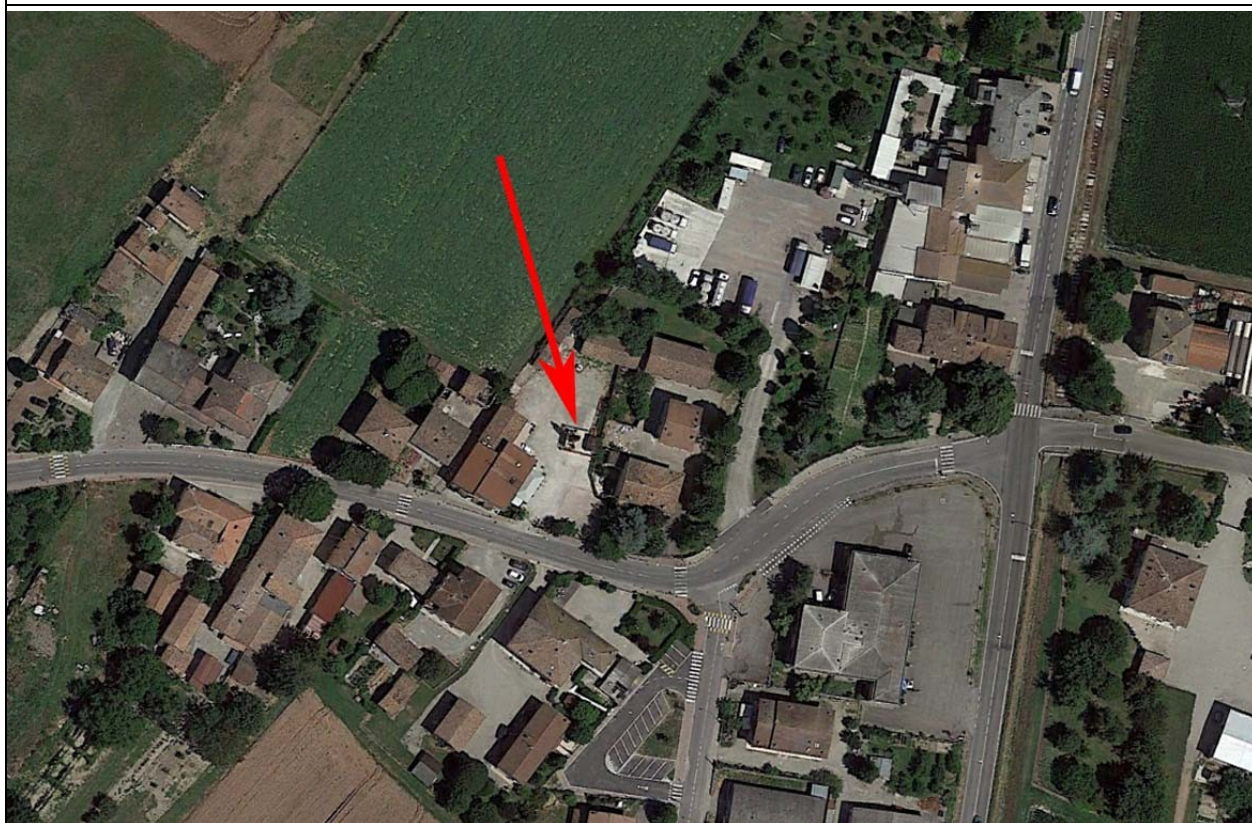
Località': Stuffione Via Mattetti 90/A

Dati catastali: Foglio 11 Particelle 75

Ambito PRG vigente: Zona territoriale omogenea A – zona culturale ambientale (art.15).- Vincolo A2.2

Tipo di richiesta: Zona territoriale omogenea A – zona culturale ambientale (art.15).- Vincolo A3.1

Ortofoto



Catasto – Scala 1:2.000



Nel PRG di Ravarino il fabbricato oggetto di variante risulta ubicato nella Frazione di Stuffione lungo Via Matteotti.

L'edificio a seguito del sisma del 2012 ha subito gravi danni che sono stati accertati dalla Commissione Aedes della Protezione Civile e dallo stesso personale tecnico in data 20/06/2012 con ordinanza n.548 onde evitare che il crollo potesse interessare le abitazioni circostanti si è data immediata demolizione della porzione immobiliare interessata dando atto della possibilità di ricostruzione dello stesso.

Con la presente variante si registra lo stato di fatto e si propone di identificare sul lotto in oggetto una classificazione di Zona territoriale omogenea A – zona culturale ambientale (art.15).- Vincolo A3.1.

Di seguito si riporta l'estratto dell'art. 15 comma 7 con le modifiche proposte:

“Nell'area a Stuffione contrassegnata con un quadrato nero è prevista la ricostruzione dell'edificio esistente prima del crollo del sisma nel rispetto della tipologia originaria privilegiando i colori e finiture adeguate al contesto circostante. Data l'importanza dei luoghi sotto il profilo storico testimoniale, dell'identità urbana, della posizione centrale e il contesto circostante, l'intervento dovrà essere subordinato ad uno studio particolareggiato approvato dall'Amministrazione Comunale.

Si riportano di seguito i dati rilevati dello stato di fatto prima della demolizione:

SC: 568,30 mq

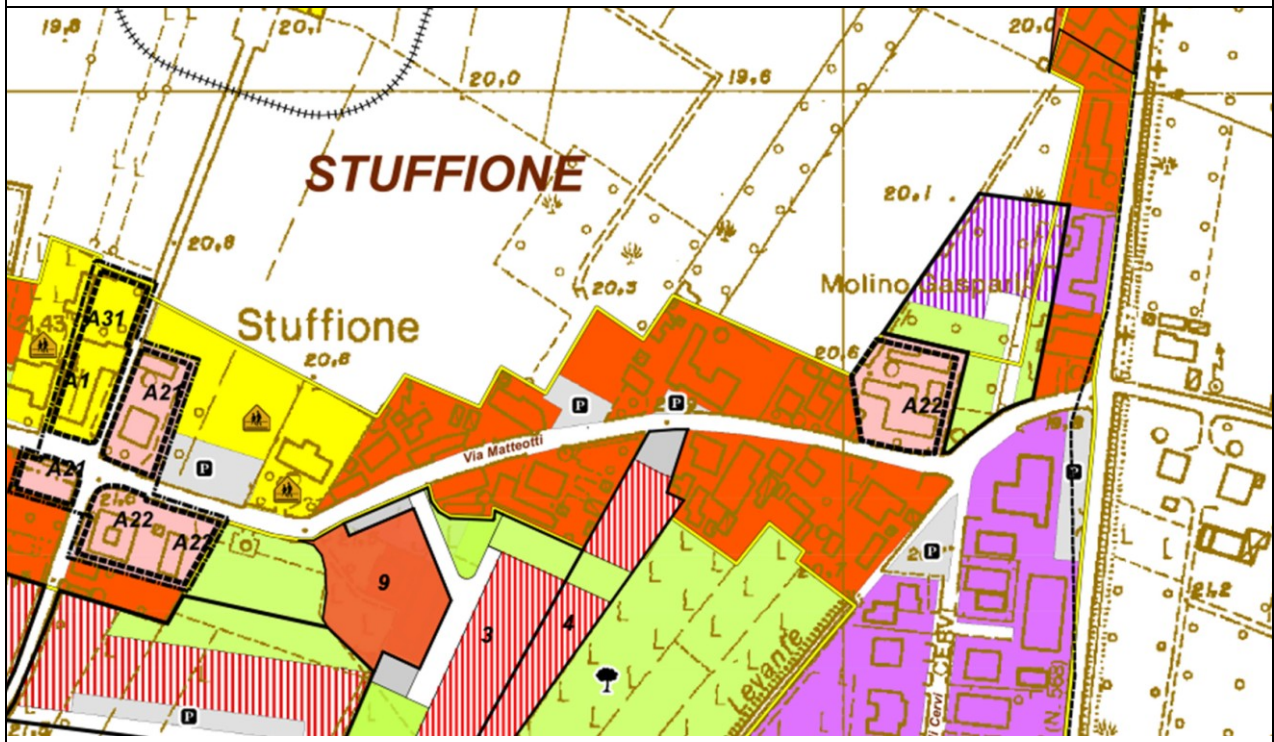
H: 7,27

Numero dei Piani: 3”

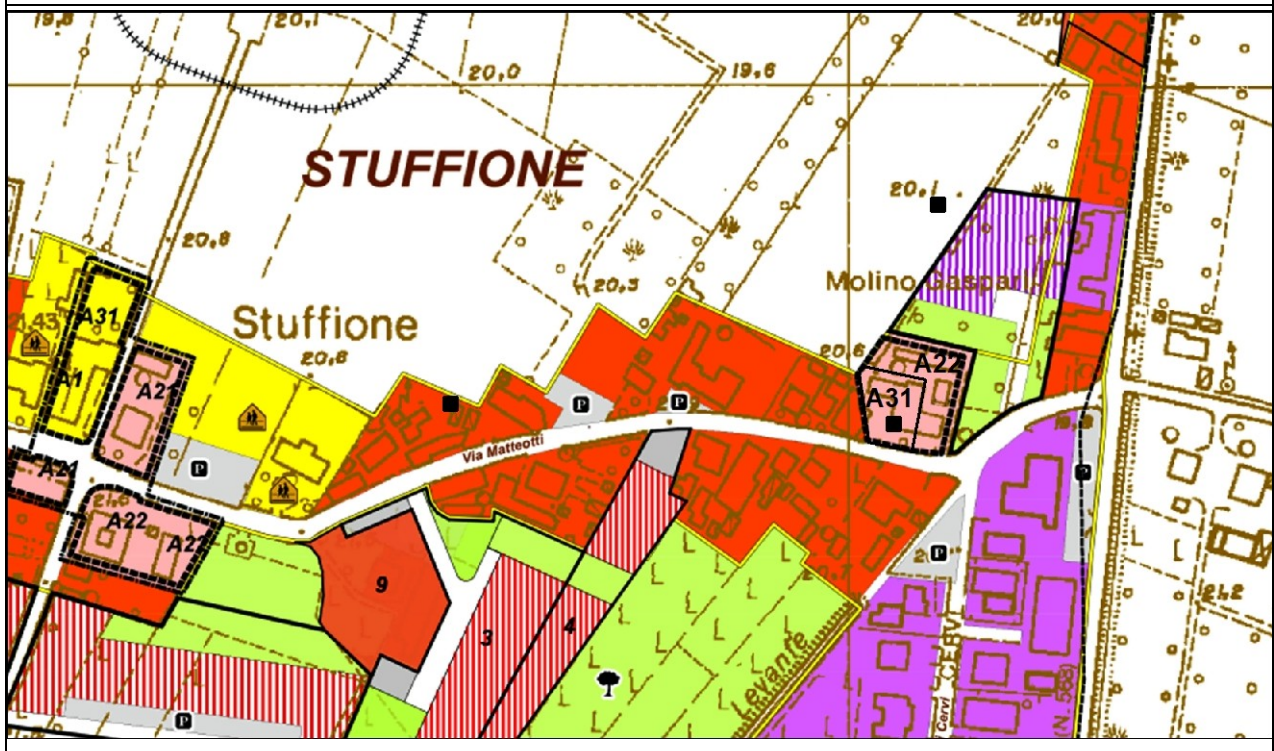
Ortofoto 2011



PRG (estratto tavola di zonizzazione n.5)

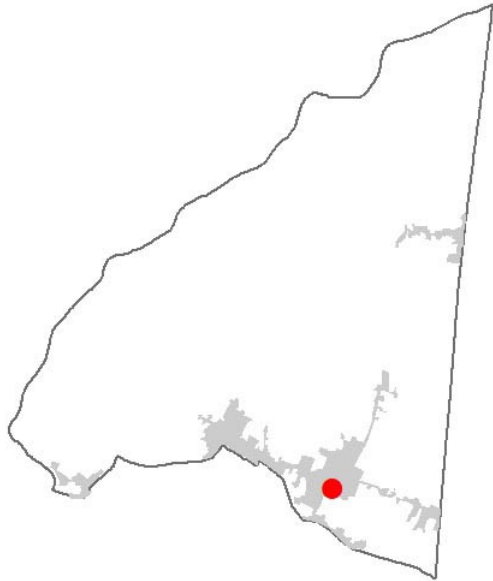


Variante PRG 2018 (estratto tavola di zonizzazione n.5)



2.12. M.V.4 LOTTO VIA ROMA ANGOLO PIAZZA MARTIRI DELLA LIBERTA'

Località: Ravarino



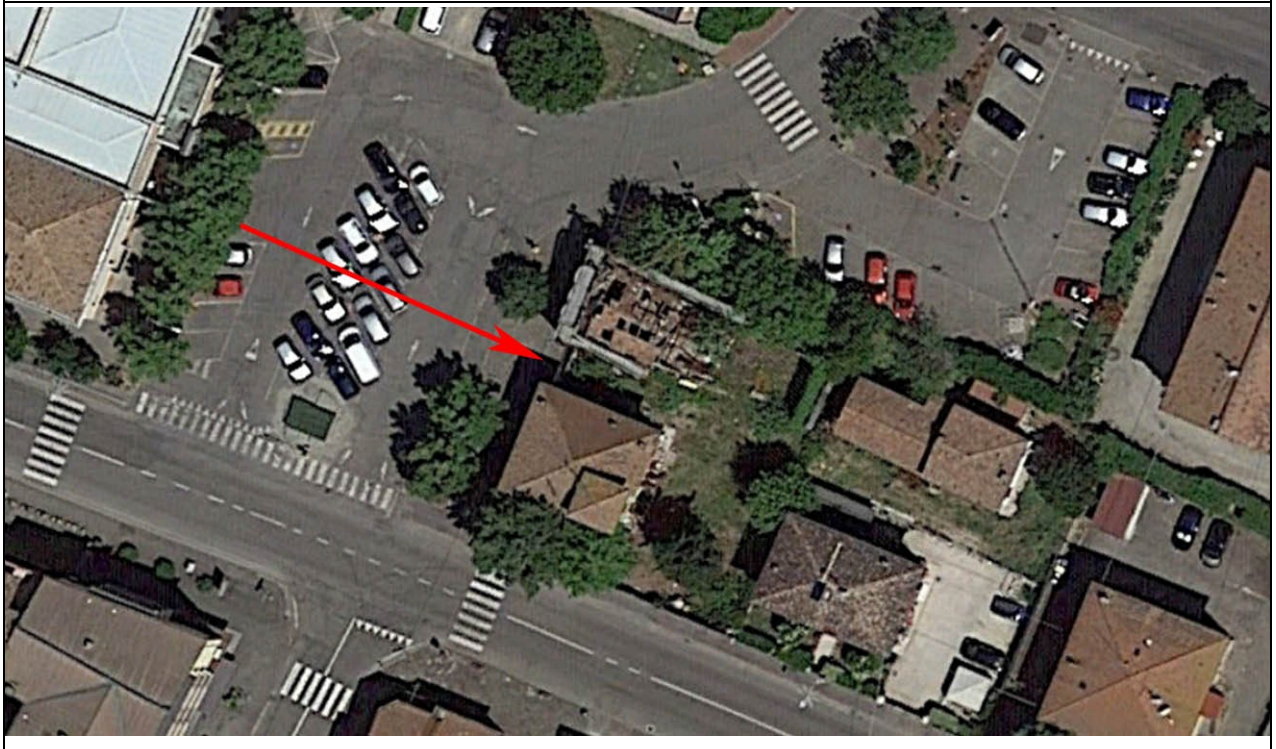
Località': Lotto localizzato in Piazza Martiri della Libertà

Dati catastali: Foglio 28 Particelle 24

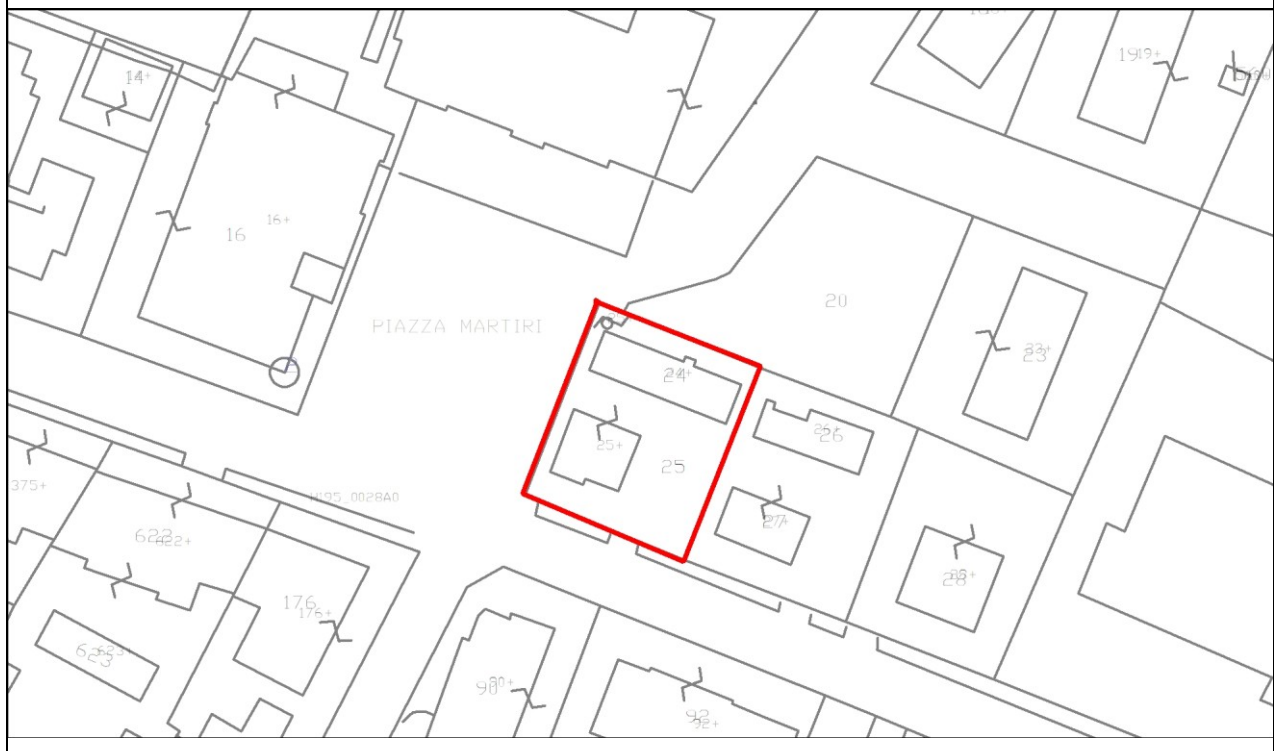
Ambito PRG vigente: Zona territoriale omogenea A – zona culturale ambientale (art.15).

Tipo di richiesta: Zona territoriale omogenea F e G (Zone destinate ad attrezzature e servizi pubblici art.20 delle N.T.A.).

Ortofoto



Catasto – Scala 1:2.000



Nel PRG di Ravario il mappale oggetto di variante è individuato come zona territoriale omogenea A – Zona culturale ambientale (art.15).

All'interno del mappale individuato con il contorno rosso è presente un edificio vincolato (particella 24) con categoria di intervento A3.1 – Ristrutturazione edilizia che ha subito gravi danni anche a seguito del sisma del 2012.

Tra i tre progetti del Piano Organico vi è la Riquilificazione della Piazza Martiri della Libertà con la previsione della demolizione dell'edificio classificato con il mappale 24 allo scopo della risistemazione della Piazza come fulcro di aggregazione e rivitalizzazione delle attività commerciali e culturali e riordino dei parcheggi.

Si propone di sottoporre l'edificio in oggetto ad esproprio individuando una Zona territoriale omogenea F e G (Zone destinate ad attrezzature e servizi pubblici art.20 delle N.T.A.) al fine di consentire una riquilificazione della Piazza.

Località: Ravarino Foto edifici Particelle 24 - 25



Ortofoto



PRG (estratto tavola di zonizzazione n.5)



Variante PRG 2018 (estratto tavola di zonizzazione n.5)



2.13. M.V.5 ABITAZIONE RURALE PRESSI VILLA DEL CARDINAL VACCARI

Località: Rami



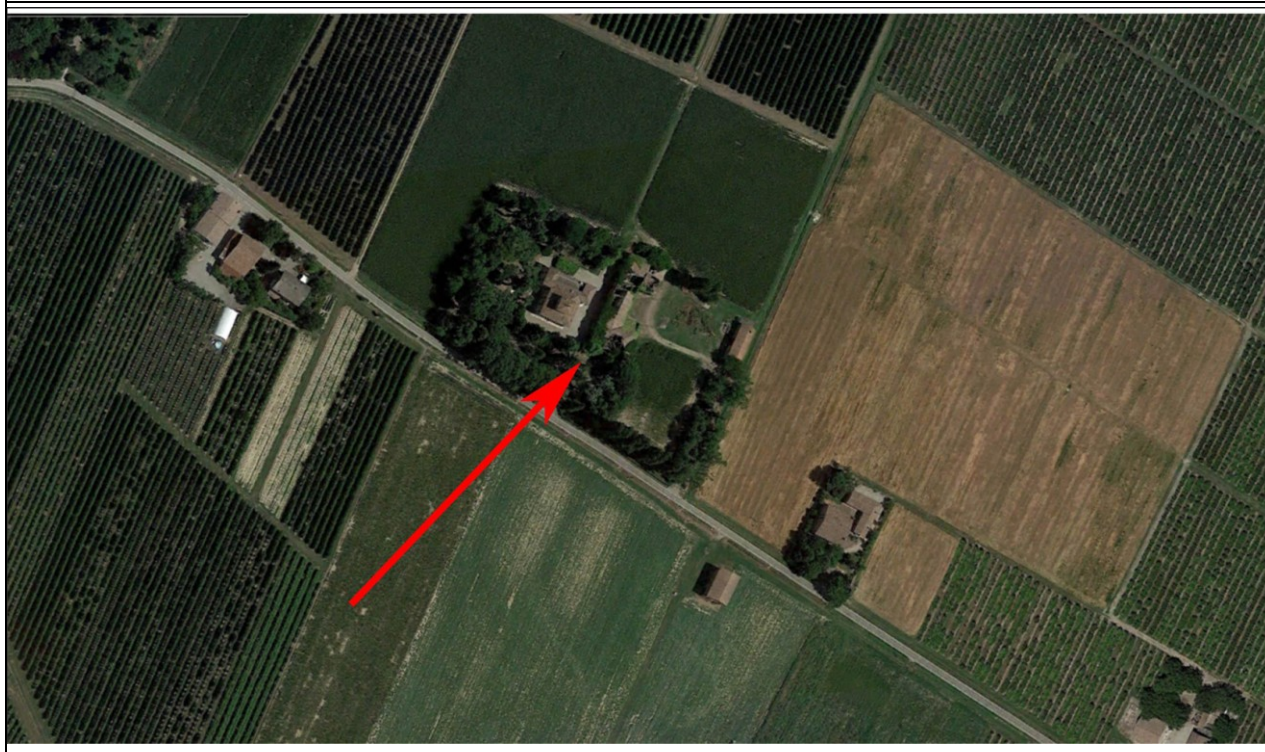
Localita': Lotto localizzato in Via Vaccara

Dati catastali: Foglio 17 Particella 66

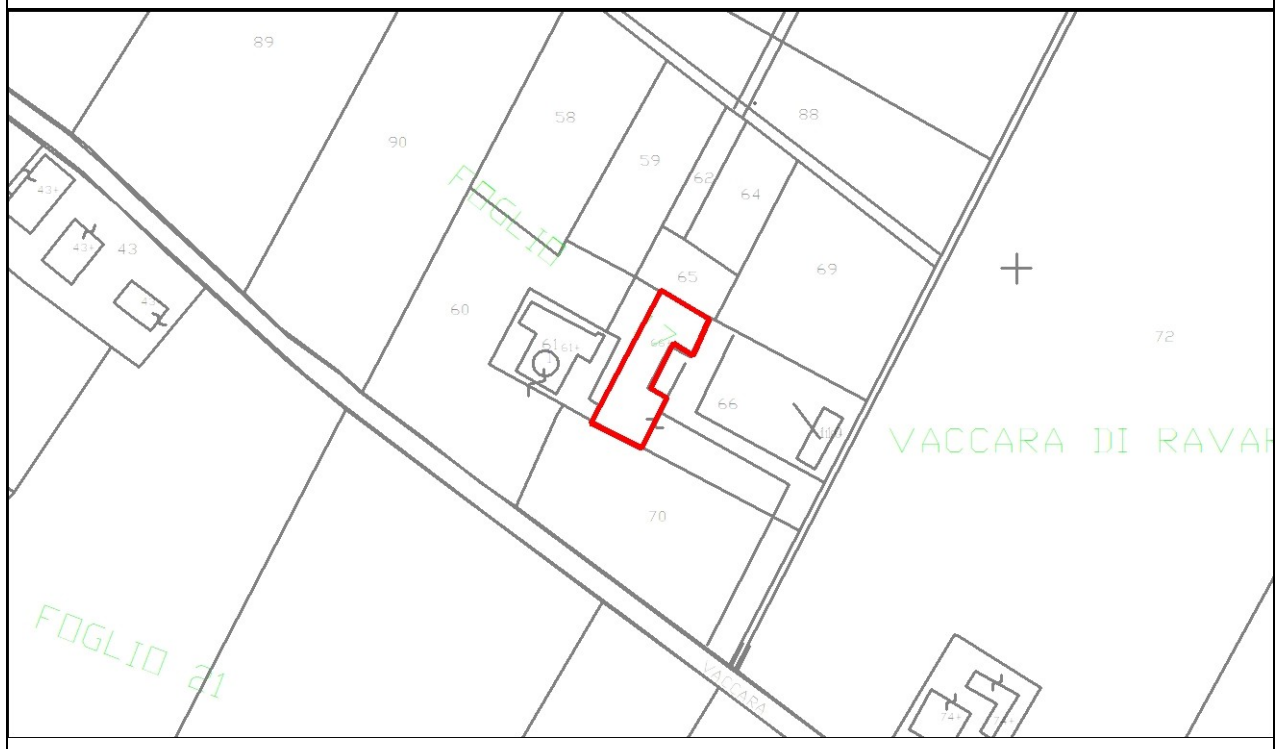
Ambito PRG vigente: Zona territoriale omogenea
A – zona culturale ambientale (art.15).- Vincolo
A2.2

Tipo di richiesta: Rimozione del Vincolo

Ortofoto



Catasto – Scala 1:2.000



L'area in cui ricade l'edificio oggetto della variante si trova all'interno del parco della villa padronale conosciuta come Villa del Cardinal Vaccari, in adiacenza ad essa.

La villa è classificata alla scheda n.13 del censimento degli edifici di interesse storico nelle zone extraurbane.

L'edificio, oggetto di variante, aveva una destinazione di abitazione rurale e servizi non agricoli.

L'edificio versa in uno stato di conservazione pessimo, oltre ad essere crollato la maggior parte della copertura.

Per i danni presenti sull'edificio, come testimoniato dalla scheda Aedes (allegato A), non è stato possibile risalire al nesso di casualità tra gli eventi sismici verificatesi nel Maggio 2012 e l'effettivo stato preesistente agli stessi.

Nel Luglio 2016 la proprietà ha presentato una perizia asseverata ai sensi dell'art.6, 3° comma della L.R. 16 del 2012 per la richiesta di rimozione del vincolo stesso.

La Legge in tale articolo infatti riporta:

*“ La disciplina di tutela stabilita dalla pianificazione urbanistica per gli edifici di interesse storico architettonico, culturale e testimoniale, non trova applicazione nel caso di edifici vincolati dalla pianificazione interamente crollati a causa del sisma o interamente demoliti in attuazione di ordinanza comunale emanata per la tutela dell'incolumità pubblica. **La disciplina di tutela non trova inoltre applicazione per gli edifici vincolati dalla pianificazione ubicati fuori dai centri storici e dai nuclei storici non urbani, le cui strutture portanti verticali siano crollate per più del 50 per cento coinvolgendo la prevalenza delle strutture orizzontali e di copertura e avendo pertanto subito una irrimediabile compromissione delle caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche e testimoniali.** Nei restanti casi, gli interessati possono richiedere la revisione del vincolo stabilito dalla pianificazione, ai sensi dell'articolo 12, commi 4 e 5, presentando al Comune un'apposita perizia asseverata, con la quale il progettista abilitato documenta il pregiudizio strutturale e funzionale prodotto dal sisma che non consente il recupero dell'edificio se non attraverso la completa*

demolizione e ricostruzione dello stesso.”

Inoltre a testimonianza dei effettivi danni presenti sull'edificio si allega di seguito alla Relazione di variante la perizia asseverata per la rimozione del Vincolo (Allegato B).

Si riporta inoltre (Allegato C) la Relazione e analisi storica con la richiesta di eliminazione del vincolo in cui si dimostra la sua irrilevanza in rapporto all'impianto storico del complesso.

TIPOLOGIA 3: MODIFICHE NORMATIVE (M.V.)

3.1 M.N.1

Motivazione della Variante

La Variante ha riguardato l'adeguamento del testo nelle N.TA agli Atti di Coordinamento della Regione Emilia Romagna conseguenti l'entrata in vigore delle modifiche alla L.R. 15/2013.

3.2 M.N.2

Motivazione della Variante

La Variante ha riguardato l'adeguamento del testo nelle N.TA con la riparametrizzazione dell'edificabilità e della superficie accessoria rispetto alla D.A.L. 922 del 28/06/2017.

3.3 M.N.3

Motivazione della Variante

Predisposizione di un Abaco dei Colori per il riferimento dei colori tipo delle facciate e dei serramenti.

Per questa Variante è stato aggiunto l'Allegato A alle Norme Tecniche di Attuazione con l'Abaco dei Colori.

3.4 M.N.5

Motivazione della Variante

La Variante ha riguardato una differenziazione dei criteri generali di intervento sugli edifici Vincolati individuati all'interno e all'esterno delle Zone A e i criteri da adottarsi sugli edifici abitativi non vincolati in territorio extraurbano.

Per questa Variante sono stati modificati ed integrati gli articoli: art. 8 Capo II e art.27.2.

3.5 M.N.6

Motivazione della Variante

La Variante ha riguardato il recepimento della mappatura luoghi sensibili di cui alla L.R. n.5/2013.

Per questa Variante è stato integrato l'art.13 delle NTA.

3.6 M.N.7

Motivazione della Variante

La Variante ha riguardato una modifica normativa del numero di alloggi recuperabili limitatamente agli edifici classificati come beni culturali e quelli privi di interesse aventi tipologia tradizionale già accatastati all'urbano dal 1940 .

Per questa Variante è stato integrato l'art.19 Capo III comma 23.2)

3. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E DEL RISPETTO DEGLI STANDARD

Come previsto alla lettera c, comma 4, art.15, L.R. 47/1978 la capacità insediativa o incrementi delle zone omogenee D per i Comuni con abitanti teorici inferiori ai 30.000 abitanti e quindi anche per il Comune di Ravarino non deve prevedere nell'arco della validità del piano incrementi complessivi superiori al 6%.

Lo schema Direttore per il PRG (Giugno 1996) evidenziava un buon livello di attuazione delle previsioni del PRG vigente, inerenti le zone residenziali, stimando le potenzialità residue di capacità insediativa pari a 34.500 mq di cui 23.700 a Ravarino-Rami; 10.400 a Stuffione e 400 a Casoni.

Nella Variante 2003 la superficie utile per funzioni residenziali in incremento risulta pari a 14.618 mq a cui corrispondono 487 abitanti teorici, pari all'8,9% degli abitanti previsti dal Piano Vigente (5458).

L'incremento della capacità insediativa espresso in numero di alloggi (considerando le direttive dei parametri di misura della capacità insediativa del PTCP, art.46, punto 1.1.1, che indicano in 100 mq di Su la superficie dell'alloggio medio) risulta pari a 146 alloggi, che rappresentano il 17,7 % della capacità insediativa teorica del piano vigente (trasformata in numero di alloggi).

Nella Variante 2003 l'incremento complessivo di superficie per zone D risulta pari a 4490 mq.

La quantità complessiva di Zone D previste nel PRG corrisponde a 246.200 mq (dimensionamento teorico= 234.000 mq pag.58 Relazione Illustrativa Variante Generale al PRG); il 6% di questa quantità consiste in 14.772 mq (dimensionamento teorico = 14040 mq). Occorre altresì evidenziare che la variante specifica 2001 intervenuta su alcune aree produttive ha prodotto un incremento complessivo di 8.570 mq di superficie per zone D.

Nella Variante 2015 la superficie utile per funzioni residenziali in incremento risultava essere pari a 200 mq a cui sono corrisposti circa 6,6 abitanti teorici, pari al 0,11 % degli abitanti previsti dal Piano Vigente.

L'incremento della capacità insediativa espresso in numero di alloggi (considerando le direttive dei parametri di misura della capacità insediativa del PTCP, art.46, punto 1.1.1, che indicano in 100 mq di Su la superficie dell'alloggio medio) risulta pari a 2 alloggi, che rappresentano il 0,2 % della capacità insediativa teorica del piano vigente (trasformata in numero di alloggi).

Nella Variante 2015 la superficie per zone D diminuisce di 4.538 mq.

La presente Variante prevede un incremento della capacità insediativa per le seguenti modifiche:

N° Variante	Zona B - Completamento	Zona C – comparti di nuovo insediamento
M.NC.2 lettera A	703 mq	
M.NC.2 lettera C		2.120
M.NC.3	1.000 mq	
M.NC.4	- 400 mq	
M.NC.8	450 mq	

La Superficie complessiva per funzioni residenziali in incremento risulta essere pari a 4.273 a cui corrispondono circa 127 abitanti teorici, pari 2,32 % degli abitanti teorici previsti dal Piano Vigente (5458).

L'incremento della capacità insediativa espresso in numero di alloggi (considerando le direttive dei parametri di misura della capacità insediativa del PTCP, art.46, punto 1.1.1, che indicano in 100 mq di Su

la superficie dell'alloggio medio) risulta pari a circa 39 alloggi, che rappresentano il 4,7 % della capacità insediativa teorica del piano vigente (trasformata in numero di alloggi).

Si riporta di seguito una tabella contenente le modifiche quantitative determinate dalle varianti cartografiche che sono intervenute sugli spazi ed attrezzature collettive anche in relazione agli standard di legge.

Tabella sinottica – modifiche alle dotazioni di standard urbanistici (in mq)

N° Variante	Verde pubblico	Parcheggi	Attrezzature comuni
M.NC.2 lettera A	+ 5787		-3779
M.NC.2 lettera C	-13.000		
M.NC.3			-2300
M.NC.4			+ 557
M.NC.8	-2270		
Totale	-9483		-2036

Tabella di verifica degli standard urbanistici

	PRG VIGENTE		Variante Specifica 2018 (abitanti al 31/12/2017: 6132 abitanti teorici variante 2018 = 127 Totale 6259)		Standard di legge (L.R. 47/78)
	Mq/ab.	Valore assoluto (mq.)	Mq/ab.	Valore assoluto (mq.)	Mq/ab.
Verde pubblico attrezzato	50,77	311.311	48,22	301.828	12
Attrezzature scolastiche	9,65	59.200	9,46	59.200	6
Attrezzature comuni	8,58	52.625	8,08	50.589	4
Parcheggi pubblici	4,56	27.965	4,47	27.965	3
	73,56	451.101	70,23	439.582	25,00

4. COERENZA CON IL PTCP

Il Vigente PTCP 2009 della Provincia di Modena in relazione al processo di formazione dei Piani (art.50 comma7) in riferimento ai criteri per la limitazione dell'incremento del territorio urbanizzabile ai fini prevalentemente abitativi ha disposto per il Comune di Ravarino che non deve essere superata la quota del 5% del preesistente (al 2006) individuando un consumo di nuovo territorio ammissibile di 4,91 ha.

Si consideri che con l'ultima Variante al 2015 si è registrato un consumo di territorio, che era destinato a zona agricola, pari a 1,7 ha ovvero al 34% del massimo consumo di suolo., rimanendo così la possibilità di consumo di territorio entro i 3,21 ha

Con la presente Variante si registra:

Tabella sinottica – incremento del territorio urbanizzabile

N° Variante	ST prevista come nuovo suolo urbanizzabile (mq)
M.NC.1	12.511
M.NC.2 lettera A	/
M.NC.2 lettera B	/
M.NC.2 lettera C	13.000
M.NC.3	/
M.NC.4	/
M.NC.5	/
M.NC.6	/
M.NC.7	/
M.NC.8	2.270
Totale	27.781

Consumo di territorio ammissibile ad oggi: 3,21 ha corrispondente al 66% del preesistente (al 2006).

Con la presente Variante 2018 si registra un'ulteriore consumo di suolo di 2,79 ha ovvero al 57% del massimo consumo di suolo.

Rimane così la possibilità di consumo di territorio di 0,42 ha pari al 9% del massimo consumo di suolo.

ALLEGATO A
(SCHEDA AEDES VARIANTE M.V.5)



SCHEDA DI 1° LIVELLO DI RILEVAMENTO DANNO, PRONTO INTERVENTO E AGIBILITÀ
PER EDIFICI ORDINARI NELL'EMERGENZA POST-SISMICA

(AeDES 06/2008) Codice Richiesta

SEZIONE 1 Identificazione edificio

Provincia: MODENA
Comune: RAVARINO
Frazione/Località: _____
(denominazione Istat)

1 via VIA CICCARIA
2 corso _____
3 vicolo _____
4 piazza _____
5 altro _____
(Indicare: contrada, località, traversa, salita, etc.)

Coordinate geografiche (ED50 - UTM fuso 32-33) E _____ Fuso _____ N _____

Denominazione edificio o proprietario: PIAGIANINI IELUISIA IMONITIANIARI IGINILIA Codice Uso _____

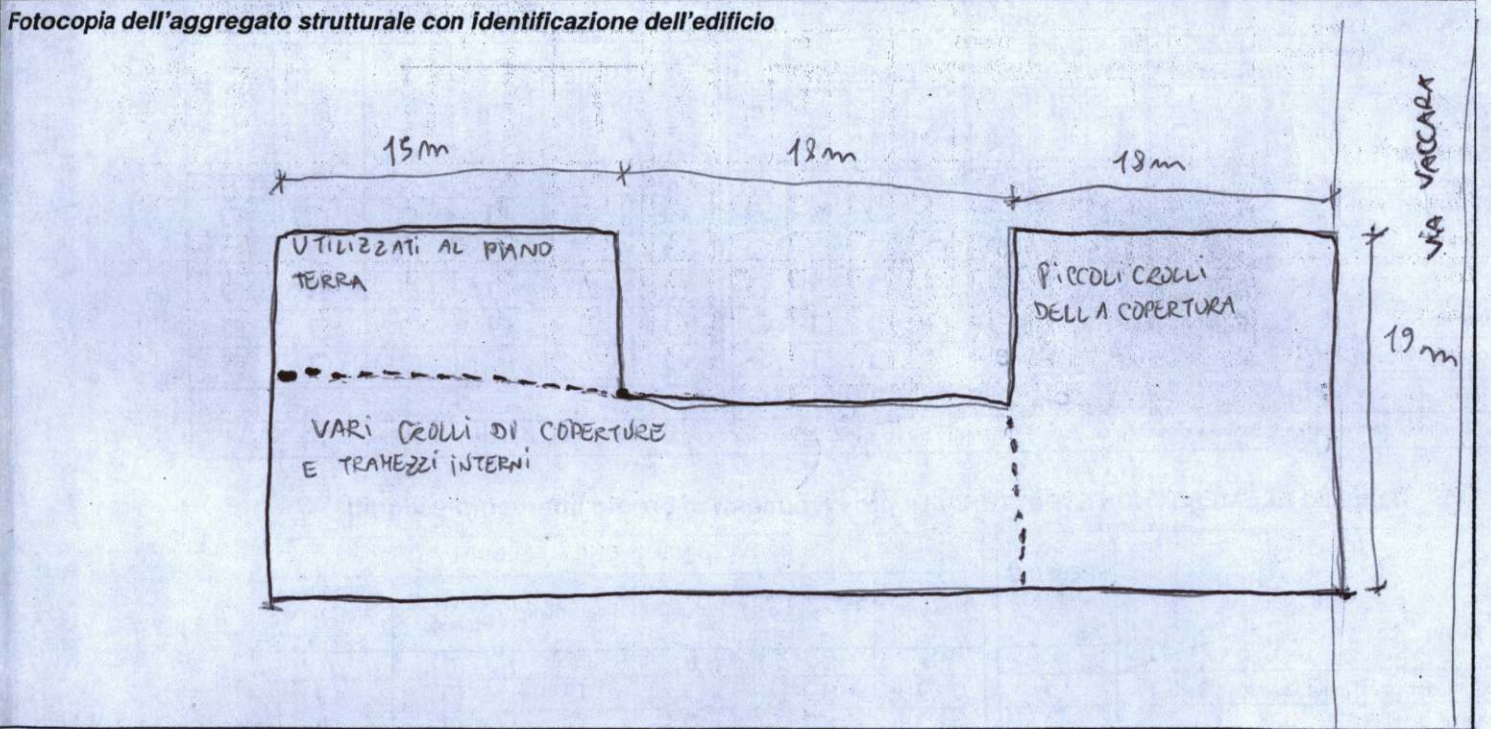
IDENTIFICATIVO SOPRALLUOGO 46168 giorno mese anno
Squadra 1798 Scheda n. _____ Data 03/10/13

IDENTIFICATIVO EDIFICIO Istat Reg. Istat Prov. Comune N° aggregato N° edificio
M.D.

Cod. di Località Istat _____ Tipo carta _____
Sez. di censimento Istat _____ N° carta _____

Dati Catastali Foglio _____ Allegato _____
Particelle _____

Posizione edificio 1 Isolato 2 Interno 3 D'estremità 4 D'angolo



SEZIONE 2 Descrizione edificio

Dati metrici				Età	Uso - esposizione			
N° Piani totali con interrati	Altezza media di piano [m]	Superficie media di piano [m²]		Costruzione e ristrutturaz. [max 2]	Uso	N° unità d'uso	Utilizzazione	Occupanti
01 09	1 0 ≤ 2,50	A 0 ≤ 50	I 0 400 ÷ 500	1 0 ≤ 1919	A <input type="checkbox"/> Abitativo	0 0 0		100 10 1
02 10	2 2.50 ÷ 3.50	B 0 50 ÷ 70	L 0 500 ÷ 650	2 0 19 ÷ 45	B <input type="checkbox"/> Produttivo	1 1 1	A 0 > 65%	1 1 1
03 11	3 3.50 ÷ 5.0	C 0 70 ÷ 100	M 0 650 ÷ 900	3 0 46 ÷ 61	C <input type="checkbox"/> Commercio	2 2 2	B 0 30 ÷ 65%	2 2 2
04 12	4 0 > 5.0	D 0 100 ÷ 130	N 0 900 ÷ 1200	4 0 62 ÷ 71	D <input type="checkbox"/> Uffici	3 3 3	C 0 < 30%	3 3 3
05 >12		E 0 130 ÷ 170	O 0 1200 ÷ 1600	5 0 72 ÷ 81	E <input type="checkbox"/> Serv. Pub.	4 4 4	D 0 Non utilizz.	4 4 4
06	Plani interrati	F 0 170 ÷ 230	P 0 1600 ÷ 2200	6 0 82 ÷ 91	F <input type="checkbox"/> Deposito	5 5 5	E 0 In costruz.	5 5 5
07	A 0 C 0 2	G 0 230 ÷ 300	Q 0 2200 ÷ 3000	7 0 92 ÷ 01	G <input type="checkbox"/> Strategico	6 6 6	F 0 Non finito	6 6 6
08	B 0 D 0 ≥ 3	H 0 300 ÷ 400	R 0 > 3000	8 0 ≥ 2002	H <input type="checkbox"/> Turis-ricet.	7 7 7	G 0 Abbandon.	7 7 7
						Proprietà A 0 Pubblica B 0 Privata		8 8 8
								9 9 9

La scheda va compilata per un intero edificio intendendo per edificio una unità strutturale "cielo terra", individuabile per le caratteristiche tipologiche e quindi distinguibile dagli edifici adiacenti per tali caratteristiche e anche per differenza di altezza o età di costruzione e/o piani sfalsati, etc.

La scheda è divisa in 9 sezioni. Le informazioni sono generalmente definite annoverando le caselle corrispondenti; in alcune sezioni la presenza di caselle quadrate (□) indicano la possibilità di multiscelta: in questi casi si possono fornire più indicazioni; le caselle tonde (○) indicano la possibilità di una singola scelta. Dove sono presenti le caselle □ si deve scrivere in stampatello appoggiando il testo a sinistra ed i numeri a destra.

Sezione 1 - Identificazione edificio.
Indicare i dati di localizzazione: Provincia, Comune e Frazione.
IDENTIFICATIVO SCHEDA: Il rilevatore riporta il proprio numero assegnato dal coordinamento centrale, un numero progressivo di scheda e la data del sopralluogo.
IDENTIFICATIVO EDIFICIO
L'organizzazione del rilevamento prevede un Coordinamento tecnico e la collaborazione dell'ufficio tecnico comunale. Questo ha a l'altro il compito di assistenza per l'espletamento del lavoro dei rilevatori e per l'individuazione degli edifici. L'edificio in generale non pre-individuato ed è quindi compito del rilevatore il suo riconoscimento e la sua identificazione sulla cartografia riportata allo spazio della prima facciata. Il codice identificativo dell'edificio, costituito dall'insieme dei dati della prima riga nello spazio in grigio, viene poi assegnato, in modo univoco, presso il coordinamento comunale dove i rilevatori, dopo la visita comunicano l'esito del sopralluogo. La numerazione degli aggregati e degli edifici deve essere tenuta aggiornata in una cartografia generale presso il coordinamento comunale in modo che i rilevatori possano riferire le site di sopralluogo, che sono richieste in genere su unità immobiliari, all'edificio che effettivamente le contiene. Per l'identificativo, il n° di carta, i dati Istat e i dati catastali è necessario quindi avvalersi della collaborazione del coordinamento comunale.
Posizione edificio: se l'edificio non è isolato su tutti i lati, va indicata la sua posizione all'interno dell'aggregato (Interno, d'estremità, angolo).
Denominazione edificio o proprietario: indicare la denominazione se edificio pubblico o il nome del condominio o di uno dei proprietari se privato (es.: Condominio Verde, Rossi Mario).

Sezione 2 - Descrizione edificio
Piani totali con interrati: indicare il numero di piani complessivi dell'edificio dallo spiccatto di fondazioni incluso quello di sottotetto o se praticabile. Computare interrati i piani mediamente interrati e più di metà della loro altezza.
Altezza media di piano: indicare l'altezza che meglio approssima la media delle altezze di piano presenti.
Superficie media di piano: va indicato l'intervallo che comprende la media delle superfici di tutti i piani.
Età (2 opzioni): è possibile fornire 2 indicazioni: la prima è sempre l'età di costruzione, seconda è l'eventuale anno in cui si sono effettuati eventuali interventi sulle strutture.
Uso (multiscelta): indicare i tipi di uso presenti nell'edificio.
Utilizzazione: l'indicazione abbandonato si riferisce al caso di non utilizzato in cattive condizioni.

Sezione 3 - Tipologia (massimo 2 opzioni)
Gli edifici in muratura si possono segnalare le due combinazioni: strutture orizzontali e verticali prevalenti o più vulnerabili; ad esempio: volte senza catene e muratura in pietrame al 1° livello (2B) o ai rigidi (in c.a.) e muratura in pietrame al 2° livello (6B). La muratura è distinta in due tipi in ragione della qualità (materiali, ante, realizzazione) e per ognuno è possibile segnalare anche la presenza di cordoli o catene se sono sufficientemente diffusi; è anche da rilevare l'eventuale presenza di pilastri isolati, siano essi in muratura, acciaio o legno e/o la presenza di situazioni miste di muratura e strutture intelaiate. Gli edifici si considerano con strutture intelaiate di c.a. o d'acciaio, se l'intera struttura portante è in c.a. o in acciaio. Situazioni miste (muratura-telai) o rinforzi vanno indicate, con modalità multiscelta, nelle colonne G ed H della parte "struttura".

c.a. (o altre strutture intelaiate) su muratura
muratura su c.a. (o altre strutture intelaiate)
Muratura mista a c.a. (o altre strutture intelaiate) in parallelo sugli stessi piani

H1: Muratura rinforzata con iniezioni o intonaci non armati
H2: Muratura armata o con intonaci armati
H3: Muratura con altri o non identificati rinforzi
Per le strutture intelaiate le tamponature sono irregolari quando presentano dissimmetrie in pianta e/o in elevazione o sono in pratica completamente assenti in un piano in almeno una direzione.

Sezione 4 - Danni ad ELEMENTI STRUTTURALI PRINCIPALI ...
I danni da riportare nella sezione 4 sono quelli "apparenti", cioè quelli riscontrabili a vista. Nella tabella ogni riga è riferita ad un tipo di componente l'organismo strutturale, mentre le colonne sono differenziate in modo da consentire di rilevare i livelli di danno presenti sulla componente e le relative estensioni in percentuale rispetto alla sua totalità nell'edificio.
La definizione del livello di danno riscontrato è di particolare rilevanza, essa è basata sulla scala macrosismica europea EMS98, integrata con le definizioni puntuali utilizzate nelle schede di rilievo GNDT. In particolare si farà riferimento alla sommaria descrizione riportata di seguito, maggiori dettagli sono riportati nel manuale:
D1 danno leggero è un danno che non cambia in modo significativo la resistenza della struttura e non pregiudica la sicurezza degli occupanti a causa di cadute di elementi non strutturali; il danno è leggero anche se queste ultime possono rapidamente essere scongiurate.
D2-D3 danno medio - grave: è un danno che potrebbe anche cambiare in modo significativo la resistenza della struttura senza che venga avvicinato palesemente il limite del crollo parziale di elementi strutturali principali.
D4-D5 danno gravissimo: è un danno che modifica in modo evidente la resistenza della struttura portandola vicino al limite del crollo parziale o totale di elementi strutturali principali. Stato descritto da danni superiori ai precedenti, incluso il collasso.

Provvedimenti di pronto intervento eseguiti: sono quelli che con tempi e mezzi limitati conseguono una eliminazione o riduzione accettabile del rischio; vanno indicati quelli già messi in atto.
Sezione 5 - Danni ad ELEMENTI NON STRUTTURALI...
Per gli elementi non strutturali va indicata la presenza del danno e gli eventuali provvedimenti già in atto, con modalità multiscelta.

Sezione 6 - Pericolo ESTERNO ed interventi di (p.i.) eseguiti
Indicare i pericoli indotti da costruzioni adiacenti e/o dal contesto e gli eventuali provvedimenti presi, con modalità multiscelta.
Sezione 7 - Terreno e fondazioni
Va individuata la morfologia del sito ed eventuali dissesti sul terreno e/o sulla fondazione, in atto o temibili.

Sezione 8 - Giudizio di AGIBILITÀ
Il rilevatore stabilisce le condizioni di rischio dell'edificio (tabella valutazione del rischio) sulla base delle informazioni raccolte, dell'ispezione visiva e delle proprie valutazioni, relativamente alle condizioni strutturali (Sezione 3 e 4 - Tipologia e danno), alle condizioni degli elementi non strutturali (Sezione 5), al pericolo derivante dalle altre costruzioni (Sezione 6) e alla situazione geotecnica (Sezione 7); L'esito B va indicato quando la riduzione del rischio si può conseguire con il pronto intervento (opere di consistenza limitata, di rapida e facile esecuzione che rendono agibile l'edificio). L'esito D solo in casi particolarmente problematici e soprattutto se si tratta di edifici pubblici la cui inagibilità compromette funzioni importanti.
Unità immobiliari inagibili, famiglie e persone evacuate: sono da indicare gli effetti del giudizio di inagibilità, qualora confermato dal Sindaco; vanno pertanto indicate anche le famiglie e persone da evacuare, oltre a quelle che abbiano già lasciato l'edificio.
Provvedimenti di pronto intervento: indicare i provvedimenti necessari per rendere agibile l'edificio e/o per eliminare rischi indotti.

Sezione 9 - Altre osservazioni
Accuratezza della visita: indicare con quale livello di accuratezza e completezza è stato possibile effettuare il sopralluogo.
Sul danno, sui provvedimenti di pronto intervento, l'agibilità o altro: riportare le osservazioni che si ritengono importanti e che non sono state riportate in modo preciso nell'insieme.



SEZIONE 3 Tipologia (multiscelta; per gli edifici in muratura indicare al massimo 2 tipi di combinazioni strutture verticali-solai)

Strutture verticali	Non identificate	Strutture in muratura								Altre strutture		
		A tessitura irregolare e di cattiva qualità (Pietrame non squadrato, ciottoli,...)				A tessitura regolare e di buona qualità (Blocchi; mattoni; pietra squadrata,...)				Telai in c.a.	<input type="checkbox"/>	
		Senza catene o cordoli	Con catene o cordoli	Senza catene o cordoli	Con catene o cordoli	Pilastrini isolati	Mista	Rinforzata	Telai in c. a.	<input type="checkbox"/>		
Strutture orizzontali	A	B	C	D	E	F	G	H	REGOLARITA'	Non regolare	Regolare	
Non identificate	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Volte senza catene	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	G1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Volte con catene	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Travi con soletta deformabile (travi in legno con semplice tavolato, travi e voltine,...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	NO	G2	H2
Travi con soletta semirigida (travi in legno con doppio tavolato, travi e tavelloni,...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Travi con soletta rigida (solai di c.a., travi ben collegate a solette di c.a.,...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	G3	H3

Copertura	
<input type="checkbox"/> Spingente pesante	<input type="checkbox"/> Non spingente pesante
<input type="checkbox"/> Spingente leggera	<input type="checkbox"/> Non spingente leggera

SEZIONE 4 Danni ad ELEMENTI STRUTTURALI e provvedimenti di pronto intervento (P.I.) eseguiti

Livello - estensione	DANNO ⁽¹⁾										PROVVEDIMENTI DI P.I. ESEGUITI					
	D4-D5 Gravissimo			D2-D3 Medio grave			D1 Leggero			Nullo	Nessuno	Demolizioni	Cerchiature e/o tiranti	Riparazione	Puntelli	Transenne e protezione passaggi
	> 2/3	1/3 - 2/3	< 1/3	> 2/3	1/3 - 2/3	< 1/3	> 2/3	1/3 - 2/3	< 1/3							
Componente strutturale - danno preesistente	A	B	C	D	E	F	G	H	I	L	A	B	C	D	E	F
Strutture verticali	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Solai	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Scale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Copertura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tamponature-tramezzi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Danno preesistente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Di ogni livello di danno indicare l'estensione solo se esso è presente. Se l'oggetto indicato nella riga non è danneggiato campire Nullo.

SEZIONE 5 Danni ad ELEMENTI NON STRUTTURALI e provvedimenti di pronto intervento eseguiti

Tipo di danno	PRESENZA DANNO	PROVVEDIMENTI DI P.I. ESEGUITI					
		Nessuno	Rimozione	Puntelli	Riparazione	Divieto di accesso	Transenne e protezione passaggi
Distacco intonaci, rivestimenti, controsoffitti...	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Adattamenti tegole, comignoli...	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Adattamenti cornicioni, parapetti...	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Adattamenti altri oggetti interni o esterni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Danno alla rete idrica, fognaria o termoidraulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Danno alla rete elettrica o del gas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

SEZIONE 6 Pericolo ESTERNO indotto da altre costruzioni e provvedimenti di p.i. eseguiti

Rischio potenziale	PERICOLO SU			PROVVEDIM. DI P.I. ESEGUITI	
	Edificio	Via d'accesso	Vie interne	Divieto di accesso	Transenne e protez. passaggi
Colli o cadute da altre costruzioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interruzione di reti di distribuzione	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

SEZIONE 7 Terreno e fondazioni

MORFOLOGIA DEL SITO

DISSESTI (in atto o temibili): Versanti incombenti Terreno di fondazione

Cresta Pendio forte Pendio leggero Pianura Assenti Generati dal sisma Acuiti dal sisma Preesistenti

SEZIONE 8 Giudizio di agibilità

RISCHIO	Valutazione del rischio				Esito di agibilità					
	STRUTTURALE (sez. 3 e 4)	NON STRUTTURALE (sez. 5)	ESTERNO (sez. 6)	GEOTECNICO (sez. 7)	A	B	C	D	E	F
BASSO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
BASSO CON PROVVEDIMENTI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ALTO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(1) riportare nella colonna argomento della Sez. 9 l'esito e nelle annotazioni le parti di edificio inagibili (esiti B, C) e le cause di rischio esterno (esito F)

Sull'accuratezza della visita

1 Solo dall'esterno 2 Parziale 3 Completa (> 2/3)

4 Non eseguito per: a Sopralluogo rifiutato (SR) b Rudere (RU) c Demolito (DM) d Proprietario non trovato (NT) e Altro (AL)

Provvvedimenti di pronto intervento di rapida realizzazione, limitati (*) o estesi ()**

*	**	PROVVEDIMENTI DI P.I. SUGGERITI	*	**	PROVVEDIMENTI DI P.I. SUGGERITI
1	<input type="checkbox"/>	Messa in opera di cerchiature o tiranti	7	<input type="checkbox"/>	Rimozione di comicioni, parapetti, aggetti
2	<input type="checkbox"/>	Riparazione danni leggeri alle tamponature e tramezzi	8	<input type="checkbox"/>	Rimozione di altri oggetti interni o esterni
3	<input type="checkbox"/>	Riparazione copertura	9	<input type="checkbox"/>	Transennature e protezione passaggi
4	<input type="checkbox"/>	Puntellatura di scale	10	<input type="checkbox"/>	Riparazioni delle reti degli impianti
5	<input type="checkbox"/>	Rimozione di intonaci, rivestimenti, controsoffittature	11	<input type="checkbox"/>	
6	<input type="checkbox"/>	Rimozione di tegole, comignoli, parapetti	12	<input type="checkbox"/>	

Unità immobiliari inagibili, famiglie e persone evacuate

Unità immobiliari inagibili _____ Nuclei familiari evacuati _____ N° persone evacuate _____

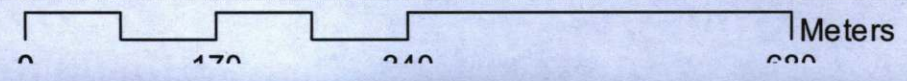
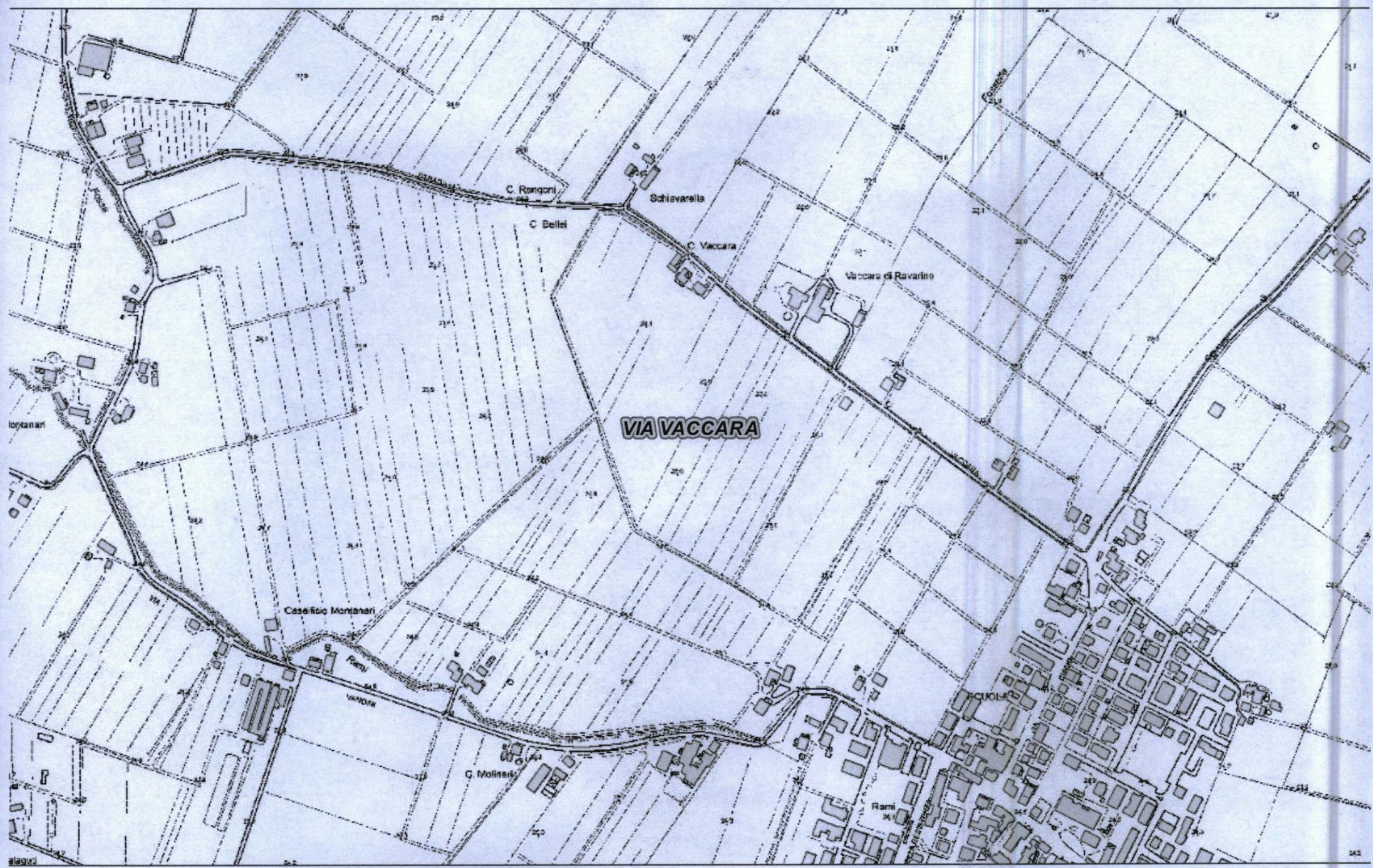
SEZIONE 9 Altre osservazioni

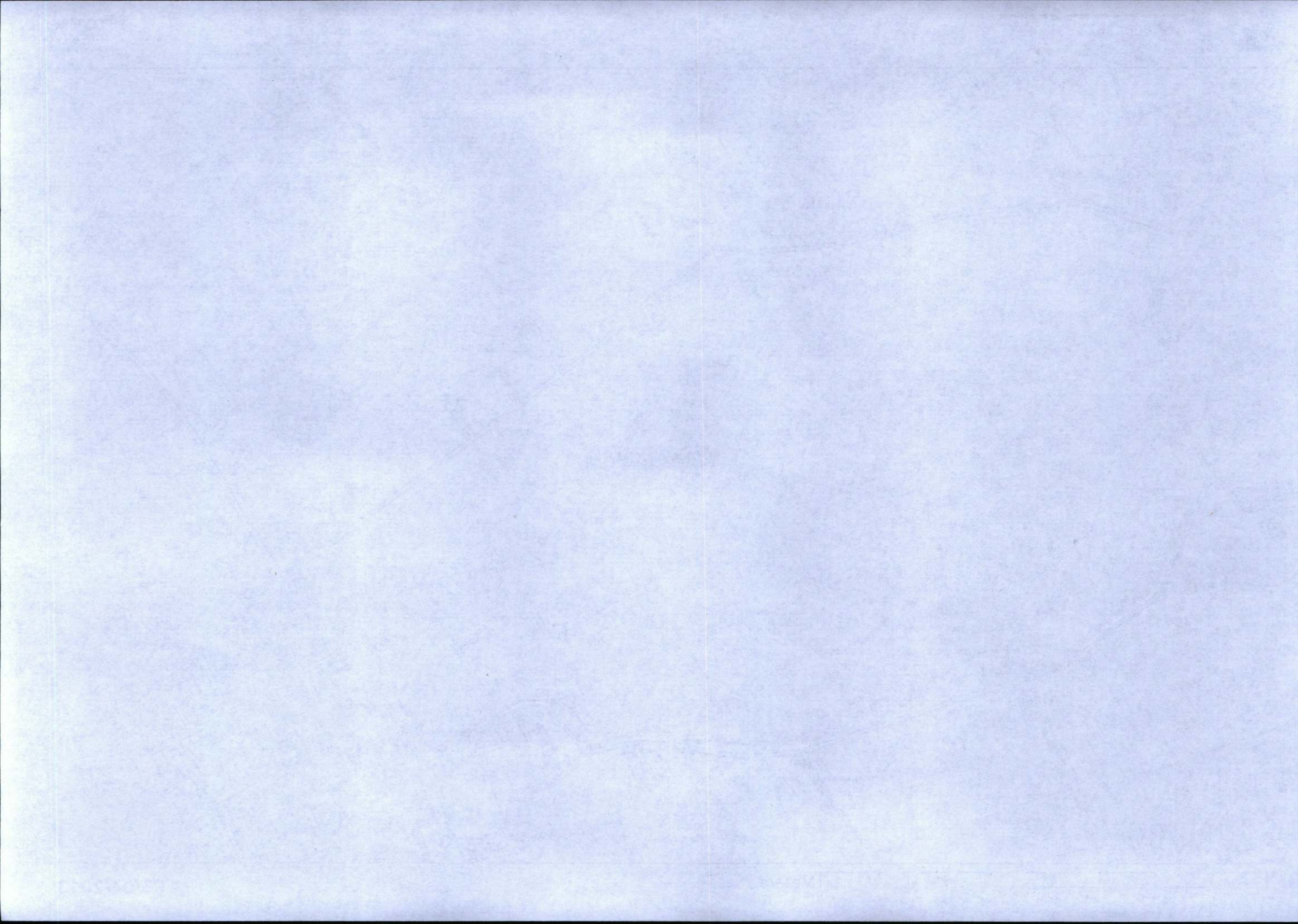
Sul danno, sui provvedimenti di pronto intervento, l'agibilità o altro

Argomento	Annotazioni	Foto d'insieme dell'edificio	spilla
	TRATTASI DI UN EDIFICIO IN PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE E PRIVO DI OGNI STATO DI MANUTENZIONE, DI NOTEVOLI DIMENSIONI E UTILIZZATO SOLO IN PARTE. PRESO ATTO DELLA SITUAZIONE IN ESSERE NON SI ESPRIME NESSUN GIUDIZIO DI AGIBILITÀ POICHÉ NON È POSSIBILE REALIZZARE AL NESSO DI CASUALITÀ FRA GLI EVENTI SISMICI VERIFICATESI E L'EFFETTIVO STATO PREESISTENTE AGLI STESSI.		

Il compilatore (in stampatello)
GERARDO BARTOLINI
FRANCESCO SAVERIO MURGO

Firma
Gerardo Bartolini





ALLEGATO B
(PERIZIA ASSEVERATA VARIANTE M.V.5)

**COMUNE DI RAVARINO
PROVINCIA DI MODENA**

IL TECNICO

VIGNOLPROJECT di Ing. Marco Lanzotti
Via Bontempelli 401
41058 Vignola (MO)
tel.: 059 767705
fax: 059 767705
e-mail: info@vignolproject.it

DATA

LUGLIO 2016

COMMITTENTE

SIG.RA MONTANARI GIULIA

PERIZIA ASSEVERATA
Art. 6, comma 3, LR 16/2012

**VignolProject - Studio Tecnico di Ing. Marco Lanzotti**

Via Bontempelli 401 - 41058 Vignola
tel. 059.76.77.05 - Cell.328.86.87.382 - info@vignolproject.it
P.IVA 02892093362 - CF LNZMRC74S23L885Z
www.vignolproject.it   

PERIZIA ASSEVERATA CIRCA LA GRAVITA' DEL PREGIUDIZIO STRUTTURALE E FUNZIONALE PRODOTTO DAL SISMA

Perizia asseverata attestante l'effettiva gravità del pregiudizio strutturale e funzionale prodotto dal sisma a motivazione della richiesta di autorizzazione alla demolizione per successiva ricostruzione dell'immobile oggetto della presente, ai sensi dell'Art.6, comma 3, LR 16/2012.

Relazione tecnico-esplicativa e documentazione fotografica

Io sottoscritto Ing. Marco Lanzotti, nato a Vignola (MO), il 23/11/1974, con studio in Via Bontempelli 401, 41058 Vignola (MO), Tel/Fax 059 767705, e-mail ing.lanzotti@vignolproject.it, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Modena, n° 2262, in qualità di tecnico incaricato dalla committenza, relativamente all'immobile sito in Via Vaccara n°7, 41017 Ravarino (MO), contraddistinto catastalmente al Fg. 17, Mapp. 66, di proprietà della Sig.ra Montanari Giulia, C.F.: MNTGLI65B66F257G e della Sig.ra Paganini Elisa C.F.: PGNLSE32T52G186O, redigo la presente perizia ai sensi dell'Art.6, comma 3, LR 16/2012.

Localizzazione dello stabile:



Immagine: Vista aerea – individuazione dell'immobile oggetto di perizia

In seguito al sopralluogo ispettivo del 03.04.2013 di cui alla relativa scheda di 1° livello di rilevamento danno, pronto intervento e agibilità per edifici ordinari nell'emergenza post-sismica AeDES n° 06745_00011036034000044531, squadra n°1798, identificativo sopralluogo n° 46186, non veniva espresso alcun esito di agibilità per l'immobile in oggetto.

Il sottoscritto ha effettuato rilievi ispettivi presso l'immobile in oggetto, in presenza della proprietà, potendo accedere, per motivi di sicurezza, al solo perimetro della costruzione oltre che all'androne di passaggio tra il fronte principale (verso la villa) ed il retro del fabbricato. Le altre zone dell'edificio manifestano evidenti danneggiamenti a livello della copertura, con crolli consistenti, rendendo pertanto non accessibili i locali sottostanti, a tutti i livelli.

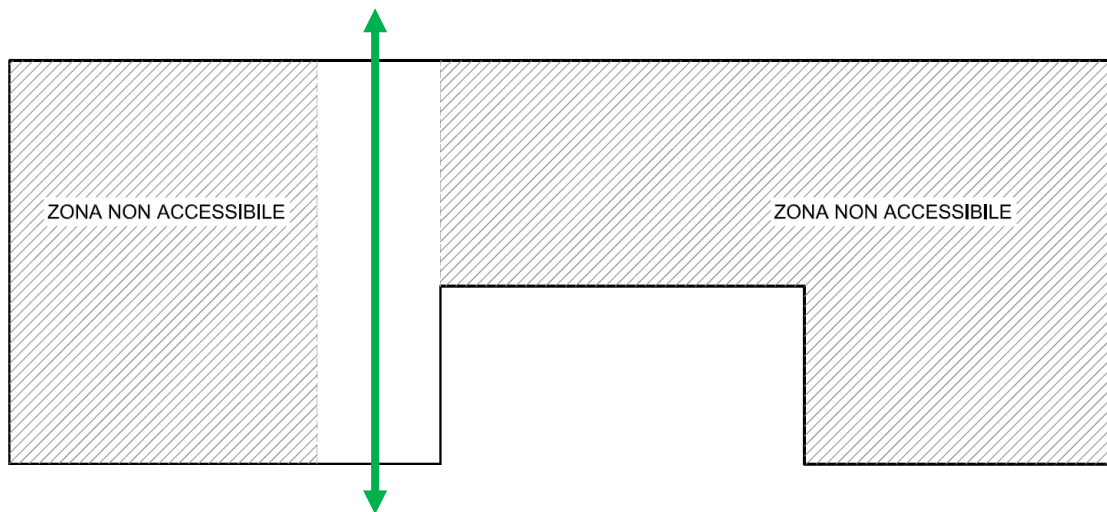


Immagine: Ingombro di massima del fabbricato – Individuazione del passaggio accessibile al PT

L'edificio in oggetto nasce come fabbricato di servizio per la villa cardinalizia adiacente. La distribuzione interna prevedeva spazi per l'alloggio dei mezzadri, e spazi per il ricovero degli animali, degli attrezzi e delle colture.

Sull'edificio insiste un vincolo comunale in virtù della posizione di servizio del fabbricato nei confronti della villa. Con riferimento al vincolo, nella scheda comunale si legge quanto segue: *"il grande rustico s'accompagna alla villa con propria fisionomia e con sufficiente dignità"*.

La scheda n°13 relativa all'aggregazione (villa-rustico) definisce inoltre l'immobile oggetto di perizia come Abitazione Rurale (AR) e non individua per lo stesso alcun elemento di interesse tipologico/architettonico.

Lo scrivente, sulla base dei sopralluoghi effettuati, è concorde nel descrivere l'edificio come sufficientemente dignitoso, e rileva che il fabbricato risulta effettivamente privo di elementi di interesse tipologico/architettonico.

Si ritiene inoltre che la villa non possa perdere alcuna caratteristica di pregio dalla possibile non presenza del fabbricato oggetto di perizia, in seguito ad un eventuale intervento di demolizione dello stesso, essendo attualmente venuto a mancare l'originale legame di strumentalità con l'edificio principale, che gli conferisce la sopradescritta considerazione.

Dalle indagini personalmente effettuate presso l'archivio storico della provincia è emerso che sia il fabbricato della villa, sia quello di servizio, sono stati oggetto di successive compravendite e successioni tra i proprietari terrieri che entravano in possesso del fondo.

Sui fabbricati è stata svolta una ricerca per catastali e partite, effettuata a ritroso ed in contemporanea per entrambi gli edifici, a partire dal quadro d'unione del comune di Ravarino aggiornato fino al 1937; i differenti riferimenti catastali dei fabbricati appaiono difatti sempre legati alla medesima partita. Il fabbricato di servizio (nominato "casa" ed, in seguito, "casa ora rurale") e la villa adiacente (nominata "casino") risultano presenti all'interno del registro catastale contemporaneamente in tutte le partite, sino alla revisione del registro catastale del 1890.

Troviamo inoltre nota e descrizione dell'edificio della villa all'interno del volume *"Le case, le pietre, le storie. Itinerari nei comuni della provincia di Modena"* a cura di Laretta Longagnani, Antonella Manicardi e Elisa Schifani Confini, Grafiche Zanini Editore, 1993, nella sezione relativa al comune di Ravarino. La descrizione è la seguente: *«Villa appartenuta al cardinale ravarenese Ercole Vaccari. La villa è una tipica residenza di campagna a pianta quadrata con altana centrale, di origini cinquecentesche. Un campanile a bandiera testimonia la presenza di una cappella privata all'interno della villa. L'ingresso è caratterizzato da una bella cancellata in ferro, che nel 1752 appare in un disegno del perito Vaini. Nelle vicinanze della villa si può scorgere un originale forno antico con la cupola della camera di cottura in mattoni crudi, architravi e trabeazioni in legno. Il forno è l'unico esempio di forno agreste rimasto nel territorio di Ravarino»*. Appare evidente la mancanza di un attuale legame d'interdipendenza tra l'immobile della villa e quello del fabbricato di servizio, oltre all'effettiva inconsistenza di un valore storico-testimoniale di quest'ultimo, tanto che gli autori del libro hanno indugiato sulla descrizione di interventi pertinentziali all'edificio principale, senza altresì prendere in considerazione la costruzione adiacente.

Per quanto concerne le strutture, il fabbricato in oggetto si configura come unica U.S., caratterizzata da continuità da cielo a terra per quanto riguarda il flusso dei carichi verticali, delimitata da spazi aperti e priva, al suo interno, di giunti strutturali. Gli elementi resistenti verticali ed orizzontali sono inoltre caratterizzati da omogeneità tipologica per tutto lo sviluppo dell'edificio, e sono legati in elevazione ed in pianta da un comune processo costruttivo (si rimanda al §8.7.1 delle Norme Tecniche per le costruzioni di cui al D.M. 14 gennaio 2008 ed al §C8A.3 della Circolare n. 617/2009 del CSLP).

L'edificio è caratterizzato da struttura portante in mattoni pieni e malta di calce, con orizzontamenti di differente tipologia. Per quanto è stato possibile visionare dalle aperture sui prospetti, si rileva la presenza di solai a voltine e solai con struttura in legno massiccio a doppia orditura (travi e travetti) e tavelle in laterizio. Il solaio di copertura, caratterizzato da struttura spingente, è ad orditura principale e secondaria in legno massiccio e tavolato ligneo, sopra al quale sono posizionati coppi in laterizio.

Si riportano di seguito immagini fotografiche del fabbricato per una migliore comprensione di quanto descritto:

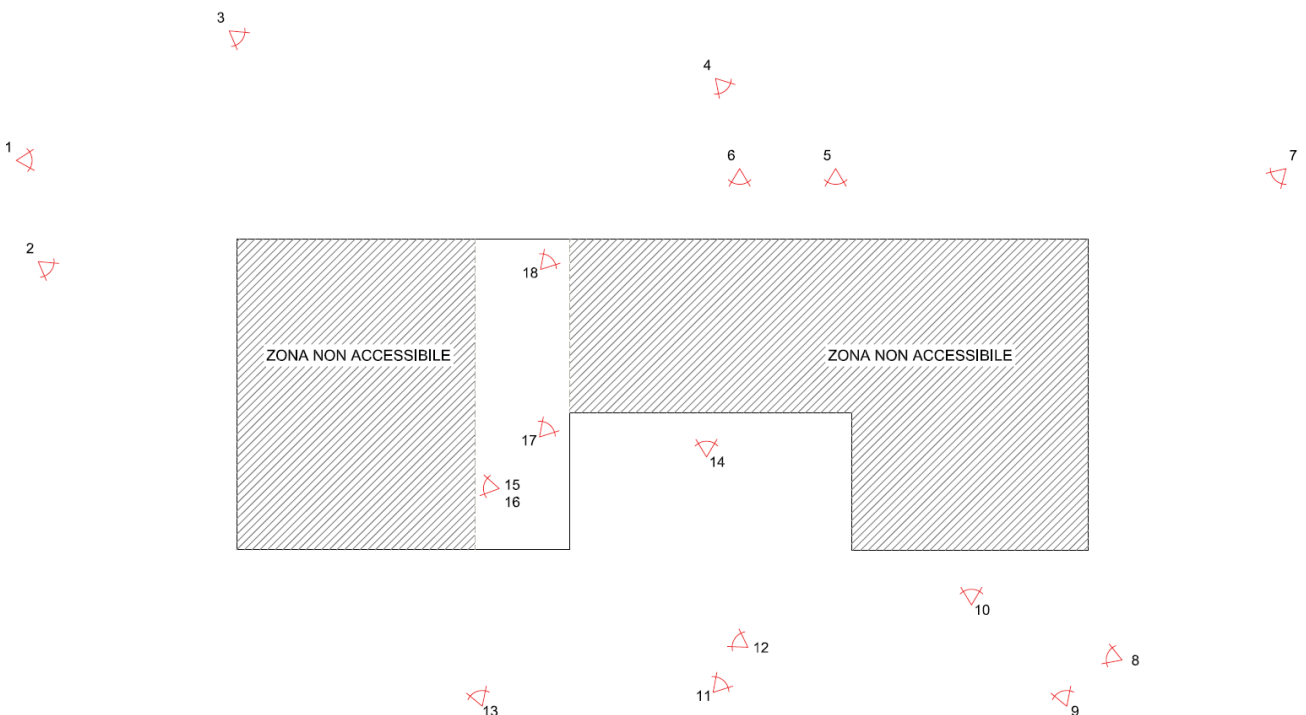


Immagine: punti di presa fotografici



Foto 1: Area cortiliva.
Sulla sinistra la villa cardinalizia, sulla destra l'edificio oggetto di perizia



Foto 2: Prospetto sud
Crollo del coperto ligneo verso l'interno del fabbricato



Foto 3: Prospetto ovest



Foto 4: Prospetto ovest

Crollo del coperto ligneo verso l'interno del fabbricato e del secondo impalcato.
Lesioni e crolli localizzati della muratura portante nella parte sommitale



Foto 5: Prospetto ovest - particolare
Crollo del coperto ligneo verso l'interno del fabbricato.
Lesioni e crolli localizzati della muratura portante nella parte sommitale



Foto 6: Prospetto ovest - particolare
Crollo del coperto ligneo verso l'interno del fabbricato.
Lesioni e crolli localizzati della muratura portante nella parte sommitale



Foto 7: Prospetto nord



Foto 8: Prospetto est
Crollo del coperto ligneo verso l'interno del fabbricato.
Lesioni e crolli localizzati della muratura portante nella parte sommitale



Foto 9: Prospetto est
Crollo del coperto ligneo verso l'interno del fabbricato.
Lesioni e crolli localizzati della muratura portante nella parte sommitale



Foto 10: Prospetto est - particolare
Crollo del coperto ligneo verso l'interno del fabbricato.
Lesioni e crolli localizzati della muratura portante nella parte sommitale



Foto 11: Prospetto est
Crollo del coperto ligneo verso l'interno del fabbricato.



Foto 12: Prospetto est



Foto 13: Prospetto est

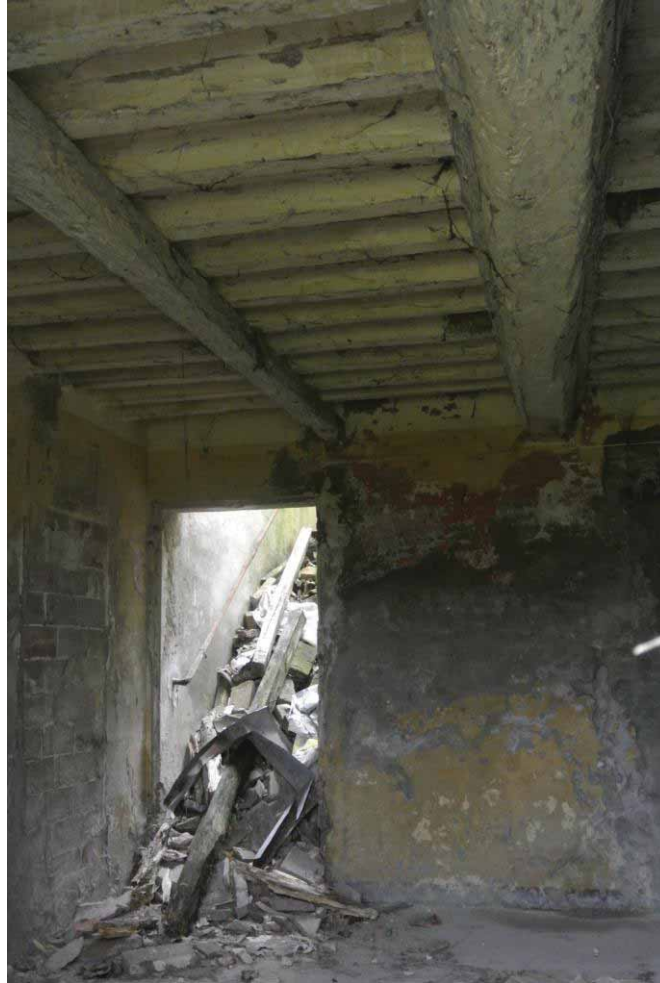


Foto 14: Macerie conseguenti il crollo del coperto ligneo verso l'interno del fabbricato e del secondo impalcato.



Foto 15: Crollo del coperto ligneo verso l'interno del fabbricato.
Vista da un'apertura dell'androne di passaggio tra il fronte principale (verso la villa) ed il retro del fabbricato.



Foto 16: Crollo del coperto ligneo verso l'interno del fabbricato.
Vista da un'apertura dell'androne di passaggio tra il fronte principale (verso la villa) ed il retro del fabbricato.

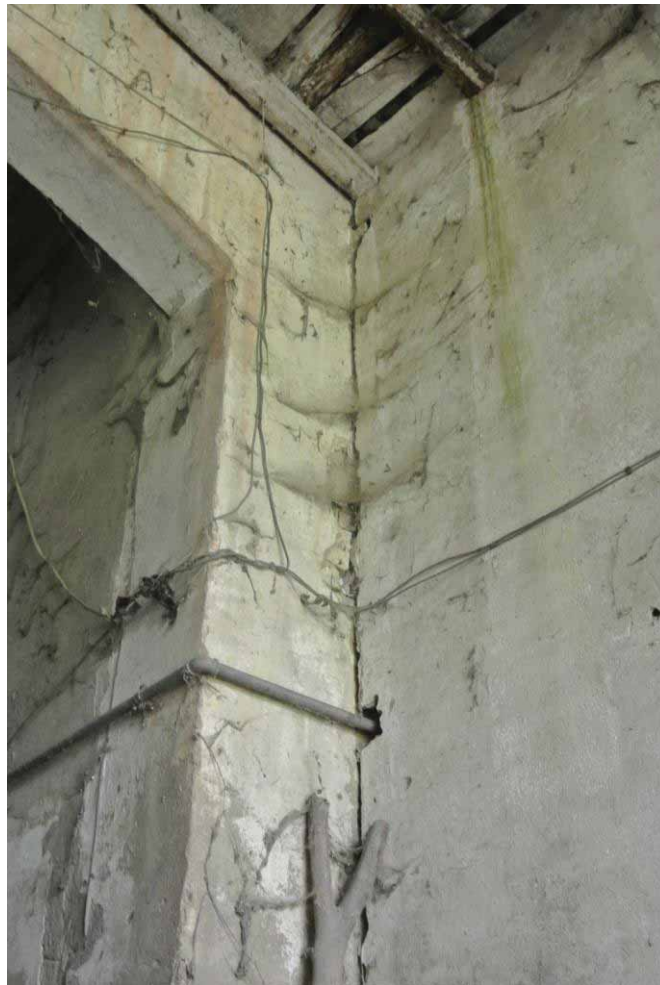


Foto 17: Distacchi tra pareti dell'androne di passaggio tra il fronte principale (verso la villa) ed il retro del fabbricato.



Foto 18: Distacchi tra pareti dell'androne di passaggio tra il fronte principale (verso la villa) ed il retro del fabbricato.



Immagine: Immagine satellitare – individuazione delle zone soggette al crollo

Come si può riscontrare dall'immagine satellitare sotto riportata e dalla documentazione fotografica prodotta, attualmente il fabbricato è interessato da crolli consistenti che coinvolgono più impalcati, principalmente riguardanti le strutture orizzontali, in due zone principali: parte della zona sud e gran parte della zona nord-ovest. E' possibile constatare che tali crolli risultano compatibili con l'effetto dell'azione orizzontale del sisma in quanto è plausibile ritenere che tale azione abbia scalzato le travi principali della copertura dalle loro sedi d'appoggio. Le immagini fotografiche mostrano difatti che le travi lignee della copertura non avessero alcun vincolo alle strutture portanti verticali, e fossero dunque libere di scorrere orizzontalmente se sollecitate in tale direzione, anche con forze di piccola entità.

Per quanto riguarda le strutture verticali, sono riscontrabili crolli parziali in corrispondenza degli appoggi perimetrali delle travi e dei travetti lignei del coperto caduti. Sono inoltre rilevabili alcuni distacchi localizzati di lieve entità ed un principio di cedimento fondale che ha portato a rottura il paramento soprastante con fessurazione diagonale. Complessivamente gran parte di superficie prospettica è infestata da rampicanti, ed è pertanto difficoltosa un'analisi più approfondita dello stato fessurativo della stessa.

In relazione a quanto sovra-esposto e preso atto che, allo stato attuale, il fabbricato costituisce un pericolo grave e imminente data la probabilità di un suo collasso globale, si rende necessario un intervento tempestivo sullo stesso, che si ritiene debba individuarsi quale intervento di **demolizione e successiva ricostruzione** data l'entità del danneggiamento.

Si ritiene inoltre che sia preferibile la riedificazione dell'immobile in oggetto in altro sedime, in quanto, venuto a mancare il legame funzionale con l'edificio principale, il quale non più ha necessità di essere ricostituito, la sua ricostruzione a maggiore distanza dalla villa cardinalizia, possa conferire ancora maggiore pregio alla stessa.

Si richiede pertanto l'eliminazione del vincolo stabilito dalla pianificazione e l'autorizzazione alla demolizione del fabbricato.

Vignola (MO), Luglio 2016

IL TECNICO

Ing. Marco Lanzotti

ALLEGATO C
(RELAZIONE STORICA VARIANTE M.V.5)

COMUNE DI RAVARINO



COMUNE DI RAVARINO
17 OTT 2018
Prot. <u>116.2/H</u>
Cat. <u>6</u> Cl. <u>J</u> Fasc.

**RICHIESTA DI VARIANTE ALLO
STRUMENTO URBANISTICO GENERALE
RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI POSTI A
RAMI DI RAVARINO IN VIA VACCARA N.886**

PROPONENTE

LA PROPRIETA': GIULIA MONTANARI



DOCUMENTO:

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

RICHIESTA DI VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI POSTI A RAMI DI RAVARINO IN VIA VACCARA N.886

Oggetto della richiesta di Variante allo Strumento Urbanistico vigente sono gli immobili individuati al Catasto Fabbricati e Terreni, Comune di Ravarino, foglio 17 , particelle n. 58, 59, 60, 61, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 88 e 90, per una superficie complessiva di circa 36.000 mq. di piena proprietà della richiedente sig.ra Giulia Montanari. Il compendio immobiliare deriva dallo scorporo dalla azienda agricola principale dei fabbricati (che fin dall'origine non erano strettamente funzionali all'attività agraria) e dei terreni di pertinenza.



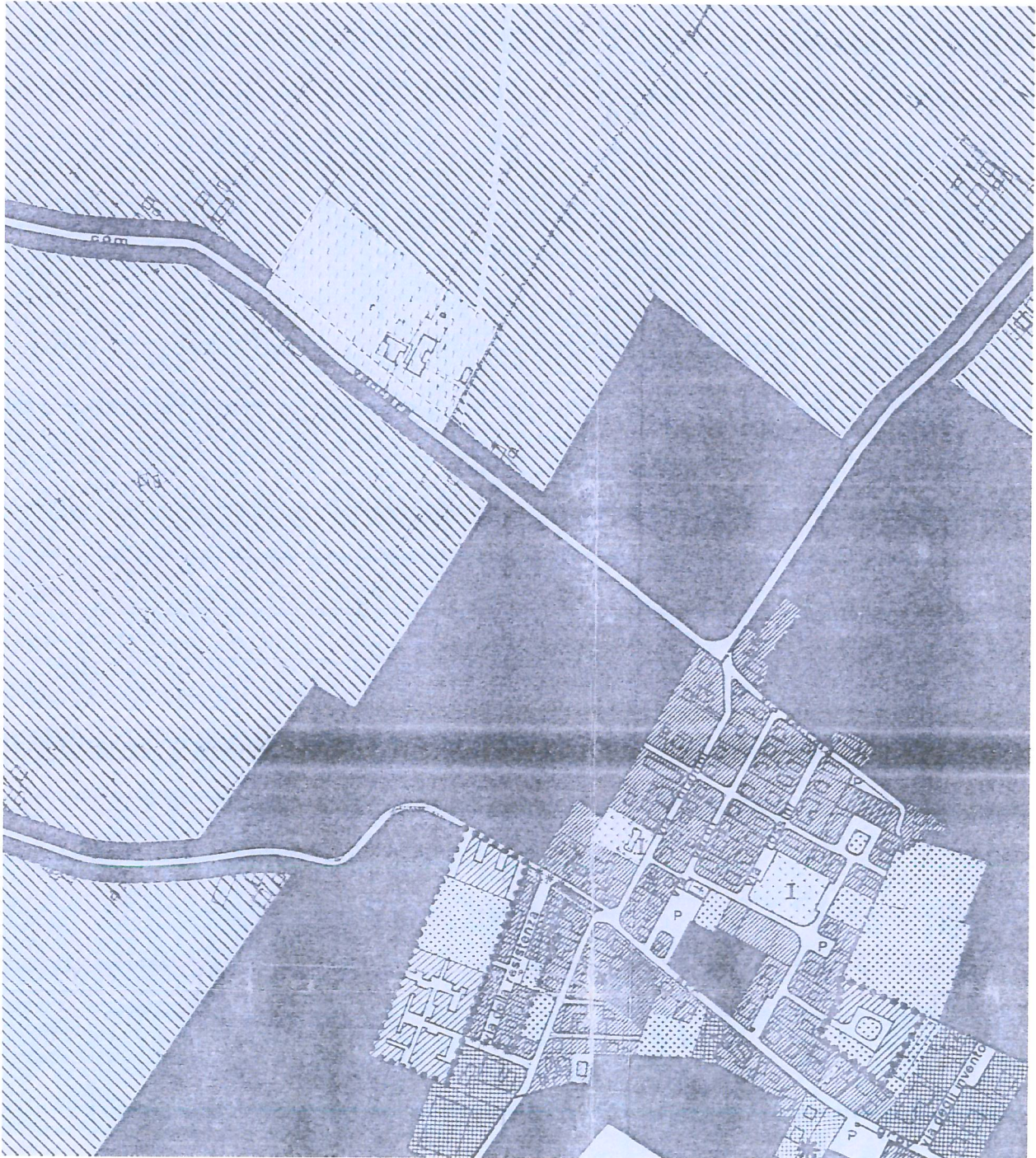
Immagine satellitare dell'area

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be the name of the person who prepared the document.

LA SITUAZIONE ATTUALE

L'edificio principale del compendio, la villa padronale (conosciuta come Villa del Cardinal Vaccari) è stata rilevata dal Comune di Ravarino in concomitanza della formazione del P.R.G attraverso il Censimento degli Edifici di Interesse Storico nelle zone extraurbane , alla scheda n.13.

L'edificio mantiene tutt'ora l'originaria funzione residenziale ed il parco si trova in uno stato di conservazione adeguato. Sulla villa padronale il Piano vigente impone il vincolo di interventi di restauro scientifico.



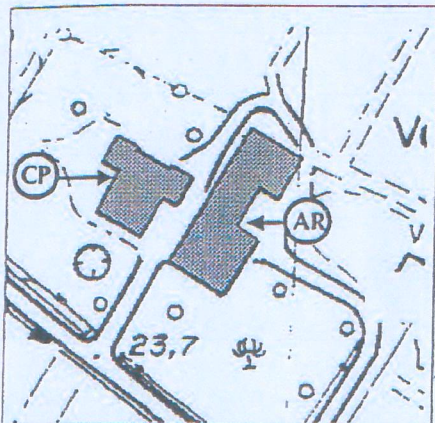
Stralcio del P.R.G. di Ravarino

comune di ravarino
ZONE EXTRAURBANE-CENSIMENTO DEGLI EDIFICI
DI INTERESSE STORICO - TESTIMONIALE

SCHEDA N.

13

RIFERIMENTI CARTOGRAFICI



STRALCIO C.T.R. (1994)

edifici di interesse

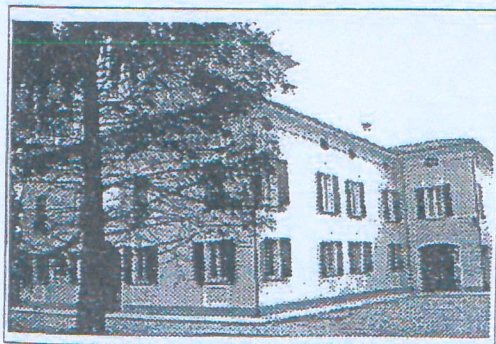
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



caratteri tipologici -CP-



caratteri tipologici -AR-



caratteri tipologici -CP-



FONTANA

CENSIMENTO DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO - TESTIMONIALE

SCHEDA N. 13

Via Vaccara

N. 306

Toponimo o Località: Vaccara di Ravarino

ELEMENTI IDENTIFICATIVI E DI DESCRIZIONE GENERALE

- TIPOLOGIA INSEDIATIVA

- Ad elementi separati
- Ad elementi congiunti
- A corte
- Edificio singolo

- NUMERO DI EDIFICI COSTITUENTI L'AGGREGAZIONE

2

- CARATTERI TIPOLOGICI DELLE COSTRUZIONI

- Abitazione rurale AR
- Fienile / stalla FS
- Barchessa BA
- Forno FO
- Bassocomodo BS
- Chiesa CH
- Villa VI
- Casa Padronale CP
- Oratorio OR
- Altro _____
- Altro _____
- Altro _____

NOTE:

- AREA DI PERTINENZA

- Viale d'accesso
- Alberi d'alto fusto
- Aia
- Giardino
- Pavimentazioni originarie
- Recinzioni originarie
- Pozzo
- Fontana
- Altro _____
- Altro _____

Aut

ELEMENTI DESCRITTIVI DI CIASCUN EDIFICIO DI INTERESSE

AR FS BA FO BS CH VI CP OR

- EPOCA DI COSTRUZIONE

Fino al 1800	.....	X							X					
Fino al 1900	.....												
Fino al 1945	.....												
Dopo il 1945	.....												

- DESTINAZIONE D'USO

Abitazione	.....	X							X					
Servizi agricoli	.....												
Servizi non agricoli	.....	X												
Laboratorio artigiano	.....												
Negozi, bar, ristoranti	.....												
Edificio inutilizzato	.....												
Altro uso ( )	.....												

- PIANTA

Quadrangolare	.....												
Rettangolare	.....												
Articolata	.....	X							X					

- NUMERO DI PIANI

.....	3								3					
-------	---	--	--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--

- STRUTTURA VERTICALE

Mattoni	.....	X							X					
Pietra	.....												
Cemento Armato	.....												
Altro ( )	.....												

- TIPOLOGIA DI COPERTURA

A una falda	.....												
A due falde (capanna)	.....												
A quattro falde (padiglione)	.....												
Composta	.....	X							X					
Altro ( )	.....												

- MATERIALE DI COPERTURA

Coppi	.....	X							X					
Tegole piane	.....												
Altro ( )	.....												

Alu.

L'altro grande edificio, anch'esso censito alla scheda 13 con l'attribuzione di destinazione ad abitazione rurale e servizi non agricoli, versa invece in uno stato di conservazione pessimo, essendo da tempo crollata una parte significativa della copertura.

Per evitare ulteriori crolli che avrebbero potuto interessare la villa padronale, la proprietà ha provveduto da qualche anno a sostenere con adeguate impalcature il muro ad Ovest dell'edificio, senza peraltro ottenere un risultato che si possa considerare definitivo.





E' da notare che, nonostante la citata scheda attribuisca a questo secondo edificio un'origine pre-ottocentesca, tutta una serie di caratteristiche costruttive (documentate negli allegati fotografici) denunciano un'età della costruzione molto più limitata.

In ogni caso è assolutamente da escludere la contemporaneità e la coerenza tipologica con la villa padronale, non fosse altro per la distanza dei due fabbricati che impedisce ancora una adeguata e corretta percezione dell'edificio principale nella sua autonomia e nella relazione con il parco.

A questo proposito risulta interessante la mappa disegnata dal perito Lodovico Vaini nel 1752.

In essa la villa è raffigurata con precisione, così non è per il fabbricato in questione ameno che non lo si voglia vedere nel piccolo edificio posto a sinistra della stessa villa, certamente non paragonabile in alcun modo a quello oggi esistente; l'ipotesi di un errore di rappresentazione, d'altra parte, sarebbe in contraddizione con l'accuratezza del rilievo che della villa disegna perfino la cancellata.

A ben vedere infatti questo corpo di fabbrica più recente sembra essere stato impropriamente inserito nell'area occupata dal parco, "emarginandone" di fatto la porzione a Sud-Est.

Il vigente P.R.G. imporrebbe su questo fabbricato interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo B; è del tutto evidente però che oggi non esistono adeguate motivazioni per questo tipo di vincolo, per l'assenza di elementi di carattere architettonico, tecnologico, tipologico o storico che lo possano sostenere.

A questo proposito la proprietà ha presentato nel luglio del 2016 perizia asseverata ai sensi dell'art 6, 3° comma, della l.r. n. 16 del 2012 per la rimozione del vincolo stesso.

Inoltre val la pena di citare il testo "Le case, le pietre, le storie. Itinerari nei Comuni della provincia di Modena" (Longagnani, Manicardi, Schifani-Corfini, 1993) nel quale le autrici, descrivendo la villa fino ai dettagli della cancellata e del forno, trascurano del tutto il fabbricato di servizio, a dimostrazione della sua irrilevanza in rapporto all'impianto storico del complesso.

Infine nell'elaborato "Verifica dell'Edilizia tipologicamente notevole nel Comune di Ravarino" , alla scheda n. 62 relativa al compendio "alla Vaccara", del rustico si dice che:"s'accompagna alla villa con propria fisionomia e sufficiente dignità" senza descriverne elementi di qualsiasi pregio.

Mappa della Poss^{na} di Rag^{na} del Sig^{ro} Abram Michele
Rouighi posta nella Villa di Ravarino, Fatta da me Lodovico Vaini

Lodovico Vaini

publico Scrivano l'anno 1752

Bucche 22 Fauti 12

Sig^{ro} Sufano Sufano



MEZZOGIORNO

Mappa di Lodovico Vaini, 1752

M. A.

n. 60 - Via Argini, località "La Bocchetta", n.c. 1285 (A-H), cat: F.26, M.136, proprietari: Pignatti, Grana, Vescovini, Secchia, Rinaldi, Magni. Case padronali dei Montanari a schiera.

Le manomissioni subite, ed ancora in corso, non hanno alterato l'aspetto della loro origine secentesca.

Costruite su due piani più il granaio, portano ancora gli ampi archi dei portoni delle logge inferiori.

I davanzali rilevati in mattoni muovono la lunga facciata.

La parte occidentale, trasformata in tempi recenti in stalla (peraltro non più usata), reca ancora un bel portale con l'arco a tutto sesto scandito dalla chiave di volta e dai finti capitelli.

Classificazione proposta: B 2.

n. 61 - Via Vaccara, località "alla Vaccara", n.c.720, cat: F.17, M.74, prop: Marchi Nestere.

Originale antico forno totalmente integro.

Interessanti la cupola della camera di cottura in mattoni crudi, gli architravi e le trabeazioni in legno: unico esempio rimasto nel nostro territorio.

Classificazione proposta: B 1.

4013

n. 62 - Via Vaccara, località "alla Vaccara", n.c.806,808, cat: F.17, M.61,66,68,160, prop: Paganini Elisa.

Villa del Cardinal Vaccari - Complesso edilizio notevole per arte e per storia, formato dalla villa, dalle splendide cancelli e dai rustici.

La villa, di origini cinquecentesche, appartenuta (secondo la storico secentesco Vedriani) al cardinale ravennate Ercole Vaccari, è troppo nota per esigere descrizioni particolari in questi cenni.

L'attuale proprietaria vi ha eseguito un prudente restauro.

Il bellissimo ed elegante cancello, che già appare tale quale in un disegno del perito Vaini del 1752 e posto perfettamente al centro della fronte della villa, nel secolo scorso fu spostato, con ricostruzione fedele, nel luogo attuale.

Il grande rustico s'accompagna alla villa con propria fisionomia e con sufficiente dignità.

Un grande parco dai maestosi alberi secolari, abbattuti nell'immediato dopoguerra, circondava il complesso.

Classificazioni proposte:

per la villa e per il cancello: B 1

per gli edifici rusticali: A 2.

Al. ★