



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. 52 del 18/12/2018

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



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
2.9.	m.Nc.8 LOTTO STUFFIONE.....	44
	TIPOLOGIA 2: MODIFICHE VINCOLI (M.V.).....	48
2.2.	m.V.1 LOTTO VIA ROMA ANGOLO VIA CIMITERO.....	48
2.3.	m.V.2 LOTTO via VACCARA	53
2.4.	m.V.3 LOTTO STUFFIONE.....	56
2.5.	m.V.4 LOTTO VIA ROMA ANGOLO PIAZZA MARTIRI DELLA LIBERTA'	60
2.6.	m.V.5 ABITAZIONE RURALE pressi VILLA DEL CARDINAL VACCARI	64
	TIPOLOGIA 3: MODIFICHE NORMATIVE (M.V.)	67
3.1	m.N.1.....	67
3.2	m.N.2.....	67
3.3	m.N.3.....	67
3.4	m.N. 4	67
3.5	m.N. 5	67
3.6	m.N. 6	67
3.7	m.N.7	68
3.	VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E DEL RISPETTO DEGLI STANDARD	69
4.	COERENZA CON IL PTCP.....	71

Variante 2019

Il presente testo rappresenta la Relazione di Variante del PRG dotata con Delibera di Consiglio Comunale n°52 del 18/12/2018.

In modalità Revisione con carattere rosso per gli inserimenti e blu per le cancellazioni ed **evidenziate in giallo** vi sono le parti inserite o modificate in controdeduzione a seguito di osservazioni dei Privati o degli Enti competenti.

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;

- N° M.NC.8 LOTTO Via Matteotti 90/A Stuffione;

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.

N°7 M.N Recepimento della Normativa per la riduzione del rischio sismico

In fase di controdeduzione, in accoglimento alle Riserve della Provincia, si è provveduto all'aggiornamento normativo del PRG (variante 7° M.N.) e cartografico relativo al recepimento dello studio di micro zonazione sismica di secondo livello e CLE.

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 barrate 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

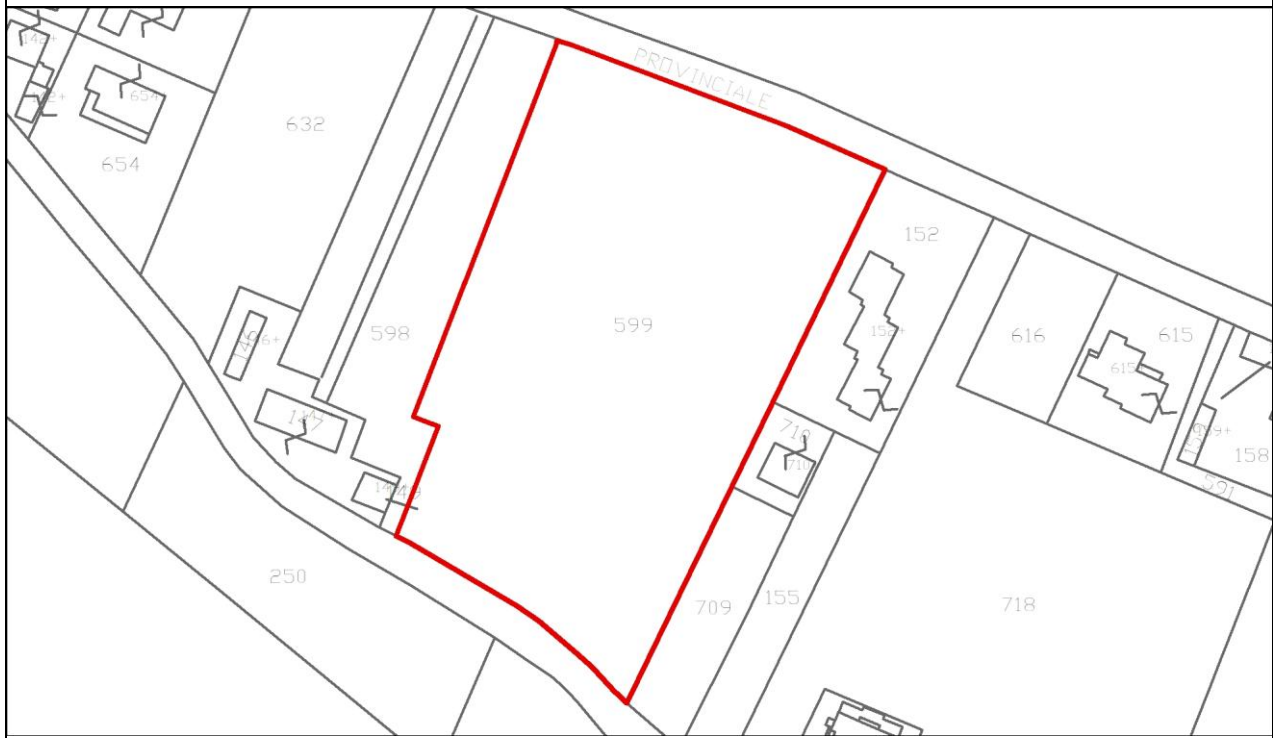
Ambito PRG vigente: Zona a destinazione ricettiva – alberghiera disciplinata dall'art.18 bis delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

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.

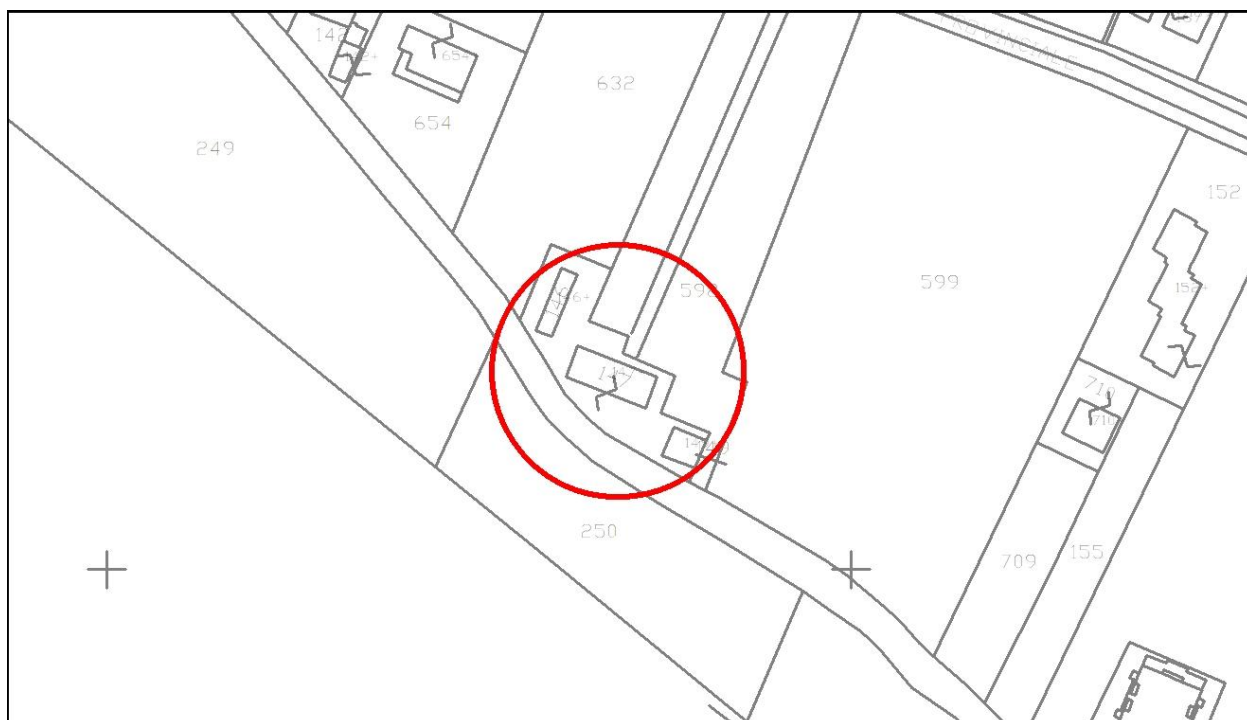
L'area in esame è stata oggetto di diverse richieste di varianti alla base di un eventuale accordo ex. Art.18 L.R. 20/2000. La proposta prevede il cambio di destinazione d'uso da Zona a destinazione ricettiva a Zona territoriale omogenea C – zona per nuovi insediamenti residenziali (art.17 NTA).

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.

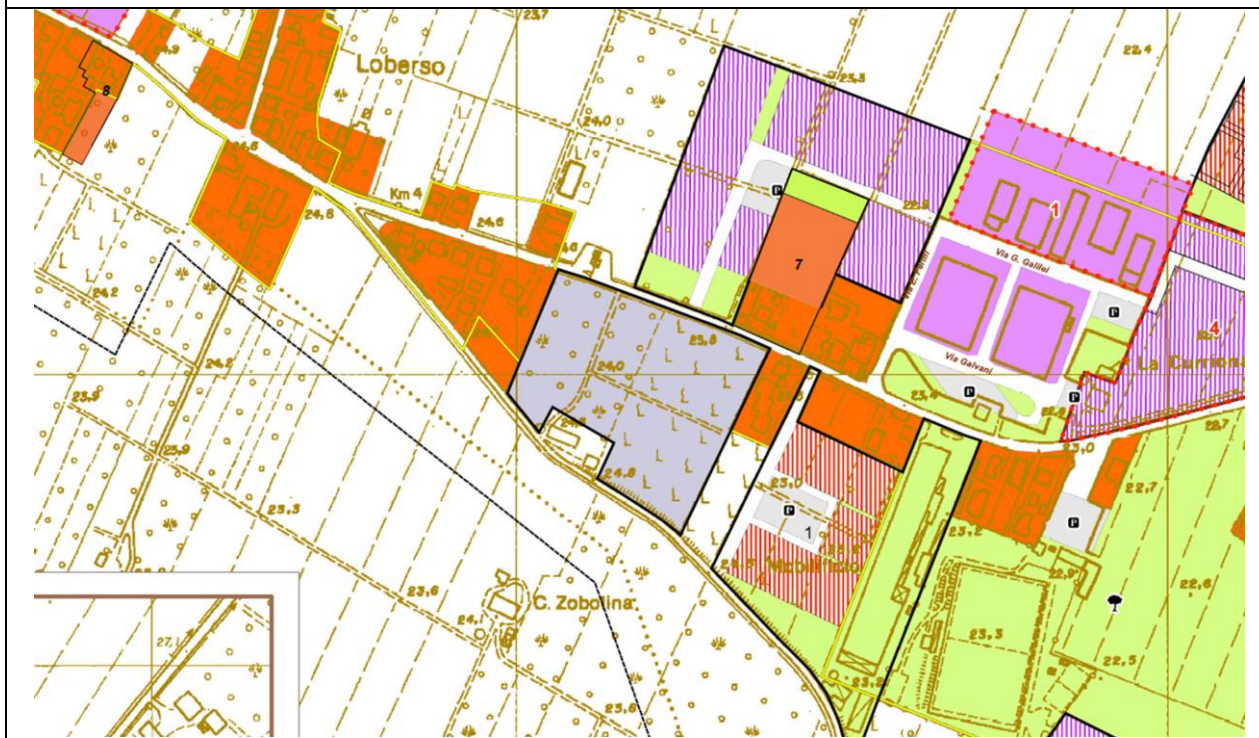
Per il riconoscimento del diritto edificatorio è stato calcolato un contributo straordinario per la Pubblica Amministrazione sulla base di una Stima dell' Agenzia delle Entrate.

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

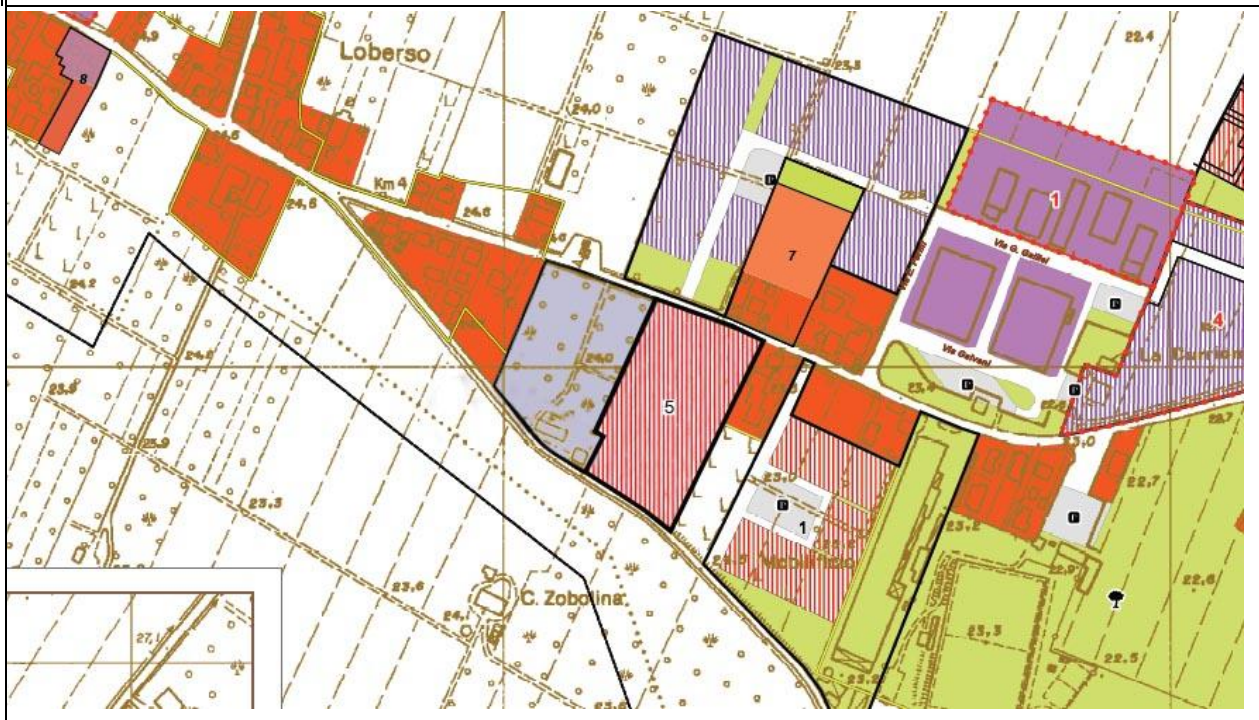
Si provvede inoltre a modificare la classificazione degli edifici situati tra via Canaletto e l'attuale zona del PRG a destinazione ricettiva – alberghiera individuati catastalmente al foglio 28 mappali 146 – 147 – 149 da territorio agricolo a Zona a destinazione ricettiva – alberghiera. In tale area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



PRG

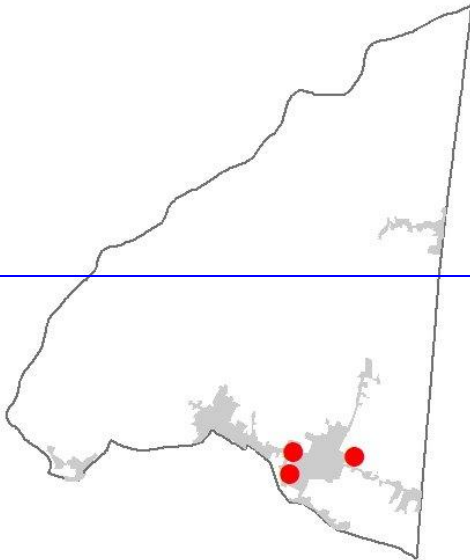


Variante PRG 2018/2019



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~~

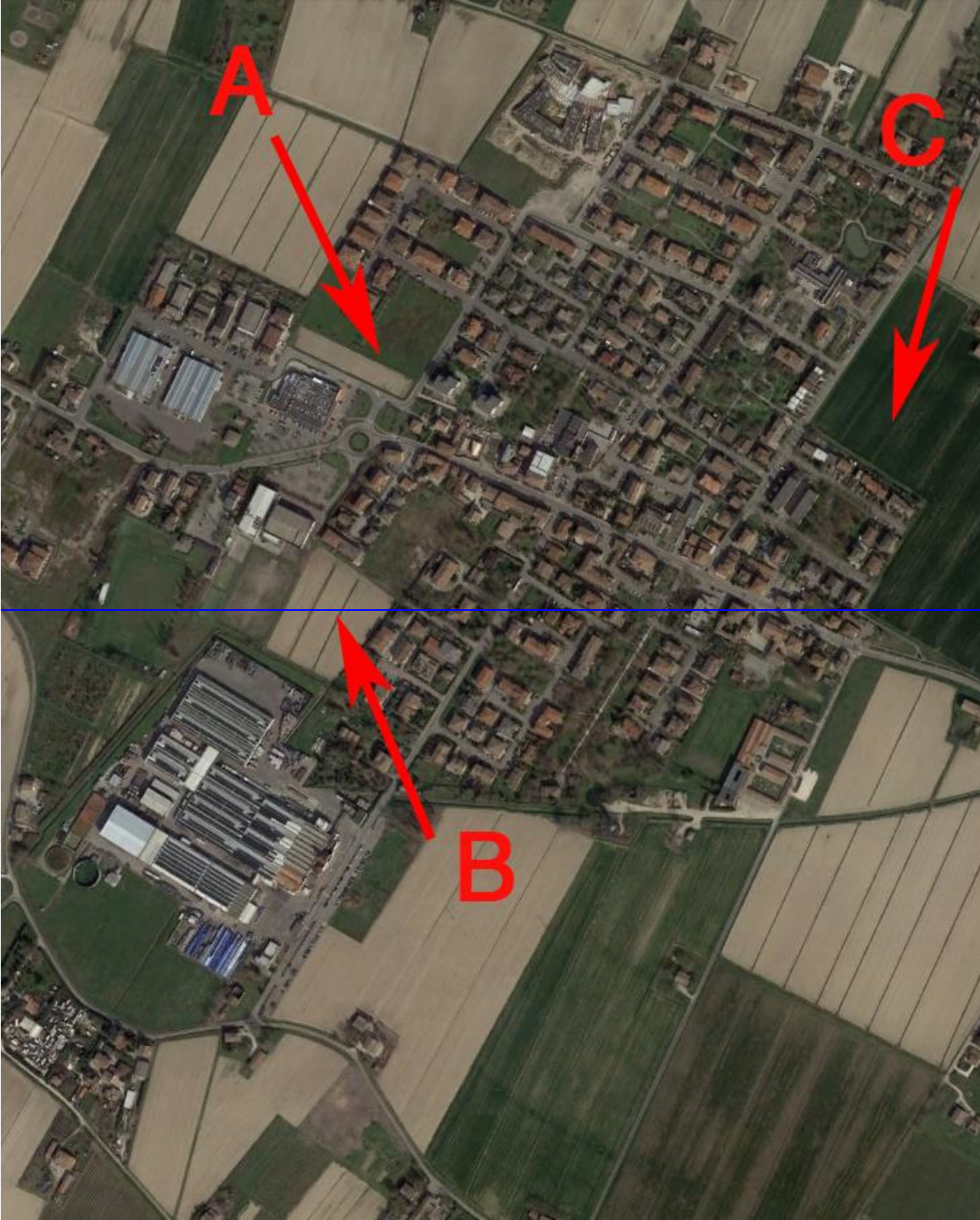
~~Foglio 29 particelle 204~~

~~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 omogenea 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).~~

~~Tale intervento in fase di controdeduzione è stato archiviato in quanto non si è raggiunto l'Accordo e non sono state presentate integrazioni entro i termini stabiliti.~~

Ortofoto



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

Foglio 22 particelle 255 e 253 Proprietà Società Costruzione Le Ville

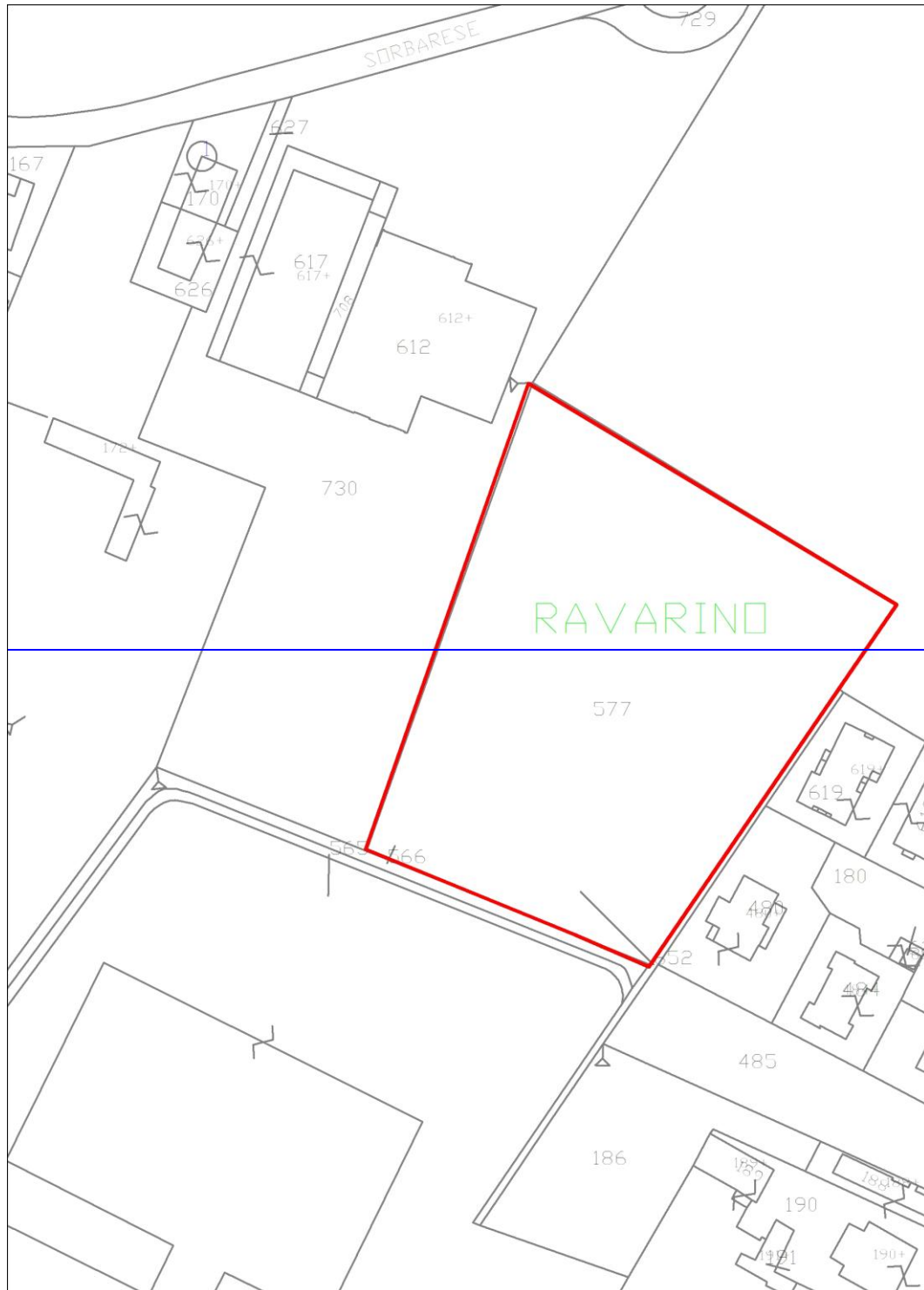
Foglio 22 particelle 254 e 294 Proprietà Immobiliare Navicello

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 particelle 204 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;~~

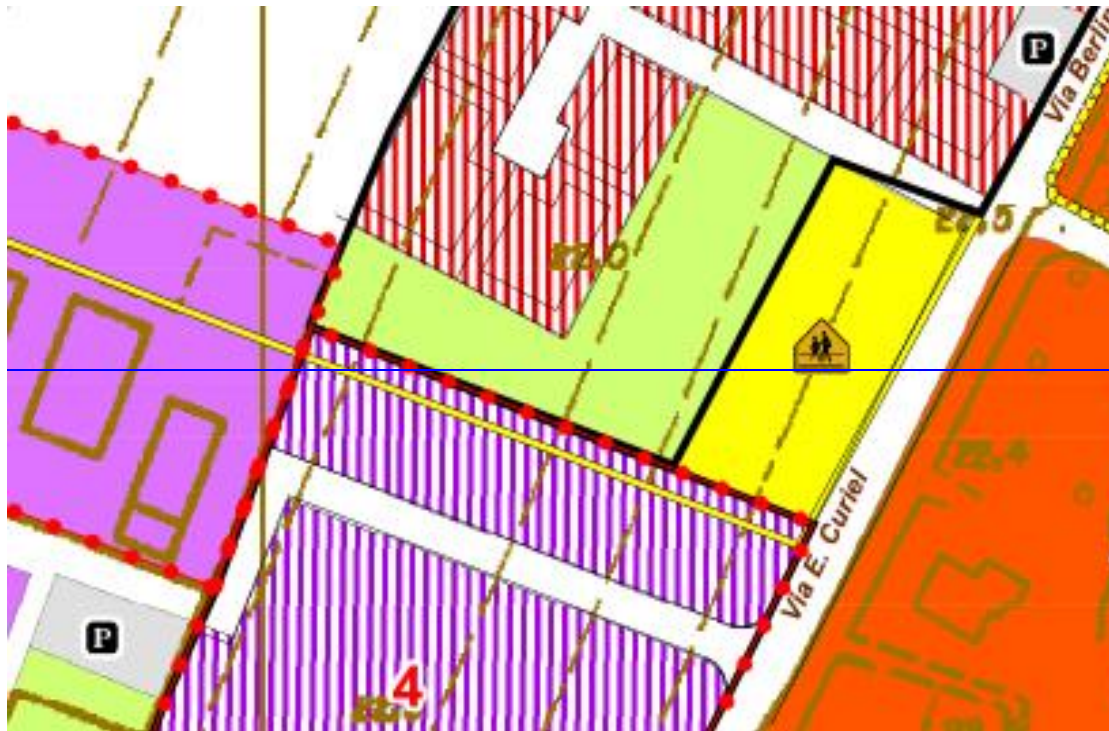
~~Con la presente Variante cartografica e normativa si propone le seguenti modifiche della destinazione d'uso urbanistica:~~

~~– 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);~~

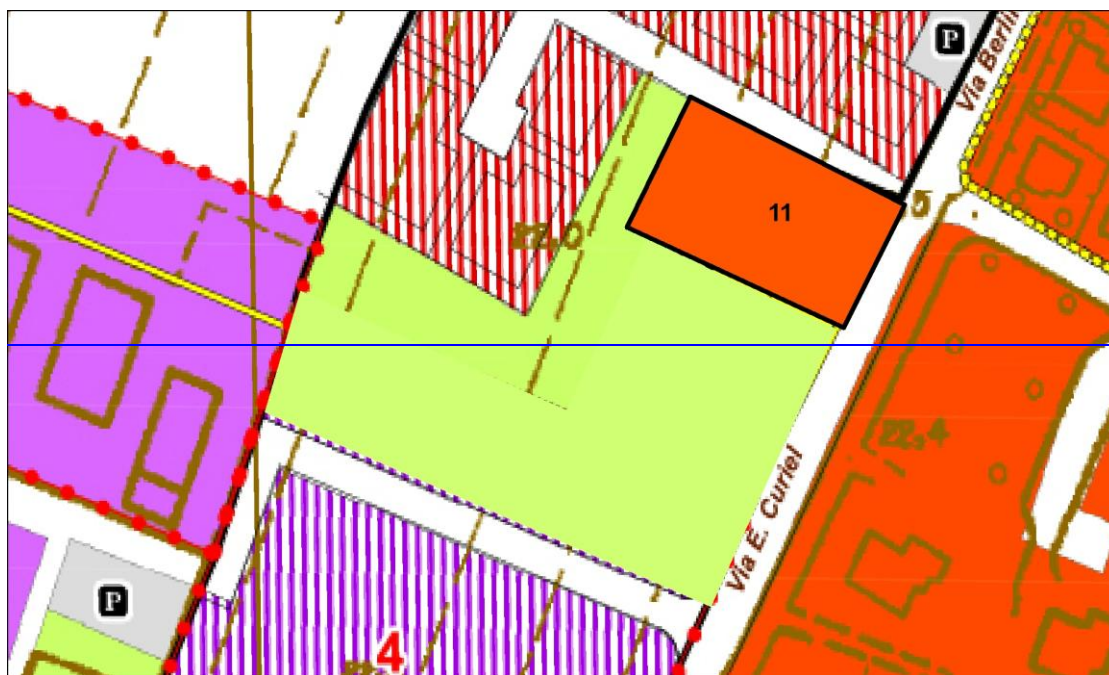
PRG VIGENTE	PRG IN-VARIANTE
Zona F e G	Zona Omogenea B – 2800 mq di Sf
	SC: 703 mq
	H max: 8,50 ml

~~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

Al 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 particelle 204;

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

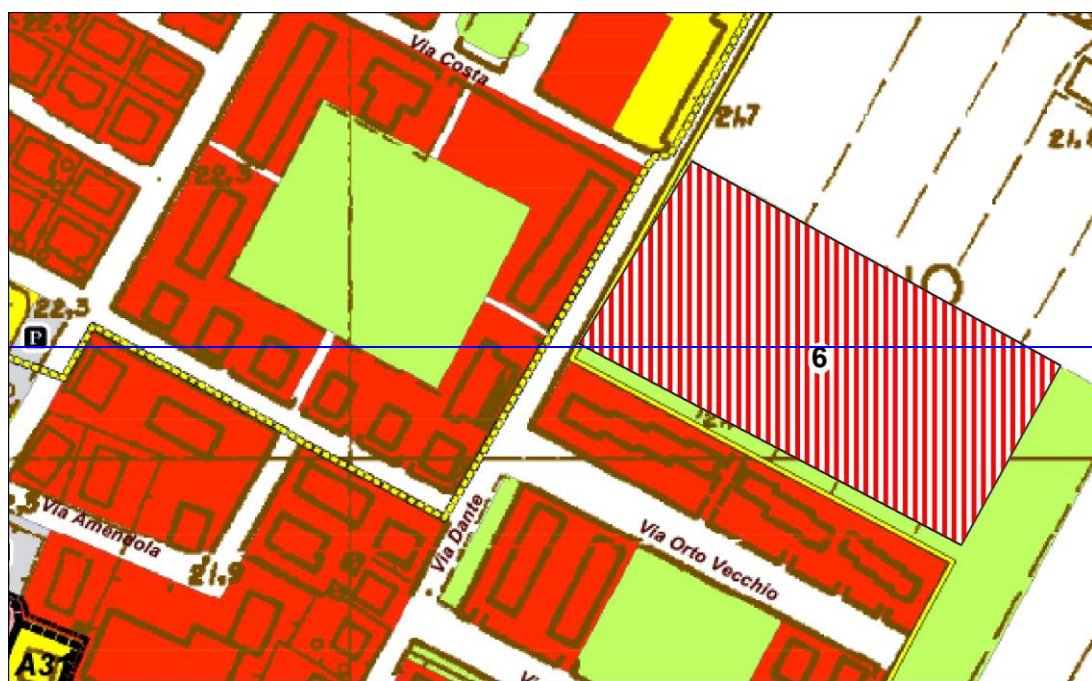
Conclusioni

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)

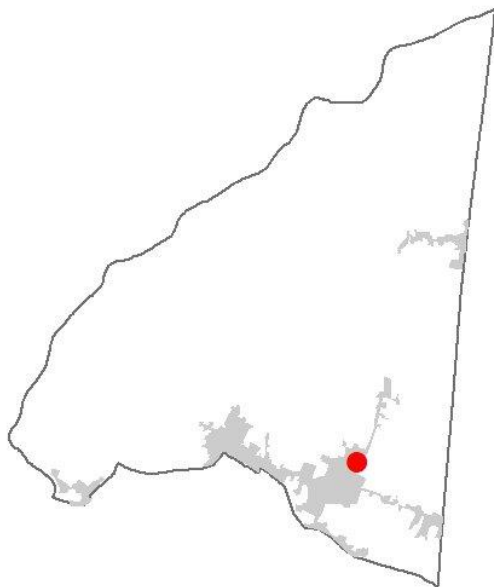


Variante PRG 2018 (estratto tavola di zonizzazione n.5)



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~~2019

Legenda



Rete dei percorsi ciclo-pedonali da realizzare



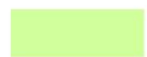
Area da destinare all'ampliamento della Scuola Materna



Individuazione dell'Unità minima di intervento con il numero "10"



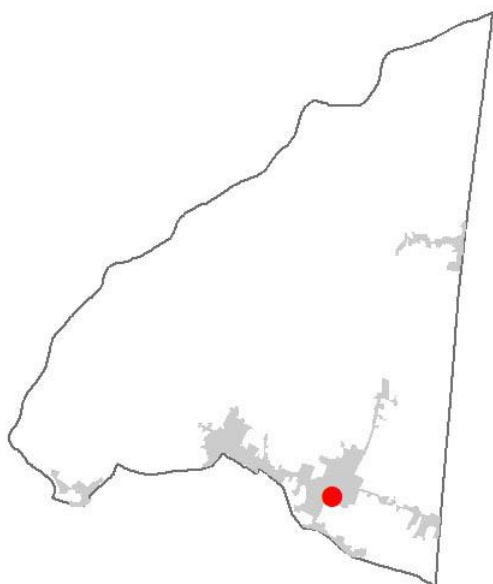
Area da destinare all'ampliamento del parcheggio pubblico



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 .

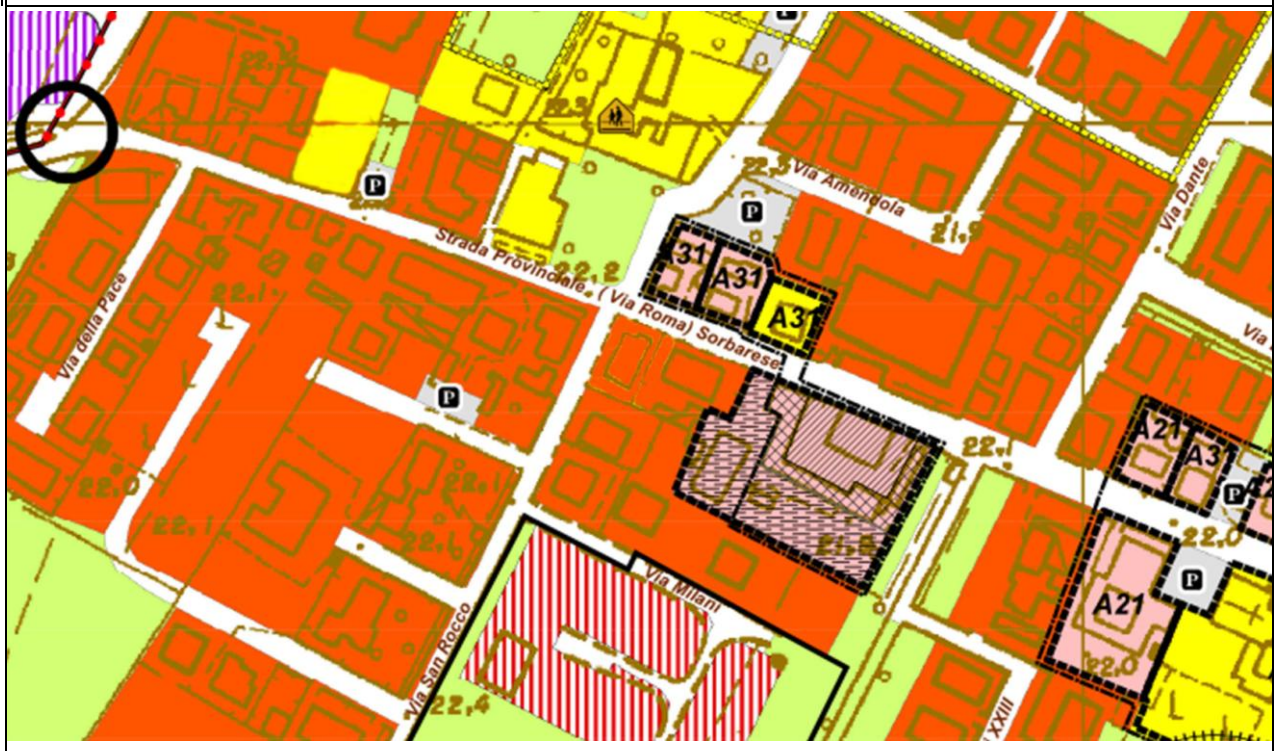
Con la presente Variante cartografica e normativa si propone di modificare le due zonizzazioni, alla luce della costruzione del nuovo polo culturale:

- 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)

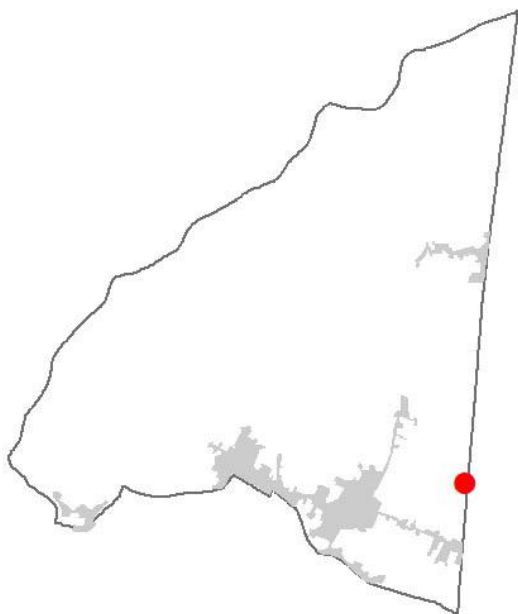


Variante PRG 2018-2019 (estratto tavola di zonizzazione n.5)



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 una 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)

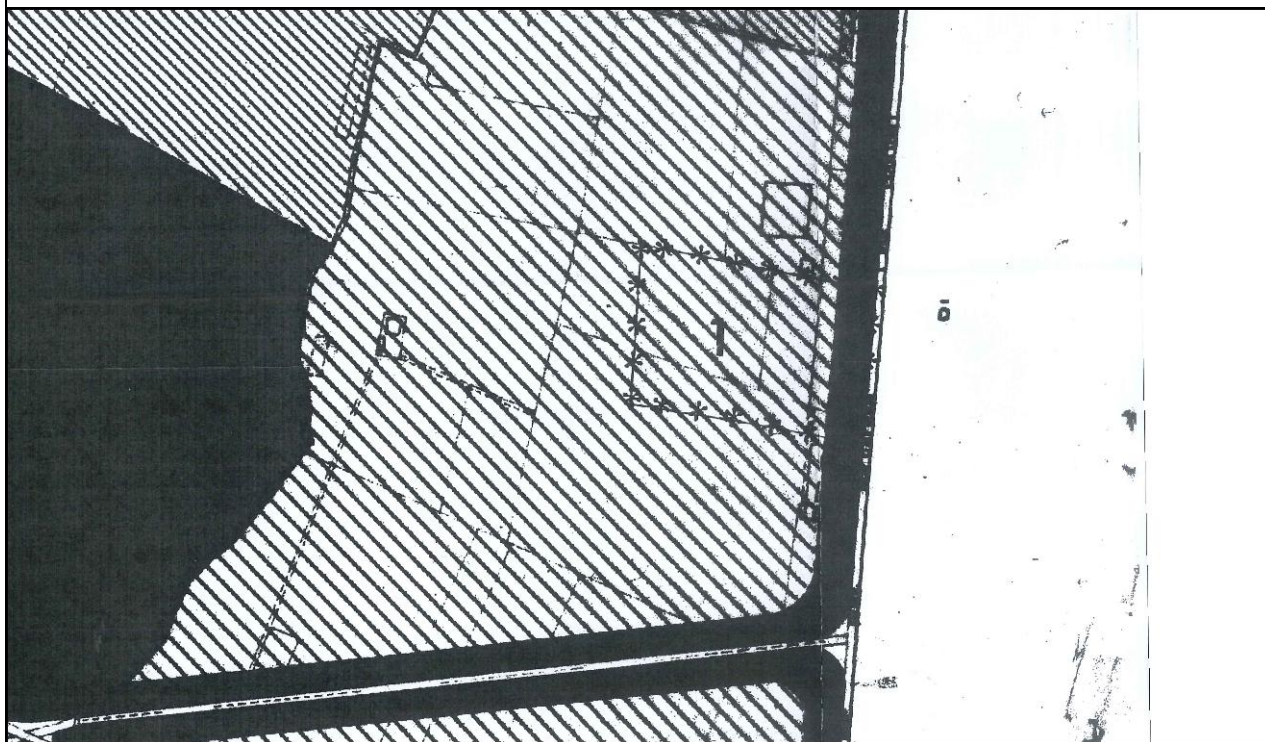
(Art.19 comma 16 Interventi di tipo d) ed e) impianti produttivi di tipo industriale per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

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.

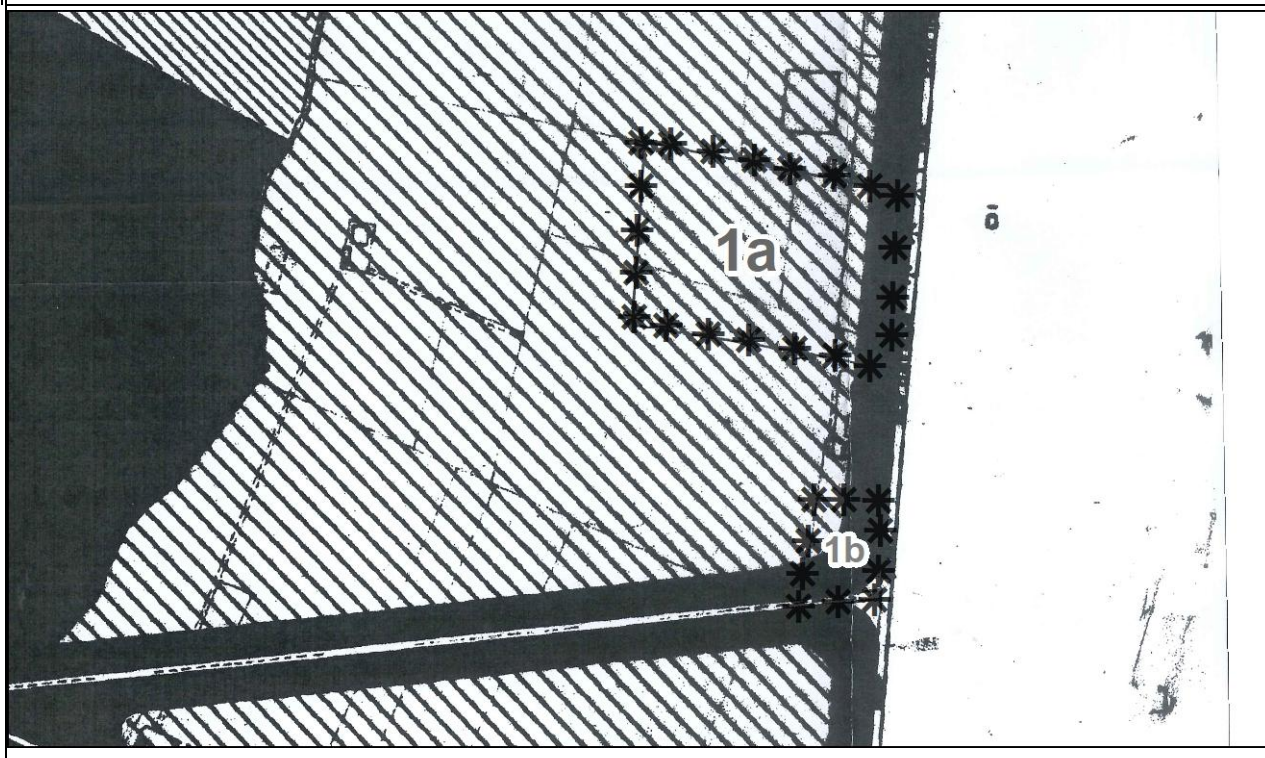
Si propone inoltre la diminuzione della distanza di rispetto dal ciglio stradale da Via Muzza sud dagli

attuali 30 mt a 20 mt.

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



Variante PRG ~~2018-2019~~ (estratto tavola di zonizzazione n.1 PRG 2001)



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

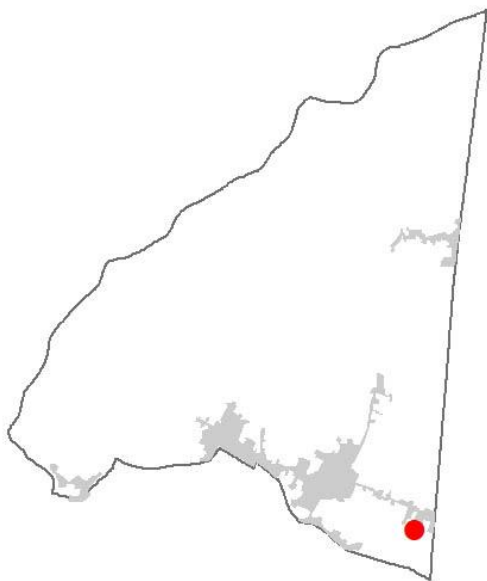
“Per la sola area già insediata ed individuata in cartografia con il numero e la lettera 1a e 1b valgono inoltre le seguenti prescrizioni.

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.

Si prescrive che gli standard urbanistici (verde, parcheggi, e le altre opere individuate nella Valsat,) vengano interamente realizzate nel lotto stesso, cui dovrebbe essere attribuita la capacità edificatoria assegnata (1a). Il lotto 1b esaurisce così la sua potenzialità edificatoria.

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

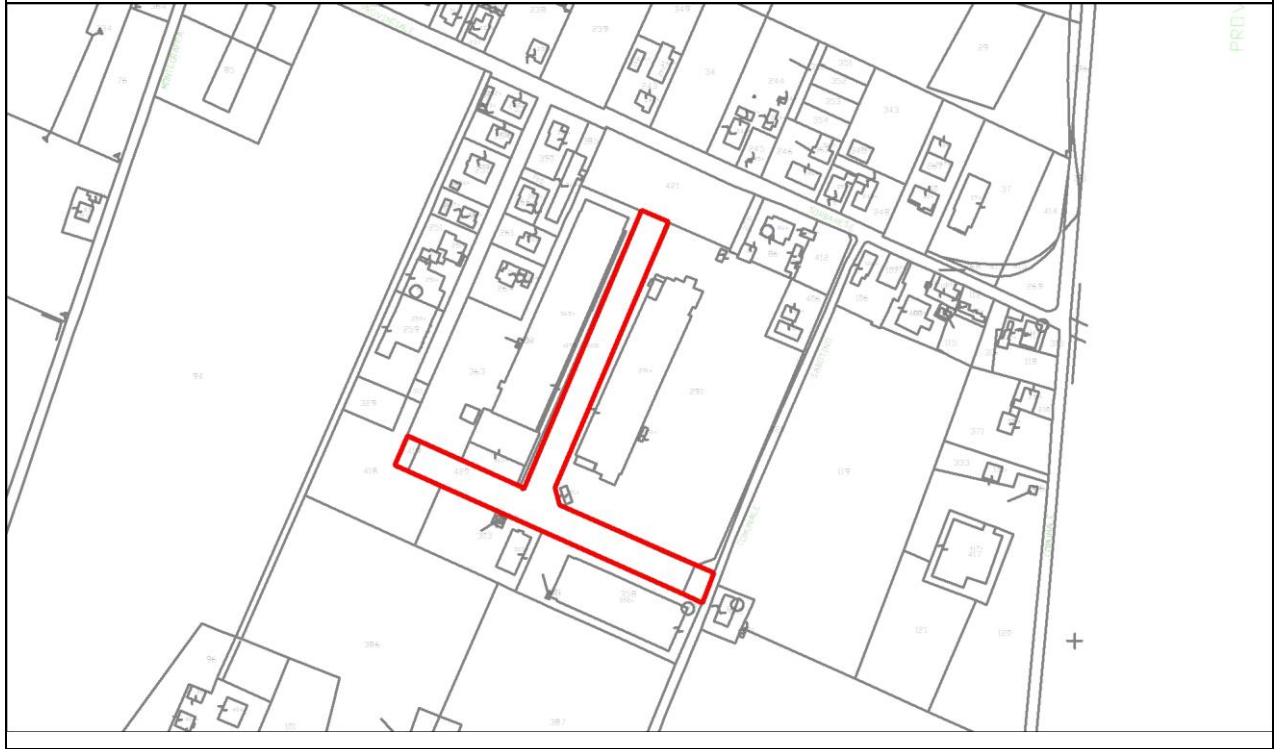
Ambito PRG vigente: Viabilità e Zona territoriale omogenea F e G (Zone destinate ad attrezzature e servizi pubblici art.20 delle N.T.A.).

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

Ortofoto



Catasto – Scala 1:2.000

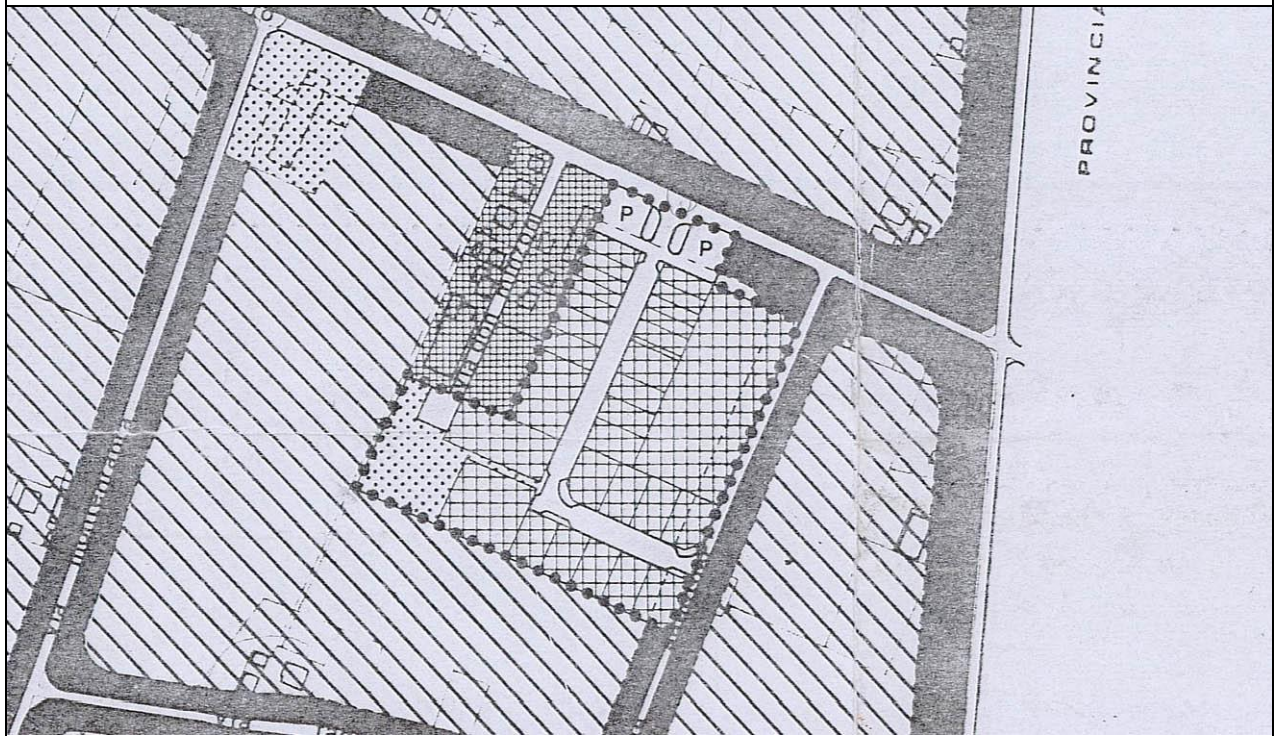


La presente variante riguarda i mappali 419 e 420 all'interno di un Piano Particolareggiato approvato destinati in parte a zona territoriale omogenea F e G e principalmente a viabilità.

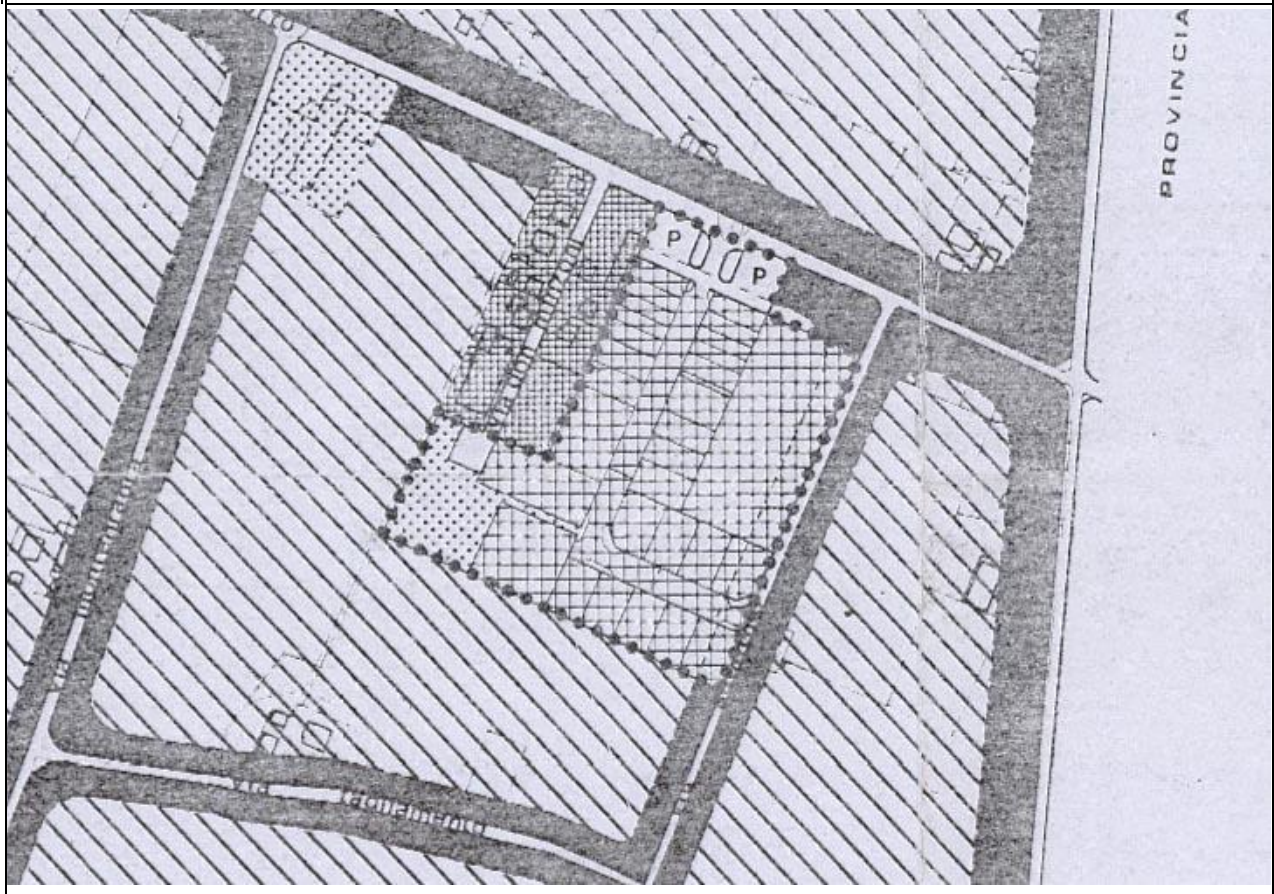
L'area identificata in rosso sulla mappa catastale è utilizzata esclusivamente dalla Società Borghi che è proprietaria dei capannoni ai lati e viene utilizzata come strada privata di passaggio da un capannone ad un altro.

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 **2018-2019** (estratto tavola di zonizzazione n.1)



2.7. M.NC.7 LOTTO VIA MAESTRA

Località: Rami



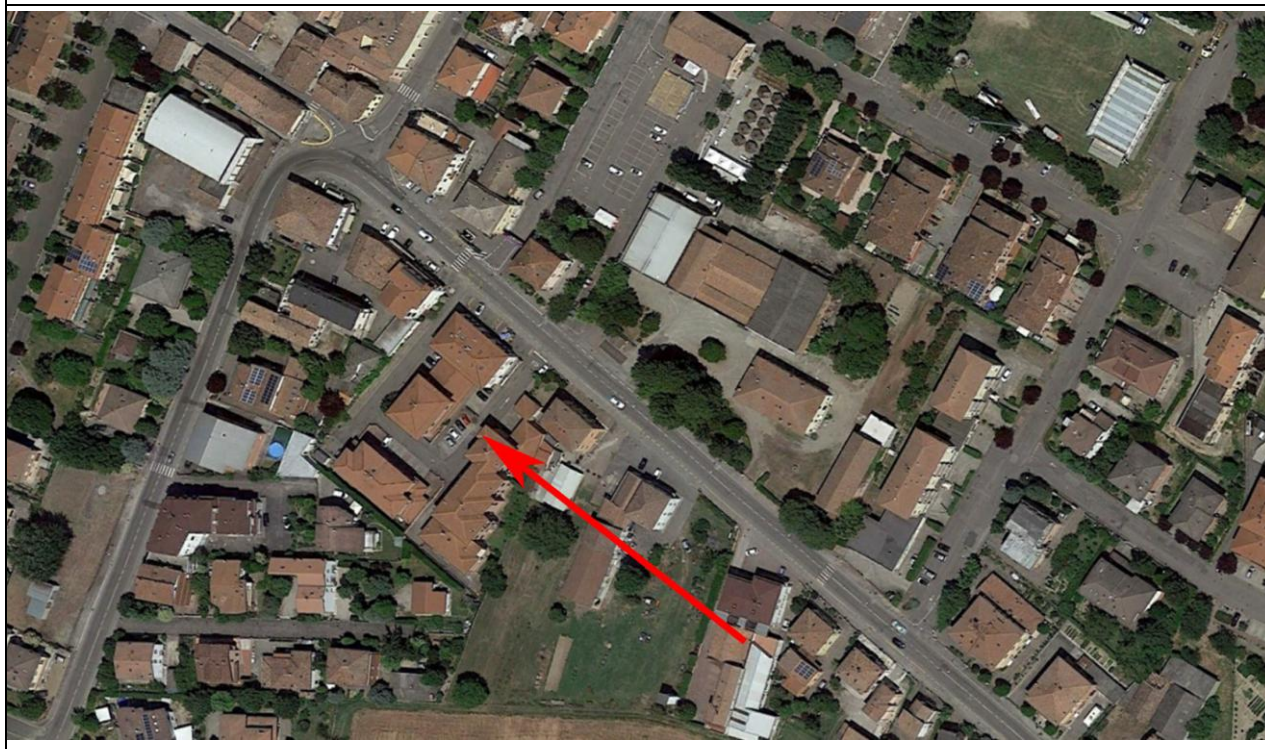
Località': Lotto localizzato lungo via Maestra

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.

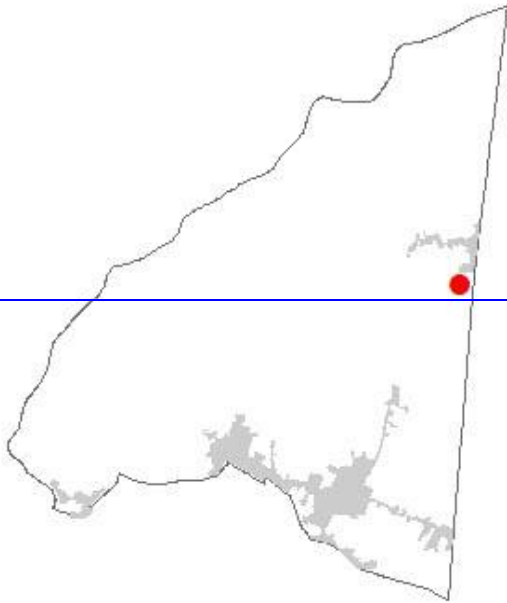
Di seguito si riporta l'estratto dell'art. 16 comma 16 con le modifiche proposte:

“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

Tale intervento in fase di controdeduzione è stato archiviato in quanto non si è raggiunto l'Accordo e non sono state presentate integrazioni entro i termini stabiliti.

Località: Stuffione



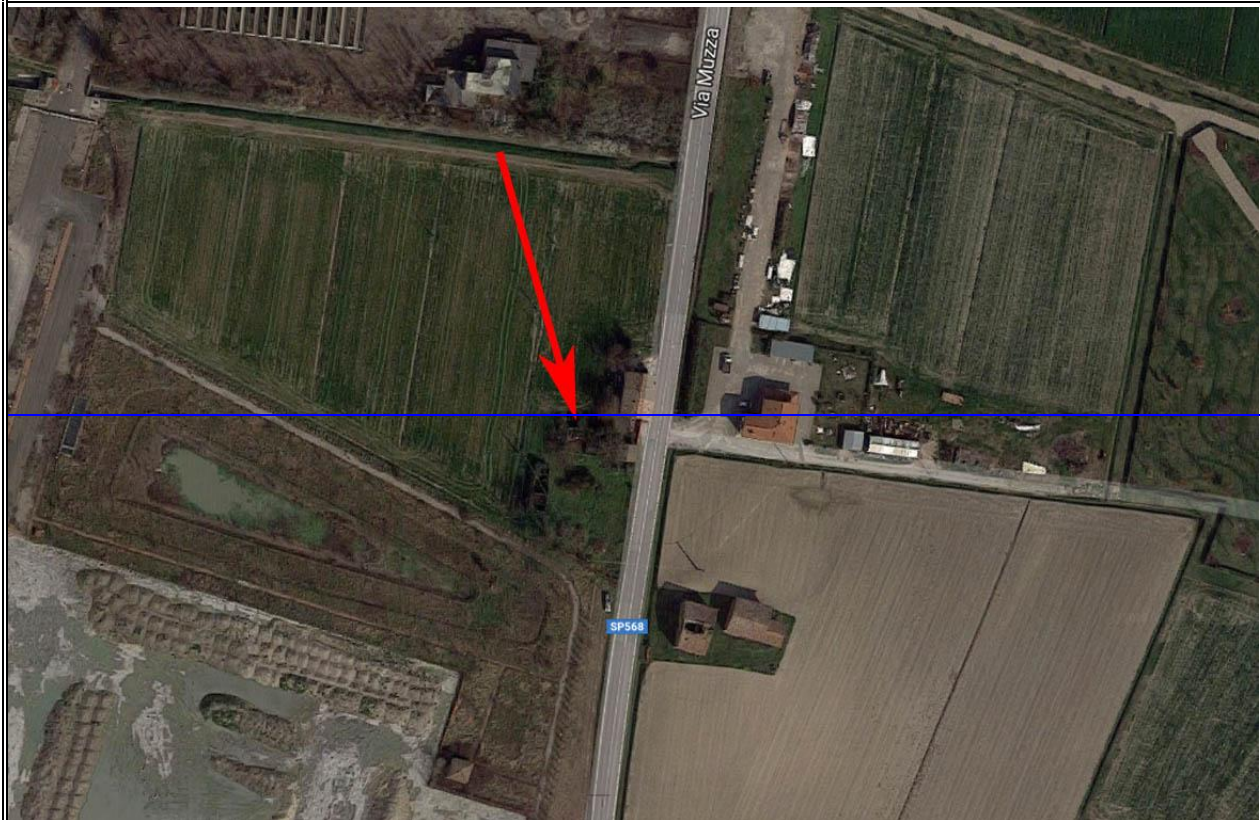
Località': Lotto localizzato lungo via Muzza

Dati catastali: Foglio 15 Particelle 167, 78

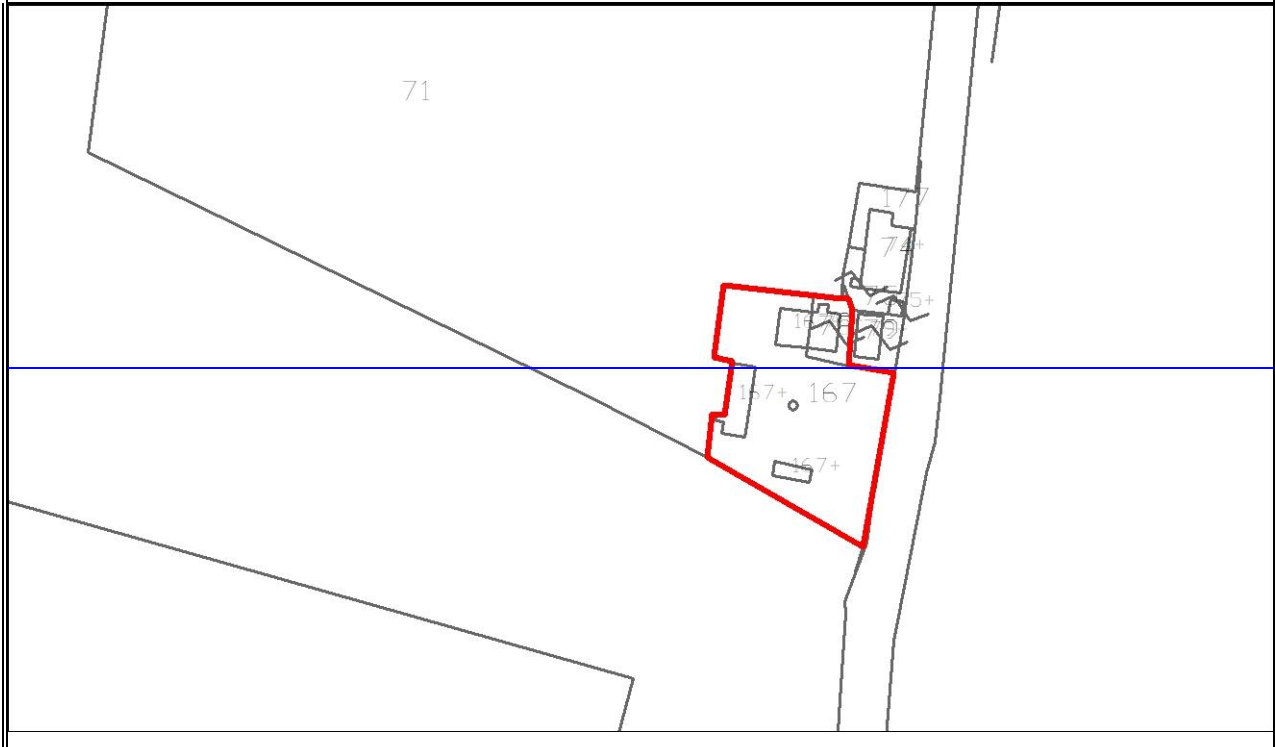
Ambito PRG vigente: Zona territoriale omogenea B — zona edificata a prevalente destinazione residenziale (art.16) e Zona territoriale omogenea destinata a spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport (art.20)

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

Ortofoto



Catasto—Scala 1:2.000



L'area è collocata nella Frazione di Stuffione lungo la Strada provinciale SP-568 Via Muzza. Nel lotto identificato al Mappale 167 Foglio 15 sono presenti tre edifici in forte degrado e ricadenti all'interno della fascia stradale. L'area è classificata come Zona territoriale omogenea B — zona edificata a prevalente destinazione residenziale (art.16).

Località: Stuffione — Foto edifici Particelle 167 e 78

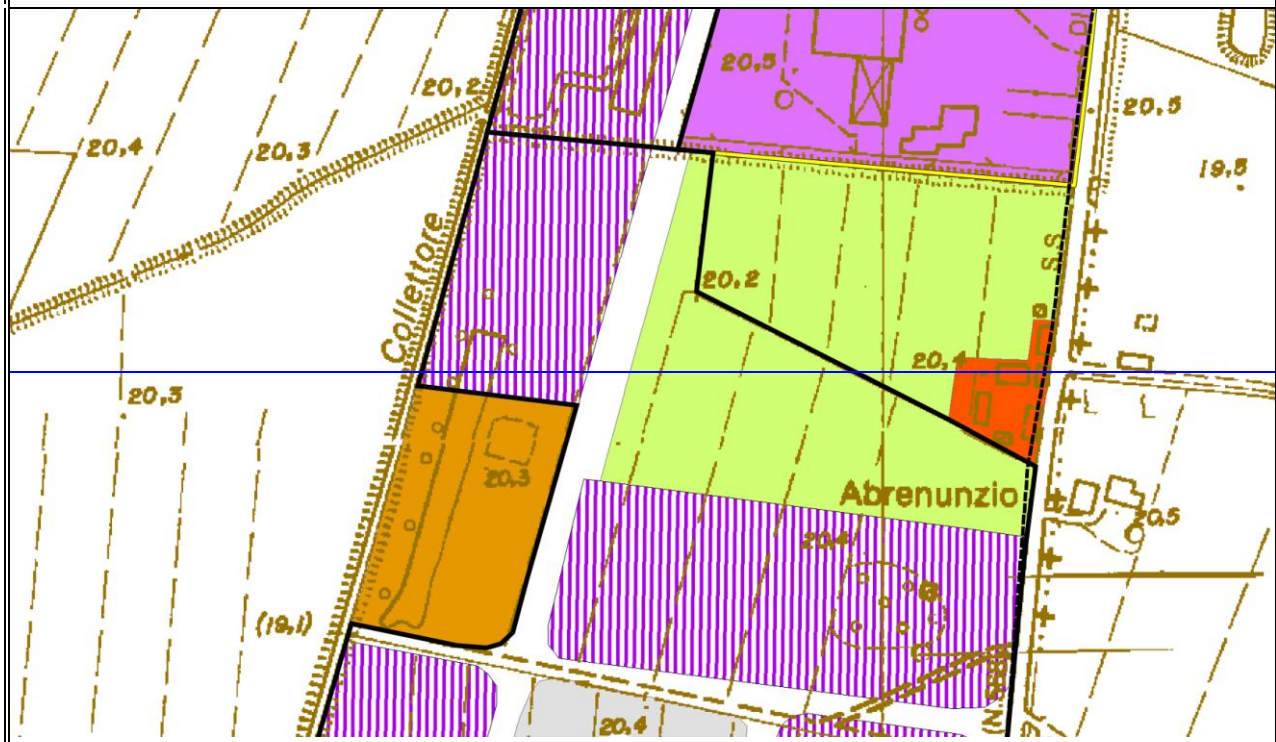


Con la presente Variante cartografica e normativa si propone di ridefinire la Zona territoriale omogenea B identificando l'unità minima di intervento contrassegnata con il numero "12" e indicando la localizzazione della SC attribuita esterna alla fascia di rispetto dei 40 metri. A fronte del recupero 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.

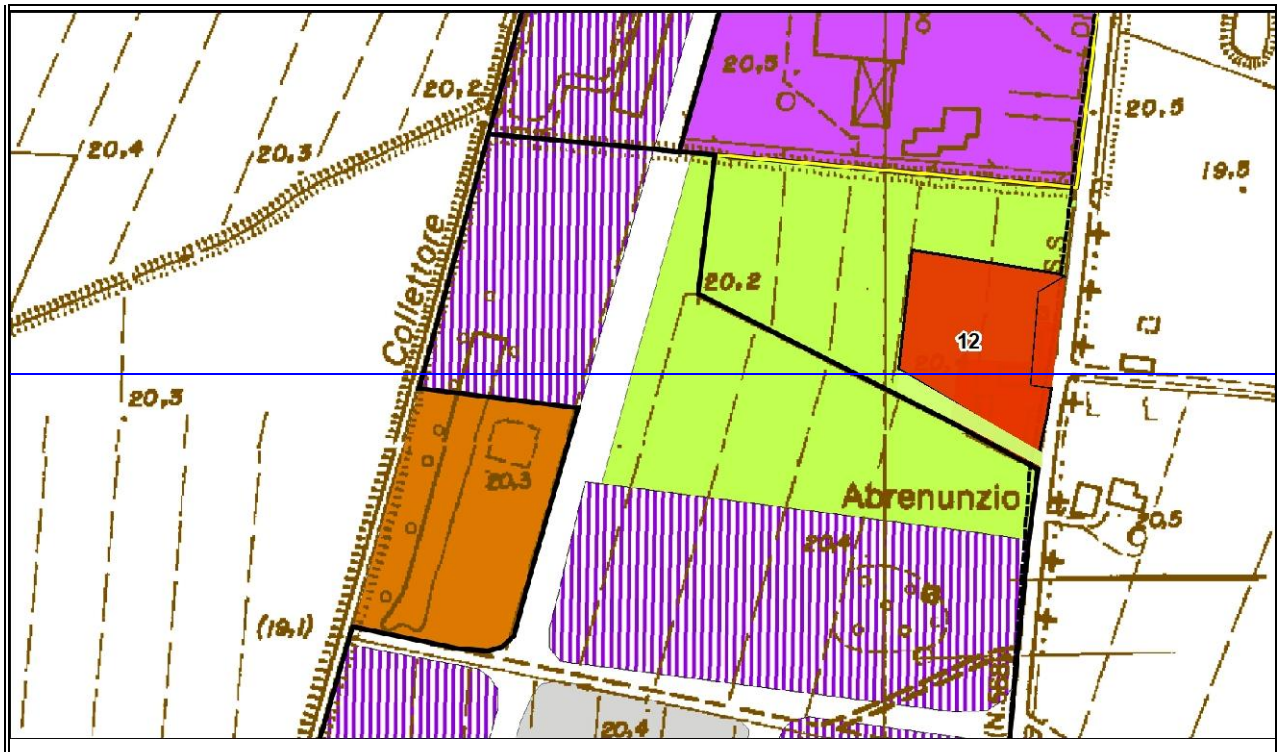
PRG VIGENTE	PRG IN VARIANTE
Zona B e Zona F e G	Zona Omogenea B = 4.400 mq di Sf

		SC: 450 mq
		H max: 8,00 ml
		Pista ciclabile: 120 ml circa

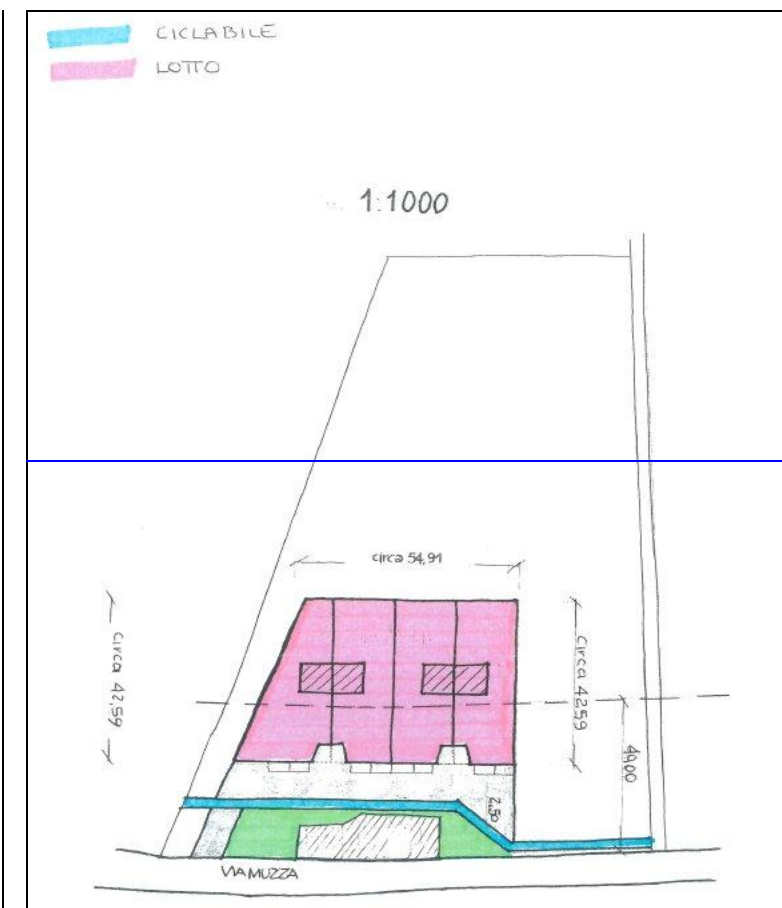
PRG (estratto tavola di zonizzazione n.5)



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



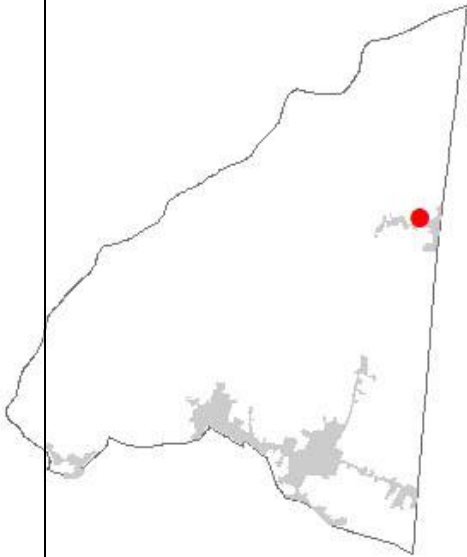
La planimetria che segue rappresenta in termini orientativi di massima l'assetto da prevedersi nell'unità minima di intervento contrassegnata con il numero "12"



2.1.2.9. M.NC.9 M.V.3 LOTTO STUFFIONE

In fase di controdeduzione, specificando che la Variante denominata in adozione M.V.3 Lotto Stuffione riguarderebbe una modifica ammissibile ai sensi della L.R.16/2012, si è provveduto ad individuarla tra le Varianti denominate TIPOLOGIA 1: MODIFICHE NORMATIVE E CARTOGRAFICHE (M.Nc.) con la sigla M.NC.9.

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** Il calcolo della Superficie utile complessiva è determinata dalla superficie riferita ai fabbricati oggetto di demolizione oltre quelli esistenti presenti sull'intero lotto.

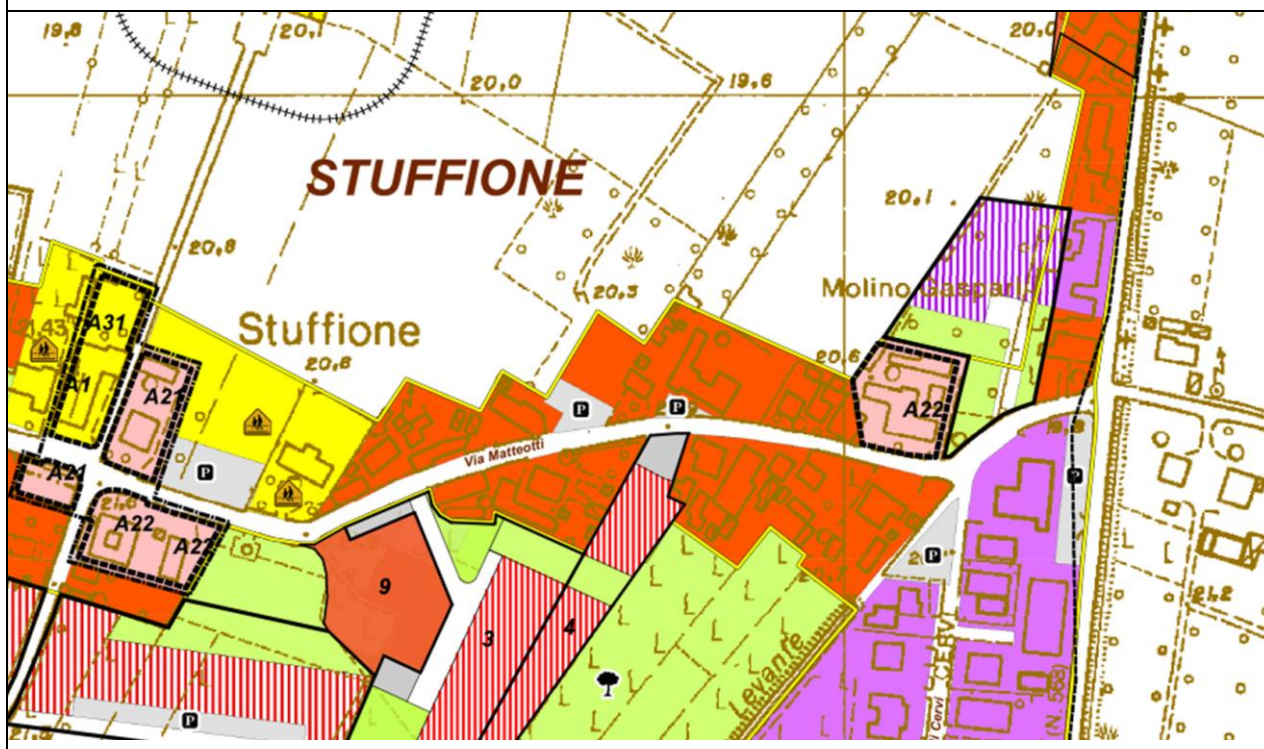
H: 7,27 8,0

Numero dei Piani: 3"

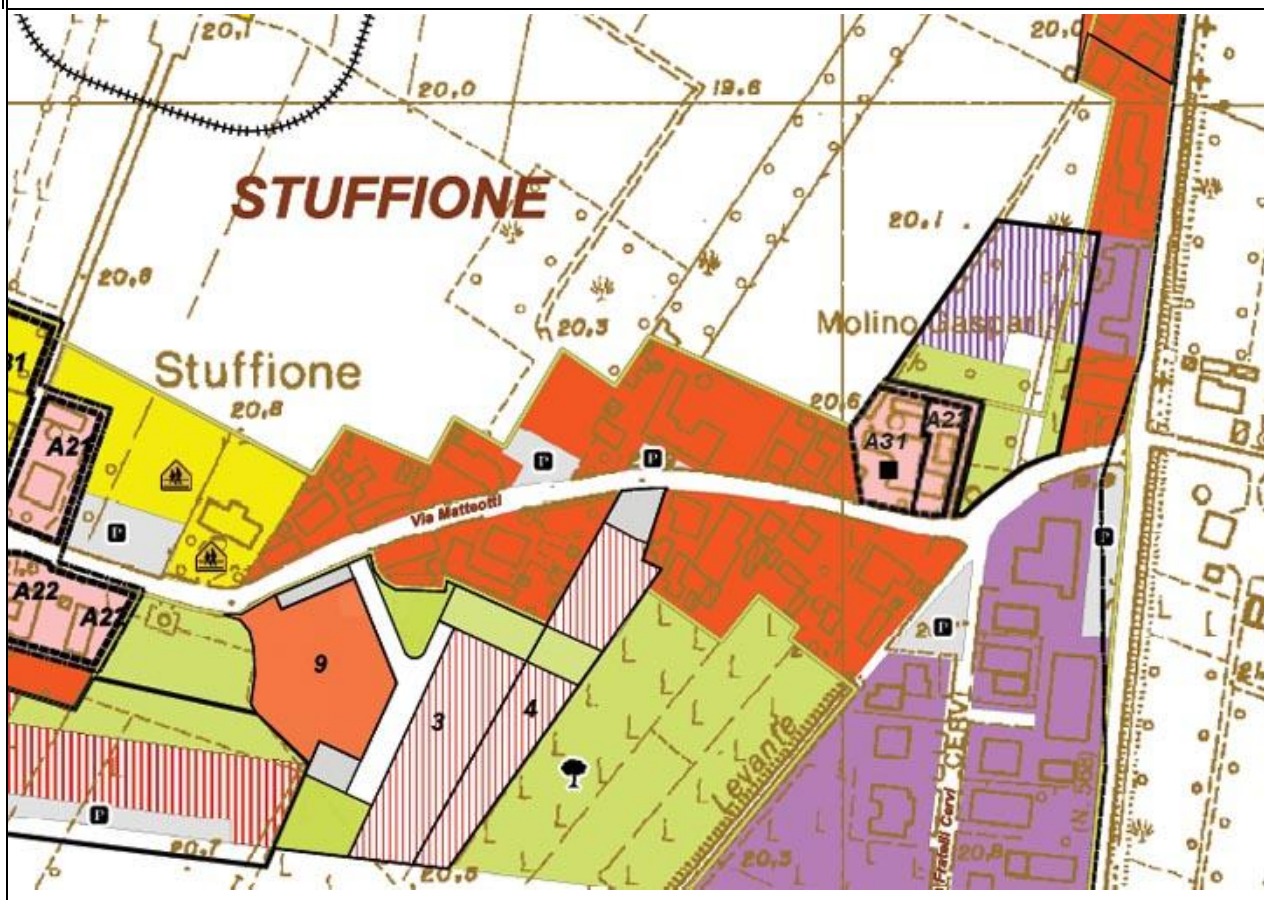
Ortofoto 2011



PRG (estratto tavola di zonizzazione n.5)



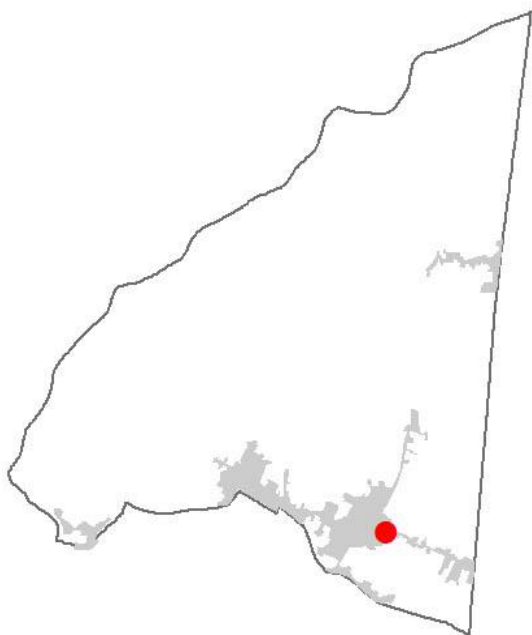
Variante PRG ~~2018-2019~~ (estratto tavola di zonizzazione n.5)



TIPOLOGIA 2: MODIFICHE VINCOLI (M.V.)

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

Località: Ravarino



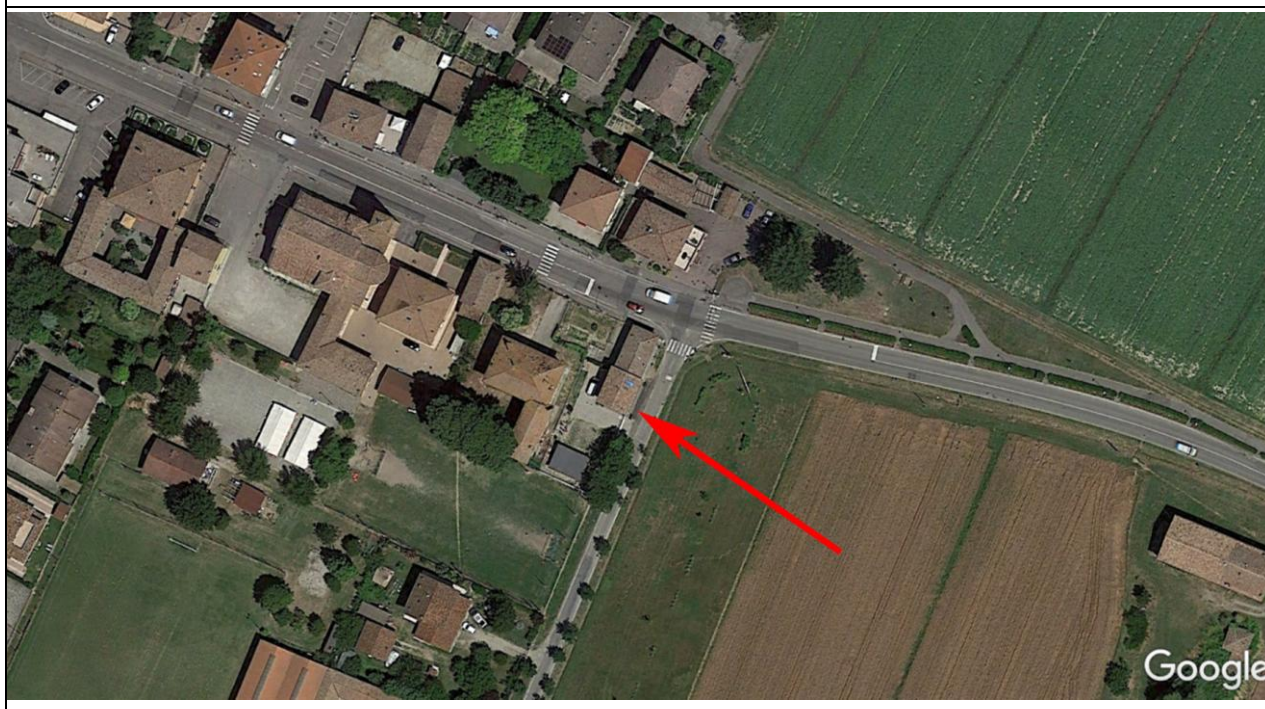
Località': Lotto localizzato in Via Roma angolo Via Cimitero

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



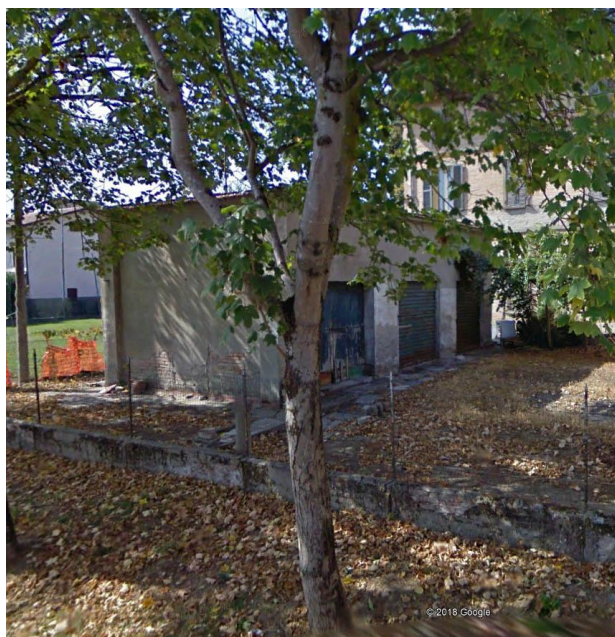
Nel PRG di Ravario il mappale oggetto di variante è individuato come zona territoriale omogenea A – Zona culturale ambientale (art.15).

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

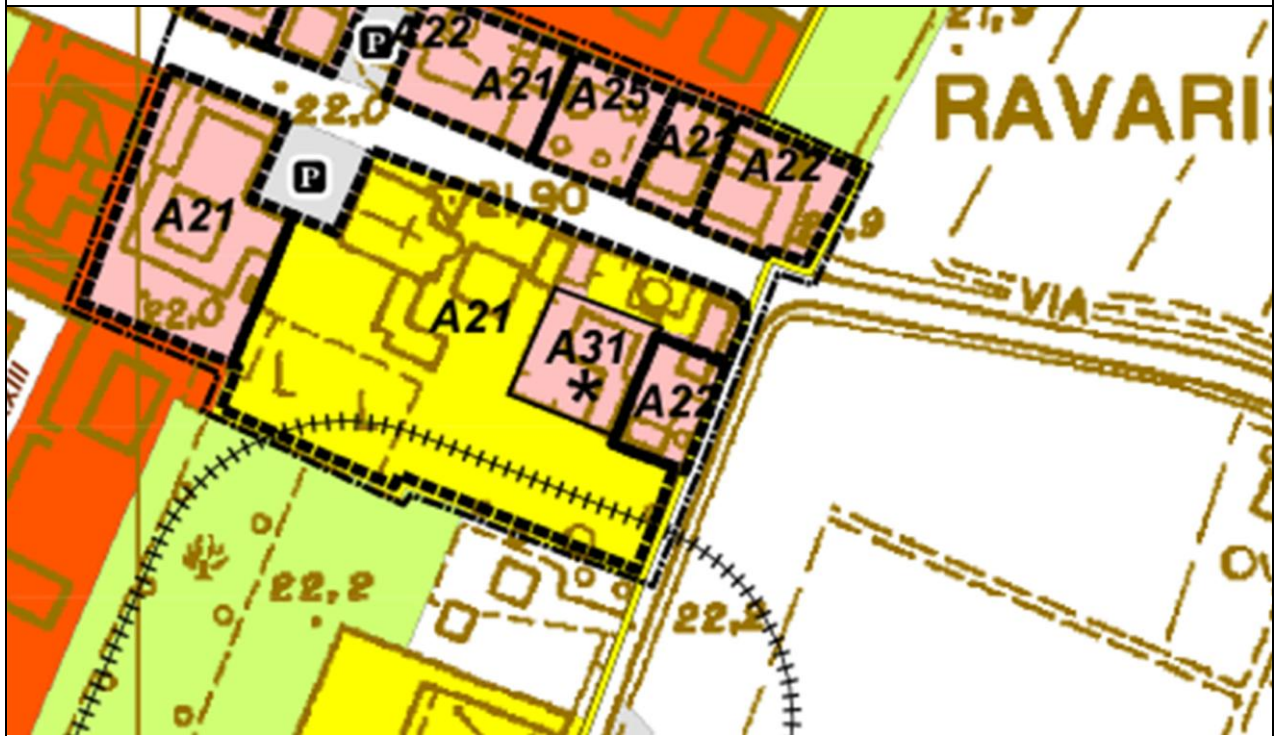
Località: Ravarino Foto edifici Particelle 122 e 120



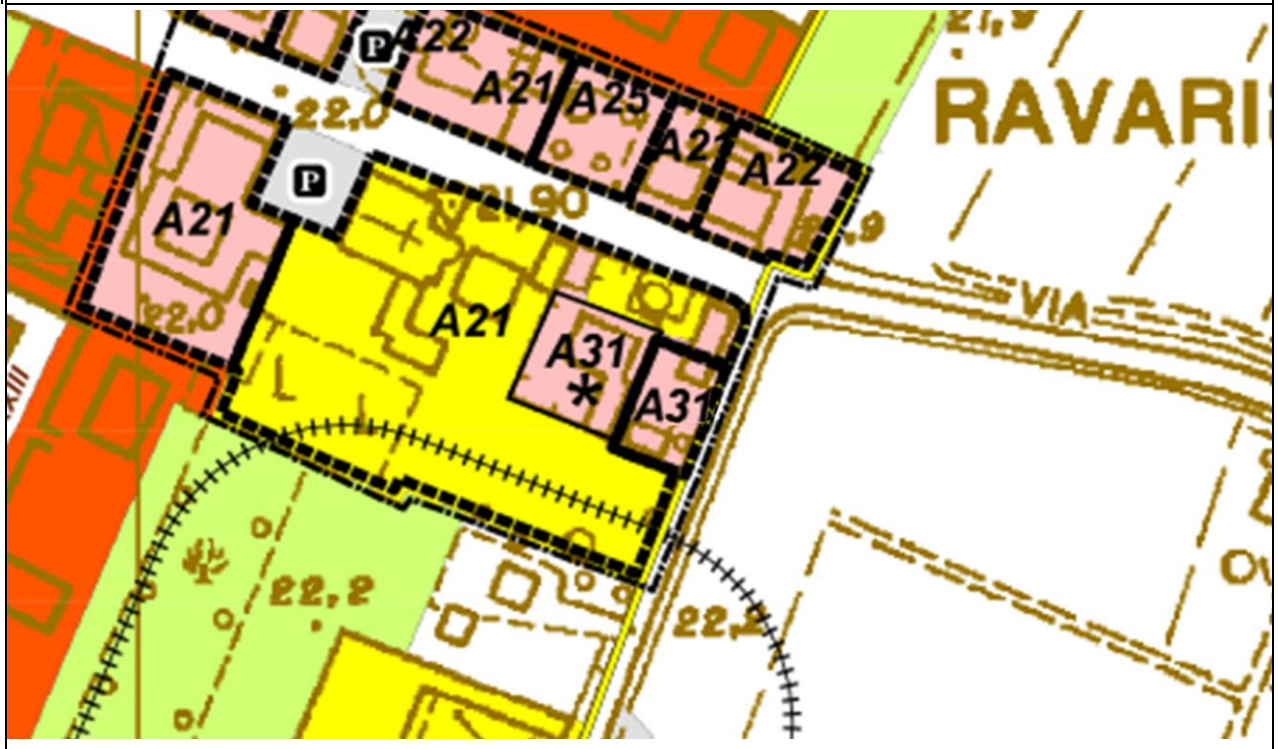
Località: Ravarino Foto edifici Particelle 122 e 120



PRG (estratto tavola di zonizzazione n.5)



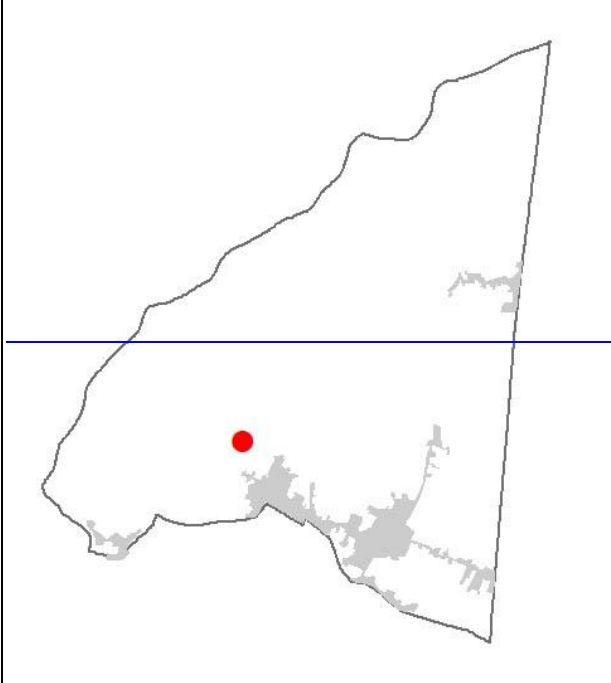
Variante PRG ~~2018~~ 2019 (estratto tavola di zonizzazione n.5)



2.3. M.V.2 LOTTO VIA VACCARA

Tale modifica, in accoglimento alla Riserve della Provincia, in fase di controdeduzione è stata archiviata in quanto la presente Variante elaborata ai sensi dell'art.15 della L.R.47/78 consente di apportare varianti al PRG solamente quando queste non riguardano zone sottoposte ai sensi dell'art.33 della presente legge".

Località: Rami



Località: Lotto localizzato in Via Vaccara

Dati catastali: Foglio 21 Particelle 228

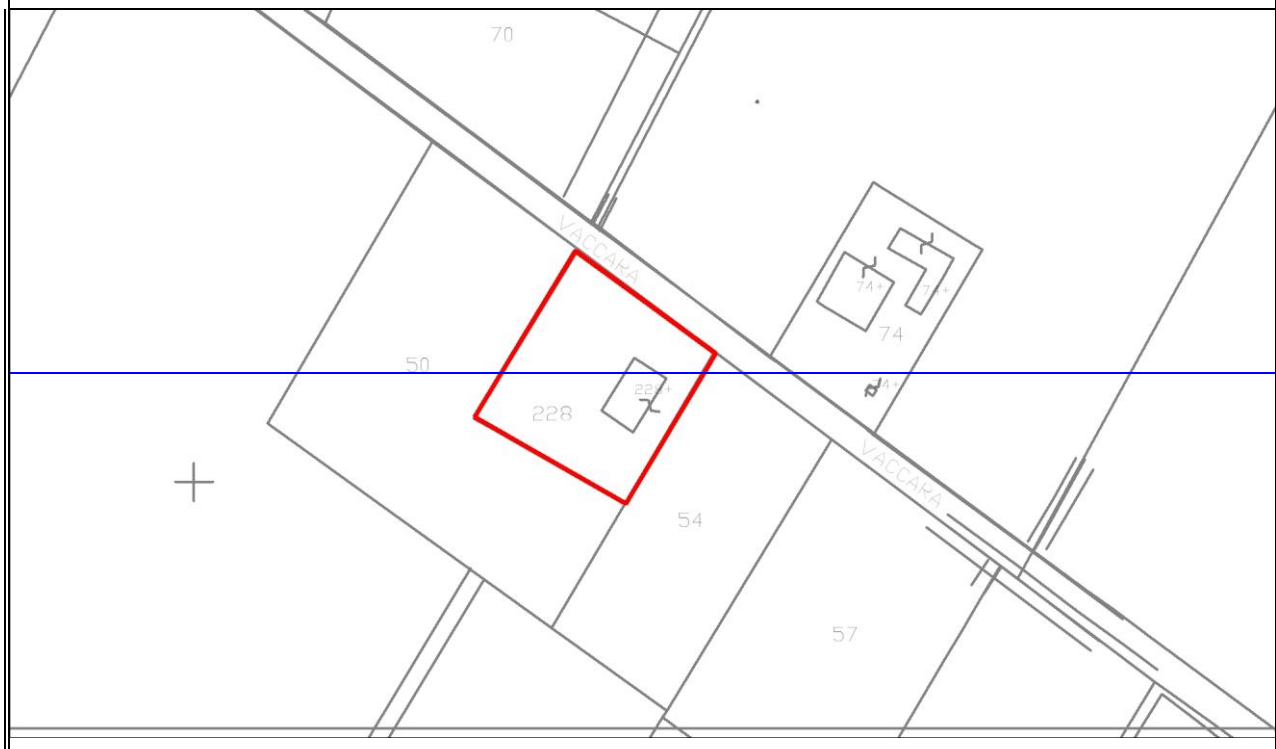
Ambito PRG vigente: Zona territoriale omogenea A — zona culturale ambientale (art.15). — Vincolo A2.2

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.

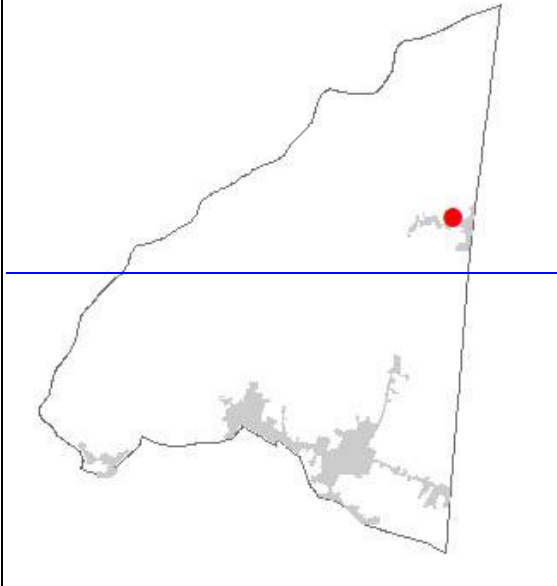
Località: Ravarino — Foto edifici Particelle 228



2.4. M.V.3 LOTTO STUFFIONE

In fase di controdeduzione, specificando che la Variante denominata in adozione M.V.3 Lotto Stuffione riguarderebbe una modifica ammissibile ai sensi della L.R.16/2012, si è provveduto ad individuarla tra le Varianti denominate TIPOLOGIA 1: MODIFICHE NORMATIVE E CARTOGRAFICHE (M.Nc.) con la sigla M.NC.9.

Località: Stuffione



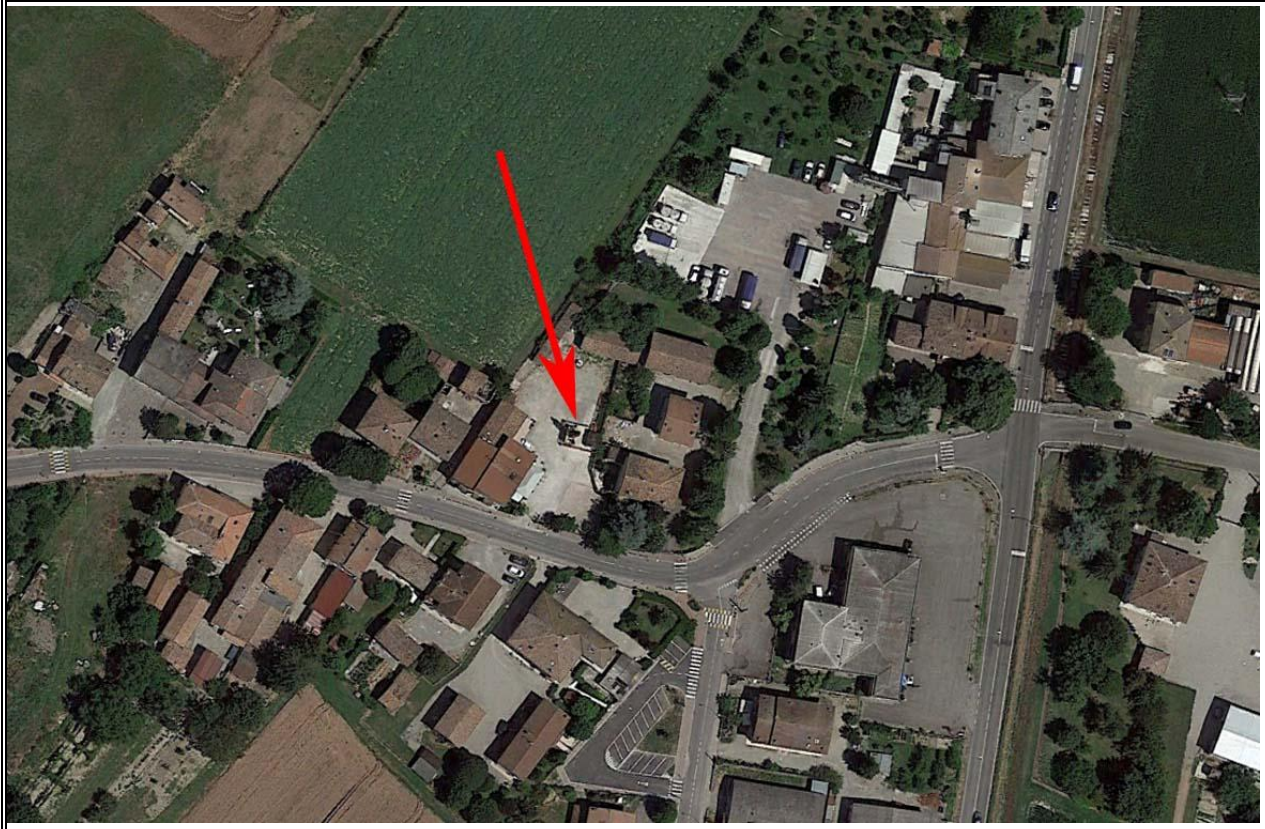
Località: Stuffione Via Mattetti 90/A

Dati catastali: Foglio 11 Particelle 75

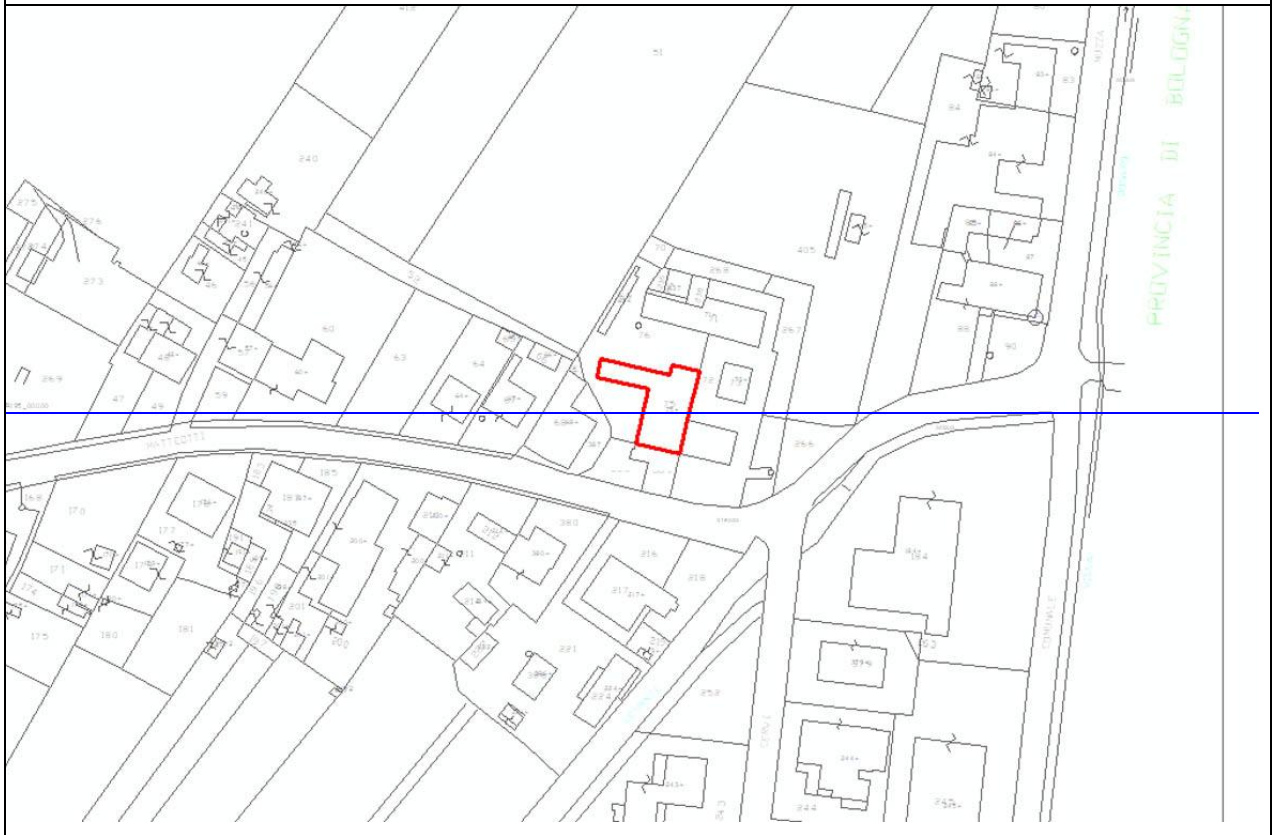
Ambito PRG vigente: Zona territoriale omogenea A — zona culturale ambientale (art.15). — Vincolo A2.2

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

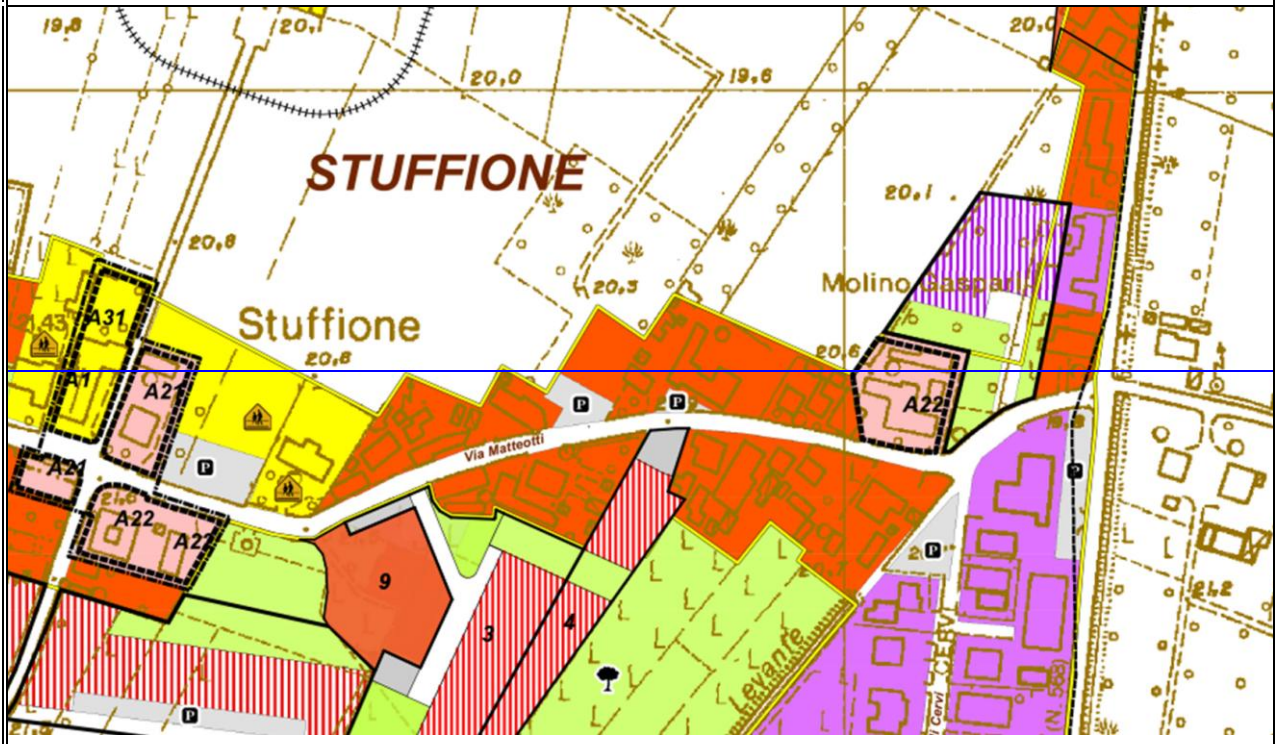
H: 7,27

Numero dei Piani: 3"

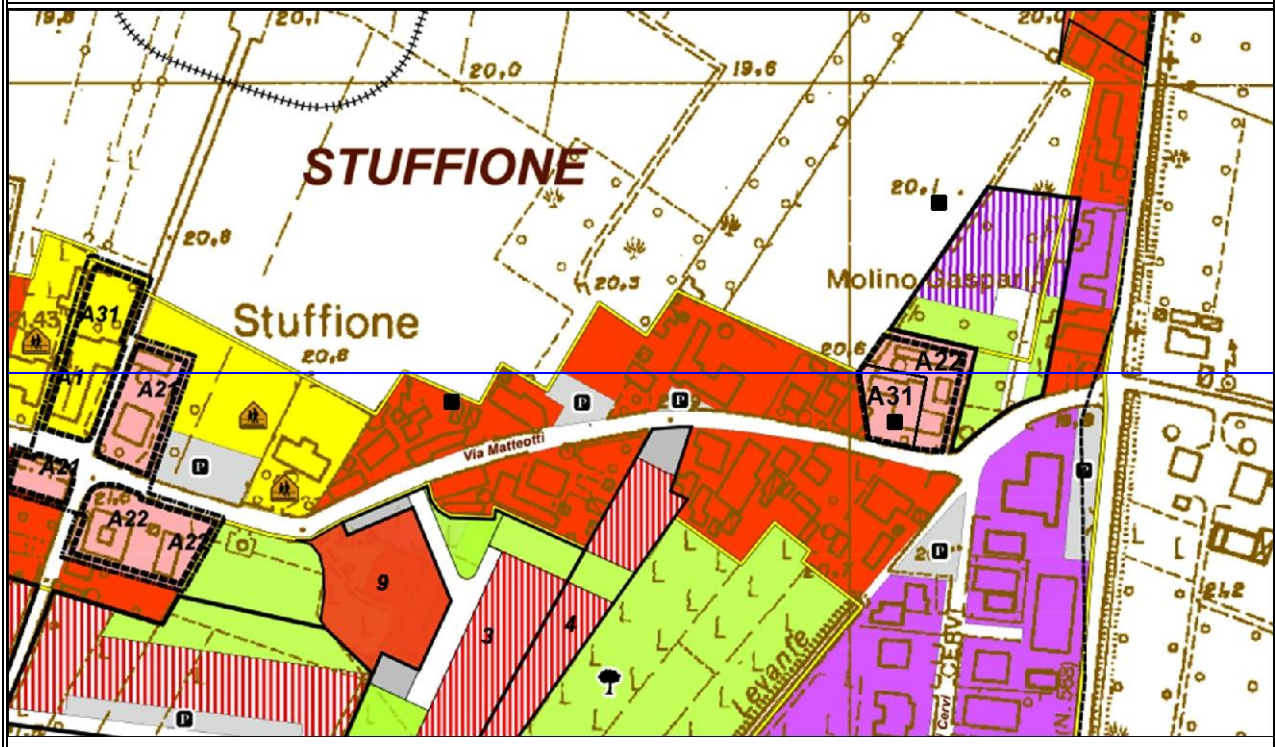
Ortofoto 2011



PRG (estratto tavola di zonizzazione n.5)



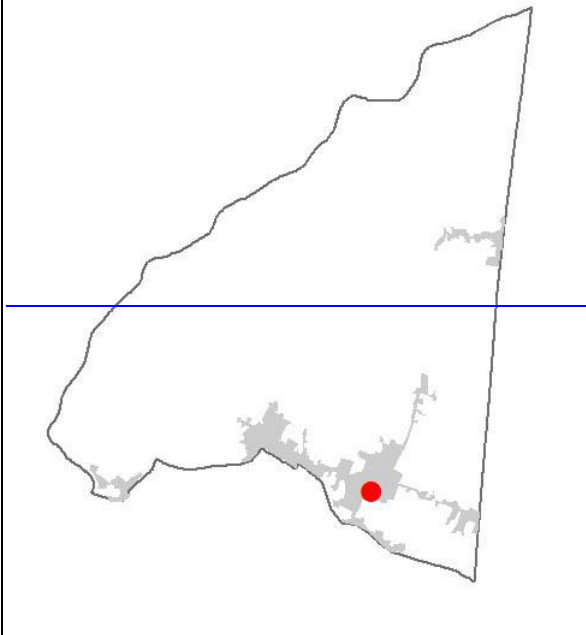
Variante PRG 2018 (estratto tavola di zonizzazione n.5)



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

Tale modifica, in accoglimento alla Riserve della Provincia, in fase di controdeduzione è stata archiviata in quanto la presente Variante elaborata ai sensi dell'art.15 della L.R.47/78 consente di apportare varianti al PRG solamente quando queste non riguardano zone sottoposte ai sensi dell'art.33 della presente legge". Invece per tale area, visto anche il percorso del Piano Organico, si dovrà ricorrere all'approvazione del progetto definitivo in variante al PRG per pubblica utilità.

Località: Ravarino



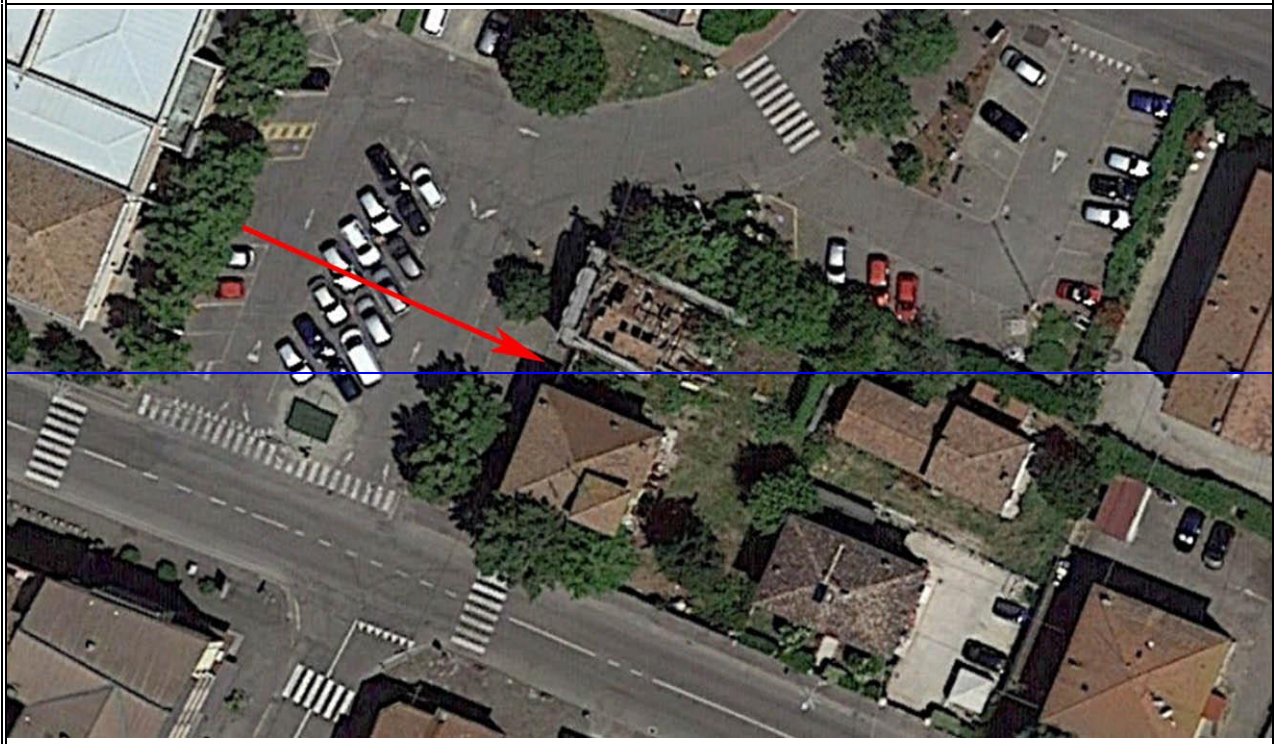
Località: Lotto localizzato in Piazza Martiri della Libertà

Dati catastali: Foglio 28 Particelle 24

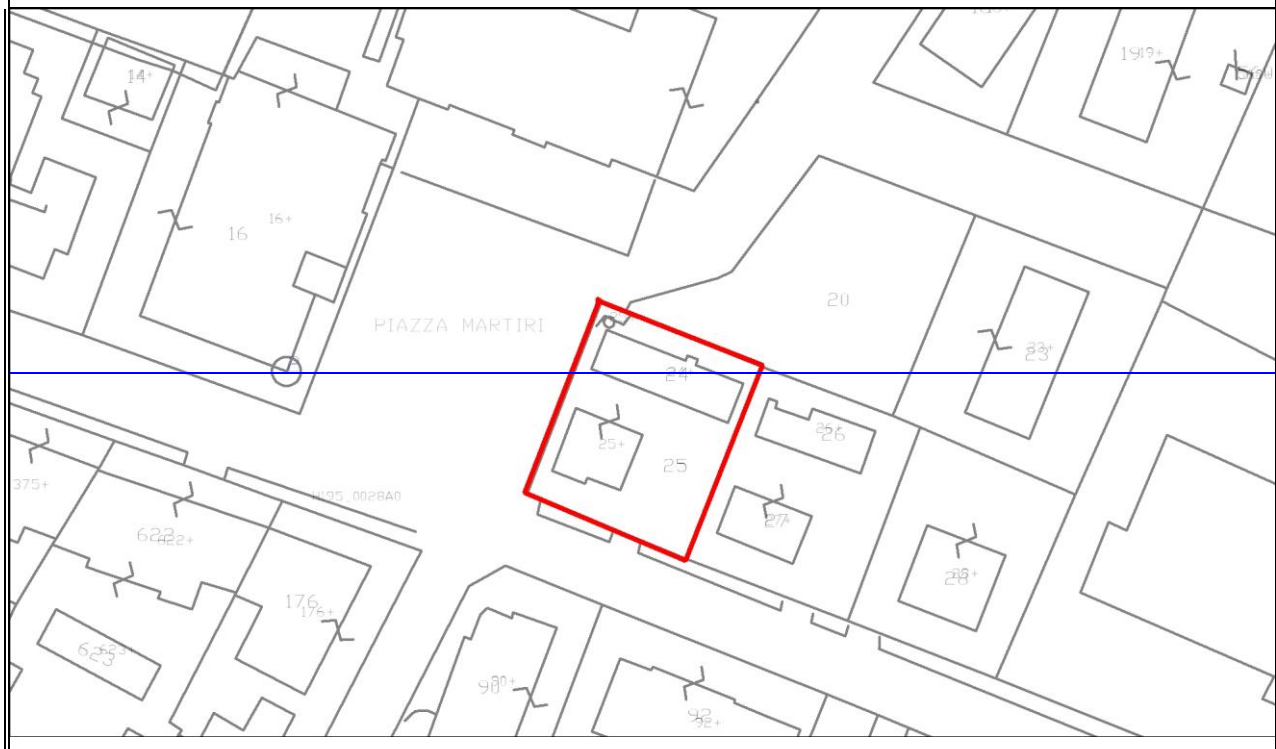
Ambito PRG vigente: Zona territoriale omogenea A — zona culturale ambientale (art.15).

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 Ravarino 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 Riqualficazione 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 riqualficazione della Piazza.

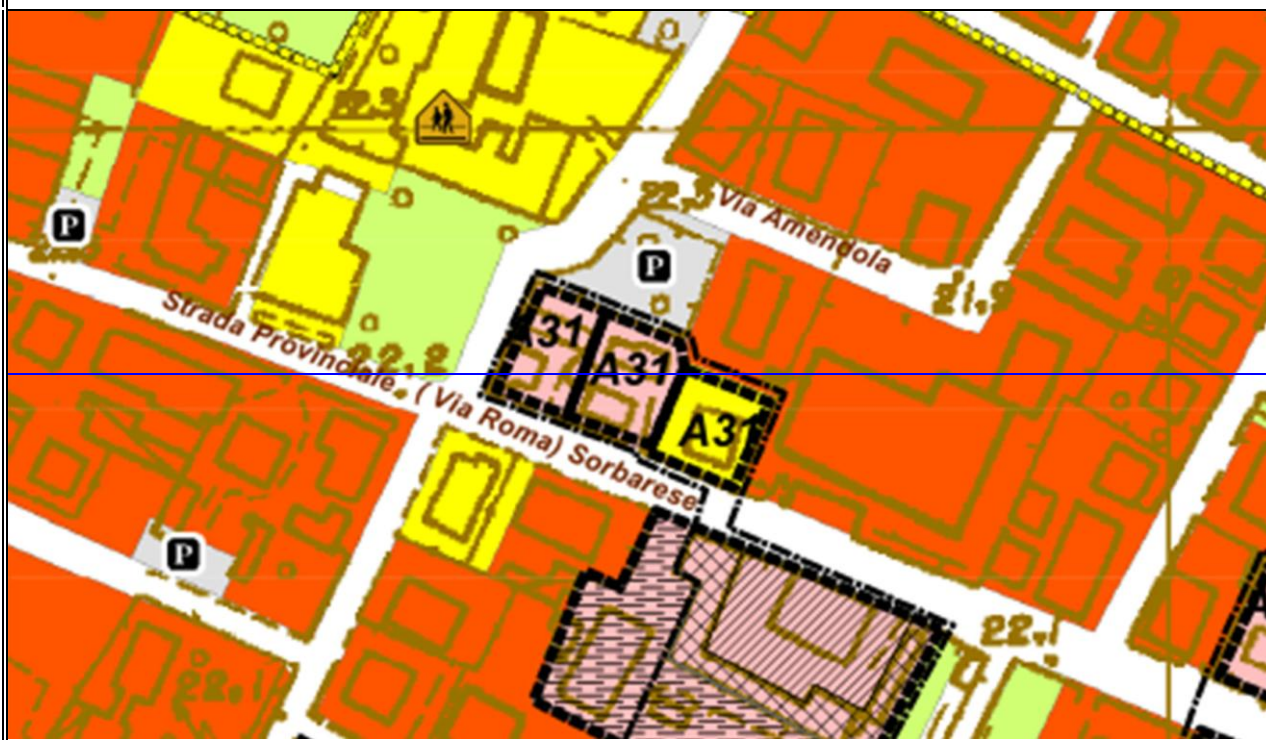
Località: Ravarino — Foto edifici Particelle 24—25



Ortofoto



PRG (estratto tavola di zonizzazione n.5)



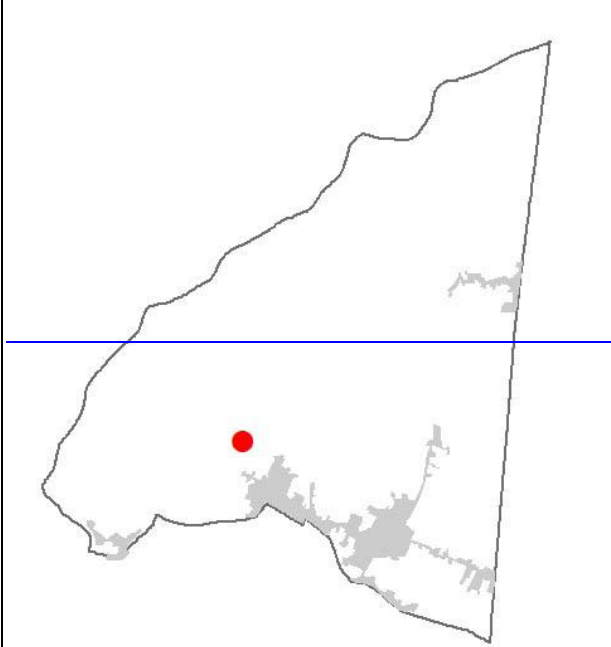
Variante PRG 2018 (estratto tavola di zonizzazione n.5)



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

Tale modifica, in accoglimento alla Riserve della Provincia, in fase di controdeduzione è stata archiviata in quanto la presente Variante elaborata ai sensi dell'art.15 della L.R.47/78 consente di apportare varianti al PRG solamente quando queste non riguardano zone sottoposte ai sensi dell'art.33 della presente legge".

Località: Rami



Località: Lotto localizzato in Via Vaccara

Dati catastali: Foglio 17 Particella 66

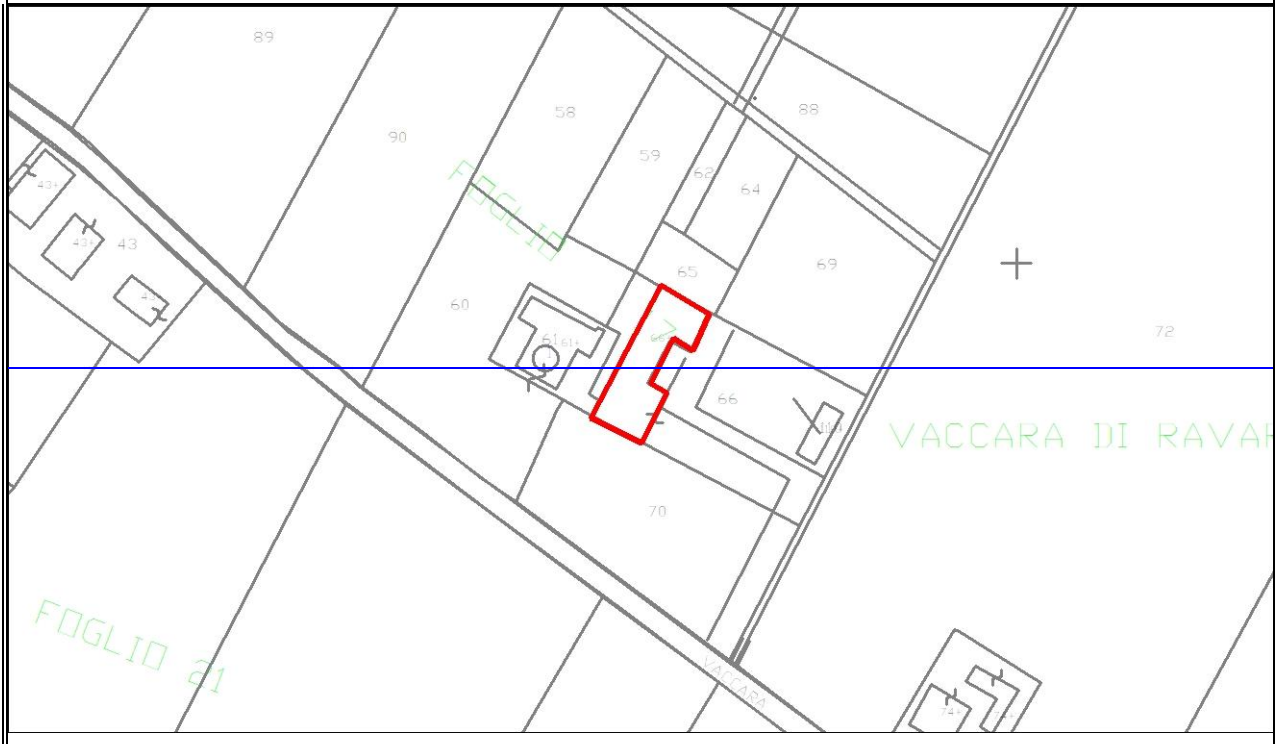
Ambito PRG vigente: Zona territoriale omogenea A — zona culturale ambientale (art.15). — Vincolo A2.2

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.5-4

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.6-5

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.7-6

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)

3.7 M.N.7

Motivazione della Variante

La Variante ha riguardato l'inserimento della normativa per la riduzione del rischio sismico a seguito del recepimento della Microzonazione Sismica di secondo Livello all'interno della presente variante di PRG.

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 4.273,1400 a cui corrispondono circa 127,42 abitanti teorici, pari 2,320,77 % 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 ~~39-14~~ 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		-20361743

Tabella di verifica degli standard urbanistici

	PRG VIGENTE		Variante Specifica 2018 (abitanti al 31/12/2017: 6132 abitanti teorici variante 2018 = 12742 Totale 62596174)		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	48,2250,42	301.828311.293	12
Attrezzature scolastiche	9,65	59.200	9,4659	59.200208	6
Attrezzature comuni	8,58	52.625	8,088,24	50.58950.881	4
Parcheggi pubblici	4,56	27.965	4,474,53	27.96527.968	3
	73,56	451.101	70,2372,78	439.582449.260	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 12.511

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 2.791,25 ha ovvero al 57,25% del massimo consumo di suolo.

Rimane così la possibilità di consumo di territorio di 0,421,96 ha pari al 939,9% del massimo consumo di suolo.

ALLEGATO A

(SCHEDA AEDES VARIANTE M.V.5)

ALLEGATO B

(~~PERIZIA ASSEVERATA VARIANTE M.V.5~~)

ALLEGATO C

(RELAZIONE STORICA VARIANTE M.V.5)