



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





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 CUIEL – LOTTO VIA ALIGHIERI – LOTTO ADIACENTE CAMPO SPORTIVO | 11 |
| 2.3. | m.Nc.3: LOTTO VIA ANDREA COSTA | 12 |
| 2.4. | m.Nc.4: LOTTO TRA VIA ROMA ANGOLO VIA S.ROCCO | 16 |
| 2.5. | m.Nc.5 LOTTO LUNGO VIA CONFINE..... | 19 |
| 2.6. | m.Nc.6 LOTTO F.LLI MONTANARI | 23 |
| 2.7. | m.Nc.7 LOTTO via MAESTRA | 26 |
| 2.8. | m.Nc.8 LOTTO Via Muzza | 29 |
| 2.9. | m.Nc.9 LOTTO STUFFIONE | 30 |
| | TIPOLOGIA 2: MODIFICHE VINCOLI (M.V.)..... | 34 |
| 2.2. | m.V.1 LOTTO VIA ROMA ANGOLO VIA CIMITERO..... | 34 |
| 2.3. | m.V.2 LOTTO via VACCARA | 39 |
| 2.4. | m.V.3 LOTTO STUFFIONE | 40 |
| 2.5. | m.V.4 LOTTO VIA ROMA ANGOLO PIAZZA MARTIRI DELLA LIBERTA' | 41 |
| | m.V.5 ABITAZIONE RURALE pressi VILLA DEL CARDINAL VACCARI | 42 |
| | TIPOLOGIA 3: MODIFICHE NORMATIVE (M.V.) | 43 |
| 3.1 | m.N.1 | 43 |
| 3.2 | m.N.2..... | 43 |
| 3.3 | m.N.3..... | 43 |
| 3.4 | m.N.4..... | 43 |
| 3.5 | m.N.5..... | 43 |
| 3.6 | m.N.6..... | 43 |
| 3.7 | m.N.7..... | 44 |
| 3. | VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E DEL RISPETTO DEGLI STANDARD | 45 |
| 4. | COERENZA CON IL PTCP..... | 47 |

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.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;**

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

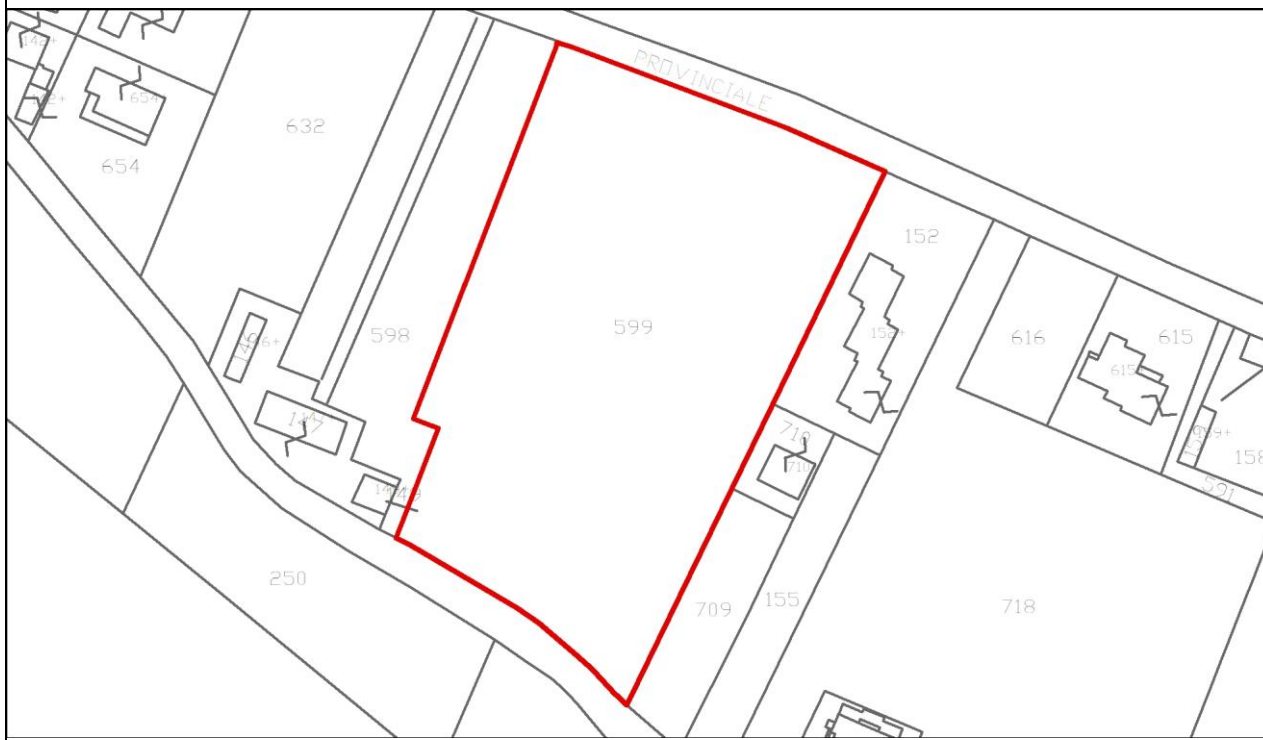
Ambito PRG vigente: Zona a destinazione ricettiva – alberghiera disciplinata dall'art.18 bis delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

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.

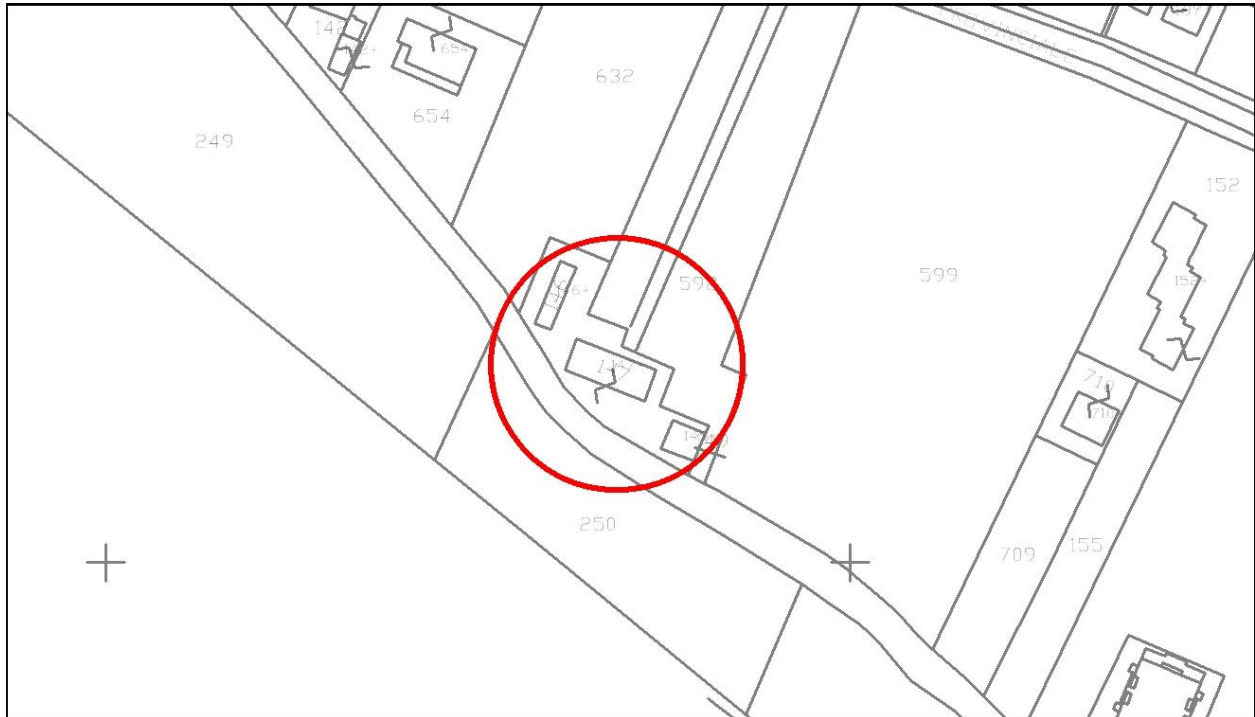
L'area in esame è stata oggetto di diverse richieste di varianti alla base di un eventuale accordo ex. Art.18 L.R. 20/2000. La proposta prevede il cambio di destinazione d'uso da Zona a destinazione ricettiva a Zona territoriale omogenea C – zona per nuovi insediamenti residenziali (art.17 NTA).

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.

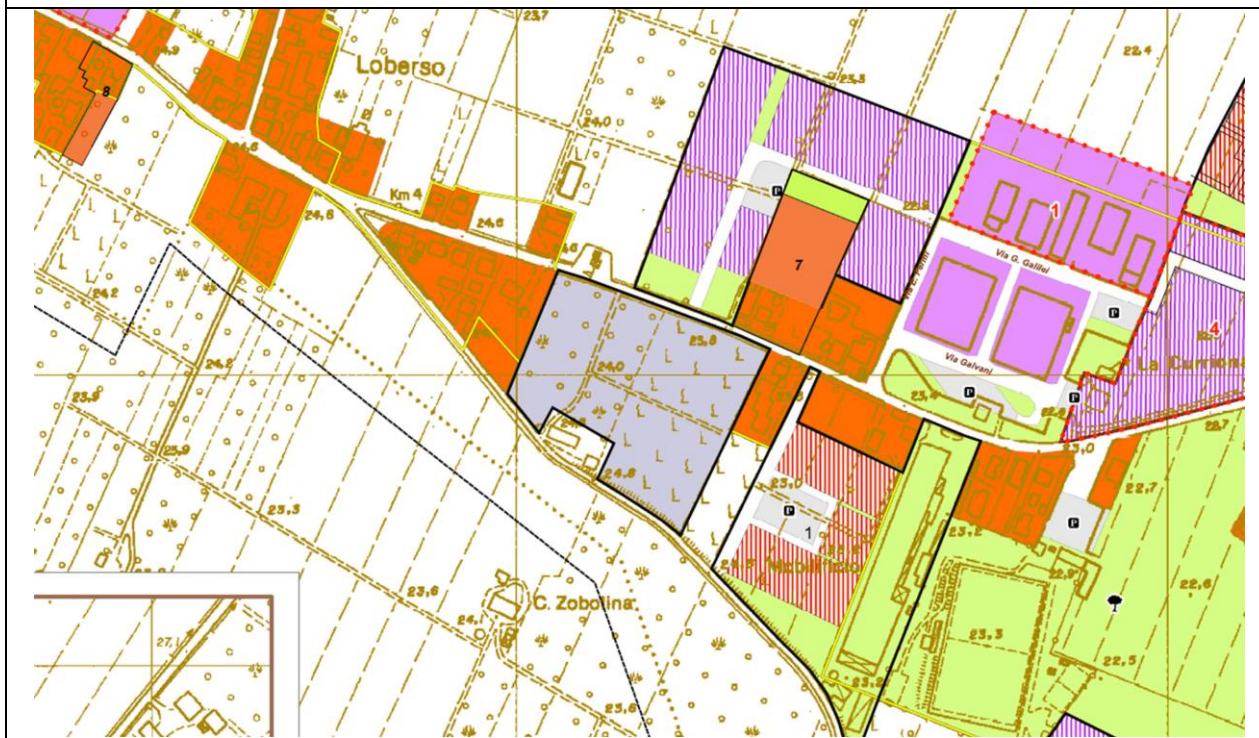
Per il riconoscimento del diritto edificatorio è stato calcolato un contributo straordinario per la Pubblica Amministrazione sulla base di una Stima dell' Agenzia delle Entrate.

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

Si 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 2019

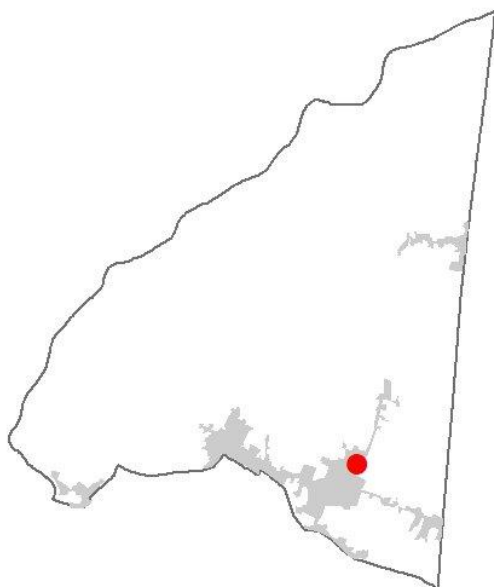


2.2. M.NC.2: LOTTO VIA CURIEL – LOTTO VIA ALIGHIERI – LOTTO ADIACENTE CAMPO SPORTIVO

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

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 2019 (estratto tavola di zonizzazione n.5)



Variante PRG 2018



Variante PRG 2018

Legenda



Rete dei percorsi ciclo-pedonali da realizzare



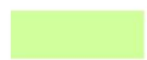
Area da destinare all'ampliamento della Scuola Materna



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



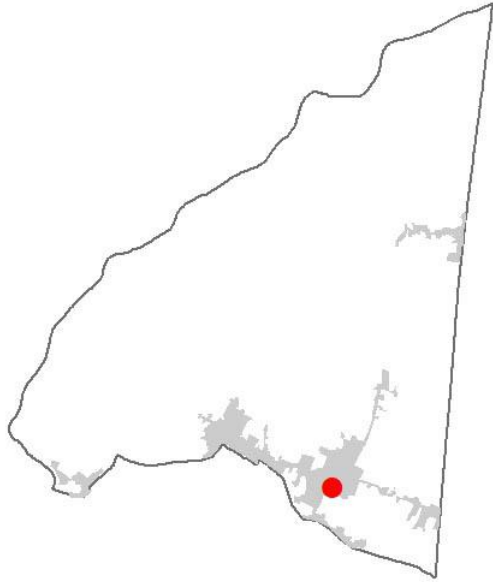
Area da destinare all'ampliamento del parcheggio pubblico



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



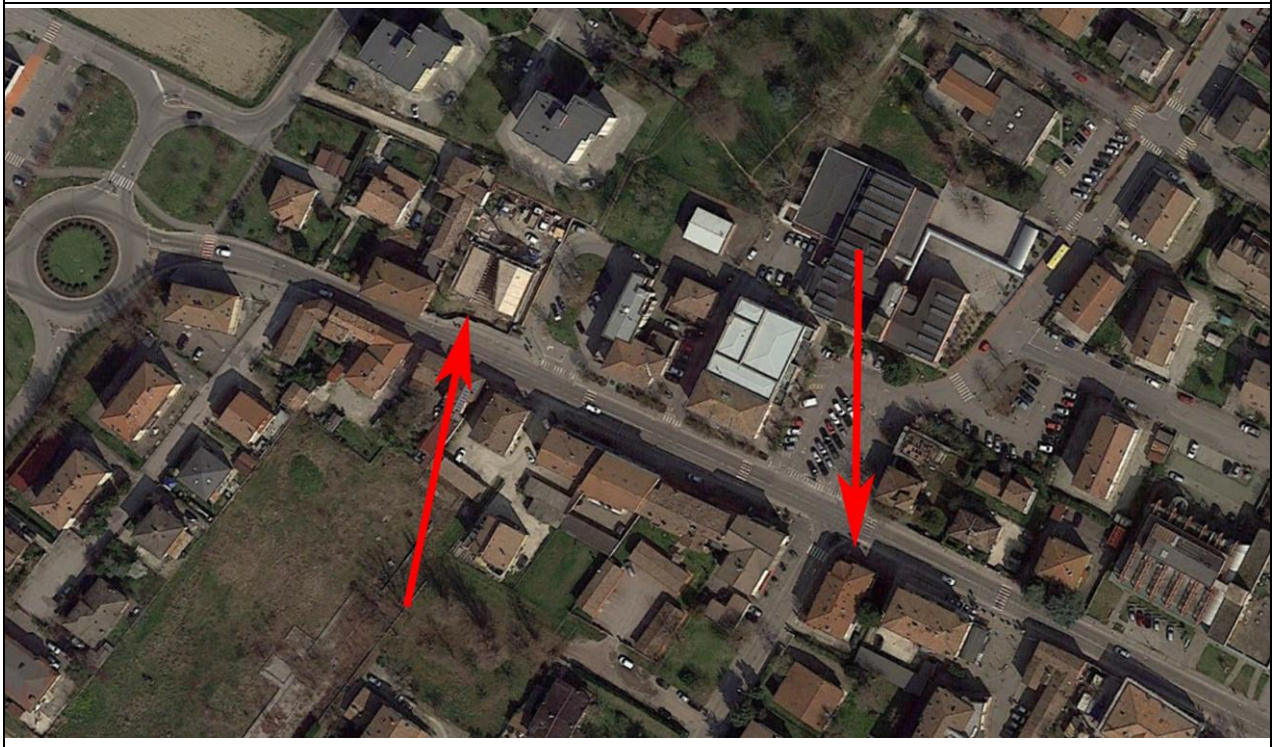
Località': Lotto localizzato nel Capoluogo in Via Roma angolo Via San Rocco

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)

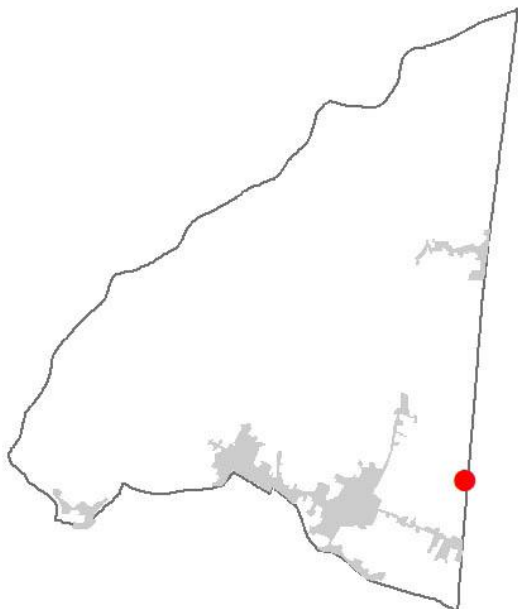


Variante PRG 2019 (estratto tavola di zonizzazione n.5)



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...");

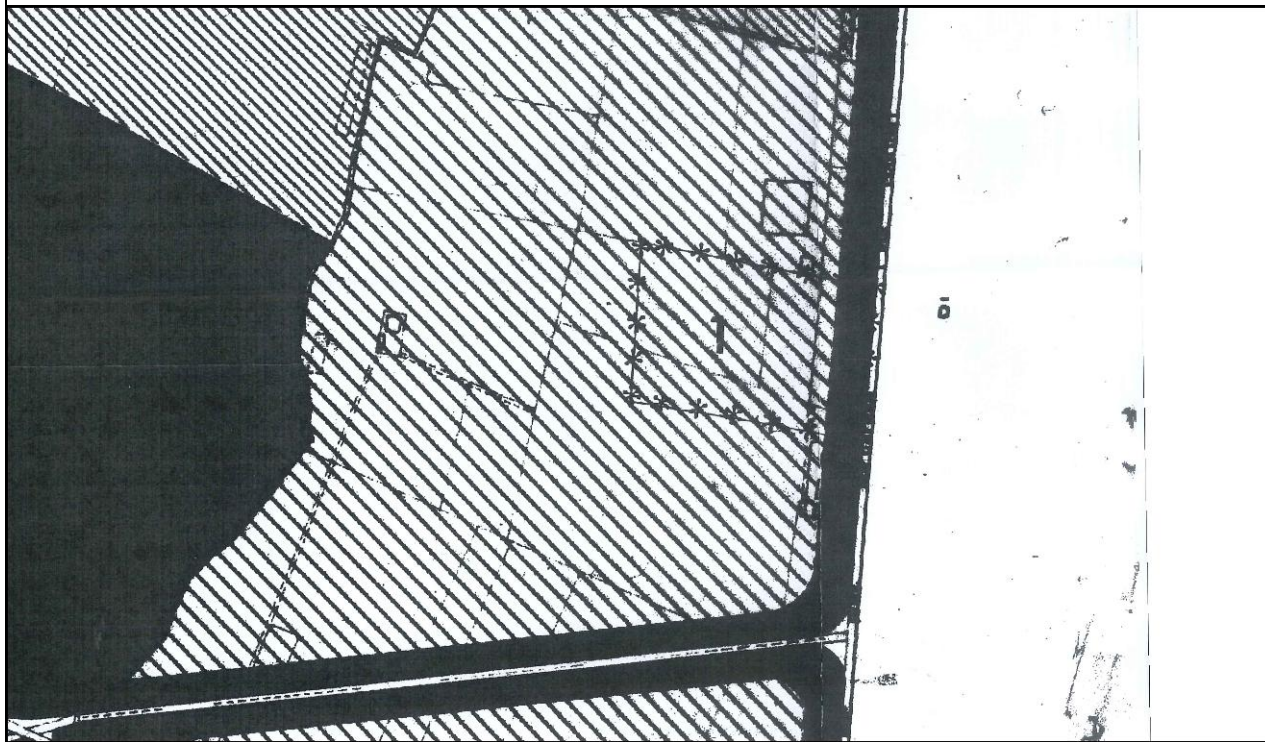
2) Lotto corrispondente al Foglio 24 e mappale 275 di 6.987,00 mq con un indice edificatorio dello 0,30 mq/mq (lotto individuato con il numero 1 e la lettera b)

(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.

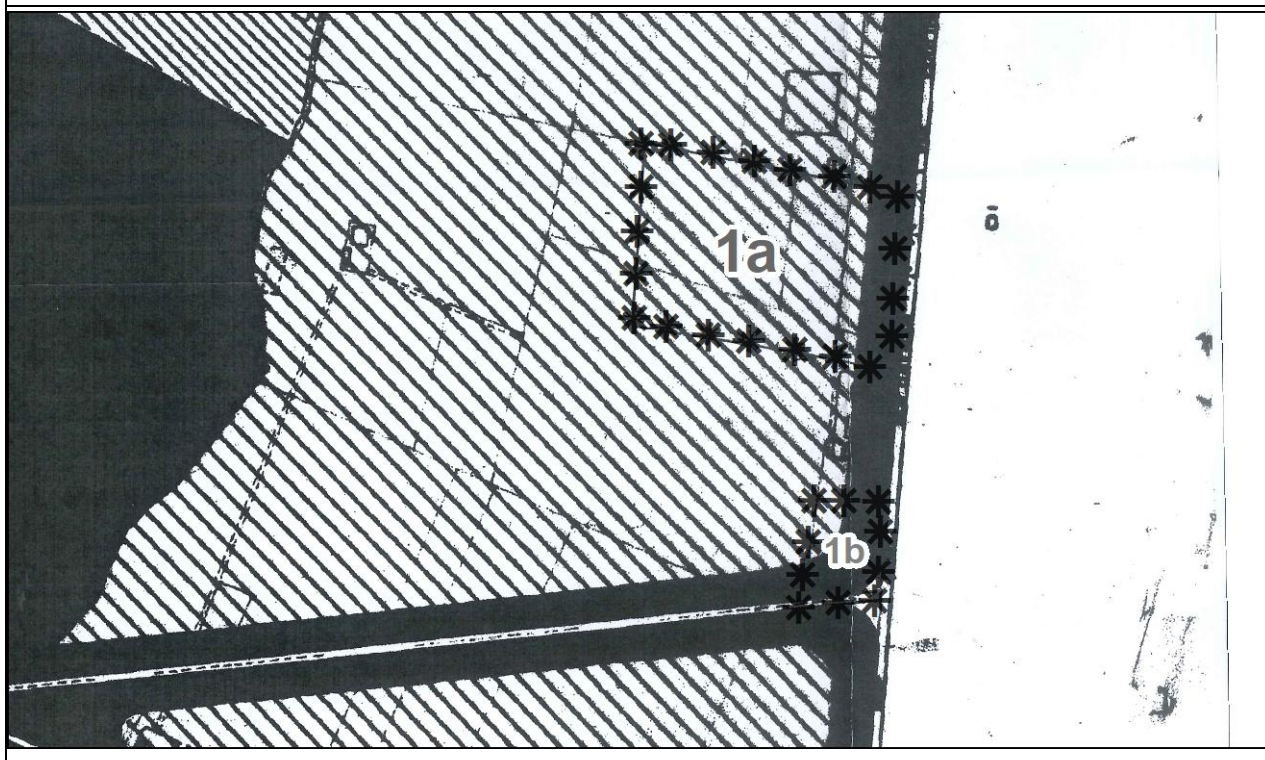
Con la presente variante si propone un aumento dell'indice della superficie edificatoria, sommando i due lotti e portandolo a 0,50 mq/mq, prevedendo lo sviluppo nell'area più a nord, quella individuata con il numero 1 e la lettera a, in adiacenza all'attuale insediamento produttivo.

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 (estratto tavola di zonizzazione n.1 PRG 2001)



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

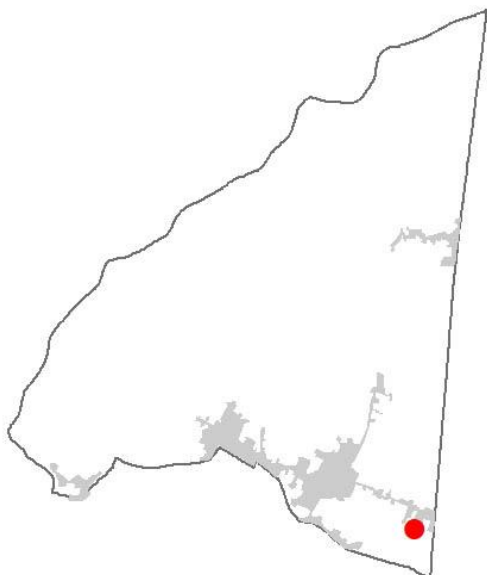
“Per la sola area già insediata ed individuata in cartografia con il numero e la lettera 1a e 1b valgono inoltre le seguenti prescrizioni.

E' ammesso un aumento una tantum di SC fino al raggiungimento di $U_f = 0,50$ 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

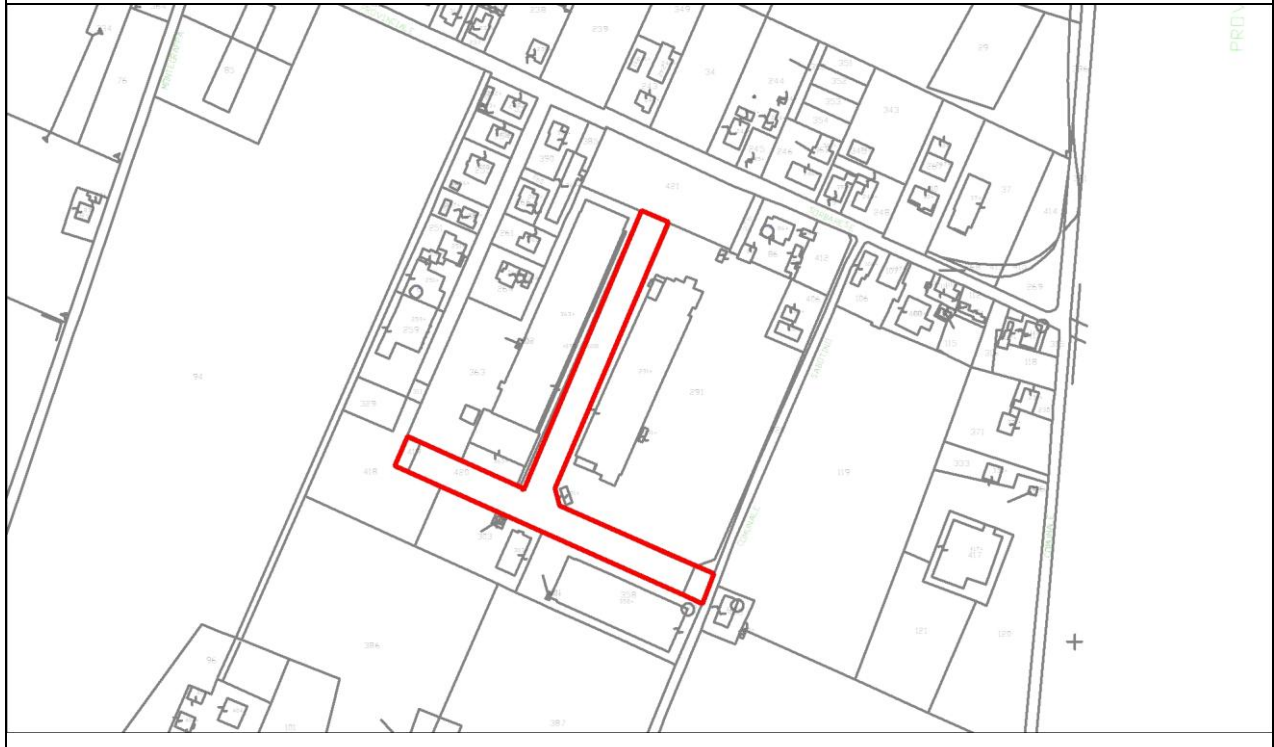
Ambito PRG vigente: Viabilità e Zona territoriale omogenea F e G (Zone destinate ad attrezzature e servizi pubblici art.20 delle N.T.A.).

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.

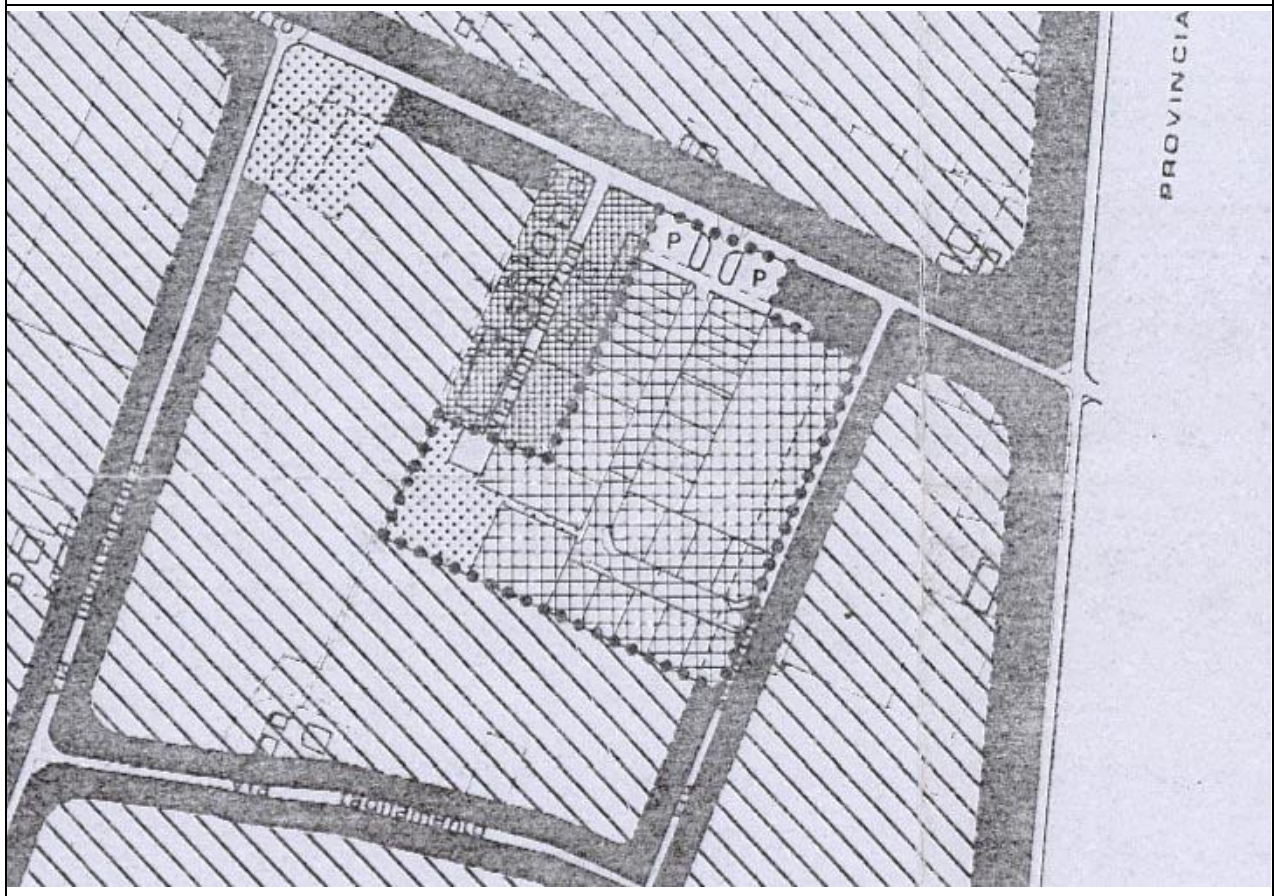
L'area identificata in rosso sulla mappa catastale è utilizzata esclusivamente dalla Società Borghi che è proprietaria dei capannoni ai lati e viene utilizzata come strada privata di passaggio da un capannone ad un altro.

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)

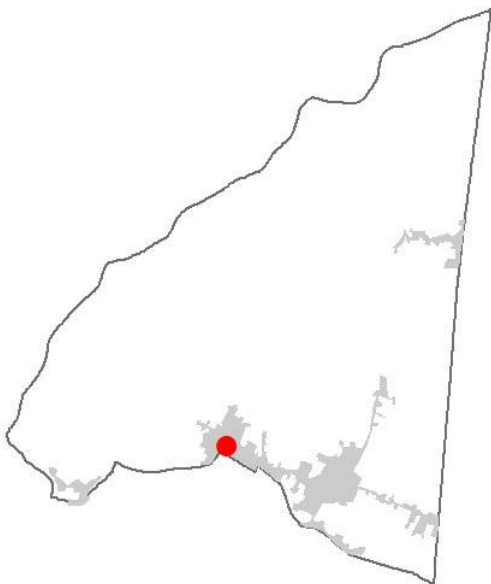


Variante PRG 2018 (estratto tavola di zonizzazione n.1)



2.7. M.NC.7 LOTTO VIA MAESTRA

Località: Rami



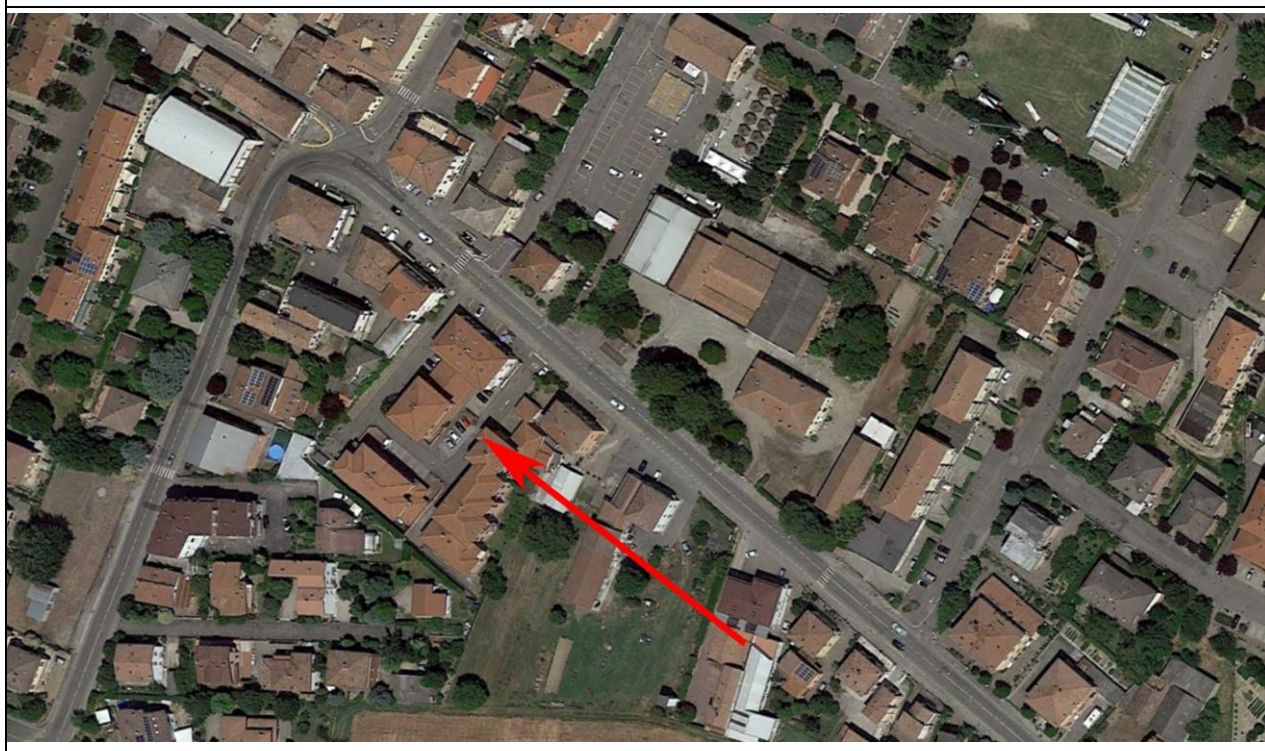
Località': Lotto localizzato lungo via Maestra

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.

2.9. M.NC.9 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



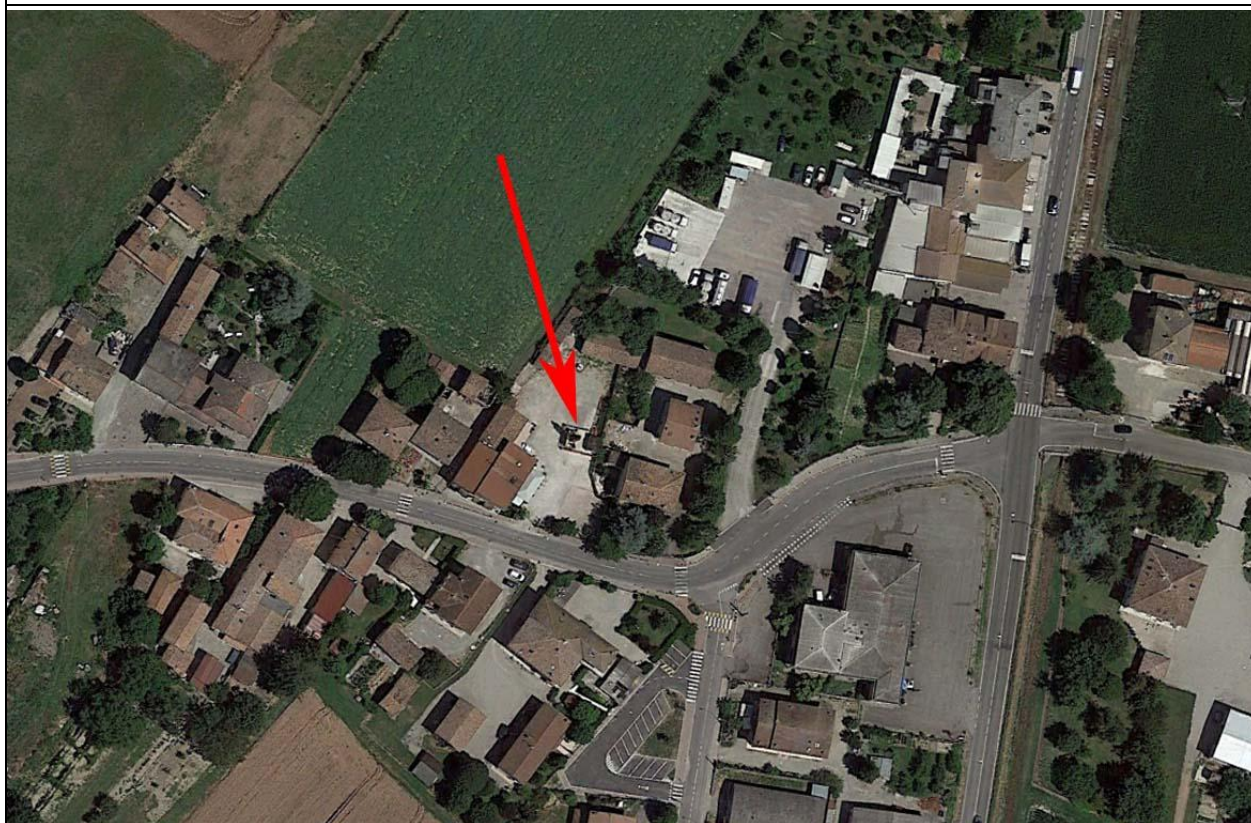
Località': Stuffione Via Mattetti 90/A

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:

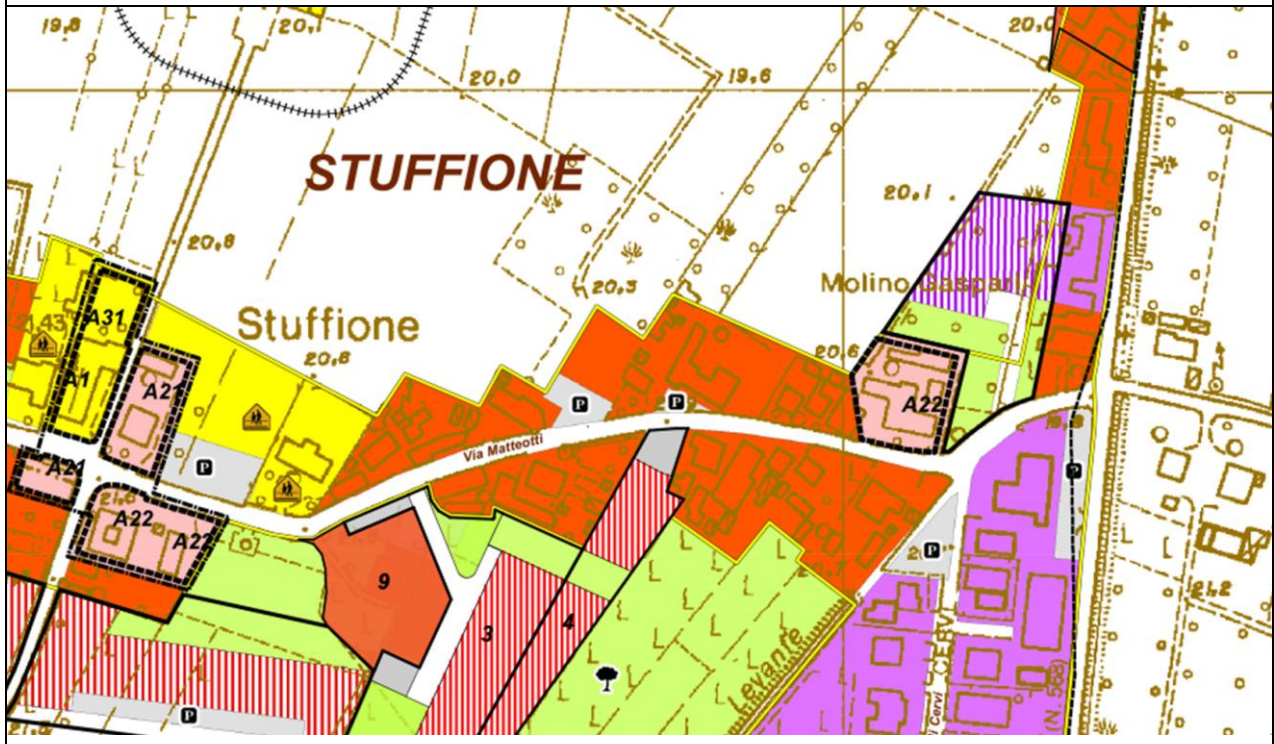
SC: Il calcolo della Superficie utile complessiva è determinata dalla superficie riferita ai fabbricati oggetto di demolizione oltre quelli esistenti presenti sull'intero lotto.

H: 8,0 Numero dei Piani: 3”

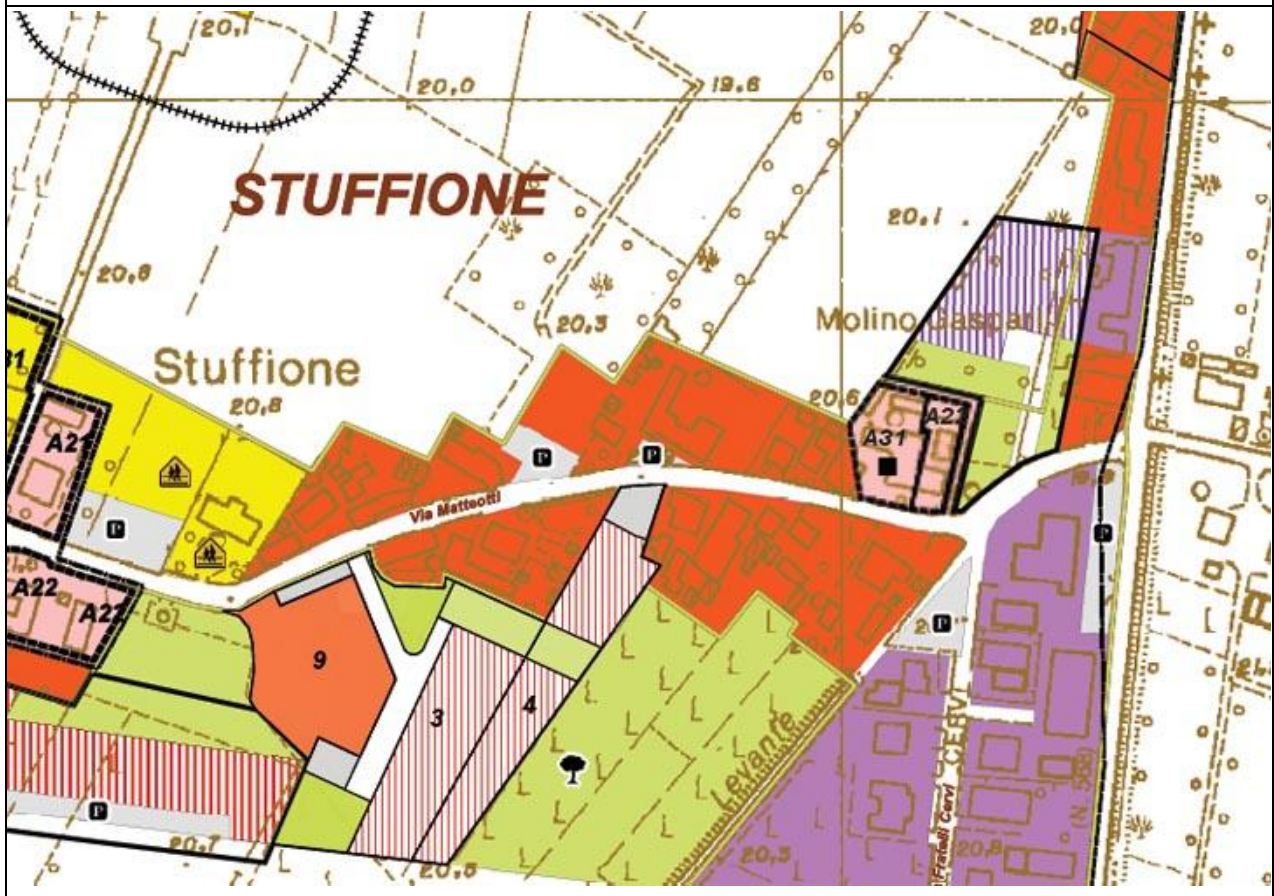
Ortofoto 2011



PRG (estratto tavola di zonizzazione n.5)



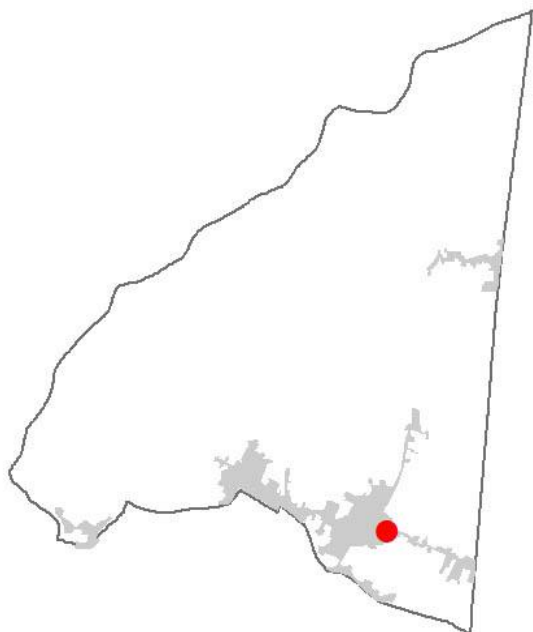
Variante PRG 2019 (estratto tavola di zonizzazione n.5)



TIPOLOGIA 2: MODIFICHE VINCOLI (M.V.)

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

Località: Ravarino



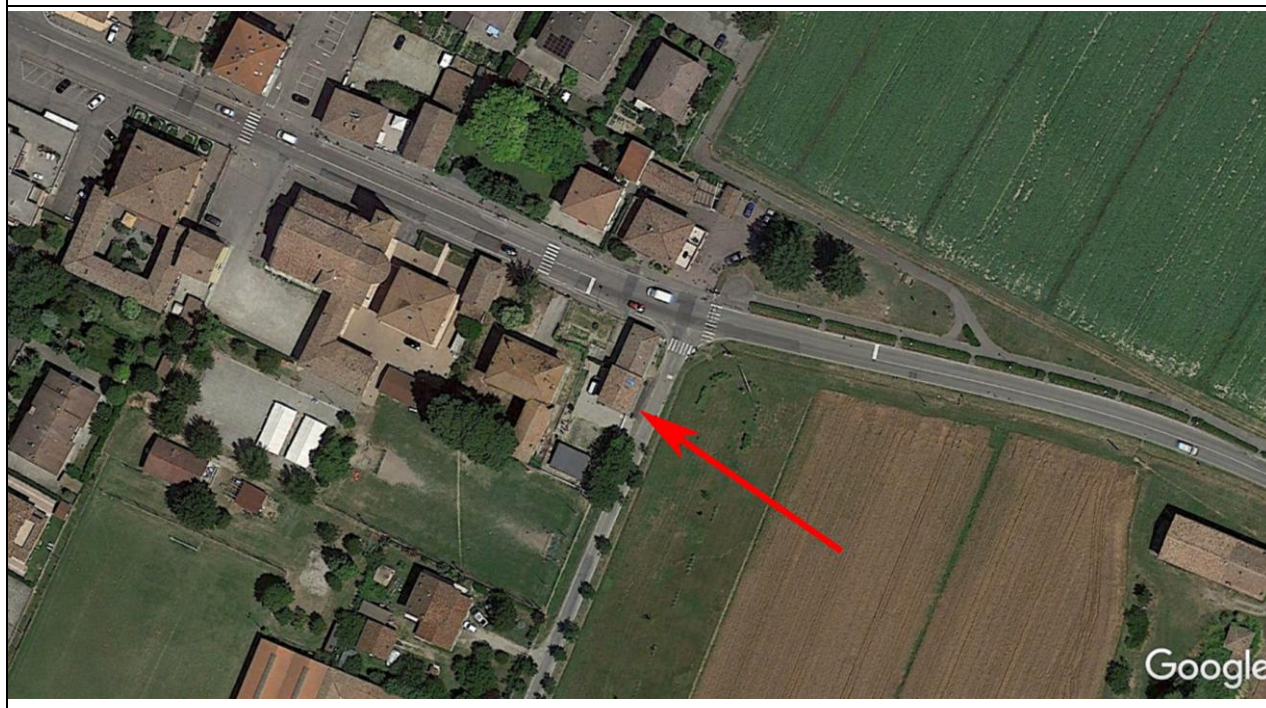
Località': Lotto localizzato in Via Roma angolo Via Cimitero

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



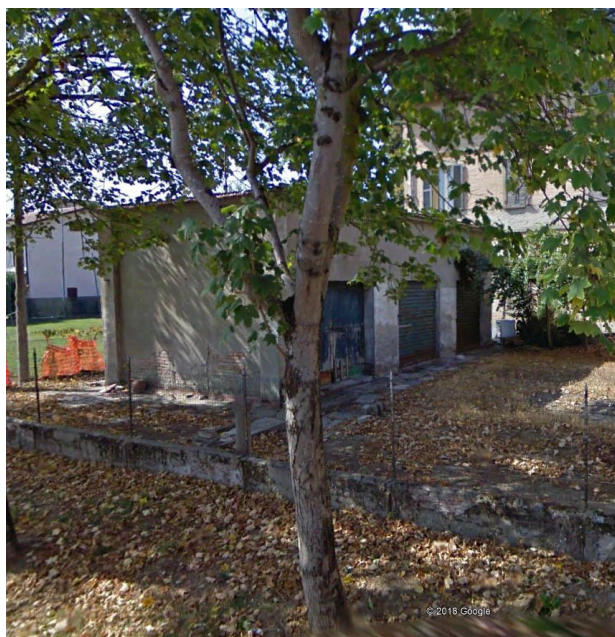
Nel PRG di Ravario il mappale oggetto di variante è individuato come zona territoriale omogenea A – Zona culturale ambientale (art.15).

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

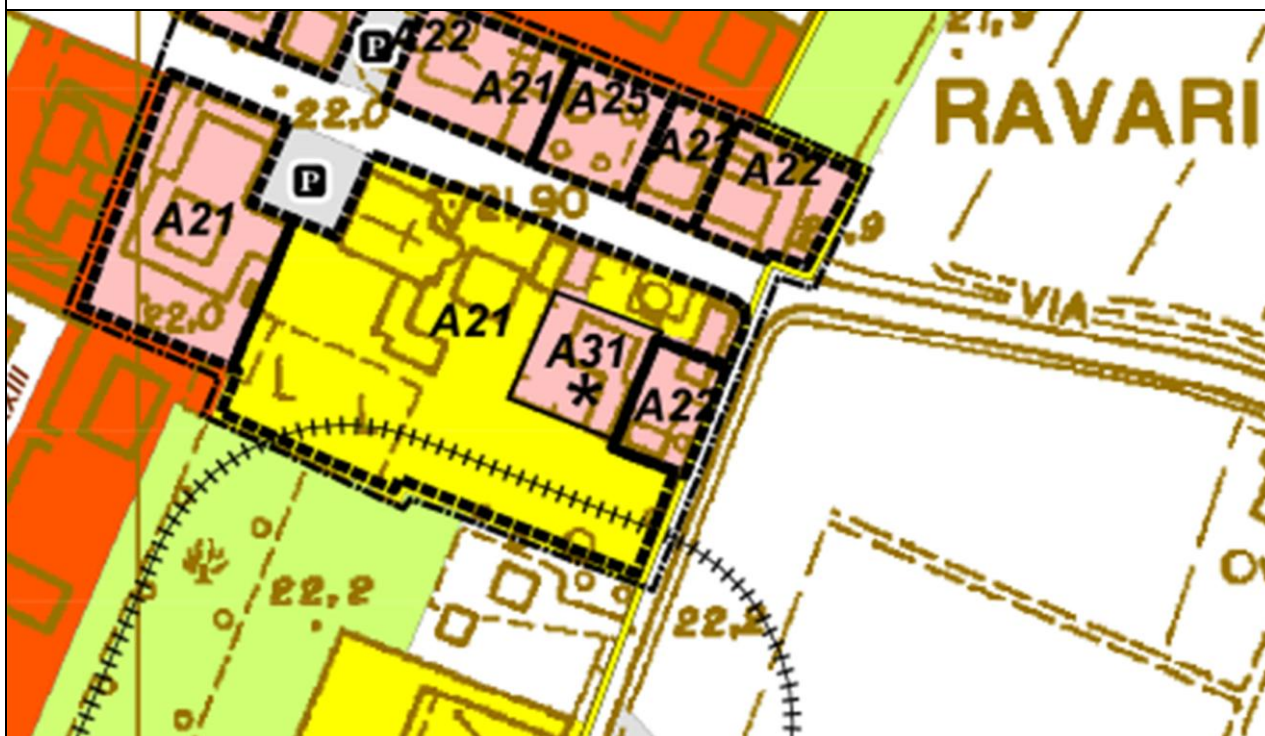
Località: Ravarino **Foto edifici Particelle 122 e 120**



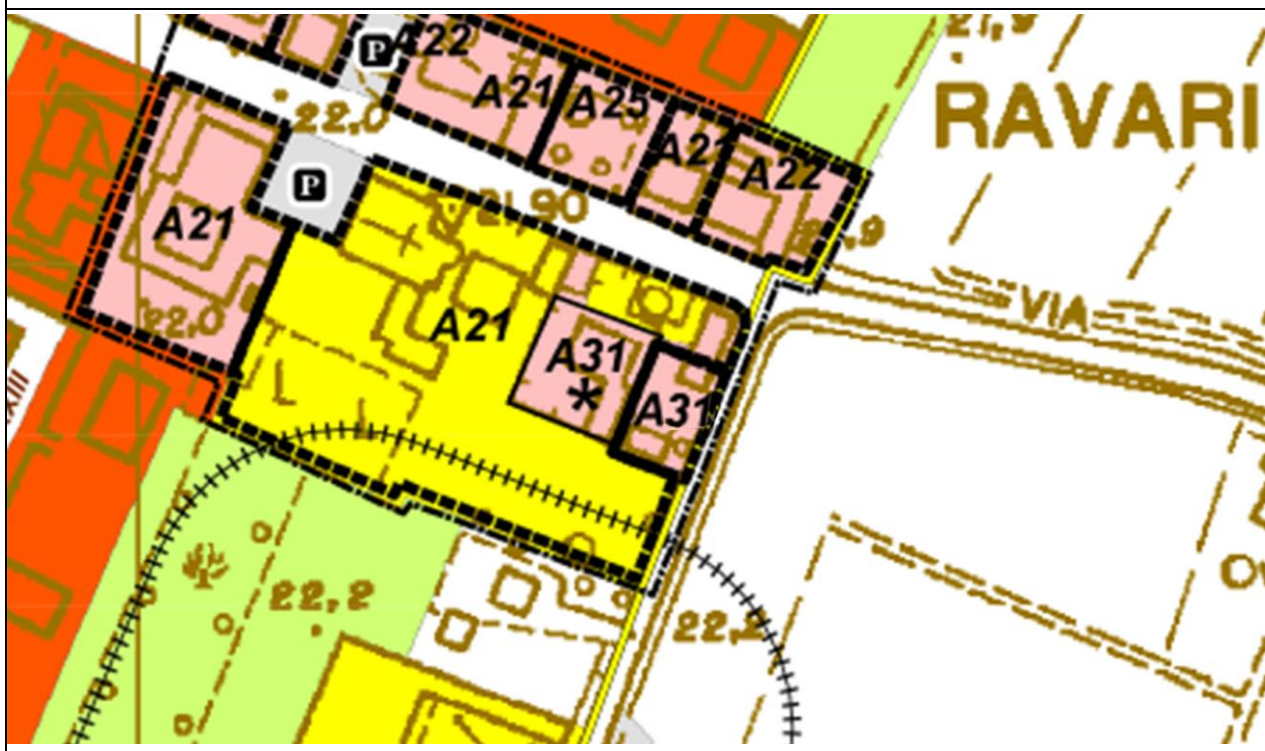
Località: Ravarino Foto edifici Particelle 122 e 120



PRG (estratto tavola di zonizzazione n.5)



Variante PRG 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".

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.

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". Per tale area, visto anche il percorso del Piano Organico, si dovrà ricorrere all'approvazione del progetto definitivo per pubblica utilità in variante al PRG.

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".

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.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.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.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.3 | 1.000 mq | |
| M.NC.4 | 400 mq | |

La Superficie complessiva per funzioni residenziali in incremento risulta essere pari a 1400 a cui corrispondono circa 42 abitanti teorici, pari 0,77 % 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 14 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.3 | | | -2300 |
| M.NC.4 | | | + 557 |
| Totale | | | -1743 |

Tabella di verifica degli standard urbanistici

| | PRG VIGENTE | | Variante Specifica 2018 (abitanti al 31/12/2017: 6132 abitanti teorici variante 2018 =42 Totale 6174) | | 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 | 50,42 | 311.293 | 12 |
| Attrezzature scolastiche | 9,65 | 59.200 | 9,59 | 59.208 | 6 |
| Attrezzature comuni | 8,58 | 52.625 | 8,24 | 50.881 | 4 |
| Parcheggi pubblici | 4,56 | 27.965 | 4,53 | 27.968 | 3 |
| | 73,56 | 451.101 | 72,78 | 449.260 | 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 |
| Totale | 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 1,25 ha ovvero al 25% del massimo consumo di suolo.

Rimane così la possibilità di consumo di territorio di 1,96 ha pari al 39,9% del massimo consumo di suolo.