



Comune di Ravarino  
Provincia di Modena

---

## VARIANTE SPECIFICA AL PRG 2015

(art. 15 della L.R. 47/1978 così come previsto dall'art. 41 della L.R. 20/2000)

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Sindaco Maurizia Rebecchi	Adottata con Delibera di C.C. n. ____ del _____
Il Responsabile del Settore Edilizia ed Urbanistica Geom. Giacomo Ferrari	Approvata con Delibera di C.C. n. ____ del _____
Il Progettista Arch. Beatrice Celli	

Febbraio 2015

**INDICE**

1. ELENCO ELABORATI .....	4
2. ELENCO VARIANTI.....	5
3. FINALITA' E PROCEDURE DELLA VARIANTE.....	7
4. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE SPECIFICA.....	11
4.1. MODIFICA CARTOGRAFICA e NORMATIVA n. 1.....	11
Ravarino, da “Zona agricola di rispetto dei centri abitati” a “Zona territoriale omogenea B – Zona residenziale a prevalente destinazione residenziale” mediante redistribuzione di capacità edificatoria esistente.....	11
4.2. MODIFICA CARTOGRAFICA e NORMATIVA n. 2.....	15
Stuffione, definizione di nuovo comparto residenziale mediante redistribuzione di capacità edificatoria esistente.....	15
4.3. MODIFICA CARTOGRAFICA n. 3 .....	20
Casoni, da “Zona agricola normale” a “Zone territoriali omogenea D – Zone classificate ad insediamenti produttivi di completamento” .....	20
4.4. MODIFICA CARTOGRAFICA e NORMATIVA n. 4.....	23
Stuffione, definizione di nuovo comparto residenziale mediante redistribuzione di capacità edificatoria esistente.....	23
4.5. MODIFICA CARTOGRAFICA e NORMATIVA n. 5.....	27
Ravarino, da “Zona agricola di rispetto dei centri abitati” a “Zona territoriale omogenea B – Zona edificata a prevalente destinazione residenziale” .....	27
4.6. MODIFICA CARTOGRAFICA e NORMATIVA n. 6.....	31
Stuffione, da “Zona agricola di rispetto dei centri abitati” a “Zona territoriale omogenea B – Zona edificata a prevalente destinazione residenziale” mediante redistribuzione di capacità edificatoria esistente.....	31
4.7. MODIFICA CARTOGRAFICA e NORMATIVA n. 7 .....	35
Rami, da “Zona agricola di rispetto dei centri abitati” a “Zona territoriale omogenea B – Zona edificata a prevalente destinazione residenziale” mediante redistribuzione di capacità edificatoria esistente.....	35
4.8. MODIFICA CARTOGRAFICA n. 8 .....	38
Ravarino, definizione di categoria d'intervento su edificio esistente.....	38

- <i>l'inserimento di nuovi elementi ed impianti</i> .....	47
4.9. MODIFICA CARTOGRAFICA e NORMATIVA n. 9.....	49
Ravarino, da "Zone destinate a parcheggi pubblici e viabilità" a "Zona territoriale omogenea B – Zona edificata a prevalente destinazione residenziale" priva di edificabilità .....	49
4.10. MODIFICA CARTOGRAFICA e NORMATIVA n. 10.....	53
Ravarino, da "Zone territoriali omogenea D – Zone classificate ad insediamenti produttivi di espansione" a "Zona territoriale omogenea B – Zona edificata a prevalente destinazione residenziale" mediante redistribuzione di capacità edificatoria esistente ..	53
4.11. MODIFICA CARTOGRAFICA e NORMATIVA n. 11.....	57
Ravarino, da "Zona agricola di rispetto dei centri abitati" a "Zona territoriale omogenea B – Zona residenziale a prevalente destinazione residenziale" mediante redistribuzione di capacità edificatoria esistente.....	57
4.12. MODIFICA NORMATIVA n. 12 .....	60
Definizione di edificio esistente.....	60
4.13. MODIFICA NORMATIVA n. 13 .....	60
Inserimento di attività compatibili in una zona omogenea D.....	60
4.14. MODIFICA NORMATIVA n. 14 .....	61
In zona agricola possibilità di recupero edifici di tipo tradizionale non classificati .....	61
4.15. MODIFICA NORMATIVA n. 15 .....	65
In zona agricola possibilità di realizzare strutture per attività ricettive temporanee .....	65
4.16. MODIFICA NORMATIVA n. 16 .....	66
Nelle zone F e G correzione di incongruenza tra cartografia e normativa.....	66
4.17. VARIANTE n. 17 .....	68
Approvazione tavola 5 .....	68
VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E DEL RISPETTO DEGLI STANDARD URBANISTICI.....	69

## **1. ELENCO ELABORATI**

- **Relazione illustrativa**
- **Stralcio NTA**
- **Accordo art.18 L.R. 20/2000**
- **Elaborati cartografici**
  - Tavola 5\_Zonizzazione scala 1:5000 (vigente)
  - Tavola 5\_Zonizzazione scala 1:5000 (in variante)
- **V.A.S. Verifica di assoggettabilità – Rapporto preliminare**

## 2. ELENCO VARIANTI

1. Ravarino, da *“Zona agricola di rispetto dei centri abitati”* a *“Zona territoriale omogenea B – Zona edificata a prevalente destinazione residenziale”* mediante redistribuzione di capacità edificatoria esistente (modifica cartografica e normativa);
2. Stuffione, definizione di nuovo comparto residenziale mediante redistribuzione di capacità edificatoria esistente (modifica cartografica e normativa);
3. Casoni, da *“Zona agricola normale”* a *“Zone territoriali omogenea D – Zone classificate ad insediamenti produttivi di completamento”*;
4. Stuffione, definizione di nuovo comparto residenziale mediante redistribuzione di capacità edificatoria esistente (modifica cartografica e normativa);
5. Ravarino, da *“Zona agricola di rispetto dei centri abitati”* a *“Zona territoriale omogenea B – Zona edificata a prevalente destinazione residenziale”* (modifica cartografica e normativa);
6. Stuffione, da *“Zona agricola di rispetto dei centri abitati”* a *“Zona territoriale omogenea B – Zona edificata a prevalente destinazione residenziale”* mediante redistribuzione di capacità edificatoria esistente (modifica cartografica e normativa);
7. Rami, da *“Zona agricola di rispetto dei centri abitati”* a *“Zona territoriale omogenea B – Zona edificata a prevalente destinazione residenziale”* mediante redistribuzione di capacità edificatoria esistente (modifica cartografica e normativa);
8. Ravarino, definizione di categoria d'intervento su edificio esistente;
9. Ravarino, da *“Zone destinate a parcheggi pubblici”* a *“Zona territoriale omogenea B – Zona edificata a prevalente destinazione residenziale”* priva di edificabilità (modifica cartografica e normativa);
10. Ravarino, da *“Zone territoriali omogenea D – Zone classificate ad insediamenti produttivi di espansione”* a *“Zona territoriale omogenea B – Zona edificata a prevalente destinazione residenziale”* mediante redistribuzione di capacità edificatoria esistente (modifica cartografica e normativa);
11. Ravarino, da *“Zona agricola di rispetto dei centri abitati”* a *“Zona territoriale omogenea B – Zona edificata a prevalente destinazione residenziale”* mediante redistribuzione di capacità edificatoria esistente (modifica cartografica e normativa);
12. Modifica NTA: art. 8bis, edifici esistenti e norme di zona;
13. Modifica NTA: Inserimento di attività compatibili in Zona Omogenea D;

14. Modifica NTA: in zona agricola possibilità di recupero edifici di tipo tradizionale non classificati;
15. Modifica NTA: in zona agricola possibilità di realizzare strutture ricettive temporanee;
16. Modifica NTA: zone F e G correzione di incongruenza tra cartografia e normativa;
17. Approvazione tavola 5.

### **3. FINALITA' E PROCEDURE DELLA VARIANTE**

La Variante Generale al PRG del Comune di Ravarino risale ai primi anni '80 (approvazione con del. n. 1789 del 10/05/1983). Essa è stata interessata, sin dall'entrata in vigore, da alcune varianti specifiche tali da non incidere in modo sostanziale sulla struttura del Piano, di seguito declinate: una prima variante specifica approvata nel 1986, avente per oggetto alcune modifiche volte a dare risposta ad esigenze di attività produttive; una seconda approvata nel 1993; in seguito la variante al PRG del 1995, riferita alle zone agricole ed al censimento dei beni architettonici meritevoli di tutela in territorio extraurbano ed infine una variante specifica redatta nel 2001 tesa in particolare a riconoscere e confermare alcune realtà produttive già insediate nel territorio comunale ed 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; infine alcune modeste varianti specifiche.

Il Comune di Ravarino, in attesa di completare l'iter di formazione del Piano Strutturale Comunale, redatto secondo la nuova legge urbanistica regionale che innova in modo radicale la strumentazione urbanistica, intende procedere, secondo un percorso transitorio, consentito dalla legge stessa, ad una ulteriore variante di minima che affronti alcune problematiche più urgenti senza modificare in modo sostanziale il PRG vigente.

L'Amministrazione con questa variante ha voluto rispondere ad esigenze puntuali e circostanziate di riassetto delle previsioni urbanistiche in relazione a problematiche poste da singoli cittadini od imprese. L'Amministrazione infatti, ha valutato alcune richieste di soggetti privati di modifica al PRG, tali tuttavia da non stravolgere l'impianto dello strumento urbanistico generale e le relative scelte fondamentali di assetto e governo del territorio, e finalizzate anzi ad accrescerne la fattibilità ovvero motivate dal determinarsi di nuove situazioni e dinamiche sociali ed economiche.

In tale contesto la presente Variante Specifica, realizzata ai sensi del comma 4 e 7, art. 15 della L.R. 47/1978 così come previsto alla lettera b del comma 2, art. 41 "Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e loro modificazioni" della L.R. 20/2000 e s.m., si rende necessaria ed opportuna principalmente per fornire una adeguata risposta a problematiche di tipo urbanistico sorte negli ultimi anni e volte ad una edificabilità maggiormente di tipo orizzontale estensivo, piuttosto che verticale intensivo, a minore impatto sul contesto

ambientale e sicuramente adeguata a rispondere alle esigenze di sicurezza sismica e strutturale.

In particolare è stata valutata l'opportunità di consentire un'edificabilità di tipo estensivo piuttosto che intensivo, ampliando la superficie fondiaria di alcuni lotti e mantenendo la stessa superficie utili edificabile esistente. Ciò permette di realizzare tipologie edilizie a minore altezza e con un minor impatto sul contesto urbano e paesaggistico.





















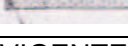
L'obiettivo è dunque quello di migliorare l'efficacia dello strumento urbanistico, attraverso un miglioramento della qualità della vita e vivibilità delle zone residenziali confermandone le sue linee sostanziali, oltre a modeste modifiche delle previsioni urbanistiche relative ad attività produttive, in alcuni casi in aumento, in altri in diminuzione, per rispondere ad esigenze di conduzione delle specifiche attività insediate.

In sintesi, si ritiene opportuno ribadire che il punto di partenza è da un lato il miglioramento dello strumento urbanistico vigente, e dall'altro, l'introduzione di elementi e modalità attuative, che definiscano un percorso graduale verso la formazione del nuovo Piano Strutturale Comunale.




























La presente variante non prevede un incremento significativo della capacità insediativa residenziale, e soprattutto attua una riduzione della superficie di zona D.

Nella redazione della presente Variante si è tenuto conto dei temi sollevati dalla nuova legge regionale, in particolare sulla valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale delle scelte di piano e l'individuazione di misure volte ad impedire, ridurre e compensare gli eventuali effetti negativi dovuti all'attuazione di tali scelte.



ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	
	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A-ZONA CULTURALE AMBIENTALE
	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B-ZONA EDIFICATA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE
	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B-ZONA SUGGERIMENTO
	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C-ZONA PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA	
	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D-ZONA DESTINATA AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI COMPLETAMENTO
	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D-ZONA DESTINATA AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI ESPANSIONE
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E-ZONE AGRICOLE	
	ZONA AGRICOLA DI RISPETTO DEI FIUMI, DEI TORRENTI E DEI GRANDI CANALI-FASCIA DI TUTELA ALLARGATA
	ZONA AGRICOLA DI RISPETTO DEI CIMITERI
	ZONA AGRICOLA DI RISPETTO DEI BENI AMBIENTALI
	ZONA AGRICOLA DI RISPETTO DEI CENTRI ABITATI
	ZONA AGRICOLA NORMALE B1
	ZONA AGRICOLA NORMALE B2
	ZONA AGRICOLA DI RISPETTO DEI FIUMI, DEI TORRENTI E DEI GRANDI CANALI-FASCIA DI TUTELA ASSOLUTA
ZONE DI USO PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE	
	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F+G-ZONE DESTINATE A SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT
	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F+G - ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI • ISTRUZIONE, ASILI, SCUOLE MATERNE, ASI, ZONATE
	ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA' E PARCHEGGI
ZONE A VINCOLO SPECIALE	
	ZONE D'ACQUA
	ZONE DI RISPETTO STRADALE
PERIMETRO DI TERRITORIO URBANIZZATO	
	PERIMETRO COMPARTO DI ATTIVAZIONE
	PERIMETRO AREE P.E.E.P.
	AREE DESTINATE AD ATTIVAZIONI A PRESSIONE

Legenda PRG VIGENTE - Zonizzazione

<b>ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE</b>	
	zona territoriale omogenea A-zona culturale ambientale (art. 15) Perimetro di zona territoriale omogenea A- zona culturale ambientale Perimetro di unità minima di intervento
	Zona territoriale omogenea A soggetta a riqualificazione urbanistica (art. 16 bis) categorie di intervento:
	unità edilizia assoggettata ad intervento di categoria A21
	unità edilizia assoggettata ad intervento di categoria A31
	unità edilizia assoggettata ad intervento di categoria A4
<b>A1</b>	Classificazione tipologica delle restanti unità edilizie (edifici ed aree di pertinenza) categorie di intervento e sottocategorie di massima (art. 15)
Destinazioni d'uso:	
	edifici destinati a residenza e ad attività compatibili (art. 15)
	edifici destinati ad attrezzature pubbliche di interesse generale e locale (art. 20 nta)
	zona territoriale omogenea B-zona edificata a prevalente destinazione residenziale (art. 16)
	rif. art. 16
	zona territoriale omogenea B- zona sugherificio (art. 16)
	zona territoriale omogenea C- zona per nuovi insediamenti residenziali (art. 17)
<b>1</b>	rif.art. 17
<b>ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA</b>	
	zona territoriale omogenea D- zona destinata ad insediamenti produttivi di completamento (art. 18)
	zona territoriale omogenea D- zona destinata ad insediamenti produttivi di espansione (art. 18)
	zone con prescrizioni specifiche (art. 18)
	zone a destinazione ricettiva - alberghiera (art. 18 bis)
<b>ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E ZONE AGRICOLE</b>	
	Zona agricola di rispetto dei cimiteri (art. 19)
	Zona agricola di rispetto dei beni ambientali (art. 19)
<b>ZONE DI USO PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE</b>	
	Zone territoriali omogenee F e G- zone destinate a spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport (art. 20)
	Zone territoriali omogenee F e G- zone destinate ad attrezzature e servizi pubblici (art. 20)
	Istruzione dell'obbligo, asili e scuole materne (art. 20)
	Zone destinate a parcheggi pubblici
	Zone destinate alla viabilità (art. 21)
	Intersezione da razionalizzare tramite sistemazione a raso
	Perimetro di territorio urbanizzato (art. 24)
	Perimetro di comparto di attuazione
	Perimetro aree P.E.E.P
	Confine comunale

Legenda PRG 2006 VIGENTE - Zonizzazione dei centri urbani

#### 4. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE SPECIFICA

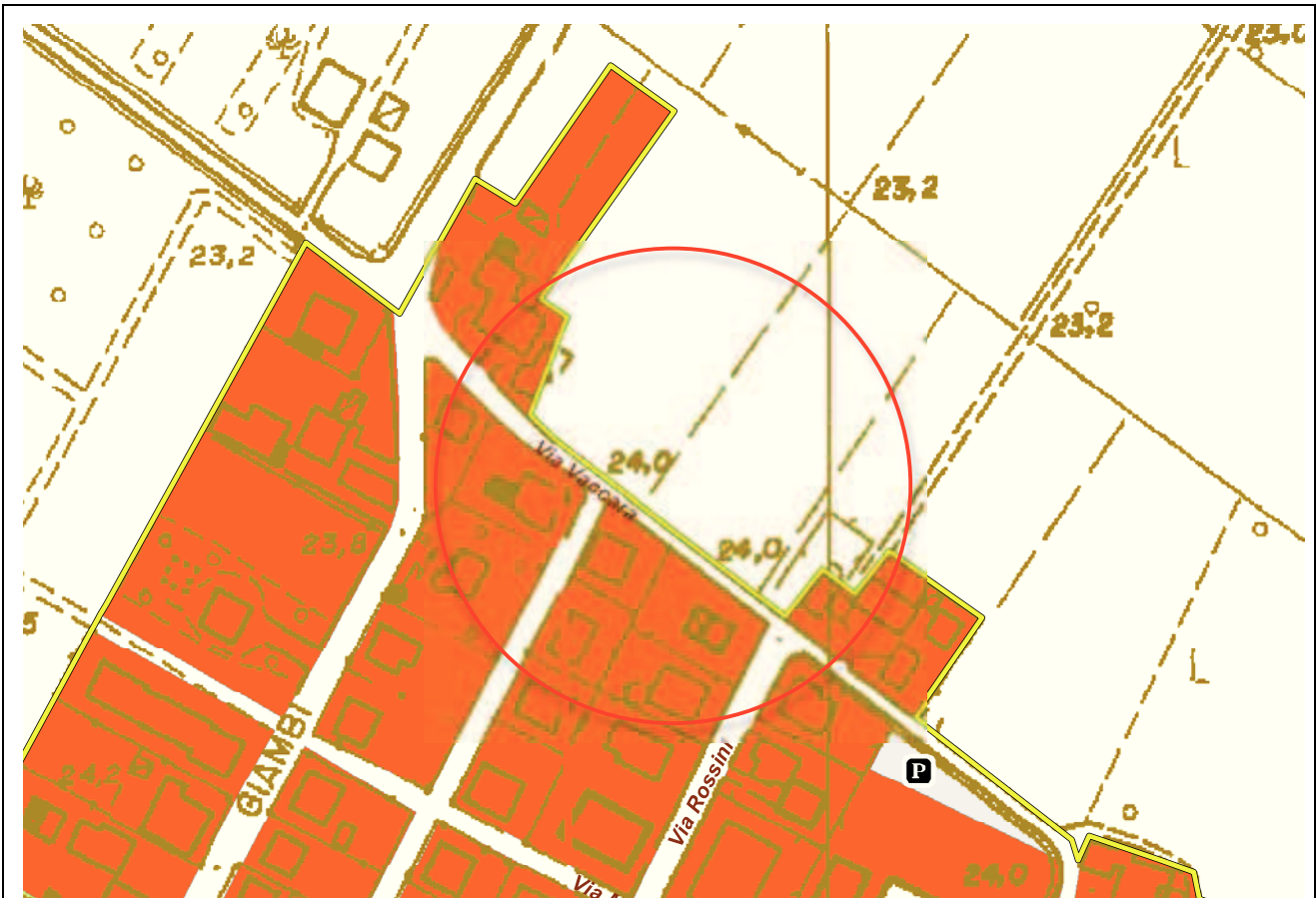
##### 4.1. MODIFICA CARTOGRAFICA e NORMATIVA n. 1

Ravarino, da “Zona agricola di rispetto dei centri abitati” a “Zona territoriale omogenea B – Zona residenziale a prevalente destinazione residenziale”  
mediante redistribuzione di capacità edificatoria esistente



PRG VIGENTE - Estratto Tavola 1 - Zonizzazione





PRG 2006 VIGENTE- Estratto Tavola 5 – Zonizzazione dei centri urbani



Foto aerea

La variante cartografica e normativa interessa due modeste porzioni di territorio agricolo di rispetto dei centri abitati, che cambiano la propria destinazione d'uso a Zona Omogenea B a prevalente destinazione residenziale, perimetrata all'interno di unità minime d'intervento destinate alla redistribuzione di capacità edificatoria esistente all'interno dell'unità minima stessa, e contrassegnate con il numero "1" ed il numero "2":

## Numero "1"

PRG vigente	PRG in variante
Zona Omogenea B = 1.136 mq. di Sf Uf = 0,6 mq./mq.	Zona Omogenea B = (1.136 + 81) mq. = <b>1.217 mq. di Sf</b>
Su = 682 mq.	Su = 682 mq.
	H <sub>max</sub> = 8,00 ml.

## Numero "2"

PRG vigente	PRG in variante
Zona Omogenea B = 643 mq. di Sf Uf = 0,6 mq./mq.	Zona Omogenea B = (643 + 509 ) mq. = <b>1.152 mq. di Sf</b>
Su = 386 mq.	Su = 386 mq.
	H <sub>max</sub> = 8,00 ml.

Non è previsto l'inserimento di nuova Superficie utile (Su), che rimane invariata, ma la previsione di un aumento minimo di Superficie fondiaria (Sf), sulla quale redistribuire la Su esistente. Pertanto verranno perimetrare due unità minima d'intervento: la Umi contrassegnata con il numero "1" di 1.217 mq. di Sf, e la Umi contrassegnata con il numero "2" di 1.152 mq. di Sf, con un rinvio specifico all'art. 16 delle NTA, che assegna rispettivamente al numero "1" una Su di 682 mq ed al numero "2" una Su di 386 mq.





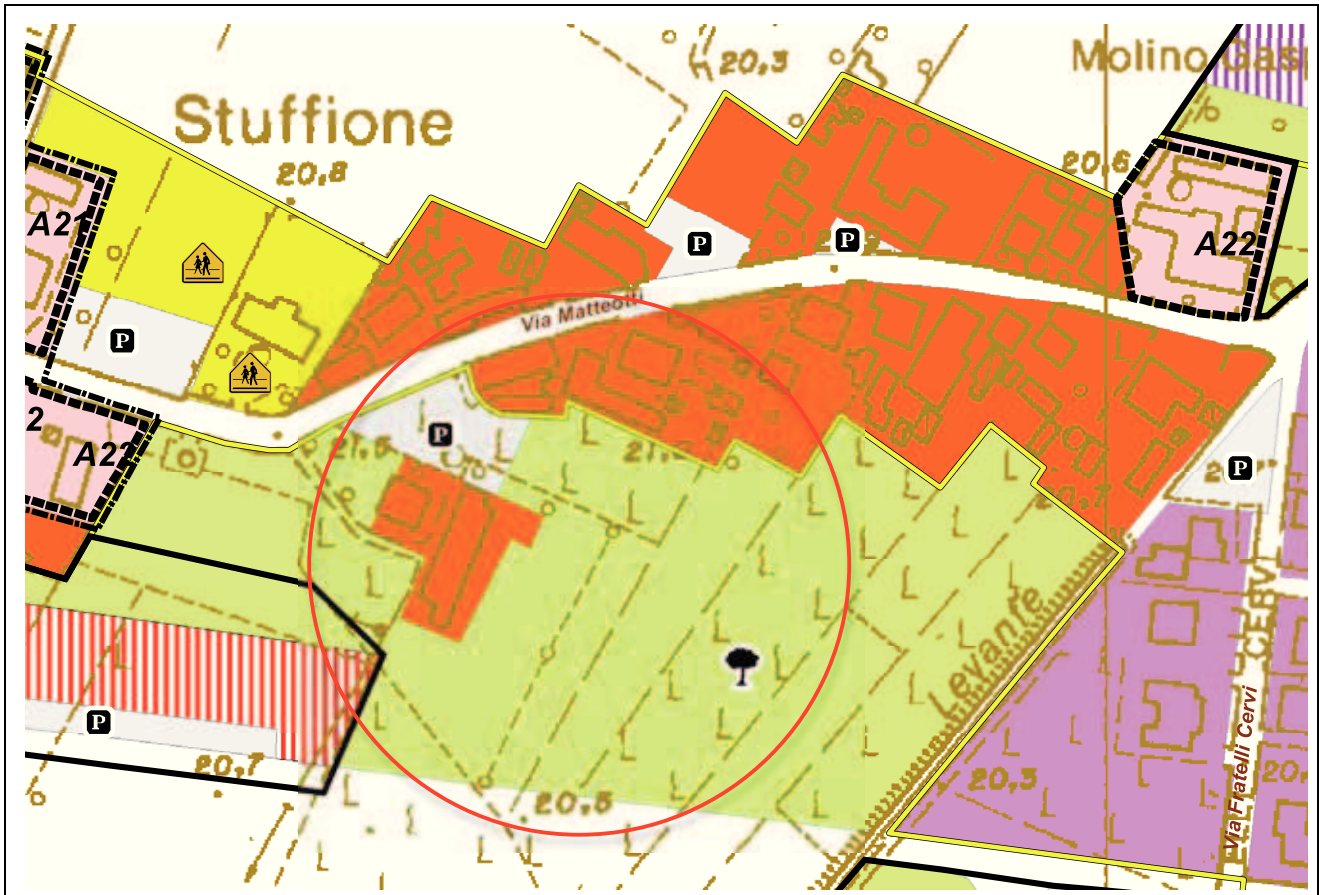
#### 4.2. MODIFICA CARTOGRAFICA e NORMATIVA n. 2

**Stuffione, definizione di nuovo comparto residenziale mediante redistribuzione di capacità edificatoria esistente**



PRG VIGENTE - Estratto Tavola 2 - Zonizzazione





PRG 2006 VIGENTE- Estratto Tavola 5 – Zonizzazione dei centri urbani



Foto aerea



Punto 1)

La modifica cartografica e normativa interessa un'area di **13.438 mq.** circa, parte destinata a Zona a verde pubblico di rispetto dei centri abitati di **10.414 mq**, parte a Zona Omogenea B a prevalente destinazione residenziale di **1.664 mq.**, parte a Zona destinata a parcheggi pubblici di **1.360 mq.**, che passano parte a Zona Omogenea B e parte a Zona Omogenea C a prevalente destinazione residenziale di espansione, che cambia la propria destinazione mantenendo la **Su esistente già assegnata alla Zona B di 990 mq.** secondo lo schema di seguito riportato:

PRG vigente	PRG in variante
Zona a verde pubblico = 10.414 mq	Zona Omogenea B = 3.894 mq. di Sf (Unità minima d'intervento) <b>Su = 300 mq. (edificio esistente assoggettato al solo intervento di recupero)</b>
Zona a parcheggi pubblici = 1.360 mq.	
Zona Omogenea B = 1.664 mq. di Sf Uf = 0,6 mq./mq	Zona Omogenea C = 7.997 mq di St (comparto attuativo soggetto a piano particolareggiato) <b>Su = 690 mq.</b> H <sub>max</sub> = 8,00 ml.
<b>Su = 990 mq. esistente</b>	Sf = 3.453 mq
	Verde pubblico attrezzato = 2.457 mq.
	Parcheggi pubblici = 522 mq.
	Viabilità = 976 mq
	Percorso ciclopedonale = 443 mq.

Non è previsto l'inserimento di nuova Superficie utile (Su), che rimane invariata, ma:

- da una parte la perimetrazione di un'unità minima d'intervento destinata a Zona Omogenea B contrassegnata con il numero "9" di 3.894 mq. di Sf, con un rinvio specifico all'art. 16 delle NTA, che assegna al numero "9" una Su di 330 mq corrispondente all'edificio esistente assoggettato al solo intervento di recupero;
- dall'altra la perimetrazione di un comparto attuativo soggetto a piano particolareggiato ed a destinazione di Zona Omogenea C di 7.997 mq con una Su assegnata di 690 mq., che viene trasferita dalla Zona B del vigente PRG (vedi tabella), e gli standard

urbanistici, come richiamati nella tabella. Pertanto verrà perimetrato un comparto attuativo soggetto a piano particolareggiato e contrassegnato in cartografia con il numero “3”, con un rinvio specifico all’art. 17 delle NTA, che assegna al numero “3” una **Su di 690 mq**

### Punto 2)

La variante cartografica e normativa interessa, inoltre, una porzione di territorio di **2.950 mq.** a Zona a verde pubblico, e un’area di circa **1.656 mq.** a Zona Omogenea B, che cambiano la propria destinazione d’uso a Zona Omogenea C perimetrata all’interno di un comparto attuativo soggetto a piano particolareggiato.

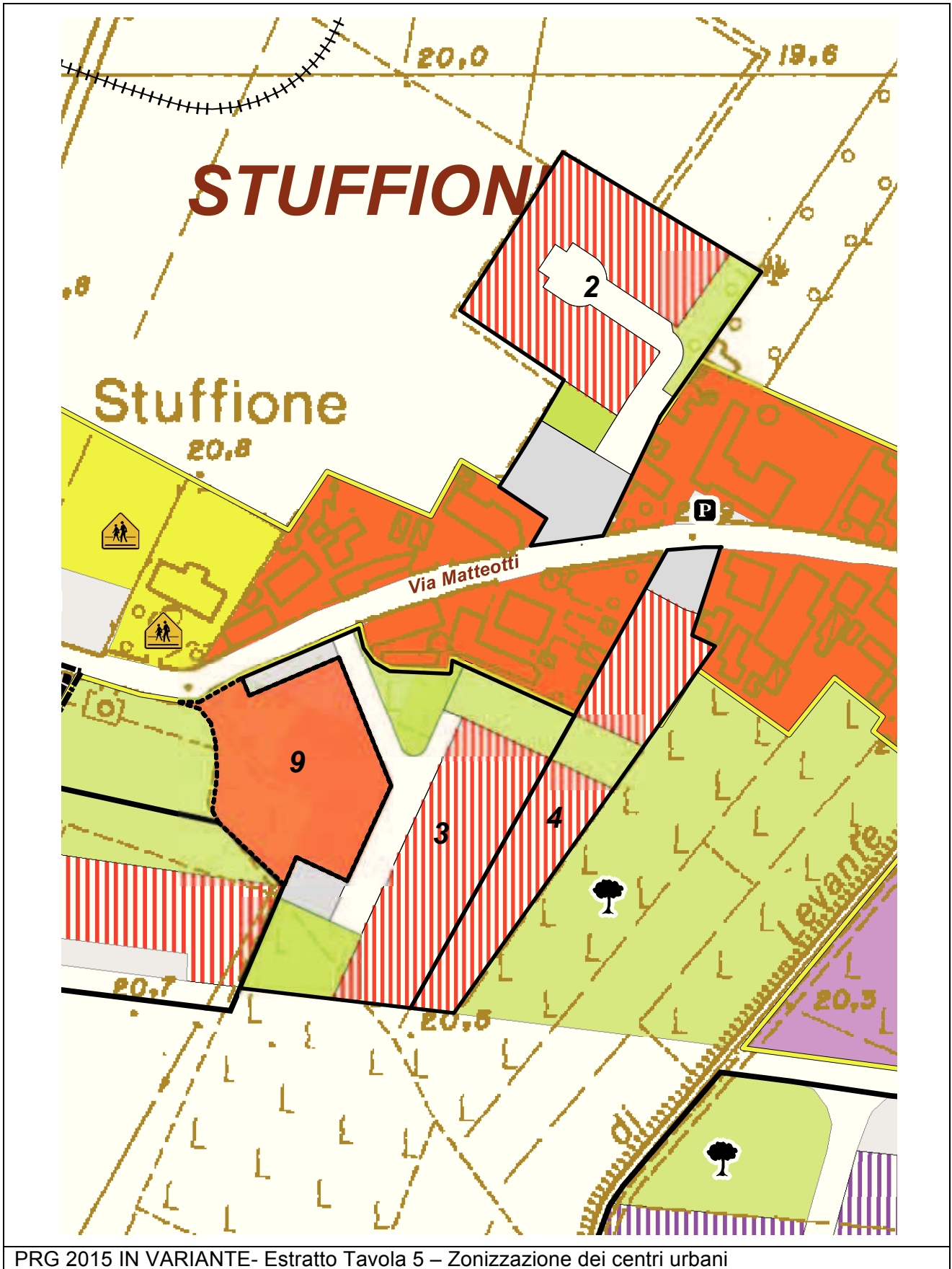
Non è previsto l’inserimento di nuova Superficie utile (Su), che rimane invariata a **993 mq.**, ma la previsione di un aumento di Superficie territoriale (St) all’interno del nuovo comparto attuativo, sulla quale redistribuire la **Su esistente di 993 mq.:**

PRG vigente	PRG in variante
Zona Omogenea B = 1.656 mq. di Sf Su = 993 mq.	Zona Omogenea C = 4.510 mq. di St
Verde pubblico = 2.950 mq.	Su = 993 mq. H <sub>max</sub> = 8,00 ml.
	Verde pubblico attrezzato = 487 mq.
	Parcheggi pubblici = 430 mq.

Pertanto verrà perimetrato un comparto attuativo soggetto a piano particolareggiato e contrassegnato in cartografia con il numero “4”, con un rinvio specifico all’art. 17 delle NTA, che assegna al numero “4” una **Su di 993 mq.**

### Conclusioni

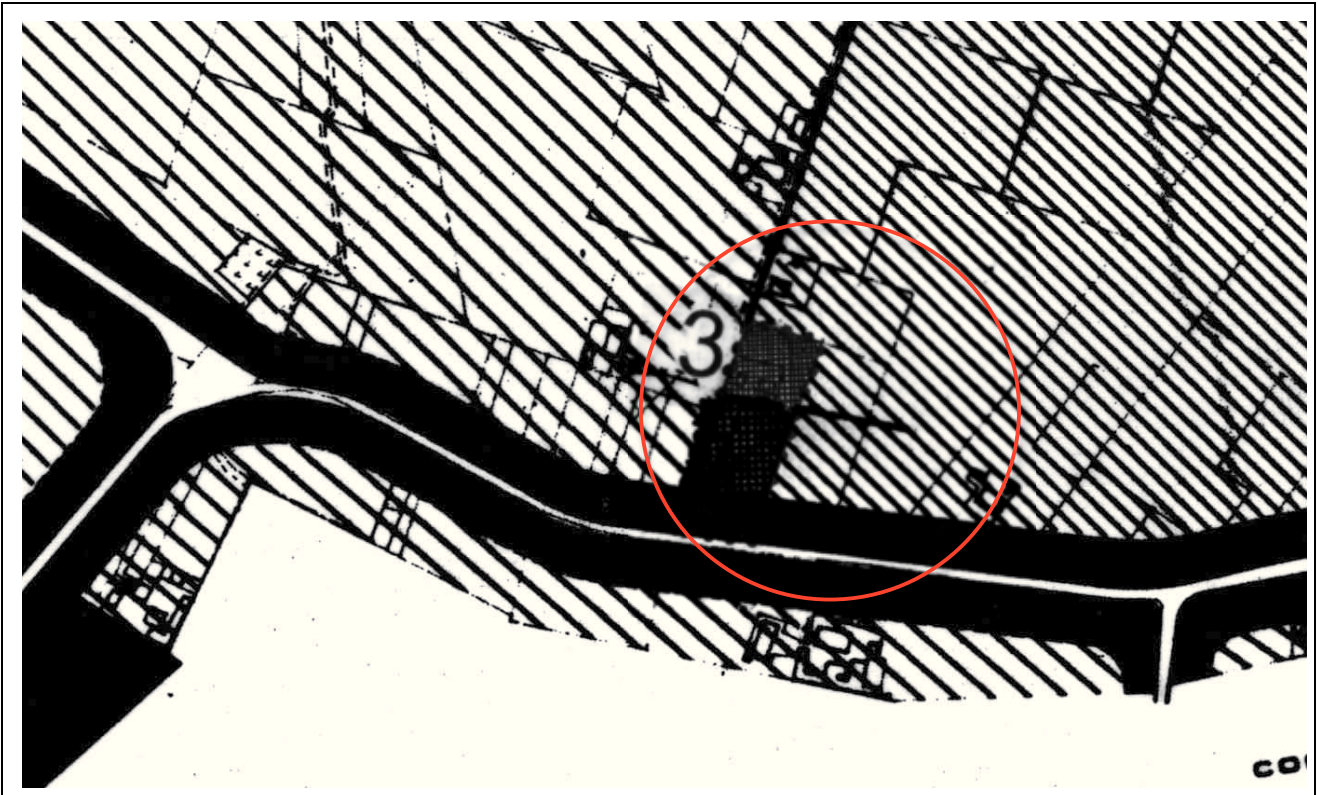
I comparti attuativi contraddistinti con i numeri “3” e “4” sono soggetti alla presentazione ed approvazione di un piano particolareggiato unitario, e potranno essere attuati mediante stralci funzionali assoggettati a distinte convenzioni urbanistiche.



PRG 2015 IN VARIANTE- Estratto Tavola 5 – Zonizzazione dei centri urbani

#### 4.3. MODIFICA CARTOGRAFICA n. 3

Casoni, da “Zona agricola normale” a “Zone territoriali omogenea D – Zone classificate ad insediamenti produttivi di completamento”



PRG VIGENTE - Estratto Tavola 1 - Zonizzazione



Foto aerea

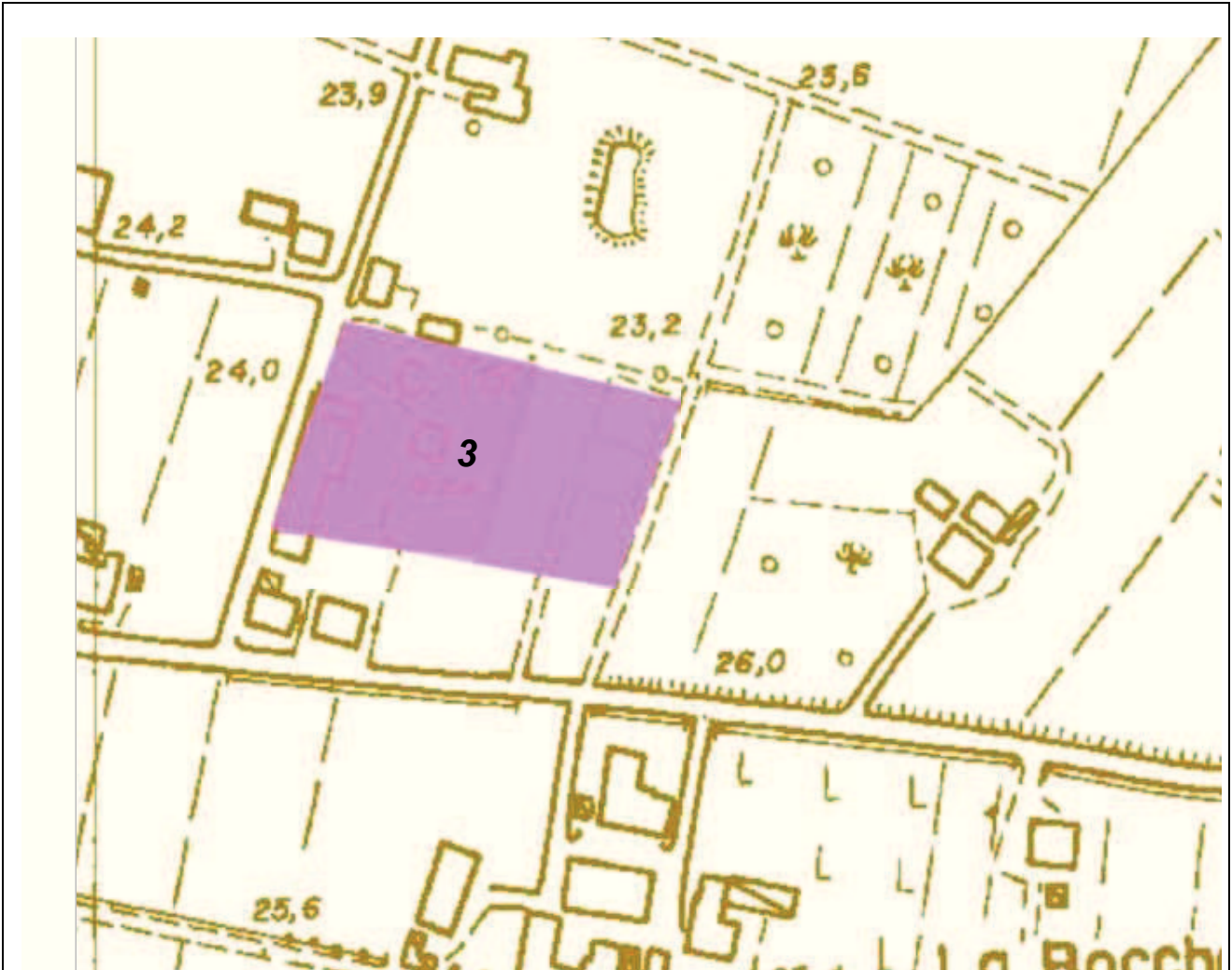
Si propone la modifica di destinazione di una porzione di terreno di circa **3.083 mq.** da “Zona agricola normale” a zona produttiva per ampliamento di un contiguo lotto su cui insiste un’attività artigianale-industriale “Zona territoriale omogenea D – zona destinata ad insediamenti produttivi di completamento”, (località Bocchetta), e la contestuale modifica di porzione di terreno di **2.250 mq.** da “Zona territoriale omogenea D – zona destinata ad insediamenti produttivi di completamento” a “Zona agricola normale”, di fatto modificando il perimetro complessivo della zona produttiva di completamento con un leggero aumento di superficie di **833 mq.**

La modifica dell’area produttiva, con aumento di superficie, anche se di esigue dimensioni (833 mq di superficie) è destinata a soddisfare le esigenze di ampliamento e di razionalizzazione di un’attività già insediata.

Valgono e rimangono invariate le prescrizioni introdotte con la variante 2003: *l’intervento edificatorio interferisce con un paleodosso di accertato interesse ai sensi della declaratoria del PTCP, ed è pertanto accompagnato dalla introduzione di prescrizioni e criteri specifici di mitigazione, inserimento paesaggistico e miglioramento ambientale a cui è subordinata l’attuazione dell’intervento di trasformazione - ampliamento. L’area è pertanto individuata in cartografia di Piano con il numero 3 e viene assoggettata alle prescrizioni specifiche già previste dall’art.18 delle NTA vigenti per l’area contrassegnata con il numero 2, ed alla ulteriore prescrizione che vincola gli interventi di trasformazione edilizia alle esigenze di ampliamento dell’attività già insediata alla data di adozione della presente variante.*

*L’intervento di trasformazione è inoltre subordinato all’adozione d’idonei sistemi di trattamento dei reflui nel rispetto dei limiti di qualità di cui al DLGS 3 aprile 2006, n.152, fatta salva la facoltà di prevedere l’allacciamento alla pubblica fognatura, quando tecnicamente possibile.*





PRG 2015 IN VARIANTE- Estratto Tavola 5 – Zonizzazione dei centri urbani

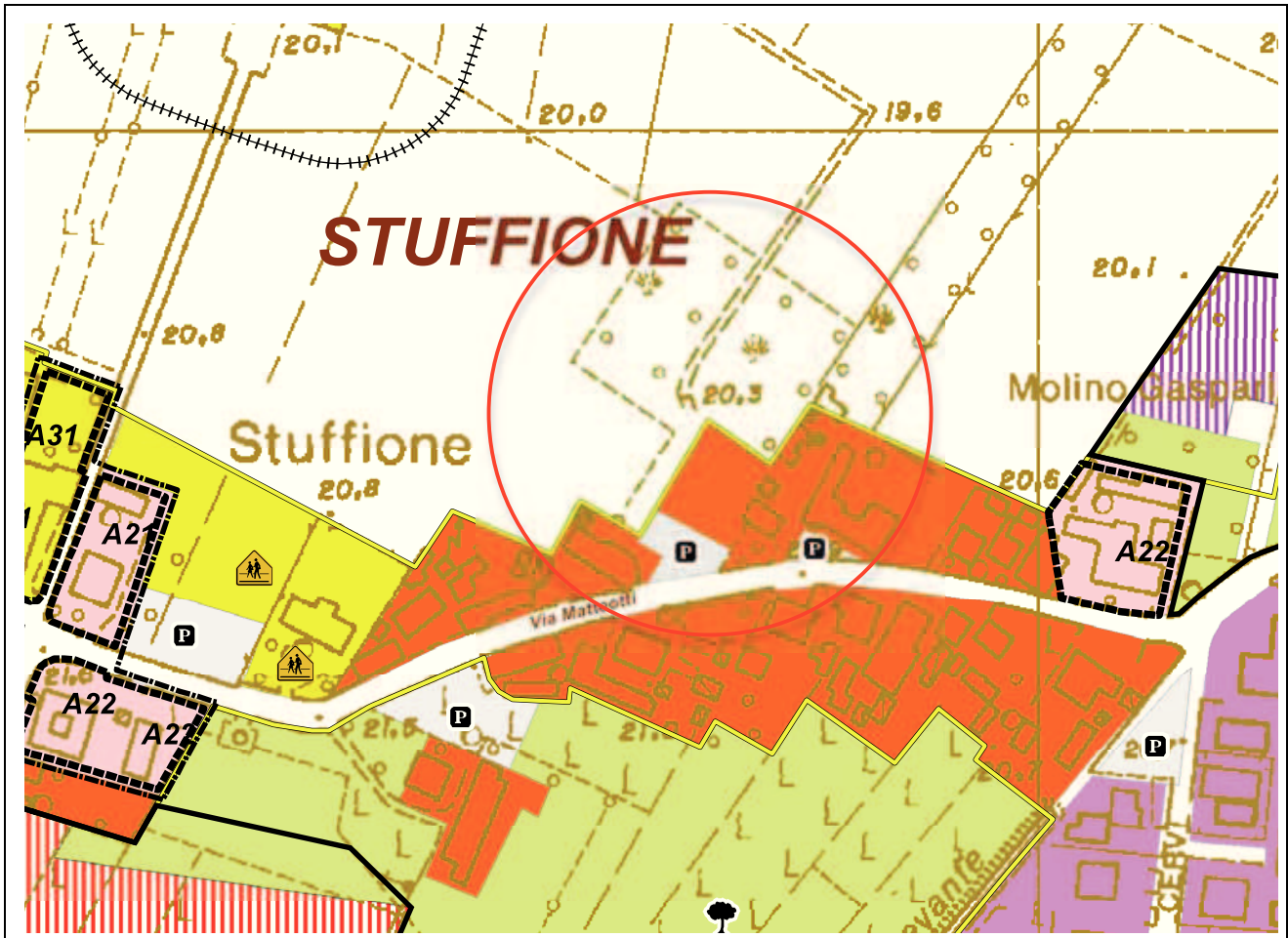
#### 4.4. MODIFICA CARTOGRAFICA e NORMATIVA n. 4

**Stuffione, definizione di nuovo comparto residenziale mediante redistribuzione di capacità edificatoria esistente**



PRG VIGENTE - Estratto Tavola 2 - Zonizzazione





PRG 2006 VIGENTE- Estratto Tavola 5 – Zonizzazione dei centri urbani



Foto aerea



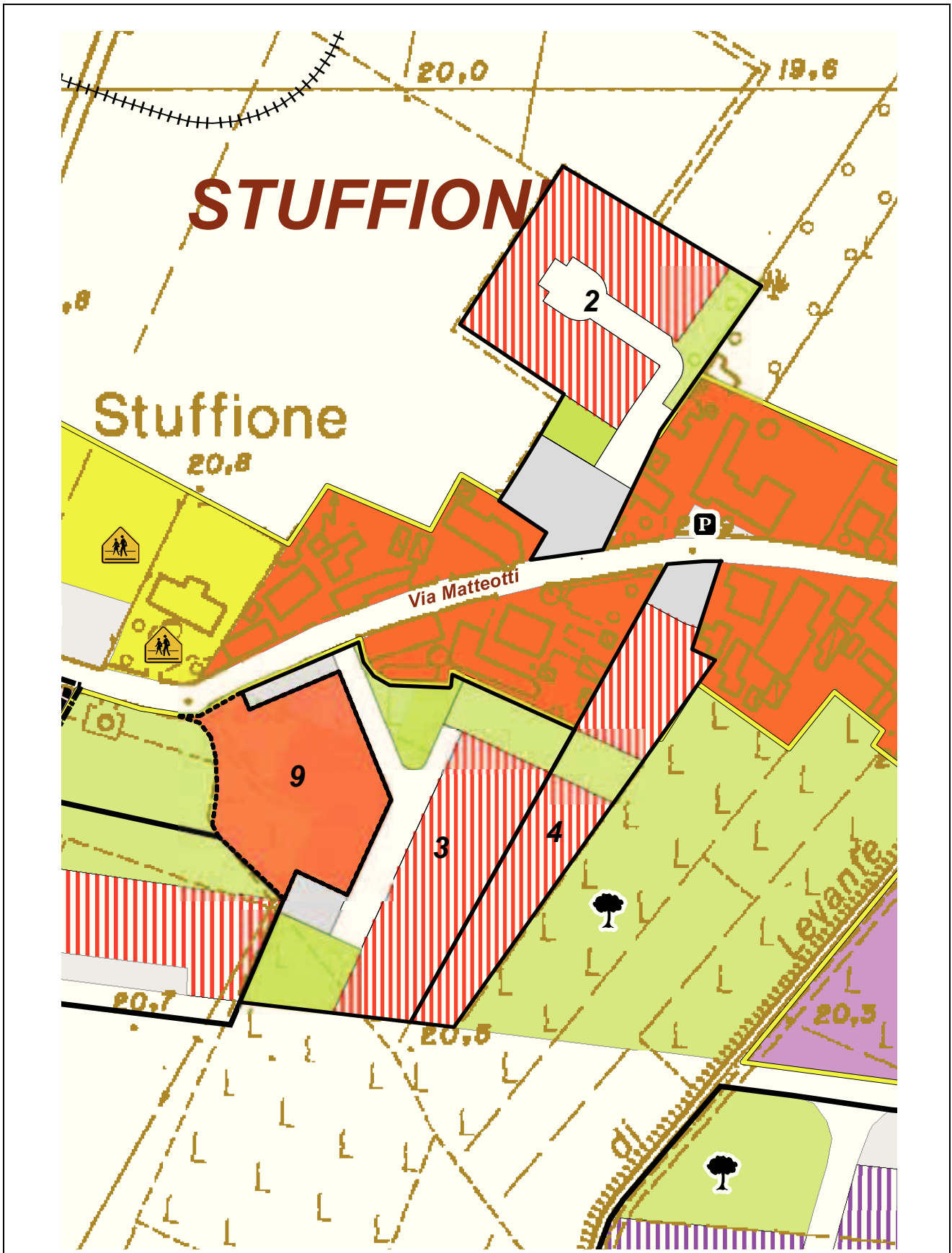
La modifica cartografica e normativa interessa parte una Zona agricola di rispetto dei centri abitati di **5.252 mq**, parte una Zona Omogenea B a prevalente destinazione residenziale di **1.427 mq.**, che passano a Zona Omogenea C a prevalente destinazione residenziale di espansione, finalizzata alla redistribuzione della **Su già assegnata alla Zona B di 699 mq.**

PRG vigente	PRG in variante
Zona Omogenea E = 5.252 mq	Zona Omogenea C = 7.701 mq di St
Zona Omogenea B = 1.427 mq. di Sf Uf = 0,6 mq./mq	Sf = 4.118 mq. Su = 856 mq. H <sub>max</sub> = 8,00 ml.
Su = 856 mq.	Verde pubblico attrezzato = 992 mq.
	Parcheggi pubblici e viabilità = 2.591 mq. (con un minimo di 41 posti auto)

Non è previsto l'inserimento di nuova Superficie utile (Su), che rimane invariata, ma la previsione di un aumento di Superficie territoriale (St), sulla quale redistribuire la Su esistente, a definire un nuovo comparto di espansione destinato a Zona Omogenea C, che preveda un'ampia dotazione di verde e parcheggi pubblici, in dotazione superiore rispetto alla standard normativo.

Il Comune di Ravarino è proprietario di una porzione di terreno di **584 mq.** a cui corrisponde una **Su di 350,40 mq.**, e, a seguito della individuazione del comparto edificatorio, diventerà soggetto attuatore in quota parte. Gli altri soggetti attuatori s'impegnano con l'Amministrazione Comunale a sottoscrivere un accordo art. 18 della L.R. 20/2000 finalizzato a regolare i rapporti tra il Comune e i restanti soggetti attuatori. In mancanza di ciò, s'intendono decadute le previsioni edificatorie di cui alla presente variante n. 4.

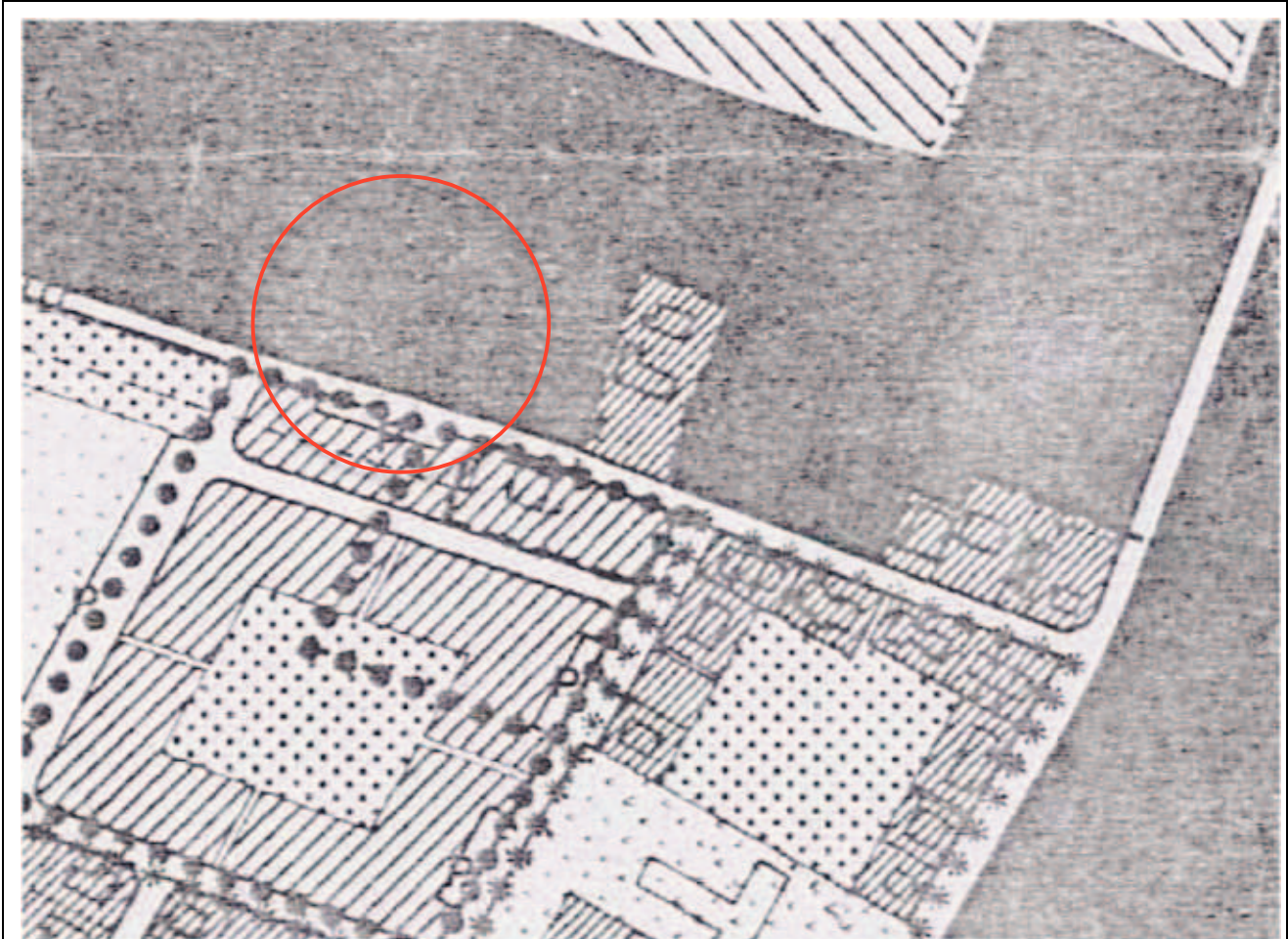
Pertanto verrà perimetrato un comparto attuativo soggetto a piano particolareggiato e contrassegnato in cartografia con il numero 2, con un rinvio specifico all'art. 17 delle NTA, che assegna al numero "2" una **Su di 856,40 mq.**



PRG 2015 IN VARIANTE- Estratto Tavola 5 – Zonizzazione dei centri urbani

#### 4.5. MODIFICA CARTOGRAFICA e NORMATIVA n. 5

Ravarino, da “Zona agricola di rispetto dei centri abitati” a “Zona territoriale omogenea B – Zona edificata a prevalente destinazione residenziale”



PRG VIGENTE - Estratto Tavola 1 - Zonizzazione





PRG 2006 VIGENTE- Estratto Tavola 5 – Zonizzazione dei centri urbani



Foto aerea

La variante cartografica e normativa interessa un'area di circa **1.000 mq.** destinata dal PRG vigente a zona agricola di rispetto dei centri abitati (foglio n. 23 mappale n. 264 parte).

Considerato, che intenzione dell'Amministrazione Comunale di regolarizzare dal punto di vista patrimoniale, i seguenti contesti:

- Una piccola porzione della cappella del cimitero di Stuffione posta sul lato nord, costruita probabilmente prima del 1942, risulta insistente sull'area contraddistinta al foglio n. 6 mappale n. 129, di proprietà di un soggetto privato;
- Il fabbricato contenente il sismografo realizzato nel 1989, in collaborazione con l'Istituto Nazionale di Geofisica di Roma e la Facoltà di Geologia dell'Università di Modena, risulta costruito in parte sul mappale n. 10, ed in parte sul mappale n. 131 di proprietà del medesimo soggetto privato;
- Non risulta ancora perfezionato l'utilizzo a titolo gratuito da parte dei cittadini di Stuffione dell'area mantenuta a verde pubblico posta a fregio della via Matteotti, catastalmente distinta al foglio n. 6 mappale n. 206 di mq. 2.650, di proprietà sempre dello stesso soggetto privato;

I soggetti privati proprietari s'impegnano con l'Amministrazione Comunale a sottoscrivere un accordo art. 18 della L.R. 20/2000 finalizzato a regolare i rapporti con l'Amministrazione Comunale, per stabilire:

- la cessione al Comune dell'area di sedime relativa alla porzione della cappella del cimitero di stuffione, con particolare riferimento alla porzione immobiliare catastalmente distinta al foglio n. 6 mappale n. 129 (parte);
- la cessione al Comune dell'area di sedime occupata dal fabbricato contenente il sismografo, posto a fregio del lato est del cimitero di Stuffione, con particolare riferimento alla porzione immobiliare catastalmente distinta al foglio n. 6 mappale n. 131 (parte);
- la cessione al Comune dell'area mantenuta a verde pubblico posta a fregio della via Matteotti, catastalmente distinta al foglio n. 6 mappale n. 206, di mq. 2.650;
- la corresponsione al Comune di una somma a conguaglio da definire in sede di accordo, quale contributo per la dotazione dell'area verde oggetto di cessione, e per le attrezzature necessarie al fine di una fruizione pubblica.

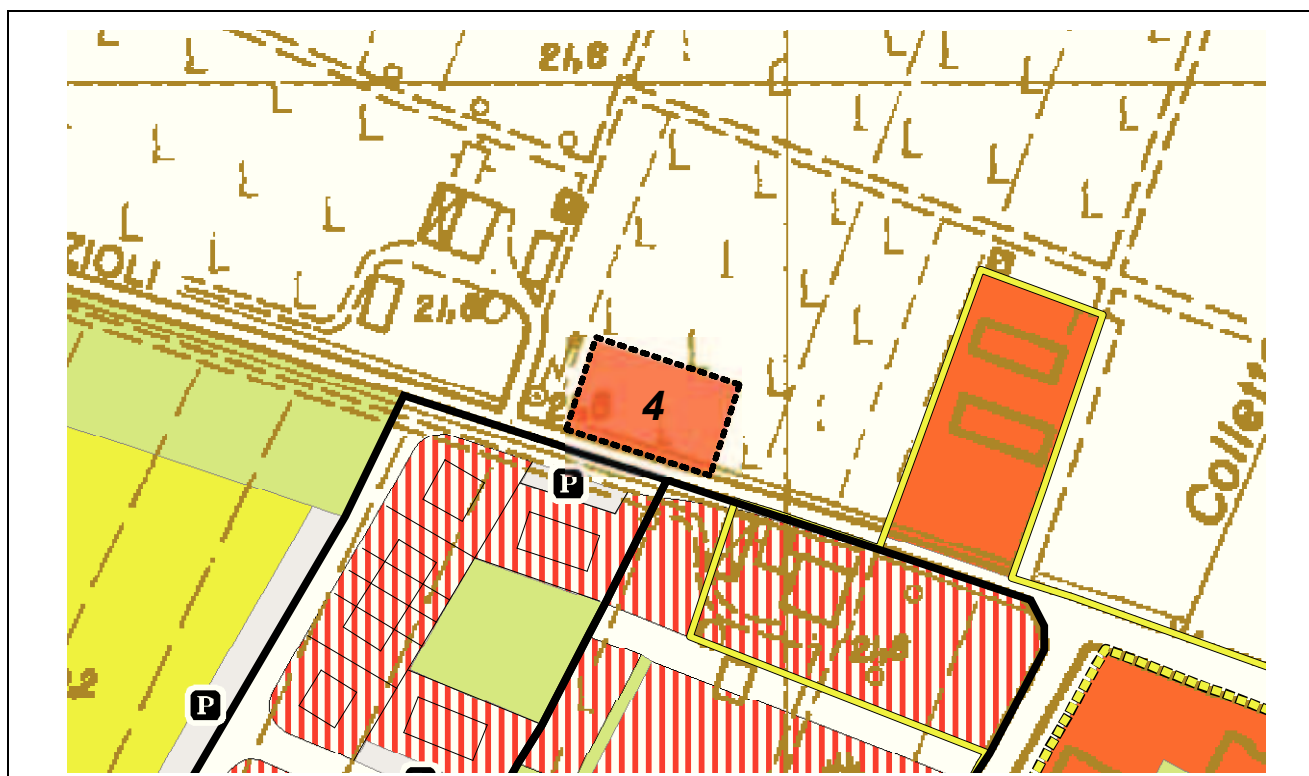
A fronte degli impegni assunti dal privato proprietario con la sottoscrizione dell'art. 18 della L.R. 20/2000, l'Amministrazione Comunale prevede il cambio di destinazione di zona di

un'area di **1.000 mq.** da agricola di rispetto dei centri abitati a zona omogenea B a prevalente destinazione residenziale.

PRG vigente	PRG in variante
Zona Omogenea E = 1.000 mq.	Zona Omogenea B = 1.000 mq. di Sf
	Su = 200 mq. H <sub>max</sub> = 8,00 ml.
	Parcheggi pubblici = n. 4 (quattro) parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria

L'area è perimetrata come unità minima d'intervento e contrassegnata con il numero "4" con un rinvio all'art. 16 delle NTA, che subordina il rilascio del permesso di costruire alla sottoscrizione di una convenzione urbanistica con l'Amministrazione Comunale, che preveda la regolazione dei rapporti tra la stessa ed il soggetto attuatore, tra cui la realizzazione e cessione gratuita alla stessa di n. 4 (quattro) parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria.

Qualora l'Amministrazione Comunale ed il soggetto privato attuatore non dovessero addvenire alla sottoscrizione dell'art. 18 della L.R. 20/2000, s'intendono decadute le previsioni edificatorie di cui alla presente variante n. 5.

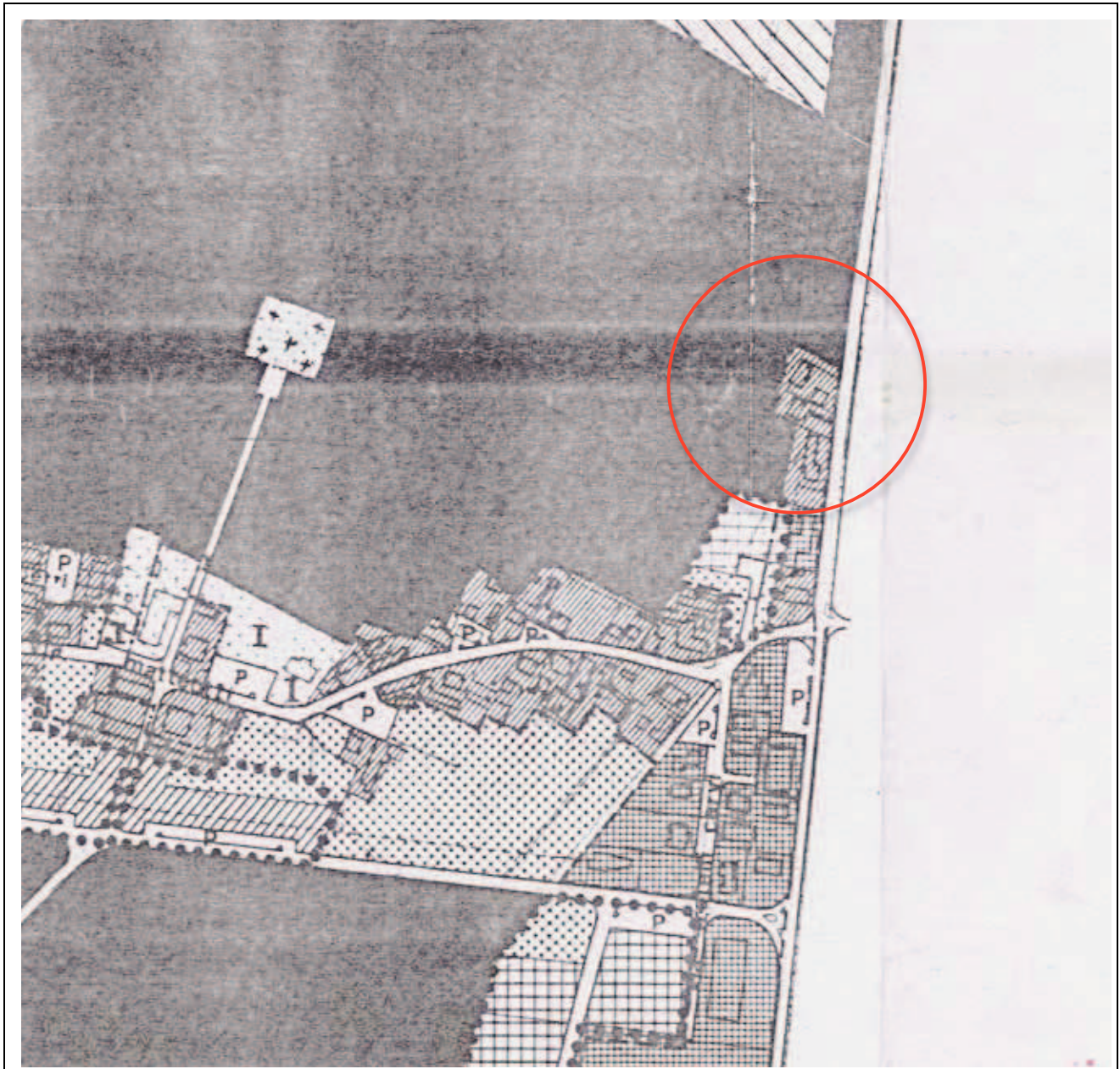


PRG 2015 IN VARIANTE- Estratto Tavola 5 – Zonizzazione dei centri urbani

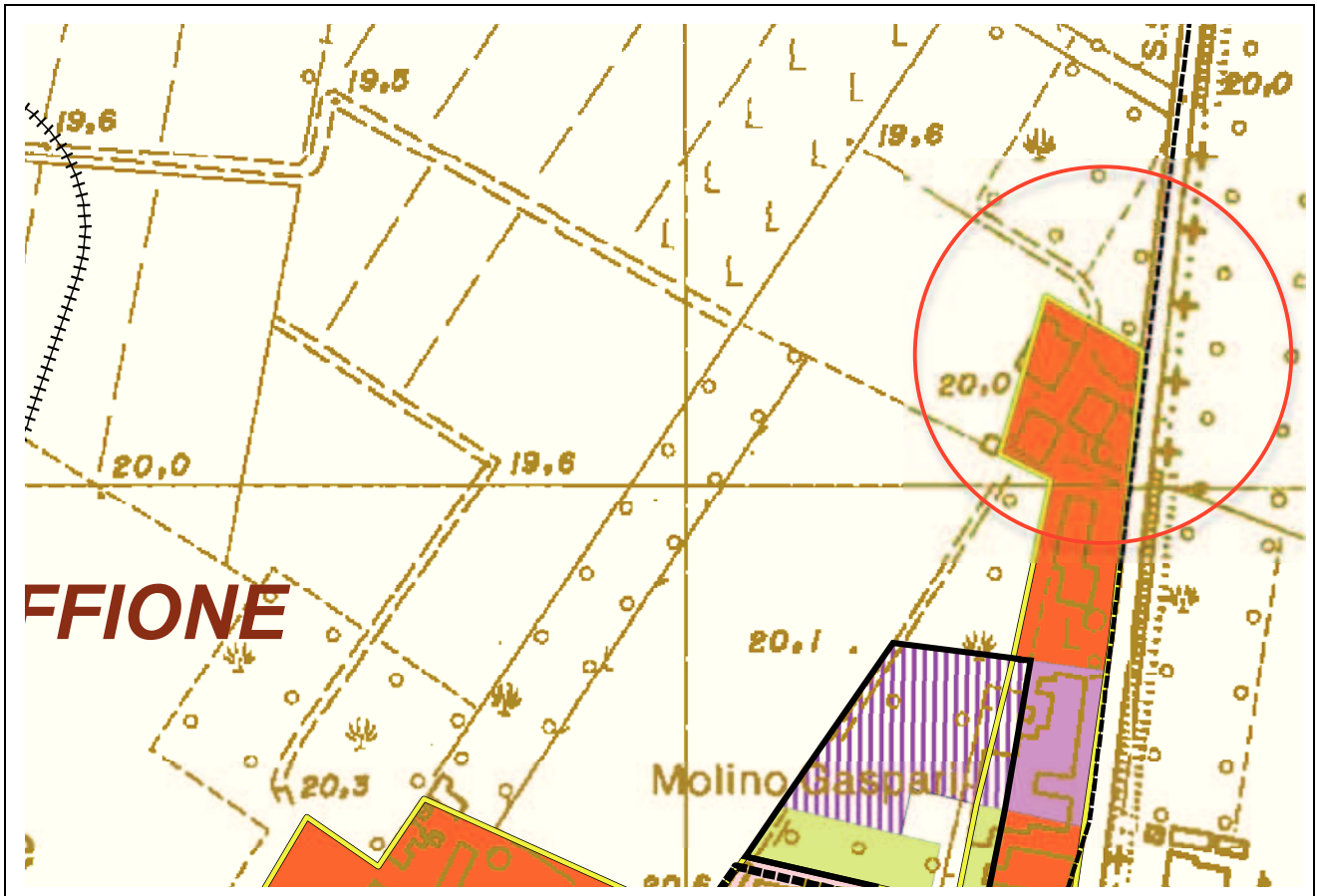


**4.6. MODIFICA CARTOGRAFICA e NORMATIVA n. 6**

**Stuffione, da “Zona agricola di rispetto dei centri abitati” a “Zona territoriale omogenea B – Zona edificata a prevalente destinazione residenziale” mediante redistribuzione di capacità edificatoria esistente**



PRG VIGENTE - Estratto Tavola 2 - Zonizzazione



PRG 2006 VIGENTE- Estratto Tavola 5 – Zonizzazione dei centri urbani



Foto aerea

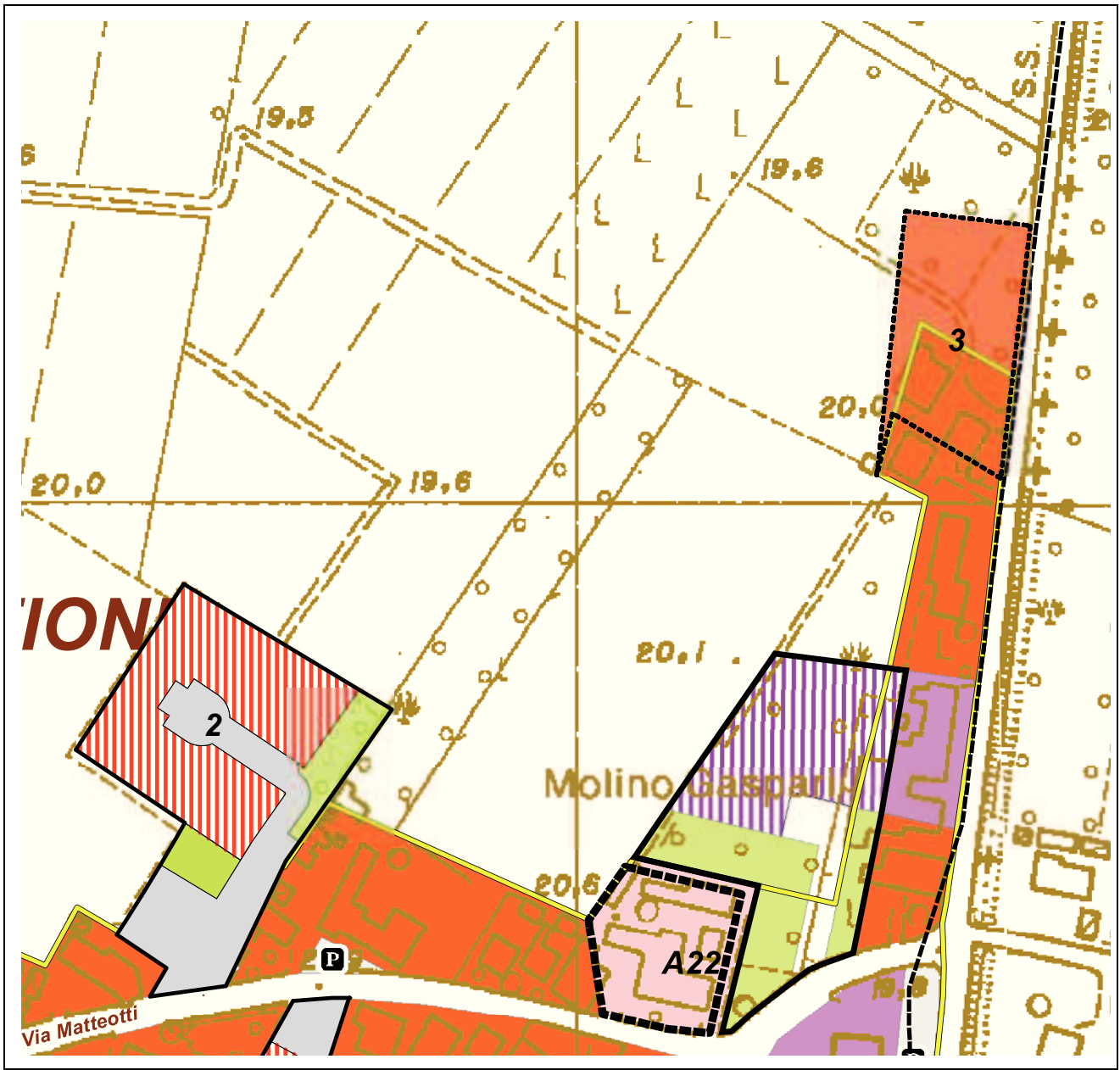


La variante cartografica e normativa interessa una modesta porzione di territorio agricolo di rispetto dei centri abitati, che cambia la propria destinazione d'uso a Zona Omogenea B a prevalente destinazione residenziale, perimetrata all'interno di una unità minima d'intervento destinata alla redistribuzione di capacità edificatoria esistente all'interno dell'unità minima stessa e contrassegnata con il numero "3":

Numero "3"

PRG vigente	PRG in variante
Zona Omogenea B = 1.315 mq. di Sf Uf = 0,6 mq./mq.	Zona Omogenea B = (1.315 + 2.116) mq. = <b>3.431 mq. di Sf</b>
Su = 789 mq.	Su = 789 mq.
	H <sub>max</sub> = 8,00 ml.

Non è previsto l'inserimento di nuova Superficie utile (Su), che rimane invariata, ma la previsione di un aumento di Superficie fondiaria (Sf), sulla quale redistribuire la Su esistente. Pertanto verrà perimetrata una unità minima d'intervento: la Umi contrassegnata con il numero "3" di 3.431 mq. di Sf, con un rinvio specifico all'art. 16 delle NTA, che assegna al numero "3" una Su di 789 mq.



PRG 2015 IN VARIANTE- Estratto Tavola 5 – Zonizzazione dei centri urbani

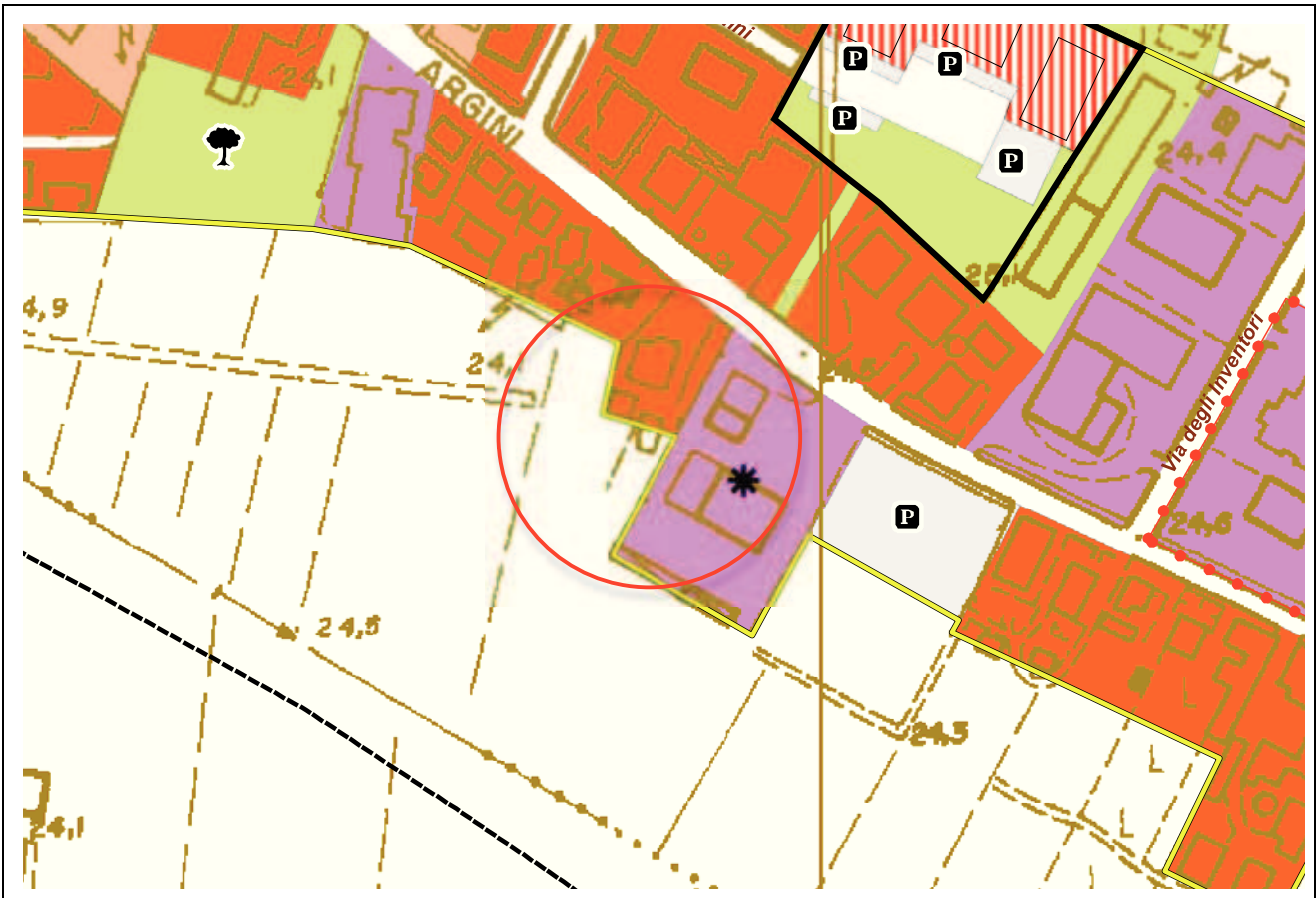
**4.7. MODIFICA CARTOGRAFICA e NORMATIVA n. 7**

Rami, da “Zona agricola di rispetto dei centri abitati” a “Zona territoriale omogenea B – Zona edificata a prevalente destinazione residenziale” mediante redistribuzione di capacità edificatoria esistente



PRG VIGENTE - Estratto Tavola 1 - Zonizzazione





PRG 2006 VIGENTE- Estratto Tavola 5 – Zonizzazione dei centri urbani



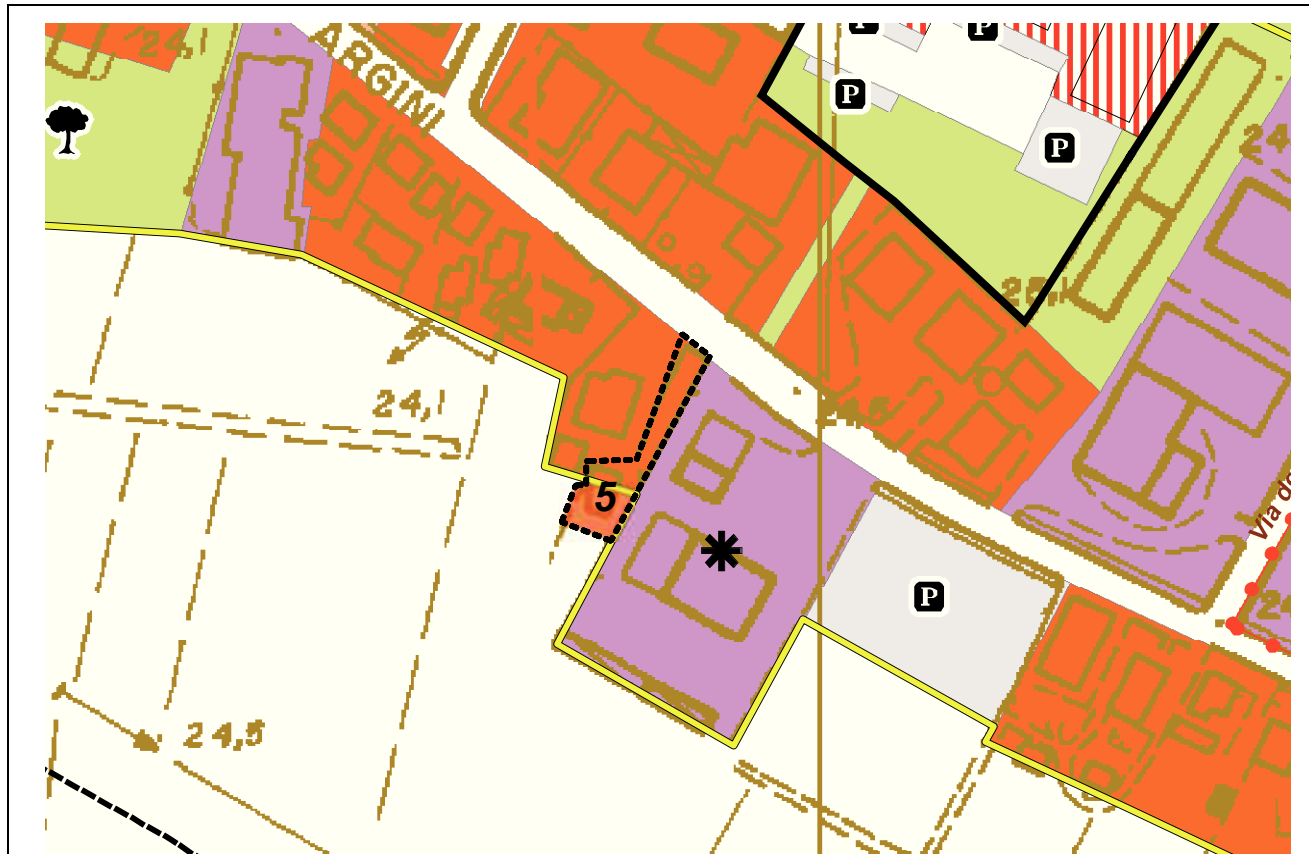
Foto aerea

La variante cartografica e normativa interessa una modesta porzione di territorio agricolo di rispetto dei centri abitati, che cambia la propria destinazione d'uso a Zona Omogenea B a prevalente destinazione residenziale, perimetrata all'interno di una unità minima d'intervento destinata alla redistribuzione di capacità edificatoria esistente all'interno dell'unità minima stessa e contrassegnata con il numero "5":

Numero "5"

PRG vigente	PRG in variante
Zona Omogenea B = 270 mq. di Sf Uf = 0,6 mq./mq.	Zona Omogenea B = (270 + 150) mq. = <b>420 mq. di Sf</b>
Su = 162 mq.	Su = 162 mq.
	H <sub>max</sub> = 8,00 ml.

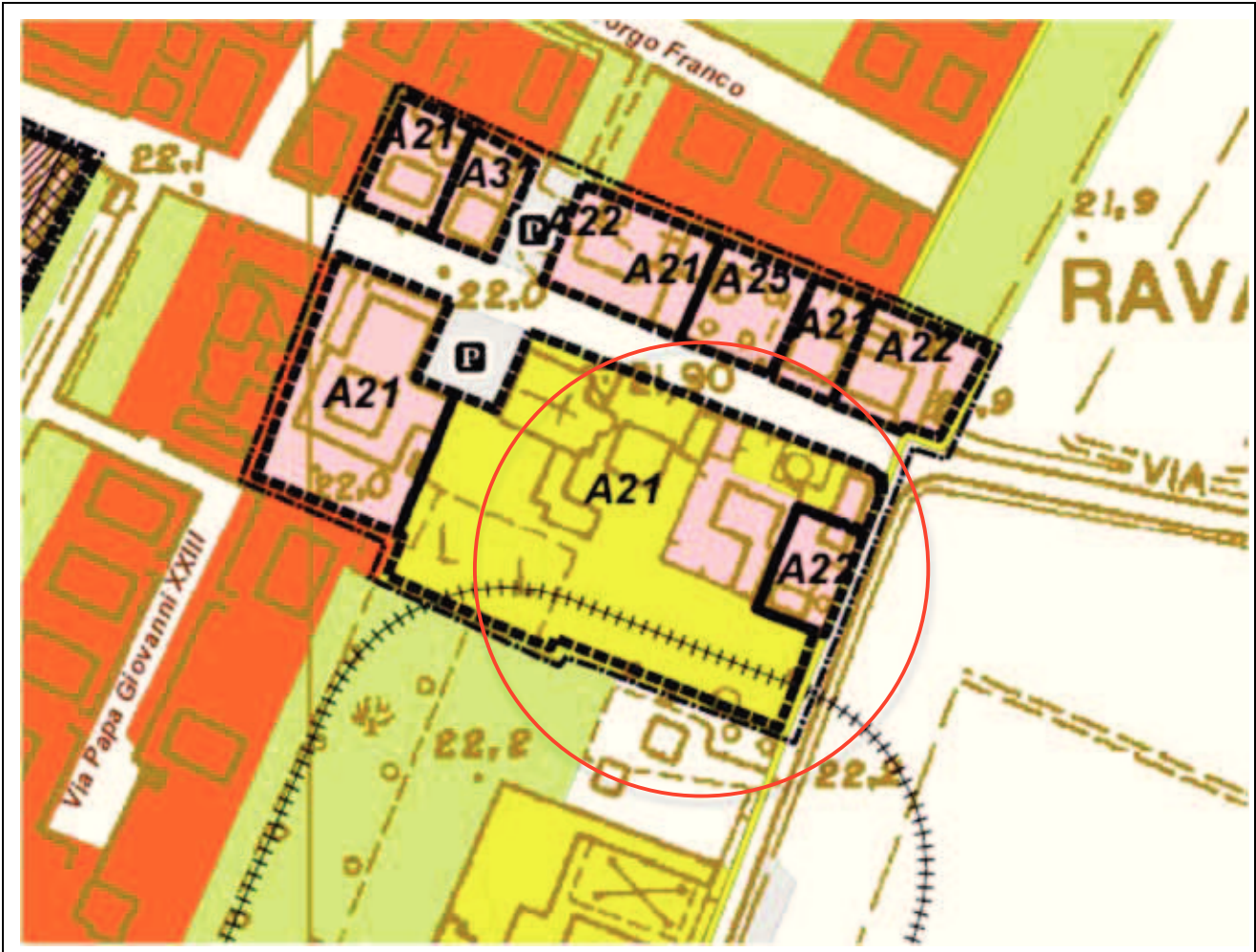
Non è previsto l'inserimento di nuova Superficie utile (Su), che rimane invariata, ma la previsione di un aumento di Superficie fondiaria (Sf), sulla quale redistribuire la Su esistente. Pertanto verrà perimetrata una unità minima d'intervento: la Umi contrassegnata con il numero "5" di **420 mq. di Sf**, con un rinvio specifico all'art. 16 delle NTA, che assegna al numero "5" una **Su di 162 mq.**



PRG 2015 IN VARIANTE- Estratto Tavola 5 – Zonizzazione dei centri urbani

#### 4.8. MODIFICA CARTOGRAFICA n. 8

##### Ravarino, definizione di categoria d'intervento su edificio esistente



PRG 2006 VIGENTE- Estratto Tavola 5 – Zonizzazione dei centri urbani

La variante cartografica interessa un edificio denominato "Asilo Calanchi", già destinato ad asilo infantile, ed ora non più utilizzato per tale finalità.

Di seguito è riportata la documentazione fotografica dell'edificio.



Riprese fotografiche



Foto aerea



Foto 1



Foto 2



Foto 3





Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7





Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11





Foto 12



Foto 13

Con una comunicazione del 07/11/2011 assunta al prot. 9480 del 11/11/2011, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, dichiara, che l'immobile non presenti i requisiti di interesse culturale di cui agli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, in quanto *“Il fabbricato in esame presenta aspetti morfologici e materici standardizzati e genericamente riscontrabili nell'edilizia ad uso scolastico dei primi decenni del Novecento, senza mostrare tratti distintivi significativi né sul piano storico-formale né su quello tipologico. Per questi motivi, oltre che per le aggiunte posteriori, non possiede i requisiti di interesse culturale tali da giustificare la tutela”*.

E' ricompreso all'interno di una Zona Omogenea A, perimetrata come unità minima d'intervento, e dall'analisi della cartografia, la categoria d'intervento di A21 Restauro Scientifico, pare essere assegnata alla chiesa parrocchiale ed agli annessi parrocchiali. Tuttavia, ammesso che la categoria d'intervento A21 possa essere estesa a tutti gli edifici all'interno dell'unità minima d'intervento, e quindi anche all'ex asilo, essendo decaduti i presupposti della tutela integrale (Restauro Scientifico) a seguito del citato parere del Ministero per i Beni Culturali, che non considera l'edificio di notevole interesse culturale, si ritiene più appropriata la categoria d'intervento A31 Ristrutturazione Edilizia disciplinata dall'art. 15 comma 7 delle NTA del PRG, integrata da prescrizioni specifiche, come di seguito, come di seguito riportate:

#### *7 – A3 Ristrutturazione edilizia*

*Gli interventi riguardano le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.*

*Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.*

*I tipi di intervento della categoria A3) Ristrutturazione edilizia sono specificati all'interno di sotto categorie.*

##### *1) Ristrutturazione*

*Gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie con elementi o parti di esse, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione*

*originaria.*

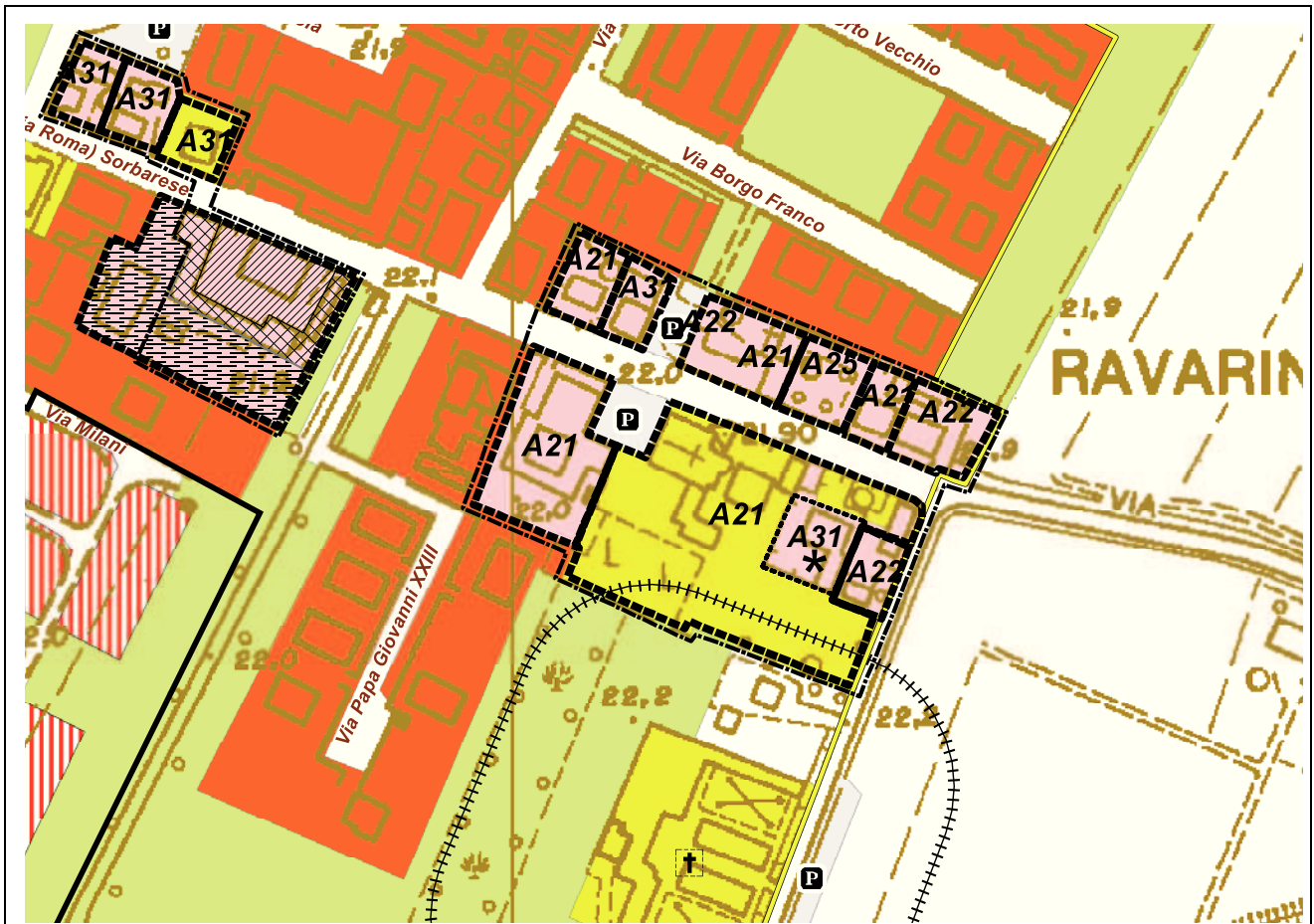
*Il tipo di intervento prevede:*

*a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:*

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora da conservare e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;*
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;*
- il ripristino e la sostituzione delle opere per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;*
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.*

***Nell'area contrassegnata con asterisco è prevista la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente nel rispetto della tipologia originaria, della forma dell'edificio, del sistema di copertura e delle partiture di facciata, privilegiando colori e finiture adeguate al contesto circostante.***

**Pertanto si applica all'edificio in oggetto la categoria d'intervento A31 Ristrutturazione Edilizia disciplinata dall'art. 15 comma 7 delle NTA del PRG, come integrato dalle specifiche prescrizioni.**

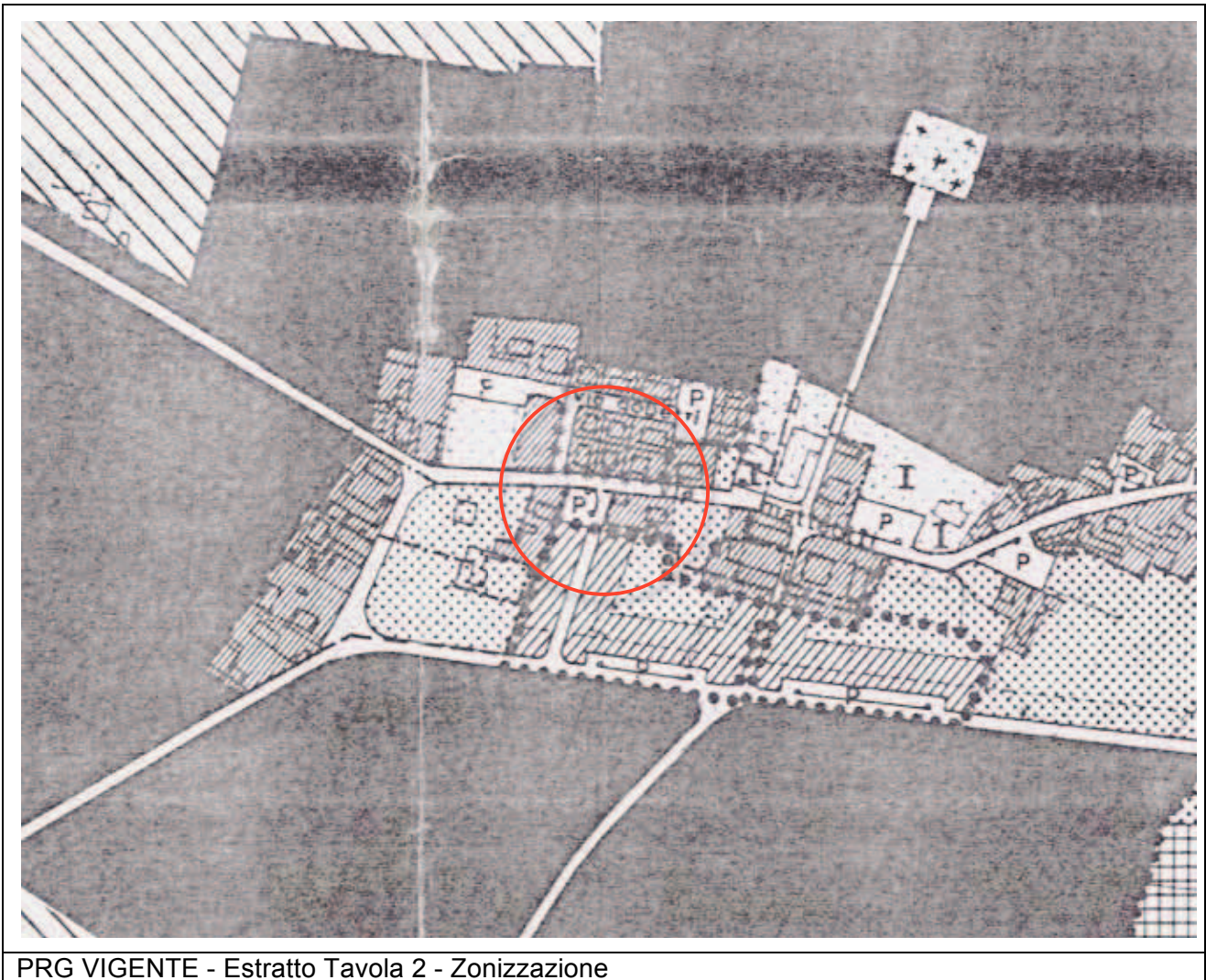


PRG 2015 IN VARIANTE- Estratto Tavola 5 – Zonizzazione dei centri urbani

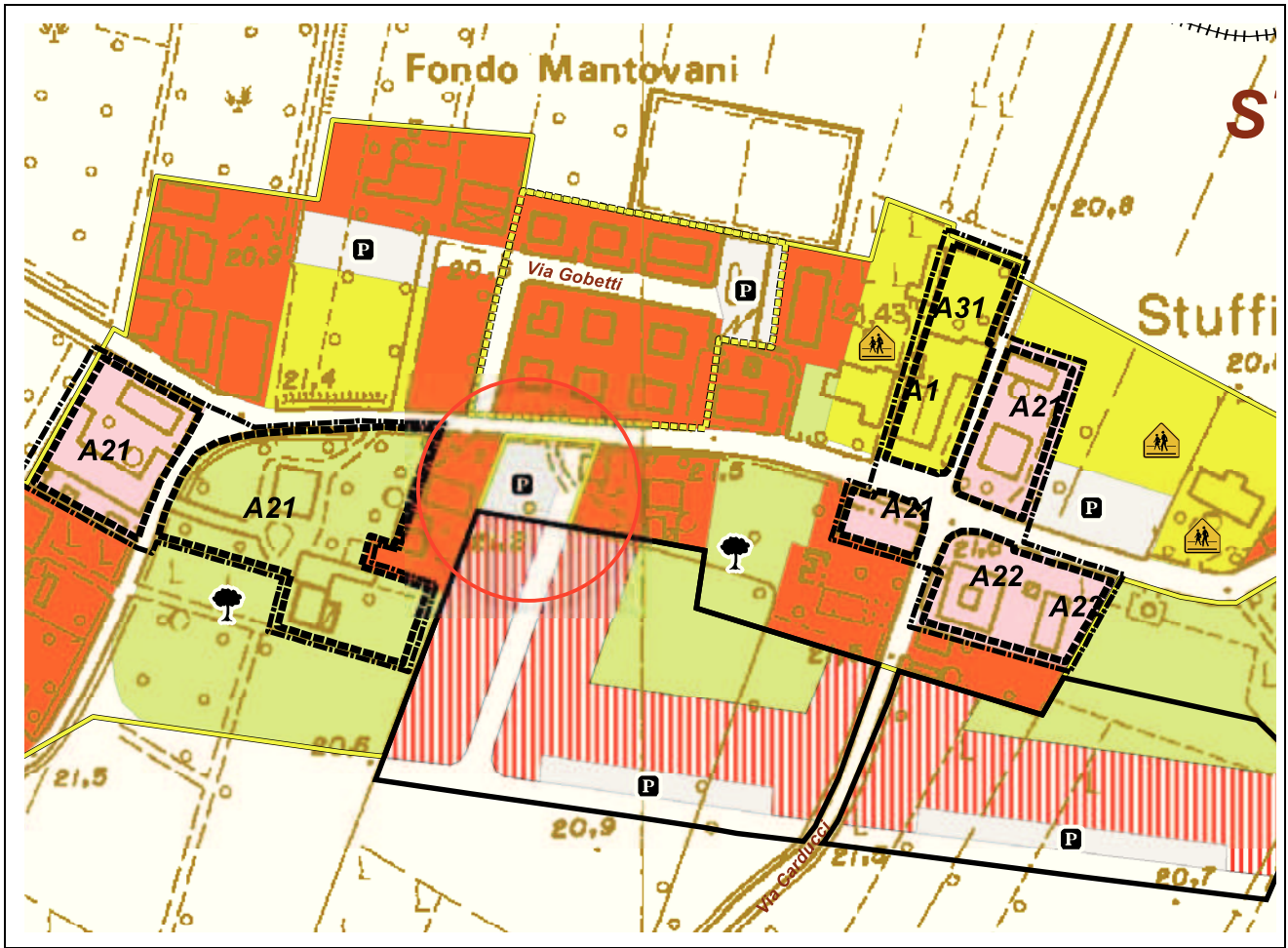


**4.9. MODIFICA CARTOGRAFICA e NORMATIVA n. 9**

**Ravarino, da “Zone destinate a parcheggi pubblici e viabilità” a “Zona territoriale omogenea B – Zona edificata a prevalente destinazione residenziale”  
priva di edificabilità**







PRG 2006 VIGENTE- Estratto Tavola 5 – Zonizzazione dei centri urbani



Foto aerea

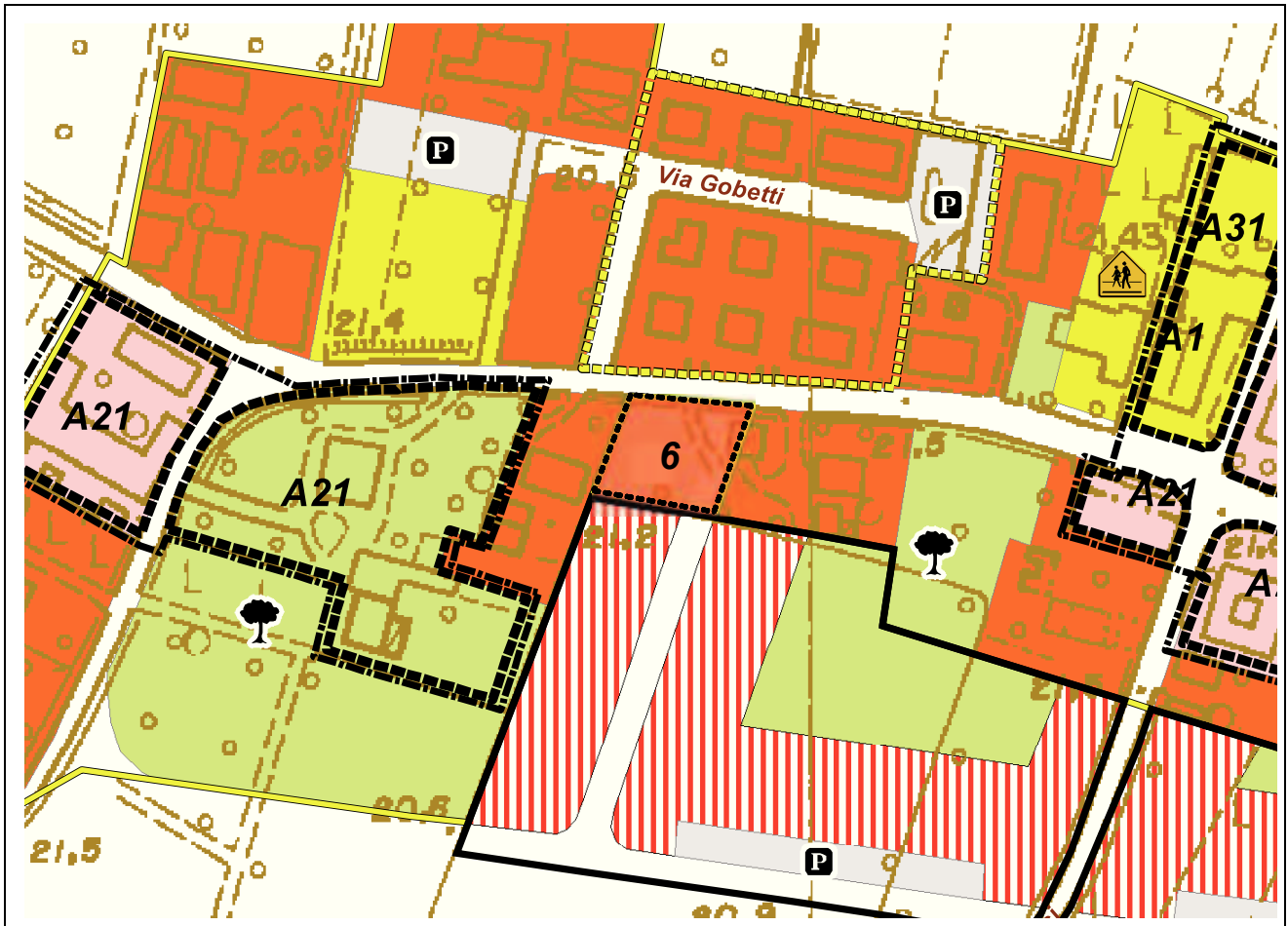
La variante cartografica e normativa interessa un'area di **1.097 mq.** destinata a parcheggi pubblici e viabilità, che cambia la propria destinazione d'uso a Zona Omogenea B a prevalente destinazione residenziale contrassegnata con il numero "6" inedificabile con un rinvio all'art. 16 delle NTA.

Il Comune con Delibera di Giunta Comunale n. 56 del 24.06.2006 ha approvato un progetto preliminare – definitivo per la costruzione di un parcheggio pubblico e relativa viabilità, dando atto che tale approvazione equivalesse a dichiarazione di pubblica utilità.

Con Sentenza del TAR n. 163/2014, su ricorso proposto dalla proprietà Ferrari Gianni, è stata annullata la delibera di G.C. n. 56/2006 in quanto il vincolo preordinato all'esproprio, di durata quinquennale, era ormai decaduto e pertanto, per la reiterazione del vincolo, sarebbe stata necessaria l'adozione di una variante adeguatamente motivata.

Con memorie depositate in data 30 dicembre 2013 e 08 gennaio 2014 il Comune di Ravarino dichiarava la sopravvenuta mancanza di interesse alla realizzazione del parcheggio, avendo previsto un nuovo progetto di riqualificazione della viabilità di Stuffione, che non prevede il coinvolgimento della proprietà Ferrari Gianni.

Dovendo eliminare la destinazione urbanistica parcheggi e viabilità e non prevedendo la presente variante aumenti di Su edificabile, si propone di ricomprendere l'area all'interno del tessuto edificato destinandolo a Zona Omogenea B a prevalente destinazione residenziale, tuttavia **inedificabile**, escludendone così l'uso collettivo e l'eventuale procedura espropriativa. Pertanto non interessa il dimensionamento del PRG, in quanto non aumenta la Su.



PRG 2015 IN VARIANTE- Estratto Tavola 5 – Zonizzazione dei centri urbani

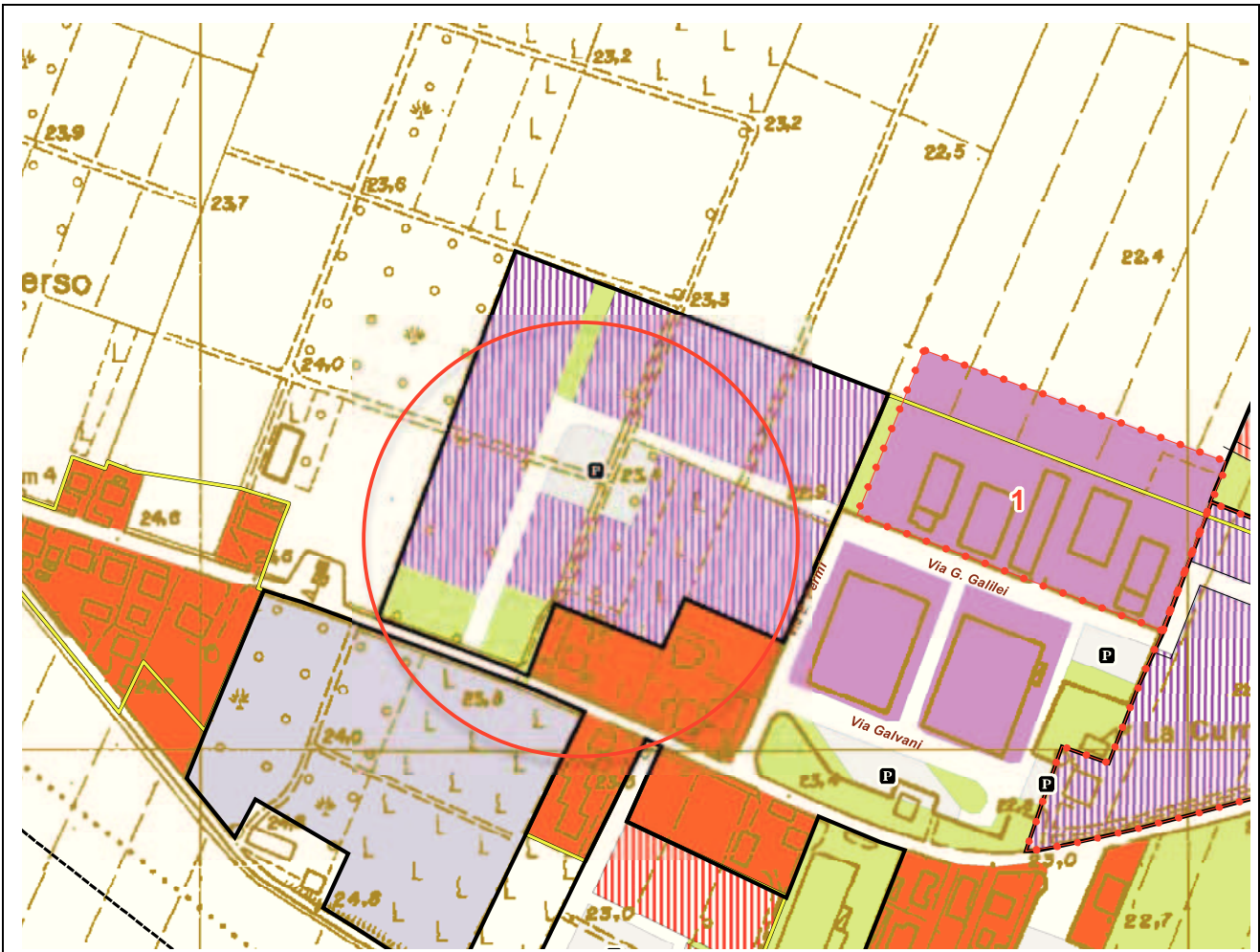


**4.10. MODIFICA CARTOGRAFICA e NORMATIVA n. 10**

Ravarino, da “Zone territoriali omogenea D – Zone classificate ad insediamenti produttivi di espansione” a “Zona territoriale omogenea B – Zona edificata a prevalente destinazione residenziale” mediante redistribuzione di capacità edificatoria esistente



PRG VIGENTE - Estratto Tavola 1 - Zonizzazione



PRG 2006 VIGENTE- Estratto Tavola 5 – Zonizzazione dei centri urbani



Foto aerea



La variante cartografica e normativa interessa una porzione di territorio di **5.371 mq.** destinata a Zone territoriali omogenea D – Zone classificate ad insediamenti produttivi di espansione ricompresa all'interno di un comparto ad intervento unitario non ancora attuato, che cambia la propria destinazione d'uso a Zona Omogenea B a prevalente destinazione residenziale, perimetrata all'interno di una unità minima d'intervento destinata alla redistribuzione di capacità edificatoria esistente all'interno dell'unità minima stessa e contrassegnata con il numero "7":

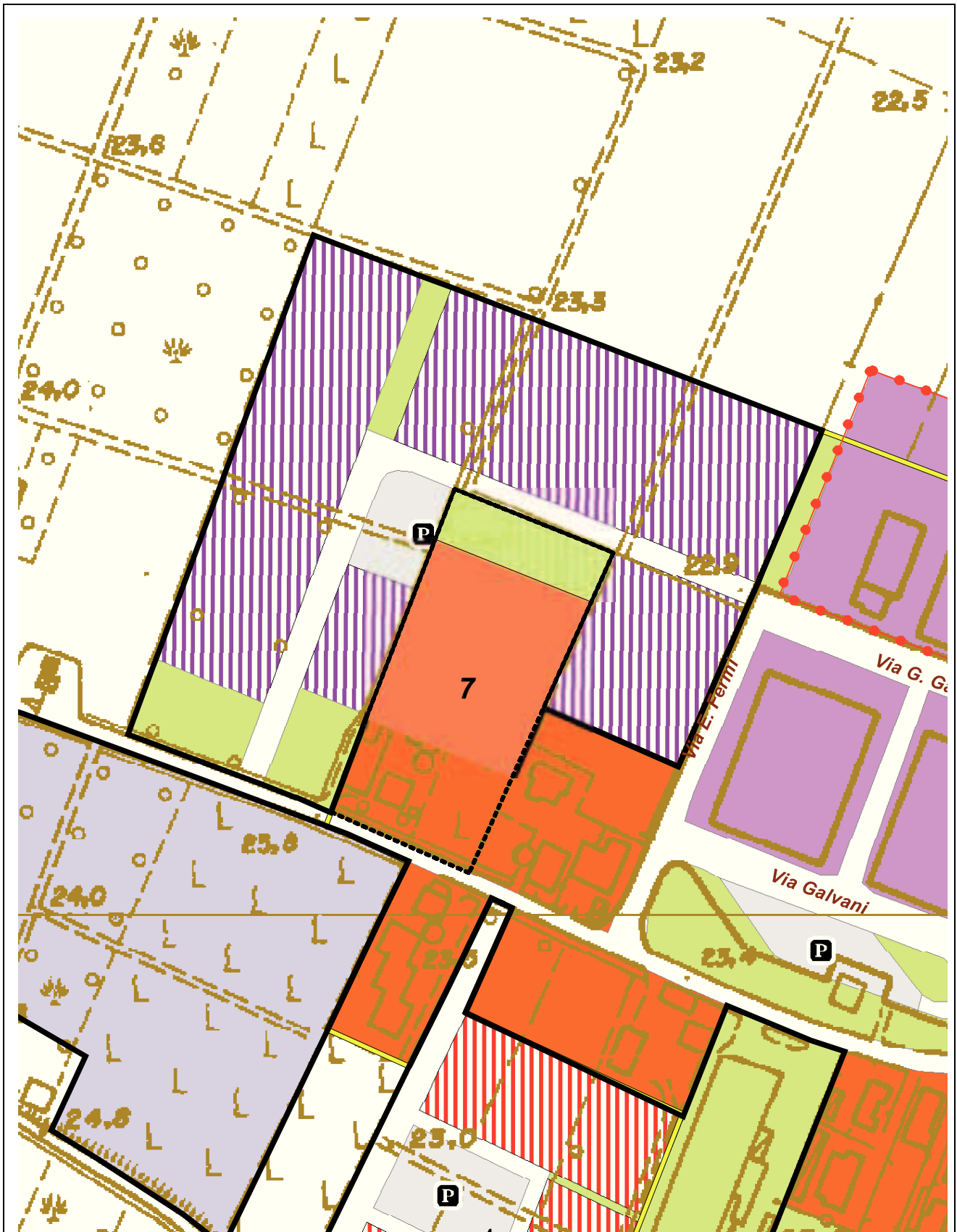
Numero "7"

PRG vigente	PRG in variante
Zona Omogenea D = 5.371 mq di St	Zona Omogenea B = 4.632 mq di Sf Verde pubblico = 739 mq.
Zona Omogenea B = 2.462 mq. di Sf Uf = 0,6 mq./mq	Zona Omogenea B = (2.462 + 4.632) mq. = <b>7.094 mq. di Sf</b>
Su = 1.477 mq.	Su = 1.477 mq.
	H <sub>max</sub> = 8,00 ml.

Non è previsto l'inserimento di nuova Superficie utile (Su), che rimane invariata, ma la previsione di un aumento di Superficie fondiaria (Sf), sulla quale redistribuire la Su esistente. Pertanto verrà perimetrata una unità minima d'intervento: la Umi contrassegnata con il numero "7" di **7.833 mq. di superficie** (2.462 + 4.632 + 739) con un rinvio specifico all'art. 16 delle NTA, che assegna al numero "7" una **Su di 1.477 mq.**

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione urbanistica con l'Amministrazione Comunale, che preveda la realizzazione e cessione gratuita alla stessa di 739 mq. di verde pubblico attrezzato.

Inoltre la previsione di zona omogenea D destinata ad insediamenti produttivi di espansione, si riduce di **5.371 mq.**



PRG 2014 IN VARIANTE- Estratto Tavola 5 – Zonizzazione dei centri urbani

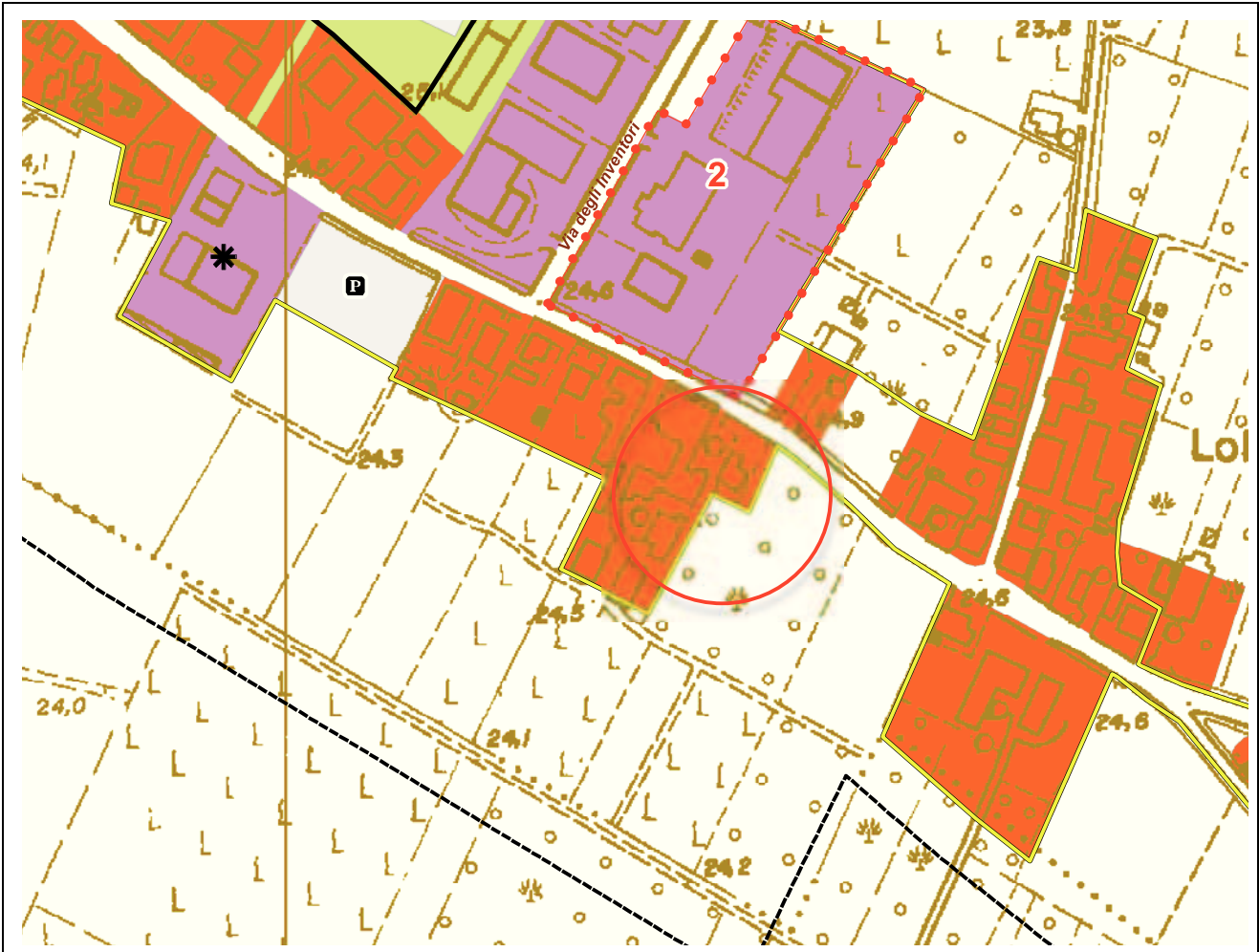


**4.11. MODIFICA CARTOGRAFICA e NORMATIVA n. 11**

**Ravarino, da “Zona agricola di rispetto dei centri abitati” a “Zona territoriale omogenea B – Zona residenziale a prevalente destinazione residenziale” mediante redistribuzione di capacità edificatoria esistente**



PRG VIGENTE - Estratto Tavola 1 - Zonizzazione



PRG 2006 VIGENTE- Estratto Tavola 5 – Zonizzazione dei centri urbani



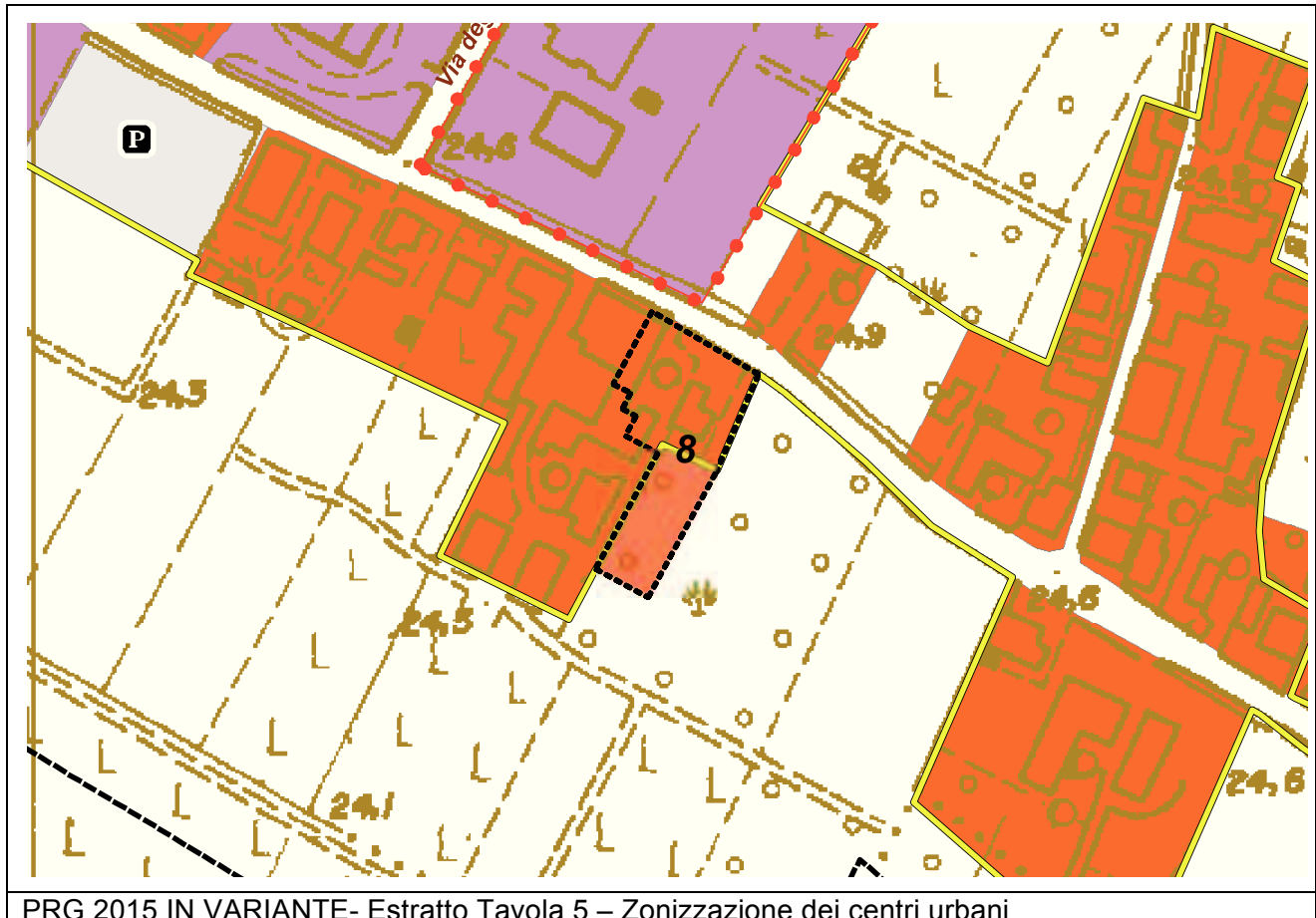
Foto aerea

La variante cartografica e normativa interessa una modesta porzione di territorio agricolo di rispetto dei centri abitati, che cambia la propria destinazione d'uso a Zona Omogenea B a prevalente destinazione residenziale, perimetrata all'interno di una unità minima d'intervento destinata alla redistribuzione di capacità edificatoria esistente all'interno dell'unità minima stessa e contrassegnata con il numero "8":

Numero "8"

PRG vigente	PRG in variante
Zona Omogenea B = 1.234 mq. di Sf Uf = 0,6 mq./mq.	Zona Omogenea B = (1234 + 708) mq. = <b>1.942 mq. di Sf</b>
Su = 740 mq.	Su = 740 mq.
	H <sub>max</sub> = 8,00 ml.

Non è previsto l'inserimento di nuova Superficie utile (Su), che rimane invariata, ma la previsione di un aumento di Superficie fondiaria (Sf), sulla quale redistribuire la Su esistente. Pertanto verrà perimetrata una unità minima d'intervento: la Umi contrassegnata con il numero "8" di **1.942 mq. di Sf**, con un rinvio specifico all'art. 16 delle NTA, che assegna al numero "8" una **Su di 740 mq.**





#### **4.12. MODIFICA NORMATIVA n. 12**

##### **Definizione di edificio esistente**

Nelle Norme Tecniche di Attuazione vigenti non è definito l'edificio esistente, quanto a caratteristiche strutturali e consistenza volumetrica, al fine di poter consentire interventi di recupero, qualora consentiti dalle specifiche norme di zona.

Pertanto è introdotto l'art. 8bis (in rosso), che definisce l'edificio esistente:

##### *ART. 8 bis – Definizione di edifici esistenti*

*Si definisce edificio esistente quell'edificio le cui strutture portanti verticali ed il complessivo impianto volumetrico siano riconoscibili per più di 1/3 della consistenza complessiva.*

*Tale condizione deve essere dimostrata al momento dell'intervento mediante perizia tecnica asseverata.*

#### **4.13. MODIFICA NORMATIVA n. 13**

##### **Inserimento di attività compatibili in una zona omogenea D**

La variante normativa n. 13 riguarda l'art. 18 delle NTA e si riferisce a due modeste zone produttive di completamento contrassegnate da asterisco e destinate esclusivamente alle esigenze produttive delle attività già insediate.

A distanza di anni in entrambe le aree si sono insediate attività diverse da quelle esistenti; in un'area, in particolare, i soggetti attuatori esistenti hanno manifestato già da tempo, in occasione dell'attuazione del comparto stesso, la volontà di non procedere con futuri ampliamenti della propria azienda, mentre nell'altra, già da oltre un decennio, risultano essere state insediate attività diverse da quella esistente originaria.

Al fine di dare la possibilità di insediare in dette zone, oltre alle attività esistenti, anche ulteriori tipi di funzione ad impatto moderato e compatibili con l'ambiente esistente, evitando funzioni in contrasto con la norma attuale, si propone la modifica dell'art. 18 come segue:

Art. 18 – Zone territoriali omogenee D – Zone destinate ad insediamenti produttivi.



Sono considerate zone omogenee D le parti del territorio di cui all'art. 14, zona D, delle presenti norme.

Tali zone sono destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, direzionale e commerciale (compreso il commercio all'ingrosso).

Le attività commerciali sono consentite nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 25 delle presenti norme.

E' consentito l'insediamento delle attività di servizio per l'azienda e gli addetti, nonché l'abitazione per il titolare dell'azienda e per il personale addetto alla custodia e manutenzione degli impianti, purché le abitazioni non superino complessivamente i 250 mq di s.u. per ogni unità produttiva, e purché la superficie destinata ad abitazione non risulti superiore a quella destinata all'attività produttiva.

In tali zone il P.R.G. si attua nei modi seguenti:

- a) nelle zone D totalmente o parzialmente edificate, individuante nella planimetria di piano come "zone destinate ad insediamenti produttivi di completamento" attraverso intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:
- $S_m = 1.000$  mq. ad eccezione dei lotti già edificati alla data di approvazione del P.R.G. vigente (10.5.1983) per i quali vale la superficie esistente a quella data
  - $U_f = 0,45$  mq/mq
  - $V_I = 0,40$
  - Parcheggi di pertinenza da prevedersi nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni = secondo quanto indicato all'articolo 10 punto c) delle presenti norme
  - Opere di urbanizzazione primaria, tra le quali 7 mq/100 mq. di s.u. edificabile da destinarsi a parcheggi pubblici.

Le zone contrassegnate negli elaborati grafici con asterisco sono destinate esclusivamente alle esigenze produttive delle attività già insediate- *ed altre attività compatibili con il contesto circostante e comunque a basso impatto ambientale.*

#### **4.14. MODIFICA NORMATIVA n. 14**

##### **In zona agricola possibilità di recupero edifici di tipo tradizionale non classificati**

Nelle Norme Tecniche di Attuazione vigenti non è prevista la possibilità, in zona agricola, di modifica dell'uso di edifici rurali con originaria funzione diversa da quella abitativa, di tipo tradizionale e di origine storica, non classificati come beni culturali. In sintonia con

quanto specificato all'art. A-21 comma 2 lettera b) della L.R. 20/2000, che disciplina:

*“Per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, e per gli usi compatibili con il contesto ambientale”*

Pertanto è modificato l'art. 19 comma 23.2.a) delle NTA come segue (in rosso le parti aggiunte):

*23.2.a) Interventi di modifica dell'uso ammessi:*

- *negli edifici classificati come “beni culturali”*
  - *negli edifici classificati “privi di interesse” ma aventi tipologia tradizionale e di origine storica, quali abitazioni, stalle/fienili, barchesse e pro servizi (sono sempre esclusi gli edifici in cemento armato, in struttura metallica, tettoie e baracche in struttura precaria, gli edifici seriali per l'allevamento intensivo);*
  - *negli edifici classificati “privi di interesse” aventi tipologia abitativa recente o assimilabile*
1. Funzioni agricole: sono consentite funzioni di tipo a), b2), ed f) definiti al precedente punto 2) nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici indicati nei punti precedenti a seconda del tipo di intervento di cui trattasi e della classificazione dell'edificio.
  2. Funzioni extragricole: sono consentite funzioni di cui alle categorie catastali da A1 ad A9, A10, B1, C1, C3, B2, B5, B6, D2, D4, E7 (rif. Cap. 25 – tabella). Non è consentito l'ampliamento.

*2.1 Il recupero per funzioni extragricole tipo A1 – A9 (abitazioni di ogni tipo) avviene alle seguenti ulteriori prescrizioni:*

- *Nel caso di edifici che presentano la tipologia tradizionale “a corpi congiunti”, il recupero abitativo può interessare anche la parte originariamente destinata a servizi agricoli.*
- *Il numero massimo delle abitazioni ricavabili non può in ogni caso superare il numero di 3 (tre);*
- *Limitatamente agli edifici classificati come “beni culturali” e per quelli classificati “privi di interesse” aventi tipologia tradizionale e di origine storica, valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:*

- *gli edifici di servizio alle attività agricole (quali barchesse e fienili), purché non isolati e collocati nell'ambito delle aree di pertinenza dell'edificio principale, possono essere recuperati e destinati a residenza ed a servizi connessi;*
- *il numero massimo di alloggi complessivamente ricavabile nell'edificio principale e negli edifici a servizi non può in ogni caso superare il numero di 3 (tre), per una superficie utile massima ammessa di mq. 450;*
- *il numero massimo di alloggi complessivamente ricavabile negli edifici a servizi non può, in ogni caso, risultare superiore a 1 (uno);*
- *ai fini del soddisfacimento delle prescrizioni relative alla dotazione obbligatoria di autorimesse a servizio degli alloggi è consentita la realizzazione di posti auto non coperti unicamente in concomitanza delle seguenti situazioni:*
  - *assenza di altri immobili esistenti nell'ambito dell'area di pertinenza recuperabili ad uso servizi (anche se già altrimenti destinati);*
  - *comprovata impossibilità di realizzazione delle autorimesse all'interno dell'edificio senza alterarne le caratteristiche storico-testimoniali.*
- *Limitatamente agli edifici classificati "privi di interesse" aventi tipologia abitativa recente od assimilabile, il recupero della parte originariamente destinata a servizi agricoli è sottoposta alle seguenti ulteriori disposizioni:*
  - *per i fabbricati in cui la parte a tipologia abitativa presenta dimensioni inferiori od uguali a mq. 160, il recupero abitativo della parte originariamente destinata a servizi agricoli non può risultare superiore a mq. 80*
  - *per i fabbricati in cui la parte a tipologia abitativa presenta dimensioni superiori a mq. 160, il recupero abitativo della parte originariamente destinata a servizi agricoli non può risultare superiore a mq. 40.*

*2.2 Il recupero per funzioni extragricole diverse da quelle descritte al punto 2.1, avviene alle seguenti condizioni:*

- *gli interventi di trasformazione d'uso per funzioni tipo A10, B1,C1,C3, B2, B5, B6, D2, D4 ed E7 è subordinato alla acquisizione di un parere preventivo (ai sensi dell'art. 8, L.R. 33/90) circa la compatibilità dell'intervento rispetto alla salvaguardia degli elementi di interesse storico testimoniale, agli aspetti di compatibilità urbanistica ed ambientale.*



*Il proponente l'intervento deve allegare al progetto idonea documentazione atta a rendere possibile da parte dei soggetti preposti, l'espressione di giudizio in merito alla compatibilità ambientale dell'intervento.*

*Tale documentazione, presentata a firma di tecnico abilitato, oltre a descrivere i principali elementi di caratterizzazione progettuale, deve fornire elementi conoscitivi in relazione alle principali interazioni previste nei confronti del territorio e dell'ambiente circostante a seguito della realizzazione dell'intervento.*

*Al fine di valutare la compatibilità ambientale dell'intervento, il Comune si avvale del parere U.S.L.*

- *per le funzioni di tipo C2, C3 (attività produttive di tipo manifatturiero solamente se laboratoriali) valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:*
  - *sono ammesse esclusivamente se connesse all'abitazione del titolare dell'azienda o dei suoi familiari e se nel nucleo insediativo non sono presenti altre abitazioni. In ogni caso la parte produttiva non può essere frazionata in modo autonomo dall'abitazione;*
  - *la superficie massima destinabile alla funzione produttiva non può risultare superiore a 150 mq che verranno scomputati dai 450 mq consentiti per la residenza;*
  - *qualora le prescrizioni eventualmente impartite dall'USL, anche ai fini dell'igiene e sicurezza dei luoghi di lavoro, comportino modifiche all'edificio non compatibili con la categoria di intervento, la modifica d'uso non è accoglibile;*
  - *alla richiesta del parere preventivo di compatibilità occorre allegare idonea documentazione tecnica che affronti il tema del trattamento (o conferimento) dei reflui prodotti dall'attività;*
  - *sono comunque escluse le seguenti attività:*
    - *attività di servizio per autoveicoli (carrozzerie, meccanici, ecc....);*
    - *produzione, lavorazione, stoccaggio e commercializzazione di materiali per costruzione (calcestruzzo, laterizi, ecc....);*
    - *produzione, lavorazione, stoccaggio e commercializzazione di materie chimiche, plastiche, gomma e combustibili;*
    - *conciatura e tintura delle pelli;*
    - *tintorie;*
    - *produzione di prodotti in ceramica o similari, fatta eccezione per quelli destinati all'uso domestico ed ornamentale;*

- *produzione, deposito e commercializzazione di metalli ferrosi e non ferrosi (fonderie, fucine, ecc....);*
- *attività connesse con trasporti (spedizionieri, depositi e custodia merci e materiali, ecc....);*

*Sono in ogni caso vietati gli stoccaggi e depositi di materiale a cielo aperto, per qualsiasi tipo di attività.*

*L'insediamento delle attività ammesse è comunque subordinato e vincolato al parere di compatibilità ambientale ed al rispetto di eventuali prescrizioni conseguenti all'esame della documentazione tecnica e del progetto da parte dell'U.S.L. competente.*

- *possibilità di realizzazione contestuale ed integrale della quota di parcheggi indicata nella specifica tabella;*
- *nel caso l'intervento venga dichiarato compatibile, l'Amministrazione può subordinare lo stesso alla stipula di una convenzione con la quale il proprietario si impegni alla contestuale realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale previsti all'art. 17 della L.R. 6/95.*

*La realizzazione di tali opere costituisce in tutto o in parte il pagamento dei contributi di concessione previsti dall'art. 3 della L. 10/77.*

- *obbligo da parte del soggetto interventore, della messa a dimora di una quantità di essenze arboree ad alto fusto pari ad un minimo di 40 unità per ettaro.*

*La piantumazione dovrà normalmente avvenire in prossimità dell'intervento edilizio previsto, al fine di arricchire e qualificare il contesto ambientale, secondo un'organizzazione e con caratteristiche definite in sede progettuale. Localizzazioni alternative potranno essere tuttavia ammesse in zone e luoghi diversi solo su espressa indicazione dell'Amministrazione Comunale.*

#### **4.15. MODIFICA NORMATIVA n. 15**

**In zona agricola possibilità di realizzare strutture per attività ricettive temporanee**

La presente modifica è volta ad individuare un ulteriore tipo d'intervento relativo alla costruzione di strutture per attività ricettive temporanee ed attività sportive all'aria aperta,

subordinate al pagamento di oneri concessori ed alla stipula di apposita convenzione urbanistica, che ne disciplini la rimozione al termine dell'attività stessa. Questa previsione è finalizzata alla valorizzazione dei beni culturali presenti sul territorio, ed ai contesti di valore ambientale, favorendo così l'attività ricettiva all'aperto.

E' inserito l'intervento al punto r) del comma 2 dell'art. 19, ed è previsto come tipo d'intervento al comma 10 punto A.3) del medesimo articolo.

E' introdotto l'art. 24 bis, che disciplina l'intervento:

*24 bis) Interventi di tipo r) – attività ricettive temporanee ed attività sportive all'area aperta*

*Gli interventi finalizzati all'insediamento di attività ricettive temporanee ed attività sportive all'aria aperta sono ammessi alle seguenti condizioni:*

- *la presenza nell'area d'intervento di un edificio di interesse storico – testimoniale (Bene Culturale);*
- *parametri: superficie complessiva da valutare preventivamente e congiuntamente con l'Amministrazione Comunale in sede di stipula della convenzione urbanistica, in base al tipo di funzione prevista, e comunque fino ad un massimo di 500 mq.; H max = 5 m. per gli interventi di nuova costruzione di manufatti e di superfici pavimentate funzionali all'uso;*
- *i manufatti previsti dovranno essere realizzati con strutture lignee o metalliche leggere prefabbricate, privilegiando strutture trasparenti, ed escludendo lo scavo di strutture di fondazione rilevanti, dovranno essere ancorati su piattaforme appoggiate al terreno, ed essere adeguatamente progettati dal punto di vista dell'inserimento architettonico – paesaggistico, mediante l'utilizzo di idonei sistemi di mitigazione;*
- *dovrà essere stipulata, con l'Amministrazione Comunale, apposita convenzione regolante l'intervento, con la quale il soggetto attuatore s'impegna al versamento del contributo di costruzione ed a ripristinare, a seguito della cessazione dell'attività, lo stato dei luoghi precedenti l'intervento.*

#### **4.16. MODIFICA NORMATIVA n. 16**

##### **Nelle zone F e G correzione di incongruenza tra cartografia e normativa**

Le Zone Territoriali Omogenee F e G per attrezzature pubbliche d'interesse generale sono contrassegnate nella cartografia come attrezzature per l'istruzione, anche se sono di fatto



destinate anche ad altre funzioni di tipo pubblico. S'introduce nella normativa un correttivo, al fine di correggere l'errore cartografico, prevedendo l'insediamento di altre attività pubbliche:

*Art. 20 – Zone territoriali omogenee F e G – Zone destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale e locale.*

*Sono considerate zone omogenee F e G le parti del territorio di cui all'art. 14, zone F e G, delle presenti norme.*

*Tali zone sono destinate ad attrezzature urbane e territoriali di uso pubblico e ai servizi pubblici tecnologici e amministrativi di livello comunale, ivi compresi quelli destinati a fiere e spettacoli, nonché ad attrezzature pubbliche di frazione.*

*In tali zone il P.R.G. si attua secondo le seguenti disposizioni:*

*a) nelle zone destinate a spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport attraverso intervento diretto, applicando i seguenti parametri:*

- *Sm = individuata graficamente dal P.R.G.*
- *Parcheggi = 10/100 mq di sf*
- *Opere di urbanizzazione primaria*
- *Uf = 0,10 mq/mq*
- *H = 8,50 mt.*
- *VI = 1*

*b) Nelle zone destinate ad attrezzature e servizi pubblici all'interno delle quali sono distinte nelle tav. di P.R.G. con la lettera "I" le attrezzature per l'istruzione dell'obbligo, asili nido e scuole materne, attraverso intervento diretto applicando i seguenti parametri:*

- *Sm = individuata graficamente dal P.R.G.*
- *Parcheggi = 25 mq/100 mq. di Su costruita*
- *Opere di urbanizzazione primaria*
- *Uf = 0,60 mq/mq*
- *H = 14,50 mt.*
- *VI = 0,50*

*Nelle zone F e G destinate all'istruzione dell'obbligo, è inoltre consentita la realizzazione di attrezzature pubbliche di servizio di interesse generale e locale.*

*In tutte le zone F e G, in attesa della loro utilizzazione pubblica, sono esclusi interventi privati di tipo edificatorio, è consentito il normale svolgimento dell'attività agricola, nonché tramite convenzionamento, attività di tipo ricreativo o sociale (sempreché non comportino interventi edificatori).*

#### **4.17. VARIANTE n. 17**

##### **Approvazione tavola 5.**

Si procede alla modifica della tavola 5.

## **VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E DEL RISPETTO DEGLI STANDARD URBANISTICI**

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, e quindi, anche per il Comune di Ravarino, non deve prevedere nell'arco della validità del piano incrementi complessivi superiori al 6%.

Al 31.12.2001 gli abitanti di Ravarino erano 5306 a fronte dei 5.548 abitanti teorici prefissati dal PRG derivanti dalla quantificazione della capacità insediativa teorica (capacità reale in termini di stanze esistenti e idonee + capacità derivante dalle nuove previsioni di piano)<sup>1</sup>, da cui gli standard di progetto risultano, se rapportati alla popolazione effettiva del comune ed alla popolazione teorica di piano (occorre inoltre considerare che si tratta di un comune che gravita sul sistema dei servizi e produttivo di Modena), ampiamente superiori ai minimi di legge considerando anche la quota di 30 mq per abitante fissata dalla nuova legge urbanistica regionale.

Occorre altresì evidenziare che già lo Schema Direttore per il PRG del Comune di Ravarino (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 stima dell'incremento di capacità insediativa considera sia l'incremento derivato dalla definizione di nuovi lotti di completamento, compresa la stima della superficie utile (o numero massimo di alloggi) derivante dagli interventi edilizi di recupero (in zona A), sia l'incremento realizzabile nelle zone di nuova urbanizzazione con la piena utilizzazione della potenzialità edificatoria consentita. La superficie utile per funzioni residenziali in incremento risulta pari a 14.618 mq ai cui corrispondono circa 487 abitanti teorici, pari al 8,9 % degli abitanti teorici previsti dal Piano vigente (5458). L'incremento della capacità insediativa espresso in numero di alloggi (considerando le direttive sui parametri di misura della capacità insediativa del PTCP, art. 46, punto 1.2.1, 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).

---

<sup>1</sup> Cfr. pag.65 della Relazione Illustrativa PRG/Variante 1985.



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

La quantità complessiva di zone D previste nel P.R.G. corrisponde a 246.200 mq<sup>2</sup> (dimensionamento teorico = 234.000 mq)<sup>3</sup>; il 6%<sup>4</sup> di questa quantità consiste in **14.772 mq** (dimensionamento teorico = 14.040 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 presente Variante 2015 la superficie utile per funzioni residenziali in incremento risulta pari a **200 mq** ai cui corrispondono circa **6,6 abitanti teorici**, pari al **0,11 %** degli abitanti teorici previsti dal Piano vigente (5945). L'incremento della capacità insediativa espresso in numero di alloggi (considerando le direttive sui parametri di misura della capacità insediativa del PTCP, art. 46, punto 1.2.1, 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, pari a 972).

*Tabella sinottica – bilancio della capacità insediativa (mq di Su)*

n. variante	Zone B -completamento	Zone C – comparti di nuovo insediamento
1		
2		
4	200	
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
<b>Totale</b>	<b>200</b>	

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

<sup>2</sup> Rif. Tabella pagina 64 – Dimensionamento effettivo aree per le attività industriali-artigianali della Relazione Illustrativa del Gennaio 1982 alla Variante Generale al P.R.G.

<sup>3</sup> Tabella n.46 – Dimensionamento teorico aree per le attività industriali-artigianali a pag. 58 della Relazione Illustrativa del Gennaio 1982 alla Variante Generale al P.R.G.

<sup>4</sup> Rif. Art. 15 della L.R. 47/78 e succ. mod., comma 4, lettera c) punto 1.

La quantità complessiva di zone D previste nel P.R.G. corrisponde a 246.200 mq<sup>5</sup> (dimensionamento teorico = 234.000 mq), mentre la Variante 2003 ha introdotto un aumento di superficie di 8.570 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.

*Tabella sinottica – bilancio delle superficie per zone territoriali omogenee D (mq di St)*

n. variante	Zone D -completamento	Zone D – comparti di nuovo insediamento
3	833	
10		-5.371
<b>Totale</b>	<b>833</b>	<b>-5.371</b>

Si riporta di seguito una prima tabella che contiene le modifiche quantitative determinate dalle varianti cartografiche che sono intervenute sugli spazi ed attrezzature collettive ed una seconda di verifica del rispetto degli standard ai sensi di legge, dalla quale si evince la minima variazione della quote unitarie stabilite dal Piano vigente.

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

n. variante	Verde pubblico	Parcheggi	Attrezzature comuni
2	- 10.420	- 838	
4	+ 992		
9		- 880	
10	+ 739		
<b>Totale</b>	<b>- 8.689</b>	<b>- 1.710</b>	

*Tabella di verifica degli standard urbanistici*

	PRG vigente		variante specifica 2015 (ab. teorici = 6003)	standard di legge (L.R.47/78)
	mq/ab.	valore assoluto (mq)	mq/ab.	valore assoluto (mq)
verde pubblico attrezzato	57,68	320.000	51,85	12
attrezzature scolastiche	10,67	59.200	9,51	6

<sup>5</sup> Rif. Tabella pagina 64 – Dimensionamento effettivo aree per le attività industriali-artigianali della Relazione Illustrativa del Gennaio 1982 alla Variante Generale al P.R.G.

---

attrezzature comuni	9,49	52.625	9,49	4
parcheeggi pubblici	5,35	29.675	4,65	3
<b>Totale</b>	<b>83,18</b>	<b>461.500</b>	<b>75,50</b>	<b>25,00</b>