

rev.E	
rev.D	
rev.C	
rev.B	
rev.A	



# COMUNE DI RAVARINO

## PROVINCIA DI MODENA



INTERVENTO:

# PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA BORGO GELATI

VIA GRAZIA DELEDDA - FRAZ. STUFFIONE - RAVARINO (MO)

OGGETTO:

## ELABORATI PLANIVOLUMETRICI

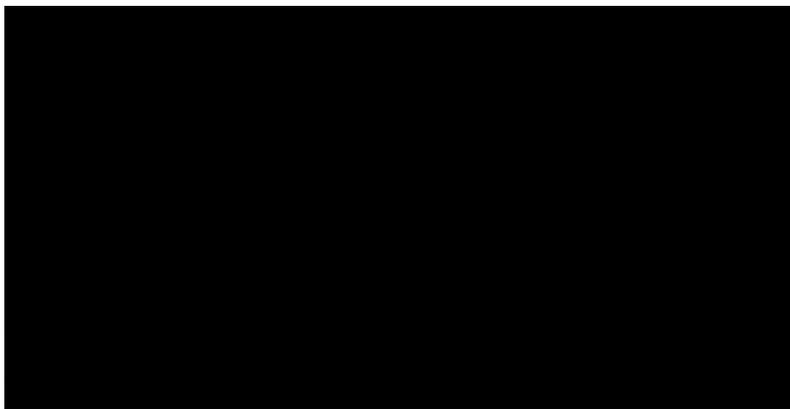
STATO:

## ESTRATTO PRG E NTA

VISTA:

## STATO DI FATTO

PROPRIETA':



**Ing. Emanuel Giuseppe Pesatori**

PROGETTISTA

DL

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio:11

Mapp.:330 e altri



DATA EMISSIONE

**15 MAG 2021**

SCALA DISEGNO

TAVOLA N.

**151**

REV.

**studio tecnico borghi geometra giuseppe**  
Via Roma, 349 41017 Ravarino (MO)  
Tel. 059 - 90.54.90 - Cell. 335-83.75.267  
e-mail - info@studioborghigiuseppe.it



ASSISTENTE TECNICO *Geom. Giuseppe Borghi*

## Estratto PGT

### Comune di Ravarino



Comune di Ravarino  
Provincia di Modena

## **VARIANTE SPECIFICA AL PRG 2019**

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

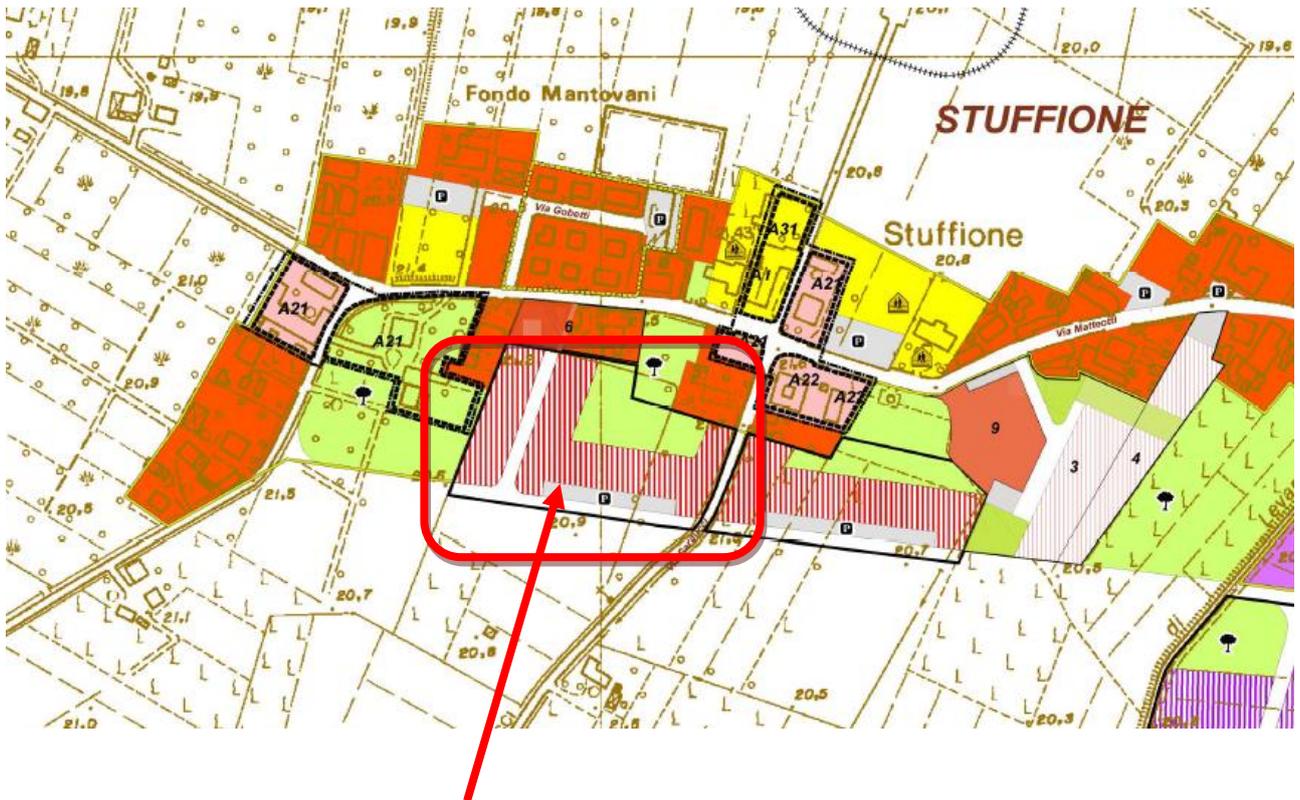
## **TAV. 5**

### **ZONIZZAZIONE DEI CENTRI URBANI**

SCALA 1:2000

Il Sindaco Maurizia Rebecchi	Adottata con Delibera di C.C. n. <u>52</u> del <u>18/12/2018</u>
Il Responsabile del Settore Edilizia ed Urbanistica Geom. Giacomo Ferrari	Approvata con Delibera di C.C. n. ___ del _____
Il Progettista Arch. Carlo Santacroce	

Settembre 2019



Localizzazione su cartografia PGT

**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)**



**COMUNE DI RAVARINO**

# **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**VARIANTE SPECIFICA 2019**

**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

- d) la realizzazione e cessione alla Amministrazione Comunale di uno standard di parcheggi pubblici non inferiore a quello previsto per la Zona Territoriale Omogenea B (Art. 16 N.T.A.).

### **ART. 17 – Zone territoriali omogenee C – Zone per nuovi insediamenti residenziali.**

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

Tali zone sono destinate a nuovi insediamenti residenziali o turistico-residenziali.

Oltre alla destinazione residenziale sono consentite le stesse attività di cui al 3° comma dell'art. 16 con lo stesso tipo di indicazioni e limitazioni.

In tali zone, il P.R.G. si attua esclusivamente attraverso intervento urbanistico preventivo (piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata e piani per l'edilizia economica e popolare), applicando i seguenti parametri:

- Sm = comparto di attuazione individuato dal P.R.G.
- IT = 4.300 mq/ha
- Parcheggi di pertinenza = secondo quanto indicato all'articolo 10 punto c) delle presenti norme
- Opere di urbanizzazione primaria, tra le quali: 7 mq/100 mq di SC da destinarsi a parcheggi pubblici
- Aree di urbanizzazione primaria = da cedersi gratuitamente come da planivolumetrico approvato
- Aree di urbanizzazione secondaria = 50 mq/100 mq di SC da cedersi gratuitamente e da reperire all'interno del comparto di intervento, senza modificare sostanzialmente le indicazioni grafiche fornite dal P.R.G.  
Tale quota sale a 95 mq/100 mq di SC nel caso di destinazione ricettiva, commerciale e direzionale.
- H = 18,50 mt.
- V1 = 0,40
- IPT = 30%

Per il comparto identificato nella tavola di zonizzazione n. 5, con il numero 1, è richiesta in sede di elaborazione del piano particolareggiato una Relazione sul clima acustico con individuazione delle eventuali opere di mitigazione sia di tipo attivo che passivo. La Relazione sul clima acustico, per la definizione dei valori limite di immissione ed emissione delle sorgenti sonore ai sensi del DPCM 14/11/1997, dovrà fare riferimento alla classe II (zone residenziali).

L'attuazione del comparto è altresì subordinata:

- a) alla completa demolizione dei fabbricati, impianti ed altri manufatti produttivi dismessi con eventuale bonifica dei siti e/o messa in sicurezza. Al riguardo la richiesta di presentazione di P.P. dovrà essere corredata da una relazione sulla caratterizzazione ambientale dell'area industriale dismessa e delle potenziali fonti di inquinamento del sito integrata da rappresentativi campionamenti ed analisi delle matrici ambientali del suolo, sottosuolo ed acque sotterranee, attestanti la sussistenza o meno di valori di contaminazione tali da determinare rischi per l'ambiente (come valori di riferimento delle concentrazioni limite si devono intendere quelli riportati nella Tab. 1 lettera A del D.M. n. 471 del 25.10.1999). L'attuazione del comparto è infine subordinata alla risistemazione a verde delle aree di sedime secondo quanto previsto nelle tavole di P.R.G ed alla definizione di idonee soluzioni progettuali per assicurare una adeguata agibilità e sicurezza delle manovre dell'intersezione con la S.P.1;
- b) relativamente allo scolo delle acque meteoriche, all'aumento del diametro dei collettori che saranno da posare in fregio alla S.P. 1, sul lato sud della medesima, secondo le indicazioni che saranno fornite dall'Ente gestore delle reti. In sede di redazione del piano attuativo sarà

- necessario acquisire il parere del Consorzio di Bonifica Burana per l'immissione delle acque bianche nei canali di scolo superficiali e recepire le eventuali prescrizioni di carattere idraulico;
- c) relativamente alle reti fognarie, alla separazione delle reti e ad una verifica, da compiersi in rapporto con l'Ente gestore, sulla necessità di realizzare nuove condotte destinate al trasporto delle acque reflue anche esternamente al comparto in modo da ottenere l'effettiva separazione delle acque bianche e nere;
- d) al contestuale adeguamento della viabilità delimitante a sud il comparto (via Canaletto) ed alla razionalizzazione, riorganizzazione e messa in sicurezza dell'intersezione tra la nuova viabilità di comparto e la SP 1.

Tali opere sono da considerarsi, ai fini dell'urbanizzazione delle aree, condizione vincolante.

In sede di stipula della convenzione del piano urbanistico attuativo il Comune, di concerto con i soggetti attuatori, individuerà i lotti nei quali una quota della SC, complessivamente non superiore al 30% della SC nel comparto, sarà destinata ad interventi di edilizia agevolata e convenzionata

Per il comparto identificato nella tavola di zonizzazione n. 5, con il numero 3, sono assegnati i seguenti parametri urbanistici:

<b>Zona Omogenea C = 7.997 mq di STER</b>
<b>SF = 3.453 mq</b>
<b>SC = 690 mq.</b>
<b>IPT = 30% di Sf</b>
<b>Verde pubblico attrezzato = 2.457 mq.</b>
<b>Parcheggi pubblici = 522 mq.</b>
<b>Viabilità = 976 mq</b>
<b>Percorso ciclopedonale = 443 mq.</b>

Per il comparto identificato nella tavola di zonizzazione n. 5, con il numero 4, sono assegnati i seguenti parametri urbanistici:

<b>Zona Omogenea C = 4.500 mq di STER</b>
<b>SF = 3.583 mq</b>
<b>SC = 993 mq.</b>
<b>IPT = 30% di Sf</b>
<b>Verde pubblico attrezzato = 487 mq.</b>
<b>Parcheggi pubblici = 430 mq.</b>

Per il comparto identificato nella tavola di zonizzazione n. 5, con il numero 5 (Via Maestra), sono assegnati i seguenti parametri urbanistici:

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

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. In previsione di futuri e più moderni strumenti urbanistici, la zona sud dei comparti, trovandosi a fregio del possibile prolungamento delle vie F.lli Cervi e G. Deledda che, congiungendosi, formerebbero un percorso alternativo al

centro abitato. Tenendo conto di questa prevedibile futura bretella e della relativa fascia di rispetto, le abitazioni dovranno essere realizzate ad una distanza congrua dal confine stradale, e comunque non inferiore a ml. 10,00.

Per quanto riguarda i comparti non ancora attuati, dovrà essere documentato il rispetto del “principio di invarianza idraulica” relativamente al convogliamento in acque superficiali delle acque meteoriche ricadenti sui tetti e sull’area cortiliva pavimentata e dovrà essere acquisito il parere da parte dell’Ente gestore dei corsi d’acqua superficiali interessati e l’ente gestore del Servizio Idrico Integrato per quanto riguarda l’adeguatezza dei sistemi fognari/depurativi. Dovrà inoltre essere verificato il rispetto della normativa vigente in materia di campi elettromagnetici.

### CAPO III – ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

#### **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
  - $IVL = 0,40$
  - $IPF = 20\%$
  - 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 SC 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.

Per l’area contrassegnata con asterisco posta a Rami, si consentono esclusivamente impianti e attività con emissioni in atmosfera in deroga di cui all’art.272 comma 1 D.Lgs.152/06 e s.m. (scarsamente rilevanti agli effetti dell’inquinamento atmosferico).

- b) nelle zone D destinate a nuovi insediamenti, individuate nelle planimetrie di piano come “zone destinate ad insediamenti produttivi di espansione”, attraverso intervento urbanistico preventivo (piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata o piani per insediamenti produttivi), applicando i seguenti parametri:
  - $S_m =$  comparto di attuazione individuato dal P.R.G.