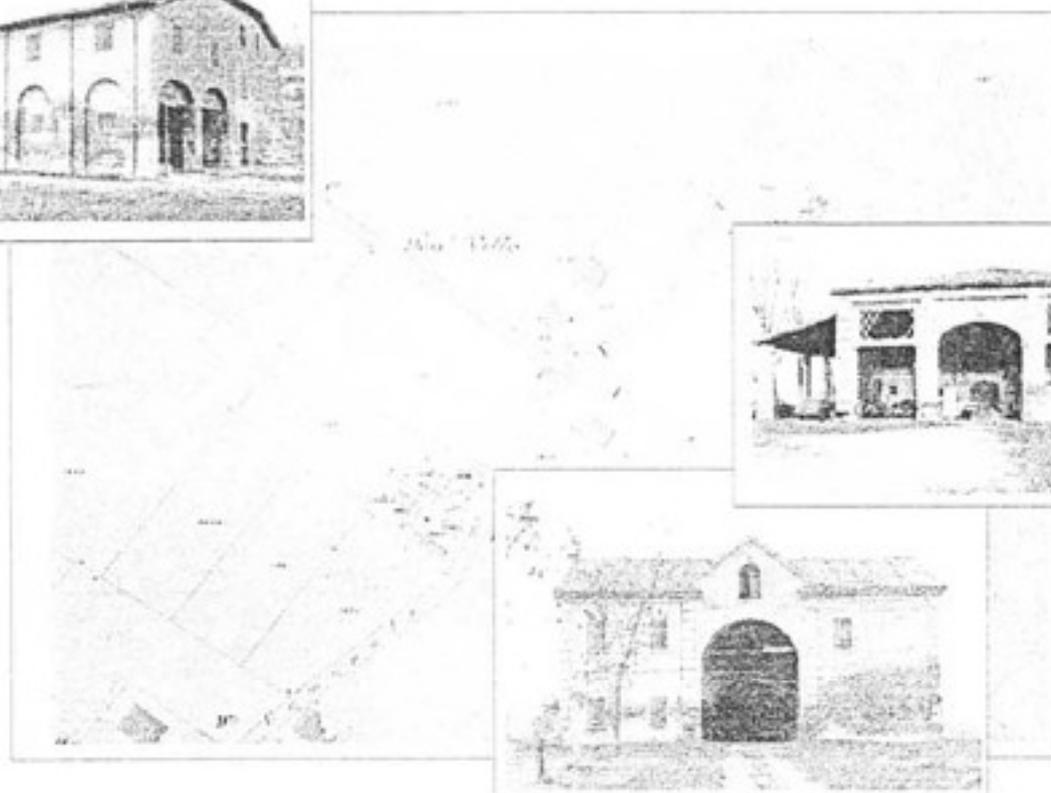
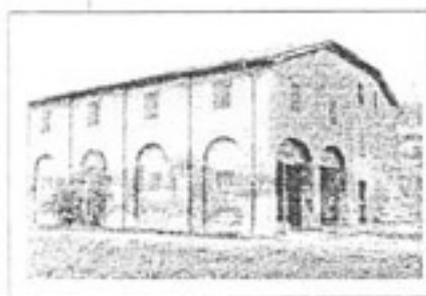


provincia di modena
COMUNE DI RAVARINO
VARIANTE AL PRG 1995



A

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
CONTRODEDUZIONI

PROGETTO:

POLITECNICA
SOCIETÀ ITALIANA D'INGEGNERIA
via Galileo Galilei n. 220 - MODENA, tel. 059/354327

dott. arch. FATIMA ALAGNA - responsabile di progetto -

dott. ing. LORIS BENEDETTI - studio associato PROGENIO -

elaborazione grafica: SANDRA ZOBOLI

PROT. 2466

COMUNE DI RAVARINO	
5 MAR. 1997	
Prot. 1845	
Cat. Cl.	Fisc.



febbraio 1997

COMUNE DI RAVARINO
VARIANTE SPECIFICA AL PRG
(Delib. di C.C. n. 63 del 26/10/95)

CONTRODEDUZIONI AL PARERE DELLA GIUNTA PROVINCIALE
(Delib. di G.P. n.958 del 30/07/96)

Le controdeduzioni seguono puntualmente, riportando la stessa numerazione, le osservazioni della Deliberazione della Giunta provinciale.

1 - INQUADRAMENTO AMMINISTRATIVO E CONTENUTI DELLA VARIANTE

Circa l'osservazione relativa al rapporto fra l'elaborato B e l'elaborato E della Variante, si precisa che l'allegato E contiene uno stralcio delle norme tecniche oggetto di variante, con l'evidenziazione in grassetto di alcune integrazioni interessanti il punto 23.2 a) e b), proposte a seguito delle indicazioni della Commissione consiliare, preliminarmente all'adozione della Variante. Si e' predisposto un allegato per rendere esplicite le modifiche in sede di discussione in Consiglio comunale. Il Consiglio ha ratificato il testo nella versione proposta nell'allegato E. In sede di controdeduzione viene prodotto il testo coordinato delle Norme ("Elaborato B Controdedotto").

2 - CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED INTERVENTI AMMESSI

2 a - Circa i contenuti dell'elaborato D "Censimento degli edifici di interesse storico testimoniale " si specifica che il PRG vigente nel Comune di Ravarino contiene gia' il censimento degli edifici di interesse storico - testimoniale richiesto dall'art.40 della L.R.47/78 modificata ed integrata.

La modifica della normativa sul recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone E al fine di utilizzare le nuove opportunita' offerte dalla L.R.6/95 costituisce l'oggetto principale della Variante al PRG.

La Variante non contiene una verifica del censimento dei beni culturali (gia' esistente), ma interviene a modificare i criteri e le modalita' di recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone agricole.

La predisposizione di una Scheda degli edifici classificati come beni culturali ha la finalita' di fornire all'ufficio tecnico ed alla Commissione edilizia maggiori supporti conoscitivi nella valutazione dei progetti di intervento, ma e' stata predisposta per quegli edifici o gruppi di edifici gia' vincolati dal vigente PRG.

Come e' chiarito nell'allegato D (cfr. il paragrafo "Annotazioni finali") la Schedatura prende come riferimento il censimento svolto nel 1981 "procedendo a verificarne l'attualita', i mutamenti intervenuti e le trasformazioni, allargando l'indagine alle indicazioni desumibili dallo studio ... svolto dal maestro B.Lodi".

La Variante propone il superamento di quella parte della attuale normativa che non consente alcun recupero a fini extragricoli per gli edifici che, in base al censimento effettuato nel 1981, risultavano ancora collegati con l'attivita' agricola. E' comprensibile come tale dispositivo avesse finito per bloccare di fatto le possibilita' di recupero di quegli edifici divenuti nel tempo non piu' funzionali all'attivita' agricola.

A partire dalle nuove possibilita' offerte al recupero dalla L.R.6/95, che e' intervenuta a modificare l'art.40 della L.R.47/78, si e' affrontato in modo articolato il tema del recupero degli edifici esistenti per attivita' extragricole compatibili con la tipologia degli edifici, con il carattere di bene culturale riconoscibile in alcuni di essi, con la tutela dell'ambiente.

Il fattore maggiormente innovativo infatti introdotto nell'art.40 dalla L.R.6/95 e' indubbiamente quello di avere posto in risalto la necessita' di definire in modo attento le *modalita' di intervento sull'edilizia sparsa, ammettendo, in modo esplicito, all'interno delle Zone agricole, anche destinazioni d'uso non connesse con l'esercizio di attivita' agricole, purché* compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici e con il contesto ambientale.

La variante ai fini di tutelare con maggiore efficacia la qualita' paesaggistica del territorio agricolo, specifica inoltre, in modo analitico, i criteri di intervento sia per gli edifici censiti come beni culturali, sia per quelli privi di interesse, sia per la nuova edificazione connessa alle attivita' agricole.

La V/PRG partiva dunque, *rispetto al riconoscimento dei beni culturali*, dagli elaborati del PRG vigente, supportati da un censimento sistematico del patrimonio edilizio effettuato dal Comune nel 1981.

La Provincia ha riscontrato delle differenze fra gli edifici vincolati dal PRG vigente e quelli riproposti nella Variante e richiede una verifica relativa ad 11 edifici.

Il Comune ha effettuato tale verifica e ritiene che alcuni degli edifici segnalati siano da riconfermare come beni culturali e storico - testimoniali, integrando l'elaborato "D".

Nello specifico gli edifici da riconfermare sono i seguenti:

- via Viazzola, (scheda 70, elab."D")
- via Rugginenta presso Cavo Dogaro di Levante, (scheda 69, elab."D")
- via Vaccara, (scheda 65, elab."D")
- Fondo Farina o "La Ragazza", via Giliberti (a ds. di Casino Benucci), (scheda 78, elab."D")
- via Argini (a sin. di Casino Benucci), (scheda 79, elab."D")
- via Argini, c/o Madonna della Neve, (scheda 80, elab."D")
- Fondo Nora, via Sammartini, (scheda 82, elab."D")

Gli edifici che invece si ritiene di non riconfermare sono i seguenti:

- via Rugginenta: profondamente trasformato e privo di elementi storico testimoniali significativi
- via Canaletto sul canal Torbido: caduto in rovina e demolito
- via Argini c/o La Passerina: caduto in rovina e demolito
- via Giliberti: caduto in rovina.

La Provincia richiede inoltre, in modo molto puntuale, delle ulteriori verifiche relativamente a 27 edifici, individuati nello studio del m.ro Bruno Lodi e non vincolati nel PRG vigente. In questo modo si viene in qualche modo a modificare il senso della Variante, così come era stata concepita dal Comune.

Il Comune, in adempimento a quanto richiesto, ha effettuato la verifica sugli edifici indicati. Per una migliore comprensione delle risultanze di tale verifica si ritiene utile riportare alcune considerazioni sulla metodologia seguita.

L'attribuzione agli edifici ed insediamenti del carattere di bene culturale parte dal riconoscimento dell'origine storica, basata sul confronto con il catasto di impianto (e altra cartografia storica ove disponibile) e sull'analisi delle caratteristiche costruttive dell'organismo edilizio. Per ogni edificio si e' proceduto quindi ad un esame degli elementi tipologici e del contesto d'insieme, quindi ad una valutazione specifica delle singole parti dell'organismo edilizio ai fini di valutarne la significativita' ed il valore architettonico - artistico.

La valutazione e' frutto quindi di un approccio complesso in cui entrano in gioco non solo la probabile datazione ma anche la permanenza di elementi tipologici e formali propri dell'edilizia rurale della pianura modenese, tuttora riconoscibili.

Anche il contesto in cui l'edificio e' inserito (in particolare la scansione degli spazi che si determina nel rapporto con gli altri corpi edilizi, tipicamente fra abitazione rurale e fabbricati di servizio), e' fattore che concorre alla valutazione.

Per il riconoscimento degli elementi tipici dell'edilizia rurale della pianura modenese e' possibile fare riferimento al volume edito dal Comune di Campogalliano, che li riporta in modo sistematico.

(cfr. "Le case sparse. Ricerca storica e censimento degli edifici in zona rurale a Campogalliano" Comune di Campogalliano, Centro culturale, 1991)

In generale gli edifici segnalati dalla Provincia appartengono a quella categoria di costruzioni il cui valore e' piu' legato al contesto ed all'organizzazione degli spazi, che non al loro valore intrinseco.

Si tratta cioe' di edifici per i quali appare generalmente appropriata la categoria di intervento di tipo A3)1.

Tuttavia, nella attuale logica di amplificazione dei meccanismi di tutela ed incentivazione del recupero dell'esistente,, si e' ritenuto che la gran parte degli edifici segnalati possa essere oggetto di tutela.

Si sottolinea pero' che e' la stessa normativa proposta nella variante che incentiva la scelta del recupero, poiche' solo il recupero dell'edilizia esistente puo' consentirne la trasformazione per attivita' extragricole.

I criteri e indirizzi da adottarsi nell'intervento di recupero (art.19.27) consentono poi di controllare la qualita' delle proposte progettuali.

Di seguito si riporta l'elenco degli edifici che si propone di vincolare, modificando in tal senso l'elaborato "D":

- Edifici:

- n. 5/6, (scheda 62, elab."D")
- n. 7, (scheda 61, elab."D")
- n.43, (scheda 75, elab."D")
- n.44, (scheda 71, elab."D")
- n.48, (scheda 67, elab."D")
- n. 53, (scheda 68, elab."D")
- n. 55, (scheda 66, elab."D")
- n. 59, (scheda 60, elab."D")
- n. 65, (scheda 64, elab."D")
- n. 78, (scheda 63, elab."D")
- n. 88, (scheda 72, elab."D")
- n.109, (scheda 73, elab."D")
- n. 116, (scheda 81, elab."D")
- n. 124, (scheda 76, elab."D")
- n. 131, (scheda 77, elab."D")
- n.134, (scheda 78, elab."D")

Gli edifici che invece si ritiene non siano da considerarsi fra i beni culturali o storico - testimoniali sono i seguenti:

- Edificio n. 9: caduto in rovina;
- Edificio n.12: trasformato e decontestualizzato;
- Edifici n.16, 52, 60 e 63: decontestualizzati, parzialmente trasformati e privi di elementi storico - testimoniali significativi;
- Edificio n.86: demolito;

- Edificio n.123: non piu' esistente;
- Edifici n.125, 128, 129: parzialmente trasformati e privi di elementi storico - testimoniali significativi.

A seguito di quanto suindicato sono stati modificati gli elaborati C1, C2 e D.

2.b Per gli edifici che non rivestono carattere di bene culturale il PRG, pur favorendone il recupero attraverso l'indicazione di una gamma di usi compatibili, ne consente anche la demolizione e cio' non sembra in contrasto con alcuna disposizione di legge. Il recupero del patrimonio edilizio e', come recita il parere provinciale, *un obiettivo ed una opportunita' offerta dalla legislazione regionale alle determinazioni comunali e, nel caso specifico, e' la stessa normativa a favorire, ove ne esistano le condizioni, l'intervento di recupero.*

La demolizione e la ricostruzione (= nuova costruzione) per usi non agricoli non e' consentita dalle norme di PRG.

Si specifica inoltre che l'intervento di demolizione viene assoggettato al parere della Commissione edilizia.

In merito al riferimento all'edificio n.110 dello studio del maestro Lodi, va rilevato come nel territorio agricolo esistano numerosi edifici di servizio all'attivita' agricola, spesso di dimensioni ragguardevoli, divenuti non piu' funzionali e che quindi sono stati da tempo abbandonati. Il loro recupero, ancorche' possibile, e' certamente complesso ed oneroso; per questa ragione si arriva a volte ad un livello di degrado e fatiscenza che rende non giustificata l'apposizione del vincolo di tutela o, viceversa, rende la tutela (qualora anche vi sia) di fatto inefficace.

2.c Una valutazione della potenzialita' insediativa teorica conseguente alle possibilita' di recupero residenziale degli edifici extraurbani e' problema complesso alla cui determinazione concorrono molteplici fattori quali le dinamiche proprie delle attivita' agricole, le dinamiche insediative piu' generali, le dinamiche dell'attivita' edilizia, oltre alle specifiche valutazioni sulla ubicazione sul territorio dei singoli edifici. La sede piu' appropriata per tali valutazioni appare quella della Variante generale per la quale il Comune ha gia' avviato gli studi.

In questa sede si ritiene tutttavia utile fornire alcune considerazioni.

Il censimento '91 ci restituisce una situazione che vede oltre l'80% delle abitazioni in condizione sparsa tuttora occupate (di queste oltre il 70% non evidenziano carenze funzionali). Del resto il ridottissimo numero di abitazioni costruite in zona agricola nel decennio 81/91 (8, corrispondenti al 3% del totale delle abitazioni presenti in zona agricola) conferma la propensione all'utilizzo del patrimonio edilizio esistente, il quale per altro per circa il 76% e' stato costruito prima del 1945.

Il PRG del 1982 nel dimensionare il fabbisogno abitativo considerava gia' l'elevato utilizzo del patrimonio abitativo sparso e lo riconfermava (nel dimensionamento del PRG si considera oltre il 60% delle abitazioni come idoneo o recuperabile).

Il problema vero allora appare quello della valutazione circa le effettive possibilita' di recupero dei fabbricati ad uso servizi rurali, nei quali le trasformazioni dell'attivita' agricola spesso hanno comportato l'inesco di processi di defunzionalizzazione e abbandono. Per questi edifici appare ragionevole pensare ad un recupero prevalente ad uso servizi connessi alla residenza e, solo in casi limitati, a residenza (cio' anche per il maggior costo che l'intervento comporta).

Circa la questione del doppio parametro (numero alloggi/ superficie massima recuperabile) si riconferma il testo della Variante e si precisa che tale doppio parametro e' derivato da una valutazione sulle tipologie e sulla consistenza del patrimonio edilizio effettuata sulla base della schedatura degli edifici oggetto di tutela.

2.d Si precisa che, oltre ai punti 7, 9 e 13, esiste anche il punto 3 dell'art.19, dove viene esplicitamente chiarito che la costruzione di nuove abitazioni agricole e' limitata ai soggetti

aventi i requisiti riportati nel medesimo punto. E' richiesta una superficie minima di intervento di 30.000 mq (punto 13), che determina anche la Su massima realizzabile.

Circa le potenzialita' edificatorie per le nuove abitazioni agricole la Variante si limita a riproporre il testo del vigente PRG, rimandando alla sede piu' appropriata, quella della Variante generale, una valutazione piu' complessiva sui parametri di intervento nelle zone agricole.

Circa il fatto che si possa, in talune condizioni, realizzare 470mq di abitazione rurale rispetto ai 450 consentiti in caso di recupero, occorre precisare che il limite dei 450 mq riguarda il recupero degli edifici censiti come beni culturali; per gli altri edifici esistenti il recupero ad uso abitazione rurale offre maggiori opportunita' (si veda quanto previsto all'art.19.13).

Rispetto al suggerimento di aumentare da 30.000mq a 60.000 mq la Superficie minima di intervento per le nuove abitazioni agricole, si ritiene piu' appropriato rimandare queste valutazioni alla variante generale, sulla base di una analisi sulle caratteristiche strutturali delle aziende agricole.

3 - Rispetto al Piano di sviluppo aziendale - art.19 - punti 5 e 6, la variante si limita a modificare i riferimenti di legge. Si riconferma il testo normativo, rimandando gli approfondimenti alla futura Variante generale, anche in considerazione dello scarso utilizzo dello strumento nel territorio di Ravarino; negli ultimi cinque anni infatti non e' stato presentato nessun Piano di Sviluppo Aziendale.

4 - Altri aspetti normativi

- Circa le distanze previste per gli interventi di tipo b.2, d) ed e) si accoglie l'osservazione che fa riferimento al parere USL. Si modificano di conseguenza i punti 14 e 16 dell'art.19. Circa il problema delle bonifiche ambientali si accoglie integrando il punto 27.

- L'intervento di tipo b2 non comprende allevamenti aziendali di suini che sono classificati interventi di tipo b1).

- Si accoglie l'osservazione relativa alle zone agricole di rispetto dei cimiteri in quanto trattasi di errore materiale: l'intervento consentito e' quello di tipo p8.2.

- Si accetta l'osservazione rendendo esplicito nel testo normativo che il macero non puo' essere distrutto e prevedendo una fascia di rispetto inedificabile, destinata a sistemazione naturalistica, di ampiezza pari a 20 m. Rispetto alle siepi e filari arborei caratterizzanti il paesaggio agrario, segnalati in cartografia, si propone di modificare il testo normativo vietandone la rimozione e l'abbattimento.

5 - Comparto zootecnico e normativa ambientale

Come indicato dalla Provincia la Variante non modifica le disposizioni relative agli interventi di tipo b.1), c.1), g) ed h). Sara' compito della prossima Variante Generale rivedere complessivamente tutto l'apparato normativo adeguandolo alle nuove disposizioni di legge. E' chiaro comunque che, ove siano intervenute nuove disposizioni di legge, queste prevalgono sulle norme di PRG.

Circa l'intervento c.3), che ricomprende anche gli allevamenti ittici, viene integrata la norma richiamando le disposizioni della L.R.11/93 al punto 15.

Considerato:

- (A) Viene prodotto il testo coordinato delle Norme vigenti
- (B) Si veda quanto illustrato al punto 2.a, 2.b, 2c, 2d, 3, 4.
- (C) Si veda quanto indicato al punto 5.

COMUNE DI RAVARINO
VARIANTE SPECIFICA AL PRG
(Delib. di C.C. n. 63 del 26/10/95)

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Osserv. dell'ing. **Marco Ferrari**, residente a Ravarino via Vivaldi 279, tendente a ridurre la distanza dai confini di proprietà per gli interventi di tipo b.2, fabbricati di servizio, da D2 = 10 mt a D2 = 5 mt per rispondere alle esigenze espresse dalle committenze durante l'esercizio della sua attività professionale.

Si accoglie parzialmente l'osservazione. La riduzione della distanza dai confini di proprietà può essere ridotta a 5m solo nel caso in cui l'edificio non sia adibito anche solo parzialmente a ricovero animali e tenendo conto che si mantiene comunque una distanza di 10m dai confini di zona agricola.

Osserv. del sig. **Bruno Lodi**, membro della Commissione comunale per la tutela dei beni storici e ambientali, tendente all'inserimento nell'elenco dei beni culturali e storico - testimoniali di alcuni edifici ed all'introduzione di norme di maggiore tutela per il quadrilatero di Castel Crescente rispetto, in particolare, alle arature profonde del terreno.

L'osservazione è parzialmente accolta.

Rispetto all'inserimento nell'elenco dei beni culturali e storico - testimoniali di alcuni edifici si indica di seguito la valutazione proposta:

- Edificio n.1: segnalato anche nel parere provinciale; si propone di inserirlo fra i beni culturali ((scheda 63, elab."D"));
- Edificio n.2: segnalato anche nel parere provinciale; si propone di inserirlo fra i beni culturali (scheda 64, elab."D");
- Edificio n.3: segnalato anche nel parere provinciale; si propone di inserirlo fra i beni culturali (scheda 60, elab."D");
- Edificio n.4: segnalato anche nel parere provinciale; in base alle verifiche effettuate si propone di non inserirlo fra i beni culturali per l'assenza di significativi elementi di interesse storico - architettonico intrinseci ed in quanto anche decontestualizzato (e' ormai inserito nel nucleo abitato della Bocchetta.);
- Edificio n.5: in base alle verifiche effettuate si propone di non inserirlo fra i beni culturali in quanto trasformato, privo di significativi elementi di interesse e decontestualizzato (e' inserito ormai in zona urbana);
- Edificio n.6: in base alle verifiche effettuate si propone di inserirlo fra i beni culturali (scheda 74, elab."D");
- Edificio n.7: segnalato anche nel parere provinciale; si propone di inserirlo fra i beni culturali (scheda 75, elab."D");
- Edificio n.8: segnalato anche nel parere provinciale; si propone di inserirlo fra i beni culturali (scheda 77, elab."D");
- Edificio n.9: segnalato anche nel parere provinciale; si propone di inserirlo fra i beni culturali (scheda 78, elab."D");
- Edificio n.10: segnalato anche nel parere provinciale; si propone di inserirlo fra i beni culturali (scheda 72, elab."D");
- Edificio n.11: risulta già inserito fra i beni culturali. Si veda l'elaborato D, scheda n.50.

Relativamente al problema di tutelare dalle arature profonde il Quadrilatero di Castel Crescente, si controdeduce che l'area di Castel Crescente e' zonizzata, nel vigente PRG, come "A3,Zona agricola di rispetto dei beni ambientali", art.19.10.

Poiche' l'area risulta oggi segnalata dal PTPR come zona di interesse archeologico, si propone di integrare la norma recependo i disposti dell'art.21 del PTPR.