



**Comune di Ravarino**  
**Provincia di Modena**  
**Area Tecnica Edilizia - Urbanistica**  
Via Roma 173 – 41017 Ravarino  
tel 059.800821 fax 059.800848  
e-mail: [urbanistica@comune.ravarino.mo.it](mailto:urbanistica@comune.ravarino.mo.it)

## ALLEGATO "A" ALLA DELIBERAZIONE C.C. N. DEL

### **RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONI**

**OGGETTO:** Variante specifica al P.R.G. ai sensi del combinato disposto dell'art.15 della L.R. 47/1978 e dell'art. 41 della L.R. 20/2000 - Recepimento accordo con i privati ai sensi dell'art.11 L. 241/90 – Controdeduzioni ed approvazione.

Richiamati:

- l'**adozione** della variante al P.R.G. con Del. CC **52** del **18.12.2019**;
- il **deposito** degli atti dal **09.01.2019** al **08.02.2019**
- le **pubblicazioni** dell'avviso di deposito presso:
  - l'albo pretorio telematico dal **09.01.2019** per trenta giorni consecutivi;
  - il Bollettino Ufficiale Regionale della Regione Emilia Romagna in data **09.01.2019** (BURERT n. **8 parte seconda**);

Visti i **pareri** acquisiti durante il deposito:

- **Modena** – Servizio Pianificazione Urbanistica e Cartografica, pervenuto in data **10.01.2019**, prot. n. **291**
- **Consorzio della Bonifica Burana**, pervenuto in data **21.01.2019**, prot. n. **775**
- **SORGEAQUA**, Servizio Idrico Integrato, pervenuto in data **26.02.2019**, prot. n. **2152**;
- **Reti Gas**, pervenuta in data **23.03.2019**, prot. n. **3214**;
- **Agenzia Regionale Prevenzione Ambientale (ARPA)**, pervenuto in data **20.03.2019**, prot. n. **3065**;
- **Azienda Unità Sanitaria Locale (AUSL)**, pervenuto in data **27.03.2019**, prot. n. **3365**;
- **Provincia di Modena** –, espresso con Atto del **08/04/2019**, n. **50**, pervenuto in data **08/04/2019**, prot. **3879**;

Vista le seguenti **osservazioni** pervenute:

- 1) geom. Andrea Zironi, in nome e per conto della sig.ra Rebecchi Michela, pervenuta in data 27.02.2019, prot. n. 2225;
- 2) Sig.ra Montanari Giulia, pervenuta in data 04.03.2019, assunta al prot. n.2407;
- 3) Immobiliare DUE P srl, pervenuta in data 08.03.2019, assunta al prot. n. 2589;
- 4) Sig.ra Giulia Montanari, pervenuta in data 09/09/2019, assunta al prot. n. 10291;

si propongono le seguenti controdeduzioni:

#### **NOTA:**

**nelle successive schede si riporta in breve la sintesi dell'oggetto della richiesta delle Osservazioni e dei Pareri al solo scopo operativo, per i contenuti completi si rimanda ai documenti presentati e protocollati.**

<b>Osservazione 1</b>			
<b>Cod.</b>	<b>Data</b>	<b>Prot.</b>	<b>Provenienza</b>
1	27.02.2019	2225	<b>Geom. Andrea Zironi per Rebecchi Michela</b>

**Sintesi osservazione:**

1. L'osservazione è riferita alla modifica M.V.4 Lotto Via Roma angolo P.zza della Libertà, relativa alla proposta di sottoporre ad esproprio una porzione di lotto con sovrastante edificio ridotto a rudere, individuando una Zona territoriale omogenea F e G (Zone destinate ad attrezzature e servizi pubblici art.20 delle N.T.A.) al fine di consentire una riqualificazione della Piazza, attraverso la razionalizzazione dei parcheggi delle aree circostanti, al fine di consentire la pedonalizzazione della piazza e la valorizzazione di uno dei principali nuclei del centro storico, così come previsto nel progetto n.2 del Piano Organico.

L'osservante chiede:

1. di ridurre o evitare la trasformazione della parte retrostante del lotto in Zona Territoriale F e G;
2. consentire la demolizione dell'immobile ridotto a rudere, con possibilità di recupero della superficie e del volume in ampliamento al fabbricato antistante;
3. consentire l'applicazione di termo cappotto esterno nell'edificio antistante assoggettato a categoria di intervento A3.1.

**CONTRODEDUZIONI: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

**Si ritengono non accoglibili le osservazioni di cui ai punti 1 e 2 in quanto tale modifica (denominata M.V.4), in accoglimento alla Riserve della Provincia, in fase di controdeduzione è stata archiviata. La Variante al PRG in fase di approvazione è elaborata ai sensi dell'art.15 della L.R.47/78 e consente di apportare varianti al PRG solamente quando queste "non riguardano zone sottoposte ai sensi dell'art.33 della presente legge".**

**Si ritiene accoglibile l'osservazione di cui al punto n.3, modificando l'art. 15, punto 8.7, delle n.t.a. inserendo la possibilità dell'isolamento esterno esclusivamente per gli edifici assoggettati a ristrutturazione edilizia A3.1, mantenendo eventuali elementi decorativi esistenti.**

<b>Osservazione 2</b>			
<b>Cod.</b>	<b>Data</b>	<b>Prot.</b>	<b>Provenienza</b>
2	04.03.2019	2407	<b>Montanari Giulia</b>

**Sintesi osservazione:**

- L'osservazione è riferita alla modifica M.V.5 Abitazione Rurale presso Villa del Cardinal Vaccari, relativa alla rimozione del vincolo dello strumento urbanistico, ai sensi del comma 3 dell'art. 6 della legge regionale n.16/2012.

L'osservante chiede:

- 1- La possibilità di sottoporre l'intervento a strumento attuativo avente la natura di Piano Particolareggiato contenente gli elementi negoziali della legislazione regionale;

## **CONTRODEDUZIONI: NON ACCOGLIBILE**

Si ritiene l'osservazione non pertinente in quanto esula dai temi trattati dalla presente variante.

<b>Osservazione 3</b>			
<b>Cod.</b>	<b>Data</b>	<b>Prot.</b>	<b>Provenienza</b>
3	08.03.2019	2589	<b>Immobiliare DUE P srl</b>

### **Sintesi osservazione:**

- L'osservazione è riferita alla modifica M.V.3, relativa alla rimozione del vincolo e conseguente modifica della categoria di intervento in un lotto esistente classificato "Zona territoriale omogenea A – Vincolo A3.1, il cui fabbricato è stato demolito su ordinanza del Sindaco a seguito degli eventi sismici del 2012;

### **L'osservante chiede:**

- 1- La rettifica dell'area graficamente individuata come A3 comprendendo la reale proprietà, così come anche, tra l'altro individuata nel progetto;
- 2- La modifica dell'altezza consentita, da ml. 7.27 ad un massimo del 10% al fine di proporre stilisticamente una pendenza della copertura;
- 3- La modifica della Superficie da mq. 568,30 a mq. 718,34 + mq. 59,46 di Sa (giustificata dall'incorporazione di tutta l'area in A3).

## **CONTRODEDUZIONI: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

Si ritengono accoglibili le osservazioni di cui ai punti 1 e 2 provvedendo alla modifica grafica del lotto interessato all'intervento inglobando la intera proprietà e modificando il parametro dell'altezza di cui all'art. 15, punto 7, da ml. 7.27 a ml. 8,00.

Si ritiene parzialmente anche l'osservazione di cui al punto n.3, sostituendo la dicitura 568.30 mq al parametro SC dello stesso art. 15 punto 7, la seguente dicitura: Il calcolo della Superficie utile complessiva è determinata dalla superficie riferita ai fabbricati oggetto di demolizione oltre quelli esistenti presenti sull'intero lotto.

<b>Osservazione 4 (Fuori Termine)</b>			
<b>Cod.</b>	<b>Data</b>	<b>Prot.</b>	<b>Provenienza</b>
4	09.09.2019	10291	<b>Giulia Montanari</b>

### **Sintesi osservazione:**

avendo appreso dell'intenzione della Amministrazione di sottoporre al Consiglio Comunale la delibera di approvazione della variante eliminando dalla stessa variante la previsione di rimozione del vincolo di tutela sul fabbricato di servizio alla "villa Vaccara" a suo tempo richiesta e motivata dettagliatamente, Le sottopongo le seguenti valutazioni :

- 1) La decisione richiamata sarebbe assunta in ottemperanza alla osservazione resa dalla provincia di Modena sulla variante, secondo quanto previsto dall' art.15 della l.r. 47/78. E' il caso di sottolineare come lo stesso articolo definisca molto bene il ruolo ed i poteri della Provincia. E' evidente che alla provincia spetta il compito di formulare solo un parere, attraverso il meccanismo delle osservazioni, al quale il Comune può non adeguarsi nel caso disponga di motivazioni puntuali e circostanziate.

E' altrettanto evidente che l'interpretazione contraria, quella cioè secondo cui il Comune potrebbe solo adeguarsi al parere della provincia, snaturerebbe del tutto uno degli obiettivi della legge 47/78 che proprio con l'art. 15 ha inteso introdurre uno spazio per la responsabilizzazione dei Comuni in campo urbanistico affidando loro uno spazio, pur ridotto, di autonomia.

Con questa interpretazione restrittiva le varianti minori le approverebbe, di fatto, ancora la Provincia. Quanto alle motivazioni puntuali e circostanziate sono convinta di averne fornite in modo adeguato, al punto che sono state recepite dal Comune stesso nell'atto di adozione e, mi risulta, non sono state contestate nell'osservazione della provincia.

- 2) La rimozione del vincolo oggetto della variante non è una iniziativa autonoma del Comune ma la risposta ad una specifica istanza prevista dalla l.r. 16/2012 .

La proprietà , come già ricordato nella proposta di variante, ha depositato nel luglio del 2016 perizia asseverata proprio ai sensi dell'art. 6, 3° comma della l.r. n. 16 del 2012 per la rimozione del vincolo stesso, a firma dell'ing. Marco Lanzotti, di cui si riporta di seguito il frontespizio.

Il Comune avrebbe dovuto esaminare e , in assenza di contrarie motivazioni, provvedere alla rimozione del vincolo, di competenza comunale, nei tre anni intercorsi dalla presentazione della richiesta.

Credo tuttavia che il Comune abbia scelto la via più corretta, procedendo alla rimozione del vincolo ormai ingiustificato, attraverso variante al Piano Regolatore Generale e non con un provvedimento ad hoc.

E' però indispensabile che questa maggior prudenza e correttezza non si trasformi in una beffa per la proprietà solo per una interpretazione procedurale del tutto arbitraria e contraddittoria da parte della Provincia

- 3) Nella osservazione regolarmente presentata alla variante adottata, la proprietà ha proposto di sottoporre l'intera area ad uno strumento urbanistico attuativo che sia il più vicino possibile al nuovo Accordo Operativo previsto dalla l.r. 24/17.

Ciò consentirebbe di aprire un confronto progettuale sui contenuti funzionali e sulla modalità di perseguimento di obiettivi di interesse pubblico attraverso la collaborazione con la proprietà privata, senza pregiudicare in alcun modo i poteri e le competenze dell'Amministrazione Comunale.

L'osservante chiede:

- 1- Al Comune di non adeguarsi al parere della Provincia sull'area in oggetto;
- 2- La rimozione del vincolo, di competenza comunale, come risposta ad una specifica istanza prevista dalla L.R.16/2012.
- 3- La proprietà ha proposto di sottoporre l'area ad uno strumento urbanistico attuativo.

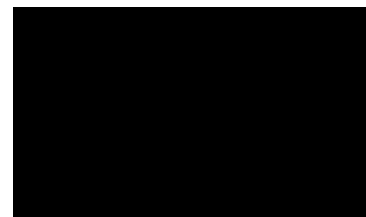
## **CONTRODEDUZIONI: NON ACCOGLIBILE**

1) Si premette che il Comune di Ravarino dovrà provvedere nei prossimi anni alla redazione del piano urbanistico generale (PUG) secondo la nuova legge urbanistica L.R. 24/2017, di cui ha già iniziato il percorso. Nelle more di tale percorso, l'approvazione della presente Variante, benché art.15 della l.r. 47/78 e quindi di competenza comunale, è soggetta a parere della Provincia. Infatti per una più ampia condivisione dei temi della Variante sono stati svolti degli incontri, tra l'Amministrazione Comunale i progettisti e la Provincia, sia in sede di elaborazione della stessa prima dell'adozione (Ottobre 2018) sia in fase di controdeduzione (Giugno 2019).

La Provincia ha segnalato negli incontri e nel parere espresso delle problematiche sulle varianti riguardanti i vincoli storici. In fase di controdeduzione i progettisti, in accordo con gli uffici, hanno suggerito di accogliere i rilievi della Provincia relativi al tema dei vincoli (Tipologia 2 Modifiche Vincoli) rinviando una loro revisione organica alla prossima fase di PUG.

2) La rimozione del vincolo oggetto della variante non può essere la risposta ad una specifica istanza prevista dalla l.r. 16/2012, in quanto come specificato nella scheda Aedes, si tratta di un edificio in pessimo stato di conservazione ma per il quale non è possibile risalire al nesso di causalità fra gli eventi sismici verificatisi nel 2012 e l'effettivo stato preesistente degli stessi.

3) Come già controdedotto anche all'osservazione del 4/3/2019 con prot. 2407 sempre della Sig. Montanari Giulia, si ritiene l'osservazione non pertinente in quanto esula dai temi trattati dalla presente variante. Si rimanda la possibilità di un eventuale fase di confronto con l'Amministrazione Comunale allo strumento dell'Accordo Operativo previsto con la nuova legge urbanistica.



Arch. Carlo Santacroce