



Città di Maranello



**POC**

**Piano  
Operativo  
Comunale**

## **VARIANTE**

ADOZIONE: Del. C.C. n. 78 del 27/11/2018

Del. C.C. n. 14 del 19/03/2019

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. del

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

**GENNAIO 2020**

**ELENCO OSSERVAZIONI:**

1 Legambiente

TOTALE: 1 osservazioni

<b>OSSERVAZIONE N. 1</b>	
Prot.	2842
Data	11/02/2019
PRESENTATA DA	LEGAMBIENTE
RICHIESTE COLLEGATE	
<b>OSSERVAZIONE</b>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	
Considerato il livello di cementificazione del distretto e del territorio comunale, riteniamo indispensabile che si preveda il "saldo zero" del consumo di suolo rispetto a quanto attualmente edificato. Riteniamo, per questo, l'aumento di 4.923 mq. di capacità edificatoria residenziale (per oltre 25.000 mq. di superficie interessata) non necessario per la realtà del Comune.	Con la presente variante abbiamo un consumo di suolo a saldo negativo, in quanto non viene aumentata la superficie edificabile del comparto ma, al contrario, viene invece ridotta a 8.205,00 mq (complessiva anche della parte sul territorio di Fiorano Modenese) a fronte una superficie attuale di 19.411,00 mq e soprattutto sostituita l'attività produttiva con funzioni residenziali che ben meglio si integrano con le peculiarità della zona.
Pur trattandosi di una riconversione di un'area già costruita, riteniamo che non basti un'rotatoria o prevedere un'area verde per progettare dal punto di vista urbanistico una frazione. Occorrerebbero progetti e definizioni a monte che oggettivamente non riscontriamo.	All'intervento di trasformazione dell'area vengono attribuite caratteristiche di rilevante qualità architettonica, di efficienza energetica delle abitazioni, e soprattutto il verde torna ad essere l'elemento preponderante che permetta di integrare le nuove residenze con il paesaggio circostante e con il Torrente Fossa.
Rileviamo la mancanza di un piano di aggiornamento delle infrastrutture e dei servizi: della viabilità dei trasporti, della tutela del territorio	La volontà dell'Amministrazione è stata quella di operare una trasformazione territoriale tale da eliminare le strutture produttive esistenti che attualmente deturpano il paesaggio, scongiurando, con l'intervento di rigenerazione, la possibilità che possano essere riutilizzate per le funzioni logistiche cui sono ora destinate, riconsegnando alla collettività un'area nella quale elementi edilizi puntuali riescano a sposare le qualità intrinseche che già la zona di per sé possiede.  Il Piano è l'attuazione delle azioni strategiche del Piano Strutturale Comunale per la località di Torre Oche che si aggiunge a quanto già approvato con il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa Pubblica denominato "Torre Oche" che prevede una serie di interventi di riqualificazione delle dotazioni territoriali della località.
Riteniamo necessario imporre prescrizioni finalizzate a limitare l'impatto ambientale, prescrivendo ad esempio che tutti gli edifici	Già nella fase di accordo art. 18 per la redazione del Piano, in attuazione delle prescrizioni di sostenibilità del PSC, sono state

<p>dovranno essere energeticamente autosufficiente, ampliando inoltre le quote destinate a verde e a superficie permeabile rispetto a quanto previsto nella variante adottata</p>	<p>definite le seguenti prescrizioni che hanno trovato concreta applicazione della proposta di Piano formulata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tempi certi per la bonifica dell'area (fine lavori bonifica suoli entro Giugno 2021), attualmente in corso;</li> <li>- massimo contenimento della superficie impermeabile, con obbligo di mantenere permeabile almeno il 50% della Superficie del lotto;</li> <li>- Sviluppare una progettazione edilizia del comparto in cui sia possibile produrre un Attestato di Certificazione Energetica di Edifici ad energia quasi 0 (NZEB) per il 60% degli edifici previsti e classe ad alta prestazione energetica per i restanti;</li> <li>- Sviluppare una progettazione urbanistica ed edilizia di qualità architettonica e paesaggistica, con caratteri stilistici capaci di tutelare e valorizzare gli aspetti ambientali funzionali alla politica di riqualificazione del comparto.</li> </ul>
<p>E' da tempo in atto in processo erosivo del Torrente Fossa che potrebbe arrivare a compromettere la viabilità esistente; gli intercenti effettuati sulla vegetazione hanno probabilmente aggravato e accelerato il processo erosivo. Ricordiamo che il torrente è un corridoio naturale per la fauna selvatica da tutelare e preservare. Pertanto gli interventi di difesa idrogeologica necessari andrebbero pianificati e realizzati con le tecniche costruttive dell'ingegneria naturalistica e gli eventuali interventi sulla vegetazione limitati agli alberi effettivamente pericolosi.</p>	<p>Non pertinente con l'approvazione della presente variante in quanto relativa ad interventi sul Torrente Fossa di competenza di altri enti.</p>