

ALLEGATO 2 alla Delibera di
Consiglio Comunale n. ____ del
22/07/2021



Città di Maranello



POC

**Piano
Operativo
Comunale**

VARIANTE

ADOZIONE: Del. C.C. n. 15 del 23/04/2020

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. del

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

LUGLIO 2021

ELENCO OSSERVAZIONI:

1 Legambiente

TOTALE: 1 osservazioni

OSSERVAZIONE N. 1	
Prot.	11953
Data	29/06/2020
PRESENTATA DA	LEGAMBIENTE
RICHIESTE COLLEGATE	
OSSERVAZIONE	
CONTRODEDUZIONE	
<p>Osservazioni di carattere generale</p> <p>Le trasformazioni della struttura economica e sociale nazionale e internazionale iniziate nel 2008, e la recente crisi produttiva derivata dalla pandemia di Covid-19, hanno avuto le loro ricadute anche in ambito comunale, sia sul piano della riduzione della struttura produttiva esistente che sulla riduzione dei livelli di benessere della popolazione. Per questo non ci riteniamo contrari a priori a forme di accordo tra il Comune e soggetti privati in ambito urbanistico, riteniamo però che per soddisfare la caratteristica di interesse pubblico richiesto dalla legge regionale per tali accordi, sarebbe stata opportuna una più vasta azione preventiva di informazione e coinvolgimento dei cittadini e delle associazioni o dei portatori di interessi rispetto alle aree interessate.</p> <p>Come saprete Legambiente, sia a livello nazionale che regionale/locale, ha avviato da tempo una campagna e iniziative per la contrastare il consumo di suolo e di territorio, specie se vergine, arrestando la dispersione degli insediamenti (sprawl), da qui la necessità che il piano urbanistico sia concordato con i comuni limitrofi interessati (Fiorano Modenese e Formigine) specie per quanto riguarda il transit point.</p> <p>Considerato il livello di cementificazione del distretto e del territorio comunale, riteniamo indispensabile che si preveda un "saldo zero" del consumo di suolo rispetto a quanto attualmente edificato.</p> <p>Riteniamo per questo che i diritti edificatori previsti in via Trebbo non siano compatibili con un polo funzionale della logistica di tipo aziendale (56.240 mq SC) ma debba essere riportato al livello interaziendale, vista la presenza di nuovi insediamenti, anche logistici, a Ubersetto e Formigine sull'asse della via Giardini (Atlas Concorde, Florim, Elios, Saima, Kuhene-Nagel, Piastrella Stock), per inserire il progetto nelle previsioni originarie del PSC in vigore, con viabilità prevista canalizzata verso la via Giardini e la Pedemontana, evitando di intensificare il traffico su via Viazza (Comuni di Fiorano M. e Formigine), via Trebbo (Maranello) e le aree residenziali presenti. L'interesse del Comune di incorporare l'area verde</p>	<p>Come previsto dalla L.R. 20/00 e smi il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio e deve essere predisposto in conformità alle previsioni del PSC.</p> <p>La presente variante di POC pertanto sviluppa ad un livello attuativo le previsioni strategiche generali del PSC, assegnando i diritti edificatori ed individuando le funzioni insediabili secondo i limiti e le condizioni definiti dal Piano Strutturale stesso.</p> <p>L'attuale conformazione dei 2 ambiti oggetto della presente deriva da un accordo di programma tra Comune di Maranello e Provincia di Modena, ai sensi art. 40 LR 20/00, in variante alla pianificazione urbanistica per il quale furono attivate tutte le previste forme di pubblicità e coinvolgimento di cittadini, associazioni e portatori di interessi previsti dalla LR 20/00.</p> <p>Per quanto riguarda l'ambito AR.2j di Gorzano, preme precisare che</p> <ul style="list-style-type: none"> - le opere di bonifica del primo stralcio, funzionali alla cessione dell'area verde al Comune della dimensione minima di 55.307 mq., devono essere completate entro e non oltre il 30/06/2023. La cessione dell'area costituirà un elemento che potrà integrarsi al Parco dello Sport ma al momento non vi è alcun tipo di previsione e sono in corso i lavori di realizzazione che si concluderanno nel 2023. - la Superficie Territoriale dell'ambito, indicata nella scheda di POC, è pari a 148.205 mq., di cui 92.898 mq destinati all'edificazione e 55.307 mq previsti in cessione gratuita in aggiunta agli standard di comparto della parte edificabile dell'ambito - il POC prevede che il comparto debba essere caratterizzato da elevati standard ambientali, fortemente orientato all'architettura sostenibile e al contenimento dei consumi energetici

di Gorzano per il Parco dello Sport - progetto che ha evidentemente nuove difficoltà di realizzazione - in un ambito di un PSC non compatibile sul piano economico e ambientale prevede nuove tempistiche con spostamenti degli interventi nell'area fino al 31-12-2027
L'ampiezza di ST prevista al punto 5 dell'Accordo per l'area edificabile (20.032 mq di SC) non è riportata; sarebbe opportuno prevedere, in conseguenza alla realtà sociale di questi giorni, interventi costruttivi non finalizzati ad una centrifugazione urbanistica ma tipologie alternative di insediamento residenziale

Osservazioni specifiche

- 1) Riteniamo carente il piano di aggiornamento delle infrastrutture: della viabilità, dei trasporti, della tutela del territorio, non prese in esame concretamente. Oltre all'indagine archeologica proponiamo una valutazione di impatto ambientale.
- 2) prevedere una clausola legale di salvaguardia del POC e dell'Accordo, in caso di vendita dei siti da parte del Gruppo Ceramiche Ricchetti.
- 3) Per quanto concerne l'accordo sul transit point osserviamo che:
 - Dovrà essere condiviso preventivamente con i comuni limitrofi ed essere sottoposto a preventiva valutazione di impatto ambientale sovracomunale
 - Dovrà prevedere in ogni caso una interconnessione col trasporto ferroviario delle merci
 - La realizzazione del transit point dovrà essere accompagnata dalla contestuale riduzione delle aree di deposito presso le ceramiche e dalla loro trasformazione in superfici permeabili e a verde.
 - Sono in ogni caso indispensabili prescrizioni finalizzate a limitare la impermeabilizzazione del suolo, a mitigare gli impatti ambientali prevedendo anche

- 1) La variante di POC è corredata dal documento di VALSAT (valutazione ambientale di sostenibilità), con relativi studi di approfondimento, come previsto dalla normativa vigente, ed è stata oggetto di valutazione da parte degli enti preposti;
- 2) L'approvazione della variante di POC che ha recepito i contenuti dell'Accordo determina l'obbligo di rispetto dei contenuti dello stesso nell'attuazione dell'ambito, chiunque sia il proprietario dell'area;
- 3)
 - La presente variante è stata sottoposta alle forme di pubblicità prevista dalla LR 20/00 con informazioni anche a tutti i comuni limitrofi dai quali non è pervenuta alcuna osservazione. In sede di POC gli enti preposti hanno espresso parere sulla valutazione di sostenibilità dell'insediamento. Il Permesso di Costruire convenzionato dovrà valutare la necessità di ulteriori approfondimenti ambientali da parte degli enti preposti.
 - L'attuale strumentazione urbanistica comunale e sovracomunale prevede la realizzazione di un percorso ferroviario in sede propria che interessa l'area industriale di Maranello Nord. Al momento tuttavia tale previsione non ha ancora trovato una modalità di attuazione;
 - Il vigente strumento urbanistico già prevede parametri e limiti sulla impermeabilizzazione delle aree, anche nei contesti industriali del territorio comunale. Il Permesso di Costruire convenzionato dovrà valutare, coerentemente con le prescrizioni del POC, gli interventi di mitigazione degli impatti derivanti dall'attività anche attraverso la realizzazione di cortine di verde.
 - Non è di competenza comunale la limitazione dell'utilizzo di particolari tipi di carburanti sebbene l'amministrazione adotti annualmente specifiche ordinanze per il contenimento

misure e piantumazioni "compensative" e a garantire l'utilizzo esclusivo di mezzi di trasporto a ridotto impatto ambientale (metano, gpl, elettrico)

dell'inquinamento atmosferico, specie nel periodo invernale.