



Provincia di Modena

Area Tecnica
Programmazione urbanistica, Scolastica e Trasporti
Programmazione urbanistica

Telefono 059 209 342 Fax 059 209 284
Viale Martiri della Libertà 34, 41121 MODENA - C.F. e P.I. 01375710363
Centralino 059 209 111 - www.provincia.modena.it - provinciadimodena@cert.provincia.modena.it

Classifica 07-04-05 fasc. 2934/2023

Modena, 03/06/2024

**Oggetto: COMUNE DI MARANELLO - VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO D'INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL COMPARTO "LA SVOLTA".
AI SENSI ART. 4 COMMA 4 LR 24/2017: RISERVE AI SENSI DEGLI ARTT. 34 E 35 DELLA LR 20/2000, PARERE IN MERITO ALLA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO AI SENSI DELL'ART. 5 LR 19/08.**

PREMESSE

Inquadramento amministrativo

L'Amministrazione Comunale è dotata di Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 28/07/2008. Il RUE è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 29/05/2008. Sia il PSC che il RUE sono stati oggetto di successive varianti.

Con nota acquisita agli atti provinciali con prot. 35299 del 06/10/2023 l'Amministrazione Comunale ha provveduto a trasmettere la variante in oggetto, ai sensi dell'Art. 35 della L.R. 20/00, al fine di acquisire il parere di competenza.

Con successiva nota acquisita agli Atti Provinciali al prot. 14375 del 03/06/2024, il Responsabile del Procedimento ha dichiarato altresì che trattasi di "variante non sostanziale", esente da procedura di Valsat.

Pareri e Osservazioni

Parere favorevole con prescrizioni in merito alla riduzione del rischio geologico sismico, assunto agli atti provinciali con prot. n. 1755 del 17/01/2024 che alla presente istruttoria si allega quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1);

Con nota acquisita agli Atti Provinciali al prot. 14115 del 26/04/2024 il Comune di Maranello ha provveduto a trasmettere i seguenti pareri:

- 1) Parere espresso da Arpae, che alla presente istruttoria si allega quale parte integrante e sostanziale (Allegato 2);
- 3) Parere dell'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato (Hera spa)

Con la medesima comunicazione l'Amministrazione Comunale ha provveduto a dichiarare che non sono pervenute osservazioni al Piano in oggetto durante il periodo di deposito.

Sintesi della variante al PP – "La Svolta"

Il Piano Particolareggiato di iniziativa privata "La Svolta", è stato approvato in data 11/03/2008 in attuazione delle previsioni del PRG vigente all'epoca. Il PSC, successivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 29/05/2008, ha confermato le previsioni del PRG individuando il presente PP come comparto "AN.3b – Ambiti costituiti da PUA adottati o pubblicati all'atto dell'adozione del PSC"

L'art. 53 del PSC prevede infatti "Sono individuati graficamente e distinti dalla sigla AN.3 gli ambiti per i nuovi insediamenti coincidenti con PUA adottati o pubblicati in base alla normativa del PRG previgente, il cui iter di approvazione è in corso all'epoca dell'adozione del PSC. Per tali ambiti si conservano la disciplina particolareggiata in vigore all'epoca di adozione del PSC ed i contenuti convenzionali previsti, fino alla scadenza della convenzione."

La variante al piano particolareggiato vigente prevede in particolare un incremento del numero di U.I. (da 2 a 3), nel rispetto della potenzialità edificatoria residua e l'individuazione di un nuovo allineamento prevalente in riferimento al lotto 1.

Viene richiesta inoltre dal soggetto attuatore una proroga di 1 anno ai termini di validità del piano particolareggiato

SI FORMULANO I SEGUENTI PARERI

Osservazioni ai sensi dell'art 35 della L.R. 20/2000

Si rimanda pertanto all'Amministrazione comunale la verifica di coerenza del procedimento in essere con i dettami normativi di cui all'art. 4 della Legge Regionale n° 24/2017.

In relazione alla conformità con i contenuti del PSC e con le prescrizioni del PTCP, si rileva quanto segue:

Si evidenzia che l'ambito di intervento ricade in un'area di ricarica indiretta della falda (settore di ricarica di tipo C) disciplinata dall'art. 12A del vigente PTCP.

Si richiama il rispetto delle misure di cui all'allegato 1.4 al vigente PTCP volte alla riduzione dei potenziali centri di pericolo, sulla base degli interventi effettivamente previsti in progetto.

Si evidenzia che il comparto di intervento ricade in corrispondenza di un crinale minore individuato alla tav. 1.1 del vigente PTCP, di cui all'art. 23c comma 2 lett. C del vigente PTCP. Tale elemento di tutela è stato recepito anche dal vigente PSC ed è disciplinato all'art. 13 delle NTA dello stesso.

All'interno delle NTA della variante viene prevista la possibilità di effettuare "modifiche altimetriche alle quote di progetto" in fase esecutiva, oltre alla possibilità di realizzare volumi interrati o seminterrati da destinare ad autorimesse.

L'art. 23c comma 3 del vigente PTCP indica che "eventuali nuove previsioni vanno localizzate nelle aree in cui l'interferenza visiva con i crinali individuati risulti minore, prevedendo specifiche prescrizioni di mitigazione dell'impatto visivo e paesaggistico", inoltre viene indicato che "vanno evitati sbancamenti del terreno che alterino la percezione visiva delle linee di crinale".

Si richiama il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 23c del vigente PTCP ed all'art. 13 del PSC in merito al crinale minore ricadente in corrispondenza del comparto di intervento; pertanto, risulta necessario stralciare dagli elaborati di piano affermazioni incoerenti con tali indicazioni.

Si rileva che negli elaborati di variante in corrispondenza del lotto 1 (oggetto di variante) vengono rappresentati 9 parcheggi, accessibili tramite viabilità privata. Negli elaborati del piano approvato sono indicati invece in corrispondenza del lotto 1 5 parcheggi inquadrati come P-U1, ma accessibili sempre da viabilità privata e pertanto non inquadrabili come parcheggi pubblici. Negli elaborati del piano approvato e della variante sono presenti alcune incoerenze in merito al reperimento delle dotazioni territoriali: in alcuni di essi è indicato infatti che nel piano approvato tutte le dotazioni territoriali fossero state monetizzate, in altri elaborati viene fatto riferimento invece all'effettiva realizzazione a carico dell'attuatore, nell'ambito del PP, dei parcheggi di urbanizzazione primaria.

Risulta necessario verificare l'effettivo adempimento degli obblighi del soggetto attuatore in merito al reperimento/monetizzazione delle dotazioni territoriali, provvedendo, nel caso, a garantire il rispetto degli standard. A tal proposito occorre definire la natura dei 9 parcheggi previsti in variante sul lotto 1, i quali, per le loro caratteristiche di accessibilità da sola viabilità privata, non paiono potersi inquadrare come parcheggi pubblici di urbanizzazione.

Si rileva che all'interno degli elaborati della variante viene richiesta una "proroga della validità del piano per ulteriori due anni". Sulla base di quanto dichiarato in merito all'inizio di validità del piano e delle proroghe ulteriormente sopravvenute (per ultima quella definita dall'art. 11 decies del Decreto-legge del 29 dicembre 2022 n. 198 - Decreto Milleproroghe) il piano è attualmente valido fino al 11/03/2026. L'art. 4 della L.R. 24/2017 introduce il principio di "immediata attuazione" degli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi il cui iter viene avviato all'interno del periodo transitorio. Il comma 5 del suddetto art. 4 prevede infatti "La convenzione urbanistica deve prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti per l'esecuzione dell'intero strumento, allo scopo di assicurare l'immediato avvio e l'attuazione degli interventi."

Anche alla luce delle proroghe sopraggiunte per normative sovraordinate, si ritiene che la richiesta di proroga dei termini di validità del PUA avanzata dai soggetti attuatori non sia coerente con i principi definiti dalla Regione Emilia-Romagna in merito al "periodo transitorio" ed all'immediata attuabilità degli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi.

Negli elaborati trasmessi non viene richiamato il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 83 del PTCP, in riferimento all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili,

Si richiama il rispetto delle disposizioni normative vigenti in materia di copertura del fabbisogno energetico degli edifici mediante fonti rinnovabili (DGR 1261/2022 e ss.mm.ii.) ed in merito alle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici (D.Lgs 48/2020).

Parere in merito alla riduzione del rischio sismico di cui all'art.5 L.R.19/2008

Si riportano esclusivamente gli esiti del parere geologico sismico, in premessa richiamato ed allegato alla presente istruttoria quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1), alla cui lettura completa si rimanda.

*Le analisi e le considerazioni contenute nella relazione geologica e sismica presentata documentano adeguatamente le caratteristiche geologiche e sismiche del sottosuolo del sito di intervento ed ottemperano a quanto previsto dalla normativa. Di conseguenza la documentazione geologica e sismica allegata alla Variante non sostanziale al Piano Particolareggiato denominato "La Svolta" in Comune di Maranello (MO), è **assentibile**.*

* * *

Per tutto quanto precede e vista la documentazione complessivamente acquisita, in merito alla variante al Piano Particolareggiato denominato "La Svolta", si propone che il Presidente della Provincia faccia proprio quanto sopra riportato:

- sollevando i rilievi urbanistici di cui ai precedenti punti, ai sensi dell'art. 35 L.R. 20/2000;
- richiamando il rispetto delle prescrizioni di natura geologica e sismica formulate ai sensi dell'art. 5 LR n. 19 del 30/10/2008 e ss. mm. e ii.

Il funzionario delegato
DENIS BERTONCELLI

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)