



# 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](http://www.provincia.modena.it) - [provinciadimodena@cert.provincia.modena.it](mailto:provinciadimodena@cert.provincia.modena.it)

Classifica 07-04-05 fasc. 2935/2023

Modena, 05/06/2024

**Oggetto: COMUNE DI MARANELLO - ISTRUTTORIA DEL SERVIZIO PROGRAMMAZIONE URBANISTICA, SCOLASTICA E TRASPORTI VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO "APS.I (P) SIMA NORD".**  
**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 Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 07/04/2009 è stato approvato il Primo Piano Operativo Comunale (POC). Il PUA "APS.i – Sima Nord" discende da tale POC ed è stato approvato con delibera di C.C. n. 60 del 28/07/2011. La Provincia si è espressa in merito a tale piano con Delibera di Giunta Provinciale n. 288 del 26/7/2011.

Con nota acquisita agli atti provinciali con prot. 35295 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. 19134 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**

Con nota acquisita agli Atti Provinciali al prot. 18952 del 31/05/2024 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):

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 PUA "APS.i – Sima Nord"**

Il comparto "Sima Nord", situato a nord del territorio comunale di Maranello, tra via Giunti, via Villoresi e via Trebbo Nord, ricade all'interno dell'Area Produttiva Sovracomunale n. 7 individuata dal vigente PTCP. Il PUA prevede la realizzazione di 6 lotti a destinazione produttivo-artigianale, in alcuni dei quali è ammesso, in coerenza con il POC, l'insediamento di usi complementari. La variante consiste in una redistribuzione tra i lotti degli usi complementari già ammessi dal piano, a parità sia di SC complessiva, sia della SC assegnata ai singoli usi.

**SI FORMULANO I SEGUENTI PARERI**

Protocollo n. 19637 del 05/06/2024 10:05:07

**Si rimanda 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.**

Si evidenzia che nell'istruttoria relativa al PUA "APS-I – Sima Nord" allegata alla Delibera di Giunta Provinciale n. 288 del 26/07/2011 era stato formulato un rilievo nell'ambito della "verifica ambientale", in riferimento ad elementi di indeterminazione presenti nel PUA in merito alle tipologie di attività che effettivamente si insedieranno nel comparto. Si rileva che tuttora, nell'ambito della variante, permangono tali indeterminazioni in merito alle attività che si insedieranno.

Nella suddetta istruttoria sono state fornite inoltre numerose prescrizioni di carattere ambientale, da considerarsi quali "condizioni di sostenibilità" per l'attuazione del PUA, in riferimento in particolare al sistema idrico superficiale e sotterraneo ed all'utilizzo della risorsa idrica. Tali prescrizioni sono state formulate in quanto l'area di intervento ricade in un'area di ricarica indiretta della falda (settore di ricarica di tipo C) disciplinata dall'art. 12A del vigente PTCP, oltre che all'interno del limite delle aree soggette a criticità idraulica di cui all'art. 11 del vigente PTCP.

**Si richiamano integralmente le valutazioni in materia ambientale contenute nell'istruttoria allegata alla DGP n. 288 del 26/07/2011 e si ribadisce la necessità di garantire il rispetto delle prescrizioni ivi contenute in riferimento alla conformità con il vigente PTCP.**

Si evidenzia che l'area di intervento ricade all'interno di un ambito produttivo di rilievo sovracomunale individuato dal vigente PTCP. Tale ambito assume pertanto i caratteri propri delle aree produttive ecologicamente attrezzate (AEA) ai sensi dell'art. 14 della L.R. 20/2000. A tal proposito l'Accordo Territoriale stipulato tra il Comune di Maranello e la Provincia di Modena (approvato dalla Provincia di Modena con DCP n. 101/2008) individua obiettivi ed azioni volte al "miglioramento della qualità ambientale del territorio e la sostenibilità del sistema produttivo".

**Si richiamano i contenuti dell'Accordo Territoriale sopracitato in merito alla qualificazione dell'area produttiva come APEA ed al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità previsti di conseguenza.**

In riferimento ai requisiti di cui sopra l'accordo territoriale prevede, tra gli altri aspetti, la riqualificazione paesaggistica ed ambientale degli ambiti produttivi, il ripristino del patrimonio vegetazionale necessario ad accrescere la biopotenzialità del territorio, la schermatura di aree urbane compromesse dal punto di vista del paesaggio urbano. Si rileva che le NTA del PUA vigente prevedono all'art. 8 la piantumazione di alberature nei lotti privati in misura di 1 esemplare ogni 100 mq di SF, inoltre viene indicato che i lotti che fronteggiano la strada urbana di quartiere dovranno essere provvisti di barriera visiva, costituita dalla piantumazione di alberature autoctone.

L'obbligo in merito alla piantumazione di alberature è stato stralciato dalle NTA della variante proposta al PUA.

**Si ritiene che la modifica proposta alle NTA del PUA, escludendo la necessità di garantire la piantumazione di esemplari arborei nei lotti costituenti il comparto nella misura di 1 esemplare ogni 100 mq di SF, non sia coerente con gli obiettivi delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate e con la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale operata in sede di PUA. Risulta necessario reintegrare tale aspetto nelle NTA e garantirne l'effettiva applicazione nella successiva fase esecutiva.**

Si evidenzia che, anche sulla base delle recenti ortofoto, il comparto risulta in gran parte attuato. La rappresentazione grafica contenuta negli elaborati di variante, tuttavia, anche per i lotti realizzati, coincide con il piano attuativo originariamente presentato.

**Si propone di provvedere ad un aggiornamento degli elaborati di variante, facendo riferimento, per quanto già realizzato, ai titoli che hanno legittimato la realizzazione del piano, in conformità con il PUA vigente.**

Si rileva che la variante proposta, che consiste in una redistribuzione degli usi ammessi dal PP tra i vari lotti, a parità di SC ammessa per i singoli usi, comporta alcune variazioni alla distribuzione dei parcheggi pertinenziali assegnati ai singoli lotti. Si rileva altresì che parte di tali parcheggi, anche su lotti già edificati nell'ambito del PP, viene rappresentata all'interno del sedime dei fabbricati. Non è chiaro a tal proposito se si sia prevista in lotti già edificati oppure se si preveda su lotti di nuova edificazione la realizzazione di interrati/seminterrati o le ulteriori modalità attraverso le quali venga assolto lo standard relativo ai parcheggi pertinenziali di cui all'art. 91 del vigente RUE.

**Risulta necessario, in sede di approvazione del piano, specificare all'interno delle NTA le modalità attraverso le quali verranno assolte le dotazioni di parcheggi pertinenziali previste all'art. 91 del RUE in quanto le rappresentazioni fornite sugli elaborati grafici non risultano pienamente esaustive.**

Si rilevano alcune incoerenze tra gli elaborati, a titolo esemplificativo e non esaustivo, in merito alle altezze massime ammesse per i fabbricati negli elaborati grafici viene fatto riferimento a  $h_{max}=11,5$  m, mentre nelle NTA viene considerata una altezza massima di 15 m, incrementabile a 30 m. In merito a tale aspetto l'art. 40 comma 3 delle norme del RUE disciplina le modalità di attuazione di fabbricati nelle zone APS con altezza superiore a 11,5 m.

**Risulta necessario, in sede di approvazione del PUA, provvedere ad un generale coordinamento degli elaborati, al fine di riportarli a coerenza, garantendo altresì la coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti.**

**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).**

\* \* \*

Per tutto quanto precede e vista la documentazione complessivamente acquisita, in merito alla variante al Piano Particolareggiato denominato “*APS.i (p) SIMA nord*”, 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;

Il funzionario delegato  
DENIS BERTONCELLI

---

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