



Oggetto: **Osservazioni alla variante PSC/2013**

Con la presente, come da oggetto, siamo a fornire le nostre osservazioni alla variante al PSC.

Dal punto di vista del consumo di suolo la variante al PSC prevede un incremento del trend di espansione residenziale e di consumo di suolo del 10% rispetto al piano vigente, che comportava anch'esso un ulteriore aumento del 9% sul piano Originario. Il dimensionamento complessivo del Psc oggetto di approvazione è di 1.812 alloggi rispetto ai 1.561 del piano originario ed ai 1.702 del piano vigente. Dei 1.812 alloggi previsti, ben 1.022 sono in aree di nuova espansione (AN) e 415 alloggi dalla riqualificazione dell'esistente (AR).

Di seguito riportiamo le nostre osservazioni alla variante del PSC:

Variante 6 - Ar2f Cemar

La riqualificazione di una ex area industriale dismessa come la Cemar è di per se importante per la cittadinanza. Quello che risulta particolarmente difficile da capire è per quale motivo si sia ampliato il perimetro dell'area "Cemar" integrando una porzione di suolo agricolo trasformandolo in suolo urbanizzabile nell'ottica di una eventuale futura espansione. L'area oggetto di riqualificazione è di 49.358 mq alla quale vanno aggiunti ulteriori 9.244 mq di suolo agricolo con un aumento di superficie superiore al 18%.

Inoltre, la percentuale degli alloggi previsti in Classe A è del 60%. Considerata la valorizzazione dell'intervento, si sarebbe potuto richiedere il 100% degli alloggi in classe A come vero e proprio quartiere a bassissimo impatto energetico (Tra l'altro il cartello pubblicitario presso la Cemar pubblicizza il quartiere come esclusivo a classe A).

Variante 7 - Ar2f Torre Oche

Rispetto alla riqualificazione del comparto Cemar, in questo caso si tratta di un passaggio da "Riqualificazione Ambientale" del PSC originario ad una "Riqualificazione urbanistica" oggetto della variante attuale. Vorremmo capire per quale motivo era stata prevista originariamente una riqualificazione ambientale con ripristino a territorio rurale, per poi passare ad un vero e proprio progetto edificatorio su una superficie di 12.760 mq dei quali 9.222mq sul territorio di Maranello.

Variante 8 - AN1c Pozza Svincolo Nuova Estense

La variante comporta solo una variazione della destinazione d'uso. Vista la stagnazione del mercato immobiliare, la situazione economica attuale, il tenue incremento demografico e le già previste riqualificazioni Cemar e Piemme, si

ritiene opportuna una valutazione di sospensione di tale urbanizzazione ed ulteriore consumo di suolo, anche a fronte della variante AN.3c (Vedi Variante 10).

Variante 9 - An1d Parco Dello Sport

Il parco dello sport rientra nella pianificazione di riqualificazione degli impianti sportivi oggi siti via Ferrari. Come dichiarato nel PSC, il progetto riveste un ruolo particolarmente importante per la città. Le premesse sulla carta sono di tutto rispetto, ma la nostra maggiore preoccupazione resta il potenziale rischio di urbanizzare una fetta importante del territorio che sovrasta la coop verso sud. La zona limitrofa al vecchio maneggio infatti presenta un complesso di edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, inoltre è già presente un vero e proprio parco costituito da una ricca vegetazione di alberi che necessiterebbero solo di manutenzione. Sarebbe opportuno valutare anche un riposizionamento del nuovo parco dello sport in un'area alternativa oggetto di trasformazione urbanistica (ad esempio presso l'attuale ceramica Sima AR.2d la quale presenta anche una importante superficie di amianto che andrà nel tempo bonificata) limitando l'area definita in questa modifica come area ecologica riqualificata valutando al contempo un ripristino degli edifici di valore storico-architettonico come luoghi di aggregazione socio culturale.

Un progetto come questo dovrebbe seguire in iter partecipativo in quanto l'investimento è sicuramente consistente, ma dovrebbe principalmente valorizzare la natura ad oggi già esistente.

Variante 10 - Trasferimento potenzialità edificatoria da AN.3c a AN.2b

Questa variante è quanto di più sbagliato possa esserci, in quanto anziché riqualificare un'area dismessa e di forte degrado come le "Ex officine Panini" con una potenzialità edificatoria di 13.000 mq si è scelto di spostare la potenzialità edificatoria nella zona dell'ex fornace, abbattendo una porzione di bosco e consumando oltre 20.000 mq di suolo. Di base riteniamo sbagliato spostare 700mq da una zona soggetto a riqualificazione su una zona collinare di notevole impatto ambientale.

Variante 11 - Nuovo ambito a Gorzano – AN.1m

Si tratta di un accordo con una società privata per la realizzazione di un polo scolastico per l'infanzia, con il contributo del 55% da parte della società in cambio della realizzazione di 25 alloggi per una superficie di 2.000mq. Non si rilevano osservazioni.

Variante 12 - APS.i - Ambito produttivo di rilievo sovra comunale degli stabilimenti Ferrari

L'area attualmente evidenziata è totalmente all'interno del territorio di Maranello, di conseguenza l'assegnazione dell'ambito produttivo sovra comunale si rende necessaria nell'ottica di un accordo territoriale tra il comune di Maranello e quello di Fiorano per una futura espansione dell'azienda.

Sarebbe auspicabile conoscere i progetti futuri dell'azienda, in quanto una modifica di questo tipo implicherà sicuramente una espansione dell'azienda sul territorio di Fiorano.

Variante 13 - Ambito produttivo terziario-commerciale di rilievo comunale – “APC.t – Polo motoristico”

Con questa variante si è deciso che la zona della polisportiva diventerà un ambito principalmente terziario con la denominazione di “Polo Motoristico”, in pratica una Maranello Due incentrata sui motori e sul lato sportivo. Fondamentalmente si tratta di una formalizzazione di quanto è già visibile oggi. Resta il fatto che la zona del centro sarà sempre più limitata dal punto di vista del turismo, e da questo punto di vista si dovrebbe fare un grosso sforzo per portarle il turismo anche verso il centro.

Variante 16 - Ridefinizione ambito produttivo APC.i in via Ascari a Maranello

Potremmo denominarla “Abolizione di percorsi ciclo pedonali” in quanto la pista ciclabile prevista tra la pista della Ferrari e via Ascari attraverso un “polmone verde” è stata di fatto abolita. Tra l’altro una ciclabile di questo tipo avrebbe sicuramente agevolato anche il turismo ciclopedonale degli appassionati dei motori, dato che la pista avrebbe costeggiato la pista di Fiorano. Riteniamo le giustificazioni a riguardo di questo punto totalmente insufficienti. La rete di piste ciclabili è ad oggi inadeguata e spesso non mantenuta (ad esempio i percorsi naturalistici), soprattutto per quanto riguarda i collegamenti extraurbani. Una semplice abolizione di un percorso ciclo pedonale dovrebbe aprire ad una riflessione più importante su come sviluppare la rete di tali percorsi. Questa variante ricalca quanto già definito nell’avanzamento del SEAP sul mancato sviluppo dei percorsi ciclo pedonali per carenza fondi. Anche su questi temi è necessario coinvolgere attivamente la cittadinanza.

Variante 17 – Fascia di rispetto per infrastruttura di trasporto pubblico

Per quanto riguarda l’identificazione di una fascia a fianco della pedemontana per l’eventuale realizzazione di una infrastruttura di trasporto pubblico affiancata da una pista ciclabile, osserviamo che una pista ciclabile limitrofa alla pedemontana è potenzialmente dannosa per i forti livelli di inquinamento generati dall’elevato traffico merci e veicolare.

Variante 18 - Revisione dell’ambito legato alle infrastrutture di mobilità - MOB

Il progetto MOB con questa variante subisce un drastico ridimensionamento. E’ positiva la riclassificazione di una porzione di terreno ad agricolo, ma è necessaria una visione chiara di cosa e quando verrà realizzato questo progetto anch’esso inserito nel SEAP. Inoltre ci auguriamo che nell’eventualità che il progetto MOB non avesse nessuno sviluppo, anche la porzione di terreno rimanente dovrebbe essere riclassificata ad agricola e non riconvertita in area industriale.

Nota: Nei documenti pubblicati sul sito manca l’aggiornamento della TAVOLA 1B (Zona Pozza)

Quello che il Psc non considera, sono le centinaia di alloggi sfitti e inutilizzati presenti sul territorio, che non sono ancora stati censiti, nonostante questo venga richiesto da anni, in ultimo la campagna nazionale "salviamo il paesaggio" del 2012. La situazione economica attuale ed il rallentamento della capacità insediativa degli ultimi 2 anni dovrebbero far riflettere su un reale sovradimensionamento del piano stesso. Serve una politica urbanistica che miri al "consumo zero" oltre che alla riqualificazione dell'esistente, poichè non solo il suolo è un bene comune, limitato e non rinnovabile. Infine, la riqualificazione del verde non deve passare per una trasformazione in area attrezzata, ma più semplicemente di un ripristino del verde già presente come vero e proprio "polmone verde" della città.

Distinti Saluti.

MoVimento 5 Stelle Maranello – www.maranello5stelle.it

Cell. 342 1098810 - segnalazioni@maranello5stelle.it