



Associazione  
**Per il ParcoLama**

Carpi, 8/11/2012

## Osservazioni sul Piano Particolareggiato CMB relativo al comparto C6 dell'Oltre-ferrovia.

Il Piano particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione insediativo-ambientale di tipo C, area C6, via Corbolani, presentato da Cmb in data 14/9/2012 e autorizzato dal Consiglio comunale con delibera del 14/12/2006 (Prot. Gen. n° 57.598 - Progr. n.: 247/2006) dà seguito e pratica attuazione ad una compartimentazione che, secondo il disegno del Prg vigente, coinvolge l'area periurbana compresa tra il Pru della zona ferroviaria e il prolungamento ideale di via Canalvecchio.

Se è vero che i Piani regolatori contengono in molti casi il pericolo di sopravvivere a se stessi, trovando attuazione in tempi molto posteriori a quelli in cui sono stati concepiti, la destinazione insediativa di un'area che per quasi un secolo e mezzo la linea ferroviaria ha preservato da urbanizzazioni intensive è la dimostrazione di questo assunto per quanto riguarda Carpi. Di fatto, la sua suddivisione in tre comparti configura una ulteriore espansione della città negli stessi termini e con le stesse modalità di quanto avvenuto con le impennate espansive dei decenni precedenti e, in particolare, con l'ultima successiva al 2002 e che ha portato all'approvazione di una cinquantina di piani particolareggiati.

La filosofia progettuale del Piano Cmb ne è la riprova. Le ottime intenzioni architettoniche ed edilizie elencate nella Relazione di accompagnamento e il rapporto tra edificato, verde pubblico e verde di pertinenza contenuto negli standard prescritti dalle norme di Piano, non eliminano il dato urbanistico di un quartiere come gli altri, anche se di maggior qualità, che va ad alimentare la città periferica, richiamando soluzioni analoghe anche per gli altri due comparti confinanti, C5 e C14. Con il risultato che la via Corbolani potrebbe diventare una strada urbana a tutti gli effetti, delimitata da palazzine o case singole, trasformando la zona periurbana al di là della ferrovia in un quartiere analogo a quelli limitrofi sorti a nord delle vie Tre Ponti (area Peep di Cibeno Pile) e della via Due Ponti.

Per altre parti della città, la tipologia insediativa del Piano Cmb e quella che essa potrebbe indurre nei comparti confinanti potrebbe essere considerata normale e in continuità con le modalità seguite dall'espansione urbana di Carpi: palazzine, villette a schiera e ville singole, con un parco urbano attrezzato a disposizione, servite da pista ciclabile, parcheggi, viabilità di avvicinamento e centro commerciale. Ma esistono fattori oggettivi e soggettivi che non permettono di assimilare a questi precedenti un'area rilevante come l'Oltreferrovia, nella sua parte periurbana.

### FATTORI OGGETTIVI

L'Oltreferrovia di Carpi contiene le chiavi per risolvere antichi problemi di viabilità, a partire dal superamento del collo di bottiglia rappresentato dal passaggio a livello di Cibeno. In questa chiave, il comparto C5, più che a ulteriori edificazioni, si presterebbe per esempio a ospitare un collegamento che dall'area ex Cantina, attraverso una rotatoria interrata in viale Ariosto, arrivi in via Tre Ponti e da qui in via Roosevelt. E' lo stesso snodo che permetterebbe di allacciare la città con la gronda est di via Cavata e con un parcheggio di interscambio ricavabile da un eventuale affaccio verso est della stazione ferroviaria dove collocare anche lo snodo del trasporto pubblico urbano.

### FATTORI SOGGETTIVI

Ai fattori oggettivi che richiamano la funzione strategica per l'intera viabilità a est e per superare la strozzatura del passaggio a livello di via Roosevelt, si aggiungono le nuove aspettative ambientali alle quali ha dato voce l'Associazione del Parco Lama, con la proposta di fare dell'Oltreferrovia un grande corridoio verde di integrazione fra campagna coltivata e campagna naturale, da prolungare fino allo storico corso d'acqua che delimita a est il territorio comunale.

**Associazione PER IL PARCO LAMA, Carpi**

www.parcolama.it - info@parcolama.it - Facebook: <http://bit.ly/parcolama> - Twitter: [Twitter.com/parcolama](https://twitter.com/parcolama)



Associazione  
**Per il ParcoLama**

E' il secondo ragionamento che induce a una progettazione unitaria dei tre comparti, adibendone l'intera parte centrale a campagna, per sospendere le edificazioni ai suoi margini, lasciando alla via Corbolani la sua attuale impronta di vito di attraversamento pedonale o ciclabile.

#### OSSERVAZIONI

Date queste premesse, si presentano le seguenti osservazioni al Piano particolareggiato di Cmb:

**1 – essendo la traduzione insediativa di una compartimentazione anacronistica che rischia di compromettere definitivamente la soluzione di antichi problemi della viabilità cittadina, si fa presente l'opportunità di ripensarlo all'interno di una progettazione unitaria dei comparti C5, C14 e C6;**

**2 – alle stesse conclusioni si arriva in considerazione della necessità di preservare l'ampio corridoio centrale che raccorda oggi città e campagna lungo l'asse di via Corbolani attraverso una progettazione che spinga le edificazioni ai margini di quel corridoio rendendole accessibili esclusivamente dalle vie Tre Ponti e Due Ponti**

#### CONSIDERAZIONI FINALI

Il Piano Regolatore Generale (PRG del 2000) individuava l'area che abbiamo indicato per il futuro Parco Lama con destinazione a verde pubblico (ecco un particolare della pianta del PRG di Carpi). In particolare esso indica l'area a Nord di via Corbolani come area verde definita "Corridoi di relazione tra spazi urbani e sistemi ambientali":



Come si vede il nostro progetto per il Parco Lama è quindi pienamente coerente con gli strumenti di governo dello sviluppo della città di cui Carpi si era dotata, strumenti che lo hanno previsto ma che, per molte ragioni, non lo hanno realizzato.

Nel nostro documento programmatico, redatto nell'aprile del 2011, e presentato il 5/4/2011 all'Assessorato Urbanistica e Ambiente, indicavamo alcuni punti che abbiamo considerato determinanti per la realizzazione del Parco Lama. Tra essi segnaliamo quello che riteniamo più in conflitto con il Piano Particolareggiato della CMB per il Comparto C6, presentato nei mesi scorsi:

**Ridefinizione dei piani di edificabilità dei comparti a Est e a Nord del PRU** con la forte riduzione degli indici, accorpamento delle aree edificabili sui due lati del parco (via Tre Ponti e via Due Ponti), o con **forme di compensazione in altre aree urbane.**

Il nostro progetto di Parco Città-Campagna, che non è un parco urbano, si basa sull'idea di realizzare una grande area che protegga l'agricoltura di prossimità, che ricostruisca il rapporto virtuoso tra dimensione urbana e attività agricola, che ricomponga la frattura tra, paesaggio naturale, terreno agricolo e città., che faccia riemergere per i nostri figli e i nostri nipoti le radici della nostra cultura contadina, i processi produttivi del nostro



Associazione  
**Per il ParcoLama**

cibo, le materie prime della nostra arte culinaria, e il paesaggio che ci plasma, che forma la nostra identità, con le nebbie e le brine, le primavere profumate e le estati assolate.

Se il progetto immobiliare della CMB venisse realizzato nella sua completezza produrrebbe la separazione fisica della campagna coltivata dalla città, impedendo la realizzazione della parte del parco che indichiamo come “campagna naturale” la cui realizzazione, attraverso il recupero della flora autoctona pre-antropizzazione, rappresenta il fulcro progettuale della funzione didattica, culturale e naturalistica del Parco Lama come parco città-campagna.

Lo scopo del Parco Lama è di **RICONGIUNGERE** la campagna coltivata alla città attraverso la campagna naturale e ha come obiettivo la **VALORIZZAZIONE** dell’attività agricola di prossimità attraverso l’uso funzionale dell’ex Consorzio come mercato contadino e centro di valorizzazione della produzione agroalimentare locale.



*A sinistra il progetto del PARCO LAMA, a destra l’area del parco con la sovrapposizione del progetto immobiliare CMB.*

Chiediamo perciò al Consiglio comunale di considerare l’intera area dell’Oltreferrovia come un unico comparto della città che, dopo dieci anni dal piano regolatore, si è trasformato come bene comune della città, da proteggere per i suoi valori ambientali, naturalistici, storici e culturali.

Chiediamo che venga ridisegnato intero est della città, al di là dei comparti tracciati dal Prg in vigore, ridefinendo il piano della sua viabilità e prevedendo un nuovo sottopasso della ferrovia che possa essere il risultato di un ripensamento complessivo, funzionale e urbanistico, delle due grandi aree edificabili limitrofe CMB e UNIECO.

Chiediamo al Consiglio Comunale di valutare tutti gli strumenti utili e praticabili per evitare che il progetto del parco città-campagna, condiviso fino alla fine di Luglio dall’Assessorato Urbanistica e Ambiente e inserito nel documento di indirizzo per il nuovo PSC di Carpi, venga cancellato dal piano della CMB e dagli effetti che tale piano potrebbe avere sugli altri comparti limitrofi. Chiediamo cioè, attraverso compensazioni di edificabilità in altre aree, che venga protetto il progetto del parco città-campagna come l’associazione e l’assessorato Urbanistica e Ambiente aveva dettagliato in tutti i documenti precedenti.

Maurizio Marinelli (presidente), Sergio Vascotto, Nando Lugli, Mario Poltronieri e Bruno Pullin  
*(Componenti del Consiglio Direttivo dell’Associazione PER IL PARCO LAMA)*



Associazione  
**Per il ParcoLama**

## Le città che vogliono un futuro migliore lo realizzano.

Associazione Per Il PARCO LAMA

[info@parcolama.it](mailto:info@parcolama.it)

[www.parcolama.it](http://www.parcolama.it)

### INFO

Il Comitato PARCOLAMA (attualmente oltre 5.500 adesioni) è stato creato l'8 maggio 2010 per sostenere la creazione di un ampio parco città-campagna ad est della città di Carpi. Il comitato accetta adesioni da singoli cittadini, associazioni o singole aziende (l'elenco aggiornato nel sito [www.parcolama.it](http://www.parcolama.it)). Partiti e associazioni politiche che hanno chiesto di aderire possono sostenere le attività autonomamente ma non sono previste all'interno del comitato per garantire il più alto consenso trasversale all'iniziativa. Lo sviluppo urbanistico di Carpi è stato condizionato, ad Est, dalla presenza della ferrovia, lasciando la campagna fino a ridosso del centro storico. Oggi la città di Carpi, cogliendo l'opportunità della crisi del mercato immobiliare, può determinare lo sviluppo di un grande parco urbano dalla ferrovia al fiume Lama prolungando la direttrice che va da Corso Cabassi e Viale Dallai verso un grande polmone verde a destra e a sinistra di Via Corbolani, fino al fiume Lama, conservando e valorizzando le costruzioni di archeologia industriale situate nell'area adiacente alla ferrovia.

*Il consiglio direttivo è composto da:*

Maurizio Marinelli (presidente),

Sergio Vascotto (vice presidente),

Fernando Lugli,

Mario Poltronieri,

Bruno Pullin