

URBANISTICA - Riduzione generale degli indici

E' passata la Variante del ripensamento

CARPI – Per alcuni, una semplice aggiustatina. Per altri, un'occasione per discutere di dettagli tecnici. Per altri ancora, una riflessione a tutto tondo sul ruolo esercitato nella trasformazione della città. Secondo i diversi punti di vista dei Consiglieri comunali intervenuti, c'è stato un po' di tutto questo nella discussione che l'altra sera ha preceduto l'approvazione dell'annunciatissima Variante al Piano regolatore entrato in vigore tre anni fa.

E' l'undicesima, ma è anche la più importante. E non tanto dal punto di vista cartografico, per il quale la Variante è servita soprattutto a eliminare errori di classificazione (una digitazione di troppo aveva finito per eliminare la chiesa della Sagra dagli edifici con precise tipologie storico architettoniche...) e ad apportare correttivi che alla fine danno una riduzione complessiva di edificabilità di poco superiore agli 800 metri quadrati. Contano piuttosto le modifiche alle norme: quelle per le quali nei mesi scorsi c'era stato un braccio di ferro fra l'anima ambientalista trasversale ai partiti della coalizione di governo e favorevole a una riduzione generalizzata degli indici costruttivi, e i tecnici e i professionisti, soprattutto di area Sdi, orientati invece per misure più contenute e meno "di principio".

Hanno prevalso i primi. Ma l'atteggiamento minimalista tenuto dalla stessa maggioranza, preoccupatissima di presentare la Variante come una semplice messa a punto del Piano e non come un freno allo sviluppo edilizio, ha finito per far convergere

re gli interventi sulla congruità o efficacia di questo o quell'aspetto tecnico. Come il mezzo punto tolto a tutti gli indici dei vari comparti; o il premio di cubatura assegnato a chi demolisce edifici nelle aree di trasformazione e li riedifichi secondo i dettami della bioarchitettura; o il rispetto della distanza minima di due metri dal confine di proprietà per lo scavo dei seminterati; o il dimezzamento degli indici per i ricoveri di attrezzi agricoli, edificabili d'ora in poi solo

su proprietà superiori all'ettaro e mezzo di superficie; o ancora il divieto di vendere il garage dall'appartamento di pertinenza. Considerazioni politiche dei Consiglieri (come l'esclusione delle minoranze dalla discussione preliminare, lamentata soprattutto da **Roberto Andreoli** e **Massimo Barbi**, di Forza Italia), si sono mescolate a valutazioni tecniche, di rappresentanti delle minoranze, ma anche del centro sinistra. E se Barbi ha ricordato che molto più degli indici

sono gli espedienti e le piccole deroghe ad abbassare la qualità edilizia, **Stefano Garuti**, della Margherita, ha voluto richiamare i pochi accorpamenti di fabbricati in periferia, nonostante i premi di volumetria concessi dal Piano. Sono stati soprattutto **Stefano Zanolini** (Margherita) e **Paolo Zironi** (Ds) a sottolineare che i ritocchi al ribasso degli indici non sono tali da influire sulla redditività degli investimenti in edilizia, mentre **Lorena Borsari** (la cui posizione in Consi-

glio non si sa più come definire) ha prospettato il rischio di costi più alti per gli immobili realizzati in bioedilizia.

E il dibattito sugli aspetti generali? E la verifica del funzionamento del Piano come strumento di governo della trasformazione? Quelli sono stati terreni di caccia pressoché esclusivi del comunista **Massimo Valentini**. Che ha votato a favore della Variante perché la considera un primo "forellino" della breccia destinata un giorno a scardinare un Prg che avrebbe "divorato" territorio e premiato solo la rendita; che confonderebbe lo sviluppo con i capannoni e i centri commerciali; e che un Comune senza soldi avrebbe varato solo per rimpolpare le finanze con introiti da Ici e oneri di urbanizzazione.

Ha così messo in vetrina tutti gli a priori ideologici che a Carpi hanno prevalso per vent'anni, paralizzando l'urbanistica. Nessuno, però, né dal centro destra né dal centro sinistra lo ha rinfacciato a Valentini. Nessuno gli ha ricordato che se non lui, certamente la sua visione dell'urbanistica ha sovrinteso al governo del territorio nel tempo in cui – fra il 1980 e il 2000 – le attività produttive sono state costrette a cercare spazi altrove; e si perdevano occasioni su occasioni di nuovi insediamenti industriali, mentre si impediva al commercio di sperimentare strade diverse dal dettaglio su piccola superficie e nelle campagne gli edifici rurali andavano in rovina e il mercato immobiliare arrivava a un impazzimento dei prezzi dal quale la città deve ancora riprendersi.

F.M.

Il dibattito consiliare sulla Variante ha trascurato un punto che, apparentemente solo formale, avrà una precisa ricaduta sulla città, impedendo per esempio l'insediamento di grandi catene commerciali specializzate.

E' l'adeguamento del Prg di Carpi al provvedimento con il quale nel marzo scorso la Regione ha stabilito che nel caso in cui ci siano richieste di aperture di superfici di vendita superiori ai 5 mila metri quadrati, la loro individuazione deve essere prevista nel Piano territoriale di coordinamento provinciale (Ptcp). O da una sua

E se avessimo perso l'Ikea?

Variante da adottare d'intesa con tutti i Comuni d'ambito. Ora, poiché la sola area di questo tipo inserita nel Ptcp è quella del nuovo Centro commerciale che sta sorgendo in via dell'Industria, altre superfici di vendita di questa ampiezza non potranno trovare sede a Carpi. A meno che non si faccia un'apposita Variante che, richiedendo il consenso dei Comuni limitrofi e dell'Amministrazione provinciale, avrebbe tempi biblici.

Ne consegue che catene importanti, bisognose di visibilità dalle grandi arterie di traffico e che richiedono superfici di vendita ben superiori ai 5 mila metri dovranno scartare l'ipotesi di insediarsi in aree come quelle a ridosso del casello dell'A22, destinate dal Prg ad attività direzionali e commerciali con la sola esclusione dei generi alimentari. L'Ikea, per esempio, che qualche sondaggio l'ha fatto, sarà indotta a cercare altrove. Il Comune, essendosi solo adeguato alle norme regionali, non ne reca alcuna responsabilità. Resta però la sensazione che tutto possa tradursi nell'ennesima occasione perduta.