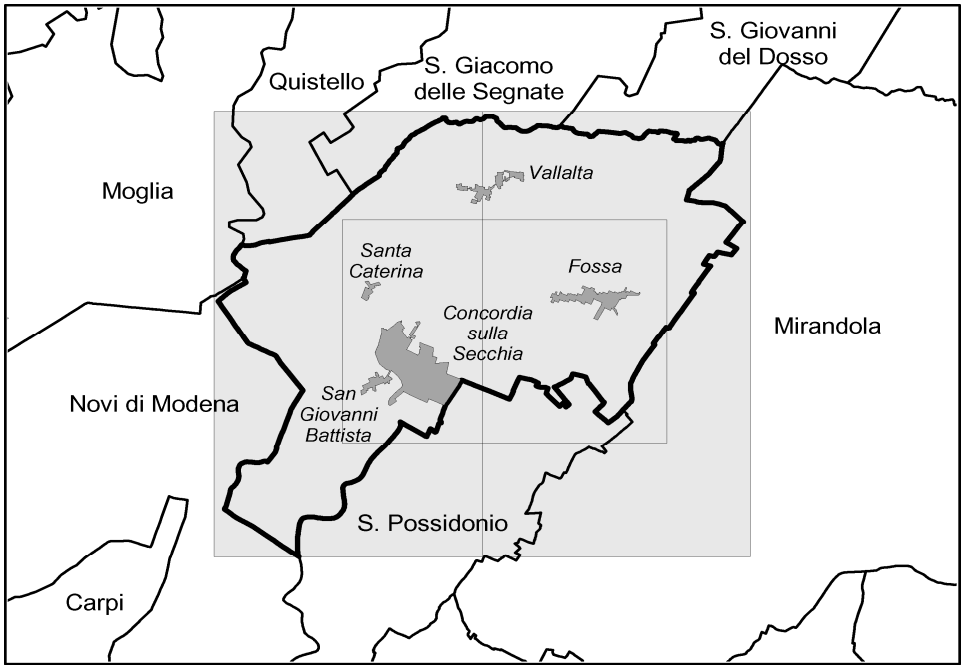
## Comune di Concordia sulla Secchia

**Provincia di Modena**

# P.S.C.

**Piano Strutturale Comunale**




# RELAZIONE GENERALE


**Progettisti**

**Arch. MAURIZIO TARANTOLA**

**Arch. PAOLO SORZIA**

**Analisi geologiche ed ambientali**

**Studio Geologico Ambientale Arkigeo**

**Dott. Geol. Giorgio Gasparini**

**Analisi su rumore, traffico e mobilità**

**Studio A di Santunione Maurizio**

**Consulenza ed elaborazioni GIS**

**Quadrante s.r.l.**



**Adottato con delibera di CC n. 22 del 31/03/2008**

**Controdedotto con delibera di CC n. 8 del 03/03/2009**

**Approvato con delibera di CC n. 23 del 20/04/2009**

**Aprile 2009**


ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCIA DI MODENA
ARCHITETTO MAURIZIO TARANTOLA 45

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCIA DI MODENA
ARCHITETTO PAOLO SORZIA 7

| Il Sindaco | L'Assessore all'Urbanistica | Il Responsabile Area Tecnica |
|---|---|---|
| Carlo Marchini | Sergio Puviani | Elisabetta Dotti |

# PSC
# RELAZIONE GENERALE
**tratta in parte dalla relazione del Documento Preliminare del 2005**

**TESTO COORDINATO**
con le modifiche apportate alla versione adottata in sede di controdeduzioni

# INDICE

**1 - IL NUOVO SISTEMA DI PIANIFICAZIONE INTRODOTTO DALLA LR 20/2000** 1

1.1 - Il quadro normativo di riferimento e il procedimento di formazione del piano 2

1.1.1 - Premessa 2

1.1.2 - Articolazione del nuovo piano 3

1.1.3 - Elementi della pianificazione 6

1.1.4 - Fasi della formazione dello strumento di pianificazione 6

1.2 - Il percorso di costruzione del PSC 7

1.2.1 - Quadro conoscitivo 7

1.2.2 - La Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del piano (Valsat) 8

1.2.3 - Il Documento preliminare 9

1.2.4 - La Conferenza di Pianificazione 9

1.2.5 - Il Piano Strutturale Comunale 11

1.2.6 - Il RegolamentoUrbanistico Edilizio 12

1.3 - Il Quadro conoscitivo (QC) 13

1.3.1 - Schema del Quadro conoscitivo: i contenuti 13

1.4 - Il Documento Preliminare (DP) 16

1.4.1 - Lo schema di assetto strutturale 16

1.4.2 - La classificazione acustica delle previsioni di piano 20

1.5 - La Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del piano (Valsat) 20

1.6 - L'accordo di collaborazione con la Provincia 22

1.7 - L'accordo di Pianificazione con la Provincia 23

**2 - LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA** 27

2.1 - Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale 28

2.2 - Il Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico 36

2.3 - Il Piano Infraregionale delle Attività Estrattive e il Piano delle Attività Estrattive 38

**3 - IL SISTEMA AMBIENTALE E NATURALE** 39

3.1 - Gli elementi del PTCP 39

3.2 - Sintesi del Quadro Conoscitivo 41

3.2.1 - Il sistema ambientale di Concordia 41

3.2.2 - Unità di paesaggio e pericolosità ambientale 43

3.2.2.1 - Introduzione 43

3.2.2.2 - Rischio, pericolosità, vulnerabilità ed esposizione 43

3.2.2.3 - Pericolosità 43

3.2.2.4 - Esposizione 44

3.2.2.5 - Vulnerabilità 44

3.2.2.6 - Pericolosità regionale e pericolosità locale 44

3.2.3 - Pericolosità ambientali locali del territorio di Concordia 45

3.2.3.1 - Pericolosità idraulica locale 45

3.2.3.2 - Pericolosità sismica locale 47

3.2.3.3 - Pericolosità geotecnica 49
3.2.3.4 - Risorse ambientali 50
3.2.3.5 - Acque sotterranee 50
3.2.3.6 - Beni geomorfologici - dossi di pianura 51
3.3 - Gli obiettivi 51
3.4 - Le strategie 52
3.5 - Elementi e sistemi da tutelare 52
3.6 - Le politiche ambientali 52
3.7 - Tutela delle risorse ambientali e paesaggistiche 53

**4 - IL SISTEMA INSEDIATIVO** 57
4.1 - Sintesi del Quadro Conoscitivo 58
4.2 - Gli elementi del PTCP 62
4.3 - Sostenibilità ed efficacia del sistema insediativo 64
4.4 - Obiettivi e strategie 74
4.5 - Ambiti e sistemi 75

**5 - LA DIMENSIONE ABITATIVA** 83
5.1 - Sintesi del Quadro Conoscitivo 84
5.2 - Gli elementi del PTCP 85
5.3 - Le politiche abitative 86
5.4 - La domanda abitativa e il dimensionamento residenziale 88
5.5 - La disponibilità territoriale abitativa 93
5.6 - Il ruolo dell'edilizia residenziale pubblica 94

**6 - LE ATTREZZATURE E GLI SPAZI COLLETTIVI** 97
6.1 - Sintesi del Quadro Conoscitivo 98
6.2 - Politiche per il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche 101
6.3 - Obiettivi e strategie 103
6.3.1 - Il sistema scolastico 103
6.3.2 - Servizi sociali e assistenziali 105
6.3.3 VAttrezzature culturali e associative 105
6.3.4 - Servizi cimiteriali 105
6.3.5 - Attrezzature sportive e per il tempo libero 106
6.3.6 - Il verde pubblico 107
6.3.7 - I parcheggi pubblici 109

**7 - LA MOBILITA'** 111
7.1 - Sintesi del Quadro Conoscitivo 112
7.2 - Gli elementi del PTCP 117
7.3 - Obiettivi e strategie 118

**8 - LE ATTIVITA' PRODUTTIVE** 125
8.1 - Sintesi del Quadro Conoscitivo 126

8.1.1 - Industria e artigianato 126
8.1.2 - Commercio 127
8.2 - Gli elementi del PTCP 127
8.3 - Obiettivi e strategie 130

**9 - IL TERRITORIO RURALE** 139
9.1 - Sintesi del Quadro Conoscitivo 140
9.2 - Gli elementi del PTCP 142
9.3 - Politiche di pianificazione del territorio rurale 143
9.4 - Interventi edilizi nel territorio rurale 146
9.5 - Obiettivi e strategie 148
9.6 - Ambiti specifici 149

**10 - SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE DELLE SCELTE** 153
10.1 - Gli impatti prodotti 154
10.1.1 - Acque sotterranee 154
10.1.2 - Acque superficiali 155
10.1.3 - Qualità dell'aria 156
10.1.4 - Impermeabilizzazione dei suoli 157
10.1.5 - Inquinamento elettromagnetico 158
10.2 - Aspetti acustici 159
10.3 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti 163
10.3.1 - Il sistema di drenaggio 163
10.3.2 - La rete acquedottistica 168
10.3.3 - Il gas metano 169
10.3.4 - La rete elettrica 169

**11 - IL GOVERNO DEL TERRITORIO** **171**
11.1 - Gestione partecipata 172
11.2 - Il meccanismo perequativo 172

1

# IL NUOVO SISTEMA DI PIANIFICAZIONE INTRODOTTO DALLA LR 20/2000

## 1.1 - IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO E IL PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL PIANO

### 1.1.1 - Premessa

La nuova LR n. 20/2000 innova profondamente il sistema di pianificazione (regionale, provinciale, comunale), e in particolare a livello comunale, attraverso una nuova definizione del processo di pianificazione (vedi art. 3 LR 20/00) che si sostanzia nelle seguenti azioni:

- l'individuazione degli obiettivi generali di sviluppo economico e sociale, di tutela e riequilibrio del territorio che si intendono perseguire;
- la formazione del quadro conoscitivo;
- la determinazione delle azioni idonee alla realizzazione degli obiettivi individuati;
- la regolamentazione degli interventi e la programmazione della loro attuazione;
- il monitoraggio e il bilancio degli effetti sul territorio conseguenti all'attuazione dei piani.

Il nuovo processo di pianificazione urbanistica si sviluppa pertanto attraverso un percorso diretto a garantire la coerenza tra le caratteristiche e lo stato del territorio, con le previsioni degli strumenti di pianificazione, nonché a verificare nel tempo l'adeguatezza e l'efficacia delle scelte operate.

Pertanto occorre ricercare le soluzioni meglio rispondenti, non soltanto agli obiettivi generali di sviluppo economico e sociale, ma anche di tutela, riequilibrio e valorizzazione del territorio, operando una valutazione preventiva degli effetti che le previsioni del piano avranno sui sistemi territoriali.

Di fatto le novità introdotte riguardano diversi aspetti che caratterizzano modalità e competenze nel processo di pianificazione (formazione e approvazione) ma anche elementi inerenti alla disciplina urbanistica (diversa articolazione degli strumenti di pianificazione, contenuti dei piani).

### 1.1.2 - Articolazione del nuovo Piano

L'aspetto più rilevante ed evidente del nuovo processo di pianificazione riguarda l'articolazione del nuovo piano che si distingue in:

- ***Piano Strutturale Comunale (PSC)***, è lo strumento di pianificazione urbanistica generale che deve essere predisposto dal Comune, con riguardo a tuttto il proprio territorio, per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo e per tutelare l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale dello stesso; opera la definizione degli ambiti caratterizzati da differenti politiche; ha una validità temporale illimitata e viene approvato dal Comune previa intesa con la Provincia sulla compatibilità con il PTCP.
- ***Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)***, contiene la disciplina generale delle

tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso; contiene altresì le norme attinenti alle attività di costruzione di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano. Assume immediata validità negli ambiti non sottoposti a nuova urbanizzazione o a riqualificazione dal POC, è valido a tempo indeterminato, viene approvato dal Comune.

- ***Piano Operativo Comunale (POC)***, è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni; si coordina con il Bilancio Pluriennale ed assume gli effetti del Programma Pluriennale di Attuazione (PPA); definisce gli ambiti da sottoporre a Piani Urbanistici Attuativi (PUA ) o ad intervento diretto; è approvato dal Comune con eventuali osservazioni della Provincia in merito alla conformità con il PSC.

### 1.1.3 - Elementi della pianificazione

***Quadro conoscitivo***

E' elemento costitutivo degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica. Esso provvede alla organica rappresentazione e valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano e costituisce riferimento necessario per la definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano e per la valutazione di sostenibilità. Il quadro conoscitivo dei piani generali, in coerenza con i compiti di ciascun livello di pianificazione, ha riguardo:

a) alle dinamiche dei processi di sviluppo economico e sociale;
b) agli aspetti fisici e morfologici;
c) ai valori paesaggistici, culturali e naturalistici;
d) ai sistemi ambientale, insediativo e infrastrutturale;
e) all'utilizzazione dei suoli ed allo stato della pianificazione;
f) alle prescrizioni ed ai vincoli territoriali derivanti dalla normativa, dagli strumenti di pianificazione vigenti, da quelli in salvaguardia e dai provvedimenti amministrativi.

***Documento preliminare***

Il Documento Preliminare presenta come contenuti:

- indicazioni in merito agli obiettivi generali da perseguire con il Piano,
- indicazioni in merito alle scelte strategiche di assetto del territorio in relazione alle previsioni degli strumenti di pianificazione sovraordinata,
- l'individuazione di massima dei limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile,
- evidenzia i potenziali impatti negativi delle scelte e le misure idonee ad impedirli, ridurli, compensarli.

Il Documento preliminare può contenere lo Schema di assetto strutturale , che pur non essendo un documento esplicitamente richiesto dalla legge regionale, può

tuttavia porsi come strumento intermedio capace di individuare e definire le scelte strategiche contenute nel Documento preliminare (anche cartograficamente, attraverso schemi e simboli grafici), di verificare gli obiettivi proposti e di indicare gli approfondimenti operativi necessari per la redazione del nuovo strumento.
Il Documento Preliminare è elaborato dalla Giunta Comunale che lo approva con propria deliberazione.

***Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT)***
E' momento del processo di pianificazione che concorre alla formazione delle scelte definitive di piano e che costituisce verifica degli effetti derivanti dalle scelte di piano e dalla loro attuazione. In particolare:

- individua preventivamente gli effetti delle singole scelte di piano e consente, di conseguenza, di selezionare tra le possibili soluzioni alternative quelle maggiormente rispondenti agli obiettivi generali del piano e permette una valutazione preventiva degli aspetti di sostenibilità unitamente a quelli dello sviluppo sociale ed economico;
- individua le misure di pianificazione volte a mitigare le eventuali criticità ambientali e territoriali già presenti e ad impedire, ridurre o compensare i potenziali futuri impatti negativi delle scelte operate;
- fornisce elementi conoscitivi e valutativi per la formazione delle decisioni definitive del piano e consente di documentare le ragioni poste a fondamento delle scelte strategiche a garanzia della coerenza delle stesse con le caratteristiche e lo stato del territorio;
- è processo iterativo, da effettuare durante l'intero percorso di elaborazione del piano: dalla definizione dei contenuti del Documento preliminare, nella fase della Conferenza di pianificazione, ai contenuti di pianificazione dei piani adottati e approvati;

Gli esiti della valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, vanno illustrati in un apposito documento che costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione in tutte le fasi di formazione del piano. Il processo di pianificazione deve garantire alla procedura di VALSAT il supporto e gli elementi necessari alle sue diverse fasi: quadro conoscitivo, obiettivi, norme regolamentari per mitigazione, pubblicizzazione.
In data 16/01/2008 è stato emanato il D.Lgs. n.04 che ha modificato e integrato il precedente D.Lgs. 152/2006 e che ha introdotto il procedimento di Valutazione Ambierntale Strategica (VAS), ossia lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità, l'elaborazione del rapporto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del piano o del programma, del rapporto e degli esiti delle consultazioni, l'espressione di un parere motivato ed, infine, l'informazione sulla decisione ed il monitoraggio.
Nel Rapporto ambientale debbono essere individuati, descritti e valutati gli impatti significativi che l'attuazione del piano o del programma proposto potrebbe avere sull'ambiente e sul patrimonio culturale, nonché le ragionevoli alternative che possono adottarsi in considerazione degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano stesso.
La Legge Regionale 13/06/2008 n. 9 "Disposizioni transitorie in materia di

valutazione ambientale strategica e norme urgenti per l'applicazione del D.Lgs 152/2006" ha disposto che ai fini "*dell'applicazione ai procedimenti in corso delle disposizioni del D.Lgs. n. 152 del 2006, del D.Lgs. n. 4 del 2008, ..., nella valutazione dei piani e programmi sono fatte salve le fasi procedimentali e gli adempimenti già svolti, ivi compresi quelli previsti dalla legge regionale n. 20 del 2000, in quanto compatibili con le disposizioni del D.Lgs. n. 152 del 2006*"; ne consegue che la Valsat, eventualmente integrata dagli adempimenti e fasi procedimentali previste dal D.Lgs. 152/2006 e s.m. non contemplati dalla LR 20/2000, costituisce la valutazione ambientale dei piani urbanistici previsti dalla LR 20/2000 stessa. Inoltre ha individuato, ai sensi dell'art. 7 comma 6 del D.Lgs. 152/2006, l'autorità competente per la valutazione ambientale di piani e programmi, assicurandone la terzietà: per i piani e programmi approvati dai Comuni, come nel caso del PSC, l'autorità competente è la Provincia.
La Valsat, stante le disposizioni della LR 09/2008, può assumere così il valore di Rapporto ambientale, ove eventualmente integrata degli elementi non contemplati.

***Conferenza di pianificazione***

Il Sindaco, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 20/2000, convoca la Conferenza di pianificazione che avrà le seguenti finalità:

- esame congiunto del Documento preliminare;
- costruire un Quadro conoscitivo condiviso del territorio attraverso la valutazione del Quadro conoscitivo proposto dal Comune;
- definire i limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile del territorio, attraverso l'esame della valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale elaborata dal Comune;
- esprimere valutazioni preliminari in merito agli obiettivi ed alle scelte del documento preliminare.

Alla Conferenza partecipano:

- Provincia,
- Comuni contermini ovvero quelli individuati dal PTCP (Ambiti ad elevata continuità insediativa o nei casi di scelte con effetti di rilievo sovracomunale),
- Comunità Montane ed Enti gestori di Aree Naturali protette (...Parchi),
- Amministrazioni competenti al rilascio dei pareri, delle intese e degli atti di assenso - comunque denominati - previsti dalla legislazione vigente in ordine ai piani regolatori generali (ad es. Agenzia Regionale Prevenzione Ambientale, Azienda USL, Servizio Provinciale Difesa Suolo, Soprintendenze, ecc).

Possono essere invitate altre Amministrazioni coinvolte o interessate all'esercizio di funzioni di pianificazione (ad es. Regione, Enti di Bonifica, Autorità di Bacino, Aziende di gestione reti tecnologiche, ANAS ... Enti gestori energia elettrica... ecc.).
Ogni Amministrazione partecipa alla conferenza con un unico rappresentante legittimato ad esprimere definitivamente ed in modo vincolante le valutazioni e le volontà dell'Ente.

L'Amministrazione procedente assicura la pubblicità degli esiti della concertazione istituzionale e con le Associazioni economiche e sociali.
Successivamente alla conclusione della Conferenza tra Comune e Provincia si può concludere con un Accordo di pianificazione, contenente le determinazioni concordate in sede di Conferenza e l'insieme condiviso dei seguenti aspetti:

- dati conoscitivi e valutativi dei sistemi territoriali e ambientali,
- limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile del territorio comunale,
- indicazioni in merito alle scelte strategiche di assetto del territorio.

L'insieme condiviso degli elementi formanti l'Accordo costituisce il parametro per la valutazione del PSC.
La stipula di tale Accordo comporta dimezzamento dei tempi e semplificazione procedurale.

### 1.1.4 Fasi della formazione dello strumento di pianificazione

***Fase 1 (fase analitica e conoscitiva)***
Fase di formazione dei documenti necessari alla Conferenza di pianificazione:

- Quadro conoscitivo (dal Q.C. generale al Q.C. preliminare di Piano al Q.C. orientato alle scelte di piano)
- Documento preliminare contenente lo Schema di assetto strutturale
- Valutazione di sostenibilità territoriale e ambientale (VALSAT)

***Fase 2 (fase concertativa)***

- Conferenza di pianificazione per pervenire al Quadro conoscitivo condiviso, alla valutazione delle scelte di pianificazione, alla valutazione degli esiti della VALSAT e ad un documento conclusivo contenente gli esiti della Conferenza;
- Concertazione con le associazioni economiche e sociali chiamandole a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dal Documento preliminare, acquisendone le valutazioni e le proposte;
- Accordo di pianificazione

***Fase 3 (fase di formazione delle scelte definitive e di formalizzazione del piano)***

- Verifica di coerenza dei contenuti dei piani con le conclusioni della Conferenza e dell'eventuale Accordo di pianificazione;
- Atti e procedure amministrative di adozione del piano;
- Pubblicazione ed osservazioni e riserve;
- Controdeduzioni dell'ente procedente;
- Approvazione da parte del Comune previa intesa su conformità alla pianificazine sovraordinata.

***Fase 4 (fase di gestione e attuazione operativa)***

1. Per il PSC tale fase si esprime nelle seguenti azioni:
   - monitoraggio della efficacia del piano sul sistema della pianificazione;
   - monitoraggio della Valsat
   - monitoraggio dell'efficacia delle azioni di piano, dell'efficienza degli obiettivi e

degli impatti sui sistemi ambientali e territoriali;

- bilancio (Valsat) per la redazione di nuovi piani

2. Per il POC, tale fase si esprime con il controllo della coerenza con PSC e con i pareri di ARPA, USL, Difesa del Suolo.

## 1.2 - IL PERCORSO DI COSTRUZIONE DEL PSC DI CONCORDIA

### 1.2.1 - Quadro Conoscitivo

Costituendo parte integrante del processo di pianificazione, è stato definito con successivi e continui approfondimenti, in ragione degli esiti stessi della ricerca e in coerenza con le scelte e gli obiettivi indicati dal Documento preliminare.
Si è proceduto alla ricostruzione dello stato del territorio analizzando la situazione quale risultava essere all'avvio del processo di pianificazione (stato di fatto), nonché con l'analisi dell'andamento delle dinamiche evolutive e delle situazioni accertate (processo evolutivo), sviluppandosi poi attraverso una valutazione tecnico discrezionale delle risorse, delle opportunità e dei fattori di criticità (valutazione del territorio); l'intendimento era quello di pervenire ad una ricognizione organica, sintetica e unitaria delle interazioni esistenti fra i vari sistemi e fattori che connotano il territorio.
Si è cercato infatti di procedere ad una rappresentazione sia dell'aspetto analitico e documentativo, sia dell'aspetto valutativo e di bilancio dello stato e delle tendenze evolutive del territorio, relativamente agli aspetti sociali ed economici, naturali e antropici, del paesaggio e dell'utilizzazione reale dei suoli.
Pertanto per ogni sistema indagato o per ogni singolo elemento conoscitivo si è indicato:

- la situazione di fatto comprendente la caratterizzazione analitica di ogni singolo componente territoriale, con riferimento anche all'eventuale presenza di vincoli alla trasformazione e allo sviluppo del territorio, derivanti sia da elementi oggettivi e singolari sia da strumenti sovraordinati sia da prescrizioni di legge;
- l'individuazione delle dinamiche di sviluppo in atto, con accertamento dei possibili esiti evolutivi e delle ricadute che tali esiti possono avere in termini territoriali, pervenendo anche ad un bilancio complessivo dello stato e delle tendenze in essere;
- la valutazione delle criticità e/o potenzialità riscontrate quali fattori di condizionamento delle future scelte del piano;
- i limiti e le condizioni alla trasformazione del sistema o di ogni singolo elemento indagato.

La sintesi unitaria degli studi e delle valutazioni sopraindicate ha condotto all'organica rappresentazione del territorio sottoposto poi al contributo della Conferenza di pianificazione che ha implememtato la ricerca con le ulteriori conoscenze e valutazioni specifiche che ogni partecipante ha apportato, in modo da

pervenire ad un quadro conoscitivo condiviso.
Fattore importante ai fini della confrontabilità dei dati e degli elementi conoscitivi acquisiti e delle conseguenti valutazioni, è individuare parametri interpretativi delle analisi e dei dati, altrettanto condivisi in sede di Conferenza, capaci di essere utilizzati non solo in fase di elaborazione del piano ma anche successivamente nella fase di gestione e monitoraggio del piano stesso; tali parametri devono pertanto garantire un'efficace lettura dello stato esistente e delle sue dinamiche evolutive, oltre a riferirsi ad aree di indagine che siano significative, sia per caratteristiche intrinseche sia, soprattutto per la possibilità di raffronto in relazione ai vari sistemi o elementi indagati allo stato attuale e nel loro processo evolutivo (monitoraggio).
Il processo di costruzione del quadro conoscitivo si èsviluppato attraverso una prima generale ma sintetica rappresentazione dei vari sistemi di indagine indicati nell'atto di indirizzo di cui alla delib. di C.R. n. 173/2001; ciò ha permesso di definire con maggiore cognizione la metodologia di studio.
Con approfondimenti successivi, attraverso anche il coinvolgimento di altre amministrazioni pubbliche e di soggetti che svolgono tra i propri compiti funzioni di raccolta, elaborazione e aggiornamento di dati conoscitivi e di informazioni relativi al territorio e all'ambiente (in conformità con quanto disposto all'art. 17 della L.R. n. 20/00), si è giunti ad una maggiore definizione delle conoscenze, per la formazione di un *quadro conoscitivo di base del territorio*; rispetto a tale quadro generale, attraverso specifica selezione ed approfondimento dei dati territoriali ed ambientali, si è pervenuti ad uno *specifico quadro conoscitivo preliminare del territorio* che ha costituito da riferimento per l'approntamento dei contenuti del Documento preliminare con il quale definire obiettivi generali e scelte strategiche, limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile del territorio.
In relazione a tali obiettivi e scelte strategiche si è giunti ad un *quadro conoscitivo orientato alle scelte di piano*, che è stato oggetto di confronto in sede di Conferenza di pianificazione sino alla definizione del *quadro conoscitivo condiviso del territorio*.
Fondamentale in ognuna di queste fasi di indagine, è stato provvedere alla definizione di prime modalità di coordinamento e integrazione delle informazioni e dati territoriali ed ambientali, nonché di primi accordi di collaborazione con i soggetti partecipanti alla Conferenza di pianificazione, considerato che il processo di formazione del quadro conoscitivo e il successivo processo di monitoraggio, si basano necessariamente su una forte capacità di elaborazione, aggiornamento e scambio dati tra i suddetti soggetti.

### 1.2.2 - La Valutazione della Sostenibilità Ambientale e Territoriale dei Piani (Valsat)/Rapporto ambientale

Le indicazioni contenute nel *quadro conoscitivo preliminare del territorio*, ed in particolare la valutazione delle criticità e/o potenzialità e i limiti e le condizioni alla trasformazione del sistema o di ogni singolo elemento indagato, hanno consentito la stesura del Documento preliminare da parte della Giunta comunale con il quale disegnare il sistema delle scelte strategiche e degli obiettivi del piano.
Si è proceduto a quel punto ad una prima valutazione degli effetti che deriveranno dall'attuazione delle previsioni di piano, così come formulate e ipotizzate dal Documento preliminare: in particolare si sono sinteticamente analizzati gli effetti di

tali scelte pianificatorie sui sistemi o elementi territoriali indagati nell'ambito del Quadro conoscitivo.
Si è cercato di impiegare, per la costruzione del quadro conoscitivo, parametri interpretativi capaci di rendere possibili costanti raffronti; inoltre sono stai scelti solo quei parametri che sono suscettibili di modificarsi in ragione delle scelte di pianificazione e che sono veramente significativi in relazione al sistema o elemento indagato.

### 1.2.3 - Documento Preliminare

Al fine di consentire alla Giunta comunale un'efficace individuazione degli obiettivi e delle scelte strategiche da porre alla base del proprio Documento preliminare, una volta definito il *quadro conoscitivo preliminare del territorio*, si è fornita una serie di valutazioni tecniche elencanti i temi ritenuti di maggiore interesse, sia perché rappresentativi del territorio indagato, sia perché raffiguranti situazioni di criticità e/o potenzialità del territorio.
Sulla base degli esiti dalla Valsat e in relazione agli approfondimenti svolti in sede di formazione del *quadro conoscitivo orientato alle scelte di piano*, si è integrato e aggiornato il Documento preliminare in modo da renderlo maggiormente aderente alle situazioni indagate.
Il Documento Preliminare così definito è stato approvato dalla Giunta comunale con propria deliberazione n. 65 del 16/06/2005 e successivamente integrato e modificato con deliberazione di GC n. 81 del 02/07/2007 con la quale sono state apportate modifiche sostanziali e integrazioni al sistema degli insediamenti produttivi, che hanno richiesto la riconvocazione della Conferenza di pianificazione.

### 1.2.4 - La Conferenza di Pianificazione

In data 17/06/2005 il Sindaco di Concordia con proprio atto prot. 5739 ha indetto la Conferenza di Pianificazione come prevista dagli articoli 14 e 32 della LR 20/2000; alla Conferenza sono stati inviatati:

- Regione Emilia Romagna-Dirigente del Servizio Monitoraggio Sistema Insediativi
- Presidente della Provincia di Modena
- Presidente della Provincia di Mantova
- Presidente Unione dei Comuni Modenesi Area Nord
- Sindaco del Comune di Novi
- Sindaco del Comune di Mirandola
- Sindaco del Comune di San Possidonio
- Sindaco del Comune di Quistello
- Sindaco del Comune di Moglia
- Sindaco del Comune di San Giovanni del Dosso
- Sindaco del Comune di San Giacomo Delle Segnate
- Azienda U.S.L. Modena
- Agenzia Regionale ARPA Sede di Modena

- Soprintendenza beni Ambientali ed Architettonici per le province di Bologna, Modena, Reggio
- Emilia, Parma e Piacenza
- Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna
- Istituto Beni Artistici, Culturali e Naturali della Regione Emilia Romagna
- Consorzio di Bonifica Burana, Leo Scotenna, Panaro
- Consorzio di Bonifica Parmigiana Moglia – Secchia
- Servizio Provincia Difesa del Suolo Regione Emilia Romagna
- A.N.A.S. Ente Nazionale per le Strade Compartimento Regionale
- AIMAG Spa
- A.T.O.
- ENEL Distribuzione
- SNAM Gestione Rete Italia
- CPL Concordia Soc. Coop. a r.l.
- TELECOM ITALIA SPA
- TELECOM ITALIA MOBILE SPA
- OMNITEL VODAFONE SPA
- WIND SPA
- H3G SPA
- BLU SPA
- Azienda Trasporti ATCM Modena
- Ministero dei LL.PP. Magistrato del Po
- A.I.P.O.
- Comando Reclutamento e Forze di Completamento RFC
- Prima Direzione Aerea Demanio
- VI Direzione Genio Militare

La Conferenza di Pianificazione si è aperta il 01/07/2005: durante i lavori della Conferenza, anche in seguito a pareri, osservazioni e ulteriori elementi conoscitivi apportati dagli enti e soggetti partecipanti, sonostate recate integrazioni e modifiche agli elaborati del Quadro Conoscitivo e del Documento Preliminare, così da pervenire a stesure condivise.
La Conferenza di Pianificazione si è conclusa il 19/07/2006 con la sottoscrizione del Verbale conclusivo da parte di tutti gli enti partecipanti, come richiesto al punto 4.2.6 della Delib. C.R. n. 173 del 04/04/2001, a prova della condivisione delle determinazioni finali in esso contenute.

In seguito a sostanziali modifiche apportate al Documento Preliminare e all'allegato Schema di assetto strutturale (approvati con delib. GC n. 81 del 02/07/2007), riguardanti in particolare le nuove previsioni produttive con l'inserimento di una nuova area da riservare alle attività di meccatronica agricola e conseguente modifica delle rimenenti aree produttive, specie nelle dimensioni, in data 09/07/2007 è stata

riconvocata la Conferenza di Pianificazione, al fine di valutare le nuove proposte.
Anche nel corso dei lavori di questa ulteriore fase della Conferenza, sono state apportate integrazioni e modifiche soprattutto al Documento Preliminare, su proposta degli enti e soggetti partecipanti; la seduta conclusiva della Conferenza di Pianificazione come riconvocata, si è tenuta il 26/07/2007, al termine della quale gli enti partecipanti hanno provveduto a sottoscrivere il verbale conclusivo a conferma della condivisione delle determinazioni finali in esso contenute.

### 1.2.5 - Il Piano Strutturale Comunale

Il processo di formazione del PSC, come si riferirà più ampiamente nei capitoli successivi di questa relazione, si è avvalso in modo determinante degli apporti conseguiti durante la Conferenza di Pianificazione e nel corso dei vari incontri avuti con la cittadinanza, le organizzazioni economiche, i tecnici locali, e soprattutto con il Consiglio Comunale.
Elemento principale di riferimento, oltre che gli esiti dei vari incontri suddetti e della Conferanza di Pianificazione, è stato l'Accordo di Pianificazione stipulato con la Provincia di Modena, con il quale si sono definiti gli elementi condivisi che costituiscono parametro per le scelte pianificatorie; l'Accordo di Pianificazione comporta poi dimezzamento dei termini di approvazione del PSC e iter approvativo esclusivamente comunale, previa acquisizione delle eventuali riserve della Giunta Provinciale da esprimere in relazione ai contenuti dell'accordo.
Il PSC, in quanto strumento di pianificazione urbanistica generale con il quale il Comune delinea le scelte strategiche di assetto e sviluppo del proprio territorio e per tutelare l'integrità fisica ed ambientale e l'identitàculturale dello stesso, è costituito dai seguenti elaborati:

a) Relazione generale
b) Relazione allegato: Indirizzi programmatici per l'attuazione delle dotazioni territoriali
c) Norme
d) Schede degli ambiti territoriali
e) Relazione geologica inerente gli ambiti del PSC
f) Cartografia di PSC:
    - Tav. 1 - Individuazione degli ambiti1:5000
    - Tav. 2 - Tutele e vincoli ambientali, storico-culturali, paesaggistici e antropici (1:5.000)
    - Tav. 3 - Dotazioni territoriali 1:5000
    - Tav. 4 - Aree potenzialmente soggette ad effetti locali per eventi sismici 1:5000
g) Valsat (Valutazione di sostenibiltà ambientale e territoriale)/ Rapporto ambientale
h) Quadro Conoscitivo del PSC costituito da elaborati inerenti i seguenti sistemi:
    - Sistema economico e sociale
    - Sistema naturale e ambientale
    - Sistema Territoriale
    - Sistema della pianificazione

i) Relazione di verifica idraulica del sistema fognario del comune di Concordia s.S

Il PSC è approvato con le procedure di cui all'art. 32 dellaLR 20/2000.

### 1.2.6 - Il Regolamento Urbanistico Edilizio

Contestualmente alla formazione del PSC si è provveduto anche alla formazione del RUE, contenente:

a) la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso;
b) le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio;
c) la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano;
d) d) a definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
e) la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
f) le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali;
g) i criteri e i metodi per la determinazione del diritto edificatorio spettante a ciascun proprietario, in ragione del diverso stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili al momento della formazione del PSC.

Il RUE inoltre, in conformità alle previsioni del Piano Strutturale Comunale (PSC), disciplina:

h) le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
i) gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico sia negli ambiti da riqualificare;
j) gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti; oltre a quelli di nuovo insediamento interessati da stipula di accordo coi privati ex art. 18 LR 20/2000.

Nel territorio rurale il RUE disciplina gli interventi:

k) di recupero del patrimonio edilizio esistente;
l) di nuova edificazione per le esigenze delle aziende agricole;
m) di sistemazione delle aree di pertinenza;
n) di realizzazione delle opere di mitigazione ambientale;
o) gli interventi di recupero del patrimonio edilizio sparso non più funzionale all'esercizio dell'attività agricola.

Il RUE è approvato con le procedure previste dall'art. 33 della L:R: 20/2000 e s.m.

## 1.3 - IL QUADRO CONOSCITIVO

### 1.3.1 - Schema del quadro conoscitivo: i contenuti

***Sistema socio-economico***

1.3.2.1 - Aspetti demografici

- Popolazione e demografia
- Popolazione residente per ipotesi evolutive 2002-2014
- Evoluzione in serie storica della popolazione residente nel comune, nel contesto dell'area nord e provinciale;
- Variazioni assolute e percentuali della popolazione residente (1951-2001);
- Popolazione residente per sesso, densità, numero di centri abitati e dei nuclei abitati, relativa popolazione residente: censimento 1991
- La distribuzione della popolazione nel capoluogo e nelle frazioni (1997-2002);
- La popolazione residente nei comuni mantovani confinanti (1991-1998);
- Flussi naturali (nati e morti) e migratori (iscritti e cancellati);
- La struttura della popolazione;
- Tassi di istruzione;
- Caratteri sociali della popolazione;
- Le famiglie
- Variazioni del numero dei nuclei familiari;
- Dimensione media del nucleo familiare;
- I cittadini stranieri.

1.3.2.2 - La struttura occupazionale

- Addetti, unità locali e imprese per tipo di attività;
- Popolazione residente attiva e non attiva, tasso di occupazione, censimento 1991;
- Popolazione residente attiva in condizione professionale per attività economiva, censimento 1991.

1.3.2.3 - La struttura economica: attività produttive – industria e artigianato

- Unità locali e addetti per attività;
- Totale imprese;
- Imprese per attività manifatturiera e costruzioni 1998-1999;
- Unità locali industria.

1.3.2.4 - La struttura economica: attività produttive - commercio e servizi

- Attività commerciali per tipo esercizio e settore merceologico 2001-2002;
- Esercizi con superficie superiore a 150 mq. nel 2003;
- Variazioni per numero esercizi alimentari e misti 1998-2001;
- Variazioni sup. commerciali esercizi alimentari e misti 1998-2001;
- Pubblici esercizi;

- Credito.

1.3.2.5 - La struttura economica: attività produttive - agricoltura

- Aziende: sup. totale e sup. media 1970-2000;
- Aziende, SAU e SAU media per azienda 1970-2000;
- Superfici delle principali coltivazioni praticate nelle aziende;
- Aziende con seminativi 1970-2000;
- Aziende con legnose agrarie 1970-2000;
- Aziende con vite 1970-2000;
- Arboricoltura 1970-2000;
- Allevamenti e aziende zootecniche;
- Struttura economica e sociale dell'agricoltura a Concordia.

***Sistema naturale ed ambientale***

1.3.2.6 - Aspetti fisici e geografici

- Inquadramento geografico e topografico;
- Inquadramento climatologico;
- Inquadramento geologico;
- Sismicità e neotettonica;
- Analisi della subsidenza indotta dall'uomo;
- Inquadramento pedologico;
- Inquadramento geomorfologico;
- Inquadramento geotecnico;
- Aspetti idrogeologici;
- Qualità delle acque sotterranee;
- Vulnerabilità dell'acquifero principale;
- Qualità delleacque superficiali;
- Unità fisiche del paesaggio;
- Insediamenti umani e unità fisiche di paesaggio;
- Pericolosità ambientali e unità fisiche di paesaggio;
- Segnalazioni archeologiche.

1.3.2.7 - Quadro pianificatorio sovraordinato

- PAI Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino fiume Po;
- PTPR Piano Territoriale Paesistico Regionale;
- PTCP Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- PIAE e PAE Piano Infraregionale Attività Estrattive e Piano Attività Estrattive;

***Sistema territoriale***

1.3.2.8 - Il sistema insediativo storico urbano e rurale

- Gli aspetti archeologici;
- La matrice storica del territorio di Concordia;
- Nota storica;
- Cronologia storica;
- Evoluzione del territorio:viabilità e paesaggio;

- Il Centro Storico di Concordia;
- Edifici e tessuto di antica formazione;
- Edifici e luoghi di interesse tipologico, storico testimoniale.

1.3.2.9 - Il sistema insediativo territoriale

- Collocazione geografica e peso insediativo;
- Concordia nel sistema insediativo dell'Area nord ed extraprovinciale;
- Ilsistema insediativo comunale;
- Le indicazioni del PTCP per ilsistema insediativo;

1.3.2.10 - Il territorio urbanizzato

- La crescita urbana e le direttrici di espansione;
- I tessuti urbani e le tipologie abitative;
- Il patrimonio edilizio ed abitativo;
- Il sistema commerciale;
- Gli insediamenti produttivi;
- La scheda d'area degli insediamenti produttivi;
- Situazioni di criticità: un caso significativo nel capoluogo;

1.3.2.11 - Il sistema delle dotazioni territoriali

- Dotazioni di spazi ede attrezzature pubbliche:
  - Attrezzature scolastiche;
  - Servizi sociali e assistenziali;
  - Attrezzature culturali e associative;
  - La pubblica amministrazione e la sicurezza;
  - Luoghi di culto;
  - Servizi cimiteriali;
  - Attrezzature sportive e per il tempo libero;
  - Il verde pubblico;
  - I parcheggi pubblici;
  - Quadro riassuntivo delle attrezzature e spazi collettivi esistenti:
- Impianti e reti tecnologiche;
  - Servizio idrico integrato;
  - Energia elettrica;
  - Gas metano ad uso civile;
  - Il servizio di igiene ubana;
  - Altre reti tecnologiche;
- Gli impatti del sistema insediativo:
  - Aria;
  - Suolo;
  - Elettromagnetismo;

1.3.2.12 - Il sistema delle infrastrutture per la mobilità

- Le infrastrutture urbane ed extraurbane esistenti;
- Elenco strade comunali e vicinali;

- Classificazione delle strade da Codice della Strada;
- Interventi previsti nel settore stradale;
- La Cispadana;
- Rilievo flussi di traffico;
- Gli incidenti nella rete stradale;
- Il sistema della sosta;
- La movimentazione ciclabile;
- Il trasporto pubblico;

1.3.2.13 - Il sistema del territorio rurale

- Gli elementi del sistema rurale;
- Il recupero del patrimonio edilizio sparso;
- Classificazione del patrimonio edilizio esistente;
- Contenuti e scelte della variante specifica 1999
- Elenco del patrimonio edilizio esistente in zona agricola

1.3.2.14 - Il sistema della pianificazione

- La pianificazione sovraordinata;
- La pianificazione comunale:
  - Il PRG
  - Il PEEP
  - La Disciplina particolareggiata per il centro storico
  - La Variante per le zone agricole (censimento dei beni culturali)
  - Piano delle Attività Estrattive
- Le politiche socio economiche;
- Le politiche per il commercio nel centro storico
- Regolamento per gli impianti distributori di carburante
- Il Piano dei Servizi

## 1.4 - IL DOCUMENTO PRELIMINARE

### 1.4.1 - Lo schema di assetto territoriale

***Il sistema naturale, paesaggistico, ambientale e del territorio rurale***

1.4.1.1 - Aree del territorio rurale da sottoporre a politiche di tutela e salvaguardia - corridoio del fiume secchia e canale Sabbioncello:

sono aree caratterizzate da pregio naturale e ambientale e dalla prevalenza della componente naturale; dovranno coniugarsi esigenze di valorizzazione del territorio con le trasformazioni ammissibili, attraverso attente scelte delle funzioni e attività consentite, secondo criteri di sostenibilità e prevedendo interventi di riduzione e mitigazione degli impatti. Parti di tali aree potranno essere destinate alla realizzazione di parco territoriale o comunque a dotazioni ecologiche e ambientali, anche attraverso il contributo di privati nell'ambito degli interventi di attuazione delle nuove aree residenziali e produttive.

1.4.1.2 - Aree del territorio rurale in cui favorire il potenziamento delle produzioni agricole:

preservando le condizioni per un'elevata produttività, evitando interventi di compromissione dei suoli agricoli, precludendo eventuali fenomeni di antropizzazione e urbanizzazione che non siano strettamente connessi con l'attività agricola e non ricadano in parti del territorio rurale che ammettono incrementi del sistema insediativo.

1.4.1.3 - Aree del territorio rurale con equilibrata compresenza di valori naturali, agricoli e presenze antropiche:

sono aree caratterizzate da suoli con alcune limitazioni all'utilizzazione agricola e dalla presenza di elementi paesaggistici che, sebbene non preminenti, sono tuttavia espressione dell'equilibrio tra le componenti naturale e agricola che le connotano; si denota altresì un sistema insediativo rurale particolarmente diffuso a testimonianza del grado di antropizzazione di alcune parrti. Occorre favorire sia la compresenza del sistema naturale con l'attività agricola, anche attraverso lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo e interventi di valorizzazione e recupero del sistema ambientale; sia la compatibilità con il sistema insediativo specie nelle parti del territorio rurale che ammettono incrementi della pressione antropica.

1.4.1.4 - Aree del territorio rurale ai margini dei centri urbani:

caratterizzate da fenomeni di pressione insediativa e in cui possono perseguirsi politiche per il mantenimento della conduzione agricola unitamente ad attività integrative e per il miglioramento della qualità urbana, ammettendo altresì il recupero di edifici dismessi per usi civili compatibili con il territorio agrario.

1.4.1.5 - Ambito di valore naturale e ambientale oasi naturalistica val di sole:

il cui potenziamento avverrà compatibilmente con il programma di coltivazione dell'esistente cava nei termini già definiti dal PAE vigente.

1.4.1.6 - Zone ed elementi di interesse paesaggistico ambientale con esigenze di tutela morfologica - dossi di pianura:

sono zone storicamente preferenziate dall'insediamento umano (abitati e vie di comunicazione) per le quali gli interventi previsti dovranno essere assoggettati a specifica disciplina finalizzata alla salvaguardia del sistema naturale.

1.4.1.7 - Aree morfologicamente depresse:

sono aree che per caratteristiche fisiche e particolari situazioni di rischio idrico, sismico e geotecnico, sono sottoposte a specifiche limitazioni alle trasformazioni territoriali e ad una disciplina degli interventi ammessi che eviti o riduca le conseguenze di eventi rovinosi: dovranno favorirsi opere di contenimento o attenuazione delle situazioni di rischio. Gli interventi urbanistici sull'esistente, prevalentemente finalizzati all'attività agricola, dovranno sottostare a precise regole costruttive ed insediative.

1.4.1.8 - Elementi caratterizzati da situazioni di pericolosità ambientale:

sono elementi che per caratteristiche fisiche e particolari situazioni di rischio

dovranno essere sottoposti a particolari attenzioni, specie sul piano del rischio idrico, in modo da limitare conseguenze di pericolo.

1.4.1.9 - Corridoi di tutela di altri elementi significativi del sistema delle bonifiche storiche:

- Canale Gavello
- Dugale Zelotta
- Cavetto S. Giovanni

***Il sistema insediativo***

1.4.1.10 - Centri storici e nuclei storici:

parti del territorio che mantengono la riconoscibilità della struttura insediativa storica e dei processi formativi. Sono costituiti dal patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati e altri manufatti di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico, ambientale e paesaggistica

1.4.1.11 - Edifici e manufatti di valore storico,architettonico, culturale e testimoniale:

saranno oggetto di ulteriore individuazione e specificazione da parte del PSC: gli interventi ammissibili dovranno mirare alla valorizzazione e tutela degli elementi connotativi che li contraddistinguono

1.4.1.12 - Tessuti urbani residenziali consolidati:

comprendenti le parti di territorio con funzioni prevalentemente residenziali, edificate con continuità caratterizzate da un livello mediamente buono di qualità urbana e già definite nella loro organizzazione insediativa

1.4.1.13 - Tessuti urbani produttivi consolidati:

comprendenti le parti di territorio con funzioni prevalentemente produttive (industriali, artigianali, commerciali), edificate con continuità caratterizzate da un livello mediamente buono di qualità urbana e già definite nella loro organizzazione insediativa

1.4.1.14 - Tessuti urbani da riqualificare:

sono parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale attraverso interventi di riordino e potenziamento degli spazi pubblici e delle dotazioni territoriali, integrazione delle varie parti funzionali, ridefinizione degli elementi quantitativi e qualitativi che caratterizzano l'edificato da realizzare, possibilità di incremento delle funzioni residenziali e terziarie: area ex stazione nel capoluogo; area a sud del dal capoluogo; area di Fossa

1.4.1.15 - Tessuti produttivi e misti:

in cui dovranno perseguirsi politiche volte a favorire l'insediamento di attività produttive compatibili con una marcata presenza di funzioni residenziali

1.4.1.16 - Territorio potenzialmente residenziale:

ossia destinato prevalentemente al soddisfacimento delle nuove quote di fabbisogno residenziale da realizzare attraverso criteri perequativi, al cui interno dovranno reperirsi le necessarie quote di dotazioni urbane e territoriali

1.4.1.17 - Territorio potenzialmente produttivo (industriale, artigianale, terziario):

ossia destinato al soddisfacimento delle nuove quote di fabbisogno produttivo, da realizzare attraverso criteri perequativi, al cui interno dovranno reperirsi le necessarie quote di dotazioni urbane e territoriali.

1.4.1.18 - Parti del territorio rurale che ammettano incrementi del carico insediativo:

sono aree in cui, sia per la presenza di dotazioni infrastrutturali e di servizi, sia per la vicinanza ad aree urbane, e in parte anche per la minore qualità dei suoli a fini agricoli, sono proponibili politiche di incremento del carico insediativo, specie residenziale. Comprendono altresì le aggregazioni del sistema insediativo rurale.

1.4.1.19 - Presenze incompatibili con il territorio circostante:

in contesti prevalentemente residenziali dovranno riconvertirsi a funzioni compatibili; se in area agricola dovranno attivarsi politiche di riqualificazione paesaggistica e ambientale, anche attraverso il trasferimento delle quote edificatorie in ambiti specificatamente individuati

1.4.1.20 - Impianti e attrezzature tecnologiche di interesse pubblico:

impianti di depurazione, stazioni e sottostazioni Enel, ecc.

1.4.1.21 - Principali dotazioni urbane e territoriali esistenti

1.4.1.22 - Nuove aree da destinare alla realizzazione di dotazioni urbane e territoriali:

da attuarsi con il trasferimento di standard, attraverso il coordinamento dei nuovi interventi previsti residenziali e produttivi tramite criteri perequativi.

1.4.1.23 - Asse della cispadana:

e intersezioni con la viabilità esistente

1.4.1.24 - Nuove direttrici viarie di connessione urbana:

da realizzare per l'aggiramento dell'abitato di Vallalta e parte dell'abitato di Fossa, da attuare prevedendo ai margini idonee fasce di mitigazione degli impatti visivi e ambientali, attraverso sinergie con altri enti interessati e attivando criteri perequativi.

1.4.1.25 - Sistema stradale da adeguare:

sono interventi da attuare sulle strade esistenti, soprattutto in previsione dell'incremento dei flussi viari causati dall'attuazione della Cispadana.

1.4.1.26 - Sistema ciclabile:

comprendente i principali collegamenti ciclabili di nuova realizzazione ed esistenti

1.4.1.27 - Infrastrutture idrauliche (vasche di laminazione):

comprendono aree e interventi per la realizzazione delle vasche di laminazione necessarie per garantire la sostenibilità delle previsioni di potenziamento del sistema insediativo: da attuare con la cessione coordinata di standard e attraverso meccanismi perequativi connessi alla realizzazione

degli interventi di residenziali e produttivi di nuova previsione e di riqualificazione.

1.4.1.28 - Sistema principale della mobilità automobilistica
1.4.1.29 - Interventi di adeguamento della rete fognaria
1.4.1.30 - Interventi di adeguamento della rete gas-metano
1.4.1.31- Interventi di adeguamento della rete acquedottistica

### 1.4.2 - La classificazione acustica delle previsioni di piano

Il Documento preliminare contiene una preliminare indicazione della classificazione acustica del territorio comunale in relazione alle previsioni e ipotesi di assetto strutturale contenute nel DP stesso: in sede di PSC tali indicazioni preliminare si concretizzeranno nel Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale, da assumersi quale strumento specifico e autonomo ai sensi della LR .....
Gli elementi della classificazione acustica contenuti nel Documento Preliminare sono stati:

1.4.2.1 - Previsioni di piano - scala 1:5.000
- Classe I aree particolarmente protette
- Classe II aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
- Classe III aree di tipo misto
- Classe IV aree di intensa attività umana
- Classe V aree prevalentemente industriali
- Strade di progetto

1.4.2.2 Tavola delle criticità - scala 1:5.000
- Classi I, II, III, IV, V
- salti di classe

1.4.2.3 Obiettivi da perseguire - scala 1:10.000
- Classi I, II, III, IV, V
- criticità residue reali
- criticità residue potenziali
- criticità residue non significative

## 1.5 - LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBUILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE VALSAT/RAPPORTO AMBIENTALE

***1. Introduzione***

1.1 - Il nuovo quadro normativo, la VAS ela Valsat
1.2 - Contenuti della Valsat/Rapporto ambientale

***2. Contenuti del Piano***

2.1 - Obiettivi di carattere generale
2.2 - Obiettivi econtenuti specifici

***3. Stato attuale dell'ambiente e sue probabili evoluzioni***

3.1 - Aspetti significativi

3.2 - I rischi di compromissione dei valori ambientali e i fenomeni di inquinamento

3.3 - Tendenze evolutive

***4. Caratteristiche ambientali delle aree interessate dal piano***

4.1- Ambito urbano storico di Concordia e S.Giovanni e ambito urbano consolidato di Concordia

4.2 - Ambito specializzato per attività produttive comunali esistenti di Concordia

4.3 - Ambito da riqualificare  a sud di Concordia

4.4 - Ambito per nuovi insediamenti di via Paglierine/via Martiri di Concordia

4.5 - Ambito specializzato per attività produttive di nuovo insediamento a Concordia

4.6 - Ambito specializzato per attività produttive di nuovo insediamento della meccatronica agricola

4.7 - Macroambito di Fossa: da riqualificare e per nuovi insediamenti

4.8 - Macroambito per nuovi insediamenti di Vallalta

4.9 - Ambito per nuovi insediamenti di S. Giovanni

***5. Problemi ambientali esistenti***

5.1 - Acqua

5.2 - Sistema fognario

5.3 - Impermeabilizzazione del suolo

5.4 - Qualità dell'aria

5.5 - Traffico

5.6 - Rumore

5.7 - Inquinamento elettromagnetico

5.8 - Aree verdi

***6. Obiettivi di protezione ambientale***

6.1 - Obiettivi relativi alle risorse naturali

6.2 - Obiettivi relativi all'ambiente umano

***7. Individuazione degli effetti significativi sull'ambiente***

7.1 - Effetti delle politiche di tutela e salvaguardia

7.2 - Effetti delle politiche e delle azioni di messa in sicurezza e qualificazione dell'ambiente

7.3 - Effetti degli interventi di trasformazione

***8. Misure atte ad impedire o a mitigare gli eventuali effetti negativi***

8.1 - Eventuali effetti negativi delle scelte del PSC

8.2 - Le politiche di mitigazione

***9. Sintesi sulla sostenibilità delle scelte contenute nel psc***

9.1 - Condizioni per l'attuazione delle previsioni

***10. Monitoraggio degli effetti***

10.1 - Indicatori necessari per predisporre un sistema di monitoraggio degli effetti del Piano in relazione agli obiettivi
10.2 - Gli indicatori per l'ambiente naturale
10.3 - Gli indicatori per l'ambiente umano
10.4 - L'impiego di Indicatori Comuni Europei (ICE) nella Valsat e nella VAS
10.5 - Gli indicatori selezionati

***11. Sintesi non tecnica***
11.1 - Quadro sinottico: condizioni di sostenibilità ed attuabilità degli interventi previsti dal PSC

## 1.6 - L'ACCORDO DI COLLABORAZIONE CON LA PROVINCIA

Al fine di pervenire ad una stesura del PSC e della documentazione del Quadro Conoscitivo, della Valsat e del Documento Preliminare, predisposta in modo coordinato con l'attività che la Provincia e la Regione stanno svolgendo nell'ambito della realizzazione del Sistema Informativo Territoriale e anche allo scopo di consentire un costante confronto con gli enti sovraordinati durante la fase di formazione del piano, il Comune di Concordia ha sottoscritto con la Provincia di Modena un'accordo di collaborazione.
Ha poi previsto l'adesione da parte del Comune di Concordia al progetto "SisteMoNet"
Tale accordo, ha previsto integrazione e coordinamento delle informazioni, delle azioni, delle risorse umane e strumentali, finalizzate alla diffusione in via telematica del piano urbanistico generale e alla revisione della pianificazione urbanistica generale di livello comunale (PSC e RUE): a tal fine sonostati definiti il programma di lavoro operativo, le modalità di lavoro, i tempi per lo svolgimento delle attività previste, le rispettive attività e impegni.
In particolare poi la Provincia di Modena ha fornito il supporto informivo di cui era in possesso e il Comune ha redatto uno strumento capace di rispondere prioritariamente ai contenuti ed alle procedure stabilite dalla LR n. 20/2000 e di garantire il confronto in forma geografica e digitale, secondo le modalità stabilite dall'Art.A27 della legge citata, tra strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica provinciali e comunali, nonché delle relative analisi del quadro conoscitivo, favorendo quindi gli obiettivi indicati dalla legge regionale, le attività connesse e quindi i soggetti istituzionali coinvolti.
Formano parte integrante dell'accordo, il programma di lavoro (Allegato 1), Articolazione e contenuti minimi del Piano Strutturale (Allegato 2), Basi informative cartografiche a supporto del PSC (Allegato 3)
Il suddetto Accordo di collaborazione è stato approvato rispettivamente con delibera di giunta provinciale e con delibera di giunta comunale.

## 1.7 - L'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

Ai sensi della LR 20/2000 tra il Comune di Concordia e la Provincia di Modena è stato stipulato l'Accordo di Pianificazione con il quale sono definiti gli elementi costituenti parametro per le scelte pianificatorie (art. 14 LR 20/2000); l'Accordo attiene in particolare ai dati conoscitivi e valutativi dei sistemi territoriali e ambientali, ai limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile del territorio comunale, nonché alle valutazioni in merito alle scelte strategiche di assetto del territorio stesso (art. 32 LR 20/2000).
Inoltre l'accordo costituisce ulteriore riferimento per le eventuali riserve che la GP può sollevare in merito al PSC; nella predisposizione e approvazione del PSC il Comune tiene conto dei contenuti conoscitivi e delle valutazioni espresse nell'accordo e alle determinazioni in esso contenute.
In particolare tra il Comune di Concordia e la Provincia di Modena si è concordato che il Comune si impegna a:

1. confermare e perfezionare, negli elaborati del Piano Strutturale Comunale, del Regolamento Urbanistico Edilizio e del Piano Operativo Comunale, le scelte rappresentate con delimitazioni di massima nel Documento Preliminare, in particolare nella Tavola DP01 "*Schema di assetto territoriale*", e nelle tavole di sintesi del Quadro Conoscitivo, inerenti le criticità e potenzialità, i limiti e le condizioni alla trasformazione del territorio, di cui alle Tav. 12 "*Carta di sintesi degli aspetti naturali, paesaggistici e ambientali*" e Tavola 13 "*Carta di sintesi degli aspetti insediativi*", in relazione agli obiettivi condivisi da perseguire ed in coerenza con le valutazioni di sostenibilità espresse dai partecipanti in sede di Conferenza di Pianificazione.
2. precisare e perfezionare dando reale efficacia, all'interno della normativa vincolante del Piano Strutturale, le condizioni di sostenibilità indicate nel Documento Preliminare e nelle Schede d'ambito, relative agli interventi proposti, quale condizione imprescindibile per l'attivazione dei processi attuativi delle previsioni di Piano al fine di assicurare l'equilibrato e sostenibile sviluppo del territorio e delle sue potenzialità;
3. valutare attentamente il dimensionamento abitativo complessivo stabilito per l'arco di validità del Piano (15 anni) e, in particolare, le quote insediative attribuite alle "aree adeguate per localizzare nuovi insediamenti abitativi e dotazioni territoriali" localizzate nei centri minori.
   Localizzazione e dimensionamento delle previsioni insediative – tra cui in particolare quelle dei centri minori di Vallalta, Fossa e San Giovanni – devono assicurare il superamento delle accertate carenze e criticità di reti e di infrastrutture per l'urbanizzazione (misurata in base alla effettiva dotazione di servizi pubblici (in particolare le strutture scolastiche) e di infrastrutture a rete (in particolare depurazione e smaltimento dei reflui). Questo al fine di garantire la necessaria conformità delle previsioni a quanto richiesto dal P.T.C.P. Si reputa quindi opportuno orientare maggiormente le nuove quote insediative residenziali nelle parti del territorio comunale in cui sono presenti adeguati servizi e infrastrutture, contenendo significativamente il completamento degli abitati minori.

4. individuare negli elaborati costitutivi del PSC, in relazione ad ogni singolo ambito o macroambito (norme e Schede d'Ambito del Piano), le dotazioni territoriali necessarie per gli insediamenti, indicando condizioni e modalità, efficaci e vincolanti, per l'attuazione degli stessi, nonché limiti e condizioni derivanti dalle risultanze delle indagini geologico-sismiche per l'equilibrato e sostenibile sviluppo del territorio e delle sue potenzialità.
5. contenere e quantitativamente limitare le funzioni residenziali non connesse con l'attività agricola, ammettendole solo ove vi siano già situazioni di compromissione antropica e dotazioni infrastrutturali adeguate, specificando le condizioni per il recupero degli edifici sparsi (accessibilità, criticità, allacciamento ai servizi etc.), condizioni pertanto che dovranno emergere chiaramente negli elaborati del P.S.C. (schede/norme degli Ambiti extraurbani e conseguentemente del RUE) anche in relazione agli indirizzi e alle direttive esplicitate dal P.T.C.P. con gli artt. 48, *disciplina del territorio extraurbano e 49, tutela e valorizzazione delle aree agricole periurbane*.
6. *Comparto unitario "Meccatronica agricola*":
   Si conviene che in sede di adozione del Piano Strutturale troveranno definizione gli indispensabili elementi di natura urbanistico–funzionale relativi dell'Ambito produttivo (16,50 ettari circa) riservato in modo strutturale alla localizzazione dell'attività di meccatronica agricola e funzioni innovative collegate, portata in Conferenza di Pianificazione. L'Ambito sarà costituito da un comparto unitario avente capacità edificatoria sostanzialmente ridotta rispetto al consolidato Ambito produttivo presente nel comune e sarà sostenuto da un'adeguata caratterizzazione urbanistica, sia di natura attuativa che funzionale, coerente rispetto alle prestazioni e finalità assegnate all'Ambito stesso e dichiarate in Conferenza di Pianificazione.
   La scheda d'Ambito dovrà assicurare, mediante efficaci modalità, il rispetto dei limiti e delle condizioni di sostenibilità dell'area riservata alla meccatronica agricola, quale condizione necessaria e imprescindibile per l'attuazione degli interventi; al riguardo si conviene sulla opportunità di perfezionare la previsione insediativa attraverso, eventualmente, i meccanismi di accordo coi privati previsti dall'art.18 della L.R. n.20/2000 in ragione dell'unicità della proposta presentata e dei molteplici impegni necessari a garantire la sostenibilità della previsione e posti in capo al soggetto privato attuatore.

Il Comune di Concordia e la Provincia di Modena convengono poi che la nuova proposta di Autostrada Regionale Cispadana impatta in maniera sostanziale su un ampio territorio che travalica ampliamente i limiti e confini del Comune di Concordia, mettendo in discussione consolidate relazioni, oltre a rendere indispensabili opere di adeguamento della rete infrastrutturale comunale, da realizzarsi contestualmente alla Cispadana, per evitare l'attraversamento del centro abitato ai flussi viari con direzione est/ovest (congiungente s.p. per Novi con s.p.per Cavezzo). Inoltre occorrerà risolvere i problemi di mobilità connessi all'attraversamento viario del centro di Vallalta, che saranno ulteriormente accentuati dalla realizzazione dell'autostrada regionale, che incrementerà i movimenti in direzione nord/sud.
Il Comune di Concordia s.S. e la Provincia di Modena convengono sulla necessità di attivare procedure di concertazione con i tutti Comuni territorialmente interessati per

la definizione di aspetti complessi di valenza sovracomunale con riguardo anche agli ambiti produttivi e alla viabilità provinciale e regionale.
Il Comune di Concordia, ai sensi dell'accordo di collaborazione sottoscrittocon la Provincia di Modena, e ai fini della formazione dell'archivio provinciale della strumentazione urbanistica comunale, fornirà alla Provincia i dati digitali in formato vettoriale. In particolare si impegna a fornire:

- gli elaborati tecnici di Piano su CD-Rom;
- i files di plottaggio delle carte di Piano;
- i dati vettoriali utilizzati per la redazione degli elaborati cartografici del P.S.C, cioè le basi informative digitali in formato SHP, unitamente al dizionario e alla struttura dei metadati assicurandone la confrontabilità geografica e digitale rispetto alla Carta Tecnica Regionale, formati ed organizzati secondo il modello-dati di cui alla direttiva della Regione Emilia-Romagna .
- i files della parte testuale del P.S.C. e del R.U.E. nei formati word e/o pdf (Acrobat) ;
- i files di plottaggio utilizzati per la redazione degli elaborati cartografici del Quadro Conoscitivo e del Documento Preliminare.

In relazione al Piano Telematico della Provincia e con specifico riferimento al Progetto "Siste-Mo-Net" (Portale cartografico della Proviincia di Modena in rete telematica), il Comune di Concordia s.S. conviene sulle finalità del progetto mirato alla progressiva realizzazione di un Sistema Informativo Territoriale modenese condiviso e realizzato con il concorso fra gli Enti per l'interscambio dei dati a valenza geografica e territoriale, basato sul presupposto dell'utilizzo della rete telematica provinciale mediante idonee tecnologie *web-internet*.
Pertanto il Comune conviene sull'opportunità di partecipare alle suddette attività in essere della Provincia in materia di sviluppo del Sistema Informativo Territoriale, già finanziate dalla Regione Emilia-Romagna, con le seguenti azioni :

- individuando le informazioni significative nel campo dei dati digitali geosensibili con valenza territoriale, tra cui – in particolare ed in via sperimentale – i dati derivati dal Piano Strutturale Comunale;
- collaborando alla definizione di soluzioni possibili, operative nel breve medio termine, per integrare, aggiornare e rendere disponibili all'interscambio le informazioni mediante l'utilizzo della rete della Provincia;
- partecipando al coordinamento e raccordo informativo ed informatico, oltre che telematico, per definire documentazione, aggiornamento ed accesso controllato ai dati stessi.

# 2

# LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

## 2.1 - IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)

Le valutazioni che seguono, sia di questa pagina che in tutte quelle successive della presente relazione, fanno riferimento al PTCP approvato con delibera di G.R. n. 1864 del 26/10/1998 e n. 2489 del 21/12/1999.
Con la formazione ed entrata in vigore del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) è stato definito il quadro di riferimento di area vasta per la pianificazione comunale, a cui gli strumenti urbanistici generali devono rapportarsi per l'attività di governo del territorio di competenza.
Lo strumento urbanistico generale vigente del Comune di Concordia, essendo stato approvato antecedentemente l'entrata in vigore del PTCP, non è adeguato alle indicazioni dello strumento sovraordinato; ne consegue la necessità di pervenire ad una verifica puntuale delle sue previsioni.
Il PTCP ha infatti introdotto importanti elementi inerenti l' assetto generale del territorio provinciale:

- in riferimento ai criteri da osservare per la formazione degli strumenti urbanistici comunali;
- definendo le linee di assetto generale del territorio con l'indicazione delle "diverse destinazioni in relazione alla prevalente vocazione delle sue parti, per assumere la salvaguardia dei caratteri del sistema ambientale quale parametro per la verifica dell'ammissibilità del complesso delle trasformazioni;
- costituendo momento di specificazione, approfondimento, attuazione delle previsioni del Piano Territoriale Regionale (PTR), così come integrato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.);
- indicando la localizzazione delle infrastrutture comportanti rilevanti trasformazioni territoriali e, fra queste, principalmente le linee di comunicazione;
- divenendo luogo di sintesi e verifica degli strumenti della programmazione e pianificazione settoriale;
- stabilendo i parametri per l'accertamento di compatibilità degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale.

In particolare il PTCP esprime principalmente obiettivi, prestazioni da raggiungere e indirizzi per orientare e rendere coerenti e cooperanti le azioni della Provincia, gli atti di pianificazione e le azioni progettuali dei Comuni, i programmi degli operatori economici.
In tale ottica, pur in presenza di una molteplicità di segni e valori non certamente secondari, assumono particolare rilevanza nell'ambito del comune di Concordia, alcuni elementi sui quali maggiormente dovrà focalizzarsi l'attività di pianificazione; tali elementi possono sinteticamente così elencarsi:

a) **Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d' acqua; invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d' acqua** (art. 17 e 18 PTCP)**:**

   sono gli ambiti appartenenti alla regione fluviale e quelli che costituiscono la sede dei corpi idrici superficiali con caratteri di significativa rilevanza idraulica,

individuati da specifica cartografia; le tutele, variamente articolate in funzione delle differenti situazioni morfologiche e antropiche ed espresse tramite prescrizioni (fasce di espansione inondabili; zone di tutela ordinaria; aree di significativa rilevanza idraulica, morfologica e paesistica), devono essere recepite dagli strumenti di pianificazione comunale; assumono particolare rilevanza nel territorio di Concordia gli ambiti limitrofi al fiume Secchia e ai canali Sabbioncello e Gavello.

All'interno del territorio comunale di Concordia, sono identificate dal PTCP le Fasce di espansione inondabili del F. Secchia, che coincidono sostanzialmente con le aree golenali comprese antro gli argini maestri. Sono inoltre individuate le zone di tutela ordinaria per il F. Secchia, per il Canale di Gavello e per il Canale Sabbioncello con esclusione del tratto che attraversa il capoluogo.

Con l'articolo 18, il PTCO, nel territorio di Concordia disciplina l'alveo del F. Secchia, il canale di Gavello, il Dugale Rame e il Canale Sabbioncello con esclusione del tratto che attraversa il capoluogo.

b) **Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi, dossi e paleodossi di pianura** (art. 20A PTCP)**:**

sono morfostrutture che per rilevanza storico testimoniale e/o consistenza fisica costituiscono elementi di connotazione degli insediamenti storici e/o concorrono a definire la struttura planiziale sia come ambiti recenti di pertinenza fluviale sia come elementi di significativa rilevanza idraulica influenti il comportamento delle acque di esondazione.

Sono quindi quegli elementi geomorfologici della pianura caratterizzati, in pianta, da una forma stretta ed allungata e che si elevano altimetricamente al di sopra della campagna circostante. Si tratta di rilievi di pianura la cui genesi è legata alla presenza di alvei pensili dei corsi d'acqua del reticolo idrografico principale. L'articolo 20a distingue tra:

a) paleodossi di accertato interesse percettivo e/o storico testimoniale e/o idraulico;
b) dossi di ambito fluviale recente, coincidenti con le sedi degli attuali alvei fluviali principali;
c) paleodossi di modesta rilevanza percettiva e/o storico testimoniale e/o idraulica.

In particolare nel comune di Concordia rivestono particolare significatività le dorsali in corrispondenza della via per Fossa e Quarantoli (appartenente al gruppo a), quella tra gli abitati di Concordia e San Giovanni che si allunga lungo il fiume Secchia da San Possidonio fino al confine di regione (è il dosso coincidente con l'attuale alveo pensile del fiume Secchia, ascritto al gruppo b), e alcuni paleodossi di modesta rilevanza tra Concordia, Vallalta e Santa Caterina (appartenenti al gruppo c)

Le tutele, variamente articolate, dovranno tendere alla valorizzazione degli ambiti interessati anche tramite limitazione delle trasformazioni territoriali.

c) **Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane** (art. 22 PTCP)**:**

gli insediamenti di Concordia e Vallalta costituiscono elementi del sistema

insediativo storico del territorio provinciale; nell'ambito dello strumento generale si dovrà approfondire l'analisi di tale sistema dettando la specifica disciplina particolareggiata di valorizzazione e salvaguardia.

d) **Zone di interesse storico testimoniale, terreni interessati da bonifiche storiche di pianure** (art. 23B PTCP)**:**

tutto il territorio comunale di Concordia è compreso all'interno di tale zona per cui si dovrà procedere alla individuazione dei manufatti idraulici più significativi sotto il profilo dell'organizzazione del sistema idraulico storico ed alla loro classificazione nell'ambito della disciplina particolareggiata.

e) **Elementi di interesse storico testimoniale, viabilità storica e strutture di interesse storico-testimoniale** (art. 24A e 24C PTCP)**:**

la cartografia di PTCP riporta i tratti censiti di tali viabilità, tra cui sono comprese:

- la via per Mirandola fino oltre i limiti del territorio comunale;
- la via Carducci e Martiri della Libertà, dal Secchia fino al Sabbioncello;
- viabilità in prossimità del confine est con il comune di Mirandola;
- la via per Novi fino oltre i confini comunali;
- la via Chiaviche
- tratto di strada a San Giovanni

l'individuazione precisa dovrà essere verificata al fine di promuovere, in funzione dell' interesse storico o paesaggistico, opportune azioni per la loro tutela;
Il PTCP evidenzia inoltre strutture di interesse storico testimoniale quali edifici, manufatti, monumenti, edicole, fontane, case coloniche, ecc..la cui localizzazione e individuazione dovrà essere oggetto di attenta verifica, promuovendo altresì le operazioni di recupero e valorizzazione.

f) **Indirizzi e direttive di carattere generale:**

il PTCP assume determinati obiettivi in riferimento alla sostenibilità dell' evoluzione degli insediamenti rispetto al mantenimento nel tempo di valori condivisi di equilibrio ambientale e nei riguardi dell' efficienza del sistema insediativo e delle reti infrastrutturali che ne supportano il funzionamento; tali obiettivi motivano direttive ed indirizzi da osservare nell' ambito della pianificazione comunale. Vengono riconosciute e individuate le componenti del sistema insediativo: in tale contesto Concordia viene definito quale "centro di base" in quanto centro urbano idoneo ad erogare i servizi di base civili, commerciali, artigianali alla popolazione accentrata e sparsa.
Il PTCP promulga anche direttive alla pianificazione di settore e agli atti di programmazione degli enti e amministrazioni pubbliche; oltre ad indirizzi e direttive in materia di concertazione intercomunale: a tal proposito il comune di Concordia rientra nell'Area Funzionale Locale dei comuni di Camposanto, Cavezzo, Concordia, Finale E., Mirandola, Medolla, S.Felice, S.Possidonio e S. Prospero: area prioritaria nella quale incentivare il coordinamento dei Piani Regolatori Generali.

g) **Indirizzi e direttive in materia di sostenibilità degli insediamenti** (Titolo IX PTCP)**:**

compendiano un insieme di prestazioni che vengono richieste nelle seguenti

materie:

- qualità e quantità delle acque superficiali e sotterranee;
- sostenibilità degli insediamenti rispetto alla criticità idraulica del territorio;
- sostenibilità degli insediamenti rispetto alla capacità delle reti idriche di smaltimento;
- diminuzione della vulnerabilità degli insediamenti rispetto alla pericolosità sismica;

Tali prestazioni devono essere osservate quali elementi pregiudizievoli per ulteriori previsioni insediative e di urbanizzazione di nuove aree di dimensione significativa, ovvero previsioni di trasformazione urbana tali da determinare significativi interazioni con le materie elencate: i Comuni dovranno indicare nell' ambito degli strumenti di pianificazione urbanistica, gli interventi tecnici da adottare per favorire la sostenibilità degli insediamenti.

In particolare Concordia rientra nella zona "D" per problematicità di tipo idrico-ambientale delle acque superficiali e sotterranee, per la quale l'art. 42 del PTCP indica obiettivi qualitativi e quantitativi da perseguire (punto 7), dettando altresì specifiche disposizioni in merito all'insediamento di nuove attività industriali potenzialmente idroinquinanti e/o idroesigenti e alla necessità di studi, da condursi nell'ambito della formazione degli strumenti urbanistici generali, sul bilancio idrico di area e per ridurre l'effetto dell'impermeabilizzazione (punto 8).

In relazione alla sostenibilità degli insediamenti rispetto alla criticità idraulica del territorio, Concordia rientra negli ambiti territoriali tipo "A1" (aree ad elevata pericolosità idraulica) limitatamente alle fasce limitrofe il fiume Secchia, e tipo "A3" (aree depresse ad elevata criticità idraulica, aree a rapido scorrimento ad elevata criticità) per la maggior parte del restante territorio comunale.
All'interno dell'ambito A1 in sede di formazione del nuovo strumento urbanistico generale, si dovranno definire i livelli di pericolosità e vulnerabilità ai quali correlare precise limitazioni relative agli interventi edilizi ed urbanistici, oltre a stabilire le misure di controllo da adottare per rendere compatibili gli interventi di trasformazione del suolo.
Nell'ambito A3, si dovrà adottare una puntuale pianificazione dell'emergenza finalizzata alla limitazione del rischio per la popolazione residente, oltre a predisporre idoneo studio idrologico-idraulico che verifichi il grado di pericolosità e criticità proponendo gli eventuali interventi necessari per ridurre il rischio di inondazioni.

Il PTCP detta poi disposizioni e direttive in materia di sostenibilità degli insediamenti rispetto alla capacità delle reti idriche di smaltimento, alle quali i Comuni, nell'ambito della pianificazione urbanistica, dovranno attenersi specie ove introducano previsioni di urbanizzazione di nuove aree di dimensione significativa ovvero previsioni di trasformazione urbana capaci di determinare incrementi di carico idraulico; dovranno inoltre provvedere all'adeguamento del Regolamenti Urbanistico Edilizio indicando i requisiti obbligatori e raccomandati in materia di risparmio idrico ed energetico.

La LR n. 20/2000 ha ulteriormente specificato e approfondito tali aspetti,

introducendo la Valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale dei piani (Val.S.A.T.), definita quale parte integrante del processo di elaborazione ed approvazione degli strumenti di pianificazione, con la precipua finalità di verificare la conformità delle scelte di piano agli obiettivi generali di pianificazione ed agli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo del territorio, definiti dai piani generali e di settore e dalle disposizioni di livello comunitario, nazionale, regionale e provinciale.

"La VALSAT si configura pertanto come un momento del processo di pianificazione che concorre alla definizione delle scelte di piano. Essa è volta ad individuare preventivamente gli effetti che deriveranno dall'attuazione delle singole scelte di piano e consente, di conseguenza, di selezionare tra le possibili soluzioni alternative quelle maggiormente rispondenti ai predetti obiettivi generali del piano. Nel contempo, la VALSAT individua le misure di pianificazione volte ad impedire, mitigare o compensare l'incremento delle eventuali criticità ambientali e territoriali già presenti e i potenziali impatti negativi delle scelte operate. " (art. 3.1 comma 2 della delib. C.R. n. 173/2001 'Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento tecnico sui contenuti conoscitivi e valutativi dei piani e sulla conferenza di pianificazione' LR 20/2000)

h) **Indirizzi e direttive generali in materia di disciplina urbanistica** (Titolo X PTCP)**:**

vengono emanate e assunte direttive e indirizzi nelle seguenti materie:

- parametri urbanistici da recepire in modo uniforme dal sistema degli Enti Locali;
- equità delle scelte urbanistiche;
- disciplina del territorio extraurbano;
- tutela e valorizzazione delle aree agricole periurbane;
- poli produttivi di rilievo provinciale;
- regolamentazione urbanistica delle aree produttive;
- recupero di insediamenti dismessi o in dismissione;
- criteri localizzativi della rete distributiva commerciale;

In particolare tali disposizioni comportano, ai fini dell'adeguamento, la revisione dell'apparato normativo, da unificarsi nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) di cui all'art. 7 della LR 20/00, oltre ad attente verifiche anche sulle scelte di zonizzazione, con particolare riferimento a quelle produttive e del territorio extraurbano.

Per quanto riguarda la realtà di Concordia si segnala l'inclusione all'interno del polo produttivo di rilievo provinciale del mirandolese, esteso su un ambito intercomunale, comprendente anche i comuni di San Possidonio, Mirandola, Cavezzo e Medolla (parte ovest).

Obiettivo del PTCP per i suddetti poli produttivi di rilievo provinciale, è quello di sostenere ed indirizzare i processi di sviluppo ed innovazione delle attività produttive anche attraverso un innalzamento significativo della qualità insediativa. Nella quantificazione delle aree per gli insediamenti produttivi si perseguono i seguenti obiettivi specifici:

- lo sviluppo di servizi comuni alle imprese e di servizi per il lavoro e

l'occupazione;

- la promozione di iniziative mirate di marketing territoriale;
- l'insediamento di nuove imprese e settori ad elevato contenuto tecnologico;
- la creazione di aree ecologicamente attrezzate e cioè dotate delle infrastrutture e dei servizi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza dell'ambiente;
- la promozione di organismi sovracomunali di gestione delle aree e di forme di gestione unitaria delle infrastrutture e dei servizi particolarmente nelle aree ecologicamente attrezzate;
- la riqualificazione ed il recupero infrastrutturale e dei servizi delle aree produttive esistenti;
- l'accesso ai finanziamenti previsti dalle leggi regionali e comunitarie per lo sviluppo e la qualificazione in senso ambientale delle attività produttive;
- l'accesso al sistema comunitario di ecogestione e audit ambientale ("EMAS") anche promuovendo forme di certificazione ambientale riferita all'area produttiva nel suo complesso oltre che al singolo sito produttivo.

Per ciascuno dei poli produttivi di rilievo provinciale la Provincia promuove la definizione di un Accordo di programma con i comuni dell'intorno territoriale ed eventuali altri soggetti interessati, anche ai fini della redazione di un Progetto di Qualificazione e Sviluppo che definisca:

- il mix di funzioni, attività, servizi ammissibili nell'area e le eventuali forme di incentivazione alla localizzazione e/o alla riconversione d'uso;
- gli interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione e, complessivamente, delle opere di interesse generale, definendo un programma economico-finanziario e individuando le risorse pubbliche e private per la sua attuazione (anche attraverso le forme della programmazione negoziata di cui al DLgs. 112/1998);
- le eventuali esigenze di ampliamento delle aree destinate alle attività produttive e di servizio, o di altre modifiche alla disciplina urbanistica vigente;
- le forme più opportune per la gestione dell'area.

L'Accordo di Programma di cui sopra, costituisce la sede idonea per concordare forme di "perequazione territoriale", allo scopo di redistribuire i vantaggi e gli oneri del Polo produttivo di rilievo provinciale tra i comuni dell'intorno territoriale interessato.
Il polo produttivo dell'ambito mirandolese è indicato quale polo produttivo da interessare da progetti di sviluppo e riqualificazione concertata, la cui e/o le cui localizzazione/i saranno definite dai Comuni di ambito.

In relazione alla rete distributiva commerciale il Comune di Concordia (unitamente ai Comuni di Camposanto, Cavezzo, Finale, Medolla, Mirandola, San Felice, San Possidonio, San Prospero) è compreso nell'area territoriale sovracomunale della Bassa Pianura, quale ambito rilevante ai fini della programmazione commerciale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3 comma 5 e art. 5 comma 2 della LR n. 14/99 (individuazione di ambiti territoriali

sovracomunali rilevanti ai fini della programmazione commerciale, per l'applicazione di criteri di sviluppo omogenei e per la localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita che assumono rilievo sovracomunale).
Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 9 della LR n. 14/99 sono peraltro da considerare aree in cui favorire la presenza di esercizi commerciali polifunzionali nei quali l'attività commerciale può essere associata a quelle di pubblico esercizio e altri servizi di interesse collettivo, i centri abitati e i nuclei al di sotto dei 1000 abitanti nell'area territoriale omogenea della Bassa Pianura.

i) **Indirizzi e direttive per il sistema insediativo dell'area territoriale omogenea della Bassa Pianura** (art.54 PTCP)**:**

vengono emanate disposizioni tendenti al raccordo degli atti di programmazione e delle azioni progettuali della Provincia dei Comuni e delle altre Amministrazioni pubbliche competenti in materia territoriale, in modo da favorire interventi equilibrati, coordinati, integrati tutti concorrenti all' obiettivo di un assetto ambientale sostenibile.
In particolare il PTCP formula specifici indirizzi e direttive per i centri abitati e di base, qual'è Concordia:

- tali centri assumono il ruolo di nodi di una rete insediativa diffusa a supporto delle attività economiche locali (agricole, artigianali, industriali);
- le relative prestazioni riguardano da un lato la tenuta della compagine socio-demografica, dall'altro anche la possibilità di crescita che andrà in ogni caso, raccordata con l'evoluzione infrastrutturale prevista per l'area.

Le politiche urbanistiche dovranno essere prioritariamente orientate:

- a valorizzare i centri storici e le forme insediative storiche non accentrate quali gli insediamenti lineari di dosso, evitando peraltro ulteriori allungamenti di tale modello lungo le strade;
- a recuperare le aree urbane interessate da insediamenti dismessi;
- a utilizzare le potenzialità insediative che derivano dal recupero e cambio d'uso del patrimonio edilizio sparso di interesse ambientale e culturale.

Per i centri abitati al di sopra di una soglia critica intorno a 1000 abitanti accentrati e per i quali esistano attendibili previsioni di mantenimento di una sede scolastica relativa almeno al primo ciclo dell'obbligo, il PTCP ritiene possibile consolidare un ventaglio minimo di servizi di base alla popolazione di natura pubblica e privata, a livelli ragionevoli di efficienza ed economicità. Per questi centri sono ammissibili anche politiche di espansione urbana, a condizione che il dimensionamento sia ragionevolmente rapportato ad esigenze e fabbisogni di natura locale anche in relazione alle dinamiche socio-economiche, al numero di nuclei familiari in più registrati in quel centro abitato nel decennio precedente e al numero di nuovi alloggi effettivamente costruiti in quel centro nel medesimo decennio.
Per i centri abitati al di sotto della soglia sopra individuata, i Comuni definiranno, in un processo di necessaria azione selettiva, in quali centri limitare le opzioni urbanistiche al recupero edilizio, al completamento di aree già interamente urbanizzate, eventualmente all'integrazione di singoli lotti contigui al territorio

urbanizzato e in quali prevedere anche modeste espansioni contigue all'edificato esistente, in relazione alla dimensione demografica del centro, alla lontananza da altri centri abitati, alla presenza e/o possibilità di mantenimento di alcuni servizi di base, fra cui la sede relativa al primo ciclo dell'obbligo.

Nell'area programma della Bassa Pianura, in relazione ad una relativa minore presenza di fattori di criticità ambientale ed al carico insediativo attuale, sono consentiti potenziamenti delle zone per insediamenti produttivi industriali/artigianali già previste nei PRG vigenti con preferenza per quelle meglio connesse con le principali infrastrutture per la mobilità delle merci, esistenti o previste, con particolare riferimento all'Autostrada A22, all'asse stradale "Cispadana" e agli scali merci. I piani comunali dovranno comunque tendere alla qualificazione di tali zone, potenziandone la dotazione di servizi per le imprese e per gli addetti.

In relazione alla consistenza attuale delle aree produttive, all'attuale/potenziale dotazione infrastrutturale, alla limitata presenza di fattori di criticità ambientale, il PTCP individua l'ambito del Mirandolese (tra cui è compreso il territorio est di Concordia) quale polo produttivo di rilievo provinciale, che in via prioritaria, unitamente agli altri poli produttivi provinciali della bassa, dovrà essere oggetto di progetti di sviluppo e qualificazione, nell'ambito dei quali valutare le esigenze/opportunità di ampliamento e di infrastrutturazione.

Per quanto concerne le altre zone omogenee D industriali/artigianali esistenti, le esigenze di ampliamento rispondenti a fabbisogni di carattere locale, saranno da valutarsi nell'ambito della fase di analisi e valutazione previste dal PTCP, dovendo rispondere ad obiettivi di riqualificazione insediativa e riordino urbanistico.

j) **funzioni delle reti di trasporto ed organizzazione delle principali infrastrutture** (parte VI del PTCP)**:**

con riguardo al sistema della mobilità, al funzionamento delle reti di trasporto ed all'organizzazione delle principali infrastrutture il PTCP assume obiettivi di potenziamento e ottimizzazione del trasporto persone e merci, di integrazione tra le differenti reti di trasporto, di facilitazione dell'accessibilità ai poli insediativi e produttivi, di razionalizzazione del trasporto merci, di limitazione dell'impatto paesistico-ambientale, di estensione della rete ciclabile, di incentivazione del trasporto pubblico. Attraverso indirizzi e direttive di carattere generale e azioni strategiche specifiche, viene individuato il quadro programmatico di riferimento entro cui si collocano le scelte di area vasta, dei piani di settore e della pianificazione urbanistica comunale. Sono altresì emanate direttive agli atti degli enti locali in modo da garantire il raggiungimento di determinati requisiti, nel momento in cui le scelte locali possono avere significative influenze sull'entità e i modi della mobilità.

Nell'ambito dell'area di pianura e in particolare del Comune di Concordia, il PTCP individua per la grande viabilità, la realizzazione dell'asse Cispadano.

In sintesi:

Il PTCP viene ad assumere una funzione determinante nel processo pianificatorio comunale, al quale riferirsi non solo per il sistema dei vincoli

introdotti, ma anche per i criteri generali metodologici e per le scelte da operare: diviene così lo strumento sovraordinato di riferimento che compendia l'insieme delle informazioni e procedure da recepire nell'ambito della pianificazione comunale, attraverso l'osservanza degli indirizzi, direttive e prescrizioni in esso contenute.

## 2.2 - IL PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

Il Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico, di cui alla Legge 18 Maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 ter, è stato adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26 aprile 2001, approvato con DPCM del 04/05/2001.
L'ambito territoriale di riferimento del PAI è costituito dall'intero bacino idrografico del fiume Po chiuso all'incile del Po di Goro, ad esclusione del Delta.
Il Piano persegue l'obiettivo di garantire al territorio del bacino del fiume Po un livello di sicurezza adeguato rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e idrogeologico, attraverso il ripristino degli equilibri idrogeologici e ambientali, il recupero degli ambiti fluviali e del sistema delle acque, la programmazione degli usi del suolo ai fini della difesa, della stabilizzazione e del consolidamento dei terreni, il recupero delle aree fluviali, con particolare attenzione a quelle degradate, anche attraverso utilizzi ricreativi.
Le finalità richiamate sono perseguite mediante:

- l'adeguamento della strumentazione urbanistico-territoriale;
- la definizione del quadro del rischio idraulico e idrogeologico in relazione ai fenomeni di dissesto considerati;
- la costituzione di vincoli, di prescrizioni, di incentivi e di destinazioni d'uso del suolo in relazione al diverso grado di rischio;
- l'individuazione di interventi finalizzati al recupero naturalistico ed ambientale, nonché alla tutela e al recupero dei valori monumentali, paesaggistici ed ambientali presenti e/o la riqualificazione delle aree degradate;
- l'individuazione di interventi su infrastrutture e manufatti di ogni tipo, anche edilizi, che determinino rischi idrogeologici, anche con finalità di rilocalizzazione;
- la sistemazione dei versanti e delle aree instabili a protezione degli abitati e delle infrastrutture adottando modalità di intervento che privilegiano la conservazione e il recupero delle caratteristiche naturali del terreno;
- la moderazione delle piene, la difesa e la regolazione dei corsi d'acqua, con specifica attenzione alla valorizzazione della naturalità delle regioni fluviali;
- la definizione delle esigenze di manutenzione, completamento ed integrazione dei sistemi di difesa esistenti in funzione del grado di sicurezza compatibile e del loro livello di efficienza ed efficacia;
- la definizione di nuovi sistemi di difesa, ad integrazione di quelli esistenti, con funzioni di controllo dell'evoluzione dei fenomeni di dissesto, in relazione al grado di sicurezza da conseguire;

- il monitoraggio dei caratteri di naturalità e dello stato dei dissesti;
- l'individuazione di progetti di gestione agro-ambientale e forestale;
- lo svolgimento funzionale dei servizi di navigazione interna, nonché della gestione dei relativi impianti.

Il Piano inoltre, definisce le scelte attraverso la valutazione unitaria e interrelata della regione fluviale, tenuto conto delle indicazioni e prescrizioni del primo Piano Stralcio delle Fasce Fluviali e dei vari settori di disciplina con l'obiettivo di assicurare un livello di sicurezza adeguato rispetto ai fenomeni alluvionali, il ripristino, la riqualificazione e la tutela della risorsa idrica e delle caratteristiche paesistico-ambientali del territorio, la programmazione degli usi del suolo ai fini della difesa, della stabilizzazione e del consolidamento dei terreni.
Il Piano individual e classifica le seguenti fasce fluviali:

- fascia di deflusso della pieno (Fascia A), costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferiemento, ovvero che è costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena.
- fascia di esondazione (Fascia B), esterna alla precedente, costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferiemnto; il limite di tale fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferiemnto, ovvero sino alle opere idrauliche esistenti o programmate di controllo delle inondazioni (argini o altre opere di contenimento)
- area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C), costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente (Fascia B), che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento.

Per ogni fascia il Piano determina i criteri e le modalità di intervento ammissibili, in ragione dell'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza.

In particolare il PAI dispone che nei territori della Fascia C, situati a tergo del limite di progetto della Fascia B, i Comuni interessati, in sede di adeguamento dei loro strumenti urbanistici al PAI, siano tenuti ad effettuare, in via prioritaria e sulla base delle condizioni di pericolosità esistente, un'idonea verifica circa la necessità di applicare in tutto o in parte, fino all'avvenuta esecuzione delle opere idrauliche di contenimento, gli articoli delle Norme di attuazione del PAI relative alla Fascia B; tale verifica deve essere effettuata, entro il termine fissato dal PAI stesso, anche sulla base degli indirizzi emanati dalle Regioni ai sensi della medesima disposizione di legge.

Per quanto attiene al territorio del comune di Concordia nella cartografia del Quadro Conoscitivo riportante le indicazioni del PAI, sono individuate le Fasce fluviali A, B e C del fiume Secchia. Esse sono così definite:

- Fascia A: fascia di deflusso della piena;
- Fascia B: Fascia di esondazione;
- Fascia C: Area di inondazione per piena catastrofica.

Per la particolare conformazione dell'alveo del Secchia (pensile delimitato da

arginature artificializzate) nel tratto che attraversa il Comune di Concordia i limiti delle fasce.A e B coincidono con le arginature fluviali; tutto il territorio, con esclusione della zona fluviale all'interno degli argini, è compreso nella fascia A.

## 2.3 - IL PIANO INFRAREGIONELE DELLE ATTIVITA' ESTRATTIVE (PIAE) E IL PIANO ATTIVITA' ESTRATTIVE (PAE)

Il P.I.A.E. (Piano Infraregionale delle Attività Estrattive), nell'ambito del territorio comunale (settore nord-orientale), individua alla Scheda 17.a, il Polo estrattivo n. 17, denominato "Pedocca" che si sviluppa su di una superficie di 1.750.000 m2 e prevede l'estrazione di limi argillosi per laterizi (1.179.882 m3 in 2 fasi quinquennali). Gli obiettivi di questo Polo sono: il soddisfacimento del fabbisogno di limi argillosi per l'industria del laterizio, la realizzazione di un'oasi faunistica e di parco polivalente ed il recupero di attività pregresse.

Il P.A.E. (Piano delle Attività Estrattive), adottato con delib. di C.C. n. 112 del 30/11/1996 e approvato con delib. di C.C. n. 43 del 10/06/1997, all'art. 1 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) cita che "[…] oggetto specifico […] del P.A.E. è la riqualificazione paesaggistica di una parte del territorio comunale mediante la realizzazione di un ambiente umido planiziale costituente una "Oasi Naturalistica" conformemente alle indicazioni generali contenute nel progetto "Oasi Valdisole" approvato con deliberazione del C.C. n. 34/90. […]".

# 3

# IL SISTEMA AMBIENTALE E NATURALE

## 3.1 - GLI ELEMENTI DEL PTCP

Il PTCP della Provincia di Modena rappresenta l'approfondimento e l'attuazione per il territorio provinciale del PTPR della Regione Emilia Romagna. Sulle tavole di piano sono individuate specifiche zonizzazioni di tutela a carattere paesaggistico-ambientale o di natura storico-archeologico-testimoniale alle quali è associata un'apposita normativa d'attuazione.
Anche per il territorio di Concordia sono individuate alcune aree soggette a zonizzazione di tutela che verranno qui di seguito richiamate per gli aspetti, di competenza, paesaggistico-ambientali.

- *Art. 17 del PTCP*

  L'art. 17 sottopone a tutela gli *Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua* distinguendo le Fasce di espansione inondabili e le zone di tutela ordinaria.
  All'interno del territorio comunale di Concordia (All. n. 13) sono identificate dal PTCP le Fasce di espansione inondabili del F. Secchia, che coincidono sostanzialmente con le aree golenali comprese antro gli argini maestri. Sono invece individuate le zone di tutela ordinaria per il F. Secchia, per il Canala di Gavello e per il Canale Sabbioncello con esclusione del tratto che attraversa il capoluogo.

- *Art. 18 del PTCP*

  L'articolo 18 è titolato come *Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua*. Nel territorio di Concordia (All. n. 13) sono normati dal presente articolo l'alveo del F. Secchia, il canale di Gavello , il Dugole Rame e il Canale Sabbioncello con esclusione del tratto che attraversa il capoluogo.

- *Art. 20 a del PTCP*

  L'art 20a si occupa specificatamente di *Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi (dossi di pianura)* e quindi di quegli elementi geomorfologici della pianura caratterizzati, in pianta, da una forma stretta ed allungata e che si elevano altimetricamente al di sopra della campagna circostante. Si tratta di rilievi di pianura la cui genesi è legata alla presenza di alvei pensili dei corsi d'acqua del reticolo idrografico principale. L'articolo 20a distingue tra:
  a) paleodossi di accertato interesse percettivo e/o storico testimoniale e/o idraulico;
  b) dossi di ambito fluviale recente, coincidenti con le sedi degli attuali alvei fluviali principali;
  c) paleodossi di modesta rilevanza percettiva e/o storico testimoniale e/o idraulica.

  Nel territorio di Concordia (All. n. 13) viene individuato un solo dosso appartenente al gruppo a) coincidente con il paleodosso che orientato in senso ovest-est e sii dispone sulla direttrice che collega il capoluogo con la località Corbella e quest con la frazione di Fossa.
  Al gruppo b) viene invece ascritto il dosso coincidente con l'attuale alveo pensile del fiume Secchia, mentre al gruppo c) sono ascritti due dossi individuati a nord del capoluogo (Tav. 1 del PTCP).

- *Art. 42 del PTCP*

  In riferimento anche alle zonizzazioni di cui alla Tav. 7 del PTCP (Carta della Vulnerabilità dell'acquifero principale) il territorio del Comune di Concordia (All. n. 14) risulta sottoposto alla normativa dell'art. 42, *Indirizzi e direttive in materia di qualità e quantità delle acque superfciali e sotterranee*, delle norme del PTCP che suddivide il territorio provinciale in 4 zone A, B, C, e D. Nella fattispecie Concordia ricade nella zona D.

- *Art. 43 del PTCP*

  In riferimento anche alle zonizzazioni di cui alla Tav. 6 del PTCP (Carta della criticità idraulica di pianura) il territorio del Comune di Concordia (All. n. 15) è soggetto alla normativa dell'art. 43, *Direttive ed indirizzi in materia di sostenibilità degli insediamenti rispetto alla criticità idraulica del territorio*, delle norme del PTCP. La citata tavola di piano individua nel territorio comunale varie tipologie di zonizzazione:

  - Aree golenali naturali e artificiali;
  - Aree ad elevata pericolosità idraulica;
  - Aree depresse ad elevata criticità idraulica e aree a rapido scorrimento;
  - Paleodossi.

## 3.2 - SINTESI DEL QUADRO CONOSCITIVO

### 3.2.1 - Il sistema ambientale di Concordia

Occorre sintetizzare gli aspetti salienti del quadro conoscitivo evidenziando rischi, risorse e pregi nonché limitazioni ed indirizzi sovraordinati onde poter suggerire le vocazioni ambientali di Concordia alla trasformabilità urbanistico-territoriale.

La storia geomorfologica, sostanzialmente legata ai corsi d'acqua appenninici (Secchia e Crostolo) ed al Po è molto articolata e risale, almeno per le conoscenze disponibili, all'età del Bronzo (cultura delle Terramare risalenti a –1450 ÷1100 anni prima di Cristo –Corte Vanina).

Per circa 2500 anni i corsi d'acqua hanno sedimentato le loro torbide in una continua competizione nonché continui spostamenti lasciando tracce, nel tempo e nello spazio, del loro passaggio e dei loro effetti (paleoalvei, dossi e valli).

L'uomo si è sempre inserito in tale territorio, in continua evoluzione, subendolo e dapprima adeguandovisi totalmente per poi, con le bonifiche romane, medioevali e rinascimentali, tentare di controllarne l'evoluzione per garantire sicurezza ai propri insediamenti per arrivare, con l'ultima fase di bonifica meccanica relativa al secolo scorso, alla quasi completa inibizione della morfogenesi naturale del territorio.

La costituzione fisica è quindi rappresentata da aree rilevate di argine e dosso, aree depresse di valle ed aree di transizione fra le due precedenti tipologie descritte.

Dall'esame dei dati conoscitivi si può presumere che l'attuale assetto fisico si sia configurato in epoca medievale, media ed alta (il F. Secchia scorreva a quell'epoca ancora nell'area che attualmente è occupata dal dosso di Fossa) per stabilizzarsi pressoché definitivamente nel 14° secolo con la div ersione umana verso NO del

Secchia medesimo.
È quindi circa nel 1350 d.C. che inizia la strutturazione antropica che arriverà fino ai giorni nostri.
Occorre ricordare che anche in epoca recente Concordia non ha mai risentito della presenza di opere territorialmente significative (autostrade, strade statali, ferrovie, ecc.) e quindi la strutturazione fisica era ed è rimasta l'unico vero riferimento per la colonizzazione umana.
A quei tempi il pericolo alluvionale era l'elemento ambientale prevalente come purtroppo anche oggi.
Gli insediamenti e le opere stradali di collegamento vennero quindi costruiti sulle parti più alte in modo da potere sfuggire alle acque alluvionali o comunque subirle per il minor tempo possibile.
Le parti del territorio che garantirono ciò furono, e sono, quelle corrispondenti ai dossi e aree arginali dei corsi d'acqua ancora attivi.
Si tenga presente che oltre a ciò tali elementi geomorfologici garantirono terreni agricoli "sciolti", e quindi facilmente coltivabili nonché fertili, ed inoltre la presenza di riserve idriche, allora incontaminate, a non elevate profondità.
Non a caso il centro capoluogo di Concordia si è insediato e sviluppato proprio alla confluenza dell'alto del Secchia con il dosso di Fossa; ma anche S. Giovanni è collocato sulla struttura arginale del Secchia (sponda sinistra) e Santa Caterina, Vallalta e Ghetto su dossi minori rispetto quello di Fossa.
Tale situazione si è mantenuta e consolidata per circa 7 secoli (circa 1350-2003) costituendo quello che paesaggisticamente si definisce ora una invariante.
L'occupazione insediativa è stata rilevante creando un debordo del capoluogo dalla zona di argine verso le aree di transizione e soprattutto l'urbanizzazione continua della sommità del dosso di Fossa a partire dal capoluogo fino al confine est del Comune.
Rispetto alle criticità territoriali (sismica, idraulica ed inquinologica), alla presenza e disponibilità di risorse (acque, argille e suolo) nonché a elementi rilevanti di natura paesaggistico-culturale (dossi e zone dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua) si indica come elemento tuttora prevalente (quasi un principio informatore ambientale trasformatosi nel tempo anche in culturale) la sicurezza idraulica e quindi il mantenimento, per quanto possibile, della futura evoluzione insediativo-infrastrutturale sulle parti topograficamente "alte", riconfermando pertanto l'attuale assetto antropico.
La problematica sismica è presente, ma abbastanza omogenea sul territorio di Concordia e l'aspetto inquinologico è presente sui dossi e sull'area di alto fluviale ma decisamente più mitigabile, anche per l'esistente, rispetto al rischio idraulico; le acque sotterranee storicamente importanti (acquiferi superficiali di paleoalveo) sono oggi quali-quantitativamente non significative ed il mantenimento dell'assetto urbanistico attuale, potendo rappresentare un incentivo anche alla valorizzazione e ristrutturazione nonché recupero del tessuto urbano esistente, preserverà la risorsa suolo.
La componente culturale e ambientale dei dossi e fasce fluviali potrà essere valorizzata attraverso una progettazione urbanistica rispettosa delle tutele paesaggistiche cogliendo al contempo l'opportunità, se possibile, di un graduale

frazionamento della pressione antropica e continuità edilizia presente sul dosso di Fossa.
Prima di procedere con alcuni approfondimenti sulle tutele per garantire la compatibilità ambientale e territoriale di tali indirizzi vale la pena segnalare che la prevista viabilità cispadana rappresenta la concretizzazione di quell'elemento di polarizzazione urbanistico territoriale, in possibile competizione con le naturali lineazioni morfologiche (dossi e fiumi), che a Concordia non era mai arrivato.
Tale opera, significativa per lo sviluppo economico ed insediativo delle aree attraversate, potrà-dovrà essere adeguatamente valutata per non trasformarsi in un elemento di elevata conflittualità ambientale e territoriale.

### 3.2.2 - Unità di paesaggio e pericolosità ambientale

#### 3.2.2.1 - Introduzione

Come descritto nel capitolo inerente le Unità Fisiche di Paesaggio, il territorio comunale di Concordia può essere suddiviso in due macrounità di rango comunale: Macrounità Secchia e Macrounità Pianura di Concordia. Queste rispecchiano l'assetto morfologico dell'area in oggetto rappresentando il risultato dell'evoluzione morfogenetica di questo settore di pianura modenese durante l'ultimo millennio.
La macrounità Pianura di Concordia è stata suddivisa in due mesounità per sottolineare la non continuità dell'unità dovuta all'interposizione della macrounità Secchia che attraversa completamente il territorio comunale da sud verso nord. Il fiume si pone così come elemento regolatore di primo ordine condizionando fortemente lo sviluppo del comune, del capoluogo e delle frazioni e dividendo in due regioni distinte il territorio comunale.

#### 3.2.2.2 - Rischio, pericolosità, vulnerabilità ed esposizione

Diversi fattori concorrono alla definizione di "Rischio ambientale" in senso lato (cfr. il paragrafo seguente) tra questi vi è la "Pericolosità ambientale". La "Pericolosità ambientale" a sua volta dipende spesso da fattori correlabili con le caratteristiche fisiche del territorio. Le unità fisiche di paesaggio possono essere utilizzate per schematizzare tali fattori di pericolosità ambientale locale, per gli aspetti esogeni e per parte di quelli endogeni.
È pertanto possibile partendo dalle microunità fisiche di paesaggio (e in alcuni casi dalle mesounità o dalle macrounità) definire una zonizzazione della pericolosità ambientale.
In senso generale il Rischio ambientale (R) che interessa un determinato territorio può essere definito dal prodotto di alcuni fattori distinti: la pericolosità (P), l'esposizione territoriale (E) e la vulnerabilità (V).

$$R = P * E * V$$

#### 3.2.2.3 - Pericolosità

Esistono vari tipi di pericolosità ambientale a seconda del fenomeno "pericoloso" al quale si fa riferimento (inondazione, eruzione vulcanica, terremoto, crollo per cedimento del terreno di fondazione, ecc.). La Pericolosità viene definita come la probabilità che un determinato fenomeno di una data magnitudo si verifichi durante un intervallo di tempo dato. La

probabilità che un determinato territorio risenta di un certo fenomeno può dipendere da:

- fattori esterni al territorio considerato, che possono anche essere definiti fattori regionali (ad es.: un'alluvione che è determinata da piogge intense o dalla mancanza di efficienza del sistema di regimazione a monte del territorio, oppure un forte terremoto che avviene a decine e decine di chilometri di distanza ed i cui effetti sono comunque risentiti, o altro ancora);
- fattori interni al territorio considerato (ad es.: un allagamento dovuto ad una pioggia molto intensa superiore alla capacità di smaltimento del sistema fognario o di bonifica);
- una combinazione di fattori interni ed esterni (ad es.: un terremoto avvenuto ad una distanza di diverse decine di chilometri che fa risentire i suoi effetti su di un territorio in maniera diversa a seconda delle zone, "a macchia di leopardo", a causa degli effetti di amplificazione determinati da fattori topografici o litologici locali).

La pericolosità (P) può quindi essere definita come il prodotto di due fattori: la pericolosità regionale (Pr) e la pericolosità locale (Pl)

$$P = Pr * Pl$$

3.2.2.4 - Esposizione

L'esposizione esprime l'insieme delle persone, degli edifici, delle infrastrutture, degli insediamenti, delle attività e quant'altro può essere esposto e subire eventuali danni in seguito al verificarsi di un determinato fenomeno pericoloso. La realizzazione di nuovi insediamenti, l'avvio di nuove attività produttive, l'incremento della popolazione residente, eccetera, sono tutti interventi che determinano un aumento del valore di esposizione.

3.2.2.5 - Vulnerabilità

La vulnerabilità esprime il grado in cui un determinato elemento urbanistico (abitazione, quartiere, infrastruttura, attività produttiva, ecc.) può risentire in maniera più o meno elevata dell'accadere di un determinato fenomeno pericoloso. La vulnerabilità dipende quindi da vari fattori quali la tipologia costruttiva, i materiali, gli accorgimenti tecnici, le dimensioni, ecc.

3.2.2.6 - Pericolosità regionale e Pericolosità locale

Da quanto appena enunciato è possibile dedurre che sia l'aspetto dell'esposizione che quello inerente la vulnerabilità dipendono da scelte umane. Si tratta però di decisioni che dovrebbero essere prese tenendo in considerazioni i fattori che costituiscono il pericolo ambientale. Il pericolo ambientale dipende infatti da fattori che in generale non possono essere modificati. Solo in rari casi localizzati è possibile ridurre il fattore di pericolo (ad esempio quando si bonifica una frana viene ridotta la probabilità che questa si rimuova).

Come già descritto la pericolosità ambientale di un certo territorio può dipendere da fattori regionali e da fattori locali.

Mentre il grado di Esposizione derivante da un fenomeno di pericolosità a scala regionale non può essere controllato e/o modificato con scelte a scala

comunale e deve essere considerato come una costante[1], vi sono però dei fattori locali che in una certa misura possono attenuare oppure amplificare gli effetti di un fenomeno pericoloso. Si tratta di fattori fisici che controllano quella che può essere definita la Pericolosità locale[2].

Pertanto la Pericolosità P può essere espressa come il prodotto della Pericolosità regionale Pr moltiplicata per la Pericolosità locale Pl

$$P = Pr * Pl$$

A livello di territorio comunale, come già accennato, le unità fisiche di paesaggio esprimono delle caratteristiche fisiche del territorio dalle quali, in ultima analisi, dipende la pericolosità locale relativa riferita a diversi tipi di fenomeni pericolosi. Considerando ancora l'esempio del fenomeno alluvionale è facile intuire che, per il territorio di Concordia, le microunità fisiche di paesaggio denominate "Dossi di pianura ed aree arginali antiche" saranno caratterizzate da una pericolosità idraulica locale inferiore rispetto alle "Valli". Due edifici realizzati secondo il medesimo progetto con le medesime tipologie progettuali e costruttive[3], uno in un'area di dosso di pianura e l'altro in un'area di valle, saranno in occasione del medesimo evento alluvionale, ad esempio per la tracimazione del Secchia, caratterizzati da:

- uguale valore di pericolosità idraulica regionale (tracimazione del F. Secchia);
- uguali valori di esposizione e vulnerabilità (stessa tipologia costruttiva, stesso progetto, uguali contenuti);
- diversi valori di pericolosità idraulica locale (quota s.l.m. inferiore per l'edificio in valle).
- Il Rischio idraulico
  $P = Pr * Pl$

sarà maggiore per l'edificio costruito in valle, rispetto all'edificio costruito su dosso solo per il fatto che nell'equazione del rischio i valori di Pl saranno diversi, a parità degli altri termini.

Le unità fisiche di paesaggio di rango comunale possono quindi essere prese come riferimento per definire una gerarchia relativa delle pericolosità locali ambientali alle quali è soggetto il territorio comunale.

### 3.2.3 - Pericolosità ambientali locali del territorio di Concordia

#### 3.2.3.1 - Pericolosità idraulica locale

Si può grossolanamente definire la pericolosità idraulica di un determinato territorio come la probabilità che esso venga interessato da un fenomeno alluvionale di una data magnitudo durante un intervallo di tempo dato.

La pericolosità idraulica locale dipende soprattutto dalla quota s.l.m., dalla

[1] Ad es.: non è possibile ridurre l'esposizione alla pericolosità sismica regionale, perché il medesimo terremoto colpisce in generale tutto il territorio comunale con la medesima magnitudo.

[2] Ad es. il fattore "quota topografica" controlla fortemente la pericolosità locale di una determinata area che verrà allagata oppure no a seconda della quota alla quale si colloca.

[3] All'interno dei quali permane lo stesso numero di persone e sono presenti cose o animali di uguale valore.

morfologia dell'area studiata e dalla posizione relativa rispetto all'origine dell'allagamento.

La quota relativa s.l.m. e la morfologia regolano sostanzialmente il flusso delle acque. Queste, sia che derivino da una rotta o tracimazione del F. Secchia[4] sia da tracimazioni della rete di bonifica[5], rifluiscono seguendo vie preferenziali controllate dalla topografia verso le aree depresse di impluvio abbandonando in maniera relativamente veloce le aree più rialzate. A tale proposito è utile ricordare che tutto il territorio comunale è classificato secondo il *Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico* del bacino del fiume Po all'interno della fascia fluviale C (area allagabile per piena catastrofica con tempo di ritorno cinquecentennale), con esclusione solamente della zona coincidente sostanzialmente con l'unità alveo fluviale e golene che è compresa nella fascia fluviale A-B (fascia A: alveo di piena ordinaria; fascia B: alveo di piena con tempo di ritorno duecentennale).

La posizione rispetto l'origine dell'allagamento controlla in un certo qual modo la velocità e l'energia con la quale le acque investono i manufatti. Considerando sempre l'ipotesi di un evento pericoloso dovuto ad una piena del F. Secchia si può facilmente dedurre un andamento del flusso da WSW verso ENE, in destra idraulica, da ENE verso WSW, in sinistra idraulica, che investe con maggiore violenza le microunità Aree Arginali e Golene Vecchie (che sono le aree più vicine all'origine delle acque), per poi dirigersi verso le aree depresse delle Valli.

È possibile quindi ordinare secondo una scala relativa decrescente di Pericolosità Idraulica Locale le diverse unità di paesaggio di rango comunale[6]:

1) Valli: si tratta delle aree a maggiore pericolosità locale in quanto sono le aree depresse verso le quali si dirigono le acque e ivi tendono a ristagnare per più tempo. La presenza di un substrato relativamente poco permeabile non favorisce lo smaltimento delle acque per infiltrazione al suolo. I bassi gradienti idraulici rallentano il deflusso superficiale delle acque. In queste aree gli eventuali interventi urbanistici dovrebbero essere progettati considerando la realizzazione di piani rialzati rispetto al p.c. e di evitare possibilmente i vani interrati o semiinterrati, o comunque prevedendo dei presidi idraulici, sia statici che dinamici, atti a prevenire gli allagamenti. I depositi sotterranei di sostanze potenzialmente pericolose o di materiali deperibili e/o facilmente deteriorabili dovrebbero essere dotati di camere stagne, isolabili. La pianificazione dovrebbe inoltre indirizzarsi nella direzione di evitare la realizzazione di aree endoreiche o comunque depresse a drenaggio poco definito.
2) Aree arginali e Golene vecchie: si tratta di quelle aree che in caso di rotta o di tracimazione del Secchia vengono investite dalle acque con la loro maggiore energia, ma che non tendono ad essere allagate in maniera permanente in quanto i gradienti idraulici mediamente più alti indirizzano il

[4] Causati da episodi piovosi a scala regionale.
[5] Che possono essere causati da episodi piovosi intensi anche locali.
[6] Non viene presa in considerazione l'unità "Alveo fluviale e golene", in quanto allagabile per definizione.

deflusso delle acque verso le valli. Il fattore di pericolo principale è quindi legato all'energia delle acque e alla loro volumetria (per la vicinanza con il fiume). La progettazione di eventuali interventi urbanistici dovrebbe considerare la possibilità di realizzare i nuovi manufatti orientati in maniera di opporre la minore resistenza alle acque (lato con le dimensioni maggiori orientato all'incirca WSW-ENE). I vani interrati e semi interrati andrebbero evitati o quantomeno provvedendoli di presidi idraulici, sia statici che dinamici, atti a prevenire gli allagamenti. I depositi sotterranei di sostanze potenzialmente pericolose o di materiali deperibili e/o facilmente deteriorabili dovrebbero essere dotati di camere stagne, isolabili.

3) Coperture alluvionali e Dossi di pianura: si tratta delle aree a minore pericolosità idraulica locale. La loro collocazione a quote relativamente più alte fa si che tendano a non essere raggiunte dalle acque di tracimazione o ad essere raggiunte in maniera ridotta. La morfologia stretta e allungata di tali unità fisiche di paesaggio favorisce il rifluimento relativamente rapido delle acque meteoriche. Per tali motivi la morfologia, ma soprattutto, la continuità dei dossi non dovrebbero essere alterate da interventi urbanistici, per evitare di annullare il ruolo di barriera idraulica naturale rivestito dai dossi di pianura.

3.2.3.2 - Pericolosità sismica locale

La pericolosità sismica esprime la probabilità che un dato territorio sia colpito da una evento tellurico di una determinata magnitudo entro un certo lasso di tempo. Tale definizione coincide sostanzialmente con quella di pericolosità sismica regionale in quanto l'intensità con la quale un terremoto colpisce il territorio comunale dipende da fattori esterni ed indipendenti dal territorio comunale medesimo. A scala locale, tuttavia, è ben noto da diverso tempo che edifici o manufatti realizzati in maniera similare, utilizzando i medesimi accorgimenti progettuali e tipologici, possono risentire danni da terremoto in maniera diversa, talora anche se realizzati a distanza di poche decine di m l'uno dall'altro.

Ciò è dovuto a diverse tipologie di fenomeni, definibili globalmente come suscettibilità sismica, che possono essere raggruppati in due diverse categorie:

a) fenomeni di amplificazione sismica locale, per i quali particolari condizioni morfologiche o litotecniche locali possono causare un effetto di amplificazione dello scuotimento sismico;
b) fenomeni di instabilità da terremoto, per i quali la presenza di terreni di fondazione con caratteristiche di resistenza scadenti (bassa resistenza al taglio e coesione) o con particolari caratteristiche litotecniche (sabbie sotto falda), durante la scossa sismica possono perdere momentaneamente le loro caratteristiche di portanza.

Da sottolineare che l'effetto di amplificazione sismica dovuto a terreni con litologia scadente spesso non ha tempo di essere risentito dalle strutture per il manifestarsi più rapido dei fenomeni di instabilità da terremoto.

Dal punto di vista morfologico non sono presenti elementi, nel territorio di Concordia, suscettibili di indurre effetti di amplificazione sismica locali. Al

contrario, tutta l'area in studio è caratterizzata da variazioni latero-verticali delle caratteristiche litotecniche del primo substrato che riflettono l'evoluzione sedimentaria e morfogenetica degli ultimi mille anni. Nei primi 10-15 m a partire dal p.c. si rinvengono soprattutto terreni limoso-argillosi intercalati a terreni sabbioso-limosi. I terreni più grossolani si rinvengono generalmente in corrispondenza delle unità Dossi di Pianura, Alveo fluviale e golene, aree arginali e golene vecchie, dove i valori di Resistenza Dinamica alla Punta (Rpd) delle prove penetrometriche si attestano mediamente su 1.5-2 MPa, fino alla profondità di 5-8 m dal p.c.. A profondità maggiori sono presenti sabbie e sabbie limose evidenziate da valori di Rpd che raggiungo o superano i 4 MPa. La prima falda freatica si colloca a profondità variabili in relazione soprattutto alla morfologia superficiale e risulta tendenzialmente più prossima alla superficie nelle zone di valle della parte NE del territorio comunale.

Una delle metodologie classiche di microzonazione sismica è quella di Medvedev che sostanzialmente assume come riferimento per definire l'incremento locale di intensità sismica l'impedenza acustica del terreno presente nel primo sottosuolo, che è correlata sostanzialmente alla rigidità del terreno. Più un terreno è rigido, minore sarà l'incremento di intensità sismica risentito. In origine si assumeva il granito come terreno rigido di riferimento, ma, dal momento che non sempre in un determinato territorio si ha la presenza di substrati granitici, localmente è possibile utilizzare altre rocce o terreni presenti come litotipo di riferimento per la definizione del fattore di amplificazione sismica locale.

In maniera grossolana si può assumere per un pianura alluvionale che la rigidità relativa dei diversi terreni dipende dalla loro granulometria: terreni argillosi presenteranno una rigidità inferiore ai terreni limosi che a loro volta saranno meno rigidi dei terreni sabbiosi. Tale assunzione semplificatrice è molto utile perché riflette nella sostanza anche i rapporti relativi inerenti i valori di capacità portante (se si escludono le argille sovraconsolidate che, se inalterate, possono essere più resistenti del limi) e pertanto gli eventuali effetti di instabilità da terremoto derivanti dalla perdita di resistenza dei terreni soggetti ai moti vibratori tellurici.

Assumendo il parametro "litologia del primo substrato" come riferimento è possibile ordinare secondo una scala decrescente relativa di Pericolosità sismica locale le diverse unità di paesaggio di rango comunale:

a) Valli: Sono le aree che presentano un substrato tendenzialmente a litologia argillosa, molto spesso saturo in acqua e quindi con caratteristiche litotecniche più scadenti. L'adozione di fondazioni superficiali, appoggiate su terreni poco resistenti, può determinare cedimenti anche in edifici e manufatti realizzati secondo criteri antisismici. Andrebbero quindi prese in considerazioni soluzioni fondali con appoggio medio-profondo per trasmettere i carichi a terreni più resistenti, previa verifica puntuale delle condizioni stratigrafiche e litotecniche del sottosuolo.
b) Dossi di pianura e aree arginali antiche, Coperture alluvionali; Alveo fluviale e golene, Aree arginali e Golene vecchie: si tratta di territori caratterizzati da terreni del primo substrato dati soprattutto da limi e sabbie. Si tratta di

terreni relativamente più rigidi e che quindi ingenerano effetti sismici locali più contenuti. Gli interventi con fondazioni superficiali possono essere attuati, previa verifica puntuale.

Al di là del fattore litologico, esistono altre condizioni che, insieme a quelle litogiche, possono ingenerare fenomeni di instabilità da terremoto. Tra questi, uno dei più insidiosi è quello correlato con il fenomeno della liquefazione del terreno in condizioni sismiche, nel quale oltre alla litologia il parametro fondamentale è la presenza di una falda idrica. Tale fenomeno si può presentare nel territorio in maniera molto disomogenea per la forte disomogeneità che un terreno di pianura alluvionale può evidenziare alla scala anche delle decine di metri. Esso pertanto va indagato localmente a livello di singoli ambiti di interventi o addirittura di singoli interventi. Il fenomeno si manifesta infatti in terreni prevalentemente sabbiosi a granulometria uniforme saturi sotto falda e quindi poterebbe eventualmente verificarsi anche in aree di cui al punto b) dell'elenco precedente.

Per la verifica della liquefazione del terreno in condizioni sismiche occorre fare riferimento alle "*Norme tecniche per il progetto sismico di opere di fondazione e di sostegno dei terreni*" allegate alla ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003[7] e ss. mm.ii.

3.2.3.3 - Pericolosità geotecnica

Per pericolosità geotecnica si intende la probabilità che un terreno di fondazione possa subire una rottura o cedimenti tali da indurre lesioni ai manufatti su di esso fondati. Il pericolo deriva dalle caratteristiche litotecniche del suolo, soprattutto i parametri di resistenza ( e c) e di compressibilità. In questo caso il valore di pericolosità coincide sostanzialmente con la pericolosità locale, in quanto i fattori locali sono preponderanti. Essendo le caratteristiche litotecniche del sottosuolo molto variabili, è possibile fare solamente delle considerazioni qualitative che debbono comunque essere verificate puntualmente.

La gerarchia approntata in riferimento alla pericolosità sismica locale è valida anche per la pericolosità geotecnica in quanto entrambe basate sulle caratteristiche litotecniche dei terreni che costituiscono il primo sottosuolo.

È possibile quindi ordinare secondo una scala decrescente relativa di Pericolosità geotecnica locale le diverse unità di paesaggio di rango comunale:

a) Valli: Sono le aree che presentano un substrato tendenzialmente a litologia argillosa, molto spesso saturo in acqua e quindi con caratteristiche litotecniche relativamente più scadenti. I valori di resistenza dipendono fortemente dal contenuto in acqua e quindi sono suscettibili di variare con il tempo a seconda delle stagioni e delle variazioni climatiche, passando da valori pessimi-scadenti fino a discreti per poi peggiorare di nuovo. Sebbene spesso la capacità portante rientra entro valori comunque accettabili, i valori dei cedimenti a lungo termine possono essere anche elevati a causa

[7] Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per la costruzione in zona sismica

della maggiore compressibilità di tali sedimenti. L'alternarsi di stagioni piovose e stagioni molto secche può sottoporre i terreni di fondazione a cicli ripetuti di rigonfiamento e ritiro che si risolvono in variazioni di volume significative che sottopongono ciclicamente a sforzo le strutture portanti di edifici, infrastrutture e manufatti in generale. In queste aree, si dovrebbero spesso quindi prendere in considerazioni soluzioni fondali con appoggio medio-profondo per trasmettere i carichi a terreni più resistenti e meno soggetti a modifiche fisico-climatiche.

b) Dossi di pianura e aree arginali antiche, Coperture alluvionali; Alveo fluviale e golene, Aree arginali e Golene vecchie: si tratta di territori caratterizzati da terreni del primo substrato dati soprattutto da limi e sabbie. Si tratta di terreni relativamente più resistenti, che non richiedono di norma l'adozione di particolari tecniche costruttive.

3.2.3.4 - Risorse ambientali

Per quanto riguarda le risorse ambientali la pericolosità deriva da interventi o incidenti di natura antropica. Si potrebbe infatti definire, in maniera informale, la "Pericolosità di perdita della risorsa" come la probabilità che venga ridotta la possibilità di fare ricorso od uso di una determinata risorsa ambientale (acqua sotterranea, acque superficiali, suolo, materie prime, ecc.). La pericolosità dipende quindi in questo caso soprattutto da fattori antropici: l'acqua viene inquinata per sversamento di sostanze inquinanti, la perdita di suolo dipende fortemente dall'uso dello stesso, ecc.

I fattori fisici del territorio controllano quindi la vulnerabilità delle risorse ambientali più che la pericolosità della loro perdita eventuale, mentre la natura delle risorse (il pregio, la rinnovabilità/non rinnovabilità, ecc.) e le caratteristiche del contesto ambientale esprimono il grado di esposizione naturale (En) della risorsa stessa. L'Esposizione (E) può essere infatti vista come il prodotto di un fattore di esposizione naturale ed uno di esposizione antropica (Ea). Quest'ultima dovrebbe riflettere la presenza o l'assenza di situazioni che possono ingenerare pericoli o al contrario tutelare o proteggere la risorsa considerata.

3.2.3.5 - Acque sotteranee

Per quanto attiene il territorio di Concordia si può osservare che la risorsa ambientale più diffusa e presente è data dalle acque sotterranee. Questo tuttavia sono caratterizzate dal punto di vista idropotabile da contenuti salini tali da renderle di qualità mediocre. Dal punto di vista agricolo le acque rientrano nella classe di sodicità bassa e sono idonee per tutti i tipi di terreno.

Sulla base delle caratteristiche di permeabilità dei terreni che costituiscono il primo sottosuolo è possibile ordinare le unità fisiche di paesaggio in ordine di vulnerabilità relativa decrescente della risorsa "Acque sotterranee":

a) Macrounità Secchia e Dossi di Pianura e aree arginali antiche: si tratta delle aree a maggiore vulnerabilità per la presenza di un substrato a permeabilità più elevata. In queste zone gli scarichi fognari dovrebbero essere dapprima trattati con sistemi idonei di depurazione prima di avviarli ai recettori superficiali, mentre gli impianti di subirrigazione dovrebbero invece essere

evitati in quanto suscettibili di trasmettere sostanze inquinanti alle acque del sottosuolo. Per i medesimi motivi occorrerebbe non prevedere l'insediamento di attività produttive potenzialmente pericolose in tali aree. Per favorire il ripascimento delle falde idriche sotterranee, favorendo l'infiltrazione delle acque meteoriche, occorrerebbe inoltre evitare il più possibile gli incrementi di superfici impermeabilizzate

b) Coperture alluvionali: si tratta di quella aree mediamente vulnerabili in cui l'adozione di tecniche di subirrigazione andrebbe valutata caso per caso tenendo conto della stratigrafia e dell'idrostratigrafia locale.

c) Valli: si tratta di quelle aree a minore vulnerabilità in quanto caratterizzate da sedimenti superficiali a permeabilità relativamente più bassa.

3.2.3.6 - Beni geomorfologici – Dossi di pianura

I dossi di pianura costituiscono elemento morfologico che testimonia l'evoluzione alla quale la pianura di Concordia è andata soggetta all'incirca durante l'ultimo millennio. Sui dossi sono insediate le vie di comunicazione principali "storiche" e sui dossi sono insediati gli abitati storici principali. I dossi di pianura rappresentano quindi un elemento non solo paesaggistico, ma pure storico testimoniale e possono essere quindi considerati dei beni geomorfologici, o geotopi, suscettibili di tutela o comunque di conservazione. Essendo il valore di tali elementi morfologici correlato alla loro forma, ne consegue la loro estremamente elevata vulnerabilità nei confronti delle trasformazioni urbanistiche che si configurano come modificatrici del paesaggio.

Per perseguire gli scopi di tutela e preservazione occorrerebbe quindi che la pianificazione territoriale fosse indirizzata nella direzione di preservare le morfologie e la percezione paesaggistica di tali elementi lineari, non prevedendo trasformazioni urbanistiche laddove i dossi non sono stati ancora insediati, e indirizzandole solo in continuità con il tessuto urbano preesistente a completamento delle aree libere, senza consentire tuttavia il collegamento continui tra i diversi nuclei abitati.

## 3.3 - GLI OBIETTIVI

- assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela per l'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio;
- ridurre la pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali anche attraverso opportuni interventi di riduzione e mitigazione degli impatti;
- promuovere il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano, attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente;
- prevedere il consumo di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione.

## 3.4 - LE STRATEGIE

- salvaguardia e miglioramento del sistema dei valori naturali, ambientali e paesaggistici del territorio, della tutela degli elementi dell'identità culturale e dell'integrità fisica ed ambientale del territorio;
- della tutela delle attività antropiche dai rischi naturali;
- dello sviluppo delle attività compatibili con gli assetti naturali ed antropizzati consolidati.

Si indica come elemento tuttora prevalente (quasi un principio informatore ambientale trasformatosi nel tempo anche in culturale) la sicurezza idraulica e quindi il mantenimento, per quanto possibile, della futura evoluzione insediativo-infrastrutturale sulle parti topograficamente "alte", riconfermando pertanto l'attuale assetto antropico.

## 3.5 - ELEMENTI E SISTEMI DA TUTELARE

- sistema del corridoio del Secchia
- sistema delle bonifiche storiche: canale Sabbioncello; canale Dugale Gavello
- i dossi e i paleodossi
- oasi val di sole

## 3.6 - LE POLITICHE AMBIENTALI

- occorre riconoscere un preminente valore a tutti i corsi d'acqua a prescindere dalla loro valenza idraulica, paesaggistica e storico-culturale, poiché rappresentano uno dei pochi beni ecologici ancora rilevabili in questa area; si dovranno pertanto non solo recepire gli eventuali vincoli previsti dalla strumentazione sovraordinata e dalla normativa vigente, ma prevedere specifica regolamentazione capace di disciplinare gli interventi ammissibili favorendo la valorizzazione degli elementi connotativi sia vegetazionali, che faunistici che storici e paesaggistici, in modo da coniugare l'esigenza di salvaguardia con le necessità di sviluppo del territorio.
  Oltre al Secchia e al Sabbioncello si evidenziano anche i canali Dugale Gavello, Dugale Zelotta, Cavetto S. Giovanni per i quali saranno previste opportune fasce di tutela entro le quali regolamentare gli usi e gli interventi ammissibili, ma anche prevedendo interventi di valorizzazione in modo da connotarli quali elementi caratterizzanti del paesaggio: interventi che dovranno essere coordinati e condivisi con i Consorzi di Bonifica gestori.

- la componente culturale e ambientale dei dossi e fasce fluviali potrà essere valorizzata attraverso una progettazione urbanistica rispettosa delle tutele paesaggistiche cogliendo al contempo l'opportunità, se possibile, di un graduale frazionamento della continuità edilizia presente sul dosso di Fossa.
- dall'esame dei dati conoscitivi si può presumere che l'attuale assetto fisico si sia configurato in epoca medievale, media ed alta (il F. Secchia scorreva a quell'epoca ancora nell'area che attualmente è occupata dal dosso di Fossa) per stabilizzarsi pressoché definitivamente nel 14° sec olo con la diversione umana verso NO del Secchia medesimo. È quindi circa nel 1350 d.C. che inizia la strutturazione antropica che arriverà fino ai giorni nostri senza sostanziali mutamenti, anche perchè Concordia non ha mai risentito della presenza di opere territorialmente significative (autostrade, strade statali, ferrovie, ecc.), per cui la sua strutturazione era ed è rimasta l'unico vero riferimento per la colonizzazione umana: tutto ciò ha costituito quello che paesaggisticamente si definisce un'invariante. Tuttavia, oggi, la prevista viabilità cispadana rappresenta la concretizzazione di quell'elemento di polarizzazione urbanistico territoriale, in possibile competizione con le naturali lineazioni morfologiche (dossi e fiumi), che a Concordia non era mai arrivato. Tale opera, significativa per lo sviluppo economico ed insediativo delle aree attraversate, potrà-dovrà essere adeguatamente valutata per non trasformarsi in un elemento di elevata conflittualità ambientale e territoriale.
- ai fini di una corretta valorizzazione paesaggistica del territorio, finalizzata sia alla promozione della biodiversità storicamente tipica delle aree di pianura, oggi sostanzialmente dispersa, sia alla tutela delle aree e degli elementi di interesse naturalistico, ambientale e paesaggistica, si ritene opportuno promuovere specifiche azioni capaci anche di pervenire alla realizzazione di una rete ecologica a scala comunale: attraverso l'impianto di aree boscate e di fasce biologiche paesaggisticamente connotative sia nella campagna, sia ai margini dei centri urbani che lungo i corsi d'acqua (compatibilmante con le esigenze di riduzione del rischio idraulico); con il ripristino del sistema di siepi e filari nella campagna coltivata; la realizzazione di barriere vegetali di mitigazione delle infrastrutture viarie principali, dei nuovi insediamenti e di ogni evidente alterazione antropica del territorio. Particolare attenzione dovrà volgersi alla indispensabile valorizzazione della funzione ecologica del fiume Secchia, attraverso la rinaturalizzazione di aree in ambito golenale, formazione di sistemi vegetazionali tipici dell'ambito fluviale, ripristino del paesaggio agrario tradizionale.

## 3.7 - TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE

- <u>ambito di valore naturale e ambientale oasi naturalistica val di sole</u> :
  si confermano le indicazioni e previsioni del vigente PAE in relazione alla progressiva realizzazione dell'oasi naturalistica: il potenziamento avverrà compatibilmente con il programma di coltivazione dell'esistente cava. Potranno

rendersi necessarie opere infrastrutturali (per l'accessibilità e la sosta dei mezzi) e dotazioni di servizi, ove si preveda l'apertura al pubblico dell'oasi.

- zone ed elementi di interesse paesaggistico ambientale con esigenze di tutela morfologica: dossi di pianura:
  Sono zone storicamente preferenziate dall'insediamento umano (abitati e vie di comunicazione) per le quali gli interventi previsti sono assoggettati a specifica disciplina finalizzata alla salvaguardia del sistema naturale.
  I dossi di pianura costituiscono elemento morfologico che testimonia l'evoluzione alla quale la pianura di Concordia è andata soggetta all'incirca durante l'ultimo millennio. Sui dossi sono insediate le vie di comunicazione principali "storiche" e sui dossi sono insediati gli abitati storici principali. I dossi di pianura rappresentano quindi un elemento non solo paesaggistico, ma pure storico testimoniale e possono essere quindi considerati dei beni geomorfologici, o geotipi, suscettibili di tutela o comunque di conservazione. Essendo il valore di tali elementi morfologici correlato alla loro forma, ne consegue la loro estremamente elevata vulnerabilità nei confronti delle trasformazioni urbanistiche che si configurano come modificatrici del paesaggio.
  Per perseguire gli scopi di tutela e preservazione il PSC con specifica disciplina tende a preservare le morfologie e la percezione paesaggistica di tali elementi lineari da un lato limitando le trasformazioni urbanistiche laddove i dossi non sono stati ancora insediati e indirizzandole solo in continuità con il tessuto urbano preesistente a completamento delle aree libere, senza consentire tuttavia il collegamento continuo tra i diversi nuclei abitati.
  Dall'altro, tuttavia si ritiene che, anche per le considerazioni fin qui svolte in relazioe alle potenzialità insediative che il dosso esprime, possano essere proposti incrementi del territorio urbanizzato sui dossi compresi all'interno di aree paesaggisticamente minori, perché già antropizzate o in corso di antropizzazione a causa della loro vicinanza con aree urbane: tali incremento dovranno realizzarsi con opportuni accorgimenti in modo da favorire la leggibilità morfologica del dosso.
- Sistemi ambientali dei corsi d'acqua e del sistema delle bonifiche storiche
  Costituiscono zone di tutela specificatamente individuate dalla pianificazione provinciale sovraordinata e ulterirmente definiti dalla pianificaione urbanistica comunale. Sono zone ed elementi che caratterizzano significativamente l'ambiente e il paesaggio di pianura e che realizzano ecosistemi di assoluta importanza, la cui influenza si estende anche alle aree limitrofe. Si tratta delle zone sottoposte dal PTCP alle tutele di cui agli articoli 17 e 18. Il PSC oltre a confermare le indicazionidel PTCP (fiume Secchia e canale Sabbioncello), individua ulteriori elementi da sottoporre a tutela: sono aree di tutela ordinaria dei canali Dugale Gavello, Dugale Zalotta e Cavetto S.Giovanni. Quest'ultimi, unitamente al Sabbioncello costituiscono costituiscono gli elementi più significativi del sistema storico delle bonifiche; il PSC li sottopone a specifiche tutele tramite l'attivazione di politiche di riqualificazione delle fasce per un'adeguata profondità, in modo da evitare l'alterazione dei caratteri tipici e contestualmente, il ripristino delle particolari connotazioni paesaggistiche che da sempre hanno connotato questi elementi idrografici, sia sul piano vegetazionale, che faunistico che

ambientale.
Tali elementi, inoltre, per caratteristiche fisiche e particolari situazioni di rischio dovranno essere sottoposti a particolari attenzioni, specie sul piano del rischio idrico, in modo da limitare conseguenze di pericolo specie nei riguardi del fiume Secchia
In questi casi occorrerà limitare gli effetti barriera, specie in relazione alla pericolosità idraulica derivante da tracimazione di corsi d'acqua, la quale potrebbe trovare ostacolo in queste barriere, al suo naturale deflusso.
Le norme di PSC dettano specifiche disposizioni per la tutela ambientale e paesaggistica e in relazione alla pericolosità idraulica, prescrive le possibili trasformazioni del territorio in relazione alla limitazione del rischio, in particolare per le aree comprese entro il territorio urbanizzato o urbanizzabile.

# 4

# IL SISTEMA INSEDIATIVO

## 4.1 - SINTESI DEL QUADRO CONOSCITIVO

Il territorio del Comune di Concordia è posto al limite nord della Provincia di Modena e della regione; confina ad ovest col Comune di Novi, a sud col Comune di S. Possidonio, ad est col Comune di Mirandola ed a nord con i Comuni di Moglia, Quistello, S. Giacomo Segnate e S. Giovanni del Dosso (tutti comuni quest'ultimi appartenenti alla Provincia di Mantova).
Fa parte dell'associazione dei Comuni dell'Area Nord comprendente, oltre a Concordia, Camposanto, Cavezzo, Finale Emilia, Medolla, Mirandola, San Felice s.P., San Possidonio e San Prospero.
Il territorio comunale si estende per una superficie di 41,49 Kmq.
Non vi sono evidenze archeologiche di grande rilievo ma siti significativi di età romana, del bronzo e di epoca moderna.
Il territorio comunale ha risentito in maniera preponderante della situazione idrografica geologica in cui storicamente si è venuto a definire: in particolare le continue alluvioni dei fiumi, modificando il paesaggio hanno, nei secoli, definito aree basse e dossi: quest'ultimi hanno costituito storicamente il luogo dei primi siti insediati e la sede delle principali direttrici viarie. E' questa una particolarità territoriale che connota non solo il comune di Concordia ma buona parte dei territori dell'area nord e della "bassa" in generale e in parte anche della media pianura, rappresentando un'importante elemento distintivo che oltre a imporre azioni di tutela e salvaguardia, dovrà costituire riferimento per le scelte pianificatorie in modo da garantire la visibilità e leggibilità urbanistica e territoriale di tali singolarità morfologiche.
Solo il capoluogo di Concordia e la frazione di Vallalta e in parte anche S. Giovanni, hanno centri degni, per la loro significanza storica, di essere compresi all'interno delle zone territoriali omogenee del centro storico: in particolare la morfologia urbana del centro storico di Concordia, certamente il più rilevante del territorio comunale, è fortemente relazionata alla presenza del fiume e alla rete dei percorsi della bassa pianura. Concordia è senz'altro fra quei "centri minori" della pianura, il cui valore storico deriva più dall'unitarietà e dai caratteri aggregativi dell'edilizia che lo compone, piuttosto che da una forma o da un particolare disegno architettonico o urbanistico caratterizzante e tipico di realtà pianificate o di città fisicamente racchiuse e simbolicamente separate dal territorio.
L'edilizia sparsa a Concordia non è particolarmente significativa, pur riscontrandosi certamente episodi degni di tutela per l'interesse storico e tipologico che sottendono: in particolare assumono rilevanza le tipologie singole o a schiera, dotate o meno di rustici di servizio, che configurano spesso agglomerati insediativi di una certa consistenza edilizia, costruiti prima del 1942.
Non vi sono nell'intero territorio comunale beni tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ad eccezione della fascia di 150 m. dal piede dell'argine del fiume Secchia.
Negli ultimi anni, dal 2001 ad oggi, occorre segnalare, quale dato estremamente rilevante, il sensibile costante incremento demografico registrato nel Comune di Concordia: infatti la popolazione è aumentata di oltre il 4,5% (383 abitanti in più) in soli tre anni passando da 8337 abitanti del censimento 2001 ai 8597 residenti al

31/12/2003 e ai 8720 dell'ottobre 2004. Il bilancio dell'ultimo quinquennio vede un saldo positivo di + 412 abitanti (quasi +5%): 31/12/1998:8308; 31/12/1999:8314; 31/12/2000:8332; censimento 2001: 8337; 31/12/2001:8324; 31/12/2002: 8477; 31/12/2003: 8597; ottobre 2004: 8720. E' un dato estremamente interessante che, dopo la stabilizzazione demografica registrata nel decennio precedente, dimostra l'avvenuta inversione di tendenza che, sebbene con caratterizzazioni differenti, abbia già interessato tutti i comuni dell'area nord, è particolarmente evidente a Concordia.
Significativa la crescita urbana: il dimensionamento residenziale previsto dalla Variante Generale approvata nel 1992, pari a mq. 112.185 di SU è stato pressoché interamente realizzato: tutti i comparti di espansione, ad eccezione di uno solo nel capoluogo, sono stati attivati e la maggior parte già conclusi (per una SU pari a circa mq. 81.575); l'attività di recupero del patrimonio esistente può ritenersi in gran parte compiuta: circa 120 interventi di trasformazione al civile sono stati attuati o sono in corso di realizzazione in zona agricola dal 1999 ad oggi (con una media di 40 interventi annui) e un numero di alloggi recuperati valutabile in circa 180 (1,5 alloggi in media ogni intervento).
Dal confronto tra i dati demografici con l'attività edilizia degli ultimi anni (dal 2001 ad oggi) si evidenzia una sostanziale coincidenza tra incremento demografico e attività edilizia, che ha registrato il suo picco in questi ultimi tre anni: infatti nelle zone residenziali di espansione o nelle zone di completamento residenziale di maggior consistenza, sono stati presentati progetti per circa mq. 20.798 di SU, corrispondente al 23,25% del residenziale realizzato nel decennio pari a circa mq. 89.439 (media annuale del 10% circa).
Ciò è sintomo di un particolare dinamismo che ha caratterizzato il Comune in questi ultimi anni, incentivato dalla componente immigratoria, ma anche da un sistema di produzione edilizio che è riuscito a contenere il prezzo delle abitazioni rispetto quello dei territori limitrofi (grazie anche alle politiche abitative perseguite), unitamente ad un apparato economico in crescita (che attrae mano d'opera) e ad un'attenta offerta di servizi che si attesta su buoni livelli quantitativi e qualitativi.
Concordia dimostra poi una buona tenuta del sistema produttivo collocandosi, nell'Area Nord, immediatamente dopo i centri di Mirandola e Finale E., con livelli equiparabili a quelli di S.Felice, a dimostrazione che, sebbene i dati demografici (fino al censimento 2001) hanno denunciato una lieve flessione della struttura residenziale, l'assetto economico ha invece registrato nel periodo 91-99 una crescita sensibile (+28% del n. imprese e + 25% delle unità locali): ciò ne attesta la rilevanza economica nell'ambito dell'area nord, costituendo motivo in più per il successivo incremento demografico registrato negli ultimi anni.
Anche nella dotazione di servizi Concordia si afferma quale centro capace di fornire risposte ad esigenze non solo limitate alle dotazioni di base, ma orientate anche a soddisfare domande specifiche offrendo funzioni urbane di rango territoriale.
Concordia,è indicato dalla pianificazione provinciale sovraordinata, quale centro di base, ossia centro urbano minore idoneo ad erogare i servizi di base civili, commerciali, artigianali alla popolazione accentrata e sparsa.
Tuttavia, come visto, Concordia per le caratteristiche della struttura economica-produttiva e per dotazione dei servizi, denota una capacità di relazione con il contesto territoriale che gli consente di sostenere funzioni di livello sovracomunale e

di assumere, in determinate circostanze, anche particolari valenze nel sistema insediativo dell'area nord, con capacità attrattive derivate dalle potenzialità, caratteristiche e dimensione del sistema economico e dalla presenza di servizi di rango superiore.
Tale considerazione assume ulteriore rilievo e conferma se si diversifica l'ambito di riferimento, comprendendovi i confinanti comuni della Provincia di Mantova, ossia Quistello, Moglia, S. Giacomo Segnate e S. Giovanni del Dosso: infatti, sia per dimensione demografica sia per l'assetto economico-produttivo, sia, infine, per dotazione di servizi, Concordia si pone indubbiamente in posizione di rilievo.
A livello comunale il sistema insediativo si caratterizza per la presenza di un centro principale che è punto di focalizzazione e concentrazione delle principali attività e sede dei servizi e delle funzioni urbane e territoriali (il capoluogo), e da quattro frazioni: S.Giovanni, Fossa, S. Caterina e Vallalta. Tuttavia S.Giovanni è di fatto da ricomprendere nel centro di Concordia, essendo ormai a tutti gli effetti unito al capoluogo senza soluzioni di continuità, e ritrovando in Concordia tutti i servizi e le principali funzioni urbane: Concordia e San Giovanni costituiscono ormai un'aggregazione unica, sia fisica che funzionale, essendosi risolta quella discontinuità insediativa che storicamente caratterizzava gli abitati e nonostante la cesura fisica costituita dal fiume Secchia.
Tutti i centri, così come le principali direttrici insediative, sono localizzati in corrispondenza di dossi (emergenze di pianura).
Nel capoluogo si concentra la maggior parte di popolazione residente nel comune (con quasi il 53% della popolazione comunale al 2001, pari a 4414 abitanti sul totale comunale di 8337), qui trovano collocazione le principali funzioni e i principali servizi comunali e sovracomunali; è altresì la sede della maggior parte delle attività produttive soprattutto di tipo industriale, artigianale e commerciale: assume certamente il ruolo di polo di riferimento comunale in quanto sede delle funzioni principali e di rango superiore.
La frazione di Fossa (seconda in termini di popolazione residente con 1174 abitanti al 1991 contro i 4126 del capoluogo, sul tot. comunale di 8242; al censimento 2001 ha 1298 abitanti, al 31/12/02 registra con l'area rurale circostante 1304 abitanti contro i 4395 del capoluogo sul totale comunale di 8477) è forse quella che presenta, morfologicamente, la struttura insediativa più problematica, distendendosi pressoché per la sua intera dimensione urbana lungo la via per Mirandola (il territorio urbanizzato si allunga per 1600 metri sulla provinciale, con una profondità massima di 400 m. e media di circa 60 m.).
Vallalta con i suoi 476 abitanti al 1991 e 503 al 2001 (961 al 31/12/02 con l'area rurale circostante) è il terzo centro abitato comunale, disposto lungo il collegamento con il mantovano, pressoché equidistante dal capoluogo e da Fossa: la particolare collocazione lungo tale viabilità è causa dell'attraversamento di numerosi mezzi pesanti, soprattutto per il trasporto di inerti e ghiaie, che transitano nelle parti centrali e più densamente abitate della frazione.
Un fenomeno abbastanza generalizzabile caratterizza la condizione insediativa nell'ultimo ventennio: l'accentramento della popolazione nei comuni capoluogo, o comunque nei centri con più di 1000 abitanti, e la progressiva perdita di popolazione dei centri abitati minori, dei nuclei e delle case sparse.

Permane comunque, quale caratterizzazione evidente del territorio comunale, una forte presenza di case sparse, derivate storicamente da una struttura produttiva agraria che ha fortemente connotato il paesaggio della bassa pianura e in particolare anche quello di questo settore nord-occidentale della provincia: al 2001 la presenza abitativa nelle case sparse a Concordia è fra le più elevate dell'intera Area nord, pari al 19,26% del territorio comunale, contro una media territoriale del 11,93% (Concordia per presenza di residenti nelle case sparse è seconda solo a Camposanto che ha una percentuale al 2001 del 19,47%).
Complessivamente il sistema insediativo non pare pertanto, avere ancora risentito in modo sensibile degli effetti diffusivi che interessano in modo particolare la parte centrale del territorio provinciale: ci si riferisce alla distribuzione di popolazione civile in zona agricola, che può provocare sensibili incrementi di residenti sparsi con tutto ciò che ne consegue in termini di distribuzione dei servizi e di costi urbani: senza considerare anche effetti speculativi che portano alla trasformazione di nuclei rurali in altrettanti residence con minialloggi o strutture comunque condominiali.
Il territorio comunale è poi caratterizzato dalla presenza di una rete idrografica di condotti di bonifica particolarmente diffusa e capillare che anche storicamente ha caratterizzato le aree della bassa pianura: è un reticolo che oltre ad avere un'indubbia rilevanza paesaggistica, definisce anche in termini insediativi il territorio, contribuendo al mantenimento di importanti attività agricole e a favorire il deflusso delle acque, anche quelle dei reflui urbani: la maggior parte infatti dei collettori di bonifica hanno funzione mista, irrigua e scolante.
La struttura relazionale è imperniata essenzialmente sulla viabilità automobilistica non essendovi altri sistemi di trasporto: il reticolo stradale, che non comprende viabilità statale, è incentrato sulla via per Cavezzo e per Vallalta-Schivenoglia, quali principali assi nord-sud; sulla via per Mirandola, sulla via per Reggiolo e su quella per Novi, che garantiscono i collegamenti est-ovest.
La previsione del collegamento Cispadano, che ipotizza nel territorio comunale due uscite una in prossimità dell'abitato di S.Giovanni, l'altra all'intersezione con la via per Cavezzo, costituirà un importante elemento di potenziamento del sistema insediativo; specie in considerazione del fatto che il primo stralcio attuativo dell'asse Cispadano, il tratto Reggiolo-Concordia che terminerà con lo svincolo sulla via per Cavezzo, vedrà la realizzazione in tempi relativamente brevi.
Ciò determinerà un collegamento diretto della realtà concordese con il casello autostradale della Brennero, ridistribuendo i flussi di traffico attualmente insistenti soprattutto sulla s.s. n. 12, su reticoli viari provinciali e comunali con conseguente ridefinizione del sistema complessivo e inevitabile ricadute sugli attuali livelli di mobilità comunale, specie nel periodo di assenza del collegamento cispadano con le tangenziali di Mirandola.
Inoltre l'avvento della Cispadana apporterà inevitabile incremento delle richieste di potenziamento del sistema insediativo, soprattutto produttivo ma conseguentemente anche residenziale: potenziamento che dovrà essere attentamente valutato e analizzato anche in relazione alle reali capacità di tenuta del sistema dei servizi e in generale delle dotazioni territoriali.

## 4.2 - GLI ELEMENTI DEL PTCP

- *Strategie e prestazioni assegnate all'area della bassa pianura*

L'area della bassa pianura modenese è stata scarsamente investita da fenomeni di dispersione insediativa, di dissociazione dei processi di allocazione delle residenze rispetto ai posti di lavoro, di indebolimento delle gerarchie storicizzate e di perdita di identità della maglia insediativa.

Il contenimento dei fenomeni di pendolarismo, sia all'interno dell'area che verso l'esterno, la non univocità dei sistemi di scambi con l'esterno (verso l'area modenese e carpigiana ma anche dal mantovano, specie per la realtà di Concordia), la presenza di un settore di punta pseudo-distrettualizzato ma anche di altre produzioni diversificate, la persistente debolezza delle connessioni infrastrutturali, tengono l'area in un difficile equilibrio fra residui di autonomia e rapida globalizzazione del settore economico di punta (biomedicale) che riduce così le proprie ragioni di radicamento locale.

Per un'area territoriale di dimensione e di peso socioeconomico limitato, come questa, il mantenimento e lo sviluppo di una dotazione soddisfacente di servizi pubblici e privati nel proprio "capoluogo", la presenza di funzioni di punta e la buona e diffusa qualità ambientale complessiva, pur indispensabili, possono essere prestazioni non sufficienti ad evitare fenomeni involutivi.

Non potendo puntare sullo sviluppo in sito di funzioni terziarie altamente specializzate, la strategia va orientata allo sviluppo delle funzioni di interfaccia e di comunicazione fra gli operatori di questo bacino e i nodi più elevati delle reti polarizzate regionale e internazionali, sia in termini di comunicazioni materiali che immateriali.

Pertanto da un lato si confermano azioni strategiche "tradizionali" riferite alla qualità "interna" dell'area:

- il rafforzamento dell'armatura urbana e del ruolo 'ordinatore' di Mirandola attraverso la qualificazione della dotazione di servizi alla popolazione (scolastici, sanitari, sportivi, culturali, ricreativi, commerciali) di servizi alle imprese e di servizi gestionali a raggio 'comprensoriale';
- il rafforzamento dell'attrattività ambientale attraverso azioni di valorizzazione delle risorse e di aumento della varietà ecologica del territorio.

Dall'altro si pone l'accento sulle azioni tendenti all'aggancio del territorio alle reti di comunicazione globali, anche tenuto conto delle recenti attrattività dell'area nei confronti della realtà limitrofe mantovane (specie per Concordia) e delle altre aree confinanti.

Per quanto riguarda le comunicazioni immateriali ci si riferisce soprattutto alle attività, da incentivare e sviluppare a Mirandola, di sportello e di intermediazione locale con le funzioni polarizzate nelle realtà urbane maggiori.

Per quanto riguarda le comunicazioni materiali ci si riferisce al miglioramento dell'accessibilità a Modena; alle altre aree urbane circostanti (fra cui Mantova) e ai nodi intermodali regionali della mobilità. In questa direzioni le azioni strategiche che possono maggiormente interessare la realtà di Concordia riguardano prevalentemente il miglioramento dell'accessibilità stradale al casello di Rolo sull'Autobrennero, la realizzazione della Cispadana, ilmiglioramento della viabilità

verso Modena (S.S. 12 e S.P. Panaria).
A prescindere dal ruolo di Mirandola e dei centri integrativi di Finale E. e S. Felice, per le cui caratterizzazioni si rimanda alle relazioni del PTCP e alle norme relative, Concordia e gli altri comuni, assumono il ruolo di nodi di una rete insediativa diffusa a supporto delle attività economiche locali (agricole, artigianali, e industriali); per questi le prestazioni da assicurare riguardano da un lato la tenuta della compagine socio-demografica, dall'altro anche la possibilità di crescita che andrà in ogni caso raccordata con l'evoluzione infrastrutturale prevista per l'area.
Le politiche urbanistiche dovranno essere prioritariamente orientate:

- a valorizzare i centri storici e le forme insediative storiche non accentrate quali gli insediamenti lineari di dosso, evitando peraltro ulteriori allungamenti di tale modello lungo le strade;
- a recuperare le aree urbane interessate da insediamenti dismessi;
- a utilizzare le potenzialità insediative che derivano dal recupero e cambio d'uso del patrimonio edilizio sparso di interesse ambientale e culturale.

Per i centri abitati al di sopra di una soglia critica intorno a 1000 abitanti accentrati appare possibile assegnare la prestazione di consolidare un ventaglio minimo di servizi di base alla popolazione, di natura pubblica e privata, a livelli ragionevoli di efficienza ed economicità.
Per questi centri risultano quindi ammissibili anche politiche di espansione urbana, a condizione che il dimensionamento sia ragionevolmente rapportato a fabbisogni ed esigenze di natura locale anche in relazione alle dinamiche socio-economiche, al numero di nuclei familiari in più registrati in quel centro abitato nel decennio precedente e al numero di nuovi alloggi effettivamente costruiti in quel centro nel medesimo decennio.
Per i centri urbani al di sotto della soglia sopra individuata, i Comuni definiranno, in un processo di necessaria azione selettiva, in quali centri limitare le opzioni urbanistiche al recupero edilizio, al completamento di aree già interamente urbanizzate, eventualmente all'integrazione di singoli lotti contigui al territorio urbanizzato e in quali prevedere anche modeste espansioni contigue all'edificato esistente, in relazione alla dimensione demografica del centro, alla lontananza da altri centri abitati, alla presenza e/o alla possibilità di mantenimento di alcuni servizi di base, fra cui la sede relativa al primo ciclo dell'obbligo.
Per quanto riguarda le aree industriali, relativamente alle realtà di Mirandola, S. Felice e Finale E., è possibile assumere l'obiettivo prestazionale di un potenziamento delle aree per insediamenti produttivi.
Per le atre zone per attività produttive previste dai PRG vigenti (tra cui Concordia), eventuali ulteriori espansioni dovranno rispondere ad obiettivi locali di sviluppo o a rilocalizzazioni di attività già insediate in zona, o di riqualificazione e riordino urbanistico degli insediamenti stessi.
Eventuali ulteriori esigenze di nuove destinazioni urbanistiche potranno essere oggetto di specifici accordi di Programma tra gruppi di Comuni dell'Area Funzionale Locale e la Provincia ed in coerenza con gli obiettivi strategici del PTCP.

## 4.3 - SOSTENIBILITÀ ED EFFICACIA DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Il ruolo di centro di base dovrà esprimersi attraverso un'attenta organizzazione del sistema insediativo comunale, capace di coniugare le esigenze di sviluppo e di crescita con il concetto di espansione sostenibile: Concordia, per le caratteristiche della sua struttura economica-produttiva e per dotazione di servizi, è in grado di instaurare rapporti e relazioni con il territorio circostante, sia dell'area nord che dei comuni mantovani contermini, che gli consentono di sostenere funzioni insediative, produttive e dotazioni, di livello sovracomunale.

In particolare rilevante sul piano territoriale, sarà instaurare costanti rapporti coi contigui comuni della Provincia di Mantova, coi quali certamente esistono relazioni in termini di movimenti di popolazione per motivi di lavoro o per accesso a servizi, e nei confronti dei quali sussistono problematiche relative alla viabilità e ai trasporti di materiali e prodotti agricoli.
Sebbene non si riesca ad avere elementi quantitativi certi relativi ai movimenti pendolari tra Concordia e i comuni mantovani, tuttavia è indubbio sussistano costanti relazioni in tal senso, con prevalente movimento dai comuni mantovani in direzione di Concordia di persone che lavorano presso attività produttive locali e servizi: il dato, certamente interessante per conoscere i reali utilizzatori del territorio di Concordia, non è però da ritenersi consistente e comunque tale da non indurre ricadute significative nel sistema urbano. Si tratta per lo più di persone che spesso con automezzi privati, ma anche ricorrendo al trasporto pubblico (la direttrice Moglia-Concordia-Carpi è tra le più frequentate a livello provinciale), si recano quotidianamente a Concordia per lavoro, rientrando alla sera: l'utilizzo del territorio deve pertanto ritenersi limitato alla rete stradale e ad eventuali servizi di ristoro, ove non vi siano disponibilità di mense aziendali per la pausa pranzo.
Certamente più rilevanti sono le ricadute sul sistema urbano e in generale sul territorio, per quanto riguarda l'attraversamento di mezzi pesanti che dai territori mantovani si dirigono verso località della Provincia di Modena: si tratta per lo più di mezzi per il trasporto di inerti che dalle cave del Po si dirigono prevalentemente verso Mirandola, Carpi, Modena, attraversando il territorio di Concordia e, in particolare, gravando sul sistema stradale e urbano di Vallalta e del capoluogo.
Per quanto riguarda gli aspetti viari si rimanda alla parte di questo documento relativo alla mobilità: in questa sede, preme sottolineare la necessità di avviare coi Comuni contermini e con il coinvolgimento delle relative Provincie, un attento confronto per individuare le cause di questo fenomeno e le possibili soluzioni, le quali possono attenere non solo ad interventi viabilistici ma anche a scelte pianificatorie più generali, interessanti entrambe le realtà provinciali, capaci se non proprio di risolvere il problema, quantomeno di attenuarne le ricadute sul territorio.
Ciò che preme evidenziare è quindi la necessità di attivare politiche sovracomunali per affrontare temi e argomenti che hanno evidenti conseguenze sui sistemi insediativi non solo dei comuni interessati, ma anche di realtà ben più

ampie, avviando un confronto che attraverso l'individuazione delle problematiche comuni possa condurre alle soluzioni e alle fonti di finanziamento, che, indipendentemente dalla realtà territoriale su cui si attiveranno progetti di intervento, dovranno considerare le ricadute e le efficacie di tali progetti per definire gli attori coinvolti.

Il coinvolgimento e il confronto con le realtà contermini mantovane è altresì materia da non potere assolutamente trascurare, ogni volta che si affrontano temi riguardanti l'ambiente, il paesaggio, la tutela dei valori del territorio, la riqualificazione territoriale: vi sono elementi che connotano il territorio la cui valorizzazione e tutela non può certo arrestarsi ai confini amministrativi, né tantomeno possono assumersi azioni diversificate per la soluzione di analoghe problematiche, con la conseguenza di moltiplicare gli interventi, di disperdere risorse economiche, umane e professionali. Si pensi ad esempio all'asta fluviale del fiume Secchia e, più in generale, al sistema irriguo superficiale, caratterizzato da una fitta rete di canali che sono elemento distintivo e connotativo dei territori della bassa pianura; ma anche al significato e alle ricadute che precise scelte pianificatorie possono avere sulle realtà contermini (è il caso della prevista oasi naturalistica ottenuta dal recupero paesaggistico di una cava, che è posta sul confine con i comuni di San Giovanni e San Giacomo).

In modo aperto e processuale, attraverso strumenti tecnici adeguati, privi di eccessi formali e non necessariamente onnicomprensivi di ogni tematica connessa, si dovrebbe arrivare, in un'area in cui le problematiche sono fortemente interconnesse, a disporre di sistemi che facilitino l'analisi e il governo coordinato delle politiche di rilevanza alla scala sovracomunale e sovraprovinciale.

Peraltro recenti disposizioni normative (sia nazionali sia della regione Emilia Romagna e della Lombardia), mettono a disposizione opportunità di cui ci si può avvalere per favorire la costruzione di rapporti nelle direzioni soprarichiamate, quali la stipula di:

- accordi di pianificazione con le Provincie interessate per il coordinamento delle politiche urbanistiche;
- accordi territoriali per l'attuazione di interventi e la gestione di funzioni di livello sovracomunale, anche con previsione di forme di perequazione territoriale;
- accordi con i privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale.

Il Piano Strutturale può essere l'occasione per avviare una prima fase di confronto, ma non può certamente assumere contenuti e previsioni di carattere sovracomunale che non gli competono.

Pertanto gli ambiti tematici sui quali in modo più diretto l'elaborazione del PSC del Comune di Concordia sollecita la definizione di politiche sovracomunali sono:

- *la viabilità e il sistema di trasporto delle merci:*
  per i quali si ritiene opportuno venga svolto uno studio aggiornato sugli spostamenti di automezzi pesanti tra i territori modenesi e mantovani e che, in relazioni ai vari esiti, si predispongano le necessarie soluzioni viabilistiche e pianificatorie coordinate a scala territoriale, oltre a politiche di gestione della

circolazione (limitazioni al transito) e di monitoraggio dell'andamento dei flussi di traffico e delle condizioni ambientali correlate;

- *il sistema dei trasporti pubblici:*
  in relazione ai movimenti effettivi riscontrati sulle linee interprovinciali e alla presenza di attività economiche e di servizi capaci di incentivare la relativa domanda, occorre valutare le varie possibilità percorribili per definire politiche di offerta integrata e di potenziamento delle linee di trasporto;
- *le politiche abitative:*
  la vicinanza delle varie realtà insediative modenesi e mantovane (non oltre gli 11 chilometri) è tale per cui possono generarsi fenomeni attrattivi indotti da autonome politiche comunali (PEEP, locazioni agevolate, ecc.) o da un sistema immobiliare e produttivo che può sfruttare situazioni procedurali, amministrative, economiche favorevoli e di conseguenza proporre immobili a prezzi concorrenziali (il discorso vale anche per le realtà interne al modenese), con conseguente avvio di tendenze che possono condurre a specializzazioni funzionali del territorio; in tal senso si ritiene necessario provvedere ad un'attenta analisi delle realtà coinvolte, valutando gli effetti combinati dei programmi e delle strategie dei soggetti pubblici e privati coinvolti a vario titolo. E' evidente che il tema ha riflessi diretti sulle scelte urbanistiche dei singoli comuni, ed in particolare sulla programmazione dei POC che potrebbe avvenire in forma coordinata;
- *le politiche ambientali:*
  rappresentano il terreno di più evidente esigenza di integrazione e coordinamento delle politiche modenesi e mantovane, sia sul piano dell'approfondimento delle conoscenze e valutazioni, sia su quello della pianificazione e delle azioni da intraprendere; in particolare previsioni comuni quali la realizzazione del parco fluviale del fiume Secchia e la costruzione di percorsi ecologici e ciclabili dovranno trovare già nel PSC di Concordia i primi elementi e le prime scelte coerenti con queste finalità capaci di incentivare anche forme di coordinamento allargate;
- *le politiche dei servizi:*
  un adeguato coordinamento delle dotazioni di interesse sovracomunale, può consentire di economizzare risorse, ottimizzando l'impiego in funzione dei bacini reali di utenza e della non duplicazione delle iniziative; inoltre può condurre all'introduzione di forme compensative di oneri e benefici. Occorre valutare l'efficienza e l'efficacia dei servizi forniti, individuare future esigenze comuni, accertare i bacini di gravitazione e la reale accessibilità, determinare i costi e i criteri di gestione. Gli strumenti più adatti per coordinare le azioni si crede possano essere gli accordi territoriali tra Comuni e Provincie interessate.

Questo PSC potrebbe pertanto fornire un primo contributo all'individuazione di possibili strategie da concordare e poi estendere ad altre Amministrazioni comunali e provinciali che intendano approfondire problematiche comuni.

L'equilibrato sviluppo insediativo dell'ultimo decennio, unitamente a un sistema infrastrutturale sostanzialmente adeguato, hanno consentito di ben rispondere

alle esigenze di una comunità in crescita, con livelli abitativi e di vita di buona qualità, in cui sono assenti dinamiche recessive, nonostante l'attuale situazione economica generale non offra prospettive di sviluppo.

In particolare **la significativa crescita demografica** degli ultimi anni (dal 2001 ad oggi) che ha comportato un incremento di ben 383 abitanti in tre anni (8337 ab. al censimento 2001; 8720 ab. ad ottobre 2004), è sintomatico di un processo evolutivo in forte dinamismo, in cui si legano non solo componenti immigratorie da paesi extracomunitari, ma anche e soprattutto, movimenti interni alla provincia o che coinvolgono realtà contigue.

Le ragioni di tale crescita sono da ricercarsi in una molteplicità di fattori:

- un saldo naturale che progressivamente tende ad assumere valori positivi;
- l'aumento delle ricongiunzioni familiari di residenti stranieri;
- l'incremento dell'immigrazione di cittadini stranieri, grazie alle occasioni di lavoro qualificato che la zona offre;
- l'offerta di alloggi residenziali a prezzi decisamente più ridotti rispetto quelli di alcuni comuni contermini (soprattutto Mirandola), che attraggono in particolare giovani coppie;
- la buona qualità abitativa dei centri abitati del comune di Concordia, tutti caratterizzati da un costruito con tipologie estensive piuttosto che intensive, dalla discreta o buona dotazione di servizi, da un'efficace rete infratsrutturale, da un ambiente sostanzialmente privo di fenomeni degenerativi per inquinamenti o alterazioni degli equilibri naturali, dall'assenza di situazioni congestive ormai tipiche di realtà insediative limitrofe, dalla mancanza di conflitti sociali e di gravi problemi di sicurezza pubblica.

Se alcuni di questi fattori di crescita possono definirsi congiunturali, altri sono senz'altro legati a situazioni strutturali (economiche, sociali, occupazionali, qualità della vita e dell'ambiente, dotazioni di sevizi): ne consegue che può ragionevolmente presupporsi una continuità della crescita demografica, anche se con ritmi più contenuti.

Certo è che l'incremento residenziale è andato ben oltre anche delle previsioni formulate dallo scenario massimo ipotizzato dallo studio demografico della Provincia di Modena (Previsioni demografiche 2003-2014): tale studio al 2004 prevedeva 8549 abitanti, contro gli 8720 che effettivamente si sono insediati nel territorio comunale. Se si proietta la previsione dello scenario medio, che al 2004 stimava 8528 abitanti e al 2014, 8801 abitanti, nei quindici anni di validità del PSC (ossia fino al 2020), si perviene ad una ipotesi di circa 9200 residenti: considerato che ad ottobre 2004 si è già raggiunta la quota di 8720 residenti, si ritiene pertinente e credibile una previsione di circa 10.000 abitanti al 2020 (incremento + 670 abitanti circa in 15 anni contro i + 383 degli ultimi tre anni).

La previsione di 10.000 abitanti al 2020 è da ritenersi prudenziale, certamente capace di evitare sovradimensionamenti della struttura insediativa, con conseguenti impatti ambientali e soprattutto fenomeni di intenso sfruttamento territoriale che portano ad effetti speculativi e alti costi sociali e della spesa pubblica.

La distribuzione territoriale dei residenti di sicuro prediligerà i centri abitati (l'accentramento come visto dal quadro conoscitivo, è un fenomeno in costante

aumento), con netta preponderanza per il centro capoluogo di Concordia; occorre tuttavia considerare con attenzione particolari dinamiche insediative, capaci di favorire un sensibile incremento demografico anche nella frazione di Fossa, la quale risente della grande vicinanza al centro di Mirandola, potendo contemporaneamente proporre costi abitativi decisamente inferiori.
Certamente queste sono dinamiche da governare, in modo da evitare fenomeni speculativi e soprattutto per non gravare eccessivamente una frazione che, sia per le caratteristiche del tessuto insediativo, sia per dotazioni infrastrutturali e di servizi, non può certo accettare forti incrementi demografici.

Nonostante si sia avviato già dal 1999 con una variante specifica, il processo di **riconversione al civile dell'edilizia sparsa in zona agricola**, dismessa o comunque non più collegata all'attività produttiva, non si sono registrati, almeno fino al 2005 anno del rilevamento, quei fenomeni di diffusione insediativa sul territorio che hanno interessato altre parti della Provincia di Modena; è probabile che tale dinamica prosegui quantomeno nel breve termine, mentre in tempi medi o lunghi può presumersi un incremento della riconversione, anche se non a livelli tali da costituire sintomo significativo di nuove tendenze abitative: il recupero di edilizia sparsa registra infatti una media annuale pari a circa 40 interventi che però comportano mediamente la realizzazione di circa 1,5 alloggi per ogni intervento. Ne consegue che nonostante la dimensione del recupero non sia trascurabile (540 edifici interessati nel quadriennio), certamente non è particolarmente significativo il relativo carico urbanistico, potendosi valutare tra il 2000 e il 2004 solo 200/240 le unità abitative realizzate corrispondenti ad una popolazione insediata di circa 500/550 abitanti.
Per contro i dati demografici denunciano un persistente calo della popolazione sparsa, per cui nonostante il processo di riconversione al civile sia avviato, il peso dell'insediamento diffuso può ritenersi al momento trascurabile.
Le ragioni che inducono a ritenere che anche per l'immediato futuro non vi saranno sostanziali mutamenti di tale indirizzo sono molteplici:

- la qualità abitativa dei centri urbani è generalmente buona, sia per le dimensioni non consistenti del capoluogo e delle frazioni, sia per la prevalente dotazioni di tipologie residenziali di tipo monofamigliare o bifamigliare con ampi spazi esclusivi scoperti destinati a giardino o area cortiliva, sia per la buona dotazione dei servizi, sia per la facilità di movimentazione anche viaria, sia infine per l'assenza di ogni situazione di congestione urbana o di inquinamento che invece contraddistingue altre realtà insediative provinciali (in particolare tutti i centri della fascia limitrofa al capoluogo provinciale fino alla pedemontana);
- l'imprenditoria locale non è particolarmente interessata a questi interventi di recupero, ma semmai all'intervento all'interno dei centri urbani o comunque nell'ambito dei territori urbanizzati, che sono i luoghi tradizionalmente ritenuti dalla popolazione locale più idonei e "comodi" per viverci; infatti la grande maggioranza degli interventi avviati in zona agricola sono stati proposti da privati che realizzano la loro residenza.

Tuttavia per contro occorre considerare che l'offerta di immobili dismessi probabilmente aumenterà nei prossimi anni, a causa della riduzione continua del numero delle aziende e concentrazione delle attività in poche imprese che

avranno a disposizione un numero esuberante di fabbricati, per altro, spesso, con caratteristiche non idonee alle nuove esigenze produttive e della meccanizzazione agricola e quindi da avviare alla riconversione. Soprattutto potrà aprirsi un mercato di questi immobili nei confronti di persone immigrate, extracomunitarie; di questi fenomeni, però non si riesce ad avere riscontro concreto con dati accertati: gli immigrati, tendono ad occupare fabbricati dismessi in zona agricola, ancorché non recuperati, spesso in pessime condizioni di conservazione, concentrandosi soprattutto in tipologie abitative degli anni '40 e '50 destinate, originariamente, alle abitazioni dei salariati agricoli. Ciò provoca situazioni di "ghettizzazione" abitativa, e di forte preoccupazione igienico-sanitaria per l'assenza anche delle più elementari dotazioni igieniche, oltre che per mancanza di approvvigionamenti idrici e di recapiti di reflui regolamentati.
Inoltre la disponibilità di un patrimonio edilizio a bassi prezzi già sta incentivando l'insediamento di attività produttive "marginali", con tutto ciò che ne consegue in termini territoriali e ambientali (livello igienico-sanitario, scarichi fognari non regolamentari, movimentazione veicolare, inquinamento ambientale), e in termini socio-economici.
Ne consegue, quindi, che il fenomeno insediativo in zona agricola potrà assumere in futuro, particolari connotazioni, certamente più articolate, ancorché quantitativamente meno rilevanti, rispetto ciò che sta avvenendo in altre realtà della provincia: non si tratta solo di governare gli effetti diffusivi di una crescita di popolazione in zona agricola, ma probabilmente di affrontare tematiche che hanno evidenti implicazioni sociali, risolvibili forse con un'attenta politica abitativa; mentre dall'altro si riscontrano situazioni di squilibrio economico produttivo con aspetti di sfruttamento del lavoro che attendono non solo alla sfera sociale.
Il PSC non può certo intervenire su tematiche che non gli competono ma, attraverso mirate politiche, può evitare o almeno contenere le ricadute che possono esservi sul territorio e l'ambiente e governarle: si tratta di valutare attentamente quali parti del territorio rurale possono ammettere conversioni d'uso del patrimonio immobiliare sparso, senza da un lato compromettere la prioritaria finalità agronomica dei suoli e l'attività agricola e dall'altro senza esigere alti costi di gestione del territorio e dei servizi.
La possibilità di intervenire su fabbricati ex rurali, deriva anche e soprattutto da esigenze di favorire il recupero e il riutilizzo di un patrimonio esistente di interesse storico, tipologico e architettonico, che altrimenti molto probabilmente andrebbe disperso: sono presenze edilizie che connotano il paesaggio agrario conferendovi valori e significati che devono essere salvaguardati. In questo senso il recupero di tale patrimonio va sempre incentivato perché bene comune e quindi la sua conservazione è di interesse pubblico e collettivo: semmai è nei modi di intervenire che occorre approfondire l'argomento, in modo da concretamente tutelare il bene culturale e non solo consentire rendite, ancorché legittime (si veda al proposito il capitolo dedicato al territorio rurale).
Quindi saranno sempre consentiti interventi di rifunzionalizzazione sui beni culturali e all'interno delle tipiche aggregazioni rurali esistenti nel territorio agricolo, mentre dovranno valutarsi in relazione alle ricadute sul territorio e sui costi pubblici le possibilità di intervento sul restante patrimonio edilizio sparso

privo di interesse culturale e storico.
E' la dimensione insediativa del fenomeno del recupero del bene non culturale, che interessa in questa sede e le sue relazioni con il territorio rurale.
Sia che si intervenga su edificio culturale, sia che si intervenga su edificio privo di valore, occorrerà sempre coniugare le esigenze del recupero con quelle della zona agricola: tuttavia se nel caso di edificio culturale la necessità di pervenire a rapporti equilibrati è senza dubbio da perseguirsi pariteticamente, nel caso invece di intervento su edificio privo di valore, prioritario diviene il perseguimento della finalità agronomica che dovrà comunque prevalere su quella edilizia.
Ossia l'intervento di recupero di edifici non classificati quali beni culturali potrà avvenire solo ove non costituiscano, anche solo potenzialmente, limitazioni all'ordinaria utilizzazione agricola: limitazioni che derivano soprattutto dell'antropizzazione del territorio e da una presenza civile e residenziale che spesso è incompatibile con la funzione agricola (rumore, inquinamento odorigeno per fertilizzanti, vicinanza ad allevamenti, attività di disinfestazione, movimentazione di mezzi agricoli, ecc.); inoltre spesso tale recupero comporta la trasformazione al civile di superfici di territorio che vengono rese di pertinenza esclusiva delle abitazioni, sottraendole così alla conduzione colturale. Se tali eventi possono essere accettabili in aree agronomicamente non rilevanti (terreni con limitazioni all'attività agricola e con scarsa lavorabilità), certamente non possono accogliersi nelle zone più fertili in cui andrebbe anzi incentivata l'attività agricola e non limitata da presenze residenziali civili che, fra l'altro possono essere anche causa di impropri determinazioni dei valori dei suoli e degli immobili.
Inoltre, come già accennato, la diffusione territoriale comporta dei costi sempre più elevati nell'organizzazione e gestione sia dei servizi a rete (acqua e depurazione, gas, trasporti, rifiuti), sia degli altri servizi pubblici (sociali, scolastici, assistenziali,culturali); questi costi divengono poi progressivamente anche costi individuali (tempi di percorrenza, prezzo dei servizi,ecc.). Di tali costi occorre valutare non solo quelli per la loro realizzazione (la maggior parte del territorio rurale è già servito da impianto acquedotto, gas e spesso anche fognature) ma soprattutto in termini di efficienza del servizio, ossia idonea disponibilità di servizio in relazione al carico insediativo e alla domanda (un conto è servire un nucleo familiare rurale, altro è, nello stesso edificio, dover assicurare la dotazione per tre o quattro nuclei familiari). Se, nel caso di recupero di un bene culturale, l'interesse pubblico può giustificare il maggiore onere collettivo nella gestione dei servizi, altrettanto non può accadere ove si recuperi un fabbricato privo di interesse; ne consegue che tale riconversione al civile potrà avvenire solo nelle parti di territorio che, per la presenza di dotazioni infrastrutturali e di servizi, per la vicinanza ad aree urbane, sono economicamente accettabili, oltre che territorialmente sostenibili, incrementi del carico insediativo; oppure nelle ipotesi di assunzione delle rispettive spese a carico totale dei privati.

La **struttura insediativa comunale** vede nel capoluogo e nelle frazioni di S.Caterina, S. Giovanni, Fossa e Vallalta, gli elementi portanti dell'armatura urbana e territoriale; in particolare il capoluogo è il luogo in cui si accentra oltre il 50% della popolazione totale del comune, è un centro che si presenta con

caratteristiche urbane di una certa complessità e articolazione, è la sede principale delle dotazioni territoriali e urbane e quella in cui si concentrano le attività economiche e produttive del comune, è un sistema insediativo che presenta elementi caratterizzanti quali in primo luogo il centro storico, che è la sede delle principali attività urbane di Concordia oltre a connotare l'intero comune sia culturalmente sia per i significati urbani e architettonici che sottende.

Si ritiene che per il capoluogo si ponga la necessità di rafforzare e qualificare il ruolo di centro di base del comune, di centro qualificato del sistema produttivo, dei servizi e insediativo dell'area nord.

Il sensibile incremento demografico che conduce ad una previsione insediativa di circa 10.000 abitanti al 2020, vedrà verosimilmente nel capoluogo (comprendendovi anche la conurbazione di S.Giovanni) il centro principale su cui si concentreranno le maggiori quantità abitative: in particolare se si conferma la dinamica attuale, **nel capoluogo può indicarsi almeno la quota del 65-70% della popolazione residente comunale e quindi complessivamente circa 6500-7000 abitanti al 2020**. Le rimanenti quantità sono da prevedersi prevalentemente nelle frazioni di Fossa e Vallalta, con preminenza per Fossa, la quale oltre già ad essere oggi il secondo centro comunale per numero di residenti, verosimilmente continuerà a registrare una costante crescita abitativa, anche per la vicinanza al centro di Mirandola nei confronti del quale assumerà un ruolo attrattivo, specie per giovani coppie, grazie ai prezzi immobiliari decisamente più contenuti.

Considerato che attualmente Fossa ospita circa il 16% della popolazione comunale, ritenuto che il fenomeno dell'accentramento dalle case sparse possa continura ai ritmi degli ultimi anni, e preso atto dell'effetto attrattivo che esercita nei confronti del mirandolese, **per Fossa può ipotizzarsi al 2020 complessivamente circa un 18-20% della popolazione prevista, pari a 1800 abitanti**.

Le diverse analisi prodotte nel quadro conoscitivo, le valutazioni di sostenibilità dei servizi e la distribuzione della popolazione sul territorio portano quindi a formulare i suddetti obiettivi di sviluppo differenziati per il capoluogo e per le frazioni.

Le motivazioni che inducono ad accentuare il carico insediativo nel capoluogo con solo limitate previsioni nelle frazioni di Fossa e Vallalta, derivano anche da verifiche sulle dotazioni urbane territoriali e sul sistema della mobilità: la facile accessibilità del capoluogo, che sarà ulteriormente incrementata dal previsto asse della Cispadana, unitamente ad un sistema di servizi e di standard efficace e comunque facilmente incrementabile, oltre all'ovvia constatazione che costituendo già il principale punto di riferimento insediativo ha un'indiscutibile appetibilità anche in termini di investimenti immobiliari, fa si che il capoluogo sia il luogo privilegiato in cui concentrare le principali quote di potenziamento del sistema insediativo.

Relativamente ai due centri frazionali citati, occorre considerare da un lato la presenza di dotazioni urbane, soprattutto scolastiche, dall'altro esigenze di coinvolgimento dei privati nella realizzazione di importanti opere capaci di elevare il livello qualitativo dei centri: ne consegue che il dimensionamento insediativo

dovrà considerare anche questi fattori, potendo quindi pervenire a quantità apparentemente esuberanti rispetto le sole valutazioni demografiche.

E'evidente però che l'estensione raggiunta dal capoluogo, non tanto in termini di superficie territoriale quanto di peso insediativo, deve indurre a riflessioni sui meccanismi della sua crescita avvenuta prevalentemente per strati giustapposti, a volte insensibili alle caratteristiche fisiche, ambientali e infrastrutturali del territorio e alle sue peculiarità anche in termini storici e paesaggistici: vanno quindi raccolti gli stimoli e i suggerimenti che la realtà urbana esistente pone e che le dinamiche, in corso e future, impongono di affrontare, al fine di pervenire ad un sistema capace di contemperare da un lato alle esigenze di crescita e di affermazione di centro qualificato e, contestualmente, evitare fenomeni di alterazione dei caratteri distintivi che fanno del capoluogo di Concordia un centro particolarmente equilibrato, con un suo specifico ruolo territoriale.
In particolare occorrerà evitare che crescite in direzione di altri centri urbani, in primo luogo S.Caterina, possano condurre ad una saldatura dei tessuti edificati colmando quella **discontinuità insediativa** che oggi contraddistingue e definisce i due centri: tale discontinuità si ritiene debba essere elemento da tutelare e salvaguardare quale fattore connotativo del territorio sia in termini paesaggistici che urbanistici. Ciò non significa che non possano essere previste trasformazioni territoriali in corrispondenza della direttrice tra il capoluogo e S.Caterina, ma che queste eventuali previsioni dovranno comunque rispettare quella pausa tra i due centri che ne connota l'assetto insediativo di entrambi.
Come affermato nell'analisi ambientale e paesaggistica uno degli elementi connotativi del territorio di Concordia, così come in generale di tutta l'area della bassa e media pianura, sono **i dossi** (emergenze di pianura): infatti tutti centri, così come le principali direttrici insediative, sono localizzati in corrispondenza dei dossi, che hanno costituito storicamente il luogo dei primi siti insediati e la sede delle principali direttrici viarie: è questa una particolarità territoriale che, rappresenta un'importante elemento distintivo che oltre a imporre azioni di tutela e salvaguardia, dovrà costituire riferimento per le scelte pianificatorie in modo da garantire la visibilità e leggibilità urbanistica e territoriale di tali singolarità morfologiche.
In particolare il capoluogo si è sviluppato sulle aree arginali e di dosso a ridosso del fiume Secchia ai margini sud-ovest del territorio comunale; con andamento lineare ovest-est è sviluppata la frazione di Fossa sul dosso che si sviluppa verso Mirandola, in posizione mediana rispetto al territorio comunale; a nord-ovest è attestata la frazione di Vallalta su un dosso secondario.
I dossi costituiscono quindi da un lato la sede più opportuna per l'insediamento umano, perché a quota più elevata e quindi più riparati in caso di alluvioni; sono caratterizzati da terreni del primo substrato dati soprattutto da limi e sabbie, quindi più rigidi e capaci di ingenerare effetti sismici locali più contenuti; sono altresì relativamente più resistenti non richiedendo di norma l'adozione di particolari tecniche costruttive. Per contro sono aree a permeabilità elevata e quindi a maggiore vulnerabilità per quanto attiene le acque sotterranee (in cui occorre assumere particolari accorgimenti in relazione agli scarichi fognari e all'insediamento di attività produttive potenzialmente pericolose); oltre a costituire

beni geomorfologici o geotipi, suscettibili di tutela o comunque di conservazione, il cui valore, essendo correlato alla forma, comporta una elevata vulnerabilità nei confronti delle trasformazioni urbanistiche.
Per conseguire scopi di tutela e preservazione, consentendo però contemporaneamente lo sviluppo insediativo, anche in coerenza con le conformazioni storiche che hanno indicato nei dossi gli elementi prioritari per l'insediamento, il PSC, al fine di preservare le morfologie e la percezione paesaggistica di tali elementi ove ancora esistenti, ammette trasformazioni urbanistiche solo in continuità con il tessuto urbano preesistente a completamento delle aree libere, preservando i dossi non ancora insediati ed evitando il collegamento continuo tra i diversi nuclei insediati; gli interventi sui dossi dovranno salvaguardare la leggibilità del rilievo morfologico con idonei criteri, tra cui la previsione delle quote di verde pubblico a tutela della loro riconoscibilità.

Altro elemento che occorrerà perseguire ai fini di un corretto sviluppo sostenibile, sarà quello del mantenimento di una buona qualità di vita, di cui uno dei fattori certamente significativo è la **tutela del paesaggio urbano tipico**, ormai consolidatosi, attraverso la conferma della caratteristica tipologia insediativa imperniata prevalentemente sulla casa singola, abbinata o a schiera, ed edifici mediamente di due piani abitabili, oltre il piano terra, quale tipologia prevalente e da privilegiare nelle future crescite edificatorie. E' l'affermazione di un criterio estensivo dell'insediamento che si vuole perseguire: con indici edificatori contenuti, volumi edilizi di limitate dimensioni e quindi basso impatto paesaggistico e visivo, ampie superfici destinate a zone verdi (pubbliche e private); ma anche spazi pubblici ben attrezzati e infrastrutturati, adeguate dotazioni urbane e territoriali, servizi a rete efficienti, in modo da configurare per il sistema insediativo di Concordia non solo assetti urbanisticamente adeguati, ma un ambiente urbano qualitativamente elevato in cui gli elementi connotativi di un disegno urbano che già oggi contraddistingue gli abitati esistenti, possano ben coniugarsi con gli altri necessari fattori che attestano la qualità abitativa complessiva.

Un'esigenza prioritaria diviene quella di **rendere leggibile l'identità urbana**, anche attraverso l'individuazione delle sue polarità: il PSC individua tali polarità nei centri storici del capoluogo e di Vallalta, nel sistema idrografico di superficie coi progetti di valorizzazione e tutela del fiume Secchia e del Sabbioncello, nella individuazione di un centro di riferimento capace di rompere la logica accrescitiva lineare per la frazione di Fossa, nel completamento del progetto dell'oasi naturalistica Valdisole. Questi elementi possono efficacemente assumere il ruolo di fattori qualificanti del sistema insediativo locale, attorno cui organizzare la struttura territoriale: sono luoghi strategici che possono contribuire a costruire una specifica identità urbana che ha di fatto i suoi fondamenti sui valori storici, paesaggistici e urbani.

## 4.4 - OBIETTIVI E STRATEGIE

Le ipotesi di revisione e potenziamento del sistema insediativo devono fondarsi sul concetto di espansione sostenibile che, a partire dalle previsioni di sviluppo di Concordia, elaborate sulla base delle potenzialità del suo territorio, devono garantire il raggiungimento anche attraverso il PSC di determinati obiettivi:

- il mantenimento dello standard di servizi con riferimento al diritto allo studio e quindi ai servizi scolastici, alle strutture sportive e del tempo libero, alle dotazioni di edilizia residenziale pubblica rivolte alle fasce sociali più deboli;
- la conferma di un sistema insediativo fondato sul capoluogo e sulle frazioni di S.Caterina, Fossa e Vallalta, entro cui attivare politiche di razionalizzazione dei servizi decentrati;
- il raggiungimento di maggiori standard di qualità, in termini di dotazione infrastrutturale per la mobilità, tramite anche la soluzione di conflittualità insediative quali quelle connesse all'attraversamento di mezzi pesanti a Vallata, all'organizzazione lineare di Fossa lungo la provinciale via per Mirandola, all'incremento di mobilità automobilistica e di mezzi pesanti in attraversamento del capoluogo;
- l'attenta valutazione delle ricadute che il progettato asse della Cispadana (specie se diventerà autostrada regionale e se avrà un dei suoi caselli in prossimità di Concordia) potrà indurre sul sistema insediativo locale, con il conseguente assumere di azioni e scelte capaci da un lato di acquisire le potenzialità offerte dalla nuova strada e dall'altro di limitarne gli effetti negativi derivati soprattutto dagli impatti ambientali e paesaggistici ;
- il raggiungimento degli obiettivi volti a limitare l'impatto ambientale dei sistemi insediati, con riferimento all'adeguamento e ammodernamento delle reti scolanti urbane;
- la soluzione dei problemi connessi al rischio idraulico delle reti scolanti in relazione ai sempre maggiori carichi di acque meteoriche, indotti anche dalle mutazioni climatiche, che non sempre possono essere smaltiti dall'attuale sistema idrografico di superficie;
- l'individuazione di un modello insediativo che sappia sfruttare le potenzialità e le caratteristiche offerte dal territorio, in relazione al rischio idrico, senza tuttavia compromettere gli assetti paesaggistici e morfologico caratterizzanti;
- la creazione di funzioni pubbliche di rango più elevato a servizio del territorio comunale e sovracomunale, ottenibili anche con la valorizzazione degli elementi connotativi del territorio ed il coinvolgimento dell'imprendioria privata attraverso criteri perequativi, sull'esempio dell'esperienza per la realizzazione dell'oasi Valdisole;
- il miglioramento degli standard urbanistici relativi in particolare alla dotazione di verde pubblico, parcheggi e spazi collettivi legati al tempo libero.

Nel quadro degli obiettivi di sviluppo, l'aspetto degli investimenti pubblici non può non tener conto delle mutate condizioni economiche e finanziarie che, dagli anni ottanta ad oggi, sono intervenute nella gestione e nella disponibilità delle risorse che fanno

capo agli enti locali. Nell'attuale situazione per fare fronte alla necessità di risorse da destinare agli investimenti, è imprescindibile il ricorso alle risorse finanziarie dei privati, attraverso lo strumento della perequazione urbanistica introdotto con la LR 20/2000.

Partendo dal'esperienza pianificatoria dell'ultimo decennio che ha indubbiamente prodotto risultati soddisfacenti e i cui esiti si dovrà indagare attentamente, il PSC individua strategie pianificatorie che non sono solo l'ovvia conseguenza del profondo mutamento intercorso nelle condizioni culturali e sociali, nel nuovo quadro legislativo e nei nuovi strumenti pianificatori di cui oggi si dispone, ma anche la conseguenza del passaggio ad una dimensione urbana complessa, in cui alle relazioni interne si sommano quelle sempre più rilevanti coi territori circostanti, sia per effetto di nuove realtà istituzionali sia soprattutto per l'esigenza di attivare costanti confronti, sinergie e pervenire alla condivisione delle scelte e degli obiettivi.

## 4.5 - AMBITI E SISTEMI

- ambiti urbani di impianto storico: centri storici (CS)

  Si tratta di parti del territorio che mantengono la riconoscibilità della struttura insediativa storica e dei processi formativi.

  In particolare i centri e nuclei storici sono costituiti dal patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati e altri manufatti, di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico ambientale e paesaggistica.

  Il PSC, confermando le indicazioni del PRG e della Disciplina particolareggiata vigenti, individua nel capoluogo e nella frazione di Vallalta i due centri storici del comune, sui quali, anche in recepimento delle indicazioni contenute nella LR 20/2000, fatti salvi rilevanti motivi di interesse pubblico, gli interventi ammissibili sono regolamentati sulla base dei seguenti principi:

  - perseguire il massimo rispetto dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché dei manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica o culturale;
  - dovranno evitarsi rilevanti modificazioni delle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
  - non sarà ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non potranno essere rese edificabili aree e spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici;
  - saranno individuate le parti del tessuto storico urbano prive dei caratteri storico-architettonici, culturali e testimoniali, ai fini dell'eliminazione degli elementi incongrui e del miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia;
  - dovranno preferenziarsi azioni tendenti al miglioramento della vivibilità e qualità ambientale del centro storico, alla sua riqualificazione e allo sviluppo delle attività economiche e sociali, alla tutela e valorizzazione del tessuto storico e al riuso del patrimonio edilizio

  Tali principi sono derogabili, come ammette la legislazione regionale, solo per motivi di interesse pubblico: il PSC disciplina puntualmente le situazioni di

derogabilità, oltre ad individuare puntualmente per ogni edificio esistente, le categorie di intervento, in relazione alla definizione degli interventi edilizi operata dalla LR 31/2002.

- edifici sottoposti a vincolo conservativo (ES)

  Tali edifici, sono individuati dalla pianificazione urbanistica, in tutto il territorio comunale, avvalendosi del contributo della rilevazione sul patrimonio edilizio sparso in zona agricola effettuata nel 1999 e sulla base dell'individuazione fatta in sede di Quadro Conoscitivo. Gli interventi ammissibili devono mirare alla valorizzazione e tutela degli elementi connotativi che li contraddistinguono, attraverso azioni che ne consentano il riuso compatibilmente alle caratteristiche della struttura, della tipologia e del contesto ambientale.

  Il PSC individua puntualmente gli edifici sottoposti a vincolo di restauro scientifico, di restauro e risanamento conservativo e quelli compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs 42/2004 (in coerenza con le disposizioni dell'art. A-9 comma 1 LR 20/2000); il RUE individua puntualmente gli edifici da sottoporre a vincolo conservativo di ristrutturazione edilizia conservativa e ripristino tipologico, oltre alle superfetazioni e agli edifici incongrui da demolire.

- ambiti urbani consolidati (AC)

  comprendenti le parti di territorio con funzioni prevalentemente residenziali edificate con continuità, caratterizzate da un livello mediamente buono di qualità urbana e già definite nella loro organizzazione insediativa.

  L'analisi valutativa le individua come parti del territorio urbanizzato caratterizzate da una buona qualità urbana; si tratta, in genere, di quartieri edificati o trasformati in regime di LR. 47/78 e quindi dotati di servizi e di un buon impianto urbanistico ed assetto infrastrutturale.

  Le politiche di ambito del PSC prevedono il mantenimento dello stato attuale ed il miglioramento delle condizioni di salubrità, l'equilibrata compresenza di funzioni.

  In particolare, relativamente ai tessuti residenziali, il PSC persegue:

  - il mantenimento della fisionomia tipica del sistema insediativo consolidato, caratterizzato prevalentemente da edifici mediamente di due piani abitabili, oltre il piano terra e dimensione mono o bifamigliare: è uno degli elementi connotativi che consente una buona qualità abitativa;
  - la dotazione urbana di servizi e attrezzature pubbliche, che viene mantenuta e in parte incrementata, sfruttando potenzialità offerte da spazi liberi esistenti all'interno del tessuto consolidato e dalla presenza del fiume Secchia e del canale Sabbioncello i cui argini possono divenire ulteriori elementi di qualificazione urbana e insediativa;
  - il decentramento e il trasferimento di situazioni di incompatibilità con il tessuto residenziale, che potrà incrementare il già buon livello di qualità abitativa, cogliendo altresì l'opportunità per favorire l'inserimento di ulteriori spazi pubblici, in particolare parcheggi e verde, oltre al miglioramento della mobilità pedonale, ciclabile e automobilistica;
  - a Fossa, si persegue il processo di ridefinizione dell'identità dei luoghi, dispersa all'interno di tessuti indifferenti e non gerarchizzati, generati dalla distribuzione lineare dell'insediamento lungo l'unica strada che connette le

varie parti dell'abitato: si tratta di consentire l'individuazione di un luogo di "riferimento urbano" che assuma i connotati del "centro" le cui funzioni sappiano dialogare in modo integrato con la struttura urbana

- a Vallalta si vuole risolvere l'attraversamento di mezzi pesanti dalle parti consolidate, in modo da poter disporre di spazi urbani da "ridisegnare e rifunzionalizzare" attraverso un'attenta progettazione che sappia coniugare le esigenze residenziali con i caratteri distintivi della frazione.

Si tratta di interventi diffusi di miglioramento infrastrutturale, di qualificazione funzionale ed edilizia, individuati dal PSC, le cui le regole sono definite dal RUE.

- ambiti specializzati per attività produttive esistenti (APC.1 e APC.2)

  comprendenti le parti di territorio caratterizzate, ai sensi dell'art. A-13 della LR 20/2000, dalla concentrazione di attività commerciali e produttive, in prevalenza urbanizzati; per essi il PSC prevede interventi di riqualificazione funzionale e ambientale e di riuso del patrimonio edilizio esistente.

  Si distinguono due differenti ambiti specializzati produttivi esistenti: quelli caratterizzati dalla prevalenza di funzioni produttivi e da un assetto insediativo prevalentemente derivato dall'attuazione di strumenti preventivi (APC.1); quelli in cui, oltre alle funzioni produttive, permangono quote anche consistenti di altre funzioni, specie residenziali (APC.2). Quest'ultimo nucleo, che costituisce uno dei primi insediamenti produttivi di Concordia, insediatosi tra gli anni '70 e '80, immediatamente ad est del Sabbioncello e a sud della via per Mirandola, è appunto caratterizzato da una forte presenza residenziale, unitamente a strutture produttive di carattere prevalentemente artigianale e comunque di dimensioni mai consistenti. La compresenza di funzioni residenziali e funzioni produttive è causa di conflittualità urbane specie in relazione ai livelli di inquinamento acustico e atmosferico (anche se non rilevanti) e per la sovrapposizione di mobilità pesante con quella leggera

  In questo ambito il PSC persegue l'obiettivo prioritario di consentire solo attività artigianali non inquinanti, non moleste, caratterizzate da ridotta movimentazione di merci e mezzi pesanti; a tal fine promuove meccanismi per favorire il trasferimento in altro ambito produttivo, delle attività esistenti in contrasto con i requisiti suddetti. Inoltre persegue il rafforzamento delle attività produttive compatibili, favorendo la riconversione delle superfici residenziali attualmente esistenti e superiori ad una determinata soglia, in destinazioni d'uso produttive,anche attraverso incentivi di potenzialità edificatoria.

- ambiti da riqualificare (AR.1 e AR.2)

  sono parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale attraverso interventi di riordino e potenziamento degli spazi pubblici e delle dotazioni territoriali, integrazione delle varie parti funzionali, ridefinizione degli elementi quantitativi e qualitativi che caratterizzano l'edificato da realizzare, possibilità di incremento delle funzioni residenziali e terziarie

  Il PSC individua parti del tessuto urbanizzato (non singoli lotti od edifici) che presentano condizioni di insufficiente qualità urbana ed edilizia riconducibili a diverse cause: elementi di degrado igienico, sociale ed ambientale, condizioni di

abbandono funzionale o con attività incompatibili da dismettere/trasferire, insufficiente dotazione di servizi ed infrastrutture. La natura di tale "criticità" è tale da richiedere interventi strutturali sostanziali su un esteso tessuto urbano per rimuoverne le cause.
Le politiche d'ambito si caratterizzeranno con azioni integrate di riorganizzazione territoriale, a largo spettro, volte a rimuovere le cause stesse del "degrado" e a rispondere adeguatamente al fabbisogno pregresso di una parte di tessuto urbano con interventi di riqualificazione mirati al miglioramento della qualità urbanistica, ambientale ed architettonica, delle dotazioni territoriali e della mobilità.
Va ribadito come negli ambiti da riqualificare gli obiettivi di qualità e le prestazioni da perseguire vadano riferiti anzitutto alle condizioni che si vogliono garantire ad uno specifico contesto urbanizzato, attraverso interventi di riqualificazione in parte diffusi di miglioramento dell'esistente, in parte di trasformazione/sostituzione del tessuto urbano per interventi di miglioramento del contesto stesso.
Si tratta di interventi che per la loro natura di trasformazioni urbanistiche sostanziali sono attuati tramite POC.
Il PSC in particolare individua una area nel capoluogo, nella parte a sud lungo la via per S.Possidonio, dagli attuali limiti del tessuto consolidato fino al tracciato della prevista Cispadana, ai margini dell'area sportiva, compresa tra il Secchia ad ovest e il Sabbioncello ad est.
Il Documento Preliminare indicava un'altra area nel capoluogo all'interno del tessuto consolidato, nelle immediate vicinanze del centro storico del capoluogo, compresa tra le vie Valnemorosa a sud, Agnini a nord, Gramsci ad ovest, Pederzoli e Martiri della Libertà ad est: questa area che presentava caratteristiche di forte complessità urbana sia per le funzioni insediate sia per l'organizzazione e l'articolazione degli spazi, ha subito però in questi ultimi anni (dal 2005, anno di approvazione del Documento Preliminare e di avvio della Conferenza di Pianificazione, fino ad oggi), un costante e continuo processo di valorizzazione, avviato con la sottoscrizione di un accordo ex art. 18 LR 20/2000 riguardante una delle parti più degradate e fatiscenti (l'area dell'ex mangimificio Cavalli che era una struttura produttiva abbandonata) su cui sono stati concordati interventi di qualificazione che hanno portato all'adozione e successiva approvazione di una specifica variante al PRG; inoltre l'Amministrazione Comunale ha favorito il recupero di un contenitore storico di proprietà pubblica (ex Consorzio Agrario) da adibire a funzioni commerciali e ha agevolato il trasferimento di un'attività produttiva, consentendo contestualmente la riqualificazione di un ampio spazio libero in disuso. Infine il Comune a ha acquisito il fabbricato dell'ex stazione, sul quale, con mezzi finanziari provenienti da privati, interverrà recuperandolo e adibendolo ad usi pubblici.
Ne consegue che l'intera area, non è più nelle condizioni di degrado urbano, o quanto meno sono in corso importanti interventi di riqualificazione, che non ne motivano più la sua classificazione all'interno degli ambiti da riqualificare.

L'area del capoluogo, immediatamente a sud del tessuto residenziale consolidato (ambito AR.1), si estende fino al previsto tracciato della Cispadana,

che potrà assumere in futuro il limite meridionale dell'abitato e del territorio urbanizzato del capoluogo. Delimitata a est e ovest da due importanti presenze ambientali e paesaggistiche costituite dal fiume Secchia e dal canale Sabbioncello, può vantaggiosamente derivare da questi due segni territoriali, importanti stimoli e suggerimenti per la riqualificazione del suo assetto urbano. E' caratterizzata dalla presenza di edifici, originariamente destinati all'uso agricolo, ora di fatto ricompresi in ambito urbano, spesso degradati e fatiscenti anche se alcuni di interesse tipologico e testimoniale, organizzati secondo raggruppamenti e aggregazioni che sono quelle tipiche dell'ambiente rurale di Concordia. Unitamente a tali presenze ex rurali vi sono altri edifici di più recente realizzazione (anni '60 e '70) quali altrettanti edifici civili in zona agricola. Particolarmente carente è la dotazione infrastrutturale: vi è un'unica viabilità che costituisce anche l'accesso sud del capoluogo, spesso interessata da traffici pesanti e comunque da non trascurabile movimentazione di autoveicoli; sono spesso assenti o a livelli di inefficienza le fognature, necessitano di potenziamenti le altre dotazioni a rete (acquedotto, gas). Per contro importanti presenze di attrezzature e spazi collettivi, quali il centro sportivo e la scuola media, determinano interessanti potenzialità per la riqualificazione e la caratterizzazione urbana dell'area. Ampie superfici libere interconnettono le varie presenze costruite e possono assumere un ruolo importante per la sua ridefinizione anche funzionale, in considerazione della vicinanza ad assi principali di viabilità quali la Cispadana. La riqualificazione dell'area deve costituire momento per la ridefinizione dei margini sud del capoluogo e per la dotazione di quote terziarie che unitamente alle superfici residenziali a quelle per servizi e alle dotazioni urbane e territoriali, potranno contribuire a disegnare un ambito complesso e polifunzionale, in cui le vari parti costituenti dovranno dialogare secondo precisi rapporti urbani di complementarietà tra loro e con il capoluogo. La presenza della Cispadana con l'impatto visivo ed ambientale che provocherà, potrà essere adeguatamente mitigato attraverso la previsione di un opportuna fascia perimetrale alla strada, di profondità media pari a circa m.50, da adibire alla realizzazione di dotazioni territoriali, consistenti in verde da sistemare a bosco di pianura, riproponendo così segni e caratteri connotativi del paesaggio tipico della zona. Ha una superficie complessiva di circa St mq. 205.000 di cui mq. 60.000 circa sono previsti per dotazioni territoriali.

- ambiti per nuovi insediamenti (AN)

  ossia destinati prevalentemente al soddisfacimento delle nuove quote di fabbisogno residenziale da realizzare anche attraverso criteri perequativi, al cui interno dovranno reperirsi le necessarie dotazioni urbane e territoriali. Gli interventi dovranno essere opportunamente disciplinati in modo da consentire, attraverso idonei meccanismi, di pervenire alla realizzazioni delle dotazioni territoriali, già individuate dal piano, che sostengono i potenziamenti previsti. In particolare dovranno coinvolgersi i privati attuatori nella realizzazione delle nuove attrezzature scolastiche (nuovo asilo nido e nuova scuola materna del capoluogo), la cui costruzione può essere correlata all'attivazione di quote residenziali di nuova costruzione (anche tramite specifico bando attuativo dei POC); inoltre dovranno contribuire alla realizzazione delle previste infrastrutture

idrauliche (vasche di laminazione), al potenziamento del sistema infrastrutturale viario e tecnologico e ai progetti di valorizzazione delle fasce fluviali del fiume Secchia e del canale Sabbioncello. Nell'ambito dei POC saranno valutati attentamente i tempi di realizzazione in modo da compararli con l'adeguamento infrastrutturale e dei servizi, non escludendo che queste aree possano anche concorrere all'attuazione di importanti infrastrutture e opere pubbliche previste nelle frazioni.

Il PSC prevede ambiti per nuovi insediamenti:

a) nel capoluogo (AN.1), tra la via Paglierine, la via Martiri della Libertà fino al Sabbioncello, su un'area che ha una estensione complessiva di circa mq. 383.000 di cui mq. 111.200 per nuove dotazioni territoriali (in particolare attrezzature e spazi collettivi), sulla quale è prevista l'assegnazione di diritti edificatori pari a: per funzioni residenziali Sc mq. 60.500;
b) a Fossa, sono previsti due ambiti per nuovi insediamenti, entrambi a sud della via Martiri della Libertà , in particolare uno in prossiità delle attrezzature parrocchiali (AN.3) e l'altro a sud in contiguità con l'esistente impianto sportivo (AN.4) complessivamente per tutti e due gli ambiti per nuovi insediamenti di Fossa è prevista l'assegnazione di diritti edificatori per funzioni residenziali pari a Sc mq. 7.500
c) a Vallalta, sono previsti due ambiti per nuovi insediamenti: a nord della frazione (AN.5) e a sud (AN.6); su entrambi gli ambiti è prevista l'assegnazione di diritti edificatori per residenza pari a Sc mq. 5.000;
d) infine a San Giovanni, a nord della frazione, è previsto un ambito per nuovi insediamenti (AN.7), sul quale sono assegnabili diritti edificatori per funzioni residenziali pari a Sc mq. 1.800

- ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento (APC.3 e APC.4)

  sono ambiti destinati al soddisfacimento delle nuove quote di fabbisogno produttivo, al cui interno dovranno reperirsi le necessarie quote di dotazioni urbane e territoriali. Gli interventi dovranno essere opportunamente disciplinati in modo da consentire, attraverso opportuni meccanismi, di pervenire alla realizzazioni delle dotazioni territoriali, già individuate dal piano, che sostengono i potenziamenti previsti. In particolare dovranno coinvolgersi i privati attuatori nella realizzazione delle previste infrastrutture idrauliche (vasche di laminazione), nel potenziamento del sistema infrastrutturale viario e tecnologico, e nei progetti di valorizzazione delle fasce fluviali del fiume Secchia e del canale Sabbioncello. Particolare attenzione dovrà infine essere rivolta al contenimento degli impatti visivi attraverso la realizzazione, con il coinvolgimento dei privati, di fasce di ambientazione, comprendenti interventi di forestazione e/o di sistemazione arboreo-arbustiva o di aree verdi, specie in prossimità della viabilità di attestazione e dei canali di bonifica, realizzando anche sistemi integrati o reti ecologiche, capaci di perseguire finalità di salvaguardia e di miglioramento della qualità dell'ambiente urbano.

  Il PSC individua due ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento:

a) lungo la via Santi, immediamante ad est, tra questa strada e la linea di AAT, è previsto un ambito (APC.3) per insediamenti industriali e artigianali pari a St mq. 195.000 di cui mq. 74.200 per dotazioni territoriali

b) lungo la s.p. n. 7 diramazione per Vallalta, delimitata a sud dalla linea AAT, è previsto un ambito riservato esclusivamente all'insediamento di attività connesse alla cosiddetta meccatronica agricola (APC.4), ossia alla produzione di componenti in cui la meccanica e l'elettronica sono finalizzate all'ammodernamento e al potenziamento della produzione agricola, oltre a funzioni innovative collegate: ha una St mq. 165.000 di cui mq. 65.800 per dotazioni territoriali.

- parti del territorio rurale che ammettono incrementi del carico insediativo

  sono aree in cui, sia per la presenza di dotazioni infrastrutturali e di servizi, sia per la vicinanza ad aree urbane, e in parte anche per la minore qualità dei suoli a fini agricoli, sono proponibili politiche di incremento del carico insediativo, specie residenziale. Queste parti del territorio rurale già contribuiscono a caratterizzare il sistema insediativo di Concordia, perché contraddistinte da sensibili presenze abitative e residenziali, derivate dalla presenza di edifici e fabbricati prevalentemente destinati in passato ad ospitare i salariati che lavoravano in agricoltura; inoltre, soprattutto in prossimità dei territori più fertili, il sistema agrario, organizzato in passato in piccoli fondi, ha comportato inevitabilmente la realizzazione di numerosi edifici residenziali e di servizio per l'agricoltura, ancor oggi in buona parte utilizzati anche se solo marginalmente, per funzioni connesse con l'attività agricola. Tuttavia la forte presenza residenziale ha generato un sistema infrastrutturale e di servizi (strade asfaltate, acquedotto, distribuzione gas-metano, raccolta RSU, servizio bus scolastico) tale da configurare aree in cui l'apporto di ulteriori dotazioni o la messa in efficienza di quelle esistenti, dovrebbe essere estremamente contenuto (perché in parte già esistenti ed efficaci), dall'altro economicamente anche giustificabile perché orientato a fornire un miglior supporto residenziale ad un numero non trascurabile di persone. In queste aree del territorio rurale, si ritengono pertanto possibili incrementi del carico insediativo, derivabili dalla trasformazione del patrimonio edilizio esistente in residenza civile, pur con le necessarie limitazioni, onde contenere il carico urbanistico per ogni intervento ammissibile, entro precisi termini quantitativi in relazione alla dimensione volumetrica esistente. Molte di queste aree sono poi in prossimità di centri urbani configurando pertanto un sistema che può distinguersi sostanzialmente in due settori: uno che comprende parte del territorio a sud ed ovest di S.Giovanni, il capoluogo, aree a nord di S.Caterina, estendendosi poi dal capoluogo fino alla frazione di Fossa; l'altro che da Vallalta si sviluppa a nord fino ai confini mantovani e ad est fino ai margini dell'oasi Valdisole.

  Queste parti del territorio rurale possono ad ogni effetto comprendersi nel sistema insediativo, contribuendo a determinarne il dimensionamento complessivo, anche ai fini della valutazione delle quantità di dotazioni territoriali e urbane

# 5

# LA DIMENSIONE ABITATIVA

## 5.1 - SINTESI DEL QUADRO CONOSCITIVO

Dopo un periodo di costante calo o equilibrio demografico, Concordia in questi ultimi anni, forse risentendo anche dei fenomeni indotti dall'immigrazione e dal progressivo incremento del suo sistema produttivo, ha visto un vistoso aumento delle presenze residenziali.
Se nel decennio 1991-2001 Concordia aumenta di soli 95 residenti, per un totale di di 8.337 abitanti corrispondenti ad un aumento percentuale dell'1,2%, che è il più basso del Distretto dopo Finale E. che aumenta dello 0,6%; al 31/12/2002 sono stati registrati 8.477 abitanti, quindi 140 unità in più rispetto al 31/12/2001 corrispondente al 1,67 % di aumento.
Le ultime rilevazioni del maggio 2003 e dell'ottobre 2004, riportano rispettivamente 8.505 abitanti e 8720; dati che confermano la tendenza ad una crescita in atto e che già superano il valore previsto dalle previsioni demografiche fatte dalla Provincia per Concordia al 2011.
Il recente aumento della popolazione non può essere motivato solo da particolari fattori di natura economica o sociale, che in effetti si sono verificati ma con livelli non così evidenti, ancorché significativi; quanto piuttosto da alcune coincidenze, come la contemporanea ultimazione di alcuni edifici residenziali sia nel P.E.E.P. che su aree private, che hanno richiamato, soprattutto dalla zona di Mirandola, giovani coppie.
Inoltre si sono realizzate molte ricongiunzioni famigliari di residenti stranieri che hanno usufruito di particolari facilitazioni legislative.
L'immediata occupazione di nuovi alloggi costruiti, soprattutto nel Capoluogo, ma anche nelle frazioni di Fossa e Vallalta, denota una tendenza in atto, che si prevede in aumento, a ricercare più che nel passato la residenza a Concordia da parte di residenti in altri Comuni, ma soprattutto da Mirandola, per ragioni economiche e di qualità abitativa.
È questo un fenomeno già noto e molto esteso nei comuni della cintura della città di Modena, e che tende a riprodursi in dimensioni molto più ridotte anche intorno agli altri centri maggiori della provincia.
Di minore rilevanza, almeno per il momento, è il rientro di cittadini che per motivi di lavoro o altro titolo avevano abbandonato la residenza a Concordia, ed in età pensionabile possono ritornare al comune di origine.
Maggiore importanza ha il fenomeno della immigrazione di cittadini stranieri in una zona che offre occasioni di lavoro qualificato, ma che necessita anche di manodopera in agricoltura, nel settore tessile e delle costruzioni.
Le ultime previsioni demografiche effettuate dalla Provincia di Modena "Previsioni demografiche 2003 – 2014", indicano, quale scenario medio, ossia che tiene conto dei flussi migratori medi avutasi nel periodo 1999/2001, una crescita del numero dei residenti pari a 8801 abitanti al 2014, con una variazione percentuale rispetto al 2003 del 3,8%; lo scenario minimo che presume l'assenza di flussi migratori, ipotizza 8154 abitanti al 2014; mentre lo scenario che ipotizza un incremento dei flussi migratori allo stesso livello di quello massimo avutosi nel 1997/2001, conduce ad una previsione di 8944 residenti.
Continua inoltre il processo di polverizzazione dei nuclei famigliari: Concordia non si

differenzia molto dagli altri comuni della Bassa per quanto riguarda l'aumento del numero delle famiglie e la diminuzione dei componenti delle stesse.
Anche questo fenomeno caratterizzante la struttura della popolazione, avrà un'incidenza nelle valutazioni sulla dimensione abitativa di Concordia, in ordine alle previsioni dei fabbisogni.
In particolare Concordia, rispetto alla maggioranza degli altri Comuni della Bassa Pianura, ha una crescita più ridotta del numero di famiglie e tra il 2000 e il 2001 è dello 0,5%, superiore solo allo 0,4% di Finale E.
In termini di valori assoluti del numero dei componenti, con il 2,60 è in media con gli altri comuni, ad eccezione di S. Prospero che raggiunge il 3,04%, ma supera il valore provinciale di 2,47 e del Distretto di 2,56, nel quale risulta al secondo posto.

Il costante decremento della dimensione media famigliare sembra dovuto alla persistente crescita del numero delle famiglie uni e bidimensionali.
Dal 2001 al 2002 sono cresciute notevolmente le famiglie nel Capoluogo e pochissimo nelle frazioni: quindi si accentua il fenomeno della concentrazione nel Capoluogo, dovuta soprattutto agli ultimi interventi di realizzazione residenziali che hanno assorbito tutta la domanda nuova ed arretrata.
Il già citato studio della Provincia di Modena "Previsioni demografiche 2003-2014" relativamente al numero delle famiglie, formula le seguenti previsioni:

- scenario minimo, 3463 famiglie;
- scenario medio, 3738 famiglie, con una variazione del 15,5% rispetto al 2002;
- scenario che considera una migrazione su valori massimi, 3799 famiglie al 2014.

Se si assume lo scenario medio quale previsione di riferimento più attendibile, si perviene ad un numero medio di componenti del nucleo famigliare pari a 2,35 con un ulteriore sensibile decremento rispetto i valori attuali.

## 5.2 - GLI ELEMENTI DEL PTCP

La programmazione dell'azione pubblica per la casa e la funzione di edilizia sociale si relazionano con gli obiettivi di qualità della vita urbana e di sviluppo socioeconomico in quanto determinanti di fattori di identità locale e di competitività del sistema nel suo complesso.
Alle politiche pubbliche per la casa e l'edilizia residenziale si conferma pertanto in un orizzonte di medio-lungo periodo un ruolo di rilevanza strategica nell'assetto delle funzioni di supporto e qualificazione dello sviluppo.
A livello provinciale si evidenzia peraltro il perdurare di una forte richiesta di abitazioni disponibili ed accessibili in seguito principalmente a:

- l'aumento del numero dei nuclei famigliari, in particolare di quelli di tipo mononucleare e di quelli composti esclusivamente da persone anziane;
- il proseguimento dei fenomeni immigratori e l'incremento dei flussi in entrata;
- il permanere di fenomeni di povertà e l'affermarsi di nuove situazioni di marginalità sociale, legate prevalentemente all'immigrazione;

- la prevista maggiore domanda di mobilità per ragioni di lavoro e di studio.

Dal punto di vista della composizione della domanda di alloggi si evidenzia la presenza di cittadini di origine extracomunitaria quale fenomeno emergente (22% delle domande) e di particolare interesse, in quanto la quota di extracomunitari in rapporto ai residenti a livello provinciale è decisamente inferiore (3,1%). Per quanto riguarda le altre categorie di cittadini richiedenti alloggi popolari, una componente importante è rappresentata da anziani (23%) e dagli sfrattati (13%).
Da segnalare inoltre come fenomeni di disagio abitativo si siano evidenziati anche in fasce di popolazione con reddito annuo superiore a 35 milioni.
Il PTCP individua come indirizzi per la qualificazione della funzione in rapporto alle esigenze del sistema economico provinciale:

- lo svolgimento da parte dell'Amministrazione Provinciale del ruolo di programmazione delle risorse generate sul proprio territorio e delle risorse trasferite da altri livelli istituzionali e di governo;
- la riconferma del ruolo e delle funzioni delle sedi di confronto istituzionale già designate, come momenti di coordinamento e condivisione dell'attività di programmazione, con particolare riferimento alla localizzazione delle risorse, alla definizione delle tipologie di intervento ed all'individuazione delle categorie sociali destinatarie;
- favorire contestualmente il graduale sviluppo di un'economia di mercato per i servizi di edilizia residenziale pubblica e offerta di alloggi dell'edilizia popolare, attraverso l'accesso al settore da parte di soggetti e strumenti appartenenti a categorie gestionali differenti (privati, cooperative, aziende miste pubblico-privato, organismi "no profit", ecc.) che devono comunque operare nel quadro degli obiettivi fissati dalle istituzioni territoriali e degli organi di governo locale;
- l'innalzamento della redditività e dell'efficienza della gestione, pur nell'osservanza dell'equità sociale della funzione svolta, verso un progressivo passaggio dal totale sovvenzionamento di parte pubblica degli investimenti allo sviluppo di risorse proprie da parte del soggetto gestore;
- l'istituzione di un fondo sociale provinciale per le politiche a favore dell'abitazione a sostegno delle categorie sociali più disagiate, da utilizzarsi in maniera flessibile in risposta a bisogni in continua evoluzione e comunque come strumento di carattere transitorio.

## 5.3 - LE POLITICHE ABITATIVE

Un corretto approccio del problema abitativo, oltre agli aspetti quantitativi, non può prioritariamente prescindere anche da valutazioni qualitative inerenti la domanda di alloggi, che ineriscono, tra l'altro, ad aspetti quali la differenza di età e la provenienza dell'interessato, le caratteristiche delle tipologie abitative e l'integrazione di queste con le attrezzature e i servizi urbani.
Oltre che da strutture tradizionali come la famiglia, la domanda può pervenire da differenti soggetti portatori di esigenze abitative in tutto o in parte diverse da quelle tradizionali.
Gli anziani, infatti, che sono destinati a crescere, possono essere portatori di

esigenze particolarmente diversificate, in ragione dei livelli di autosufficienza, con inevitabili sostanziali differenti esigenze abitative.
Le giovani coppie manifestano soprattutto esigenze di contenimento dei costi per l'acquisto dell'alloggio o per l'affitto e la relativa gestione.
Gli immigrati, in particolare dai paesi extracomunitari, esprimano sia esigenze di integrazione (assimilazione ai modelli occidentali) sia il desiderio di conservare forme organizzative dello spazio domestico tipiche delle culture di provenienza.
Altre utenze deboli (disabili, persone con esigenze di reintegrazione sociale, ecc.) manifestano in generale esigenze di stretti legami tra abitazione-servizi e di assistenza ai vari livelli.
Pertanto, oltre alla quantificazione del fabbisogno primario dell'alloggio, le varie differenti esigenze presentano vere e proprie opzioni per la diversificazione tipologica dell'offerta che solo in parte riesce però a tradursi in vere e proprie disponibilità, sia per una forma di rigidezza del mercato immobiliare (solitamente restio a proporre soluzioni varie che non derivino principalmente dalla convenienza a soddisfare esigenze economiche), sia per oggettive difficoltà a quantificare e "personalizzare" l'offerta in relazione ad ogni esigenza.
Permane comunque per tutti la domanda di una buona qualità abitativa che non può prescindere da una buona qualità urbana: la singolarità del luogo, la riconoscibilità dell'oggetto edilizio, le caratteristiche anche costruttive dello spazio abitativo, definiscono i caratteri dell'alloggio costruito portando a focalizzare l'attenzione sui tipi edilizi, per cui per l'interessato solitamente vale l'equivalenza, buona qualità = casa unifamiliare, bifamiliare, a schiera.
E' evidente però che il tema non si esaurisce alla scala edilizia, dovendosi esaminare la qualità abitativa nell'ambiente urbano, prima che nello spazio del singolo alloggio.
Ne deriva che assume particolare rilevanza il rapporto abitazione-servizi da intendersi non più (o non solo) quale matematica verifica dell'osservanza dello standard minimo richiesto per legge, ma nella sua accezione più ampia di possibilità di accedere a differenti opportunità di servizi che non sono solo quelli tradizionalmente offerti dalla struttura pubblica, ma anche servizi di tipo commerciale, terziario, assistenziale, sanitario, amministrativo o culturale (lavanderia, negozio alimentare, farmacia, bar, libreria, ecc.) . L'accessibilità a questi servizi è spesso elemento di valutazione della qualità urbana, anche se sono quasi sempre servizi a pagamento.
Inoltre altro elemento che determina la qualità urbana è la vivibilità complessiva di una determinata zona in relazione a fenomeni come il traffico urbano, l'inquinamento acustico e atmosferico, la presenza di spazi verdi, la qualità complessiva delle relazioni tra ambiente costruito e ambiente naturale. Alle questioni ambientali vanno peraltro riferiti altri requisiti, a cui sono sensibili in parte gli utenti e in parte altri soggetti: il costo energetico dei materiali e dei componenti edilizi, i costi di gestione e di manutenzione dell'abitazione, la frequente preferenza verso materiali e tecnologie tradizionali o di bioarchitettura: in generale l'attenzione è centrata sul rapporto tra prodotto e risorse.
Infine il tema della sicurezza: quella sociale e quella domestica. Alla prima categoria corrispondono esigenze di tranquillità e di sentirsi sicuri sia negli spazi pubblici che in quelli semi-pubblici (come in banca, all'ufficio postale, nel negozio commerciale); alla

seconda categoria corrispondono esigenze di sicurezza all'interno dell'abitazione e riguardano il rischio di incidenti domestici. Quest'ultimo aspetto è in parte risolvibile con l'applicazione delle normative specifiche (impianti elettrici, riscaldamento, ecc.); mentre permane l'aspetto della sicurezza sociale, solo in certe situazioni risolvibile con provvedimenti e scelte di pianificazione territoriale e gestione del territorio.
La valutazione di tutte queste tematiche consente di verificare dell'esistenza o meno di qualità abitativa per quel determinato insediamento, quartiere residenziale o centro urbano.
Ne consegue che il problema abitativo deve essere affrontato complessivamente, esaminando le varie ricadute che inevitabilmente ha sull'assetto urbano e sulle scelte pianificatorie, giungendo all'adozione di precise scelte e strategie, che possono così sintetizzarsi:

- approfondimento delle analisi sulle dinamiche demografiche in modo da pervenire a valutazioni precise sulla crescita urbana in atto, monitorarne l'evoluzione, per riuscire a governarne gli effetti e prevederne le ricadute in termini di quantità abitativa complessiva;
- analisi delle caratteristiche della popolazione con particolare riguardo all'individuazione di quelle categorie di utenti della casa che possono richiedere soluzioni differenziate sia sul piano tipologico che urbano (anziani, giovani coppie, extracomunitari, disabili, persone con esigenze di reintegrazione sociale);
- governare attentamente l'incremento di popolazione residente, attualmente in atto, evitando di subirne gli eventuali effetti sul sistema insediativo in generale e sulla domanda abitativa in particolare: al riguardo occorre disincentivare la crescita incontrollata, ma operare per addivenire, per quanto possibile, ad una gestione dell'andamento demografico, anche attraverso una equilibrata politica dell'offerta abitativa e dei servizi, oltre che con la vigilanza dei fenomeni socio-economici che sono alla base dell'aumento di popolazione;
- pervenire alla qualificazione e diversificazione dell'offerta abitativa, agendo soprattutto attraverso gli strumenti attuativi, il convenzionamento e, in generale, il coinvolgimento dell'imprenditoria privata;
- individuare risposte efficaci al bisogno sociale, in particolare per rendere possibile l'accesso alla casa a categorie di persone che oggi ne sono respinte, ma evitando che ciò si traduca in una ghettizzazione e in progressivo degrado delle condizioni funzionali e sociali;
- valutare politiche di intervento per il recupero/riconversione del patrimonio edilizio pubblico, che compendino non solo procedure di alienazione ma anche soluzioni differenziate;
- individuare politiche di intervento nel campo dell'edilizia convenzionata, sia attivando strumenti quali i PEEP, sia attraverso il coinvolgimento dei privati nella realizzazione di interventi di edilizia sociale;
- attivare procedure per la realizzazione di edilizia convenzionata e sociale da acquisire con il meccanismo della perequazione urbanistica.

### 5.4 - LA DOMANDA ABITATIVA IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Può ragionevolmente sostenersi che la domanda abitativa mantenutasi in questi

ultimi anni su livelli elevati, continuerà a registrare, specie nel capoluogo, richieste costanti di alloggi, principalmente per i seguenti motivi:

- il livello qualitativo della residenza a Concordia è generalmente elevato sia per la buona dotazione di servizi che contribuiscono a dotare il tessuto insediativo, sia per la prevalenza di tipologie abitative, nel capoluogo e soprattutto nelle frazioni, incentrate su case mono o bifamigliare o comunque su edifici a non più di due piani utili più piano terra; sia per l'assenza di quei fenomeni di congestione urbana che caratterizzano le realtà più grosse della provincia, con notevoli flussi di traffico, alti livelli di inquinamento atmosferico e da rumore, pericolosità sociale, tensione abitativa;
- i costi dell'edilizia residenziale sono generalmente più bassi dei centri maggiori immediatamente limitrofi, tra cui Mirandola, per cui si genera un'attrazione, soprattutto di giovani coppie in cerca di prima casa, che con minore spesa riescono a risolvere i loro problemi abitativi; inoltre la distanza tra Concordia e i principali centri della bassa (Mirandola in primo luogo) è estremamente contenuta, paragonabile a quella di due quartieri di una città, costituendo pertanto motivo di attrazione;
- il sistema produttivo locale è generalmente sano, qualificato e differenziato nei settori, generando buona richiesta occupazionale e richiamo di personale dai comuni contermini, soprattutto mantovani;
- la prevista realizzazione dell'asse della Cispadana (specie nella ipotesi autostradale), porrà Concordia in diretta comunicazione con il sistema autostradale nazionale soprattutto nell'ipotesi della localizzazione di un casello tra Concordia, San Possidonio e Mirandola, facendo assumere al comune un grado di attratività particolarmente elevato per l'insediamento di attività produttive, industriali, artigianali e commerciale; inoltre la facilità dei collegamenti allargherà inevitabilmente il bacino di utenza residenziale, rendendo interessante abitare a Concordia anche per chi ha impegni lavorativi in altri comuni ben più distanti (vedasi quanto accaduto con Pavullo dopo l'apertura della Nuova Estense, che ne ha di fatto ampliato il bacino di utenza residenziale fino alla fascia pedemontana dei comuni di Maranello, Fiorano, Sassuolo, ecc.)
- il dimensionamento abitativo dell'ultima Variante Generale al PRG (approvata nel 1992) prevedeva circa 1215 alloggi di cui 636 ottenibili dal recupero dell'esistente e 615 di nuova edificazione pari ad una SU adeguata di mq. 114.390 (di nuova costruzione); il PRG ha basato il proprio dimensionamento su previsioni demografiche che ipotizzavano una sostanziale stabilità di popolazione nel decennio, valutando di fatto un fabbisogno derivato prevalentemente dalla riduzione del numero medio dei componenti il nucleo famigliare e dal pregresso. In realtà l'andamento demografico dal 1991 al 2001 ha visto un incremento di soli 95 abitanti, mentre nel periodo dal 31/12/2001 ad ottobre 2004 sono stati registrati circa 380 nuovi residenti. Ciononostante le previsioni del PRG sono a tutt'oggi completamente esaurite, per cui il suo dimensionamento può ritenersi non fosse certamente esuberante, ma addirittura forse anche lievemente sottostimato rispetto alla richiesta di fabbisogno registratosi nel decennio.

1. La previsione demografica programmatica al 2020 può pertanto così calcolarsi:
   a) Lo studio del Servizio Statistico e Osservatorio Economico e sociale della Provincia di Modena, riporta le previsioni demografiche per il Comune di Concordia all'anno 2014, proiettando i dati di popolazione residente a

decorrere dal 2002. Le previsioni insediative del PSC si proiettano invece fino all'anno 2020.

b) Ora se si utilizzano analoghi modelli previsti di quelli della Provincia, ma partendo dai dati consuntivi di popolazione residente agli anni 2002, 2003 e 2004, e si proiettano al 2020 si ottiene una stima pari a circa 9980 abitanti. Infatti la popolazione ipotizzata dalla Provincia al 2002 era di abitanti 8477coincidente coi residenti reali; al 2003, invece la Provincia indicava abitanti 8502, mentre i residenti reali sono stati 8597; al 2004 abitanti previsti 8528, residenti reali 8765; al 2005 abitanti previsti 8554, al 31/12/2005 i residenti reali sono stati 8763, al 23/05/2006 i residenti reali sono 8808 (contro una previsione media dell' Osservatorio Provinciale al 2014 di 8801 abitanti).

c) Ne consegue che a metà del 2006 già è stata superata la previsione provinciale riferita all'anno 2014. La Previsione effettuata dal DP, si basa sul presupposto che la tendenza demografica degli ultimi anni, sebbene con dinamiche più contenute, possa continuare anche nei prossimi 15 anni, tenuto conto soprattutto di alcuni fattori che hanno caratterizzato recentemente l'andamento demografico comunale; fattori ritenuti in buona parte strutturali e non solo contingenti.

d) Pertanto, allineandosi a criteri previsivi analoghi a quelli provinciali e ipotizzando un calo del trend medio degli ultimi anni, si perviene ad una previsione di circa 9500/9900 abitanti al 2020: si ritiene pertanto di pervenire ad una previsione programmatica di **10.000 abitanti al 2020**.

2. Numero medio dei componenti del nucleo famigliare: continua la riduzione del numero medio di componenti familiari attualmente pari a 2,6, ma che le previsioni indicano in 2,35 al 2014 (Provincia di Modena); anche in questo caso se il dato decennale si proietta nell'arco dei 15 anni può verosimilmente ipotizzarsi un **numero medio di 2,2 componenti del nucleo famigliare**.

3. Fabbisogno primario: per il calcolo del fabbisogno primario si farà riferimento alle previsioni demografiche basate sulla valutazione al 2020 del numero complessivo delle famiglie, ponendosi l'obiettivo di un alloggio per ogni famiglia, detraendo dal valore totale così ottenuto, gli alloggi esistenti in buone condizione e quelli in corso di realizzazione in attuazione del vigente PRG:

- abitanti residenti al 31/12/2005 sono 8763, al 23/05/2006, sono 8808; abitanti previsti al 2020: 10.000;
- n. famiglie previste: 10.000/2,2 = 4545,45
- obiettivo 1 alloggio/famiglia: alloggi da prevedere al 2020 n. 4545
- alloggi esistenti occupati da residenti al 2001: 3141 (vedi Censimento 2001) + produzione nuovi alloggi dopo 2001 (vedi Tab. stato attuazione dei comparti in Quadro Conoscitivo: SU residenziale mq. 18.198/mq.123,9 dimensione media alloggio da ISTAT 2001): 147; per cui Totale alloggi 3288
- fabbisogno primario totale al 2020: 4545 – 3288 = **1257 alloggi**

4. Fabbisogno adeguato:

- La capacità insediativa del PSC relativa alla nuova edificazione (che tiene

conto di varie valutazioni, tra cui l'esigenza di fornire al mercato condizioni di buona funzionalità), deve essere calcolata applicando coefficienti moltiplicativi alla domanda abitativa primaria, costituita dai nuclei familiari di nuova formazione. Tale capacità insediativa andrà calcolata in modo cautelativo rispetto alla domanda primaria, infatti:

- deve assumersi un margine di sicurezza per il rischio di errori nelle proiezioni;
- sul mercato esiste anche un'altra domanda di abitazioni, costituite da richieste di miglioramento delle condizioni abitative, di abbandono del patrimonio edilizio obsoleto con conseguente domanda di sostituzione;
- la potenzialità edificatoria massima prevista dal PSC non può tradursi in realizzazioni certe: per difficoltà attuative, per disinteresse degli operatori, per autoriduzione rispetto alle possibilità;

- Il complesso di questi coefficienti andrà ad adeguare il valore della capacità insediativa del piano incrementando la domanda abitativa primaria di una quota che solitamente può giungere fino al 50%. Nella fattispecie, tenuto conto della realtà insediativa esistente e delle caratteristiche del mercato immobiliare di Concordia, può valutarsi nel 30% questo coefficiente di adeguamento.
- totale fabbisogno adeguato:n.alloggi 1257+30% = 1634,1 > **1600/1650 alloggi**

*Ai fini della stima del fabbisogno abitativo totale, si ritiene debbano considerarsi sia il fabbisogno derivato dalla nuova popolazione immigrata che verrà a risiedere sul territorio comunale, sia quello derivato dalla riduzione del numero dei componenti medi del nucleo famigliare: quest'ultimo dato, che si riferisce pertanto a popolazione già residente, è stato valutato pari a circa il 55% del totale del fabbisogno abitativo: ossia se il fabbisogno abitativo totale, come adeguato, è valutato in 1600/1650 alloggi, di questi il 55% costituisce la quota necessaria a soddisfare la sola domanda derivata dalla riduzione del numero dei componenti medi del nucleo famigliare.*

5. Quota del fabbisogno adeguato soddisfacibile dalla capacità residua del vigente PRG: occorre stimare quale quota potrà essere realizzata utilizzando la capacità residua del PRG vigente e quale dovrà costituire l'incremento da trasferire nel nuovo PSC.
Come evidenziato dal quadro conoscitivo (vedi Sistema dei territori urbanizzati) tutte le previsioni residenziali di espansione contenute nel PRG vigente sono state attuate o sono in corso di attuazione: il dimensionamento del PRG vigente è pertanto da ritenersi esaurito. La quota di nuove realizzazioni avvenute dopo il 2001 (in parte ancora in attuazione), non compresa quindi tra le abitazioni in buone condizioni del censimento 2001, è valutata pari a circa **160 alloggi**.

6. Quota da prevedersi con il recupero dell'esistente:

- circa il 40% del fabbisogno totale adeguato, può ritenersi venga soddisfatto dal recupero dell'esistente, tra cui anche dal recupero del patrimonio edilizio sparso in zona agricola;
- totale fabbisogno da recuperare: 1600 x 40% = **600/650 alloggi**

7. Fabbisogno abitativo per nuova costruzione:

- Totale fabbisogno abitativo adeguato 1600/1650 - fabbisogno soddisfacibile

dalla capacità residua del vigente PRG 160 alloggi - recupero dell'esistente 600/650 alloggi = **totale abitazioni di nuova costruzione: 840/900 alloggi Si assume il dato di 860 alloggi**

8. Determinazione della Superficie complessiva (Sc) per nuova costruzione: considerato che la Sc è determinata dal rapporto tra Superficie utile (Su) e Superficie accessoria (Sa), posta equivalente a Sc = Su + 60% Sa, ai fini della determinazione della Sc necessaria a soddisfare la domanda della quota di 840/890 nuovi alloggi, viste anche le indicazioni della Variante Generale al PTCP adottato con delib. C.P. n. 112 del 22/07/2008 si assume la **dimensione media dell'alloggio prevista pari a Sc mq. 130**
**Il fabbisogno abitativo per nuova costruzione è pertanto pari a Sc mq. 111.800**

9. Fabbisogno da prevedere su aree libere all'interno degli ambiti consolidati: parte di questo fabbisogno complessivo potrà essere soddisfatto attraverso interventi all'interno del tessuto consolidato, su aree libere, interstiziali o marginali, comprese nel territorio urbanizzato. Sulla base di valutazioni e letture condotte sulla cartografia di base aggiornata al novembre 2001 verificata con lo stato di attuazione edilizio, considerate le previsioni attuative tramite PUA e convenzione previste dalle Schede d'ambito per Concordia, S.Giovanni e Fossa , tenuto conto delle numerose richieste pervenute in sede di osservazione per stralcio di aree in ambiti consolidati da inserire nel Territorio rurale (specie a Fossa, S.Caterina e Vallalta) queste quantità sono state così stimate:

| | |
|---|---|
| - Capoluogo: | Sc mq. 3.880 |
| - S. Giovanni: | Sc mq. 4.800 |
| - S. Caterina: | Sc mq. 3.000 |
| - Vallalta: | Sc mq. 2.200 |
| - Fossa: | Sc mq. 3.120 |
| | ---------- |
| **Fabbisogno da prevedere in ambiti consolidati (AC)** | **Sc mq. 17.000** |

10. **Fabbisogno da prevedere in ambiti per nuovi insediamenti (AN) e in ambiti da riqualificare (AR) = Sc mq. 94.800**, così distribuiti:

| | |
|---|---|
| - Capoluogo AN: | Sc mq. 60.500 (77%) |
| - Capoluogo AR | Sc mq. 20.000 |
| - S. Giovanni: | Sc mq. 1.800 (2%) |
| - Fossa: | Sc mq. 7.500 (16%) |
| - Vallalta: | Sc mq. 5.000 (5%) |
| | ---------- |
| Totale | Sc mq. 94.800 (100%) |

11. Riepilogo dimensionamento residenziale:

- *Totale fabbisogno adeguato al 2020: 01620 alloggi; Sc mq. 210.600 di cui da prevedersi per nuova costruzione in totale mq. 111.800*
  - da prevedersi attraverso il recupero dell'esistente: Sc mq. 78.000
  - da prevedersi in capacità residua vigente PRG: Sc mq. 20.800
  - da prevedersi per nuova costruzione in ambiti consolidati: Sc mq. 17.000

- da prevedersi per nuova costruzione in ambiti di nuovo insediamento e da riqualificare — Sc mq. 94.800

Totale — Sc mq. 210.600

- *Distribuzione del fabbisogno residenziale da prevedersi con interventi di nuova costruzione,(Sc mq. 111.800) per centri ed ambiti (in ambiti AN e AR + AC):*
  - a) Capoluogo: Sc mq. 84.380 così distribuiti:
    - I. ambito per nuovi insediamenti (AN.1): Sc mq. 60.500
    - II. ambito da riqualificare (AR.1) Sc mq. 20.000
    - III. ambiti consolidati (AC) Sc mq. 3.880

    Somma Sc mq. 84.380
  - b) S. Giovanni: Sc mq. 6.600 così distribuiti
    - I. ambito per nuovi insediamenti (AN.7): Sc mq. 1.800
    - II. ambiti consolidati (AC): Sc mq. 4.800

    Somma Sc mq. 6.600
  - c) Fossa: Sc mq. 10.620
    - I. ambiti per nuovi insediamenti (AN..3.4) Sc mq. 7.500
    - II. ambiti consolidati (AC) Sc mq. 3.120

    Somma Sc mq. 10.620
  - d) Vallalta: Sc mq. 7.200 così distribuiti:
    - I. ambiti per nuovi insediamenti (AN. 5.6): Sc mq. 5.000
    - II. ambiti consolidati (AC): Sc mq. 2.200

    Somma Sc mq. 7.200
  - e) S.Caterina: Sc mq. 3.000
    - I. ambiti consolidati (AC): Sc mq. 3.000

    Somma Sc mq. 3.000

**TOTALE fabbisogno** **Sc mq. 111.800**

## 5.5 - LA DISPONIBILITA' TERRITORIALE ABITATIVA

Per quanto fino qui affermato e in relazione alle varie valutazioni condotte in merito alle potenzialità e vocazionalità edificatorie derivanti dalle analisi dei sistemi ambientale, insediativo e della mobilità, si ipotizza la seguente disponibilità territoriale per la realizzazione del fabbisogno abitativo così come precedentemente dimensionato.

Si precisa che la suddetta disponibilità comprende superfici in eccesso rispetto quelle strettamente necessarie per la realizzazione della quota abitativa di nuove costruzioni prevista nel quindicennio: saranno i POC a disciplinare la realizzazione del fabbisogno previsto attraverso l'attribuzione dei diritti edificatori.
Il territorio potenzialmente residenziale e le superfici dei tessuti da riqualificare è così valutato:

- Capoluogo: area di via Paglierine, via Martiri fino al canale Sabbioncello: ambito per nuovi insediamenti (AN.1) St mq. 380.000 di cui:
  - superfici destinate alla realizzazione di dotazioni territoriali e servizi, soprattutto attrezzature e spazi collettivi mq. 74.200;
- Capoluogo: area a sud dell'attuale tessuto consolidato, fino alla Cispadana, ambito da riqualificare (AR.1) St mq. 190.900, di cui
  - superfici destinate alla realizzazione di dotazioni territoriali e servizi, soprattutto verde pubblico (corridoio del Sabbioncello) e impianti sportivi (ampliamento centro sportivo esistente),oltre a infrastrutture idrauliche (vasca di laminazione) mq. 86.100;
- Fossa: area a sud della strada provinciale in prossimità della Chiesa e del cimitero: ambito per nuovi insediamenti (AN.3) St mq. 21.300, di cui:
  - superfici destinate alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, soprattutto verde, parcheggi e attrezzature pubbliche mq. 8.500;
- Fossa: area in prossimità dell'impianto sportivo: ambito per nuovi insediamenti (AN.4) St mq. 38.500 di cui:
  - superfici destinate alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, soprattutto verde pubblico e ampliamento dell'impianto sportivo mq. 7.300;
- Vallalta: area a nord dell'abitato in corrispondenza della strada comunale dei Barti, ambito per nuovi insediamenti (AN. 5) St mq. 29.300, di cui:
  - superfici e aree per attrezzature e spazi collettivi, soprattutto verde pubblico e impianti sportivi, mq. 8.500.
- Vallalta: aree a sud in prossimità del previsto nuovo asse di aggiramento dell'abitato, ambito per nuovi insediamenti (AN. 6) St mq. 76.900, di cui:
  - superfici e aree per dotazioni territoriali, soprattutto, verde pubblico, viabilità e opere complementari, mq. 43.100;
- S.Giovanni: area a nord dell'attuale centro abitato, immediatamente a ovest del corridoio di tutela del fiume Secchia: ambito per nuovi insediamenti (AN.7) St mq. 25.400, di cui:
  - superfici destinate alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, soprattutto verde pubblico mq. 10.200.

## 5.6 - IL RUOLO DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Non spetta al PSC la definizione dettagliata degli strumenti attuativi del piano, come i PEEP, tuttavia il PSC, entro certi limiti può fornire degli indirizzi che l'Amministrazione potrà successivamente meglio definire e valutare, indirizzi che non costituiscono scelte vincolanti.

Gli obiettivi che è possibile perseguire possono essere:

- fornire adeguate possibilità di intervento all'edilizia sociale evitando marginalizzazioni, favorendo prezzi contenuti e un'offerta disciplinata da forme di convenzionamento efficaci;
- garantire meccanismi di perequazione per i prorietari in relazione alle condizioni di intervento e per gli operatori, in modo da ridurre le distorsioni presenti, causate anche dalle carenze del quadro legislativo vigente.

Occorre poi superare la logica degli interventi ERP separati, offrendo a tuti gli operatori (ACER, cooperative, imprese) possibilità di intervento differenziate e diffuse, integrate all'interno di zone residenziali e in ambiti di riqualificazione urbana.
Pare opportuno approfondire le possibilità operative offerte dalla L.R. n. 24/2001 "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo", specie per quanto concerne le abitazioni in locazione, per le quali la legge prevede contributi per il recupero, l'adeguamento e la realizzazione di alloggi (compreso acquisto di aree, immobili da recuperare, per la realizzazione e l'ammodernamento di dotazioni territoriali).
Agli operatori (comuni, cooperative a proprietà indivisa, società di scopo, operatori privati e organizzazioni senza fine di lucro) vengono concessi contributi per il recupero e la realizzazione, sulla base di un piano finanziario predisposto dall'operatore, di abitazioni in locazione permanente o di abitazioni in locazione a termine (min. 10 anni).
La convenzione con il comune specifica gli obblighi dell'operatore, il canone, i servizi prestati.
I contributi possono essere erogati per abitazioni in proprietà (ad operatori ma anche ai cittadini), in conto capitale, in conto interessi, per l'acquisto, recupero e costruzione di abitazioni, anche in locazione a proprietà differita.
La LR. 24/2001 poi, introduce la possibilità di favorire la crescita dell'offerta delle abitazioni in affitto, destinate oltre che alla fascia di popolazione a basso reddito, ad un mercato potenzialmente in crescita quale quello dei lavoratori fuori sede.

# 6

# LE ATTREZZATURE E GLI SPAZI COLLETTIVI

## 6.1 - SINTESI DEL QUADRO CONOSCITIVO (rilevazione anno 2004/2005)

I servizi educativi per la prima infanzia sono presenti in misura strettamente sufficiente per la situazione attuale, pertanto sono da prevedersi ampliamenti funzionali, stante la crescita demografica degli ultimi anni.
Nel Comune è infatti presente un solo asilo nido con tre sezioni, del quale è già previsto l'ampliamento di una sezione.
Inoltre sono presenti due scuole materne, delle quali una privata nel Capoluogo (4 sezioni) ed una statale nella frazione di Fossa (tre sezioni). E' tuttavia necessario prevedere un potenziamento del servizio per almeno 2 nuove sezioni, per far fronte alla domanda sempre più crescente dei prossimi anni.
Nel Capoluogo la scuola elementare, unica per il Comune, ospita 320 allievi in 16 classi, delle quali 6 a tempo pieno e 10 a tempo modulare, ma anche questa struttura già necessita di un potenziamento e di adeguamento soprattutto per la realizzazione di aule speciali e di laboratori
La scuola media statale del Capoluogo è una sezione associata della media di Cavezzo e ospita 218 allievi in 9 classi: attualmente è da ritenersi adeguata all'esigenza, ma in futuro, prevedendo l'aumento della popolazione in età scolastica occorrerà studiarne il potenziamento.
Occorrerà valutare in relazione alle previsioni di popolazione per i futuri 15 anni, i potenziamenti da programmare per far fronte alle nuove esigenze, oltre, naturalmente a disporre gli ampliamenti e gli adeguamenti che già oggi si rendono necessari in base alle esigenze attuali del sistema scolastico, considerando altresì l'esigenza di poter usufruire di strutture complementari e accessorie quali quelle sportive e spazi di verde.
I servizi di supporto alla scuola sono presenti e attualmente funzionanti in modo soddisfacente: il trasporto scolastico serve la scuola materna, elementare e media per 230 alunni; la mensa scolastica, gestita dal centro pasti comunale, funziona 5 giorni la settimana per la scuola materna ed elementare, e due giorni per la scuola media.
L'assistenza agli anziani è assicurata dal Centro Diurno con una capacità ricettiva di 12 persone, dalla Casa protetta comunale capace di ospitare fino a 113 persone e dall'Assistenza domiciliare; recentemente un pensionato per anziani privato (Villa Richeldi) che ospitava fino a 35 anziani ha chiuso.
Il territorio di Concordia è molto ricco di associazioni con varie finalità. L'associazionismo è ormai intrinseco al tessuto sociale della zona e costituisce una fonte di idee e di energie indispensabile alla progettazione del futuro del Comune.
Le varie associazioni presenti, possono riassumersi in 4 associazioni teatrali (non a caso a Concordia sono presenti due teatri), 3 associazioni culturali, 5 associazioni musicali fra le quali una scuola di musica di rilevante importanza, 5 associazioni giovanili, 11 associazioni sociali e ricreative, 5 associazioni sportive e due associazioni combattentistiche, per un totale di 35 associazioni che coinvolgono a vario titolo un consistente numero di cittadini (circa 850).
Nonostante l'offerta associativa sia particolarmente ricca e dotata, in particolare si pone il problema di migliorare le occasioni di incontro per i giovani: in effetti non

esiste un vero punto di aggregazione culturale e ricreativo, per cui c'è sempre più la tendenza a ricercare luoghi di svago nei centri maggiori circostanti ed anche nella città.
Per questa ragione l'Amministrazione Comunale ha in corso la realizzazione, nel Capoluogo, di un centro di aggregazione giovanile, recuperando un vecchio mulino di proprietà pubblica e le aree circostanti, che conterrà spazi culturali, biblioteca, sale ricreative ecc.
Le attrezzature culturali e di interesse comune comprendono:

- una sala polivalente a Vallalta
- una scuola di musica nel capoluogo
- un auditorium per complessivi 100 posti nel capoluogo;
- una sala polivalente (lo Splendor: sala riunioni-conferenze, teatro, cinema) per 400 posti nel capoluogo
- la biblioteca comunale con una disponibilità di circa 15.000 libri, sala per navigazione Internet
- il teatro che organizza annualmente una propria stagione di rappresentazioni.

Sono presenti una caserma dei carabinieri e tre uffici postali (a Fossa, Vallalta e nel capoluogo); la sede municipale è nel centro storico e ospita gli uffici comunali, la biblioteca e il comando dei vigili urbani.
Fra i luoghi di culto sono da segnalare la chiesa parrocchiale di Concordia con la canonica e gli uffici parrocchiali; la chiesa parrocchiale di S.Giovanni Battista con canonica ed ampia zona di verde attrezzato; la chiesa parrocchiale di S.Caterina con canonica, edifico per opere parrocchiali e contiguo campo da calcio; la chiesa di Vallalta con canonica, edificio parrocchiale, campo da pallavolo, calcio con spogliatoi e verde attrezzato; la chiesa parrocchiale di Fossa con canonica, campo da calcio, parcheggio e verde attrezzato.
Relativamente ai cimiteri, occorre segnalare l'esaurimento del cimitero del capoluogo con necessità quindi di trovare soluzioni alternative per l'inumazione dei residenti del capoluogo;
Anche la dotazione di impianti sportivi può ritenersi soddisfacente nel comune di Concordia, si contano infatti:

- uno stadio comunale
- 5 campi da calcio nelle frazioni
- 3 piste polivalenti
- 3 campi da tennis
- un bocciodromo

Attualmente gli impianti sportivi del Comune sono utilizzati da circa 700 sportivi iscritti a società e ai quali si devono aggiungere gli sportivi che frequentano in maniera saltuaria e individuale. In complesso non si riscontrano particolari esigenze di potenziamento, ma semmai interventi di riqualificazione specie del centro sportivo del capoluogo che può assumere anche ruoli sovracomunali.
Il sistema del verde pubblico è particolarmente diffuso sul territorio, articolato in episodi di varie dimensioni e gerarchicamente differenziato tra verde di quartiere, parchi urbani, verde attrezzato, aree naturali, così da fornire adeguate risposte alle esigenze della comunità locale.

Oltre allo standard previsto dalla L.R. n. 47/1978 pari 12 mq./ab. di aree per verde pubblico attrezzato, che è quantitativo rispettato, i vari strumenti urbanistici generali hanno perseguito un disegno tendente a favorire un'equa e uniforme distribuzione del verde sul territorio comunale, in ragione dei pesi insediativi esistenti o programmati: ciò anche in quelle aree in cui il reperimento delle prescritte quote era ed è operazione particolarmente difficoltosa a causa della densità insediativa dei tessuti esistenti.

E' il caso, per esempio, del Centro Storico del capoluogo, in cui le concentrazioni abitative rendono necessario prevedere ampie superfici di verde, ma in cui, per contro, le caratteristiche stesse dell'ambito non sempre consento di soddisfare efficacemente tali esigenze dell'abitare: l'utilizzo in tal senso di un potenziale paesaggistico offerto dal fiume Secchia ha consentito di cogliere il doppio obiettivo di dotare il centro (ma non solo) delle quote di verde pubblico necessarie e contemporaneamente di perseguire un'attenta tutela dei caratteri fluviali che il corso d'acqua esprime.

Il problema della sosta, a Concordia, non è certamente consistente, anche se in determinate aree possono riscontrarsi situazioni di carenza: è il caso per esempio del centro storico del capoluogo in cui forti presenze commerciali, direzionali e uffici pubblici, soprattutto in alcune ore della giornata, attraggono sensibili flussi di traffico con relativa ricerca di sosta veicolare non sempre immediatamente reperibile.

Tuttavia, anche in tali contesti, non si rilevano circostanze particolarmente complesse o preoccupanti tali da richiedere urgenti e radicali interventi risolutivi: si tratta semmai, di governare attentamente certe dinamiche connesse a fattori di trasformazione di determinati settori economici, produttivi, dei servizi o ad abitudini consolidate, in modo da favorire una contestuale verifica delle disponibilità di parcheggi, incentivando anche trasporti alternativi tra cui soprattutto quelli ciclabili.

Nel capoluogo le aree nelle quali maggiori sono le richieste di spazi di sosta, sono la zona del centro storico e quella delle immediate vicinanze, ossia la zona di via Carducci, via Dante, via Valnemorosa, in cui presenze urbane importanti (la scuola elementare, la Casa protetta comunale, il centro diurno, la sede dell'assistenza domiciliare, il centro pasti comunale, il magazzino comunale, il municipio, la caserma dei carabinieri, la scuola materna, il supermercato, uffici privati, la banca, ecc..), costituiscono altrettanti motivi di attrazione.

In questa area tuttavia devono segnalarsi importanti dotazioni quali quelle di Piazza Roma, viale Garibaldi, via Mazzini, via 1° Maggio e via Resistenza, via Carducci, piazza della Repubblica, via Valnemorosa (per un totale di circa 90 posti auto) che sebbene non tutti attrezzati e alcuni con sosta regolamentata, forniscono una risposta, forse non totalmente adeguata, ma certamente importante e ulteriormente incrementale considerate le potenzialità di spazi quali quelli di piazzale Marconi, dell'ex Consorzio Agrario e del mangimificio Cavalli, in cui interventi pubblici e privati possono condurre ad un sensibile incremento della dotazione di parcheggi.

Il restante territorio del capoluogo ha un'equilibrata presenza di spazi di sosta, costituita da numerose, ancorché piccole, aree di parcheggio, spesso distribuite lungo la viabilità alternate con ampi bacini, posti in corrispondenza di attrezzature e servizi (il cimitero, l'asilo nido, il centro sportivo con la scuola media)

Anche nelle frazioni il sistema della sosta è imperniato su vari spazi di limitate

dimensioni ma il più possibile equamente distribuiti all'interno del tessuto edificato, con ovvie concentrazioni in corrispondenza di attrezzature pubbliche o presenze commerciali (la Chiesa, il cimitero, gli impianti sportivi, la banca, l'ufficio postale, le scuole)
Infine sono presenti tre farmacie, uno sportello C.U.P., la sede S.A.U.B., la guardia medica e il consultorio famigliare.

## 6.2 - POLITICHE PER ILSISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATREZZATURE PUBBLICHE

Il Comune di Concordia non risente, in modo particolare, di fenomeni di incremento degli abitanti residenti derivati dell'apporto di popolazione che gravita stabilmente sul comune, per motivi di studio, lavoro o turismo, ovvero per fruire dei servizi pubblici e collettivi ivi disponibili.
Infatti a Concordia non esistono scuole secondarie, né tantomeno istituti professionali o scuole di formazione, che generino fenomeni attrattivi dai comuni contermini: unica realtà sovracomunale è la scuola media, che è sezione associata della scuola media Dante Alighieri di Cavezzo e che accoglie anche alcuni alunni provenienti da San Possidonio.
Gli occupati al 2001 complessivamente sono 3792, su una popolazione residente di 8337 abitanti, di cui in età lavorativa 5419: ciò dimostra che non vi sono particolari ed evidenti accrescimenti della popolazione per motivi di lavoro, nonostante vi sia indubbiamente un pendolarismo da lavoro proveniente dai comuni confinanti, soprattutto mantovani, ma non di livello tale da influire sul dimensionamento delle dotazioni urbane.
Né esistono a Concordia servizi pubblici o privati capaci di costituire un polo attrattivo di particolare rilievo: fanno eccezione strutture quali la scuola di musica che annovera tra gli iscritti anche vari ragazzi non residenti, ma provenienti da comuni limitrofi, di cui non si ha la dimensione precisa ma che dovranno rapportarsi agli iscritti complessivi ( 76 nel 2000, 80 nel 2001, 115 nel 2002); i teatri, di cui quello che ha una stagione regolare ha una capienza massima di 480 posti e sicuramente costituisce un motivo di richiamo, anche se occorre considerare la particolare fascia di orario che non si sovrappone con i momenti di maggiore uso dei centri urbani; l'oasi naturalistica di valdisole, oggi solo parzialmente frequentata soprattutto da scolaresche in visite guidate; infine il realizzando centro giovani, comprendente spazi di aggregazione, biblioteca, sale per ascoltare musica e che potrà in futuro divenire un luogo di interesse per i giovani, anche dei centri vicini.
In generale tuttavia, le persone complessivamente gravanti sul territorio comunale, oltre ai residenti, quali potenziali utilizzatori di servizi, attrezzature e infrastrutture varie, possono ritenersi in numero trascurabile in rapporto alla popolazione residente: ne consegue che **la popolazione effettiva del comune può assumersi, con una accettabile tolleranza, di fatto coincidente con quella residente**.

Attualmente, come già evidenziato nel quadro conoscitivo, non sussistono situazioni di carenza nella dotazione di attrezzature e servizi pubblici; analogamente dicasi per quanto concerne la loro distribuzione territoriale: tuttavia emerge l'esigenza di

approfondire taluni aspetti in specie per quanto concerne i meccanismi attuativi delle previsioni pubbliche, con riferimento alle aree cedute dai privati negli interventi convenzionati e alle politiche di acquisizione diretta dell'Amministrazione in applicazione del vincolo inserito dal PRG.
A tal proposito, si ritiene debba superarsi il meccanismo dell'apposizione dei **vincoli urbanistici**, quasi sempre di difficile osservanza in considerazione anche delle difficoltà economiche del Comune, con inevitabile conseguenza del decadimento del vincolo e necessità della sua riproposizione: mentre invece pare più realistico il sistema della cessione e realizzazione dei servizi entro forme convenzionate, anche se spesso richiedono trattative tra i privati e il Comune con conseguente diversificazione degli esiti, se non proprio in termini quantitativi (che sono regolati dai piani), quantomeno sugli aspetti localizzativi e qualitativi.
Vanno perseguiti criteri che prevedano calibrate possibilità di intervento edilizio entro comparti perequati, attraverso percorsi che affrontino principalmente le seguenti problematiche:

- il dimensionamento dei servizi dovrà avvenire non più attraverso il calcolo teorico che comporta un esubero di aree vincolate, ma riferito ai reali utilizzatori, in relazione alla tipologia di servizio offerta, così come previsto dalla nuova legge regionale;
- l'offerta dovrà essere attentamente qualificata valutandone le caratteristiche, la tipologia, la distribuzione territoriale;
- il meccanismo dell'attuazione dovrà essere rapportato in modo da garantire contestualità nella realizzazione dei servizi rispetto agli interventi edilizi ed infrastrutturali previsti dal piano;
- le procedure dovranno fondarsi su accordi in sede istituzionale tra Amministrazione e privati capaci di garantire la qualità senza aggravi economici o gestionali per il pubblico.

Il Piano Strutturale, al riguardo, adotta pertanto i seguenti criteri:

- gli attuali vincoli di destinazione a servizi e attrezzature pubbliche, contenuti nel PRG, sono stati attentamente valutati e, ove si sia ritenuta necessaria la loro riproposizione, si è privilegiata l'acquisizione dell'area ed eventualmente anche la realizzazione degli interventi, attraverso i processi attuativi perequati del nuovo piano;
- si è svolta un'attenta analisi sullo stato di attuazione delle aree a standard, valutando per ognuna la reale esigenza in relazione al ruolo urbanistico e alla domanda potenziale del servizio;
- il dimensionamento dei servizi ha considerato sia la quota di dotazioni urbane, che riguardano funzioni e attrezzature di valenza comunale e di base, riferite agli abitanti residenti ed effettivi del comune; sia la quota di dotazioni territoriali rappresentanti quei servizi indirizzati non solo ai residenti ma anche ad utenti ed utilizzatori provenienti da altri comuni e quindi relative a funzioni e attrezzature che svolgono un ruolo sovracomunale; in quest'ultima ipotesi dovranno avviarsi confronti con gli altri enti territoriali eventualmente interessati e coinvolti, anche al fine di verificare la possibilità di accordi e forme di perequazione degli oneri nei termini previsti dall'art. 15 della L.R. 20/2000;
- la distribuzione dei servizi e delle attrezzature pubbliche è avvenuta, in relazione alle caratteristiche di ogni servizio, sulla base di uno studio generale capace di

garantire facilità di accesso, fruibilità del servizio, integrazione delle funzioni;

## 6.3 - OBIETTIVI E STRATEGIE

Gli obiettivi da perseguire per il miglioramento, non solo quantitativo, delle dotazioni territoriali possono sintetizzarsi come segue:

### 6.3.1 - Il sistema scolastico:

Considerando la distribuzione della popolazione in età scolare in rapporto al tasso di aumento dei residenti, l'attuale tendenza all'incremento del tasso di natalità, le potenzialità delle strutture scolastiche attuali, ilPSC previa una complessiva riflessione sul sistema scolastico locale, è pervenuto alle seguenti considerazioni:

- *asilo nido:*
  per l'unico nido esistente nel capoluogo (3 sezioni con una capacitàdi 43 bambini) è già stato previsto l'ampliamento dal Programma triennale comunale delle OO.PP. 2004-2006, per la costruzione di una sezione in più, in modo da pervenire ad una disponibilità di almeno 53-55 posti; tuttavia se si rapportano la domanda attuale con la popolazione esistente e il numero di residenti ipotizzato per il 2020 (10.000 abitanti), tenuto conto dell'incremento previsto di natalità, si perviene ad una esigenza ulteriore di almeno altre 3 sezioni, per una domanda totale di circa 7 sezioni pari a circa 95 posti. Ciò significa che occorre prevedere o un consistente ampliamento della struttura attuale (di fatto quasi un raddoppio), oppure la costruzione di un nuovo asilo. La prima ipotesi, senz'altro fattibile, tenuto conto delle dimensioni dell'area attualmente occupata dall'asilo (Sf mq. 3000 con una SU esistente pari a circa mq. 400), se da un lato comporterebbe minori costi di intervento e probabilmente anche di gestione futura, dall'altro però genera una concentrazione del servizio in un unico sito, con probabili ripercussioni sull'accessibilità. La seconda ipotesi, a fronte di un maggior investimento iniziale può però consentire una migliore distribuzione territoriale del servizio, localizzandolo preferibilmente in prossimità delle aree residenziali esistenti e previste; inoltre può valutarsi la realizzazione accorpata con altra struttura scolastica, in particolare con la scuola materna, realizzando così interessanti sinergie ed economie di scala.
- *scuola materna:*
  le strutture esistenti (scuola materna privata del capoluogo e scuola materna statale di Fossa) sono ormai al limite della loro capacità e non riescono più a soddisfare una domanda sempre crescente; inoltre occorre valutare l'ipotesi, anche in tempi relativamente brevi, di una nuova scuola materna per il capoluogo. Infatti nell'anno solastico 2002-2003 la domanda è stata per 217 bambini mentre, complessivamente si è potuto ospitarne solo fino a 168: evidentemente si pone già con l'attuale popolazione residente la necessità di istituire almeno 2 nuove sezioni di scuola materna. Al 2020 si può ipotizzare un'esigenza per almeno ulteriori 3 nuove sezioni di scuola materna: quindi in totale sul comune, 12 sezioni di scuola materna (di cui 7 esistenti) con una potenzialità di circa 300-330 bambini. La nuova scuola materna del capoluogo, eventualmente accorpata anche al nuovo asilo nido, può essere pensata per

soddisfare anche le esigenze di altre realtà comunali contermini: in particolare può vantaggiosamente ipotizzarsi una scuola materna intercomunale con San Possidonio, sia per la vicinanza dei due capoluoghi, sia per le interessanti economie raggiungibili. Si tratta di individuare una collocazione consona e definire, nel caso, precisi accordi territoriali.

- *scuola elementare:*
  la struttura esistente pare adeguata alle necessità attuali: nell'anno scolastico 2002/03 sono stati ospitati 320 allievi distribuiti in 16 classi ( 6 a tempo pieno, 10 a tempo modulare); è dotata di sala mensa, laboratori didattici, sale attrezzate e palestra. Tuttavia occorrerà verificarne la conformità ai nuovi programmi scolastici che, probabilmente, richiederanno nuovi spazi soprattutto per aule speciali e laboratori. Anche in questo caso la previsione va estesa al 2020 e relazionata alla popolazione residente prevista e in particolare ai residenti in età scolastica: può ragionevolmente ipotizzarsi l'esigenza dell'incremento di almeno 2 classi, del potenziamento della sala mensa e della palestra, oltre che di aule specialistiche e laboratoriali. La disponibilità di spazi dismessi nell'attigua struttura dell'ex ospedale e dell'ex casa di riposo Villa Richeldi, suggerisce ipotesi di accorpamento dei suddetti spazi (anche attraverso la chiusura della interposta strada) in modo da configurare una struttura unica che utilizza l'edificio attuale e parte delle superfici dei suddetti fabbricati dismessi, potendo altresì pervenire al potenziamento di spazi da adibire a parcheggi pubblici e di pertinenza, oggi carenti in zona.
- *scuola media*:
  l'attuale edificio, che si configura quale sezione distaccata della scuola media D.Alighieri di Cavezzo, nell'anno scolastico 2002/03 ha ospitato 218 allievi distribuiti in 9 classi; è dotata di sala mensa, aule specialistiche, laboratori, sale attrezzate e palestra. Al momento fornisce risposte soddisfacenti all'attuale domanda: tuttavia nella previsione al 2020 occorrerà considerare la necessità di nuove classi, aule speciali e attrezzate, l'ampliamento della sala mensa e della palestra. L'area attuale di pertinenza (Sf mq. 4000 circa), tenuto conto della vicinanza con superfici di proprietà comunali ora destinate ad attrezzature sportive, e della superficie dell'edificio esistente (SU mq. 2400 circa), ammette gli eventuali futuri ampliamenti senza dover avanzare ulteriori previsioni territoriali.
  In termini operativi la realizzabilità delle nuove previsioni e degli ampliamenti e potenziamenti previsti, può essere posta in relazione con le possibilità offerte dalla nuova LR 20/2000, sia in termini di accordi coi privati (art. 18) sia in termini di perequazione. In particolare dovranno coinvolgersi i privati attuatori delle nuove quote residenziali, anche nella realizzazione delle attrezzature scolastiche, correlando la cessione di diritti edificatori con la cessione delle aree e la costruzione delle strutture: il PSC indicare infatti il meccanismo attuativo in relazione ad ogni singola esigenza; i POC, anche tramite specifico bando attuativo, stabiliranno i termini e i tempi di realizzazione in coerenza con la quota residenziale che verrà progressivamente a realizzarsi.
  Il PSC individua un sistema di aree riservate ad attrezzature e spazi collettivi,

sui quali il POC può, eventualmente, individuare specifici siti per la realizzazione di nuove attrezzature scolastiche

### 6.3.2 - Servizi sociali e assistenziali

La chiusura del pensionato per anziani Villa Richeldi, pone l'esigenza di trovare soluzioni che consentano da un lato di mantenere un servizio efficace unitamente al contenimento dei costi: già nell'ambito del quadro conoscitivo si è riconosciuta l'importanza di potenziare e rendere più efficiente l'assistenza domiciliare che può effettivamente ridurre o quantomeno ritardare, il ricovero, con conseguente ricadute nel dimensionamento delle strutture protette.
Per il futuro si prospetta la riunificazione della Casa protetta e del Pensionato per anziani in un'unica struttura che avrà probabilmente sede nell'edificio dell'ex ospedale di via Dante con una capienza complessiva di circa 70-80 posti: la gestione potrà essere sovracomunale affidata all'Unione dei Comuni dell'area Nord.
L'attuale sede della Casa protetta può essere adibita sia al potenziamento del centro pasti comunale, sia alla sede dell'assistenza domiciliare, sia ad uffici sociali dell'Unione dei Comuni dell'area nord.

### 6.3.3 - Attrezzature culturali e associative

La numerosa presenza di associazioni è un patrimonio da conservare e possibilmente potenziare, specie quelle che consentono aggregazioni dei giovani: in questo senso il costruendo centro giovani potrà fornire precise risposte e garantire spazi adeguati alle loro esigenze e potrà divenire punto di riferimento territoriale anche per altri comuni.
Si pone però la necessità di fornire risposte anche ad altre realtà e soprattutto di favorire l'autonoma gestione delle strutture: si ipotizza pertanto la realizzazione di un centro civico a Fossa da collocarsi all'interno di ambiti consolidati su area specificamente indicata dal PSC, in modo da configurare unitamente ad altre strutture pubbliche esistenti o previste o luoghi aperti al pubblico (chiesa, impianti sportivi, verde pubblico e attrezzato, strutture commerciali), un sistema di servizi integrato alla residenza, ben accessibile, con buona dotazione di spazi per la sosta e il parcheggio, aree pedonali, percorsi ciclabili, capace di individuare quel centro di riferimento di cui la frazione necessita.
Un'altro centro civico può prevedersi per il capoluogo, da collocarsi in prossimità o all'interno del centro sportivo in modo da poter usufruire reciprocamente dei relativi servizi: si ipotizza una struttura di carattere ricreativo, indirizzata prevalentemente a persone adulte o anziane, utilizzabile durante tutto l'arco della giornata e che consenta anche un adeguato riutilizzo del contiguo bocciodromo.

### 6.3.4 - Servizi cimiteriali

Come affermato nel quadro conoscitivo si pone il problema di ricercare soluzioni alternative per la sepoltura dei residenti del capoluogo, dal momento che il relativo cimitero è da considerarsi esaurito e assolutamente non in grado di ammettere ampliamenti, data la sua collocazione all'interno del tessuto residenziale di Concordia.

Occorre altresì considerare le potenzialità e gli obblighi derivati dalla nuova legislazione in materia, e in particolare dalla L.R. n. 19/2004, i cui contenuti possono essere oggetto di attenta divulgazione e informazione, ma che presuppone anche un dimensionamento e caratteristiche realizzative delle strutture cimiteriali, capaci di fornire adeguate risposte.
Si ritiene debbano prevedersi, in particolare, l'ampliamento e il potenziamento dei cimiteri di S.Caterina e S.Giovanni, da impiegare a servizio del capoluogo: in particolare quello di Santa Caterina pare essere il più idoneo ad assumere il ruolo di nuovo cimitero del capoluogo, perché già adesso raggiungibile più facilmente anche da persone anziane (in difficoltà a superare il dislivello dell'argine del Secchia per arrivare a S. Giovanni) e la cui accessibilità può essere migliorata, sia con interventi di potenziamento e sistemazione della rete stradale, sia e soprattutto con la realizzazione di percorsi alternativi quali quelli ciclabili e pedonali.
Per questi due cimiteri si dovranno pertanto attivare opportune politiche tendenti sia all'acquisizione delle aree necessarie, sia alla realizzazione degli interventi, anche nell'ambito di meccanismi perequativi (nei riguardi del cimitero di Santa Caterina, l'Amministrazione Comunale ha recentemente stipulato un accordo coi privati ex art. 18 LR 20/2000, col quale perviene all'acquisizione dell'area necessaria al suo potenziamento)
Gli altri cimiteri esistenti, di Vallalta e Fossa, sebbene al momento non necessitino di potenziamento, consentono tuttavia entrambi l'ampliamento, utilizzando le aree comprese all'interno della fascia di rispetto che, almeno in una direzione, ne permettono l'intervento.

### 6.3.5 - Attrezzature sportive e per il tempo libero

La situazione al riguardo, a Concordia è certamente soddisfacente, sia per quanto concerne il livello quantitativo delle dotazioni, sia nei riguardi della distribuzione territoriale dei servizi, sia infine in relazione alla qualità dell'offerta.
In particolare il centro sportivo del capoluogo, come già evidenziato anche dal quadro conoscitivo è un complesso di impianti organicamente strutturati e organizzati in modo da costituire un centro unitario composto da varie attrezzature sportive (tennis, calcio, pista di atletica polivalente, bocciodromo, palestra), zone di verde pubblico, parcheggi, viabilità di accesso e distribuzione interna, servizi; è collocato a sud del capoluogo con accessibilità che attualmente avviene attraverso la via Togliatti e la via Gozzi che sono entrambe strade di quartiere residenziali: ciò può generare qualche conflittualità, specie in concomitanza con avvenimenti sportivi che richiamano pubblico, per l'incremento di traffico di attraversamento. Tuttavia il PSC, nelle Schede degli ambiti, individua soluzioni alternative capaci di prevedere la realizzazione di nuovi accessi direttamente dalla via per S.Possidonio, all'interno di interventi di razionalizzazione e riqualificazione di tutto l'ambito compreso tra i limiti sud dell'abitato e la progettata Cispadana.
Costituisce il principale polo sportivo comunale e confina ad ovest con l'area della scuola media, con la quale possono favorirsi sinergie specie per la possibilità di utilizzo delle strutture sportive da parte della scuola, sia per la complementarietà d'uso di servizi quali i parcheggi (solitamente frequentati in orari e tempi differenti dalle due utenze). Ad est è delimitato dal canale Sabbioncello e dalle zone verdi ad

esso connesso: attraverso il sistema del verde pubblico del Sabbioncello, il PSC prevede connessioni pedonali e ciclabili con l'abitato di Concordia e con il sistema comunale delle piste ciclabili, rendendo di fatto questa importante attrezzatura facilmente raggiungibile da ogni principale centro del territorio comunale, anche con mezzi alternativi a quelli automobilistici,.
IlPSC prevede il potenziamento e l'ampliamento delle strutture soprattutto in direzione sud, in cui ampie superfici attualmente agricole possono essere coinvolte in progetti di risistemazione e ridefinizione delle funzioni sportive e in cui possono trovare collocazione anche dotazioni di verde pubblico e parcheggi, capaci di integrare opportunamente gli impianti sportivi e configurare così un sistema di servizi pubblici fortemente connotato ma con valenze anche intercomunali.
Tra le ipotesi da approfondire in sede di POC, vi è la proposta di realizzare una struttura ricreativa e sportiva con piscina, palestra, centro benessere, sulla cui esecuzione e ideazione può ricercarsi il contributo di privati, attraverso procedure negoziali trasparenti e aperte all'apporto delle società sportive e di altre figure interessate.
Anche a Fossa può ipotizzarsi l'ampliamento della zona sportiva esistente, soprattutto per il miglioramento funzionale delle strutture esistenti; inoltre il campo sportivo parrocchiale può dotarsi di spazi verdi e di ulteriori infrastrutture, soprattutto parcheggi utilizzabili anche dalla contigua chiesa e dal vicino cimitero.
A Vallalta è da prevedersi una razionalizzazione delle strutture esistenti (campo sportivo parrocchiale), con eventuale potenziamento e, anche in questo caso, la realizzazione di spazi verdi e parcheggi pubblici.

### 6.3.6 - Il verde pubblico

Acquisito il rispetto dello standard richiesto dalla LR 47/78 con la Variante Generale al PRG del 1992 e ancor prima con lo strumento urbanistico previgente, il Comune di Concordia ha previsto e realizzato varie aree adibite a verde pubblico, particolarmente diffuse sul territorio, articolate in episodi di varie dimensioni e gerarchicamente differenziate tra verde di quartiere, parchi urbani, verde attrezzato, aree naturali, così da fornire adeguate risposte alle esigenze della comunità locale.
L'organizzazione e distribuzione delle aree verdi, soprattutto nel capoluogo, ha assunto la configurazione di un sistema unico, capace di connettere funzionalmente le varie parti del centro abitato: si legge infatti una continuità urbanistica e funzionale tra le varie superfici, secondo logiche pianificatorie che intendono il verde non quale area di risulta, ma autentico elemento costitutivo delle zone insediate, spesso fattore ispiratore delle scelte organizzative di interi isolati.
Questa logica, che indubbiamente caratterizza qualitativamente l'assetto urbanistico di Concordia, è confermata dal PSC che tende, se possibile, a migliorarla ulteriormente, attraverso calibrati interventi capaci di conferire ulteriore organicità al sistema del verde, e anche con la realizzazione di reti connettive quali le piste ciclabili e pedonali: in particolare le varie superfici a verde pubblico realizzate lungo il canale Sabbioncello possono svolgere interessanti funzioni relazionali ove infrastrutturate con percorsi ciclabili. In questo modo, oltre a consentire un collegamento alternativo al mezzo automobilistico tra gli insediamenti residenziali a nord e le attrezzature sportive e scolastiche al sud (e viceversa tra i quartieri

residenziali a sud e le ampie superfici a verde pubblico realizzate in fregio al canale nell'ambito del PEEP, a nord), possono concorrere alla realizzazione di un parco fluviale che individua nel canale Sabbioncello e nelle infrastrutture connettive, un importante elemento di caratterizzazione paesaggistica e urbana.
Il parco fluviale del canale Sabbioncello, unitamente alla previsione di un parco fluviale del fiume Secchia, dovranno costituire le due realizzazioni prioritarie e più rilevanti sulle quali concentrare l'attenzione non solo dell'Amministrazione Comunale ma possibilmente anche di altre realtà interessate, quali la Provincia e soprattutto i comuni contermini di San Possidonio, Quistello: sono infatti iniziative capaci di assumere connotati sovracomunali e soprattutto di configurare vere e proprie reti ecologiche strutturanti il territorio comunale, preposte non solo alla tutela e salvaguardia attiva delle due importanti risorse idriche superficiali, ma anche alla realizzazione di importanti dotazioni territoriali in grado di qualificare significativamente i comuni interessati. A tal proposito dovranno attivarsi specifici studi che individuino nel dettaglio gli interventi da realizzarsi, coinvolgendo gli altri enti ed istituzioni competenti e il Consorzio di bonifica gestore del canale. Il PSC al proposito detta specifiche disposizioni.
Parte delle risorse necessarie alla realizzazione di questi interventi potranno provenire dal coinvolgimento dei privati, anche in questo caso attraverso sistemi perequativi.
Oltre alla previsione dei due parchi fluviali suddetti, altra iniziativa di rango sovracomunale già avviata è quella dell'oasi valdisole, di cui è già in atto attraverso il PAE, il programma degli interventi: oasi che a regime assumerà dimensioni tali da configurarla quale una zona umida tra le più interessanti della regione e di cui dovranno definirsi ruolo, contenuti, specificità, utilizzi, con eventuale previsione di infrastrutture e di strutture per la visita e la permanenza di visitatori. Contenuti che eventualmente il POC potrà definire e che potranno approfondirsi attraverso il confronto con associazioni e istituzioni interessate.
Il territorio comunale sarà interessato dalla realizzazione di grandi infrastrutture quali la Cispadana (autostrada regionale), da opere infrastrutturali minori quali i nuovi assi perimetrali agli abitati di Vallata e in parte di Fossa, da nuove aree da riservare al potenziamento residenziale e produttivo: quindi da una serie di realizzazioni che comporteranno un'inevitabile impatto sull'ambiente e sul paesaggio locali. Al fine di mitigarne gli impatti visivi e, per quanto riguarda le infrastrutture stradali, anche con funzione di riduzione dell'inquinamento acustico, dovrà essere prevista la realizzazione di idonee fasce di verde pubblico di contenimento: fasce che si differenzieranno sia nelle dimensioni che nelle caratteristiche realizzative e paesaggistiche, in relazione al ruolo e alla funzione che dovranno svolgere. Così ai margini dell'asse della Cispadana è opportuno prevedere una fascia di ambientazione di profondità non inferiore a m. 50 da adibire a forestazione urbana e alla ricostituzione dei boschi tipici delle aree della bassa pianura, con prevalenza di pioppeti (anche produttivi, eventualmente assegnati in gestione a privati con specifiche convenzioni), in modo da disegnare una cortina arborea che mascheri la strada limitandone gli impatti visivi (per una lunghezza di circa 1200 metri sui 2800 complessivi previsti nel territorio comunale, la strada, moLto probabilmente sarà infatti in quota, fino a raggiungere i m. 18,50 circa dal piano di campagna) e, per

quanto possibile, contribuisca pure all'abbattimento del livello acustico, per la cui risoluzione dovranno comunque prevedersi idonei sistemi di contenimento entro i limiti di norma, in relazione alla limitrofa zona residenziale e direzionale.
In altri casi la fascia di mitigazione potrà ospitare rilevati per la riduzione del livello di rumore quando in prossimità di assi viari, oppure aree attrezzate quando posta e delimitare insediamenti residenziali: sarà compito degli strumenti attuativi o del POC indicare di volta in volta le sistemazioni più idonee in relazione agli usi e alle infrastrutture che sottende.
Sebbene come già detto, i livelli quantitativi derivati dagli standard siano ampiamente rispettati, allo scopo però di contribuire all'innalzamento della qualità di vita nei centri urbani, il PSC prevede il potenziamento del sistema delle aree verdi nel capoluogo e nelle frazioni: in particolare a Fossa e a Vallalta, ove si riscontrano attualmente lievi carenze dovuta alla mancata attuazione di previsioni contenute nel vigente PRG, il PSC dispone la realizzazioni di significative quote di verde pubblico e di ambientazione in concomitanza con l'attuazione degli ambiti per nuovi insediamenti o degli ambiti da riqualificare.

### 6.3.7 - I parcheggi pubblici

Non si evidenziano situazioni di particolare criticità, ma semmai l'esigenza di pervenire ad una razionalizzazione del sistema della sosta specie in prossimità del centro storico, che è ambito in cui convivono differenti funzioni (commerciali, direzionali, residenziali) e in cui si organizzano iniziative di vario livello capaci di attrarre numerose persone. Attraverso un'accurata analisi della domanda e la verifica delle disponibilità e delle potenzialità esprimibili, il PSC individua le possibili ipotesi di intervento e nel caso determina anche le modalità di acquisizione di spazi e di realizzazione delle infrastrutture necessarie.
Nelle altri parti urbanizzate (del capoluogo e delle frazioni), l'ordinato sviluppo insediativo degli ultimi anni ha consentito di fornire appropriate risposte alle esigenze di spazi di sosta e parcheggio: tuttavia, nel capoluogo, in prossimità di aree immediatamente limitrofe al centro storico si riscontrano situazioni in cui permane una costante domanda. Si tratta della zona di via Carducci, via Dante, via Valnemorosa, in cui presenze urbane importanti (la scuola elementare, la Casa protetta comunale, il centro diurno, la sede dell'assistenza domiciliare, il centro pasti comunale, nuove medio grandi strutture commerciali, il municipio, la caserma dei carabinieri, la scuola materna, il supermercato, uffici privati, la banca, ecc..), costituiscono altrettanti motivi di attrazione e in cui quindi maggiore dovrà essere lo sforzo per individuare ulteriori parcheggi, unitamente a politiche di alleggerimento del carico urbano e della presenza concentrata di tanti generatori di traffico. Per contro però in questa stessa zona già si stanno portando a realizzazione importanti interventi che sfruttano le potenzialità offerte da aree libere in disuso (tipo quella in prossimità dell'ex stazione ferroviaria): in particolare già sono stati definiti gli interventi per il recupero e la riqualificazione dell'area dell'ex mangimificio Cavalli sulla quale sono previste, oltre a nuove quote residenziali, anche significative dotazioni di parcheggi pubblici; anche sull'ex Consorzio agrario sono in corso progetti di riqualificazione (media grande struttura commerciale) con analoghe importanti nuove previsioni di sosta pubblica. Infine vi sono edifici sui quali si dovranno in tempi

anche brevi avviare iniziative di recupero e potenziamento , quali la scuola elementare per la quale si prevede l'accorpamento con altre aree ed edifici esistenti (ex ospedale): si ratta di cogliere queste occasioni per promuovere la realizzazione di parcheggi anche oltre la dotazione minima richiesta per legge.

# 7

# LA MOBILITA’

## 7.1 - SINTESI DEL QUADRO CONOSCITIVO

La rete dei collegamenti esistenti nel territorio comunale di Concordia, non comprende né strade statali, né autostrade, né ferrovie; la mobilità stradale è essenzialmente imperniata sulle seguenti arterie:

- *strada provinciale n. 5 via per Cavezzo*: non presenta situazioni particolarmente critiche, proponendosi quale viabilità certamente adeguata alle attuali necessità e probabilmente capace di reggere anche eventuali incrementi di traffico
- *strada provinciale n. 7 Delle Valli (per Fossa e Mirandola):* presenta una situazione particolarmente critica nell'attraversamento della frazione di Fossa che si dispone linearmente lungo di essa; ha una movimentazione prevalentemente di traffico leggero che tuttavia, in determinate ore della giornata, è particolarmente intenso;
- *strada provinciale n. 7 diramazione S. Giacomo Segnate (per Vallalta):* il notevole traffico pesante genera situazioni di forte criticità soprattutto nell'attraversamento della frazione di Vallata, in cui gli automezzi transitano attraverso le parti più densamente abitate e il Centro Storico, con inevitabili ripercussioni sull'inquinamento acustico e atmosferico, la pericolosità, forti limitazioni al normale svolgimento delle funzioni urbane, interferenza con le attività locali, peggioramento generale delle condizioni di vivibilità e qualità urbana, elevata usura dell'infrastruttura viaria con necessari costanti interventi manutentivi e di conseguenza alti costi di gestione; la recente apposizione del divieto di transito per automezzi pesanti ha provvisoriamento alleviato il problema, ma non l'ha certamente risolto;
- *strada provinciale n. 8 via per Novi e per Mirandola*: il tratto verso Mirandola, raccoglie anche le movimentazioni in direzione nord-sud, che da Vallalta e San Giacomo S. o da S.Possidonio e Cavezzo si dirigono verso Mirandola e viceversa. Ne consegue che questo tratto risulta più trafficato e può raggiungere situazioni critiche. Il tratto verso Novi è solitamente meno trafficato, ma risente in modo sensibile dei movimenti di mezzi pesanti che provengono in particolare da sud (dalla via per Cavezzo) e da est, entrambi convogliati sulle strade locali entro il centro abitato che sono le uniche direttrice che interconnettono i due tratti di provinciale est ed ovest: in particolare poi queste movimentazioni devono tutte transitare per l'unico ponte che attraversa il Secchia, che peraltro ricade all'interno del centro storico del paese. Converge così in pieno centro abitato un movimento di mezzi pesanti e leggeri che senza dubbio sono causa di inquinamento acustico, atmosferico, oltre a provocare forti limitazioni alla sicurezza.
- *strada provinciale n. 8 diramazione per Moglia*: presenta una criticità nell'intersezione con la s.p. 8 Novi-Mirandola, in cui l'edificazione che delimita il ciglio strada, limita una corretta visibilità.
- *strada comunale via per S. Possidonio;*
- *strada comunale via Terzi e Livelli;*
- *strada comunale via Bosco Monastico (da Fossa a Mirandola);*
- *strada comunale via Corriera (per Moglia);*

- *strada comunale via Cappellette Stoffi;*
- *strada comunale via Mezzalupi (Fossa – Vallalta);*
- *strada comunale via Confine (lungo il confine con il mantovano).*

Le strade comunali sopraelencate, nei tratti esterni ai centri abitati, non sono solitamente interessate da consistenti volumi di traffico: tra le più frequentate può citarsi la via Cappellette Stoffi, soprattutto nel tratto tra Concordia e S.Caterina, in cui, negli orari di punta, a causa anche della ristretta sezione stradale, la circolazione può risultare difficoltosa e rendere particolarmente insicura la movimentazione di veicoli leggeri quali biciclette e motorini.

Di recente la Regione Emilia Romagna ha attivato le procedure per la realizzazione, a carico dei privati interessati, dell'autostrada regionale Cispadana, che ricalcherà il tracciato del già previsto asse Cispadano, viabilità ordinaria: nel territorio comunale la nuova strada si svilupperà con direzione est-ovest per una lunghezza complessiva di circa m. 2800, dal confine con il Comune di Novi fino al confine con il Comune di San Possidonio.
Con deliberazione dell'Assemblea Legislativa regionale n. 64 del 05/07/2006, la Regione Emilia Romagna prende atto e condivide i contenuti del "Documento di sintesi dello studio di fattibilità" del marzo 2006, con il quale si verifica la fattibilità realizzativa della Cispadana con caratteristiche di autostrada regionale a quattro corsie (due per ogni senso di marcia) nel tratto tra la A22 "Autostrada del Brennero" a Reggiolo e la A13 "Autostrada Bologna-Padova" a Ferrara sud, attuabile attraverso il ricorso al project-financing,
Tale studio prevede tre autostazioni e due aree di servizio intermedie, oltre a due svincoli di interconnessione con le autostrade A22 e A13; il tracciato indicato ripropone il più possibile quello originario della Cispadana, già previsto dal PRIT e dagli strumenti di pianificazione comunali e provinciali. Le tre autostazioni ipotizzate sono a Mirandola, Finale Emilia e Cento: il documento di sintesi specifica che tale scelta è da ritenersi chiaramente indicativa e segue la logica di localizzare gli svincoli, preferibilmente nei pressi di viabilità ordinaria primaria o di creare una ripartizione omogenea dell'asta autostradale.
Si legge ancora nel citato Documento di sintesi: "*Il nuovo sistema infrastrutturale, considerate le sue caratteristiche funzionali, si contraddistingue per una sostanziale 'impermeabilità' nei confronti del territorio, si sono pertanto previste diverse opere di attraversamento per garantire la continuità alle porzioni di territorio divise dall'introduzione del nuovo raccordo autostradale.*
*Affinché la realizzazione della nuova autostrada in progetto, non generi ripercussioni sul sistema viabilistico locale, in alcuni casi si è provveduto a sviluppare ipotesi di viabilità di collegamento, con l'obiettivo di mantenere inalterati quanto più possibile le 'relazioni' viarie a livello locale*."
Tuttavia nonostante le precauzioni adottate, specie nei riguardi del sistema viario esistente, per non comprometterne la funzionalità, la proposta di Cispadana autostradale non potrà di fatto assolvere ad uno dei fini perseguiti dalla Cispadana strada ordinaria: quello di consentire la soluzione dei problemi di viabilità locale.
Infatti, la Cispadana strada ordinaria, prevista dal progetto preliminare approvato nel 2003, trattandosi di viabilità con possibilità di ingresso e uscita senza particolari

infrastrutturazioni e limitazioni, poteva assumere anche funzioni più prettamente locali, ponendosi quale viabilità alternativa a tracciati esistenti che spesso insistono in aree centrali densamente abitate.
Nella fattispecie di Concordia, la Cispadana strada ordinaria, riusciva a risolvere il problema dell'attraversamento viario, specie di mezzi pesanti, dell'abitato di Concordia, del suo Centro Storico e della frazione di San Giovanni, intercettando tali flussi viari in corrispondenza dell'intersezione con la strada provinciale n. 8 (Mirandola-Novi) e della strada provinciale n. 5 S.Possidonio-Cavezzo: se parte di questi flussi, ossia quelli in attraversamento che si distribuiscono su itinerari di medio-lungo tragitto in direzione est-ovest, saranno verosimilmente dirottati sull'asta autostradale, altra parte, certamente non trascurabile, comprendente i movimenti locali generatisi nei Comuni di Novi, San Possidonio, Concordia, oppure provenienti dai comuni mantovani limitrofi (S.Giovanni del Dosso, S.Giacomo Segnate, Moglia, Quistello, ecc.), continueranno a gravare sulla viabilità ordinaria e quindi ad interessare le parti centrali dell'abitato, Centro Storico compreso.
Anzi a causa dell'effetto attrattivo che sempre hanno le autostazioni e i caselli autostradali, tali flussi probabilmente si incrementeranno di quelle ulteriori quote dirette alla nuova autostrada.
Riguardo la dimensione dei traffici attualmente in attraversamento del centro abitato di Concordia e quindi transitanti sul ponte storico del fiume Secchia, il rilevamento effettuato nell'ambito delle indagini e delle analisi per la formazione del Quadro conoscitivo, ha evidenziato flussi di circa 628-684 veicoli/ora nei due sensi, di cui circa 56-60 sono automezzi pesanti (rilevamento condotto nel Settembre 2003 in giorni lavorativi, in un arco di tempo compreso tra le ore 8,00 e le ore 12,00): se si esaminano anche i flussi di traffico delle strade che possono concorrere ad implementare tale dato, risulta che la maggior parte di tale traffico ha provenienze e direzioni che non risentiranno in modo particolare della realizzazione dell'autostrada: possono pertanto ritenersi movimenti residui che continueranno ad interessare l'area centrale ed il Centro Storico di Concordia. (in via ipotetica e sulla base di considerazioni empiriche tali movimenti residui si valutano in circa 450-500 veicoli/ora: dato che dovrà però incrementarsi in ragione dell'aumento di traffico indotto sulle strade locali dall'apertura delle autostazioni della nuova autostrada). Tutto ciò vale, indipendentemente dalla collocazione delle autostazioni, siano esse ad est od ovest del centro di Concordia.
Comunque venga realizzata, la Cispadana avrà quale elemento maggiormente caratterizzante il tracciato nel territorio comunale, il viadotto, con relativi rilevati, per il sovrappasso del fiume Secchia: complessivamente su una lunghezza di circa m. 2800 di strada nel territorio del comune, ben 1200 metri è probabile saranno occupati da questo manufatto: si ritiene che a questo riguardo non dovrebbero esservi significative diversità rispetto al progetto preliminare approvato dalla Regione nel 2003. Quest'ultimo, infatti, prevedeva un rilevato in terra, verso ovest in direzione di Novi, che iniziava a circa 450 metri ad est dell'attuale tracciato della provinciale n. 8, prima del Canale delle Chiaviche, ed innalzava l'impalcato stradale fino a circa m. 8,50 dalla quota attuale del terreno; raggiunta tale quota (il rilevato era lungo circa m. 250) iniziava il viadotto sul Secchia che aveva una lunghezza complessiva di m. 630 e raggiungeva un'altezza sul piano di campagna di circa m. 18. Alla fine del viadotto

riprendeva il terrapieno in modo da raccordare la quota + 9,00 m. circa sul p.c. alla quota dell'intersezione con la s.p. n. 5 di Cavezzo: questo secondo rilevato in terra, aveva una lunghezza complessiva di circa m. 320,00.
Il viadotto sovrappassava anche le vie Terzi e Livelli e per San Possidonio, in modo da non costituire ostacolo all'esistente movimentazione viaria comunale: era inoltre previsto uno scatolare stradale (B9,5xH5,00) da posizionare sotto il rilevato ad est del Secchia, nel tratto tra la via per San Possidonio e la s.p. n. 5, onde favorire eventuali nuove esigenze di collegamenti viari tra le parti di territorio comunale divise dal tracciato della nuova strada.
Si presume che sostanzialmente queste caratteristiche siano confermate anche dal progetto autostradale, il quale modificherà invece sensibilmente le sezioni complessive della strada, ma non i profili altimetrici.
Ne consegue che gli impatti, sotto i profili visivi, ambientali e paesaggistici, non saranno trascurabili e certamente richiederanno adeguate opere di mitigazione e ambientazione.

Riguardo la sicurezza del sistema stradale occorre segnalare che nel periodo 1996-2000 sono avvenuti a Concordia 73 incidenti che hanno causato 95 feriti e 10 morti. Quasi il 59% degli incidenti è avvenuto in ambito urbano, causando il 57% dei feriti e il 20% dei morti (in ambito extraurbano gli incidenti sono il 41% ma causano ben l'80% dei morti)
Abbastanza rilevante per Concordia è quindi il numero degli incidenti mortali, il cui rapporto di mortalità rispetto gli atri comuni dell'Area Nord, relativo agli anni sopra indicati, porta Concordia al primo posto sul totale incidenti, con un'evidente accentuazione del fenomeno nelle strade extraurbane (rapporto pari a 266,7 contro il 79,0 dell'Area Nord e il 63,4 Provinciale).
Occorre tuttavia rilevare che nel corso degli ultimi tre anni il dato sull'incidentalità si è fortemente ridotto, in particolare per quanto riguarda la mortalità che si è quasi azzerata: bisogna però considerarare che in valori assoluti, tenuto conto delle dimensioni del comune e dei flussi di traffico che lo interessano, i dati sono di solito estremamente contenuti (si parla mediamente di circa 60/80 incidenti annui con mortalità che varia da 2 a 5 con punte che in alcuni anni hanno toccato i 10 casi), per cui, soprattutto sulla mortalità, sono sufficienti anche piccole variazioni per determinare in termini percentuali, un quadro sostanzialmente mutato.
Negli ultimi anni, infatti la mortalità ha registrato una media di 1/2 eventi/anno (contro i 10 eventi del 2000) provocando, di conseguenza un notevole decremento percentuale del fenomeno.
Vi sono comunque, nella rete stradale attuale, soprattutto extraurbana, punti particolarmente pericolosi per il traffico automobilistico. Da segnalare, in particolare, sul territorio comunale, l'attraversamento di Fossa (sebbene non sia mai stato causa di gravi incidenti), il tratto sinuoso sulla s.p. n. 7 diramazione per Vallalta e S.Giacomo, prima del cimitero di Vallalta, l'incrocio tra la s.p. n. 5 per Cavezzo e la via per San Possidonio, alcuni tratti della sp. n. 8 per Novi e della via Terzi Livelli. Riguardo l'incrocio tra la s.p. n. 5 e la via per S.Possidonio, la Provincia, proprietaria della strada, ha già avviato la progettazione e la realizzazione di una rotatoria che dovrebbe risolvere il problema.

Nel capoluogo, in questi ultimi anni si è progressivamente assistito ad un costante aumento delle auto in sosta negli spazi pubblici, determinando una profonda trasformazione dell'aspetto visivo e ambientale del centro edificato, con inevitabili ricadute in termini di inquinamento acustico ed atmosferico.
In particolare in prossimità del nucleo centrale del capoluogo, si riscontra una costante ricerca di parcheggio nelle ore di punta, che a volte è causa di congestione da traffico e da effetti di inquinamento dell'aria prodotto dai veicoli alla ricerca di uno spazio di sosta
Nella zona del Centro Storico e nelle sue immediate vicinanze (area compresa tra via Dante, via Carducci e via Lungo Secchia) è presente un discreto grado di organizzazione e regolamentazione della sosta in superficie.
Esternamente a tale zona, nelle aree edificate tra gli anni '60 e '80, la sosta è per lo più scarsamente organizzata e regolamentata, con conseguente compresenza di traffico in attraversamento e in ricerca di uno spazio per sostare.
Nelle restanti parti del capoluogo, sono spesso esistenti spazi di sosta organizzati distribuiti lungo la viabilità e comunque sufficienti a dare risposte adeguate alle necessità e alle richieste dei residenti o degli utenti: unica eccezione è la zona produttiva-mista di via Gelati, in cui effettivamente si registra una carenza di spazi per sosta.
A Vallalta non si riscontrano particolari problematiche legate alla sosta: unica annotazione è relativa alla zona centrale tra la Chiesa e il centro civico, in cui la presenza appunto di centri attrattivi unitamente alla esistenza di una strada con intenso traffico di attraversamento, può generare, in determinati orari, qualche conflitto.
A Fossa, invece, la particolare articolazione urbana della frazione distesa lungo la strada provinciale, unitamente alla sostanziale assenza di spazi attrezzati e organizzati per la sosta, in corrispondenza di funzioni specialistiche quali la scuola materna, la Chiesa, oppure in prossimità di funzioni commerciali o direzionali (ufficio postale, banca, ...) provoca situazioni di difficoltà, con inquinamento acustico ed atmosferico, oltre e generare anche condizioni di pericolosità per la circolazione.

A Concordia è in atto da alcuni anni una significativa attività di realizzazione di piste ciclabili che ha portato alla esecuzione di buona parte delle previsioni contenute nel vigente PRG; in particolare può ritenersi ormai soddisfacente il sistema ciclabile del capoluogo capace di interconnettere le parti residenziali con quelle produttive-industriali e con il centro storico.

Riguardo il trasporto pubblico, esiste il servizio extraurbano gestito da Atcm che collega Concordia con Mirandola, Carpi, Novi, Moglia, Rovereto, Sozzigalli, Modena: in particolare, considerando gli spostamenti di andata effettuati nell'arco della giornata non solamente con l'abbonamento ma con tutti i titoli di viaggio, emerge che la direttrice Concordia – Moglia – Carpi – Modena, registra 2080 passeggeri trasportati che costituisce la terza direttrice forte del trasporto pubblico dell'intera Provincia di Modena (dopo Abetone – Pavullo – Modena, e Vignola – Castelfranco – Modena).

## 7.2 - GLI ELEMENTI DEL PTCP

Con riguardo al sistema della mobilità, al funzionamento delle reti di trasporto ed all'organizzazione delle principali infrastrutture il PTCP assume obiettivi di potenziamento e ottimizzazione del trasporto persone e merci, di integrazione tra le differenti reti di trasporto, di facilitazione dell'accessibilità ai poli insediativi e produttivi, di razionalizzazione del trasporto merci, di limitazione dell'impatto paesistico-ambientale, di estensione della rete ciclabile, di incentivazione del trasporto pubblico. Attraverso indirizzi e direttive di carattere generale e azioni strategiche specifiche, viene individuato il quadro programmatico di riferimento entro cui si collocano le scelte di area vasta, dei piani di settore e della pianificazione urbanistica comunale. Sono altresì emanate direttive agli atti degli enti locali in modo da garantire il raggiungimento di determinati requisiti, nel momento in cui le scelte locali possono avere significative influenze sull'entità e i modi della mobilità.
Nell'ambito dell'area di pianura e in particolare del Comune di Concordia, il PTCP individua per la grande viabilità, la realizzazione dell'asse Cispadano.
Il PTCP inserisce la Cispadana tra le direttrici principali di mobilità territoriale interprovinciale, che costituiscono la struttura portante della rete viaria provinciale, indicandola altresì tra gli interventi prioritari di fondamentale importanza. Nella relazione si legge che "*la realizzazione dell'asse Cispadano si configura, nell'ambito della convenzione tra Provincia e Comuni che vedono la Provincia di Modena come responsabile della progettazione esecutiva, quale intervento in grado di costituire un importante collegamento in direzione est-ovest sul territorio provinciale. ... Tale collegamento ha la funzione di raccordare i bacini di traffico definiti dalla A22, dalla A13 Bologna-Padova e dalla rete viaria regionale localizzata nelle aree di pianura delle province di Reggio Emilia, Modena e Bologna ed a nord da Mantova e Ferrara. L'opportunità offerta dalla realizzazione dell'asse Cispadano non deve tanto essere vista in termini di risposta ad una domanda di spostamento oggi esistente sul territorio, quanto piuttosto nell'ottica dell'opportunità di ridistribuire, nel lungo periodo, alcuni dei poli generatori ed attrattori degli spostamenti mediante l'avvio di processi di rilocalizzazione di insediamenti produttivi attualmente localizzati in aree ormai sature o inadeguatamente servite dalle reti di trasporto. Tale asse è realizzabile anche per fasi funzionali successive: una prima fase con piattaforma di standard CNR IV ed una seconda con passaggio a 2 corsie per senso di marcia*."
Con riguardo alla movimentazione ciclabile il PTCP, allo scopo di ridurre la densità dei veicoli motorizzati a valori compatibili con l'efficienza della rete viaria e per migliorare le condizioni di sicurezza sulla strada (circa il 10% degli incidenti stradali coinvolge ciclisti, spesso con conseguenze gravi), promuove l'incentivazione all'uso della bicicletta, anche attraverso la predisposizione di una rete integrata di itinerari ciclabili, sia con funzioni di collegamento interurbano, sia per itinerari di tipo ricreativo.
Essa è prevista nell'ottica di collegare le principali reti ciclabili urbane con lo scopo di favorire lo sviluppo e il rafforzamento del sistema di connessione/integrazione fra i centri della pianura modenese.
Le due tipologie funzionali in cui sono stati distinti i collegamenti sono gli itinerari interurbani, gli itinerari di tipo ricreativo/culturale.
Relativamente al territorio del Comune di Concordia il PTCP prevede quali itinerari

con funzione di collegamento interurbano le direttrici Concordia-Vallalta fino ai limiti del confine con il mantovano, facente parte del sistema che conduce a S.Possidonio, Cavezzo, Bastiglia fino a Modena; e la direttrice Concordia-Fossa-Mirandola.
Sono poi indicati quali itinerari di tipo ricreativo/culturale le direttrici della via Val di sole, che collega l'oasi naturalistica con le frazioni di Fossa e Vallalta; il percorso d'argine lungo il Secchia, dal confine con il Comune di San Possidonio a sud, fino ai limiti del territorio comunale a nord; il collegamento est-ovest nella parte meridionale del territorio comunale in corrispondenza della via Viazzolo dal confine con Novi a quello con San Possidonio.

## 7.3 - OBIETTIVI E STRATEGIE

Il livello di accessibilità dall'esterno al sistema urbano di Concordia (dei servizi, degli insediamenti produttivi e residenziali) e quello di mobilità interna, sono generalmente soddisfacenti e da ritenersi adeguati, sia nei riguardi di prospettive di sviluppo economico e insediativo, sia nei riguardi di esigenze prestazionali e di livello funzionale, pur riscontrandosi particolari situazioni di criticità.
Peraltro tale accessibilità, ma più in generale l'intero sistema di movimentazione stradale, subirà un importante innovazione e avrà quale momento estremamente significativo e caratterizzante l'intero assetto, **la realizzazione della Cispadana autostrada regionale**, che connetterà l'autostrada del Brennero A-22 a Reggiolo con l'autostrada la A13 "Autostrada Bologna-Padova" a Ferrara sud, prevedendo probabilmente un casello tra i centri di Concordia, San Possidonio e Mirandola.
Come già detto la Cispadana autostrada non contribuirà più a risolvere i vari problemi viabilistici, ma solo le comunicazioni tra Concordia con l'esterno: permarranno infatti gli attuali attraversamenti specie di mezzi pesanti, dell'abitato di Concordia, del suo Centro Storico e della frazione di San Giovanni, che non potranno essere intercettati dall'autostrada. Il Quadro conoscitivo,come già detto, ha valutato tali movimenti in circa 450-500 veicoli/ora: dato che dovrà però incrementarsi in ragione dell'aumento di traffico indotto sulle strade locali dall'apertura delle autostazioni della nuova autostrada. Tutto ciò vale, indipendentemente dalla collocazione delle autostazioni, siano esse ad est od ovest del centro di Concordia.
Con deliberazione dell'Assemblea Legislativa regionale n. 64 del 05/07/2006, la Regione Emilia Romagna prende atto e condivide i contenuti del "Documento di sintesi dello studio di fattibilità" del marzo 2006, con il quale si verifica la fattibilità realizzativa della Cispadana con caratteristiche di autostrada regionale a quattro corsie.
Se si vuole, come affermato nel "Documento di sintesi dello studio di fattibilità" del marzo 2006 allegato alla deliberazione dell'Assemblea Legislativa regionale n. 64 del 05/07/2006, che "*la realizzazione della nuova autostrada in progetto, non generi ripercussioni sul sistema viabilistico locale*", occorrerà necessariamente trovare soluzioni che evitino o riducano sensibilmente questo attraversamento, senza dover impegnare gli enti locali in decisioni circoscritte capaci semmai solo di spostare il problema, a volte ampliandolo e ripartendolo su un territorio più vasto.
Si tratta quindi di trovare soluzioni compensative, che riducano o se possibile

risolvano, l'impatto generato dalla prevista Cispadana autostradale, nei confronti del Comune di Concordia, ma anche di Novi, San Possidonio oltre ai Comuni mantovani limitrofi: soluzione che il PSC individua nella realizzazione di una strada parallela e complanare all'autostrada, a due corsie di marcia (una per ogni senso) che ponga in collegamento diretto la strada provinciale per Novi (s.p. n. 8) con la via per San Possidonio e Cavezzo (s.p. n. 5), sovrapassando il fiume Secchia, assumendo così quel ruolo di viabilità locale che aveva la Cispadana strada ordinaria e che non può avere l'asse autostradale. Tale nuova viabilità, complanare all'autostrada (complanarina), si ritiene debba essere un delle opere di compensazione da realizzare contestualmente all'autostrada e attraverso identici o gli stessi meccanismi attuativi.

Riguardo la previsione delle autostazioni e la loro collocazione e ubicazione, così come il maggior grado di permeabilità che l'autostrada dovrà avere nei confronti del territorio attraversato e, infine per quanto concerne le caratteristiche del tracciato in rapporto alla viabilità esistente e di progetto, si richiama quanto già affermato nel documento approvato dal Consiglio dell'Unione dei Comuni Modenesi dell'area nord, allegato alla deliberazione dell'Assemblea Legislativa Regionale n. 64 del 05 Luglio 2006.

Se contestualmente alla realizzazione dell'autostrada Cispadana sarà realizzata anche la congiungente s.p. n. 5 con s.p. n. 8 (complanarina), sul piano della viabilità comunale, si eviterà l'attraversamento del centro abitato di S.Giovanni e di Concordia ai veicoli con direzione est-ovest, ossia sulla direttrice Mirandola-Novi e viceversa, e a quelli con direzione ovest-nord, ossia sulla direttrice Novi-Vallalta e viceversa; il secondo ponte sul Secchia favorirà azioni di riqualificazione delle strade comunali e del ponte storico, consentendo la realizzazione di soli collegamenti urbani tra il capoluogo e la frazione di S.Giovanni, oltre a incentivare interventi di recupero e rifunzionalizzazione delle aree limitrofe e in particolare delle zone fluviali che potranno efficacemente assumere connotazioni di verde pubblico e di dotazioni territoriali, con potenzialità di utenza non solo comunale.

La Cispadana sarà poi un elemento certamente trainante per l'economia locale, favorendo sia l'insediamento di nuove attività produttive che potranno usufruire di agevoli collegamenti e di un tessuto infrastrutturale valido ed efficace, sia il potenziamento e la qualificazione di quelle esistente, che costituiscono già una realtà imprenditoriale tra le più dinamiche del territorio dell'area nord.

Lo sviluppo economico contribuirà poi a potenziare il sistema demografico, attraendo nuove quote di residenza, qui incentivate a trasferirsi dalla discreta qualità di vita e da contenuti prezzi immobiliari degli alloggi, rispetto le aree contermini di Mirandola e di Carpi.

Certamente la Cispadana avrà ricadute importanti in termini di viabilità, in particolare sulle direttrici con Mirandola, Cavezzo e Novi, ma anche con il mantovano (S.Giacomo, S. Giovanni, Moglia, Quistello, ecc) e quindi sulla direttrice per Vallata e San Giovanni, ove l'autostazione sia effettivamente collocata tra i centri di Concordia, San Possidonio e Mirandola: tali viabilità assumeranno probabilmente il ruolo di sistema portante viario non solo di Concordia ma anche dei centri di Mirandola, San Possidonio, Medolla, Cavezzo e Novi, che avranno nella Cispadana il riferimento prioritario per i collegamenti con l'esterno, attraverso la rete autostradale; senza

dimenticare le località mantovane più vicine che, in determinate situazioni, potranno trovare più "conveniente" dirigersi verso l'innesto dalla Cispadana a Concordia per raggiungere ogni destinazione collegata al sistema autostradale.
Al momento non sono disponibili dati previsionali dei flussi di traffico gravanti sull'autostrada Cispadana o sulle viabilità di supporto riguardanti il territorio di Concordia: il progetto preliminare approvato dalla Regione nel 2003, relativo alla Cispadana strada ordinaria, forniva un valore pari a 498 veicoli equivalenti/ora per ogni senso di marcia; tenendo conto di un'incidenza dei mezzi pesanti pari al 13% era stato calcolato dal gruppo di progettazione della Cispadana, il flusso massimo orario dei veicoli leggeri e veicoli pesanti per ciascun senso di marcia. In particolare per il calcolo si era assunto quanto segue:

| Veicoli /h (1) | Traffico notturno | Parco veicolare | Velocità media |
|---|---|---|---|
| Leggeri: 375 veic/h | 10 % | Leggeri: 86,9 % | Leggeri: 90 Km/h |
| Pesanti: 56 veic/h | | Pesanti: 13,1 % | Pesanti: 70 Km/h |

Nota (1): veicoli ora per senso di marcia.

Questi dati, che qui sono stati riportati al solo scopo di fornire elementi conoscitivi, ancorché solo orientativi, dovranno essere necessariamente rivisti e riformulati in considerazione del nuovo ruolo della Cispadane, quale autostrada regionale: di conseguenza dovranno valutarsi anche le ricadute che in termini di traffico l'autostrada potrà generare sulla viabilità esistente e che verosimilmente dovrà sostenere le movimentazioni in ingresso e uscita dalla nuova autostazione.
Si consideri, al fine di un raffronto con la situazione esistente, che attualmente sulla via per Mirandola (s.p. n. 8) transitano 760 veicoli equivalenti/ora, sulla via Grandi (s.p. n. 5) 840 veicoli equivalenti/ora, sulla via per Vallalta (s.p. n. 7 diramazione S.Giacomo S.) 346 veicoli equivalenti/ora. L'incremento che ne consegue non sarà solo derivato dall'aumento matematico dei flussi, ma risentirà decisamente anche delle nuove opportunità di collegamento offerte dalla Cispadana potendosi, pertanto, ipotizzare che alcune quote di traffico vengano dirottate sulla Cispadana da direttrici che oggi non interessano il territorio comunale di Concordia (si pensi ai collegamenti tra Mirandola con Modena e Carpi che oggi utilizzano la s.s. n. 12)
La viabilità esistente che supporterà il nuovo sistema viario che la Cispadana determinerà, dovrà essere opportunamente adeguata e potenziata in modo da fornire risposte confacenti alla nuova domanda di mobilità stradale che verrà a determinarsi.
Per quanto riguarda il territorio comunale di Concordia la viabilità che si ritiene debba prioritariamente essere adeguata in previsione dell'incremento dei flussi viari causati dall'attuazione della Cispadana, nell'ipotesi del contestuale realizzo della cosiddetta complanarina, saranno:

- *la s.p. n. 8 per Mirandola, da Concordia fino a Mirandola*: come evidenziato dal quadro conoscitivo questo tratto può, in determinati momenti della giornata, già adesso, presentare elevate intensità di movimentazioni, di traffico sia pesante che leggero; per contro è strada che non attraversa centri abitati e non presenta apparentemente difficoltà per realizzare eventuali ampliamenti della sede.

Diventerà probabilmente la strada che maggiormente risentirà dell'apertura della Cispadana specie se su di essa graveranno gli accessi dell'autostazione dell'autostrada;

- *la s.p. n. 5 via per Cavezzo, dall'intersezione con la s.p. n. 8 per Mirandola a nord, fino ai limiti del territorio comunale a sud*: su questa strada si innesterà lo svincolo della complanarina (che potrebbe vantaggiosamente anche essere prolungata nel territorio di San Possidonio fino all'autostazione), per cui divverrà viabilità obbligatoria per accedere/uscire dalla Cispadana per quanti provengono da nord, da sud e da est. Nel tratto comunale, denominata via Grandi, pur presentando sezioni ampie e, parzialmente, due corsie per senso di marcia, occorre considerare che attraversa il comparto produttivo di Concordia, per cui possono generarsi interferenze tra le movimentazioni in attraversamento e quelle in penetrazione
- *la s.p. n. 7 per Vallalta (collegamento con il mantovano)*, è già viabilità con forti criticità nell'attraversamento del centro di Vallalta: il PSC infatti **prevede una viabilità di aggiramento** della frazione, che già oggi si rende indispensabile. Nel caso si confermasse l'apertura dell'autostazione tra Concordia, S,Possidonio e Mirandola, questa strada diverrebbe un importante asse di comunicazione tra l'autostrada e i comuni mantovani con conseguente impellente necessità di risolvere definitivamente il problema dell'attraversamento di Vallalta, oltre che di provvedere alla revisione delle sezioni complessive e del suo tracciato. L'apertura della Cispadana in assenza di tale asse di aggiramento, renderebbe inevitabile l'assunzione di drastici provvedimenti di riduzione del traffico, specie di quello pesante, già oggi a livelli insostenibili.
- *la s.p. n 8 per Novi, nel tratto dall'intersezione con la complanarina fino ai confini comunali*: anche in questo caso, l'apertura del casello autostradale porterà ad un incremento dei volumi di traffico rendendosi indispensabili opere di adeguamento della strada: non essendovi attraversamento di centri urbani si ritiene che l'intervento di ampliamento della sede stradale non presenti particolari difficoltà tecniche.

Per l'attuazione di tali adeguamenti sarà necessario raggiungere specifici accordi con la Provincia di Modena e con altri enti locali interessati (Comune di Mirandola, San Possidonio, Novi, Cavezzo, comuni mantovani e Provincia di Mantova) oltre che naturalmente con la Regione e con la società che realizzerà e gestirà il tratto autostradale.

Onde evitare vi possano essere ripercussioni anche su altre viabilità che presentano evidenti situazioni di criticità, tra cui in particolare si segnala la s.p. n. 7 Delle Valli, per Fossa e Mirandola, (specie nel tratto in attraversamento della frazione di Fossa), si renderà opportuno concordare soluzioni viarie e segnaletiche, che concorrano efficacemente al mantenimento dei flussi attuali, evitando in particolare l'incremento dei mezzi pesanti.

Le ricadute concrete della realizzazione della Cispadana, in questa fase, possono solo ipotizzarsi, ma dovranno necessariamente approfondirsi anche attraverso studi specifici del traffico e della mobilità in modo da prevederne le conseguenze.

Certamente fondamentale sarà ricercare il concorso di tutte le istituzioni interessate e coinvolte, trattandosi di viabilità che andrà ad assurgere un'importante ruolo

connettivo nel sistema viabilistico regionale e nazionale.
Ma non sarà solo il sistema della mobilità ad avere ripercussioni dalla realizzazione della Cispadana: ne risentiranno anche il sistema economico, produttivo, quello residenziale e soprattutto quello ambientale e paesaggistico: la Cispadana infatti attraverserà il territorio prevalentemente in quota, con la realizzazione di terrapieni e rilevati e con la costruzione di un viadotto che sovrappasserà il fiume Secchia: tali opere raggiungeranno orientativamente l'altezza di circa m. 18 con interventi strutturali anche di consistente dimensione, che avranno inevitabili ripercussioni sul piano puramente visivo.
Oltre agli aspetti paesaggistici si pongono importanti interrogativi anche in relazioni ad altri impatti: inquinamento acustico, inquinamento atmosferico (per l'incremento dei movimenti veicolari anche e soprattutto pesanti), problemi connessi all'asetto idrico (i rilevati costituiscono barriera al libero movimento di acque provenienti da eventuali sforamenti del Sabbioncello o del Secchia), revisione dei sistemi locali di accesso specie nei riguardi della via per San Possidonio (che è il secondo accesso del capoluogo) e della via Terzi Livelli sulla quale si attestano numerose presenze abitative e aziende agricole, oltre alla necessità di rivedere il tracciato della via per Novi; problemi connessi alla libera circolazione della fauna selvatica.
Sono tutte argomentazioni che dovranno essere attentamente ponderate, anche attraverso il confronto con gli altri enti interessati, in modo da pervenire a soluzioni progettuali, che sappiano ridurre le criticità valorizzando le potenzialità che una simile opera può portare al territorio comunale, e contemporaneamente concordare intese anche in merito alle risorse da attivare.

Altro obiettivo che il PSC ritiene strategico per favorire l'accessibilità al sistema urbano di Concordia e del suo territorio, è il **potenziamento della rete dei percorsi ciclabili**, nella consapevolezza che così facendo non si persegue solo l'obiettivo del miglioramento dei collegamenti ma anche quello del miglioramento dell'ambiente, promuovendo sistemi certamente poco impattanti.
L'intenzione è anche quella di pervenire alla riduzione della densità dei veicoli motorizzati sia per giungere a valori meglio compatibili con l'efficienza della rete viaria, sia per favorire migliori condizioni di sicurezza e di scorrevolezza degli utenti a due ruote: l'incentivazione all'uso della bicicletta si crede passi anche attraverso precise politiche di accrescimento e realizzazione delle piste ciclabili in sede propria, oltre che attraverso i tradizionali canali informativi e promozionali.
Già il PRG vigente individuava alcune direttrici, in parte già realizzate, che configuravano una rete comunale di piste ciclabili certamente funzionale ed efficace: il PSC è partito da quello studio verificando l'attualità di alcune proposte ed integrandolo con nuove indicazioni.
Il PSC ha così svolto una attenta analisi delle esigenze, individuando quei percorsi prioritari, la cui realizzazione può assurgere ad elemento di sostenibilità dei nuovi interventi residenziali e produttivi previsti, anche in termini temporali, e per cui andranno attivati meccanismi perequativi.
Si segnalano le seguenti direttrici per percorsi ciclabili in sede propria, da verificare in sede di POC quanto ai tempi,modi, criteri e tracciati precisi di realizzazione:

- San Giovanni via Borgo, ponte sul Secchia, via Carducci, via Martiri della Libertà (occorre verificare se è possibile individuare un tracciato che consenta di

raggiungere la quota del ponte sul Secchia con pendenze inferiori rispetto quelle delle rampe viarie attuali);
- prolungamento del percorso di via per Mirandola, verso ovest in via Dante, verso est fino all'intersezione con via Santi e via Grandi;
- via Gramsci dall'intersezione con via Dante fini a via Agnini;
- via Valnemorosa, da via Gramsci, lungo via F.lli Rosselli, fino a via per Mirandola;
- via Agnini, da via Paglerine fino a via Martiri della Libertà;
- da via Paglerine, attraverso l'area prevista per nuovi insediamenti residenziali, fino al canale Dugale Primo e procedendo lungo le sponde fino a S. Caterina;
- via Paglerine, dall'intersezione con via Agnini, fino a via Martiri della Libertà;
- lungo l'argine del Sabbioncello all'interno del previsto nuovo parco fluviale, dal centro sportivo del capoluogo, verso nord, fino al limte dei confini comunali, con eventuale possibilità di raccordo con percorsi ciclabili nel comune di San Giacomo delle Segnate; verso sud fino all'intersezione con la via per Cavezzo e con la complanarina: sarebbe opportuno prevedere l'attraversamento autonomo e in sede propria della nuova viabilità per proseguire il percorso fino a San Possidonio; all'altezza di via Toscanini può essere previsto un ponte sul Sabbioncello per il raccordo con il comparto produttivo fino alla pista ciclabile di via Santi, e attraversata questa e la via Santi in sede prorpria, proseguire all'interno del nuovo comparto produttivo fino all'area dell'ex ceramica Kermar;
- lungo l'argine del fiume Secchia, all'interno del corridoio del previsto parco fluviale dal capoluogo verso nord, fino ai confini comunali, con possibilità di raccordo coi percorsi ciclabili del Comune di Quistello, fino a Quistello; verso sud fino al limite dei confini comunali con eventuale possibilità di prosecuzione nel comune di San Possidonio;
- si confermano, infine,le previsioni contenute nell'attuale PRG e ancora non realizzate;

L'attuazione della rete ciclabile dovrà avvenire prevalentemente attraverso specifici meccanismi di coinvolgimento dei privati nella realizzazione delle dotazioni che sostengono le nuove previsioni insediative.

Infine il PSC prevede interventi di adeguamento di intersezioni e di viabilità per **migliorare in modo significativo, e misurabile, le condizioni di sicurezza della rete viaria automobilistica**, contribuendo, ci si augura, a ridurre i tassi di incidentalità nell'area urbana ed extraurbana.

# 8

# LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

## 8.1 - SINTESI DEL QUADRO CONOSCITIVO (rilevazione del 2004)

### 8.1.1 - Industria - Artigianato

La presenza dell'industria e dell'artigianato si fa sempre più importante nel Comune di Concordia in termini di Unità Locali, di addetti, ma soprattutto di qualificazione produttiva.
Alcune aziende hanno avuto un'accentuazione nella specializzazione del prodotto che le pone a livello nazionale nel settore dell'elettronica, della componentistica, della costruzione di impianti a rete, dell'arredo.
L'industria del tessile e derivati mantiene una diffusa presenza a supporto del comparto di Carpi, mentre non ha ancora una consistente presenza il settore biomedicale, che continua ad espandersi a Mirandola.
Una consistente presenza di aziende artigiane manifatturiere e delle costruzioni aumenta la caratteristica produttiva di Concordia.
La superficie di 26,36 Ha destinata dal P.R.G. ad attività produttive è già completamente occupata, rendendo attualmente problematico l'insediamento di nuove attività e soprattutto di attività collaterali a quelle più qualificate, che ne costituirebbero un importante supporto.
Le Unità Locali complessive sono 421 con 1.771 addetti.
Le Unità Locali manifatturiere sono 280 con 1.313 addetti, e quelle delle costruzioni sono 141 con 458 addetti.
Delle 280 Unità Locali manifatturiere 217 sono artigiane, mentre delle 141 imprese di costruzioni le artigiane sono 116, per un totale di 333 unità artigiane.
Le imprese di costruzioni, con 141 unità, rappresentano la maggiore presenza con il 33,50% del totale, superiore al 32,50% del tessile e del vestiario congiunti, che contano 137 unità.
Al contrario in termini di addetti i settori del tessile e del vestiario rappresentano con 787 addetti il 44,40% del totale degli addetti, mentre il settore delle costruzioni costituisce il 25,80%.
Un dato significativo è l'impiego di 165 addetti nelle 14 imprese di apparecchiature elettroniche, cioè 11,8 addetti per impresa, che rappresenta il valore più alto tra le imprese di Concordia.
La tendenza alla crescita delle imprese manifatturiere e artigiane a Concordia è confermata dall'ultimo censimento e dai dati della C.C.I.A.A.
Concordia si colloca, nel sistema produttivo del Distretto, immediatamente dopo i centri di Mirandola e Finale E., e alla crescita produttiva corrisponde anche un'inversione di tendenza dell'andamento demografico, in sensibile ripresa negli ultimi anni.
Evidentemente la collocazione territoriale nell'area Nord pone Concordia in condizione più sfavorevole rispetto ad altri Comuni direttamente serviti da una viabilità più importante e dalla maggiore vicinanza alla città.
Tuttavia si può affermare che Concordia mantiene e consolida una posizione soddisfacente per quanto riguarda la struttura occupazionale nel Distretto e che tenderà a migliorare in previsione della realizzazione della Cispadana e di altre

iniziative di carattere produttivo qualificato.

### 8.1.2 - Commercio

In tutta la provincia di Modena esiste una situazione di difficoltà diffusa, che interessa il commercio all'ingrosso e al minuto e soprattutto i pubblici esercizi, in sensibile calo. Questa constatazione è valida anche per l'area omogenea commerciale della Bassa Pianura e, anche se in misura più ridotta, per Concordia con riguardo soprattutto agli esercizi pubblici e commerciali, costituiti in prevalenza da ditte individuali.
Attualmente a Concordia sono presenti n° 9 esercizi con superficie superiore a 150 mq. Di questi esercizi solo uno è stato aperto dopo il 1996.
Gli esercizi con superficie inferiore a 150 mq. sono 38 per l'alimentare e 75 per il non alimentare.
Le rivendite di giornali sono 4, i ristoranti 11 e i bar 19.
Oltre a questi esercizi devono essere considerati n° 16 banchi di mercato di generi alimentari e n° 47 banchi di mercato di beni durevoli.

## 8.2 - GLI ELEMENTI DEL PTCP

La normativa specifica del Piano fornisce indirizzi sull'individuazione delle aree per insediamenti produttivi, le cui scelte dovranno essere orientate:

- *"al risparmio della risorsa suolo e complessivamente delle risorse naturali anche attraverso norme che incentivino le soluzioni edilizie ed urbanistiche in grado di contribuire al contenimento dei consumi energetici, all'attenuazione dei rumori, all'abbattimento delle polveri, al massimo risparmio delle risorse idriche;*
- *alla economicità degli interventi rispetto alle reti esistenti della viabilità, del trasporto pubblico, delle infrastrutture tecnologiche, e alle dotazioni di servizi;*
- *alla flessibilità delle soluzioni urbanistiche, rispetto alle differenti esigenze insediative delle imprese e alla loro modificazione nel tempo;*
- *alla qualità urbanistico-architettonica degli insediamenti preferibilmente attraverso la definizione di criteri guida per una idonea conformazione delle strutture edilizie, delle opere di urbanizzazione, degli elementi di arredo e della segnaletica finalizzate a dare riconoscibilità all'area produttiva;*
- *a garantire, anche in alternativa al reperimento all'interno dell'area dello standard prescritto di verde pubblico, la realizzazione di barriere vegetali aventi una funzione sia di schermo visivo che di protezione ambientale. A questo fine le norme di PRG dovrebbero prevedere l'obbligo di dotare l'area produttiva di fasce di verde opportunamente collocate sia in fase di urbanizzazione dell'area, sia in fase di attuazione del singolo intervento edilizio."*

Il PTCP individua poi i fattori di riferimento da prendere in considerazione sia per la qualificazione delle zone produttive esistenti, sia per le scelte di nuove localizzazioni da operare nell'ambito dello strumento generale; in particolare i requisiti di qualità insediativa e di tolleranza ambientale sono:

- *"accessi su viabilità pubblica regolamentati;*

- *presenza di percorsi pedonali/ciclabili;*
- *presenza di verde di mitigazione al contorno;*
- *presenza di servizi agli addetti e di servizi specializzati per le imprese*
- *presenza di servizio di trasporto collettivo*
- *rispetto dei limiti imposti dalla zonizzazione acustica*
- *allacciamento alle rete fognaria recapitante a un impianto di depurazione, di capacità adeguata al carico inquinante*
- *rispetto degli obiettivi di qualità e quantità delle acque superficiali e sotterranee*
- *organizzazione dello smaltimento dei rifiuti*
- *idoneo dimensionamento delle reti tecnologiche*
- *idonee connessioni infrastrutturali atte a favorire al massimo l'intermodalità ed in specifico le modalità di trasporto alternative alla gomma."*

I fattori limitanti sono:

- *"disponibilità di risorse idriche*
- *idoneità del corpo recettore ad ospitare gli scarichi*
- *indice di congestione del traffico*
- *vicinanza a zone residenziali"*

Il PTCP individua poi la "scheda d'area degli insediamenti produttivi" come strumento per valutare gli interventi necessari per la qualificazione delle aree produttive esistenti, per individuare le prestazioni da richiedere ai nuovi insediamenti, per supportare l'attività degli sportelli unici, per gestire politiche di marketing.
Relativamente all'area della Bassa Pianura si indicano i comparti biomedicale e alimentare quali i principali ambiti di specializzazione e di vantaggio comparato dell'area nel contesto socioeconomico provinciale; a tali ambiti è affidato il ruolo principale di elemento di distinzione e di veicolo per l'estensione della rete di relazioni interne ed esterne al contesto provinciale.
Viene altresì riconosciuta la necessità di rafforzare il legame delle imprese operanti nei comparti manifatturieri di minore specializzazione con il fulcro delle aree che rappresentano i distretti industriali di riferimento, con particolare riguardo, anche per Concordia, alla produzione tessile-abbigliamento, attraverso il raccordo con i centri servizi di distretto e sviluppando relazioni di rete con imprese più centrali ai distretti nell'organizzazione del ciclo produttivo.
Per favorire la competitività del sistema produttivo dell'area, si indicano quali determinanti il consolidamento e lo sviluppo di relazioni di cooperazione tra imprese dell'area e imprese esterne, in particolare nel comparto meccanico e meccatronico (escluso il biomedicale) con imprese localizzate nell'area centrale del capoluogo e nel versante bolognese; nel comparto tessile abbigliamento con imprese localizzate nel distretto di Carpi.

Per quanto concerne la rete distributiva commerciale, la Provincia di Modena con delibera di Consiglio Provinciale n. 100 del 19/07/2006, ha approvato il POIC (Piano Operativo per gli insediamenti commerciali di interesse provinciale e sovracomunale) quale piano settoriale di specificazione e attuazione del PTCP ai sensi della LR 20/2000.
Tale piano ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14/1999, definisce le seguenti tipologie di

insediamenti commerciali, che, per dimensionamento e collocazione, assumono rilevanza sovracomunale:

a) le aree commerciali integrate di almeno due ettari di superficie territoriale, come definite nella delibera del C.R. 23/9/1999 n.1253, così come modificata dalla delibera del C.R. 10/2/2005 n. 653, comprensive di più strutture di medie o grandi dimensioni, ovvero di centri commerciali di livello superiore o di centri commerciali di livello inferiore; la presenza all'interno di un'area commerciale integrata di grandi strutture di livello superiore e/o la dimensione della superficie territoriale complessiva superiore a 5 ettari e, in ogni caso, la capacità di attrazione riferita ad ampi bacini d'utenza sovracomunali sono le caratteristiche che contribuiscono alla individuazione di poli funzionali a marcata caratterizzazione commerciale;
b) le aggregazioni di più esercizi commerciali di medie dimensioni in un'unica area di superficie territoriale superiore a 1,5 ettari e quindi tale da consentire la concentrazione di più strutture di vendita, anche attraverso successive fasi di accrescimento, e comunque quando consentano l'insediamento di medie strutture per una superficie di vendita complessiva superiore a 5.000 mq;
c) le grandi strutture di vendita come definite nella delibera del C.R. 23/9/1999 n.1253 e nella delibera del C.R. 10/2/2005 n. 653 per quanto riguarda la specifica contenuta al punto 1.8 relativa alle "aggregazioni di più esercizi commerciali collocati in unità edilizie fisicamente accostate";
d) le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari quando risultino collocate:
   - nei comuni fino a 10.000 abitanti all'esterno del centro abitato del Capoluogo perimetrato ai sensi del codice della strada;
   - nei comuni con oltre 10.000 abitanti all'esterno dei centri storici e in localizzazioni esterne ad aree urbane oggetto di Progetti di Valorizzazione Commerciale approvati ai sensi dell'art.8 della L.R. 5 luglio 1999, n.14;
e) le medio-grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari collocate all'esterno dei centri abitati capoluogo di comune perimetrati ai sensi del codice della strada, o, anche se all'interno, se inserite in ambiti specializzati per attività produttive definiti ai sensi della legge regionale 20/2000 situati lungo strade nazionali o provinciali o a ridosso delle stesse.

In tutti i rimanenti casi le medie strutture di vendita (anche in forma aggregata purché non ricadenti nelle ipotesi di cui ai precedenti punti) sono da considerarsi di rilevanza comunale e sono pertanto governate dagli strumenti urbanistici e regolamentari comunali.

Per quanto riguarda l'eventuale previsione da parte dei Comuni di aree per medie strutture di rilevanza comunale e l'elaborazione, di competenza comunale, dei relativi criteri di programmazione, il POIC indica ai Comuni, quali criteri preferenziali per la localizzazione di dette strutture:

- la vicinanza a bacini d'utenza rilevanti;
- l'inserimento in aree urbane o lungo assi viari in cui siano presenti ulteriori attività commerciali e di servizio;
- l'esclusione, in particolare per quanto riguarda le medie strutture alimentari, di localizzazioni inserite in aree produttive;
- l'esclusione, in ogni caso, di localizzazioni isolate;

- il trasferimento e l'aggregazione di strutture commerciali esistenti.
- Nuove previsioni di insediamento di medio-grandi strutture alimentari e non alimentari localizzate:
- per i comuni con oltre 10.000 abitanti, all'interno dei centri storici o di aree urbane oggetto di Progetti di Valorizzazione Commerciale;
- per i comuni fino a 10.000 abitanti, nel centro abitato del Capoluogo;

possono essere pianificate e autorizzate dall'Amministrazione Comunale attraverso un processo di concertazione con le associazioni di categoria locali, dando priorità al trasferimento e all'aggregazione di strutture commerciali esistenti.
Gli obiettivi e i criteri di attuabilità degli interventi definiti dalla Val.S.A.T. del POIC e, in particolare contenuti nel Prospetto A "Condizioni e limiti di attuazione degli interventi" costituiscono il quadro di riferimento per i Comuni nell'elaborazione dei criteri di autorizzazione delle medie strutture e per la validazione delle singole localizzazioni e delle specifiche modalità attuative.

## 8.3 - OBIETTIVI E STRATEGIE

L'area della Bassa Pianura è fortemente caratterizzata dai comparti manifatturieri del biomedicale e dell'industria alimentare, che contribuiscono allo sviluppo socio-economico della Provincia.
Tuttavia un notevole contributo allo sviluppo è dovuto anche ad un continuo rafforzamento delle imprese operanti nel settore manifatturiero di minore specializzazione, ed in particolare per quanto riguarda la produzione tessile e di abbigliamento.
Nel Comune di Concordia sono presenti molte attività legate al tessile e alla meccanica, ma è in espansione il settore dell'industria elettronica ad alta specializzazione, e in misura ridotta il biomedicale che continua a confermare la preferenza nell'area di Mirandola.
L'attività manifatturiera locale, industriale e artigianale, ha registrato un costante incremento dal 1981 fino al 2003, pur con dinamiche differenziate e parziali momenti di staticità: in questi ultimi anni si sta assistendo ad una certa prudenza del settore, forse anche a causa della particolare congiuntura che soprattutto in Europa crea situazioni di difficoltà economica e riduzioni delle esportazioni; inoltre la forte concorrenza dei mercati asiatici, soprattutto nel settore tessile e dell'abbigliamento sta sempre più provocando riduzioni delle vendite dei prodotti interni e conseguente calo della produttività.
A ciò deve aggiungersi, sia nel settore tessile che in quello biomedicale, il sorgere di aziende "familiari", solitamente gestite da persone extracomunitarie, che operando in un regime non sempre regolare, immettono sul mercato prodotti a prezzi non sostenibili dalle ditte tradizionali esistenti che trovano così grandi difficoltà a conservare i livelli di commercializzazione.
L'insieme di questi fattori può far ritenere debbano prevedersi, anche per l'economia di Concordia, se non proprio fenomeni recessivi (di cui non pare vi siano i presupposti), quantomeno situazioni di arresto della crescita, almeno in tempi brevi; mentre nei tempi medi le previsioni degli organismi economici assicurano una

ripresa dello sviluppo e della produttività.
Il Piano non ha certamente possibilità di incidere direttamente sulle trasformazioni dei settori produttivi e in specie di quelli industriali e artigianali, ma può avere la funzione di accompagnare l'evoluzione rendendone agevoli i percorsi e definendo le condizioni per affiancare i processi economici con l'adeguamento e/o la trasformazione delle condizioni fisiche e ambientali relative al territorio e al costruito.
Se indubbiamente non si possono prevedere modelli di crescita consistente del sistema insediativo della produzione, tuttavia, per realtà come Concordia è ipotizzabile la conferma della crescita riscontrata negli ultimi dieci anni: tanto più se si considera che opere infrastrutturali quali la Cispadana contribuiranno sensibilmente alla promozione del territorio comunale, in termini di localizzazione di attività produttive.
Infatti se si può ritenere probabile un ulteriore calo di occupati e aziende in agricoltura, si reputa ammissibile non solo un assestamento equilibrato degli occupati nel secondario ma anche un suo incremento; così come una crescita nel settore terziario (soprattutto nel campo delle attività di supporto all'industria, piuttosto che nel settore della distribuzione al dettaglio).
A ciò deve corrispondere una attenta regolamentazione delle modalità di espansione, attraverso l'ottimizzazione dell'uso del territorio e il miglioramento infrastrutturale, quali condizioni essenziali per mantenere elevato il livello di competitività: ne consegue che occorre conoscere i livelli di trasformazione delle tecnologie di produzione e magazzinaggio in modo da poterli correlare con le scelte territoriali.

Con l'esaurirsi completamente delle previsioni produttive che il PRG vigente aveva dimensionate per i dieci anni in 26,30 Ha, e con la crescita demografica ipotizzata al 2020, oltre alla crescita produttiva comunque prevedibile nel medio termine, il P.S.C. di Concordia individua nuove aree per potenziamenti e nuovi insediamenti di **attività industriali e artigianali**.
È importante notare come le previsioni di zone produttive esistenti nel P.R.G. vigente per le frazioni di Fossa e Vallalta non abbiano avuto attuazione, evidenziando un deciso indirizzo imprenditoriale a collocarsi nel capoluogo, per le molteplici opportunità che offre rispetto alle frazioni.
Questa constatazione comporta una serie di conseguenze che indirizzano e condizionano l'individuazione della nuova zona che ospiterà gli insediamenti produttivi futuri e il suo dimensionamento, perché dovrà essere in posizione facilmente accessibile.
La realizzazione prossima dell'autostrada Cispadana, specie nelle ipotesi di ubicazione dell'autostazione in prossimità del centro di Concordia, sarà un importante fattore di accelerazione e di aumento di richiesta di insediamenti nella prevista zona produttiva del Capoluogo.
Questa nuova e determinante infrastruttura favorirà l'innovazione produttiva e il potenziamento anche delle aziende esistenti, aumentando e facilitando le relazioni con l'esterno.
Da questo deriveranno maggiori e più concrete motivazioni per ampliamenti e trasferimenti verso le nuove aree destinate agli insediamenti produttivi , specie nei riguardi di quelle ditte non posizionate all'interno di zone preposte.
La nuova area produttiva, se adeguatamente qualificata per dotazione di servizi e

infrastrutture, potrà assumere valore attrattivo sia per attività che non sono ancora presenti a Concordia, ma soprattutto potrà dare un'adeguata risposta alle esistenti imprese a tecnologia avanzata, che, ove non trovassero possibilità di espansione e il supporto di nuove imprese collaterali, potrebbero emigrare in realtà più favorevoli.
Pertanto nel dimensionamento della superficie da riservare a nuovi insediamenti produttivi, occorrerà pesare queste differenti variabili:

- ripresa della crescita economica e produttiva;
- migliore infrastrutturazione del territorio di Concordia, specie per la realizzazione della Cispadana, che favorirà l'insediamento di nuove ditte per le migliori condizioni di accessibilità e di comunicazione con l'esterno;
- necessità di favorire il trasferimento di quelle aziende posizionate entro zone non specificatamente riservate alle attività produttive;
- concentrazione nel solo capoluogo delle previsioni di nuove aree, trasferendo di conseguenza le quote indicate dal piano vigente nelle frazioni;
- maggiore appetibilità economica delle aree di Concordia, a prezzi generalmente più contenuti rispetto quelli di realtà limitrofe (in particolare Mirandola);

Inoltre altri fattori concorrono nella definizione e scelta delle caratteristiche della nuova area e nel suo dimensionamento; fattori che possono assumere anche il significato di precise scelte strategiche:

- realizzazione di un polo produttivo organicamente integrato tra le varie parti componenti ancorché derivate da successive realizzazioni, così da poter sfruttare le sinergie proprie di un comparto unico che raggruppa l'intera realtà industriale e artigianale del territorio comunale;
- occorre valutare il complesso delle condizioni urbanistiche e territoriali e dei valori di qualità in grado di soddisfare i parametri ambientali e fisici propri del territorio (situazione geomorfologica, caratteristiche paesaggistiche, sostenibilità ambientale, rumore, ecc.);
- favorire interventi coordinati finalizzati alla realizzazione di comparti con elevata qualità per dotazioni infrastrutturali e urbane, adeguatamente inseriti nel contesto territoriale esistente e i cui impatti visivi e ambientali devono essere efficacemente mitigati sia con la realizzazione di barriere arboree arbustive da porre prevalentemente in prossimità della viabilità e dei confini con altre zone funzionali (in particolare agricole), sia attraverso specifiche normative disciplinanti i criteri di intervento;
- perseguire la piena e totale sostenibilità dell'intervento specie nei riguardi delle dotazioni infrastrutturali e della capacità di smaltimento delle acque reflue e di drenaggio;
- prevedere un dimensionamento complessivo che consenta disponibilità alternative di potenzialità edificatorie, demandandone le scelte realizzative ai POC attraverso meccanismi concorsuali o di accordi coi privati;
- la realizzazione del nuovo comparto dovrà essere occasione per consentire la riqualificazione e il miglioramento qualitativo e funzionale del comparto esistente, attraverso anche la previsione e il potenziamento dei servizi alle imprese;
- favorire la realizzazione delle dotazioni urbane e territoriali di supporto e sostenibilità alle nuove edificazioni produttive;

- la nuova area destinata al potenziamento produttivo dovrà ospitare anche tutte le infrastrutturazioni necessarie ad eliminare rischi e compromissioni ambientali, e sarà dotata dei necessari servizi alle persone e alle imprese che la occuperanno;
- incentivare soluzioni edilizie ed urbanistiche in grado di contribuire al contenimento dei consumi energetici, all'attenuazione dei rumori, all'abbattimento delle polveri, al massimo risparmio delle risorse idriche;
- prevedere la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili interconnessi con la rete ciclabile comunale per garantire una buona accessibilità e permeabilità al nuovo polo produttivo e incentivare l'uso di mezzi alternativi all'automobile;
- consentire una razionale, economica ed efficace organizzazione dello smaltimento dei rifiuti;
- promuovere connessioni con sistemi di comunicazione immateriali tecnologicamente avanzati e la realizzazione all'interno del comparto di reti a fibre ottiche;
- evitare interferenze con il sistema insediativo residenziale sia per quanto concerne la vicinanza sia nell'uso promiscuo di infrastrutture;

Inoltre fattore altrettanto importante che può compromettere la effettiva attuabilità delle previsioni produttive , consiste nella verifica della disposnibilità dei privati proprietari delle aree, ad attuare gli interventi previsti entro il termine di validità del PSC,o comunque a rendersi disponibili per la loro realizzazione.

Per quanto affermato ne deriva che sul piano localizzativo, pare opportuno indicare le aree immediatamente contigue all'attuale comparto produttivo del capoluogo configurandone di fatto il suo ampliamento, previa verifica dell'inesistenza di criticità ambientali.

Il comparto produttivo attualmente esistente nel Capoluogo, recentemente completato, è derivato per crescite successive, da una prima zona artigianale realizzata negli anni'60-'70: si tratta di un comparto produttivo che caratterizza la zona orientale del capoluogo, immediatamente ad est del canale Sabbioncello il quale, non solo sul piano visivo e fisico ma anche funzionalmente, realizza una evidente demarcazione delle superfici produttive da quelle residenziali.

Il polo produttivo esistente si appoggia poi su assi di viabilità principale che assicurano facile accessibilità, quali la s.p. n. 8 per Mirandola, la via per Cavezzo, s.p. n. 5, la via Santi che collega alla s.p. n. 7 diramazione per Vallalta e San Giacomo delle Segnate; oltre ad un percorso ciclabile in sede propria che corre parallelo alla via Santi.

Ne consegue che la localizzazione ritenuta ottimale risulta essere quella comprendente i terreni ad est della via Santi, su aree comprese tra la via Santi stessa, la strada per Mirandola e una linea elettrica A.T., fino a connettersi con il comparto produttivo esistente dell'ex ceramica Kermar.

Si perviene così alla previsione di un polo produttivo unico che potrà usufruire di infrastrutture capaci di garantire buona accessibilità, ulteriormente migliorabile in futuro con la realizzazione della Cispadana che lo connetterà direttamente alla rete autostradale; inoltre potrà consentire, attraverso l'adeguamento e il potenziamento dei servizi alle imprese e il miglioramento delle dotazioni, di pervenire al necessario supporto logistico che è condizione indispensabile per garantire competitività alle

imprese.
Il PSC ha preso altresì atto della proposta di realizzazione di un polo per l'innovazione tecnologica riguardante l'applicazione dell'elettronica al processo produttivo agricolo, con particolare riguardo alla meccanizzazione agricola.
Si tratta cioè di portare a sperimentazione e successivamente in produzione, apparati elettronici per macchine agricole altamente specializzati e qualificati, capaci di orientare la lavorazione dei terreni in relazione alle caratteristiche dei suoli, al livello raggiunto di maturazione dei prodotti; attraverso l'utilizzo di tecnologie satellitari, sistemi di rilevamento dati e di sensoristica, così da garantire tempi certi nella lavorazione dei terreni, drastica riduzione di mano d'opera, alta sicurezza del lavoro, costi predeterminati, certezza dei risultati, impiego di fonti energetiche rinnovabili prevalentemente basate sui combustibili ad idrogeno.
Il territorio di Concordia è stato ritenuto particolarmente vocato per promuove una tale iniziativa, sia perché luogo di confine tra diverse province (Reggio E., Modena, Mantova) e tra diverse regioni (Emilia e Lombardia, ma anche l'area Veneta poco distante); sia perché interessata dall'importante realizzazione dell'autostrada Cispadana, che connetterà il casello di Reggiolo sull'Autobrennero, con il casello di Ferrara sulla Bologna-Padova, garantendo così un'ideale supporto infrastrutturale per iniziative industriali ed imprenditoriali, quale quella proposta, che si propongono come innovative a livello internazionale.
Inoltre perché Concordia presenta già un supporto imprenditoriale e conoscitivo che ha avuto importanti esperienze nel campo dell'applicazione dell'elettronica alla meccanica.
L'unione di discipline quali la meccanica e l'elettronica finalizzate all'ammodernamento e al potenziamento della produzione agricola, generano il settore cosiddetto della *meccatronica agricola*, il cui obiettivo dichiarato "*è quello di favorire la crescita di un distretto della conoscenza, rivolto all'innovazione, che sia capace di integrare diverse specializzazioni produttive per farle convergere in un'ampia area di servizi e strumenti utili all'agricoltura di domani. Un distretto aperto verso l'esterno e capace di connettere le specificità locali nell'ambito dell'elettronica e delle applicazioni avanzate della meccanica per collegarle alle reti lunghe del mondo della ricerca scientifica*"
Valutate sia le esigenze delle ditte proponenti, con riguardo anche agli aspetti temporali, economici, imprenditoriali e di valorizzazione patrimoniale, sia le preponderanti esigenze pianificatorie e di sostenibilità ambientale e territoriale dell'iniziativa, è stato verificato il sito proposto per ospitare il cosiddetto polo tecnologico per la meccatronica agricola, anche sulla base della coerenza coi requisiti precedentemente elencati.
Occorre segnalare che la proposta di previsione del polo per la meccatronica agricola è avvenuta successivamente alla chiusura della Conferenza di Pianificazione, che aveva preso atto della proposta iniziale di potenziamento produttivo con l'individuazione di un'area ben circoscritta per localizzarvi le nuove quote produttive. Si è così reso necessario riconvocare la Conferenza di Pianificazione per concordare il nuovo assetto pianificatorio, pervenendo ad una soluzione che consente comunque di individuare un unico polo, anche se articolato in più aree, comunque contigue tra loro e contigue all'attuale zona produttiva già

insediata.
Il PSC prevede pertanto un ambito specializzato per attività produttive di nuovo insediamento (APC.3) sui terreni ad est della via Santi, su aree comprese tra la via Santi stessa, la strada per Mirandola e una linea elettrica A.T., fino a lambire gli impianti del depuratore intercomunale. Questo ambito è tuttavia intercalato da superfici agricole sistemate a frutteto, quindi di maggiore pregio colturale, attualmente esistenti lungo la via Santi, tra questa e la linea elettrica AT, in posizione mediana rispetto le rimanenti superfici produttive previste. Ha una estensione complessiva di mq. 195.000 di cui per nuove dotazioni territoriali mq. 74.200.
L'area individuata per la localizzazione delle attività connesse alla meccatronica agricola, si colloca immediatamente a nord del territorio produttivo esistente e dell'ambito APC.3 sopra descritto, in diretta contiguità con questi, così da confermare sostanzialmente la scelta di un unico polo produttivo per il territorio comunale di Concordia: è compresa tra la strada provinciale n. 7 diramazione per Vallalta, la strada provinciale n. 7 per Fossa e Mirandola; è nelle vicinanze del Sabbioncello, ed è parzialmente attraversata a sud dalla linea elettrica AT 220 V : è un'area direttamente connessa al sistema viario che si appoggia alla via Santi e alla s.p. n. 8 per Mirandola, quindi, verosimilmente, sarà facilmente accessibile dalla prevista Autostrada Cispadana. E'individuata quale ambito specializzato per attività produttive di nuovo insediamento per la meccatronica agricola e altre funzioni innovative e di alto contenuto tecnologico (APC.4); ha una superficie complessiva di circa mq. 165.000, di cui per dotazioni territoriali mq. 65.800.
Permane la configurazione di un unico polo insediativo artigianale e industriale, unitamente al territorio produttivo già esistente e realizzato: infatti sia la nuova area per la meccatronica agricola (ambito APC.4) sia quella per nuovi insediamenti produttivi (ambito APC.3), si inseriscono in contiguità con il territorio produttivo consolidato e in contiguità tra loro.
Riguardo il dimensionamento complessivo del sistema produttivo locale, si ritiene di aver confermato valori coerenti col quadro programmatico provinciale, come indicato dal vigente PTCP e contemporaneamente, proporzionati alla dimensione economico-sociale di Concordia: si perviene infatti ad un totale di circa mq. 360.000 (Ha 36) di nuove previsioni produttive, di cui mq. 140.000 destinati alla realizzazione di dotazioni territoriali, tra cui si segnala:

- la realizzazione di fasce di ambientazione da collocarsi in prossimità dei canali esistenti, della viabilità e della linea AT;
- l'ampliamento della s.p. n. 8 diramazione per Vallalta e della via Santi, anche per ospitarvi percorsi ciclabili in sede propria e per consentire l'alloggiamento delle nuove condotte fognarie e drenanti necessarie a sostenere le previsioni produttive;
- infine vasche di laminazione, ottenibili anche tramite l'allargamento delle attuali sezioni dei canali riceventi quali il Dugale Primo, il Dugale Ronchi, il Dugale Zalotta e il fosso Dagarolo.

Il PSC fornisce precise indicazioni realizzative attraverso le specifiche Schede d'ambito, con le quali persegue la qualità urbanistica e ambientale degli insediamenti, l'adeguata distribuzione e organizzazione degli spazi, l'idonea conformazione delle strutture edilizie, delle opere di urbanizzazione, per dare

riconoscibilità ed efficacia all'area produttiva. Le schede indicano anche i parametri edilizi urbanistici e le potenzialità edificatorie e forniscono ulteriori indicazioni riguardo gli obiettivi di qualità urbanistica, paesaggistica e ambientale, le criticità e potenzialità, i limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile, le modalità attuative, oltre alla sintesi degli elementi quantitativi.
L'adiacenza della nuova previsione con l'attuale area produttiva, ne faciliterà l'urbanizzazione, anche se necessitano potenziamenti di servizi a rete, specie nei riguardi delle condotte fognarie delle acque nere, dell'approvvigionamento acquedottistico e del gas.
La realizzazione dell'area dovrà avere un coordinamento pubblico che garantisca la realizzazione, per stralci da parte dei privati, delle opere infrastrutturali, dei servizi e delle vasche di laminazione, mediante convenzionamenti e specifici meccanismi attuativi.

Come già evidenziato anche nelle analisi del quadro conoscitivo, a Concordia, come in generale in tutta la Provincia di Modena e in tutta l'Area nord, esiste una situazione di difficoltà diffusa, che interessa il commercio all'ingrosso e al minuto e soprattutto i pubblici esercizi, che sono in sensibile calo quantitativo.
In particolare a Concordia si riscontra una lenta ma continua crisi del commercio nel centro storico, che risente non tanto della carenza di parcheggi, quanto di un inadeguato posizionamento su segmenti di mercato che dovrebbero attestarsi su livelli qualitativamente più alti di quelli attuali, ed anche dell'apertura dell'ipermercato di Mirandola, che indubbiamente svolge un forte ruolo attrattivo, sia per la varietà dei prodotti offerti sia per il contenimento dei prezzi.
Nel mercato alimentare, poi, la competizione della grande distribuzione è quasi imbattibile ed è necessario puntare su forme di consumo evoluto.
Nel mercato non alimentare è possibile differenziarsi dalla grande distribuzione focalizzandosi su segmenti medio-alti, caratterizzando meglio e di più i punti di vendita e meno per categoria merceologica.
Occorre insistere su un progetto strategico che identifichi possibili modalità per il recupero di flussi di persone nel centro storico, attraverso un sistema integrato tra le attività commerciali presenti e quelle che dovrebbero e potrebbero contribuire al sistema, al fine di perseguire una problematica inversione di tendenza al calo degli esercizi commerciali.
A tal proposito il PSC prevede, entro il 2020, anche medio-grandi strutture di vendita, di cui una da localizzare in diretta contiguità con il centro storico, che è area di attrattività commerciale, così da rafforzarne appunto l'attrattività preesistente; un'altra è prevista all'interno dell'ambito da riqualificare a sud dell'abitato in prossimità della Cispadana (AR.1). E'infatti quest'ultimo un ambito riservato non solo al potenziamento residenziale, ma anche e in eguale misura, alla localizzazione di attività direzionali, commerciali e terziarie (Sc residenziale mq. 20.000; Sc per funzioni non residenziali mq.10.000)
Le norme vigenti in materia di insediamento di attività commerciali, dettano precise prescrizioni inerenti l'accessibilità da garantire alle medie strutture di vendita, che ne orientano la localizzazione sul territorio e che hanno riguardo particolare all'idoneità della collocazione rispetto alla gerarchia della rete viaria, all'efficacia della collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva e

all'efficacia dell'innesto fra viabilità pubblica e privata.
Il rispetto di tali requisiti è condizione indispensabile che il PSC ha verificato in relazione anche ad esigenze di razionale ed equilibrata distribuzione sul territorio.

Infine si evidenzia un aspetto che necessita di attenzione in sede di pianificazione territoriale e che a Concordia non ha forse avuto il peso adeguato: il ruolo del terziario.
Da generica direzionalità, occorre prevederlo quale componente economica del sistema, in particolare nei settori della formazione, dell'innovazione tecnologica, della ricerca della commercializzazione ed in quelli, complementari, tipici di un sistema urbano di qualità: spettacolo, ricettività, ristorazione, commercio di qualità, servizi all'impresa e simili.
Tali attività, attraverso un'attenta azione di programmazione degli interventi e di disegno degli spazi urbani, potranno concorrere in modo anche incisivo alla riqualificazione urbana di ambiti che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, anche attraverso interventi di riordino e potenziamento degli spazi pubblici e delle dotazioni territoriali e urbane, l'integrazione delle varie parti funzionali, la ridefinizione degli elementi quantitativi e qualitativi che caratterizzano l'edificato da realizzare.
In particolare tali funzioni possono trovare adeguata collocazione all'interno dell'ambito da riqualificare, a sud del capoluogo tra i tessuti residenziali consolidati e la Cispadana (AR.1)

# 9

# IL TERRITORIO RURALE

## 9.1 - SINTESI DEL QUADRO CONOSCITIVO (rilevazione del 2004)

Anche a Concordia, come in tutto il territorio della Bassa, si verifica da tempo una riduzione del numero delle aziende, conseguente ad un loro accorpamento e quindi ad un aumento della loro dimensione aziendale.
Questo fenomeno è determinato da vari fattori, i maggiori tra i quali sono la scarsa redditività delle piccole aziende, l'invecchiamento degli addetti al settore, la necessità di definire superfici aziendali per fronteggiare le trasformazioni in atto nell'agricoltura nazionale e comunitaria.
Le 444 aziende attuali rappresentano la metà di quelle presenti nel 1970.
Nello stesso periodo la S.A.U. diminuisce da 3.471,04 Ha a 2.490,55 Ha.
Tuttavia con l'aumento della superficie aziendale aumenta la S.A.U. media per azienda da 3.69 Ha a 5,61 Ha tra il 1970 e il 2000.
Rispetto ai comuni del Distretto, Concordia ha la minore superficie aziendale media, 6,42 Ha, metà di quella provinciale, ed ha la minore S.A.U. media pari a 5,61 Ha.
La grande maggioranza delle aziende, e precisamente 352 su 444, ha una superficie inferiore a 10 Ha, e di queste 116 non raggiungono l'ettaro di estensione, pertanto risultano non remunerative soprattutto per la coltivazione a seminativo effettuata.
A Concordia sono attive n° 64 aziende con superfici e compresa tra 10 e 20 Ha, n° 2 aziende con dimensioni da 50 a 100 Ha, e n° 3 azien de con oltre 100 Ha.
Delle 444 aziende agricole comunali, 393, cioè l'88,7%, è a conduzione diretta del coltivatore con l'impiego totale o parziale di famigliari.
Solo l'11,3% sono aziende condotte da salariati, che risultano essere la percentuale più bassa del Distretto.
In coerenza con il rilievo precedente circa la remunerativ ità delle aziende con almeno 10 Ha, si deve ritenere che la manodopera famigliare, pur censita, sia in maggioranza solo saltuariamente nell'azienda, ma in effetti sia impiegata in altro settore più remunerativo.
A Concordia le aziende di proprietà del conduttore sono il 77,3%, percentuale superata nel Distretto solo da Cavezzo con l'82,00% e S. Felice con l'85,60%.
La forma di utilizzazione della superficie agricola a Concordia è soprattutto a seminativi da parte di 383 aziende con una S.A.U. del 93,50% del totale comunale.
All'interno del seminativo sono compresi cereali, foraggiere avvicendate e ortive.
Altre colture hanno scarsa rilevanza anche se il 92,60% del territorio agricolo sarebbe idoneo alla produzione del Lambrusco Salamino di S. Croce.
Tuttavia, pur essendo 170 le aziende con vite, cioè il maggiore numero tra i Comuni del Distretto, la superficie coltivata è modesta e il calo dell'ultimo decennio di tale coltivazione è del 44,90%, che rappresenta il maggiore del Distretto.
Anche la coltura delle legnose dal 1990 ha un calo del 13,30% ed è anche in questo caso il maggiore del Distretto.
Al contrario, Concordia è al secondo posto nel Distretto per superficie ed arboricoltura da legno con 57,80 Ha , ma con S. Prospero sono i soli Comuni che hanno registrato un calo della superficie a prati e pascoli.
Per quanto riguarda gli allevamenti zootecnici, a Concordia sono 56 le aziende con allevamenti bovini, delle quali 53 conferiscono il latte all'unico caseificio rimasto sul

territorio.
La presenza di 57 allevamenti è la maggiore del Distretto, ma con una presenza media di 38 capi per azienda, che è la penultima quantità del Distretto, dove la media è di 76 capi per azienda.
Anche gli allevamenti e il numero di capi sono fortemente diminuiti dal 1990, anno in cui gli allevamenti erano 134 e i capi 3.848, proseguendo una diminuzione che data dal 1970.
Analogo calo si è riscontrato negli allevamenti e nei capi suinicoli, passati attualmente rispetto al 1990 da 19 a 10, e da 7.654 a 5.842.
Esiste un solo allevamento avicolo con 10.900 capi e altri piccolissimi allevamenti equini e ovicaprini per un totale comunale di 97 allevamenti controllati dai veterinari.
Allo spandimento dei liquami sono autorizzati n° 55 allevamenti bovini e n° 7 allevamenti suini, ma la possibilità di spandimento è molto superiore su un ampio territorio classificato “non vulnerabile”.
L’analisi delle capacità d’uso dei suoli a fini agro-silvo-colturali, ripresa da uno studio comprensoriale con la consulenza della Regione, evidenzia come i terreni con minori limitazioni all’uso agricolo (I classe) siano presenti per la maggior parte nella zona ovest del territorio comunale, con un’appendice verso est che circonda l’insediamento di Fossa e coincide con i terreni di dosso.
I terreni appartenenti alla II classe si trovano in parte sul confine ovest e per il resto contornano quelli della I classe.
I terreni appartenenti alla III classe (terreni con maggiori limitazioni all’uso agricolo e quindi con un minore valore agricolo relativo) sono concentrati nella zona orientale (con l’unica eccezione dei terreni racchiusi nell’ambito di immediata influenza del fiume Secchia), e specificatamente nella zona nord-est a bassa pendenza dei terreni.
L’uso attuale del suolo agricolo evidenzia come la maggior parte dei terreni siano coltivati a seminativo; solo sporadicamente (con maggiore frequenza nella zona ovest del territorio comunale) si ritrovano colture di tipo specializzato. Lungo la Secchia sono presenti zone a pioppeto.
La qualità agricola dei suoli è complessivamente discreta: come detto i terreni con maggiore propensione alle coltivazioni agricole della zona sono la maggior parte (circa il 70%) dei suoli agricoli) e sono localizzati prevalentemente nei settori nord occidentali e meridionale del comune; mentre i terreni di minor pregio colturale occupano il settore nord-orientale, in prossimità dei confini coi comuni di Mirandola e S.Giovanni del Dosso.
I centri abitati e i nuclei si sviluppano lungo i dossi o comunque sui terreni relativamente più emergenti. L’insediamento agricolo sparso risulta maggiormente diffuso nella zona ovest, in corrispondenza di terreni maggiormente produttivi, mentre si dirada notevolmente nella zona orientale.
Il territorio agricolo è punteggiato da una notevole presenza di edifici sparsi: in particolare nel Comune di Concordia la maggiore presenza di edilizia rurale sparsa è rilevabile nella zona sud-ovest del territorio comunale, mentre è quasi assente nella parte est, con caratteristiche vallive e scarsa fertilità dei suoli.
Il territorio rurale è dotato di una viabilità adeguata, per buona parte asfaltata, ed è discretamente servito dalle reti del gas, dell’acquedotto e dell’energia elettrica.
In alcune situazioni non esiste una rete fognaria comunale, per cui sono in funzione

pozzi a tenuta o sistemi di trattamento privati (fosse Imhoff, sub-irrigazione, e simili) scolanti nei numerosi canali che attraversano la zona agricola.
Il patrimonio edilizio esistente comprende circa 2000 edifici tra abitazioni, servizi rurali, fienili, stalle e simili (censimento effettuato dal Comune nel 1988); di questi 376 sono classificati quali beni di interesse storico testimoniale dalla vigente disciplina urbanistica (Variante al PRG del 1999), di cui circa 144 sono rappresentati da tipologie abitative. Sul totale dei 2000 edifici censiti può valutarsi in circa 1200/1300 i fabbricati ancora connessi con l'attività agricola.
Dal 1999 ad oggi (ossia dalla data di entrata in vigore della Variante Specifica al PRG che in recepimento della LR 06/95 ha ammesso il recupero dell'edilizia sparsa per usi civili) sono stati realizzati circa 160 interventi di recupero degli edifici in zona agricola con una media di circa 40 interventi l'anno: ne deriva che il patrimonio edilizio sparso ancora potenzialmente recuperabile (ma non solo per destinazioni residenziali) si valuta in circa 540 fabbricati (con originaria destinazione abitativa e per servizi agricoli)
Gli interventi di recupero al civile fino ad oggi realizzati, hanno mediamente comportato la realizzazione di circa 1,5 alloggi per ogni intervento, per cui negli ultimi quattro anni possono valutarsi in circa 200/240 le unità abitative realizzate o in corso di realizzazione (per un totale di circa 500 abitanti). Ciononostante, forse anche perché a tutt'oggi buona parte degli interventi in corso di recupero non sono giunti a compimento, si registra un calo di residenti sparsi mentre si conferma la tendenza all'accentramento.
E' comunque evidente che a Concordia non esiste quel fenomeno di diffusone insediativa che caratterizza pesantemente altre parti del territorio provinciale: occorre infatti considerare che la qualità abitativa nei centri urbani comunali, anche per le dimensioni non consistente degli agglomerati, può ritenersi certamente molto buona; inoltre l'imprenditoria locale non è al momento attratta dall'intervenire in zona agricola preferenziando decisamente l'intervento nel territorio urbanizzato.

## 9.2 - GLI ELEMENTI DEL PTCP

In particolare nelle zone agricole periurbane il PTCP formulai seguenti indirizzi:

- *"consolidare i margini fra urbano e non urbano ove siano netti e stabili, ovvero progettare margini riconoscibili e tendenzialmente stabili ove questi siano sfrangiati e indistinti;*
- *impedire la diffusione di utilizzazioni marginali e dequalificanti per l'immagine paesaggistica;*
- *aumentare l'equipaggiamento vegetale e la biomassa, in particolare nelle tare agricole e/o presso il margine urbano;*
- *sostenere, anche in termini di specifici incentivi, modelli colturali a più contenuta chimicizzazione;*
- *escludere la possibilità di realizzazione di nuovi edifici abitativi in aziende agricole che, a seguito di frazionamento aziendale, ne siano sprovviste;*

- *rendere compatibili e complementari l'utilizzazione agricola del suolo con le utilizzazioni del suolo e degli immobili per funzioni ricreative e del tempo libero."*

La conversione del patrimonio edilizio rurale ad altre destinazioni, va disciplinata secondo criteri che privilegino l'intervento di recupero di beni tutelati, in quanto riconosciuti come beni culturali, salvaguardandone la loro tipicità; immobili non tutelati, possono trasformarsi ad altre destinazioni purché le nuove funzioni siano compatibili con i caratteri tipologici e a condizione di controllarne gli incrementi del carico insediativo; immobili non tutelati né recuperabili nel rispetto dei caratteri tipologici vanno demoliti, anche attraverso meccanismi di trasferimento dei diritti edificatori.
Particolare attenzione va riservata alla possibilità di ammettere il riuso di edifici in territorio extraurbano per attività artigianali produttive e di servizio, commerciali, stoccaggio e commercializzazione di materiali per edilizia, attività manifatturiere.
Occorre altresì limitare il carico urbano sulle reti infrastrutturali attraverso la limitazione del numero di unità immobiliari ricavabili in ciascun edificio.
Dovranno dettarsi norme di indirizzo morfologico per le nuove costruzioni per l'agricoltura nonché per gli interventi sul patrimonio edilizio recente in ambiente extraurbano, che privilegino la continuità colturale con le modalità aggregative e con i caratteri tipologici e morfologici dell'edilizia tradizionale rurale e privilegino un inserimento non conflittuale dei nuovi interventi edilizi nel contesto ambientale, che preferibilmente dovranno collocarsi in prossimità del centro aziendale.
Occorre altresì scoraggiare il frazionamento delle unità fondiarie agricole, limitando la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi agricoli in aziende che, a seguito di frazionamento, ne siano sprovviste.
Il PTCP, poi, promuove in particolare per l'area della bassa pianura, lo sviluppo dell'innovazione tecnologica nei comparti agricoli delle colture estensive e dell'allevamento zootecnico (qualora maggiormente sviluppato nell'area) in funzione della crescita quantitativa delle produzioni e di un maggiore controllo dell'impatto ambientale, facendo leva in particolare sulle capacità di recepimento delle innovazioni da parte delle aziende agricole organizzate in forma di impresa o in fase di ristrutturazione in tal senso ed in grado di reggere la concorrenza sui mercati internazionali. Inoltre favorisce lo sviluppo di forme di partnership tra città e aree rurali, incentrate sull'innovazione ambientale esprimibile dal settore agricolo, con particolare riferimento alle organizzazioni produttive obsolete ed alle zone più decentrate ed a prevalente vocazione naturalistica (valli e dossi), anche attraverso la riconversione di categorie aziendali non più competitive verso forme imprenditoriali e nuove professionalità nel campo dei servizi ambientali e dell'agriturismo, rivolgendosi anche alla domanda potenzialmente proveniente dall'esterno dell'area.

## 9.3 - POLITICHE DI PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

E' il territorio dove la pianificazione è rivolta ad integrare e a rendere tra loro coerenti le azioni riferite alla tutela delle risorse ambientali, naturali e paesaggistiche e quelle riferite all'attività agricola sostenibile.
Il PSC, come prescrive la legislazione regionale, perviene al superamento

dell'approccio della LR 47/78, che vedeva da un lato le "zone di tutela" (ex art.33) e dall'altro le zone agricole produttive (ex art.40). La tutela non viene considerata solo nei termini di messa in sicurezza delle attività antropiche dai rischi naturali, ma anche di salvaguardia delle risorse ambientali dalla pressione antropica.
Inoltre il PSC cerca di evitare di intendere separatamente la tutela delle risorse ambientali e antropiche e la produzione agricola: l'attività agricola comporta sempre anche un ruolo di tutela dell'ambiente.
Nel territorio rurale vi è dunque compresenza di risorse fisiche e biotiche, naturali e antropiche che costituiscono un valore per l'uomo, sia per gli aspetti ambientali, paesaggistici e culturali che per la produzione alimentare.
Si deve tenere conto anche dell'evoluzione della politica agricola comunitaria, che passa da una impostazione orientata principalmente a sostenere la integrazione degli aspetti agro-alimentari con quelli agro-ambientali ad una maggiore attenzione agli aspetti della qualità merceologica, della salubrità e della sicurezza alimentare dei prodotti.
Rispetto a queste risorse e valori del territorio rurale, il PSC persegue obiettivi di salvaguardia e sviluppo, rivolti ad entrambe le componenti naturali/ambientali e antropico/produttive (inteso come espressione della interazione tra sfera antropica e sistema naturale).
Le politiche nel territorio rurale possono essere sostanzialmente ricondotte, a seconda delle potenzialità e della consistenza di queste tre componenti, a sviluppare tre diversi ruoli:

1. in presenza di condizioni per lo sviluppo di una produzione agro-alimentare di qualità, l'obiettivo della pianificazione è sviluppare le condizioni per una più elevata produttività sostenibile: preservare i suoli fertili e favorire l'attività di aziende strutturate e competitive;
2. ove la fertilità dei suoli si riduce e dove le condizioni climatiche, morfologiche, pedologiche sono tali da non garantire una sufficiente produzione e reddito adeguato al mantenimento di una comunità rurale vitale, l'orientamento è di promuovere nelle aziende agricole delle attività economiche complementari di presidio agro-ambientale, quali silvicoltura, offerta di servizi ambientali, difesa del suolo e degli assetti idraulici, conservazione di paesaggi rurali, ma anche attività integrative ricreative, per il tempo libero e l'agriturismo. L'obiettivo della pianificazione in questo caso è di assicurare, previa valutazione di sostenibilità, la disciplina degli interventi edilizi e d'uso nel patrimonio edilizio esistente per garantire la produzione agricola e per favorire l'insediamento delle attività integrative.
3. infine lo spazio rurale può concorrere, come componente del riequilibrio ecologico ed ambientale, alla mitigazione delle criticità dei sistemi urbani e dei loro impatti negativi sul territorio per la presenza elevata di popolazione, attività produttive e spostamenti veicolari.

Il territorio rurale non è eguale ed omogeneo, ma presenta vulnerabilità e vocazioni diverse secondo la consistenza e prevalenza degli elementi naturali ed antropici ed in connessione con le potenzialità produttive dei suoli e delle aziende. La progressiva prevalenza della componente antropica sugli aspetti fisici e biotici naturali configura molteplici tipologie di paesaggi rurali e la necessità di diverse politiche di ambito.

A fronte di tutto ciò occorre comunque privilegiare l'attività agricola per indirizzarla verso forme sostenibili che sappiano ben integrarsi con l'esigenza di tutela delle risorse ambientali e paesaggistiche:

- attraverso il sostegno a politiche che sappiano incentivare produzioni agro-alimentari di qualità anche nel campo seminativo e cerealicolo in particolare, con l'introduzione di sistemi biologici di coltivazione e il controllo attento alle produzioni a forte impatto ambientale (per l'impiego di fertilizzati e prodotti chimici nella produzione ma anche per produzioni non tradizionali: esempio OGM);
- attraverso forme alternative ed integrative di attività in zona agricola in modo da pervenire ad attività economiche complementari di presidio agro-alimentare quali offerta di servizi ambientali, attività integrative ricreative, per il tempo libero e l'agriturismo: occorrerà incentivare tali attività soprattutto nelle parti di territorio agricolo meno fertili e meno produttive per le coltivazioni tipiche della zona, previa verifica della sostenibilità ambientale sia in termini di dotazioni infrastrutturali sia per favorire il recupero del patrimonio di interesse storico-testimoniale;
- attraverso l'individuazione di attività e utilizzazioni che favoriscano il riequilibrio ecologico ambientale specie in prossimità dei centri urbani e soprattutto con effetto di mitigazione delle criticità degli insediamenti produttivi e delle grandi infrastrutture viarie.

Per quanto concerne il fenomeno del recupero dell'edilizia sparsa per trasformazioni a funzioni non agricole si ritiene che non vi siano i presupposti, almeno nel territorio di Concordia, perché si realizzino situazioni di diffusione insediativa come avvenuto in altre realtà provinciali: tuttavia alcuni fenomeni già in atto inducono a ritenere possano generarsi situazioni di interferenza con le caratteristiche del territorio rurale, in particolare:

- la dismissione, che sarà sempre più evidente, del patrimonio esistente per usi agricoli, provocherà la presenza sempre maggiore di edifici abbandonati con il loro progressivo depauperamento e degrado, a fronte di una domanda di recupero dell'edilizia rurale che permarrà verosimilmente abbastanza contenuta;
- la disponibilità di un patrimonio a bassi prezzi incentiverà l'utilizzo abitativo da parte delle persone con minori risorse economiche, spesso senza preventivo intervento di recupero e risistemazione dell'edificato esistente, con conseguenti ricadute in termini ambientali (livello igienico-sanitario delle abitazioni, scarichi fognari non regolari, movimentazione veicolare)
- la disponibilità di un patrimonio edilizio a bassi prezzi incentiverà altresì l'insediamento di attività produttive "marginali", con tutto ciò che ne consegue sia in termini territoriali e ambientali (livello igienico-sanitario, scarichi fognari non regolamentari, movimentazione veicolare, inquinamento ambientale), sia in termini socio-economici;
- quote di recupero abitativo permarranno ai livelli registrati in questi ultimi anni, sia in termini di numero di interventi sia in termini di tipologie abitative e di consistenza residenziale, pertanto occorrerà comunque prendere atto di una

tendenza che, come già detto, se non produrrà forti effetti sul territorio, comunque va governata e regolamentata;
- occorre comunque incentivare il mantenimento del patrimonio sparso di interesse storico testimoniale, indirizzando di conseguenza, prioritariamente gli interventi di riuso per funzioni compatibili con le caratteristiche tipologiche di questo patrimonio e con il territorio rurale in generale;
- particolare attenzione va dedicata alla verifica di sostenibilità ambientale e territoriale del recupero del patrimonio esistente in zona agricola.

## 9.4 - INTERVENTI EDILIZI NEL TERRITORIO RURALE

La L.R. 20/2000 conferma e rafforza due concetti già presenti nella LR 47/78:
- la realizzazione di *nuovi edifici* è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse; ciò comporta il superamento della condizione di conduttore agricolo a titolo principale del richiedente l'intervento e diventa determinante la documentata esigenza economica e sociale dell'azienda agricola. Questa valutazione non può evidentemente essere lasciata al caso per caso, ma deve trovare riferimenti omogenei per ambiti territoriali rurali, anzitutto a scala di area vasta (art.A-16, comma 2), con la valutazione di sostenibilità e la definizione di indirizzi comuni alla pianificazione comunale per le politiche di ambito e loro disciplina. Ciò comporta anche la definizione di limiti e condizioni di sostenibilità degli usi e delle trasformazioni nei diversi ambiti rurali e la messa a punto di parametri, norme regolamentari e di strumenti per verificare il rapporto che intercorre tra i processi produttivi dell'azienda e le corrispondenti esigenze di opere ed impianti di natura edilizia al servizio del fondo. Trattandosi di scelte strategiche di tutela e sviluppo delle risorse del territorio rurale e di assetto strutturale con valenza sovracomunale tali aspetti sono stati disciplinati da presente PSC.
- il recupero del *patrimonio edilizio esistente* non più funzionale all'esercizio della attività agricola dovrà essere disciplinato dalla pianificazione comunale in conformità ai seguenti principi:
    - il riuso deve essere sempre compatibile con il contesto ambientale e con le caratteristiche tipologiche dell'immobile; gli interventi di recupero devono sempre conservare le tipologie edilizie esistenti e pertanto il riuso di immobili di tipologia non residenziale può risultare condizionato dalle caratteristiche tipologiche dell'immobile;
    - gli interventi di recupero e riuso sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità;
    - gli interventi edilizi ammessi sono di solo recupero (interventi di restauro scientifico, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con esclusione di interventi di demolizione e nuova ricostruzione,

nelle definizioni recentemente disciplinate nell'Allegato alla LR n.31/2002); gli ampliamenti e le sopraelevazioni dei volumi esistenti possono essere unicamente consentiti per realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare;

- l'intervento di recupero avviene nel rispetto della eventuale disciplina conservativa degli edifici di valenza storico-architettonica, culturale e testimoniale,
- nel caso di edifici con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso precedenti, la pianificazione comunale può prevedere interventi volti al recupero totale o parziale del patrimonio edilizio, attraverso la demolizione dei manufatti esistenti e la costruzione di edifici di diversa tipologia e destinazione d'uso in aree idonee appositamente individuate in sede di formazione dal PSC.

Il PSC prevede una disciplina del recupero diversificata da ambito ad ambito a seconda dei limiti e delle condizioni dei sistemi ambientali ed infrastrutturali del territorio nonché delle tipologie edilizie. Il recupero e riuso di edifici comporta limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole, e sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura.
Il PSC afferma che la possibilità di trasformazione dell'edilizia sparsa dismessa in zona agricola per funzioni residenziali, potrà avvenire esclusivamente nei seguenti casi:

- all'interno delle aree perimetrate quali "parti del territorio rurale che ammettono incrementi del carico insediativo" perché, come già affermato, sono caratterizzate dalla presenza di dotazioni infrastrutturali, dalla vicinanza ad aree urbane e in genere dalla minore qualità dei suoli per fini agricoli; tale perimetrazione può a volte interessare sia le aree in cui favorire il potenziamento delle produzioni agricole (marginalmente), sia quelle con equilibrata compresenza di valori naturali, agricoli e antropici, sia, infine, quelle ai margini dei centri urbani (sempre).
- nelle aree ai margini dei centri urbani, perché qui spesso si riscontrano già buone dotazioni infrastrutturali e di servizi, risultando fra l'altro fortemente esposte alla pressione insediativa del centro urbano limitrofo (aree sempre ricomprese nella sopra indicata perimetrazione)
- su edifici considerati beni culturali di interesse storico, architettonico, testimoniale, quindi sottoposti a vincolo conservativo.

E' compito del RUE disciplinare nello specifico i criteri e le modalità di intervento in modo comunque da salvaguardare il paesaggio rurale tipico e le specificità delle singole realtà costruite. In particolare anche nei riguardi delle aggregazioni del sistema insediativo rurale, che rappresentano situazioni di modesto interesse ma pur sempre elementi connotativi il territorio rurale di pianura, la cui eventuale definitiva perdita di fisionomia e possibile radicale trasformazione significherebbe una perdita di valore per il paesaggio, il RUE detta prescrizioni e formula indirizzi ai fini della

salvaguardia dei rapporti che queste forme di insediamento hanno instaurato, costituendo altrettante tipicità che con la loro scansione ritmica caratterizzano il territorio della pianura concordese.

## 9.5- OBIETTIVI E STRATEGIE

Occorre recuperare, almeno parzialmente, il peso economico e sociale del settore agricolo, strutturato ancora su piccole aziende a conduzione famigliare.
Inoltre si deve interrompere il calo della zootecnia legata alla produzione di Parmigiano Reggiano e all'attrazione dell'area lombarda.
Di uguale importanza è la tutela dell'ambiente e del paesaggio rurale, fortunatamente non compromesso da processi di urbanizzazione, soprattutto nei suoi caratteri fondamentali, quali le colture, la rete idrica superficiale, i dossi, l'edilizia sparsa o accentrata in nuclei e altre presenze naturali significative.
I corridoi ecologici lungo i maggiori canali di bonifica e lungo il fiume Secchia, e la concomitante individuazione di aree verdi extraurbane sono tra gli obiettivi del P.S.C.
Le diverse produttività e pregio agricolo della zona nord-ovest del territorio comunale rispetto alla zona valliva o alle zone periurbane consigliano diversi modi di tutela e di intervento.
Agli indirizzi e alle disposizioni anche normative del P.S.C., dovranno però necessariamente affiancarsi iniziative ed interventi economico-sociali di diversa provenienza al fine di favorire un maggiore accorpamento aziendale, una più accentuata meccanizzazione agricola, una più ricca dotazione di servizi ai singoli e alle aziende, migliori condizioni di abitabilità per chi continua a permanere e a operare in zona rurale.
A questo proposito il PSC cerca di favorire, anche normativamente, chi è presente operativamente sul territorio agricolo, circa la possibilità di ampliamento e adeguamento funzionale delle strutture aziendali. Si stabilisce pertanto una diversa possibilità di intervento tra chi opera in agricoltura e chi solo vi risiede o intende trasferirsi, con trasformazione di destinazione degli immobili non più usati per l'attività agricola.
Il P.S.C. privilegiare i primi, anche consentendo attività economiche integrative di quella agricola, limitando gli interventi dei secondi al restauro e recupero, e solamente nelle zone a più alta densità abitativa e di minore pregio agricolo.
Nelle zone quindi dove di fatto è già compromessa la riqualificazione aziendale e la stessa numerosa presenza di nuclei residenziali già abitati da salariati ha determinato la presenza di opere di urbanizzazione, si ammette la riconversione degli edifici esistenti che hanno perso il requisito di ruralità, all'uso civile.
Il recupero e il riuso devono sempre essere compatibili con il contesto ambientale e con le caratteristiche tipologiche dell'immobile, essere dotati o dotarsi delle opere di urbanizzazione mancanti.
Il P.S.C. individua gli ambiti ad elevata produttività agricola nei quali sono ammesse le trasformazioni e l'ammodernamento delle sedi operative dell'azienda, con ampliamenti e anche nuovi edifici sempre finalizzati al potenziamento dell'azienda

qualora le nuove esigenze abitative non siano soddisfabili attraverso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
Altri interventi, non finalizzati allo sviluppo dell'attività agricola, per il riuso del patrimonio edilizio esistente saranno consentiti prevalentemente per recuperare beni culturali di interesse storico testimoniale, evitando pertanto interventi di rifunzionalizzazione di immobili privi di alcun interesse, anche se non più connessi con l'attività agricola.
Il recupero degli edifici di valore storico testimoniale è sempre ammesso su tutto il territorio comunale, anche con cambio di destinazione d'uso regolamentato.
Altro ambito è quella caratterizzata da una equilibrata compresenza di valori naturali, agricoli e presenze antropiche, nel quale il PSC vuole favorire la presenza agricola, ma anche consentire il recupero dell'edilizia sparsa o accentrata, ammettendo quindi modesti incrementi del carico urbanistico, cambi di destinazione; in prossimità dei centri abitati, il PSC individua ambiti periurbani nei quali ammette l'insediamento, in edifici esistenti, di attività di artigianato di servizio, per il tempo libero, l'agriturismo, oltre la residenza; in tali ambiti ai margini dei centri urbani è favorito il riuso dell'edilizia non più idonea all'attività agricola per la presenza o la vicinanza di dotazioni infrastrutturali e di servizi.
Tuttavia il riuso del patrimonio deve contemplare anche l'eventuale apposizione di oneri aggiuntivi a carico dei privati per contenere la spesa pubblica ai fini della realizzazione di idonee condizioni abitative, oltre all'introduzione di particolari accorgimenti, anche normativi, tendenti ad evitare conflittualità con le prioritarie esigenze della conduzione agricola dei suoli.

## 9.6 - AMBITI SPECIFICI

- <u>aree di valore naturale e ambientale (AVA) :</u>
  sono aree caratterizzate da pregio naturale e ambientale e dalla prevalenza della componente naturale; in tali zone devono coniugarsi esigenze di valorizzazione del territorio con le trasformazioni ammissibili, attraverso attente scelte delle funzioni e attività consentite, secondo criteri di sostenibilità e prevedendo interventi di riduzione e mitigazione degli impatti. Parti di tali aree potranno essere destinate alla realizzazione di parco territoriale o comunque a dotazioni ecologiche e ambientali, anche attraverso il contributo di privati nell'ambito degli interventi di attuazione delle nuove aree residenziali e produttive. Ricadono in tali aree specifiche tutele paesaggistiche derivate dal PTCP (art. 17 e 18), ossia l'invaso, l'alveo e le golene del fiume Secchia, l'invaso e l'alveo del canale Sabbioncello; oltre ad aree di valore naturale quali l'oasi naturalistica Valdisole.
  In questi ambiti il PSC persegue la protezione, conservazione e valorizzazione di tali aree, prevedendo soltanto attività compatibili con il criterio generale della sostenibilità ambientale e della conservazione del patrimonio naturalistico.
  Al POC è demandato il compito di coordinare interventi di conservazione, restauro ambientale, riequilibrio idrogeologico, gestione di aree boscate e umide, con le

previsioni insediative e infrastrutturali che direttamente o indirettamente comportino effetti su tali ambiti.
Ai fini del migliore perseguimento degli obiettivi di tutela e qualificazione delle aree di valore naturale e ambientale, l'Amministrazione Comunale può promuovere intese e accordi territoriali con i comuni contermini e con la Provincia di Modena, sia per una omogeneizzazione delle discipline e un coordinamento dei programmi di intervento, sia per l'attuazione di specifiche iniziative di valorizzazione.

E' consentito, compatibilmente coi vincoli sovraordinati, il recupero del patrimonio edilizio esistente e la realizzazione di infrastrutture pubbliche; nuovi edifici sono ammessi solo se connessi con lo svolgimento delle attività compatibili con gli obiettivi e la disciplina di tutela. L'attività dell'azienda agricola è consentita, ma nei limiti delle politiche di tutela dell'ambiente naturale e delle sue risorse.

- ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (APA)

  in cui il PSC favorisce il potenziamento delle produzioni agricole preservando le condizioni per un'elevata produttività, evitando interventi di compromissione dei suoli agricoli, precludendo eventuali fenomeni di antropizzazione e urbanizzazione che non siano strettamente connessi con l'attività agricola e non ricadano in parti del territorio rurale che ammettono incrementi del sistema insediativo.
  In queste parti del territorio rurale, sussistono quindi le condizioni per produzioni di eccellenza e pertanto devono essere preservate le condizioni per una più elevata produttività, conservando i suoli e sviluppando aziende strutturate e competitive.
  Il PSC persegue prioritariamente gli obiettivi di escludere la compromissione dei suoli agricoli a causa dell'insediamento di attività ed immobili non strettamente connessi alla produzione agricola, e gli interventi edilizi volti ad assicurare la trasformazione e l'ammodernamento delle sedi operative dell'azienda.
  La realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è ammessa in ragione dei programmi di ammodernamento dell'attività agricola, qualora le nuove esigenze abitative non siano soddisfacibili attraverso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
  Il riuso del patrimonio edilizio esistente per destinazioni extragricole, potrà essere consentito solo ove si intervenga a recuperare beni culturali di interesse storico testimoniale, sottoposti quindi a vincoli conservativi, evitando pertanto interventi di rifunzionalizzazione di immobili privi di alcun interesse, ancorché non più connessi con l'attività agricola. Uniche eccezioni sono ammesse nelle aree individuate quali parti del territorio rurale che, sia per la presenza di dotazioni infrastrutturali e di servizi, sia per la vicinanza ad aree urbane, ammettono politiche di incremento del carico insediativo, specie residenziale. In queste evenienze il PSC ammette l'eventuale apposizione di oneri aggiuntivi a carico dei privati per contenere la spesa pubblica ai fini della realizzazione di idonee condizioni abitative.

- ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP)

  sono aree del territorio rurale con equilibrata compresenza di valori naturali, agricoli e presenze antropiche: sono caratterizzate da suoli con alcune limitazioni all'utilizzazione agricola e dalla presenza di elementi paesaggistici che, sebbene non preminenti, sono tuttavia espressione dell'equilibrio tra le componenti naturale e agricola che le connotano; si denota altresì un sistema insediativo rurale

particolarmente diffuso a testimonianza del grado di antropizzazione di alcune parti.
Il PSC favorisce sia la compresenza del sistema naturale con l'attività agricola, anche attraverso lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo e interventi di valorizzazione e recupero del sistema ambientale; sia la compatibilità con il sistema insediativo specie nelle parti del territorio rurale che ammettono incrementi della pressione antropica.
In questi ambiti il territorio rurale si caratterizza per una compresenza di elementi naturali, ambientali ed antropici in equilibrio tra loro e tali da non vedere la prevalenza di una componente sulle altre così da determinare politiche di tutela e valorizzazione di risorse naturali ed ambientali, né condizioni per politiche d'ambito ad elevata vocazione produttiva agricola.
Si tratta di parti del territorio rurale dove non prevale né la naturalità né l'antropizzazione produttiva intensiva, ma si caratterizzano per specifici paesaggi rurali espressione di questo equilibrio ed integrazione, che costituisce il valore da riconoscere, tutelare e valorizzare in entrambe le componenti.
In queste aree la pianificazione promuove politiche che assicurino:

- la salvaguardia delle attività agronomiche ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio;
- la conservazione o la ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat, e delle associazioni vegetali e forestali;
- la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici.

In presenza di queste limitazioni per la attività agricola pare opportuno promuovere anche lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, quali la silvicoltura, l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo.
Gli interventi edilizi per lo sviluppo delle attività integrative devono riguardare prioritariamente il patrimonio edilizio esistente. Anche in questo ambito la realizzazione di nuovi interventi edilizi per edifici di servizio all'azienda, se connesse alla attività aziendale, sono ammessi in ragione della necessità di conduzione del fondo, che avverrà comunque nei limiti delle condizioni di sostenibilità fissate dal PTCP; la realizzazione di edifici ad uso residenziale per le nuove esigenze abitative, connesse con le attività aziendali, è ammessa nei limiti di cui sopra, qualora non siano soddisfacibili attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
Il riuso del patrimonio edilizio esistente per destinazioni extragricole, potrà essere consentito solo ove si intervenga a recuperare beni culturali di interesse storico testimoniale sottoposti a vincoli conservativi, evitando pertanto interventi di rifunzionalizzazione di immobili privi di alcun interesse, ancorché non più connessi con l'attività agricola. Uniche eccezioni potranno essere ammesse nelle aree individuate quali parti del territorio rurale che ammettono politiche di incremento del carico insediativo, specie residenziale; in tali aree il PSC ammette l'eventuale

apposizione di oneri aggiuntivi a carico dei privati per contenere la spesa pubblica ai fini della realizzazione di idonee condizioni abitative.

- ambiti agricoli periurbani (AAP):
  sono le aree del territorio rurale ai margini dei centri urbani, caratterizzate da fenomeni di pressione insediativa e in cui il PSC persegue politiche per il mantenimento della conduzione agricola unitamente ad attività integrative e per il miglioramento della qualità urbana, ammettendo altresì il recupero di edifici dismessi per usi civili compatibili con il territorio agrario.
  Sono zone rurali, a volte anche fertili o con una buona vocazione agricola, dove le condizioni di marginalità produttiva sono indotte dalla loro collocazione a ridosso dei centri urbani e dalla presenza di fenomeni di pressione insediativa; questi fattori, di norma, innestano diffuse attese di rendita immobiliare, tali da disincentivare investimenti a medio termine nel settore agricolo e la permanenza e lo sviluppo di aziende agricole strutturate e vitali. Al contempo gli stessi spazi rurali periurbani costituiscono anche un potenziale di riequilibrio ecologico ambientale delle criticità presenti nelle limitrofe aree urbanizzate.
  Per superare entrambe queste criticità, in queste aree limitrofe ai centri urbani il PSC vuole sviluppare politiche che perseguono prioritariamente il mantenimento della conduzione agricola dei fondi nonché la promozione di attività integrative del reddito agrario.
  All'attività agricola, oltre che sviluppare una funzione produttiva, viene offerta la possibilità di sviluppare una attività di presidio del territorio e di soddisfare una domanda, espressa dalle aree urbanizzate, di strutture ricreative per il tempo libero e di miglioramento della qualità ambientale ed urbana attraverso la realizzazione di dotazioni ecologiche (reti ecologiche di connessione, aree di rigenerazione e compensazione ambientale, equilibrio idrogeologico e della rete idraulica, habitat naturale, microclima, ecc.).
  Non sono dunque le tradizionali "fasce di rispetto all'abitato", ma ambiti rurali ove le aziende agricole sono stimolate a migliorare la produzione agro-alimentare e a svolgere funzioni integrative di servizi ambientali e ricreativi per la qualità ambientale urbana e per i suoi abitanti.
  Considerate la prossimità coi centri urbani, in queste aree si riscontrano spesso buone dotazioni infrastrutturali e di servizi e comunque la possibilità di intervenire per il miglioramento delle condizioni insediative è favorita, appunto, dalla vicinanza coi centri: par tali motivi in tali parti del territorio rurale può essere generalmente ammesso il riuso del patrimonio edilizio esistente non più connesso con l'agricoltura da destinare a funzioni extragricole, ferma restando la necessità di contenere il carico urbanistico per ogni intervento, che sia previsto l'eventuale apposizione di oneri aggiuntivi a carico dei privati per contenere la spesa pubblica ai fini della realizzazione di idonee condizioni abitative.

# 10

# SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE DELLE SCELTE

## 10.1 - GLI IMPATTI PRODOTTI (rilevazione e note del 2004)

In data 12/03/2008 con delibera di C.P. n. 40 è stato apprivato il Piano di Tutela delle Acque (PTA), che aggiorna gli elementi conoscitivi, gli obiettivi e le azioni finalizzate alla salvaguardia della risorsa idrica: a tale piano si rimanda esplicitamente ai fini dell'aggiornamento delle valutazioni qui contenute.

### 10.1.1 - Acque sotterranee

Nel territorio di Concordia la risorsa ambientale più diffusa e presente è data dalle acque sotterranee, le quali, tuttavia sono caratterizzate, dal punto di vista idropotabile, da contenuti salini tali da renderle di qualità mediocre. Dal punto di vista agricolo le acque rientrano nella classe di sodicità bassa e sono idonee per tutti i tipi di terreno.

Sulla base delle caratteristiche di permeabilità dei terreni che costituiscono il primo sottosuolo è possibile ordinare le unità fisiche di paesaggio (vedi cap. 3 presente relazione) in ordine di vulnerabilità relativa decrescente della risorsa "Acque sotterranee":

1. Macrounità Secchia e Dossi di Pianura e aree arginali antiche: si tratta delle aree a maggiore vulnerabilità per la presenza di un substrato a permeabilità più elevata. In queste zone gli scarichi fognari dovrebbero essere dapprima trattati con sistemi idonei di depurazione prima di avviarli ai recettori superficiali, mentre gli impianti di subirrigazione dovrebbero invece essere evitati in quanto suscettibili di trasmettere sostanze inquinanti alle acque del sottosuolo. Per i medesimi motivi occorrerebbe non prevedere l'insediamento di attività produttive potenzialmente pericolose in tali aree. Per favorire il ripascimento delle falde idriche sotterranee, favorendo l'infiltrazione delle acque meteoriche, occorrerebbe inoltre evitare il più possibile gli incrementi di superfici impermeabilizzate
2. Coperture alluvionali: si tratta di quella aree mediamente vulnerabili in cui l'adozione di tecniche di subirrigazione andrebbe valutata caso per caso tenendo conto della stratigrafia e dell'idrostratigrafia locale.
3. Valli: si tratta di quelle aree a minore vulnerabilità in quanto caratterizzate da sedimenti superficiali a permeabilità relativamente più bassa.

Relativamente all'approvvigionamento idrico per usi idropotabili, l'acqua è distribuita da Aimag e viene prelevata nel campo pozzi di Cognento in cui sono attivi 12 pozzi con un emungimento annuo di oltre 9 milioni di mc..

Aimag oltre a servire il Comune di Concordia, distribuisce l'acqua prelevata anche ai comuni di Camposanto, Cavezzo, Medolla, Mirandola, S. Felice, S. Possidonio e S. Prospero: pertanto un'eventuale verifica sulle capacità della risorsa idrica di soddisfare la domanda nei riguardi delle previsioni di potenziamento del sistema insediativo di Concordia, non può prescindere da una valutazione complessiva

delle necessità idro-potabili, del quindicennio di riferimento, anche in relazione alla domanda degli altri comuni serviti.

Orientativamente, sulla base di considerazioni preliminari e tenuto conto comunque dell'incremento di consumo idrico pro-capite, la risorsa disponibile è da ritenersi sufficiente a soddisfare la futura domanda: si tratta eventualmente di migliorare l'efficienza del sistema di distribuzione, riducendo le perdite (comunque non consistenti), incentivando consumi responsabili ed eventuali forme individuali e alternative di approvvigionamento, specie nei riguardi degli usi igienico-sanitari, in modo da ridurre il consumo di acqua di qualità, limitandolo il più possibile a soli usi alimentari.

Il PSC, al proposito, favorisce, attraverso il RUE, un corretto rapporto con la risorsa idrica per usi idro-potabili, attraverso sistemi incentivanti, fondati anche sulla differenziazione del contributo di costruzione o su incrementi della potenzialità edificatoria, in relazione all'adozione di particolari accorgimenti che, per esempio, preferenzino l'uso di acque meteoriche per usi igienico-sanitari.

Gli obiettivi e le strategie possono così sintetizzarsi:

- razionalizzazione degli emungimenti, attraverso attente politiche di riduzione del prelievo e soprattutto tramite l'estensione della rete acqueddotistica e l'incentivazione all'uso di acque meteoriche per usi non alimentari;
- risparmio idrico: è un obiettivo da perseguirsi unitamente ad una maggiore sensibilizzazione sull'importanza del contenimento del consumo idrico e tramite adeguati sistemi informativi; occorrerà ricercare il coinvolgimento di associazioni ed altri enti interessati e soprattutto della Provincia;
- particolare attenzione dovrà essere riservata alla vulnerabilità del suolo al risanamento degli scarichi delle fognature riducendo o eliminando sistemi a dispersione;
- riduzione degli apporti diffusi di inquinanti;
- diversificazione delle risorse in rapporto all'impiego, recupero;
- aumento dell'efficienza del sistema di gestione delle risorse idriche

### 10.1.2 - Acque superficiali

La rete idrica superficiale è caratterizzata dalla presenza del fiume Secchia e dai canali di bonifica i quali svolgono il duplice ruolo di uso irriguo e scolante: nella maggior parte dei casi la loro funzione è mista.

Per quanto concerne la possibilità di inquinamento, le cause principali possono ascriversi alle seguenti situazioni:

a) fonti di origine domestica, ossia costituiti dalle acque residuali urbane caratterizzate da rilevanti contributi di natura organica-biologica oltre che da numerosi agenti chimici che sempre più entrano nell'uso quotidiano delle pratiche domestiche.
b) fonti di origine agricola dovute ad un utilizzo di concimi di sintesi ed in particolare di origine zootecnica in misura eccedente alle buone pratiche agronomiche o di fitofarmaci distribuiti massicciamente sulle colture o sui suoli.
c) fonti di origine industriale, causata dagli scarti o dai sottoprodotti dei cicli produttivi delle diverse industrie.

d) fonti da traffico veicolare, quale la ricaduta degli inquinanti aerodispersi.

Gli obiettivi e le strategie possono così sintetizzarsi:

- mantenimento/miglioramento della qualità del fiume Secchia, attraverso il necessario concorso con gli altri enti locali attraversati dal fiume e con politiche di tutela e salvaguardia non solo della risorsa idrica ma anche del paesaggio fluviale che esprime;
- valorizzazione delle aree ripariali mediante progetti di fruibilità delle aree naturali di rinaturalizzazione dell'ambiente;

### 10.1.3 - Qualità dell'aria

Si riporta, perché ritenuta particolarmente interessante e propedeutica alla comprensione del problema inerente l'inquinamento atmosferico, una nota tratta da "Bilancio Ambientale dell'Unione dei Comuni modenesi area nord" a cura di Arpa, giugno 2004:

*"Con il termine inquinamento atmosferico ci si riferisce ad una situazione in cui l'aria contiene sostanze in concentrazioni tali da risultare nocive all'ambiente e all'uomo.*

*Questo evento è ovviamente legato al numero e alla tipologia delle sorgenti emissive, alle caratteristiche chimiche e fisiche della sostanza inquinante ed alle proprietà del mezzo atmosferico.*

*Dall'interazione reciproca di questi fattori si determinano situazioni in cui una sorgente può influenzare i livelli di inquinamento solo in aree limitate del territorio, o viceversa, risultare responsabile di fenomeni che coinvolgono zone più estese e che contribuiscono, nel loro insieme, all'inquinamento su scale più ampie.*

*Le sorgenti di inquinamento sono essenzialmente riconducibili a due categorie principali: naturali ed artificiali.*

*Le sorgenti naturali contribuiscono al livello di inquinamento in misura trascurabile. Solo in casi eccezionali (es. eruzioni vulcaniche, correnti di aria ed erosioni del vento, pollini, spore batteriche), questi fenomeni sono in grado modificare la composizione atmosferica.*

*Le sorgenti artificiali sono quelle derivanti da attività umane che i normali fenomeni naturali di autodepurazione non riescono a neutralizzare. Sono numerose e diversificate, anche se le più importanti sono il traffico autoveicolare, gli impianti termici per uso civile e gli impianti di produzione industriale.*

*• Traffico autoveicolare: rappresenta la fonte di inquinamento che contribuisce maggiormente a determinare il degrado dell'atmosfera urbana. Tale inquinamento è imputabile essenzialmente alla combustione delle benzine e dei gasoli nonché al movimento dei pneumatici sull'asfalto, ed è pertanto caratterizzato dalla generazione di PM, NOX, e CO. Non è da sottovalutare nel contempo l'immissione in atmosfera di apprezzabili quantitativi di altre sostanze inquinanti, quali Piombo, Benzene e IPA e altri composti organici volatili. La quantità di inquinanti emessi dai mezzi di trasporto varia sostanzialmente a seconda della tipologia del veicolo, dell'anno di immatricolazione, delle condizioni di marcia.*

*• Impianti termici per uso civile: sono sorgenti fisse e producono i tipici inquinanti derivanti da processi di combustione: NOX, SO2, CO, particelle carboniose, idrocarburi, SOV. La quantità ed il tipo di sostanze emesse dipendono*

*essenzialmente dalle caratteristiche del combustibile. Negli ultimi anni grazie alla sostituzione del gasolio con il gas metano, l'importanza delle emissioni determinate da questa sorgente è andata diminuendo.*

*• Impianti di produzione industriale: l'inquinamento atmosferico derivante da attività industriali non è generalizzabile, ma è strettamente legato alla settore produttivo ed alla tecnologia dei singoli insediamenti. Gli inquinanti più comuni sono: NOX, SO2, CO, PM10, SOV e NH3."*

Il Quadro Conoscitivo, relativamente a Concordia, non ha evidenziato alcuna situazione di particolare criticità: complessivamente le emissioni a Concordia (t/anno) valutate percentualmente sul dato provinciale variano dal minimo del 0,02% di CO (monossido di carbonio) al massimo del 0,5% di SOV (sostanze organiche volatili), entrambe sostanze derivate principalmente dal traffico veicolare; in relazione all'area nord Concordia presenta, quali valori percentuali più elevati, l' 1,7% (t/anno) di SO2 (biossido di zolfo) e l'1% di NOX (ossido di azoto) . Per la maggior parte degli inquinanti rimangono predominanti quali cause principali il traffico urbano e il contributo industriale.
Per quanto sopra detto, gli obiettivi e le strategie da perseguire si ritiene possano essere sinteticamente:

- miglioramento della qualità dell'aria, che può ottenersi prevalentemente attraverso la riduzione del traffico in area urbana (in particolare del traffico pesante): ciò può conseguirsi da un lato con la realizzazione della cosiddetta complanarina alla Cispadana, che come visto anche in relazione agli aspetti viabilistici, ridurrà sensibilmente l'attraversamento dei mezzi pesanti nel capoluogo; dall'altro con la realizzazione della strada di aggiramento di Vallalta, che eviterà l'attraversamento del centro urbano e del centro storico della frazione; infine con politiche di incentivo all'uso di mezzi alternativi all'auto, tra cui in primo luogo la bicicletta, anche attraverso il potenziamento delle piste ciclabili;
- potenziamento e miglioramento della sosta in area urbana in particolare in prossimità del centro storico del capoluogo, per ridurre i tempi di attesa nella ricerca del parcheggio;
- valutare la possibilità di diversificare la fermata del trasporto pubblico extraurbano all'interno del territorio urbanizzato, prevedendone anche in prossimità del polo produttivo, onde favorire questo sistema di trasporto anche per movimenti urbani;
- promuovere la qualificazione ambientale delle aree industriali e artigianali e la progressiva eliminazione delle situazioni di conflitto urbanistico- ambientale di aziende tuttora operanti in area urbana.

### 10.1.4 - Impermeabilizzazione dei suoli

Per il territorio comunale di Concordia uno dei fattori rilevanti ai fini della riduzione del carico idraulico sui sistemi di collettamento e drenaggio, è il mantenimento di adeguata permeabilità dei terreni all'interno del territorio urbano.

Attualmente l'incidenza dell'area impermeabilizzata rispetto la superficie comunale, non è certamente elevata (stimata nell'ordine del 12% circa) e verosimilmente anche con le nuove previsioni insediative contenute in questo PSC, l'incidenza non varierà in maniera sensibile: tuttavia l'incremento della superficie impermeabile all'interno del territorio urbano deve essere attentamente valutata in relazione all'incremento dei tempi di corrivazione del deflusso idrico superficiale.
Il fattore impermeabilità dei suoli, infatti, può incidere in modo sensibile sulle portate dei sistemi di collettamento e drenaggio, ma ancor più sulle capacità dei ricettori finali, ossia i vari canali superficiali di bonifica che ricevono le acque di drenaggio: ne consegue che un attento controllo del fenomeno può incidere sensibilmente non solo sul dimensionamento di infrastrutture idrauliche volano e sulle condotte fognarie, ma anche e soprattutto nell'evitare situazioni di criticità conseguenti ad eventi meteorici intensi.
Gli obiettivi e le strategie da perseguire, possono sinteticamente così elencarsi:

- con il PSC si è approfondita l'analisi della situazione di impermeabilizzazione dei suoli in relazione alle capacità di deflusso delle acque superficiali;
- sono stati previsti accorgimenti normativi, specie nell'ambito del RUE, che non solo prescrivino il mantenimento di minime superficie impermeabili per ogni intervento proposto, ma anche sistemi di deflusso delle acque alternativi al convogliamento nei sistemi di drenaggio comunali (cisterne di accumulo, dispersione sul suolo,ecc.);
- i nuovi interventi dovranno sempre prevedere la separazione dei collettori fognari destinati allo smaltimento delle acque nere, da quello delle condotte drenanti destinate alla raccolta delle acque bianche;
- all'interno delle aree produttive particolare attenzione dovrà essere riservata alla valutazione delle superficie destinate a deposito all'aperto o alla movimentazione dei mezzi, determinando criteri per un loro corretto dimensionamento in rapporto all'attività svolta e verificando la possibilità di incentivare pavimentazioni permeabili (soprattutto inghiaiamenti o simili);
- deve assumere in ogni caso valore strategico l'obiettivo della riduzione di suolo impermeabilizzato, attraverso il recupero di spazi non costruiti, incentivi per la trasformazione di aree pavimentate private in superfici drenanti, estensione del sistema duale di raccolta delle acque.

### 10.1.5 - Inquinamento elettromagnetico

Di rilievo occorre segnalare la presenza di una linea AAT 220 KV, la n. 260 denominata Ostiglia-Colunga, la quale al momento non presenta particolari criticità soprattutto in considerazione che non sono state evidenziate situazioni di mancata conformità ai limiti di esposizione ai campi elettromagnetici richiesti per legge.
Il Piano prevede tuttavia la localizzazione di un'area potenzialmente produttiva ai margini di tale linea, nella parte di territorio immediatamente ad ovest della suddetta linea fino alla via Santi: ne consegue che i futuri interventi edificatori dovranno rispettare la fascia laterale di rispetto per il conseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 mT al ricettore: tale fascia è valutata in via precauzionale dal Piano nella dimensione massima prescritta dalla LR 30/2000 per linee con terna singola, pari a

m. 70. All'interno della suddetta fascia non saranno possibili future edificazioni o attività che comportino la permanenza continuativa di persone superiore alle 4 ore.
L'incremento di attività antropica ipotizzato dal Piano, comporterà inevitabilmente, proporzionale incremento di elettrodotti e di cabine di trasformazione che presuppongono una occupazione di territorio decisamente superiore a quella interessata dal solo impianto, a causa delle fasce di rispetto da applicare in ottemperanza alla LR 30/2000: nell'ambito degli strumenti attuativi per la realizzazione dei nuovi interventi previsti dovranno prevedersi idonee soluzioni onde consentire il perseguimento dell'obiettivo di qualità richiesti dalla legge, adottando per linee MT e BT ricadenti all'interno del territorio urbanizzabile, soluzioni interrate.
Le stazioni SRB attualmente esistenti sono tutte localizzate nell'area produttiva di via Santi, e rispettano i limiti previsti dalla normativa: in previsione di un loro presumibile aumento sarà necessario predisporre una specifica pianificazione comunale da concordare coi gestori e le associazioni interessate.
Gli obiettivi e le strategie, possono sinteticamente così elencarsi:

- la riduzione del rischio di inquinamento elettromagnetico dovrà essere perseguita attraverso l'attenta applicazione della LR 30/2000 per quanto riguarda le fasce di rispetto degli impianti esistenti e in progetto, in modo da pervenire al raggiungimento dell'obiettivo di qualità prescritto (0,2 – 0,5 mT);
- la realizzazione di nuove linee elettriche MT e BT all'interno del territorio urbanizzato e urbanizzabile dovrà avvenire solo con soluzioni interrate e mai aeree; le linee aeree esistenti all'interno degli ambiti per nuovi insediamenti, degli ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento e degli ambiti da riqualificare, dovranno essere interrate;
- periodicamente dovrà predisporsi idoneo piano comunale per la localizzazione delle SRB in accordo coi gestori e le associazioni interessate.

## 10.2 - ASPETTI ACUSTICI

La Delibera di Giunta Regionale n.2053/2001 del 9 ottobre 2001 recante "Criteri e condizioni per la classificazione acustica del territorio" (comma 3 dell'art.2 della L.R. 15/2001), all'allegato 4 "Nuove procedure di valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale delle scelte di pianificazione" espone in modo chiaro ed esaustivo la correlazione della classificazione acustica del territorio con gli strumenti urbanistici. Si ritiene opportuno riportare per intero tale testo.

*Gli strumenti urbanistici comunali, da redigersi ai sensi della L.R. nr.20/2000, nell'ambito delle loro procedure di formazione ed approvazione, verificano la coerenza delle nuove previsioni con la classificazione acustica del territorio attraverso:*

- *La Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT) del Piano Strutturale Comunale (PSC) prevista dall'art.5 della L.R.nr.20/2000 (all.4);*

- *L'esame preventivo sotto il profilo sanitario ed igienico ambientale del Piano Operativo Comunale (POC) al fine di accertarne la compatibilità con la tutela dell'ambiente e della salute, ai sensi dell'art.19 della L.R. nr.19/1982.*

*Nel caso del PSC la valutazione è preventiva e strategica ed è riferita alle scelte generali di assetto e consistenza urbanistica e funzionale di ciascun ambito (VALSAT), nel caso del POC la valutazione viene riferita esclusivamente ai contenuti di attuazione operativi del campo di competenza propri del POC e viene data in sede di parere ex L.R. nr.19/1982.*

*L'art.4 della L.R. nr.20/2000 nel definire i rapporti della classificazione acustica con i nuovi strumenti urbanistici stabilisce che:*

1. *i Comuni verificano la coerenza delle previsioni della pianificazione urbanistica con la classificazione acustica del territorio nell'ambito della valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT), prevista dall'art.5 della L.R. 20/2000; la procedura di VALSAT si applica al piano strutturale comunale (PSC), quale valutazione preventiva degli obiettivi generali e delle scelte sostanziali e strategiche;*
2. *il PSC può assumere il valore e gli effetti della classificazione acustica ai sensi dell'art.20 della stessa L.R. nr.20/2000.*

*Da ciò ne consegue che per la Classificazione acustica delle trasformazioni urbanistiche potenziali definite dalla pianificazione comunale si considerano i contenuti e la disciplina del PSC e la verifica di coerenza si attua attraverso la VALSAT.*

*Come specificato dall'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico per la attuazione della L.R. nr.20/2000 – delibera del Consiglio regionale nr.173 del 04 aprile 2001 "Contenuti conoscitivi e valutativi dei piani e conferenza di pianificazione".*

*La valutazione preventiva di sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT):*

- *è parte integrante del processo di elaborazione ed approvazione degli strumenti di pianificazione comunale;*
- *si configura pertanto come un momento del processo di pianificazione che concorre alla definizione delle scelte del piano;*
- *è volta ad individuare preventivamente gli effetti che deriveranno dall'attuazione delle singole scelte di piano e consente, di conseguenza, di selezionare tra le possibili soluzioni alternative quelle maggiormente rispondenti ai predetti obiettivi generali del piano;*
- *individua le misure di pianificazione volte ad impedire, mitigare o compensare l'incremento delle eventuali criticità ambientali e territoriali già presenti e i potenziali impatti negativi delle scelte operate;*
- *fornisce elementi conoscitivi e valutativi per la formulazione delle decisioni definitive del piano e consente di documentare le ragioni poste a fondamento delle scelte strategiche;*
- *è un processo iterativo, da effettuare durante l'intero percorso di elaborazione del piano;*

- *gli esiti della valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale sono illustrati in un apposito documento che costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione.*

*A tal scopo per il PSC il Comune predispone una prima valutazione preventiva dei contenuti del documento preliminare e provvede poi alla sua integrazione nel corso delle successive fasi di elaborazione del piano provvedendo alla VALSAT dei contenuti del piano adottato e poi di quello approvato.*
*Sotto questo aspetto è opportuno che il Comune possa già disporre di una classificazione acustica vigente riferita allo stato di fatto ed allo strumento urbanistico vigente così da poter valutare la sostenibilità delle scelte del PSC, nei loro diversi gradi di progressiva definizione, con esplicito riferimento al miglioramento del clima acustico e al superamento di conflitti preesistenti ed alla non insorgenza di nuovi conflitti. Per quanto attiene il documento preliminare di un PSC si tenga presente che esso provvede a definire "l'individuazione di massima degli ambiti del territorio urbanizzato e suscettibile di urbanizzazione con le prime indicazioni urbanistico funzionali e con la definizione degli obiettivi prestazionali di qualità e salubrità da conseguire" e che è quindi possibile promuovere tale verifica già nella fase della Conferenza di pianificazione, a cui come noto partecipano anche ARPA e USL; in tale sede l'amministrazione comunale presenta la individuazione di massima dei limiti e delle condizioni per lo sviluppo sostenibile ed in particolare evidenzia i potenziali impatti negativi (anche in termini di inquinamento acustico) delle scelte operate e le misure idonee per mitigarli. La conferenza di pianificazione esprime valutazioni preliminari su tali obiettivi e scelte di pianificazione prospettate nel documento preliminare.*
*Il POC è strumento di attuazione operativa del PSC che disciplina gli ambiti di trasformazione urbanistica sostanziale del territorio urbano, definendo aspetti urbanistici di dettaglio progettuale relativi alla disciplina d'uso del suolo e quindi si può operare con una valutazione operativa su un progetto più definito da un punto di vista spaziale, planivolumetrico e di effettiva distribuzione delle funzioni all'interno degli ambiti oggetto di trasformazione sostanziale. Il POC è sottoposto a parere ai sensi dell'art.19 della L.R. nr.19/1982.*
*La valutazione della non esistenza di situazioni di conflitto di cui al quarto comma dell'art.2 è in questo caso affidata al parere igienico-sanitario ed ambientale espresso da ARPA-USL in sede di approvazione del POC.*

Le parti del territorio sottoposte alla disciplina degli ambiti da riqualificare e per i nuovi insediamenti, sono sottoposte a profonde trasformazioni urbanistiche, edilizie e funzionali e pertanto il PSC si limita a delineare i contenuti essenziali riguardanti i carichi insediativi, l'assetto urbanistico e funzionale nonché i livelli minimi delle dotazioni territoriali.
E' il POC che in sede di attuazione operativa provvede a definire la disciplina di uso del suolo; peraltro già in sede di PSC è possibile attribuire una classificazione acustica potenziale a tali ambiti sulla base dei propri contenuti normativi.
E' necessaria quindi la stesura di un quadro conoscitivo dell'assetto territoriale dal punto di vista della classificazione acustica che possa essere utile alla valutazione di sostenibilità ambientale coerente con il PSC e preliminare alla stesura del Piano di Classificazione Acustica (PCA) coerente con il POC.

Preso atto della classificazione acustica dello stato di fatto esposta nel Quadro Conoscitivo, è necessario introdurre le previsioni di piano attribuendo loro una propria classificazione. La stessa DGR n.2053/2001 in applicazione del comma 3 dell'art.2 della L.R. 9 maggio 2001, n.15, si propone come strumento operativo e metodologico per le Amministrazioni comunali per rispondere alla esigenza di fissare criteri omogenei per la classificazione acustica delle diverse complessità territoriali. Vengono definiti infatti i criteri per la classificazione acustica del territorio urbanizzato rispetto allo stato di fatto nonché di quello urbanizzabile, con riferimento agli aspetti di disciplina di uso del suolo e delle trasformazioni urbanistiche non ancora attuate.
A tal fine, la metodologia proposta si basa sull'individuazione di Unità Territoriali Omogenee (UTO) sulle quali si effettuano le diverse valutazioni.
Nella tabella che segue vengono illustrate le sei potenziali categorie utilizzabili in funzione della fruizione del suolo e del tessuto urbano come stabilito dal DPCM 14/11/97.

| **CLASSE** | **CARATTERISTICHE** |
|---|---|
| *CLASSE I*<br>*aree particolarmente protette* | rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc. |
| *CLASSE II*<br>*aree destinate ad uso prevalentemente residenziale* | rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali. |
| *CLASSE III*<br>*aree di tipo misto* | rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici. |
| *CLASSE IV*<br>*aree di intensa attività umana* | rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie. |
| *CLASSE V*<br>*aree prevalentemente industriali* | rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni. |
| *CLASSE VI*<br>*aree esclusivamente industriali* | rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi. |

Nella definizione della classificazione acustica riferita allo stato di progetto l'Amministrazione comunale può introdurre obiettivi di miglioramento della qualità acustica delle singole UTO quali standard di qualità ecologica ed ambientale da

perseguire al fine del miglioramento della salubrità dell'ambiente urbano(Art. A-6 L.R. n. 20/2000).
Per le scelte operate, suddivisione e definizione delle aree acusticamente omogenee, criteri e motivazioni, nonché per la coerenza tra gli strumenti urbanistici PSC e POC col Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale si rimanda allo stesso PCA.

## 10.3 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

### 10.3.1 - Il sistema di drenaggio

Come evidenziato nel quadro conoscitivo, con il PSC occorrerà affrontare e risolvere il problema del sistema di drenaggio e smaltimento delle acque meteoriche che, sebbene a tutt'oggi evidenzi solo sporadiche e ben note situazioni di criticità, tuttavia non ammette alcun potenziamento del carico insediativo e in particolare non consente alcun incremento delle portate dei corsi d'acqua recettori.
Il sistema di smaltimento dei reflui (acque nere) è invece da ritenersi idoneo e in grado di reggere incrementi insediativi, sia residenziali che produttivi: si tratta di prevedere limitati e puntuali interventi di adeguamento delle reti esistenti, da ricondurre all'interno dei programmi di nuova espansione, oltre a procedere con gli interventi di separazione delle acque, da prevedere sempre nei nuovi interventi. In tempi medi occorrerà prevedere l'ampliamento dell'impianto di depurazione, unico per i territori comunali di Concordia e San Possidonio, ipotizzandone di fatto un raddoppio.
In particolare il depuratore unico che serve il Comune di Concordia e quello di San Possidonio, conferisce i propri scarichi al canale Dugale Zelotta, a cui affluiscono anche le reti di drenaggio delle acque bianche: tale canale, completamente tombato in tutto il tratto confinante con la zona industriale a sud della via per Mirandola, fino all'intersezione con l'emissario della rete per le acque bianche, ha caratteristiche tali da non ammettere alcun ulteriore apporto idrico.
Nelle stesse condizioni di portata sono tutti i canali della rete di bonifica del Comune di Concordia.
E'evidente che la sostenibilità del potenziamento del carico insediativo fino al 2020, come proposto con questo PSC, non può prescindere dalla realizzazione di adeguati sistemi di contenimento dell'onda di piena, ove si verificassero eventi meteorici di una certa intensità.
Ciò è ancor più evidente durante la stagione estiva, ossia quando la rete dei canali è pressoché completamente invasata per le necessità colturali e quando più frequenti sono le improvvise e intense precipitazioni piovose: in tali situazioni già oggi si sono riscontrati fenomeni di risalita delle acque e di rigurgito della rete drenante, a causa dell'impossibilità da parte dei canali riceventi di accogliere ulteriori portate anche per il rialzo del livello d'acqua oltre la quota degli emissari.
In queste condizioni è indispensabile prevedere una laminazione dell'onda di piena che può avvenire attraverso la costruzione di apposite infrastrutture idrauliche oppure tramite l'allargamento della sezione dei canali riceventi; in particolare:

a) nella prima ipotesi occorre pervenire alla disponibilità di terreno di adeguate dimensioni, posta in prossimità del canale ricevente e alla quale confluiscono i sistemi di drenaggio: tale area dovrà essere sagomata in modo da realizzare una conca con una depressione di circa m. 0,80-1,00 di profondità, dotata di idonei sistemi idraulici per il graduale conferimento delle acque al canale ricevente; il PSC, al riguardo, individua nel POC lo strumento con cui definire i termini per l'acquisizione delle aree, la realizzazione degli interventi e la gestione/manutenzione della vasca di laminazione, attraverso criteri perequativi e il coinvolgimento degli enti gestori interessati (Aimag e Consorzio di Bonifica);
b) nella seconda ipotesi, il PSC individua sempre nel POC lo strumento che dovrà consentire al Comune o agli enti gestori interessati, di pervenire all'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione dell'ampliamento della sezione ricevente del canale, secondo idonei criteri idraulici; la realizzazione delle opere non potrà prescindere dall'intervento pubblico, il quale dovrà attingere da risorse economiche derivate dallo stesso meccanismo perequativo; in questa ipotesi la gestione e manutenzione potrà essere affidata al Consorzio di Bonifica gestore del canale, previo i necessari accordi.

Il RUE potrà prescrivere per i nuovi condotti fognari per acque bianche da realizzare nei nuovi interventi previsti dal PSC, dimensioni e diametri sovrabbondanti rispetto le strette necessità, in modo da favorire una prima laminazione dell'eventuale onda di piena già all'interno dei collettori.

Si allega una scheda redatta da Aimag relativa al dimensionamento del volume delle vasche di laminazione:

***STIMA DELLE PORTATE UDOMETRICHE***

*Per quanto riguarda la valutazione della portata udometrica attesa, si fa riferimento alla seguente espressione monomia della curva segnalatrice di possibilità pluviometrica:* $\boldsymbol{h=40 * t^{0,30}}$ *dove t è espresso in ore ed h in mm.*

*Tale curva è in linea con i dati pubblicati nel Progetto di Piano stralcio per l'Assetto idrogeologico (PAI) DIRETTIVA "PIENA DI PROGETTO" redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Po (Parma 1999), relativi ad un tempo di ritorno di* ***20 anni*** *delle stazioni di rilevamento di Mantova, San Matteo delle Chiaviche, Boretto, Carpi, Moglia di Sermide e Modena.*

*La direttiva indica inoltre delle direttive per la stima delle portate di piena su bacini idrografici di piccole dimensioni e considera valido il metodo razionale basato sulla valutazione dell'intensità critica e del coefficiente di deflusso il quale tiene conto di tre parametri (il fattore di ragguaglio della precipitazione alla superficie del bacino idrografico considerato, il fattore di assorbimento del terreno e il fattore di laminazione che dipende dalla capacità di invaso sulla superficie del bacino e nel reticolo idrografico dello stesso).*

*Pertanto è da considerarsi valido sia dal punto di vista della zona geografica di rilevamento dei dati pluviometrici, sia in merito al tempo di ritorno che è sicuramente idoneo per il dimensionamento di nuovi bacini urbani e delle relativi volumi di invaso necessari.*

***STIMA DEL VOLUME DELLE VASCHE DI LAMINAZIONE***

*Per la stima dei volumi delle vasche di laminazione si fa riferimento al metodo cinematica descritto nel seguito e illustrato negli allegati grafici.*

*Il metodo di calcolo determina le condizioni che rendono massimo W e cioè esprime il volume W in funzione dei parametri caratteristici della rete e della pluviometria. Si determinano pertanto le condizioni che rendono massimo W (volume della vasca) che si raggiunge dopo il tempo massimo di riempimento dall'inizio dell'evento meteorico.*

*Si tratta quindi di calcolare il tempo di pioggia tp che fornisce il massimo valore del volume della vasca Wm e i risultati ottenuti evidenziano una sostanziale conformità rispetto ai dati riportati in bibliografia cioè un valore di circa 250/300 m³/ettaro per le aree residenziali e circa 400 m³/ettaro per le aree non residenziali.*

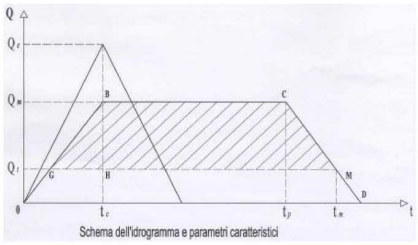
*Tali valori riferiti al volume necessario per minimizzare l'apporto udometrico dei nuovi comparti sui corpi idrici recettori esistenti, equivale sostanzialmente alla superficie del bacino in quanto la natura idrogeologica dei terreni non consente di sfruttare la profondità del terreno in quanto sono presenti falde superficiali che andrebbero a riempire i bacini stessi. Si considera pertanto una profondità media di circa 1 metro.*

***VASCHE PER FUNZIONI RESIDENZIALI***

**PROPORZIONAMENTO DELLE VASCHE DI LAMINAZIONE PER RETI FOGNARIE SULLA BASE DEL METODO CINEMATICO**
**(Ing. Giancarlo Alfonsi e Ing. Enrico Orsi "IDROTECNICA 2" 1987)**

Ipotesi di calcolo: 1) bacino lineare;
2) intensità di pioggia e coeff. d'assorbimento medio ponderato costante;
3) curva di pioggia del tipo $h=at^n$

Dati:
1) $t_c$ tempo di corrivazione [ore];
2) $t_p$ tempo della pioggia [ore] da variare per ottenere la [3] uguale a 0;
3) $t_m$ tempo di massimo riempiemento della vasca [ore];
4) $Q_m$ portata massima in rete [m³/h];
5) $Q_c$ portata al colmo per $t=t_c$ [m³/h];
6) $Q_t$ portata di taglio [m³/h];
7) S superficie considerata [ha];
8) ψ coefficiente di assorbimento medio [n].



Schema dell'idrogramma e parametri caratteristici

| | | Curva di pioggia | | variabile per ottenere [3]=0 | | | | coeff. ass. medio | 10xSxcoeff.xa | Portata di taglio | Portata massima | Portata al colmo | [3] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| dati ingresso / calcolati | S | a | n | $t_p$ | $t_c$ | $t_m$ | G-M | ψ | K | $Q_t$ | $Q_m$ | $Q_c$ | =0 |
| [unità di misura] | ha | mm/h$^n$ | n | ore | ore | ore | ore | n | - | m$^3$/h | m$^3$/h | m$^3$/h | - |
| | 1,0 | 40 | 0,3 | 5,65 | 0,25 | 6,10 | 5,75 | 0,50 | 200,00 | 18 | 59,51 | 527,80 | 0,02 |

residenziale

| | m$^3$ |
|---|---|
| Volume Vasca W= | 231,40 |

| | m$^3$/ha |
|---|---|
| Volume specifico w= | 231,40 |

| l/s | l/s | l/s |
|---|---|---|
| 5 | 16,53 | 146,61 |

Invarianza idraulica = l / s ha: 5

vasche-PSC.xls

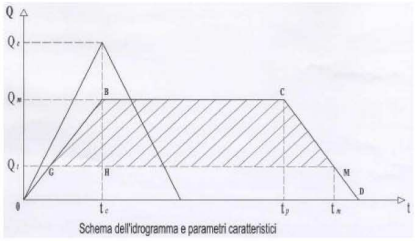
PDF creato con FinePrint pdfFactory versione dimostrativa www.secom.re.it/fineprint

### *VASCHE PER FUNZIONI NON RESIDENZIALI*

**PROPORZIONAMENTO DELLE VASCHE DI LAMINAZIONE PER RETI FOGNARIE SULLA BASE DEL METODO CINEMATICO**
**(Ing. Giancarlo Alfonsi e Ing. Enrico Orsi "IDROTECNICA 2" 1987)**

Ipotesi di calcolo: 1) bacino lineare;
2) intensità di pioggia e coeff. d'assorbimento medio ponderato costante;
3) curva di pioggia del tipo $h=at^n$

Dati:
1) $t_c$ tempo di corrivazione [ore];
2) $t_p$ tempo della pioggia [ore] da variare per ottenere la [3] uguale a 0;
3) $t_m$ tempo di massimo riempiemento della vasca [ore];
4) $Q_m$ portata massima in rete [m³/h];
5) $Q_c$ portata al colmo per $t=t_c$ [m³/h];
6) $Q_t$ portata di taglio [m³/h];
7) S superficie considerata [ha];
8) ψ coefficiente di assorbimento medio [n].



Schema dell'idrogramma e parametri caratteristici

| dati ingresso / calcolati | S | Curva di pioggia a | n | variabile per ottenere [3]=0 tp | $t_c$ | $t_m$ | G-M | coeff. ass. medio ψ | 10xSxcoeff.xa K | Portata di taglio $Q_t$ | Portata massima $Q_m$ | Portata al colmo $Q_c$ | [3] =0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| [unità di misura] | ha | $mm/h^n$ | n | ore | ore | ore | ore | n | - | $m^3/h$ | $m^3/h$ | $m^3/h$ | - |
| | 1,0 | 40 | 0,3 | 9,20 | 0,25 | 9,65 | 9,30 | 0,70 non residenziale | 280,00 | 18 | 59,23 | 738,92 | -0,13 |

| | $m^3$ |
|---|---|
| Volume Vasca W= | 376,14 |

| | $m^3/ha$ |
|---|---|
| Volume specifico w= | 376,14 |

| l/s | l/s | l/s |
|---|---|---|
| 5 | 16,45 | 205,26 |

| l / s ha | |
|---|---|
| Invarianza idraulica = | 5 |

vasche-PSC.xls
PDF creato con FinePrint pdfFactory versione dimostrativa www.secom.re.it/fineprint

Gli obiettivi e le strategie da perseguire per la sostenibilità del carico insediativo previsto, nei riguardi delle reti di drenaggio, sono sinteticamente i seguenti:

- adeguamento della funzionalità ed efficienza della rete drenante esistente attraverso mirati interventi prioritari che il PSC già sommariamente indica, in modo da risolvere le criticità, ancorché contenute e puntuali, che il quadro conoscitivo ha evidenziato nella sua analisi: a tal fine sarà opportuno definire unitamente ad Aimag e ATO il programma degli interventi e il reperimento delle risorse, anche nell'ambito di una revisione dell'elenco degli agglomerati in modo da includere realtà insediate quali S.Caterina;
- realizzazione degli interventi necessari per garantire la funzionalità ed efficienza di esercizio della rete drenante nei riguardi dei nuovi carichi insediativi previsti dal Piano: sia attraverso la programmazione delle priorità già in sede di POC, sia attraverso meccanismi anche perequativi che subordinino i nuovi interventi previsti dal Piano alla contestuale o preventiva azione di adeguamento delle reti e degli impianti e alla realizzazione di tutte le necessarie infrastrutture idrauliche (vasche di laminazione);
- dovrà essere sempre prevista la differenziazione e il dualismo della rete, separando i condotti delle acque nere da quelli delle acque bianche, pur tuttavia dovendo comunque approfondire la situazione caso per caso;
- adeguamento delle nuove reti alle indicazioni della "Direttiva concernente indirizzi per la gestione della acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne" di cui alla delib. G.R. 14/02/2005 n. 286;

- occorrerà definire un piano complessivo di riordino del sistema drenante urbano, che consenta di garantire il regolare deflusso delle acque meteoriche sia per le aree urbane esistenti sia per le nuove aree urbanizzabili oggetto di trasformazioni urbanistiche;
- previsione di ampliamento ed espansione del depuratore intercomunale Concordia San Possidonio in modo da adeguarlo ai nuovi carichi insediativi previsti al 2020 e tenuto conto anche delle prevedibili espansioni del contermine comune di San Possidonio.

Ai fini del dimensionamento dei volumi delle vasche di laminazione si ritiene di adottare un valore di 300/500 mc./Ha di terreno urbanizzato: in particolare il coefficiente più elevato (500 mc./Ha), si applicherà in quelle situazioni in cui vi sarà verosimilmente una maggiore impermeabilizzazione dei terreni, ossia nelle aree produttive e in genere non residenziali.
Per aree con destinazioni residenziali il valore di 300 mc/Ha, considerata un'incidenza di almeno il 50% di terreni permeabili, si reputa accettabile e conforme alle caratteristiche della rete e della pluviometria.
Il PSC e successivamente i POC, conterranno indicazioni più specifiche, definite in accordo con i Consorzi di Bonifica che gestiscono il reticolo superficiale recettore e con il soggetto gestore dei sistemi di raccolta dei reflui urbani e del sistema di drenaggio.
Relativamente alle caratteristiche costruttive delle vasche di laminazione, l'intenzione è di procedere, ove possibile, con interventi di allargamento della sezione ricevente dei canali, in modo da favorire la successiva fase di gestione dell'infrastruttura: ciò comporta inevitabilmente il coinvolgimento diretto dell'ente pubblico nell'attività di acquisizione delle aree (il Comune di Concordia), e di realizzazione dell'opera (il Comune di Concordia e il Consorzio di Bonifica), eventualmente avvalendosi della partecipazione dei privati attuatori degli interventi edificatori, da conseguire eventualmente attraverso le procedure di concertazione di cui al comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000 e s.m. o attraverso la previsione di oneri aggiuntivi anche nei termini previsti dal comma 1 art. 7 LR 20/2000.
La fase di progettazione dell'intervento potrà veder partecipi sia il Consorzio di Bonifica interessato, sia il gestore della rete fognaria comunale (Aimag).
In determinate situazioni, a causa delle caratteristiche dimensionali dei canali riceventi o per particolari esigenze localizzative di tali infrastrutture idrauliche, la vasca di laminazione dovrà attuarsi sagomando opportunamente una determinata superficie territoriale, in modo da realizzare una depressione di circa m. 1,00 di profondità media, nella quale convogliare le acque di deflusso. In questi casi, fatto salvo l'intervento del Comune e/o del Consorzio per l'acquisizione delle aree, potranno essere direttamente i privati a realizzare le opere, sotto la sorveglianza del Comune, previo coinvolgimento del Consorzio di Bonifica e dell'Aimag nella fase di progettazione. In questa evenienza la gestione dovrà essere sopportata dal Comune, anche tramite affidamento a terzi; il contributo dei privati sarà conseguito sempre attraverso le procedure di concertazione di cui al comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000 e s.m.
Nel caso in cui si opti per la realizzazione di vasche ottenute per sagomatura di determinate superfici, le dimensioni di queste opere saranno comunque non

trascurabili: si tratta mediamente di circa 8.000/12.000 mq. di territorio su cui intervenire. Ne consegue che onde evitare di realizzare manufatti di così grande estensione, che possono anche avere ricadute in termini ambientali, potranno valutarsi soluzioni miste: ossia che contemplano sia interventi di allargamento delle sezioni riceventi dei canali sia la costruzione di bacini ottenuti sagomando il terreno.
La cartografia di PSC, contiene già alcune indicazioni al proposito: in sede di POC dovranno approfondirsi l'argomento individuando di volta in volta, unitamente agli altri soggetti interessati (Consorzio di bonifica e Aimag), la soluzione ritenuta più praticabile.
Si precisa, infine, che l'attività di revisione e potenziamento del sistema di drenaggio non potrà prescindere dall'osservanza delle disposizioni contenute al paragrafo 3.5 punto 1 (aree residenziali) e punto 2 (aree produttive e commerciali) della Delibera di Giunta Regionale 14/02/2005 n. 286 " Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne"

### 10.3.2 - La rete acquedottistica

Il quadro conoscitivo ha evidenziato un costante aumento nel consumo idrico, che però non pare trovare particolari difficoltà per quanto riguarda la disponibilità della risorsa: tuttavia occorre valutare attentamente il sistema della distribuzione che, sebbene oggi sia di fatto capillare, potendosi considerare servito ogni insediamento esistente sul territorio comunale, così come è da ritenersi adeguato alla quantità richiesta, necessita però di alcuni adeguamenti e potenziamenti onde garantire continuità di efficienza e risposte pronte ad una domanda sempre più in crescita.
In particolare poi il potenziamento insediativo previsto dal nuovo Piano deve necessariamente avere adeguato riscontro in contestuali o preventive realizzazioni, non solo relative alla distribuzione delle nuove aree, ma anche eventuali potenziamenti delle dorsali principali di adduzione così come la realizzazione di chiusure a maglia delle reti esistenti.
In sintesi gli obiettivi e le strategie che già il PSC persegue sono:

- adeguamento della rete esistente attraverso puntuali interventi di potenziamento e manutenzione dei tratti che manifestano già situazioni prossime alla criticità;
- realizzazione dei nuovi interventi capaci di sostenere la crescita insediativa programmata, previa individuazione delle opere, la loro temporalizzazione coi POC e la loro attuazione preventivamente o contestualmente agli interventi di trasformazione territoriale previsti;
- ogni nuova realizzazione della rete acquedottistica connessa a nuovi interventi previsti dal Piano dovrà attuarsi tramite idonei meccanismi capaci di coinvolgere anche i privati attuatori dei nuovi interventi;
- si dovrà preventivamente definire un piano complessivo di riordino del sistema acquedottistico, che consenta di garantire il necessario servizio sia alle aree urbane esistenti sia alle nuove aree urbanizzabili oggetto di trasformazioni urbanistiche.

### 10.3.3 - Il gas metano

Anche il sistema di distribuzione del gas metano può ritenersi adeguato alle esigenze attuali: in particolare la recente realizzazione di una nuova condotta che dalla cabina di decompressione di San Possidonio raggiunge l'area produttiva della ex cermica Kermar, consente di poter fare assegnamento su una maggiore quantità erogabile, probabilmente sufficiente a soddisfare anche la domanda futura derivata dai previsti incrementi insediativi.
Ciò che semmai necessita è la realizzazione del tratto dalla Kermar al canale Sabbioncello per consentire la chiusura del sistema di distribuzione esistente e il conferimento alla rete delle ulteriori quantità adotte dalla nuova condotta.
In sintesi gli obiettivi e le strategie da perseguire saranno:

- attenta ricognizione delle caratteristiche e potenzialità della rete esistente onde evidenziarne eventuali necessità di adeguamento puntuali e predisposizione dei conseguenti programmi di potenziamento e manutenzione con indicazione delle risorse da reperire;
- realizzazione dei nuovi interventi capaci di sostenere la crescita insediativa programmata, previa individuazione delle opere da attuarsi già nell'ambito del PSC, la programmazione delle priorità coi POC e la loro attuazione attraverso meccanismi perequativi che subordinino i nuovi interventi previsti dal Piano alla contestuale o preventiva azione di adeguamento delle reti e degli impianti;
- si dovrà preventivamente definire un piano complessivo di riordino della rete di distribuzione del gas metano che consenta di garantire il necessario servizio sia alle aree urbane esistenti sia alle nuove aree urbanizzabili oggetto di trasformazioni.

### 10.3.4 - La rete elettrica

In relazione alle previsioni urbanistiche, emerge che l'attuale sistema elettrico in media tensione non risulta adeguato a soddisfare le future richieste di potenza che si andranno a sviluppare nel territorio comunale.
Detta situazione rende necessaria la realizzazione di una nuova linea MT denominata "CORDIA" in partenza dalla futura CP di Fossoli, anche allo scopo di garantire i fabbisogni indotti dalle scelte di pianificazione urbanistica territoriale dei comuni confinanti.
Per l'alimentazione delle previste nuove aree residenziali occorrerà eseguire limitate modifiche alla rete tramite la costruzione di cabine MT/bt; per il fabbisogno artigianale/industriale/commerciale previsto si ritiene sia possibile soddisfarlo attraverso le linee attuali, salvo industrie particolarmente energivore.
Per la costruzione della nuova dorsale "CORDIA" occorrerà prevedere i necessari corridoi di fattibilità.
Si propone l'inserimento nel testo del RUE di una specifica disposizione riguardante la necessità per ogni intervento edilizio di premunirsi, da parte dell'interessato, del parere Enel e di seguire una precisa procedura attuativa.

# 11

# IL GOVERNO DEL TERRITORIO

## 11.1 - GESTIONE PARTECIPATA

Al fine di favorire un'auspicabile gestione partecipata non solo delle scelte ma anche del momento realizzativo ed attuativo, nonché delle verifiche e del monitoraggio delle attese del Piano sul territorio, si ritiene opportuno attivare azioni che possono sinteticamente di seguito elencarsi:

- rapporti istituzionali con entri sovraordinati (Provincia) coi comuni contermini, modenesi e mantovani, con cui concertare politiche territoriali di scala sovracomunale;
- rapporti con le varie espressioni della società, per rendere efficace il momento dell'analisi dei problemi e quello della definizione e valutazione delle strategie di intervento;
- attuazione, gestione e monitoraggio delle trasformazioni e degli interventi previsti dal Piano.

Possono distinguersi due livelli di partecipazione:

- quello delle scelte progettuali, con la partecipazione attiva dei vari operatori interessati e coinvolti dal processo pianificatorio;
- quello dell'attuazione vera e propria del Piano, con la partecipazione dei soggetti privati e pubblici coinvolti nella gestione del territorio

## 11.2 - IL MECCANISMO PEREQUATIVO

Costituisce uno dei presupposti fondamentali del piano, che scaturisce direttamente dalle indicazioni della LR 20/2000 ed è assunto tra gli obiettivi prioritari del PSC: è il **principio dell'equità nella distribuzione tra i cittadini degli oneri e dei benefici generati dalle scelte urbanistiche**.
A tal proposito, allo scopo di pervenire ad un'impostazione coerente del Piano con tale principio si intende procedere nel modo seguente :

- estendere l'uso di strumenti di coordinamento degli interventi in fase di attuazione, guidati da linee di assetto ben definite dal Piano;
- entro i vari ambiti da riqualificare e di nuovo insediamento (e con meccanismo analogo, in parte anche nei tessuti consolidati limitatamente alle aree libere ancora inedificate), è resa irrilevante la situazione proprietaria (perequazione fondiaria), sia rispetto alle possibilità edificatorie (che sono quindi distribuite in modo uniforme sull'intera superficie territoriale interessata), sia in riferimento agli obblighi di cessione gratuita di aree (o di loro gestione in forma convenzionata con finalità pubbliche), sia alla realizzazione di opere connesse all'attuazione degli interventi e alla realizzazione delle dotazioni urbane e territoriali (parcheggi, aree verdi attrezzate, viabilità, vasche di laminazione).

- per le aree non destinate all'edificazione ma di interesse pubblico, perché riservate alla realizzazione di interventi necessari per la qualificazione ambientale e per l'assetto del territorio, è comunque previsto un diritto edificatorio da utilizzare da parte dei proprietari, non su quella area ma in terreni, di proprietà pubblica o privata, destinati all'edificazione, previa permuta di pari potenzialità prevista entro tali aree o pari superficie territoriale/fondiaria, attraverso idonea convenzione o accordo.

Il PSC favorisce anche l'applicazione di alcune specifiche norme del nuovo quadro legislativo: in particolare degli articoli 7 e 18 della LR 20/2000, per promuovere la realizzazione e l'attivazione di importanti opere di rilevante interesse pubblico.

Il criterio della perequazione urbanistica, come noto, è introdotto dall'art. 7 della L.R. 20/2000 e s.m., al fine di perseguire "*l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali".*
In particolare il PSC riconosce, la medesima possibilità edificatoria entro ambiti che presentino caratteristiche omogenee; il POC e i PUA dovranno assicurare la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree; infine il RUE stabilisce i criteri e i metodi per la determinazione del diritto edificatorio spettante a ciascun proprietario, in ragione del diverso stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili al momento della formazione del PSC.
In osservanza a tali principi e prescrizioni, i meccanismi adottati al fine di perseguire la perequazione urbanistica possono sintetizzarsi nei seguenti punti:

a) entro gli ambiti di nuovo insediamento (AN) e da riqualificare (AR), i diritti edificatori non sono assegnati direttamente dal PSC, che si limita a definire le potenzialità edificatorie massime assegnabili all'interoambito; tali diritti saranno assegnati dal POC, sulla base dell'effettiva fattibilità degli interventi e attraverso meccanismi concorsuali o con la stipula di accordi coi privati ex art, 18 LR 20/2000, in relazione alle dotazioni infrastrutturali e urbane che gli interessati si dichiarano disponibili a realizzare;
b) i diritti edificatori si intenderanno assegnati in misura proporzionale alle proprietà immobiliari detenute (edifici e aree), secondo parametri e criteri definiti dal PSC nelle schede relative agli ambiti e più in dettaglio dai POC;
c) il PSC si limita a definire potenzialità massime anche non attribuibili alle proprietà ma ad operatori disponibili ad effettuare interventi e a realizzare le dotazioni territoriali;
d) in alternativa il PSC potrà attuarsi tramite la cessione di aree da parte delle proprietà, insieme ai relativi diritti edificatori;
e) negli ambiti consolidati (AC) e negliambiti specializzati per attività produttive esistenti (APC.1 e APC.2), tutte le aree hanno garantito una determinata potenzialità edificatoria;
f) negli ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento la potenzialità indicata dal PSC in termini minimi o massimi, sarà attestabile ai

livelli massimi ove i proprietari o gli operatori interessati si impegnino a realizzare le dotazioni urbane e territoriali indicate dal PSC;

g) gli incrementi della potenzialità edificatoria non potranno superare una soglia massima definita, anche per ogni singolo ambito, dal PSC.