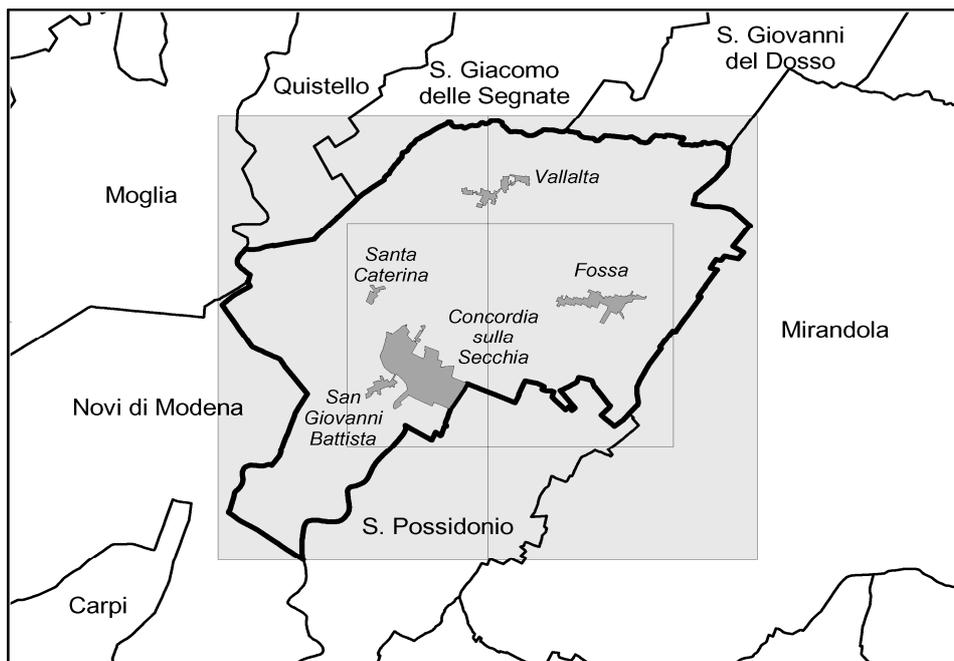




# P.S.C.

Piano Strutturale Comunale

## Quadro Conoscitivo



### 3 - SISTEMA TERRITORIALE 3.3- Sistema dei territori urbanizzati

#### Progettisti

Arch. MAURIZIO TARANTOLA

Arch. PAOLO SORZIA

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

#### 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.



Il Sindaco  
Carlo Marchini

L'Assessore all'Urbanistica  
Sergio Puviani

Il Responsabile Area Tecnica  
Elisabetta Dotti



## INDICE

### 3.3 – IL SISTEMA DEI TERRITORI URBANIZZATI

- 3.3.1 – La crescita urbana e le direttrici di espansione
- 3.3.2 – I tessuti urbani le tipologie abitative
- 3.3.3 – Il patrimonio edilizio ed abitativo
- 3.3.4 – Il sistema commerciale
- 3.3.5 – Gli insediamenti produttivi
- 3.3.6 – La scheda d'area degli insediamenti produttivi  
(con integrazioni apportate in sede di Conferenza di Pianificazione)
- 3.3.7 – Situazioni di criticità: un caso significativo nel capoluogo: area urbana ex stazione
  - 3.3.7.1 – Sistema insediativo
  - 3.3.7.2 – Caratteristiche dimensionali
  - 3.3.7.3 – Tipologie edilizie e morfologia urbana
  - 3.3.7.4 – Le previsioni del PRG vigente
  - 3.3.7.5 – Criticità e potenzialità

### **3.3. IL SISTEMA DEI TERRITORI URBANIZZATI**

#### **3.3.1 – La crescita urbana e le direttrici di espansione**

La struttura insediativa ha conosciuto a decorrere dagli anni immediatamente successivi al dopoguerra una costante crescita che ha investito in particolare i centri urbani di Concordia, Vallalta e Fossa.

Il fenomeno dell'accentramento ha contribuito ad incrementare la dimensione dei centri che hanno visto sviluppi non sempre coerenti con le dinamiche evolutive storiche; in particolare a **Fossa** si è assistito ad una crescita decisamente lineare distribuita lungo la viabilità provinciale, determinatasi prevalentemente da fenomeni di saturazione degli spazi persistenti tra vari nuclei o case sparse di derivazione rurale e agricola. Il tentativo proposto dall'ultimo strumento generale, di rompere la logica accrescitiva lineare, ipotizzando un nuovo centro aggregativo e di riferimento nella parte sud dell'abitato, organizzato attorno a spazi per servizi, produttivi e attrezzature commerciali, non ha sortito gli esiti sperati, probabilmente perché non si è dato il giusto valore a quello che era, e di fatto ancora è, il luogo di riferimento della frazione, ossia lo spazio in cui gli abitanti identificano il loro "centro": che è la zona della chiesa, della ex scuola, in cui sorgono anche alcune attività commerciali e vi sono strutture di ritrovo e di ristoro.

Aver proposto un'alternativa a questo "centro" nel tentativo di ricostituire una nuova identità urbana e non piuttosto aver qualificato e potenziato, anche con nuovi insediamenti, lo spazio in cui la comunità già in parte si riconosce, è stato forse l'errore che ha impedito in questi ultimi anni di rompere la logica accrescitiva lungo la strada provinciale.

Nel **capoluogo** i vari accrescimenti sono avvenuti per successivo incremento di nuove fasce urbane che hanno avvolto il nucleo storico centrale; il reticolo viario si diparte dal centro storico per distendersi nelle varie direzioni a collegare le frazioni e connettere l'abitato con il territorio comunale e con gli altri centri provinciali e del mantovano.

Si assiste dall'immediato dopoguerra all'accrescimento del quadrante nord-est con la saturazione dell'intera area che dai limiti dell'attuale centro storico, raggiunge piazza Marconi e v.le Dante, via Gramsci, via Valnemorosa: ossia quella parte di città che aveva conosciuto un'iniziale espansione in seguito alla realizzazione della ferrovia Mirandola-Concordia-Gonzaga-Suzzara del 1910 e che prevedeva la costruzione della stazione in piazza Marconi.

La progettata linea ferroviaria veniva in effetti a disegnare una precisa demarcazione urbana che evidenziava il margine settentrionale del centro urbano dalla circostante campagna: la saturazione degli spazi tra la linea ferroviaria e il centro esistente si completa appunto negli anni '50.

Negli anni successivi (anni '60) la crescente attività edificatoria individua nuove direttrici di espansione e disegna ulteriori parti di città: il capoluogo in questi anni comincia ad allungarsi anche verso est e sud-est, oltre la via 1° Maggio e via Carducci.

E' di questo periodo l'avvio della crescita urbana anche di San Giovanni che assume la sua definitiva fisionomia negli anni '80.

Negli anni '70 si assiste alla crescita di una città ormai pianificata secondo i dettami della legislazione appena emanata, in particolare la Legge 765/1967 che fissa precisi criteri edificatori e urbanistici e impone la formazione di piani attuativi, peraltro già disciplinati dalla legislazione previgente e in particolare dalla L. n. 1150/1942, e la L. 865/1971 che potenzia e dota di nuovi strumenti l'intervento pubblico.

La città in questi anni si accresce a nord (via Agnini) a est (oltre via Matteotti: via Lenin, via Longo, via Togliatti, via Nenni) fino a raggiungere il canale Sabbioncello; di questi periodo sono anche i primi insediamenti produttivi, artigianali e industriali che si attestano immediatamente a ovest del Sabbioncello.

La crescita degli anni '80 e '90 ha disegnato soprattutto i quartieri a nord del capoluogo, immediatamente oltre il complesso cimiteriale: sono i comparti di via Vivaldi, via Toscanini, via Puccini e Rossini, e quelli di via Frescobaldi e del PEEP.

Oltre il Sabbioncello, si è sviluppata con andamento nord-sud la zona artigianale e industriale, dapprima attestata in prossimità del canale, successivamente dilatata a comprendere l'intera area tra la via per Mirandola, via Grandi e il confine comunale. Solo con la variante Generale del 1992 si dà avvio ad un ulteriore potenziamento del tessuto produttivo proponendo nuovi comparti preventivi lungo la via Santi in direzione nord.

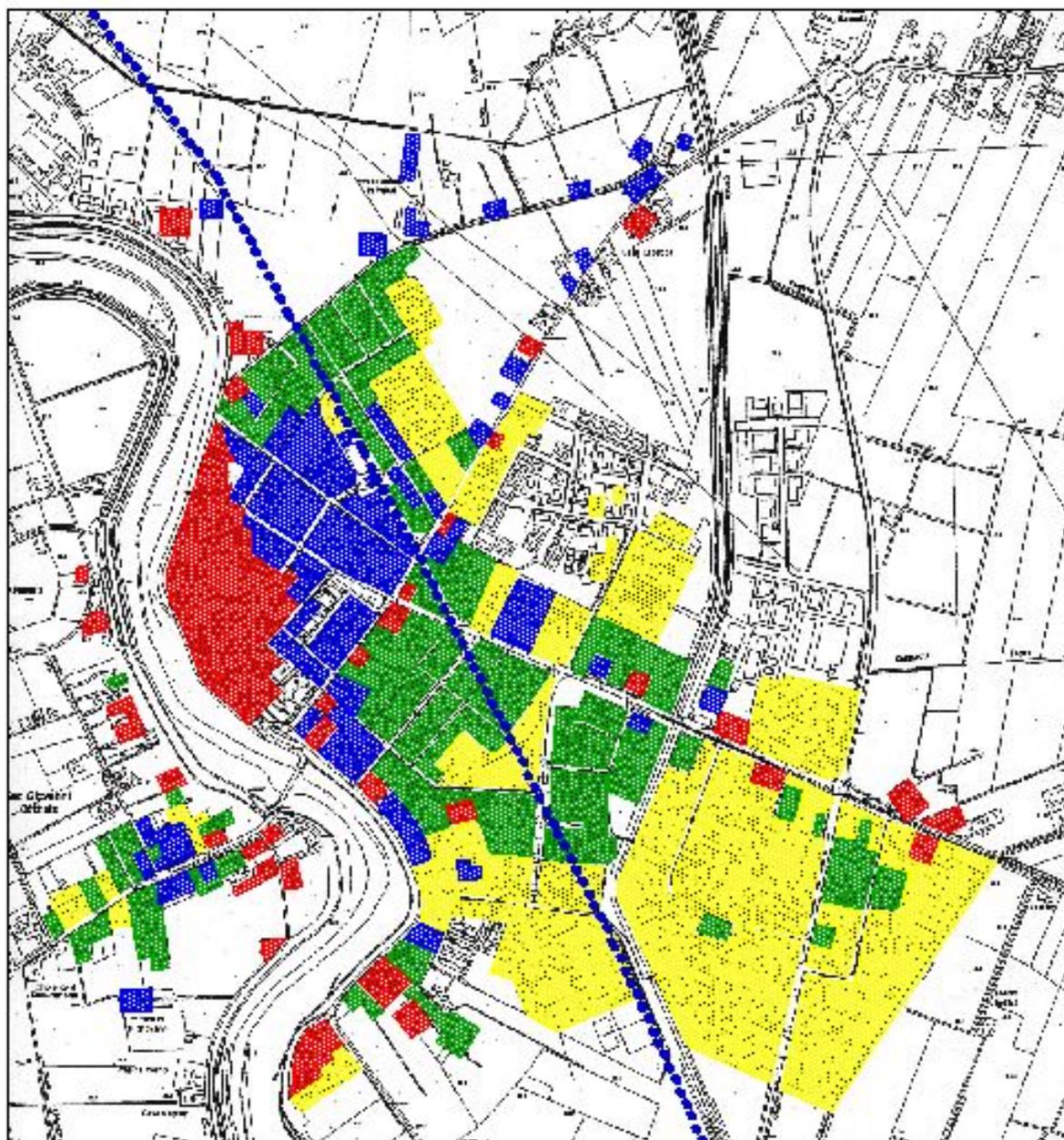
La città che ne risulta può sinteticamente considerarsi organizzata in tre parti ben individuabili: il centro storico coi nuclei di prima formazione urbana che occupa l'intera ansa orientale del Secchia; l'espansione residenziale dal dopoguerra ad oggi che, con le distinzioni che connotano i vari periodi di formazione e i vari modi di realizzazione (città spontanea o pianificata), di fatto si attesta a cintura in tutte le direzioni possibili di crescita a nord, sud ed est fino al canale Sabbioncello; la zona produttiva immediatamente ad est del canale Sabbioncello che chiude ad oriente in modo definitivo il territorio urbanizzato.

In particolare la presenza da un lato del fiume Secchia, dall'altro del canale Sabbioncello hanno decisamente caratterizzato la crescita e la formazione urbana, racchiudendo tra loro e consentendo ai tessuti residenziale e per servizi, solo potenziamenti in direzione nord o sud; il Sabbioncello attesta in modo marcato e urbanisticamente significativo la distinzione tra la parte abitativa e quella produttiva, con ciò che ne consegue in termini di infrastrutturazioni e di dotazioni territoriali .

A **Vallalta** i due nuclei contermini di primo impianto (Vallata e Ghetto) si sono nel tempo saldati, pur conservando ognuno una propria identità e caratterizzazione urbana; inoltre ognuna delle due parti componenti presenta zone residenziali, produttive e per servizi, distribuite senza un effettivo coordinamento pianificatorio, ma apparentemente derivate da iniziative spontanee, senza vi sia stato un preciso intento progettuale: ne consegue, anche per questo motivo che non si legge una reale fusione tra i due nuclei, non solo fisica ma anche funzionale, che pertanto si sono giustapposti tra loro senza integrarsi compiutamente. Anche in questo caso deve annotarsi una scelta, forse non proprio pertinente del PRG vigente: i due comparti produttivo e residenziale proposti proprio nell'unico punto rimasto di separazione dei due nuclei preesistenti, hanno di fatto contribuito a ratificare la loro saldatura (che comunque era già avvenuta), rinunciando al tentativo di proporre una distinzione che forse era opportuno al contrario sottolineare.

I due centri sono cresciuti quasi autonomamente lungo la strada provinciale, giungendo così a connettersi: l'unione non ha però portato ad una sistemazione organica, ossia ad una ridefinizione dell'intero e ormai unico centro urbano, attraverso l'integrazione e la complementarietà dei ruoli.

In questo senso il vigente PRG, anche con la previsione di nuovi insediamenti che, come già detto, hanno di fatto ratificato la saldatura, aveva però tentato un riordino delle funzioni, individuando le direttrici di sviluppo, confermando il ruolo del centro storico, indicando gli spazi per attrezzature pubbliche, procedendo ad una ridefinizione dei margini urbani e infine proponendo una chiara e razionale zonizzazione: la mancata attuazione di sue importanti previsioni (specie quelle attinenti alle nuove infrastrutture viarie e alle attrezzature pubbliche), ha di fatto vanificato i presupposti su cui si erano basate le scelte pianificatorie, con la conseguente realizzazione dei soli interventi edificatori residenziali.



### CONCORDIA CRESCITA URBANA

Rapp. fuori scala

Inseparamenti esistenti al:



1888



1959



1976

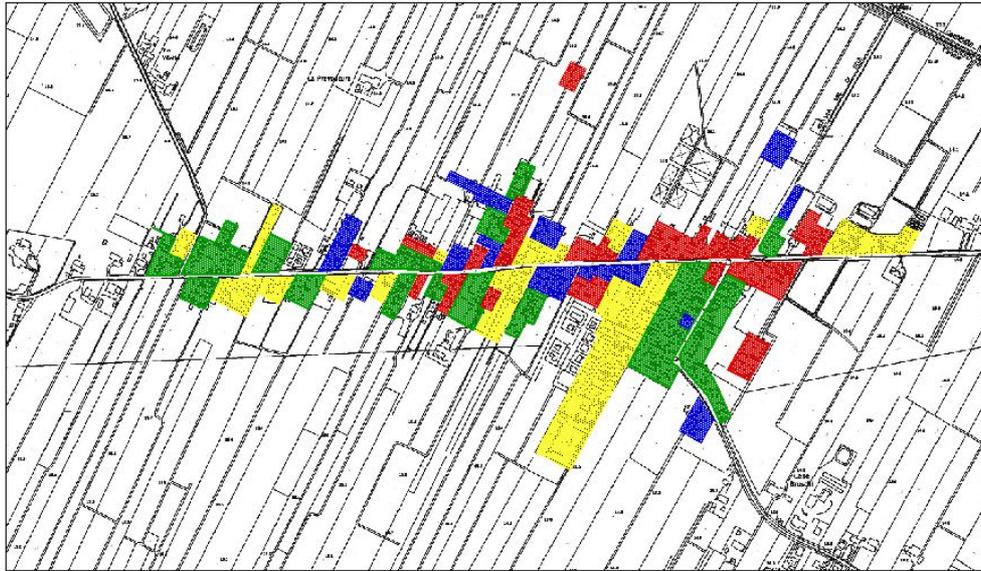


1989



carta di base  
nov. 2001

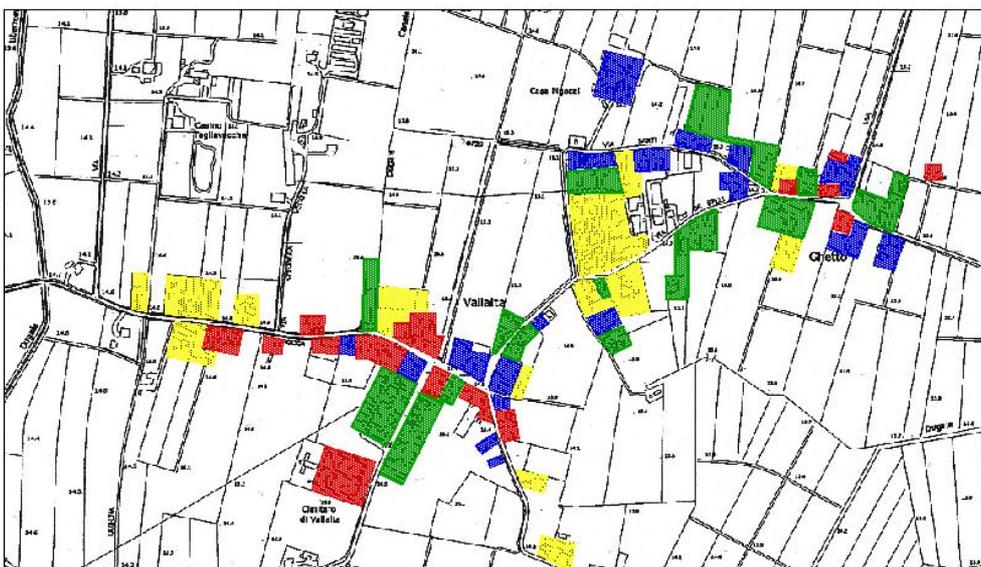
..... tracciato ex ferrovia 1902



**FOSSA CRESCITA URBANA**

Rapp. fuori scala

Insiediamenti esistenti al:



**VALLALTA CRESCITA URBANA**

Rapp. fuori scala - Insiediamenti esistenti al:



Stato di attuazione dei comparti residenziali previsti dal PRG vigente (2004)

	estremi approvazio ne	stato attuazione	St mq.	Sf mq.	SU mq.		
					residenza	commercio direzionale	TOTALE
P.P. i.p. loc. capoluogo "SAN PAOLO"	delib.CC n.92/1994	IN CORSO	---	23.390	17.899	354	18.253
P.P. i.p. loc. capoluogo "BRUSCHI"	delib.CC n 108/1992	ATTUA TO	11.276	9.291	4.990	---	4.990
PEEP loc. capoluogo	delib.CC n.40/1998	ATTUA TO	89.255	48.872	36.255	---	36.255
P.P. i.p. loc. capoluogo zona A "BELLI"	delib.CC n.62/1998	ATTUA TO	844	844	677	434	1.407
P.P. i.p. loc. Fossa "SPINARDI"	delib.CC n.88/1993	IN CORSO	15.186	9.822	4.770	---	4.770
P.P. i.p. loc. Fossa "PALESTRI"	in fase di approvaz.	IN AVVIO	9.883	7.135	3.161	---	3.161
interv.diretto loc. Fossa "IL MULINO"	in fase di approvaz.	IN AVVIO	2.700	2.700	1.200	---	1.200
interv.diretto loc. Fossa "MARGHERITA"		ATTUA TO	4.126	4.126	1.943	---	1.943
P.P. iniziativa pubblica loc. Vallalta	delib.CC n.113/2000	IN CORSO	12.068	7.672	4.716	---	4.716
P.P. i.p. loc. Vallalta "LA PASQUINA"	in fase di approvaz.	IN AVVIO	13.822	8.872	6.210	---	6.210
inter.diretto loc.Vallalta "VIRGILI"	in fase di approvaz.	IN AVVIO	4.334	4.334	2.600	---	2.600
P.P. i.p. loc.S.Giovanni "CAVAZZA"	delib.CC n.96/2001	IN CORSO	8.700	5.503	2.897	---	2.897
int.diretto loc.S.Caterina "RESIDENCE CATERINA"	in fase di approvaz.	IN AVVIO	4.600	4.600	2.130	---	2.130

### **3.3.2 - I tessuti urbani e le tipologie insediative**

Nel capoluogo, come già affermato, emerge una chiara distinzione tra i tessuti storici, residenziale e produttivo; relativamente all'ambito storico si è già detto; per la parte produttiva si rimanda alle valutazioni condotte all'interno dello specifico capitolo.

Riguardo al tessuto residenziale, si evidenziano le varie fasi di crescita concretizzatesi in tipologie insediative differenti.

Nel quadrante nord-est sviluppatosi soprattutto negli anni '50, ancora oggi è possibile leggervi tracce della presenza ferroviaria realizzata nel 1902, evidenziata dall'orditura del reticolo stradale chiaramente orientato in coerenza con il tracciato dell'ex ferrovia; la viabilità e le tipologie edilizie ripropongono criteri edificatori e accrescitivi analoghi ad altri esistenti nelle principali città della regione: tracciati stradali ampi in cui viene ricercato un particolare effetto prospettico e terminanti nella piazza della stazione; edilizia con palazzine a più piani e assetti compositivi e architettonici volutamente ricercati, anche se non sempre capaci di raggiungere i risultati desiderati; presenza di edifici pubblici (in questo caso le scuole) che arricchiscono il ruolo di questa parte costruita.

Negli anni successivi (anni '60) il capoluogo comincia ad estendersi anche verso est e sud-est, oltre la via 1° Maggio e via Carducci.

A Concordia però, a differenza di altri luoghi, non si assiste, se non saltuariamente ad episodi speculativi di ampie proporzioni: le tipologie prevalenti sono di tipo monofamigliare o bifamigliare, la città si amplia attraverso lottizzazioni che propongono lotti regolari, serviti da reticoli stradali di impianto regolare e geometrico anche se spesso di sezione strettamente sufficiente a consentirne la percorribilità, privi di spazi per servizi e dotazioni urbane (quali parcheggi e verde); lotti che vengono ceduti a privati che autonomamente edificano la propria abitazione.

Ne scaturisce una parte di città con una tessitura urbana che si differenzia sostanzialmente da quella preesistente: presentando schemi forse avulsi dalla realtà storica già edificata, offrendo esclusivamente funzioni residenziali, proponendo un costruito ripetitivo, senza particolari caratterizzazioni o elementi significativi. Tuttavia, grazie anche al basso carico urbanistico e abitativo, alla presenza di spazi privati sistemati a verde che contribuiscono a calmierare l'assenza di strutture pubbliche, ad una architettura, forse anche banale, ma efficace e uniforme, queste aree risultano particolarmente gradite ai residenti, perchè capaci di garantire una buona qualità abitativa e perchè concretizzano i desideri abitativi prevalenti; la loro appetibilità commerciale ne è un'evidente dimostrazione.

La città degli anni '70 si accresce a nord (via Agnini) a est (oltre via Matteotti: via Lenin, via Longo, via Togliatti, via Nenni) fino a raggiungere il canale Sabbioncello; di questo periodo sono anche i primi insediamenti produttivi, artigianali e industriali che si attestano immediatamente a ovest del Sabbioncello.

E' una città che se da un lato si arricchisce funzionalmente e articola i propri spazi secondo criteri improntati ad una maggiore attenzione nei riguardi delle esigenze abitative, dall'altro, tuttavia, comincia a perdere quella unitarietà formale delle architetture che, nonostante l'alternarsi e il diversificarsi dei linguaggi, era riuscita a conservare fino alla fine degli anni '60: ne deriva un'immagine a volte confusa, architettonicamente caotica in cui la diversità delle proposte compositive e dei materiali impiegati non è arricchimento e complessità urbana, ma contribuisce alla conformazione di spazi anonimi, disgiunti dalle peculiarità ambientali e dalla cultura e tradizioni locali. E' la città che più di ogni altra parte urbana necessita di riqualificazione architettonica e formale e di coordinamento degli interventi di ristrutturazione e recupero, anche per quanto attiene strutture e manufatti accessori quali le recinzioni (spesso campionari di forme e materiali) e il verde privato (con alberature e specie in netto contrasto con le tipicità dell'ambiente padano e con decisa preminenza dei sempreverdi e delle conifere in particolare); inoltre anche gli spazi pubblici (le strade, i pedonali, le infrastrutture a rete, la pubblica illuminazione, gli spazi a verde) non sempre sono stati in grado di perseguire quella ricomposizione visiva e quella continuità percettiva a cui avrebbero anche dovuti essere finalizzati.

Con la città degli anni '80 e '90, fino ai nostri giorni si è cercato di perseguire un'ulteriore obiettivo, che non fosse solo quello della disponibilità e dell'offerta di alloggi, ma anche quello della qualità dell'abitare unitamente ad effetti di calmieramento dei prezzi della casa.

I piani attuativi pubblici e privati di questi anni hanno infatti disegnato realtà insediative sostanzialmente più qualificate, in cui esigenze di integrazione urbanistica e di ricerca formale e compositiva, hanno trovato il loro punto di incontro in un'attenta progettazione e realizzazione degli spazi pubblici, quali altrettanti momenti unificanti, non solo in termini architettonici ma anche e soprattutto urbanistici: tutto ciò riproponendo tipologie edilizie "proprie" della realtà di Concordia, ossia la casa unifamiliare o bifamiliare spesso risolta anche con aggregazioni a schiera, o piccole palazzine, inserite in spazi privati (lotto di pertinenza) attentamente dotati di attrezzature comuni quali il verde, i parcheggi, i pedonali e infrastrutture tecnologiche centralizzate. Fanno eccezione alcuni episodi edilizi di maggiori dimensioni volumetriche e di altezze superiori ai tre piani fuori terra che purtroppo alterano in modo evidente il profilo altimetrico dominante e caratterizzante il centro urbano.

La presenza di spazi pertinenziali privati (giardini e aree cortilive) è ulteriormente arricchita dalle dotazioni urbane e territoriali pubbliche, tra cui il verde pubblico che assume la funzione di tessuto connettivo ed elemento di caratterizzazione urbana, oltre ad essere, ovviamente, necessario apporto alle esigenze dell'abitare.

La crescita di questi ultimi anni ha disegnato soprattutto i quartieri a nord del capoluogo, immediatamente oltre il complesso cimiteriale: sono i comparti di via Vivaldi, via Toscanini, via Puccini e Rossini, e quelli di via Frescobaldi e del PEEP.

Permane a sud dell'abitato una situazione urbanisticamente "non definita", con evidenti sfrangiature in cui si innestano situazioni edificate esistenti derivate da insediamenti e fabbricati ex rurali o da nuclei residenziali sorti per aggregazione spontanea di edifici agricoli: sono le propaggini di via per San Possidonio, sulle quali si è innestato il centro sportivo e contro le quali attualmente si attestata la città costruita. E' una parte di centro urbano che l'ultimo strumento urbanistico generale ha cercato di connettere con i quartieri residenziali immediatamente a nord, (quelli di via Togliatti), attraverso politiche di ricomposizione urbana e di arricchimento delle dotazioni e dei servizi: tuttavia l'iniziativa privata chiamata a partecipare attraverso la formazione di piani particolareggiati, non ha sempre voluto o saputo cogliere l'opportunità di contribuire a concludere urbanisticamente la parte meridionale dell'abitato del capoluogo. Gli unici interventi edilizi attivati, tuttora in corso di realizzazione, sebbene nell'ambito di strumenti preventivi, stanno disegnando insediamenti estranei alla realtà e alla configurazione urbana di Concordia, in cui consistenti volumetrie distribuite su più piani alterano la sostanziale unitarietà planivolumetrica di questa parte dell'abitato.

A Fossa non si legge alcuna distinzione nei tessuti urbani, tra le varie tipologie insediative, così come riscontrate nel capoluogo, trattandosi di un centro che essendosi formato, come già detto, per saturazione di aree interstiziali tra nuclei agricoli e rurali preesistenti, ha di fatto un'unica fisionomia, ancorché non uniforme né unitaria, derivata dall'aggregazione estemporanea di nuovi episodi edilizi con parti esistenti; unica eccezione è la parte edificata dalla fine anni '70 in poi, compresa tra le vie Bosco Monastico, Marchesi, della Smirra, in cui, nell'ambito di comparti pianificati, il reticolo dei lotti e della viabilità lascia spazio ai necessari parcheggi e al verde pubblico, qualificando, almeno nelle dotazioni, questa parte del centro abitato.

Tipologicamente prevale la casa mono o bifamiliare a non più di due piani fuori terra oltre al piano terra adibito solitamente a servizi: in parte trattasi di edilizia di derivazione rurale, spesso alterata nei segni e nelle fisionomie proprie della tipologia agricola, da ampliamenti, giustapposizioni o comunque interventi che ne rendono difficile la lettura degli elementi caratterizzanti; in altra parte sono nuovi episodi edilizi, inseriti negli spazi interclusi tra gli insediamenti preesistenti, in modo così da saturare ogni superficie libera.

La morfologia urbana risente in modo deciso del particolare assetto particellare, caratterizzato da lotti stretti e allungati in direzione nord-sud, perpendicolari alla strada principale su cui si apre l'unico affaccio che è quasi sempre di dimensioni limitate: è un disegno che è derivato dal successivo frazionamento di proprietà tra i vari eredi, ognuno dei quali poi costruiva la propria residenza e vi organizzava il proprio autonomo spazio abitativo, cercando tuttavia di conservare almeno un affaccio, ancorché piccolo, sulla via pubblica .

Non esiste alcuna organizzazione distributiva pianificata delle viabilità di accesso ai vari fabbricati, ma piuttosto una ragnatela di percorsi privati che si dipartono tutti dalla strada pubblica centrale e attraverso servitù di passaggio giungono a disimpegnare ogni proprietà.

Ne deriva così un'assetto urbano a volte caotico e convulso, mancante di parcheggi e servizi, la cui dotazione diviene praticamente impossibile da realizzare se non a fronte di radicali interventi di riqualificazione resi però improbabili da un denso e frazionato assetto proprietario.

Solo gli interventi realizzati dagli anni '70 in poi, localizzati in prossimità della via Bosco Monastico, certamente pianificati, hanno disegnato tessuti insediativi con strade e spazi di verde pubblici, parcheggi e altre dotazioni urbane, che connotano un'area articolata in vari lotti in cui prevale la tipologia mono o bifamiliare, e che rompe la logica accrescitiva di Fossa, indicando una direttrice di sviluppo a sud, alternativa a quella lineare lungo la via Martiri della Libertà.

Al contrario a Vallalta è netta la distinzione (formale e insediativa) tra i due nuclei componenti, Ghetto e Vallalta, nonostante scelte pianificatorie, anche recenti, abbiano di fatto portato a saldatura i due centri abitati: la lettura delle due parti è ulteriormente favorita dalla presenza di una componente storica a Vallalta capace di definire un centro dotato di una sua articolazione e caratterizzazione.

Il centro storico di Vallalta, infatti si pone come elemento di riferimento per l'intera frazione, assumendo importanti connotazioni urbane, non solo per la valenza delle sue componenti architettoniche e urbanistiche, ma soprattutto anche in termini funzionali, perchè fattore aggregante di funzioni pubbliche e sociali (il centro civico, le scuole -ora dismesse-, la chiesa, impianti sportivi): assieme a quello del capoluogo, sono gli unici organismi urbani dell'intero territorio comunale, individuati dalla pianificazione locale e sovraordinata, come centri storici.

Come nel caso di Fossa anche Vallalta ha un insediamento molto antico chiaramente individuabile dalla lettura delle cartografie del 1893, con un tessuto edilizio di base molto povero privo di pregi particolari, derivato dalla funzione agricolo-residenziale con un minimo di servizi.

Ma mentre a Vallalta la compattezza, la morfologia urbana e la struttura stessa del nucleo insediativo, configurano un tutto unitario, a Fossa la continuità morfologica è impedita perchè è divenuta un insieme di case sparse, ravvicinate senza mai assumere il valore di un insieme urbano con una sua struttura identificabile.

Anche a Ghetto può individuarsi un'area differente per organizzazione insediativa e per aspetto architettonico, dalle limitrofe zone edificate: si tratta del nucleo di primo impianto, caratterizzato da un'edilizia di evidente derivazione agricola, progressivamente trasformatesi a seguito di interventi di ampliamento e ristrutturazione, ma che ha comunque mantenuto una sua caratterizzazione che ne consente una immediata identificazione, evidente dalla semplice lettura cartografica.

Le varie propaggini in cui si è sviluppata la frazione, hanno tutte quale caratterizzazione morfologica, la suddivisione in lotti del territorio (spesso secondo reticoli costanti e regolari) e la successiva edificazione di tipologie prevalentemente mono o bifamiliari: questa della tipologia a due piani più piano terra a servizi, come già visto, è un elemento ricorrente in tutto il territorio comunale, particolarmente evidente nelle frazioni e nei nuclei (Fossa, S.Caterina, Vallalta, ...) ove maggiormente prevale la componente familiare del fabbisogno abitativo (ossia la casa realizzata direttamente dagli interessati per far fronte alle esigenze dei figli o comunque della famiglia), a scapito della componente immobiliare (ossia dell'intervento realizzato da un imprenditore con finalità remunerative).

Ciò che forse più di ogni altra cosa compromette, o quantomeno limita la possibilità di pervenire ad un'organizzazione razionale ed organica del centro abitato, è la presenza di un forte flusso di automezzi pesanti che attraversano la frazione provenienti soprattutto dalle cave del mantovano, ma anche di derivazione agricola (specie nel periodo di raccolta delle barbabietole): anche in questo caso il vigente PRG aveva proposto una soluzione, ma non attuata perchè priva dei necessari coinvolgimenti privati e quindi non supportata adeguatamente sul piano economico e finanziario.

Quella soluzione, che proponeva la realizzazione di una nuova strada di aggiramento a sud del centro abitato, derivandola dalla provinciale all'altezza del cimitero, per riconnettersi con la stessa strada subito ad est delle prime aree residenziali, prima di Ghetto, può essere ripensata e riproposta, anche se adeguatamente rivisitata in relazione a necessità perequative e di riorganizzazione complessiva dell'assetto insediativo, eventualmente ponendola quale obiettivo prioritario per la frazione e conseguentemente indirizzando le scelte edificatorie.

L'origine di S. Caterina è derivata dalla presenza della chiesa e del complesso conventuale, attorno cui sono progressivamente sorte altre costruzioni, quasi tutte residenziali: l'insieme che ne è derivato ha caratteristiche tali da non costituire un nucleo organico e con una sua identità morfologica, ma piuttosto un insieme giustapposto di vari episodi edilizi, molti anche in questo caso di derivazione agricola.

L'unica strada che la connette e la distribuisce, è divenuta nel tempo anche veicolo delle successive espansioni e accrescimenti, analogamente a quanto è avvenuto con Fossa, ma con dimensioni decisamente più contenute: la principale direttrice di espansione è verso sud, ossia verso il centro abitato di Concordia, da cui è divisa da una minima distanza; questa divisione da Concordia, che tende sempre più a ridursi, dovrà invece conservarsi, pur ammettendosi ulteriori riduzioni della zona di separazione ove necessario per gli accrescimenti dei due abitati.

#### DIMENSIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO AL 2001

SUPERFICIE TERRITORIO URBANIZZATO	CAPOLUOGO mq.	FOSSA mq.	VALLALTA mq.	S.CATERINA mq.	TOTALE mq.
AREE RESIDENZIALI					
- tessuto consolidato	995.101	404.316	265.515	92.976	1.757.908
- tessuti da riqualificare	230.885	38.903			269.788
AREE PRODUTTIVE					
- tessuti consolidati	474.906				474.906
- tessuti misti (residenziali produttivi)	104.585				104.585
DOTAZIONI TERRITORIALI					
- verde pubblico esistente	361.554	27.622	13.917	5.740	408.833
- attrezzature collettive esistenti	31.839	19.044	15.126	3.427	69.436
- parcheggi esistenti	17.730	1.950	1.730	200	21.610

### 3.3.3 – Il patrimonio edilizio ed abitativo

L'attività edilizia a Concordia non ha avuto una forte crescita nel primo decennio del dopoguerra, come in molti altri Comuni, non avendo subito danni bellici e coincidendo quel periodo con anni di crisi economica locale e di emigrazione.

Il periodo di maggiore espansione, nel dopoguerra, è quello dal 1962 al 1971 con la costruzione di 658 abitazioni rispetto alle 321 dei dieci anni precedenti, corrispondenti al 105%, l'aumento maggiore del distretto.

Successivamente fino al 1991 l'attività edilizia, almeno per la costruzione di nuove abitazioni, cala progressivamente: -22.3% tra il 1972 e il 1981; -52% tra il 1982 e il 1991; dopo il 1991 si assiste invece ad una ripresa corrispondente in termini percentuali al +18% .

Può pertanto asserirsi che il sensibile rallentamento avutosi nei decenni precedenti, causato in parte dalla saturazione della domanda e in parte dal tardivo avvio di piani di attuazione del P.R.G., è stato superato dall'ultimo decennio che registra l'incremento percentuale più alto dopo il periodo 62-71.

COMUNI	ABITAZIONI IN EDIFICI AD USO ABITATIVO							
	prima del 1919	dal 1919 al 1945	dal 1946 al 1961	dal 1962 al 1971	dal 1972 al 1981	dal 1982 al 1991	dopo il 1991	Totale
Camposanto	269	123	278	171	159	207	107	1314
Cavezzo	391	154	451	593	575	269	325	2758
Concordia s.S.	1018	263	321	658	511	250	295	3316
Finale E.	1389	656	933	1313	1464	510	412	6677
Medolla	345	263	205	504	619	181	288	2405
Mirandola	1824	788	1472	1824	1936	1042	767	9653
S. Felice s.P.	670	428	620	655	965	350	539	4227
S. Possidonio	403	222	173	220	212	146	132	1508
S. Prospero	205	151	171	318	366	172	310	1693
<b>Totale</b>	<b>6514</b>	<b>3048</b>	<b>4624</b>	<b>6256</b>	<b>6807</b>	<b>3127</b>	<b>3175</b>	<b>33551</b>

fonte: Censimento 2001

Nel periodo 82-91, a fronte del calo delle nuove costruzioni, si registra un significativo aumento degli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici e soprattutto di ristrutturazione degli stessi con una media di 130 interventi annui.

Evidentemente la più ridotta offerta di abitazioni ha incrementato la ristrutturazione degli edifici esistenti.

Particolarmente significativo è il fenomeno recente (dopo il 1999) della ristrutturazione e del recupero degli edifici in zona agricola in gran parte non più utilizzati a fini agricoli, ma come residenza civile in alternativa alla nuova costruzione.

Annualmente sono in media circa 40 gli interventi su edifici in zona agricola.

Al censimento 2001 il numero delle abitazioni costruite a Concordia è di 3316 unità.

Di queste 3141 (il 94,7%) sono occupate da residenti e le restanti 175 (5,3%) da non residenti o usate non a fini abitativi: la percentuale più alta dopo s. Prospero dell'intera area nord.

<b>Censimento 2001</b>	<b>ABITAZIONI</b>			
	Occupate da residenti	%	Altre abitazioni o adibite ad altro uso	Totale
Camposanto	1159	88,2	155	1314
Cavezzo	2577	93,3	184	2761
Concordia s.S.	3141	94,7	176	3317
Finale E.	6057	90,7	621	6678
Medolla	2163	89,9	242	2405
Mirandola	8727	90,4	928	9655
S. Felice s. P.	3869	91,5	359	4228
S. Possidonio	1320	87,5	188	1508
S. Prospero	1637	96,7	56	1693
<b>Totale</b>	<b>30650</b>		<b>2909</b>	<b>33559</b>

La tipologia delle abitazioni al 1991 non si discosta da quelle dell'area della Bassa Pianura, tuttavia Concordia ha abitazioni di superficie media di 119,8 mq che al censimento 1991 risultava la più alta del distretto, così dicasi del numero di stanze per abitazione 5,1 che è inferiore solamente a S. Prospero col 5,2.

Anche per titolo di proprietà Concordia con Medolla ha il 72% di residenti, percentuale più alta nel distretto.

#### CENSIMENTO 1991

Comuni	ABITAZIONI NON OCCUPATE		ABITAZIONI OCCUPATE						ABITAZIONI	
	Superfici e media	N° stanze per abitazione	Superfici e media	N° stanze per abitazione	N° occupanti per stanza	N° mq. per occupante	% abitazioni occupate in proprietà	% abitazioni occupate in affitto	Superfici e media (mq.)	N° stanze per abitazione
Camposanto	104,5	4,7	114,2	4,9	0,6	40,9	69,6	21,4	113,3	4,8
Cavezzo	112,0	4,6	119,1	5,0	0,6	42,5	69,2	19,3	118,3	5,0
Concordia s. S.	101,4	4,5	121,1	5,1	0,6	42,3	71,7	18,9	119,8	5,1
Finale E.	115,5	4,9	110,7	4,8	0,6	41,0	70,6	20,3	111,1	4,8
Medolla	114,0	4,8	121,5	5,1	0,6	42,2	72,0	17,7	121,2	5,1
Mirandola	91,8	4,2	105,8	4,8	0,6	39,4	68,4	23,3	104,7	4,7
S. Felice s. P.	101,5	4,5	115,6	5,0	0,6	41,3	71,3	19,0	114,4	5,0
S. Possidonio	103,1	4,4	119,0	5,1	0,6	41,4	69,3	19,5	116,8	5,0
S. Prospero	122,7	5,0	122,9	5,2	0,6	40,7	64,1	22,1	122,9	5,2

In parziale contraddizione con i dati tipologici sopra citati si rileva che a Concordia solo l'86,4% delle abitazioni dispongono di cucina autonoma, rispetto a valori tutti superiori nel distretto, fino al 96,7% di S. Prospero.

Al contrario, evidentemente a Concordia sono in numero maggiore le abitazioni con angolo cottura, pari al 13,5%, rispetto a tutti i Comuni del distretto, nel quale il valore più basso è a S. Prospero con 3,7%.

Questa caratteristica tipologica potrebbe essere giustificata da abitazioni di recente costruzione strutturate per nuclei famigliari ridotti o da una composizione spaziale interna dell'alloggio che supera la tradizionale cucina autonoma per ampliare lo spazio abitato.

**Abitazioni occupate, numero stanze, occupanti per Comune (Censimento 1991)**

Comuni	ABITAZIONI OCCUPATE		STANZE				Abitazioni con angolo cottura	OCCUPANTI	
	Numero	Superficie (mq.)	Adibite esclusivamente o promiscuamente ad abitazione	Cucine	Adibite esclusivamente ad altro uso	Totale		Famiglie	Componenti
Camposanto	1.038	118.577	4.055	919	63	5.037	116	1.042	2.878
Cavezzo	2.243	267.078	8.918	2.024	279	11.221	214	2.248	6.271
Concordia s. S.	2.857	346.032	11.824	2.468	317	14.609	387	2.865	8.135
Finale E.	5.549	614.167	21.264	5.007	416	26.687	529	5.586	14.973
Medolla	1.901	231.055	7.771	1.743	170	9.684	161	1.917	5.476
Mirandola	7.981	844.624	30.696	6.946	588	38.230	1.030	8.058	21.395
S. Felice s. P.	3.339	385.965	13.538	3.057	217	16.812	281	3.347	9.308
S. Possidonio	1.161	138.174	4.763	1.031	99	5.893	128	1.194	3.336
S. Prospero	1.319	162.125	5.452	1.276	120	6.848	49	1.334	3.980

**Abitazioni occupate, stanze ed occupanti per titolo di godimento e Comune (Censimento 1991)**

Comuni	PROPRIETA', USUFRUTTO O RISCATTO				AFFITTO O SUBAFFITTO				ALTRO TITOLO			
			OCCUPANTI				OCCUPANTI				OCCUPANTI	
	Abitazioni	Stanze	Famiglie	Componenti	Abitazioni	Stanze	Famiglie	Componenti	Abitazioni	Stanze	Famiglie	Componenti
Camposanto	722	3.704	722	2.030	222	895	226	602	94	438	94	246
Cavezzo	1.153	8.220	1.554	4.491	434	1.849	437	1.142	256	1.152	257	638
Concordia s. S.	2.049	11.032	2.053	5.994	541	2.353	543	1.447	267	1.224	269	694
Finale E.	3.919	19.751	3.948	10.771	1.129	4.696	1.132	2.939	501	2.240	506	1.263
Medolla	1.368	7.233	1.370	4.010	337	1.485	351	914	196	966	196	552
Mirandola	5.457	27.385	5.506	14.965	1.860	7.807	1.882	4.678	664	3.038	670	1.752
S. Felice s. P.	2.380	12.496	2.383	6.741	636	2.792	640	1.694	323	1.524	324	873
S. Possidonio	805	4.318	831	2.367	226	949	230	636	130	626	133	333
S. Prospero	846	4.635	856	2.595	292	1.332	296	857	181	881	182	528

Concordia ha abbondantemente il maggior numero (78) di abitazioni servite per l'acqua potabile da un pozzo o una cisterna esterni all'alloggio.

**Abitazioni occupate fornite di acqua potabile, riscaldamento, acqua calda; per Comune (Censimento 1991)**

Comuni	ABITAZIONI FORNITE DI										
	ACQUA POTABILE				RISCALDAMENTO					ACQUA CALDA	
	DI ACQUEDOTTO			Pozzo o cisterna	IMPIANTO FISSO		APPARECCHI FISSI CHE RISCALDANO		Totale	Totale	Di cui con impianto comune con quello del riscaldamento
	Nell'abitazione	Fuori dell'abitazione	Totale		Centralizzato ad uso di più abitazioni	Autonomo ad uso esclusivo dell'abitazione	Tutta o la maggior parte dell'abitazione	Alcune parti dell'abitazione			
Camposanto	1.034	1	1.035	1	105	770	71	80	1.026	1.013	425
Cavezzo	2.211	15	2.226	16	158	1.697	204	175	2.234	2.172	837
Concordia s. S.	2.747	24	2.771	78	176	1.988	412	272	2.848	2.738	938
Finale E.	5.495	29	5.524	21	566	4.162	485	320	5.533	5.402	2.458
Medolla	1.882	11	1.893	8	183	1.454	138	120	1.895	1.869	688
Mirandola	7.913	35	7.948	29	985	5.825	663	485	7.958	7.747	3.525
S. Felice s. P.	3.312	16	3.328	9	325	2.555	227	199	3.306	3.238	1.121
S. Possidonio	1.140	4	1.144	13	69	818	165	103	1.155	1.126	371
S. Prospero	1.307	6	1.313	6	150	923	115	112	1.300	1.275	475

**Abitazioni occupate fornite di impianti igienico-sanitari per Comune (Censimento 1991)**

Comuni	ABITAZIONI FORNITE DI											
	GABINETTO											
	NELL'ABITAZIONE				FUORI DELL'ABITAZIONE		TOTALE		BAGNO			Acqua potabile a gabinetto
	1	2 o più	Totale	Di cui collegato rete fognaria	Totale	Di cui collegato rete fognaria	Numero	Di cui collegato rete fognaria	1	2 o più	Totale	
Camposanto	705	321	1.026	879	5	2	1.031	881	700	320	1.020	1.031
Cavezzo	1.508	704	2.212	1.827	21	8	2.233	1.835	1.583	617	2.200	2.232
Concordia s. S.	1.832	939	2.771	2.072	67	26	2.838	2.098	1.962	827	2.789	2.831
Finale E.	3.853	1.601	5.454	5.049	81	53	5.535	5.102	4.032	1.431	5.463	5.532
Medolla	1.245	642	1.887	1.577	12	5	1.899	1.582	1.298	595	1.893	1.899
Mirandola	5.692	2.171	7.863	6.992	96	47	7.959	7.039	5.862	2.014	7.876	7.955
S. Felice s. P.	2.321	974	3.295	2.905	31	11	3.326	2.916	2.473	826	3.299	3.324
S. Possidonio	767	383	1.150	949	6	2	1.156	951	810	336	1.146	1.153
S. Prospero	890	419	1.309	1.072	9	4	1.318	1.076	944	367	1.311	1.318

### Abitazioni occupate per titolo di godimento (Censimento 1991)

1991	ABITAZIONI												
	TOT.	OCCUPATE					OCCUPATE PER TITOLO DI GODIMENTO					NON OCCUPATE	
		Totale	Sup. compl.	N° stanze	Di cui cucine	Con angolo cottura	Proprietà	% propr.	Affitto	% aff.	Altro titolo		%
Camposanto	1.151	1.038	118.577	5.037	919	116	722	69	222	21,3	94	113	9,8
Cavezzo	2.525	2.243	267.078	11.221	2.024	214	1.553	69	434	19,3	256	282	11,1
Concordia s.S.	3.064	2.857	346.032	14.609	2.488	387	2.049	72	541	18,9	267	207	6,7
Finale E.	6.096	5.549	614.157	26.687	5.007	529	3.919	70,6	1.129	20,3	501	547	8,97
Medolla	2.001	1.901	231.055	9.684	1.743	161	1.368	72	337	17,7	196	100	4,99
Mirandola	8.661	7.981	844.624	38.230	6.946	1.030	5.457	68	1.860	23,3	884	680	7,85
S. Felice s.P.	3.634	3.339	385.965	16.812	3.057	281	2.380	71	636	19	323	295	8,11
S. Possidonio	1.347	1.161	138.174	5.893	1.031	128	805	69	226	19,4	130	186	13,80
S. Prospero	1.472	1.319	162.125	6.848	1.276	49	846	64	292	22	181	153	10,39
<b>Totale</b>	<b>29.951</b>	<b>27.388</b>										<b>2.563</b>	<b>8,55</b>

### **3.3.4 – Il sistema commerciale**

Anche a Concordia come in altre realtà urbane, lo scenario evolutivo del rapporto tra produzione, distribuzione e consumo può essere descritto secondo le principali tendenze in atto. Nello scenario attuale dei rapporti industria-distribuzione, si può osservare come la grande distribuzione organizzata, sia nel commercio alimentare che nel non alimentare, abbia conseguito importanti risultati nei confronti dei produttori, rispetto ai quali si pone oggi non solo come cliente ma anche come concorrente e come interlocutore fondamentale sulle politiche commerciali. Inoltre, la grande distribuzione organizzata ha una posizione ormai dominante rispetto al commercio alimentare tradizionale, che è dovuto soccombere alla grande capacità organizzativa, finanziaria e di marketing delle moderne imprese della distribuzione.

Già si è illustrato all'interno dello scenario socio-economico le caratteristiche del sistema commerciale del comune di Concordia: in questa sede ciò che preme esaminare sono le ricadute in termini insediativi della distribuzione commerciale, la quale, a Concordia, si caratterizza per una localizzazione delle attrezzature commerciali prevalentemente nel capoluogo che è il centro di riferimento dell'intero sistema, con la presenza di soli esercizi di vicinato nelle frazioni (in particolare alimentari).

All'interno del centro urbano del capoluogo la maggior concentrazione di attività commerciale si riscontra poi nel centro storico che assume così la connotazione di luogo di riferimento per gli acquisti dei concordesì, anche se, in questi ultimi anni si è assistito ad un progressivo calo delle attività insediate e della loro capacità attrattiva.

In particolare la realtà commerciale di Concordia vede da un lato la grande struttura commerciale (anche se non localizzata nel territorio comunale) e dall'altro la realtà commerciale del centro storico, la cui situazione di competitività versa in condizioni di difficoltà.

Esiste quindi l'esigenza di costruire un progetto di respiro strategico che identifichi possibili modalità per il recupero di flussi di persone nel centro storico, attraverso la progettazione di un sistema integrato di attività nel quale si considerino non solo le attività che allo stato attuale sono presenti nel centro storico, ma anche quelle che dovrebbero e potrebbero contribuire al sistema. E' necessario pensare in termini molto ampi, ipotizzando attività nuove, in buona parte di servizi, che contribuiscano alla caratterizzazione del centro storico.

Le attività economiche, di servizio e di rivendita di prodotti oggetto di inserimento e di riqualificazione devono essere considerate non solo per la possibilità di sopravvivenza specifica, ma anche per il ruolo che possono rivestono nel centro storico: occorre combinare la logica della gestione d'impresa con quella della gestione di un centro storico-urbano.

Ne deriva, in termini urbanistici che occorre dotare il centro storico, di infrastrutture capaci di favorire l'accessibilità all'area commerciale (parcheggi, ma anche percorsi pedonali, ciclabili e viabilistici), oltre che proseguire nell'attività di recupero e riqualificazione degli aspetti formali e architettonici.

Non esistono sul territorio comunale centri commerciali e grandi strutture di vendita, né medio-grandi strutture di vendita: su un totale di circa 121 esercizi commerciali al 2003, 10 sono medio-piccole strutture con superficie di vendita superiore a mq. 150 ma inferiore a mq. 800, di cui solo due alimentari; le rimanenti 111 attività sono tutti esercizi di vicinato. Al 31/12/2002 gli esercizi di vicinato erano 113 di cui 75 alimentari o misti e 38 non alimentari, per una superficie di vendita complessiva pari rispettivamente a mq. 1498 e mq. 993 (erano, rispettivamente, mq. 1349 e mq. 938 al 31/12/2001).

Nell'ambito dell'adeguamento alla nuova disciplina del commercio conseguente all'entrata in vigore del D.Lgs. 114/1998 e della LR n. 14/1999, il Comune di Concordia ha ritenuto di non procedere ad alcuna individuazione di ulteriori aree da destinare alla funzione commerciale oltre quelle già indicate dal vigente PRG, il quale non prevede specifiche zonizzazioni commerciali, ma ammette tali attività sia all'interno delle zone omogenee di tipo D che nelle zone residenziali di tipo B e C, oltre naturalmente nelle zone A dei centri storici.

In particolare nelle zone B (residenziale di completamento) le attività commerciali sono ammesse limitatamente *“all’esercizio di vicinato per prodotti alimentari e non alimentari e alle medie strutture di vendita di prodotti non alimentari, esclusivamente individuate in fabbricati esistenti”*; nelle zone di tipo C (residenziale di espansione) sono ammessi solo *“esercizi di vicinato, per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari”*.

Le attività commerciali ammesse nelle zone D (destinate ad insediamenti produttivi) possono essere *“per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari per esercizi di vicinato; medie strutture per la vendita di prodotti non alimentari, limitato ai soli fabbricati esistenti nella zona D totalmente o parzialmente edificata, e ai fabbricati di nuova costruzione, per quanto riguarda le zone D destinate a nuovi insediamenti.”*

Con delib. n. 35 del 16/03/2000 il Consiglio Comunale ha adottato la *“variante normativa al PRG per l’introduzione delle norme che disciplinano il commercio in sede fissa ai sensi della L.R. 14/99”*, poi recepita nell’ambito della Conferenza provinciale dei servizi.

### 3.3.5 – Gli insediamenti produttivi

Come già accennato, il sistema insediativo produttivo è essenzialmente localizzato nel capoluogo, non potendosi individuare nelle frazioni alcuna area appositamente organizzata, ma solo episodi coincidenti coi singoli fabbricati.

Nel capoluogo, invece, fin dall'immediato dopoguerra, dagli anni cinquanta, comincia a delinearsi un'area che viene progressivamente adibita per la localizzazione delle attività produttive artigianali ed industriali e che già il Programma di Fabbricazione del '58 classifica come "industriale": sono i terreni immediatamente ad est del canale Sabbioncello e a sud della via per Mirandola che avviano quella parte di città a divenire il polo artigianale e industriale del comune.

Una delle caratteristiche peculiari dell'organizzazione insediativa del capoluogo, risiede infatti nell'avere ben distinte e separate le aree residenziali, per servizi e terziarie, (a ovest del canale Sabbioncello), da quelle produttive che si svilupperanno sempre e solo ad ovest del Sabbioncello.

Questa distinzione ha favorito un ordinato sviluppo di entrambe le due parti, che solo sporadicamente e limitatamente ai primi insediamenti produttivi (quelli lungo la via Gelati), ha al suo interno sensibili quote residenziali, tali da configurare questa parte costruita, quale zona mista residenziale-produttiva: si tratta tuttavia di una superficie limitata, valutabile complessivamente in circa mq. 60.000 di superficie territoriale, contro i quasi mq. 400.000 complessivi di tutto l'insediamento produttivo già realizzato del capoluogo (pari quindi a circa il 15%).

Sporadiche presenze produttive (soprattutto di abbigliamento) si ritrovano anche in altre parti del capoluogo, all'interno delle zone residenziali: si tratta di quegli insediamenti realizzati fin dagli inizi del secolo, ritrovabili soprattutto nell'area nord.

L'area produttiva del capoluogo (quella ad est del Sabbioncello) è localizzata nella zona più densa di infrastrutture viarie, assicurando pertanto facilità di collegamenti in direzione delle principali località della bassa modenese e del mantovano (soprattutto verso Mirandola, ma anche Cavezzo, San Possidonio e poi Quistello e Moglia) e verso le principali arterie di collegamento infraprovinciali, tra cui la s.s. n. 12; la viabilità automobilistica, peraltro ben strutturata e di adeguate dimensioni, è ben coadiuvata da una recente, ma già efficace rete di collegamenti ciclabili e pedonali, che connette i tessuti residenziali e abitativi del capoluogo con i comparti produttivi, favorendo un diffuso sistema di relazioni.

Ottenuto tramite successivi piani urbanistici attuativi, che hanno progressivamente disegnato l'intero polo produttivo, questo si configura con un aspetto unitario e coordinato, dotato delle necessarie quote di parcheggi e con fasce di verde pubblico localizzate prevalentemente in corrispondenza del confine con il canale Sabbioncello in modo da mitigare gli impatti ambientali e visivi che inevitabilmente l'insediamento produttivo provoca nei confronti dell'asta irrigua.

Non si riscontrano situazioni di particolare o grave compromissione ambientale, sia perchè trattasi generalmente di insediamenti di recente realizzazione (quindi nel rispetto delle norme igieniche e sanitarie che disciplinano gli scarichi, le emissioni in atmosfera, le sorgenti di possibili inquinamenti), sia perchè, come già detto, derivati da strumenti attuativi che hanno evidentemente saputo ben disciplinare e governare le attuazioni edificatorie e gli usi insediati.

Tuttavia due fattori devono segnalarsi quali aspetti problematici e potenziali criticità: uno, in particolare attiene all'interferenza paesaggistica e visiva con l'attiguo canale Sabbioncello che costituisce uno degli elementi più significativi del paesaggio concordese, nonostante, come detto, il PRG prima e gli strumenti attuativi, poi abbiano indirizzato le quote di verde pubblico da reperire e cedere, in prossimità appunto del canale.

Ma verso il canale inevitabilmente si affacciano anche i fronti secondari degli insediamenti, quelli nei confronti dei quali è decisamente minore l'attenzione formale e le cui aree prospicienti sono spesso utilizzate quali depositi a cielo aperto, a carattere improvvisato e con conseguenti aspetti disordinati e caotici; inoltre le aree a verde pubblico, soprattutto in corrispondenza delle parti più remote dell'insediamento, sono di dimensioni e profondità talmente contenute da non riuscire ad attenuare gli impatti visivi del costruito, oltre a non essere spesso adeguatamente piantumate e attrezzate con idonee barriere arboreo arbustive.

Ne deriva una generale sensazione di trascuratezza visiva e formale che si ripercuote sull'immagine del canale che invece di assumere un ruolo qualificante, viene così compromesso nei suoi contenuti paesaggistici che dovrebbero essere al contrario attentamente tutelati.

Altro elemento di criticità è costituito dalla rete fognaria che soprattutto in corrispondenza delle vie per Mirandola e via Grandi, non riesce più a sopperire ai carichi sempre più consistenti di acque meteoriche, giungendo a volte al collasso con conseguente rifiuto a ricevere le acque che così tracimano; probabilmente anche una situazione altimetrica non favorevole, unitamente all'aumento delle superfici impermeabilizzate, quale conseguenza dei nuovi interventi edificatori realizzati lungo la via Santi, hanno condotto a situazioni non più sostenibili e che necessitano pertanto di radicali interventi strutturali se si vogliono ammettere nuovi insediamenti produttivi.

Oltre al polo produttivo del capoluogo, occorre segnalare due presenze di un certo rilievo localizzate nel territorio extraurbano: la Ingra Brozzi e l'area dell'ex ceramica Kermar.

L'Ingra Brozzi è una ditta di trasformazione di sottoprodotti dell'industria alimentare, localizzata a ovest del capoluogo e di San Giovanni (quindi oltre il Secchia), in prossimità della via per Novi: occupa un'area di circa mq. 50.000, classificata dal vigente PRG in "zona destinata ad insediamenti produttivi di completamento di tipo D" ed è attualmente attività pienamente funzionante.

L'area dell'ex ceramica Kermar, anch'essa classificata dal PRG vigente in "zona destinata ad insediamenti produttivi di completamento di tipo D", ha una dimensione di circa mq. 150.000, è posta ad est del capoluogo lungo la via per Mirandola, è derivata dalla dismissione di una ceramica, ed è attualmente in corso di riedificazione, disciplinata da uno strumento attuativo approvato.

Entrambi gli insediamenti costituiscono episodi anomali di un sistema insediativo ben pianificato e soprattutto generatosi secondo corretti criteri di pianificazione urbanistica: si ritengono tuttavia tali da non generare particolari situazioni di criticità o di difficoltà nella gestione del territorio.

#### Aree classificate in zona omogenea di tipo D (industriale artigianale) dalla pianificazione urbanistica generale

LOCALITA'	PdF 1958 mq.	PRG 1978 mq.	VG/PRG 1991 mq.
CONCORDIA	130.000	220.000	431.800
FOSSA	---	19.200	13.600
VALLALTA	---	11.000	43.500
<b>TOTALE</b>	<b>130.000</b>	<b>250.200</b>	<b>488.900</b>

#### Stato di attuazione dei comparti produttivi di espansione previsti dal PRG vigente (2004)

	estremi approvazio ne	stato attuazione	St mq.	Sf mq.	SU mq.		
					art./ind.	commerciale e altri	TOTALE
P.P. i.p. loc. capoluogo "DUGALE RONCHI I"	delib.CC n.82/1995	COMPLE TATO	28.910	22.117	12.828	---	12.828
P.P. i.p. loc. capoluogo "DUGALE RONCHI II"	delib.CC 09/07/2001	IN CORSO	40.981	18.441	15.989	1.200	17.189
P.P. i.p. loc. capoluogo "LA ROTONDA"	delib.CC	IN CORSO	39.665	34.282	17.701	---	17.701
P.P. i.p. loc. capoluogo "EX KERMAR"	delib.CC 07/05/2002	IN CORSO	150.318	114.999	62.643	5.000	67.643
P.P. i.p. loc. San Giovanni "INGRA BROZZI"	delib.CC n.37/1999	IN CORSO	---	44.845	26.907	---	26.907

### **3.3.6 – La scheda d’area degli insediamenti produttivi**

Allo scopo di pervenire alle conoscenze aggiornate necessarie per la compilazione della Scheda d’Area, così come richiesta dal PTCP della Provincia di Modena, si ha intenzione di procedere ad una rilevazione diretta da eseguire con la collaborazione delle associazioni di categoria ( Lapam, CNA, Unindustria).

La rilevazione, sarà condotta attraverso la compilazione di un questionario, appositamente redatto, con il quale assumere non solo le informazioni necessarie per la Scheda d’Area, ma anche altre notizie ritenute utili per una migliore e più approfondita conoscenza del comparto produttivo di Concordia.

Con la Scheda d’Area, come noto, si vuole riuscire a “*valutare la compatibilità delle scelte di PRG riferite alle zone produttive rispetto a mantenimento (ed accrescimento) della qualità ambientale e definire i requisiti insediativi per le nuove attività produttive e per gli interventi di trasformazione di quelle già insediate.*”

*Obiettivo di più lungo termine è quello di costruire un sistema informativo di area vasta che consenta di costruire dei bilanci di risorse e dunque di meglio valutare gli usi possibili di tali risorse.*

*Ogni scelta di Piano provoca un impatto positivo o negativo sia sulle componenti dell’ambiente naturale e antropico, sia direttamente sulle popolazioni che vivono in quell’ambiente. Per valutare le ricadute delle scelte dei PRG è necessario da un lato conoscere lo stato di partenza del territorio e dall’altro costruire delle ipotesi sul tipo di pressione che le scelte di PRG determineranno su quel territorio.*

*Per orientare correttamente le scelte urbanistiche rispetto alla sostenibilità ambientale occorre dunque definire:*

- 1. lo stato preesistente dell’area (area produttiva esistente o nuova localizzazione), ed informazioni sulle aree circostanti rispetto alle destinazioni d’uso prevalenti ed alla presenza di abitazioni e di altri “recettori sensibili”*
- 2. il carico urbanistico (pressione) indotto dalle scelte di PRG” (da Appendice n. 5 PTCP)*

Di seguito si allega il questionario proposto per la rilevazione delle informazioni utili alla compilazione della scheda d’area.

**COMUNE DI CONCORDIA SULLA SECCHIA**

**INDAGINE SULLE ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI NEL TERRITORIO DEL  
COMUNE DI CONCORDIA**

nell'ambito dello studio per il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale Comunale  
Ottobre 2003

in collaborazione con

.....

**SCHEMA SULLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE INSEDIATE**

**N.ro scheda:** .....

**A. CARATTERISTICHE DELL'IMPRESA**

1. DENOMINAZIONE .....

2. RAGIONE SOCIALE

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> SPA       | <input type="checkbox"/> SRL               |
| <input type="checkbox"/> SNC       | <input type="checkbox"/> SAS               |
| <input type="checkbox"/> Soc.COOP. | <input type="checkbox"/> DITTA INDIVIDUALE |

3. LOCALIZZAZIONE DELLE VARIE SEDI DELL'IMPRESA

Sede (uffici) .....

Sede (stabilimenti) .....

**B. CARATTERISTICHE DELL'UNITA' LOCALE**

4. LOCALIZZAZIONE

località ..... Via..... N° .....

5. SETTORE PRODUTTIVO DI APPARTENENZA

- |                                    |                                      |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> INDUSTRIA | <input type="checkbox"/> COMMERCIO   |
| <input type="checkbox"/> TERZIARIO | <input type="checkbox"/> ARTIGIANATO |

precisare l'attività (vedi classificazione ISTAT allegata):.....

6. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'ATTIVITA'

.....  
.....  
.....

7. SINTETICA DESCRIZIONE DELLE EVENTUALI INNOVAZIONI PRODUTTIVE SOSTANZIALI INTRODOTTE DI RECENTE NELLA PRODUZIONE O NEL PRODOTTO REALIZZATO PRESSO L'UNITA' LOCALE IN OGGETTO

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

NESSUNA INNOVAZIONE RECENTE

8. TITOLO DI GODIMENTO DELLA SEDE

PROPRIETA'       AFFITTO

LEASING       ALTRO

9. ANNO DI INSEDIAMENTO NELLA SEDE ATTUALE: .....

10. ANNO DELL'ULTIMO AMPLIAMENTO O DI RISTRUTTURAZIONE SIGNIFICATIVA DELL'UNITA' LOCALE IN OGGETTO: .....

11. PRECEDENTE SEDE

località ..... Via..... N° .....

**C. ADDETTI**

12. ADDETTI NELL'UNITA' LOCALE ALLA DATA DI INSEDIAMENTO:.....

13. ADDETTI ATTUALI (31/12/2002):

Numero di addetti: ..... Di cui dipendenti ..... Non dipendenti .....

Orario di lavoro prevalente: diurno ..... notturno .....

14. RICORSO A PERSONALE NON IN ORGANICO:

COOPERATIVE DI LAVORO       LAVORO INTERINALE

AUTONOMI ESTERNI       ALTRO

**D. DISPONIBILITA' DI SERVIZI**

15. PER L'ATTIVITA' DELL'UNITA' LOCALE SI RICORRE A SERVIZI ESTERNI?

SI       NO

Se SI, quali tipi di servizi si richiedono prevalentemente (tecnici, fiscali, amministrativi, ricerca, ristoro, ecc.....):

.....  
.....  
.....

16. RITENETE UTILE CHE SI PRENDANO INIZIATIVE PER AGEVOLARE LO SVILUPPO DI SERVIZI ALLE IMPRESE?

SI       NO

17. SE SI', QUALI INIZIATIVE RISULTEREBBERO PIU' EFFICACI IN RAPPORTO ALL'ATTIVITA' DELL'IMPRESA?

**Sintetica descrizione:**

.....  
.....  
.....  
.....

## E. CARATTERISTICHE DELL'INSEDIAMENTO

### 18. DATI DIMENSIONALI PRINCIPALI

Superficie del lotto dell'unità locale (Sf) mq. ....  
Eventuale altra superficie di proprietà contigua mq. ....  
Superficie utile lorda dei fabbricati dell'unità locale (Su) mq. ....

### 19. AREE COPERTE, SUPERFICIE UTILE DESTINATA A:

Processi produttivi mq. .... (tipo del processo.....)  
Uffici, esposizioni, servizi, depositi mq. ....  
Alloggi mq. .... (custode o titolare, specificare).....  
Altro (specificare) ..... mq. ....

### 20. AREE SCOPERTE DESTINATE A:

Piazzali per manovra, parcheggi e stoccaggio materiali mq. ....  
Parcheggi privati (mq e/o numero posti macchina) mq. .... n. posti auto.....  
Verde privato mq. .... (di cui permeabile mq. ....)  
Altro (specificare) ..... mq. ....

## F. INFRASTRUTTURE E AMBIENTE

### 21. MEZZI DI TRASPORTO CHE ACCEDONO ALL'UNITA' LOCALE (numero mezzi / mese)

Automezzi leggeri (fino a 3,5 t) .....  
Automezzi pesanti (oltre 3,5 t) .....  
Altro (specificare).....

Materiali trasportati (specificare):  
.....  
.....  
.....

### 22 MEZZI IN USCITA DALLO STABILIMENTO (numero mezzi / mese)

Automezzi leggeri (fino a 3,5 t) .....  
Automezzi pesanti (oltre 3,5 t) .....  
Altro (specificare) .....

Materiali trasportati (specificare):  
.....  
.....  
.....

### 23. MODALITÀ DI TRASPORTO MERCI:

% su strada .....  
% su ferrovia (anche parziale) .....

### 24. ACCESSI STRADALI ALL'UNITA' LOCALE

Viabilità interessata Numero accessi:

Via..... n. ....  
Via..... n. ....  
Via..... n. ....

Giudizio sulla qualità, efficienza e sicurezza degli accessi attuali  
.....  
.....  
.....

### 25. E' PREVISTA LA MOVIMENTAZIONE NOTTURNA DELLE MERCI IN ARRIVO O IN PARTENZA?

SI

NO

### 26. CONSUMI IDRICI INDUSTRIALI (consumi medi giornalieri)

da acquedotto mc. ....  
da pozzi mc. ....  
da acque superficiali mc. ....

27. CONSUMI ENERGETICI (consumi medi giornalieri)

elettricità Kw .....  
combustibile q.li..... (specificare tipo .....)  
Potenza max utilizzabile energia elettrica Kw/h.....

28. NECESSITÀ DI POTENZIAMENTO DEI CONSUMI (quantità aggiuntive necessarie)

Acqua (totale) mc./g. ....  
Acqua (ora di punta)mc./h .....  
Energia elettrica Kw/h .....  
Gas metano mc./g. ....  
Altri (spcificare).....

29. SCARICHI GLOBALI DI ACQUA (per recettore delle emissioni)

Corsi d'acqua superf. mc./g. ....  
Rete fognante mc./g. ....  
Altro (specificare) ..... mc./g. ....

30. SI PRODUCONO RIFIUTI TOSSICI NOCIVI O RIFIUTI SPECIALI?

SI  NO

Se SI, specificare:

TOSSICI NOCIVI  RIFIUTI SPECIALI

31. QUANTITÀ DEI RIFIUTI PRODOTTI AL MESE:

RSU MC/MESE .....  RIFIUTI SPECIALI MC/MESE .....  
 TOSSICI NOCIVI MC/MESE .....

32. SMALTIMENTO DEI RIFIUTI:

SERVIZIO PUBBLICO  CONFERIMENTO DIRETTO A DISCARICHE AUTORIZZATE  
 RACCOLTA DITTE SPECIALIZZATE  RICICLAGGIO  
 ALTRI (SPECIFICARE .....)

33. SI UTILIZZANO IMPIANTI DI DEPURAZIONE PRIVATI DELLE ACQUE DI SCARICO?

SI  NO

Se si:

IMPIANTO PROPRIO  IMPIANTO CONSORTILE  
 ALTRI (SPECIFICARE .....)

34. VI SONO EMISSIONI ATMOSFERICHE?

SI  NO

Se SI, esistono impianti di abbattimento delle emissioni:

SI  NO

35. VI SONO EMISSIONI DI RUMORI?

SI  NO

Se SI, esistono impianti di riduzione dei rumori:

SI  NO

36. VI SONO FENOMENI DI EMISSIONI ODORIGENE?

SI                       NO

Se SI, esistono impianti o si attuano processi produttivi idonei al loro abbattimento:

SI                       NO

**G. CARATTERISTICHE LOCALIZZATIVE DELL'UNITA' LOCALE**

37. PRESENZA E NUMERO DI POSTI AUTO RISERVATI AGLI ADDETTI:

- in autorimessa n.ro .....
- in area scoperta, all'interno del lotto n: .....
- all'esterno del lotto n.ro .....

38. NUMERO DI AUTO DI ADDETTI PARCHEGGIATE USUALMENTE FUORI DAGLI SPAZI RISERVATI SU SUOLO PUBBLICO: n.ro .....

39. OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO MERCI

Frequenza e fascia orario delle operazioni:

- giornaliera orari prevalenti .....
- infrasettimanale giorno e fascia oraria .....

Quali difficoltà si riscontrano nelle operazioni di carico e scarico?

.....  
.....  
.....

40. EVENTUALI PROBLEMI DI ACCESSIBILITA' VEICOLARE

NESSUN PROBLEMA                       DIFFICOLTA' DI MANOVRA PER MEZZI PESANTI  
 PARCHEGGI INSUFFICIENTI PER AUTOVEICOLI                       PARCHEGGI INSUFFICIENTI PER MEZZI PESANTI  
 ALTRO (SPECIFICARE).....

41. GRADO DI SODDISFAZIONE DELLA LOCALIZZAZIONE DELL'UNITA' LOCALE

- Per disponibilità di spazio:  
 MOLTO                       ABBASTANZA  
 POCO                       NULLA
- Per costi insediativi:  
 MOLTO                       ABBASTANZA  
 POCO                       NULLA
- Per disponibilità servizi all'impresa:  
 MOLTO                       ABBASTANZA  
 POCO                       NULLA

- Qualità urbana e ambientale:
 

<input type="checkbox"/> MOLTO	<input type="checkbox"/> ABBASTANZA
<input type="checkbox"/> POCO	<input type="checkbox"/> NULLA
  
- Soddisfazione complessiva:
 

<input type="checkbox"/> ELEVATA	<input type="checkbox"/> BUONA
<input type="checkbox"/> SCARSA	<input type="checkbox"/> NULLA

## H. PREVISIONI FUTURE

### 42. TRASFORMAZIONE DELL'UNITA' LOCALE:

L'azienda intende operare trasformazioni o ampliamenti dell'unità locale in oggetto che comporti incremento della superficie utile e/o preveda modificazioni occupazionali ?

SI                       NO

Motivazioni.....  
 .....  
 .....

Se sì, si realizzerà:

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> RILOCALIZZAZIONE               | <input type="checkbox"/> AMPLIAMENTO      |
| <input type="checkbox"/> RIORGANIZZAZIONE SPAZI INTERNI | <input type="checkbox"/> RISTRUTTURAZIONE |
| <input type="checkbox"/> ALTRO (SPECIFICARE) .....      |   |

### 43. STIMA DELL'EVENTUALE INCREMENTO O DECREMENTO DI OCCUPAZIONE

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> STABILITA'                  | <input type="checkbox"/> DECREMENTO N. ADDETTI ..... |
| <input type="checkbox"/> INCREMENTO N. ADDETTI ..... |  |

### 44. CARATTERISTICHE QUANTITATIVE DELLA TRASFORMAZIONE:

Se nell'attuale unità locale:

- Incremento di superficie del lotto mq. ....  
 di cui superficie scoperta mq. ....
- Incremento di superficie utile (coperta) mq. ....  
 per processi produttivi mq. ....  
 per uffici, esposizioni, servizi aziendali, depositi mq. ....  
 per alloggi mq. ....  
 Altro (specificare).....mq .....

Se in nuova localizzazione:

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> NEL COMUNE | <input type="checkbox"/> IN ALTRO COMUNE |
|-------------------------------------|--|

Eventuale luogo proposto .....

Motivazione

.....  
 .....

Fabbisogno di superficie fondiaria (lotto) mq. ....  
di cui superficie coperta mq. ....

Fabbisogno di superficie utile mq. ....  
per processi produttivi mq. ....  
per uffici, esposizioni, servizi aziendali, depositi mq. ....  
per alloggi mq. ....

I. **COMMENTI**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Si integra il presente capitolo inserendo la scheda d'area degli insediamenti produttivi esistenti realizzata in sede di Conferenza di Pianificazione Lug. 2005-Lug.2006

### 3.3.6 bis SCHEDE D'AREA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI

(rilevazione eseguita nel 2006)

#### 3.3.6.1 Comparto Centro Storico

- Localizzazione: area compresa tra via Don Minzoni, via Per S. Possidonio (parte), via Araldi, via Lenin (parte), via della Resistenza, via Mazzini, via Dante.
- Attuale classificazione in P.R.G.: zona ambientale e culturale di tipo A per residenza, attività commerciali, direzionali, artigianali compatibili.
- Altri vincoli e tutele: è compresa nella più ampia area del dosso sul quale è edificato il Capoluogo. Ad est è perimetrata dall'area esondabile del fiume Secchia da tutelare per valorizzazione dei caratteri ambientali e paesaggistici.
- Inquadramento geologico: area già completamente antropizzata dotata di buona stabilità.
- Presenze naturalistiche e culturali: area verde lungo il Secchia da attrezzare a parco urbano. Edifici di valore storico ed architettonico.
- Classificazione delle aree contermini: zone per insediamenti residenziali di tipo B e attrezzature di servizio e zone di tutela.
- Superficie edificabile disponibile per attività produttive: nessuna area libera è edificabile. Possono essere recuperati i piani terra degli edifici esistenti.
- Presenza di servizio di trasporto pubblico: in area contigua.
- Caratteristiche della viabilità e dell'accessibilità: reticolo stradale storico servito da alcune direttrici principali quali: via Don Minzoni, Via Pace, via Decime, via Garibaldi, via Mazzini, che costituiscono anche i principali accessi.
- Presenza di servizi alle imprese e agli addetti: buone, soprattutto se si realizza una razionalizzazione della sosta in prossimità del centro storico.
- Problemi connessi alle dotazioni infrastrutturali dei servizi a rete: il centro storico per effetto delle notevoli pendenze che caratterizzano i collettori fognari, non presentano problematiche idrauliche, ad eccezione del collettore PVC De 400 di via Don Minzoni. Le forniture del gas e dell'acqua sono adeguate alle esigenze.
- Destinazioni d'uso prevalenti: residenza, commercio, artigianato.
- Principali attività produttive e loro caratteristiche:
  - sono stati censiti: - n° 19 attività artigianali per una S.u. complessiva di mq. 1'780, con 47 addetti;
  - n° 1 attività industriale per una S.u. complessiva di mq. 2'140, con 55 addetti (Maglificio Elisabeth MAMBRINI, via Pace n° 72);
  - n° 57 attività commerciali per una S.u. complessiva di mq. 3'511, con circa 115 addetti;
  - n° 12 pubblici esercizi per una S.u. complessiva di mq. 1'200, con circa 28 addetti.

*attività artigianali:*

1.	La Bottega delle Delizie di Borelli Manuele e Mirco s.n.c.:	forno;	via della Pace, 9;	S.u. mq. 30;	n° add. 3.
2.	Nuova Punti Program di Pavarotti Davide e Maurizio s.n.c.:	ricami e produzione programmi per macchine da ricamo;	via Decime, 9;	S.u. mq. 300;	n° add. 3.
3.	Trambaiolo e Zapparoli s.n.c. di Trambaiolo Claudio & Zapparoli Aleardo:	odontotecnici;	via Mazzini, 61;	S.u. mq. 40;	n° add. 2.
4.	Cabe di Cavalli Gian Pietro & C. s.a.s.:	costruzioni;	via Pace, 94;	S.u. mq. 90;	n° add. 1.
5.	Eurocolori di Migaletti Michele e Morelli Roberto s.n.c.:	colorificio;	via Pace, 103;	S.u. mq. 70;	n° add. 2.
6.	R.S. di Sedazzari Ruggero & C. s.n.c.:	tinteggiatura e decorazioni;	via Mazzini, 46/48;	S.u. mq. 150;	n° add. 3.
7.	Colnaghi Moreno e C. s.n.c.:	agente di commercio;	via Martiri, 22/a;	S.u. mq. 300;	n° add. 3.
8.	Omnia s.r.l.:	pratiche amm.tive;	p.zza Roma, 1;	S.u. mq. 20;	n° add. 2.
9.	SYSADM di Pozzetti Daniele & C. s.a.s.:	consulenza amm.tiva;	via della Pace, 121/b;	S.u. mq. 25;	n° add. 0.
10.	Gruppo Progetti – Soc. Coop a.r.l.:	progettazione;	p.zza Repubblica, 34;	S.u. mq. 140;	n° add. 6.
11.	Centro Dentale s.r.l.;	odontotecnici;	via Mazzini, 61;	S.u. mq. 120;	n° add. 3.
12.	2 Erre Restauri di Giuliana Ribaldi & C. s.a.s.:	restauratore;	via Mazzini, 73;	S.u. mq. 5;	n° add. 1.
13.	Parrucchiera Anna di Barbi Anna Maria & C. s.n.c.:	parrucchieri;	via Resistenza, 6;	S.u. mq. 40;	n° add. 2.
14.	Venere Acconciature di Bergamini Monica & C. s.n.c.:	parrucchieri;	via Garibaldi, 22;	S.u. mq. 60;	n° add. 2.
15.	Salone Erma & Bruno di Semeraro Paolo e C. s.n.c.:	parrucchieri;	via Pederzoli, 13;	S.u. mq. 60;	n° add. 2.
16.	Estetica Rugiada di Cavicchioli Annalisa & C. s.n.c.:	estetica;	via Garibaldi, 10;	S.u. mq. 100;	n° add. 2.
17.	Maglificio Cagget s.r.l.:	maglieria;	via della Pace, 72;	S.u. mq. 150;	n° add. 5.
18.	Servizi Prodotti Agricoli s.n.c.di Guidoni Matteo &C.:	servizi prodotti agricoli;	via Mazzini, 21;	S.u. mq. 40;	n° add. 2.
19.	Cooplar – Cooperativa di sicurezza servizi e tecnologia per la tutela...:	sicurezza;	p.zza Repubblica, 34;	S.u. mq. 40 ;	n° add. 3.

---

Totale  
attività artigianali: S.u. mq. 1'780; n° add. 47.

*attività industriali:*

1. Elisabeth Mambrini s.r.l.: maglificio; via della Pace, 78/80; S.u. mq. 2'140; n° add. 55.

*attività commerciali:*

1. Cavazza Antonella: farmacia; via della Pace, 41; S.u. mq. 57.
2. Betacchini Giorgio: edicola; p.zza Repubblica; S.u. mq. 9.
3. Borsari Gabriele: articoli sportivi (abbigliamento); v.le Garibaldi, 12/a; S.u. mq. 145.
4. Bortolotti Leonilde: fiori; via Mazzini, 51; S.u. mq. 74.
5. Califfi Enrica: cartoleria; via Mazzini, 31; S.u. mq. 47.
6. Facchini Franca: abbigliamento; via della Pace, 51; S.u. mq. 20.
7. Facheris Stefania: profumeria; via Mazzini, 31/a; S.u. mq. 41.
8. Fercasa di Gabrielli M e C. s.n.c.: ferramenta; via Martiri della Libertà, 44; S.u. mq. 195.
9. Ferrari Moto di Ferrari I. & C. s.n.c.: articoli per motociclette; v.le Carducci, 19; S.u. mq. 21.
10. Fotostudio Immagini di Barelli e Testoni: fotografo; via Garibaldi, 7; S.u. mq. 20.
11. Galavotti Maurizio: abbigliamento; via della Pace, 40; S.u. mq. 63.
12. Ganzerla Gianfranco: abbigliamento; via della Pace, 61; S.u. mq. 182.
13. Gemelli s.n.c. di Gemelli S. e G.: abbigliamento; p.zza Repubblica, 25; S.u. mq. 69.
14. Gemelli s.n.c. di Gemelli S. e G.: abbigliamento; via della Pace, 1; S.u. mq. 72.
15. Guidoni Stefania: cartoleria; via della Pace, 23; S.u. mq. 93.
16. Giorgio Vincenzo: biciclette; via della Pace, 109; S.u. mq. 20.
17. Giubertoni Donatella: merceria; via della Pace, 34; S.u. mq. 32.
18. Hanza Said: macelleria; via della Pace, 69; S.u. mq. 65.
19. Harmony s.n.c. di Veronesi Alba e C.: bombonerie, articoli da regalo; p.zza Repubblica, 26; S.u. mq. 98.
20. Il Portico di Roversi Giorgio e C.: alimentari; via della Pace, 3/5; S.u. mq. 220.
21. Il Sogno di Giubertoni e Nicandri s.n.c.: biancheria intima; via Garibaldi, 21/23; S.u. mq. 28.
22. L'Altra Pagina di Vincenti Anna: libreria; via della Pace, 19; S.u. mq. 66.
23. La Bottega delle Delizie di Borelli Manuele s.n.c.: forno-pasticceria; via della Pace, 9; S.u. mq. 151.
24. Longhi Enea: preziosi; via Mazzini, 28; S.u. mq. 68.

25.	Losi Lauro:	articoli funerari;	via Garibaldi, 20;	S.u. mq. 26.
26.	Magri Enea:	alimentari;	via Mazzini, 20;	S.u. mq. 70.
27.	Marchini Raul e Giancarlo s.n.c.:	elettrodomestici;	via della Pace, 117/a;	S.u. mq. 96.
28.	Pasticci Pasquale:	infissi;	via della Pace, 105;	S.u. mq. 50.
29.	Monelli Cleonice:	tabaccheria;	p.zza Repubblica, 1;	S.u. mq. 20.
30.	Monelli Margherita.	calzature;	via Mazzini, 4;	S.u. mq. 74.
31.	Monelli Maurizio:	fotografo;	via Mazzini, 39;	S.u. mq. 16.
32.	Moranti Lucia:	alimentari;	via Codebelli, 30;	S.u. mq. 42.
33.	Negrelli Nila:	alimentari;	via Mazzini, 29;	S.u. mq. 20.
34.	Oreficeria Ascari di Gavioli Santa:	preziosi;	via della Pace, 13;	S.u. mq. 22.
35.	Ortofrutta Family s.r.l.:	ortofrutta;	via Matteotti, 6;	S.u. mq. 69.
36.	Ortofrutta Family s.r.l.:	ortofrutta;	via della Pace, 27;	S.u. mq. 38.
37.	Paganelli Sergio:	videocassette e cd;	via per Mirandola, 2;	S.u. mq. 153.
38.	Calmieri Maurizio:	coltelleria;	via Mazzini, 43/45;	S.u. mq. 37.
39.	Pederzoli Yura:	abbigliamento;	p.zza Repubblica, 33;	S.u. mq. 82.
40.	Pitocchi Volmerina:	teleria;	via Mazzini, 53;	S.u. mq. 47.
41.	Pizzicotto di Lavezzo Massimo:	pizza al taglio;	via Mazzini, 67;	S.u. mq. 4.
42.	Pongiluppi Paola:	ottica;	via Garibaldi , 13;	S.u. mq. 59.
43.	L'Alternativa di Zanella:	casalinghi;	via della Pace, 28;	S.u. mq. 20.
44.	Prodotti Tipici della Campania di Goglia Anna:	alimentari;	via della Pace, 86;	S.u. mq. 44.
45.	Profumo di Pizza di Infante:	pizza al taglio;	via della Pace, 62;	S.u. mq. 62.
46.	Rianldi William:	macelleria;	via Mazzini, 40;	S.u. mq. 22.
47.	Rossi Manuele:	cartoleria;	via della Pace, 11;	S.u. mq. 33.
48.	Scacchetti Viller:	cartoleria;	via Garibaldi, 30;	S.u. mq. 28.
49.	Secchi Alessandra:	abbigliamento;	via della Pace, 49;	S.u. mq. 66.
50.	Sederazzi Ronny:	cornici;	via Mazzini, 46;	S.u. mq. 61.
51.	Senese Luca:	rosticceria;	via Resistenza, 14;	S.u. mq. 87.
52.	Sgarbi Emanuela:	fiori;	p.zza Repubblica, 31;	S.u. mq. 26.
53.	Sgarbi Giovanni:	macelleria equina;	p.zza Repubblica,28/1;	S.u. mq. 73.
54.	Zanardelli Luca:	telefonia;	via Mazzini, 4;	S.u. mq. 50.

- |     |  |              |                        |               |
|-----|--|--------------|------------------------|---------------|
| 55. | Soliani Fabrizia:                            | elettrocasa; | via Moranti, 7;        | S.u. mq. 107. |
| 56. | Spinardi Mauro:                              | ortofrutta;  | via della Pace, 17;    | S.u. mq. 19.  |
| 57. | Studio Fotografico Barbi Franco e C. s.n.c.: | fotografo;   | via della Pace, 117/a; | S.u. mq. 32.  |

---

Totale  
attività commerciali: S.u. mq. 3'511; con addetti da 1 a 3 unità.

*pubblici esercizi:*

- |     |  |              |                       |               |
|-----|--|--------------|-----------------------|---------------|
| 1.  | Bar Concordia di Listo Rosario:                                | bar;         | via Mazzini, 87;      | S.u. mq. 90.  |
| 2.  | Bar "Italia" di Benfatti Sofia:                                | bar;         | via della Pace, 29;   | S.u. mq. 70.  |
| 3.  | Bar Nazionale di Ferrarini Giannina:                           | bar;         | via della Pace, 101;  | S.u. mq. 80.  |
| 4.  | Benatti David:   | bar;         | p.zza Repubblica, 32; | S.u. mq. 100. |
| 5.  | Caffetteria di Gemelli Fausto & C. s.n.c.:                     | caffetteria; | via Mazzini, 13/a;    | S.u. mq. 80.  |
| 6.  | Caffetteria Tiffany di Grandini Paolo e Menarini Paolo s.n.c.: | caffetteria; | p.zza Repubblica, 35; | S.u. mq. 80.  |
| 7.  | Circolo A.N.S.P.I.–Splendor di Tonini Don Franco:              | circolo;     | via Garibaldi, 11;    | S.u. mq. 200. |
| 8.  | Circolo Italia:  | circolo;     | via Garibaldi, 6;     | S.u. mq. 60.  |
| 9.  | Gian-Co di Giannandrea Mauro e c. s.a.s.:                      | bar;         | via Garibaldi, 39;    | S.u. mq. 120. |
| 10. | Pasticceria Anna di Marchesi Marra:                            | pasticceria; | via Garibaldi, 27/29; | S.u. mq. 80.  |
| 11. | Perdetti Daniela:  | circolo;     | p.zza Repubblica, 3;  | S.u. mq. 60.  |
| 12. | Vicolo del Teatro di Barbi Paolo e C. s.n.c.:                  | ristorante;  | via della Pace, 94;   | S.u. mq. 180. |

---

Totale  
pubblici esercizi: S.u. mq. 1'200; con addetti da 1 a 3 unità.

- NOTE e considerazioni generali: il comparto può considerarsi di fatto esaurito, anche se restano possibili continui trasferimenti o cambi di destinazione, oltre ad ampliamenti in locali sottoutilizzati o non utilizzati dalla residenza.

Sono presenti tutte le attività di servizio alla residenza e le principali attività pubbliche e direzionali.

La tendenza è ad aumentare la qualità del servizio, specializzando l'offerta, tanto che l' "evasione" per la spesa normale è molto ridotta.

### 3.3.6.2 Zona urbanizzata del Capoluogo con esclusione del centro storico e della zona produttiva

- Localizzazione: la zona è compresa soprattutto tra il centro storico e la zona produttiva, ma anche in zone più periferiche.
- Attuali destinazioni di P.R.G.: generalmente zona residenziale di completamento tipo B.
- Vincoli e tutele: tutela del fiume Secchia e del canale Sabbioncello, dosso del Capoluogo.
- Inquadramento geologico: zona dotata di buona stabilità.
- Disponibilità residua per attività produttive: nessuna.
- Presenza del verde di mitigazione: zone di verde pubblico realizzate nel Capoluogo.
- Presenza di servizi alle imprese ed agli addetti: esercizi commerciali del Capoluogo.
- Presenza del servizio del trasporto pubblico: centralizzato nel capoluogo.
- Problemi connessi alle dotazioni infrastrutturali dei servizi a rete: non esistono particolari problemi per le reti del gas, dell'acquedotto e dell'energia elettrica.
- Principali insediamenti produttivi e loro caratteristiche:  
sono stati censiti:
  - n° 58 attività artigianali e industriali per una S.u. complessiva di mq. 30'617, con circa 297 addetti;
  - n° 41 attività commerciali per una S.u. complessiva di mq. 5'314, con circa 65 addetti;
  - n° 10 pubblici esercizi per una S.u. complessiva di circa mq. 1'125, con circa 30 addetti.

#### *attività artigianali e industriali:*

1.	Cooperativa di Lavoro B.A.T.E.A.:	coop. edile;	via Pastore, 27;	S.u. mq. 884;	n° add. 22.
2.	F.lli Furgeri di Furgeri Fiorenzo & C. s.n.c.:	esercizio macchine agricole;	via Chiaviche, 22/A;	S.u. mq. 1'000;	n° add. 4.
3.	Fratelli Malavasi di Malavasi Bruno e C. s.n.c.:	lavorazioni meccaniche agricole;	via Chiaviche, 53;	S.u. mq. 200;	n° add. 5.
4.	Caseificio Sociale S. Paolo s.c.r.l.:	caseificio;	via Vallalta, 2;	S.u. mq. 1'000;	n° add. 9.
5.	Sgarbi Stefano & C.s.n.c.:	forno;	via per Novi, 14;	S.u. mq. 100;	n° add. 2.
6.	Forno Pedrazzoli di Pedrazzoli Sara e C. s.n.c.:	forno;	via Corriera, 13;	S.u. mq. 80;	n° add. 2.
7.	Ely di Luzzi Filomena & C. s.n.c.:	confezioni;	via Tintori, 9;	S.u. mq. 100;	n° add. 2.
8.	Tessitura Juma di Zalghi Paolo & Canossa Ivana s.n.c.:	tessitura maglieria;	via Chiaviche, 1/A;	S.u. mq. 60;	n° add. 2.
9.	Comes di Corradi Daniele & C. s.a.s.:	taglio tessuti;	via per Novi, 28;	S.u. mq. 100;	n° add. 3.
10.	Confezioni Giulia di Canova Nara e C. s.n.c.:	confezioni;	via per Novi, 32/B;	S.u. mq. 800;	n° add. 2.
11.	Confezione Silvio Di Zhou Qiahg & C. s.a.s.:	confezioni;	via Martiri, 91;	S.u. mq. 300;	n° add. 3.
12.	Bassoli & Ganzerla s.n.c. di Bossoli Davide e Ganzerla Ernestina:	asolatura, ricopertura e cucitura bottoni;	via Matteotti, 29;	S.u. mq. 80;	n° add. 3.

13.	Tipografia M.G. s.n.c. di Maini Pierino e Gasparini Adriana e C.:	tipografia;	via Buffagni, 43;	S.u. mq. 90;	n° add. 2.
14.	Grafiche Color s.r.l.:	tipografia;	via Buffagni, 43;	S.u. mq. 400;	n° add. 4.
15.	Corradini s.r.l.:	stampaggio materie plastiche;	via per Mirandola, 30/a;	S.u. mq. 300;	n° add. 2.
16.	Infissi Gennai di Paolo Gennai & C. s.a.s.:	infissi;	via Martiri, 143/1;	S.u. mq. 500;	n° add. 2.
17.	Tecomontaggi di Greco Mauro & C. s.a.s.:	installaz. e manut. impianti industriali;	via Martiri, 192/D;	S.u. mq. 80;	n° add. 2.
18.	Besutti Antonio e Benazzi s.n.c.:	lavorazione ferro, lattonieri;	via Martiri, 254;	S.u. mq. 600;	n° add. 1.
19.	Gilio di Levratti Cesare e C. s.n.c.:	carpenterie metalliche, infissi;	via Corriera, 14;	S.u. mq. 200;	n° add. 3.
20.	Oleodinamica Fontana Edoardo di Cardinali G. e Fontana R.:	progett.,costruz.,manut. macchine agricole;	via Martiri, 7;	S.u. mq. 3'000;	n° add. 3.
21.	C.S.D.I.s.r.l.:	montaggio e manut. impianti depurazione;	via Martiri, 192/D;	S.u. mq. 200;	n° add. 3.
22.	Campagnoli Garden s.r.l.:	floricultura;	via per Mirandola, 4/b-c;	S.u. mq. 250;	n° add. 2.
23.	Crespi Silvio & C. s.n.c.:	confezioni;	via Lenin, 54/56;	S.u. mq. 200;	n° add. 2.
24.	Con-Med s.r.l.:	biomedicale;	via per Mirandola,49;	S.u. mq. 50;	n° add. 1.
25.	Macfer Plast di Ferrari Ombretta e C. s.n.c.:	biomedicale;	via per Mirandola,60;	S.u. mq. 600;	n° add. 18.
26.	Green System Italia di Garusi Francesca e Mantovani s.n.c.:	rigener. cartucce, toner, fax, ecc.;	via F.lli Rosselli, 16/18;	S.u. mq. 200;	n° add. 6.
27.	Edilmuro di Nutile F. & di Fiore F. s.n.c.:	costruzioni;	via dei Partigiani, 15;	S.u. mq. 20;	n° add. 2.
28.	Razzaboni s.r.l.:	edilizia;	via per Mirandola,97;	S.u. mq. 1'000;	n° add. 8.
29.	Cubo s.r.l.:	costruzioni edili;	via Togliatti, 28;	S.u. mq. 20;	n° add. 3.
30.	Jovi s.r.l.:	costruzioni ed., ristruttur.;	via Togliatti, 28;	S.u. mq. 20;	n° add. 3.
31.	I.E.C.C. di Costa Carlo e C. s.n.c.:	installaz. e manut. impianti industriali;	via per Novi, 8/A;	S.u. mq. 80;	n° add. 3.
32.	R.G.M. Termoidraulica di Marassi Aguiari Giorgio & Gozzi Mario:	termoidraulica;	via Martiri, 13/D;	S.u. mq. 250;	n° add. 3.
33.	M.D. di Marazzi Davide e Daniele s.n.c.:	installaz. e manut. imp. idrotermosanitari; lattonerie, coperture;	via Gramsci, 30;	S.u. mq. 400;	n° add. 3.
34.	Edil BF s.n.c. di Bellodi Massimiliano e Fontana Alessandro:	costruzioni;	via Martiri, 177/A;	S.u. mq. 30;	n° add. 3.

35.	Pulica franco e C. s.n.c.:	officina meccanica;	via Corriera, 18;	S.u. mq. 600;	n° add. 3.
36.	Officina Auto Riparazioni Pavan Valter & C. s.n.c.:	officina meccanica;	via Pico, 2;	S.u. mq. 600;	n° add. 2.
37.	Carrozzeria Meschiari Dario Roberto e Giorgio s.n.c.:	carrozzeria;	via per Mirandola, 8/7;	S.u. mq. 1'200;	n° add. 12.
38.	Carrozzeria 2000 di Ori Sergio e De Paola Giovanni s.n.c.:	carrozzeria;	via Paglierine, 23;	S.u. mq. 400;	n° add. 2.
39.	Ferrari Moto di Ferrari Lorenzo e C. s.n.c.:	riparazione cicli e motocicli;	v.le Carducci, 19;	S.u. mq. 200;	n° add. 2.
40.	R.I.A.L. di Costa Fausto & C. s.n.c.:	infortunistica;	via Togliatti, 12;	S.u. mq. 20;	n° add. 3.
41.	Easy Mode s.a.s. di Morselli Gabriele e C.:	commercio all'ingrosso;	via Papa Giovanni XXIII, 10;	S.u. mq. 20;	n° add. 2.
42.	Orto.Frutta.Family s.r.l.:	ortofrutta;	via Matteotti, 8;	S.u. mq. 20;	n° add. 1.
43.	Agenzia L'Agra di Barbieri Agrot. Gianluca e C. s.n.c.:	lavori di potatura, vendita anticrittog.;	via Costa, 20;	S.u. mq. 400;	n° add. 2.
44.	Corriere Autotrasporti Neri s.r.l.:	autotrasporti;	via Longhi, 1;	S.u. mq. 3'000;	n° add. 11.
45.	Davide Gasparini Trasporti internazionali s.n.c. di Gasparini Davide:	autotrasporti;	via Terzi e Livelli, 75;	S.u. mq. 1'200;	n° add. 5.
46.	C.P.M. di Caruso Michele e C. s.n.c.:	facchinaggio;	via Terzi e Livelli, 17;	S.u. mq. 400;	n° add. 3.
47.	Bizeta s.r.l.:	lavori edili;	via per Mirandola, 12/3;	S.u. mq. 20;	n° add. 2.
48.	Cooperativa Edificatrice Intercomunale Concordia S.S.:	costruzioni edili;	via Toscanini, 15;	S.u. mq. 20;	n° add. 2.
49.	Alea s.r.l.:	costruzioni edili, lavori d'ingegneria;	p.zza Roma, 1;	S.u. mq. 20;	n° add. 2.
50.	Digital Eye s.n.c. di Giuseppe Bergamini e Luca Della Torre:	elettronica;	p.zza Roma, 1;	S.u. mq. 20;	n° add. 3.
51.	Kalasis di Gattini Claudia e Foroni Barbara s.n.c.:	conf. Modelli in carta, stilista-modellista;	via Gobetti, 25;	S.u. mq. 200;	n° add. 2.
52.	Il Pentagonogramma s.r.l.:	attività bandistica;	via Lenin, 40;	S.u. mq. 400;	n° add. 9.
53.	Stile e Simpatia di Tamassia Lara e Antonella s.n.c.:	parrucchiera;	via Lenin, 21;	S.u. mq. 60;	n° add. 3.
54.	Crissi di Cristina Girotti:	confezioni;	via Terzi e Livelli;	S.u. mq. 73;	n° add. 3.
55.	Cantina sociale di Carpi:	cantina;	via Per Mirandola;	S.u. mq. 500;	n° add. 5.
56.	Olmar and Mirtid:	spaccio orientale;	via Agnini, 15;	S.u. mq. 1'690;	n° add. 29.

57.	Ingra Brozzi s.p.a.:	lavorazione grassi e oli alimentari, industr. e zootecnici, farine proteiche;	via Boccaletta, 4;	S.u. mq. 6'000; n° add. 40. S.f. mq.47'962; consumo acqua mc/g. 127;
58.	Stireria Adriana:	stireria;	via Per Mirandola,38;	S.u. mq. 360; n° add. 8.
<b>Totale</b> attività artigianali e industriali:				S.u. mq.30'617; n° add. 297.

*attività commerciali:*

1.	Acqua e Sapone s.r.l.:	prodotti per pulizia casa e persone;	via per Mirandola, 7;	S.u. mq. 360.
2.	Agenzia Della Concordia, Bonetti e Ferraresi:	onoranze funebri;	via IV Novembre,72;	S.u. mq. 45.
3.	Agenzia l'Agra di Barbieri G. e C. s.n.c.:	agenzia antiparassitari;	via Costa, 20;	S.u. mq. 153.
4.	Alfano Michelina:	fiori;	via Matteotti, 48;	S.u. mq. 20.
6.	Barbi Sabina:	calzature;	via Matteotti, 52;	S.u. mq. 165.
7.	Battaglia Alberto:	tendaggi e biancheria casa;	via Martiri, 19;	S.u. mq. 50.
8.	Belli Renzo:	farmacia;	p.zza Roma, 34;	S.u. mq. 134.
9.	Benetti Flavio:	tendaggi e biancheria casa;	p.zza Roma, 26;	S.u. mq. 99.
10.	Berveglieri Telesforo:	articoli da giardino;	via Chiaviche, 60/a;	S.u. mq. 30.
11.	Cimurri Silvano Sanitaria Baby:	sanitaria;	p.zza Roma, 8/a;	S.u. mq. 64.
12.	Canova Helga :	articoli per toilettatura cani;	via per Novi, 1-2-3;	S.u. mq. 37.
13.	Cavallini Catia:	accessori per auto;	via per S. Possidonio,1;	S.u. mq. 50.
14.	Cesse Frutta s.a.s. di Soriani A. e C.:	alimentari e abbigliamento;	via per Mirandola, 30/11;	S.u. mq. 598.
15.	Cottafava Vanda di Bernardelli Jules e C. s.a.s.:	compravendita e locazione immobili;	via Martiri, 6/8;	S.u. mq. 250.
16.	Crespi Euro:	mobili;	via Di Vittorio, 17;	S.u. mq. 272.
17.	Crespi Silvio e C. s.n.c.:	macchine per cucire;	via Lenin, 54;	S.u. mq. 91.
18.	Ferramenta Futura di Malavasi Maurizio:	ferramenta;	via per Mirandola, 5;	S.u. mq. 140.
19.	Fer-Zoo di Ferrari Fausto & C. s.n.c.:	commercio all'ingrosso;	via Corriera, 24/M;	S.u. mq. 60.
20.	Forno Manfredini Otello:	forno;	via F.lli Rosselli, 20;	S.u. mq. 73.

21.	Forno Sgarbi Stefano e C. s.n.c.:	forno;	via per Novi, 14;	S.u. mq. 27.
22.	G:R. Legno di Giubertoni Renzo:	vendita legname;	via Martiri, 3;	S.u. mq. 130.
23.	Green System Italia di Garusi e Mantovani s.n.c.:	cartoleria e cartucce stampanti;	via F.lli Rosselli, 16/18;	S.u. mq. 30.
24.	Mazzola Giuseppe:	articoli per animali;	via Corriera, 2;	S.u. mq. 148.
25.	Oleodinamica Fontana E. di Cardinali G. s.n.c.:	articoli per agricoltura;	via Martiri, 7;	S.u. mq. 4.
26.	Pozzetti Paolo:	articoli per agricoltura;	via Cappelletta Stoffi, 1/a;	S.u. mq. 388.
27.	Pulga Andrea:	centro ottico;	p.zza Roma, 16/17;	S.u. mq. 46.
28.	RGM Termoidraulica di Marazzi R. Aguiari G., Gozzi M. s.n.c.:	idraulica;	via Martiri, 13/d;	S.u. mq. 30.
29.	Rossi Laura:	tabaccheria;	via per Novi, 4;	S.u. mq. 84.
30.	Roversi Atis:	articoli funerari;	via Gobetti, 41;	S.u. mq. 30.
31.	Saetti Danilo:	distributore;	via Carducci, 4;	S.u. mq. 41.
32.	Sapori d'Emilia di Malvezzi Daniela & C. s.n.c.:	alimentari;	via Menotti, 23;	S.u. mq. 17.
33.	Scannaviri Renato:	articoli per giardino;	via Verdi, 2;	S.u. mq. 95.
34.	Senese Luca:	rosticceria;	via Resistenza, 14;	S.u. mq. 87.
35.	Sgarbi Valter:	pavimenti;	via Resistenza, 2/g-d;	S.u. mq. 72.
36.	Superconad Concordia di Crespi Roberto e C.:	alimentari;	via Carducci, 14;	S.u. mq. 857.
37.	Tonincelli Ermanno:	colori;	via Di Vittorio, 35;	S.u. mq. 40.
38.	Tortonesi Massimo:	elettrico;	via F.lli Rosselli, 26;	S.u. mq. 50.
39.	Zerbini Paolo:	concessionario auto;	via per Mirandola,31;	S.u. mq. 194.
40.	Zucchi Rita:	edicola;	via per Mirandola,6/c;	S.u. mq. 3.
41.	Cottafava Vanda:	compravendita mobili;	via Martiri, 68;	S.u. mq. 250.

---

Totale  
attività commerciali: S.u. mq. 5'314.

*pubblici esercizi:*

1. Bar Bocciodromo di Grandini Marco & C. s.n.c.: bar; via Togliatti, 38.
2. Bar Gelateria Garden di De Lucia Angela e C. s.n.c.: bar, gelateria; via Carducci, 6.
3. Bar Luciana di Morini Antonio: bar; via per Mirandola, 6/a-b.
4. Bar Niky di Cardone M.s.n.c. bar; via Martiri, 2.
5. La Nuova San Giovanni di Sgarbi Marcella e C. s.n.c.: bar, pizzeria; via Borgo Nuovo, 41/a-43-45.
6. Bar tavola calda "Al Ponte" di Sarsini Patrizio: Bar, tavola calda; via per Novi, 1.
7. Pizzeria le Maschere di Belli Massimo: pizzeria; via per Mirandola, 8.
8. Ristorante Chinatown di Hu Yunchuan e Wang Xiaoqin s.n.c.: ristorante; via Martiri, 4.
9. Ristorante Pizzeria La Griglia di Giubertoni L. e G. s.n.c.: ristorante, pizzeria; via Togliatti, 61.
10. Trevisani Mario: bar; via per S.Possidonio, 6.

### 3.3.6.3 Comparto artigianale e industriale del Capoluogo

- Localizzazione: il confronto si sviluppa oltre il Sabbioncello, con andamento nord-sud (comprendendo anche la zona di via Gelatti, trattata e forte per le sue caratteristiche di area “mista” con la residenza), comprendente l’intera area tra la via per Mirandola, via Grandi e il confine comunale.  
Con la variante generale del 1992 si espande il comparto lungo via Santi e con il Sabbioncello come confine ovest.
- Attuale classificazione di P.R.G.: la prima parte del comparto sopra descritta è destinata ad insediamenti produttivi di completamento di tipo D.  
La seconda ha destinazione produttiva di espansione con intervento preventivo, di iniziativa pubblica.
- Vincoli e tutele: zone lungo Sabbioncello di tutela, da attrezzare a parco.
- Inquadramento geologico: area dotata di buona stabilità.
- Presenze naturalistiche e culturali: il canale Sabbioncello.
- Classificazione delle aree contermini: ad ovest la zona edificata del Capoluogo separata dal Sabbioncello.  
Per il resto il comparto confina con aree agricole.
- Epoca di realizzazione dell’insediamento: 1960-1992 con interventi diretti e 1992-2005 con un P.I.P. e con due P.P. privati.
- Superficie complessiva dell’insediamento produttivo (escluso il comparto di via Gelatti): S.t. mq. 267’810.
- Superficie attualmente edificata: mq. 75’282.
- Disponibilità residua di aree per attività produttive: nessuna.
- Presenza di verde di mitigazione: non è presente alcuna cortina arborea o di mitigazione.  
E’ prevista una zona di verde pubblico lungo il Sabbioncello di interposizione e separazione con la zona residenziale.
- Presenza del servizio del trasporto pubblico: nel capoluogo.
- Caratteristiche della viabilità e dell’accessibilità: buone soprattutto per la zona di più recente realizzazione, con accessi da via Santi e distribuzione interna con zone di parcheggio.
- Presenza di servizi alle imprese: previsti nel P.P., ma non ancora realizzati.
- Problemi connessi alle dotazioni infrastrutturali: il collettore fognario per acque nere PVC De 315 posto su via Per Mirandola, è caratterizzato da un funzionamento fortemente in pressione e quindi non permette nuovi allacci di acque nere.  
Per quanto riguarda la rete del gas e dell’acquedotto risultano idonee alle esigenze degli insediamenti produttivi.
- Distinzione d’uso prevalente: artigianato ed industria.
- Principali attività produttive e loro caratteristiche:  
sono stati censiti: - n° 43 attività artigianali e industriali per una S.u. complessiva di mq. 74’124, con 894 addetti;  
- n° 12 attività commerciali per una S.u. complessiva di mq. 2’190, con circa 25 addetti.

*attività artigianali e industriali:*

1. Cucirini RA-MA s.r.l.: lavoraz. cucirini; via Grandi, 12/B; S.u. mq. 6'461; n° add. 75.
2. Kris Baby s.n.c. di Vioni Maria Rosa e Bulgarelli Claudio: taglio tessuti; via Gavioli,2; S.u. mq. 800; n° add. 10.
3. Artepiega di Cavallini Aimone s.n.c.: plissettatura, piegatura gonne; via Mazzalupi, 40; S.u. mq. 525; n° add. 3.
4. Maurice di Ceriati Maurizio & C. s.n.c.: taglio tessuti; via Novella, 18; S.u. mq. 180; n° add. 2.
5. Panda Blu di Malvasi Patrizia & Lodi U. s.n.c.: maglieria; via Brodolini, 14/16; S.u. mq. 150; n° add. 3.
6. Stireria Graziano di Debbia Carmen e C. s.a.s.: stireria; via Novella, 20/22/24; S.u. mq. 246; n° add. 10.
7. Mary-lor di Pederzoli Gianni & Rossi Sergio s.n.c.: confezioni maglieria; via Romagnoli, 12; S.u. mq. 600; n° add. 4.
8. Gamma Stireria di Mazzuchelli Ivana & C. s.n.c.: stireria; via Brodolini, 18; S.u. mq. 400; n° add. 6.
9. Stireria Dondi di Dondi Alfredo e C. s.n.c.: stireria; via Di Vittorio, 29; S.u. mq. 200; n° add. 5.
10. Confezioni Novella di Mantovani Novella & C. s.n.c.: confezioni; via Novella, 19; S.u. mq. 600; n° add. 1.
11. Chrisma di Piccinini Cristian e C. s.n.c.: stiro, ripasso, imbustatura; via Riveda, 18/20; S.u. mq. 600; n° add. 10.
12. Rismel di Riccardo Roversi & C. s.r.l.: produzione, confezione maglieria; via Brodolini, 1/3; via Romagnoli; S.u. mq. 313; S.u. mq. 558; n° add. 6.
13. Denny Immobiliare s.r.l.: immobiliare; via Di Vittorio, 3; S.u. mq. 2'100; n° add. 13.
14. CRI.DA. Confezioni Maglieria s.r.l.: maglieria; via Brodolini, 13; S.u. mq. 1'000; n° add. 7.
15. Baroni s.p.a.: produzione maglieria; via Santi, 15; S.u. mq. 10'656; n° add. 72.
16. Confezioni Debora s.n.c. di Trazzi Deanna e C.: confezioni; via Gavioli, 3; S.u. mq. 1'200; n° add. 14.
17. Dadì s.n.c. di Marchesi Lucia e Ghelfi Renzo: confezioni; via Roveda, 13; S.u. mq. 200; n° add. 12.
18. Novicart di Ponzoni Amos e C. s.n.c.: imballaggi; via Brodolini, 21; S.u. mq. 339; n° add. 8.
19. Graphic Artist di Morselli Massimo & C. s.n.c.: decorazioni; via Di Vittorio, 41; S.u. mq. 200; n° add. 3.
20. SA.BI. di Bignardi Tonino e Salvarani Mario s.n.c.: carpenteria metallica; via Miglioli, 13; S.u. mq. 550; n° add. 2.
21. Ditta Risi di Marchesi Tea & C. s.n.c.: carpenteria metallica; via Novella, 23; S.u. mq. 300; n° add. 2.
22. Tr. Tornerie Riunite di Forghieri Laris & C. s.n.c.: torneria; via Brodolini, 3/25; S.u. mq. 960; n° add. 9.
23. AL-MA s.n.c. di Albarossi Angelo e Mazzali Antonio: metalmeccanica; via Galavotti, 58/60; S.u. mq. 650; n° add. 8.

24.	Cosmec-Center s.r.l.:	immobiliare;	via Miglioli, 13;	S.u. mq. 150;	n° add. 2.
25.	Elettromeccanica Carra s.r.l.:	elettromeccanica;	via Grandi, 31;	S.u. mq. 853;	n° add. 20.
26.	Martini s.p.a.:	fabbric. lampadari e illuminazione;	via per Mirandola, 24 + varie sedi;	S.u. mq. 13'447;	n° add. 85.
27.	ACME di Tavaroli Marco e Diazzi Maurizio s.n.c.:	quadri elettrici, automazioni;	via Galavotti, 18/20;	S.u. mq. 600;	n° add. 2.
28.	BE.R.CO. s.p.a.:	biomedicali;	via Novella, 33;	S.u. mq. 725;	n° add. 15.
29.	Digitek s.ps.a.:	produz.e comm. elettronica indust.;	via Romagnoli, 24 + varie sedi;	S.u. mq. 5'484;	n° add. 24.
30.	S.E.C. Società Edile Concordiese s.r.l.:	costruzioni edili;	via Novella, 35;	S.u. mq. 1'000;	n° add. 14.
31.	Gemelli Costruzioni s.r.l.:	costruzioni edili;	via Romagnoli, 6;	S.u. mq. 800;	n° add. 12.
32.	P.F. di Pinotti Franco e C. s.n.c.:	impianti elettrici;	via Santi, 5;	S.u. mq. 200;	n° add. 5.
33.	Idraulica Fratelli Sala di Sala Mario e Sivano s.n.c.:	idraulica;	via Novella, 1;	S.u. mq. 2'000;	n° add. 28.
34.	Fratelli Dall'Oglio - Idraulici Lattonieri s.n.c.:	idraulici, lattonieri;	via Miglioli, 27;	S.u. mq. 1'000;	n° add. 6.
35.	Belloni s.a.s. di Belloni Daniele e C.:	imbianchino, lavori edili;	via Gavioli, 25;	S.u. mq. 1'000;	n° add. 12.
36.	Officina 2002 di Malagutti David & C. s.a.s.:	officina meccanica;	via Miglioli, 16;	S.u. mq. 500;	n° add. 2.
37.	Nuova C.D.M. di Bergamaschi Annita & C. s.n.c.:	ingrosso dolciumi;	via Di Vittorio, 6;	S.u. mq. 200;	n° add. 2.
38.	Confez. La Concordiese di Zhou Chunmei:	confezioni;	via Brodolini, 10;	S.u. mq. 120;	n° add. 6.
39.	Nuova Romy:	confezioni abiti;	via Di Vittorio, 48;	S.u. mq. 2'752;	n° add. 21.
40.	PHAMA PAL:	biomedicale;	via Novella, 13;	S.u. mq. 100;	n° add. 1.
41.	Confezioni Zizi di Hu Julong:	confezioni;	via Galavotti;	S.u. mq. 150;	n° add. 4.
42.	Elisabeth Mambrini s.r.l.:	maglificio;	via Grandi;	S.u. mq. 1'000;	n° add. 20.
43.	C.P.L. Concordia Soc. Coop. a r.l.:	impianti idro-termo sanitari;	via Grandi, 39;	S.u. mq.12'254; S.f. mq.23'000;	n° add.328.

---

Totale  
attività artigianali e  
industriali: S.u. mq.74'124; n° add. 894.

*attività commerciali:*

1.	Arredamenti G.G.B. di Giubertoni V. e C. s.n.c.:	mobili;	via Di Vittorio, 2/D;	S.u. mq. 200.
2.	B & B s.r.l.:	maglieria;	via Santi, 19;	S.u. mq. 300.
3.	B.F.M. di Barbanti M. e C. s.n.c.:	noleggio videogiochi;	via Galavotti, 50;	S.u. mq. 130.
4.	Bimbo Pesca Sport di Marchesi Christian e C. s.n.c.:	articoli sportivi;	via Gavioli, 31;	S.u. mq. 252.
5.	Campagnoli Garden s.r.l.:	macchinari da giardino;	via Gavioli, 3;	S.u. mq. 300.
6.	C.P.L. Concordia Soc. Coop. a.r.l.:	articoli idro-termo sanitari;	via Grandi, 39;	S.u. mq. 34.
7.	Cucirini Ra-Ma s.r.l.:	filati;	via Grandi, 10;	S.u. mq. 25.
8.	Gilioli Gomme di Gilioli G. e C. s.n.c.:	vendita gomme;	via Di Vittorio, 2/E;	S.u. mq. 35.
9.	Iglù s.r.l.:	ingrosso alimentari;	via Novella, 15;	S.u. mq. 100.
10.	Mantovani Massimo & C. s.n.c.:	macchine per caffè;	via Pastore, 33;	S.u. mq. 42.
11.	Pederzoli Agostino:	mobili;	via Grandi, 20;	S.u. mq. 722.
12.	Tufo Alessandro:	camiceria;	via Novella, 9;	S.u. mq. 50.

---

---

Totale  
attività commerciali: S.u. mq. 2'190.

- NOTE e considerazioni generali: Qualche problema al traffico lo provoca, soprattutto per il carico e lo scarico, il “Maglificio Elisabeth Mambrini, in via Pace n° 72.  
Per quanto riguarda la “C.P.L.”, la possibilità di eventuali ampliamenti può realizzarsi solo sul territorio del Comune di S. Possidonio col quale l’azienda confina.

### 3.3.6.4 Comparto di via Gelatti

- Localizzazione: area compresa tra il Canale Sabbioncello ad ovest e sud, la via Per Mirandola a nord, e una più recente espansione produttiva attestata su via Grandi ad est.
- Attuale classificazione di P.R.G.: zona per insediamenti produttivi di completamento tipo D.
- Vincoli e tutele: zona di tutela ordinaria dei corsi d'acqua solo nella zona ineditata all'estremo sud del comparto.
- Inquadramento geologico: edificabilità senza restrizioni.
- Presenze naturalistiche e ambientali: il Canale Sabbioncello.
- Classificazione delle aree contermini: zone produttive a nord ed est, zona residenziale e per attrezzature pubbliche ad ovest e sud.
- Epoca di insediamento: anni 60-70 mediante intervento diretto.
- Superficie complessiva dell'insediamento: mq. 104'585.
- Superficie attualmente edificata: mq. 2'638 per attività artigianali ed industriali.
- Presenza di verde di mitigazione: è prevista una cortina arborea lungo il Sabbioncello nel tratto terminale del comparto verso sud.
- Presenza del servizio di trasporto pubblico: nessuna.
- Caratteristiche della viabilità e dell'accessibilità: la viabilità interna del comparto coincide con la via Gelatti, che dalla via Per Mirandola attraversa tutto il comparto e si immette nella via Grandi, con una diramazione a fondo cieco verso sud.  
La via Gelatti costituisce quindi anche i due accessi al comparto, da via Per Mirandola e da via Grandi.
- Presenza di servizi alle imprese e agli addetti: nessuno.
- Problemi noti connessi alle dotazioni infrastrutturali dei servizi a rete: il comparto presenta alcune tubature fognarie funzionanti in pressione, senza però essere caratterizzato da fenomeni di esondazione.  
Le forniture del gas e dell'acqua sono adeguate alle esigenze.
- Destinazioni d'uso prevalenti: artigianato e residenza, essendo nata come zona "mista" e non solo produttiva di tipo artigianale.
- Principali attività produttive e loro caratteristiche:  
sono stati censiti: - n° 8 attività artigianali per una S.u. complessiva di mq. 2'740, con 59 addetti;  
- nessuna attività commerciale e pubblici esercizi.  
La loro caratteristica principale è la piccola dimensione, spesso abbinata alla residenza del titolare.

*attività artigianali :*

1.	Stireria Marta dei Fratelli Solera Fabio e Paolo s.n.c. stireria;	via Gelatti, 32;	S.u. mq. 600;	n° add. 5.
2.	Edymir Line: maglieria;	via Gelatti, 22/A;	S.u. mq. 80;	n° add. 2.
3.	Officina Meccanica Calanca & C. s.r.l. officina meccanica;	via Gelatti, 7;	S.u. mq. 100 ;	n° add. 3.
4.	Carmar s.r.l.: metalmeccanica;	via Gelatti, 32/4;	S.u. mq. 788;	n° add. 6.
5.	Tecnoline s.n.c. di Provasi Stefano e Bulgarelli Maria Grazia: biomedicale;	via Gelatti, 11/A;	S.u. mq. 800;	n° add. 28.
6.	Euro System s.r.l.: immobiliare;	via Gelatti, 18;	S.u. mq. 20;	n° add. 2.
7.	Chiro s.r.l.: artic. abbigliamento;	via Gelatti, 48;	S.u. mq. 250;	n° add. 5.
8.	F.lli Dall'Oglio s.n.c.: idraulica;	via Miglioli, 17;	S.u. mq. 120;	n° add. 8.

---

Totale  
attività artigianali: S.u. mq. 2'740; n° add. 59.

- NOTE e considerazioni finali: necessita un piano di riordino del Comparto che favorisca il trasferimento di attività artigianali in contrasto con la residenza, offrendo incentivi ed evitando cambi di destinazione che aggravino la situazione di promiscuità e di disturbo alla residenza.

### 3.3.6.5 Frazione di Fossa

- Localizzazione: la porzione si sviluppa linearmente lungo la strada provinciale per Mirandola a nord-est del Capoluogo.
- Attuali destinazioni di P.R.G.: sei aree destinate ad insediamenti produttivi di tipo D già costruite ed un'area a sud dell'abitato, destinata ad interventi produttivi di espansione di tipo D, non attuata.
- Vincoli e tutele: la frazione è posizionata sul dosso che si allunga fino al Capoluogo.
- Epoca di realizzazione degli interventi: 1970, mediante intervento diretto.  
La variante al P.R.G. del 1992 ha previsto un'area produttiva di mq. 10'743 sottoposta a P.P. che non ha avuto realizzazione e che si propone di eliminare.
- Superficie complessiva degli insediamenti produttivi artigianali: S.f. mq. 10'900.
- Superficie edificata: mq. 2'604.
- Disponibilità di aree residue per attività produttive: nessuna.
- Presenza del verde di mitigazione: nessuna.
- Presenza del servizio del trasporto pubblico: sì.
- Caratteristiche della viabilità e dell'accessibilità: buone in quanto avvengono dalla strada provinciale per Mirandola.
- Presenza di servizio alle imprese e agli addetti: esercizi commerciali della frazione.
- Problemi noti connessi alle dotazioni infrastrutturali dei servizi a rete: per quanto riguarda le fognature, Fossa ha alcune tubazioni che funzionano in pressione per effetto di una leggera controtendenza in un tratto della via Per Mirandola, senza però creare problemi.  
Per quanto riguarda la rete del gas e dell'acquedotto soddisfano le esigenze delle attività produttive.
- Principali insediamenti produttivi e loro caratteristiche:  
sono stati censiti: - n° 6 attività artigianali per una S.u. complessiva di mq. 2'604, con circa 22 addetti;
  - n° 9 attività commerciali per una S.u. complessiva di mq. 580, con circa 18 addetti;
  - n° 3 pubblici esercizi per una S.u. complessiva di mq. 380, con circa 8 addetti.

### 3.3.6.6 Frazione di Vallalta

- Localizzazione: la frazione è il terzo centro abitato del Comune, disposto lungo il collegamento con il mantovano mediante la diramazione della Prov. n° 7 per Vallalta, via Cà dei Belli e via delle Segnate.
- Attuali destinazioni da P.R.G.: cinque aree produttive di completamento di tipo D già insediate, un'area di completamento sottoposta a P.P. vigente e limitatamente realizzato ed un'area di mq. 23.470 di espansione produttiva a nord dell'abitato rimasta inutilizzata dal 1992, data della variante generale al P.R.G. e che si propone di eliminare.
- Vincoli e tutele: esiste al centro della frazione una zona storica.  
Tutta Vallalta è costruita sul dosso che si prolunga fino al Capoluogo ed è inserita in una zona di territorio rurale.  
Le aree produttive confinano con quelle residenziali.
- Inquadramento geologico: zona dotata di buona stabilità.
- Superficie complessiva degli insediamenti produttivi: S.f. mq. 16.348.
- Superficie edificata: mq. 3.050.
- Disponibilità residua di aree per attività produttive: nessuna.
- Presenza di verde di mitigazione: non è presente alcuna cortina arborea o di mitigazione realizzata.
- Presenza di servizio di trasporto pubblico: si.
- Caratteristiche della viabilità e dell'accessibilità: buone.
- Presenza di servizi alle imprese e agli addetti: esercizi commerciali della frazione.
- Eventuali problemi noti connessi alle dotazioni infrastrutturali dei servizi a rete: per quanto riguarda le fognature l'abitato di Vallalta non presenta particolari criticità idrauliche con il funzionamento in pressione delle Tubazioni in P.E. al servizio di tre stazioni di sollevamento.  
Anche la rete del gas e dell'acquedotto soddisfano le esigenze delle attività produttive.
- Principali insediamenti produttivi e loro caratteristiche:  
sono stati censiti: - n° 12 attività artigianali e industriali per una S.u. complessiva di mq. 2.910, con 146 addetti;  
- n° 6 attività commerciali per una S.u. complessiva di mq. 570, con circa 12 addetti;  
- n° 1 pubblici esercizi per una S.u. complessiva di mq. 110, con 3 addetti.

#### *attività artigianali e industriali:*

- |    |  |                                  |                      |                            |
|----|--|----------------------------------|----------------------|----------------------------|
| 1. | Giritex di Giubertoni Sauro e Marchesi s.n.c.:       | rifinitura, asolatura maglieria; | via Codebelli, 4;    | S.u. mq. 1'000; n° add. 8. |
| 2. | Annali & Piccini s.n.c.:                             | confez. maglieria;               | via Codebelli, 11/C; | S.u. mq. 200; n° add. 3.   |
| 3. | Annali e Martinelli s.n.c.:                          | tessitura;                       | via Codebelli, 11/B; | S.u. mq. 200; n° add. 2.   |
| 4. | C.P. Emme di Cavazza Cesare e Vincenti Paola s.n.c.: | taglio e maglieria;              | via Valdisole, 7;    | S.u. mq. 100; n° add. 2.   |
| 5. | Confez. Nicolas di Prandini Gabriele & C. s.n.c.:    | confezioni;                      | via Mazzalupi, 19;   | S.u. mq. 80; n° add. 16.   |

6.	P.F. Serramenti s.n.c. di Di Domenico Francesco e C.:	serramenti;	via Confine, 27;	S.u. mq. 150;	n° add. 3.
7.	Aurora s.n.c. di Tamassia Paolo & C.:	lampadari;	via Rocca, 38;	S.u. mq. 150;	n° add. 3.
8.	Idraulica Accorsi Rubes & C. s.n.c.:	idraulica;	via Valdisole, 7;	S.u. mq. 150;	n° add. 2.
9.	Morian s.r.l.:	filati e tessuti;	via Codebelli, 2;	S.u. mq. 500;	n° add. 3.
10.	Impresa Ghizzoni Rubes & Lavezzi Oriella s.n.c.:	lavori edili;	via Confine, 78;	S.u. mq. 200;	n° add. 2.
11.	Karyn Textile di Alan Annali & Mirna Cattabriga s.n.c.:	produzione, elaborazione progr. per maglieria;	via Garusi, 7;	S.u. mq. 100;	n° add. 100.
12.	G.R. Acconciature di Varini Giovanna e Rodella Roberta s.n.c.:	parrucchiere;	p.zza Roma, 25;	S.u. mq. 80;	n° add. 2.

---

Totale  
attività artigianali e  
industriali: S.u. mq. 2'910; n° add. 146.

*attività commerciali:*

1.	Baraldi Maurizio:	elettrodomestici;	via Rocca, 27;	S.u. mq. 25.
2.	Ferrari Adriana:	cartoleria, merceria;	via Rocca, 15;	S.u. mq. 91.
3.	Forno Klizia s.n.c. di Fanti Clizia:	forno;	via Bulgarelli, 25;	S.u. mq. 57.
4.	Arredamenti Malaguti Giorgio:	mobili;	via Rocca, 24;	S.u. mq. 260.
5.	Morandi Lucia:	alimentari;	via Codebelli, 30;	S.u. mq. 42.
6.	Neri Luca:	cartoleria;	via Rocca, 15;	S.u. mq. 95.

---

Totale  
attività commerciali: S.u. mq. 570.

*pubblici esercizi:*

1.	Osteria dei Ricordi di Bianchini Giuseppe:	osteria;	via Rocca, 4;	S.u. mq. 110;	n° add. 3.
----	--	----------	---------------	---------------	------------

NOTE: non si evidenziano attività particolarmente esigenti sul piano energetico e dei consumi idrici, né si riscontrano situazioni di criticità nei riguardi della movimentazione automobilistica.

### 3.3.6.7 Parametri totali dei principali insediamenti produttivi esistenti:

Tot. attività artigianali e industriali censite: n° 147; S.u. mq. 116'915; add. n° 1'520; media S.u. mq. 795,34; media add. n° 10,34.

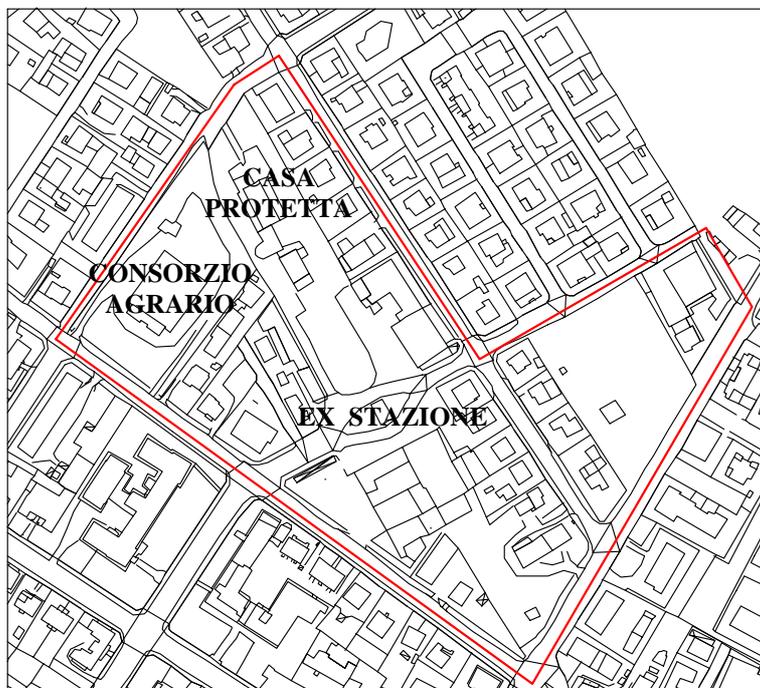
Tot. attività commerciali censite: n° 125; S.u. mq. 12'165; add. n° 235; media S.u. mq. 97,32; media add. n° 1,88.

Tot. pubblici esercizi censiti: n° 26; S.u. mq. 1'690; add. n° 69; media S.u. mq. 65,00; media add. n° 2,65.

### 3.3.7 – Situazioni di criticità: un caso significativo nel capoluogo

#### AREA URBANA EX STAZIONE

E' l'area compresa tra le vie Valnemorosa a sud, Agnini a nord, Gramsci ad ovest, Pederzoli e Martiri della Libertà ad est; si colloca immediatamente a nord del Centro Storico, con una estensione di circa mq. 60.000.



Individuazione area in oggetto (estratto aerofotogrammetrico)

#### 3.3.7.1. - Sistema Insediativo

Presenta caratteristiche di forte complessità urbana sia per le funzioni attualmente insediate sia per l'organizzazione e l'articolazione degli spazi.

Collocata nelle immediate vicinanze del Centro Storico, e delle zone a maggior peso urbano del capoluogo (per la presenza di servizi, di attività commerciali, di funzioni terziarie e di densità abitativa), rappresenta la prima espansione oltre i limiti della città antica, generata dalla progettata linea ferroviaria che nel 1902 avrebbe dovuto connettere Mirandola con Suzzara, attraverso Concordia e Gonzaga: i lavori della ferrovia non vennero mai portati a compimento, ma fu costruita la stazione e furono acquisiti i terreni per il tracciato ferroviario, che definirono, in termini urbani, un preciso orientamento a cui i successivi interventi si attennero, determinando una rotazione dell'orditura del tessuto insediativo rispetto le direttrici consolidate. Orientamento che ha fortemente influenzato le espansioni successive e che ancor oggi è particolarmente evidente dalla semplice osservazione cartografica: l'area in oggetto è il punto di cerniera tra queste due differenti tessiture urbane.

Emerge inoltre, quale elemento connotativo, il disegno "prezioso" della viabilità di accesso alla stazione, ideata sul prolungamento delle vie Matteotti-Garibaldi a configurare un sistema visuale e prospettico che, pur se deviato nella sua linearità dalla necessaria flessione della via Matteotti, doveva trovare il suo fondale ed elemento conclusivo nel fabbricato della stazione e nell'antistante piazza Marconi: tale disegno urbano, evidentemente di ispirazione ottocentesca, è imperniata su assi stradali spesso ottenuti da alterazioni e sventramenti della città precedente.

A prescindere da pochi edifici preesistenti (tra cui quello della stazione), in questa area la città si forma prevalentemente nell'immediato dopoguerra e perviene al suo assetto pressoché definitivo alla fine degli anni '70.

La promiscuità delle funzioni insediate (industriali-artigianali, residenziali, terziarie, servizi pubblici) unitamente alla frammentarietà del disegno architettonico e urbano, caratterizzato da episodi costruiti decisamente contrastanti tra loro per dimensioni o aspetto compositivo, spazi di uso pubblico degradati, aree libere indefinite nel ruolo e con aspetto di abbandono, fabbricati dismessi, edifici fatiscenti o visivamente impattanti per caoticità formale, unitamente ad edifici ordinati e ben mantenuti ancorché architettonicamente anonimi e insignificanti, oltre a presenze di interesse storico testimoniale; definiscono un settore urbano fortemente problematico e con evidenti criticità.

### 3.3.7.2 - Caratteristiche Dimensionali

Quantitativamente l'area in oggetto si caratterizza per le seguenti dimensioni:

- superficie territoriale complessiva mq. 59.931
- superficie aree residenziali: mq. 11.435
- superficie aree produttive: mq. 22.888
- superficie spazi di verde pubblico: mq. -----
- superficie aree per funzioni di servizio e attrezzature pubbliche: mq. 4.582
- superficie aree libere: mq. 7.513
- parcheggi attrezzati: mq. 955 (posti auto ca. 38)
- attività commerciali esistenti: n. unità locali

### 3.3.7.3 - Tipologie Edilizie e Morfologia Urbana

La funzione residenziale si caratterizza con tipologie decisamente estensive e prevalenza o quasi totalità di edifici bifamigliari e monofamigliari, dotati di ampi spazi di verde privato o cortilivi ad uso esclusivo: ne deriva una fisionomia urbana con altezze del costruito residenziale decisamente contenute (mediamente due piani fuori terra) e, conseguentemente, una densità abitativa media o bassa.

L'età del costruito è evidenziata dalle caratteristiche architettoniche degli edifici in cui si leggono i caratteri compositivi e il linguaggio tipico degli anni '60 e '70: non si rilevano episodi degni di menzione.

La qualità dell'abitare può ritenersi sostanzialmente buona se valutata esclusivamente in relazione alla dimensione privata (edifici adeguatamente distanziati tra loro, livello di conservazione buono, ampia dotazione di spazi scoperti privati); tuttavia se si estende la valutazione anche a comprendere l'intorno urbano non si può che rilevare situazioni di problematicità (commistione di funzioni residenziali con produttive, carenza di parcheggi, assenza di servizi commerciali di vicinato, degrado degli spazi pubblici, ecc.)

Le funzioni produttive, industriali e artigianali, si differenziano tipologicamente anche in modo consistente in relazione alle singole attività: maglifici e produzioni analoghe si svolgono in edifici solitamente di altezza contenuta non eccessivamente impattanti anche nell'aspetto architettonico pur se visivamente contrastanti con le tipologie residenziali e l'ambiente urbano circostante; il mangimificio Cavalli, al contrario, provoca un forte impatto visivo, oltre che ambientale, sia per il consistente ingombro volumetrico dei silos (alti circa m. 12-15) sia per la presenza di condotti e impianti esterni che determinano un aspetto caotico e disordinato, sia per l'impiego di materiali non appropriati alle caratteristiche dell'area di insediamento (pareti in cemento armato a vista), sia, infine, per l'immagine architettonica complessiva estremamente confusa e incoerente derivata dalla giustapposizione di vari corpi di fabbrica realizzati probabilmente in epoche diverse.

Episodi come la casa protetta, al contrario, ben si relazionano con le caratteristiche urbanistiche dell'area nel suo complesso oltre a riuscire ad instaurare un equilibrato rapporto con le funzioni e

le tipologie residenziali: è una strutture distribuita su un unico piano, circondata da aree a verde con alberature adulte, un'organizzazione dei volumi articolata ma coerente con il disegno architettonico, impiego di materiali appropriati, discreto stato di conservazione e manutenzione, accettabili scelte compositive pur riscontrandosi elementi e forme non pertinenti con l'ambiente urbano, quali ad esempio la copertura piana sottolineata da cornice di gronda aggettante in cemento armato.

Interessanti e certamente qualificanti sul piano urbano, i due episodi del Consorzio Agrario e della stazione ferroviaria, entrambi edifici dismessi, in cattivo stato di conservazione e manutenzione, di non rilevante interesse architettonico, ma testimonianze significative di particolari momenti storici che hanno caratterizzato le vicende locali: sia la stazione che l'edificio del consorzio agrario sono da considerarsi memorie da conservarsi, quantomeno in quegli elementi che contraddistinguono la funzione originaria e rappresentano le scelte formali. Inoltre possono costituire, soprattutto la stazione, riferimento per l'avvio di processi di riqualificazione urbana capaci di caratterizzare l'intera area circostante.

La morfologia urbana è inoltre caratterizzata dalla presenza di due aree libere che attualmente non svolgono alcun ruolo specifico, e che per il loro stato di abbandono e degrado producono un evidente impatto visivo, ma che possono divenire, anch'esse, motivo di riqualificazione e riequilibrio, anche in termini di dotazioni territoriali.

#### 3.3.7.4 - Le previsioni del Prg vigente

La variante Generale al PRG, attualmente vigente, individua per l'intera area una funzione prevalentemente residenziale ("zona edificata a prevalente destinazione residenziale di tipo B") attraverso la riconversione delle attività industriali e artigianali esistenti in destinazioni abitative, con unica eccezione dell'attuale sede di una ditta di abbigliamento tra le vie Pederzoli e Martiri della Libertà per la quale si conferma la destinazione di zona produttiva di completamento (zona territoriale omogenea tipo D).

Le dotazioni di servizi e attrezzature pubbliche sono garantite da previsioni di parcheggi attrezzati sull'area del Consorzio agrario in corrispondenza del fronte stradale di via Valnemorosa, sull'area del mangimificio Cavalli all'incrocio tra la via Valnemorosa e via Matteotti, in prossimità dell'ex stazione ferroviaria e lungo la via Martiri della Libertà all'altezza dell'area libera; inoltre sia l'edificio con area di pertinenza dell'ex stazione sia quello del Consorzio agrario sono classificati in "zone per attrezzature e servizi pubblici di tipo F e G", analogamente all'area della casa protetta; infine le due aree libere esistenti, oltre ad essere parzialmente previste per parcheggi, sono classificate in "zone a verde pubblico attrezzato a parco per il gioco e lo sport di tipo F e G".

Il vigente strumento generale ha quindi correttamente indicato nella residenza il ruolo da assegnare all'area in oggetto, qualificata dalla previsione di importanti quote di dotazioni territoriali al servizio non solo dell'immediato intorno ma con valenza urbana; tuttavia i parametri edilizi ed urbanistici ammessi dalle norme di attuazione per le zona B, in particolare nei riguardi dell'indice di utilizzazione fondiaria ( $U_f=0,60$  mq./mq.) e dell'altezza massima consentita (m. 12,50, pari a circa quattro piani fuori terra), configurano realizzazioni intensive con forte carico urbano ed assetti volumetrici consistenti di rilevante impatto sull'ambiente urbano circostante, che come si è visto è caratterizzato da un'edilizia a villini mono o bifamigliari.

### 3.3.7.5 - Criticità' e Potenzialità'

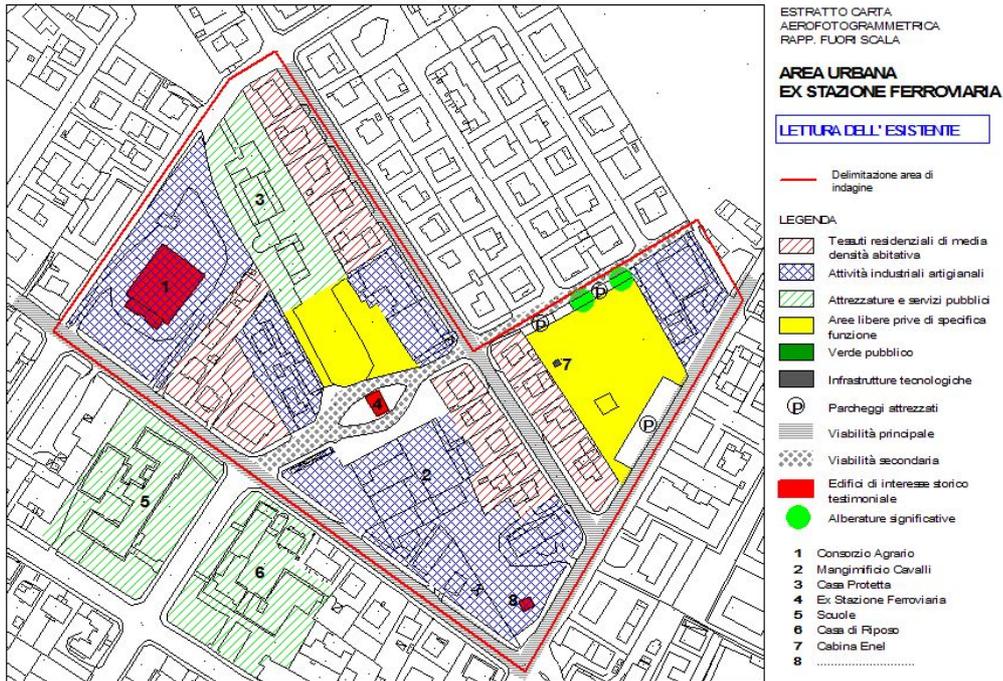
Si evidenziano le seguenti criticità:

- presenza e contiguità di funzioni non compatibili o urbanisticamente incoerenti (consorzio agrario, casa protetta, residenza, attività industriali-artigianali);
- presenza di edifici incongrui con il tessuto e l'ambiente urbano circostante (mangimificio Cavalli);
- presenza di strutture che richiedono particolari attenzioni in relazione ad esigenze di quiete, dotazioni di parcheggi, infrastrutture e verde, assenza di sorgenti inquinati (rumore, aria, ecc.) (casa protetta);
- carenza di parcheggi attrezzati;
- presenza di assi viari principali con forti flussi di traffico in attraversamento (via Valnemorosa, via Agnini, via Martiri della Libertà) sprovvisti di parcheggi attrezzati;
- carenza di verde pubblico;
- presenza di sorgenti di possibile inquinamento elettromagnetico (cabina Enel);
- sistema di mobilità pedonale inadeguato per dimensioni dei marciapiedi, continuità del percorso, stato di conservazione e presenza di barriere architettoniche;
- carenza di esercizi commerciali di vicinato;
- presenza di aree libere degradate e prive di specifica funzione.
- presenza di edifici dismessi e fatiscenti;
- presenza di viabilità secondaria sprovvista di parcheggi attrezzati.

Per contro l'area ha alcune importanti potenzialità urbane:

- in primo luogo edifici di interesse storico testimoniale che possono divenire elementi di riferimento e caratterizzazione architettonica e urbanistica (ex stazione e consorzio agrario);
- aree libere di ampie superfici, che possono contribuire alla dotazione di servizi e attrezzature capaci di riequilibrare il peso insediativo e riqualificare il tessuto costruito;
- un sistema stradale particolarmente diffuso e caratterizzato dalla presenza di strade con ampie sezioni capaci di ammettere sistemazioni in cui siano contenute esigenze di adeguata mobilità pedonale e abbattimento delle barriere architettoniche, potenziamento della sosta veicolare attrezzata, ridefinizione del disegno stradale in modo da sottolineare il ruolo urbano, inserimento di elementi di arredo e di alberature;
- leggibilità del tracciato ferroviario che pur inserendosi all'interno di spazi attualmente prevalentemente privati, può tuttavia divenire un elemento di valorizzazione urbana ove opportunamente sistemato e disegnato (riconoscibilità storica) e un sistema connettivo sul quale gravitano importanti attrezzature pubbliche, valenze storico testimoniali, funzioni residenziali (casa protetta, verde pubblico, villino mono-bifamigliari, parcheggi, ex stazione, area del mangimificio Cavalli da convertire in residenza).





## Documentazione fotografica



sopra - il piazzale di proprietà comunale compreso tra la via Pederzoli e via Martiri della Libertà: è saltuariamente utilizzato in occasione di festività locali per ospitarvi attrazioni e spettacoli viaggianti; costituisce da un lato una criticità per lo stato di abbandono e l'aspetto degradato, dall'altro può essere un'interessante potenzialità in grado di contribuire alla riqualificazione dell'area, anche attraverso mirati interventi edificatori.



sopra e successive – la via Pederzoli in prossimità del piazzale comunale: strutture produttive si alternano a residenza con inevitabili conflittualità, non solo ambientali, ma anche per l'impatto visivo che provocano



via Don Tosatti e via Pederzoli riprese nelle immediate vicinanze del piazzale comunale.



via Gramsci e via Valnemorosa all'altezza della loro intersezione, dove si trova l'ex sede del Consorzio Agrario ora adibita a magazzini comunali.



via Valnemorosa: a sinistra lo stabile dell'ex mangimificio Cavalli ora dismesso, a destra l'abside della chiesa annessa alle ex camere mortuarie.



sopra a sinistra il fabbricato della stazione ferroviaria ora abbandonato e fatiscente: pur se privo di particolari valori architettonici, è tuttavia presenza storica meritevole di tutela e valorizzazione; in particolare occorrerà risolvere l'evidente impatto generato dalla presenza dell'edificio del mangimificio Cavalli (foto sopra a destra) e l'abbandono in cui versano gli spazi limitrofi (foto sotto), totalmente privi di alcuna sistemazione e funzione urbana e con attorno presenze che per aspetti formali e anche per destinazioni d'uso mal si rapportano col contesto. Occorre favorire mirati interventi di riqualificazione capaci di instaurare corrette relazioni con l'ambiente costruito circostante, prevedendo adeguate funzioni, salvaguardando gli elementi che caratterizzano l'intorno urbano esistente (altezze, segni storici, tessuto edilizio estensivo con basse densità volumetriche, prevalenti usi residenziali).





ESTRATTO CARTA  
AEROFOTOGRAMMETRICA  
RAPP. FUORI SCALA

**AREA URBANA  
EX STAZIONE FERROVIARIA**

**CRESITA URBANA**

— Delimitazione area di  
indagine

LEGENDA

- Impianto del sec XVII
- Ferrovia Mirandola - Concordia -  
Suzzara 1902
- Edificato esistente nel 1958 (PdF)
- Viabilità esistente nel 1958 (PdF)
- Edificato esistente nel 1978 (PRG)
- Edificato non più esistente nel  
1978 (PRG)
- Viabilità esistente nel 1978 (PRG)



ESTRATTO CARTA  
AEROFOTOGRAMMETRICA  
FUORI SCALA

**AREA URBANA  
EX STAZIONE FERROVIARIA  
DOTAZIONE SERVIZI E IMPIANTI  
ARETE**

— Delimitazione area di  
indagine

- FOGNATURA
- ACQUEDOTTO
- RETE GAS



ESTRATTO CARTA  
AEROFOTOGRAFOMETRICA  
RAPP. FUORI SCALA  
**AREA URBANA  
EX STAZIONE FERROVIARIA**  
**CRITICITA' - POTENZIALITA'**

- Delimitazione area di indagine
- Superfici libere degradate prive di utilizzo ma con potenzialità di riequilibrio e riqualificazione dell'area urbana in oggetto
- Aree con forti componenti critiche per la presenza e la contiguità di funzioni non compatibili o urbanisticamente incoerenti (ex consorzio agrario ora magazzino comunale, casa protetta, residenze, attività produttive)
- Aree o edifici in stato di degrado
- Edifici incongrui con il tessuto e l'ambiente urbano: per consistenza volumetrica, per caratteristiche architettoniche, per impatto visivo
- ✳ Insediamenti che richiedono particolari attenzioni in relazione ad esigenze di quiete; dotazioni di parcheggi, infrastrutture e verde; assenza di sorgenti inquinanti (rumore, aria, ...)
- Viabilità principale sprovvista di parcheggi organizzati con sensibile traffico di attraversamento
- Viabilità secondaria priva di parcheggi organizzati
- Viabilità con scarsa connotazione urbana per carenze nella sistemazione degli spazi pubblici e/o per carenza di ruolo
- Emergenze storico testimoniali e/o architettoniche - culturali
- Sorgenti di possibile inquinamento elettromagnetico