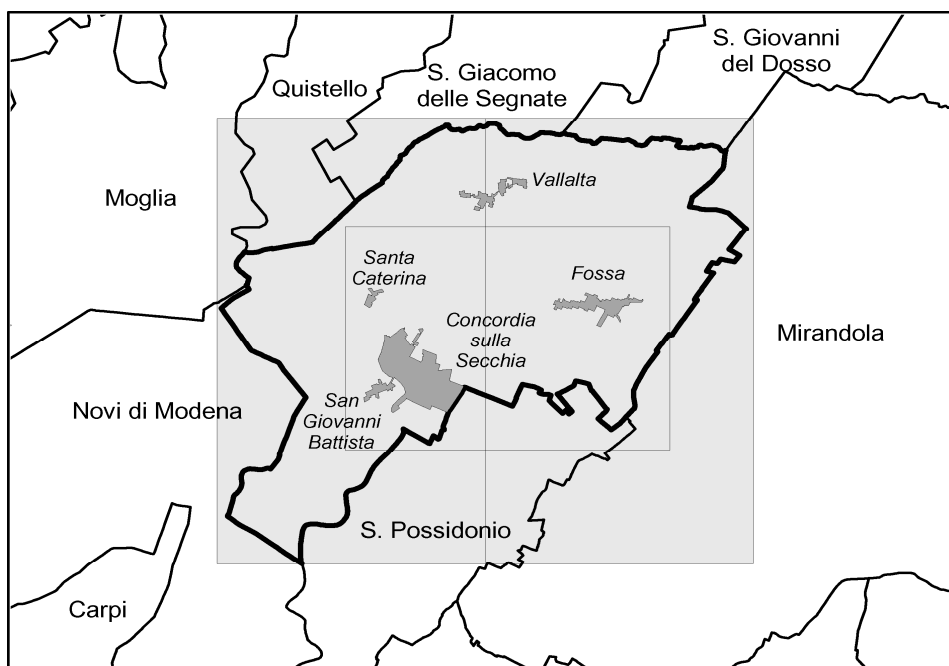




# P.S.C.

Piano Strutturale Comunale

## Quadro Conoscitivo



### 4 - SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE

#### 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

### 4 – IL SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE

- 4.1 – La pianificazione sovraordinata
  - 4.1.1 – Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)
  - 4.1.2 – Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)
  - 4.1.3 – Il Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (PIAE)
- 4.2 – La pianificazione comunale
  - 4.2.1 – Sequenza della strumentazione urbanistica ed edilizia
  - 4.2.2 – Il Piano Regolatore Generale vigente
  - 4.2.3 – La Disciplina Particolareggiata per il Centro Storico
  - 4.2.4 – Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare
  - 4.2.5 – Variante alle norme tecniche di attuazione del PRG per le zone agricole: classificazione dell'edilizia sparsa e censimento dei beni culturali.
  - 4.2.6 – Il Piano per le Attività Estrattive
  - 4.2.7 – Regolamento per l'installazione e modifica di impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione
  - 4.2.8 – Piano dei Servizi, art.13 comma 5 LR 47/78 e individuazione del valore della monetizzazione delle aree ai sensi dell'art. 46 della LR 47/78.
- 4.3 – Studi e politiche per il territorio
  - 4.3.1 – Analisi dello scenario socio economico del distretto della bassa modenese: dinamiche produttive, insediative e relazionali. Scenari di sviluppo del distretto nord della Provincia. Comuni di Mirandola, Concordia, Cavezzo, Medolla e San Possidonio.
  - 4.3.2 – La risposta progettuale del Comune di Concordia sulla Secchia alla competizione commerciale delle grandi superfici: il sistema progettuale del Centro Storico di Concordia.

## IL SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE

### 4.1 - LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

#### 4.1.1 - Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

Con la formazione ed entrata in vigore del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) è stato definito il quadro di riferimento di area vasta per la pianificazione comunale, a cui gli strumenti urbanistici generali devono rapportarsi per l'attività di governo del territorio di competenza.

Lo strumento urbanistico generale vigente del Comune di Concordia, essendo stato approvato antecedentemente l'entrata in vigore del PTCP, non è adeguato alle indicazioni dello strumento sovraordinato; ne consegue la necessità di pervenire ad una verifica puntuale delle sue previsioni.

In particolare il PTCP esprime principalmente obiettivi, prestazioni da raggiungere e indirizzi per orientare e rendere coerenti e cooperanti le azioni della Provincia, gli atti di pianificazione e le azioni progettuali dei Comuni, i programmi degli operatori economici.

In tale ottica, pur in presenza di una molteplicità di segni e valori non certamente secondari, assumono particolare rilevanza nell'ambito del comune di Concordia, alcuni elementi sui quali maggiormente dovrà focalizzarsi l'attività di pianificazione; tali elementi possono sinteticamente così elencarsi:

- a) *Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua; invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua* (art. 17 e 18 PTCP): sono gli ambiti appartenenti alla regione fluviale e quelli che costituiscono la sede dei corpi idrici superficiali con caratteri di significativa rilevanza idraulica, individuati da specifica cartografia; le tutele, variamente articolate in funzione delle differenti situazioni morfologiche e antropiche ed espresse tramite prescrizioni (fasce di espansione inondabili; zone di tutela ordinaria; aree di significativa rilevanza idraulica, morfologica e paesistica), devono essere recepite dagli strumenti di pianificazione comunale; assumono particolare rilevanza nel territorio di Concordia gli ambiti limitrofi al fiume Secchia e ai canali Sabbioncello e Gavello.

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

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

- b) *Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi, dossi e paleodossi di pianura* (art. 20A PTCP): sono morfostrutture che per rilevanza storico testimoniale e/o consistenza fisica costituiscono elementi di connotazione degli insediamenti storici e/o concorrono a definire la struttura planiziale sia come ambiti recenti di pertinenza fluviale sia come elementi di significativa rilevanza idraulica influenti il comportamento delle acque di esondazione.

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

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

c) paleodossi di modesta rilevanza percettiva e/o storico testimoniale e/o idraulica.  
in particolare nel comune di Concordia rivestono particolare significatività le dorsali in corrispondenza della via per Fossa e Quarantoli (appartenente al gruppo a), quella tra gli abitati di Concordia e San Giovanni che si allunga lungo il fiume Secchia da San Possidonio fino al confine di regione (è il dosso coincidente con l'attuale alveo pensile del fiume Secchia, ascritto al gruppo b), e alcuni paleodossi di modesta rilevanza tra Concordia, Vallalta e Santa Caterina (appartenenti al gruppo c)  
Le tutele, variamente articolate, dovranno tendere alla valorizzazione degli ambiti interessati anche tramite limitazione delle trasformazioni territoriali.

- c) *Insedimenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane* (art. 22 PTCP): gli insediamenti di Concordia e Vallalta costituiscono elementi del sistema insediativo storico del territorio provinciale; nell'ambito dello strumento generale si dovrà approfondire l'analisi di tale sistema dettando la specifica disciplina particolareggiata di valorizzazione e salvaguardia.
- d) *Zone di interesse storico testimoniale, terreni interessati da bonifiche storiche di pianure* (art. 23B PTCP): tutto il territorio comunale di Concordia è compreso all'interno di tale zona per cui si dovrà procedere alla individuazione dei manufatti idraulici più significativi sotto il profilo dell'organizzazione del sistema idraulico storico ed alla loro classificazione nell'ambito della disciplina particolareggiata.
- e) *Elementi di interesse storico testimoniale, viabilità storica e strutture di interesse storico-testimoniale* (art. 24A e 24C PTCP): la cartografia di PTCP riporta i tratti censiti di tali viabilità, tra cui sono comprese:
- la via per Mirandola fino oltre i limiti del territorio comunale;
  - la via Carducci e Martiri della Libertà, dal Secchia fino al Sabbioncello;
  - viabilità in prossimità del confine est con il comune di Mirandola;
  - la via per Novi fino oltre i confini comunali;
  - la via Chiaviche
  - tratto di strada a San Giovanni
- l'individuazione precisa dovrà essere verificata al fine di promuovere, in funzione dell'interesse storico o paesaggistico, opportune azioni per la loro tutela;
- Il PTCP evidenzia inoltre strutture di interesse storico testimoniale quali edifici, manufatti, monumenti, edicole, fontane, case coloniche, ecc..la cui localizzazione e individuazione dovrà essere oggetto di attenta verifica, promuovendo altresì le operazioni di recupero e valorizzazione.
- f) *Indirizzi e direttive di carattere generale*: il PTCP assume determinati obiettivi in riferimento alla sostenibilità dell'evoluzione degli insediamenti rispetto al mantenimento nel tempo di valori condivisi di equilibrio ambientale e nei riguardi dell'efficienza del sistema insediativo e delle reti infrastrutturali che ne supportano il funzionamento; tali obiettivi motivano direttive ed indirizzi da osservare nell'ambito della pianificazione comunale. Vengono riconosciute e individuate le componenti del sistema insediativo: in tale contesto Concordia viene definito quale "centro di base" in quanto centro urbano idoneo ad erogare i servizi di base civili, commerciali, artigianali alla popolazione accentrata e sparsa.
- Il PTCP promulga anche direttive alla pianificazione di settore e agli atti di programmazione degli enti e amministrazioni pubbliche; oltre ad indirizzi e direttive in materia di concertazione intercomunale: a tal proposito il comune di Concordia rientra nell'Area Funzionale Locale dei comuni di Camposanto, Cavezzo, Concordia, Finale E., Mirandola, Medolla, S.Felice, S.Possidonio e S. Prospero: area prioritaria nella quale incentivare il coordinamento dei Piani Regolatori Generali.

g) *Indirizzi e direttive in materia di sostenibilità degli insediamenti* (Titolo IX PTCP): compendiano un insieme di prestazioni che vengono richieste nelle seguenti materie:

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

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

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

In relazione alla sostenibilità degli insediamenti rispetto alla criticità idraulica del territorio, Concordia rientra negli ambiti territoriali tipo "A1" (aree ad elevata pericolosità idraulica) limitatamente alle fasce limitrofe il fiume Secchia, e tipo "A3" (aree depresse ad elevata criticità idraulica, aree a rapido scorrimento ad elevata criticità) per la maggior parte del restante territorio comunale.

All'interno dell'ambito A1 in sede di formazione del nuovo strumento urbanistico generale, si dovranno definire i livelli di pericolosità e vulnerabilità ai quali correlare precise limitazioni relative agli interventi edilizi ed urbanistici, oltre a stabilire le misure di controllo da adottare per rendere compatibili gli interventi di trasformazione del suolo.

Nell'ambito A3, si dovrà adottare una puntuale pianificazione dell'emergenza finalizzata alla limitazione del rischio per la popolazione residente, oltre a predisporre idoneo studio idrologico-idraulico che verifichi il grado di pericolosità e criticità proponendo gli eventuali interventi necessari per ridurre il rischio di inondazioni.

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

h) *Indirizzi e direttive generali in materia di disciplina urbanistica* (Titolo X PTCP): vengono emanate e assunte direttive e indirizzi nelle seguenti materie:

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

- criteri localizzativi della rete distributiva commerciale;

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

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

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

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

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

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

L'Accordo di Programma di cui sopra, costituisce la sede idonea per concordare forme di "perequazione territoriale", allo scopo di redistribuire i vantaggi e gli oneri del Polo produttivo di rilievo provinciale tra i comuni dell'intorno territoriale interessato.

Il polo produttivo dell'ambito mirandolese è indicato quale polo produttivo da interessare da progetti di sviluppo e riqualificazione concertata, la cui e/o le cui localizzazione/i saranno definite dai Comuni di ambito.

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

comma 5 e art. 5 comma 2 della LR n. 14/99 (individuazione di ambiti territoriali sovracomunali rilevanti ai fini della programmazione commerciale, per l'applicazione di criteri di sviluppo omogenei e per la localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita che assumono rilievo sovracomunale).

- i) *Indirizzi e direttive per il sistema insediativo dell'area territoriale omogenea della Bassa Pianura* (art.54 PTCP): vengono emanate disposizioni tendenti al raccordo degli atti di programmazione e delle azioni progettuali della Provincia dei Comuni e delle altre Amministrazioni pubbliche competenti in materia territoriale, in modo da favorire interventi equilibrati, coordinati, integrati tutti concorrenti all' obiettivo di un assetto ambientale sostenibile.

In particolare il PTCP formula specifici indirizzi e direttive per i centri abitati e di base, qual'è Concordia:

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

Le politiche urbanistiche dovranno essere prioritariamente orientate:

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

Per i centri abitati al di sopra di una *soglia critica intorno a 1000 abitanti accentrati* e per i quali esistano attendibili previsioni di mantenimento di una sede scolastica relativa almeno al primo ciclo dell'obbligo, il PTCP ritiene possibile consolidare un ventaglio minimo di servizi di base alla popolazione di natura pubblica e privata, a livelli ragionevoli di efficienza ed economicità. Per questi centri sono ammissibili anche politiche di espansione urbana, a condizione che il dimensionamento sia ragionevolmente rapportato ad esigenze e fabbisogni di natura locale anche in relazione alle dinamiche socio-economiche, al numero di nuclei familiari in più registrati in quel centro abitato nel decennio precedente e al numero di nuovi alloggi effettivamente costruiti in quel centro nel medesimo decennio.

Per i centri abitati al di sotto della soglia sopra individuata, i Comuni definiranno, in un processo di necessaria azione selettiva, in quali centri limitare le opzioni urbanistiche al recupero edilizio, al completamento di aree già interamente urbanizzate, eventualmente all'integrazione di singoli lotti contigui al territorio urbanizzato e in quali prevedere anche modeste espansioni contigue all'edificato esistente, in relazione alla dimensione demografica del centro, alla lontananza da altri centri abitati, alla presenza e/o possibilità di mantenimento di alcuni servizi di base, fra cui la sede relativa al primo ciclo dell'obbligo.

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

In relazione alla consistenza attuale delle aree produttive, all'attuale/potenziale dotazione



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

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

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

#### **4.1.2 - il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)**

Il Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico, di cui alla Legge 18 Maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 ter, è stato adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26 aprile 2001, approvato con DPCM del 04/05/2001.

L'ambito territoriale di riferimento del PAI è costituito dall'intero bacino idrografico del fiume Po chiuso all'incile del Po di Goro, ad esclusione del Delta.

Il Piano persegue l'obiettivo di garantire al territorio del bacino del fiume Po un livello di sicurezza adeguato rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e idrogeologico, attraverso il ripristino degli equilibri idrogeologici e ambientali, il recupero degli ambiti fluviali e del sistema delle acque, la programmazione degli usi del suolo ai fini della difesa, della stabilizzazione e del consolidamento dei terreni, il recupero delle aree fluviali, con particolare attenzione a quelle degradate, anche attraverso utilizzi ricreativi.

Le finalità richiamate sono perseguite mediante:

- l'adeguamento della strumentazione urbanistico-territoriale;
- la definizione del quadro del rischio idraulico e idrogeologico in relazione ai fenomeni di dissesto considerati;
- la costituzione di vincoli, di prescrizioni, di incentivi e di destinazioni d'uso del suolo in relazione al diverso grado di rischio;
- l'individuazione di interventi finalizzati al recupero naturalistico ed ambientale, nonché alla tutela e al recupero dei valori monumentali, paesaggistici ed ambientali presenti e/o la riqualificazione delle aree degradate;
- l'individuazione di interventi su infrastrutture e manufatti di ogni tipo, anche edilizi, che determinino rischi idrogeologici, anche con finalità di rilocalizzazione;
- la sistemazione dei versanti e delle aree instabili a protezione degli abitati e delle infrastrutture adottando modalità di intervento che privilegiano la conservazione e il recupero delle

- caratteristiche naturali del terreno;
- la moderazione delle piene, la difesa e la regolazione dei corsi d'acqua, con specifica attenzione alla valorizzazione della naturalità delle regioni fluviali;
  - la definizione delle esigenze di manutenzione, completamento ed integrazione dei sistemi di difesa esistenti in funzione del grado di sicurezza compatibile e del loro livello di efficienza ed efficacia;
  - la definizione di nuovi sistemi di difesa, ad integrazione di quelli esistenti, con funzioni di controllo dell'evoluzione dei fenomeni di dissesto, in relazione al grado di sicurezza da conseguire;
  - il monitoraggio dei caratteri di naturalità e dello stato dei dissesti;
  - l'individuazione di progetti di gestione agro-ambientale e forestale;
  - lo svolgimento funzionale dei servizi di navigazione interna, nonché della gestione dei relativi impianti.

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

Il Piano individualizza e classifica le seguenti fasce fluviali:

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

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

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

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

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

Per la particolare conformazione dell'alveo del Secchia (pensile delimitato da arginature artificializzate) nel tratto che attraversa il Comune di Concordia i limiti delle fasce A, B e C vengono tutti a coincidere con le citate arginature dell'alveo pensile.

#### **4.1.3 - Il Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (PIAE)**

Il P.I.A.E. (Piano Infraregionale delle Attività Estrattive), nell'ambito del territorio comunale (settore nord-orientale), individua alla Scheda 17.a, il Polo estrattivo n. 17, denominato "Pedocca" che si sviluppa su di una superficie di 1.750.000 m<sup>2</sup> e prevede l'estrazione di limi argillosi per laterizi (1.179.882 m<sup>3</sup> in 2 fasi quinquennali). Gli obiettivi di questo Polo sono: il soddisfacimento del fabbisogno di limi argillosi per l'industria del laterizio, la realizzazione di un'oasi faunistica e di parco polivalente ed il recupero di attività pregresse.

## 4.2 – LA PIANIFICAZIONE COMUNALE

### 4.2.1 – Sequenza della strumentazione urbanistica ed edilizia

Il primo documento che riguarda la materia edilizia risulta il “Regolamento di Ornato” del 13 dicembre 1876, secondo cui una commissione Municipale esprimeva il proprio parere su una “dichiarazione particolareggiata” di chiunque intendesse “intraprendere la costruzione o la demolizione, restauro, abbellimento o riforma di tutto o parte degli edifici pubblici o privati prospicienti le vie o piazze del Capoluogo”.

Di regolamento edilizio vero e proprio se ne parla soltanto nel 1911 con la redazione di un testo di 39 articoli, e successivamente nel 1923 con l’adozione di un testo di 53 articoli.

Inoltre nel 1926 l’Ufficio Tecnico redige un primo Piano Regolatore ‘ampliamento del Capoluogo, nell’intento di disciplinare le nuove costruzioni e tracciare nuove strade, a seguito della costruzione della linea ferroviaria Mirandola-Concordia-Novati, di “provvedere alla salubrità dell’abitato..., di favorire maggiormente l’estetica generale del Capoluogo..., di facilitare la ricostruzione di quella parte di Borgo in cui sia da rimediare alla viziosa disposizione degli edifici...,

Tale Piano Regolatore non è mai stato approvato dal Ministero e il Comune, trovandosi nell’impossibilità di completarlo con la relativa parte finanziaria-operativa, abbandonava il progetto pur continuando a operare, tuttavia, nello spirito urbanistico e strutturale dello stesso.

Un nuovo Regolamento Edilizio aggiornato viene adottato in data 23 gennaio 1963.

Tale regolamento si applica a tutto il Capoluogo per tutti gli interventi edilizi, perciò anche nel centro storico per sopraelevazioni, adattamenti, restauri, modifiche di aperture e facciate, essendo esonerate dal Nulla Osta podestarile solo le “riparazioni interne dei fabbricati”.

Per gli edifici aventi pregio artistico o storico, fatte salve le leggi in materia, qualunque lavoro o scoperta di “avanzi di pregio storico e artistico” dovranno essere accompagnati da denuncia al Podestà; in pratica perciò non vi è alcuna prescrizione di contenuto o di metodo progettuale, se non l’obbligo, come per gli altri edifici, di presentare un dettagliato progetto. Ma soprattutto non si individuano quali siano tali edifici monumentali.

Per contro non mancano norme relative ad un certo controllo ambientale, riguardanti il decoro e l’imposizione, ove necessario, del restauro di portici e facciate, i materiali per portici e marciapiedi (con esclusione del laterizio), l’intonaco e il tinteggio dei muri visibili da spazi pubblici, l’unitarietà architettonica delle facciate anche se appartenenti ai diversi proprietari, il divieto di abbaini che siano visibili dalla strada.

Altre norme, che possono aver influito sugli interventi edilizi in centro storico, riguardano le dimensioni dei portici (altezza e larghezza minimo ml.3,50) l’altezza dei fabbricati in relazione alla larghezza della strada (con alcune eccezioni e comunque senza quantificare il rapporto), la possibilità di arretramento dei fabbricati rispetto alla strada (con implicita possibilità di aumentare l’altezza), la limitazione a tre piani di altezza per le nuove palazzine isolate da erigersi nelle zone di ampliamento, il rapporto massimo di copertura pari a 3/5.

Nel 1957 l’Amministrazione incarica l’arch. Luigi Airaldi di predisporre il primo vero strumento urbanistico di Concordia ai sensi della L. 1150/’42, cioè il Piano di Fabbricazione, unitamente a nuovo Regolamento Edilizio e a Piano di Zona.

Nella delibera si giustifica tale esigenza dicendo, fra l’altro, che “il centro abitato del Capoluogo mentre da una parte è chiuso del fiume Secchia, dal lato opposto è sacrificato dalla fossa Cavana (canale di scarico della fognatura del Capoluogo), dal cimitero e da una inefficiente ferrovia che hanno sin qui in parte ostacolato il libero sviluppo urbanistico periferico”.

Dopo lungo e laborioso studio, denso di consultazioni, il P.di F. viene adottato il 2 ottobre 1964 e verrà successivamente adeguato alle direttive della Legge Ponte n. 765 con riadozione in data 16-04-1970 e approvazione Regionale in data 07-01-1974, unitamente al Regolamento Edilizio.

Il Regolamento Edilizio è stato poi completamente modificato nel 1998 da parte dell’Ufficio Tecnico Comunale.

Il primo P.R.G. di Concordia viene adottato il 5 gennaio 1978 e approvato il 30 aprile 1980, ed è redatto dall'arch. Paolo Messori.

#### **4.2.2 – Il Piano Regolatore Generale vigente (PRG)**

Il vigente P.R.G. è stato redatto dalla Coop. Ingg. Archh.di Modena tra il 1989 e il 1992 anno di approvazione.

Negli anni seguenti sono state apportate al Piano alcune varianti parziali che non hanno modificato l'impostazione originaria che prevedeva un consolidamento del polo artigianale esistente nel Capoluogo, lungo la strada Concordia-S.Possidonio, con un'appendice al di là della strada per Mirandola e sostanzialmente poggiante sulla prevista Cispadana.

La previsione dimensionale per le aree produttive era di mq 263.600 di St. attualmente quasi completamente esaurite.

Contrariamente a quanto verificatosi sul Capoluogo, gli insediamenti produttivi per le frazioni di Fossa e Vallalta non hanno avuto alcuna attuazione, confermando che la viabilità esistente di collegamento con Modena, Carpi e l'Autostrada è assolutamente determinante.

Tuttavia il P.R.G. prevede anche un miglioramento del collegamento tra Fossa e il Capoluogo ed una razionalizzazione della S.P. 7 che eviti l'attraversamento dell'abitato di Vallalta da parte dei mezzi pesanti diretti o provenienti dal mantovano.

Per quanto riguarda il sistema insediativo il Piano prevede una quota di espansione a sud del Capoluogo alle spalle del centro sportivo, rinforzata da una quota di servizi e una espansione a nord, coincidente con la destinazione a P.E.E.P.

Anche le previsioni residenziali sono già completamente utilizzate.

Per quanto riguarda la frazione di Fossa si conferma la previsione residenziale del Piano precedente, per l'esigenza di rompere lo sviluppo lineare localizzando le nuove aree a sud dell'abitato e in posizione disassata dalla strada di attraversamento.

Le previsioni residenziali, sono in corso di realizzazione.

Per quanto riguarda Vallalta il Piano prevede modeste zone residenziali con l'intento di connettere il centro antico con le zone di nuovo insediamento e la località denominata "Ghetto".

La nuova previsione ha cominciato solo recentemente ad essere realizzata.

Complessivamente l'estensione delle nuove previsioni di aree residenziali in Piano è di mq 223.546 di St

A seguito delle varianti successive all'approvazione del Piano, sono state perimetrati mq 381.155 per servizi di quartiere, mq 201.133 per attrezzature di interesse generali e mq 46.609 per parcheggi.

Lo scenario ambientale indica come obiettivo la salvaguardia del suolo a maggiore vocazione agricola e la valorizzazione delle zone menovocate all'agricoltura con politiche di arricchimento paesaggistico, tendente a favorire la ricostruzione di ambienti a rigenerazione naturale e rispondenti alla domanda di ambienti per il tempo libero.

#### **4.2.3 – La Disciplina Particolareggiata per il Centro Storico (DPCS)**

Il 29-07-1981 è stato affidato l'incarico al Centro Progetti di redigere una normativa particolareggiata per le zone storiche avente due obiettivi principali:

- adeguare la normativa alla L.R. 23
- arrivare alla conoscenza di tutti i parametri edilizi e socio economici per improntare un'azione di promozione e coordinamento del recupero del centro storico da parte dell'Ente Locale.

L'incarico è stato svolto riprendendo in modo approfondito le direttive e le indicazioni dell'art. 36 della L.R. 47/78 aggiungendo anche elaborati di analisi e di progetto, per gli isolati che risultavano più bisognosi e suscettibili di intervento preventivo.

Il progetto è stato approvato nel dicembre del 1988.

#### **4.2.4 – Il Piano per l’Edilizia Economica Popolare (PEEP)**

L’area interessata dal P.E.E.P. coincide esattamente con quella a suo tempo individuata dal P.d.F ed oggetto di un planivolumetrico approvato con Decreto del presidente della Regione Emilia Romagna n. 8 del 7/1/74 ed in seguito recepito dal P.R.G. approvato il 30/4/1980.

Il suddetto planivolumetrico P.E.E.P è stato poi oggetto di numerose varianti nel 1982-‘88-‘92-’98.

Il progetto propone dei blocchi a schiera (in maggioranza a tre alloggi) e dei blocchi a due alloggi abbinati.

Per questa tipologia si è data la possibilità di realizzare tre piani, oppure due piani abitabili più un terzo piano abitabile di superficie pari a metà della superficie coperta .

Vi è inoltre una parte di fabbricati, che sono destinati all’edificazione di palazzine condominiali a 8/12 alloggi.

Nel rispetto della legge 865/71 e successive modifiche e integrazioni vengono individuati i lotti ceduti in diritto di superficie per un totale di mq 33.216 (68,39% del tot di s.f.) e ceduti in diritto di proprietà, per un totale di mq 15.356 (31,61% del tot. S.f.)  
Attualmente il P.E.E.P. è completato.

L’impianto generale della viabilità, tracciato nell’intento di interrompere il meno possibile la continuità delle zone a verde pubblico e scoraggiare il traffico di transito, che non sia quello di distribuzione interna del quartiere, quindi con percorsi il più possibile perimetrali alle residenze e rendendo meno lineare il percorso fra via Martiri e la zona artigianale ad est del P.E.E.P. è stato confermato. Per ridurre la percorrenza dei futuri abitanti della zona sud ovest verso via Vivaldi, è stata messa in comunicazione via Mascagni con via Bellini. E’ stata creata una ciclabile in confine con l’autostazione e quindi con la ciclabile che porta verso il centro.

Per le aree a verde pubblico si è cercato di ricavare degli spazi abbastanza ampi o comunque tali da consentire una certa continuità fra aree a verde di una certa consistenza. Si è cercato inoltre di collocarle in posizione centrale in modo da realizzare delle corti o delle nicchie di verde fra le residenze.

#### **4.2.5 – Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG per le zone agricole – classificazione dell’edilizia sparsa e censimento dei beni culturali**

La suddetta variante, in adeguamento dell’art.40 della LR n. 47/1978 come modificato dalla L.R. 06/1995, è stato redatto dal Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Concordia, a cura dell’arch. Paolo Artioli nel 1999.

Si introduce la possibilità di trasformazione per usi extragricoli del patrimonio edilizio sparso non più utilizzato per fini agricoli: inoltre la classificazione dell’edilizia sparsa, porta al censimento di tutto il patrimonio edilizio esistente, attraverso la compilazione di apposite schede di rilevamento che consentono l’individuazione di 128 edifici di interesse storico, architettonico testimoniale, per i quali vengono dettate specifiche prescrizioni di tutela.

#### **4.2.6 – Il Piano delle Attività Estrattive (PAE)**

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

Il Polo estrattivo Pedocca individuato nella scheda particolareggiata n. 17 della Tavola n. 2 del Piano Infraregionale delle attività estrattive è ubicato nella porzione nord-orientale del territorio comunale, in frazione Fossa, nella parte confinante a nord con la Regione Lombardia e ad est con il Comune di Mirandola.

L'individuazione di zone da adibire ad attività estrattiva in tale porzione del territorio comunale è stata dettata dall'analisi di molte componenti quali le caratteristiche geologiche del terreno ivi presente, la scarsa produttività dell'attività agricola, ma soprattutto la volontà di realizzare un' Oasi Naturalistica che andasse ad integrare le aree già escavate ed in via di rinaturalizzazione spontanea.

Il sito in oggetto, infatti, è già stato teatro di attività estrattiva in seguito all'adozione del primo Piano Comunale delle attività estrattive risalente al 1983.

I materiali interessati dall'attività estrattiva sono quasi esclusivamente costituiti da limi argillosi per laterizi. Per le finalità che si propone il Piano, il sito non verrà interessato dalla costruzione di impianti di lavorazione del materiale estratto ma sarà caratterizzato unicamente dalla presenza delle macchine operatrici necessarie al fine di espletare i lavori di escavazione e trasporto e dalle eventuali strutture temporanee necessarie al fine di espletare i lavori di escavazione e trasporto e dalle eventuali strutture temporanee necessarie all'effettuazioni di tali operazioni.

La zona compresa nel Polo, è scarsamente abitata e caratterizzata da un'attività agricola non molto produttiva, considerata la scarsa fertilità del terreno agricolo poco profondo e molto argilloso.

Il quantitativo massimo di terreno asportabile nei dieci anni di validità del Piano è fissato in mc 1.179.882.

Le modalità di escavazione e le varie condizioni sono ampiamente descritte nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

Nelle medesime norme sono anche indicati i caratteri generali delle modalità di recupero delle aree oggetto di escavazione.

Lo scopo primario è quello di ripristinare in tale luogo le condizioni che in origine, prima degli interventi di bonifica idraulica operati nella Bassa Pianura Modenese, caratterizzavano queste aree vallive, e cioè ricostituire una grande zona umida, con vegetazione spontanea ed essenze autoctone, che funga da richiamo per la fauna ornitica, specialmente migratoria.

Per raggiungere tale obiettivo le escavazioni ed i relativi ripristini dovranno essere tali da garantire, a fine opera, la presenza di zone ad acqua a bassa profondità alternate a zone di acqua aperte e più profonde, sponde modellate e sagomate in modo tale da creare sporgenze e piccole baie, isole contornate da acqua bassa e scarpate modellate al fine di evitare l'erosione delle sponde e favorire lo sviluppo di erbe palustri.

Tali metodologie di scavo e di recupero, sono indispensabili al fine di garantire lo sviluppo della vegetazione spontanea e zone sulle quali la fauna possa riposarsi, cibarsi e nidificare indisturbata.

Le aree oggetto di Piano Particolareggiato ma non soggette ad escavazione dovranno essere invece piantumate seguendo i criteri di formazione di un bosco planiziale padano.

Le Norme Tecniche di attuazione vanno a definire anche i vincoli e le caratteristiche che dovranno presentare le aree interne al Piano non soggette ad escavazione e le aree di rispetto esterne al Polo.

La quantità di materiale da estrarre, nel decennio 1997-2006, è prevista dal P.A.E. in 2.810.000 mc.

#### **4.2.7 – Regolamento per installazione e modifiche impianti di distribuzione automatica di carburanti per uso autotrazione**

E' stato redatto dal Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Concordia a cura dell'arch. Paolo Artioli: è in recepimento della Legge Regionale 18 agosto 1994 n. 33 "Esercizio delle funzioni amministrative ed indirizzi programmatici in materia di impianti di distribuzione automatica di carburanti per uso autotrazione. Abrogazione delle leggi regionali 17 maggio 1986, n. 16, 21 dicembre 1987, n. 45 e 17 giugno 1993, n. 27"; tale norma, come è chiaramente individuato dal titolo, regola tutte le funzioni amministrative relative alla rete di distribuzione dei carburanti.

Il regolamento, individua le zone dove “non” è possibile costruire impianti, piuttosto che zone dove è possibile costruirne; l’unico vincolo sull’ubicazione è dato dalle distanze di pertinenza dei distributori esistenti (apposita cartografia è allegata al documento), non esistono vincoli determinati dalle zone di P.R.G., eccezion fatta per i centri storici.

Anche dal punto di vista edilizio, si propone per le tipologie “stazioni di rifornimento” e “stazioni di servizio”, oltre le fasce di rispetto stradale, un quantitativo massimo di superficie coperta per tipologie di funzioni in conformità alle indicazioni dell’allegato n.1 alla L.R. 33/94 . Quindi la zonizzazione di PRG non influisce sulle scelte localizzative nè sulle caratteristiche dimensionali dell’impianto. Solo qualora si volessero superare i quantitativi massimi proposti, occorre verificarne la conformità con gli standards di zona.

Tutto ciò in considerazione del fatto che: il distributore è una pertinenza stradale; è considerato di pubblica utilità; la L.R. 33/94 impone un adeguamento della rete ai requisiti minimi previsti per il chiosco, la stazione di rifornimento, la stazione di servizio.

#### **4.2.8 – Piano dei Servizi art. 13 comma 5 L.R. 47/78 e individuazione del valore della monetizzazione delle aree ai sensi dell’art. 46 LR 47/78.**

E’ stato redatto dal Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Concordia a cura dell’arch. Paolo Artioli: individua le aree destinate alla cessione da parte dei soggetti concessionari e dei soggetti attuatori di piani particolareggiati di iniziativa privata, ovvero destinate all’esproprio con i proventi delle monetizzazioni per l’attuazione del piano dei servizi; stabilisce altresì il valore della monetizzazione e le modalità per l’attuazione delle opere coi proventi delle monetizzazioni stesse.



## 4.3 – STUDI E POLITICHE PER IL TERRITORIO

### 4.3.1 – Analisi dello scenario socio economico del distretto della bassa modenese: dinamiche produttive, insediative e relazionali. Scenari di sviluppo del distretto nord della Provincia

Comuni di Mirandola, Concordia, Cavezzo, Medolla e San Possidonio

Uno degli aspetti che emerge con maggiore rilevanza dallo studio svolto è l'esigenza di una maggiore concertazione degli strumenti di governo del territorio attraverso uno strumento strategico d'indirizzo a livello sovracomunale.

La fase di analisi della struttura urbana dell'area della Bassa Modenese ci riporta un territorio fortemente relazionato al suo interno, pur in assenza di chiare specializzazioni funzionali, ed ancora parzialmente chiuso verso l'esterno.

Resiste ancora una gerarchia dei centri basata soprattutto sulle funzioni terziarie, la presenza o l'assenza delle quali determinano la maggiore o minore importanza dei centri nella rete; su tutti i centri Mirandola conferma il suo ruolo ordinatore di *capitale* del distretto.

Allo stesso tempo, il tessuto produttivo (soprattutto per quel che riguarda i settori più dinamici, come il biomedicale) guarda al comprensorio in modo omogeneo, ed a parità di scelta (una volta deciso cioè di localizzarsi all'interno del distretto) le opzioni insediative sono sostanzialmente influenzate dall'offerta di aree disponibili, dalle dotazioni infrastrutturali e dal quantum fiscale e tributario presenti nei vari comuni.

Vale appena la pena ricordare come i bilanci degli Enti Locali si reggano per la maggior parte sulle entrate legate all'attività insediativa sul territorio: il problema della concertazione a livello amministrativo risulta quindi centrale per uno sviluppo omogeneo dell'area.

Senza quindi coinvolgere l'attività urbanistica in senso stretto, che deve necessariamente restare alle Amministrazioni comunali, in primis, ed alla programmazione provinciale per quello che riguarda il disegno d'area vasta, il progetto al quale si pensa è un patto Territoriale che coinvolga gli enti locali, le forze imprenditoriali, il credito e le forze sociali.

Tale proposta deriva dalla necessità di uscire da un processo di convenienze "individuali" (dei singoli comuni, delle singole imprese, ecc.) per procedere ad una valutazione di scala "collettiva" e per innescare i necessari processi di compensazione.

L'ossatura del Patto può essere così individuata:

1. coordinamento nella specializzazione terziaria dei Comuni, soprattutto per quanto riguarda i servizi di area vasta nei settori della sanità, dell'istruzione, della formazione professionale e degli altri servizi urbani a livello sovracomunale;
2. gestione coordinata delle attività commerciali, soprattutto nella pianificazione della grande distribuzione;
3. coordinamento per lo studio e la realizzazione delle grandi infrastrutture di mobilità e non;
4. creazione di un Consorzio per le attività produttive in grado di promuovere anche la realizzazione di entità specializzate nei servizi alle imprese;
5. creazione di un meccanismo di compensazione e redistribuzione degli oneri delle imposte legate alla localizzazione sul territorio delle attività produttive e residenziali,
6. tutela e valorizzazione dei beni culturali e dell'ambiente, difesa del suolo, gestione coordinata dei servizi tecnologici (quest'ultima già in gran parte attuata col Consorzio AIMAG).

Si tratta di alcune delle competenze che la legge 142 del 1990 attribuisce alle *autorità metropolitane* quando hanno precipuo carattere sovracomunale e debbono, per ragioni di economicità ed efficienza, essere svolte in forma coordinata".

Si tratta quindi di estendere in qualche modo alle entità distrettuali policentriche, quale il comprensorio mirandolese, l'opportunità di pianificazione ed indirizzo a livello sovracomunale che il legislatore ha riservato ai grandi agglomerati urbani.

Questo proprio per non sconvolgere, pur nel confronto locale/globale, quell'equilibrio urbanistico e territoriale che è alla base di un livello di qualità della vita tra i più alti in Italia.

La realizzazione delle nuove infrastrutture genera inevitabilmente una spinta propulsiva alla ridislocazione delle attività sul territorio, spinta che è necessario governare e pianificare secondo le esigenze di tutto il comprensorio.

Analogamente la maggior parte dei servizi sociali (sanità, scuola, ecc.) e del terziario (commercio, servizi alle imprese, ecc.) per operare in termini di efficienza funzionale ed economica, devono fare riferimento a bacini d'utenza di dimensione almeno distrettuale.

Quindi il punto centrale del patto territoriale che proponiamo è e rimane il meccanismo perequativo sugli oneri fiscali e tributari legati all'attività sul territorio.

Tale meccanismo consentirebbe un maggior potere di tutte le Amministrazioni verso i soggetti attuatori proprio perchè costituirebbe una compensazione attraverso la quale i Comuni non devono più preoccuparsi di insediare una qualsiasi attività nella municipalità, bensì devono favorire un insediamento nel Distretto.

#### **4.3.2 – La risposta progettuale del Comune di Concordia sulla Secchia alla competizione commerciale delle grandi superfici: il sistema progettuale del Centro Storico di Concordia.**

Il progetto ha riguardato diverse fasi, da un'analisi preliminare del territorio, alla discussione dei temi commerciali e di mercato con gli operatori, ad un'analisi sul campo con clienti, alla definizione di politiche di intervento sia di tipo commerciale che culturale e di animazione.

E' stata presentata la domanda di finanziamento regionale (Legge Regionale Emilia Romagna 41/97) per una prima sistematizzazione delle ipotesi di attività e di animazione.

Tali ipotesi sono state successivamente ridefinite in base alle effettive possibilità che l'organizzazione comunale ha di inserire tutto nel calendario annuale, date le risorse finanziarie e umane.

Il successo della domanda di finanziamento certamente implica il riconoscimento da parte della Regione Emilia Romagna che la strada per la rivitalizzazione del centro storico scelta dal Comune di Concordia sulla Secchia ha buone potenzialità ed è meritevole di attenzione e supporto.

Nell'estate del 1999 si sono svolti, presso la sede del Municipio di Concordia, una serie di incontri con gli operatori commerciali ed esercenti pubblici esercizi che avevano aderito all'invito rivolto loro dall'Amministrazione comunale stessa.

In sintesi i risultati sono stati i seguenti:

- la competizione dell'Ipercoop di Mirandola si è fatta sentire pesantemente;
- si tratta di un ulteriore elemento o stadio di un processo di indebolimento del commercio nel centro storico, in atto da molto tempo;
- non è facile cambiare mentalità: un tempo il commerciante più simile e più vicino era il "peggior nemico" di un dettagliante; oggi dovrebbe essere il suo "miglior amico" in quanto contribuisce ad effetti di polarizzazione e di "sistema": non tutti i dettaglianti di Concordia sembrano digerire facilmente questo cambiamento, che razionalmente percepiscono ma emotivamente faticano a interiorizzare;
- la viabilità è un problema sentito dai commercianti anche se in una discussione nella quale si razionalizzano i vari elementi del processo che ha portato all'indebolimento del commercio nel centro storico, gli stessi commercianti riconoscono che altri fattori sono stati molto più rilevanti;
- i commercianti sono molto contenti quando vengono svolte attività di animazione e sono disposti a collaborare; le manifestazioni di animazione svolte nei giorni festivi

aumentano i flussi di persone, il fatturato delle attività, anche se implicano maggior sforzo di lavoro;

- l'animazione dovrebbe essere il più possibile connessa con il commercio.